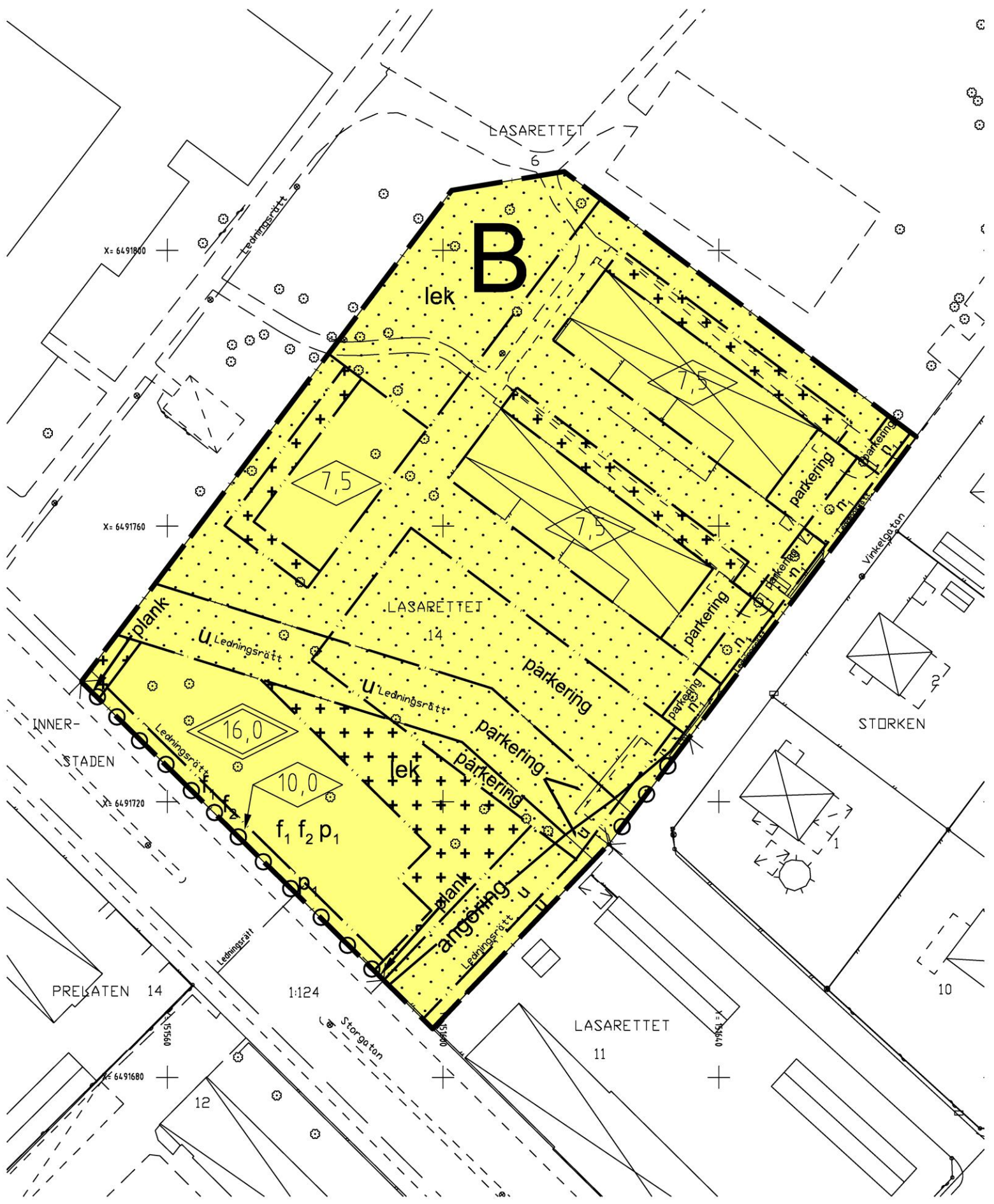





Detaljplan för
Lasarettet 14, Lyckorna, Motala kommun

648




 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
 Förminskad plankarta skala 1:700 (A4)

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

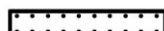

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Bostäder
---	----------

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får ej uppföras
	Uthus, inbyggd uteplats och skärmtak får uppföras
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n ₁	Allén ska bibehållas. Träd får endast fällas vid fara eller sjukdom. Borttaget träd ska ersättas med nytt träd av samma sort och med minsta stamomfång 18 - 20 cm.
lek	Lekplats får anordnas
p ₁	Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot Storgatan. Takvåning placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot Storgatan.
angöring	Angöring får anordnas
parkering	Parkering får anordnas
plank	Plank med en höjd av 1,1 m får uppföras i fastighetsgräns mot Storgatan, dock inte där angöring får anordnas

