



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

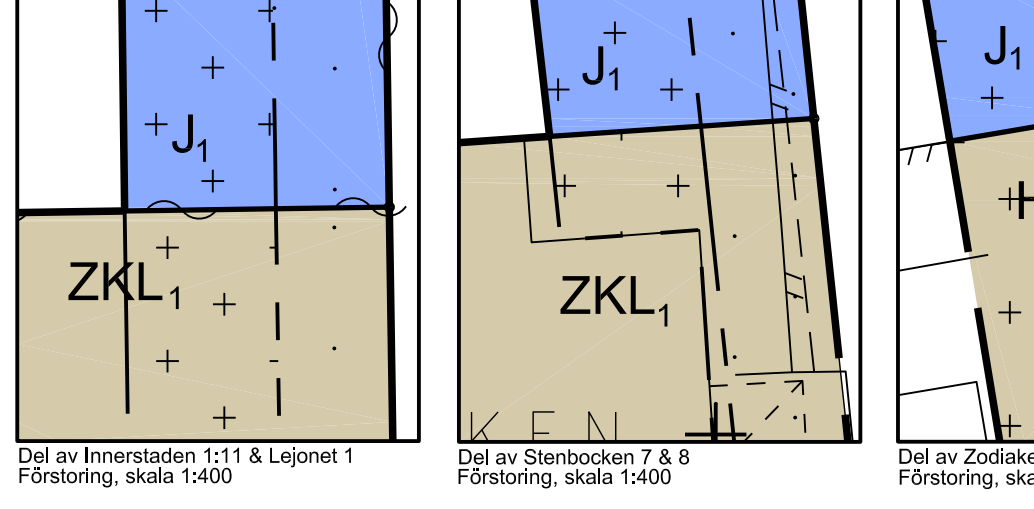
- Planområdesgränser
- Användningsgränser
- Egenskapsgränser
- Administrativ- och eigenskapsgränser

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA: Gata
- INFART: In- och utfart får anordnas
- PARK: Park med gång- och cykelväg samt dagvattenlösning

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- E: Transformatorstation
- G: Drivmedelsförsälfning
- H.Z.K.L.O.: Livsmedelshandel, Restauranger, Verksamheter, Kontor, Smådjursklinik, Hotell
- J.: Småindustri
- H.J.K.G.: Handel med skrymmande varor och därmed samhöriga produkter. Livsmedelshandel får inte förekomma. Ej störande industri samt kontor. Bilservice
- Z.K.L.: Verksamheter, Kontor, Smådjursklinik
- Z.K.L.O.H.: Verksamheter, Kontor, Smådjursklinik, Hotell, Restaurang



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Förråd (max 5 meter högt). Ej stadigvarande vistelse. Upplag ska förses med insynsskydd. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta totalhöjd i meter med undantag för tekniska anläggningar (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Byggnadens ventilationssystem ska utformas så att avstängning enkelt kan ske. Friskluftintag ska placeras på tak eller fasad som vetter från riksvägen. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Befintliga träd får inte fällas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Inom kvarteren Zodiaken, Stenbocken och Lejonet får skyltning mot riksväg 50 endast finnas på huvudbyggnad.
- Tekniska anläggningar får uppföras till en totalhöjd av högst 4,5 meter
- Byggnadsverk får uppföras till en totalhöjd av högst 12 meter med undantag master som får uppföras till en totalhöjd av högst 45 meter

Administrativa bestämmelser

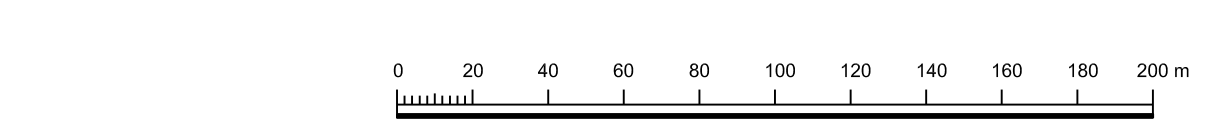
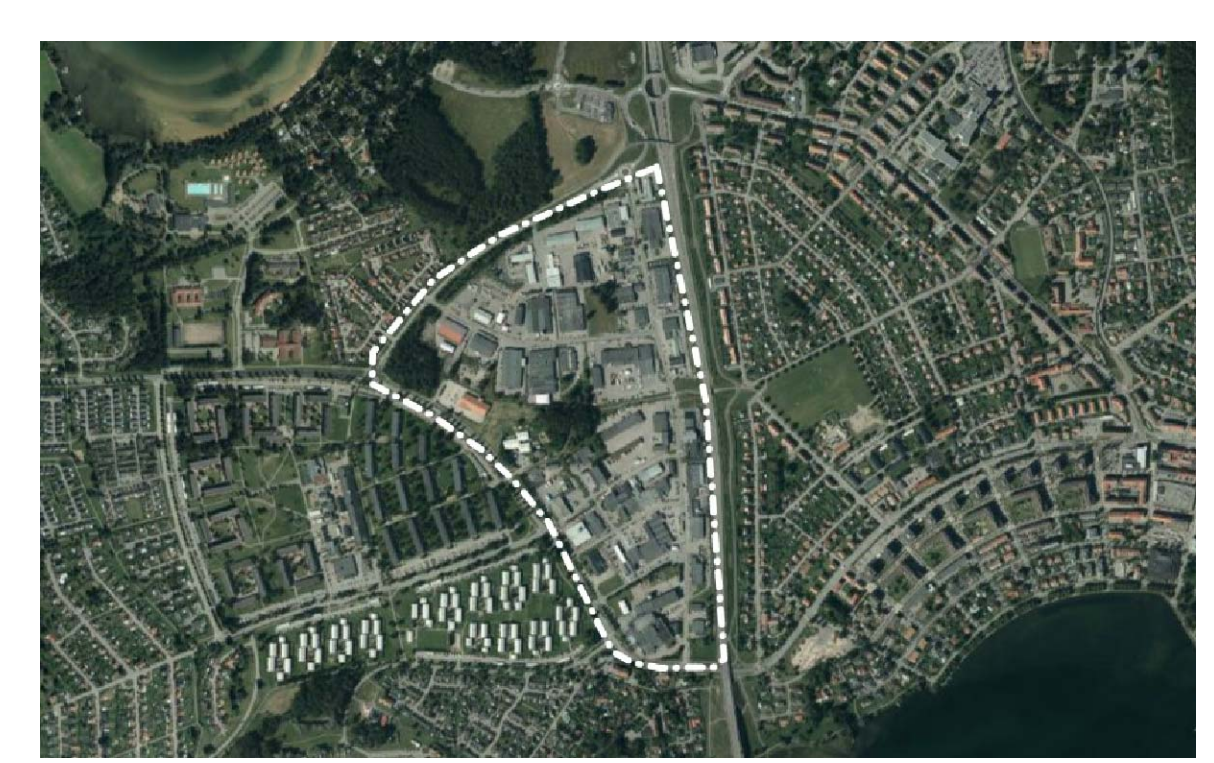
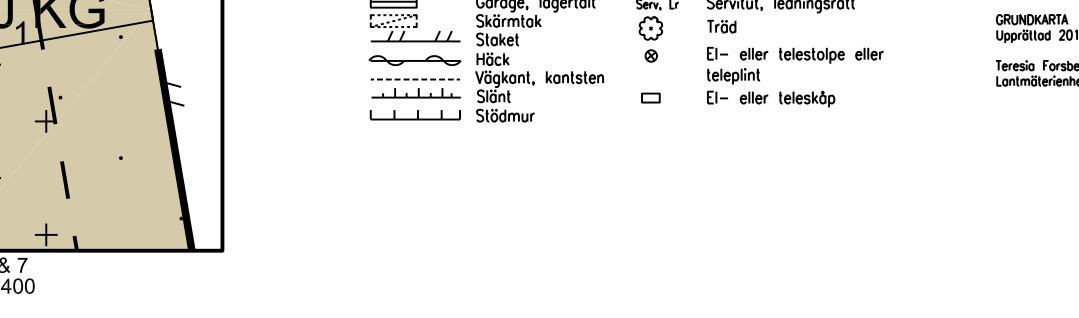
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
- a: Föreningar inom fastigheten ska åtgärdas innan startbesked kan ges (PBL 4 kap 14 §)
- u: Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
- g: Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Vid fastighetsreglering för Orion 1 ska möjlighet för körbar in- och utfart ges via servitut mot Delfinvägen eller Drakvägen

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

Befintlig 20 kV-kabel. Ska bekostas och flyttas av exploatör innan startbesked för nybyggnation ges



Till planen hör:		☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Granskningsuttåtande
☐ Planprogram	☒ Fastighetsförteckning	☒ Samrådsredogörelse	☐
☒ Planbeskrivning	☒ Illustrationskarta	☐	☐
☒ Genomförandebeskrivning	☐	☐	☐
Detailplan för			
Del av Agneshögs verksamhetsområde			
Motala kommun	Östergötlands Län	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDEHANDLING		2016-05-12	PMN
Kommunledningsförvaltningen, Samhällsbyggnad		2018-02-15	PMN
Upprättad 2018-05-29		2018-06-14	PMN
		Laga kraft	
		2018-07-11	
Mergim Hajdari Planarkitekt		670	

