

Ärendenummer: SB-2024-7

**Detaljplan för del av Innerstaden 1:331 (Bagaren), Centrum
Motala kommun, Östergötlands län**

Förslag till granskningsutlåtande

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus.

Detaljplanen möjliggör för nybyggnation av flerbostadshus i Motala centrum. Den planlagda byggrätten medger en bostadsvolym motsvarande cirka 45 lägenheter, beroende på vald lägenhetsstorlek.

Det strategiska målet med detaljplanen är att genom fler bostäder stärka flödet av människor i Motala centrum. På längre sikt bedöms ett ökat antal bostäder kunna bidra positivt till centrumutvecklingen.

Detaljplanen möjliggör även för Motala kommun att i framtiden kunna anlägga en allé längs med Sjögatan. Detta möjliggörs genom att styra den nya bebyggelsens placering mot Sjögatan.

Detaljplanen ändrar två gaturum till *allmän platsmark* – *GATA*. Genom att omvandla del av Urban Hjärnes väg från parkeringsändamål till allmän platsmark gata, skapas förutsättningar för att i framtiden utforma gatuutrymmet så att Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan förstärks. En förstärkning innebär att tydliggöra den vertikala gatan och dess siktlinjer.

Gaturummet på Repslagaregatan får sin faktiska användning som idag är gata.

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden på platsen, såsom hur byggnad ska placeras och utformas för att förhålla sig till Baltzar von Platens stadsplan, höjder i förhållande till stads- och landskapsbilden, arkitektur i förhållande till omgivning och grannfastigheter, geoteknik, markföroreningar, dagvattenhantering, trafikbuller, skuggning och dagsljus.

Planområdet ligger i Motala centrum, sydväst om Stora torget, och omfattar fastigheten Innerstaden 1:331.

Planen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan 2040.

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

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 24 september 2025 att genomföra samråd enligt reglerna för standardförfarande. Samråd genomfördes under tiden 6 oktober – 3 november 2025.

Planenheten beslutade att genomföra granskning enligt reglerna för standardförfarande. Granskning genomförs under tiden 20 april – 18 maj 2026.

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

Planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar hålls tillgängligt på kommunens hemsida under hela planarbetet.

Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under samrådet har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
1. Länsstyrelsen Östergötland	2025-11-03	synpunkter
2. Lantmäterimyndigheten	2025-11-03	synpunkter
3. Statens geotekniska institut (SGI)	2025-10-13	synpunkter
4. Trafikverket	2025-10-23	inga synpunkter
5. Östgötatrafiken	2025-10-09	inga synpunkter
6. Vatten- och avfallsnämnden	2025-10-27	synpunkter
7. Vattenfall Eldistribution AB	2025-10-24	synpunkter
8. Vattenfall AB Heat Sweden	2025-11-03	synpunkter
9. Hyresgästföreningen Motala/Vadstena	2025-11-03	synpunkter
10. Ante Kommersiella Fastighets AB	2025-10-29	synpunkter
11. Folkets Hus i Motala	2025-11-09	synpunkter
12. Maestro Motala AB	2025-11-03	synpunkter
13. Privatperson 1	2025-11-12	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.

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 för flerbostadshus. Syftet är även att möjliggöra för centrum och handel i bottenplan, detta med hänsyn till Motala centrums behov.

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 riksintressen 3 kap. MB, miljökvalitetsnormer, strandskydd, 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. miljöbalken, MB

Riksintresse 3 kap. 6 MB

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Göta kanal [E9]. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget ytterligare behöver anpassas till riksintresset avseende Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan.

I planområdets södra och västra del regleras fasad i liv med Sjögatan och Urban Hjärnes gata, vilket går i linje med kvartersmönstret i solfjäderplanen. Länsstyrelsen anser att motsvarande kvartersmönster med fördel även kan följas inom planområdets östra del, mot Repslagaregatan.

Vidare bedömer Länsstyrelsen att byggnaderna som möjliggörs i kvarterets västra del skulle bli för höga. Nedtrappningsprincipen i byggnadshöjder skulle därmed brytas. För att inte riskera att negativt påverka upplevelsen av solfjäderstadsplanen, sett från söder och norr, behöver därför byggnaderna sänkas motsvarande cirka 2 våningar. Som alternativ kan övervägas att utföra alla tre byggnader i samma höjd med vardera 5 våningar.

Planenhetens kommentar: Planförslaget anses redan ha anpassat bebyggelsen och stärkt riksintresset så långt som är möjligt utifrån platsens förutsättningar. Planenheten har med anledning av att grannfastighet Bagaren 4 har byggnad så nära inpå planområdet och dessutom har handelslokaler i bottenplan mot planområdet, inte möjlighet att planlägga för en byggrätt i öster som förstärker riksintresset för kulturmiljövård stadsplanen. Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Länsstyrelsen anser att byggnaden i väster ska sänkas med två våningar med hänvisning till att byggnadshöjder utgör en del av Motalas solfjäderformade stadsplan. Planenheten gör en annan bedömning och menar att solfjädersstrukturen avser gatunätets utformning, det vill säga att Motala centrums gator följer en solfjäderliknande form. Byggnadshöjder är därmed inte en del av stadsplanen.

Enligt den stadsbildsstudie som har gjorts i planförslaget är den byggnadsdel som Länsstyrelsen anser vara två våningar för hög, knappt

märkbar i stadsbilden. Planenheten kompletterar planbeskrivningen med ytterligare stads- och landskapsbilder för att förtydliga detta.

Synpunkten leder till komplettering i planbeskrivning.

Riksintresse 3 kap. 9 MB

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att riksintresse för totalförsvarets militära del inte påverkas negativt av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

De planerade åtgärderna påverkar ytvattenförekomsten Vättenstorvättern samt grundvattenförekomsten Motala-Klockrike. I planen konstateras att med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen kommer planläggningen att bidra till en mindre förorenande situation än idag och därmed inte att försämra möjligheten att klara miljö kvalitetsnormer i berörda förekomster. Länsstyrelsen delar dessa slutsatser.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Strandskydd

Då en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet inom den södra delen av planområdet. Strandskyddet behöver därför upphävas och information om detta tillkomma i planbeskrivningen. Länsstyrelsen bedömer att särskilt skäl 18 e § punkt 1, miljöbalken, går att tillämpa (området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften).

Planenhetens kommentar: Det område som i samrådsförslaget innebar återinträde av strandskyddet har tagits bort från planförslaget. Synpunkten leder till ändring i plankarta och planbeskrivning.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion.

