

# Planbeskrivning

Detaljplan för  
Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

## GRANSKNINGSSHANDLING

Ärendenummer	SB-2023-05
Planens beteckning	Utökat förfarande
Planförfarande	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Lagstiftning	2023-06-14
Påbörjad	
Antagen av KF	
Laga kraft	
Genomförandetid	60 månader
Datum för upprättande	2024-06-12
Datum för senaste revidering	2026-01-12





GRÄNSLINJER  
 AVGRÄNSNING AV ALLMÅN PLÅTS  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

- GAVA: Gård
- VALS: Val
- AVGRÄNSNING AV KVARTERSBÄNKEN
- C: Centrum
- E: Enkelt
- N: Natur
- T: Torg
- L: Lokalt
- D: Delt

LEKPLANSÄMPLINGSFÖRSLAG FÖR ALLMÅN PLÅTS  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 BILB: Bilbana

BFG: Bussgata  
 GNB: Gångbana  
 BK: Bänk

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

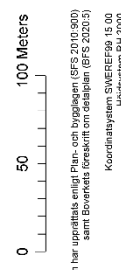
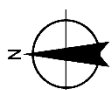
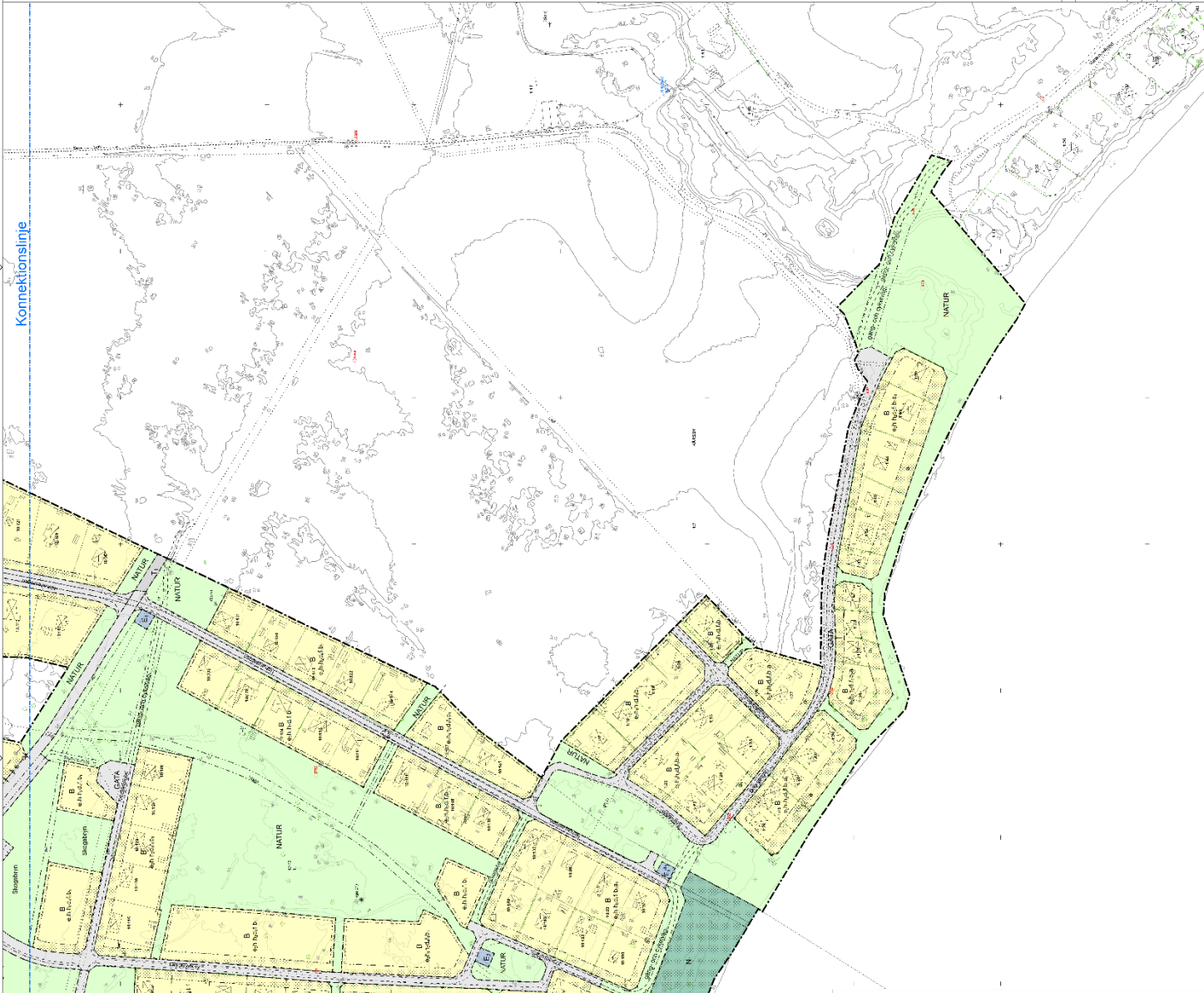
ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE



Skala 1:1 000 (A0)  
 Detaljplanen har upprättats enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrift om detaljplan (SFS 2020:5)

Koordinatssystem SVNEREP99 15 00  
 Höjdsystem N 2000

Grundkartans beteckningar

1	1:100	1:100	1:100
2	1:200	1:200	1:200
3	1:500	1:500	1:500
4	1:1 000	1:1 000	1:1 000
5	1:2 000	1:2 000	1:2 000
6	1:5 000	1:5 000	1:5 000
7	1:10 000	1:10 000	1:10 000
8	1:20 000	1:20 000	1:20 000
9	1:50 000	1:50 000	1:50 000
10	1:100 000	1:100 000	1:100 000

Övervakningsplan  
 Upprättad: 2024-09-12  
 Uppdaterad: 2024-09-12  
 Laga: 2024-09-12

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE

ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE  
 ÖVERGÅNGSOMRÅDE



## PLANBESTÄMMESELISTA

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

### GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Sammanfallande egenskapsgränser

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata
- NATUR** Natur
- VÄG<sub>1</sub>** Genomfartsväg
- HUVUDGATA** Huvudgata

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- C** Centrum
- E<sub>1</sub>** Transformatorstation
- N<sub>1</sub>** Friluftsbad
- T<sub>1</sub>** Vägreservat
- L<sub>1</sub>** Skog
- L** Odling och djurhållning
- T** Trafik
- E<sub>2</sub>** Pumpstation

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

#### Utformning av allmän plats

- parkering**, **Parkeringsplats**
- gång och cykelväg**, **Gång- och cykelväg**
- gång och cykelväg**, **Gång- och cykelväg**. Korsande trafik till angränsande fastigheter medges.
- plantering**, **Plantering** Träd ska planteras längst med huvudgatans kant
- allé**, **Plantering** En avskärmande trädallé ska finnas.
- brynskog**, **Plantering** Träd ska planteras för att till skapa sammanlänkande grönstråk som utgör en brynskogsmiljö och som avgränsar befintligt fritidshusområde från övrig bebyggelse.
- äng**, **Plantering** En blomsteräng ska anläggas
- dike<sub>1</sub>**, **Dagvattendike**
- damm<sub>1</sub>**, **Damm** Dagvattendamm
- lek<sub>1</sub>**, **Lekplats**

- Stängsel, utfart och annan utgång**
- Utartsförbud**
- Huvudmannaskap**
- a<sub>3</sub>**, **Huvudmannaskapet** är enskilt för den allmänna platsen.
- Markreservat för allmännyttiga ändamål**
- u<sub>2</sub>**, **Markreservat** för allmännyttiga underjordiska ledningar.

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Utnyttjandegrad**
- e<sub>1</sub>**, **Största byggnadsarea** är 35,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e<sub>3</sub>**, **Största byggnadsarea** är 115,0 m<sup>2</sup> per fastighet.
- e<sub>4</sub>**, **Största byggnadsarea** är 250,0 m<sup>2</sup> per huvudbyggnad
- e<sub>5</sub>**, **Största byggnadsarea** är 1200,0 m<sup>2</sup>.

- Största bruttoarea** är 230,0 m<sup>2</sup> per huvudbyggnad för friliggande enbostadshus

### Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub>**, **Högsta nockhöjd** är 7,5 meter.
- h<sub>2</sub>**, **Högsta byggnadshöjd** är 4,6 meter
- h<sub>3</sub>**, **Högsta nockhöjd** är 9,0 meter.

### Begränsning av markens utnyttjande

- Marken** får inte förses med byggnad.
- Marken** får endast förses med komplementbyggnad.

### Fastighetsstorlek

- d<sub>1</sub>**, **Minsta fastighetsstorlek** är 460,0 m<sup>2</sup>
- d<sub>2</sub>**, **Minsta fastighetsstorlek** är 500,0 m<sup>2</sup>
- d<sub>3</sub>**, **Minsta fastighetsstorlek** är 600,0 m<sup>2</sup>
- d<sub>4</sub>**, **Minsta fastighetsstorlek** är 750,0 m<sup>2</sup>

### Placering

Friliggande enbostadshus eller parhus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns inom kvartersmark.  
Del av friliggande enbostadshus eller parhus som endast innehåller garage eller förråd ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Garage eller carport ska placeras minst 6 meter från användningsgräns mot GATA vanfrån angränsning sker.

### Utformning

- f<sub>1</sub>**, **Endast friliggande enbostadshus**
- f<sub>2</sub>**, **Endast friliggande enbostadshus eller parhus**
- f<sub>3</sub>**, **Endast småhus**
- f<sub>4</sub>**, **Endast fjerbostadshus**
- f<sub>5</sub>**, **Fasad** ska vara av trä med dov jordnära färgsättning
- f<sub>6</sub>**, **Takbeläggning** ska vara av material med svart eller grå färgsättning
- f<sub>7</sub>**, **Huvudbyggnad** ska utformas med sadeltak
- f<sub>8</sub>**, **Sammanbyggda småhus** med mera än två bostäder ska ges en varierad fasadfärgsättning som skiljer sig från närmast sammanbyggda bostad. Sammanbyggda bostäder med endast två bostäder ska ges samma fasadfärgsättning
- f<sub>9</sub>**, **Sammanbyggda småhus** ska ges samma huvudsakliga takfärgsättning som närmast sammanbyggda bostad, utanpåliggande solpaneler utantaget
- f<sub>10</sub>**, **Sammanbyggda småhus** får högst sammanbyggas i grupper om fyra stycken

### Utförande

- b<sub>1</sub>**, **Minst 50,0 %** av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
- b<sub>2</sub>**, **Huvudbyggnad** ska utföras med grundläggning anpassad till markens förhållande så som suterränghus, parhus eller med varierad sockelhöjd anpassad till befintlig markutrustning

### Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub>**, **Marken** får ej förses med stödmurar högre än 0,9 meter eller släntlutning större än 33%
- n<sub>2</sub>**, **Markens höjd** får inte ändras mer än 0,5 meter från befintlig markhöjd
- n<sub>3</sub>**, **Träd** med stamdiameter större än 40 centimeter (stamdiameter mätt 130 centimeter från marken) och med utvecklad hållighet i huvudstam får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.  
Hållträdet får endast avverkas vintertid.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u<sub>1</sub>**, **Markreservat** för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- x<sub>1</sub>**, **Markreservat** för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

### Upphävande av strandskydd

- a<sub>1</sub>**, **Strandskyddet** är upphävt.
- Skydd mot störningar**
- m<sub>1</sub>**, **Minst en bullerskyddad uteplats** ska anordnas

### Stängsel, utfart och annan utgång

- j<sub>1</sub>**, **Utfart** får ej anläggas mot Lemundavägen

### GENOMFÖRANDETID

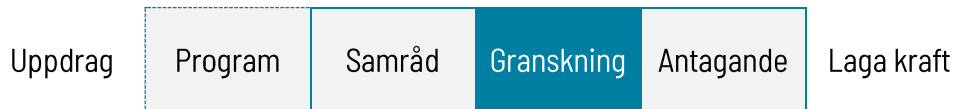
Genomförandetiden är 15 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

### ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje - Streckad
- illustrationstext - illustrationstext



Här är vi nu



---

Uppdrag	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger planenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.
Program	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger planenheten i uppdrag att inleda ett planprogram. Programmet innehåller övergripande utgångspunkter och mål som utgör underlag för följande detaljplanearbeten inom programområdets avgränsning. Samråd kring programmet genomförs. Programmet godkänns av kommunstyrelsen.
Samråd	- Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
Mellan samråd och granskning	- Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen bearbetas eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter.
Granskning	- Det bearbetade förslaget till detaljplan ställs ut för granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges åter möjlighet att lämna synpunkter. Därefter sammanställs ett granskningsutlåtande.
Antagande	- Kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	- Om ingen överklagar förslaget till detaljplan så vinner detaljplanen laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

## INNEHÅLL

Plankarta .....	2
Planbestämmelselista .....	4
Innehåll .....	6
1 Detaljplanens syfte .....	10
1.1 Syfte .....	10
2 Beskrivning av detaljplanen .....	11
2.1 Hela detaljplanen .....	11
2.2 Ärendeinformation .....	14
2.3 Motiv till planförfarande .....	15
2.4 Genomförandetid .....	15
2.5 Lägesbestämning .....	16
2.6 Befintlig miljö .....	17
2.7 Bebyggelseförslag .....	18
2.8 Kvartersmark .....	25
2.9 Allmän platsmark .....	26
2.9.1 Huvudmannaskap .....	27
3 Motiv till detaljplanens regleringar .....	29
3.1 Motiv till regleringar .....	29
3.1.1 Användning av allmän platsmark .....	29
3.1.2 Användning av kvartersmark .....	30
3.1.3 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark .....	31
3.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	35
4 Planeringsförutsättningar .....	45
4.1 Kommunala planeringsförutsättningar .....	45
4.1.1 Översiktsplan .....	45
4.1.2 Planprogram .....	50
4.1.3 Mark- och Bostadsförsörjningsprogram .....	51
4.1.4 Detaljplan .....	53
4.1.5 Planbesked och övriga kommunala beslut .....	54
4.2 Riksintressen .....	55



4.2.1	Yrkesfiske .....	55
4.2.2	Naturvård.....	55
4.2.3	Trafikkommunikation.....	56
4.2.4	Totalförsvaret.....	57
4.2.5	Rörligt friluftsliv.....	57
4.2.6	Natura 2000 .....	58
4.3	Hushållningsbestämmelser .....	59
4.3.1	Jordbruksmark.....	59
4.4	Miljö kvalitetsnormer .....	67
4.4.1	Vatten .....	67
4.5	Risker för människors hälsa och säkerhet.....	68
4.5.1	Föroreningar .....	68
4.5.2	Trafikbuller.....	68
4.5.3	Översvämning och skyfall.....	71
4.5.4	Erosion .....	74
4.5.5	Ras och skred .....	75
4.5.6	Djurhållning.....	76
4.6	Natur och miljö .....	78
4.6.1	Natur och vegetation.....	78
4.6.2	Artskydd .....	88
4.6.3	Parker, bad- och lekplatser.....	99
4.6.4	Strandskydd.....	99
4.6.5	Geoteknik.....	101
4.6.6	Radon .....	104
4.6.7	Dagvatten .....	104
4.6.8	Vattenskyddsområde.....	112
4.7	Kulturmiljö .....	113
4.7.1	Fornlämning.....	113
4.8	Fysisk miljö .....	115
4.8.1	Stads- och landskapsbild .....	115
4.8.2	Kulturlandskap .....	118
4.8.3	Bebyggelsemiljö .....	121

4.8.4	Befintliga gatuutrymmen.....	123
4.9	Service.....	126
4.9.1	Skola.....	126
4.9.2	Vård.....	126
4.9.3	Kommersiell service.....	126
4.10	Trafik.....	127
4.10.1	Motortrafik.....	127
4.10.2	Gång, cykel- och ridvägar.....	130
4.10.3	Kollektivtrafik.....	132
4.10.4	Parkering.....	132
4.10.5	Utfarter.....	133
4.11	Teknisk försörjning.....	135
4.11.1	Vatten- och spillvattennät.....	135
4.11.2	Dagvattennät.....	135
4.11.3	Fjärrvärme.....	136
4.11.4	El.....	136
4.11.5	Fibernät.....	136
4.11.6	Avfall.....	136
5	Konsekvenser.....	138
5.1	Kommunala planeringsunderlag.....	138
5.1.1	Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	138
5.1.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	138
6	Genomförandefrågor.....	140
6.1	Organisatoriska frågor.....	140
6.1.1	Ansvarsfördelning.....	140
6.1.2	Exploateringsavtal.....	140
6.1.3	Markanvisning.....	145
6.1.4	Köpeavtal.....	145
6.1.5	Övriga avtal.....	145
6.1.6	Tidplan.....	145
6.2	Mark- och utrymmesförvärv.....	146
6.2.1	Skyldighet inlösen, huvudman.....	146



6.2.2	Skyldighet inlösen, stat .....	146
6.2.3	Rätt till inlösen, huvudman .....	146
6.2.4	Rätt till inlösen av rättighet, kommun .....	146
6.3	Fastighetsrättsliga frågor.....	147
6.3.1	Fastighetsägare .....	147
6.3.2	Fastighetsindelningsbestämmelser .....	147
6.3.3	Förändrad fastighetsindelning .....	148
6.3.4	Rättigheter.....	150
6.3.5	Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	153
6.4	Ekonomiska frågor .....	168
6.4.1	Planekonomisk bedömning .....	168
6.4.2	Plankostnadsavtal .....	169
6.4.3	Planavgift.....	170
6.4.4	Inlösen.....	170
6.4.5	Drift allmän plats .....	170
6.4.6	Drift vatten och avlopp.....	170
6.4.7	Gatukostnader.....	171
6.5	Tekniska frågor .....	172
6.5.1	Utbyggnad allmän plats.....	172
6.5.2	Utbyggnad vatten och avlopp .....	172
6.6	Prövning enligt annan lagstiftning.....	173
6.6.1	Nytt verksamhetsområde .....	173
6.6.2	Artskydd .....	176
6.6.3	Särskilt skyddsvärda träd.....	176
6.6.4	Vattenverksamhet .....	176
7	Planeringsunderlag.....	177
7.1	Kommunala planeringsunderlag .....	177
7.2	Utredningar.....	178

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planens syfte. Planens syfte ska kortfattat uttrycka vad planen möjliggör för samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som planen ska förhålla sig till.

## 1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en tätortsutbyggnad i Djurkälla, som en del i en tätortsutveckling av nordvästra Motala.

Syftet med tätortsutbyggnaden är att bidra till kommunens bostadsförsörjningsbehov. Både genom att ge fler möjlighet att bo permanent i befintligt fritidshusområde genom större byggrätt och VA-utbyggnad, men även genom nya angränsande småhusområden. Samplanering av dessa syfta till att ge goda samhällsekonomiska och fysiska förutsättningar för VA- och gatuutbyggnaden i befintligt område. Utbyggnaden skapar även ett starkare underlag för kollektivtrafik och samhällsservice i framtiden.



## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för planens utformning för att skapa bättre förståelse för planen.

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen utgör en första etapp av planläggning som följer planprogrammet för Bromma, Kårsby och Djurkälla och dess förslag till etappindelning.

Planprogrammet pekar ut området som en första etapp eftersom befintligt fritidshusområde utgör prio 1 området för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten enligt Motala kommuns VA-översikt, något som planförslaget skapar förutsättningar för.

Tätortsutbyggnaden innebär att delar av Djurkälla och Kårsby planläggs som en fortsättning på Motala tätort. De södra delarna av planområdet som består av ett befintligt fritidshusområde utgör redan en del av Motala tätort per definition.

En del av fastigheterna är redan permanent bebodda, men större delen är fortfarande fritidshus. I takt med den framtida VA-utbyggnaden förväntas andelen som bor permanent att öka. För fritidshusområdet innebär tätortsutbyggnaden att området anpassas för permanentboende genom ett större kommunalt ansvarstagande och utökad byggrätt. Avsikten är att underlätta för de som väljer att bosätta sig permanent i fritidshusområdet, samtidigt som hänsyn till befintliga bebyggelsemiljöns värden. Att underlätta för permanentboende är i linje med både planprogrammet och översiktsplanens intentioner. En varsam förtätning i befintligt fritidshusområde möjliggörs på ytor där det passar in i befintligt bebyggelsemönster och som pekats ut i planprogrammet.

Norr om det befintliga fritidshusområdet samplaneras nya bebyggelseområden i direkt anslutning till fritidshusområdet och som också är utpekade att ingå i samma utbyggnadsetapp enligt planprogrammet. Detta främst för att skapa förutsättning för god samhällsekonomi för VA-utbyggnaden. Genom att samplanera för dessa bostäder kan kostnaderna för frambyggnad av VA-nätet till området fördelas på flera nya abonnenter.

Sammanlagt innebär planförslaget möjliggörande av ungefär 225 nya bostäder som förväntas byggas ut fördelat på 6 utbyggnadsetapper med i snitt 15 bostäder per år under genomförandetidens 15 år. Planförslaget ger även förutsättningar för permanentering av de cirka 110 befintliga bostäderna i fritidshusområdet.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

I och med den nya detaljplanen skapas förutsättningar för Motala kommun att bygga ut och ta ett större ansvar för de allmänna platserna som ges kommunalt huvudmanskap och infrastruktur inklusive nya vägar, gång- och cykelbanor, grönområden samt vatten och avlopp

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden på platsen, såsom stads- och landskapsbilden, dagvattenhantering, trafikfrågor, artskydd och naturvärden.

Planen överensstämmer med gällande översiktsplan. Länsstyrelsen har meddelat att de delar den bedömningen.

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



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Illustrationskarta över hur planområdet skulle kunna bebyggas. Illustrationskartan finns tillgänglig som separat handling. Olika utformningar är möjliga utifrån detaljplanens regleringar. Källa: Motala kommun.*

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

## 2.2 ÄRENDEINFORMATION

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Moment	Instans	Datum
Information om start	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-06-14
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2024-06-12
Samrådstid		17 juni - 16 september 2024
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2026-01-21
Granskningstid		26 januari - 23 februari 2026
Beslut om godkännande	Samhällsbyggnadsnämnden	
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	
Laga kraft		

Eventuella synpunkter under samråd eller granskning ska skickas till planenheten senast den **23 februari 2026** via post eller e-post. Den som inte framför skriftliga synpunkter under samråd- eller granskningsskedet kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Postadress: Motala kommun  
Gemensam ledningsförvaltning/Planenheten  
591 86 Motala

E-post: [samhallsbyggnad@motala.se](mailto:samhallsbyggnad@motala.se)

Under samråd och granskning finns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar att ta del av i kommunhusets foajé, Drottninggatan 2, Motala under kontorstid samt på huvudbiblioteket i Folkets Hus, Repslagaregatan 1, Motala under bibliotekets öppettider.

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

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

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

## **2.3 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE**

Utökat förfarande tillämpas. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten.

Däremot bedöms detaljplanen vara av stor betydelse i övrigt. Bedömningen grundar sig på att planen omfattar ett större område och påverkar flera enskilda då kommunen avser ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planen medför även större ekonomiska kostnader för kommunen samt innebär att mark ska användas som allmän plats där kommunen ska vara huvudman. För sådan mark finns det en absolut inlösenrätt i plan- och bygglagen för kommunen.

## **2.4 GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

## 2.5 LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i Djurkälla, cirka 5 kilometer nordväst om Motala centrum. Planområdet omfattar i huvudsak Djurkälla 10:62, Illersjö 1:3, del av Kårsby 1:7, del av Djurkälla 10:14 samt omkring ett 100-tal mindre småhusfastigheter. Planen avgränsas huvudsakligen av Vättern i söder, Djurkälla 10:15 i väster, Djurkällaplatån i norr och Kårsby 1:7 öst.



*Karta med ungefärlig avgränsning av planområdet (röd markering). Källa: Motala kommun*

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

## 2.6 BEFINTLIG MILJÖ

Den befintliga miljön inom planområdet består i stora drag av ett fritidshusområde med ett 100-tal fritidshus i anslutning till Vättern, samt jordbruk- och skogsmark med inslag av lantlig bostadsbebyggelse i det mellersta respektive norra delen av planområdet. Hela planområdet sluttar i huvudsak söderut ned mot Vättern, från en höjd på cirka +139 meter i dess nordvästra spets vid Djurkällaplatåns rand ned till cirka +89 meter beroende på Vätterns vattenstånd.



*Större del av planområdet sett söderifrån med befintlig fritidshusbebyggelse i förgrunden. Källa: Motala kommun.*



## 2.7 BEBYGGELSEFÖRSLAG

Detaljplanen möjliggör för byggande av cirka 225 nya bostäder samt en utökad byggrätt till ett 100-tal befintliga fritidshus för att underlätta permanentboende. Helt utbyggt beräknas området befolkas av cirka 700 invånare.

Merparten av de nya bostäderna tillkommer i de nya bebyggelseområdena på del av Djurkälla 10:62 samt Illersjö 1:3. Bebyggelsen är till största del uppdelad i fyra stycken bebyggelsegrupper med småhus med mellanliggande grönområden och två mindre flerbostadshusvarter. Bebyggelsegrupperna inom Djurkälla 10:62 omfattar cirka 150 bostäder som planeras uppföras som olika former av grupphusbebyggelse av Riksbyggen. Bebyggelsegrupperna inom Illersjö 1:3 omfattar cirka 40 bostäder som främst planeras anvisas i Motala kommuns villatomtkö och bebyggas styckvis av enskilda.



*Illustration över där de huvudsakliga nya bebyggelsegrupperna för småhus på Illersjö 1:3 och Djurkälla 10:62 markerad med blå färg. Nya flerbostadshusvarter markerade med gul färg. Källa: Motala kommun.*

I de två bebyggelsegrupperna för småhus som är belägna på Djurkälla 10:62 har ytterkanterna av bebyggelsegrupperna i regel styrts till en öppen bebyggelse, antingen i form av friliggande enbostadshus eller parhus för att ge ett öppnare intryck där bebyggelsen är exponerad i landskapet. Parhusen är reglerade till att ha samma fasadfärg för båda bostäder, för att upplevas som en friliggande byggnad i landskapet.



*Illustration över ny bebyggelse på Djurkälla 10:62, vriden med väster uppåt i bild. Områden markerade med blå färg är småhusområden, röd färg markerar där bebyggelsen styrs till öppen. Områdena markerad med gul färg är flerbostadshuskvarteren. Källa: Motala kommun.*

I resterande delar som har en mindre publik plats i landskapet tillåts utgöras av sammanbyggda småhus av olika slag. Bebyggelseförslaget innehåller här en variation av par-, rad- och kedjehus. I två av de inre kvarteren har bebyggelsen placerats runt en gemensam storgård där det finns plats för gemensamma ytor och parkering. Småhusen har styrts till att vara sammanbyggda i grupper om som mest fyra stycken med en variation av fasadfärgsättning för att motverka upplevelsen av en för sluten bebyggelse och för att skapa variation. Bebyggelseförslagets takfärgsättning är reglerad och för de sammanbyggda småhusen är reglerad till att vara den samma för varje sammanbyggd grupp för att binda samman grupperna och säkerställa en enhetlighet över tid. På motsatt sida av huvudgatan från dessa båda bebyggelsegrupperna tillåts två mindre kvarter med flerbostadshus. Dessa är styrda till att inte vara större än 250 kvadratmeter per huvudbyggnad och ej högre än 9 meter, vilket med sadeltak motsvarar 2 våningar.

Fasadmaterial har i de nya bebyggelsegrupperna på Djurkälla 10:62 styrts till träfasad med dov jordnära fasadfärgsättning för att bättre smälta in i landskapet och huvudbyggnaders takkonstruktion har styrts till sadeltak för att bättre passa in i miljön. I södra änden av området tillåts en byggrätt med centrumanvändning. Användningen är flexibel och tillåter i princip alla de användningar som är lämpliga att kombinera med bostadsbebyggelse. Tanken är att skapa möjlighet till någon typ av lokal service som exempelvis föreningslokal eller obemannad kiosk



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Ovan: Illustrationer över bebyggelseförslaget för de nya bebyggelseområdena på Djurkälla 10:62.  
Källa: Winell & Jern/Riksbyggen*



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

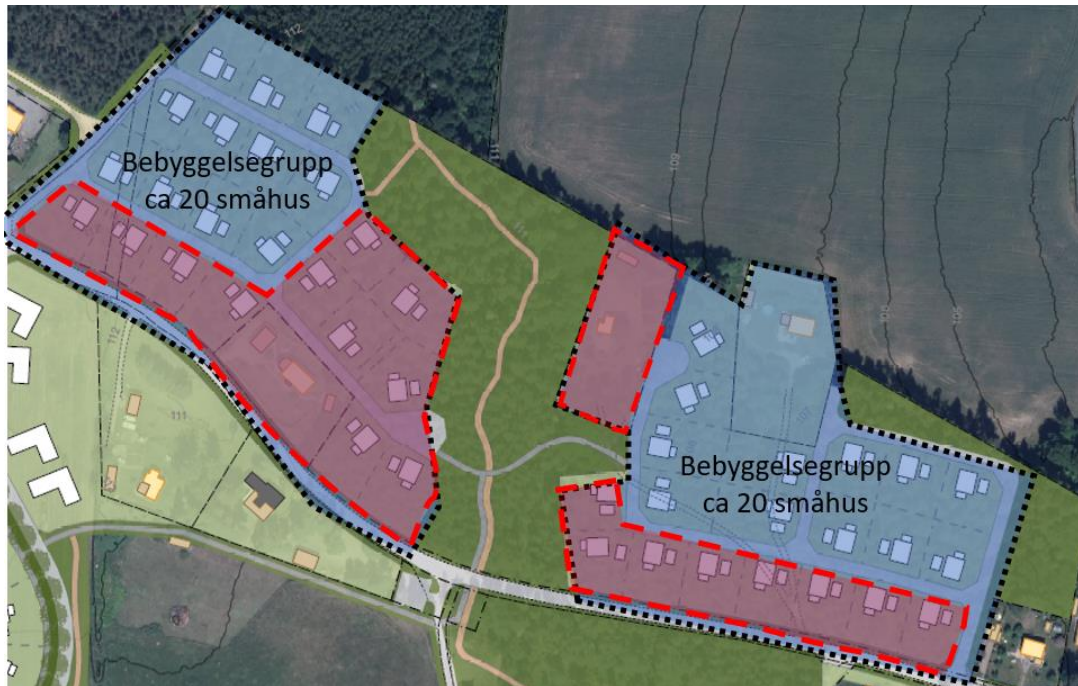


Ovan: Illustration över hur miljön i de nya bebyggelseområdena kan komma att upplevas från gatunivå. Källa: Winell & Jern/Riksbyggen.

Nedan: Illustration ur Volymmodell över hur ny bebyggelse över Illersjö 1:3 skulle kunna se ut. Nya byggnader i beige färg, befintliga i vit. Källa: Motala kommun



På Illersjö 1:3 möjliggörs för ett 40-tal nya småhus i två bebyggelsegrupper delade av det skogbeklädda grönstråk som placerats centralt igenom fastigheten och som väver in de 3 befintliga bostadsfastigheterna i området i sitt bebyggelsemönster. Bebyggelsen mot Lemundavägen och grönstråket har reglerats till öppen bebyggelse medan de mer centrala kvarteren tillåter sammanbyggda småhus. Området är dock främst tänkt att anvisas till Motala kommuns villatomtkö och därmed bebyggas styckvis med friliggande enbostadshus. Området har inte ett lika synligt läge i landskapet och med tanke på att det ska byggas styckvis har takkonstruktion samt fasadmateriell och färgsättning ej reglerats på samma sätt som i de nya bebyggelseområdena på Djurkälla 10:62, medans samma reglering kring par- rad- och kedjehus har införts om sådan bebyggelse skulle bli aktuellt där det tillåts.



*Illustration över ny bebyggelse på Illersjö 1:3. Områden markerade med blå färg är småhusområden. Röd färg markerar där bebyggelsen styrs till öppen. Källa: Motala kommun.*

I väster längs med Djurkällaplatåns rand på fastigheten Djurkälla 10:14 möjliggörs för cirka 10 friliggande enbostadshus för att passa in i den mer lantliga karaktären och befintligt bebyggelsemönster som finns kopplat det kulturlandskapet som finns i väster och som beskrivs mer under rubriken **4.8.2 kulturlandskap**.

Bebyggelsen i området har placerats med hänsyn till topografin och befintligt bebyggelsemönster. Området är väldigt brant och bebyggelsens placering är styrd till de flackare delar av området med ett lutningsförhållande om cirka 1:5 (20%). Lutning är fortfarande så pass stor att bebyggelsens behöver utföras med en grundläggning anpassad till topografin och har därför belagts med en bestämmelse om att grundläggning ska utföras anpassat till markens förhållande så som suterränghus, pelarhus eller med varierad sockelhöjd anpassat till befintlig marklutning. Bestämmelser har även införts om att marken får ej förses med stödmurar högre än 0,9 meter eller släntlutning större än 33%. I de södra delarna av fastigheterna närmast Lemundavägen är marken ännu brantare med släntlutningar om cirka 1:4 (27%). Släntlutningen innebär att marken inte lämplig att bebyggas och har därför planlagts med prickmark och en bestämmelse om att befintlig markhöjd ej får ändras mer än 0,5 meter för att bevara landskapets formation.



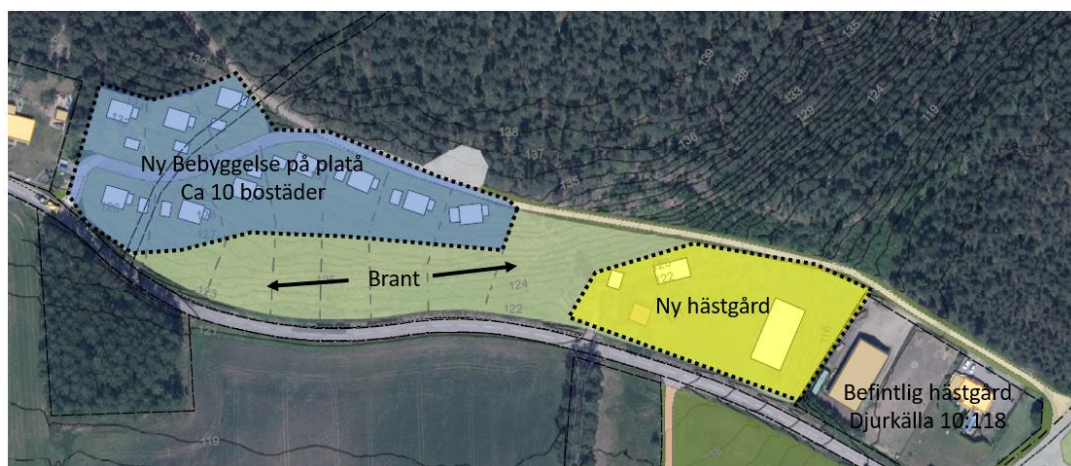
Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Illustration ur Volymmodell över hur ny bebyggelse över Djurkälla 10:14 skulle kunna se ut. Nya byggnader placerade på gult område med beteckning B. Källa: Motala kommun*

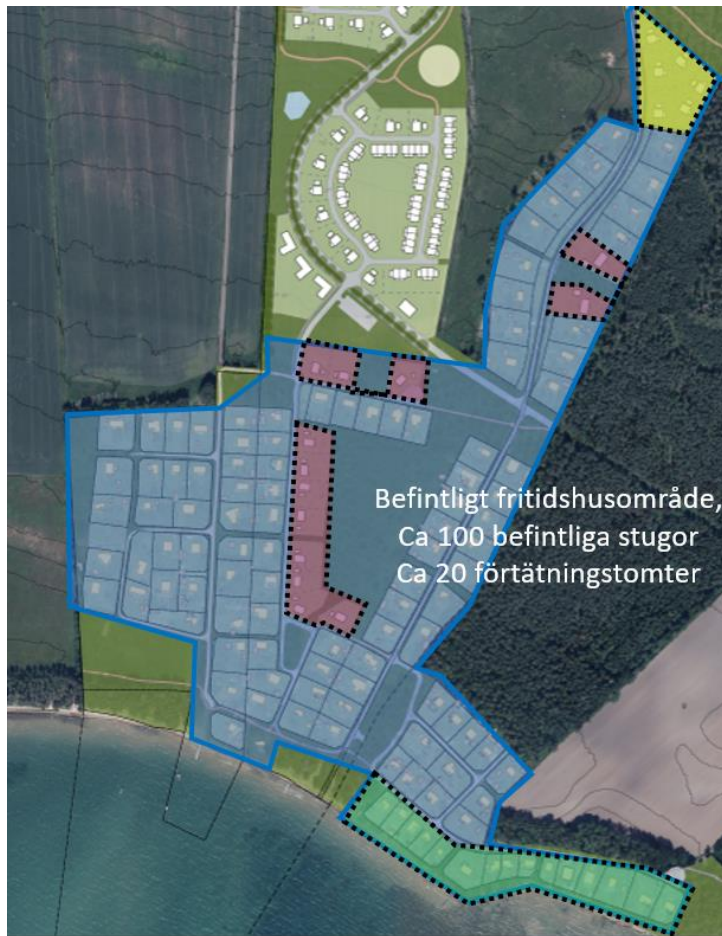
Bebyggelsens gestaltning har styrts så att byggnader ska förses med träfasad med dov jordnära färgsättning för att smälta in i landskapet och att takkonstruktionen på huvudbyggnader ska vara sadeltak för att bättre smälta in i befintligt bebyggelsemönster.

Längst i öster på Djurkälla 10:14 möjliggörs för ett nytt hus med en relativt stor tomt. Platsen är nedanför platån och ej lika kuperad. Dock angränsar den i öster till en befintlig hästgård på fastigheten Djurkälla 10:118. För att undvika störning från Djurkälla 10:118 vars gödselstack är placerad bakom ladan, är tanken att ytan bebygges med ytterligare en hästgård med en spegelvänd placering jämfört med Djurkälla 10:118. På så vis minimeras störningen. För att säkerhetsställa att så sker så har ytan närmast Djurkälla 10:118 endast försetts med byggrätt för komplementbyggnad.



*Illustration över ny bebyggelse på Djurkälla 10:14. Områden markerade med blå färg är småhusområden. Gul färg markerar föreslagen hästgård. Källa: Motala kommun.*

I befintligt fritidshusområde möjliggörs för de allra flesta en något större byggrätt från dagens sammantagna 60–80 kvadratmeter till 115 kvadratmeter och minsta fastighetsstorlek ändras från 750–1300 kvadratmeter till 750 kvadratmeter för de flesta. Detta för att underlätta för de som väljer att bosätta sig permanent i fritidshusområdet i samband med VA-utbyggnaden eller som helt enkelt vill ha ett större fritidshus. Något mindre fastighetstorlekar tillåts söder om Böljegången i Kårsby, där det finns ett befintligt avsteg från det generella bebyggelsemönstret i fritidshusområdet då vissa av arrendetomterna historiskt varit väldigt små.



*Illustration över befintligt  
fritidshusområde  
markerade med blå färg.  
Röd färg markerar  
tillkommande  
förtätningstomter, Gul  
färg förtätningstomter  
med större byggrätt. Grön färg  
markerar område söder  
om Böljegången med  
mindre  
fastighetsstorlekar.  
Källa: Motala kommun.*

Planen möjliggör även ett 20-tal nya förtätningstomter i det befintliga fritidshusområdet där så bedömts vara lämpligt. Dessa ges samma byggrätt som övrig bebyggelse, undantaget området längst i norr där större byggrätt ges. Den befintliga bebyggelsemiljön och dess förutsättningar samt de avvägningar som gjorts beskrivs mer utförligt under rubriken **4.8.3 Bebyggelsemiljö**.

Längst med Lemundavägen finns en relativt stor småhusfastighet (Djurkälla 10:47) och Baptistkyrkans sommarhem Åvik (Djurkälla 10:48). Kvarterets utformning och användning lämnas flexibel för att möjliggöra olika framtidsscenarioer för ny och befintlig bebyggelse.

## 2.8 KVARTERSMARK

I stora delar av södra planområdet, som utgörs av det redan planlagda fritidshusområdet, så kvarstår större delen av kvartersmarken med sin nuvarande utformning. Några förtätningstomter tillkommer längst med Krocketstigen och Notvarpstigen. Ny kvartersmark tillkommer mellan bostadsfastigheterna på Notvarpstigen för sträckan norr om den nya huvudgatan, så att fastigheterna får möjlighet att utvidgas fram till gatan. Samtliga fritidshusfastigheter får en utökad byggrätt och de flesta får mindre prickmark än i dagsläget. Det största undantaget är mot Vättern där mängden prickmark i stort lämnas oförändrad för samtliga.

Längst i söder planläggs för användningen N<sub>1</sub> – Friluftsbad på fastigheterna Djurkälla 10:54, Djurkälla S:16 och Djurkälla 10:62 för att bekräfta nuvarande användning. Över den delen som planläggs för friluftsbad på Djurkälla S:16 så beläggs en yta med bestämmelsen **x<sub>2</sub> – Markreservat för allmän gång- och cykelväg**, för att på sikt kunna förlänga det allmänna gång- och cykelstråket längst med Vättern. På den delen av Djurkälla 10:62 som planläggs för friluftsbad tillåts en mindre byggrätt på lämplig plats för exempelvis ombytesrum eller toalett vid ett eventuellt inrättande av en kommunal badplats.

Den nya kvartersmarken i planområdets norra delar, består främst av mark för bostadsändamål med nya byggrätter, undantaget är tre befintliga bostadsfastigheter och baptistkyrkans församlingshem Åvik som planläggs för bostadsändamål. Även en del av Kårsby 1:8 närmast Lemundavägen planläggs med bostadsanvändning men utan byggrätt samt med ett markreservat för allmännyttiga ledningar. På två strategiska platser i området tillåts centrumanvändning i mindre omfattning, var av Åvik är den ena och den andra ligger ungefär där Krocketstigen möter den nya huvudgatan.

På Djurkälla 10:14 planläggs det brantaste partiet av timmervägen upp på Djurkällaplatån med bestämmelsen **L<sub>1</sub>- Skog**. Vägen är olämplig som allmän väg på grund av sitt branta lut, men behövs kunna användas som timmerväg då den nya vägen upp till bostadsbebyggelsen på Djurkälla 10:14 är för snäv för större fordon. Ytan beläggs även med bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

I planområdets östra del planläggs ytor med användningarna **L<sub>1</sub> – Skog, T- Trafik, L – Odling och djurhållning**, samt **E<sub>2</sub> – Pumpstation** över Kårsby 1:7, Illersjö 1:3, Djurkälla S:15 och Djurkälla 10:61. Bestämmelserna bekräftar nuvarande markanvändningar. Ytorna väster om **E<sub>2</sub> – Pumpstation** beläggs med bestämmelse om markreservat för allmännyttig ledning. Även plats för ny pumpstation i befintligt fritidshusområde i söder planläggs som **E<sub>2</sub> – Pumpstation** vid Krocketstigen södra ände.



På fem platser inom planområdet planläggs **E<sub>1</sub> – Transformatorstation**. De tre längst i Väster som följer Notvarpstigen bekräftar befintliga transformatorstationer, medans de två i öster är tillkommande.