ANTAGANDEHANDLING

Välkommen till Agneshög

Agnesplan 1

Agnesplan 2

Agnesplan 3

Agnesplan 4

Agnesplan 5

Agnesplan 6

Agnesplan 7

Agnesplan 8

Agnesplan 9

Agnesplan 10

Agnesplan 11

Agnesplan 12

Agnesplan 13

Agnesplan 14

Agnesplan 15

Agnesplan 16

Agnesplan 17

Agnesplan 18

Agnesplan 19

Agnesplan 20

Agnesplan 21

Agnesplan 22

Agnesplan 23

Agnesplan 24

Agnesplan 25

Agnesplan 26

Agnesplan 27

Agnesplan 28

Agnesplan 29

Agnesplan 30

Agnesplan 31

Agnesplan 32

Agnesplan 33

Agnesplan 34

Agnesplan 35

Agnesplan 36

Agnesplan 37

Agnesplan 38

Agnesplan 39

Agnesplan 40

Agnesplan 41

Agnesplan 42

Agnesplan 43

Agnesplan 44

Agnesplan 45

Agnesplan 46

Agnesplan 47

Agnesplan 48

Agnesplan 49

Agnesplan 50

Agnesplan 51

Agnesplan 52

Agnesplan 53

Agnesplan 54

Agnesplan 55

Agnesplan 56

Agnesplan 57

Agnesplan 58

Agnesplan 59

Agnesplan 60

Agnesplan 61

Agnesplan 62

Agnesplan 63

Agnesplan 64

Agnesplan 65

Agnesplan 66

Agnesplan 67

Agnesplan 68

Agnesplan 69

Agnesplan 70

Agnesplan 71

Agnesplan 72

Agnesplan 73

Agnesplan 74

Agnesplan 75

Agnesplan 76

Agnesplan 77

Agnesplan 78

Agnesplan 79

Agnesplan 80

Agnesplan 81

Agnesplan 82

Agnesplan 83

Agnesplan 84

Agnesplan 85

Agnesplan 86

Agnesplan 87

Agnesplan 88

Agnesplan 89

Agnesplan 90

Agnesplan 91

Agnesplan 92

Agnesplan 93

Agnesplan 94

Agnesplan 95

Agnesplan 96

Agnesplan 97

Agnesplan 98

Agnesplan 99

Agnesplan 100

Agnesplan 101

Agnesplan 102

Agnesplan 103

Agnesplan 104

Agnesplan 105

Agnesplan 106

Agnesplan 107

Agnesplan 108

Agnesplan 109

Agnesplan 110

Agnesplan 111

Agnesplan 112

Agnesplan 113

Agnesplan 114

Agnesplan 115

Agnesplan 116

Agnesplan 117

Agnesplan 118

Agnesplan 119

Agnesplan 120

Agnesplan 121

Agnesplan 122

Agnesplan 123

Agnesplan 124

Agnesplan 125

Agnesplan 126

Agnesplan 127

Agnesplan 128

Agnesplan 129

Agnesplan 130

Agnesplan 131

Agnesplan 132

Agnesplan 133

Agnesplan 134

Agnesplan 135

Agnesplan 136

Agnesplan 137

Agnesplan 138

Agnesplan 139

Agnesplan 140

Agnesplan 141

Agnesplan 142

Agnesplan 143

Agnesplan 144

Agnesplan 145

Agnesplan 146

Agnesplan 147

Agnesplan 148

Agnesplan 149

Agnesplan 150

Agnesplan 151

Agnesplan 152

Agnesplan 153

Agnesplan 154

Agnesplan 155

Agnesplan 156

Agnesplan 157

Agnesplan 158

Agnesplan 159

Agnesplan 160

Agnesplan 161

Agnesplan 162

Agnesplan 163

Agnesplan 164

Agnesplan 165

Agnesplan 166

Agnesplan 167

Agnesplan 168

Agnesplan 169

Agnesplan 170

Agnesplan 171

Agnesplan 172

Agnesplan 173

Agnesplan 174

Agnesplan 175

Agnesplan 176

Agnesplan 177

Agnesplan 178

Agnesplan 179

Agnesplan 180

Agnesplan 181

Agnesplan 182

Agnesplan 183

Agnesplan 184

Agnesplan 185

Agnesplan 186

Agnesplan 187

Agnesplan 188

Agnesplan 189

Agnesplan 190

Agnesplan 191

Agnesplan 192

Agnesplan 193

Agnesplan 194

Agnesplan 195

Agnesplan 196

Agnesplan 197

Agnesplan 198

Agnesplan 199

Agnesplan 200

Agnesplan 201

Agnesplan 202

Agnesplan 203

Agnesplan 204

Agnesplan 205

Agnesplan 206

Agnesplan 207

Agnesplan 208

Agnesplan 209

Agnesplan 210

Agnesplan 211

Agnesplan 212

Agnesplan 213

Agnesplan 214

Agnesplan 215

Agnesplan 216

Agnesplan 217

Agnesplan 218

Agnesplan 219

Agnesplan 220

Agnesplan 221

Agnesplan 222

Agnesplan 223

Agnesplan 224

Agnesplan 225

Agnesplan 226

Agnesplan 227

Agnesplan 228

Agnesplan 229

Agnesplan 230

Agnesplan 231

Agnesplan 232

Agnesplan 233

Agnesplan 234

Agnesplan 235

Agnesplan 236

Agnesplan 237

Agnesplan 238

Agnesplan 239

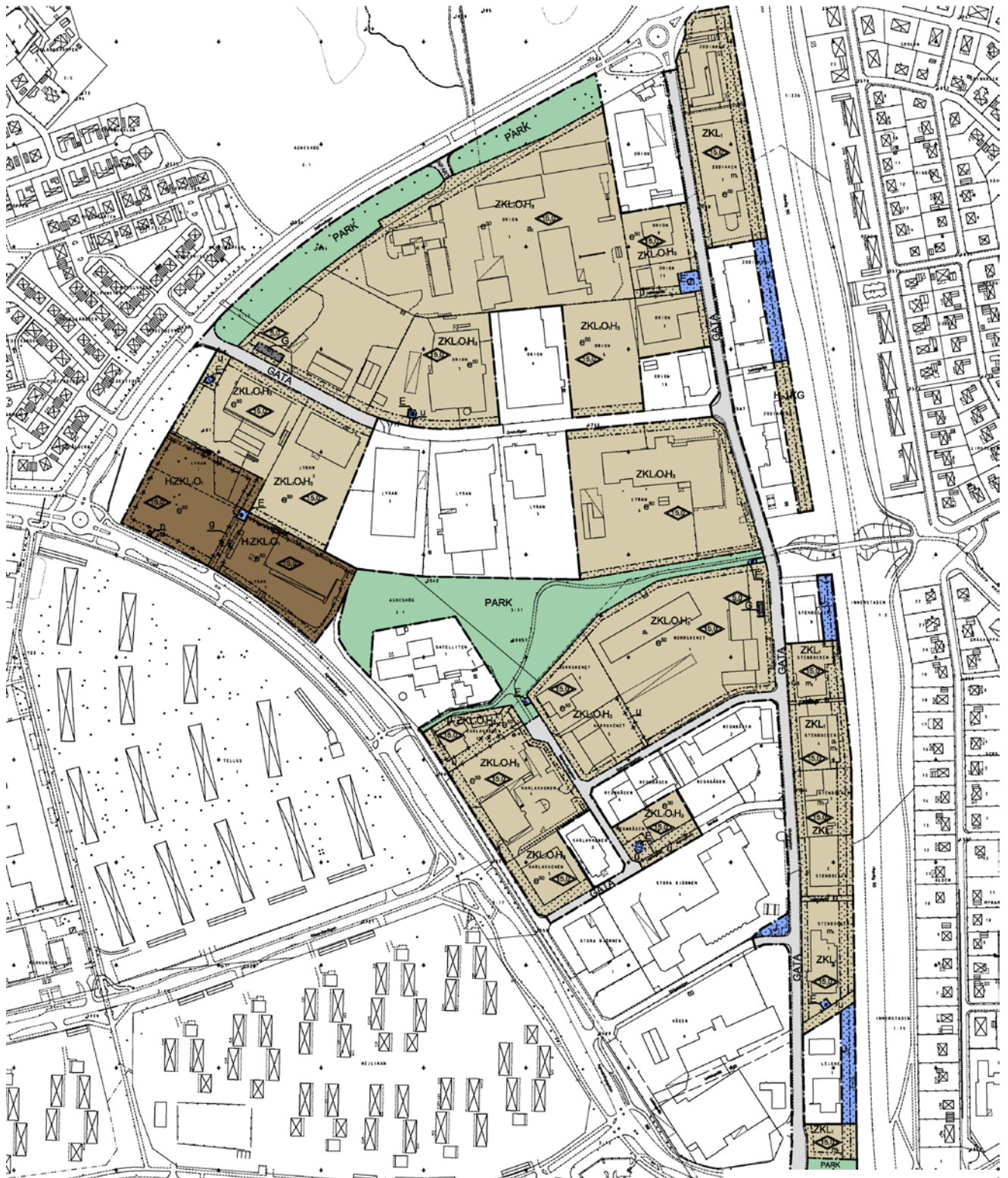
Agnesplan 240

Agnesplan 241

Detaljplan för del av Agneshögs verksamhetsområde, Motala kommun

motala.se/planer

Plankarta & planbestämmelser



OBS EJ SKALENLIG!