Buller

Enligt trafikbullerutredningen framtagen av Soundcon 2025, framgår att bullerriktvärden eventuellt inte skulle uppfyllas för samtliga uteplatser/balkonger. Planförslaget möjliggör dock en terrass för utomhusvistelse, vilken uppfyller riktlinjer för buller. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planen vad avser trafikbuller.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Markföroreningar

Inom planområdet förekommer föroreningshalter över riktvärdet för känslig markanvändning. Enligt Structors rapport, 2025, rekommenderas att föroreningar i planområdets östra del åtgärdas i samband med exploateringen. Åtgärder behöver även anmälas till tillsynsmyndigheten enligt § 28 förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Länsstyrelsen ser det som angeläget att saneringsåtgärder vidtas, inte minst med anledning av den känsliga omgivande vattenmiljön (Vättern). Länsstyrelsen bedömer att planen behöver tillföras ett villkor om sanering och att planbeskrivningen behöver kompletteras med ett tydligare resonemang för hur föroreningarna avses hanteras inom ramen för detaljplanen. Länsstyrelsen vill upplysa om att massor som överstiger riktvärdet för känslig markanvändning inte får återanvändas fritt. I det fall massor avses användas, krävs en anmälan till tillsynsmyndigheten.

Planenhetens kommentar: Planenheten lägger till länsstyrelsens information om hantering av förorening/massor i planbeskrivningen. Planenheten lägger till planbestämmelse om att startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har avhjälppts, och ett resonemang om hur föroreningen ska hanteras inom planen i planbeskrivningen. Synpunkten leder till ändring i plankarta och planbeskrivning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Klimatanpassning

Länsstyrelsen noterar att planförslaget innebär att en flödesväg kan komma att ”stängas” och vatten därmed riskerar att ansamlas intill huskropp. Så som framgår av planen är det viktigt att genomföra åtgärder som skyddar befintlig och tillkommande bebyggelse mot skador vid framtida skyfallshändelser.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Länsstyrelsen noterar att den södra delen av planområdet, planlagd gata, omfattas av aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Statens geotekniska institut, SGI, har lämnat ett samrådsyttrande och bifogas som bilaga. Enbart delar av planområdet har inkluderats i den geotekniska utredningens undersökningsområde. SGI bedömer att underlaget behöver tillföras en tydlig motivering till varför stabilitetsbedömningen inte omfattar hela planområdet. Alternativt kan en kompletterande utredning genomföras.

Planenhetens kommentar: Den södra delen av planområdet, som omfattade fastigheten Innerstaden 1:333, planlagd som gata, har tagits bort från planförslaget.

Motivering till utredningens avgränsning: Den del av Urban Hjärnes väg som ligger inom planområdet ingår inte i stabilitetsbedömningen. Anledningen är att denna del av gatan har stora nivåkillnader med en stödmur som fortsatt kommer att vara kvar. Denna del av gatan kommer inte att förändras i topografi/nivåer, oavsett om det i framtiden öppnas upp för motortrafik eller ej. Det finns även viktiga VA-ledningar i gatan som kommer att vara kvar.

Den del av Repslagaregatan som ligger inom planområdet ingår inte i stabilitetsbedömningen. Anledningen är att denna del av gatan redan idag används som gata. Detaljplanen bekräftar endast dagens användning och ingen förändring kommer att ske. Stödmuren som skiljer kvartersmarken för bostäder med Repslagaregatan kommer att vara kvar, och dessutom vara kommunal mark. Stödmuren har med största sannolikhet grundlagts med friktionsjord.

Synpunkten leder till ändring i plankarta och planbeskrivning.

Gestaltning

Planförslaget möjliggör bebyggelse vars södra, västra och östra fasader med indragna balkonger, markerade lodräta "lisener" och stora utskjutande takfötter/skärm tak ger ett stökigt oordnat egenaccentuerande intryck.

Länsstyrelsen rekommenderar att fasaderna omarbetas i syfte att uppnå ett lugnare uttryck, som harmonierar med omgivande bebyggelsemiljö. Byggnadernas fasader mot norr utgör en bättre förebild, för hur en för stadens karaktär, mer anpassad fasadarkitektur kan te sig. Utanpåhängande

balkonger på slätare fasader mot söder och väster bedöms vara bättre ur arkitektonisk synpunkt.

Vidare vill Länsstyrelsen belysa att inglasade balkonger på byggnadernas långsida riktade mot vattnet, skulle bli mycket synliga i sina övre våningar. Det kan därför vara lämpligt att överväga att begränsa möjligheterna till inglasad balkong.

Genom en väl genomtänkt och medveten utformning av tillkommande bebyggelse finns möjlighet att förstärka solfjäderstadsplanen. Länsstyrelsen anser dock att planförslaget behöver omfatta högre utformningskrav, varför tydligare utformningsbestämmelser bör tillkomma.

Planenhetens kommentar: Planenheten håller inte med Länsstyrelsen om att indragna balkonger inte är av en stadsmässig karaktär. Planenheten anser att indragna balkonger förstärker Motala kommuns solfjäderformade stadsplan, genom att ännu mer tydliggöra gatustrukturen och förstärka känslan av långa vågräta alléer. Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Planenheten anser att det är framtida fastighetsägare som får avgöra om flerbostadshuset ska byggas med eller utan inglasade balkonger. Planenheten kan inte motivera varför inglasade balkonger inte skulle vara lämpligt. Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Planenheten delar inte Länsstyrelsens bedömning om att planförslaget behöver omfatta ytterligare eller högre utformningskrav. Planenheten anser att detaljplanen förstärker Motalas solfjäderformade stadsplan genom att styra byggnadens placeringar och vinklar. Då omgivningen består av en blandad och varierad arkitektur är det inte motiverat att styra gestaltningen åt ett visst håll.

Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

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

11 kap. miljöbalken (1998:808), Vattenverksamhet

Länsstyrelsen vill upplysa om att grundvattenbortledning, även tillfällig, är tillståndspliktigt. I det fall grundvattenbortledning blir aktuellt i byggfasen behöver tillstånd därför ansökas.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

2. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har synpunkter på planen.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

Lite för otydlig redovisning av innehåll i avtal om markanvisning samt avsaknad av redovisning av konsekvenser av att genomförandeavtal används.

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal tecknats. Enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL ska planbeskrivningen redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäterimyndigheten konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäterimyndigheten bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras. Redovisningen behöver vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor).
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha (anges att HSB ska bekosta åtgärder på allmän platsmark, så detta berör den punkten OM någon anläggning ska utföras)
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala (finns specificerat på olika ställen i planbeskrivningen, men behöver anges utförligare, med fördel i en lista på ett samlat ställe för en enklare överblick)
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar (till exempel nämns det att HSB ska bekosta inrättande av gemensamhetsanläggning där även Bagaren 4 ska ha del, innebär

det att Bagaren 4 inte ska bekosta något av inrättandet och ev. genomförande av anläggning som utförs?)

- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar.
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet.

Vid genomläsningen har inte heller någon redovisning av konsekvenserna av att genomförandeavtal används (se ovan, andra stycket) hittats.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med mer information om markanvisningsavtalet, däribland en karta som visar vilket område markanvisningen avser, vilka fysiska byggnader exploatören ska utföra och att exploatören ska bekosta nödvändiga åtgärder på allmän platsmark.