## 2.9 ALLMÄN PLATSMARK

I stora delar av södra planområdet som utgörs av det redan planlagda fritidshusområdet så är det främst den befintliga natur- och gatumarkerna som behålls på allmän plats. En del av Kårsby 1:7 vid Kårsbyåns mynning som i dagsläget ej är planlagda och som nu planläggs som **NATUR - Natur**. Även en tidigare planlagd bostadsfastighet på Djurkälla S:16 planläggs som natur. Utöver det främst mindre justeringar mellan gata och natur som sker. En viss del av marken som i dagsläget är planlagd som natur närmast vattnet planläggs som friluftsbad och vissa delar förvinner till förmån för de förtätningstomter som föreslås och beskrivs under rubriken **2.7 Bebyggelseförslag**.

Stora delar av planområdets norra delar är ej planlagt och är till största delen obebyggt samt består i dagsläget av jordbruksmark och skogsmark.

Planområdets norra del korsas i öst-västlig riktning av Lemundavägen som har Trafikverket som väghållare. Vägen med tillhörande vägområde planläggs som **Väg<sub>1</sub> – Genomfart** och avsikten är att vägen i övrigt ska oförändrad. Undantaget är ytan med egenskapsbestämmelse **gång- och cykelväg<sub>2</sub>**. Där är avsikten att Motala kommun ska anlägga en gång- och cykelväg längst Lemundavägen till busshållplatsen för södergående busstrafik på riksväg 50, medan en ny bussficka på Lemundavägen får en hållplatsläge på gång- och cykelvägen för den norrgående busstrafik. En yta vid infarten till Kårsby 1:7 från Lemundavägen planläggs som **GATA – Gata** för att kunna tillskapa en vändmöjlighet för bussen. Mer finns beskrivet under rubriken **4.10.3 Kollektivtrafik**.

I de nya bebyggelseområdena tillkommer ytor planlagda som **GATA – Gata** samt **HUVUDGATA – Huvudgata**. Ytorna utgör främst de nya lokalgatoror i de nya bebyggelseområdena samt den nya huvudgatan som slingrar sig igenom området. De ytor som ges egenskapsbestämmelsen gång- och cykelbana avses anläggas med asfalterade gång- och cykelbanor. Längst med huvudgatan har även ytor mellan gång- och cykelbanan och körbana planlagts med bestämmelser om **plantering<sub>1</sub> – Träd ska planteras längst med huvudgatan** samt **dike<sub>1</sub> – Dagvattendike**.

På två ytor med användningen **GATA - Gata** har användningen preciserats till **parkering<sub>1</sub> – parkeringsplats**. Parkeringarna är tänkta att vara multifunktionella och fungera både för besökare till de närboende men även för besökare som vill utöva rekreation i området eller som pendlarparkering.

Mer om gator finns beskrivet under rubriken **4.10 Trafik**

På åkern strax norr om fritidshusområdet tillkommer flera naturytor som tidigare utgjorts av jordbruksmark. Vissa av dessa har försetts med bestämmelser för att precisera utformningen av den allmänna platsen så som **äng**, **allé** samt **skogsbryn**. På Djurkälla 10:62 mellan de två nya bebyggelseområden med bestämmelsen **lek<sub>1</sub> – lekplats** där en lekplats ska uppföras. Även inom Illersjö 1:3 som i dagsläget består till största del av odlad tallskog bevaras en del av skogen i form av ett grönstråk genom att den planläggs som natur.

På **NATUR – Natur** har ytor som är tänkta för dagvattenhantering och rening belagts med bestämmelserna **dike<sub>1</sub> – Dagvattendike** samt **damm<sub>1</sub> – dagvattendam**. På allmän plats planlagda som **NATUR - Natur** med egenskapsbestämmelsen gång- och cykelbana förses platsen med asfalterade gång- och cykelbanor. Nya tilltänkta stenmjölsstigar för gång, cykel eller ridning illustreras i plankartan på allmän plats - Natur med streckad illustrationslinje samt beskrivande illustrationstext.

Mer om natur finns beskrivet under rubriken **4.6 Natur och miljö**.

### 2.9.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdets är delat. Generellt sätt är huvudmannaskapet kommunalt med Motala kommun som huvudman. I en del av det befintliga fritidshusområdet förblir huvudmannaskapet enskild från gällande plan.

Områden där huvudmannaskapet ska vara enskilt inom planområdet har bestämmelsen **a<sub>3</sub> - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen**. Där inget anges är Motala kommun huvudman. Huvudman för allmän plats ansvarar för att bygga ut och sköta dessa områden.

Inom det befintliga fritidshusområdet har den befintliga allmänna platsen enskilt huvudmannaskap i de gällande byggnadsplanerna som finns i området. I och med planförslaget bedöms det för majoriteten av fritidshusområdet inte längre föreligga särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap, främst då ett av planens syften är att möjliggöra för att fler ska kunna bo permanent i fritidshusområdet. I dessa delar av fritidshusområdet som fortsatt utgörs av allmän plats överförs därmed huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt.

I en del av fritidshusområdet bedöms det dock föreligga särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Området utgörs i huvudsak av den samfälliga fastigheten Djurkälla S:16 som förvaltas av Djurkälla Västra samfällighetsförening.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Området är väl avgränsat från resterande område och planförslaget utformas så att det kan ansluta väl till det kommande kommunala vägnätet vid korsningen i norr där Sunnanvindsvägen möter Krocketstigen. Området har även en väl fungerade förvaltning där samfällighetsföreningen äger marken och har haft ansvarat för drift under en längre tid.

I samrådsversionen av planen föreslogs att huvudmannaskapet skulle ändras till kommunalt för området, främst på grund av planens syfte, både vad gäller möjliggörande av permanentboende, men även markåtkomst för VA-utbyggnad. Även vikten av den bredare allmänhetens tillträde till strandområdet vägde tungt i bedömningen kring huvudmannaskap.

I samrådsskedet framkom det dock att det fanns ett starkt stöd i området för enskilt huvudmannaskap, främst kopplat till en lokal vilja att bevara befintlig fritidshuskaraktär och den gemenskap som finns kring den gemensamma förvaltningen. En god dialog har sedan dess förts med samfällighetsföreningen och information om vad ett enskilt huvudmannaskap innebär har delgivits samtliga berörda fastighetsägare. Samtliga fastighetsägare vid tillfället har även sedan dess undertecknat att de fortsatt vill att huvudmannaskapet ska vara enskilt. Föreningen har även meddelat att de avser ge medgivande till ledningsrätt för VA-utbyggnaden på förhand.

Undantaget från vart det bedöms föreligga särskilda skäl är bebyggelsesläppet mellan Djurkälla 10:90 och 10:64. Det är i gällande byggnadsplan planlagt som **Allmän plats - Gata** men har aldrig byggts ut och har istället varit oframkomlig för allmänheten, vilket har hindrat allmänhetens möjlighet att röra sig längst med strandområdet. Ytan får i planförslaget kommunalt huvudmannaskap och avses möjliggöra både för tillfart till Djurkälla 10:64 och en gång- och cykelstig. Längst med strandområdet på Djurkälla 10:54 som också ägs av föreningen och som planläggs som **N<sub>1</sub> – Friluftsbad** införs ett x-område som innebär att en allmänt tillgänglig gång- och cykelstig kan säkras med servitut.

Lemundavägen och dess vägområde med tillhörande diken är en statlig väg som planläggs som allmän plats med bestämmelsen **Väg<sub>1</sub> – Genomfart**. För detta område är Motala kommun huvudman men Trafikverket är fortsatt väghållare. Undantaget är den yta som planläggs för gång- och cykelväg som Motala kommun avser vara väghållare för. Även de delar av riksväg 50 som planläggs som kvartersmark med användningen **T – Trafik** är Trafikverket väghållare för.

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i planen. Redovisningen ska göras utifrån planens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL).

### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

#### 3.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

**GATA – Gata:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder, 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns gator och vägar.

**NATUR – Natur:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att planläggning ska från social synpunkt främja en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, 2 kap. 6 § att bebyggelse ska placeras inom planområdet på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns parker och andra grönområden.

Genom användningen kan naturvärden och områden utvecklas och bidra till grönområden i den bebyggda miljön.

**VÄG<sub>1</sub> – Genomfartsväg:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder, 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns gator och vägar.

Användningen införs där den statliga vägen Lemundavägen genomskär planområdet för att bekräfta den befintliga vägrätt som vägen har.

**HUVUDGATA – Huvudgata:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder, 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns gator och vägar.

Användningen införs där den nya huvudgatan genom planområde är tänkt att gå.

### 3.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B – Bostäder:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt 2 kap. 5 § mark som är lämplig med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering.

Användningen införs för att möjliggöra för bostäder på lämplig plats.

**C – Centrum:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens samt 2 kap. 7 § att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

Användningen införs för att möjliggöra centrumverksamhet. Användningen är flexibel och tillåter i princip alla de användningar som är lämpliga att kombinera med bostadsbebyggelse. Tanken med dessa lokala noder är att skapa möjligheter till någon typ av lokal service som exempelvis föreningslokaler eller kiosk i dessa lägen.

#### **E<sub>1</sub> – Transformatorstation:**

Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av hushållning med energi.

Transformatorstation planläggs som E<sub>1</sub> i syfte att säkerställa elförsörjningen för bostäder och verksamhet inom kvartermarken.

#### **N<sub>1</sub> – Friluftsbad:**

Motivet för bestämmelsen utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 3 § att planläggning ska från social synpunkt främja en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper samt 2 kap. 7 § att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service, och att det finns lämpliga platser för lek och motion.

Befintliga områden närmaste Vättern planläggs som Friluftsbad i syfte att bekräfta befintliga badplatser, men även möjliggöra att de kan förbättras över tid.

**T<sub>1</sub> – Vägreservat:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Användningen införs i syfta att reservera mark för en framtida förlängning av Huvudgatan österut i samband med att Kårsby planläggs i enlighet med Planprogrammet. Att bygga ut vägsträckan har dock inget syfte dessförinnan.

**L<sub>1</sub> – Skog:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en långsiktigt god hushållning med mark.

Användningen införs i syfta att bekräfta befintlig användning av timmerväg för skogsbruket på fastigheten Djurkälla 10:14 och befintlig skog på Kårsby 1:7. Ytorna behöver planläggas för att kunna beläggas med egenskapsbestämmelser som säkerhetsställer ledningsrätt för allmännyttiga ledningar.

**L – Odling och djurhållning:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en långsiktigt god hushållning med mark.

Användningen införs i syfta att bekräfta befintlig användning av åkern öster om riksväg 50. Ytan behöver planläggas för att kunna beläggas med egenskapsbestämmelse som säkerhetsställer ledningsrätt för allmännyttiga ledningar.

**T – Trafik:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder.

Användningen införs för den statliga vägen Riksväg 50 och Illersjövägen i planområdets östra delar och deras befintliga vägområden. Ytorna behöver planläggas för att kunna beläggas med egenskapsbestämmelser som säkerhetsställer ledningsrätt för allmännyttiga ledningar samt servitut för allmän gång- och cykeltrafik.

#### **E<sub>2</sub> – Pumpstation:**

Motivet för bestämmelsen utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning.

Användningen införs i syfta att bekräfta befintlig pumpstation för spillvatten öster om riksväg 50 och att säkerställa mark för en ny på Djurkälla 10:62 i planområdet södra del.

### **3.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK**

**parkering<sub>1</sub> - Parkeringsplats:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av

kommunikationsleder, 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö

Bestämmelsen införs för att möjliggöra för allmän parkering. Parkeringen är tänkt att användas som besöksparkering för närboende och besökare som vill utöva friluftsliv i närområdet.

**gång- och cykelväg<sub>1</sub> – Gång och cykelväg:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder, 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns gator och vägar.

Bestämmelsen införs i syfte att säkerställa mark där det finns behov av gång- och cykelväg.

**gång- och cykelväg<sub>1</sub> – Gång och cykelväg. Korsande trafik till angränsade fastigheter medges:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder, 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns gator och vägar.

Bestämmelsen införs i syfte att säkerställa mark där det finns behov av gång- och cykelväg där det även finns ett behov för angränsade fastigheter att kunna korsa cykelbanan för tillfart till allmän väg.

**plantering<sub>1</sub> – Plantering träd ska planteras längst med huvudgatans kant:** Motivet för bestämmelsen utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 6 § att ta hänsyn till behovet av en god trafikmiljö samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns parker och andra grönområden.

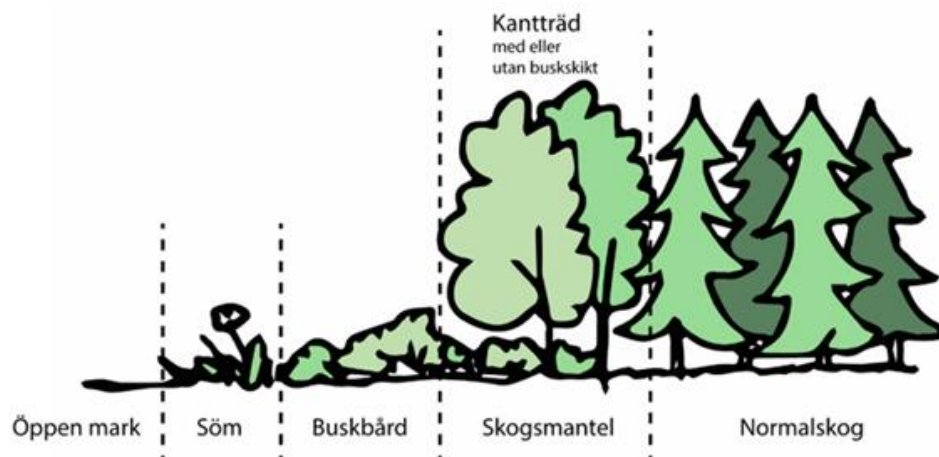
Bestämmelsen införs i syfte att tillskapa en god miljö mellan trafik och bebyggelse genom att planlägga för trädplantering längst med huvudgatans körbana.

**allé – Plantering En avskärmande allé ska finnas:** Motivet för bestämmelsen utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns parker och andra grönområden samt 2 kap. 6 § att bebyggelse ska placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena

Bestämmelsen införs i syfte att tillskapa en avskärmning mellan tillkommande bebyggelse och det värdefulla kulturlandskapet väster om planområdet som finns beskrivet under rubriken **4.8.2 kulturlandskap**.

**skogsbryn – Plantering Träd ska planteras för att tillskapa sammanlänkande grönstråk öst-västligt och som utgör en skog med brynzon söderut som avgränsar befintligt fritidshusområde från övrig bebyggelse:** Motivet för bestämmelsen utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns parker och andra grönområden samt 2 kap. 6 § att bebyggelse ska placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena

Bestämmelsen införs för att dels sammanlänka den grönridå som finns väster om fritidshusområdet med resterande grönområdet öster om planområdet. Bestämmelsen införs också i syfte att tydligt avgränsa befintligt fritidshusområde från tillkommande bebyggelse på Djurkälla 10:62. Bestämmelsen införs också i syfte att skapa en gynnsam skogsbrynsmiljö för att gynna växt och djurliv och som väver in de naturvärden som finns på platsen. Den huvudsakliga trädplanteringen är tänkt att ske i områdets norra del, som trappas av och vävs ihop med den ängsliknande miljön som finns och som sparas i området södra del.



*Illustration över Brynzonsmiljö. Källa: SLU*

**äng – Plantering En blomsteräng ska anläggas:** Motivet för bestämmelsen utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns parker och andra grönområden

Bestämmelsen införs i syfte att skapa en ängsmiljö mellan Lemundavägen och tillkommande bebyggelse strax söder om den. Ängen anläggs genom att magrare jord tillförs och ängsblomster sås. Ängen slås sedan säsongvis.

**dike<sub>1</sub> – Dagvattendike:** Motivet för bestämmelsen utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning.

Bestämmelsen införs i syfte att säkra en ändamålsenlig dagvattenhantering i området.

**damm<sub>1</sub> – Damm Dagvattendamm:** Motivet för bestämmelsen utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning.

Bestämmelsen införs i syfte att säkra en ändamålsenlig dagvattenhantering i området.

**Lek<sub>1</sub> – Lekplats:** Motivet för bestämmelsen utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns parker och andra grönområden

Bestämmelsen införs i syfte att säkerhetsställa att en lekplats anläggs.

**U – Utfarsförbud:** Motivet att planlägga för utfarsförbud utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Bestämmelse införs i syfte att undvika olämpliga utfarter mot huvudgata och väg.

**a<sub>3</sub> – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen:** Motivet för bestämmelsen utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns parker och andra grönområden, 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder samt 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Bestämmelsen införs i syfte att specificera att huvudmannaskapet är enskilt.

**u<sub>2</sub> – Markereservat för allmännyttiga underjordiska ledningar:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av



hushållning med energi samt ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp.

Bestämmelsen införs för allmän plats där huvudmannaskap är enskilt, men där det föreligger ett behov av att lägga nya allmännyttiga vatten och spillvattenledningar med servitut.

### 3.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 35,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet:** Motivet att planlägga för e<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen används för att möjliggöra en lämplig exploateringsnivå som fungerar för de olika bebyggelse typerna i de tillkommande bebyggelseområdena.

**e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea är 115,0 m<sup>2</sup> per fastighet:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen används för att möjliggöra en varsam omvandling av befintlig fritidshusbebyggelse till permanentbostäder i linje med planens syfte.

**e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea är 250,0 m<sup>2</sup> per huvudbyggnad.** Motivet att planlägga för e<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen används för att möjliggöra en lämplig storlek för huvudbyggnad för flerbostadshusvarteren

**e<sub>4</sub> - Största byggnadsarea är 1200,0 m<sup>2</sup>.** Motivet att planlägga för e<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen används för att möjliggöra en lämplig exploateringsgrad för flerbostadshusvarteren.

**Största bruttoarea är 230 m<sup>2</sup> per huvudbyggnad för friliggande enbostadshus:**

Motivet att planlägga för e<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs i syfte att förhindra olämpligt stora huvudbyggnader i område som bebyggs med friliggande enbostadshus.

**h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd är 7,5 meter:** Motivet att planlägga för h<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.


Höjden används i befintligt fritidshusområde för att säkerställa att nya byggnader inte uppförs med en nockhöjd som för kraftigt avviker från befintlig bebyggelse.

**h<sub>2</sub> – Högsta byggnadshöjd är 4,6 meter:** Motivet att planlägga för h<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Höjden används i befintligt fritidshusområde för att säkerställa att nya byggnader inte uppförs med en takfotshöjd som för kraftigt avviker från befintlig bebyggelse.

**h<sub>3</sub> – Högsta nockhöjd är 9,0 meter:** Motivet att planlägga för h<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen används för att möjliggöra för byggnader i två våningar med sadeltak inom stora delar av planområdet.

 - **Marken får inte förses med byggnad:** Motivet att planlägga för prickmark utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på marken på ett sätt

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Prickmarken på kvartersmark mot användningen gata (GATA) som är 6 meter bred syftar till att säkerställa att ingen bebyggelse uppförs i direkt anslutning till gatan och samt i syfte att skapa en luftigare gatumiljö.

Prickmarken på kvartersmark mot användningen gata (GATA) som är 2 meter bred och syftar till att säkerställa att ingen bebyggelse uppförs i direkt anslutning till gatan.

Prickmarken på kvartersmark som gränsar till allmän platsmark natur (NATUR) och som är 2 meter bred syftar till att säkerställa att ingen bebyggelse uppförs i direkt anslutning till gata eller naturmark.

Prickmark på kvartersmark med användningen B – Bostad närmast Vättern syftar till att inte ge någon ytterligare byggbar yta än i gällande plan inom strandskyddad mark.

Prickmark på kvartersmark med användningen B – Bostad på fastigheten Djurkälla 10:14 syftar till att förhindra att djurkällaplatåns brant bebyggs.

**d<sub>1</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 460,0 m<sup>2</sup>:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. 2 § att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Bestämmelsen införs i syfte säkerställa en lämplig minsta fastighetstorlek för bebyggelsetypen med hänsyn till befintliga förhållande och bebyggelseområdet.

**d<sub>2</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 500,0 m<sup>2</sup>:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. 2 § att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Bestämmelsen införs i syfte säkerställa en lämplig minsta fastighetstorlek för bebyggelsetypen med hänsyn till befintliga förhållande och bebyggelseområdet.

**d<sub>3</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 600,0 m<sup>2</sup>:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. 2 § att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Bestämmelsen införs i syfte säkerställa en lämplig minsta fastighetstorlek för bebyggelsetypen med hänsyn till befintliga förhållande och bebyggelseområdet.

**d<sub>4</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 750,0 m<sup>2</sup>:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. 2 § att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Bestämmelsen införs i syfte säkerställa en lämplig minsta fastighetstorlek för bebyggelsestypen med hänsyn till befintliga förhållande och bebyggelseområdet.

**Friliggande enbostadshus eller parhus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns inom kvartersmark, undantaget fastighetsgräns där bostäder är sammanbyggda:** Motivet utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att friliggande enbostadshus eller parhus placeras på lämpligt avstånd till grannfastighet och däremellan skapa en luftig miljö.

**Komplementbyggnad tillhörande friliggande enbostadshus eller parhus eller del av friliggande enbostadshus eller parhus som endast innehåller garage eller förråd ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns inom kvartersmark, undantaget fastighetsgräns där bostäder är sammanbyggda:** Motivet utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs över hela planområdet för att reglera att komplementbyggnad tillhörande friliggande enbostadshus eller parhus eller del av friliggande enbostadshus eller parhus som endast innehåller garage eller förråd placeras på lämpligt avstånd från fastighetsgräns för bebyggelsestypen.

**Garage eller carport ska placeras minst 6 meter från användningsgräns mot GATA varifrån angöring sker:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Bestämmelsen införs över hela planområdet för att säkerställa tillräckligt avstånd mellan gata och garaget eller carportens infartsstida för att möjliggör parkering framför garaget eller carporten utan att fordon påverkar framkomligheten på gatan.

**f<sub>1</sub> – Endast friliggande enbostadshus:** Motivet utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen har använts där det anses vara viktigt med öppen bebyggelse i tillkommande bebyggelseområden, samt där det anses vara olämpligt med en annan typ av bebyggelse med hänsyn till platsens förutsättningar.

**f<sub>2</sub> – Endast friliggande enbostadshus eller parhus:** Motivet utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen har använts där det anses viktigt med öppen bebyggelse i tillkommande bebyggelseområden.

**f<sub>3</sub> – Endast småhus:** Motivet utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen har använts där det anses vara lämpligt med hänsyn till platsens förutsättningar.

**f<sub>4</sub> – Endast flerbostadshus:** Motivet utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Bestämmelsen har använts där det anses vara lämpligt med hänsyn till platsens förutsättningar.

### **f<sub>5</sub> – Fasad ska vara av trä med dov jordnära färgsättning**

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs i syfte att styra fasadernas färgsättning till en kulörpalett som smälter in i sin omgivning och samspelar med vegetationen i naturområdet samt skapa en enlighet inom bebyggelseområdena över tid. Kulörer i följande färgskala alternativt närliggande nyanser kan användas:



### **f<sub>6</sub> – Takbeläggning ska vara av material med svart eller grå färgsättning**

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs i syfte att styra takfärgsättning för att skapa en enlighet inom bebyggelseområdena över tid.

### **f<sub>7</sub> – Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak**

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs i syfte att styra takform för att skapa en enlighet inom bebyggelseområdena över tid och som passar in i omgivande bebyggelsemönster.

**f<sub>8</sub> – Sammanbyggda småhus med mera än två bostäder ska ges en varierad fasadfärgsättning som skiljer sig från närmast sammanbyggda bostad.**

**Sammanbyggda bostäder med endast två bostäder ska ges samma fasadfärgsättning:** Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs i syfte att styra fasadernas färgsättning för radhus och kedjehus så att de bryter av från varandra för att bryta av längden på dessa i landskapet och skapa en enlighet inom bebyggelseområdena över tid.

**f<sub>9</sub> – Sammanbyggda småhus ska ges samma huvudsakliga takfärgsättning som närmast sammanbyggda bostad, utanpåliggande solpaneler utantaget:**

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs i syfte att styra fasadernas färgsättning för parhus så att båda bostäderna får samma färg och i landskapet uppfattas som ett fristående enbostadshus.

**f<sub>10</sub> - Sammanbyggda småhus får högst sammanbyggas i grupper om fyra stycken:**

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs i syfte att motverka för långa längder av radhus och kedjehus.

**b<sub>1</sub> – Minst 50,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning.

Hur stor andel av marken som ska vara genomsläpplig regleras i syfte att möjliggöra för fördröjning och infiltration av dagvatten lokalt innan dagvattnet når det

kommunala ledningsnätet samt för att minimera dagvattnets avrinningshastighet på markytan.

**b<sub>2</sub> – Huvudbyggnad ska utföras med grundläggning anpassat till markens förhållande så som suterränghus, pelarhus eller med varierad sockelhöjd anpassad till befintlig marklutning:** Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs för bebyggelse på Djurkälla 10:14 där den landformationen och topografin utgör en del av riksintresset i syfte att den ska skyddas och bevaras. Utformning och byggnadsteknik ska därför anpassas till naturens och terrängens förutsättningar så att markarbetens inverkan minimeras genom att välja en grundläggning som arbetar med markens naturliga formation.

**n<sub>1</sub> - Marken får ej förses med stödmurar högre än 0,9 meter eller släntlutning större än 33%:** Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs för bebyggelse på Djurkälla 10:14 där den landformationen och topografin utgör en del av riksintresset i syfte att den ska skyddas och bevaras. Utformning ska därför anpassas till naturens och terrängens förutsättningar så att markarbetens inverkan minimeras genom att anlägga en trädgård som arbetar med markens naturliga formation.

**n<sub>2</sub> - Markens höjd får inte ändras mer än 0,5 meter från befintlig markhöjd:** Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs för bebyggelse på Djurkälla 10:14 där den landformationen och topografin utgör en del av riksintresset i syfte att den ska skyddas och bevaras. Markförhållanden ska här ändras i minsta möjliga mån.

**n<sub>3</sub> - Träd med stamdiameter större än 40 centimeter (stamdiameter mätt 130 centimeter från marken) och med utvecklad hålighet i huvudstam får endast fällas vid naturvårds- eller säkerhetsskäl. Åtgärder som skadar träd inklusive krona och rotsystem får inte vidtas:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår

ifrån 2 kap. § 3 planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av grönområden.

Bestämmelsen används för att skydda specifika grova hålträd som utgör särskilt skyddsvärda träd från fällning och åtgärder som skadar träd, krona och rotsystem. Säkerhetsavståndet får trädet samfalla med de sekundära egenskapsgränserna. Dessa två träd som är utmarkerade med bestämmelse i plankartan bedöms kunna bevaras trots att de ligger på kvartersmark och får ej fällas för att bebygga fastigheterna, utan får endast fällas av naturvårds- eller säkerhetsstäl. Behöver träden fällas krävs samråd enligt Miljöbalken 12 kap 6 § med Länsstyrelsen.

**Hålträd får endast avverkas vintertid:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. § 3 planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av grönområden.

Bestämmelsen används främst i syfte att bevara potentiella bo- och viloplats som förekommer i närområdet och gäller samtliga hållträd inom planområdet. Det bedöms osannolikt att fladdermössen nyttjar träden för övervintring, och därmed kan hålträd avverkas vintertid utan risk för att man dödar eller stör individer. Vintertid definieras som stadigvarande minusgrader.

**u<sub>1</sub> – Markereservat för allmännyttiga underjordiska ledningar:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av hushållning med energi samt ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp.

Bestämmelsen införs på kvartersmark där det föreligger ett behov av att lägga nya allmännyttiga vatten och spillvattenledningar med servitut.

**x<sub>1</sub> – Markereservat för allmännyttiga gång- och cykeltrafik:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder, 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns gator och vägar.

Bestämmelsen införs på kvartersmark där det föreligger ett behov av att möjliggöra för allmännyttig gång- och cykeltrafik med servitut.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

**a<sub>1</sub> - Strandskyddet är upphävt:** Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt samt främja bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet

Strandskyddet upphävs där det annars hade inträtt på redan ianspråktagen tomtplats för bostäder i samband med ny planläggning. De särskilda skälen för att upphäva strandskyddet på kvartersmark inom detaljplanen beskrivs under rubriken **4.6.4 Strandskydd**.

**m<sub>1</sub> – Minst en bullerskyddad uteplats ska anordnas:** Motivet för bestämmelsen utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 5 § att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen i bullerutsatta lägen följer bullerförordningen genom att minst en uteplats anordnas bullerskyddad.

**j<sub>1</sub> – Utfart får ej anläggas mot Lemundavägen:** Motivet att planlägga för utfartsförbud utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Bestämmelse införs i syfte att undvika olämpliga utfarter mot väg.

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för planens utformning och omfattning.

### 4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### 4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

##### 4.1.1.1 UTVECKLINGSTRATEGI

I översiktsplanen finns övergripande mål och strategier kring hur Motala stad ska växa.

Utvecklingsstrategin gör ställningstagandena att Motala stad ska i möjligaste mån växa inifrån och ut, genom förtätning och omvandling för att vara sparsamma med tidigare oexploaterad mark. Bebyggelse i Motala som helhet kan växa genom stråk och i noder för att på ett effektivt och ändamålsenligt sätt nyttja befintlig teknisk infrastruktur såsom vägar, vatten, avlopp och annan samhällsservice. Det ska finnas tillräcklig planberedskap för attraktiva tomter i samtliga orter. Kommunen ska förhålla sig positiv till boende och verksamheter på landsbygden.

Den tillkommande bebyggelsen innebär en utbyggnad av Motala stad i direkt anslutning till befintlig tätort



*Befintlig tätortsgrensning i nordvästra Motala så som den såg ut 2020. Källa: Statistiska centralbyrån.*

Motala kommun har de senaste åren i möjligast mån växt i from av förtätningsprojekt med flerbostadshus, där 2023 var ett rekordår i färdigställda flerbostadshus, främst i centrala förtätningslägen.

Däremot är planberedskapen för småhustomter i attraktiva lägen begränsad. För att kunna erbjuda mark för småhusbebyggelse, vilket planen främst möjliggör, krävs det att tidigare oexploaterad mark tas i anspråk. Detta ska enligt utvecklingsstrategin främst ske genom stråk och noder i nordlig riktning.

Planområdet ligger i ett sådant utvecklingstråk i nordvästra Motala vid namn Bromma, Kårsby och Djurkälla. För stråket har **Planprogram - Bromma, Kårsby och Djurkälla** tagits fram som ytterligare förtydligar hur bebyggelseutvecklingen ska ske och med en föreslagen etappindelning. Planförslaget betyder förvisso att ny VA-infrastruktur behöver byggas, men ett av planens främsta syften är även tillskapa ny bostadsbebyggelse som skapar en god samhällsekonomi i den VA-utbyggnaden.

En samordnad exploatering och infrastrukturutbyggnad är nödvändig för att uppnå en god samhällsekonomi. Noll-alternativet hade varit att kommunen (och skattebetalarna) tar enorma kostnader utan täckning eller att boende i fritidshusområdet tar hela kostnaden för VA-anlutningarna och gatubyggnad genom särtaxering och

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

gatukostnadsbidrag istället för att bekostas via exploateringsbidrag utefter nytta av de  
exploatörer som finns i området.



*Karta över Översiktsplanens stråk och noder från utvecklingsstrategin. Planområdet ligger inom  
det nordvästra stråket (Bromma, kärsby och Djurkälla) Källa: Motala kommun*

Översiktsplanen har även satt upp några riktlinjer kring hur sådan exploatering ska ske:

- För Motala stad bedömer kommunen att det är bättre att bebyggelseutvecklingen i huvudsak sker norrut, där jordbruksmarken inte har riktigt lika höga brukandevärden som på den södra sidan.
- Viss exploatering kommer att behöva ske på tidigare obebyggd mark och jordbruksmark. I de fall tidigare oexploaterad mark i stadens eller orternas ytterkanter behöver tas i anspråk ska detta ske efter noggrann och kunskapsbaserad bedömning av alternativen. Ytterligare resonemang om detta återfinns under kapitel Värden och hänsyn/Areella näringar.
- Planberedskapen ska erbjuda ett tillräckligt utbud av byggklara tomter i attraktiva lägen. Kontakten med vatten är en särskilt viktig aspekt att beakta för hela kommunen. På plankartan (kap 6) markeras lämpliga utbyggnadsområden som Användning/ Stadsbygd, Tätort eller Småort respektive LIS-områden.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

- Ett socialt hållbart perspektiv som skapar ett inkluderande samhälle utan barriärer ska särskilt beaktas vid förtätning och utbyggnad av staden. Blandad bebyggelse ska främjas vid planeringen och barriärer av såväl fysisk som social karaktär ska undvikas.

Planförslaget har tagits fram med stöd i planprogrammets övergripande ställningstagande om med hänsyn till översiktsplanens ovanstående ställningstaganden.

#### 4.1.1.2 MARKANVÄNDNING

Gällande översiktsplan, ÖP 2040, antagen 2022-06-07, anger som avsikt att ändra användning till stadsbygd för stora delar av planområdet

I planområdets norra del, norr om Lemundavägen, så beskrivs områdena utpekade som stadsbygd som möjliga bebyggelseområden med hänvisning till planprogram för Bromma, Kårsby och Djurkälla (objekt-id 139 och 140). Ett grönstråk är även ritat igenom området (objekt-id 257).

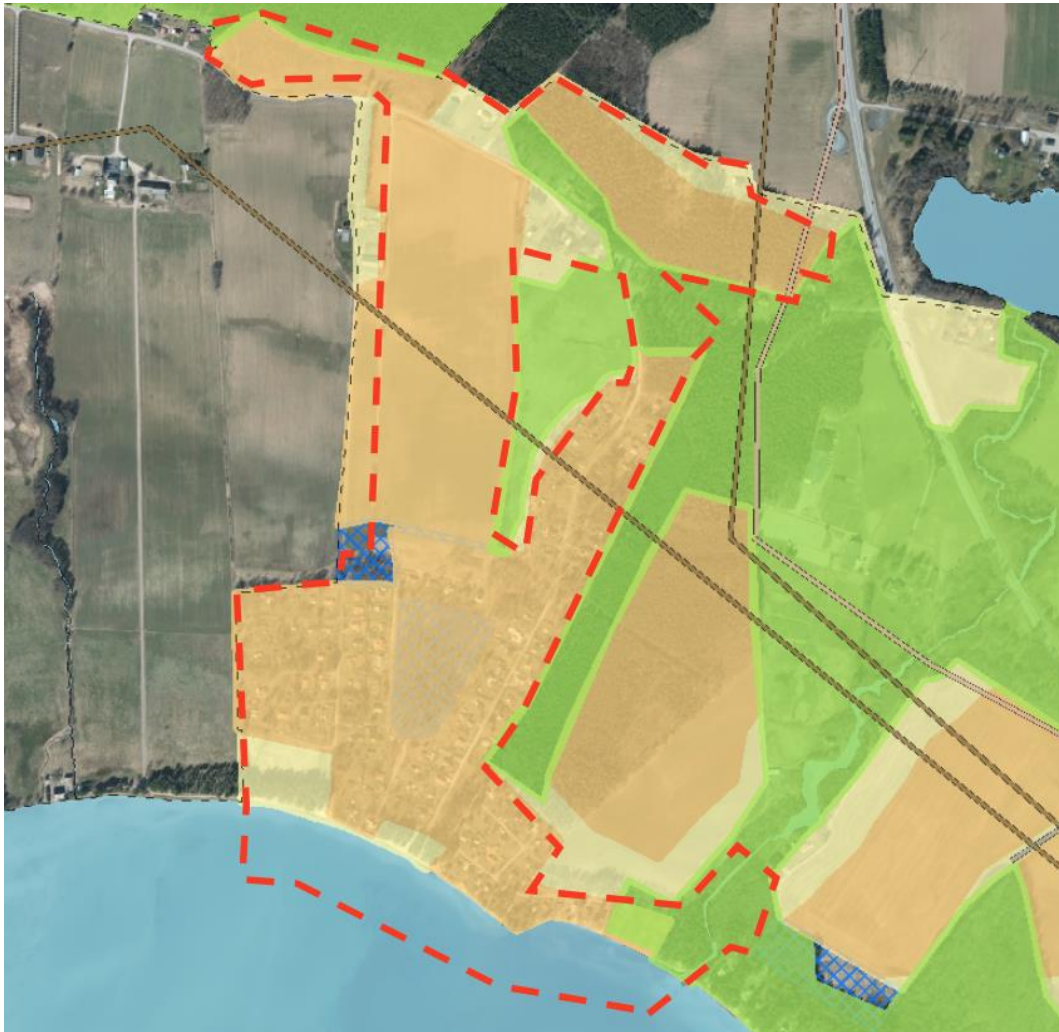
I planområdets mellersta del, åkern söder om Lemundavägen, så beskrivs området utpekat som stadsbygd på åkermarken som möjligt bebyggelseområde med hänvisning till planprogrammet för Bromma, Kårsby och Djurkälla. Hänsyn till dagvattenproblematik krävs nedströms (objekt-id 138).

I planområdets sydligaste del, söder om åkermarken, så beskrivs området utpekat som stadsbygd i fritidshusområdet som ett område för omvandling från fritidsbebyggelse till permanentboende med hänvisning till planprogrammet för Bromma, Kårsby och Djurkälla (objekt-id 137).

I mitten av fritidshusområdet samt mellan området och åkermarken i norr finns två områden (objekt-id 268 och 267) som är utpekade som möjliga ytor för dagvattenhantering.

Länsstyrelsen redogör i sitt granskningsyttrande på gällande översiktsplan inte för någon avvikande syn kopplat till aktuellt område.

Översiktsplanens exakta utritning av markanvändningarna sammanfaller inte till fullo med förslagets plankarta. Dock bedömer Planenheten att översiktsplanens plankarta nödvändigtvis ska utläsas med den exakthet som digitala verktyg kräver, utan ett visst överseende krävs vad det gäller förändringar mellan markanvändningars gränser i utefter vad som framkommer vid närmare undersökning i planskedet.



*Utdrag ur ÖP 2040 och dess karta över Djurkälla. Ungefärlig planområdesgräns markerat med röd linje. Källa: Motala kommun*

I detta fall handlar det främst om läget för grönstråket genom Illersjö 1:3 som i detaljplanen fortfarande finns kvar och fyller samma funktion, men läget har vid närmare granskning av platsens förutsättningar bedömts kunna få en bättre funktion i föreslaget läget. Ett mer utförligt resonemang finns under rubriken **4.6.3**

#### **Tillkommande naturområden**

I övrigt handlar det om förflyttningar av gränser om som högst 5-100 meter, vilket inte bedöms innebära tillräckligt stora förändringar för att planen ska anses vara oförenlig med översiktsplanens utpekade markanvändningar.

Med utgångspunkt i översiktsplanens angivna markanvändningar och avsikter anses detaljplanens och dess syftet överensstämma med översiktsplanen och dess intentioner.

#### 4.1.2 PLANPROGRAM

Detaljplanen har föregåtts av **Planprogram - Bromma, Kårsby & Djurkälla** som godkändes av kommunstyrelsen 2021-09-28. Planprogrammet täcker in det utpekade bebyggelsestråket i Översiktsplanen vid samma namn. Detaljplaneområdet sammanfaller till stor del med områdets område **Djurkälla och Kårsby norra** som är utpekad som etapp 1 av utbyggnaden inom programområdet.

Utpekandet av området som etapp 1 bygger på ett resonemang om att befintliga fritidshusområden norr om Kårsbyån är prioriterade områden för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten och nödvändiga att av flera skäl ta i en första etapp. Infrastruktur i form av trafikmatning från Lemundakorset är möjlig i de första etapperna. Likaså bedömer planprogrammet att utbyggnad av nya bostadsområden i omedelbar närhet till de befintliga fritidsområdena vara lämpligt för att det bland annat är ekonomisk fördelaktigt i samband med de nödvändiga infrastruktursatsningarna och VA-utbyggnaden.

Sammanfattningsvis föreslår planprogrammet följande för området Djurkälla och Kårsby norra:

- Omvandlingsområde till permanent bebyggelse.
- Kommunalt huvudmannaskap på vägar.
- Kommunalt vatten och spillvatten.
- Möjligheten att utreda förutsättningarna för eventuellt fler och större byggrätter i detaljplan.
- Ny blandad bebyggelse på jordbruksmarken i nordvästra delen av området. Utformning med hänsyn till bland annat landskapsbilden väster om delområdet.
- Graden av påverkan på landskapsbilden vid exploatering på jordbruksmarken beror på exploateringsgraden och bebyggelsens utformning, vilket får studeras vidare i detaljplanearbetet.
- Samråd bör ske med personer med byggnadsantikvarisk kompetens och landskapsarkitekter vid exploatering av jordbruksmarken.
- Stranden längs med Vättern bör utvecklas som rekreativstråk i Varamons förlängning.
- Befintliga grönstråk är viktiga för dagvattenhanteringen och områdets karaktär. Dagvattenhantering säkras i detaljplan.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

- Förbättrade trafiklösningar och fler trafikslag inom och i anslutning till delområdet.
- Befintliga bostäder i anslutning till området bör vara med i kommande detaljplaner.
- Restriktioner närmast Vättern och tillgängliggörande av strandzonen för allmänheten.
- Hänsyn tas till områdets värden, ridvägar, samt närheten till hästverksamheter och Lemundavägen.

Planförslaget utgår ifrån, tar hänsyn till och bedöms uppfylla alla av de ovanstående punkterna i planprogrammet. Undantaget är huvudmannaskap på vägar i en del av fritidshusområdet, där det till granskning skett en justering av planförslaget utefter vad som framkom under samråd, vilket finns beskrivet under rubriken **2.9.1**

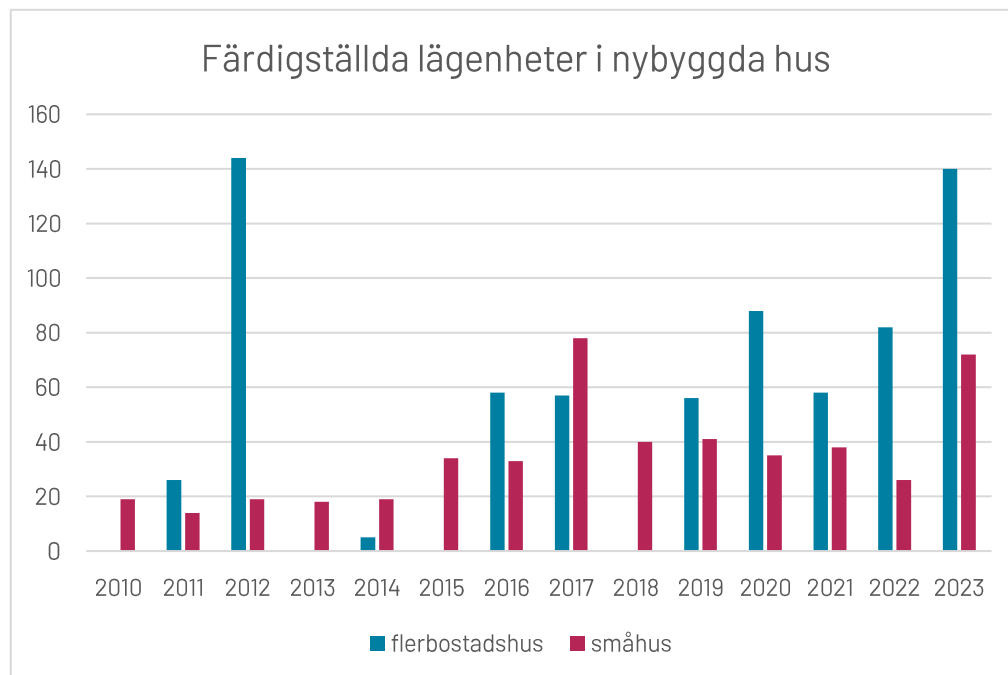
**Huvudmannaskap.**

#### **4.1.3 MARK- OCH BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM**

Mark- och bostadsförsörjningsprogram för Motala kommun beslutades 2022. Programmet tillsammans med översiktsplanen utgör ett underlag för Motala kommuns detaljplanering i frågor kring bostadsförsörjning. Riktlinjerna redovisar mål för planeringsberedskapen för nya bostäder i kommunen.