Utfart

	Körbar utfart får inte anordnas
---	---------------------------------



PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utseende

Fönster till bostäder i bottenvåningen mot Storgatan ska placeras med minst 1,7 meters bröstningshöjd räknat från angränsande trottoar mot Storgatan

f ₁	Fasader ska utföras i puts och/eller tegel
f ₂	Tak ska ha täckning av slät falsad plåt och/eller röda takpannor

Höjd på byggnader

	Högsta byggnadshöjd i meter över marken
	Högsta totalhöjd i meter över marken mot gata. Skorstenar, ventilationsanläggningar och hissöverbyggnad inräknas ej i totalhöjd

Byggnadsteknik

Vatten från tak och hårdgjorda ytor ska så långt det är möjligt infiltreras eller fördröjas lokalt

Skydd mot störningar

Åtgärder krävs som reducerar den dygnskvivalenta ljudnivån inomhus till under 30 dB(A) i bostadsrum

Åtgärder krävs som reducerar den maximala ljudnivån inomhus till under 45 dB(A) nattetid (22.00 - 06.00) i bostadsrum

Minst hälften av bostadsrummen till varje lägenhet, i första hand utrymme för sömn och vila, ska placeras mot fasad utsatt för högst 50 dB(A) dygnskvivalent ljudnivå

Bostäder ska ha tillgång till uteplats eller gårdsyta där 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller 70 dB(A) maximal ljudnivå ej överskrids

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd inom med n1 markerat område.

Denna handling har utarbetats av plankonsult Formiloge AB i samråd med kommunledningsförvaltningens stadsbyggnadsenhetens handläggare, planeringsarkitekt Stefan Jonsson

Stefan Jonsson, planeringsarkitekt

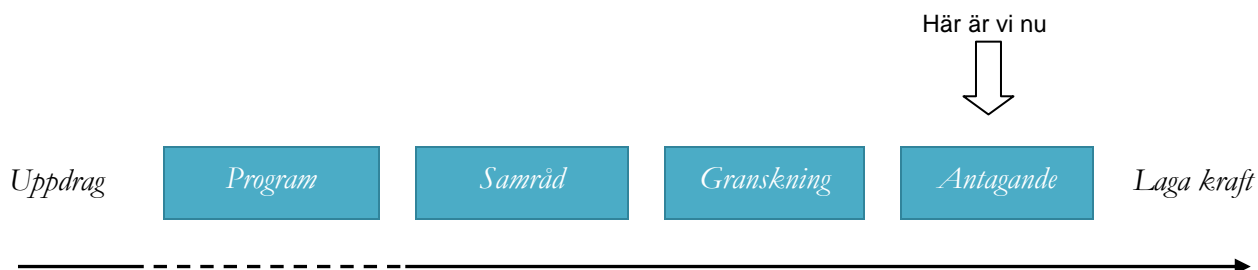
Telefon 0141-22 24 52

PMN beslut, samråd	2013-09-26
PMN beslut, granskning	2014-10-16
PMN beslut, antagande	2015-02-12
Laga kraft	2015-03-11

Upprättad 2015-01-29

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS



UPPDRAG	- kommunstyrelsen eller plan- och miljönämnden ger stadsbyggnadsenheten i uppdrag att inleda program-/planarbete.
PROGRAM	- program som bestämmer detaljplanens inriktning och omfattning upprättas om så behövs. Samråd kring programmet genomförs.
SAMRÅD	- förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
MELLAN SAMRÅD OCH GRANSKNING	- inkomna synpunkter sammanställs. Detaljplanen bearbetas med hänsyn till inkomna synpunkter.
GRANSKNING	- den bearbetade detaljplanen ställs ut för granskning. Möjlighet att lämna synpunkter bereds.
ANTAGANDE	- kommunfullmäktige eller plan- och miljönämnden antar detaljplanen.
LAGA KRAFT	- om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft ca fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

HANDLINGAR

Detaljplanens fullständiga handlingar består av

- plankarta i skala 1:400 med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- grundkarta och fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse inom fastigheten Lasarettet 14 och utmed Storgatan på sådant sätt att stadskaraktären utmed Storgatan förtydligas. Ett annat syfte är att möjliggöra en gruppbostad i ett avskilt läge.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan för Motala stad samt 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 är beläget inom Lasarettområdet i Motala stad, cirka 700 meter norr om stadens centrum. Planområdet gränsar i sydväst mot Storgatan, i nordväst och nordöst mot lasarettsparken och mot sydöst mot Vinkelgatan. Motiv för avgränsning är fastigheten Lasarettet 14.