Tidplan för utbyggnaden är inget som planprocessen kan bestämma, utan det är upp till HSB Östergötland. Däremot anger markanvisningsavtalet, vars innehåll återges i planbeskrivningen, att markanvisningen för HSB Östergötland gäller till och med 12 månader efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Planbeskrivningen kompletteras med att HSB Östergötland ansvarar för att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning. Fördelning av kostnader för gemensamhetsanläggningen utformning bestäms i lantmäteriförrättningen enligt reglerna i anläggningslag (1973:1149).

Planenheten bedömer att konsekvenser av att genomförandeavtal används inte behöver vara med i planhandlingen.

Synpunkterna leder till ändringar i planbeskrivning.

Ledningar

På ett antal ställen i detaljplanen anges att det finns ledningar; VA-ledningar samt starkströmsledningar. Det framgår att ledningar behöver flyttas, men det är oklart vart eftersom det inte föreligger u-område i detaljplanen. Är dessa säkrade med någon (oinskriven) rättighet i dagsläget?

Observera att ett u-område som markreservat är en tydlig signal om var ledningen bör förläggas och var rättighet kan säkras utan att riskera planstridighet. Utan u-område kan en ledningsdragning komma att ses som planstridig och i värsta fall ställs förrättningen in.

Det är också oklart om ledningarna som avses är allmänna eller enskilda. Det nämns att ledningar ska löpa fram till Bagaren 4 och att förbindelsepunkter ska flyttas. Normalt sett är ledningar tillhörande starkströmsnät eller VA-nät eller liknande allmänna fram till just anslutningspunkten, därefter blir de enskilda för sista delen fram till den enskilda fastighetsägaren.

Observera att för enskild ledning kan inte ledningsrätt bildas, där bildas rättighet i form av servitut (officialrättighet eller civilrättsligt avtal i form av avtalsrättighet) eller nyttjanderätt (civilrättsligt avtal).

Det behöver således förtydligas vilka ledningar som är berörda och utläggas u-område om dessa fortsatt ska löpa inom planområdet för att lantmäterimyndigheten ska kunna ta ställning till om det föreligger några hinder gentemot genomförandet av planen.

Planenhetens kommentar: Plankartan har kompletterats med ett u-område. Planbeskrivningen har även kompletterats med information om att ledningarna är allmänna. Förbindelsepunkt ska inte flyttas för VA-ledningarna, planenheten ändrar detta i planbeskrivningen. Mer information har lagts till om alla ledningar i planbeskrivningen.

Synpunkten leder till ändring i plankarta och planbeskrivning.

Plankarta/Planbeskrivning

Planbestämmelserna p1-p3 anges i text i planbestämmelserna men finns inte med i plankartan.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras, planbestämmelserna kollas över på plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

Gemensamhetsanläggning

Det anges i planbeskrivningen att ett område, g, avsätts för markreservat för gemensamhetsanläggning. Det är däremot inte helt klart vad tanken är med gemensamhetsanläggningen och vilken/vilka primärt/a syfte som denna ska ha.

Från planbeskrivningen:

”Den gemensamma ytan kan användas till att gemensamt utveckla kvartersmarken, som exempelvis ny markbeläggning, växtlighet, parkeringar och/eller uteservering med mera.” (s. 16)

”Gemensamhetsanläggningen avser omfatta infart och tillgång till grannfastighet Bagaren 4, samverkan kring parkering samt ledningar.”

”Gemensamhetsanläggningen ska tillgodose gemensamma nyttor på kvartersmarken så som in- och utfart, parkering, och yta för gemensamma ledningar.” (s. 65-66)

En gemensamhetsanläggning kan innehålla mer än ett ändamål, men kan också vid behov delas upp på flera (det kan också göras inom kvartersmark där g inte anges för att lösa gemensam rättighet). På beskrivningen ovan är det oklart om den gemensamma ytan ska utgöra någon slags gårdsplan, alt. parkering och in/utfart. Kanske båda?

I planhandlingarna behöver ändamål rent krasst inte anges, men det enklare för fastighetsägare att kunna förutse konsekvenserna av inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Vidare kan lantmäterimyndigheten, om ändamål inte specificeras, inte heller bedöma om väsentlighets- och båtnadsvillkor kan tänkas utgöra något hinder gentemot inrättande (skarp prövning sker först vid ansökan om att bilda anläggningen).

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om vilket huvudsyfte gemensamhetsanläggningen ska ha och vilka parter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Lantmäterimyndighetens exempelmeningar från planbeskrivningen har tagits bort från planförslaget.

Synpunkten leder till ändring i planbeskrivning.

Förtydliga ansvarsfördelning för ansökan om ledningsrätt

Under punkt 6.1.3 anges att HSB (exploatör) ansvarar för att bekosta genomförande på kvartersmark. Där anges att ansvar för att ansöka och bekosta ledningsrätt ankommer på exploitören. Enligt ledningsrätt kan enbart ledningshavare ansöka om och bekosta ledningsförrättning. Däremot kan separat avtal tecknas som gör att exploitören ska stå kostnaden civilrättsligt (och där brukar vi ställa fakturan till exploitören om det upplägget är överenskommet), men lagstiftningen är här tvingande.

Eftersom det finns flera ledningar som behöver flyttas är det bra att konkret beskriva hur dessa påverkas samt vem som ansvarar för respektive flytt, där man också specificerar vad ansvaret går ut på: Till exempel att ansvaret innebär att ledningshavare ansöker om förrättningen och att exploatör bekostar enligt avtal.

Det anges också att det ev. ska inrättas gemensamhetsanläggning för ledningar, vilket går bra för enskilda ledningar. Vad är det för ledningar som avses?

Planenhetens kommentar: Exploatören/HSB Östergötland står inte för att ansöka om och bekosta ledningsrätter. Detta har tagits bort från planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras även med förtydligande om vilka ledningar som ska flyttas och vart, och att HSB Östergötland står för kostnaderna det innebär att flytta ledningarna enligt tecknat markanvisningsavtal med Motala kommun. Informationen om att ledningar ska ingå i gemensamhetsanläggningen har tagits bort.

Synpunkten leder till ändringar i planbeskrivning.

Bagaren 4

Det är oklart hur Bagaren 4 påverkas av inrättandet av gemensamhetsanläggningen. På sid. 16 anges att fastigheten har infarten till garage över gemensamhetsanläggningens område, senare i beskrivningen (avsnitt 6.3.7) att Bagaren 4 ska ha andel i anläggningen. Är tanken att Bagaren 4 ska ha andel i en viss del av anläggningen? T.ex. för parkering och infart? Eller har fastigheten behov av andra typer av anläggningar på kvartersmark?

Lantmäterimyndigheten bedömer också att konsekvensen för Bagaren 4 är stor för en fastighet som angränsar ett nytt planområde, och undrar om det inte hade varit lämpligt att fastigheten också omfattades av den nya planen.

