

Ärendenummer: SB-2022-11

## **Detaljplan för Nyckelby 5:9 m fl (Norrstens verksamhetsområde etapp 2) Motala kommun, Östergötlands län**

### **Granskningsutlåtande**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för mark för verksamheter och industriändamål. Planarbetet syftar till att utveckla och utvidga Norrstens verksamhetsområde för utrymmeskrävande och transportintensiva verksamheter.

Planförslaget möjliggör i huvudsak för verksamhets- och industriändamål med tillhörande infrastruktur. Planförslaget säkerställer skyddsavstånd till omkringliggande väg och järnväg samt möjliggör dagvattenhantering och hantering av översvämningsrisk genom planläggning av naturmark och ytor som inte får bebyggas eller hårdgöras. Planområdet omfattar etapp 2 och 3 i det planprogram som tagits fram för Norrstens industriområde.

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden på platsen, såsom omkringliggande verksamheter, landskapsbild, naturvärden samt platsens läge längs med riksväg 50 och järnvägen. Tillkommande bebyggelse ska inte skapa en ”baksida” mot riksväg 50 och regleras därför genom användnings- och utformningsbestämmelser.

Planen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan, ÖP 2040. Länsstyrelsen har meddelat att de delar den bedömningen.

Planen bedöms medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har meddelat att de delar den bedömningen. En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats för planen.

Planområdet ligger i Norrsten söder om Motala tätort, cirka 5 kilometer från Motala centrum, och omfattar fastigheten Nyckelby 5:9, del av fastigheten Nyckelby 3:9 samt samfälligheterna Norrsten S:2 och Nyckelby S:4.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19 oktober 2022 att genomföra samråd enligt reglerna för standardförfarande. Samråd genomfördes under tiden 24 oktober – 21 november 2022.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 20 mars 2024 att genomföra granskning enligt reglerna för utökat förfarande. Granskning genomfördes under tiden 2 april – 29 april 2024.

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.

Protokoll från Samhällsbyggnadsnämndens beslut gällande planförslaget finns digitalt tillgängligt på kommunens anslagstavla, under [anslagstavlan.motala.se](https://anslagstavlan.motala.se), och i kommunens diarium, under [diarier.motala.se](https://diarier.motala.se).

## Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under granskningen har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
1. Länsstyrelsen Östergötland	2024-04-26	inga synpunkter
2. Lantmäterimyndigheten	2024-04-24	synpunkter
3. Statens geotekniska institut (SGI)	2024-04-29	synpunkter
4. Trafikverket	2024-04-29	inga synpunkter
5. Östgötatrafiken	2024-04-30	inga synpunkter
6. Vatten- och avfallsnämnden	2024-05-03	synpunkter
7. Bygg- och miljöheteren - bygg	2024-04-24	inga synpunkter
8. Vattenfall Eldistribution AB	2024-04-02	inga synpunkter
9. Naturskyddsföreningen i Motala	2024-04-29	synpunkter

## Kommentarer på granskningens remissvar och synpunkter

Inkomna synpunkter från granskningen redovisas nedan tillsammans med Planenhetens kommentarer.

### 1. Länsstyrelsen Östergötland har följande synpunkter

Länsstyrelsen Östergötland har inga synpunkter på planen.

### 2. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har synpunkter på planen.

**För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

#### Planbeskrivning

##### Del av samfällighet inom planområdet saknas i grundkartan

Samfälligheten Nyckelby s:3 har i grundkartan samma utformning som i den digitala registerkartan. I registerkartan är dock endast en del av samfälligheten inlagd, vilket signaleras med tättningsgränser. Vid planläggning är det viktigt att de fastighetsrättsliga förhållandena redovisas korrekt inom planområdet. Samfälligheten måste därför redovisas inom samtliga sträckor som berörs av planläggningen. Lantmäterimyndigheten har upptäckt att samfälligheten till viss del fortsätter inom den tilltänkta södra delen för kvartersmarken (eventuellt korsar den även allmän platsmark).

Hur befintliga samfälligheter ska hanteras ska framgå även av planens konsekvensbeskrivning så att delägarna kan förstå hur de påverkas.

**Planenhetens kommentar:** Förekomsten och läget för samfälligheten Nyckelby S:3 har förtydligats i planbeskrivningen respektive plankartan.

##### Fastighetsgränser med osäkert läge som gränser till planområdet

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till den kommunalägda fastigheten Södra Freberga 6: 1 (i norra delen av det nya industriområdet) med en osäkerhet om 4 meter. Vidare finns också en plangräns utlagd i den södra delen av plankartan som följer registerkartans gräns mot fastigheten Nyckelby 3:9 där gränssäkerheten uppges vara 4,5 m. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Gränssäkerheter av det här slaget är bara en indikation på att gränsens läge är osäker eller inte inmätt och differensen kan vara både betydligt större och mindre än de angivna uppgifterna om 4 respektive 4,5 meter. Lantmäterimyndigheten vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge.

I plankartan är område som gränsar mot Nyckel by 3 :9 i sydvästra delen utlagd som allmän plats natur. Eftersom gränsens läge är oklar så är det i dagsläget omöjligt att säga om Nyckelby 3:9 påverkas av den utlagda allmänna platsmarken i den sydöstra delen eller inte. Planbeskrivningen anger inte att detta är oklart utan tar för givet att gränsen går där den finns i registerkartan. Problematiken förklaras också dessa enkla informationsfilmer på Lantmäteriets hemsida:

<https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/oklarheter-kring-granser/informationsfilmer/#anchor-1>

Den oklara gränsen bör därför så snart som möjligt klarläggas, antingen genom en gränsutvisning eller genom en fastighetsbestämning så att kommunen inte riskerar att utlägga allmän platsmark på grannfastigheten av misstag.