Mark- och bostadsförsörjningsprogram för Motala kommun 2022-2026 har som mål att cirka 140–160 bostäder färdigställs årligen. Sedan programmet antogs har antalet färdigställda bostäder i stort stämt överens med programmets mål för 2022-2023, vilket främst skett genom flerbostadshus och förtätningsprojekt i centrala Motala.





*Färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Motala kommun. Källa: SCB*

För att uppnå målen i Mark och bostadsförsörjningsprogrammet krävs också att byggbar mark finns tillgänglig i flera olika lägen och att Motala tätort ges möjlighet att växa i flera riktningar samtidigt för att möta olika typer och efterfrågan och behov. Framförallt ny mark tas i anspråk för småhusbebyggelse.

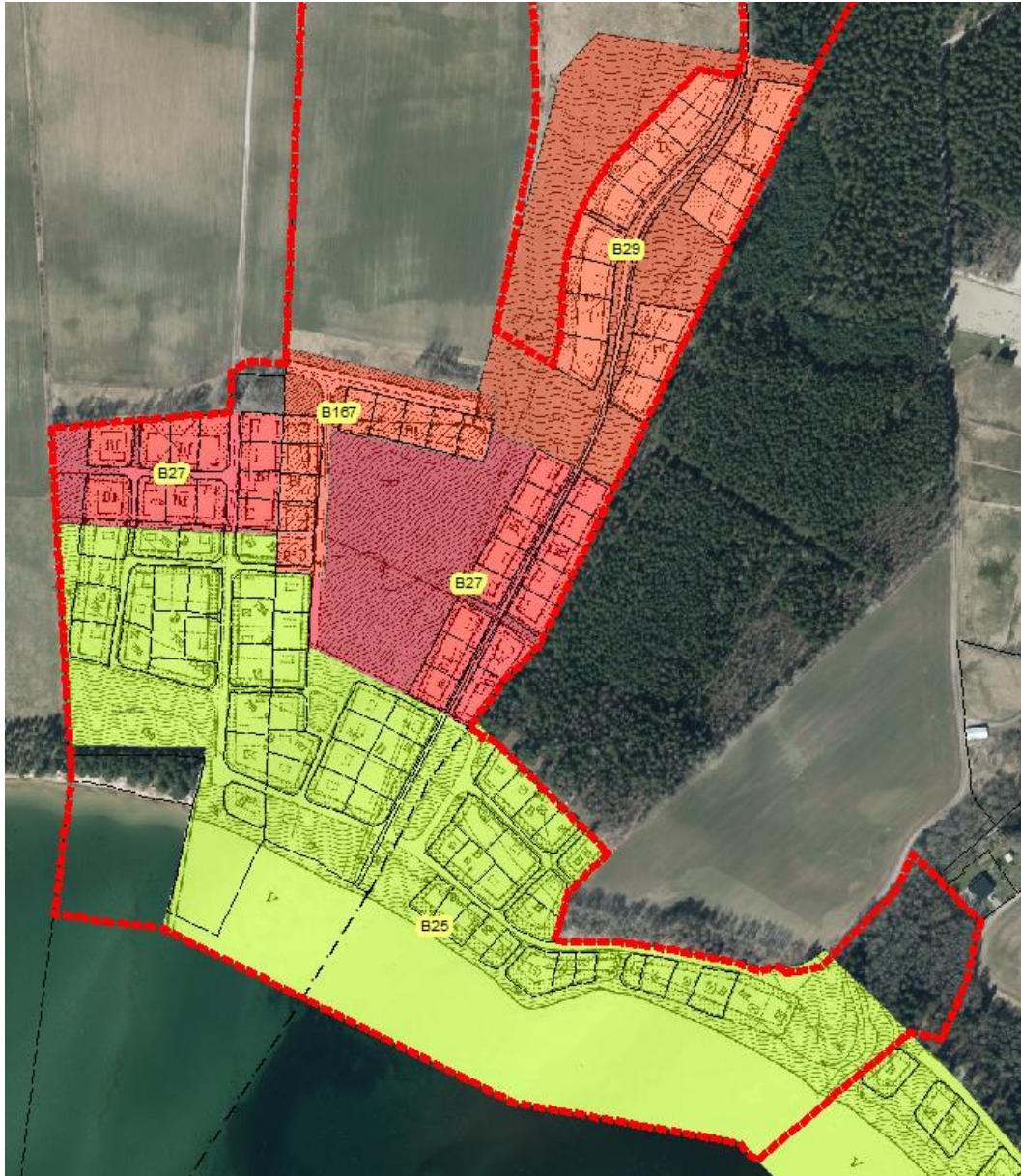
Planförslaget beräknas kunna bidra med i snitt 15 bostäder per år under genomförandetiden som är 15 år och som preliminärt bedöms bli under perioden 2028–2043, varav 150 av dessa är belagda på jordbruksmarken. Den tillkommande bebyggelsen skulle utgöra ett betydande bidrag till Motala kommuns bostadsförsörjning och bedöms vara väsentligt för att uppnå målen i Mark- och bostadsförsörjningsprogrammet.

Planförslaget bedöms bidra till målen i Mark- och bostadsförsörjningsprogrammet genom ett relativt stort antal bostäder, främst småhusbebyggelse, möjliggörs i ett för kommunen relativt unikt och attraktivt läge i en både lantlig och Vätternnära miljö.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

#### 4.1.4 DETALJPLAN

Planområdets norra delar är i dagsläget ej planlagd. I söder gäller 4 stycken byggnadsplaner som idag har juridisk status som detaljplaner.



*Gällande planer samt ungefärlig planområdesgräns markerad i rött. Källa: Motala kommun*

<b>Plannr</b>	<b>Namn</b>	<b>År</b>
B 25	Fritidsbebyggelse vid Varamon (Bromma, Djurkälla, Kårsby)	1960
B 27	Fritidsbebyggelse vid Varamon (Djurkälla)	1962
B 29	Fritidsbebyggelse vid Varamon (Djurkälla)	1968
B 167	Fritidsbebyggelse på del av Djurkällaområdet	1976

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Samtliga planer är byggnadsplaner för fritidshusbebyggelse som reglerar minsta tomtstorlek mellan 750-1300 kvadratmeter, 3,5 meter som högsta byggnadshöjd och en sammanlagd byggrätt på 60-80 kvadratmeter. Befintliga planer upphävs inom planområdet och ersätts av den nya detaljplanen vid dess antagande. Utanför planområdet försätter dock vissa planer (B 25 samt B 29) att gälla försättningsvis, medans andra (B 27 samt B 167) ersätts i sin helhet. Även de ändringar av dessa detaljplaner upphör att gälla inom planområdet i samband med att detaljplanerna ersätts. (P89/9 ”ÄDP 0”, ÄDP 17 samt ÄDP 35)

#### **4.1.5 PLANBESKED OCH ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT**

Baptistkyrkan inkom 2019-01-10 med en ansökan om ny eller ändrad detaljplan för fastigheten Djurkälla 10:48. Avsikten med ansökan var att få komma med i framtida detaljplan och möjliggöra för att bygga bostäder på platsen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-05-22 att nämnden är beredd att medverka till att detaljplan upprättas.

Persson, Per Olov inkom 2020-11-03 med en ansökan om ny eller ändrad detaljplan för fastigheten Djurkälla 10:14. Ansökan avsåg delen som innefattas av område 11 i planprogrammet för Bromma Kårsby och Djurkälla och avsikten var att pröva möjligheten för ett antal bostadstomter på platsen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-02-16 att ställa sig positiv till att ny detaljplan upprättas.

Riksbyggen ekonomiska förening inkom 2022-10-18 med en ansökan om ny eller ändrad detaljplan. Ansökan avsåg utveckling av Djurkälla 10:62 för bostadsändamål i enlighet med planprogram - Bromma, Kårsby och Djurkälla.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-12-14 att ställa sig positiv till att ny detaljplan upprättas.

Kommunstyrelsen gav 2023-05-31 i uppdrag till Samhällsbyggnadsnämnden att upprätta en detaljplan för Djurkälla 10:62 m fl och som inkluderar den kommunala fastigheten Illersjö 1:3.

Planstart skedde 2023-06-14 genom att Samhällsbyggnadsnämnden informerades om planstart av detaljplan för Djurkälla 10:62 m fl. Alla oavstående planbesked har inkorporerats i detaljplanen.

## 4.2 RIKSINTRESSEN

### 4.2.1 YRKESFISKE

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

- Riksintresse för yrkesfiske – Vättern (MB 3 kap. 5 §)

Riksintresset omfattar hela Vättern och skyddar vattenområden som har betydelse för yrkesfisket eller för vattenbruk ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringarnas bedrivande

Planförslaget bedöms inte leda till åtgärder som försvårar bedrivandet av fiske i Vättern på ett betydande sätt

### 4.2.2 NATURVÅRD

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

- Riksintresse för naturvård – Vättern (MB 3 kap. 6 §)
- Riksintresse för naturvård – Djurkällaplatån (MB 3 kap. 6 §)

Riksintressena omfattar hela Vättern och Djurkällaplatån. Områden som pekats ut som riksintresse för naturvården ska skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar naturmiljön. Det innebär att planläggning, byggande eller andra exploateringsföretag endast kan komma ifråga om det kan ske med hänsyn till de utpekade värdena.

I beskrivningen till riksintresset går att läsa att av de områden på Djurkällaplatån som beskrivs så är det är främst den Lägre djurkällaplatån som planområdet berör.

Lägre Djurkällaplatån kallas det plan som sträcker sig utmed hela södra kanten av platån. Nivån ligger på 143-150 meter över havet. Dess västra del utgörs av ett åsgravlandskap som österut övergår i en jämn delatya, närmast fri från dödisformer. Inom hela Djurkällaplatån är detta den största jämna platåytan. Öster om platåytan uppträder svärmar av åsgropar. Djupet är ringa, endast 2-4 meter och som mest 8 meter. Ytterligare lite längre österut ligger en smal delatya i norr begränsad av ett åsnätlandskap.

En del av de planerade bostäderna på fastigheten Djurkälla 10:14 ligger inom den geografiska avgränsningen av Riksintresse för naturvård – Djurkällaplatån (MB 3 kap. 6 §). Vid platsen är den särpräglade terrängformen med den mäktiga skogklädda grusåsens möte med det angränsande flackare slättlandskapet ned mot Vättern som är en viktig del att bevara för skyddet av detta riksintresse.

För att göra så lite ingrepp som möjligt i platsens topografi har bebyggelseförslaget anpassats på Djurkälla 10:14 fått en omfattande reglering vad gäller färgsättning och



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

grundläggning för de nya husen samt hur markfårhållandena får förändras så att nuvarande landformer förvanskas i så liten utsträckning som möjligt och finns mer beskrivet under rubriken **2.7 bebyggelseförslag** samt under respektive bestämmelses motiv. Den nya vägen till området har fått en mjuk utformning som naturligt följer terrängen. Sammantaget bedöms anpassningarna göra att planen bedöms ej negativt påverka riksintresset för naturvård - Djurkällaplatån

Behoven av hänsynstagande till riksintresset för Vättern sammanfaller i allt väsentligt med det som gäller för Natura 2000-skyddet och behandlas där istället.

#### **4.2.3 TRAFIKKOMMUNIKATION**

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

- Riksintresse för kommunikation – Riksväg 50 (MB 3 kap. 8 §)
- Riksintresse för kommunikation – MSA-område, Linköping flygplats (MB 3 kap. 8 §)

Riksväg 50 går strax öster om planområdet och utgör den huvudsakliga vägen till och från området via Lemundavägen och dess korsning. Planområdets påverkan på korsningen har studerats i en trafikutredning som tagits fram i samband med planförslaget.

Utredningen visar att planområdet kan byggas ut med föreslagen omfattning utan att det uppstår framkomlighetsproblem i studerade korsningspunkt. Oavsett om området exploateras eller inte så kommer belastningsgraden vara 0,67 på väg 50 år 2045. Tillkommande trafik från exploateringen påverkar belastningsgraden på väg 50 endast för trafik till och från väg 1081/Lemundavägen, men då belastningsgraden understiger 0,6 så kommer det inte uppstå framkomlighetsproblem.

Dialog har förts mellan Trafikverket och Motala kommun om Lemundakorset och den gemensamma slutsatsen är att det största problemet är att hastighetsbegränsningen vid korsningen som är satt till 70 kilometer i timmen inte följs, vilket försvårar för trafik från Lemundavägen som ska över eller ut på riksväg 50.

Trafikverket har i tidig dialog meddelat att en fartkamera i korsningen är inlagt som ett behov i deras prioriteringslista och bedöms kunna förbättra trafiksituationen.

Samtantaget bedöms planförslaget inte ha betydande negativ påverkan på riksintresset för Riksväg 50.

Planen bedöms inte heller påverka riksintresset för Linköping flygplats.

#### 4.2.4 TOTALFÖRSVAR

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

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

Planen möjliggör inte för bebyggelse över 45 meter och bedöms därför inte påverka riksintresset för stoppområde för höga objekt. Planen bedöms inte påverka riksintressena för Malmens flygflottiljflygplats och Karlsborgs övningsflygplats.

#### 4.2.5 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

- Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv – Vättern med öar och strandområden (MB 4 kap. 2 §)

Området längst med Vättern har betydelse ur allmän synpunkt vad gäller dess naturvärden och ska därmed skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada dessa. Natur- och kulturvärden samt turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas och värnas om vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. Den aktuella utbyggnaden utgör i enlighet med översiktsplanen och planprogrammet en utveckling av Motala tätort och avses bli en del av staden. Hänsyn ska dock tas till riksintresset även om en tätortsutveckling sker.

Planförslaget innebär inte att mer mark privatiseras inom strandskyddsområdet och den bebyggelse som föreslås bedöms inte ianspråkta mark som har någon betydelse för turism eller rörligt friluftsliv. Planförslaget skapar flera gångstråk genom området och innebär en avsevärt förbättring av möjligheten att ta sig igenom området, då nya färdvägar öppnas upp och skapas. Framkomligheten längs med Vättern förbättras då vägar och grönsläpp i befintliga byggnadsplaner som ej byggts ut eller blockerats öppnas upp och planstridig bebyggelse längst med vattnet upphör i samband med planens genomförande. Den allmänna parkering och kollektivtrafik som tillkommer i området förbättrar även möjligheten för fler att besöka området och utöva friluftsliv väsentligt. Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring kring landskapsbilden för strandområdet till följd av de nya bebyggelseområdena som ligger över 500 meter från stranden och är därifrån knappast synlig.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Planförslaget bedöms inte leda till åtgärder som betydligt försvårar för det rörliga friluftslivet, tvärt om bedöms tillgängligheten och förutsättningarna för friluftslivet inom området stärkas.

#### **4.2.6 NATURA 2000**

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

- Natura 2000 för Vättern (Östra), anspråk fågeldirektivet och habitatdirektivet (MB 7 kap. 27 §)

Vättern är skyddade som Natura 2000-område enligt EU:s art- och habitatdirektiv med målet att främja den biologiska mångfalden genom att bevara eller återställa ett gynnsamt tillstånd för de naturtyper eller arter som utgjort grunden för utpekandet. Som Sveriges näst största sjö med ett stabilt ekosystem och god vattenkvalitet är det hem för rödlistade arter av fiskar och andra vattendjur.

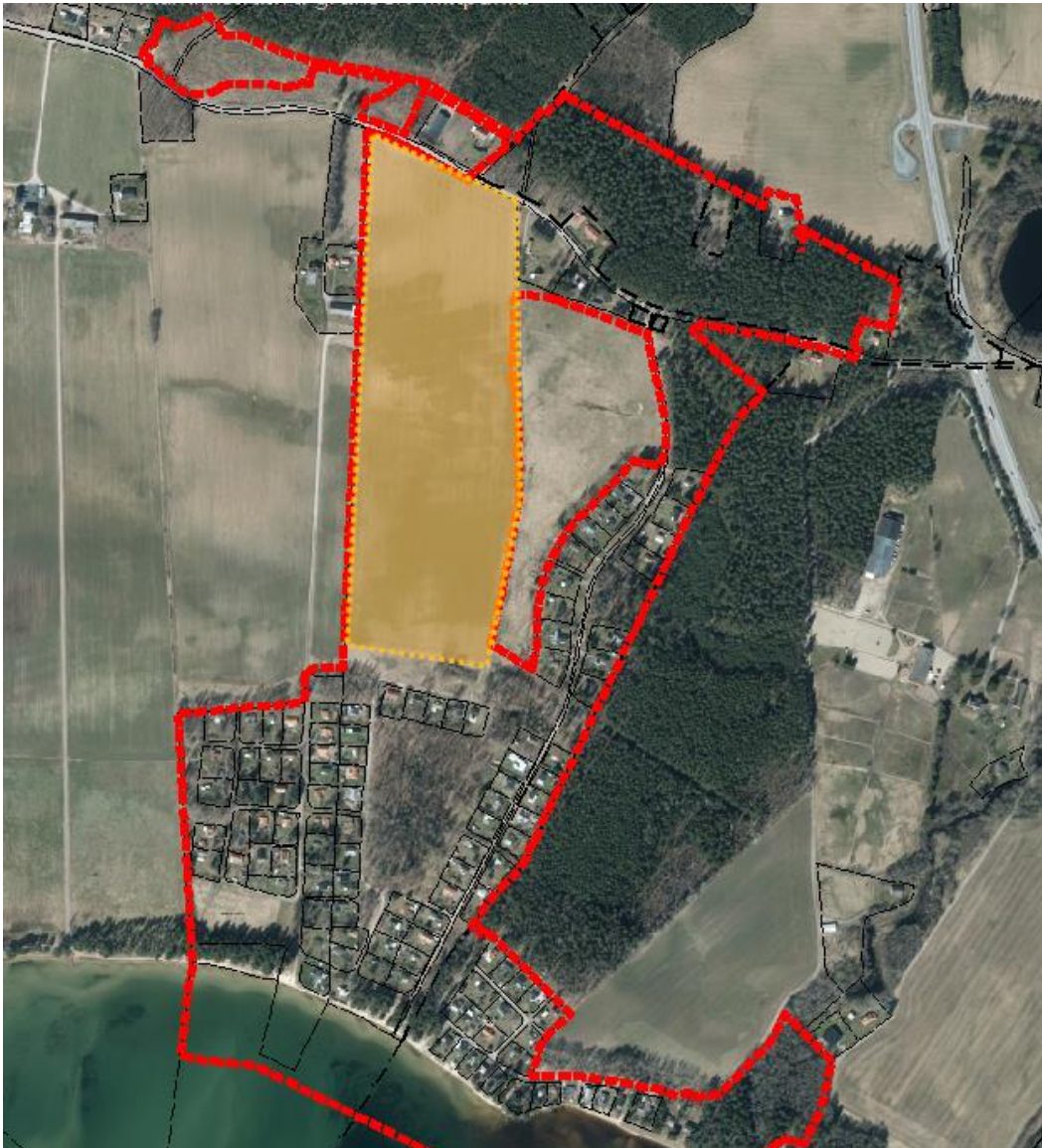
Åtgärder som på ett betydande sätt kan skada miljön i Vättern får endast vidtas om länsstyrelsen ger tillstånd. I Natura 2000-området ingår inte landområdena kring Vättern, men åtgärder på land kan ändå vara tillståndspliktiga genom att de påverkar vattenmiljön.

Planförslaget bedöms inte föranleda någon åtgärd som har negativ påverkan på Vätterns kopplat till dess Natura 2000-området.

## 4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

### 4.3.1 JORDBRUKSMARK

En betydande del av planområdet består idag av jordbruksmark i form av åkermark. Det innebär att cirka 12 hektar åkermark tas i anspråk för bostäder enligt planförslaget. Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmark av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.



*Jordbruksmark aktuell för prövning enligt miljöbalkens 3 kap 4 §. Jordbruksmarken (markerat med brandgul utgör cirka 12 hektar. Planområdet (markerat med röd streckad linje) är cirka 60 hektar totalt. Källa: Motala kommun*



#### 4.3.1.1 BRUKNINGSVÄRDE

Översiktsplanen klargör att Motala tätort har begränsade möjligheter för tillväxt och expansion på annan mark än jordbruksmark. Även om förtätning och omvandling av tidigare ianspråktagna områden i möjligaste mån ska prioriteras innebär det att jordbruksmark kommer att behöva tas i anspråk för olika typer av byggnation.

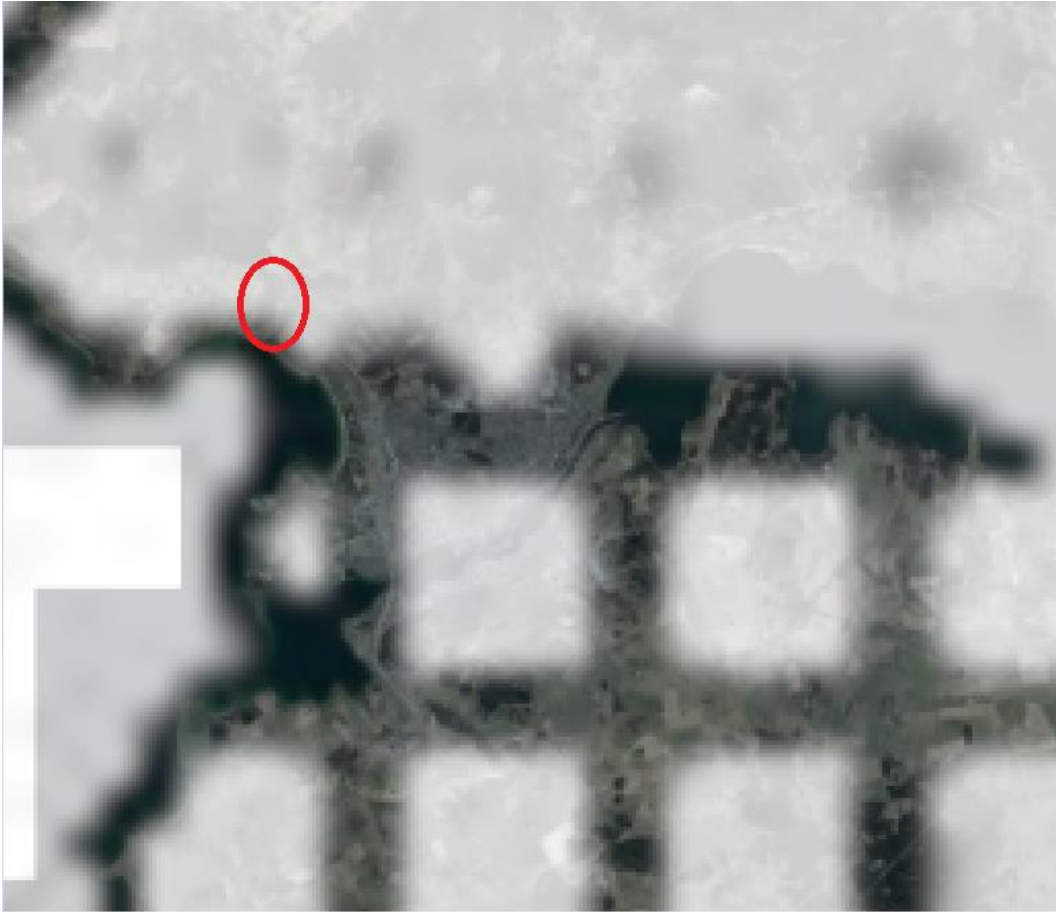
När jordbruksmark är aktuell att anspråkstas förespråkar Motala kommuns översiktsplan en värdering som faller ut i tre klasser med följande krav på hänsyn:

1. Högsta värdering - Ska undantas från exploatering
2. Medel värdering - Ska i möjligaste mån undantas från exploatering som permanent skadar dess funktion
3. Lägsta värdering - Kan tas i anspråk efter avvägning mot andra allmänna intressen.

Jordbruksmarken som planen avser att ta i anspråk bedöms ha ett brukningsvärde då den aktivt brukas. Ur ett kommunalt och regionalt perspektiv har jordbruksmarken dock ett relativt lågt brukningsvärde, jämfört med exempelvis Östgötaslätten. Enligt den översiktliga graderingen av åkermark i Sverige (Lantbruksstyrelsen 1971) så utgörs åkermarken norr om Motala av klass 4 medan Östgötaslätten söder om staden utgörs av klass 6-7 i den tiogradiga skala som graderar produktionsförmåga ur jordbrukssynpunkt. Klassningen är generell men fyller ett syfte ur ett översiktligt perspektiv. Åkermarken utgör även en liten del av Motala kommuns totala andel jordbruksmark.

Närheten till bostäder försvårar till viss del ett rationellt jordbruk då det kan leda till konflikter eller störningar som kan påverka möjligheterna att bedriva jordbruksverksamhet. Riskerna blir ännu större om områdena runt om kring byggs ut och jordbruksmarken omges av bostäder. Jordbruksmarken ligger i ytterkanten av det sammanhållna jordbrukslandskapet som finns i Djurkälla väster om planområdet. Naturvärdena bedöms vara låga då jordbruksmarken i dagsläget ej används som betesmark och har aktivt gödslats vilket förhindrar de värdefullaste naturvårdsarterna att växa.

Planenheten gör bedömningen utifrån ovanstående faktorer att jordbruksmarken utgörs av den lägsta värderingen (3) och kan tas i anspråk efter avvägning mot andra allmänna intressen enligt kommunens egna värderingsprinciper i översiktsplanen. Denna värdering har även stöd i de värderingar som gjorts i översiktsplanen och planprogrammet när området pekats ut för exploatering.



*Ortofoto med Lantbruksstyrelsens översiktliga gradering från 1971 överlagt ett ortofoto över Motala. Rutigt område utgör klass 6-7 medans det i huvudsakligen vita området utgör klass 4 enligt skalan. Planområdets ungefärliga läge är inringat i rött. Källa: Lantbruksstyrelsen/Motala kommun*

Även om brukningsvärdet är lågt i förhållande i till andra delarna av kommunen och stämmer överens med överiktsplanens förhållningsätt så innebär det oavsett att ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark. Som brukningsvärd jordbruksmark så behöver alternativa lokaliseringar av planerad bebyggelsen i enlighet med miljöbalken kap 3 § 4 redovisas samt behöver ianspråktagandets beskaffenhet som väsentligt samhällsintresse undersökas och redovisas.

#### 4.3.1.2 VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

Planförslagets exploatering måste utgöra ett väsentligt samhällsintresse för att jordbruksmarken ska kunna tas i anspråk.

**Mark- och bostadsförsörjningsprogram för Motala kommun 2022-2026** har som övergripande mål att det ska färdigställas 140–160 bostäder årligen. För att uppnå målen i mark- och bostadsförsörjningsprogrammet krävs också att byggbar mark finns tillgänglig i flera olika lägen och att Motala tätort ges möjlighet att växa i flera riktningar samtidigt för att möta olika typer av efterfrågan och behov.

Planförslaget beräknas kunna bidra med i snitt 15 bostäder per år under genomförandetiden som är 15 år och som preliminärt bedöms bli under perioden 2028–2043, varav 150 av dessa är belagda på jordbruksmarken. Den tillkommande bebyggelsen skulle utgöra ett betydande bidrag till Motala kommuns bostadsförsörjning och bedöms vara väsentligt för att uppnå målen i mark- och bostadsförsörjningsprogrammet.

Planförslaget bedöms bidra till målen i Mark- och bostadsförsörjningsprogrammet genom att ett relativt stort antal bostäder, främst småhusbebyggelse, möjliggörs i ett unikt attraktivt läge i en både lantlig och Vätternnära miljö.

Befintligt fritidshusområde utgör prio 1 området för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten enligt Motala kommuns VA-översikt, något som planförslaget skapar förutsättningar för. En samordnad utbyggnad av nya bebyggelseområden i direkt anslutning till befintlig fritidshusbebyggelse är en förutsättning för att skapa en hållbar ekonomi för infrastruktur- och VA-utbyggnad i området samt för att skapa underlag för samhällsservice som exempelvis kollektivtrafik när fler väljer att bosätta sig permanent i området.

Sammantaget bedöms den föreslagna tätortsutvecklingen och tillskottet på bostäder tillsammans med de ekonomiska förutsättningarna för infrastruktur- och VA-utbyggnaden utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

#### 4.3.1.3 LOKALISERINGSPRÖVNING

I Motala kommun har Motala tätort och flera av orterna på landsbygden begränsade möjligheter för tillväxt och expansion på annan mark än jordbruksmark. Även om förtätning och omvandling av tidigare ianspråktagna områden i möjligaste mån ska prioriteras innebär det att jordbruksmark kommer att behöva tas i anspråk för olika typer av byggnation enligt Motala kommuns översiktsplan.

I ÖP 2040 är Motala kommuns hållning att byggnation på jordbruksmark blir aktuellt när annan tätortsnära mark har höga värden för natur och friluftsliv. Särskilt påtagligt blir det runt och inom Motala tätort där nästan all tätortsnära natur har höga naturvärden, hyser rödlistade arter, är viktiga ekologiska spridningsstråk genom staden och behövs för ekosystemtjänster som hantering av dagvatten och översvämningssytor.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Den tätortsnära skogen har även höga friluftslivsvärden med cykel- och motionsspår, friluftsanläggningar och är på flera platser viktiga skolskogar för skolor och förskolor.

I Motalas översiktsplan ÖP 2040 finns det en övergripande utvecklingsstrategi som anger att det för Motala stad är bättre att bebyggelseutvecklingen i huvudsak sker norrut, där jordbruksmarken inte har riktigt lika höga brukningsvärde som söder ut mot Östgötaslätten, samt att viss exploatering kommer att behöva ske på tidigare obebyggd mark.

Utvecklingsstrategin anger även att bebyggelse i Motala som helhet kan växa genom stråk och i noder, för att på ett effektivt och ändamålsenligt sätt nyttja befintlig teknisk infrastruktur för vatten-, avlopp, trafik med mera. Det ska finnas tillräcklig planberedskap för attraktiva tomter i samtliga orter.

Norr om Motala tätort finns i översiktsplanen två noder (Bråstorp samt Bromma-Kärsby-Djurkälla) och ett stråk (Bromma-Kärsby-Djurkälla).

I Bråstorp har Motala kommun nyligen antagit detaljplan för Bråstorp etapp 3 och området planeras byggas ut i etapper under de närmsta åren. När Bråstorp etapp 3 börjar byggas ut bedöms behovet och efterfrågan för bostäder i Bråstorp vara mättat en lång tid framöver och planberedskapen i det läget bedöms vara god.

För att uppnå målen i kommunens Mark- och bostadsförsörjningsprogram och därmed tillgodose kommunens bostadsförsörjningsansvar enligt bostadsförsörjningslagen så bedöms det som nödvändigt att Motala tätort tillåts växa åt flera håll samtidigt för att kunna möta olika efterfrågan och behov.

Lokaliseringsprövningen utgår därför ifrån översiktsplanens utvecklingsstrategi rörande Motala tätortsutveckling, Mark- och bostadsförsörjningsprogrammets bedömda efterfrågan och mål, samt detaljplanens syfte.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Utpekade noder och stråk för utveckling av Motala stad. Bebyggelsestråket Bromma-Kärsby-Djurkälla markerad med röd stjärna och brandgul markering i nordost. Källa: ÖP 2040, Motala kommun*

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i bebyggelsestråket nordvästra Motala (Bromma-Kärsby-Djurkälla) och som kan bidra att skapa en god ekonomi för infrastruktur- och VA-utbyggnad i befintligt fritidshusområde, vilket också är ett av syftena. Därför är lokaliseringar i bebyggelsestråket nordvästra Motala (Bromma-Kärsby-Djurkälla) det som är aktuella att jämföra.

Kommunen har begränsade möjligheter till att styra när exploatering sker när kommunen inte har rådighet över marken. Kommunen har även begränsad möjlighet till både expropriation och förköpsrätt av fastigheter vid försäljning. I nordvästra Motala är kommuns markreserver begränsade. Ytor där kommunen kan tillgodose sin skyldighet att skapa förutsättningar till bostadsförsörjning blir begränsad där rådighet över marken ej går att säkerställa.

Resultatet blir att utbyggnadsetapper och utbyggnadstakten blir till viss del beroende av enskilda fastighetsägares vilja. Den kommunala samhällsplaneringen måste dock

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

kunna vara mer långsiktig än så och se på platsens lämplighet mer objektivt och utefter fler faktorer.

Med bakgrund av ovanstående problematik tog Motala kommun fram **Planprogram för Bromma, Kärsby och Djurkälla** för hela nordvästra Motala stad som godkändes av kommunstyrelsen 2021-09-28. Planprogrammet skapar en helhetsbild över området och möjliggör för utbyggnad i takt med att förutsättningarna och ägoförhållanden för de enskilda fastigheterna förändras. Områdena kan därmed byggas ut fristående vid olika tidpunkter men ändå i slutänden resulterar i en sammanhängande bebyggelse, byggd i olika sekvenser om så nödvändigt.

I planprogrammet så har en fullskalig lokaliseringssprövning för exploateringar i nordvästra Motala gjorts och de lokala förutsättningarna studerats samt avvägts noggrant. Förutsättningarna som legat till grund till avvägningarna är bland annat riksintresset Vättern och dess öar och strandområden för turismen och det rörliga friluftslivet samt de natur- och kulturvärden som finns i området. De föreslagna ytorna för exploatering möjliggör en större tillgänglighet och rörlighet för turism och friluftsliv inom programområdet. Exploateringsområdena är till stor del förlagda på jordbruksmark för att det är mark som i dagsläget är otillgänglig för allmänheten och snarare kan utgöra ett hinder för det rörliga friluftslivet. Odlad jordbruksmark är ofta monokulturell med få arter snarare än att det finns en biologisk mångfald med höga naturvärden, vilket är fallet för programområdet då det går att urskilja i naturvärdesinventeringen över höga och låga naturvärdesklassningar.

De föreslagna exploateringsområdena i planprogrammet utgör alla exploateringsalternativ till jordbruksmarken som nu prövas (område 9 i bild nedan). Alla de alternativa lokaliseringarna som är utpekade i planprogrammet består idag antingen av jordbruksmark eller grönområden med låga naturvärden i olika stor omfattning.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Förslag till exploateringsområden utifrån lokaliseringsprövningen i Planprogram - Bromma, Kårsby och Djurkälla. Föreslagna exploateringsområden är markerade i brandgult. Källa: Motala kommun.*

Alla alternativ är potentiellt möjliga att pröva för bostadsbebyggelse på sikt eftersom de är utpekade i kommunens nuvarande översiktsplan och planprogrammet och har därmed prövats i en fullskalig lokaliseringsprövning för exploateringar i nordvästra Motala.

Enbart tre alternativ bedöms bli aktuella i närtid (område 11, 10, 9 och 3) då det är där Motala kommun har rådighet över marken (område 10) eller fastighetsägare sökt planbesked för ny detaljplan (område 3, 9 samt 11). Befintligt fritidshusområde söder om område 9 har ett akut behov av en VA-utbyggnad och en sammanhängande exploatering i anslutning till befintlig bebyggelse är nödvändig för att skapa förutsättningar för en sammordnad vatten- och avloppsutbyggnad med goda ekonomiska förutsättningar. Samma resonemang förs i planprogrammet kring programområdets utbyggnadsordning och det är därför samtliga exploateringsområden (område 11, 10 och 9) även ingår i vad som är utpekad som utbyggnadsetapp 1 i planprogrammet och därför även utgör detaljplanens omfattning.

Övriga föreslagna exploateringsområden i Bromma och Kårsby har kommunen ej rådighet över och de enskilda fastighetsägarna har inte sökt planbesked. Sedan samråd har fastighetsägare till Bromma gård sökt och fått positivt planbesked för område 3. Områdena söder om Kårsbyån (5, 4 och 3) har i planprogrammet bedöms olämpliga att exploatera i innan de kan trafikförsörjas av en ny trafikplats vid riksväg 50 som är

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

avhängt Trafikverket för utbyggnad. Dessa områden hade heller inte skapat förutsättningar för den VA-utbyggnad som krävs i befintligt fritidhusområde i Djurkälla och utgör därmed inte ett aktuellt lokaliseringalternativ sett till planens syfte.

Område 7 är den enda alternativa platsen som hade kunnat exploaterats för att uppnå planens syfte utan att ianspråkta lika mycket jordbruksmark genom att ta en mindre del jordbruksmark och skog med låga naturvärden i anspråk istället. Fastighetsägare till Kårsby 1:7 har däremot inte ansökt om planbesked och har i dialog med Motala kommun inte visat något intresse av att exploatera marken i närtid.

Det finns ett behov av att projekten ska kunna genomföras i närtid, både för att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet på kommunal och regional nivå, men även för att kunna ske i samband med VA-utbyggnaden i befintligt fritidshusområde. Sammantaget bedöms det inte finnas några alternativa lokaliseringar tillgängliga i närtid som har stöd i planprogrammet eller överiktsplanen eller som inte innebär större intrång på jordbruksmark eller värdefulla naturområden. Exploateringen bedöms därmed inte kunna utföras på ett tillfredställande sätt på annan mark.

Utifrån ovanstående förutsättningar bedöms jordbruksmarken inom planområdet vara den enda lokaliseringen där mark kan tas i anspråk för det väsentliga samhällsintresset som planens syfte utgör på ett ur allmän synpunkt tillfredsställande sätt i enligt miljöbalken 3 kap 4 §.

## **4.4 MILJÖKVALITETSNORMER**

### **4.4.1 VATTEN**

Sigma civil AB har på uppdrag av Motala kommun utfört en dagvattenutredning inför planläggning av området. I utredningen har påverkan på miljökvalitetsnormer studerats.

Slutsatsen är utifrån de föroreningsberäkningar som utförts för planområdet innan exploatering och efter exploatering så görs bedömningen att det inte föreligger risk att detaljplanens exploatering medför ett försvårande för Vättern att uppnå MKN. Att enskilda avlopp inom planområdet kopplas bort och ersätts av kommunal hantering av avloppsvatten anses innebära en förbättring för recipienten, Vättern.



## 4.5 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.5.1 FÖRORENINGAR

Enligt länsstyrelsernas register över potentiella och konstaterade förorenade områden finns inga identifierade objekt inom planområdet.

Öster om området längst med Kårsbyån finns två områden utpekade av länsstyrelsen som potentiell förorening med potentiell förorenat område, **objekt ID 144 560 - Plantskola**. Samt **objekt ID 144 554 - Betning av säd**.

Dessa potentiella föroreningen bedöms inte ha påverkan på planförslaget

En del av planområdet utgörs av åkermark. Trots att åkermark ofta antas vara orörd mark kan vissa föroreningar förekomma i förhöjda halter i förhållande till det som betraktas som naturliga bakgrunds nivåer, främst metaller. Användning av bekämpningsmedel kan också medföra ytliga kvarvarande föroreningar i marken vilket kan leda till kostsam masshantering.

I samband med markförvärv av Djurkälla 10:62 har Riksbyggen låtit Mitta AB genomföra markprov på åkermarken.

I utredningen bedömer Mitta AB att det inte förekommer några nämnvärda halter av tungmetaller, kvicksilver, petroleumkolväten eller bekämpningsmedel i jorden. Det bedöms inte heller förekomma några nämnvärda halter av tungmetaller, kvicksilver eller petroleumkolväten i grundvattnet. Jorden kan hanteras och återanvändas fritt inom fastigheten eller på annan plats.

Med bakgrund av oavstående bedöms det inom planområde inte finnas föroreningar som gör att det föreligger en risk för människors hälsa och säkerhet eller försvåra framtida masshantering vid utbyggnad av området.

### 4.5.2 TRAFIKBULLER

Enligt **förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) 3 §** bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt **förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader 4 §** gäller också att om trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden. Vidare bör även minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Enligt **förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader 5 §** gäller att ifall den maximala ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad överskrider 70 dBA, bör den maximala ljudnivån inte överskrida med mer än 10 dBA fler än fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Buller från spårtrafik och vägar Utomhus	Högsta trafikbullernivå i dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 <sup>a)</sup>	
Vid en bostadsbyggnads fasad, om högst 35 m <sup>2</sup>	65	
Vid en eventuell uteplats	50	60 <sup>b)</sup>
a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrider bör: 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. b) Om den angivna ljudnivån ändå överskrider bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00		

Inom ramen för detaljplanearbetet har Efterklang AB på uppdrag av Motala kommun utfört en trafikbullerutredning.

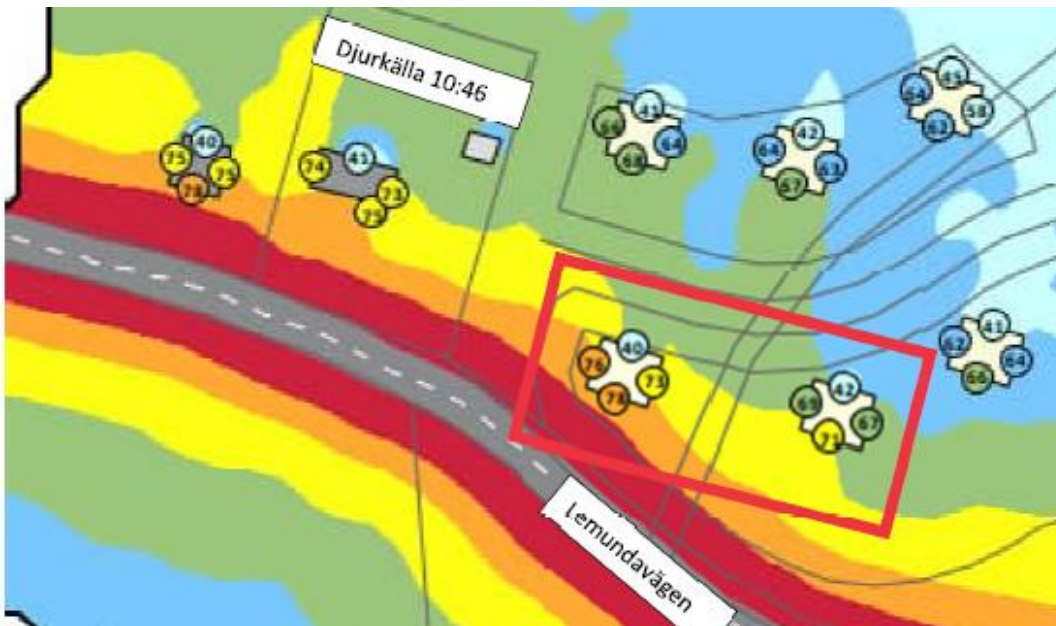
Utredningen visar att samtliga planerade bostäder får under 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Mest utsatta är de som planeras norr om Lemundavägen, med upp till 57 dBA vid fasad. I stort sett samtliga planerade bostäder söder om Lemundavägen får under 50 dBA vid fasad.