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

— — — — —	Planområdesgräns
- - - - -	Användningsgräns
— — — — —	Egenskapsgräns
— — — — —	Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

GATA	Gata
INFART	In- och utfart får anordnas
PARK	Park med gång- och cykelväg samt dagvattenlösning

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

E	Transformatorstation
G	Drivmedelsförsäljning
HZKLO,	Livsmedelshandel, Restauranger, Verksamheter, Kontor, Smådjursklinik, Hotell
J,	Småindustri
HJKG	Handel med skrymmande varor och därmed samhöriga produkter, Livsmedelshandel får inte förekomma. Ej störande industri samt kontor, Bilservice
ZKL	Verksamheter, Kontor, Smådjursklinik
ZKLOH,	Verksamheter, Kontor, Smådjursklinik, Hotell, Restaurang

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Förråd (max 5 meter högt). Ej stadlgvarande vistelse. Upplag ska föras med insynsskydd. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Högsta totalhöjd i meter med undantag för tekniska anläggningar (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
m:	Byggnadens ventilationssystem ska utformas så att avstängning enkelt kan ske. Friskluftintag ska placeras på tak eller fasad som vetter från riksvägen. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-6)
e ⁵⁰	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
n	Befintliga träd får inte fällas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
Inom kvarteren Zodalaken, Stenbocken och Lejonet får skyltning mot riksväg 50 endast finnas på huvudbyggnad.	
Tekniska anläggningar får uppföras till en totalhöjd av högst 4,5 meter	
Byggnadsverk får uppföras till en totalhöjd av högst 12 meter med undantag master som får uppföras till en totalhöjd av högst 45 meter	

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)	
a:	Föroreningar inom fastigheten ska åtgärdas innan startbesked kan ges (PBL 4 kap 14 §)
u	Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
g	Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)
Vid fastighetsreglering för Orion 1 ska möjlighet för körbar in- och utfart ges via servitut mot Dellnsvägen eller Drakvägen	

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

— — — — —	Befintlig 20 kV-kabel. Ska bekostas och flyttas av exploatör innan startbesked för nybyggnation ges
-----------	---

Denna handling har utarbetats genom kommunledningsförvaltningens samhällsbyggnadsenhet,
Mergim Hajdari, planarkitekt
Telefon 0141-22 24 60

Beslut:

PMN beslut, samråd	2016-05-12
PMN beslut, granskning	2018-02-15
PMN beslut, antagande	2018-06-14
Laga kraft	2018-07-11

Upprättad 2018-08-09

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande (PBL 2010:900) därför att detaljplanen påbörjades innan nya plan- och bygglagen trädde i kraft, 2015. Planområdet är stort till ytan, beläget i närhet till ett flertal bostadsområden vilket gör att planen därför också är av betydande intresse för allmänheten.



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Denna planbeskrivning
Plankarta i skala 1:2 000 (A1) med tillhörande bestämmelser
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning för MKB

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att anpassa planbestämmelserna till nuvarande och kommande förutsättningar. Planen ska möjliggöra för handel med skrymmande varor, smådjursklinik, kontor, verksamheter och andra kompletterande verksamheter för turism och besöksnäring såsom hotell och restauranger. Intresset och initiativet till dessa förändringar kommer från fastighetsägarna genom flera skrivelser till kommunen. I och med riksväg 50 har områdets baksida blivit framsida, där Motala kommun har intresse att sidan mot vägen blir mer representativ. Planläggningen kräver att fastighetsägarna är villiga att bekosta och genomföra nödvändiga markmiljöundersökningar. Detta har resulterat i att ungefär hälften av samtliga fastigheter inom Agneshögs verksamhetsområde deltar i planarbetet. Enstaka fastigheter har idag så kallade frimärksplaner, det vill säga mindre detaljplaner som bara innefattar enstaka fastigheter. Dessa planer som finns i Agneshög är relativt nya och har därmed även uppdaterade planbestämmelser som stämmer överens med deras verksamheter.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

PLANOMRÅDE

Lägesbestämning

Planområdet ligger i västra Motala, intill riksväg 50. Området gränsar till Agneshögsgatan i väst mot Råsnäs, Delfinvägen i norr mot östra Varamon och Marieberg samt riksväg 50 i öst. Hela området består av ett fyrtiotal fastigheter varav 24 är berörda och ingår i planarbetet.



Planområdet markerat med blå färg.

Areal

Planområdets areal är cirka 25 hektar eller 245 000 kvadratmeter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet är utpekad som ett befintligt detaljplanelagt verksamhetsområde. Översiktsplanen redovisar inga tänkbara förtätningsprojekt eller andra förändringar i närområdet, förutom riksväg 50 som idag står klar.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner inom området är:

DP 415 Lyran 2, laga kraft 1990-05-16. Planområdet är avsett för industri, kontor, lager samt handel med skrymmande varor och samhöriga produkter, ej livsmedel. Byggnadshöjden är 8 meter. Största byggnadsarea av fastighetsarean är 40%.

DP 518 Kv. Regnbågen, laga kraft 1999-07-23. Området är utpekad som industri och lager med 200 meters skyddsavstånd samt kontor. Även här finns en byggnadshöjd på 8 meter.

DP 529 Orion 7, laga kraft 2001-01-02. Planen anger HJKU vilket ger möjlighet till handel med skrymmande varor (och tillhörande produkter), industri, kontor och lager. Högsta byggnadshöjd är 8 meter, högsta totalhöjd 12, största lutning i grader är 15 samt största byggnadsarea 40%.

DP 551 Karlavagnen 5, laga kraft 2003-11-19. Planområdet ger möjlighet för handel med skrymmande varor med samhöriga produkter och kontor. Livsmedelshandel får inte förekomma och utöver detta får heller inte störande industri finnas. Högsta byggnadshöjd är 6 meter och 40% byggnadsarea.

DP 607 Ny- och ombyggd riksväg 50 genom Motala med bro över Motalaviken, delen Södra Freberga-Kaptensgatan, laga kraft 2009-12-10. Planen är till största del avsett för genomfartstrafik med delvis naturområde, parker och skydd. Den del som berör Agneshög industriändamål med en byggnadshöjd på maximalt 8 meter.

DP 614 Lyran 8 m.fl. laga kraft 2010-07-15. Planen är avsedd för handelsändamål med en högsta totalhöjd på 7,5 meter och 3500 kvadratmeter bruttoarea.

DP 631 Detaljplanen medger parkmark med gång- och cykelmöjligheter samt genomfarten kopplad till Riksväg 50. Del av parkmark mot Delfinvägen samt lokalgata på Vintergatan påverkas av denna detaljplan.

SP 29 + ÄDP 20 del av Motala Agneshög och Bispmotala, fastställd enligt kungligt majestät beslut 1948-02-27. Planen anger B för bostäder, Im för småindustri, Tm för motortrafikändamål, E för transformatorstation samt F där endast fristående hus får uppföras. Hushöjden varierar mellan 3,5 meter till 8 meter. Byggrätten varierar den med från en tredjedel till en femtedel av tomtens yta.

ÄDP 20, laga kraft 2001-11-19. Syftet här var att upphäva planbestämmelsen som föreskrev att endast en tredjedel av tomten fick bebyggas.

SP 104 + ÄDP 20/36 Stadsplan för del av Agneshög, fastställd 1965-05-21. Planområdet är avsett för industriändamål, småindustriändamål, bensinstation och transformatorstation.

Byggnadshöjden är 5 respektive 8 meter inom området.

ÄDP 20, laga kraft 2001-11-19. Genom denna ändring av detaljplan upphävdes planbestämmelsen som föreskrev att endast en tredjedel av fastighetens area bebyggs.

ÄDP 36, laga kraft 2013-04-25. Bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelningsbestämmelser) som fastställdes 1965-09-07 och som är registrerade som tomtindelning akt 0583K-2891 upphävs för fastigheten Zodiaken 2.

SP 148 Ändring och utvidgning av stadsplan för Hyddmarken, fastställd 1972-11-15. Området här anges som småindustriändamål och byggnadshöjden är 8 meter.

SP 245 del av Kv. Lyran, laga kraft 1977-09-20. Planområdet är avsett för industriändamål med en byggnadshöjd på 8 meter. En mindre del av området utgörs av park eller plantering.

SP 261 Större stadsplan som främst berör Motalas västra delar upp mot Varamobaden. Parkmark i anknytning till Delfinvägen påverkas av denna detaljplan.

DP 554 Frimärksplan från 2004 för Karlavagnen 4. Planen medger byggrätt för Handel med skrymmande varor, kontor samt ej störande verksamheter. Högsta byggnadshöjd är 8 meter samt bestämmelser för taklutning g om 18 grader och exploateringsgrad om 40% av fastighetsarea.

DP 557 Detaljplan för Lyran 7 samt Lyran 1. Planen medger handel samt industri, kontor och lager. Begränsningar i exploateringsarea samt höjd tillkommer.

Behovsbedömning

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs under särskild rubrik. Där konstateras att den nya detaljplanen varken bör medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet. Detaljplaneförslaget bedöms således inte medföra en betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Motala kommun har arbetat fram en handelspolicy som i korta drag innebär att dagligvaror i första hand lokaliseras i stadsdelarna, sällanköpsvaror i stadens centrum och handel med skrymmande varor hänvisas till Bråstorp och Agneshög. Handelspolicyen avser att uttrycka aktörernas viljeinriktning för handelns fortsatta utveckling och skapa goda förutsättningar för hållbar tillväxt. Idag används större delar av Agneshög till försäljning av skrymmande varor. Volymhandel med skrymmande varor i Agneshög kompletterar utbudet i Motala Centrum och bidrar till en totalt sett starkare handel i Motala. Etableringar som riskerar att klarligen försämma utbudet i centrum bör undvikas¹.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Agneshögs verksamhetsområde består till största del av hårdgjord yta men det finns ett par större grönytor. Längs Delfinvägen, strax norr om Lidl finns den första grönytan mest bestående av träd och buskage och löper

¹ Policy för Handelsutveckling och etablering



Grönområdet längs Delfinvägen.

längs hela Delfinvägen. Denna yta har ingen större användning förutom att den fungerar som en grön barriär mot bostadsområdet Marieberg mittemot.