**Planenhetens kommentar:** I dialog med Lantmäterimyndigheten har en fastighetsutredning tagits fram. Där har en fastighetsbestämning gjorts vilket tydliggjort ovanstående osäkerheter kopplat till gränser.

### **Oklar gräns för inlösen av allmän platsmark**

Det anges i planbeskrivningen att mark planläggs för allmän plats natur i den östra delen av området. Ett markområde planlagt för ändamålet ska lösas in från fastigheten Nyckelby 3:9. Gränsen mellan Nyckelby 3:9 och Nyckelby 5:9 uppges till 4,5 meter i registerkartan, vilket är indikation på en oklar gräns (se även ovanstående rubrik). I planhandlingen ska

konsekvenser av markinlösningsförfarandet framgå för fastighetsägare till Nyckelby 3:9. Det är med tanke på nuvarande gränssosäkerhet omöjligt att säga hur stor areal av Nyckelby 3:9 som berörs. Det innebär att det i dagsläget också är omöjligt att redogöra för konsekvenserna gentemot fastighetsägaren till Nyckelby 3:9.

Den oklara gränsen bör så snart som möjligt klarläggas, antingen genom en gränsutvisning eller genom en fastighetsbestämning.

**Planenhetens kommentar:** I dialog med Lantmäterimyndigheten har en fastighetsutredning tagits fram. Där har en fastighetsbestämning gjorts vilket tydliggjort ovanstående osäkerheter kopplat till gränser. Frågan om inlösen är även hanterad eftersom den del av Nyckelby 3:9 som i början av planarbetet ingick i planen redan har reglerats till Nyckelby 5:9.

### **Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas**

I planområdet finns en befintlig ledningsrätt för tele med beteckningen 0584-01/14.1. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga (dvs. ett område där det inte finns u-område). Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Det anges i planbeskrivningen att ledningsrätt kan kvarstå eller omprövas, eller att ledningen eventuellt kan flyttas, vilket alltså inte blir korrekt. Konsekvensen av planen ska framgå för ledningshavaren, vilket den inte gör nu då det är oklart vad som ska ske med ledningen.

- Planbeskrivningens genomförandedel måste ange vad som ska hända med ledningen. Ska den flyttas? Vart i så fall? Ska den upphävas? Vem bekostar aktuell åtgärd?
- I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det vara lämpligt att skapa en fastighetsindelningsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

**Planenhetens kommentar:** Under rubrikerna 4.11.5 Fiber- och telenät samt 6.3.2 Förändrad fastighetsindelning beskrivs avsikten för ledningen och ledningsrätten samt konsekvenserna av det för ledningsägaren.

### **Tekniska anläggningar**

Det anges i avsnitt 3.1.2 att det utlägges E-område för tekniska anläggningar, som kan utgöras av t.ex. transformator- eller pumpstationer, och senare att dessa områden ska avstyckas till egna fastigheter. I avsnitt 4.11.4 anges att två områden 10 x 10 meter planläggs för nätstationer, men kopplingen till E-område görs inte.

I avsnitt 6.3.2 delas E-områdena upp i område 6 och 7 respektive 8 och 9. Varför delas de redan små arealerna ytterligare? Det finns ingen förklaring i planbeskrivningen till anledningen och de små siffrorna gör illustrationsbilden plottrig och svåröverblickbar.

Område 6 och 7 anges vidare ha en areal om 200 kvm, tidigare i planbeskrivningen anges 10 x 10 meter, så vilket är det som gäller?

Det anges inte heller hur ledningar är tänka att löpa till nätstationerna. (Läs mer under rubriken Delar av planen som bör förbättras i Avsnitt 6.1.1 Ansvarsfördelning och huvudmannas kap)

Planbeskrivningen anger "Fastighetsbildningsåtgärden berör en kommunalägd fastighet vilket inte ger konsekvenser för enskilda", men detta är felaktigt då det tidigare uppges att nätstationerna är till för Vattenfall. Konsekvenserna av plangenomförandet för nätägaren Vattenfall ska framgå, finns det några nuvarande ledningar i området, hur ska kommande utbyggnation ske och hur ska genomförandet av E-område gå till? Vem ansvarar för vad? Vad krävs för åtgärder? Finns avtal upprättat mellan ledningshavaren och kommunen?

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen förtydligas kopplat till E-områdenas storlek, planerade funktion och genomförande. Dock bedöms framtida ledningsdragning inte behöva beskrivas mer ingående i planbeskrivningen.

### **3.1.3 Egenskapsbestämmelser markreservat**

u<sub>1</sub> - markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det anges att u<sub>1</sub> motiveras genom att skydda befintliga va-ledningar som korsar planområdet. För u-område i södra delen av det norra planområdet ser detta korrekt ut, men i dagsläget finns ingen befintlig ledningsrätt för va i den norra delen där u<sub>1</sub> också är utlagt. Vad är det här markreservatet tänkt till? Finns där befintliga va-ledningar som ej ännu är säkrade med befintlig ledningsrätt? Är tanken i så fall att säkra dem med ledningsrätt?