Området norr om Lemundavägen och väster om riksväg 50, får över 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid flera fasader vilket styr placeringen av uteplatser. Dock behöver bara en uteplats uppfylla riktvärden, även om det går att anordna flera eller stora sammanhängande uteplatser.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



Område norr om Lemundavägen där riktvärde innehålls enbart vid vissa fasader. Källa: Efterklang



Längst i väster planeras bostäder varav en får maximal ljudnivå som överskrider riktvärdet för uteplats vid flera fasader och på samma sätt därför styr placeringen.

Uteplatser behöver planeras där ekvivalent ljudnivå är högst 50 dBA och maximal ljudnivå är högst 70 dBA.

Trafikbullerförordningens riktvärden innehålls vid samtliga planerade bostäder och planlösning kan väljas fritt med hänsyn till buller.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Det går att anordna uteplatser vid samtliga planerade bostäder så att riktvärden innehålls men placering behöver ske med hänsyn till beräknade ljudnivåer i några fall. Ingen av de befintliga bostäderna får ljudnivåer över den rekommenderade åtgärdsnivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

För att säkerställa att bullerförordningen följs så har berörda kvarter i figurer ovan belagts med bestämmelser om att minst en bullerskyddad uteplats ska anordnas.

Jämfört med nollalternativet sjunker ekvivalent ljudnivå med 2 dB vid bostadsfasader utmed Lemundavägen i planalternativet, vilket beror på den planerade hastighetssänkningen som sänker bullernivån trots den ökade trafikmängden. Inom området söder om Lemundavägen ökar dock ljudnivån något, cirka 1 dB, men blir överlag högst 45 dBA. För bostäder som påverkas av buller från Riksväg 50 blir det ingen skillnad mellan nollalternativet och planalternativet. Ingen befintlig bostad beräknas få ljudnivåer som överskrider åtgärdsnivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

#### **4.5.3 ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL**

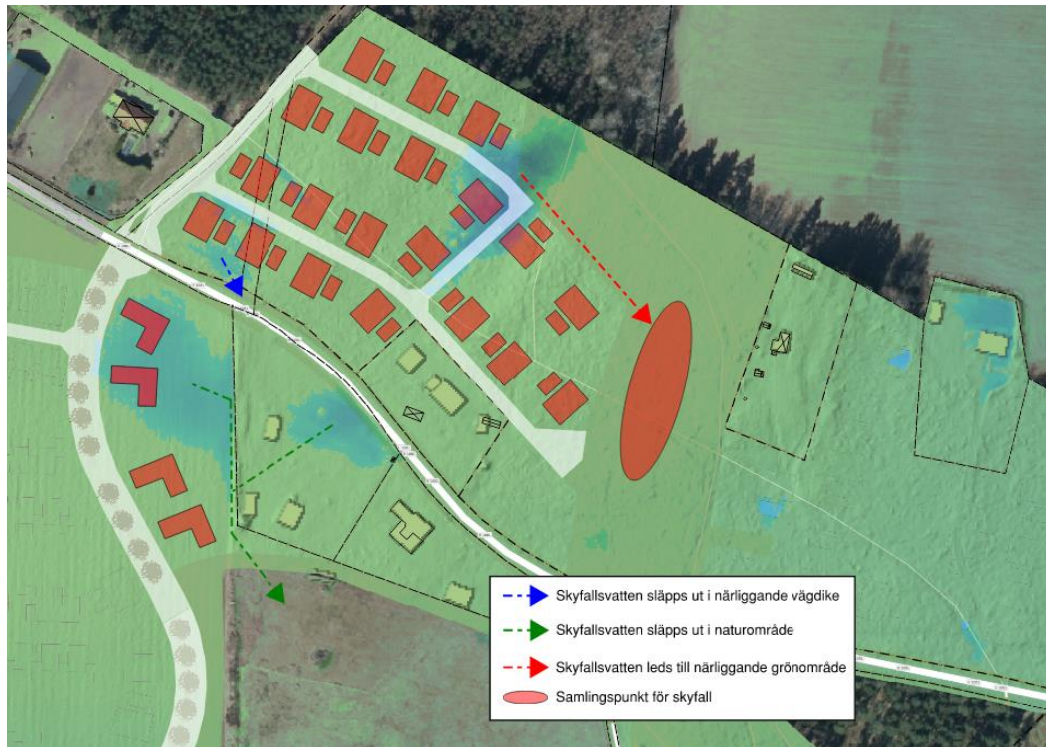
Sigma Civil AB har på uppdrag av Motala kommun utfört en dagvattenutredning inför planläggning av området.

Planområdets norra delar kan man notera att flera av de stora vattensamlingarna som beskrivits ovan förväntas uppstå i närheten av, eller direkt intill ett flertal av de kommande byggnaderna. För att undvika skador och framkomlighetsproblematik är det viktigt att skyfallsvattnet leds till öppna ytor där det kan samlas utan risk för negativ påverkan för de boende i området, förslag på lösningar framgår av figur nedan

Områden som har identifierats är grönområden som inte planeras bebyggas (röd pil och markering), naturområdet söder om vattensamlingarna (gröna pilar) och vägdiken mellan planerad byggnation och väg (blå pilar). Eftersom dagvattennätet vid ett skyfall går fullt behöver skyfallsvattnet ledas genom att markhöjder planeras så att skyfallsvattnet når sin destination via ytlig avrinning.

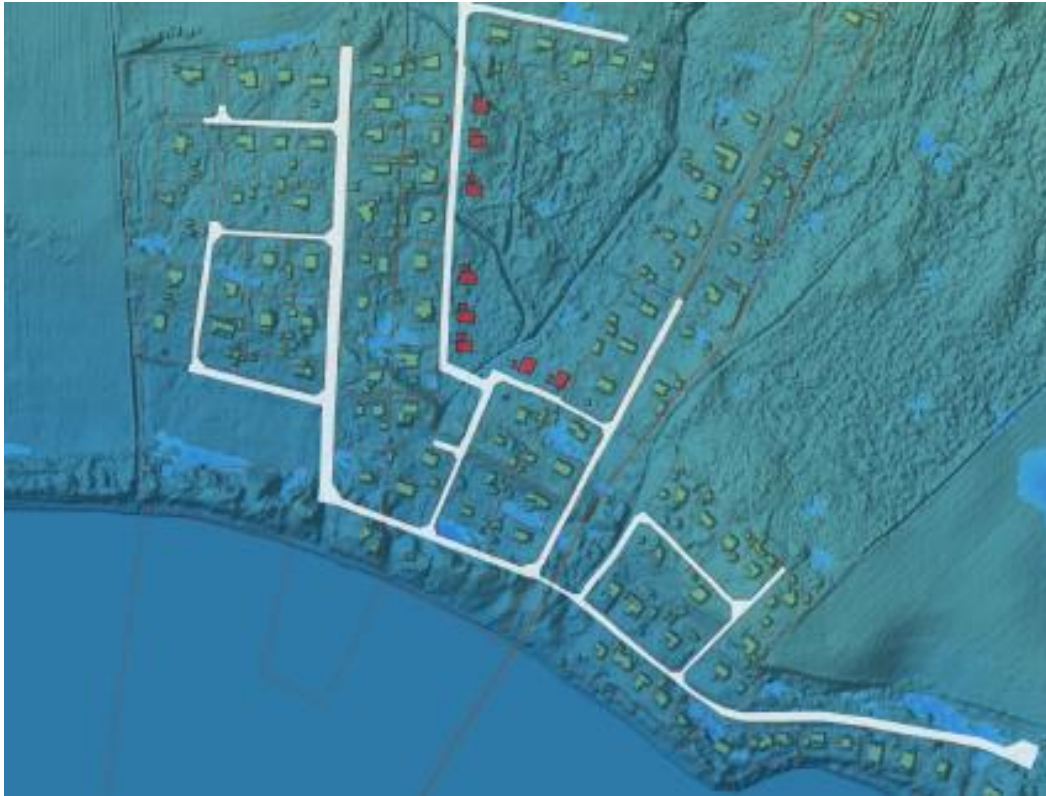


Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Illustration över skyfallsbhantering i planområdets norra del. Källa: Sigma civil AB.*

En bedömning har också gjorts kring vilken påverkan ett eventuellt framtida skyfall kan tänkas ha på de södra delarna av planområdet genom att jämföra planerad byggnation med områdets skyfallssituation, en illustration som visar hur den framtida byggnation förväntas placeras i förhållande till vattensamlingar framgår av figur nedan.



*Illustration över skyfallssituationen i planområdets södra del. Källa: Sigma civil AB.*

Ingen byggnation planeras uppföras i de områden där vattensamlingar förväntas uppstå vid ett framtida skyfallstillfälle, och risken för att skyfallssituationen ska förvärras som resultat av den framtida exploateringen anses därmed vara liten. Skyfallssituationen förväntas vara i stort sett oförändrad efter exploatering.

Sammanfattningsvis finns det inget område inom planområdet som på grund av skyfallsproblematik eller framtida skyfallssituation anses olämpligt att bygga på. Däremot är det viktigt att höjdsättning och byggnation inom planområdet utförs med ett skyfallsresonemang i åtanke, speciellt i planområdets norra delar, där stora vattensamlingar förväntas uppstå.

Lågpunkten i norra området är tänkt att fyllas ut i samband med anläggandet av den nya gatan. Omkringliggande kvarter får bestämmelse om att färdig golvhöjd för entréplan ska vara 0,5 meter över gatuhöjden för att säkerställa att så sker.

#### 4.5.4 EROSION

Tyréns AB har på uppdrag av Motala kommun utfört geotekniska undersökningar inför planläggning av området.

Vid platsbesök noterade tecken på erosion i stora delar av södra delarna av planområdet, intill strandkanten och en bit upp mot befintliga bostäder samt vid bäcken som löper i området sydöstra del. Erosionen bedöms bero på de lösare jordar som påträffats vid stranden och att området utsätts för både vatten och vind från Vättern vilket är faktorer som ökar riskerna för erosion. Träden som står utmed strandkanten bedöms minska riskerna för att erosionen ska ta sig längre upp inom området. I figur nedan presenteras en planskiss över vart erosion påträffats. I övrigt saknar planområdet i huvudsak tecken på erosion. På grund av den risk samt den redan påträffade pågående erosionen bör permanenta byggnader placeras på betryggande avstånd till sjön, vilket åtminstone innebär på andra sidan den strandplata som finns där idag (se figur nedan).



*Olämpliga områden för bebyggelse. Källa: Tyréns AB*

Befintliga träd rekommenderas att behållas då dessa bedöms skydda övriga området för att bli utsatt för erosion. De blottade rötterna, vilka kommit fram på grund av den pågående erosionen kan ha en negativ påverkan på träden då marken äts upp underifrån. En potentiell åtgärd om man skulle vilja utföra någon typ av uppföljning av erosionen utmed sjökanten, är att följa förloppet och därmed kunna göra en bedömning om erosionsskydd behövs. Ansvaret vilar på respektive huvudman för allmän plats, samt respektive fastighetsägare på egen fastighet. Eventuella erosionsskydd kan kräva strandskyddsdispens.



#### 4.5.5 RAS OCH SKRED

Tyréns AB har på uppdrag av Motala kommun utfört geotekniska undersökningar inför planläggning av området.

En översiktlig kontroll av stabilitet har utförts i två valda beräkningssektioner, vilka har bedömts vara representativa för området. Stabiliteten anses tillfredställande enligt befintliga förhållanden i båda beräkningssektionerna. Utav dessa två är det beräkningssektion 1 som är aktuell för bebyggelse (Djurkälla 10:14).



Läge för beräkningssektion. Källa: Tyréns AB

Utredningen rekommenderar att om området planeras att belastas bör detta ske minst 1 meter från släntkrön. Bebyggelseförslaget har anpassat så att användningsgränsen för bostäder går i linje med där släntkrönet är vid beräkningsektion 1 (cirka +128) och prickmark har placerats i användningsgränsen mot släntkrönet om 6 meter för att säkerhetställa byggnader ej får uppföras mot släntkrönet.

Vidare rekommenderas även ur stabilitetssynpunkt att inte belasta den strandplåtå som är beskriven tidigare på grund av den erosion som pågår då det även medför försämrad stabilitet i slänten. Planförslaget innebär ingen ytterligare belastning då området bevaras som allmän plats eller friluftsbad i planförslaget.

Åtgärderna bedöms säkerställa att planförslaget inte innebär någon ytterligare risk för människors hälsa och säkerhet kopplat till ras och skred.

#### 4.5.6 DJURHÅLLNING

Djurhållning medför negativ påverkan på omgivningen dels i form av olägenheter: dammbildning, buller (höfläktar, maskiner, djurens läten, transporter), lukt (framför allt från gödsel och gödselhantering, vissa foder), flugor, starka strålkastare kring ridbanor, travbanor, dels i form av risk för hälsopåverkan (främst risk för allergenspridning från hästhållning). För att minska störningar har hänsyn tagits i detaljplanen.

I en lantlig-/jordbruksmiljö får lukt från hästar och gödsel anses som ett naturligt inslag. Område har i dagsläget en utpräglad landsbygdsmiljö och kommer även i framtiden utgöra en naturlig tätortsgräns i väster. Utöver Nykyrka ridklubb som ligger strax öster om området finns ytterligare mindre hästgårdar som omgärdar området. Nya byggrätter har placerats för att minimera störningen från dessa.

Det bedöms som troligt att de som flyttar till området gör så just på grund av den lantliga karaktären samt de goda ridmöjligheterna som finns och även skapas i och med planförslaget.

Undersökningarna visar också på att vegetation effektivt hindrar allergen från att spridas. Studier av hästallergen inomhus i bostäder visar att endast bostäder mycket nära stall (~10 m) hade mätbara halter inomhus, om ingen av de boende hade regelbunden kontakt med hästar. Inga byggnader tillåts på sådana avstånd från stall.

I planområdet omsluter en betad hage. Hagen har befintlig bebyggelse väldigt nära inpå i nord och öst vilket ligger i förhärskande vindriktning från hagen. Inga klagomål finns registrerade på störningar och lukt från de närboende. Tillkommande bebyggelse ligger främst i sydväst och är avgränsande mot hagen av en väg. Avgränsningen kombinerat med att den förhärskande vindriktning är från sydväst gör att risken för störning bedöms som liten.

Djurkälla 10:118 och Kårsby 1:8 som ligger i direkt anslutning till planområdet har hästhållning i mindre skala.

Djurkälla 10:118 är en enbostadsfastighet med ett stall och paddock på Fastigheten. Ny bebyggelse har medvetet placeras minst 50 meter från paddocken. I samråd uppmärksammades att den gödselstack som är lokaliserad väster om stallet potentiellt skulle kunna medföra störningsproblematik för föreslagna fastigheter väster om fastigheten. Bebyggelseförslaget har därefter reviderats på så vis att endast komplementbyggnader tillåts 50 meter från gödselstacken och intentionen är att den nya fastigheten väster om Djurkälla 10:118 blir även den blir en mindre hästgård så att stallen kan placeras emot varandra och därmed minska störning i området i stort.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Kärsby 1:8 har hästhållning på arrenderad mark av Kärsby 1:7 strax öster om den egna fastigheten och gödselstacken förmodas vara lokaliserad i fastighetens södra ände i anslutning till komplementbyggnader. Hagen har befintlig bebyggelse väldigt nära inpå i nordost vilket ligger i förhärskande vindriktning från hagen. Inga klagomål finns registrerade på störningar och lukt från de närboende. Tillkommande bebyggelse ligger främst i nordväst och är avgränsande mot hagen av Lemundavägen. Avgränsningen kombinerat med att den förhärskande vindriktning är från sydväst gör att risken för störning bedöms som liten.

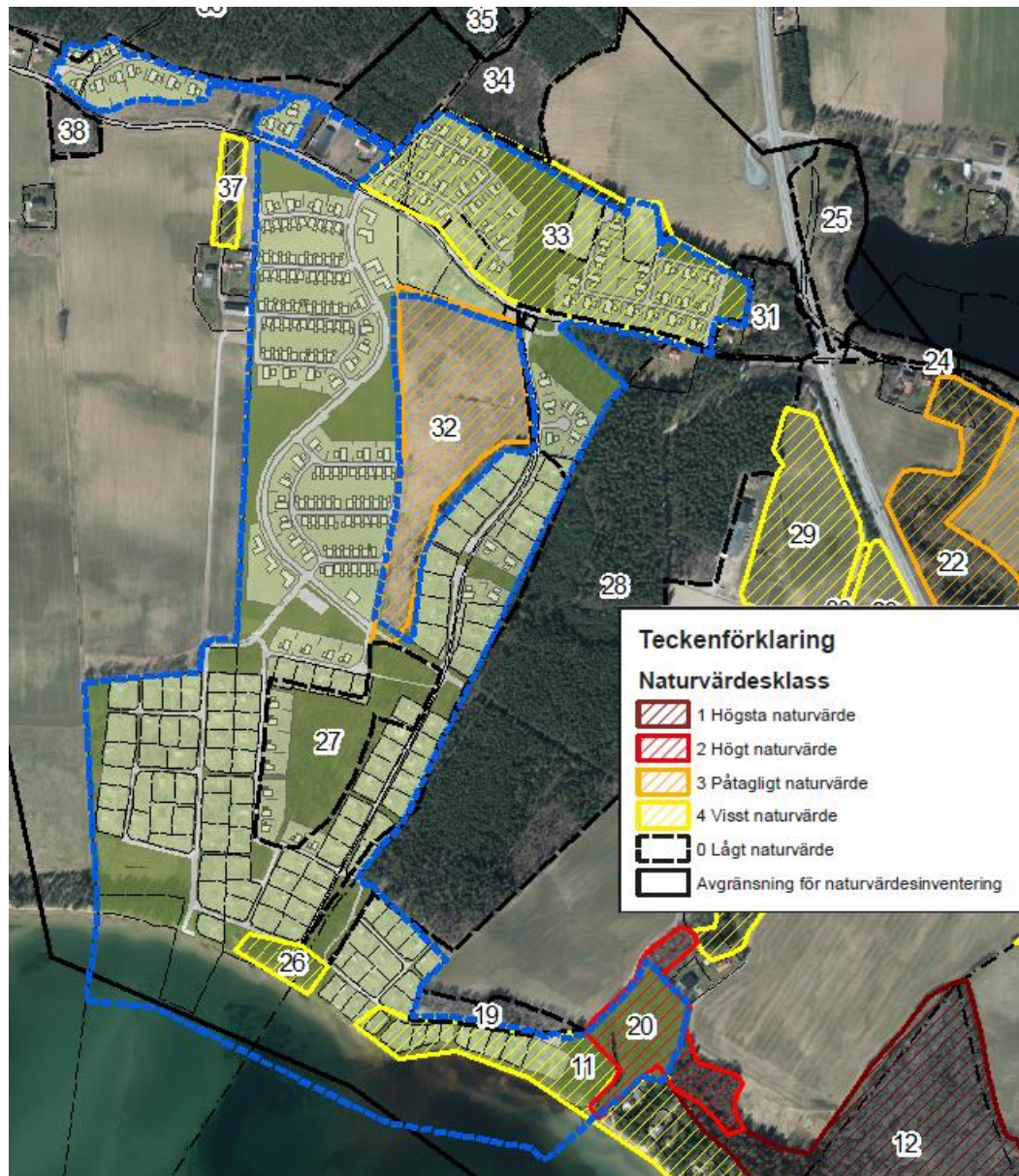
Den ridstig som planeras igenom området är främst tänkt att kunna föra ryttare mellan Nykyrka ridklubbs lokaler på fastigheten Kärsby 1:7 och Djurkällaplatån där många av ryttarna rider i dagsläget. Genom planområdet anläggs en ridstig i ungefärlig sträckning där det finns en befintlig i dagsläget och med cirka 30 meter skyddsavstånd till nya bostäder på vardera sida. Stigen anläggs en stenmjölstig som är separerad från gång- och cykeltrafik där de går parallellt för att minska konflikt.

## 4.6 NATUR OCH MILJÖ

### 4.6.1 NATUR OCH VEGETATION

#### 4.6.1.1 NATURVÄRDEN

Motala kommun genomförde våren 2018 en omfattande naturvärdesinventering av området i samband med framtagande av **Planprogram - Bromma, Kårsby och Djurkälla**.



Utdrag ur naturvärdesinventeringen som gjordes i samband med planprogrammet 2018 med illustration över bebyggelseförslaget och ortofoto som bakgrund. Ungefärlig planområdesgräns markerad med blåstreckad linje. Källa: Motala kommun.

Inventeringen har kartlagt och beskriver befintliga naturvårdsarter. Med en naturvårdsart menas skyddade arter, rödlistade arter (NT), hotade arter (VU, EN, CR), typiska arter, ansvarsarter och signalarter. Inventeringen har även kartlagt befintlighet av skyddsvärda områden som måste beaktas särskilt vid exploateringsarbetet. Utöver att identifiera naturvärdesobjekt har även strukturer som omfattas av det generella biotopskyddet noterats.

Inom planområdet finns hela eller delar av 5 stycken områden som naturvärdesklassats, område 11, 20, 26, 27 och 33. Planområdet omsluter även ett naturvärdesklassat område i sin helhet, men som ligger utanför planen, område 32.

### **Område 11**

#### **Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde**

Området består av en strandremsa inkluderat med några sommarbostäder. Merparten av tallarna är grova och gamla och det finns även enstaka grova lövträd, till exempel sälg. Några granar finns i området. Det buskskikt som finns består till största delen av sly från ek, asp, och rönn samt vissa nyponbuskage. I bottenskiktet återfinns strandråg, fibblor, örnbråken, tjärblomster, violer, vitsippa, midsommarblomster, svinrot, bredbladigt och smalbladigt gräs, vårbrodd, kirskål samt vanliga mossor som kvastmossa och cypressfläta. Enstaka död ved finns i området och även enstaka håligheter i vissa tallar.

De biotopkvaliteterna som finns lyfter på egen hand upp området till lägsta naturvärdesklassen. Artvärdena är för få och för vanliga i det omgivande landskapet för att påverka klassningen.

Ungefär halva område 11 ligger inom planområdet. Ingen ytterligare mark inom naturvärdesområde 11 tas i anspråk. Planförslaget bedöms således inte påverka naturvärdesklassningen negativt.

### **Område 20**

#### **Naturvärdesklass 2 - högt naturvärde**

Kärsbyån som rinner ut i Vättern har på senare tid restaurerats och hyser en värdefull fiskfauna. Norra sträckan är mer forsande med omgivande lövskog och den nedre är lugnare med barrskog. Bäckens är sedan 1990 restaurerad och omgivande mark är röjd. Flera fiskarter har noterats i ån. Bland annat sjölevande öring, harr, lake, stensimpa och flodnejonöga. En bottenfaunainventering är genomförd i Kärsbyån (Fasth 2008). Bottenfaunans naturvärden bedömdes då som måttliga.

Trädskiktet domineras av al med inslag av bland annat alm. På alm påträffades lönnlav och grå vårtlav (Kleist 1998). Träden är överlag medelålders men intill ån finns äldre grova träd på tydliga socklar. Ravinen kring bäcken är klassad som nyckelbiotop i Skogsstyrelsens inventering av värdefull skogsmark. Nyckelbiotopens kvalitet är i första

hand knuten till åns vattenlevande organismer som hänger samman med strömsträckans goda syresättning av vattnet. I bottenskiktet återfinns bland annat ormbär, storrams, kärrfibbla, svinrot och grönvit nattviol. Hasselticka och glansfläck har också noterats i området. Kungsfiskare och strömstare har observerats och även mindre hackspett. Den sista sträckan av ån (cirka 100 meter) ingår i det europeiska nätverket Natura 2000 och ingår i samma Natura 2000 område som Vättern, Ävjestrandsjöar. På åns östra sida finns kulturlämningar från tegelindustri.

Område 20 ligger till största delen inom planområdet. Området planläggs i sin helhet som allmän plats - natur. Avsikten med området är att skydda och stärka dess naturvärde och möjliggöra för en mer tillgänglig gång- och cykelpassage med hänsyn till områdets naturvärde. Planförslaget bedöms således ha positiv påverkan på området och dess naturvärde.

### **Område 26**

#### **Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde**

Gles tallskog i sandmiljö. Flera av tallarna är grova och gamla och i bottenskiktet finns olika gräs och sand. Biotopvärdet med gamla tallar och blottad sand motiverar klassningen.

Område 26 ligger i sin helhet inom planområdet. Inga ytterligare ytor inom området tas i anspråk utöver sammanlänkningen av Böljegången mellan Kårsby 1:7 och Djurkälla 10:62, vilket bedöms kunna göras utan att påverka några värdefulla träd eller växter. Planförslaget bedöms således inte påverka naturvärdesområdet negativt.

### **Område 27**

#### **Naturvärdesklass 0 – Lågt naturvärde**

Område är omgärdat av hus. Här växer träd som ek, björk och rönn och mycket sly. I bottenskiktet växer arter som blåbär, ekorrhör och förrymda trädgårdsväxter.

Området bestäms enligt naturvärdesinventeringen vara ej klassbart. Däremot har området värden kopplat till artskydd för fladdermöss som beskrivs närmare under rubriken **4.6.2 Artskydd** där det även beskrivs hur planförslaget tagit hänsyn till dessa.

### **Område 32**

#### **Naturvärdesklass 3 – Påtagligt värde**

Äng och betesmark. En öppen och flack betesmark med ett litet parti i norrdöst med öppen sandmark. Några träd som björk och ek finns i den södra delen. Ett av träden har håligheter. I buskskiktet finns hagtorn och nypon. I de magrare partierna finns rikligt med blåsuga och i hagmarken finns även arter som nattviol, svinrot, stagg, ängsbräsa, humleblomster, vårbrodd, några få smörbollor, svartkämpar, veronika,



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

gökärt, daggekåpa, violer, smörblommor, vitsippor och klöver. Enligt äldre uppgifter ska det finnas backsippa i hagen.

Området har ett visst biotopvärde med värden som blottad sand och hålträd och ett antal naturvårdsarter motiverar klassningen.

Områdets naturvärde är starkt kopplat till att det betas som en hage och är avsedd att bevaras som sådant enligt **Planprogram - Bromma, Kårsby och Djurkälla**. Och är således ej relevant för exploatering.

För att ge området de bästa förutsättningarna för fortsatt vara betat har det lämnats utanför planen då planläggning områden kan försvåra brukandet genom att exempelvis innebära tillståndsplikt för djurhållning. Skulle markägaren vilja ta beteshagen ur bruk är Länsstyrelsen ansvarig tillsynsmyndighet vid sådan prövning

### **Område 33**

#### **Naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde**

Området består av medelålders tallplantering med inslag av äldre tallar och sly av ek, björk, rönn, gran, sälg, asp, fågelbär och även enstaka större lövträd i nämnda arter. I öster växer slyet tätare. Flera gång- och ridstigar går genom området. Några tallar med bohål, någon med rikligt med bohål. I bottenskiktet finns ormbär blåbär, örnbräken, smalbladigt gräs, husmossa, ekorrbär, vårfryle, vårbrodd, skogsstjärna, lingon, liljekonvalj, och svinrot. I sydväst finns en remsa med yngre björkar längs vägen. Området har vissa biotopvärden och naturvårdsarter som finns motiverar klassningen.

Vid trädinventeringen som gjordes i mars 2024 identifierades även ett antal grova aspar med bohål öster och söder om fastigheten Djurkälla 10:106. Även Blåsippa hittades strax söder om Djurkälla 10:106 vid fältbesök i oktober 2023.

Område 33 utgör till stora delar samma yta som Illersjö 1:3 och föreslås till stora delar exploateras i och med detaljplaneförslaget. Ett ridstråk genom området har säkrats genom en 60 meter bred naturkorridor mellan Djurkällaplatån och söder ut genom området. Detta bedöms även kunna fungera som en spridningskorridor för växt och djurliv samt flygstråk för fladdermöss. I stråket finns även majoriteten av de aspar som kan fungera som boplatser och viloplatser för fladdermöss samt blåsipporna. Dessa har skydd enligt artskyddsförordningen och beskrivs närmare under rubriken **4.6.2 Artskydd** där det även beskrivs hur planförslaget tagit hänsyn till dessa.

#### **4.6.1.2 VÄRDEELEMENT**

Motala kommun har via kommunekolog utfört en omfattande trädinventering över hela planområdet under Mars 2024, främst i syfte att identifiera möjliga boplatser och viloplatser för fladdermöss. Denna inventering har sedan använts som underlag i

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

artskyddsutredningen (Calluna 2024).

Inventeringens syfte var främst att identifiera hålträd samt träd med lös bark, sprickor eller irregularitet i sig som potentiellt skulle kunna användas som boplatser respektive viloplatser för fladdermöss. Träden har sedan mätts in av Lantmäterienheten och finns utmärkta i plankartans grundkarta.

De flesta av det träden som lyfts upp av inventeringen har bedömts vara värdefulla träd. I detaljplanekartans grundkarta är dessa utmärkta men inte belagda med skyddsbestämmelser. Det råder inget förbud mot att fälla dessa träd så länge det kan ske med hänsyn till artskyddet (se under rubrik **4.6.2 Artskydd**). Däremot kan värdefulla träd som fälls med fördel flyttas till närmsta naturområde som död ved. Det finns flera värdefulla träd som inte är inmätta på befintliga bostadsfastigheter. I dialog med kommunen kan även dessa med fördel placeras som död ved på allmän plats – natur.

Vissa av träden bedöms vara särskilt skyddsvärda träd. Enligt naturvårdsverket är definitionen av särskilt skyddsvärda träd:

- Jätteträd; träd grövre än 1 meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- Mycket gamla träd; Gran, tall, ek och bok äldre än 200 år. Övriga trädslag äldre än 140 år.
- Grova hålträd; träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstam

Särskilt skyddsvärda träd definieras här således med utgångspunkt från egenskaper hos det enskilda trädet. Både levande och döda träd ingår i definitionen. Åtgärder på dessa träd kräver samråd med Länsstyrelsen enligt MB 12 kap 6 §.

De särskilt skyddsvärda träden som identifierades inom planområdet och som ligger inom kvartersmark har belagts med skyddsbestämmelser. De sekundära egenskapsgränserna som omgärdar träden är detsamma som trädens skyddsavstånd. Skyddsavstånd har satts enligt följande mått:

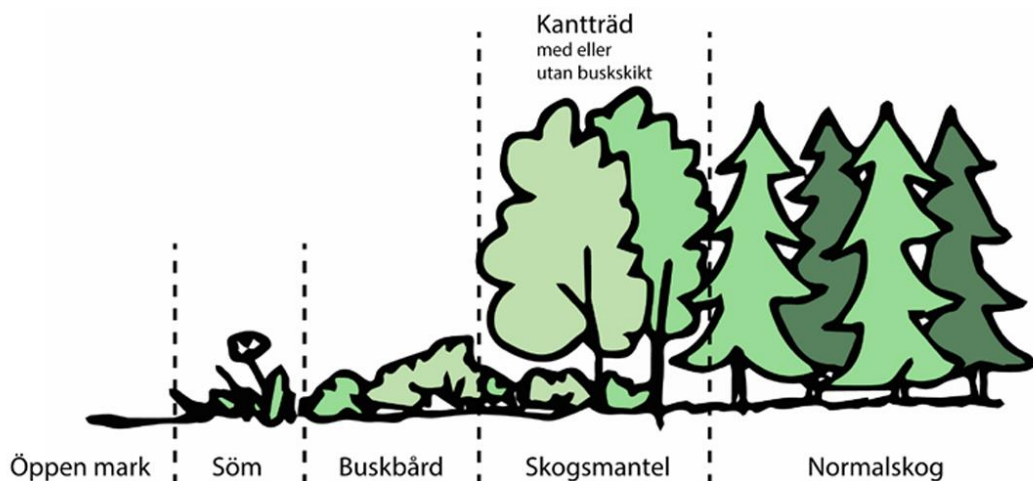
- Träd upp till 20 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd ska ha ett skyddsavstånd på minst 5 meters radie mätt från stammens mitt.

- Träd 21–65 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd ska ha ett skyddsavstånd på minst 10 meters radie mätt från stammens mitt.
- Träd 66–100 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd ska ha ett skyddsavstånd på minst 15 meters radie mätt från stammens mitt.
- Träd över 100 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd ska ha ett skyddsavstånd på minst 15 multiplicerat med stamdiametern.

Planförslaget har anpassats i den mån som har varit möjlig för att undvika att särskilt skyddsvärda träd hamnar på kvartersmark. Planförslaget innebär således att endast två särskilt skyddsvärda träd förekommer inom kvartersmark och behöver skyddas i plankartan. Båda två är hålträd med en stamdiameter på över 40 centimeter. Inga särskilt skyddsvärda träd bedöms behöva fällas för att genomföra planen.

#### 4.6.1.3 TILLKOMMANDE NATUROMRÅDEN

Strax norr om fritidshusområdet, parallellt med Krocketstigen, tillkommer en yta planlagd som natur. Här är intentionen att sammanlänka den redan planlagda naturen som finns både öster och väster om området. Området avses att återplanteras med blandskog och är markerat (1) i figuren nedan för att tillskapa en brynskog som sammanlänkar grönområdena öst-västligt, men även avgränsar fritidsområdet från nya bebyggelseområden. Skogsbrynet trappas av till öppen mark i söder som får ängsskötsel för att bibehålla nattviol och svinrot som växer i området.



*Övergången mellan skog och öppen mark som kännetecknar en brynskogsmiljö. Källa: SLU*

På den delen av Djurkälla 10:62 som utgörs av åkermark och där den största delen av den tillkommande bebyggelsen är förlagd, planläggs för natur mellan de två bebyggelsegrupperna. Området är tänkt att fungera som yta för rekreation och lek för

de närboende och är markerat (2) i figuren nedan. I väster är det tänkt att planteras en trädrad och längs med dikeskanten för att bryta av mot jordbruksmarken i väster.

Genom Illersjö 1:3 och del av Djurkälla 10:62 som består av skog, sparas ett cirka 60 meter brett grönstråk genom området. Grönstråket är lokaliserat längs en av de befintliga stigarna genom Illersjö 1:3, men avviker en aning från det läget som illustrerats översiktligt i planprogrammet och översiktsplanen men bedöms i aktuellt läge kunna fylla den önskade funktionen ännu bättre. Området har flera funktioner, bland annat som ridväg mellan Nykyrka ridklubb och Djurkällaplatån, som mörkerstråk för fladdermöss, ekologisk spridningskorridor, samt gång- och rekreationsstråk. Området innehåller fornlämningar, värdefulla aspar samt blåsippor som är artskyddade. Området är markerat (3) i figuren nedan.

I den norra delen av Djurkälla 10:62 finns en höjd. Höjden utgör en potentiell fornlämning och har därför undanhållits från exploatering. Ytan avses anläggas och skötas som blomsteräng som slås säsongsvis. Området är markerat (4) i figuren nedan.





Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

I nordost finns en del av skogen på Illersjö 1:3 som bevarats som natur. Ytorna innehåller två särskilt skyddsvärda träd, men är också bullerutsatta och är tänkta som en trädridå mot riksväg 50. Området är markerat (5) i figuren ovan.

Längst i öster omfattas Kårsbyåns mynning av natura 2000-område för Vättern och är identifierad som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen. Mynningen korsas i dag av en liten spång nere vid stranden och enklare träbro en bit upp. Vägen till och från den stora bron som ligger nere i ravinen är otillgänglig och består av branta stigar ner för ravinkanten, speciellt vid den i västra nedgången.



*Västra nedgången till bron över Kårsbyån. Källa Motala kommun*

Kårsbyåns mynning och omkringliggande skog planläggs som allmän plats - natur med kommunalt huvudmannaskap och avses lösas in. Intentionen är att bevara och förädla skogen, ån och dess naturvärden. En ny mer tillgänglig gång- och cykelbro i trä planeras att byggas i samband med detaljplanens genomförande som bättre tar hänsyn till områdets naturvärden.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

#### 4.6.1.4 GENERELLT BIOTOPSKYDD

Inom planområdet finns det två objekt i eller i nära anslutning till planområdet som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.



*Björkallé som omfattas av det generella biotopskyddet. Källa: Motala kommun.*

Det ena är den björkallé med sex stycken björkar som finns längst med den sammanbindande vägen mellan Sunnavindsvägen och Krockestigen.

Det andra är i diket öster om den föreslagna bebyggelsen på Djurkälla 10:62 mellan åkern och ängen, strax utanför planområdesgränsen. Där finns stenar ansamlade i dikeskanten som skulle kunna bedömas vara ett stenröse.

Planförslaget bedöms inte påverka några av dessa.

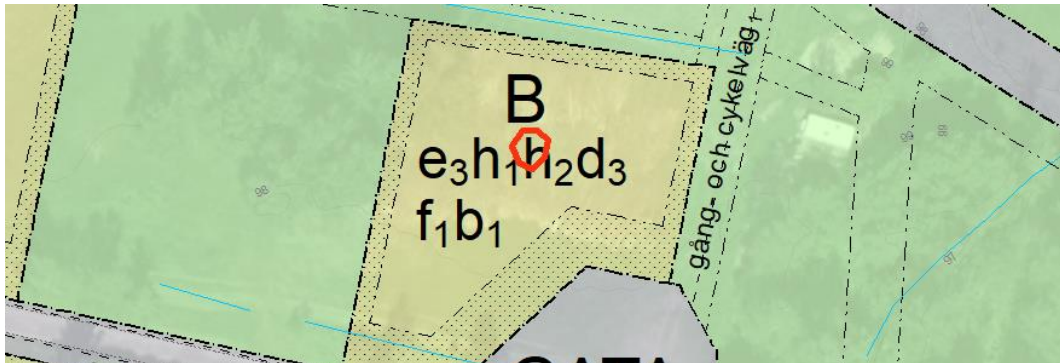


Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

#### 4.6.1.5 INVASIVA ARTER

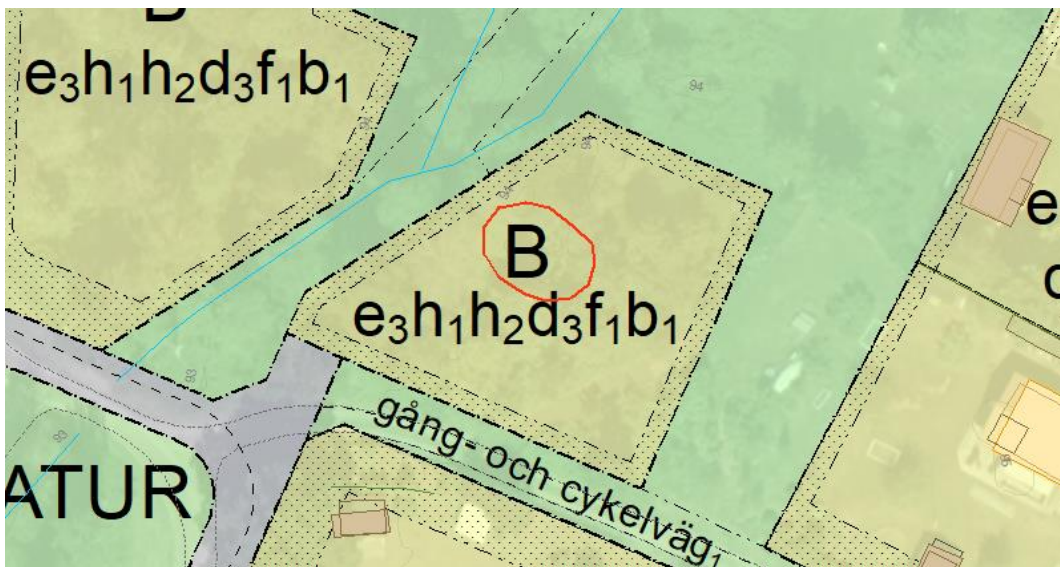
Både parkslide och jätteslide förekommer på kvartersmark inom planområdet i befintligt fritidshusområde.

Parkslide förekommer på den nya byggrätt vid vändplan i ändan av Krocketstigen inom rött inringat område nedan:



Plankartan med en röd markering där parkslide förekommer inom planområdet. Källa: Motala kommun.

Jätteslide förekommer vid Krocketstogens södra ände vid på föreslagen ny byggrätt inom rött inringat område nedan:



Plankartan med en röd markering där jätteslide förekommer inom planområdet. Källa: Motala kommun.

Både parksliden och jättesliden bör utrotas på platsen innan de bebyggs. Båda ytorna ligger på kvartersmark på Djurkälla 10:62 och är därmed fastighetsägarens ansvar.

## 4.6.2 ARTSKYDD

Enligt 2 kap. 2 § miljöbalken ska alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa eller miljön mot skada eller olägenhet (det så kallade kunskapskravet). Hur mycket kunskap som kan anses motiverat att inhämta ska ställas i relation till sannolikheten för att verksamheten eller åtgärden kan komma att ha en konsekvens för hälsa och/eller miljö. Om särskilt känslig eller värdefull natur, hotade/fridlysta arter riskerar att påverkas så är kravet på kunskap högre ställt än om det gäller mer trivial natur eller vanligt förekommande arter.

Motala kommun har inhämtat kunskap genom genomsökning av artportalen, flera platsbesök och inventeringar i området och gjort bedömningar utifrån den informationen och platsens förutsättningar. De flesta av bedömningarna har gjorts i samråd med Motala kommuns kommunekolog men där det behövts har experter anlåtats för inventering och utredning.

### 4.6.2.1 FLADDERMÖSS

Calluna AB har på uppdrag av Motala kommun utfört en artskyddsutredning för fladdermöss inför planläggning av området. Till underlag för utredningen ligger en artskyddsinventering gjord av Sweco AB sommaren 2023 samt trädinventering gjord av Motala kommun i mars 2024.

Enligt artskyddsförordningen 4 a § första stycket 1 är det förbjudet att avsiktligt fånga eller döda fladdermöss och enligt 4 a § första stycket 2 är det förbjudet att avsiktligt störa fladdermöss, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttningsperioder. Enligt artskyddsförordningen 4 a § första stycket 4 är det dessutom förbjudet att skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden eller viloplatser, oavsett om det sker avsiktligt eller oavsiktligt.