Söder om fastigheten Lyran 7, vid Agneshögs förskola finns en större tätare grönyta bestående av träd och gräs. Genom denna yta löper en stig som används av cyklister och fotgängare för att ta sig mellan Vintergatan till Merkuriusgatan, Agneshögsatan.

Geotekniska förhållanden

Stora delar av Agneshögs verksamhetsområde är sedan tidigare bebyggt. Det finns sedan tidigare även ett par geotekniska undersökningar utförda i området i planområdets norra del vilket till stor del omfattas av fastigheterna Orion 1, Orion 3 och Orion 5. Utredningen visar att området utgörs av tidigare åkermark och i stort sett är plant och består till största del av sand och silt med inslag av lera och grus. Halva området är utpekad som bra byggnadsgrund. Den östra delen består av lösa jordlager vilket gör att sättningarnas storlek för varje byggnadsobjekt får kontrolleras.

Undersökningen som utförts i områdets södra del (strax söder om Lyran 6) redovisar i stort att grundläggningsförhållandena är goda för all slags bebyggelse. Marken består av ca tre meter fast sand eller lera som vilar på fast morän. I mindre delar här förekommer växlande lager av lös lera, sand och silt. Byggnader här bör ta hänsyn till risken för ojämna sättningar.

Förorenad Mark

I stora delar av Östergötland är marken förorenad sedan flera år tillbaka och Agneshög är inget undantag vad gäller detta. För att planen ska kunna antas måste det redovisas att planen inte medför risk till skada för människan eller miljön. Fastigheter där det funnits en föroreningsrisk har genomgått en MIFO fas 1, dvs. metod för inventering av förorenade områden. I denna första fas utgår man från tillgänglig information om den aktuella branschen och dess objekt. Data samlas in via studier av kartor, intervjuer, arkiv och platsbesök. Denna typ av data ligger sedan till grund för en riskklassning och samlad riskbedömning. Tillsynsmyndighet eller ansvariga parter gör en bedömning om det behövs ytterligare undersökning av marken inom området.

Inom planområdet hanteras mängder av olika material, produkter etc. I regel är det inte enbart produkterna eller materialen som granskas utan även själva hanteringen. DGE Mark & Miljö AB har bland annat noterat oljespill på flertal platser. Olika kemikalier förvaras även utan invallningar. Spridningsförutsättningarna i mark och grundvatten varierar i området. På en del håll är de stora på grund av de lokala geologiska och hydrogeologiska förhållandena. Ett exempel på detta är att lokala avvikelser gjorts vad gäller ledningsgravar eller markförlagda installationer. Överlag är föroreningsnivån i mark och grundvatten samt byggnader måttlig enligt de rapporter DGE Mark & Miljö AB tagit fram för respektive fastighet. De naturliga jordarterna inom området är postglacial finsand, glacial lera samt lerig sandig morän. Eftersom markanvändningen utgörs av industrimark består den övre jordprofilen sannolikt till viss del av fyllnadsmaterial av okänt ursprung och sammansättning.

MIFO fas 2 där provtagningsplan upprättas för översiktliga markundersökningar har genomförts på 4 fastigheter. Provtagningsplanen beskriver syftet med provtagningen, vilka fältarbeten som ska utföras och varför. Genomförd MIFO fas 2 har omfattat provtagning och analys av jord och grundvatten på samtliga berörda fastigheter och porluft inom Vågen 8 och Stenbocken 4. Jordprovtagning har utförts genom skruvborrning. Grundvattenprover har tagits från grundvattenrör som installerats i samband med jordprovtagningen. Provtagning av porluft har skett genom luftpumpning genom kolrör, via lättmetallspetsar för engångsbruk.

I samråd med miljö- och hälsoskyddsenheten har det fattats beslut att Orion 1 samt Norrskenet 4 kompletteras med en planbestämmelse på plankartan om att mark- och bygglov ej kan ges förrän risken med föroreningen har avhjälpes och markens lämplighet har säkerställts. Vågen 8 har efter oklarheter med fastighetsägare plockats bort från det fortsatta planarbetet.

Markundersökningen (MIFO fas 2) för Stenbocken 4 omfattade provtagning av jord, grundvatten och porgas. Jordproverna analyserades med avseende på metaller, petroleumrelaterade ämnen och cyanid. Samtliga halter i jorden underskrider Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). I grundvattnet påvisades halter av klorerade kolväten i de två grundvattenrör som installerades på

fastigheten. I rör S4-2 påvisades halter av trikloreten som motsvarar en mycket hög halt enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. Inga halter av petroleumrelaterade ämnen, PAH eller cyanid uppmättes över tillämpade riktvärden i grundvattnet. Porgasprovtagningen omfattande två provtagningspunkter. Klorerade kolväten detekterades i båda punkterna, men halterna underskrider Arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden. I riskbedömningsdelen bedömdes spridningsförutsättningarna i mark och grundvatten vara stora. Marken bedöms ha en låg föroreningsnivå och fastigheten anses ha ett måttligt skyddsvärde eftersom den är belägen inom Agneshögs industriområde. Enligt Naturvårdsverkets metod för inventering av förorenade områden (MIFO) hamnar fastigheten inom riskklass 3 – måttlig risk.

Stenbocken 4 har efter detta genomfört kompletterande undersökningar. Rapporten medger att klorerade kolväten påvisats i porgas, inomhusluft samt ytligt förekommande i grundvatten. Samtliga halter ligger under jämförbara riktvärden och bedöms således inte utgöra någon risk för yrkessamma personer. Grundvattnet som undersökts bedöms inte heller utgöra en källa till någon hälsorisk med avseende på förångning av klorerade kolväten och transport till inomhusluft. Inte heller några miljörelaterade risker har identifierats i riskbedömningen. Halterna av trikloreten som påvisades i ytligt förekommande grundvatten har med stor sannolikhet försämrat grundvattenkvaliteten inom ett lokalt område på den södra delen av Stenbocken 4. Ingen dokumenterad spridning av klorerade kolväten i grundvattnet har påvisats utanför fastighetsgränsen. Eftersom det inte sker något uttag av grundvatten för dricksvattenändamål i området och marken klassas som mindre känslig beaktas inte grundvattnet som skyddsvärt inom fastigheten.

Det bedöms att ingen större förekomst eller källområde av klorerade kolväten förekommer. Baserat på resultaten från genomförda undersökningar samt riskbedömning bedöms det inte föreligga något behov av kompletterande undersökningar i detta skede.

Stenbocken 4 kompletteras utöver dessa genomförda utredningar och bedömningar med en planbestämmelse om att mark- och bygglov ej kan ges förrän risken med föroreningen har avhjälpes och markens lämplighet har säkerställts. Miljö- och hälsoskyddsenheten rekommenderar även att fastighetsägaren upprättar ett kontrollprogram för att kontrollera föroreningen.

Radon

Agneshögs verksamhetsområde är ett eventuellt högriskområde för radon. Berggrund med förhöjda halter av uran inklusive områden med ytnära alunskiffer. Byggnader ska byggas radonsäkert.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetet ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap 10 § Kulturminneslagen. I den södra delen, i direkt anslutning till gränsen för planområdet finns ett antal fornlämningar registrerade som inte är helt avgränsade. Innan markarbetet i den södra delen

av planområdet genomförs ska en ansökan om tillstånd enligt Kulturmiljölagen skickas till Länsstyrelsen, Kultur- och samhällsbyggnadsenheten.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder men Agneshögs verksamhetsområde gränsar till Väster, Tegelviken, Varamon, Marieberg, Råsnäs och Hyddmarken vilka är några bostadsområden.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Befintlig bebyggelse för de olika verksamheterna inom planområdet är varierande och det finns ingen tydlig enhetlig karaktär i området. Överlag är antalet våningar en till två. Ett par fastigheter har tre våningar och med vanligtvis kontorslokaler. Byggnadshöjden varierar. Detta kan man tydligt se från t.ex. verksamheter som bedriver fordonsförsäljning med tillhörande mekanisk verkstad som i sin tur kräver högre portar och därmed får en högre höjd på byggnaden.

Offentlig service

Inom Agneshögs verksamhetsområde finns idag en förskola. Den är belägen i den västra delen av Agneshög strax söder om Lidl intill Agneshögsgatan. Förskolan ligger i bra anslutning till Väster och Marieberg. Det bedöms inte finnas någon risk för störningar mot förskolan från omgivande verksamheter. Väster om Agneshög finns en vårdcentral och söder om en folktandvård.

Kommersiell service

Till stor del har samtliga fastigheter inom Agneshög planbestämmelsen industriändamål men bedriver verksamheter såsom bilförsäljning, drivmedelsförsäljning, verkstäder, bygghandel (färg, golv, interiör), kontor med mera. Genom en ny detaljplan får dessa fastigheter nya planbestämmelser som är förenliga med den typ av verksamhet som de bedriver idag.

Volymhandel med skrymmande varor i Agneshög kompletterar utbudet i Motala centrum och bidrar till en totalt sett starkare handel i Motala. Etableringar som riskerar att påtagligt försämma utbudet i centrum bör undvikas. Med volymhandel avses skrymmande sällanköpsvaror med stort ytkrav per försold enhet, kräver hämtning med bil. Dessa verksamheter genererar extra stort logistikbehov. Många kedjor idag har både skrymmande och icke skrymmande varor i sitt sortiment. Till skrymmande varor hör bilar, båtar, möbler, inredningar, byggvaror eller motsvarande varugrupper². Vid bygglovansökan görs en närmare bedömning.