Planenhetens kommentar: Andelar i gemensamhetsanläggningen och kostnader för gemensamhetsanläggningen bestämt i lantmäteriförrättningen. Fördelning av kostnader för gemensamhetsanläggningen utformning bestäms i lantmäteriförrättningen enligt reglerna i anläggningslag (1973:1149).

Ytterligare hänsynstagande till fastighet Bagaren 4 har tagit i granskningshandlingarna.

Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Otydliga lydelse i avsnitt 6.3.7

Det anges under konsekvensbeskrivningen för Bagaren 4: ”Fastigheterna kommer att bli belastade med andel i gemensamhetsanläggningen.”

Vad avses? Att Bagaren 4 bedöms ha ett behov att ingå i en eventuell framtida gemensamhetsanläggning? För vilket/vilka ändamål? Prövning av vilka fastigheter som har behovet sker först när ansökan om anläggningsförrättning inkommit till Lantmäterimyndigheten.

Om kommunen vill styra deltagande i gemensamhetsanläggningen kan detta genomföras med så kallade fastighetsindelingsbestämmelser (FIB), då sker prövningen av väsentlighets- och båtnadsvillkor under planprocessen i stället för hos lantmäterimyndigheten under förrättningen.

Vidare anges senare på samma sida i planbeskrivningen (s.65): ”*Ledningsrätten kommer att belasta del av den blivande gemensamhetsanläggningen.*” *berörande Vattenfalls ledning.* En ledningsrätt belastar normalt sett inte en gemensamhetsanläggning (även om det finns fall där detta är nödvändigt), däremot tillskapas olika rättigheter (gemensamhetsanläggning är ett utrymmesservitut) som förhoppningsvis kan utövas parallellt i ”olika skikt” av fastigheten. Lastad blir dock normalt sett fastigheten som upplåter marken.

Planenhetens kommentar: Fastighet Bagaren 4 kommer att ha behov av att ingå i en framtida gemensamhetsanläggning för parkering och in- och utfart till handelslokaler. Planbeskrivningen kompletteras med denna information under rubrik 6.3.7. Planenheten bedömer att det inte är nödvändigt att fastighetsindelingsbestämma deltagande i gemensamhetsanläggningen. Texten ”*Ledningsrätten kommer att belasta del av den blivande gemensamhetsanläggningen.*” ändras till ”Ledningsrätten kommer att belasta HSB Östergötlands blivande fastighet.”

Synpunkten leder till ändring i planbeskrivning.

Övrigt

Under 4.14 saknas en skrivning om hur den befintliga planen påverkas när den nya antas.

3D i planen?

Lantmäterimyndigheten observerar att flera ändamål anges för användning av kvarteretsmarken och vill upplysa om möjligheten att med hjälp av 3D-bestämmelser styra användningen i olika plan.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivning har kompletterats med en skrivning om hur befintlig plan påverkas när ny detaljplan antas. Detaljplanen kommer inte att använda sig av 3D-bestämmelser. Synpunkten leder till ändring i planbeskrivning.

3. Statens geotekniska institut (SGI)

Statens geotekniska institut (SGI) har synpunkter på planen.

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.

Den geotekniska utredningens undersökningsområde [3] skiljer sig från planområdet [1]. Vad SGI kan se har delen av planområdet i Urban Hjärnes väg samt Repslagsgatan inte ingått i undersökningsområdet. Det behöver tydligare framgå och motiveras varför detta område inte inkluderats i stabilitetsbedömningen, alternativt göras komplettering så att det ingår.

I övrigt har SGI inga vidare synpunkter.

Planenhetens kommentar: Södra delen av Urban Hjärnes väg, planlagd som gata, har helt tagits bort från detaljplanen. Synpunkten leder till ändring i plankarta.

Motivering till utredningens avgränsning: Den del av Urban Hjärnes väg som ligger inom planområdet ingår inte i stabilitetsbedömningen. Anledningen är att denna del av gatan har stora nivåskillnader med en stödmur som fortsatt kommer att vara kvar. Denna del av gatan kommer inte att förändras i topografi/nivåer, oavsett om det i framtiden öppnas upp för motortrafik eller ej. Det finns även viktiga VA-ledningar i gatan som kommer att vara kvar.

Den del av Repslagaregatan som ligger inom planområdet ingår inte i stabilitetsbedömningen. Anledningen är att denna del av gatan redan idag används som gata. Detaljplanen bekräftar endast dagens användning och ingen förändring kommer att ske. Stödmuren som skiljer kvarteretsmarken

för bostäder med Repslagaregatan kommer att vara kvar, och dessutom vara kommunal mark. Stödmuren har med största sannolikhet grundlagts med friktionsjord.

Synpunkten leder till ändring i planbeskrivning, genom att ovanstående motivering läggs till.

4. Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planen.

5. Östgötatrafiken

Östgötatrafiken har inga synpunkter på planen.

6. Vatten- och avfallsnämnden

Vatten- och avfallsnämnden har synpunkter på planen.

Planen ligger inom befintlig bebyggelse med utbyggt VA i området. Befintliga ledningar till grannfastighet korsar området och ska skyddas med ledningsrätt. Avfallshämtning sker i anslutning till området idag och planeras ske från Sjögatan.

Då befintliga VA-ledningar finns i området, anses projektet inte ge upphov till några större kostnader för verksamheten.

Vatten och Avfall har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Innerstaden 1 :331 m f1 (Bagaren), Motala kommun. Verksamheten har följande synpunkter:

Under rubriken för 4.11.1 Vatten- och spillvattennät, i tredjestycket, står det att servitut ska upprättas för VA-ledningarna som korsar området. Verksamheten önskar ändra "servitut" till "ledningsrätt" i det stycket. Samt under sista stycket ändra ordet "ledning" till "förbindelsepunkt".

Under rubriken för 4.11.2 Dagvattennät, i tredjestycket, står det att servitut ska upprättas för dagvattenledningen som korsar området. Verksamheten önskar ändra "servitut" till "ledningsrätt" i det stycket.

I planbeskrivningen under 6.3.5.1.2 anges att servitut kommer upprättas för VA-ledningarna med mera i stycket. Verksamheten vill byta ut "servitut" med "ledningsrätt" i hela stycket.

Planenhetens kommentar: Planenheten ändrar servitut till ledningsrätt och ledningar till förbindelsepunkt i Vatten- och avfallsnämndens föreslagna stycken. Synpunkterna leder till ändring i planbeskrivning.

7. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har synpunkter på planen.

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för detaljplanen.

Vattenfall Eldistributions 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, hamnar i konflikt med den planerade kvartersmarken för Centrum-, Detaljhandel- och Bostadsändamål. Vid exploatering behöver markkablarna flyttas. En sådan flytt utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploitören. Mer information om flytt kan läsas i informationspunkter nedan.