Artskyddsutredningen bedömer att detaljplaneområdet sannolikt används av fladdermöss under migrationsperioden då det är Vätternära och det finns sammanhängande skog i nord-sydlig riktning.

Några övervintringsplatser såsom grottor eller gamla gruvor finns inte inom området, men fladdermöss kan ibland övervintra i hålträd. I hur hög utsträckning de gör det i Sverige är inte helt känt, men att det förekommer i framför allt de södra delarna av landet där det inte blir lika kallt är känt. Hålträden är också viktiga som potentiella platser för dagvisten eller kolonier. I hålträdsinventering som utfördes inom detaljplaneområdet under mars 2024 kartlades träd med lös bark, sprickor och/eller håligheter, mer information om inventeringen finns under rubriken **4.6.1.2**

### **Värdeelement.**



#### 4.6.2.1.1 RISKER

Exploatering av olika slag kan potentiellt få en lokal effekt på fladdermusfaunan om tillgången på viloplats, övervintringsplatser, och bomiljöer minskar i området. Detta kan ske exempelvis på grund av avverkning eller tillkommande belysning som skapar barriäreffekter, eller en direkt förlust av livsmiljöer. Om eventuella kolonier av fladdermusarter som är sällsynta i landskapet påverkas finns det risk att arternas bevarandestatus på lokal och regional nivå påverkas.

Det finns ett antal risker för aktualisering av förbuden enligt artskyddsförordningen kopplade till genomförandet av detaljplanen. Riskerna är inte kopplade till detaljplanen i sig, utan beror på hur man väljer att genomföra den. Då det finns en koloni av nordfladdermus i en björk inom detaljplaneområdet skulle förbuden kunna aktualiseras i det fall genomförandet innebär att björken påverkas. Förlust av övriga hålträd skulle också kunna aktualisera förbuden om det sker till den grad att kontinuerlig ekologisk funktion riskeras att försämrats. Avverkning av träd vid olämplig tid på året riskerar att döda eller störa djur, och fragmentering av landskapets skogspartier kan innebära en försämrad konnektivitet och därmed försämrad kontinuerlig ekologisk funktion. Olämplig belysning riskerar att påverka möjligheterna för framför allt vattenfladdermus och mustasch-/tajgafladdermus att förflytta sig inom området.

Gällande övervintringsplatser så bedömer Calluna att detaljplanen innebär en låg risk för påverkan på sådana. Calluna bedömer inte att de arter som identifierats inom detaljplaneområdet också övervintrar inom det. Möjligen kan de övervintra i något av husen inom området om de håller lämpliga förhållanden, det vill säga frostfritt och mellan ungefär 3–8 plusgrader. Befintliga byggnader kommer oavsett inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen och risken för störning av eventuella övervintringsplatser utesluts därmed. Gällande övervintring i träd så bedömer Calluna att det troligen blir för kallt i hålträden i området för att de ska vara funktionella övervintringsplatser för fladdermöss, och förlust av hålträd påverkar således inte heller möjligheterna till övervintring inom området utan endast möjligheten till dagsvila och potentiellt sett tillgång till platser för reproduktion.

#### 4.6.2.1.2 SKYDDSÅTGÄRDER

Artskyddsutredningen rekommenderar följande försiktighetsåtgärder kring kolonin med nordfladdermus:

- Arbeten inom området som riskerar att störa fladdermössen (grävning, avverkning, etablering av upplagsplatser, vägar och liknande) får inte ske inom 25 meter ifrån koloniplatsen under perioden maj-september. Detta gäller till exempel anläggande av vägen som planeras strax norr om skogspartiet i vilket björken med kolonin påträffades. Utanför perioden maj-september kan arbete

utföras fritt, under förutsättning att det inte riskerar att skada trädet genom exempelvis rotpåverkan eller på annat sätt.

- Belysning som tillkommer längs de nya vägarna norr och söder om trädet bör anpassas med hänsyn till fladdermöss längs hela sträckningen, men som allra minst längs en sträcka om 25 meter i västlig-östlig riktning direkt norr om skogen där kolonin finns.

Med dessa försiktighetsåtgärder bedömer artskyddsutredningen det som helt osannolikt att kolonin skulle riskera att påverkas på ett sådant sätt att den inte längre finns kvar.

Gällande skyddsåtgärder för hålträd samt boplatser och viloplatser så bedömer Artskyddsutredningen att de skyddsåtgärder som krävs för att undvika att aktualisera förbuden i artskyddsförordningen är:

- Hålträd ska avverkas vintertid, då det har varit minusgrader under en tid. Under dessa förhållanden bedöms det som osannolikt att fladdermössen nyttjar träden för övervintring, och därmed kan hålträd avverkas utan risk för att man dödar eller stör individer. Möjligen skulle de kunna övervintra i några av de grova asparna som står i norr (stamdiameter cirka 57 centimeter), men dessa står inom mark som är avsatt som naturmark och kommer därmed inte att påverkas.
- Hålträd får inte belysas, då detta riskerar att fladdermössen inte vill använda dem för vila och/eller kolonier.

Med ovanstående skyddsåtgärder är artskyddsutredningens bedömning är att avverkningsen och förlusten av hålträd inom området inte riskerar att aktualisera förbuden i artskyddsförordningen.

Artskyddsutredningen bedömer att det inom detaljplaneområdet finns ett antal spridningskorridorer som fladdermössen använder. De skyddsåtgärder som artskyddsutredningen bedömer behövs är:

- Säkerställ att spridning längs skogen öster om detaljplaneområdet (naturvärdesobjekt 28) är möjlig. Detta görs genom att inte tillföra belysning i utkanterna av skogen eller inom skogen. En mörk korridor behöver också sparas i detaljplaneområdets norra del så att fladdermössen kan fortsätta röra sig mellan Vätternstranden och Djurkällaplatån och vidare. Motala kommun har en sådan här mörk korridor planerad om 60 meters bredd, vilket Calluna bedömer är tillräckligt för att säkerställa dess funktion.

- Säkerställ att spridning inom detaljplaneområdet är fortsatt möjlig. Undvik belysning och säkerställ sammanhängande skog mellan skogspartiet där autoboxlokal N2 fanns (naturvärdesobjekt 27) och söderut samt norrut. Mustasch-/tajgafladdermus jagade i relativt hög utsträckning inom detta område och är en art som undviker belysta och öppna ytor.

Med ovanstående skyddsåtgärder bedömer artskyddsutredningen att fladdermössen fortsatt kommer kunna nyttja området och sprida sig inom och till/från det som i dagsläget.

Att belysningen inom hela detaljplaneområdet anpassas med hänsyn till fladdermössen vore det allra bästa, men bedöms inte nödvändigt för att motverka att förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras. Enligt artskyddsutredningen bedöms följande skyddsåtgärder krävas:

- I första hand undviks belysning helt i anslutning till de planerade spridningsvägarna för fladdermöss (avsatta som naturmark i detaljplanen). I andra hand så anpassas den belysningen som installeras med hänsyn till fladdermössen. Detta kan till exempel innebära att en lucka lämnas i belysningen på strategiska platser, alternativt att belysningen på dessa platser sätts lågt och avskärmat.
- Arbetsbelysning får inte lämnas på inom detaljplaneområdet nattetid under perioden april-september, för att säkerställa att fladdermössen kan flyga och jaga utan att störas av tillkommande belysning.

Med ovanstående skyddsåtgärder bedömer artskyddsutredningen att områdets kontinuerliga ekologiska funktion inte kommer att försämrats, och att det inte finns risk att fladdermössen störs på ett sätt som aktualiserar förbuden i artskyddsförordningen.

Att spara hålträden så långt som möjligt inom området är ett lämpligt försiktighetsmått men ses inte som ett måste, då det finns gott om hålträd i övrigt inom detaljplaneområdet. I de fall hålträd måste avverkas är ett alternativ att återanvända dem som "naturliga holkar" för fladdermöss. Genom att avverka hålträdet så att håligheter förblir intakta och sedan fästa trädet vid ett annat träd på lämplig plats kan man bevara trädets värde som potentiell boplats för en tid framöver. Ett alternativ till detta är också att sätta upp vanliga fladdermusholkar för kolonier på lämpliga platser, vilket med fördel kan göras inom de flesta projekt.

Återetablering av vegetation bör göras så snart som möjligt, och man bör under etableringen och vid efterföljande skötsel eftersträva att skapa brynliknande miljöer.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Denna typ av miljöer uppskattas av fladdermössen, då den flerskiktade vegetationen ger skydd vid jakt, men också erbjuder flera olika höjdnivåer och strukturer att jaga i. Olika fladdermusarter har olika jakttekniker, och en brynmiljö med blommande växter som lockar till sig insekter brukar tillgodose många arters jaktsätt.

Att anlägga dammar kan öka produktionen av insekter och därmed tillgången på föda för fladdermössen. Dammarna bör i så fall hållas helt mörka under sommarhalvåret (åtminstone april-september) för att de ska fungera som jaktmarker för fladdermössen.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Skyddsåtgärder för belysning. Källa: Calluna AB*

#### 4.6.2.1.3 SAMLAD BEDÖMNING

Med de åtgärder som presenteras i denna utredning så bedömer artskyddsutredningen att det inte någon risk för att områdets kontinuerliga ekologiska funktion skulle försämrans för någon av de påträffade arterna, då miljön även efter genomförandet av detaljplanerna kommer erbjuda både hålträd, jaktmarker samt mörka korridorer.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Med de presenterade åtgärderna bedömer artskyddsutredningen att fladdermusarterna kommer att kunna fortsätta att nyttja Djurkälla-området samt kringliggande områden på samma sätt som tidigare.

För att implementera skyddsåtgärderna har vissa bestämmelse vidtagits i detaljplanen för att säkerhetsställa skyddsåtgärderna som rekommenderas i artskyddsutredningen.

För att säkerhetsställa konnektiviteten och mörker samt skydda kolonin med nordfladdermus har områden belagts med användningen **Allmän plats – natur**. Motala kommun har här rådighet och avser följa artskyddsutredningens rekommendationer vid åtgärder och belysning.

För att skydda hållträd och därmed potentiella boplatser och viloplatser enligt artskyddsutredningens rekommendationer har följande planbestämmelser införts inom hela planområdet:

- **Hållträd får endast fällas vintertid**

För två särskilt skyddsvärda träd som hamnar på kvartersmark har följande bestämmelser införts:

- **n<sub>3</sub> - Träd med stamdiameter större än 40 centimeter (stamdiameter mätt 130 centimeter från marken) och med utvecklad hållighet i huvudstam får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.**

Sedan artskyddsutredningen utfördes har planförslaget reviderats så att ytterligare två särskilt skyddsvärda träd hamnat på natur. Ytterligare naturmark har även tillkommit kring Kårsbyåns mynning. Motala kommun kommer ha rådighet över marken och avser vidta samma här som vid kolonin och mörkerstråken som försiktighetsmått.

Motala kommun bedömer att både kunskapsinhämtningen och planens reglering med hänsyn till artskyddet för fladdermöss är tillräcklig för att säkra att planen inte riskerar att utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Om genomförandet inte sker på det sätt som beskrivs i planen eller om åtgärder behöver göras som inte utretts inom ramen för planen, så kan det i efterhand komma att kräva samråd med Länsstyrelsen enligt MB 12 kap 6 §. Mer information finns under rubriken **6.6.2 Artskydd**

#### 4.6.2.2 FÅGLAR

I artportalen är olika fågelarter rapporterade som påträffats i området. De har noterats som till exempel rastande, födosökande och spelande. Inga fåglar har rapporterats som häckande, men drillsnäppa, sädesärta, stenknäck, steglits, bofink och ormvråk har

rapporterats som stationära. Läten från tiggande ungar av hornuggla har hörts i eller i närheten av området. Ett par av storskrake i lämplig häckbiotop har noterats vid Kårsbyån. Sedan samråd har även fler arter rapporterats in. Även andra fågelarter uppehåller sig i området och häckar sannolikt. De fåglar som har rapporterats häckar bland annat på marken i närheten av stränder, på trädgrenar eller i hålträd.

Inom strandområdena och inom strandskyddade områden planeras inte för någon ny bebyggelse inom planområde. Större delen av skogspartier hamnar inom allmän plats – natur där Motala kommun kommer ha rådighet över marken och avser att behålla samtliga träd som kan vara intressanta för fåglarna.

Planförslaget har anpassats så att de hålträd som finns i området i stor utsträckning sparas och träd och gröna korridorer för spridning kommer även att bevaras. Det kommer även finnas kvar skog både i och utanför området. Förlusten av träd inom planområdet kan komma att ha en påverkan lokalt men bedöms inte ha en påverkan på fågelpopulationen i stort. I den nya naturmarken som tillkommer i den södra delen av åkern på Djurkälla 10:62 avses blandskog planteras och växa upp. Avsikten är att eftersträva att skapa en brynmiljö vilket gynnar fåglar. Det tillkommer även träd längs med vägen och intill åkern.

I övrigt bedöms de åtgärder som vidtas för att skydda värdefulla träd för fladdermöss både vad gäller planens utformning men även specifika planbestämmelser även att skydda berörda fågelarters möjligheter att häcka inom planområdet.

Motala kommun bedömer att både kunskapsinhämtningen och planens reglering tillräcklig för att säkra att planen inte riskerar att utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Om genomförandet inte sker på det sätt som beskrivs i planen eller om åtgärder behöver göras som inte utretts inom ramen för planen, så kan det i efterhand komma att kräva samråd med Länsstyrelsen enligt MB 12 kap 6 §. Mer information finns under rubriken **6.6.2 Artskydd**

#### 4.6.2.3 GRODDJUR

Inga groddjur finns inrapporterade i artportalen inom området och vid platsbesök har inga groddjur noterats men exempelvis vanlig groda skulle kunna förekomma i området. I samrådsyttrande har i flertalet yttranden påpekats att det finns ödlor i området och i artskyddsportalen har sedan samrådet skogsödlor inrapporterats på den äng som avses kvarstår på Djurkälla S:16.

I planområdets södra del finns flera vattendrag i ett grönområde centralt bland fritidshusbebyggelsen (naturvärdesområde 27). Efter exempelvis kraftiga regn eller snösmältning kan det finnas mycket vatten i grönområdet och det kan då uppstå ansamlingar av vatten i gamla körspår, diken och sänkor. Dock är grönområdet är

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

trädbevuxet och vattnet är därför skuggat större delen av dagarna, vilket är mindre gynnsamt för groddjur som föredrar solbelysta vattenmiljöer. Större delen av grönområdet planläggs som naturmark, framförallt dikena, vilket gör att livsmiljöerna inte bedöms försämrats. I närliggande område kommer det även att anläggas en damm vilket kommer att gynna groddjuren.

#### 4.6.2.4 VÄXTER

I samband med fältbesök i området av Motala kommuns kommunekolog i oktober 2023 påträffades blåsippa.



*Ungefärligt område där blåsippor påträffats markerad med orange prick. Källa: Motala kommun,*

Blåsippa är fridlyst enligt 9 § i artskyddsförordningen. Blåsippa gynnas av kalk och finns i både skogar och trädklädda betesmarker som ofta har längre kontinuitet. Det är enkelt att bevara blåsippa i anslutning till exploaterade områden. Om man bevarar träd runt plantorna och inte bearbetar marken i dessa områden så kan blåsippan fortleva. Men den tål inte ändrade skötsel förhållanden som till exempel gräsklippning.

Enligt 9 § i artskyddsförordningen är det förbjudet att gräva upp eller dra upp blåsippa med rötter i hela landet samt att plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växter för försäljning eller andra kommersiella ändamål.

Blåsipporna förkommer i kanten av den södra delen av aspdungen som finns kring Djurkälla 10:106. Bebyggelseförslaget har anpassats så att grönstråket genom Illersjö 1:3 innefattar större delen av aspdungen och intilliggande mark där blåsippor finns.

I artportalen finns Skogsknipprot rapporterad i den nordvästra delen av planområdet på Djurkälla 10:14. Idag är området avverkat, markberett och slybevuxet vilket gör att arten troligen inte finns kvar. Vid fältbesök hösten 2023 påträffades inte arten.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Under samråd rapporterades flera artskyddade växter av närboende. Under sommaren 2025 utfördes därför flertalet inventeringar under perioden juni-juli av kommunekolog, bland annat tillsammans med närboende som rapporterade in växterna.

Bland annat identifierades 2025-07-09 flertalet exemplar av skogsknipprot längst med Lemundavägen strax utanför planområdet. Skogsknipprot trivs i vägkanten och kommer få oförändrad påverkan av planen.



*Ungefärligt läge där Skogsknipprot hittades längst med Lemundavägen. Området i väster med flera prickar markerar ett generellt område där flera stycken påträffades. Källa: Motala kommun*

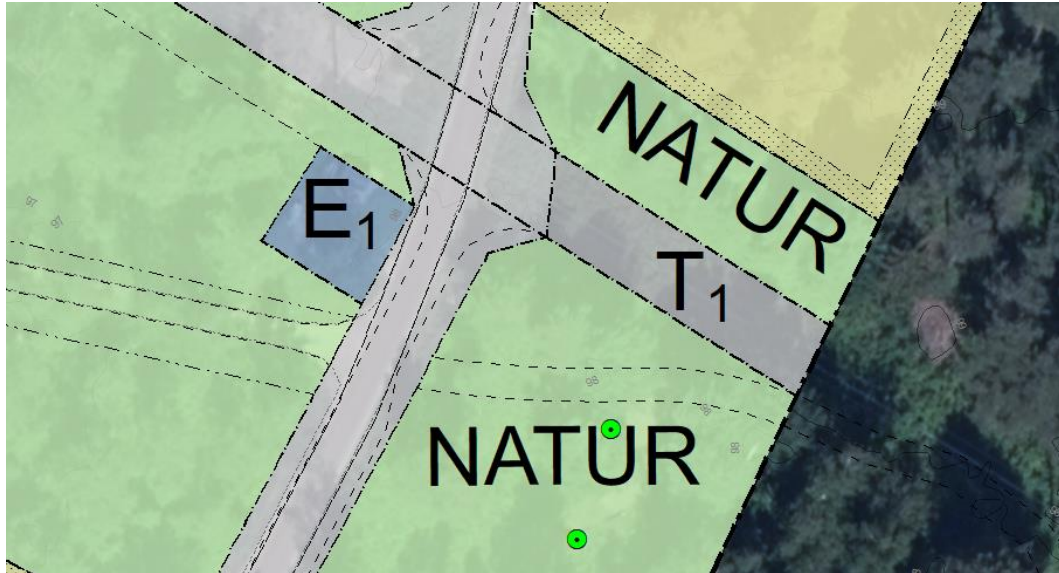
I nära anslutning till föreslagen vändplan på Krocketstigen påträffades Svinrot och ett 10-tal nattviol. Svinrot är rödlistat och klassades 2020 som nära hotad. Nattviol är rödlistat klassat som mellan nära hotat till starkt hotad och är fridlyst enligt 9 § i artskyddsförordningen. Planförslaget har justerats så att de hamnar på naturmark.



*Gröna stjärnor markerar där Svinrot identifierats. Mellan de två gröna punkterna påstöttes ett 10-tal nattviol. Källa: Motala kommun.*

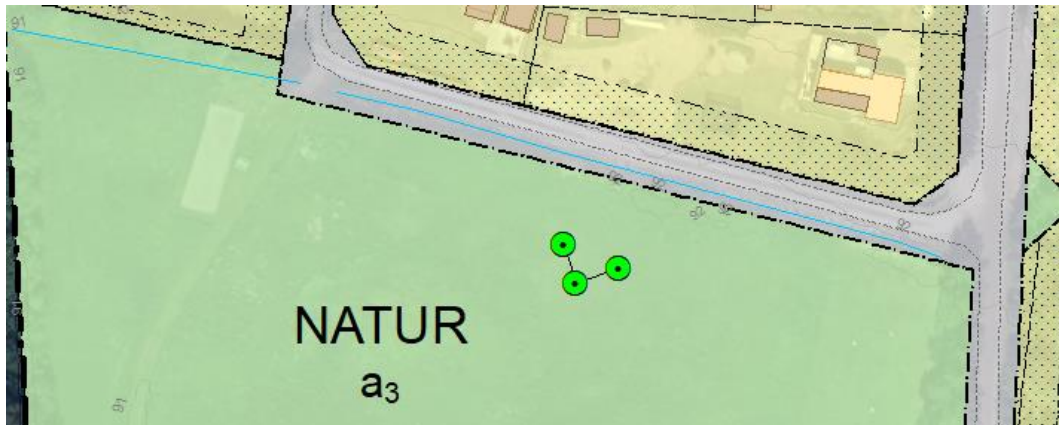
Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Strax sydost om korsningen mellan Notvarpstigen och föreslagen huvudgata påträffades fröställning av okänd art. Fröställningarna ligger inom naturmark och bedöms ej påverkas av planförslaget.



*Gröna punkter markerar där fröställning påträffades.*

På Djurkälla S:16, på ången strax söder om Racketvägen påträffades cirka 20 nattviolerna och enstaka fläcknycklar. Fläcknycklar är rödlistad och klassad som livskraftig 2020. De ligger inom naturmark och bedöms ej påverkas av planförslaget.



*De gröna punkterna markerar mellan de punkterna där de cirka 20 nattviolerna och enstaka fläcknyckel påträffades.*

Motala kommun bedömer att både kunskapsinhämtningen och planens reglering

tillräcklig för att säkra att planen inte riskerar att utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Om genomförandet inte sker på det sätt som beskrivs i planen eller om åtgärder behöver göras som inte utretts inom ramen för planen, så kan det i efterhand komma att kräva samråd med Länsstyrelsen enligt MB 12 kap 6 §. Mer information finns under rubriken **6.6.2 Artskydd**.

#### 4.6.2.5 INSEKTER

Inom och angränsande till planområdet har flertalet insekter identifierats både vid platsbesök och i artportalen. Bland annat Ängsmetalvinge och Sexfläckig bastardsvärmare. Insekterna trivs i ängs miljöer och vägkantsområden. Då planförslaget är utformat på ett sätt som tar hänsyn till naturvärden på ängsmiljöer och de rödlistade och artskyddade växter som trivs där, innebär det även att boendemiljöerna för dessa insekter även i stort bevaras. Planförslaget kommer även innebära ett tillskott av ängsliknande miljöer på det som idag är åker och fler vägkantsområden, vilket även bedöms förbättra förutsättningarna för dessa insekter.

#### 4.6.3 PARKER, BAD- OCH LEKPLATSER

I dagsläget finns inga anlagda parker eller lekplatser inom planområdet. Stora delar av planområdet som avsätts som allmän plats innehåller skog som avses bevaras så som den är, med tillskott av anlagda stigar för bättre mobilitet och rekreation i området.

På den del av den marken som är belagd med användningen natur mellan bebyggesleområdena på åkern ska det anläggas en allmän lekplats. I övrigt kan området med fördel planteras med träd och buskage men ha en öppnare och mer naturparks gestaltning som uppmundrar till spontanaktivitet och vistelse.

Vid Vättern i planområdets södra ände finns två områden planlagda som natur och som lämpar sig för bad. Den västra delen, på fastigheten Djurkälla 10:54, lämpar sig bäst som naturbad, medans den östra på sikt skulle kunna bli en kommunal badplats genom separat beslut. Dessa har planlagts med Användningen **N<sub>1</sub> – Friluftsbad**.

Då det är olämpligt ur trafikhänseende att driva ner badtrafik genom fritidshusområdet så får badbesökare ta sig till badplatserna till fots eller med cykel. Långväga besökare hänvisas till den allmänna parkeringen som är tänkt att anläggas längst Sunnanvindsvägens övre del och gå den sista biten. Utantaget skulle bli enstaka parkeringsplatser för rörelsehindrade som bedöms kunna annordnas inom befintligt gatuutrymme.

#### 4.6.4 STRANDSKYDD

Inom planområdet råder inget strandskydd då det omfattas av en äldre byggnadsplan (B 25) som antagits innan det generella strandskyddets införande 1975.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Vid planläggning kommer det generella strandskyddet om 100 meter från Vättern inträda. Inget utökat strandskydd finns i området. Befintliga bostadsfastigheter och tomtplatser planläggs som kvartersmark med användningen **B – Bostäder**. På dessa kommer strandskyddet upphävas med planbestämmelsen **a<sub>1</sub> – Strandskyddet är upphävt** i plankartan då det annars inträder vid planläggning. På en beränsad yta av mark planlaggd med användningen **N<sub>1</sub> – Friluftsbad** där en olovlig byggnad redan står, medges en byggrätt och strandskyddet upphävs.

För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Det särskilda skälet för ytan med användningen **N<sub>1</sub> – Friluftsbad** som anges är:

**Marken behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området**

Den aktuella platsen är redan bebyggd med en olovlig byggnad. Ytan lämpar sig dock för en placering av komplement till friluftsbadsanvändningen, exempelvis ombytesrum eller toalett. En sån anläggning behöver ligga nära vattnet för sin funktion då det är främst badgäster som behöver nyttja faciliteterna.

Strandskyddets syfte vad gäller djur- och växtlivet bedöms inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden bedöms inte försämras då yta redan i dagsläget är bebyggd.

Det särskilda skälet för användningen **B -Bostäder** som anges är:

**Marken är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften**

Samtliga bostadsfastigheter på kvartersmark inom planområdet är redan bebyggda och bedöms i sin helhet utgöras av anspråkstagen tomtplats inom 100 meter från Vättern.

Strandskyddets syfte vad gäller djur- och växtlivet bedöms inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden bedöms inte försämras då ingen ny yta för byggnation än i dagsläget möjliggörs och inga nya ytor tillkommer.



Det kommunala övertagandet av huvudmannaskapet och genomförande av planen bedöms stärka allmänhetens allemansrättsliga tillgång till strandområdet då flera passager och släpp som tidigare varit blockerade kommer öppnas upp. Växt- och djurliv bedöms inte påverkas negativt av planen då mer mark inte tas i anspråk än i dagsläget och det kommunala övertagandet av huvudmannaskapet bedöms kunna stärka växt- och djurlivet inom den allmänna platsen. Sammantaget bedöms planförslaget ha positiv inverkan på strandskyddet vad gäller allemansrättsliga tillgång och obetydande påverkan på växt- och djurliv.

Strandskyddet inträder för första gången på allmän plats och på större del av kvartersmark planlagd som **N<sub>1</sub> - Friluftsbad** och avses ej upphävas i samband med planens antagande. Åtgärder inom dessa området som kan påverka djur- och växtlivet och allmänhetens tillgång till strandområden kräver strandskyddsdispens. Åtgärder som berör vattnet kräver även tillstånd för vattenverksamhet, se mer under rubriken **6.5.4 Vattenverksamhet**.

#### **4.6.5 GEOTEKNIK**

Tyréns AB har på uppdrag av Motala kommun utfört geotekniska undersökningar inför planläggning av området.

På grund av områdets stora utbredning samt att områdets geotekniska och hydrogeologiska förhållanden varierar har det delats in i tre delområden

Generellt inom området bedöms det kunna bebyggas med yttlig grundläggning, förutsatt att det är småhus upp till 20 kPa (samt 10 kPa för fyllning under byggnad). Undantag för detta är området som är benämnt som delområde 3, där ytterligare förstärkningar kommer behövas.

Generellt för grundläggning gäller att det utförs frostskyddat och med fullgod dränering och schaktbotten ska tillses vara fri från organiskt material samt hållas is- och tjälfri. Förutsatt att det är småhus upp till 20 kPa som ska byggas bedöms yttlig grundläggning vara möjliga, med undantag för delområde 3. Stor del av den uppskattade sättning i delområde 3 förväntas dock kunna tas ut med hjälp av överlast innan byggskedet. Objektspecifika undersökningar rekommenderas dock.

Översiktliga beräkningar för totalsättningar har utförts, där en last på 30 kPa har använts. Området bedöms generellt inte som sättningkänsligt, med undantag för delområde 3, efter utförda överslagsberäkningar. Sättningarna för delområde 1 respektive 2 har beräknats till 1 till 3 cm och förväntas vara momentana. För delområde 3 har totalsättningar däremot beräknats till upp mot 7 centimeter. På grund av de få utförda sonderingarna samt sonderingsmetoder för utvärdering av materialparametrar rekommenderas

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

det dock att undersöka, framförallt detta område, närmare vid  
detaljprojektering för att kunna göra en mer detaljerad kontroll.

I delområde 1 består den översta marken av cirka 0,5 meter av en fyllning av främst sand. Under fyllningen påträffas generellt sand med inslag av grus eller finsand. Enligt de skruvprovtagningar som utförts sträcker sig detta lager cirka 5 meter under markytan men de sonderingar som utförts tyder på att friktionsjord sträcker sig djupare. I enstaka undersökningspunkter har silt påträffats, detta gäller främst nordöstra delen av delområdet. Stopp för sonderingsmetodernas normala förfarande har erhållits mellan 3 och 13 meter.

I delområde 2 består den översta marken av cirka 0,2 meter fyllning av humusjord eller sand. Under fyllningen påträffas även här generellt sand som i detta delområde har beskrivits av fältgeotekniker som flytbenägen och mycket blöt. Enligt de skruvprovtagningar som utförts sträcker sig detta lager cirka 5 meter under markytan, men även här tyder de sonderingar som utförts att friktionsjord sträcker sig djupare, ner mot cirka 10 meter. Silt samt lera har påträffats i två punkter cirka 3 till 4 meter under markytan i detta delområde. Stopp för sonderingsmetodernas normala förfarande har erhållits mellan 7 och 13 meter.



*Indelning av planområdet i tre delområden. Källa: Tyréns AB*

Delområde 3 utgörs av två borrhull (23T16 och 23T20), då det i dessa sonderingar påträffades något lösare jordar. Endast en skruvprovtagning utfördes i detta delområde vilken visade på en finsand mellan 2 till 3 meter följt av en silt ned till 5 meter. Baserat på de viktsonderingar som utfördes så följs det lösare lagret av ett betydligt fastare jordlager ned till åtminstone 10 meter under markytan. Värderna för friktionsvinkel inom detta delområde bedöms till cirka 31 till 33 grader mellan 0 till 2 meter och 28 till 29 grader mellan 2 till 6 meter. Emodulen i detta delområde bedöms till mellan 5 och 10 MPa mellan 0 till 2 meter och 1 till 3 MPa mellan 2 till 6 meter.

#### 4.6.6 RADON

Enligt **Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6) 6:923** ska byggnader utformas så att halten av radongas inte medför olägenheter för människors hälsa. Bedömning om byggnader ska uppföras radonsäkert sker således i bygglovsskedet.

#### 4.6.7 DAGVATTEN

Sigma civil AB har på uppdrag av Motala kommun utfört en dagvattenutredning inför planläggning av området.

En tidigare dagvattenutredning har tagits fram som inkluderar området som ska detaljplaneras. Denna utfördes av Vatten och Samhällsteknik och är daterad 2018-10-15 och reviderades 2018-10-24. I dagvattenutredningen föreslogs att dagvattenhanteringen i Djurkälla skulle utföras genom lokalt omhändertagande (LOD) i form av infiltrationslösningar för samtliga hus. En dagvattendamm föreslogs även placeras i planområdets södra del, med syfte att fördröja dagvatten.

Diskussioner med boende i området och observationer av grundvatten som når markytan har tytt på att marknära grundvattenytor förekommer, framför allt i planområdets södra delar. Detta kan innebära att infiltration inte är en lämplig metod för dagvattenomhändertagande i hela planområdet, då en marknära eller artesisk grundvattennivå kan försvåra eller helt omöjliggöra möjligheterna till omhändertagande via infiltration. Även anläggning av en dagvattendamm kan vara svårt att utföra i praktiken om det finns en grundvattennivå nära markytan. På grund av detta omvärderades metoder för dagvattenhantering inom planområdet under våren 2024 då en ny dagvattenutredning togs fram av Sigma Civil. Även vid platsbesök under den utredningens utförande observerades stående vattenmängder i planområdets södra delar som misstänktes bero på en hög grundvattennivå. Med underlag från de grundvattennivåer som observerades under perioden hösten 2024 – våren 2025 föreslås därmed metoder för dagvattenomhändertagande som kan komma att skilja sig från de resonemang som fördes i tidigare utredning.

Planområdets högst belägna delar ligger i dess mest nordvästra delar, med en markhöjd av cirka 119 meter över havet. Planområdet sluttar huvudsakligen i sydlig/sydostlig riktning. I planområdets mest södra belägna delar är marknivåerna som lägst, med nivåer omkring 89 meter över havet vid Varamoviken som området gränsar till. Ett undantag på den annars sydliga lutningen på planområdet finns i dess mest nordöstra delar, där området lutar i en östlig /sydostlig riktning.

Befintlig dagvattenhantering inom planområdet har undersökts under ett platsbesök, utfört under februari 2024. Dagvattenhanteringen inom planområdet består av grävda dagvattendiken, som samlar upp och avleder dagvatten i sydlig riktning inom

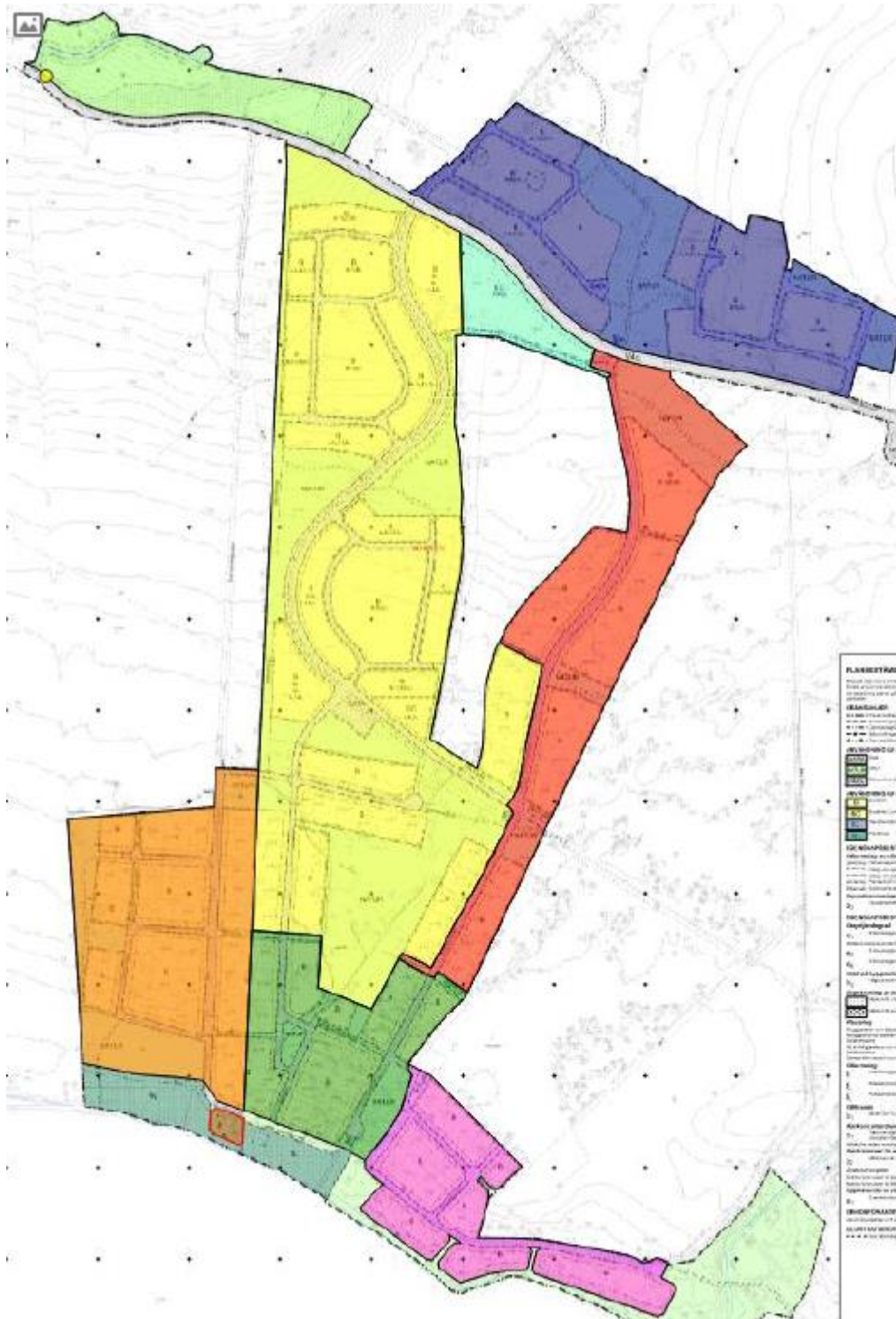


Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

planområdet. Huvudsakligen består avrinningen av tre stora diken, belägna längs planområdets östra och västra delar, dragna i nordsydlig riktning, med anslutande diken som avleder dagvattnet till dem. Dikena övergår till respektive dagvattenledningar som under en kort sträcka avleder vattnet under marknivå, till två olika utlopp i recipienten Vättern. Det östra utloppet i Vättern består av en betongledning och har mätts upp till att ha en diameter av cirka 40 centimeter, medan det västra utloppet består av en plastledning med diameter 15 centimeter.

För att utreda hur dagvattenfördröjningen inom planområdet kan placeras och utformas har avrinningsområdena inom planområdet studerats. Resultatet har blivit en uppdelning av planområdet till sju olika områden.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Områdesindelning av planområdet utefter dagvattenavrinning och möjlighet till dagvattenhantering. Källa: Sigma Civil AB*

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Illustration av föreslagen dagvattenhantering inom gult delområde. Källa: Sigma Civil AB*

Genom det gulmarkerade delområdet leder huvudväg i huvudsakligen nord-sydlig riktning. Föreslagen metod för att omhänderta dagvattnet i området är att områdets dagvatten med hjälp av vägens diken leds i sydlig riktning till en befintlig grönyta, där befintliga diken finns. Fördröjning och rening sker i såväl vägens diken, som i de befintliga diken i grönområdet. Dikena i grönområdet kan behövas grävas ut något för att se till att kontinuerliga flödesvägar finns som kan avleda dagvattnet. Från grönområdets diken föreslås en ny dagvattenledning som avleder vattnet till recipient, denna kan kopplas till det befintliga utloppet i Vättern beläget söder om området.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Illustration av föreslagen dagvattenhantering inom rött delområde. Källa Sigma Civil AB.*

Genom det röda planområdet löper en väg som går i nord-sydlig riktning. Vägen antas efter exploatering vara försedd med diken längs sina sidor så som i dagsläget, syftet med diken är att avleda dagvattnet från vägen och omkringliggande områden. Föreslagen dagvattenhantering inom rött område är att diken som ligger längst vägen samlar upp och leder dagvattnet i en sydlig-sydvästlig riktning, till diken som ligger belägna i det gula områdets grönyta. Härifrån leds dagvattnet vidare till recipient genom den föreslagna dagvattenledningen i gult område.



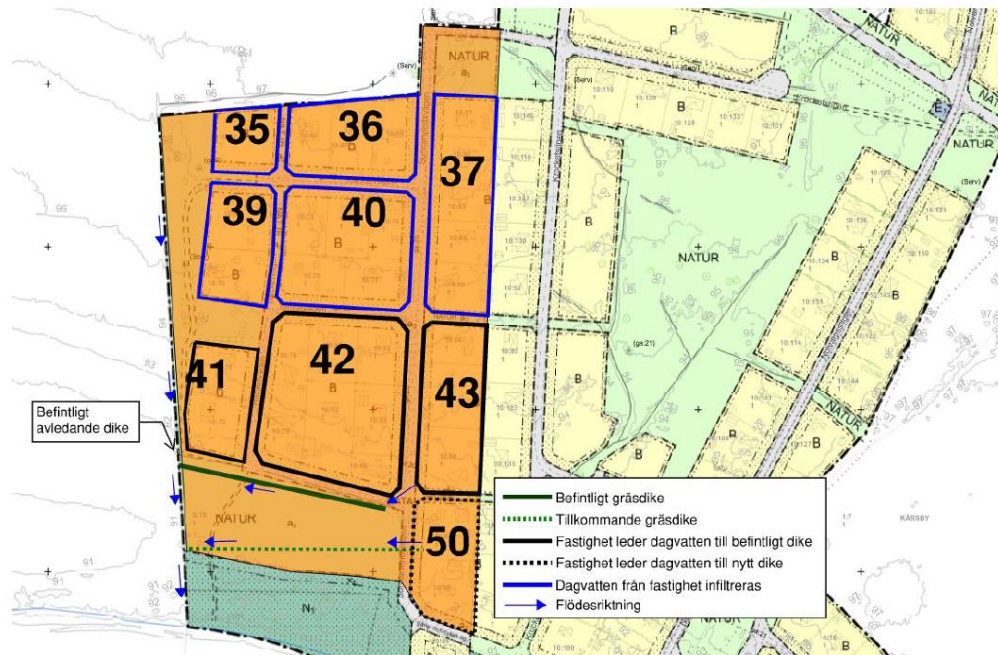
Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Illustration av föreslagen dagvattenhantering inom mörkgrönt delområde. Källa Sigma Civil AB.*

Genom mörkgrönt område har en dagvattenledning har föreslagits för att avleda dagvattnet från det gula området och vidare i sydlig riktning mot recipienten Vättern. För att omhänderta dagvattnet inom det gröna planområdet föreslås att fastigheterna fördröjer och renar sitt dagvatten med makadamdiken eller makadammagasin utförda med tät botten. Anledningen till att botten utformas som tät är för att förhindra uppträngning av grundvatten till dikena/magasinen. Härifrån leds dagvattnet via nya dagvattenserviser till den tillkommande föreslagna ledningen som placeras mellan det gula området och recipient.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

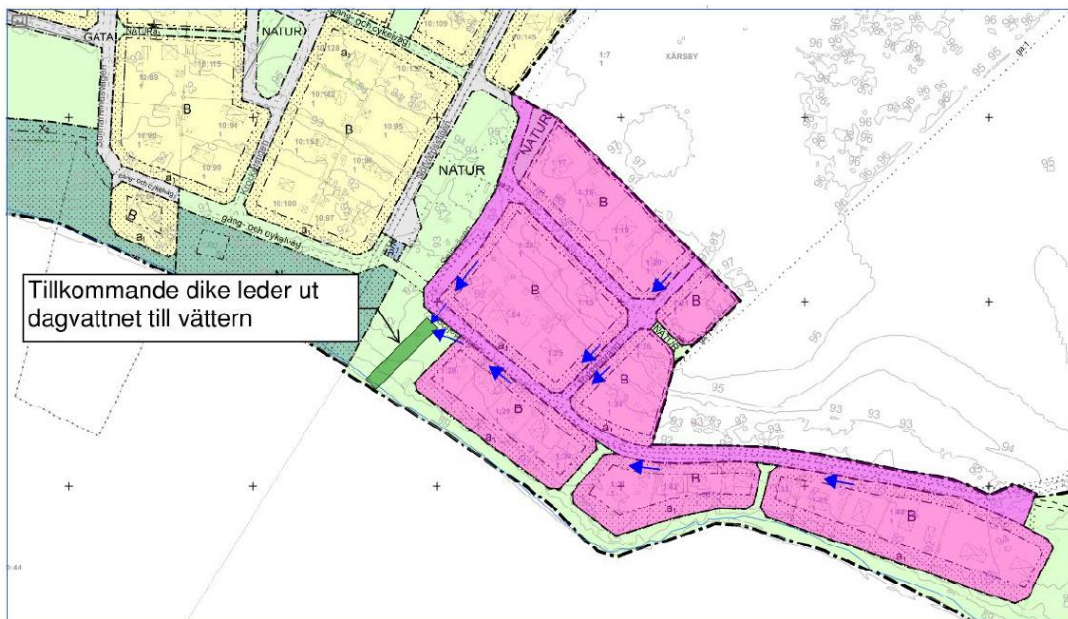


*Illustration av föreslagen dagvattenhantering inom orange delområde. Källa Sigma Civil AB.*

Inom Orange område är kommunalt verksamhetsområde för dagvatten ej aktuellt då huvudmannaskapet för allmän plats är enskild.