Norr om Agneshög, intill riksväg 50 ligger idag en snabbmatsrestaurang. Ytorna som finns där idag är delvis planlagt för besöksnäring och turism samt verksamheter som gynnar resenärer på riksväg 50. I samband med det ökade behovet möjliggörs det för liknande verksamheter, allt för att kunna möta efterfrågan längs dom västra delarna från Vintergatan i Agneshög.

Som tidigare nämnt finns drivmedelsförsäljning i ett par fastigheter inom planområdet. Det som finns att erbjuda här är truckdiesel, biogas och sedvanliga tankstationer för motortrafik.

² Policy för Handelsutveckling och etablering



Verksamheter intill Delfinvägen.



Vy nordost om Delfinvägen.



Station för biogas vid Drakvägen.



Station för truckdiesel vid Vintergatan.

Samtliga fastigheter som ingår i planarbetet får bland annat bestämmelsen Z vilket medger verksamheter. Denna typ av användning rymmer bland annat in handel med skrymmande varor. Med skrymmande handel avses sällanköpsvaror av det slag som av utrymmes- eller hanteringssskäl inte kan ligga i centrum. Detta kan vara bilförsäljning, byggvaror, fritidsvaror av olika slag m.m. Det är viktigt att belysa att all typ av handel som riskerar hota handeln i centrum inte får placeras här. Vidare rymmer användningsområdet in andra ytkrävande verksamheter som tillverkning, verkstäder, lager, serviceverksamheter med mera.

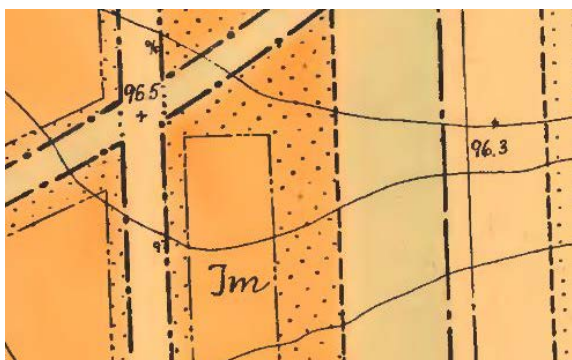
I Agneshögs västra hörn längs Agneshögsgatan finns idag en livsmedelsbutik.

Tillgänglighet

Inom Agneshögs verksamhetsområde kör trafik såsom personbilar, mindre lastbilar, större lastbilar varav en del med farligt gods. Detta gör att området generellt sett inte är anpassat efter behov för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Byggnadskultur och gestaltning

I och med öppningen av riksväg 50 har samtliga fastigheters baksida längs Vintergatans östra del blivit en framsida ut mot riksvägen. Flera av dessa fastigheter behöver nu göra i ordning tomterna mot riksväg 50 så att de blir mer representativa. Gällande plan medger prickad mark från huvudbyggnad fram till fastighetsgräns (riksväg 50). Denna prickmark minskas till 8 meter mot riksvägen. Resterande yta mellan huvudbyggnad och prickmark blir korsad mark där endast förråd till en höjd av högst 5 meter är tillåtet. På denna yta tillåts ingen stadigvarande vistelse. Inom denna yta ska även upplag som ligger fritt på tomterna föras med insynsskydd.



Förtydligande av prickad mark mellan huvudbyggnad och riksväg 50 enligt gällande detaljplaner.

Byggnadshöjden i gällande planer är upp till 8 meter på majoriteten av fastigheterna. Denna detaljplan medger en totalhöjd på 15 meter för samtliga fastigheter vilket anses vara en tillräcklig höjd för byggnaderna i området med hänsyn till omgivande bebyggelse. Områden avsedda för drivmedelsförsäljning får däremot en totalhöjd upp till 5 meter. En bedömning har gjorts att dessa mindre anläggningar förblir enligt befintliga dimensioner. Transformatorstationer inom området får en totalhöjd på 4,5 meter. Byggnadsverk, exempelvis cisterner och master får uppföras till en totalhöjd av högst 12 meter.

Idag har flera fastigheter en exploateringsgrad på 100% efter en ÄDP som antogs 2001. Industri skulle etableras och man var mer generös gällande restriktioner. Agneshögs verksamhetsområde har under en längre period förändrats och detaljplanens stora syfte är att möjliggöra för handel med skrymmande varor. Det betyder att exploateringsgraden per automatik måste justeras för att ta hänsyn till angöring, parkering för kunder och personal med mera. Fastigheter mellan Vintergatan och riksväg 50 kommer fortsatt ha 100% exploateringsgrad för att kunna möjliggöra uppförande av förråd inom fastigheten. Resterande fastigheter får en exploateringsgrad på 50%. Detta förutsätter att man i bygglovets kan redovisa att det kan klaras av att bebygga 50% av en fastighet samtidigt som angöring, parkering och dylikt kan ordnas inom fastigheten.

För uppförande av skylt krävs i de flesta fall bygglov. Placering och utformning av skyltar får inte ske så det kan medföra fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (PBL 2 kap 9 §). Skyltning på fasad längs riksväg 50 tillåts på huvudbyggnad enligt exempel från bild till vänster nedan. Fristående skyltar enligt bild till höger nedan ska placeras på kvartersmark. Vid placering inom eller nära inpå väg tas särskild hänsyn till lämplighet ur trafiksäkerhetssynpunkt. Vidare ska totalhöjden beaktas vid placering.³



Goda exempel vad gäller skyltning inom Motala kommun. Bilderna är från XL-Bygg samt Wahlstedts Bil AB, Motala.

³ Skyltning. Riktlinjer inom Motala kommun, 2012-10-25

Rekreation

Agneshög karaktäriseras inte av några högre rekreativvärden. Däremot finns Tegelviken, Varamon, Råssnäs och Motalaviken för att nämna några exempel inom 500 meter från områdets norra samt sydliga punkt.

Gator och trafik

Biltrafik

Agneshögsgatan, Delfinvägen samt riksväg 50 kretsar tillsammans runt Agneshögs verksamhetsområde. De större vägarna inom området är Vintergatan samt Drakvägen. Dessa vägar trafikeras av olika slags fordon som bussar, personbilar, lastbilar, både större och mindre samt de med farligt gods som till exempel ska ta sig till och från tankstationerna. Riksväg 50 är det senaste tillskottet som numera fungerar som en fysisk barriär mellan Agneshögs verksamhetsområde och det bostadsområde som ligger på andra sidan. Tunnelar och broar gör det möjligt att ta sig förbi detta hinder. Då området karaktäriseras av småindustri samt handel med skrymmande varor är det heller inte så gång- och cykelvänligt. Det finns dock förhöjda trottoarer markerade med gatsten längs Vintergatan och en närmare titt på gång- och cykelvägar redovisas i nästa avsnitt.

Gång- och cykeltrafik

Agneshögs verksamhetsområde ingår i Motalas övergripande gång- och cykeltrafiknät. Ut mot Delfinvägen finns en bro över riksväg 50 som knyter an Agneshög och Varamon med östra Motala. Från Agneshögsgatan löper en gång- och cykelväg via Agneshög förskola mot riksväg 50 där man säkert kan ta sig vidare mot Mossen och Kaptensgatan genom en tunnel. Vidare finns en gång- och cykelväg längst ner i området som löper ut mot Tegelviken och Väster från Motala centrum. Slutligen har förutsättningarna för en gång- och cykelväg längs Vintergatan studerats. Det finns idag inte möjlighet att anordna en gång- och cykelväg med standardmått med anledning av hur gaturummet ser ut. Ett flertal fastigheter har parkering ut mot Vintergatan vilket inte tillåter att en lämplig gång- och cykelväg kan anordnas. Vintergatan har idag en bredd på ungefär 12 meter längs stora delar av vägen som löper genom området. Detta leder till att man fördelar och anpassar Vintergatan på ett sätt som även kan gynna cyklister och fotgängare. Förslagsvis blir körbanan 8,5 meter bred. På vardera sida av vägen blir det gång- och cykelväg på ungefär 1,75 meter var.