Det anges i planbeskrivningen att ledningarnas läge ska kvarstå och skyddas med markreservat som ger möjlighet till ledningsrätt. Här vill Lantmäterimyndigheten påpeka att genom att lägga ut markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, så kallat u-område, ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

**Planenhetens kommentar:** Rubrik 3.1.4.7 Markreservat för allmännyttiga ändamål förtydligas med korrekt information om vilka ledningar som omfattas av u-områdena och var de ligger samt uppdateras texten för att förtydliga vad avsikten med u-området är.

### **6.2.1 och 6.2.2 Skyldighet och rätt till inlösen för huvudman**

Det är bra att det står i planbeskrivningen att kommunen har både rätt och skyldighet till inlösen av allmän platsmark. I planbeskrivningen ska det dock också tydligt redogöras avvägningen mellan olika intressen som är prövade för att kommunen ska kunna ta privatägd mark i anspråk, men också de ersättningsprinciper som gäller, dvs. hänvisning till både plan- och bygglag och expropriationslag i detta fall.

**Planenhetens kommentar:** Den del av Nyckelby 3:9 som i början av planarbetet ingick i planen har reglerats till Nyckelby 5:9. Det nya inlösenförhållandet har uppdaterats i planbeskrivningen utifrån det.

### **Avsnitt 6.3.2 Allmänt**

Avsnittet innehåller felaktiga termer och luddiga beskrivningar där det blir svårt att utläsa de faktiska konsekvenserna av respektive åtgärd. Nedan fördjupar och exemplifieras de punkter där Lantmäterimyndigheten uppmärksammat brister.

### **Avsnitt 6.3.2 Ansvar om att ansöka om lantmäteriförrättning**

Vem ansvarar för att ansöka om och bekosta eventuella ledningsrättsåtgärder? Det anges att "eventuell flytt av ledning bekostas normalt av exploatören", men det anges inte att det finns en ansvarig exploatör för området? (Notera också att det enligt ledningsrättslagen inte är tillåtet att någon annan än ledningshavaren bekostar förrättningen eller

står kostnaden för markintränet, utan att detta i så fall får regleras i separat civilrättsligt avtal).

**Planenhetens kommentar:** Kostnads- och ansökansansvar förtydligas i planbeskrivningen.

### **Avsnitt 6.3.2 Markåtkomst och ersättning**

Avsnittet behöver kompletteras med information om i vilka situationer markintränsersättning ska utgå, hur denna beräknas och vilka som berörs, det gäller både för t.ex. ledningsrättsförrättning där mark tas i anspråk, men också för inlösen av allmän platsmark (se även rubrik 6.2.1 och 6.2.2 Skyldighet och rätt till inlösen för huvudman ovan). Vidare bör det även anges hur ersättning bedöms vid överföring av samfällad mark till kvartersmark. Se vidare under rubriken Konsekvens för de samfällda markområdena som ingår i planområdet.

**Planenhetens kommentar:** Ytterligare information kopplat till markintränsersättning för inlösen av allmän platsmark är inte längre nödvändig, då fastighetsreglering redan genomförts. Ytterligare information kopplat till markintränsersättning för ledningsrättsförrättning är inte heller nödvändig, då den ledning inom u-område som saknar ledningsrätt istället är säkrad med avtalsservitut.

### **Avsnitt 6.3.2 Förändrad fastighetsindelning- ledningsrätt/er**

I texten till kartbilden anges att ledningsrätter redovisas i orange färg, men här blandas både tänkta u-områden och ledningsrätter som är befintliga idag med områden där det är oklart varför de nämns som ledningsrätt då området inte är förknippat med sådan rättighet. Det är således omöjligt att avgöra vad planförfattaren avser med begreppet ledningsrätt. Det framgår inte heller vem som är ledningshavare för de respektive rättigheterna.

Orange markering för ledningsrätt 1 - här finns ingen befintlig ledningsrätt och det är inte heller utlagt u-område.

Orange markering för ledningsrätt 2 - Befintlig ledningsrätt för VA, akt 0583-97/39.1

Ledningsrätt 3 - Befintlig ledningsrätt för tele, akt 0584-01/14.1

I plankartan återfinns u-område även i den norra delen av planområdet, inom vilken ledningsrätt 3 löper till viss del. Denna är inte markerad i skissen alls. Här finns ingen befintlig rättighet registrerad i dagsläget.

**Planenhetens kommentar:** Information kopplat till ledningsrätternas akt, ägare och avsikt samt information om avsikten för u-området har förtydligats i planbeskrivningen.

#### **Avsnitt 6.3.2 Område 1 och 2**

"Samfällighet inom området bör omprövas eller upphävas", se rubrik: Avsnitt 6.3.2 Konsekvensför de samfällda markområdena som ingår i planområdet

#### **Avsnitt 6.3.2 Område 3**

I planbeskrivningen anges att ledningsrätt 3 är berörd och att den bör flyttas till allmän plats. Bör tyder på att det är valfritt att flytta ledningen, begreppet borde vara ska. Det framgår inte heller vem som ansvarar för att ansöka om och bekosta ledningsflytt (och ev. markintrång)? Ska rättigheten säkras med ledningsrätt i allmän plats? Annan civilrättslig upplåtelse?

**Planenhetens kommentar:** Information kopplat till ledningsrätternas ägare, avsikt och konsekvens samt information om kostnads- och ansökansansvar har förtydligats i planbeskrivningen.