Vattenfall Eldistribution AB önskar ett E-område för nätstation någonstans inom kvartersmarken för Centrum-, Detalj handel- och Bostadsändamål. Ytbehovet för E-området är 10x10 meter och någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Offertförfrågan för ledningsflytt inom lokalnät görs via Vattenfall Eldistributions hemsida, Offertförfrågan flytt av anläggning - Vattenfall Eldistribution. Vid offertförfrågan ska samrådsyttrandet bifogas. För att underlätta handläggningen bör konfliktpunkter vara utredda och elnätanläggningar vara utsatta. Utsättning kan beställas via Ledningskollen.
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via Anslutning - Vattenfall Eldistribution eller på telefon: 020-82 10 00

- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Se Gräv inte utan koll I Vattenfall Eldistribution
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution.
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivning kompletteras med de informationspunkter som Vattenfall listar i sitt yttrande. Vattenfall önskar ett E-område för nätstation på 10x10 meter inom kvartersmarken, planenheten kommer inte att planlägga för detta. Synpunkterna leder till ändring i planbeskrivning.

8. 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 ändring 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 fjärrvärmeledningar 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 markavtal med Motala Kommun.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivning kompletteras med de informationspunkter som Vattenfall listar i sitt yttrande. Synpunkten leder till ändring i planbeskrivning.

9. Hyresgästföreningen Motala/Vadstena

Hyresgästföreningen Motala/Vadstena har synpunkter på planen.

Detaljplanens syfte är att ”möjliggöra för centrum och handel i bottenplan, detta med hänsyn till Motala centrums behov” (s.9). I Motala centrum finns redan flertalet lediga lokaler och trenden, med att butiker slår igen, ser ut att fortsätta. Vi anser att det vore mer lönsamt att försöka få in verksamheter i de redan tomma lokalerna i stället.

I bostadsstiftelsen Platens bestånd i Gamla Stan, som ligger ca 600 meter från planområdet, finns det i nuläget ett 40-tal lediga lägenheter. Befolkningen i Motala ser ut att minska, vilka siffror om behovet att bygga ytterligare bostäder i centrum utgår denna detaljplan från?

Hyresgästföreningen Motala/Vadstena ställer sig inte bakom denna detaljplan.

Planenhetens kommentar: Centrum och Handel i bottenplan har tagits bort från planförslaget.

Bostadsstiftelsen Platens bestånd i Gamla stan består av hyresrätter. HSB, som platsen är markanvisad till avser att bygg bostadsrätter på platsen. Lediga lägenheter i enskilda bostadsbestånd, även om de ligger i relativ närhet, speglar inte alltid efterfrågan på centrumnära boende i stort. Flera faktorer spelar in som om det är bostadsrätt eller hyresrätt, standard, läge, storlek med mera.

Synpunkten leder till ändring i plankarta och planbeskrivning.

10. Ante Kommersiella Fastighets AB

Ante Kommersiella Fastighets AB har synpunkter på planen.

Sammanfattningsvis handlar våra synpunkter om transporter till och från våra hyresgäster på fastigheten Bagaren 4 från Sjögatan. Vi motsätter oss ert nuvarande förslag till detaljplan om inte nedan synpunkter uppfylls.

- Sophämtning med lastbil
- In- och utfart från vårt parkeringsgarage (bil och släp, begravningsbil)
- Lastbilsleveranser till våra hyresgäster.
- Parkeringsplatser för kunder till våra hyresgäster.

Vi anser att det med lastbil måste gå att köra igenom fastigheten till att tillgodose våra hyresgästers behov samt verksamheter. Från 1 januari 2027 är det nya regler gällande sophantering vilket resulterar i att fler kärl tillkommer med tanke på sorteringskraven. Detta i sin tur medför fler transporter och i gällande regelverk tillåts ej lastbilar att backa in på vår fastighet.

Gällande mått på infartsväg har det inte tagit hänsyn till pizzerians uteservering, fastighetens skärmtak eller infart till vårt parkeringsgarage med bil och släp. Dessutom motsätter vi oss konstruktion med pelare, detta måste ersättas med ett uthäng av bärande balkar. Höjden under detta uthäng måste uppfylla kraven om minst 4,5 meter enligt svensk lag.

För vår verksamhet är det väldigt viktigt att tillgodose våra hyresgästers behov så att de inte säger upp sina lokaler för att de upplever negativa förändringar och inte kan utöva sin verksamhet på ett tillfredsställande och lönsamt sätt på grund av denna tilltänka nybyggnation.

Planenhetens kommentar:

In- och utfart från parkeringsgarage – bil med släp, begravningsbil

In- och utfart till ert parkeringsgarage kommer fortsättningsvis att vara möjligt när detaljplanen har genomförts. För att säkerställa detta kompletteras detaljplanen med en planbestämmelse om servitut. Servitutet ger er rätt att passera den planlagda kvartersmarken (användning flerbostadshus) med fordon som personbil, personbil med släp samt begravningsbil. Servitutets placering innebär att infarten till ert garage kan ske rakt framifrån, i enlighet med nuvarande förutsättningar. Synpunkten leder till ändring i plankarta och planbeskrivning.

Sophämtning med lastbil

Om sophanteringen inte kan organiseras i annan lokal inom er fastighet, eller på den mark som planläggs för gemensamhetsanläggning, finns möjlighet att i stället samordna avfallshanteringen med HSB i det framtida bottenplanet på flerbostadshuset. En sådan placering skulle då ligga i anslutning till parkeringsgaragets infart.

Ett gemensamt avfallsrum kan genomföras genom att bilda en gemensamhetsanläggning för sophantering efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Motala kommuns avfallsenhet har uppgett att sophämtning kan ske upp till 50 meter från sopbilen, vilket ryms inom planförslagets förutsättningar.

Synpunkten leder till ändring i planbeskrivning.

Lastbilsleveranser till hyresgäster

Det är tillåtet att backa med lastbil vid varutransporter. Däremot kan arbetsgivaren till lastbilschauffören besluta om interna regler som begränsar eller förbjuder backning. Om backning inte tillåts finns möjlighet att i stället stanna längs med Sjögatan för att genomföra lastning och lossning.

Synpunkter leder inte till ändring i planförslaget.

Parkeringsplatser till hyresgäster

Den gemensamhetsanläggning som planeras i den östra delen av planområdet, och där Ante Kommersiella Fastighets AB kommer ingå i, ger möjlighet att anlägga parkeringsplatser för hyresgästerna. De parkeringsplatser som finns inom planområdet idag är allmänna parkeringsplatser. Liksom för andra handelsverksamheter i Motala centrum finns inget krav på att parkering ska finnas direkt utanför lokalen. Planförslaget skapar dock en möjlighet för Ante Kommersiella Fastighets AB att anordna parkeringsplatser i nära anslutning till lokalerna genom gemensamhetsanläggningen.

Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Mått på infartsväg

Planenheten har genomfört körspårsanalyser för bil med släp till Ante Kommersiella Fastighets AB garageinfart - via den planerade

gemensamhetsanläggningen. Analysen visar att infart till garaget inte är möjligt enligt samrådsförslaget. Planförslaget har därför utvecklats så att både personbilar och bilar med släp samt begravningsbil kan köra rakt framifrån, in i Ante Kommersiella Fastighets AB garage. Detta möjliggörs genom att plankartan kompletteras med en planbestämmelse om servitut. Servitutet säkerställer Ante Kommersiella Fastighets AB tillgång till garaget, att s Ante Kommersiella Fastighets AB har rätt att passera planlagd kvartersmark användning flerbostadshus. Servitutet innebär även att Ante Kommersiella Fastighets AB inte kommer att belastas med några kostnader för denna passage.

Planenheten har tagit hänsyn till pizzerians uteservering och skärmtak. Plankarta kompletteras med korsmark om att skärmtak får finnas.

Synpunkten leder till ändring i plankarta och planbeskrivning.

Uthängande konstruktion över prickad mark

Om HSB väljer att uppföra en uthängande konstruktion över prickad mark måste denna utformas i enlighet med gällande regelverk. Utformning och höjdmått prövas i bygglovsprocessen. Kravet är 5 meter ovan mark om den utkragande delen är mer än 0,5 meter. Kravet är 3 meter ovan mark om den utkragande delen är maximalt 0,5 meter. Pelare får heller inte placeras på prickad mark då detta är en del av byggnadskonstruktionen.

Plankartan har till granskning ändrats så att HSB uthängande konstruktion får byggrätt. Trots detta är det fortfarande möjligt för er att komma in med personbil och lastbil samt anorna parkeringsplatser. Planenheten har låtit göra en körspåranalys som visar att detta är fullt möjligt.

Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

11. Folkets Hus i Motala

Folkets hus i Motala har synpunkter på planen. Synpunktsförfattaren fick förlängd samrådstid till 2025-11-09 med anledning av utebliven samrådshandling från postnord.

Vi på Folkets Hus i Motala vill framföra våra synpunkter gällande den planerade byggnationen av ett nytt hyreshus vid kvarteret Bagaren.

Vi ser positivt på att området utvecklas och att fler bostäder tillkommer. Det stärker stadens attraktionskraft och bidrar till ett mer levande centrum.

Däremot vill vi framföra en oro kring den föreslagna parkeringslösningen, där endast ett parkeringsplan planeras för hyresgästerna i den nya fastigheten.

Folkets Hus är en publik verksamhet med hög aktivitet under stora delar av veckan. Vi arrangerar både mindre konferenser och stora konferenser samt evenemang i vår salong med 399 sittplatser, som ofta är helt slutsålda. I vår fastighet finns även biblioteket, kulturskolan samt flera andra hyresgäster med många besökare.

Utöver detta är **Trafikverket** en av våra viktiga hyresgäster. Deras verksamhet bidrar till att körprov kan genomföras i Motala kommun, vilket är av stor betydelse både för kommunen och för invånarna. Vi vill understryka att Trafikverkets verksamhet kräver utrymme för **3–4 bilar åt gången**, då varje körprov tar cirka 15 minuter inklusive genomgång av bilen innan körningen påbörjas. Tidigare har kommunen haft utmaningar med att tillgodose deras behov av plats, något som löstes först efter att en tjänsteman agerade med bestämdhet. Vi ser det därför som avgörande att en långsiktig lösning för Trafikverkets verksamhet säkerställs **innan** byggnationen går vidare.

Tillgången till parkeringsplatser är av stor vikt för oss och våra hyresgäster. En minskning av allmänna parkeringsytor i området riskerar att påverka både tillgängligheten och förutsättningarna för samhällsviktiga funktioner negativt.

Vi vill också uppmärksamma vikten av god tillgänglighet för äldre, personer med funktionsnedsättning och andra med nedsatt rörlighet. Folkets Hus har många besökare i dessa grupper, både till våra konferenser, kulturarrangemang och biblioteket. En begränsning av parkeringsmöjligheter i området skulle kunna försvåra deras möjligheter att delta i verksamheterna och därmed minska tillgängligheten till viktiga kulturella och sociala mötesplatser i Motala.

Vi vill därför betona vikten av att parkeringsfrågan beaktas i den fortsatta planprocessen, och att möjlighet till **parkering för allmänheten, tillgängligheten och för Trafikverkets behov** säkerställs i anslutning till den nya byggnationen.

Vi ser fram emot fortsatt dialog och en lösning som möjliggör både nya bostäder och fortsatt tillgänglighet till Folkets Hus.

Planenhetens kommentar:

Trafikverket

Parkering Bagaren är en allmän parkering. På samma sätt som Trafikverket har använt den allmänna parkeringen Bagaren går det att använda parkering Seglaren eller Hamnparkeringen. Det går även att använda Vätterpromenaden, som exempel. Trafikverket själva har inga synpunkter på planen. Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Tillgång till allmänna parkeringsplatser och för äldre samt personer med funktionsnedsättning

Motala kommun har beräknat det totala antalet parkeringsplatser i Motala centrum, inklusive borttagande av parkering Bagaren. Tillgängligheten till parkering bedöms fortsatt som god. Parkering Bagaren har tidigare fungerat som en busscentral och har endast tillfälligt använts som parkeringsyta i väntan på exploatering. Folkets hus fanns innan parkering Bagaren kom till.

I närområdet kring Folkets hus finns flera allmänna parkeringsplatser:

- **Parkeringen Seglaren**, med **26 parkeringsplatser**, inklusive platser för personer med rörelsenedsättning.
- **Sjögatan**, med cirka **23 parkeringsplatser**.
- **Vid entrén till Folkets hus och biblioteket** finns ytterligare parkeringsplatser, inklusive tillgänglighetsanpassade platser.
- **Hamnparkeringen**, på andra sidan stadsparken, ligger cirka **150 meter** från Folkets hus entré och rymmer **cirka 165 parkeringsplatser**.
- **Motala gallerias parkeringsdäck** ligger också på cirka **150 meters avstånd**.

Därutöver finns fler parkeringsplatser inom centrumområdet, men på något längre avstånd än 150 meter. Folkets hus hyr dessutom ett antal parkeringsplatser vid sin lastkaj, vilka enligt uppgift används som personalparkering.

Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

12. Maestro Motala AB

Maestro Motala AB har synpunkter på planen.

Vi har identifierat följande punkter som vi önskar att kommunen beaktar:

Byggtiden – störningar och tillgänglighet

Under byggtiden kommer verksamheten att påverkas av buller, damm och begränsad framkomlighet. Detta innebär försämrade arbetsmiljö för personalen och minskad trivsel för kunderna, särskilt vid uteserveringen. Vi ser därför behov av åtgärder för att minimera störningarna samt säkerställa att kunder och leveranser fortsatt har trygg och enkel tillgång till pizzerian. Vi vill även understryka vikten av trygghet och tillgänglighet under hela byggperioden. Det bör finnas tydligt skyltade gångvägar, bra belysning och säker tillgång till entrén för både kunder och personal.