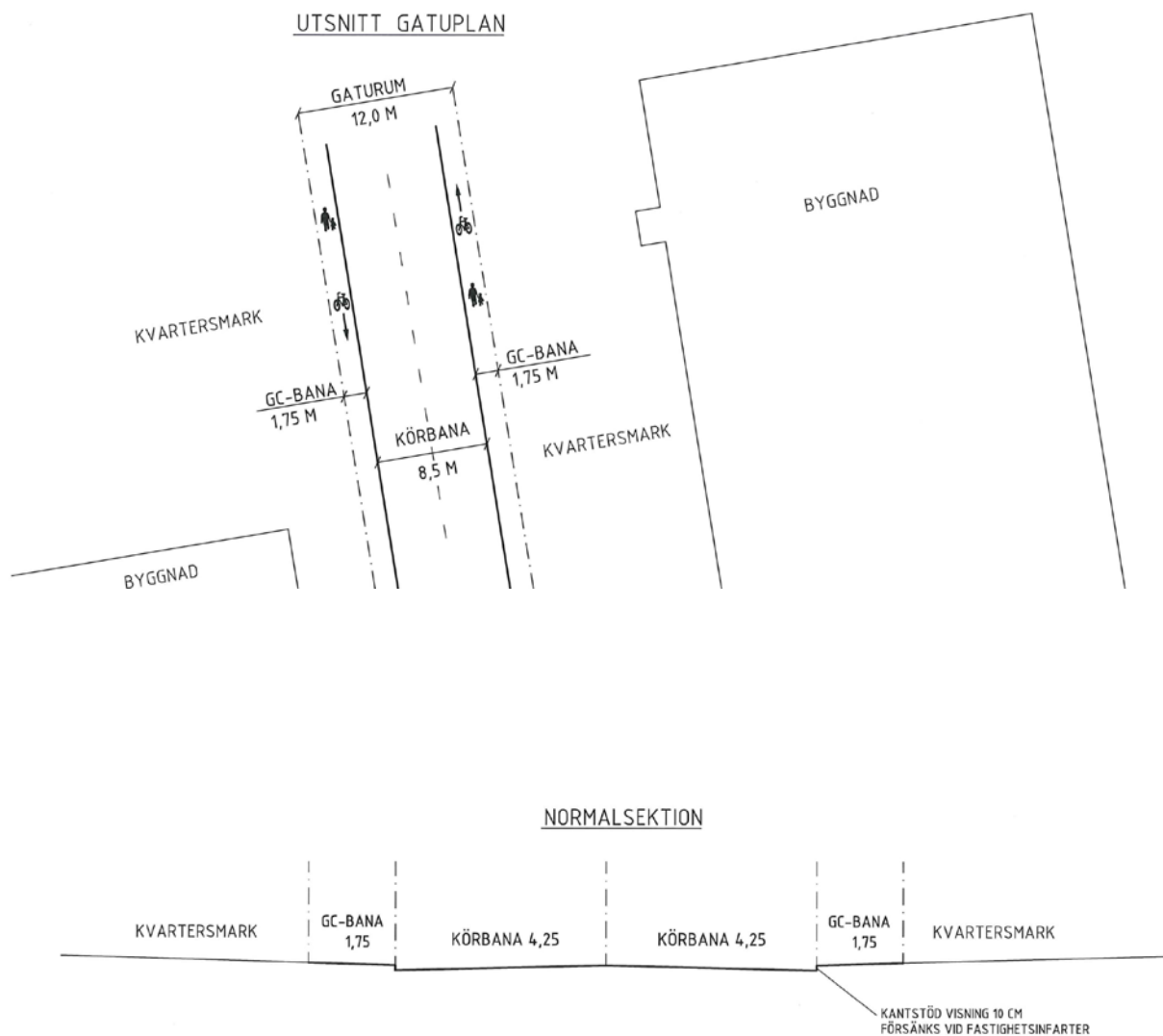


Vy från Vintergatan.



Motala kommuns cykelnät.

Syftet är inte att planera för ett fullskaligt, trafiksäkert gc-stråk enligt standard genom området av olika anledningar. Dels för att utrymmet inte finns utan att behöva lösa in mark från fastigheterna. Sedan finns det bättre gc-stråk för att man kan ta sig runt och genom Agneshög via ex. Agneshögsgatan och gc-vägen under riksväg 50, som ansluts från Mossen och genom grönområdet västerut. Förutsättningarna för de som idag brukar Vintergatan som cykelväg ska förbättras i den mån det går utan att störa "huvudtrafiken" vilket i detta fall är tunga fordon.



Utsnitt och sektion för nytt tänkbart gaturum.

Kollektivtrafik

Agneshögs verksamhetsområde trafikeras mestadels av stadsbussar inom Motala men även regionbussar till och från Linköping. Förbindelsen genom Agneshög gör det möjligt för arbetspendling med buss. Samtliga hållplatser ligger längs gränsen till närliggande område på Delfinvägen och Agneshögsgatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska ske inom egen fastighet. Varumottagning för verksamheter ska ske inom egen fastighet. Kommunens parkeringsnorm ska uppfyllas. Befintliga värden finns i *Översiktsplan 2006* och ny parkeringspolicy är under arbete.

Störningar

Inför detaljplanearbetet för del av Agneshögs verksamhetsområde har en riskutredning tagits fram av WSP över Vintergatan i förhållande till bland annat riksväg 50. Rekommendationer har tagits fram för befintlig bebyggelse samt vid nyetablering, väster och öster om Vintergatan.

För befintlig bebyggelse öster om Vintergatan gäller att verksamheter (kontor, restauranger, viss handel) som bedöms ligga inom 25 meter från riskkälla bör inventeras så att dessa har nödutgångar vända bort från respektive riskkälla (riksväg 50 och Vintergatan). Vidare rekommenderar de ingen stadigvarande vistelse inom 25 meter från riksväg 50. Verksamheter som är lämpliga här är parkering och lager av olika slag.

Vid nyetablering öster om Vintergatan bör byggnader förses med nödutgångar vända bort från riksväg 50 och Vintergatan. Verksamheter som rekommenderas här utgörs av skrymmande handel, mindre kontor, bilservice och liknande. Personintensiva verksamheter som större kontor rekommenderas inte. Utöver detta ska nya byggnader förses med riskreducerande åtgärder baserat på typ av verksamhet och dess utformning. Åtgärder för detta kan till exempel vara plank, mur, brandklassad fasad etc.

Vid nyetablering väster om Vintergatan bör byggnader inte placeras närmare än 25 meter och personintensiva verksamheter bör inte placeras närmare än 50 meter från lossningsplats för tankfordon. Vid nyetablering inom 100 meter från riskkälla inom planområdet bör detaljerad riskbedömning upprättas med syfte att avgöra behov av riskreducerande åtgärder utifrån läge och planerad verksamhet.

Byggnader öster och väster om Vintergatan förses med avstängningsbar ventilation samt friskluftsintag på oexponerad sida (bort från Riksväg 50).

För etablering av verksamheter med svårutrymda lokaler gäller skyddsavstånd på 100 meter från biogasanläggning. Intill tankstationer gäller 25 meters skyddsavstånd. Avståndet utgår från centralpåfyllningen då risken är som störst vid lossning och tömning. Exempel på sådana verksamheter kan vara större hotell eller vandrarhem. En närmare riskbedömning kan bli aktuell vid nybyggnation.

Det ska dock beaktas att de avstånd som anges ovan är att betrakta som riktvärden. För att vid behov avgöra om ett kortare avstånd än det som anges är godtagbart kan exempelvis strålningsberäkningar genomföras för att ta reda på infallande strålning mot fasad vid en pölbrand invid en specifik fastighet. I övrigt får inga störande verksamheter förekomma. Vid nybyggnation kan en detaljerad riskbedömning behöva tas fram för varje specifikt objekt. Personintensiva och hotellverksamheter ska placeras med hänsyn till risk.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse avseende ventilationssystemens utformning.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet befinner sig i befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-ledningar finns utbyggt i området.

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter innebär det att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installering av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det. Det bör dock observeras att det är annan lagstiftning än plan- och bygglagen som reglerar det ovannämnda.

Dagvatten

Ett dagvattenledningssystem finns idag utbyggt i planområdet. Enligt gällande dagvattenpolicy i Motala kommun ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt inom tomtmark om marken så tillåter. I andra hand fördröjas på tomtmark innan det får avledas till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Med tanke på eventuella klimatförändringar är fördröjning innan avledning en förutsättning för att minska belastningen på dagvattenledningarna längre ned i kedjan.

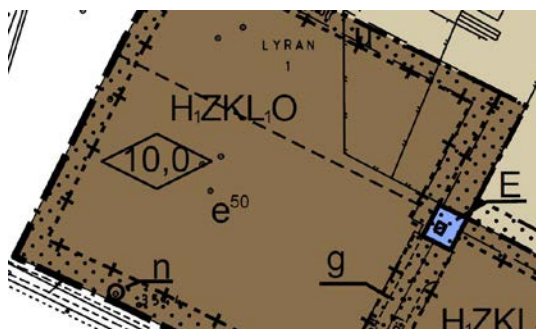
Agneshög består till stor del av hårdgjord yta varför översvämningsproblem vid kraftiga regn har förekommit. Vintergatan har enligt en översvämningskartering påvisats vara ett problemområde vid just sådana tillfällen. Det är speciellt längs Vintergatan men även viss bit av norra delen av Delfinvägen som det kan ansamlas stora mängder vatten i gatan. Vid lågpunkten på Vintergatan har vatten även stått på privata fastighetsägares mark. En bidragande faktor till att det ansamlas så mycket vatten i Vintergatan är att det är så stora ytor hos de privata fastighetsägarna som idag är asfalterade och avrinningen sker till stor del ut till gatan. För att komma tillrätta med problematiken med dagvatten i området behöver både kommunen och fastighetsägare genomföra åtgärder. Kommunens fysiska åtgärder kan göras på vad som i denna plan medger PARK. I samråd med Gatuhuvudmannen och VA-huvudmannen har ytorna mellan fastigheterna Lyran 6 och Norrskenet 4 pekats ut som område för fördröjning samt i grönområdena mellan Zodiaken 6 och Stenbocken 8. Utredning pågår för att titta på förutsättningarna för att genomföra fördröjningar i området. Det kommer fortsatt vara gång- och cykelstråk mellan Lyran 6 och Norrskenet 4 även om fördröjningsåtgärd genomförs.

Fastighetsägare i området bör vid förändring på sin fastighet genomföra dagvattenfördröjningar. Om verksamheten medför att dagvattnet kan vara förorenat bör åtgärder även vidtas för att rena detta innan det släpps till det kommunala ledningsnätet. Fastighetsägare ska alltid se till att det dagvatten som uppkommer från den egna fastigheten inte orsakar skada på en grannfastighet.