#### **Avsnitt 6.3.2 Område 4**

"Samfällighet inom området bör omprövas eller upphävas", se rubrik: Avsnitt 6.3.2 -Konsekvens för de samfällda markområdena som ingår i planområdet

#### **Avsnitt 6.3.2 Område 5**

Servitutet som nämns är felaktigt angett som förmån till Nyckelby 3:9. Det är upprättat till förmån för Norrsten 2:28 och lastar Nyckelby 5:9. Det anges att servitutet kan kvarstå inom planområdet, vilket rent krasst är helt korrekt. Ett vägservitut upphör inte per automatik bara för att marken blir allmän plats för gata. Men det är rimligare att ange att det bör hävas inom planområdet då det blir onyttigt och Lantmäterimyndigheten strävar efter att rensa bort onödiga servitut från fastighetsregistret.

"Samfällighet inom området bör omprövas eller upphävas", se rubrik: Avsnitt 6.3.2 -Konsekvens för de samfällda markområdena som ingår i planområdet

**Planenhetens kommentar:** Information kopplat till vilken fastighet servitutet är till förmån för eller lastar har korrigerats. Information om avsikten för servitutet har förtydligats i planbeskrivningen.

### **Avsnitt 6.3.2 Område 6 och 7 samt 8 och 9**

Se rubriken Tekniska anläggningar ovan.

### **Avsnitt 6.3.2 Område 10 och område 11**

Det anges "inga fastighetskonsekvenser" för båda områdena trots att berörda fastigheter anges till fler än den kommunalägda Nyckelby 5:9 (även rättigheter berörs). Konsekvensbeskrivningen är således felaktig. Även om inlösenförfarandet kort beskrivits tidigare är det viktigt att det framgår vilka områden som är berörda så att respektive fastighetsägare förstår hur just denne påverkas.

Meningen "Inga fastighetskonsekvenser då fastigheten blir en kvarstående del när omkringliggande mark styckas av till nya fastigheter" är obegriplig och behöver formuleras om. Om det som avses är att Nyckelby 5:9 bedöms kvarstå som mark för allmän plats när resterande område avstyckas till nya fastighetsbeteckningar så bör detta skrivas i klartext. Vidare är inte det enda som krävs för att få en sammansatt naturmark att avstyckning sker, utan det behöver även i ett första skede fastighetsregleras mark till Nyckelby 5:9 från Nyckelby 3:9 och berörda samfälligheter.

**Planenhetens kommentar:** Information kopplat konsekvenserna för område 10 och område 11 har förtydligats i planbeskrivningen.

### **Avsnitt 6.3.2 Konsekvens för de samfällda markområdena som ingår i planområdet**

I avsnittet framgår att det finns samfällda markområden, men det är inte möjligt för de delägande fastigheterna att utläsa konsekvenserna av planläggningen. Där framgår för både Nyckelby s:4 och Norrsten s:2 att "Samfällighet inom området bör omprövas eller upphävas".

Planbeskrivningen måste kompletteras med en utförligare beskrivning av hur den samfällda marken ska hanteras. Ett samfällt markområde kan varken omprövas eller upphävas, utan både utplånande och eventuell "flytt" av området sker via åtgärden fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. För inlösenrätt/skyldighet gäller samma regler som för Nyckelby 3:9 för de delar som utgör allmän plats. Vad gäller kvarterensmarken finns ingen inlösenrätt eller skyldighet, utan det är de allmänna reglerna i Fastighetsbildningslagens 5:e kapitel som gäller och som ska prövas.

Nyckelby s:3 är inte till fullo utredd och Lantmäterimyndigheten har upptäckt att den fortsätter genom planlagt område i söder, hur sträckningen löper till fullo samt konsekvenser för delägarna i denna samfällighet måste framgå av planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten rekommenderar å det starkaste att sådan utredning sker snarast möjligt.

**Planenhetens kommentar:** Information kopplat till avsikten med samt konsekvenserna för samfälligheterna har förtydligats i planbeskrivningen.

### Avsnitt 6.3.3 Rättigheter

I planbeskrivningen anges att "Motala kommun ansöker om och bekostar fastighetsbildning, där även rättigheter ingår."

Begreppet rättigheter är för vagt och måste specificeras, vad är det för rättigheter som Motala kommun ska ansöka om och bekosta?

**Planenhetens kommentar:** Informationen har förtydligats i planbeskrivningen.

### Utförlig fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Med tanke på ovanstående vill Lantmäterimyndigheten sammantaget påpeka att det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ledningsrätten.

"Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10: 170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om en del av åtgärderna, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen bör innehålla en redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning, vilket har påbörjats men inte gjorts färdigt i tillräcklig utsträckning. Konsekvenser för berörda samfälligheter saknas eller beskrivs bristfälligt och/eller felaktigt. Det

saknas också möjlighet att bedöma hur stor areal av Nyckelby 3:9 som är utlagd som allmän plats då gränsen är oklar.

Lantmäterimyndigheten reagerar extra skarpt på lydelsen som anges som sammanfattande konsekvens för flera av områdesredogörelsema: "Fastighetsbildningsåtgärderna berör i huvudsak en kommunalägd fastighet vilket inte ger konsekvenser för enskilda" då detta är direkt missvisande. Största delen av markområdet ägs visserligen av kommunen, men inom planområdet finns både ett antal samfälliga markområden samt en ledningsrätt för tele, vilket det inte klargörs några tydliga konsekvenser för. Även konsekvenser för Vattenfall, som ska anlägga nätstationer inom området, saknas. Kommunen har inte heller utrett området för att ta reda på om det finns ytterligare berörda samfälliga markområden eller rättighetshavare.