Av den anledningen rekommenderas dagvattenhanteringen för de norra fastigheterna inom det orangemarkerade området hantera sitt grundvatten genom implementering av stenkistor för att tillåta infiltration. Tillräckligt utrymme mellan marknivån och grundvattennivån anses finnas för detta, på grund av den relativt kuperade terrängen. Undantaget från detta är de mest sydliga belägna fastigheterna, som på grund av den förväntade marknära grundvattennivån istället rekommenderas att via ett befintligt gräsdike avleda sitt dagvatten till dagvattendiket beläget väster om det orange området. Härifrån avleds dagvattnet till recipient vid ett befintligt utlopp som observerats vid platsbesök. En kvarter inom det orangea området, numrerad som fastighet 50, föreslås anslutas till ett nytt dagvattendike som avleder dagvattnet till det västliga diket.

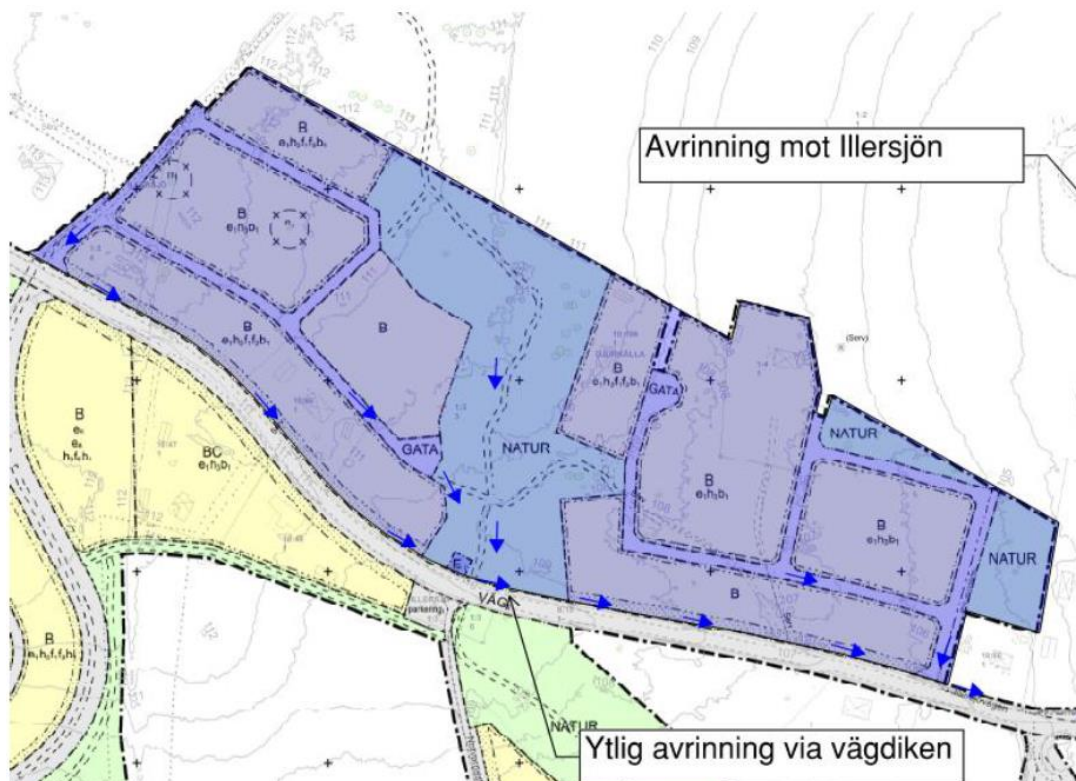
Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Illustration av föreslagen dagvattenhantering inom orange delområde. Källa Sigma Civil AB.*

Det lila områdets dagvattenhantering utförs genom att dagvattnet leds bort med uppsamlade gräsdiken intill körbanan. Gräsdiken avleder dagvattnet i västlig riktning ur delavrinningsområdet och leder därefter dagvattnet till recipient. Om VA-huvudman vill så finns alternativet att via en ny dagvattenledning koppla det lila områdets dagvatten till den tillkommande dagvattenledningen som föreslagits från gult avrinningsområde så anses detta vara möjligt. Under projekteringen är det dock viktigt att undersöka att ledningen från det lila avrinningsområdet kan läggas med tillräcklig lutning för självfall med självrensning.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



Figur 1

Två olika omhändertaganden har diskuterats för att omhänderta det blå delavrinningsområdets dagvatten. De två alternativen som har diskuterats är:

- 1) Lokalt omhändertagande genom infiltration via stenistor
- 2) Avledning via befintligt dike längs väg E 1081 till Illersjön.

Båda förslagen har studerats och bedöms som möjliga.

Både Cyan och ljusgrönt område föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten.

#### 4.6.8 VATTENSKYDDSOMRÅDE

Mindre delar av planområdet hamnar inom område som utgör vattenskyddsområde och § 7 i vattenskyddsområdets föreskrifter kan beröras under byggtiden.

7 § Uppställning av transportbehållare säger att uppställning av tankbilar, tankbilsläp, järnvägstankvagnar eller andra transportbehållare som rymmer mer än 250 liter och som innehåller petroleumprodukter, övrigt farligt gods eller övriga hälso- eller miljöfarliga ämnen är förbjudet.



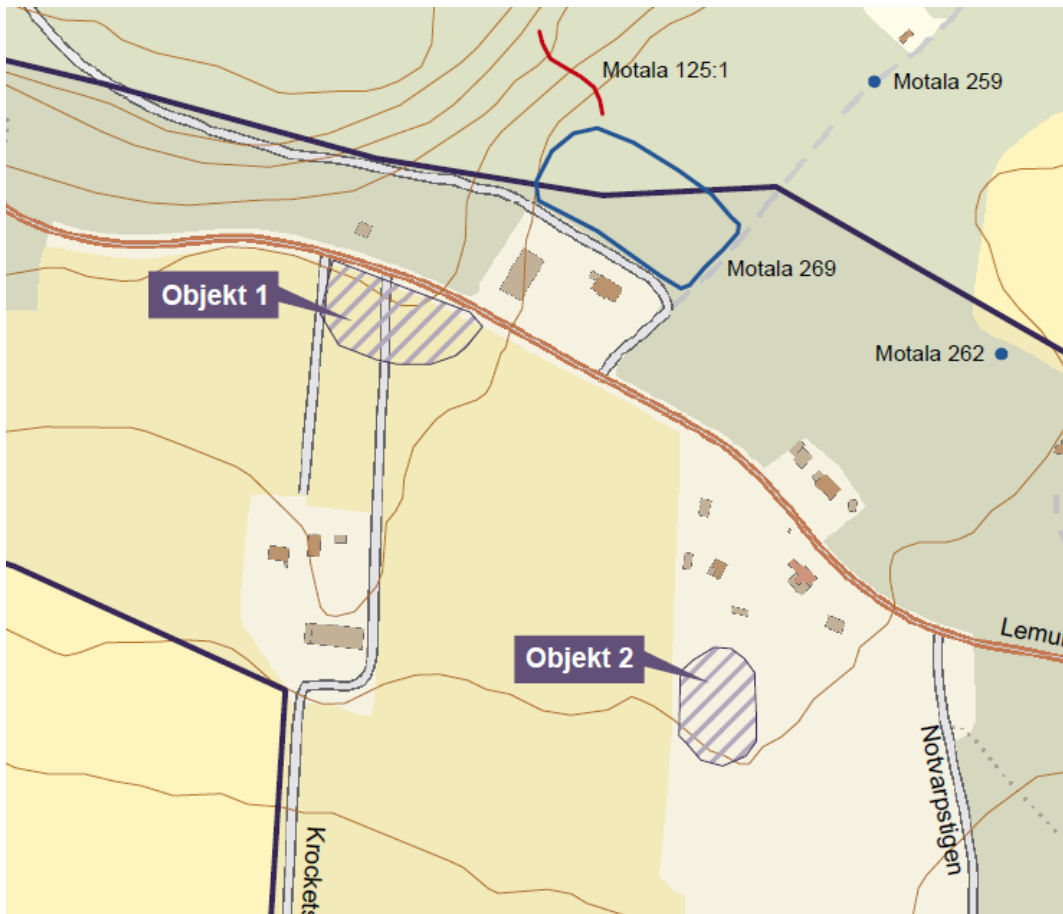
## 4.7 KULTURMILJÖ

### 4.7.1 FORNLÄMNING

Inom ramen för **Planprogrammet - Bromma, Kårsby och Djurkälla** har Arkeologerna utfört en arkeologisk utredning etapp 1 som täcker planområdet.

Inom planområdet identifierades en övrig kulturhistorisk lämning (Motala 262) på fastigheten Illersjö 1:3 och utgörs av en husgrund (torplämning). Torpet är markerad på Häradskartan 1868-77 (J112-54-20), men inte tidigare. Eftersom det inte går att bevisa att åkrarna och torpet etablerades före år 1850, utgör de även fortsättningsvis övrig kulturhistorisk lämning. I planförslaget ligger torplämningen i sin helhet i vad som är tänkt att bli ett nord-sydligt grönstråk igenom Illersjö 1:3.

I direkt anslutning till planområdet, strax öster om Illersjö 1:3, finns också en övrig kulturhistorisk lämning (Motala 269) som utgörs av ett område med fossil åkermark. Den fossila åkermarken är väl avgränsad av befintliga vägar från planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.



*Illustration med arkeologiska objekt ur den arkeologiska utredningen etapp 1 som gjordes i samband med Planprogrammet för Bromma, Kårsby och Djurkälla. Källa: Arkeologerna*

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Inom och i anslutning till planområdet finns även två potentiella boplatslägen, objekt 1 och 2. Objekten utgör särskilt gynnsamma boplatslägen där bedömningarna tar stöd i topografiska och geologiska förhållanden samt jordarter. Boplatslägena bedöms vara från förhistorisk tid, i huvudsak från stenålder. Bedömningen grundar sig i lösfynd av neolitiska yxor i området, sandiga sluttningar ned mot Vättern samt kunskapen om Motala som kulturell mötesplats under mesolitisk och neolitisk tid. Arkeologerna har angivit förslag till arkeologiska åtgärder ifall planerad markexploatering påverkar lämningar och objekt.

De fossila åkern och husgrunden (Motala 269 respektive 262) utgörs av övriga kulturhistoriska lämningar och har ej skydd i Kulturmiljölagen. Däremot föreslås en arkeologisk utredning etapp 2 om objekt 1 och 2 påverkas.

Planförslaget vare sig föreslår eller möjliggör exploatering på några av dessa ytor, Motala kommun bedömer det därmed ej vara aktuellt med ytterligare arkeologisk utredning i samband med planläggning och planförslaget bedöms ej ha negativ påverkan kopplat till fornlämningar.

Om lämningar påträffas i samband med schaktning eller anläggningsarbete ska arbetet omedelbart avbryts och påträffandet av lämningen ska anmälas till länsstyrelsen i enlighet med **Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10 §**.

## 4.8 FYSISK MILJÖ

### 4.8.1 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Då landskapsbilden i området är starkt kopplat till det kulturlandskapet som finns i Djurkälla väster om planområdet så har landskapsbilden till stor del redans beskrivits under **4.8.2 kulturlandskap**.

Kortfattat utgör området ett gränsområde mot det kulturlandskap som finns i Djurkälla med sitt öppna jordbrukslandskap, smala skiften mellan Djurkällaplatån och Vättern och siktlinjer mot Vättern. Övergången sker mot gårdarna i öster med mindre tydligt uppdelade ägoslag som Kårsby och Bromma gård som utgör ett landskap som är mer varierat ur ett topografiskt- och brukningshänseende. Dessa miljöer har inget tydligt avläsbart mönster i landskapet på samma sätt och är väl avgränsade från planområdet med skogen i Kårsby strax öster om planområdet som skapar en skogsridå.

Känsligheten ligger därmed i hur bebyggelseförslaget möter upp den tydliga landskapsbilden som finns i det kulturlandskapet i väster. Planområdet, som förvisso delvis utgörs ett smalare skifte ned mot Vättern, bedömd i **Planprogram - Bromma, Kårsby och Djurkälla** ej utgöra en lika tydlig del av kulturlandskapets helhetsmiljö. Bedömningen görs bland annat på grund av att siktlinjen mot Vättern är avskuren av befintlig fritidshusbebyggelse med tillhörande vegetation som bryter av dessa siktlinjer och därmed är kopplingen är inte lika stark som i väster.

Mellan Notvarpsstigen och Östergården bedöms kopplingen till det historiska landskapet vara svagare, och att Östergården med dess allé tillsammans med topografin i form av en höjd vid Lemundavägen och vegetation i dikeskant mellan Djurkälla 10:62 och Djurkälla 10:15 utgör en avgränsning i väster.

För att förtydliga avgränsningen i landskapsbilden från kulturlandskapet i väster så utformas planförslaget så att avgränsningen ytterligare förstärks genom att planlägga ytan närmast diket som allmän plats – natur och som beläggs med bestämmelser om att en avskärmande allé ska planteras. Där öppningar lämnas i allén bedöms även trädplanteringen som reglerats längst med huvudgatan till viss del skymma den nya bebyggelsen. Avsikten är att där låta en avgränsande vegetations växa upp och därmed fysiskt och visuellt avgränsa från den framtida tätortsgränsen och därmed förstärka befintlig landskapsbild.

Den nya bebyggelsen på Djurkälla 10:62 som är den som bedöms vara mest visuellt synlig i landskapet har även studerats från flera siktlinjer som bedömts som viktiga. De vyer där bebyggelsen är som mest synlig har valts ut och studerats nedan.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Vy från Djurkälla 10:14 i riktning sydväst, före och efter. Källa: Motala kommun/Winell & Jern.*



*Vy från Djurkälla 10:15 i riktning österut. Källa: Motala kommun/Winell & Jern*



*Vy från korsning Sunnanvindsvägen/Krocketstigen norrut. Källa: Motala kommun/Winell & Jern*



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Från uppe på höjden på Djurkälla 10:14 kommer bebyggelsen bitvis vara synlig men täckas i stor utsträckning av östergårdens Björkallé.

Västerifrån, från Djurkälla 10:15 kommer bebyggelsen i viss utsträckning vara synlig men brytas av utav östergården, tillkommande alléplantering och befintlig vegetation i dikeskanten.

Söderifrån, i föreslagna korsningen Sunnanvindsvägen/Krocketstigen i planförslaget, kommer bebyggelsen vara väl synlig initialt, men på sikt täckas av den skogsbrynsmiljö som är tänkt att avgränsa tillkommande bebyggelse från fritidshusbebyggelsen. Bebyggelsen kommer dock ej bryta horisontallinjen som består av den trädbevuxna Djurkällaplatån i bakgrunden.

Norrifrån, längst med Lemundavägen, kommer siktlinjen över åkern i stort försvinna. Siktlinjen över vattnet är redan begränsad av skogspartiet som omfattar befintligt fritidshusområde. Efterbild saknar här relevans då vyn helt utgår. Utsikten ersätts dock till stor del av en ny siktlinje som skapas där huvudgatan rundar de första bebyggelseområdet och får en storslagen vy över Vättern i sydväst.



*Vy från Lemundavägen i riktning söderut. Källa: Motala kommun*

Bebyggelseförslaget har anpassats efter landskapets form, karaktär och historia. Genom en medveten placering av bebyggelse och byggnadernas höjd följs och förstärks landskapets naturliga form och bibehåller horisontallinjer. Fasadfärsättning har styrts till dova jordnära kulörer för att bättre smälta in i det omgivande landskapet och vegetationen. Föreslagen bebyggelse och vägar har placerats för att bibehålla värdefulla siktlinjer från höjdryggen ner mot Vättern samt mot omgivande hag- och odlingslandskap.

Det befintliga landskapet har en småskalig karaktär som planförslaget eftersträvar att behålla i utvecklingen av ny bebyggelse av bykaraktär. Det har bland annat fått ta sig uttryck i att uppsamlingsgatans svaga s-form vilken kopplas till lokalgatorna. Detta ger upplevelsen av en böljande landsväg där bebyggelsen förhåller sig till landskapet och vägen. En bebyggelsestruktur bestående av mindre enheter som tillsammans skapar

bykänsla. I ytterkanterna av bebyggelsegrupperna har bebyggelsen i huvudsak styrts till öppen bebyggelse för att ge ett öppnare intryck där bebyggelsen är exponerad i landskapet, se merunder rubriken **2.7 Bebyggelseförslag**.

Norr om Lemundavägen föreslår planförslaget bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus på större tomter på fastigheten Djurkälla 10:14. Detta bedöms pass väl in i det befintliga bebyggelsemönstret längs med Lemundavägen och understödja den befintliga landskapsbilden. Flertalet bestämmelser har även införts för att skydda landskapets utformning och topografiska egenskaper här.

Inga nochöjder över höjder över 9 meter tillåts inom hela planområdet och i de nya bebyggelseområdena på Djurkälla 10:62 och 10:14 regleras sadeltak på huvudbyggnad vilket motsvara en bebyggelse i två plan. Majoriteten av tillkommande bebyggelse har även styrts till småhus och friliggande bebyggelse har styrs mot bebyggelseområdenas ytterkanter för att visuellt skapa en mjuk övergång och harmonisera med den i övrigt öppna bebyggelsen i landskapet.

Sammanvägt bedöms förslaget ha formgivits och tagit hänsyn till stads- och landskapsbilden på ett sådant sätt att det ej bedöms ha en betydande negativ påverkan.

#### **4.8.2 KULTURLANDSKAP**

Delar av planområdet utgör en del av kulturlandskapet som finns i Djurkälla. Området har inventerats i den kommunövergripande kulturmiljöinventering.

Cirka 1 kilometer väster om planområdet ligger Djurkälla by på en höjdrygg med öppen utblick över åkrar och beten ner mot Vättern i söder och den skogiga Djurkällaplatån i norr. Jordbrukslandskapet är levande och markerna odlas och betas av både hästar och boskap. Ägora ligger i avlånga skiften ner mot Vättern och gårdslägena är mestadels långt indragna från vägen med raka allékantade grusvägar som leder fram till gårdstomten, utom på den gamla bytomten där bebyggelsen ligger nära vägen. Flera gårdar har rundlar, grusgångar, grindstolpar i sten med smidesgrind, flygelbyggnader, påkostade manbyggnader, stora ladugårdar och flera uthus. Vissa tomter omgärdas av kallmurade stenmurar. Längs byvägen (Lemundavägen) ligger förutom de större gårdarna även nyare villor och äldre torpstugor, främst på norra sidan. Nere vid Vätternstranden finns några enstaka mindre hus från 1940-talet och framåt på avstyckade tomter.

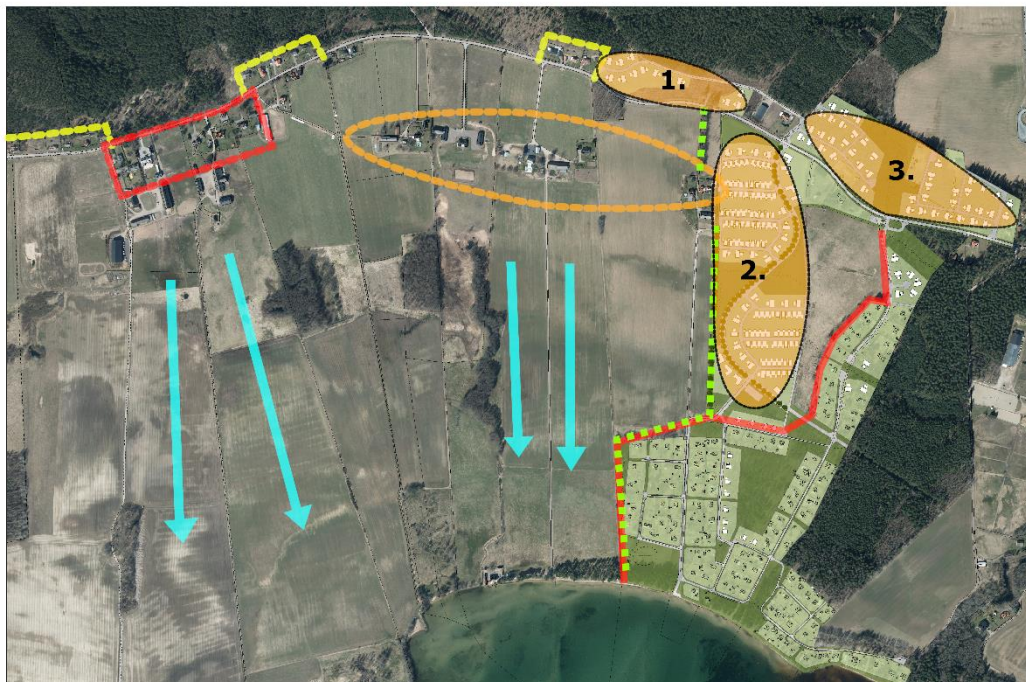
De betydelsefulla karaktärsdragen, områdena och objekten består av är:

- Gårdsbebyggelse och backstugubebyggelse från 1800-talet. Arbetarbostäder från början av 1900-talet.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

- Gårdscentrum med större mangårdar långt indragna från vägen med grusade uppfartsvägar kantade av alléer.
- Gårdsnamnen.
- Stengärdesgård vid den gamla bytomten och långsmala tomter med fruktträd bakom bostadshuset.
- Småhusbebyggelse i direkt anslutning till vägen och på båda sidor om denna.
- Gårdscentrum med traditionell struktur med flyglar, grusplan, rundel och grindstolpar.
- Äldre rödfärgade ekonomibyggnader placerade bakom eller vid sidan om mangården.
- Generationsboende i nära anslutning till de äldre mangårdsbyggnaderna.
- Den vidsträckta utblicken ner mot Vättern med jordbruksmark i avlånga skiften och betande djur.
- Hålvägar från byvägen och upp mot Djurkällaplatån.

De värden som främst bedöms vara aktuella för planen är den vidsträckta utblicken ned mot vättern med jordbruksmark i avlånga skiften och betande djur (markerat med blå pilar i figur nedan), samt småhusbebyggelse i direkt anslutning till vägen och på båda sidor om denna (Gul, röd och brandgulsträckade områden i figuren nedan)



Figur som illustrerar kulturlandskapet i Djurkälla. Källa: Motala kommun

I samband med framtagandet av **Planprogram - Bromma, Kårsby och Djurkälla** gjordes avvägningen att fritidshusbebyggelse med tillhörande vegetation bryter av

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

dessa siktlinjer och kopplingen är inte lika stark (område markerat med heldragen röd linje i figuren ovan). Speciellt mellan Notvarpsstigen och Östergården bedöms kopplingen till det historiska landskapet vara svagare där fritidshusområdet tillsammans med omgärdande vegetation bryter av siktlinjerna. Därav gjordes avvägningen att peka ut fältet öster om Östergården för exploatering (brandgul figur nummerad 2 i figuren ovan)

Avgränsningen understöds i väst av dels topografin i form av en höjd mot Lemundavägen, men även Östergården i sig och dess allé. Söderut, mellan Östergården och Krocketstigen (där fritidshusbebyggelsen tar vid) är dock avgränsningen svagare och utgörs endast av sparsam vegetation längs med dikeskanten i fastighetsgräns mellan Djurkälla 10:62 och Djurkälla 10:15.

För att ytterligare anpassa planförslaget till miljön koppla till det kulturlandskapet i väster så utformas planförslaget så att avgränsningen ytterligare förstärks genom att planlägga ytan närmast diket som allmän plats – natur med avsikten att där låta en avgränsande vegetation växa upp och därmed fysiskt och visuellt avgränsa från den framtida tätortsgränsen (markerat med grönt sträck i figuren ovan).

Norr om Lemundavägen (brandgul yta nummerad 1 i figur ovan) föreslår planförslaget bostadsbebyggelse i form av friliggande småhus på större tomter på fastigheten Djurkälla 10:14. Detta bedöms passa väl in i den befintliga bebyggelsemönstret med småhusbebyggelse mellan Djurkällaplatåns rand och Lemundavägen som beskrivs i den kommunövergripande kulturmiljöinventeringen.

Överlag tillåts inga höjder över 9 meter nockhöjd inom hela planområdet vilket i praktiken innebär som mest byggnader i två plan förutsatt sadeltak. Majoriteten av tillkommande bebyggelse har även styrts till småhus och friliggande bebyggelse styrs mot bebyggelseområdenas ytterkanter för att visuellt skapa en mjuk övergång och harmonisera med det i övrigt öppna bebyggelsen i landskapet.

Sammanvägt bedöms förslaget ta god hänsyn och ej ha negativ påverkan på det kulturlandskapet i väster.



### 4.8.3 BEBYGGELSEMILJÖ

Stora delar av planområdet utgör ett skogs- och jordbrukslandskap som beskrivs mer ingående under rubrikerna **4.8.2 kulturlandskap** samt **4.8.1 Stads- och landskapsbild**.

I södra delen av planområdet finns ett bebyggelseområde som består av fritidshus uppfört i olika etapper huvudsakligen under mitten av 1900-talet. Bebyggelsens etappvisa utbyggnad har skett delvis innan samt genom en rad olika byggnadsplaner och ändringsplaner som gör att det finns en viss variation vad gäller bebyggelsens tomt- och bebyggelsestorlek.

Den enskilda bebyggelsen och bebyggelsemiljön är inte av sådan dignitet att den behöver särskilt skydd ur ett kulturmiljöperspektiv, men ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas i enlighet med varsamhetsbestämmelserna i Plan- och bygglagen. En avvägning behöver därmed ske mot planens syfte att möjliggöra en omvandling av området från fritidshusområde till att möjliggöra för permanentboende.

Området är idag reglerat i 5 olika byggnadsplaner och 3 olika ändringsplaner. Gemensamt är dock att minsta fastighetsstorlek varierar för det mesta mellan 750–1300 kvadratmeter och den sammanlagt tillåtna exploateringsgraden är mellan 60–80 kvadratmeter. Det motsvara en exploateringsgrad på ungefär 10% av fastighetsarean som mest och en byggnadshöjd på 3,5 meter med bitvis förbud mot vindsinredning.

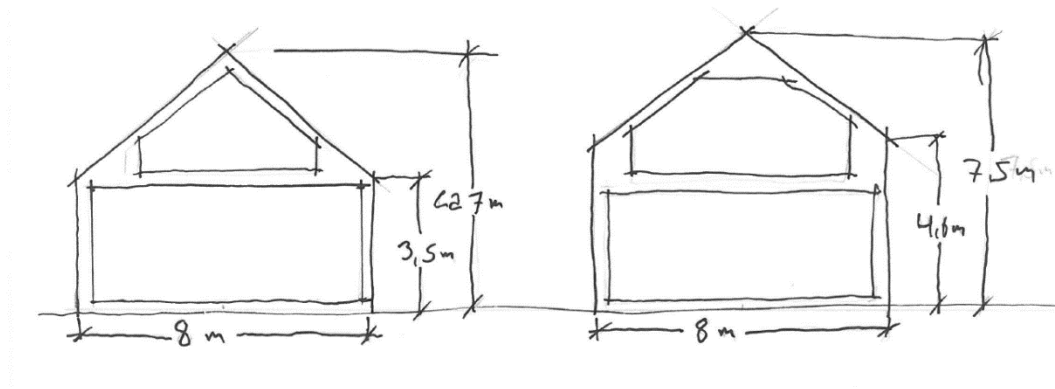
Notvarpstigens norra del, norr om föreslagen huvudgata, ligger fritt i landskapet och har relativt stora tomter med en minsta tomtstorlek på 1300 kvadratmeter. Resterande fritidshusområde utgör ett relativt sammanhållet och enhetligt bebyggelseområde. Bebyggelsen är tätare och tomterna generellt sätt mindre.

Byggrätten för befintliga fastigheter och förtätningstomter i fritidshusområdet regleras därför till 115 kvadratmeter per fastighet. Byggrätten är aningen större än befintlig byggnation men inte oproportionerligt större och i linje med vad som har tillåtits i övriga fritidshusområden där permanentboende möjliggjorts i exempelvis Dynudden och delar av Varamon. Någon separat byggrätt för komplementbyggnad i form av exempelvis garage, carport eller förråd ges inte och den enskilde tillåts därmed disponera den totala byggnadsarean fritt. Förtätningstomterna strax norr om fritidshusområdet på Notvarpstigen, får dock en större byggrätt likt den på Illersjö 1:3 fast styrd till friliggande enbostadshus.

Höjden regleras så att det blir möjligt att inreda övervåning men med en mer restriktiv nockhöjd på 7,5 meter jämfört med övriga planområdet.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

En byggnads upplevda höjd i marknivå har stark koppling till takfotens placering. I området styrs därför takfotens placering med hjälp av en högsta byggnadshöjd om 4,6 meter, vilket understiger befintlig bebyggelses nockhöjd då de flesta uppförts med sadeltak. Reglering möjliggör så kallade 1½-planshus och hus med förhöjt väggliv, men 2-planshus blir omöjligt. Minsta fastighetsstorlek styrs generellt sätt till 750 kvadratmeter.



*Exempel på hur den nya höjdsättningen förhåller sig till den gamla. Till vänster, befintlig höjd (3,5 meter byggnadshöjd) och oreglerad nockhöjd (ca 7 meter vid 45 graders taklut). Till höger, 4,6 meters byggnadshöjd och 7,5 meters nockhöjd. Källa Motala kommun*

Söder om Böljegången i Kårsby, närmast Vättern finns avsteg från det generella bebyggelsemönstret i fritidshusområdet. I den ursprungliga byggnadsplanen för fritidshusbebyggelse i Bromma, Kårsby och Djurkälla från 1960 (B 25) som ligger till grund för mycket av bebyggelsen i området fanns en bestämmelse om att minsta fastighetsstorlek skulle ha en minsta areal om 1000 kvadratmeter. Bebyggelsen söder om Böljegången föregick till stor del den byggnadsplanen och många av tomtplatserna till de befintliga arrendestugorna var mindre än 1000 kvadratmeter. Därför gjordes en ändringsplan (ÄDP 35) 2013 för att möjliggöra avstyckning av tomtplatserna så som de såg ut istället för en generell minsta tomtstorlek genom att införa fastighetsindelningsbestämmelser istället. Numera är samtliga fastigheter avstyckade.

Fastighetsindelningsbestämmelser är ett relativt trubbigt planinstrument som kan upplevas orättvist och för precis i ett detaljplaneskede. Detaljplanen återgår därför till bestämmelser om minsta fastighetsstorlek och sätter den individuellt för varje kvarter söder om Böljegången i Kårsby baserat på nuvarande minsta fastighetsstorlek. Minsta fastighetsstorlek sätts till 600, 460 respektive 500 kvadratmeter i de tre olika kvarteren från väst till öst.

#### 4.8.4 BEFINTLIGA GATUUTRYMMEN

Gatuutrymmena i det befintliga fritidshusområdet består i dagsläget av grusvägar med en körbana på cirka 3-4 meter i bredd. Gatuutrymmet är i gällande plan och mellan bildade fastigheter mellan 6-10 meter i bredd. Vanligast är 7 meters bredd på vägutrymmet med gräsbeklädda sidoområde. Större vägdiken finns generellt sett inte.



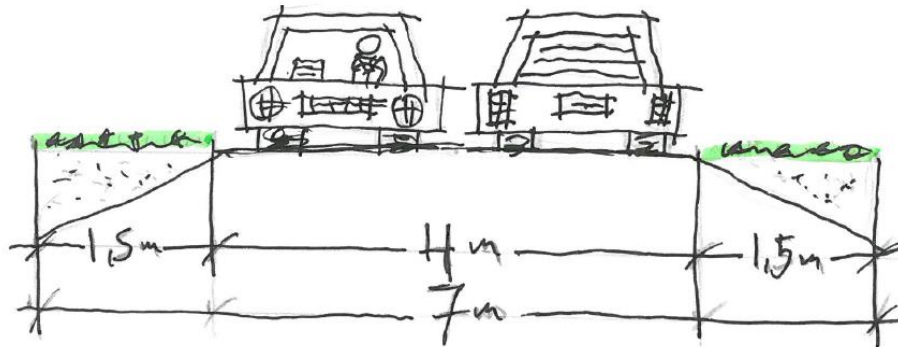
*Exempel på typisk gata i området (Krocketstigen) med 6 meter brett gatuutrymme och ca 3 meter bred körbana. Källa: Motala kommun*

De smala vägarna skapar en lugnare trafikmiljö och en småskalighet som bidrar till bebyggelseområdets karaktärsdrag.

Bredden på körbanan försvårar möten, exempelvis fall i där större fordon är inblandade. Beläggningen i form av grus är till viss del karaktärsdanande och väl lämpad för vägar med låg säsongstrafik i fritidshusområden med enskild huvudman. Däremot uppstår problem när områden omvandlas till ett med en mer permanent karaktär och trafiken byts ut mot en mer intensiv vardagstrafik.

Grusvägarna riskerar att i takt med permanentering av bostadsbebyggelsen få ett ohållbart underhållsbehov som bidrar till besvär i form av exempelvis dammbildning eller problem med underbyggnad och potthål, något som vägarnas skick vittnar om redan i dagsläget.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Principskiss över hur gatuutrymmet är tänkt att utformas i de befintliga stugområdena med smal körbana i mitten. Källa: Motala kommun.*

Med hänsyn till platsens förutsättningar så föreslås körbanebredden i befintligt fritidshusområde förbli ungefär densamma på omkring 4 meter, medan sidoområdena förstärks i den mån det går och blir en del av både gatan och dagvattenhanteringen. På så vis bibehålls gatans utformning men dagvatten kan hanteras effektivare och större fordon har möjlighet att gå ut i väggkanten vid möte. Eventuella mötesfickor får studeras närmare i en detaljprojektering i genomförandeskedet.

Beläggningen föreslås att med tiden bytas ut mot asfalt efter hand som den omfattande VA-utbyggnaden områdets står inför utförs.

Undantaget är vägnätet som får bestämmelsen **a3 – Huvudmannskapet är delat för den allmänna platsen**. I dessa området är det den enskilda huvudmannen som helt styr över standard och utförande av den allmänna platsen.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Den föreslagna ändringen av gatumiljön innebär en förändring för den befintliga bebyggelsemiljöns karaktär samtidigt som den skapar goda förutsättningar för när fler bor permanent i området. Den övergripande trafikföringen inom planområdet beskrivs närmare under rubriken **4.10 Trafik**



*Exempel från Varamovägen, Varamon som visar på hur gatorna i befintliga stugområden kan komma att gestaltas i framtiden. Smalare asfalterad gata (cirka 4 meter) i ett bredare gatuutrymme (7 meter). Källa: Google maps.*

## 4.9 SERVICE

### 4.9.1 SKOLA

Närmaste låg- och mellanstadieskola är Smedsby skolan, beläget cirka 2 kilometer från planområdet. Här finns även närmsta förskola.

I **Planprogram – Bromma, Kårsby och Djurkälla** anges att en ny förskola kan, om underlag finns, lokaliseras inom programområdet och då förslagsvis inom delområde 5, Bromma gård nord och Kårsbyån syd, och/eller delområde 3, Området längs riksväg 50. En förskola bör gärna placeras i anslutning till Bromma skog och dess natur.

Närmaste skolorna Smedsby skola och Bråstorpskolan anges i planprogrammet sakna kapacitet för ökat elevantal och kräver att kommunen ser över behovet av skolplatser inför kommande detaljplanearbete.

Bildningsförvaltningen har hörts i frågan i samband med framtagande av detaljplanen. De meddelar att dåvarande prognos under programmets framtagande hade nyckelkodsfel samt att den har, precis som för övriga riket, förändrats en hel del och barnantalet minskat istället för att öka som man prognostiserade vid framtagandet. Utöver det har öppnandet av en privat skola i närområdet gjort att fler skolplatser numera finns. På sikt är även tanken även att Bråstorpskolan ska byggas vilket gör att det totalt finns kapacitet i närområdets skolor.

Inga nya förskolor eller skolor planeras därmed att byggas i samband med planens genomförande.

### 4.9.2 VÅRD

Närmaste vårdinrättning är Lasarettet i Motala, cirka 4 kilometer sydost om planområdet. Ingen vård planeras att byggas ut i samband med planens genomförande. Möjligheten finns dock i de kvarteren där centrumverksamhet tillåts.

### 4.9.3 KOMMERSIELL SERVICE

Planförslagets läge i utkanten av både nuvarande och framtida tätortsavgränsning gör att både underlaget och förutsättningarna för något kommersiell service i större utsträckning ej finns.

Däremot har centrumverksamhet möjliggjorts vid två strategiska platser inom planområdets norra, respektive mellersta del. Tanken är att skapa möjligheter till någon typ av lokal service i form av exempelvis föreningslokaler eller obemannad kiosk i dessa lägen. Användningen möjliggör för olika framtidsscenario beroende på vad behovet i området och fastighetsägarnas vilja visar sig vara över tid.

## 4.10 TRAFIK

### 4.10.1 MOTORTRAFIK

Området trafikmatning utifrån sker idagsläget främst ifrån riksväg 50 via Illersjökorset i öster via Lemundavägen. Lemundavägen korsar östvästligt genom planområdets norra del och rundar Djurkällaplatån för att ansluta till riksväg 50 igen i höjd med Nykyrka. Vägen har därmed relativt låg genomfartstrafik och nyttjas främst av boende längst med den. Illersjökorset och riksintresset som riksväg 50 utgör finns beskrivet under rubriken **4.2.3 Trafikkommunikationer**.

Lemundavägen är en allmän väg med Trafikverket som väghållare. Vägen har relativt låg årsmedeldygnstrafik (ÅDT) genom planområdet, 828 fordon per körbana enligt stickprovsmätning utförd 2020. Hastigheten är satt till 70 kilometer i timmen genom planområdet.

I takt med att planförslaget byggs ut kommer vägsträckningen inom området omfattas av Motala tätort och Motala kommun får därmed möjlighet att reglera hastigheten. Tanken är att på sikt ändra hastigheten till 40km/h för att bland annat förbättra förutsättningarna för de oskyddade trafikanterna som behöver korsa vägen.

Från Lemundavägen är fritidshusbebyggelsen i söder trafikförsörd via tre vägar, Böljegången, Notvarpsstigen och Sunnanvindsvägen.

I väster ligger Sunnanvindsvägen. Vägen börjar och går rakt ned i västra delen av Djurkälla 10:62. Efter Östergården gör vägen två tvära vändningar för att sedan fortsätta rakt ned på Djurkälla 10:15 istället. De sista cirka 300 metrarna av vägen är den kantad av bebyggelse på båda sidor och trafikförsörjer huvudsakligen det område som historiskt haft Djurkälla 10:15 som stamfastighet.

Öster om Sunnanvindsvägen ligger Notvarpsstigen. Notvarpsstigen är en grusväg som slingrar ned från Lemundavägen söder ut i ungefär 1 kilometer och är kantad av bebyggelse i på båda sidor längs med stora delar av vägen. Vägen trafikförsörjer stora delar av området som har Djurkälla 10:62 som stamfastighet.

I öster ligger Böljegången. Böljegången består av en grusväg som korsar Kårsby 1:7 väster om Nykyrka ridklubb genom skog och jordbrukslanskap i ungefär 1 kilometeter. De sista cirka 300 metrarna är den kantad av bebyggelse och trafikförsörjer huvudsakligen det område som historiskt haft Kårsby 1:7 som stamfastighet.

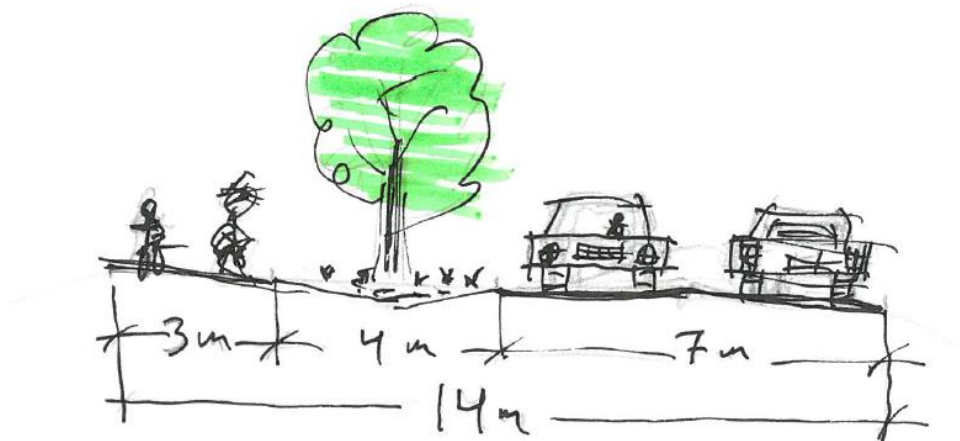
Ingen av ovanstående vägarna bedöms lämpliga att fungera primärt för att trafikmata fritidshusområdet i söder med. Tillfarterna via Böljegången och Sunnanvindsvägen är till stora delar enskilda grusvägar som går utanför planområdet. Tillfarten till allmän väg från planområdet behöver säkras i planen. Kvar blir Notvarpsstigen som är kantad

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

av bebyggelse med uftarter längst med stora delar av sträckan vilket också bedöms vara olämplig som enda allmänna tillfart till området.

För att kunna trafikförsörja området föreslås en ny uppsamlingsgata över åkern på Djurkälla 10:62 från mitten av Notvarpsstigen i söder till Lemundavägen i norr. Fritidshusbebyggelsen i söder ansluts till den nya uppsamlingsgatan via Sunnanvindvägen och Notvarpsstigens södra delar. Notvarpstigens norra del hålls fortfarande öppen men gatubreddens bibehålls smal för att förhindra genomfartstrafik och blir lokalgata.

Böljegången och Sunnanvindvägens delar som går utanför planområde och utgörs av enskilda vägar. Väghållaren kan välja att hålla dessa öppna för trafik söderifrån men planförslaget utgår ifrån att de upphör vara primära matarvägar till fritidshusområdet. Sunnanvindsvägen ansluts istället till det kommunala gatunätet i korsningen med Krocketstigen i norr. Böljegången ansluts via Snipvägen med Notvarpstigen och resterande kommunala gatunätet i väster.