Till vänster visas planområdets läge i Motala. Till höger visas del av planområdet sett från Vinkelgatan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,8 ha.

Ägoförhållanden

Fastigheten Lasarettet 14 ägs av Fastighets AB Radiomasten.

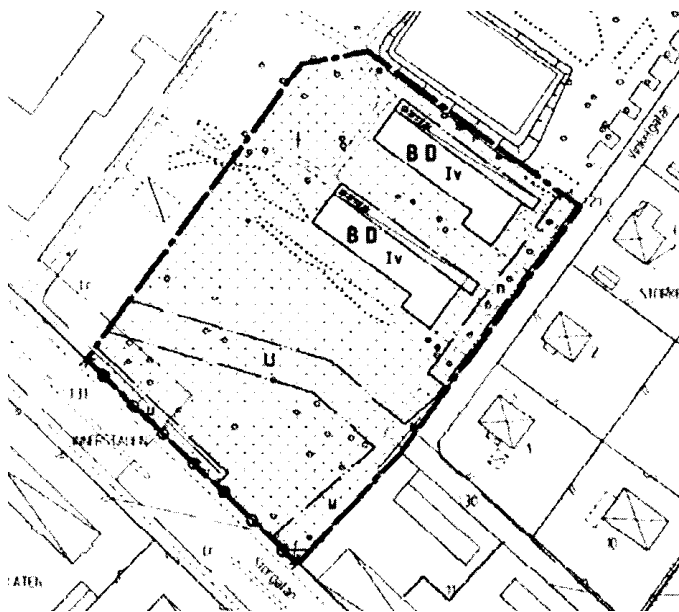
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Motala kommun antagen av kommunfullmäktige 2006-05-22 anger principer för bland annat bostadsbyggande inom Motala stad. Det framtida bostadsbyggandet föreslås ske genom förtätning inom eller i nära anslutning till den befintliga stadsstrukturen. Den nya bebyggelsen ska bidra till att förbättra respektive områdes karaktär och funktion. Förslaget till ny detaljplan bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller en detaljplan antagen av plan- och miljönämnden 1999-11-10 § 337. Planen innebär markanvändning för kvartersmark (bostäder och vård) med byggrätt i en våning för de två befintliga byggnaderna som finns inom Lasarettet 14. Övrig mark inom området får inte bebyggas (prickmark).



Plankarta från gällande detaljplan, ej skala.

Motiv för att inte införa ytterligare byggrätter i den gällande planen har varit att avvakta ytterligare exploatering tills trafiken på riksväg 50 flyttats från Storgatan till den nya genomfarten. Genomförandetiden har gått ut. Gällande detaljplaner för angränsande området framgår nedan:

Nr	Stadsplan för	Fastställd
12	Del av Motala, Zederslund och Ostdalen	1940-06-14
16	Motala, del av Lyckorna	1942-12-31
81	Lasarettområdet	1961-01-16
114	Område vid Norra skolan	1965-12-30
284	Ekön	1983-06-21

Miljöbedömning

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 omgivning eller på människors hälsa och säkerhet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt från nordöst ner mot Storgatan, från nivån cirka 108 meter till nivån cirka 105 meter över kommunens nollplan.

Marken är gräsplanterad med inslag av träd med oregelbunden placering, storlek och kondition. En rad med lindar utmed Vinkelgatan har stor betydelse för dess gatubild och ska bevaras i sin helhet.

En planbestämmelse har införts om markklovpikt för fällning av lindarna utmed Vinkelgatan. Befintliga träd inom framtida lek- och friytor kan finnas kvar. Befintliga björkar kommer att ersättas av ädellövträd. Nyplantering av träd och växter kommer att ske i anslutning till den nya bostadsbebyggelsen.



Till vänster den gräsplanterade centrala ytan av planområdet. Till höger lindallén utmed Vinkelgatan med planområdet till vänster.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger i Bondebackaåsens sluttning mot sydväst. Bygg- och geokonsult AB har utfört en översiktlig geoteknisk undersökning för området. Av undersökningen framgår att jorden består av friktionsjord (i de södra delarna förekommer dock finsediment) som vilar på fast botten, troligen morän, block eller fast lagrad friktionsjord. Jorden bedöms efter 1,5 m djup som fast lagrad.