**Planenhetens kommentar:** Beskrivningen av fastighetskonsekvenser har förtydligats i planbeskrivningen.

#### **Lantmäterimyndighetens yttrande saknas i samrådsredogörelsen**

Myndigheten noterar vidare att det yttrande som skickades in 2022-11-24 under samrådsskedet inte återfinns i samrådsredogörelsen. Myndigheten hade där synpunkter på att den fastighetsrättsliga delen i planbeskrivningen var bristfällig och inte gick att bedöma i de handlingar som skickades ut under samrådsskedet.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras och har med hjälp av Lantmäterimyndigheten förtydligats i planbeskrivningen.

#### **Delar av planen som bör förbättras**

##### **Plankarta**

##### **Grundkarta**

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

**Planenhetens kommentar:** Fastighetsbeteckningar har tillförts grundkartan.

#### **Genomförandetid i antal månader**

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i

planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå. Detta är specificerat i planbeskrivningen, men inte i plankartan.

(I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.)

**Planenhetens kommentar:** Efter uppdatering av Planenhetens programvara för framtagande av detaljplanen finns numera möjligheten att ange genomförandetiden i år. Genomförandetiden har därför ändrats till år i plankartan och planbeskrivningen.

## **Planbeskrivning**

### **Avsnitt 6.1.1 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Det anges i avsnittet att Vattenfall Elddistribution är huvudman för elnätet och att det vid utbyggnad av allmän plats ska samordnas insatser för utbyggnad av elnätet. Detsamma anges för Telia Skanovas telenät samt stadsnät för fiber. Det finns inga u-områden utlagda för dessa ändamål, åtminstone inte som kan utläsas av planbeskrivningen. Var är framtida ledningar tänkta att löpa? I allmän plats?

Lantmäterimyndigheten vill skicka med att om ledningar i ett senare skede skulle bedömas behöva gå över kvartersmark och det inte finns ett u-område så kan det bli problem att bilda ledningsrätt om all byggrätt inte är utnyttjad.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

### **Gemensamhetsanläggningar och/eller servitut på kvartersmark**

Det framgår under rubrik 6.1.1 att "Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark". Med tanke på att kvartersmarken på sina ställen är av större sammanhängande areal och att det inte förekommer planbestämmelser som reglerar storlek så bör det nämnas att det kan

komma att behöva bildas gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för t.ex. väg, parkering och VA, sopsortering eller dylikt beroende på hur området delas in i fastigheter.

Ett tänk-om-scenario beskrivs bra t.ex. under rubrik 4.10.4 Parkering, där det anges att parkering i första hand är tänkt att lösas inom egen fastighet, men att omständigheter kan göras så att servitut kan behöva lösas på annan fastighet (lägg dock gärna till möjligheten med ga). Det behöver inte skrivas så utförligt om hur ga/servitut löses, men att det kan behövas och vem som i så fall ansvarar för att ansöka om och bekosta rättigheten.

**Planenhetens kommentar:** Information om bildande av eventuella bildas gemensamhetsanläggningar eller servitut tilläggs under rubrik 6.3.3 Rättigheter och hänvisning till gemensamhetsanläggningar tilläggs under rubrik 4.10.4 Parkering.

#### **Kostnader och rätt till ersättning för kommunen och enskilda**

Kostnader och rätt till ersättning för kommunen och enskilda specificeras på ett antal ställen utspjutt i planbeskrivningen, den är dock långt ifrån fullständig och behöver utvecklas och färdigställas.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

#### **Begreppet exploatör**

På några ställen i planbeskrivningen nämns begreppet exploatör trots att det inte finns något exploateringsavtal eller markanvisningsavtal, åtminstone inte nämnt i planbeskrivningen. Begreppet är inte definierat i PBL så förtydliga vad det innebär eller byt ut det till ett tydligare ord.

**Planenhetens kommentar:** Begreppet exploatör har byts ut till fastighetägare i planbeskrivningen.

#### **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

##### **Plankarta**

##### **Ändra rubriknivå på rubriken genomförandetid**

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

**Planenhetens kommentar:** Genomföranderubrikens utseende har ändrats i en övergripande layoutuppdatering av plankartan.

#### 6.4.1 Planekonomisk bedömning

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

I Lantmäteriets Handbok "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" ges följande råd om ekonomiska konsekvenser: "Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar."

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet. Vidare bör det framgå att planen är ekonomiskt genomförbar.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

#### Avsnitt 7.1 Referens till andra detaljplaner

För de detaljplaner (496 och 661) som nämns under avsnitt 7.1 rekommenderar Lantmäteriet att planbeskrivningen anger datum och aktnummer för hänvisning, anledningen är att det i en senare sökning i fastighetsregistret är svårt att hitta planen om den har upphört att gälla. Tidigare detaljplaner spelar en central roll t.ex. för framtida prövning av ersättning och det kan hända att man behöver göra en utredning flera plangenerationer bakåt.

**Planenhetens kommentar:** Informationen om planernas aktnummer anges normalt under rubriken 4.1.3 Detaljplan. Informationen har även tillagts under rubrik 7.1 Kommunala planeringsunderlag.

#### Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Lantmäterimyndigheten konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplane-informationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd

som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen följer föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8. Rekommendation om att uppdatera planbeskrivningsmallen med information om vilka föreskrifter som följs tas med för vidare arbete.

#### **Kvartersnamn**

Kommer kommunen genom sin namnberedning eller dylikt meddela beslut om kvartersnamn så bör det framgå i planbeskrivningen.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

#### **Civilrättsliga rättigheter**

Nyckelby 5:9 är belastad med två avtalsservitut för kraftledning (nätstation) samt en nyttjanderätt för tele. Eftersom dessa är civilrättsliga handlingar som skrivits in i fastighetsregistret, och således inte officialrättigheter, 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. Eventuella ekonomiska konsekvenser ska då också framgå.