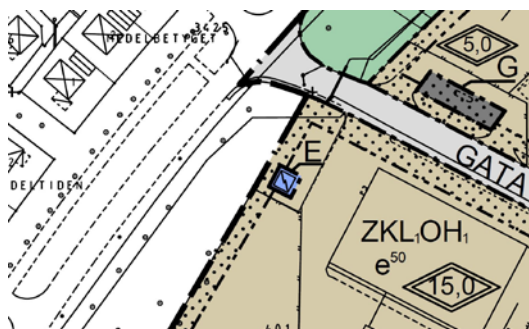
Exempel på dagvattenlösningar på tomtmark kan vara att sätta utkastare på stuprören för att låta vattnet rinna ut på rännalsplattor som leder det bort från byggnaden eller att den hårdgjorda ytan lutar så att dagvatten rinner ut på gräsmatta eller mot ett dräneringsstråk med mackadammagasin. Andra åtgärder på inom en fastighet kan vara att anlägga ytor med genomsläppligt material, anlägga stenkista m.m. Gröna tak är en teknik som ger en viss fördröjning av dagvatten från tak, dock vid extremt regn kommer det mesta av regnet att rinna av. Om fastighetsägare omhändertar dagvatten på den egna tomten kan ansökan göras till VA-huvudmannen om reducering av dagvattenavgift.

EI

Inom planområdet finns anslutningar till Vattenfall Eldistribution AB. Det finns även ett par befintliga transformatorstationer. Dessa bekräftas med användningen E, teknisk anläggning på plankartan med en totalhöjd om 4,5 meter. Inom fastigheten Lyran 1 finns idag en 20 kV-kabel som går tvärs genom fastighetens södra del och därmed hindrar en bra utveckling av fastigheten. Vid nybyggnation bekostar fastighetsägaren flytt av ledning. Ny dragning av ledning, delvis inom kommunal mark är presenterad av Vattenfall och för att göra den möjlig krävs ansökan om markupplåtelse samt dialog med Tekniska förvaltningen. Transformatorstation hamnar i fortsättningen inom kvartersmark för fastigheten Lyran 1. Det finns idag en ledningsrätt för både station och tillhörande markledning.



Befintlig 20 kV-kabel inritad som streckad linje tvärs över fastigheten (Lyran 1).



Befintlig transformatorstation som hamnar inom kvartersmark (Lyran 1).

Tele och bredband

Skanova har ledningar inom området som fastigheterna kan ansluta sig till.

Avfall

Hushållsavfall löses genom den kommunala sophämtningen. Verksamhetsavfall omhändertas enligt avfallsförordningen. För omhändertagande av avfall gäller kommunens föreskrifter om avfallshantering. Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiskt mängd avfall som genereras inom området. För hämtningsfordon som ska samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatsen ska tillräckligt med utrymme finnas. Mer information finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökvalitetsnormer för vatten

Agneshög berör två stycken grundvattenförekomster, SE648851-146082 och SE649159-145431. Båda förekomsterna uppvisar miljökvalitetsnormen god kemisk- och kvantitativ status till år 2015. Havs och vattenmyndigheten bedömer att det inte föreligger någon risk för att förekomsten SE648851-146082 inte uppnår god kemisk status år 2015. Risk bedöms dock föreligga att SE649159-145431 inte uppnår god kemisk status år 2015. Detaljplaneförslaget bedöms inte öka risken för att god kemisk status inte uppnås för förekomsterna. Planförslaget innebär en succesiv övergång till verksamheter som generellt innebär en lägre risk för miljöpåverkan. Planförslaget innebär vidare att saneringsåtgärder mot eventuella markföroreningar kan komma att krävas vilket minskar risken för påverkan på vattenförekomsterna. Havs- och vattenmyndigheten bedömer att det inte föreligger någon risk för att förekomsternas kvantitativa status inte uppnås till år 2015. En översyn av miljökvalitetsnormerna för förvaltningscykeln 2015-2021 pågår. Förslaget innebär ingen förändring av berörda förekomsters statusklassning. Existerande problematik för dagvattenhantering i området har fångats upp i detaljplanearbetet och i dialog med NÄT-enhet kommit överens om åtgärder för att i framtiden kunna hantera problemet. Vid sidan om detaljplanen pågår utredning för problematiken kring dagvattenhantering i området och övriga Motala.

Miljökvalitetsnormer för luft

Enligt miljöbalken 5 kap 3 § ska kommuner och myndigheter ta hänsyn till miljökvalitetsnormer vid planering och planläggning. I gällande detaljplaner har majoriteten av fastigheterna som ingår i planarbetet beteckningen J eller Jm vilka är ändamål för industri/småindustri. Med detta planförslag får enbart verksamheter av inte störande karaktär förekomma. Störande karaktär är i detta fall verksamheter som kan ge upphov till störningar i form av buller, luft och andra sanitära olägenheter för omgivningen. Exempel på verksamheter är lager, montering, verksamheter med mindre produktion etc. Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som togs fram i samband med riksväg 50 visar den att luftkvaliteten i gaturummet klaras medan den är bättre inom planområdet. Planförslaget bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormerna för luft.

Möjlighet till övernattning i ett befintligt verksamhetsområde

I och med planerad etablering av semesteranläggning i Varamon tas det höjd för verksamheter som kompletterar utbudet såsom restaurang- och hotellverksamheter. Inom Agneshögs verksamhetsområde idag finns biogasanläggning, truckdieselstation samt bensinstation. Närmare bedömning bör göras vid ett bygglovskede och då kan en detaljerad riskbedömning vara lämpligt.

Planens syfte är att på tid förändra karaktären i Agneshög, att succesivt gå ifrån industriområde till verksamhetsområde och därmed även kompletterande funktioner till Varamobadens utvecklingspotential inom turism och besöksnäring.

Det bedöms inte vara en risk för övernattning generellt inom Agneshögs verksamhetsområde men utifrån riskutredning som tagits fram bör man undvika att möjliggöra för personintensiva verksamheter mellan Vintergatan och riksväg 50.

Handelsutveckling

Samtliga fastigheter som ingår i planarbetet får bland annat bestämmelsen Z vilket medger verksamheter. Denna typ av användning rymmer exempelvis in handel med skrymmande varor. Med skrymmande varor avses sällanköpsvaror av det slag som av utrymmes- eller hanteringsskäl inte kan ligga i centrum. Detta kan vara bilförsäljning, byggvaror, fritidsvaror av olika slag m.m. Vidare är det viktigt att belysa att all typ av handel som riskerar hota handeln i centrum inte får placeras här. Idag bedrivs redan en del verksamheter med skrymmande handel inom Agneshögs verksamhetsområde men med en ny detaljplan uppdateras planbestämmelserna för samtliga fastigheter som ingår i planarbetet, vilket kan leda till att fler får möjlighet att etablera sig just i Agneshög. Närmare bedömning görs vid ansökan om bygglov. En nackdel med detta kan vara att trafikflödet in- och ut från området ökar i takt med att området utvecklas och på längre sikt blir ett handelsområde med skrymmande varor.

Gestaltningmässiga konsekvenser mot riksväg 50

Fastigheter med baksida mot riksväg 50 blir påverkade av planbestämmelse i syfte att iordningsställa exponerade ytor i anslutning till riksvägen. Detta regleras genom en utökad byggrätt där enbart kompletterande bebyggelse är tillåten, exempelvis förråd med en totalhöjd om 5 meter. Upplag ska också förses med insynsskydd. Detta då fastigheternas baksidor blivit framsidor i och med byggnationen av den riksväg 50. Vad gäller skyltning går det bra att göra detta inom egen fastighet, förslagsvis på fasad enligt bildexempel under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning*.

Risker farligt gods

Olyckor på vägar sker med eller utan farligt gods. Allvarliga olyckor med farligt gods ses som ett ovanligt problem. Inga dödsfall har orsakats till följd av olyckor med farligt gods i Sverige. Oavsett statistik bör farligt gods beaktas i varje plan. För Agneshögs verksamhetsområde är Vintergatan och riksväg 50 de vägar som trafikeras av farligt gods. Detta betyder att fastigheterna som ligger intill dessa vägar är direkt berörda. Fastigheter mellan Vintergatan och riksväg 50 får i första hand inte bygga närmare än 6 meter från fastighetsgräns mot öst. Enligt riskutredning som tagits fram skall det finnas tillgång till utrymningsväg som vetter i annan riktning än mot Riksväg 50 samt i annan riktning än mot Vintergatan. Detta gäller även vid nyetableringar. Fördelen med att verksamheter kan drivas med riskreducerade åtgärder överväger nackdelen att olyckor med farligt gods kan ske.

Buller och andra störningar

Planförslaget föreslår användning för verksamheter, smådjursklinik, kontor, restaurang, hotell samt på en del även livsmedelsbutik. Planområdet av sådan karaktär där mycket transport med fordon förekommer, bland annat tung trafik, framförallt på Vintergatan, med anledning av den typ av verksamheter som tillåts och på så vis hör till verksamheternas behov. För att minska störningar som till exempel buller kan åtgärder vidtas för fasad och fönster. Närheten till riksväg 50 innebär att området är påverkat av buller då det passerar flera tusen fordon/dygn. Människor som vistas inom planområdet riskerar att från riksväg 50 exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden. För att säkerställa en god arbetsmiljö bör man vid nybyggnation placera kontorsutrymmen och liknande i de delar av byggnaderna som vetter från riksväg 50. En begränsning av byggrätten, där byggnad inte får uppföras, införs mot riksväg 50. Bullerkartläggning över Motala tätort från 2010 visar att stora delar av området klarar 75 dB eller mindre maximal ljudnivå. Stora delar av området klarar även 60 dB eller mindre ekvivalent

ljudnivå. Det bedöms därför inte vara någon risk för störning från buller för planerade användningar inom planområdet.