*Principskiss över hur gatutrymmet kan komma att disponeras på huvudgatan. Från vänster till höger, Gång- och cykelbana, svackdike med trädplantering, körbana. Källa: Motala kommun*



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Illustration över hur gatunätet kommer vara utformat utefter planförslaget. Källa: Motala kommun*

Även tillkommande bebyggelsegrupperna på åkern på fastigheten Djurkälla 10:62 får sina lokalgator anslutna till huvudgatan. De två bebyggelsegrupperna som planläggs på Illersjö 1:3 samt bebyggelsen på Djurkälla 10:14 ansluts direkt till Lemundavägen norrifrån, från Djurkälla 10:14 via en ny gata som leds upp västerifrån och på såvis får en lutning på 6% istället för 12% som befintlig väg. Befintlig väg till 10:14 behålls som timmerväg och planläggs som **L<sub>1</sub> – Skog**.

Planförslaget innebär att det tillkommer trafik från Kårsby till Notvarpstigens södra del. På sikt är dock tanken att nya vägar dras upp till uppsamlingsgatans förlängning för att på så sätt sprida trafiken bättre.

#### **4.10.2 GÅNG, CYKEL- OCH RIDVÄGAR**

Gång- och cykelinfrastruktur både till och från men även inom området är i dagsläget begränsad. I dagsläget finns inga gång och cykelvägar inom området. Gång- och cykeltrafik sker antingen i blandtrafik på enskilda grusvägar eller Lemundavägen. Även gående hänvisas till blandtrafik eller informella gångstigar i skogen.

I och med planförslaget så kommer en ny asfalterad gång- och cykelbana anläggas längs med huvudgatan. Tanken är att i framtiden ansluta en framtida gång- och cykelbanan från Nykyrka i norr. I söder är tanken att på sikt fortsätta gång- och cykelbanan längst med uppsamlingsgatan när planprogramsområdet byggs ut och ansluta den nya bebyggelsen till gång- och cykelnätet i Motala längre söderut. Söder om Åvik är det även tänkt att anlägga en asfalterad gång- och cykelväg som ansluter till bebyggelsen i norr via en säker passage över Lemundavägen parallellt med ridvägen.

Huvudgatans förlängning utanför planområdet med gång- och cykelbanan som ska binda samman området med resten av Motala genom övriga planprogramsområdet ligger långt fram i tiden. Dock finns redan möjlighet att ta sig till resten av Motala i dagsläget via blandtrafik på grusvägar och stigar längst med Vättern. I samband med planens genomförande prioriteras därför upprustningsåtgärder på strandstråket för att förbättra standarden och tillgängligheten för gång- och cykeltrafik på befintlig sträckning.

Ett antal gångstigar planeras i området och finns markerade i figuren nedan. Vissa av dessa är redan befintliga i fritidhusområdet. De stigarna som inte redan finns är tänkta att utföras som exempelvis stenmjölsstigar utan vinterväghållning och belysning och är främst avsedda för rekreation och som genvägar dagtid den snöfria delen av året.

Mellan Nykyrka ridklubbs lokaler i Kårsby och Djurkällaplatån är intentionen att anlägga en ridväg. Ridvägen utförs så att ryttare till häst bekvämt kan ta sig mellan målpunkterna igenom planområdet och har 30 meters avstånd till bebyggelse åt vardera håll och ansluter till befintliga stigar utanför planområdet. Där ridvägen delar sträckning med gång- och cykelvägen är avsedda att vara separerade men gå parallellt med varandra för att undvika intressekonflikt



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Illustration över gång, cykel- och ridvägarna genom och omkring området. I norr är framtida gång- och cykelväg till Nykyrka illustrerad i med turkos. I öster är framtida gång- och cykelväg till resten av Motala illustrerad i turkos. I sydost är strandstråket till Motala illustrerad i turkos. Källa: Motala kommun.*

### 4.10.3 KOLLEKTIVTRAFIK

I dagsläget finns ingen kollektivtrafik i området. Närmsta kollektivtrafiksträckning är hållplats Illersjö längst med Riksväg 50 strax norr om Illersjökorset som trafikeras av Östgötatrafikens regionalbusslinjer 628. Hållplatsen bedöms vara trafikfarlig för oskyddade trafikanter och är otillgänglig då passagerare från norrgående hållplats behöver korsa Riksväg 50.

I samband med framtagande av planförslaget har dialog med Östgötatrafiken förts. Östgötatrafiken är positiva till att området kollektivtrafikförsörjs men ställde sig negativa till den bussvändplats som föreslogs i samråd centralt i området då det innebär stickkörning vilket strider mot deras riktlinjer. Motala kommun bedömer det som av stor vikt att området kollektivtrafikförsörjs då det skapar möjligheten för fler att pendla kollektivt samt möjligheter för ej bilburna att utöva friluftsliv i området.

I planförslaget planläggs därför Bussficka längst med Lemundavägens norra del strax efter Illersjökorset och infarten till Kårsby 1:7 breddas för att kunna nyttjas som vändplan. På så vis kan norrgående trafik svänga av och släppa av resenärer som reser norrgående på rätt sida Lemundavägen, vända och sedan fortsätta norrut. Lemundavägens norrsida där bussfickan planeras förses med en gångbana inom befintligt vägområde och diket kulverteras på samma sträcka. Gångvägen binder samman infarten till lokalgatan den nya bebyggelseområdet på Illersjö 1:3 och busshållplatsen för södergående trafik på Riksväg 50 som behåller befintligt läge.

Huvudgatan som korsar Djurkälla 10:62 är tänkt att på sikt sträcka sig igenom och binda samman hela området för **Planprogram – Bromma, Kårsby och Djurkälla** och ansluta till Smedsby via en ny trafikplats i Bromma och/eller Bispgatan genom fritidshusområdet i Bromma. I ett sådant framtidsscenario kan hela sträckningen trafikeras med stadsbusstrafik och huvudgatan har dimensionerats för att kunna trafikeras med busstrafik i framtiden. Östgötatrafiken har i dialog uttryckt sig som positiv till en sådan utveckling på sikt.

### 4.10.4 PARKERING

Boendeparkering ska i regel ske på kvartersmark och ska lösas av den enskilde utefter fastighetens behov, vilket det bedöms finnas ytor till på kvartersmark i anslutning till samtliga byggrätter. Antalet parkeringsplatser som behövs per fastighet bör utgå utifrån Motala kommuns riktlinjer för parkering och bedöms individuellt i bygglovsskedet.

I de tillkommande bebyggelseområdena är de flesta lokalgatornas bredd 6 meter, vilket är något smalare i förhållande till vad gator i småhusområden brukar vara. De smalare gatorna bidrar till en lägre hastighet men gör även att långtgående parkering i större omfattning blir svår, speciellt med tätare småhusbebyggelse där infarterna till



bostadsfastigheterna ligger närva varandra. I fritidshusområdet i söder gör de befintliga förhållandena att gatorna blir ännu smalare, cirka 3,5 meter breda. Där finns även en risk med att gatuparkering hade skapat en osäker trafiksituation sommartid med söktrafik som letar sig ned i området för att bada och som hade skapat framkomlighetsproblem för räddningstjänsten. Att anlägga en parkering i fritidshusområdet som angörs via de smala lokalgatorna bedöms inte heller som lämpligt. Undantag kan komma att ske vad gäller enstaka parkeringar för rörelsehindrade.

Istället planläggs för två större parkeringsplatser i området. I norr planläggs en yta för en allmän parkering med utrymme för cirka 20 parkeringsplatser. Ytan används som informell parkering i dagsläget och ligger i direkt anslutning till den planerade bussvändslingan. Parkeringen bedöms kunna vara multifunktionell och fylla behovet av besöksparkering kvällar och helger för de närboende i norra delen av planområdet men också fungera som pendlar eller samåkningsparkering vardagar för boende längre bort i Djurkälla. Parkeringen kan även med fördel användas av besökare utifrån som vill utöva friluftsliv i området.

I söder planläggs en lite större parkeringsplats med plats för cirka 36 parkeringsplatser. Ytan är väl belägen i korsningen där Sunnanvindsvägen är tänkt att möta huvudgatan. Parkeringen bedöms kunna vara multifunktionell och både kunna fungera som besöksparkering för de närboende i befintligt fritidshusområde och den södra tillkommande bebyggelsegruppen. Parkeringen kan även användas med fördel av besökare som vill bada sommartid eller som vill utöva friluftsliv i området

#### 4.10.5 UTFARTER

Huvudgatan som planeras över Djurkälla 10:62 är både till sin funktion som uppsamlingsgata och sin slingrande form generellt sätt olämplig att ha utfart emot. Utfarter förbjuds med hjälp av utfartsförbud i plankartan styrs till lämpliga lägen för de få kvarter som inte har möjlighet till utfart mot någon annan lokalgata. Detta förutsätter dock en samlad parkeringslösning på kvartersmark.

Lemundavägen som går genom planområdet är belagd med bestämmelsen **Väg<sub>1</sub> – Genomfart** och är en allmän väg med Trafikverket som väghållare. Vägen har inte belagts med något utfartsförbud i planen för befintliga fastigheter, men har reglerats för bebyggelse som får möjlighet till alternativ tillfart via nya lokalgator. Det är istället tillståndspliktigt enligt **39 § väglagen (1971:948)** att ansöka om ny tomtutfart eller enskild väg till allmän statlig väg. Tillstånd krävs även vid ändringar som breddning eller flytt av anslutning.

Dialog har förts med Trafikverket i tidigt skede om gatuanslutningar som tillkommer på Lemundavägen. Planförslaget har utformats så att så att inga nya utfarter från

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

enskilda fastigheter tillkommer mot Lemundavägen och så att så många befintliga bostadsfastigheter som möjligt skulle kunna i framtiden angöras via kommunal lokalgata istället för Lemundavägen.

## 4.11 TEKNISK FÖRSÖRJNING

### 4.11.1 VATTEN- OCH SPILLVATTENNÄT

I dagsläget finns inget allmänt vatten- och spillvattennät inom planområdet. De få fastigheter som finns i norra delen av planområdet förutsätts ha enskilda vatten- och avloppslösningar. Samtliga fritidshus i södra delen av planområdet har tillgång till kommunalt dricksvatten via gemensamhetsanläggningar med gemensam anslutningspunkt. Vissa av fritidshusen har tillgång till kommunalt spillvatten via gemensamhetsanläggningar, medan andra har tidsbegränsade lov för enskilda avloppslösningar.

Motala kommun avses bli huvudman för det kommunala vatten- och spillvattennätet inom planområdet. Det innebär att VA-huvudmann bygger ut och bekostar ledningsnätet i området och att samtliga inom området kommer att behöva betala anslutningsavgift och förutsätts ansluta sig till kommunalt vatten och spillvatten via anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Beslut om verksamhetsområde för vatten och spillvatten förväntas tas i samband med detaljplanens antagande och en utbyggnad av allmän vatten- och spillvattensnät inom planområdet avses ske i samband med detaljplanens genomförande.

Utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet förväntas kunna byggas ut till största del inom allmän plats. Där det inte är möjligt har ledningsreservat för allmännyttiga ledningar införts på kvartersmark. VA-huvudman ansvar för att bekosta och ansöka om ledningsrätt inom dessa ytor.

Förprojektering av VA visar på ett behov av en allmän spillvattenpumpstation inom planområdet som markeras ut i plankarta. I vissa delar av planområdet kommer spillvatten behöva lösas med LTA (Lätt Tryck Avlopp), vilket är en mindre pumpstation på privat fastighet, för att pumpa spillvatten från fastighet till den allmänna huvudledningen.

Stora delar av planområdet kommer att få en spillvattensystem med självfallsledning men, Lätt Tryck Avlopp (LTA) är en typ av avloppssystem som väljs för att kunna hantera avloppsvatten från fastigheter där avloppssystem med självfall är mindre lämpliga av topografiska eller miljömässiga skäl. Ett LTA-system innebär att varje fastighet förses med en pumpbrunn och pump som pumpar fastighetens spillvatten till det kommunala spillvattennätet och vidare in till reningsverket.

### 4.11.2 DAGVATTENNÄT

I dagsläget finns enskilda diken för avvattning i området men inget sammanhängande dagvattensystem. Motala kommun avses bli huvudman för det kommunala dagvattennätet i delar av planområdet, Vilket innebär att Motala kommun ansvarar för

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Motala kommun ansvarar även för omhändertagande av dagvatten på allmän plats. Samtliga fastighetsägare inom det nya verksamhetsområdet för dagvatten kommer att behöva betala en anslutningsavgift och förutsätts ansluta sig till det kommunala dagvattensystemet via anslutningspunkt i fastighetsgräns. Beslut om verksamhetsområde för dagvatten förväntas tas i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft och en utbyggnad av allmänt dagvattennät inom planområdet avses ske i samband med detaljplanens genomförande.

Vissa delar av planområdet har bedöms kunna hantera sitt egna dagvatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Där är de enskilda fastighetsägarna som ansvarar för dagvattenhantering på egen fastighet, samt på allmän plats där huvudmannaskapet är enskild för de fastigheter som är lastade med andel i samfälligheten.

I dagsläget leds delar av avvattningen från åkern mellan Djurkälla 10:62 och Djurkälla 10:15 genom Djurkälla 10:62. Djurkälla 10:62 kommer ej använda diket och Djurkälla 10:15 har ansvar för att avvattna sin åkermark via egen fastighet.

#### **4.11.3 FJÄRRVÄRME**

Inget fjärrvärmenät finns i dagsläget inom planområdet. Inget fjärrvärmenät är planerat att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande och således kommer ingen möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenät.

#### **4.11.4 EL**

Vattenfall Eldistribution AB är ledningsägare för elledningar inom och i anslutning av planområdet och ansvarar för utbyggnad och drift av elnätet. Elnätet förutsätts byggas ut i samband med detaljplanens genomförande så att möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till befintligt elnät.

En 400v ledning som ansluter till Djurkälla 10:44 löper östvästligt över Djurkälla 10:62. 400v ledning som ansluter Djurkälla 10:105 och Kårsby 1:4 löper nordsydligt över Illersjö 1:3. Planförslaget innebär att ledningsflytt av dessa ledningar är nödvändig.

#### **4.11.5 FIBERNÄT**

Skanova har opto/tele-ledningar inom och i anslutning till planområdet. I samband med planens genomförande behöver nätet byggas ut så att möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till befintligt elnät.

#### **4.11.6 AVFALL**

Motala kommun ansvarar för att hantera kommunalt avfall från hushåll och sådant avfall från verksamheter som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll i



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

enlighet med 15 kap. 3 § miljöbalken. I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen (2020:614). Med avfall som kommuner ansvarar för avses kommunalt avfall och annat avfall som kommunen ansvarar för enligt 6 kap. 2 och 6 §§ förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Borttransport av detta avfall sker av avfallsorganisationen eller dess utförare.

För vissa avfall (tex livsmedels- eller köksavfall, restavfall, samt förpackningsavfall) ska insamling och borttransport ske i anslutning till bostaden, så kallad fastighetsnära insamling. För detaljer kring avfallshantering hänvisas till gällande lokala avfallföreskrifter Motala kommun.

För avfall från verksamheter som inte faller runder kommunalt ansvar (tex verksamhetsavfall och förpackningsavfall) ombesörjer verksamheten borttransport av detta avfall genom avfallsentreprenör på marknaden i enlighet med gällande lagstiftning.

Borttransport och behandling av avfall under kommunens ansvar sker i enlighet Motala kommuns avfallstaxa.

För föreskrifter om hur utrymmen, behållare och andra avfallsanordningar ska vara utformade och skötas, se gällande lokala avfallsföreskrifter Motala kommun.

Planområdet kommer ligga inom Motala tätort. Detta gör att avfall planeras att hämtas i fastighetsgräns, det vill säga att ingen samlad hämtning förutom för flerbostadshus sker inom detaljplanen.

## 5 KONSEKVENSER

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra. Samtliga konsekvenserna redovisas i sin helhet i planhandlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande om huruvida detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan redovisas nedan samt skälen för varför. Vissa frågor redovisas i egna avsnitt nedan.

### 5.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

#### 5.1.1 STÄLLNINGSTAGANDE OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 §. Undersökningen i sin helhet kan tas del av i planhandlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan. Den sammanvägda bedömningen utifrån undersökningen är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en miljökonsekvensbeskrivning.

Planen antas kunna ha viss påverkan på kultur, natur och materiella värden. Dock bedöms inte påverkan vara omfattande eller påtagligt negativ.

Planen antas inte medföra påverkan på sociala värden eller risker kopplade till människors hälsa eller för miljön.

Den förväntade miljöpåverkan av samtliga miljöaspekter sammantaget antas därmed inte heller medföra betydande miljöpåverkan.

#### 5.1.2 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas i sin helhet i planhandlingen **Undersökning om betydande miljöpåverkan**.

Det motiverande ställningstagande i undersökningen är följande:

Utifrån den undersökning om betydande miljöpåverkan som gjorts i samband med detaljplanen så är Motala kommuns bedömning att det inte kan antas föreligga någon risk för betydande miljöpåverkan på vare sig kultur, natur, sociala, materiella värden eller för risker för människors hälsa och eller för miljön.

I och med att det finns en miljökonsekvensbeskrivning för planprogrammet har vissa frågor och värden redan bedömts i det skedet.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Miljöbalken 6 kap. 12 § 4 anger att ”att vissa frågor kan bedömas bättre i samband med prövningen av andra planer och program eller i tillståndsprövningen av verksamheter eller åtgärder [...]”. Motala kommuns bedömning är att alternativa lokaliseringar har gjorts både i samband med framtagandet av översiktsplanen men även i planprogrammet och dess MKB och är därför inte nödvändig eller bättre lämpat att pröva i ytterligare en MKB i detaljplaneprocessen. Värden så som ianspråktagande av jordbruksmark, påverkan på landskapsbild och kulturmiljö har redan prövats under framtagandet av planprogrammet och bedömning är att värdena i planprogrammet är väl utredda och konsekvenserna väl avvägda. Resultaten har tagits i beaktning och ligger som grund för de åtgärder som har vidtagits för att undvika att planen skulle kunna antas ha en betydande miljöpåverkan.

Planen antas kunna ha viss påverkan på kultur, natur och materiella värden. Dock bedöms inte påverkan vara omfattande eller påtagligt negativ. Planen antas inte medföra påverkan på sociala värden eller risker kopplade till människors hälsa eller för miljön. Den förväntade miljöpåverkan av samtliga miljöaspekter sammantaget antas därmed inte heller medföra betydande miljöpåverkan.

## 6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under detaljplaneprocessen ska redovisas.

### 6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### 6.1.1 ANSVARSFÖRDELNING

Motala kommun ansvarar för genomförande, drift och underhåll på allmän plats i detaljplanen där huvudmannskapet är kommunalt. Motala kommun ansvarar även för att ansöka om och bekosta förättning för att skilja allmän plats från kvartersmark där huvudmannskapet är kommunalt, Riksbyggen ekonomiska förening samt Per Olov Persson bekostar sedan sin del av förättningen via ett exploateringsbidrag, som finns beskrivet under rubriken **6.1.2 exploateringsavtal**.

Djurkälla västra samfällighetsförening som ägare av Djurkälla GA:1 ansvarar för för genomförande, drift och underhåll på allmän plats i detaljplanen där huvudmannskapet är enskilt. Motala kommun ansvarar för att ansöka om den lantmäteriförättning som krävs för justering av gemensamhetsanläggning Djurkälla GA:1 och förättningen bekostas av Djurkälla västra samfällighetsförening.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen på kvartersmark inom den egna fastigheten inklusive ansökan och bekostande av eventuella ytteligare förättningar.

#### 6.1.2 EXPLOATERINGSAVTAL

För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen krävs utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, gång- och cykelvägar samt grönområden.

Kommunen kommer därför att ingå separata exploateringsavtal med Riksbyggen ekonomisk förening, Per Olov Persson och Djurkälla västra samfällighetsförening inför detaljplanens antagande. Avtalen kommer att reglera ansvarsfördelning, marköverlåtelse, kostnader och tidplan för utbyggnaden samt kommer att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs i takt med exploateringen.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

De åtgärder som kommer att regleras i exploateringsavtalen ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Ansvar för den allmänna platsmarken består i exploateringskedet av ett betalningsansvar. I avtalet kommer regleras att exploatören ska bekosta utbyggnaden av allmän platsmark genom ett exploateringsbidrag. Exploateringsbidraget ska till del betalas efter lagakraftvunnen detaljplan och till del inför varje etapputbyggnad. Etappindelningen finns beskriven under rubrik **6.1.2.2 Föreslagen etappindelning**

I nästa skede när den allmänna platsen byggts ut enligt planförslaget och exploateringsavtalen är uppfyllda består ansvaret av drift och skötsel. Kommunen ansvarar då för all drift och skötsel av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och Djurkälla västra samfällighet ansvarar för drift och skötsel av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

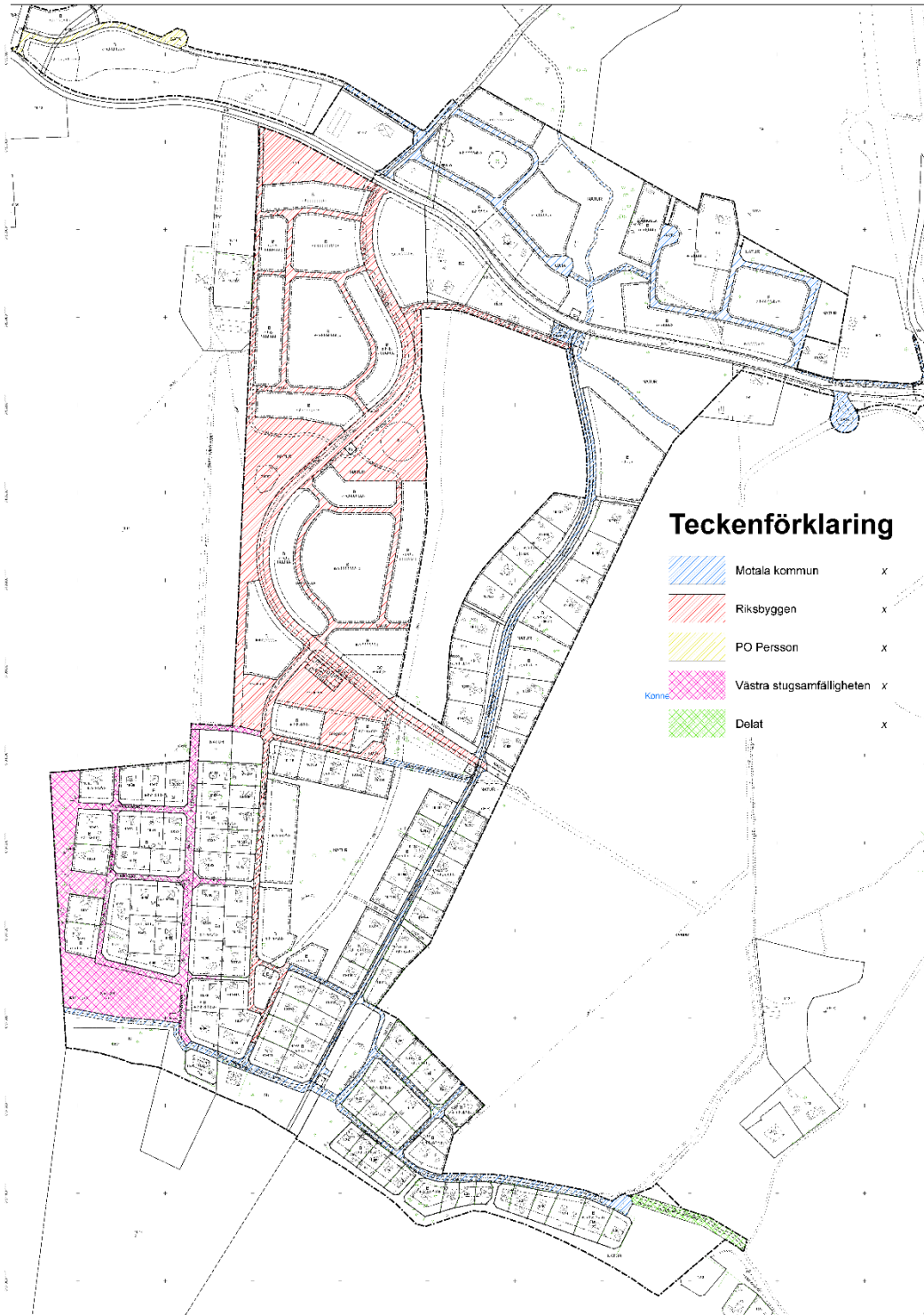
#### **6.1.2.1 KOSTNADSFÖRDELNING**

Grundprincipen för exploateringsavtalen är att varje exploatör ska betala för utbyggnaden av den allmänna anläggning som krävs för att möjliggöra exploatörens nya byggrätter.

Djurkälla Västra stugsamfällighetsförening ansvarar för utbyggnad samt drift och skötsel av de ytor som i planen planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Huvudsakligen ska utbyggnaden bekostas enligt nedan övergripande kartsnitt.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Illustration över ansvarsfördelning vad gäller bekostande av planens genomförande. Där allmän plats ej har markerats har inget genomförande planerats. Om ett sådant sker ändå så är det Motala kommun som ansvarar för det. Kartan finns tillgänglig separat i lämplig skala. Källa: Motala kommun*

### 6.1.2.2 FÖRESLAGEN ETAPPINDELNING

Detaljplanen är tänkt att genomföras etappvis i 6 stycken huvudsakliga etapper.

Etapp 1 innefattar utbyggnad av huvudgatan och VA-nätet i befintligt fritidshusområde samt väg i den del med blivande kommunalt huvudmannaskap då VA-utbyggnaden är prioriterad. När detta har skett kan de 20-talet förtätningstomter som planlagts i området byggas ut. Utbyggnaden innefattar även anläggandet av ny bro över Kårsbyån.

Etapp 2 innefattar utbyggnad av VA och allmän plats i det södra bebyggelseområdet på Djurkälla 10:62. När det skett kan de 50-talet småhus samt flerbostadshusvarteret som planläggs i den etappen byggas ut. Utbyggnaden innefattar även anläggandet av skogsbrynsmiljön i söder, den angränsande allmänna parkeringen samt den avskärmande trädallén väster om området.

Etapp 3 innefattar utbyggnad av VA och allmän plats på Djurkälla 10:14. När det skett kan de 10-talet småhus som planläggs i den etappen byggas ut.

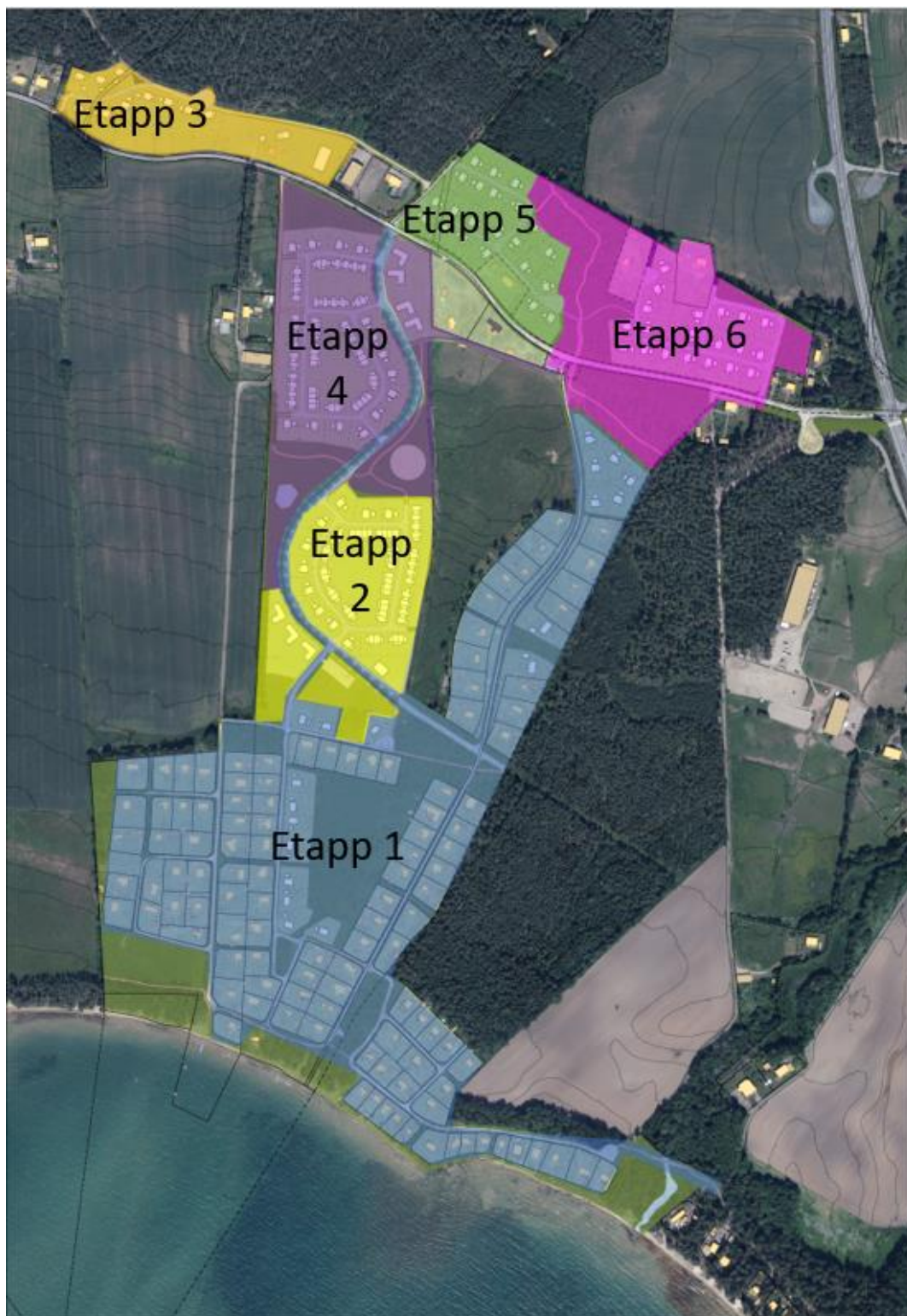
Etapp 4 innefattar utbyggnad av VA och allmän plats i det norra bebyggelseområdet på Djurkälla 10:62. När det skett kan det 60-talet småhus samt flerbostadshusvarteret som planläggs i den etappen byggas ut. Utbyggnaden innefattar även anläggandet av gång- och cykelbanan söder om Djurkälla 10:48 (Åvik), Lekplatsen söder om bebyggelseområdet samt den avskärmande trädallén väster om området.

Etapp 5 innefattar utbyggnaden av VA och allmän plats i det östra bebyggelseområdet på Illersjö 1:3. När det skett kan det 20-talet småhus som planläggs i den etappen byggas ut.

Etapp 6 innefattar utbyggnaden av VA och allmän plats i det norra bebyggelseområdet på Illersjö 1:3. När det skett kan det 20-talet småhus som planläggs i den etappen byggas ut. Utbyggnaden innefattar även anläggandet av gång- och cykelbanan samt ridstigen i grönstråket samt den allmänna parkeringsplatsen strax väster om området.

Utbyggnaden av vändplan för buss på Kårsby 1:7, ny bussficka samt gång- och cykelväg till befintlig bussficka för södergående busstrafik på riksväg 50 kommer ske som ett fristående projekt som samordnas med trafikverket.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län





Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

### **6.1.3 MARKANVISNING**

Markanvisning av kommunalt ägd mark är aktuell på fastigheten Illersjö 1:3. Fastigheter som bildas för småhustomter avses tilldelas Motala kommuns tomtkö. Inget markansvisningavtal har tecknats i dagsläget.

### **6.1.4 KÖPEAVTAL**

Kommande markanvisningar avses leda till köpeavtal. Köpeavtal kommer att tecknas för småhustomter som säljs till köpare i kommunens tomtkö. Övriga exploatörer ansvarar själva för sina respektive avtalslösningar.

### **6.1.5 ÖVRIGA AVTAL**

Inga övriga avtal har eller avses tecknas innan planen vunnit laga kraft.

### **6.1.6 TIDPLAN**

Genomförande av detaljplanen börjar när detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden är 15 år, preliminärt 2027-2042.

## 6.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

### 6.2.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Enligt **14 kap. 14-15 §§ Plan- och bygglag (2010:90)** är kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas som allmän plats som kommunen ska vara huvudman för eller kvartersmark för annat än enskilt byggande. Ersättning för sådan inlösen bestäms enligt **Expropriationslag (1972:719)**.

Motala kommun äger fastigheten Illersjö 1:3 och kommer därmed redan vara fastighetsägare till den allmänna platsmarken på den fastigheten. För övriga fastigheter är Motala kommun skyldig att lösa in allmän plats eller kvartersmark för annat än enskilt byggande där kommunen avses vara huvudman inom planområdet.

### 6.2.2 SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT

Planförslaget innehåller ingen mark och inga utrymmen som staten är skyldig att lösa in.

### 6.2.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

**2 kap. 13 § plan- och bygglag** anger att kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Vid bestämmande av ersättning ska **4 kap. expropriationslag (1972:719)** tillämpas.

Eftersom Motala kommun blir huvudman för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet föreligger denna inlösenrätt på all allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap som kommunen inte äger i dagsläget. Vid bestämmande av ersättning ska **4 kap. expropriationslag (1972:719)** tillämpas.

### 6.2.4 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

**6 kap. 16 § plan- och bygglagen** anger att om någon har särskild rätt till mark eller annat utrymme som omfattas av kommunens rätt enligt 13, 14 eller 15 §, får kommunen också lösa in den särskilda rätten. Särskild rätt till mark kan i detta fall exempelvis vara en ledningsrätt, servitut, gemensamhetsanläggning, samfällighet eller arrenden på mark som kommunen ska ta över huvudmannskapet för.

Kommunen har för avsikt att lösa in och upphäva de rättigheter och gemensamhetsanläggningar som blir onyttiga i samband med det kommunala övertagande av huvudmannskapet samt införande av verksamhetsområde för vatten och avlopp i området i samband med planens genomförande. Vid bestämmande av ersättning ska **4 kap. expropriationslag (1972:719)** tillämpas. **(1972:719)** tillämpas.

## 6.3 FASTIGHETSÄGARE

### 6.3.1 FASTIGHETSÄGARE

Planområdet består i huvudsak av fyra större fastigheter, dessa är:

Fastighetsbeteckning	Ägare
Djurkälla 10:62	Riksbyggen ekonomiska förening
Djurkälla 10:14	Per Olov Persson
Illersjö 1:3	Motala kommun
Kärsby 1:7	Privatperson

Utav dessa har alla utom ägare till Kärsby 1:7 tecknat planavtal med Motala kommun och är aktiva parter i planarbetet.

Utöver ovan nämnda fastigheter finns det inom planområdet ett hundratal privatägda bostadsfastigheter som inte är aktiva parter i planarbetet men som ligger inom planområdet. Se tabell under rubriken **6.3.5 Fastighetsrättsliga konsekvenser**.

Det finns inom planområdet ett antal samfälligheter, dessa är: Djurkälla S:3, Djurkälla S:10, Djurkälla S:12, Djurkälla S:15, Djurkälla S:16, samt Illersjö S:1.

### 6.3.2 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen innehåller tre bestämmelser om fastighetsstorlek, dessa är

**d1 - Minsta fastighetsstorlek är 460,0 m<sup>2</sup>**

**d2 - Minsta fastighetsstorlek är 500,0 m<sup>2</sup>**

**d3 - Minsta fastighetsstorlek är 600,0 m<sup>2</sup>**

**d4 - Minsta fastighetsstorlek är 750,0 m<sup>2</sup>**

Bestämmelserna innebär inte att fastighetsindelningen behöver ändras för befintliga bostadsfastigheter, dock möjliggör det nya fastighetsindelningar för flertalet befintlig bostadsfastigheter där tidigare planer har haft bestämmelser om en större minsta fastighetsstorlek.

I gällande byggnadsplan B 25 gjordes en ändringsplan 2013 för att införa fastighetsindelningsbestämmelser. Dessa Fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla då B 25 ersätts av den nya planen inom planområdet.

### 6.3.3 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastighetsbildning kommer ske för att skilja den allmänna platsmarken från kvartersmarken. Befintliga samfälligheter och gemensamhetsanläggningar kommer antingen att ändras eller upphävas, främst till följd av förändringarna i huvudmannaskapet inom planområdet.

Stor del av planområdet utgörs av Djurkälla 10:62. Fastigheten ägs av Riksbyggens ekonomiska förening. De delar av fastigheten som utgörs av allmän plats eller kvartersmark med användning **N<sub>1</sub> – Friluftsbad, E<sub>1</sub> – Transformatorstation eller E<sub>2</sub> – pumpstation** kommer införlivas i en kommunal gatufastighet. Längst med Notvarpstigens norra del har vägområdet tidigare varit mellan 10-25 meter brett, vilket inte motsvarar vare sig nuvarande eller föreslagen gatubredd. Här planläggs istället marken som **B – bostad på kvartersmark**. Marken har tidigare varit allmän plats med enskilt huvudmannaskap på fastigheten Djurkälla 10:62 och bör förslagsvis införlivas i angränsande bostadsfastigheter. En sådan fastighetsbildning ansöker respektive fastighetsägare om på eget initiativ hos lantmäterimyndigheten i Motala kommun och bekostar enligt överenskommelse med nuvarande fastighetsägare Riksbyggen Ekonomiska förening.

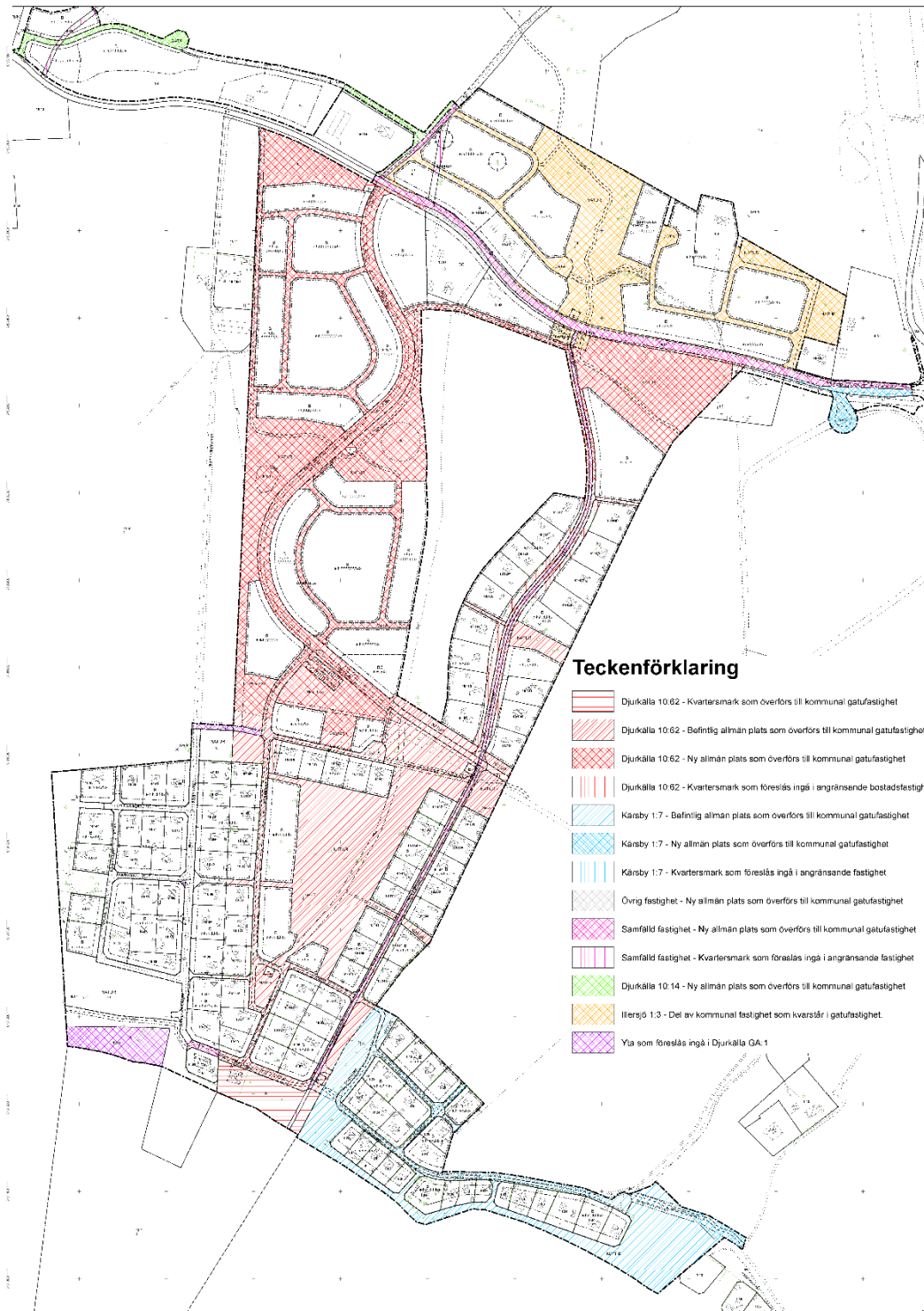
I planområdets norra del ligger Illersjö 1:3. Fastigheten ägs av Motala kommun. De delar av Illersjö 1:3 som utgörs av allmän plats eller kvartersmark med användningen **E<sub>1</sub> – Transformatorstation** kvarstår och blir en kommunal gatufastighet, resterande delar skiljs från den.

I planområdets östra del ligger del av Kårsby 1:7. Fastigheten är privatägd. Fastigheten är inom planområdet redan planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, men får kommunalt huvudmannaskap i och med planförslaget. En del av fastigheten längs Kårsbyån är inte tidigare planlagd men behöver tas i anspråk för att anlägga den föreslagna gång- och cykelbanan med tillhörande bro för att sammankoppla området med resterande del av Motala. En del av Kårsby 1:7, vid infarten från Lemundavägen, utgör en del av Lemundavägen eller behöver tas i anspråk för att möjliggöra en bussvändplan nödvändig för kollektivtrafikförsörjningen av området. Marken som planläggs som allmän plats kommer behöva införlivas i en kommunal gatufastighet.

Djurkälla S:16 är en samfällad gatufastighet med enskilt huvudmannaskap. Den del i söder som planläggs med kommunalt huvudmannaskap kommer behöva införlivas i en kommunal gatufastighet. Motala kommun ansöker om samt bekostar fastighetsbildningen för detta hos lantmäterimyndigheten i Motala Kommun.



Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



*Illustration över föreslagen fastighetsindelning som föranleds av planens genomförande. Kartan finns tillgänglig separat i lämplig skala. Källa: Motala kommun*

Djurkälla S:15 och S:3 följer till största delen Lemundavägen sträckning, men är redan i dag onyttiga eftersom sträckningen utgörs av en allmän väg med Trafikverket som väghållare. Delarna av de samfälliga fastigheterna som sträcker sig genom planområdet avses införlivas i en kommunal gatufastighet. Mindre delar av Djurkälla S:15 och S:3 hamnar på kvartersmark för bostadsändamål och kommer att införlivas i en lämplig bostadsfastighet. En sådan fastighetsbildning ansöker om och bekostar Motala Kommun efter överenskommelse med delägande fastighetsägare.