Detsamma gäller avtalsservitut/nyttjanderätt som belastar Nyckelby 3 :9 där kommunen ska lösa in mark för allmän plats.

Observera också att lantmätariservitut som bildades tidigare än slutet av 1960-talet inte "automatiskt" skrevs in i fastighetsregistret. Dessa registreras i fastighetsregistret allt eftersom tillfälle ges och behov uppstår. Lantmäterimyndigheten har i granskningsskedet inte heller kontrollerat om sådana rättigheter kan belasta det aktuella planområdet.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

#### **Ytterligare samfälligheter inom området**

Lantmäterimyndigheten har upptäckt att det löper en samfällad väg, Nyckelby s:3, genom en del av den norra delen av det tilltänkta industriområdet. Myndigheten har inte vidare utrett om det finns fler samfälligheter inom området då det ligger utom uppdraget för granskningen, men lantmäterimyndighetens bedömning är att en sådan

utredning bör göras snarast möjligt för att klargöra att det inte finns fler samfälliga områden som påverkas av planläggningen.

Med tanke på ovanstående så vill Lantmäterimyndigheten å det starkaste rekommendera en grundlig genomgång av området innan planen går vidare så att kommunen inte riskerar att missa berörda sakägare/fastighetsägare/rättighetshavare mm. under planprocessen. Inte minst för att konsekvensbeskrivningen för respektive berörd sakägare ska kunna bli fullständig och för att inte försvåra eller rentav omöjliggöra vissa delar av det praktiska genomförandet.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkterna noteras.

### **3. Statens geotekniska institut (SGI)**

Statens geotekniska institut har synpunkter på planen.

Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klargöras i planskedet. SGI vill framhålla att säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion inte kan skjutas till detaljprojekteringen utan ska klargöras i planskedet. De geotekniska aspekterna ska klargöras för hela planområdet för de förhållanden som planen medger. Om det krävs åtgärder eller restriktioner för att marken ska vara lämplig att använda såsom planen föreslår ska dessa säkerställas i planen.

I Planbeskrivningen [2] står att släntstabiliteten bedömts vara tillfredställande för befintliga förhållanden inom området. SGI anser att handlingen behöver kompletteras med geotekniskt underlag som redovisar bedömningen av stabiliteten för befintliga förhållanden.

I Planbeskrivningen [2] står att undersökningar för stabiliteten mot Hamrabäcken och de slänter som uppkommer av de höjningar av marknivån som ska göras inom området bör undersökas noggrannare inför byggnation. Vidare står under "Geoteknik och rekommendationer" att jordlagerföljden varierar mycket och för att kunna fastställa förutsättningarna för stabilitet och sättningar bör noggrannare och tätare sonderingar utföras. SGI anser att planhandlingens behöver kompletteras med klargörande av dessa geotekniska säkerhetsfrågor.

PM Geoteknik [3] visar på att det inom planområdet finns risker för stabilitetsbrott.

SGI anser att det ska säkerställas att planen inte påverkas av ett stabilitetsbrott, vilket innebär att en stabilitetsutredning ska utföras inom planområdet för att klarlägga vilka åtgärder som krävs för att marken inom planområdet ska erhålla tillfredställande stabilitet och bli lämplig att planlägga.

Den geotekniska utredningen ska utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. GK2 enligt IEG Rapport 6:2008. Eventuella åtgärder eller restriktioner som krävs för att marken ska blir långsiktigt stabil behöver säkerställas i planen på ett juridiskt godtagbart sätt.

- Alla förutsättningar (tex belastningar i form av byggnader, uppfyllnader höjdsättning av gator och kvartersmark, trafiklast, avschaktningar etc.), som planen medger, ska kontrolleras i den geotekniska utredningen.
- SGI vill uppmärksamma på att delar av aktuellt planområde som i öster gränsar till väg 50 ligger nära branta slänter som av SGU bedöms som ett akksamhetsområde med avseende på förutsättning~ för skred i finkornig jordart". SGI anser att den geotekniska utredningen behöver klarlägga stabilitetsförhållanden för dessa slänter.
- SGI noterar att det i planområdets södra delar mot Hamrabäcken avsätts ytor för dagvattenhantering. SGI anser att den geotekniska utredningen behöver klarlägga stabilitetsförhållanden för dessa.

SGI anser att ritningar till utförd Markteknisk undersökningsrapport (MUR)(4) behöver biläggas planhandlingarna. Då markteknisk undersökningsrapport saknas har det inte varit möjligt för SGI att bedöma utredningsnivå.

SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

**Planenhetens kommentar:** Utifrån SGI:s synpunkt har en ny geoteknisk utredning tagits fram. Slutsatsen av framtagen utredning visar på att inga kompletterande undersökningar krävas för detaljplanen. Ur utredningen framgår att restriktioner kopplat till uppfyllnadshöjd och lasttillskott behövs inom delar av planområdet för att planerad bebyggelse ska vara lämplig ur geoteknisk synpunkt. Två bestämmelser har införts som reglerar maximal uppfyllnadshöjd respektive maximalt lasttillskott från uppfyllnad och byggnader enligt utredningens rekommendation.