Riksintressen (totalförsvär, kommunikationer rv 50)

Vissa tekniska anläggningar är utpekade som riksintresse för Försvarsmakten. Det kan röra sig om spanings- och kommunikationssystem som kan riskera att störas av höga objekt. Det finns därför krav på samråd med Försvarsmakten i ärenden som avser byggnader eller andra objekt högre än 20 meter. Inom Agneshögs verksamhetsområde är detta inte aktuellt. Planen bedöms därför inte påverka värdet eller betydelsen för totalförsvarets riksintressen.

Riksväg 50 är ett riksintresse för kommunikationer. Detaljplanen medför inga åtgärder som kan försvåra nyttjandet eller tillkomsten av vägen. Prickmarken inom fastigheterna minskar med 6 meter från fastighetsgräns.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för normalt planförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. (PMN = Plan och miljönämnden)

Samrådsbeslut, PMN	12 maj 2016
Samråd	23 maj – 4 juli 2016
Granskningsbeslut, PMN	15 februari 2018
Granskning	26 februari – 26 mars 2018
Antagande	14 juni 2018
Laga kraft	11 juli

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen upprättas av kommunen.

Allmän plats

Motala kommun är huvudman för allmän platsmark i detaljplanen. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är ansvarig att sköta drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Allmän platsmark i detaljplanen omfattar gatumark.

Motala kommun är huvudman för allmän platsmark.

I samband med genomförande av detaljplanen ska kommunen rusta upp Vintergatan. Gatusektionen förändras för att medge cykeltrafik åtskilt från körbanan. Tillgänglighet och framkomlighet förbättras för gång- och cykeltrafiken i och med att kantstenen rustas till att bli genomgående längs hela Vintergatan samt försänkt vid infarter och korsningar. De nya gc-banorna tydliggörs genom att märkas ut med vägmärken om gc-väg/bana.

Arbetet genomförs lämpligast i två etapper fördelat på två år. En passande indelning av etapper är söder och norr om det som tidigare var Kaptensgatans anslutning, numera en cykelpassage.

Vatten och avlopp

Motala kommun är huvudman för vatten- och avloppsnätet i planområdet och i omgivande områden. Motala kommun svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Motala kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats.

El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Byggnader får inte uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Värme

Vattenfall AB Värme är huvudman för fjärrvärme i planområdet och i omgivande områden. Vattenfall AB Värme svarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Tele

Skanova övervakar fibernätet inom planområdet och i omgivande allmän platsmark. Skanova svarar för drift och underhåll av fiberledningarna fram till anvisad anslutningspunkt.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Allt erforderligt ledningsarbete på tomtmark efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning ansvarar fastighetsägaren för.

Fastighetsägaren ansvarar också för att parkering anläggs och att dagvatten avleds på/inom den egna fastigheten. Dagvatten får inte släppas ut på trottoar och gata.

Bygglov, marklov och rivningslov söks av fastighetsägaren hos plan- och miljönämnden, bygglovenheten, Motala kommun.

Avtal

Avtal om markmiljöundersökningar

Avtal om upprättande av ny detaljplan och undersökning av markmiljö mm är upprättade med de fastigheter som ingår i planområdet. Avtalet reglerar att fastighetsägarna bekostar undersökningarna MIFO fas 1 och 2.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal ska tecknas mellan Motala kommun och den exploatör som visar intresse för blivande fastighet i områdets södra del. Markanvisningsavtalet ska följas av ett köpeavtal. Köpeavtalet ska slutligt reglera marköverlåtelse, ersättningar och övriga villkor samt åtaganden för exploateringen genomförande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastigheter

Följande fastigheter ingår i planområdet:

Orion 1, 3, 5, 7, 8, 11

Zodiaken 2, 3

Lyran 1, 2, 6, 7

Norrskenet 4, 5, 6

Karlavagnen 3, 4, 5

Regnbågen 4

Stenbocken 1, 2, 3, 4, 7

Del av;

Agneshög 3:1

Agneshög 3:11
Stenbocken 8
Stora Björnen 4
Innerstaden 1:11
Zodiaken 6, 7
Lejonet 1

Fastighetsrättsliga konsekvenser

För majoriteten av fastigheter inom planområdet ändras användningen till ZKL₁H₁O vilket innebär Verksamheter, Kontor, Smådjursklinik, Restaurang samt Hotell. För Lyran 1 samt Lyran 7 tillkommer även Livsmedelsbutik (H). Fastigheter mellan Vintergatan och Riksväg 50 får ovanstående användningar exklusive H₁ och O. På fastigheten Lyran 7 samt på del av fastigheten Lyran 1 finns även beteckningen H för handel.

Zodiaken 2, 3, 6, 7 Stenbocken 1, 2, 3, 4, 7, 8	Upplag ska förses med insynsskydd. Förråd får byggas till en höjd av 5 meter.
Stenbocken 1	En del av kommunen fastighet Innerstaden 1:11 som är beläget strax söder om fastigheten Stenbocken 1 används idag som infart till förmån för Stenbocken 1. I området finns underjordiska ledningar vilket gör att området blir markerat med u på plankartan. Området ska läggas till Stenbocken 1 genom beslut i lantmäteriförrättning som bekostas av fastighetsägaren till Stenbocken 1.

Fastighetsbildning

Del av fastigheten Innerstaden 1:11 kommer styckas av till egen fastighet.

Del av fastigheten Agneshög 3:1 kommer styckas av till Lyran 1. Befintligt servitut fortsätter gälla.

Lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen söks hos lantmäterimyndigheten, Motala kommun. Motala kommun ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

Fastighetsregleringar för att genomföra detaljplan ombesörjs av Motala kommun. Särskilda avtal ska upprättas med respektive fastighetsägare.

Servitut och rättigheter

Säkerställande av vatten- och avloppsledning ska inrättas inom planlagt u-område på fastigheten Karlavagen 5. Motala kommun ansvarar för att ansöka och bekosta lämplig rättighet för säkerställande av ledningen.

Skanova äger ledning belägen inom Karlavagen 5 och ansvarar för att säkerställa ledningen med lämplig rättighet eller genom avtal.

Befintlig 20 kV-kabel inom Lyran 1 ska bekostas och flyttas av exploatör vid eventuell nybyggnation på platsen.

Befintligt servitut fortsätter gälla för åtkomst till transformatorstation inom Agneshög 3:1 och Lyrän 1.

Befintliga ledningar inom detaljplaneområdet har markerats som U-områden, det vill säga områden som är reserverade för underjordiska ledningar.

Befintlig gemensamhetsanläggning för angoringsgata, elektriska ledningar med gatubelysning och dagvattenbrunnar med servisledningar, fortsätter gälla för Lyrän 1 och Lyrän 7.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär en intäkt för kommunen vid försäljning av en tomt avsedd för verksamheter i områdets södra del. Planavgift tas ut i samband i bygglovskedet för alla fastigheter som ingår i detaljplaneområdet.

En kalkyl för detaljplanens genomförande ska godkännas av kommunstyrelsen i Motala kommun innan detaljplanens godkännande.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Förorenad mark

Risiklassning enligt MIFO 1. Upprättad av DGE Mark och Miljö AB, 2015-02-01 – 2015-04-31.

Översiktliga miljötekniska markundersökningar har gjorts för samtliga fastigheter där det funnits misstankar om förorening. Undersökningarna har utförts av DGE Mark och Miljö AB. Undersökningarna består av två faser, MIFO 1 och 2.

Miljöteknisk markundersökning – MIFO fas 2. Upprättad av DGE Mark och Miljö AB, 2016-12-21.

Uppdraget omfattar miljöteknisk markundersökning inom fyra fastigheter i Agneshögs verksamhetsområde. Undersökningen har genomförts enligt Naturvårdsverket metodik för inventering av förorenade områden (MIFO fas 2).

Miljöteknisk markundersökning – Stenbocken 4 (kompletterande). Upprättad av Vatten och Samhällsteknik AB i samarbete med Orbicon AB, 2017-12-06. Uppdraget omfattar miljöteknisk markundersökning inom Stenbocken 4. Utredningen är ett komplement för tidigare markundersökning.

Riskutredning

Övergripande riskbedömning för detaljplan – Transport av farligt gods på väg samt närhet till drivmedelsstationer och verksamheter som hanterar brandfarlig vara, del av Agneshög, Motala. Upprättad av WSP Sverige AB, 2014-11-20.

Inför detaljplanarbetet tog WSP fram en riskutredning över delar av Agneshögs verksamhetsområde som berörs av Vintergatan och Riksväg 50. Syftet med riskutredningen är att i enlighet med Länsstyrelsens riktlinjer uppfylla krav på beaktande av riskhanteringsprocessen vid markanvändning intill led med farliga gods. Riskutredningen ska upprätta underlag för fattande beslut om lämpligheten med detaljplanens planerade markanvändning.

DOKUMENTATION OCH KONTROLL

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Kommunledningsförvaltningen/Samhällsbyggnad, Motala kommun genom planeringsarkitekt Mergim Hajdari i samråd med mark- och exploateringsingenjörer Rolf Persson, Cecilia Ågren, och övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Mergim Hajdari
Planeringsarkitekt