Planenhetens kommentar: Den yta som är markerad med grå färg i plankartan kommer att hållas fri under hela byggnationstiden, och avgränsas med ett staket/barriär mot byggarbetsplatsen. Det kommer alltså vara möjligt att nå er lokal med fordon under byggnationstiden. Befintlig trappa kommer att vara tillgänglig under byggnationstiden, vilket gör det möjligt för gående att nå er verksamhet. Skyltade gångvägar och extra belysning är något som Motala kommun inte kan stå för.

Planenheten har fått information från HSB (exploatören av flerbostadshuset) som meddelar detta:

”Under produktionstiden kommer hänsyn tas till intilliggande fastigheter och dess verksamheter. Avgränsningen av arbetsområdet anpassas på ett sådant sätt att fastighetsägaren till Bagaren 4 och dess hyresgäster har fri access för angöring av garage, evakuering av skyddsrum och entréer till befintliga lokaler i bottenplanet. Avgränsningen av arbetsområdet beaktar även att erforderlig svängradie tillgodoses vid infart till garage. Ovanstående innebär även att räddningstjänsten har access till Bagaren 4, samt att funktion för renhållning (sophantering) kommer att kunna upprätthållas utan några provisoriska lösningar. Vad gäller angöring av befintliga lokaler i bottenplan noteras särskild att denna funktion upprätthålls fullt ut även ur ett tillgänglighetsperspektiv. Temporära inskränkningar/avgränsningar av ytor i anslutning till Bagaren 4 kommer dock erfordras vid omläggning av servisleddning etc.”

Försämrad sikt, solljus och tillgång till uteservering

Den nya byggnaden riskerar att skymma både utsikten och solljuset mot vår lokal samt minska pizzerians synlighet från vägen. För att kompensera detta önskar vi möjligheten till kostnadsfri skyltning vid vägen som tydligt visar vägen till vår verksamhet.

Planenhetens kommentar: Planförslaget har anpassats för att det fortsatt ska vara möjligt att bedriva verksamhet i er befintliga lokal. Er lokal ligger i söderläge och har därför fullt solljus mitt på dagen året runt. Det planerade flerbostadshuset placeras väster om er lokal. Detta innebär att viss skuggning kan uppstå under eftermiddag och kväll, men inte under sommartid när solen står högre. Bilder på detta finns i planbeskrivningen avsnitt Sol- och skuggstudie.

Framför er lokal planläggs prickad mark, vilket innebär att området inte får bebyggas. Er lokal kommer därför fortsatt att vara synlig från både Sjögatan och Repslagaregatan. Ni behåller även utsikten mot Sjögatan, Repslagaregatan och stadsparken.

Motala kommun står inte för kostnader avseende skyltning.

Synpunkterna leder inte till ändring i planförslaget.

Anpassning av fasad och skyltar

När den nya byggnaden uppförs kommer vår lokal att framstå som omodern i jämförelse. Vi önskar därför stöd till uppfräschning i form av nya fönster och ytterdörrar, samt hjälp med eventuell flytt av befintlig skylt för att säkerställa att den inte hamnar bakom den nya byggnaden.

Planenhetens kommentar: Det är er fastighetsägare som ansvarar för er lokal och fasadens utseende. Motala kommun kan inte ge ekonomiskt stöd för renovering av en lokal som hyrs ut av en privat fastighetsägare.

Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser och synlighet vid evenemang

Bygget, samt förändringar i trafikflöden under evenemang som Vätternrundan, bedöms leda till betydande inkomstbortfall. Vi vill därför att kommunen ser över möjligheten till ersättning samt kostnadsfri skyltning som visar vägen till vår pizzeria varje år i samband med Vätternrundan, samt under byggtiden. Detta är viktigt då evenemanget

tidigare genererat en stor del av vår omsättning, och förändrad placering riskerar att påverka oss negativt.

Planenhetens kommentar: Vätternrundan kommer även fortsättningsvis att anordnas i Motala stad och i nära anslutning till er lokal. Lokalen kommer fortsatt att vara synlig från Sjögatan, Repslagaregatan och stadsparken, vilket utgör centrala stråk och platser för evenemanget. Området för Vätternrundans målgång ligger cirka 130 meter från er lokal.

Er lokal kommer fortsättningsvis att ligga i ett attraktivt läge. Det planerade flerbostadshuset innebär dessutom en möjlighet till ett större kundunderlag året om. Under byggnationstiden av flerbostadshuset är även byggentreprenörerna potentiella kunder till er verksamhet.

Motala kommun kan inte ersätta kostnader eller tillhandahålla kostnadsfri skyltning i samband med Vätternrundan eller under byggnationen av flerbostadshuset.

Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Eventuella följder om verksamheten påverkas negativt

Vi känner stor oro för att byggnationen kan leda till kraftigt minskad kundtillströmning. Om våra önskemål inte kan tillgodoses anser vi att det är rimligt att vi erbjuds hjälp till nya lokaler och stöd i samband med flytt av verksamheten.

Planenhetens kommentar: Planenheten har förståelse för er oro kring en minskad kundinströmning. Planenheten bedömer däremot att kundunderlaget kan öka i och med att ett flerbostadshus med bostadsrätter tillskapas på platsen. Under byggnationstiden av flerbostadshuset är även byggentreprenörerna potentiella kunder till er verksamhet.

Er lokal kommer fortsatt att vara synlig från Sjögatan och Repslagaregatan, och tillgängligheten via trappan på er västra sida kvarstår. Er fastighetsägare kommer att få rådighet över den prickade marken på plankartan, vilket skapar förutsättningar för att ni kan få egna parkeringsplatser i framtiden.

Planförslaget har tagit hänsyn till att er verksamhet ska kunna vara kvar. Den östra delen av planområdet har därför inte getts byggrätt, utan planläggs som prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Hyresvillkor och parkeringsmöjligheter

Vi önskar att det övervägs en permanent sänkning av hyran som kompensation för den långsiktiga påverkan den nya byggnaden medför. Det bör också säkerställas kostnadsfri parkering för både kunder och personal, samt att vi fortsatt får använda och ha tillgång till uteserveringen för vår verksamhet.

Planenhetens kommentar: Motala kommun kan inte stå för en permanent sänkning av hyran. Frågor som rör hyresnivå och villkor behöver tas med er fastighetsägare.

Motala kommun kan inte heller erbjuda kostnadsfri parkering för era kunder eller er personal. Planförslaget möjliggör däremot en gemensamhetsanläggning på den prickade marken framför er lokal. Er fastighetsägare är en del av denna gemensamhetsanläggning, vilket innebär att ytan kan användas för parkeringsplatser för er personal och kunder om fastighetsägaren beslutar om det. Huruvida parkeringen blir kostnadsfri eller inte avgörs av er fastighetsägare.

Det kommer fortsatt att vara möjligt att ha en uteservering.