#### **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.

**E- Tekniska anläggningar** är specificerat gemensamt för transformator eller pumpstation i plankartan. Verksamheten vill att E området delas och specificeras med pumpstation respektive transformatorstation. Där området för pumpstationen placeras närmast grönområdet, detta för att säkerställa möjligheten att anordna bräddfunktion för spillvatten till dagvattendiket.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras och har hanterats i planbeskrivningen genom att förtydliga vikten av att pumpstationen placeras närmast naturmarken för att möjliggöra för bräddfunktion för spillvatten till dagvattendiket.

#### **7. Bygg- och miljöenheten**

Bygg- och miljöenheten har inga synpunkter på planen

#### **8. Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution AB har inga synpunkter på planen.

#### **9. Naturskyddsföreningen i Motala**

Naturskyddsföreningen i Motala har synpunkter på planen

Naturskyddsföreningen i Motala har tagit del av Motala kommuns granskningsförslag till detaljplan för Nyckelby 5:9, Norrsten. Vi lämnar följande synpunkter där vi sammanfattningsvis helt motsätter oss föreslagen exploatering, då vi anser att förslaget strider mot gällande lagar och rättsregler. Vi framför våra synpunkter kortfattat nedan:

Kommunen har tidigare och successivt etablerat Norrstens industriområde då denna utveckling skett utan större uppmärksamhet och bredare diskussion, trots att det är högklassig jordbruksmark som tagits i anspråk. Denna exploaterade mark är i framtiden inte möjlig att använda

för matproduktion. Föreliggande granskningsförslag innebär att ytterligare 17 ha jordbruksmark ska tas i anspråk för syftet att omvandla jordbruksmarken till industrimark för utrymmeskrävande och transportintensiva verksamheter.

Enligt lagen är jordbruksmark ett nationellt intresse och miljöbalken anger att "brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk." Vi anser inte att detaljplaneförslaget visar att det finns något som skulle kunna betraktas som väsentligt allmänt intresse ur allmän synpunkt som skulle överträffa det lagstadgade skyddet av vår svenska livsmedelsproduktion på svensk jordbruksmark. Kommunen har inte beskrivit någon analys i den riktningen för att kunna hävda ett väsentligt allmänt intresse. Hushållningsprincipen väger tungt över till förmån för jordbruksverksamhet i detta detaljplaneförslag. Motala kommun har heller inte redogjort för varför man måste förlägga föreslagen industriverksamhet just på denna plats. Här krävs en noggrann utredning om olika alternativa platser som skulle kunna tas i anspråk. När kommunen bedömer ett eventuellt industriellt behov måste detta göras för att tillgodose en kommunal angelägenhet.

Utöver lagliga möjligheter att exploatera denna mycket bördiga jordbruksmark, tillkommer risken för påverkan på vattenmiljön och Vätterns Natura 2000-område. Det aktuella planområdet berörs av bl.a. riksintresse för turism och rörligt friluftsliv som enligt vår bedömning påverkas negativt. En större risk utgörs dock av risken för negativ påverkan att Vätterns Natura 2000-områden Vättern är redan idag en stor dricksvattentäkt men har dessutom en potential att utvidgas till över en miljon invånare. Här måste en bedömning ske enligt försiktighetsprincipen. Enlig genomförd Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer både Vättern och grundvattnet att påverkas. Även om man anser att man kan vidta skyddsåtgärder mot förorenat dagvatten som bildas av hårdgjord markyta, kommer påverkan av föroreningar ske, även om det uttrycks som liten skala i MKB. Här krävs en särskild utredning av riskerna från framtida klimatpåverkan. Vi vill understryka att riskerna ska vägas in i bedömningen av hushålls- och försiktighetsprincipen.

**Planenhetens kommentar:** Norrsten är ett befintligt verksamhetsområde i närhet till Motala tätort, med en sådan lokalisering att det finns goda förutsättningar för att inte vara störande för boende.

Området har en utbyggd infrastruktur och har under en lång tid varit avsett att byggas ut i etapper för att utgöra ett samlat verksamhetsområde.

Redan i den förra översiktsplanen för Motala kommun, ÖP 06, redovisas Norrsten som ett alternativ för lokalisering av utrymmeskrävande och transportintensiva verksamheter. Ett område med god tillgänglighet till övergripande transportnät, avskildhet från tät bostadsbebyggelse samt lämplighet för störande verksamheter efterfrågades, och flera alternativ övervägdes. 2010 beslutades att prioritera planläggningen och utökning av Norrsten.

Norrsten valdes med anledning av läget i anslutning till nya riksväg 50, markägoförhållandena samt möjligheterna att anlägga en kombiterminal i området. En inriktning med utveckling av centrala befintliga verksamhetsområden för utrymmeskrävande och transportintensiva verksamheter har valts bort. Då dessa områden ligger inneslutna i befintlig stadsstruktur. En sådan inriktning bedöms innebära betydande omgivningspåverkan på flera bostadsområden.

Den förra översiktsplanen, ÖP06, följdes senare upp med ett planprogram (antaget 2013) samt nu gällande Översiktsplan 2040 där planområdet anges vara lämpligt för utveckling av verksamheter med omgivningspåverkan. Bedömningen är att planområdet utgör det strategisk mest lämpade området att ianspråka för att etablera ny verksamhetsmark och intresset av ytterligare verksamhetsmark inte kan tillgodoses på ett mer tillfredställande sätt utanför området.

En del i bedömning utgår från att det är bättre att ianspråka den redan påverkade jordbruksmarken i Norrsten i stället för att exploatera opåverkad jordbruksmark i andra områden i närheten av Motala stad. Dessutom är planområdets jordbruksmarksareal relativt liten sett till den totala arealen jordbruksmark i kommunen, och är väl avgränsad mot omkringliggande jordbruksmarker, som därför inte kommer påverkas negativt av exploatering av planområdet.