Även delar av Djurkälla 10:60, Kårsby 1:8, Djurkälla 10:46, Djurkälla 10:47, Djurkälla 10:48 utgör del av vägområdet där trafikverket i dagsläget har vägrätt. Dessa delar planläggs som allmän plats med användningen **Väg<sub>1</sub> – Genomfartsväg** och avses överföras till en kommunal gatufastighet. Motala kommun ansöker samt bekostar fastighetsbildningen hos lantmäterimyndigheten i Motala Kommun.

Djurkälla S:12 följer Notvarpstigen mellan Lemundavägen och Vättern. När Notvarpstigen blir allmän plats med beteckningen GATA med kommunalt huvudmannaskap blir samfälligheten onyttig och marken införlivas i en kommunal gatufastighet. Motala kommun ansöker om fastighetsbildningen hos lantmäterimyndigheten och regleringen bekostas av Motala kommun.

Illersjö S:1 följer till största delen vägen mellan Illersjö 1:3 och Djurkälla 10:14. Då större delen av vägen blir allmän plats **GATA** med kommunalt huvudmannaskap så blir delar av samfälligheten genom planområdet onyttig och de delarna införlivas i en kommunal gatufastighet. Motala kommun ansöker om samt bekostar fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten i Motala kommun. En del av Illersjö S:1 hamnar på kvartersmark och införlivas förslagsvis i en lämplig bostadsfastighet. En sådan fastighetsbildning ansöker om och bekostar Motala Kommun efter överenskommelse med delägande fastighetsägare.

## 6.3.4 RÄTTIGHETER

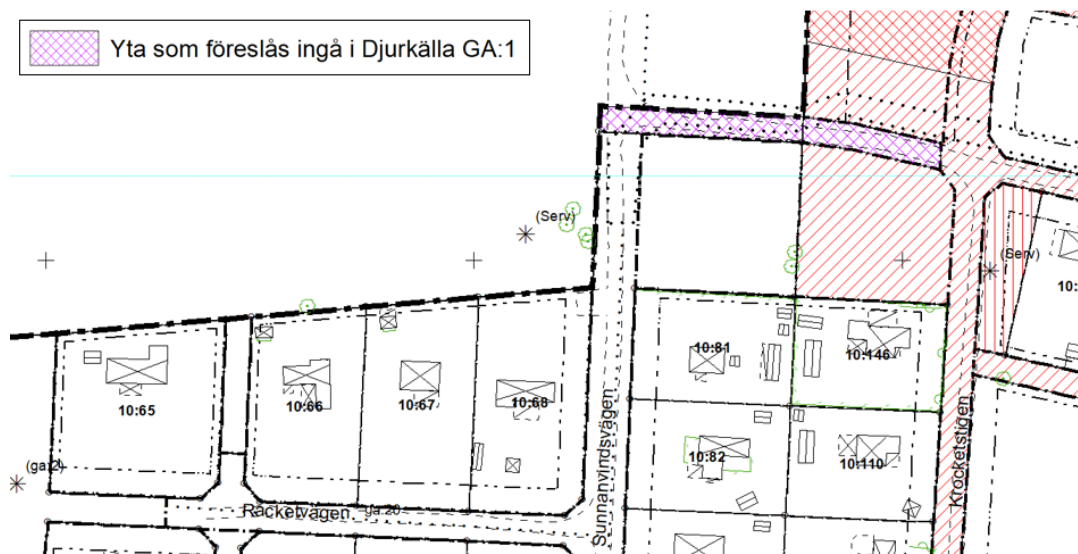
### 6.3.4.1 LEDNINGSRÄTT

Motala kommun har ledningsrätt för vattenledning som lastar Djurkälla S:16, S12, 10:16, 10:62 och Kårsby 1:7.

Servitut upphävs förslagsvis i samband med att kommunalt VA byggs ut.

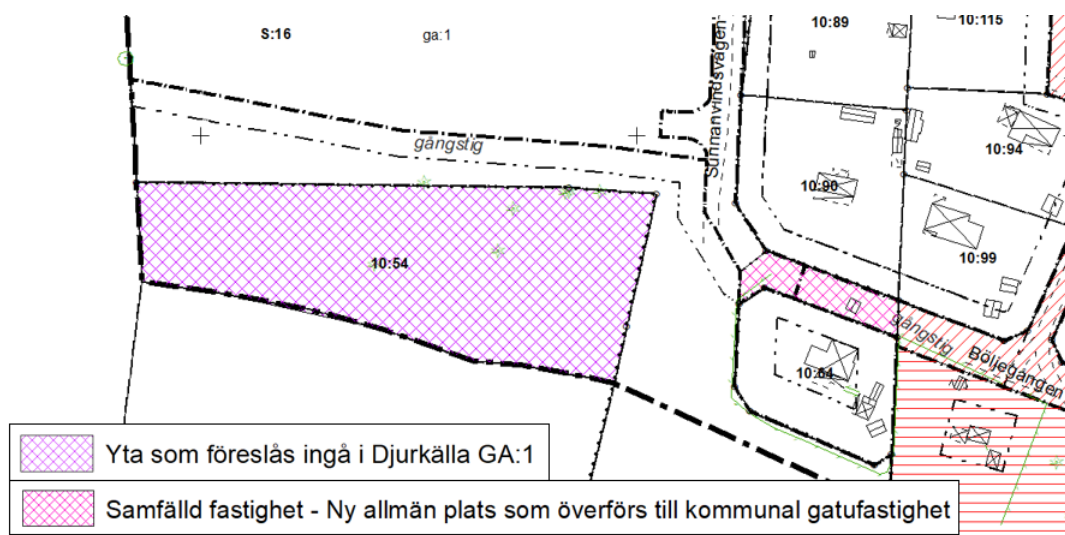
### 6.3.4.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inom planområdet finns Djurkälla ga:1 med ändamålet Parkmark, vägar, vattenområde beläget på Djurkälla s:16. Djurkälla ga:1 föreslås i söder utökas så att Djurkälla 10:54 införlivas och minskas norr om Djurkälla 10:64 där huvudmannaskapet ändras till kommunalt. I norr föreslås det utökas över Djurkälla 10:15 och 10:64 på den ytan som är planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap och som sammankopplar Sunnavindsvägen med Krocketstigen för att kunna ansluta till allmän väg.



Ovan: yta som föreslås ingå i Djurkälla ga:1.

Nedan: yta i söder som föreslås ingå i Djurkälla ga:1 och yta där Djurkälla ga:1 föreslås minska.



Inom planområdet finns flertalet gemensamhetsanläggningar för vatten- och avlopp. Dessa är Djurkälla ga:2, ga:20, ga:21, Kårsby ga:1, ga:4

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

När ett kommunalt verksamhetsområdet för vatten och spillvatten beslutas inträder ett ansvar för VA-huvudmannen att tillhandahålla förbindelsepunkter vid varje enskild fastighetsgräns. VA-huvudmannen kan då välja mellan att exproprierade befintliga gemensamhetsanläggningar eller dra fram nya allmänna ledningar.

VA-huvudmannen avser att dra fram nya allmänna ledningar i området. Befintliga gemensamhetsanläggningar för vatten och spillvatten kan därmed bli onyttiga. Samtliga gemensamhetsanläggningar listade ovan bör avvecklas om de inte längre anses vara väsentliga för de deltagande fastigheterna.

#### 6.3.4.3 SERVITUT

Över Djurkälla S:16 planläggs ett markreservat utgör ett reservat för allmän gång- och cykeltrafik där marken är planlagd som **N<sub>1</sub> – Friluftsbad**. Servitut bör inrättas när behovet av gång- och cykelväg väster ut uppstår.

Inom området finns även flertalet officialservitut. Följande blir berörda av planförslaget.

Illersjö 1:4 och Djurkälla 10:106 har servitut för väg som lastar Illersjö 1:3.

Kärsby 1:15 har servitut för väg som lastar Kärsby 1:7.

Djurkälla 10:118 har servitut för väg som lastar Djurkälla 10:14.

Djurkälla S:12 är lastat med flertalet servitut.

Servitut upphävs förslagsvis i samband planen då de ersätts med allmän gata eller väg.

Djurkälla S:16 har ett servitut för väg över Djurkälla 10:15. Servitutet upphävs då det föreslås ersättas av gemensamhetsanläggning.

Djurkälla 10:46 har servitut för enskild vattenledning som lastar Djurkälla 10:47 och 10:62.

Djurkälla 10:69 och 10:70 har servitut för vattenledning som lastar Djurkälla s:16

Djurkälla 10:68 har servitut för avlopp som lastar Djurkälla 10:15

Djurkälla GA:2 har servitut för utrymme för avlopp som lastar Djurkälla S:16

Djurkälla 10:116, 10:129 och 10:131 har servitut för avlopp som lastar Djurkälla 10:62.

Djurkälla GA:20 har servitut för utrymme för vattenledning över Djurkälla S:16

Servitut upphävs förslagsvis i samband med att kommunalt VA byggs ut.

Inom planområdet finns även flertalet avtalsrättigheter. Följande blir påverkade av planförslaget.

Vattenfall har ett avtalsservitut för kraftledning för starkström som lastar Illersjö 1:3.

Ledningen korsar blivande kvartersmark och kommer behöva flyttas till allmän gata.



Servitut upphävs förslagsvis i samband planen och ersätts av nytt.

### 6.3.5 FASTIGHETSRETTSLIGA KONSEKVENSER

FASTIGHETER	
<b>DJURKÄLLA 10:14</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Del av fastighet ingår i planen och planläggs för första gången</li><li>- Del av fastighet som planläggs för bostadsanvändning får en byggrätt motsvarande ett 10-tal bostäder.</li><li>- Del av fastighet beläggs med markreservat för allmännyttig ledning</li><li>- Del av fastighet som planläggs som allmän gata med kommunalt huvudmannskap. Marken behöver avstås till huvudman.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA 10:15</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Del av fastighet ingår i planen och planläggs för första gången</li><li>- Del av fastigheten inom planområdet består av en befintlig väg som planläggs som allmän gata med enskilt huvudmannskap, marken behöver avstås till huvudman.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA 10:46</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten planläggs för första gången genom att befintlig bostadsanvändning bekräftas och ges en byggrätt.</li><li>- Del av fastighet utgörs av väg med statlig väghållare vars befintliga vägrätt planläggs med kommunalt huvudmannskap. Marken behöver avstås till huvudman.</li><li>- Fastighet får möjlighet till utfart mot ny lokalgata norr om fastigheten och utfartsförbud mot Lemundavägen i söder. Befintlig utfart får nyttjas men ny utfart behöver ansluta till lokalgata i norr.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA 10:47</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten planläggs för första gången genom att befintlig bostadsanvändning bekräftas och ges en byggrätt. Även centrumanvändning tillåts på fastigheten.</li><li>- Del av fastighet utgörs av väg med statlig väghållare vars befintliga vägrätt planläggs med kommunalt huvudmannskap. Marken behöver avstås till huvudman.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li></ul>

<b>DJURKÄLLA 10:48</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs för första gången. Befintlig användning som samlingslokal bekräftas och utvidgas genom centrumanvändning och ges en byggrätt. Även bostadsanvändning tillåts på fastigheten.</li> <li>- Del av fastighet utgörs av väg med statlig väghållare vars befintliga vägrätt planläggs med kommunalt huvudmannskap. Marken behöver avstås till huvudman.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:49</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som allmän plats med enskilt huvudmannskap.</li> <li>- Fastigheten är en rest på cirka 18 kvadratmeter och utgör hörnavskärning av Djurkälla 10:51 i korsningen Sunnavindsvägen/Tennisvägen.</li> <li>- Fastigheten bör lämpligen införlivas i Djurkälla S:16.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:50 DJURKÄLLA 10:51 DJURKÄLLA 10:52 DJURKÄLLA 10:53</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:54</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs för första gången som N<sub>1</sub> – Friluftsbad vilket bekräftar nuvarande användning.</li> <li>- Fastigheten bör lämpligen införlivas i Djurkälla S:16.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:60</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Del av fastighet ingår i planen och planläggs för första gången.</li> <li>- Del av fastighet utgörs av väg med statlig väghållare vars befintliga vägrätt planläggs med kommunalt huvudmannskap. Marken behöver avstås till huvudman.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:61</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Del av fastighet ingår i planen och planläggs för första gången.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Del av fastighet utgörs av väg med statlig väghållare vars befintliga vägrätt planläggs med kommunalt huvudmannskap. Marken behöver avstås till huvudman.</li> <li>- Del av fastighet utgörs av vägområde för statlig väg vars befintliga vägområde planläggs som trafikområde. Del av den ytan är belagd med reservat för allmän gång och cykelväg, där ett servitut bör upprättas.</li> <li>- Del av fastighet där befintlig pumphus med ledningsrätt står beläggs men användningen E – Tekniska anläggningar för att bekräfta nuvarande användning.</li> <li>- Del av fastighet på jordbruksmark söder om Illersjövägen beläggs med användningen L - odling och djurhållning för att bekräfta nuvarande användning.</li> <li>- Del av fastigheten beläggs med markerservat för allmännyttiga ledningar.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:62</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Del av fastigheten planläggs för första gången, och går ifrån att vara jordbruksmark till en stor exploateringsfastighet med byggrätt för cirka 150 bostäder.</li> <li>- Del av fastigheten är tidigare planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannskap. I och med planförslaget övergår huvudmannskap till kommunalt. Delar av den planlagda allmänna platsen planläggs istället som förtätningstomter med byggrätt för cirka ett 20-tal småhus.</li> <li>- Del av fastighet som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannskap. Marken behöver avstås till huvudman.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:64</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> </ul>
<p><b>DJURKÄLLA 10:65</b> <b>DJURKÄLLA 10:66</b> <b>DJURKÄLLA 10:67</b> <b>DJURKÄLLA 10:68</b> <b>DJURKÄLLA 10:69</b> <b>DJURKÄLLA 10:70</b> <b>DJURKÄLLA 10:71</b> <b>DJURKÄLLA 10:72</b> <b>DJURKÄLLA 10:73</b> <b>DJURKÄLLA 10:74</b> <b>DJURKÄLLA 10:75</b> <b>DJURKÄLLA 10:76</b> <b>DJURKÄLLA 10:77</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastigheten får mindre pricktäckning än i tidigare gällande plan.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> </ul>
<p><b>DJURKÄLLA 10:78</b> <b>DJURKÄLLA 10:79</b> <b>DJURKÄLLA 10:80</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> </ul>
<p><b>DJURKÄLLA 10:81</b> <b>DJURKÄLLA 10:82</b> <b>DJURKÄLLA 10:83</b> <b>DJURKÄLLA 10:84</b> <b>DJURKÄLLA 10:85</b> <b>DJURKÄLLA 10:86</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastigheten får mindre pricktäckning.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> </ul>



<b>DJURKÄLLA 10:87</b> <b>DJURKÄLLA 10:88</b> <b>DJURKÄLLA 10:89</b> <b>DJURKÄLLA 10:90</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li><li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li><li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li><li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li><li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li><li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA 10:92</b> <b>DJURKÄLLA 10:93</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li><li>- Fastigheten får mindre prickmark.</li><li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li><li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li><li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li><li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li><li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li><li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA 10:94</b> <b>DJURKÄLLA 10:95</b> <b>DJURKÄLLA 10:96</b> <b>DJURKÄLLA 10:97</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li><li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li><li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li><li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li><li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li><li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA 10:98</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li><li>- Fastigheten får väsentligt mindre präckmark.</li><li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li><li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li><li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li><li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li><li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li><li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA 10:99</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li><li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li><li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li><li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li><li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li><li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li><li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA 10:100</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li><li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li><li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li><li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li><li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li><li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:101</b> <b>DJURKÄLLA 10:102</b> <b>DJURKÄLLA 10:103</b> <b>DJURKÄLLA 10:104</b> <b>DJURKÄLLA 10:105</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastigheten får mindre prickmark.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:106</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs för första gången och nuvarande bostadsanvändning bekräftas.</li> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> <li>- Servitut för tillfart över Illersjö 1:3 blir onyttigt i samband med anläggandet av den nya gatan.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:107</b> <b>DJURKÄLLA 10:108</b> <b>DJURKÄLLA 10:109</b> <b>DJURKÄLLA 10:110</b> <b>DJURKÄLLA 10:111</b> <b>DJURKÄLLA 10:113</b> <b>DJURKÄLLA 10:114</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastigheten får mindre prickmark än i tidigare gällande plan.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:115</b> <b>DJURKÄLLA 10:116</b> <b>DJURKÄLLA 10:120</b> <b>DJURKÄLLA 10:121</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastigheten får mindre prickmark.</li> </ul>

<b>DJURKÄLLA 10:122</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:123</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:125 DJURKÄLLA 10:126 DJURKÄLLA 10:127</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastigheten får mindre pricksmark.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> </ul>
<b>DJURKÄLLA 10:128</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> <li>- Fastigheten förlorar möjligheten till befintlig tillfart i norr. Möjlighet finns att anlägga ny mot väster.</li> </ul>
<p><b>DJURKÄLLA 10:129</b> <b>DJURKÄLLA 10:130</b> <b>DJURKÄLLA 10:131</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastigheten får mindre prickmark.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> </ul>
<p><b>DJURKÄLLA 10:132</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastigheten får mindre prickmark.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> <li>- Fastigheten förlorar möjligheten till befintlig tillfart i norr. Möjlighet finns att anlägga ny mot öster.</li> </ul>
<p><b>DJURKÄLLA 10:133</b> <b>DJURKÄLLA 10:134</b> <b>DJURKÄLLA 10:135</b> <b>DJURKÄLLA 10:137</b> <b>DJURKÄLLA 10:138</b> <b>DJURKÄLLA 10:139</b> <b>DJURKÄLLA 10:140</b> <b>DJURKÄLLA 10:141</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastigheten får mindre pricktäckning.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> </ul>
<p><b>DJURKÄLLA 10:142</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> </ul>
<p><b>DJURKÄLLA 10:143</b> <b>DJURKÄLLA 10:144</b> <b>DJURKÄLLA 10:145</b> <b>DJURKÄLLA 10:146</b> <b>DJURKÄLLA 10:147</b> <b>DJURKÄLLA 10:148</b> <b>DJURKÄLLA 10:149</b> <b>DJURKÄLLA 10:150</b> <b>DJURKÄLLA 10:151</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastigheten får mindre pricktäckning.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li><li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li><li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA 10:153</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li><li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li><li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li><li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li><li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li><li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li><li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA 10:155</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li><li>- Fastigheten får mindre prickmark.</li><li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li><li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li><li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li><li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li><li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li><li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li></ul>
<b>ILLERSJÖ 1:3</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Del av fastigheten planläggs för första gången, och går ifrån att vara en skogsfastighet till en planlagd exploateringsfastighet för cirka 40 bostäder.</li><li>- Del av fastighet som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Marken behöver avstås till huvudman.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li></ul>

<b>ILLERSJÖ 1:4</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fastigheten planläggs för första gången och nuvarande bostadsanvändning bekräftas.</li><li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannskap och standardhöjning.</li><li>- Servitut för tillfart över Illersjö 1:3 blir onyttigt i samband med utbyggnad av den nya vägen.</li><li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li></ul>
<b>KÄRSBY 1:7</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Del av fastigheten är tidigare planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannskap. I och med planförslaget övergår huvudmannskap till kommunalt.</li><li>- Del av fastigheten som tidigare ej varit planlagd planläggs som allmän plats – natur. Marken behövs för att säkra passage över Kårsbyån för allmänheten.</li><li>- Del av fastigheten som tidigare ej varit planlagd planläggs som allmän plats – gata. Ytan behövs för att tillskapa en bussvändplats vid infarten till Kårsby 1:7 från Lemundavägen vilket krävs för att kollektivtrafikförsörja området.</li><li>- Del av fastigheten planlaggd som allmän plats har kommunalt huvudmannskap och behöver avstås till huvudman.</li><li>- Del av fastigheten som ej varit planlagd planläggs som L<sub>1</sub> – Skog för att bekräfta befintlig användning.</li><li>- Del av fastigheten beläggs med markreservat för allmännyttig ledning.</li></ul>
<b>KÄRSBY 1:8</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Del av fastigheten planläggs för första gången genom att befintlig bostadsanvändning. Ytan som planläggs är närmast vägen och ges ingen byggrätt.</li><li>- Del av fastighet utgörs av väg med statlig väghållare vars befintliga vägrätt planläggs med kommunalt huvudmannskap. Marken behöver avstås till huvudman.</li><li>- Del av fastigheten beläggs med markreservat för allmännyttig ledning.</li></ul>

<p><b>KÄRSBY 1:15</b> <b>KÄRSBY 1:17</b> <b>KÄRSBY 1:18</b> <b>KÄRSBY 1:19</b> <b>KÄRSBY 1:20</b> <b>KÄRSBY 1:21</b> <b>KÄRSBY 1:22</b> <b>KÄRSBY 1:23</b> <b>KÄRSBY 1:24</b> <b>KÄRSBY 1:25</b> <b>KÄRSBY 1:26</b> <b>KÄRSBY 1:27</b> <b>KÄRSBY 1:28</b> <b>KÄRSBY 1:29</b> <b>KÄRSBY 1:30</b> <b>KÄRSBY 1:31</b> <b>KÄRSBY 1:32</b> <b>KÄRSBY 1:33</b> <b>KÄRSBY 1:34</b> <b>KÄRSBY 1:42</b> <b>KÄRSBY 1:44</b> <b>KÄRSBY 1:45</b> <b>KÄRSBY 1:46</b> <b>KÄRSBY 1:47</b> <b>KÄRSBY 1:48</b> <b>KÄRSBY 1:49</b> <b>KÄRSBY 1:50</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastigheten planläggs på nytt som bostadsfastighet.</li> <li>- Fastighetens sammanlagda byggrätt ökar från 80 till 115 kvadratmeter.</li> <li>- Fastighetens högsta byggnadshöjd ökar från 3,5 till 4,6 meter.</li> <li>- Fastighetens nockhöjd begränsas till 7,5 meter.</li> <li>- Fastighetens genomsläpplighet regleras till minst 50% av arean.</li> <li>- Fastigheten hamnar inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.</li> <li>- Fastigheten får betala planavgift vid nyttjande av den nya byggrätten vid bygglovsansökan.</li> <li>- Gata i anslutning till fastighet får kommunalt huvudmannaskap och standardhöjning.</li> </ul>
<b>SAMFÄLLIGHETER</b>	
<p><b>DJURKÄLLA S:12</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Del av fastigheten är tidigare planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. I och med planförslaget övergår huvudmannaskap till kommunalt.</li> <li>- Del av fastigheten med allmän plats har kommunalt huvudmannaskap och behöver avstås till huvudman.</li> </ul>
<p><b>MOTALA DJURKÄLLA S:3</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Del av fastighet utgörs av väg med statlig väghållare vars befintliga vägrätt planläggs med kommunalt huvudmannaskap. Marken behöver avstås till huvudman.</li> <li>- Del av fastighet som ej behövs för vägen planläggs för bostadsanvändning och bör överlåtas till närliggande bostadsfastigheter.</li> </ul>
<p><b>MOTALA DJURKÄLLA S:10</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Del av fastighet planäggs allmän plats – gata med kommunalt huvudmannaskap. Marken behöver avstås till huvudman. Hela gatans sträckning</li> </ul>

	<p>utanför fastigheten gör fastigheten onyttig inom planområdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del av fastighet som ej behövs för vägen planläggs för bostadsanvändning och bör överlåtas till närliggande bostadsfastigheter.</li> </ul>
<b>MOTALA DJURKÄLLA S:15</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Del av fastighet utgörs av väg med statlig väghållare vars befintliga vägrätt planläggs med kommunalt huvudmannskap. Marken behöver avstås till huvudman.</li> <li>- Del av fastighet som ej behövs för vägen planläggs för bostadsanvändning. Del av fastighet öster om riksväg 50 planläggs som N – Odling och djurhållning.</li> </ul>
<b>MOTALA DJURKÄLLA S:16</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Del av fastigheten planläggs på nytt som allmän plats med enskilt huvudmannskap.</li> <li>- Del av fastigheten som tidigare planlagts som bostad men ej byggts ut planläggs som natur med enskilt huvudmannskap för att bekräfta faktisk markanvändning.</li> <li>- Del av fastigheten beläggs med reservat för allmännyttig ledning.</li> <li>- Del av fastigheten planläggs på nytt som allmän plats där huvudmannskap ändras från enskilt till kommunalt. Marken behöver avstås till huvudman.</li> <li>- Del av fastigheten som tidigare planlagts som natur med enskilt huvudmannskap planläggs nu för användningen N<sub>1</sub> – Friluftsbad vilket motsvarar nuvarande användning. En del av den marken beläggs med bestämmelse om reservat för allmän gång- och cykeltrafik.</li> <li>- Strandskyddet inträder 100 meter från Vättern inom fastigheten.</li> </ul>
<b>MOTALA ILLERSJÖ S:1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Del av fastighet planläggs som allmän plats – gata med kommunalt huvudmannskap. Marken behöver avstås till huvudman. Hela gatans sträckning utanför fastigheten gör fastigheten onyttig inom planområdet.</li> <li>- Del av fastighet som ej behövs för vägen planläggs för bostadsanvändning.</li> </ul>
<b>MOTALA ILLERSJÖ S:2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En del av fastighet som varit tidigare oplanlagd beläggs med användningen E – Tekniska anläggningar för att bekräfta nuvarande användning.</li> </ul>
<b>GEMENSAMHETS- ANLÄGGNINGAR</b>	



<b>DJURKÄLLA GA:1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gemensamhetsanläggningen bör utökas i storlek för att koppla ihop Sunnanvindsvägen med Krocketstigen samt inkludera Djurkälla 10:54.</li><li>- Gemensamhetsanläggningen bör minskas i storlek där huvudmanaskapet blir kommunalt.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA GA:20</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gemensamhetsanläggningen blir onyttig efter utbyggnad av kommunalt VA-nät. Gemensamhetsanläggningen bör upphävs efter utbyggnad.</li></ul>
<b>DJURKÄLLA GA:21</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gemensamhetsanläggningen blir onyttig efter utbyggnad av kommunalt VA-nät. Gemensamhetsanläggningen bör upphävs efter utbyggnad.</li></ul>
<b>KÄRSBY GA:1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gemensamhetsanläggningen blir onyttig efter utbyggnad av kommunalt VA-nät. Gemensamhetsanläggningen bör upphävs efter utbyggnad.</li></ul>
<b>KÄRSBY GA:4</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gemensamhetsanläggningen blir onyttig efter utbyggnad av kommunalt VA-nät. Gemensamhetsanläggningen bör upphävs efter utbyggnad.</li></ul>

## **6.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **6.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING**

#### **6.4.1.1 ALLMÄN PLATS**

Utbyggnaden genomförs som ett exploateringsprojekt där intäkter från exploateringsbidrag och försäljning av tomter ska finansiera utbyggnad av allmän plats. Exploatörerna bidrar i proportion till den nytta de får av planen. En preliminär exploateringskalkyl har tagits fram och ska godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. Kalkylen visar att:

Intäkterna bedöms uppgå till cirka 100 miljoner kronor, varav:

- Exploateringsbidrag: cirka 65 miljoner kronor
- Försäljning av exploateringsfastigheter: cirka 35 miljoner kronor

Utgifterna beräknas till cirka 110 miljoner kronor, där hela beloppet avser plankostnader (inklusive utredningar) och genomförandekostnader inklusive påslag för oförutsedda utgifter.

Det preliminära underskottet på cirka 10 miljoner kronor beror främst på att kostnader för vägutbyggnad samt utrednings- och plankostnader i befintligt fritidshusområde inte täcks av gatukostnadsersättning eller plankostnadsbidrag från de boende, utan finansieras av kommunen. Fastighetsägare kommer dock att betala planavgift vid bygglov för ny byggrätt, vilket kan bidra till att minska underskottet om det utnyttjas fullt ut, något som inte inkluderats i kalkylen.

#### **6.4.1.2 VATTEN- OCH AVLOPP**

VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp inom området, vilket bekostas av VA-kollektivet.

VA-huvudmannen har preliminärt uppskattat kostnaden för utbyggnad av VA-nätet i området till cirka 75-102 miljoner kronor, varav:

- Utbyggnad av VA i området: cirka 65-85 miljoner kronor
- Uppdimensionering av befintligt nät: cirka 10-17 miljoner kronor

Intäkterna från anslutningsavgifter beräknas uppgå till cirka 30–50 miljoner kronor, beroende på VA-taxans utformning under utbyggnadsskedet.

Det preliminära underskottet för VA-kollektivet beräknas bli cirka 25-72 miljoner kronor. Dessa nya anslutningar genererar dock nya abonnenter som stärker

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

intäktssidan och minskar den ekonomiska belastningen för VA-kollektivet på sikt, något som inte inkluderats i kalkylen.

#### **6.4.1.3 DRIFT**

Motala kommun blir med planförslaget huvudman för en stor del av den allmänna platsen. Med detta kommer ett ansvar för framtida drift och skötsel. Driftskostnader för allmän plats antas därför öka för kommunen.

En grov uppskattning av driftkostnaderna, fördelat enligt nedan:

- Gator, g/c-väg och allmän parkering: cirka 400 000 kronor/år (15 kr/m<sup>2</sup>/år)
- Natur, park: cirka 250 000 kronor/ år (5 kr/m<sup>2</sup>/år)
- Lekpark: cirka 30 000 kronor/år (20 kr/m<sup>2</sup>/ år)

Totalt: en ökning med ca 700 000 kronor/år

Den utökade driftskostnaden finansieras av skattekollektivet via teknik- och samhällsserviceförvaltningens driftsbudget.

#### **6.4.1.4 EKONOMISK GENOMFÖRBARHET**

Trots ett preliminärt underskott bedöms projektet som ekonomiskt genomförbart då det skapar långsiktiga värden för kommunen. Genom att möjliggöra fler bostäder i attraktiva lägen ges förutsättningar för att öka antalet skattebetalare och stärker kommunens befolkningsutveckling. Detta ger ökade skatteintäkter och förbättrar förutsättningarna för service och välfärd.

Utbyggnaden av VA är nödvändig redan i dagsläget. Med planförslaget kan kostnaderna fördelas på fler abonnenter, vilket minskar den ekonomiska belastningen på VA-kollektivet, speciellt uppdimensioneringskostnaden och bidrar till fler intäkter i form av anslutningsavgifter. Det prognostiserade underskattet som utbyggnaden innebär hade sannorlikt varit mycket högre i ett nollalternativ där VA-utbyggnaden skett utan samplanering med nya bebyggelseområden.

Projektet genomförs som ett exploateringsprojekt där exploatörer bidrar proportionerligt till den nytta de får av planen, och intäkter från exploateringsbidrag och tomtförsäljning finansierar en stor del av utbyggnaden av allmän plats.

#### **6.4.2 PLANKOSTNADSAVTAL**

Planavtal har tecknats mellan Riksbyggen ekonomisk förening, Per Olov Persson, Mark- och exploateringsenheten på Motala kommun och Planenheten på Motala kommun.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Planavtalet tecknades för att reglera och fördela plankostnader för upprättandet av planhandlingar och tillhörande utredningar.

Befintliga privatägda bostadsfastigheter inom planområdet bostadsfastigheter har ej tecknat planavtal och planavgift tas istället ut i samband med bygglov.

#### **6.4.3 PLANAVGIFT**

Ägare till Illersjö 1:3, Djurkälla 10:62 samt Djurkälla 10:14 har betalat planavgift enligt planavtal i samband med att planen upprättats och Motala kommun avser inte ta ut någon ytterligare planavgift från dessa fastigheter eller fastigheter som i huvudsak styckats av från dessa.

För samtliga andra fastigheter inom planområdet kommer planavgift tas ut i samband med bygglov där planens regleringar nyttjas (exempelvis den utökade byggrätten) och enlighet med kommunens plan- och byggtaxa.

#### **6.4.4 INLÖSEN**

Om kommunen använder sig av sin lösenrätt för allmän platsmark ska ersättning bestämmas enligt expropriationslagen. Detta innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av att marken löses in.

#### **6.4.5 DRIFT ALLMÄN PLATS**

Motala kommun är huvudman för delar av planområdet och ska därmed ansvara för drift av allmänna platser inom planområdet.

För mark där huvudmannskapet är anget som enskilt är det Djurkälla västra stugsamfällighet som är huvudman och ansvarar för drift och skötsel.

#### **6.4.6 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP**

Då hela planområdet avses omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten så ansvarar VA-huvudman för drift av vatten- och spillvattenanläggningar inom planområdet.

Delar av planområde avses omfattas av verksamhetsområde för dagvatten där VA-huvudman ansvarar för drift av dagvattenanläggningar inom planområdet. Utanför verksamhetsområdet förväntas dagvatten kunna hanteras av enskilda fastighetsägare som får ansvara för drift och skötsel av enskilda dagvattenlösningar.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

#### **6.4.7 GATUKOSTNADER**

Gatukostnader som uppkommer i samband med planens genomförande är i huvudsak finanserade genom de exploateringsbidrag som exploatörerna ska betala enligt exploateringsavtalet och kommer finnas medräknade i den exploateringskalkyl som kommunstyrelsen avser godkänna innan detaljplanen antas.

Motala kommun avser ej ta ut någon gatukostnadsersättning för övertagande av vägar som idag har enskilt huvudmannaskap.



## **6.5 TEKNISKA FRÅGOR**

### **6.5.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS**

Motala kommun ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna platser inom planområdet.

### **6.5.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP**

Då planområdet avses införlivas i kommunalt verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och delar av planområde avses införlivas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten kommer en omfattande utbyggnad av ledningsnätet i området behöva ske. VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnaden av ledningsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt.

Ledningsnätet för vatten, spillvatten och dagvatten har förprojekteras tillsammans med gatunätet i samråd med VA-huvudmannen inom ramen för detaljplanen för att säkerställa utbyggnadens genomförbarhet. Detaljprojektering kommer ske i samband med planens genomförande.

Utbyggnaden utförs och bekostas av VA-huvudmannen som även avses stå för driften. VA-huvudman avser erlægga samtliga ägare till bostadsfastigheter inom det nya verksamhetsområdet med anslutningsavgift men anslutningskostnaden kommer att variera beroende på exempelvis tidigare erlagd avgift för gemensam anslutningspunkt. Exakt kostnad för anslutningsavgift beräknas och meddelas tillkommande abonnenter i samband med genomförandet.

Vissa dagvattenlösningar på allmän platsmark kan Motala kommuns skattekollektiv ansvara för att betala helt eller delvis där det finns ett delat ansvar med VA-huvudman. Ansvarsfördelningen tas fram i samband med detaljprojekteringen.

## 6.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

### 6.6.1 NYTT VERKSAMHETSOMRÅDE

**Lagen om allmänna vattentjänster § 6-9** anger att om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljö behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, ska kommunen bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va- anläggning. Vid bedömningen av behovet enligt första stycket ska särskild hänsyn tas till förutsättningarna att tillgodose behovet av en vattentjänst genom en enskild anläggning som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön.

För att bedöma behovet har tillsynsmyndigheten för miljö- och hälsoskydd hörts i frågan. Tillsynsmyndigheten för miljö- och hälsoskydd anser att planområdet behöver anslutas till kommunalt VA och att detaljplanarbetet skapar goda förutsättningar för detta.

Det aktuella området är till viss del beläget inom Vätterns vattenskyddsområde. Vattenförekomsten Vättern uppnår god ekologisk status, är en viktig dricksvattentäkt och omfattas av flera riksintressen. Området utmed Vättern används för rekreation och bad.

Fastigheterna inom delar av området är redan idag tätt bebyggda vilket bidrar till problematik vid anläggandet av enskilda avlopp. I tättbebyggda områden finns svårigheter att upprätthålla rekommenderade skyddsavstånd mellan avloppsanläggning och dricksvattentäkter. Det ställer även högre krav på ökad bakteriereduktion samt säkrade utsläppspunkter.

Området gränsar till Vättern som är ett vattenskyddsområde och även rekreationsplats för bad vilket ökar kraven på miljö- och hälsoskydd vid anläggandet av enskilt avlopp. Inom området finns tidsbegränsade tillstånd på slutna tankar samt torra toalettlösningar. Avloppsstandarden är generellt låg vilket gör att kommunalt VA förespråkas.

En del av planområdet, längre bort från Vättern, är i dagsläget mindre tättbebyggd och fastigheterna har enskilda vattentäkter och avloppslösningar av varierande slag. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten anser att det i dagsläget är möjligt att uppnå tillräckliga skyddsavstånd mellan dricksvattentäkter och avloppsanläggningar i detta område, men att hela planområdet behöver ingå i verksamhetsområde vid en förtätning.

Ett antal fastigheter i området Kårsby har redan anslutits till det kommunala spillvattennätet via ledningar utanför verksamhetsområdet, efter ett privat initiativ.

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten har inga synpunkter utifrån miljö- och hälsoskyddsaspekten på hur detta bör hanteras vid ett inrättande av verksamhetsområde.

I den samlade bedömningen i kommunens VA-översikt konstateras att kommunen bedöms ha ett VA-juridiskt ansvar att anordna VA i det aktuella området med anledning av miljö- och hälsoskyddsaspekter samt koncentrationen av bebyggelse. Tillsynsmyndigheten för miljö- och hälsoskydd står fortsatt bakom den bedömningen. Ett verksamhetsområde bedöms medföra en minskad negativ påverkan på vattenförekomsten Vättern.

Med bakgrund av tillsynsmyndigheten för miljö- och hälsoskydds bedömning bedömer även Planenheten att det föreligger ett behov att inrätta ett verksamhetsområde för vatten och avlopp i samband med detaljplanens antagande.

Föreslag på verksamhetsområde inom planområdet redovisas i illustration nedan. Angränsande fastigheter utanför planområdet kan även på efterfrågan komma att anslutas via närhetsprincipen i vattentjänstlagen, det är dock en avvägning som VA-huvudmann får göra från fall till fall.

Beslut om verksamhetsområde är ett separat beslut och kan i sin slutgiltiga form komma att skilja sig från förslaget planförslaget.



*Föreslaget verksamhetsområde för vatten och spillvatten och dagvatten inom planområdet.  
Angränsande fastigheter utanför planområdet kan även på efterfrågan komma att anslutas till vatten  
och spillvatten via närhetsprincipen i vattentjänstlagen. Källa: Motala kommun.*

### 6.6.2 ARTSKYDD

Inom området förekommer arter av växter och djur som är skyddade enligt artskyddsdirektivet, vilket finns beskrivet under rubriken **4.6.2 Artskydd**.

Detaljplanen bedöms inte utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Däremot finns det ett antal försiktighetsmått som behöver beaktas kopplade till genomförandet av detaljplanen för att inte riskera att utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Så vida försiktighetsmått som beskrivs i planbeskrivningen beaktas bedöms inte genomförandet av detaljplanen utlösa något förbud.

Om genomförandet inte sker på det sätt som beskrivs i planen eller om åtgärder behöver göras som inte utretts inom ramen för planen, så kan det i efterhand komma att kräva samråd med Länsstyrelsen enligt **12 kap Miljöbalken 6 §**.

### 6.6.3 SÄRSKILT SKYDDSVÄRDA TRÄD

Det finns två särskilt skyddsvärda träd inom planområdet på tillkommande kvartersmark som utgörs av hålträd med en grovlek på över 40 centimeter. Dessa är belagda med bestämmelsen **n<sub>1</sub> - Träd med stamdiameter större än 40 centimeter (stamdiameter mätt 130 centimeter från marken) och med utvecklad hålighet i huvudstam får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.**

Över tid och på kvartersmark som redan är bebyggd kan det finnas särskilda skyddsvärda träd som ej är identifierade i planen. Även dessa kan utgöra särskilt skyddsvärda träd. Mer information finns under rubriken **4.6.1 Natur och vegetation**.

Särskilt värdefulla träd är skyddade enligt miljöbalken. För att fälla dessa krävs samråd med Länsstyrelsen Östergötland enligt **12 kap. Miljöbalken 6 §**. Inga särskilt värdefulla träd bedöms behöva fällas för planens genomförande.

### 6.6.4 VATTENVERKSAMHET

Dagvattenlösningen som är föreslagen i detaljplaneförslaget föreslår ny anslutning till Vättern och ändringar av befintliga diken. Dessa åtgärder kan kräva anmälan vattenverksamhet hos Länsstyrelsen Östergötland.



## 7 PLANERINGSUNDERLAG

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen.

### 7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, Motala kommun, 2026-01-12
- Planbeskrivning, Motala kommun, 2026-01-12
- Illustrationskarta, Motala kommun, 2026-01-12
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2026-01-12
- Samhällsbyggnadsnämndens beslut om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2024-06-12
- Grundkarta, Motala kommun, 2025-12-11
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2026-01-16

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2040, Motala kommun, 2022-06-07
- Planprogram – Bromma, Kårsby och Djurkälla, Motala kommun, 2021-09-28
- Byggnadsplan 25 för Fritidsbebyggelse vid Varamon (Bromma, Djurkälla, Kårsby), Motala kommun, 1960, akt nr: 0583K-2125
- Byggnadsplan 27 för Fritidsbebyggelse vid Varamon (Djurkälla), Motala kommun, 1962, akt nr: 0583K-2458
- Byggnadsplan 29 Fritidsbebyggelse vid Varamon (Djurkälla), 1968, akt nr: 0583K-3255
- Byggnadsplan 167, Fritidsbebyggelse på del av Djurkällaområdet, 1976, akt nr: 0583K-4401

## 7.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Dagvattenutredning, Sigma Civil AB, 2025-06-04
- Artskyddinventering Fladdermöss, Sweco AB, 2024-01-25
- Artskyddsutredning Fladdermöss, Calluna AB, 2024-04-10
- Geoteknisk PM, Tyréns AB, 2024-01-31
- Geoteknik MUR, Tyréns AB, 2024-01-31
- Trafikbullerutredning, Efterklang, 2025-04-30
- Trafikutredning, Norconsult AB, 2025-08-25

I detaljplanen har följande befintliga, relevanta utredningar refererats till i planhandlingarna:

- Arkeologisk utredning etapp 1, Arkeologerna, 2018-09-19
- Markmiljöutredning, Mitta AB, 2022-10-07
- Miljökonsekvensbeskrivning för Planprogram – Bromma, Kårsby och Djurkälla, 2019-11-19
- Naturvärdesinventering i Bromma-Kårsby-Djurkälla, 2018-09-24

### Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun genom Damien Marchese, planarkitekt i samråd med Oskar Forsell, mark- och exploateringsingenjör samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Damien Marchese  
Planarkitekt

Detaljplan för  
del av Djurkälla 10:62 m fl, Djurkälla,  
Motala kommun, Östergötlands län



# Motala kommun

## PLANENHETEN, GEMENSAM LEDNINGSFÖRVALTNING

POSTADRESS Planenheten, Motala kommun, 591 86 Motala  
BESÖKSADRESS Drottninggatan 2, Motala TELEFON 0141-22 50 00  
E-POST [samhallsbyggnad@motala.se](mailto:samhallsbyggnad@motala.se)  
WEBBPLATS [motala.se/kommun](http://motala.se/kommun)