Ytskiktet består av 0,3-0,5 m mullhaltig friktionsjord i form av silt, mulljord och sand. Den underliggande friktionsjorden utgörs huvudsakligen av sand (delvis finsand) med varierande inblandning av silt och även tunnar lerskikt. I borrhåll 4 och 5 påträffades dock finsediment som utgörs av siltig lera som delvis är utbildad som torrskorpa. Under finsedimenten följer friktionsjord som utgörs av sandig silt och siltig sand.

Inom området kan byggnader grundläggas med platta på mark alternativt med sulor under förutsättning att allt organiskt material bortschaktas. Jorden är erosionsbenägen vilket ska beaktas vid schaktarbeten. Något grundvatten har inte påträffats i de öppna provtagningspunkterna.

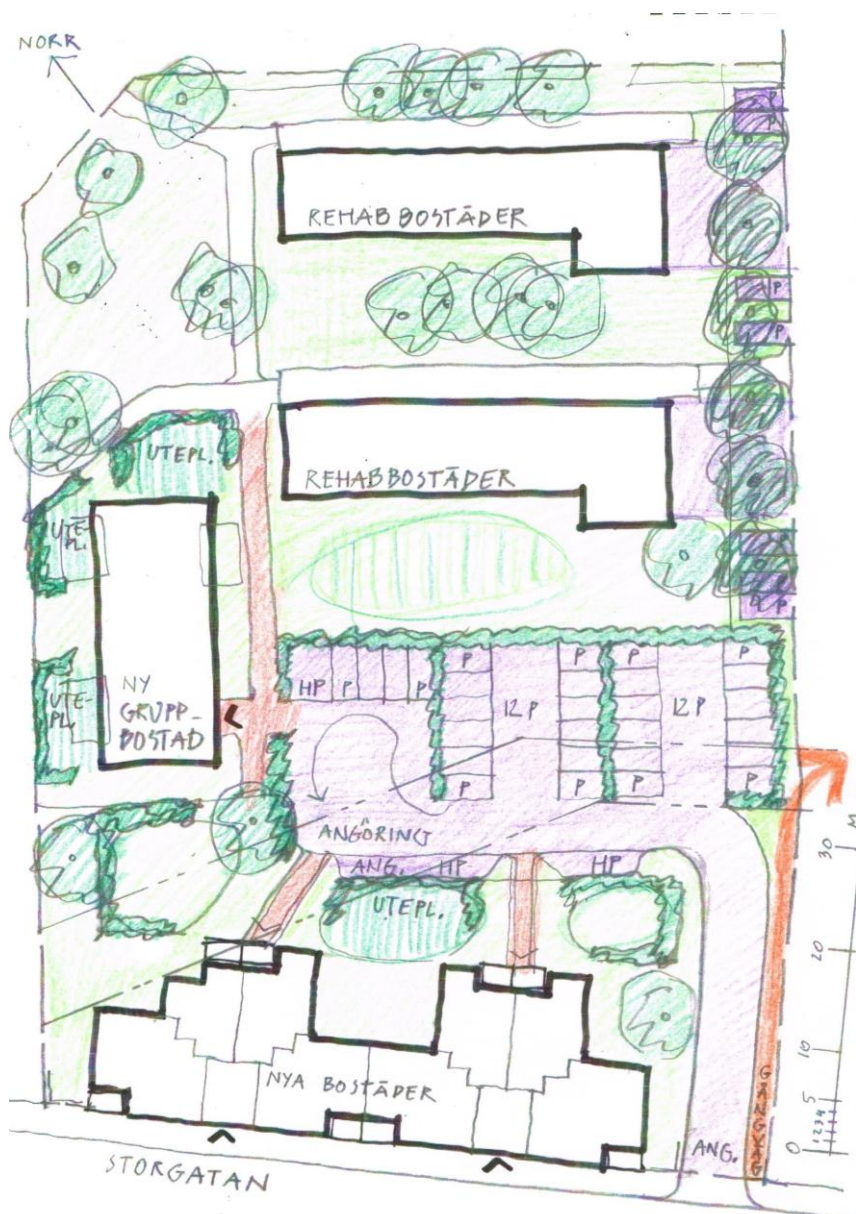
Radon

Radonhalten har undersökts i samband med den geotekniska undersökningen. Uppmätta halter 39 resp. 43 Bq/m³, visar att marken utgör normalradonmark. Grundläggningen ska därför utföras radonskyddad.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Byggherren har erhållit besked från länsstyrelsen om att något av antikvariskt intresse inte är att förvänta inom planområdet. Om något av antikvariskt intresse skulle påträffas i samband med schaktarbete ska anmälan genast ske till länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN



Situationsplan som visar planområdets disposition med ett nytt hyreshus mot Storgatan i söder och en gruppbostad inom gården mot väster.