I MKB bedöms området vara lämpligt att exploatera för industriverksamhet och inga åtgärder för hushållning med mark föreslås.

## Miljöbedömning

I samråd med Länsstyrelsen har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

## Sammanfattning

Genomförd granskning föranleder följande ändringar på plankartan:

- Redaktionella ändringar.
- Ökad läsbarhet och layoututformning.
- Bestämmelser  $b_2$  – högsta fyllandshöjd är 2,0 meter ovan befintlig marknivå har tillagts.
- Bestämmelser  $b_3$  – högsta marklast är 40 kPa har tillagts.
- Bestämmelse  $h_1$  – högsta totalhöjd är 12,0 meter har tagits bort.

Genomförd granskning föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Redaktionella ändringar.
- Ökad läsbarhet och layoututformning.
- Text under rubrik 2.1 *Hela detaljplanen* har uppdaterats.
- Text under rubrik 2.2 *Ärendeinformation* har uppdaterats.
- Text under rubrik 2.4 *Motiv till antagandebeslut* har tillagts.
- Text under rubrik 2.8 *Kvartersmark* har uppdaterats kopplat till den nya regleringen med hänsyn till de geotekniska förhållandena.
- Text under rubrik 3.1.3 *Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark* har tillagts för bestämmelse strandskyddet är upphävt ( $a_1$ ).
- Text under rubrik 3.1.3 *Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark* har tillagts för bestämmelse högsta fyllandshöjd är 2,0 meter ovan befintlig marknivå ( $b_2$ ) och högsta marklast är 40 kPa ( $b_3$ ).
- Text under rubrik 4.1.1 *Översiktsplan* har förtydligats.
- Text under rubrik 4.1.3 *Detaljplan* har förtydligats.
- Text under rubrik 4.3.1 *Jordbruksmark* har förtydligats.
- Text under rubrik 4.3.1 *Geoteknik* har tillagts kopplat till den tillkommande geoteknikutredningen som tagits fram utifrån SGI samråds- och granskningsyttrande.
- Text under rubrik 4.8.2 *Gestaltning* har tillagts kopplat till bort tagandet av bestämmelsen högsta totalhöjd är 12,0 meter ( $h_1$ ).
- Text under rubrik 4.11.2 *Dagvatten* har förtydligats med hänsyn till Vatten- och avfallsnämndens yttrande.
- Text under rubrik 4.11.4 *Fjärrvärmenät* har uppdaterats.
- Text under rubrik 5.1.2 *Undersökning om betydande miljöpåverkan* har tillagts.
- Text under rubrik 5.1.3 *Miljökonsekvensbeskrivning* har förtydligats kopplat till reglerna för framtagande av undersökning om betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning för planen som kan utgör ett så kallat av MKB-projekt.

- Text under rubrik 6.1.1 *Ansvarsfördelning* har förtydligats.
- Text under rubrik 6.1.2 *Övriga avtal* har förtydligats.
- Text under rubrik 6.3.1 *Fastighetsrättsliga frågor* har förtydligats.
- Text under rubrik 6.3.2 *Förändrad fastighetsindelning* har förtydligats.
- Text under rubrik 6.3.3 *Rättigheter* har förtydligats med hänsyn till Lantmäterimyndighetens yttrande.
- Förtydliganden och borttagande av rättigheter som inte längre är aktuella görs i planbeskrivningen i.
- Förtydliganden vad gäller dagvatten och bräddfunktion för spillvatten.
- Förtydliganden avseende fastighetsutredning och osäkra gränser samt tekniska anläggningar i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande.
- Förtydliganden vad gäller mark- och utrymmesförvärv.
- Förtydliganden vad gäller planekonomisk bedömning och inlösen.
- Förtydliganden vad gäller tekniska frågor.

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

- **Lantmäterimyndigheten** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren anser att detaljplanen ska beskriva rättigheter, servitut, namnberedningsprocessen och ansvarsfördelning mer ingående än vad som görs i planhandlingarna.
- **Vatten- och avfallsnämnden** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren vill dela användningen E1 i två delar. Denna efterfrågan beskrivs istället i planbeskrivningen.
- **Naturskyddsföreningen i Motala** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren anser att vissa av kommunens avvägningar inte är korrekt genomförda.

## Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har upprättats av Gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun genom planarkitekter på Planenheten i samråd med berörda tjänstemän inom kommunen.

Anna Säfström  
Planchef

## Bilagor

1. Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2024-04-06



# Länsstyrelsen Östergötland

ANKOM  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2024-04-26

Dnr. SB-2022-11-19

Yttrande

1 (2)

Datum  
2024-04-25

Diarienummer  
5698-2024

Motala kommun  
samhallsbyggnad@motala.se

## Granskning av detaljplan för Nyckelby 5:9, Norrsten, Motala kommun

Kommunens ärendenummer: SB- 2022-11

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 15608-2022, daterat den 21 november 2022.

### Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra verksamhetsmark för industriändamål. Planarbetet syftar till att utveckla och utvidga Norrstens verksamhetsområde för utrymmeskrävande och transportintensiva verksamheter

### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

## Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

### De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Clara Benjaminsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också vattenhandläggare Weronica Klasson, naturvårdshandläggare Ulrika Larsson samt klimatanpassningssamordnare Caroline Rydholm medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.