Synpunkterna leder inte till ändring i planförslaget.

Tidsplan och information

Vi önskar att kommunen informerar oss i god tid om byggstart, tidsplan, eventuella avstängningar och hur tillgängligheten till fastigheten kommer att påverkas. Detta är avgörande för att vi ska kunna planera vår verksamhet och minimera förluster.

Planenhetens kommentar: Fastigheten kommer att ägas av HSB Östergötland efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och avstyckning har skett. Det är då HSB Östergötland som kommer att veta byggstart, tidsplan, eventuella avstängningar och tillgänglighet till fastigheten. Det bästa är att vända er till HSB Östergötland eller er fastighetsägare för information.

Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Vi hoppas att kommunen tar hänsyn till ovanstående synpunkter i den fortsatta planprocessen. Vi anser att vår verksamhet är en viktig del av

områdets service och trivsel. Vi vill gärna fortsätta bidra till centrumlivet, men för att kunna göra det krävs att förutsättningarna för en hållbar drift bibehålls.

13. Privatperson 1

En privatperson utanför planens sakägaravgränsning, privatperson 1, har synpunkter på planen.

Jag har noterat dom som drabbas av stängd parkering:

- Sjögatan – Folkets Hus
- Svenska Kyrkan
- Församlingshemmet
- Biblioteket
- 4 restauranger
- Kulturakademin
- Kulturskolan
- Swedbank
- Fonus, skomakeriet
- Systembolaget
- Vätternrundan
- Pizzerian masage
- Begravning dop
- Bröllopsgudstjänst
- Fotobutiken med mera.

Stängd parkering = 11 butiker med mera.
Tomma lägenheter i Gamla stans höghus

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Synpunkten leder inte till ändring i planförslaget.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande framfört att de delar samhällsbyggnadsnämndens bedömning om att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Sammanfattning

Samråd

Genomfört samråd föranleder följande ändringar på plankartan:

- Plankarta kompletteras med planbestämmelse om att startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har avhjälpits, utifrån synpunkter från Länsstyrelsen.
- Plankarta kompletteras med planbestämmelse om u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, utifrån synpunkter från Lantmäterimyndigheten.
- Användningarna Centrum och Handel endast i bottenplan på flerbostadshus har tagits bort från plankarta, utifrån synpunkter från Hyresgästföreningen Motala/Vadstena.
- Plankarta kompletteras med planbestämmelse att servitut ska finnas för rätt till genomfart med personbil för fastighet Bagaren 4, utifrån synpunkter från Ante Kommersiella Fastighets AB.
- Fastighet Innerstaden 1:333 har tagits bort från planområdet.
- Plankarta ökar respektavståndet till fastighet Bagaren 4. Respektavståndet är nu 16 meter.
- Plankarta kompletteras med byggrätt mot fastighet Bagaren 4:s garageport, och en höjdbestämmelse om max 3,0 meter.
- Plankarta kompletteras med korsmark för befintligt skärmtak på Bagaren 4:s byggnad.
- Byggrätt för flerbostadshus utökas 4 meter österut.
- Planbestämmelsen om indragen våning formuleras om till exakt hur många meter våningen måste vara indragen med från fasad.
- Planbestämmelse om utformning av fasad längs med Sjögatan formuleras om till att endast omfatta färgsättning.
- Planbestämmelse om ett enhetligt parkeringshus tas bort.
- Planbestämmelse om att huvudbyggnadens längsta fasad ska placeras mot Sjögatan tas bort.
- Planbestämmelse om att terrass ska finnas formuleras om till tak ska utformas som terrass för utevistelse.

Genomfört samråd föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen kompletteras med fler stads- och landskapsbilder och resonemang kring byggnadshöjder, utifrån synpunkter från Länsstyrelsen.
- Planbeskrivning kompletteras med ytterligare resonemang om hur förorening ska hanteras inom detaljplanen, utifrån synpunkter från Länsstyrelsen. Planbeskrivning kompletteras även med information om hantering av förorening/massor utifrån synpunkt från Länsstyrelsen.
- Planbeskrivning kompletteras med motivering till avgränsningen av geoteknisk utredning, utifrån synpunkter från Länsstyrelsen och Statens geotekniska institut (SGI).
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att det är allmänna ledningar och vilka ledningar som berörs av planlagt u-område, utifrån synpunkter från Lantmäterimyndigheten.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om gemensamhetsanläggningen, och hur stor andel Bagaren 4 ska ha i gemensamhetsanläggningen, utifrån synpunkt från Lantmäterimyndigheten.
- Planbeskrivning kompletteras med en skrivning om hur befintlig plan påverkas när ny detaljplan antas under rubrik 4.1.4.
- Planbeskrivning ändrar servitut till ledningsrätt och ledningar till förbindelsepunkt i stycken som har med VA-ledningar att göra, utifrån synpunkter från Vatten- och avfallsnämnden.
- Planbeskrivning kompletteras med informationspunkter om elledningar, utifrån synpunkter från Vattenfall Eldistribution AB.
- Planbeskrivning kompletteras med informationspunkter om fjärrvärmeledningar, utifrån synpunkter från Vattenfall AB Heat.
- Centrum och handel i bottenplan på flerbostadshus har tagits bort, utifrån synpunkter från Hyresgästföreningen Motala/Vadstena.
- Planbeskrivning kompletteras med resonemang om sophantering, utifrån synpunkter från Ante Kommersiella Fastighets AB.
- Planbeskrivning kompletteras med ett kapitel om dagsljus.
- Planbeskrivning kompletteras avsnitt kulturhistorisk bebyggelsemiljö med text om riksintresse Göta kanal – stadsplanen.
- Planbeskrivning kompletteras med avsnitt om brandvattenförsörjning.
- Planbeskrivningens genomförandedel har bearbetats om.
- Planbeskrivning kompletteras med information om förändrad fastighetsindelning.
- Planbeskrivning kompletteras med avsnitt om tekniska åtgärder – ledningar.

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

Samråd

- **Länsstyrelsen Östergötland** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren anser att den västra byggnaden är två våningar för hög.
- **Lantmäterimyndigheten** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren vill att planbeskrivningen redovisar konsekvenser av att ett genomförandeavtal används.
- **Vattenfall Eldistribution AB** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren önskar ett e-område för nätstation på 10x10 meter inom kvartersmarken.
- **Maestro Motala AB** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren anser att byggnationen kommer att medföra minskad kundtillströmning.
- **Privatperson 1** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren anser att flera verksamheter i Motala centrum drabbas av att parkering Bagaren försvinner, samt att det finns tomma lägenheter i Gamla stan.

Medverkande tjänstemän

Förslag till granskningsutlåtandet har upprättats av Planenheten, Gemensam ledningsförvaltning genom Olga Peterson, planarkitekt, i samråd med berörda tjänstemän inom kommunen.

Olga Peterson
Planarkitekt

Bilagor

-  Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2025-11-03