Utmed Storgatan byggs ett hyreshus i fyra våningar med den fjärde våningen indragen från gatan. Antalet lägenheter kan variera mellan cirka 22 och 30, beroende på om lägenheterna blir stora eller små. Om lägenheterna innehåller vardera 1-3 rum och kök med i genomsnittsarea cirka 80 kvm bruttoarea per lägenhet kan antalet lägenheter bli cirka 30.

Genom att byggnaden mot Storgatan är utsatt för trafikbuller ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ha fönster mot bullerdämpad sida (högst 50 dBA). Uteplatser i form av balkonger är möjliga mot Storgatan förutsatt att bostaden erbjuds en egen eller en gemensam uteplats mot tyst sida.

Hyreshuset placeras i nuvarande fastighetsgräns mot Storgatan lika omgivande bebyggelse utmed Storgatan. Byggnadens två trapphus kan förläggas mot Storgatan i syfte att öka andelen boningsrum mot tyst gårdssida. Trapphusen bör ha kontakt även med gården med hänsyn till barnsäkerhet, social gemenskap, uteplatser, angöring och bilparkering.

En ny gruppbostad uppförs utmed fastighetsgränsen mot nordväst. Den uppförs i två våningar. Gruppboستaden innehåller cirka fem lägenheter för eget boende med personaltillsyn. I en allmän del ryms dagrum, kök och personallokaler. Planförslaget medger att inglasade uteplatser eller balkonger till lägenheterna kan uppföras mot sydväst och nordväst.

De två byggnaderna med rehabiliteringsbostäder ska finnas kvar. Dock har byggrätterna utökats för att byggnaderna i framtiden ska kunna byggas till eller påbyggas med högst 7.5 meters byggnadshöjd. För att tillgodose behovet av mindre komplementbyggnader till hyreshusen har byggrätter införts inom två områden i anslutning till hyreshusen samt intill gruppboستaden.



En av de befintliga byggnaderna med rehabiliteringslägenheter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Den nya gruppboستaden och de befintliga byggnaderna med rehabiliteringslägenheter utgör arbetsplatser för berörd personal, sammanlagt cirka 2-10 personer samtidigt närvarande.

Offentlig Service

Offentlig service finns i anslutning till planområdet i form av primärvård, barnomsorg och skola samt inom Motala centrum cirka 700 meter från planområdet.

Kommersiell Service

Kommersiell service finns i anslutning till planområdet, bland annat inom Ekön och Motala centrum, båda cirka 700 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Befintliga rehabiliteringsbostäder har god tillgänglighet.

Den nya bebyggelsen ska uppfylla dagens krav på en god tillgänglighet. Angöring och parkering med bil ska kunna ske inom 10 respektive 25 meter från berörda entréer. Lägenheter utformas enligt krav på tillgänglighet. De nya byggnaderna erhåller hissar. Dessa utformas med hänsyn till att hyreshusets bottenvåning avses placeras cirka 80 cm över angränsande trottoar utmed Storgatan. Entréerna till hyreshuset nås från gården. Uteplatser och gångvägar utformas så att rullstolsburna kan använda dem.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet innehåller inte någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Stadsbilden kring detta avsnitt av Storgatan kännetecknas av hyreshus i tre våningar med långsidorna i gräns mot Storgatan. Husen är ursprungligen uppförda med taktäckning av lertegel och fasader av puts eller tegel. Förändringar har med åren skett så att fasaderna tilläggsisolerats och täckts med plåt, träfönstren ersatts med ytskikt av metall, taken täckts med takpannor av betong.



Bebyggelse utmed Storgatan. Planområdet i fonden till höger.



Del av planområdet mot Storgatan. Till vänster ett flerbostadshus mellan Vinkelgatan och Storgatan, i fonden flerbostadshus på motsatt sida av Storgatan.

För att den nu aktuella förtätningen ska överensstämma med den ursprungliga karaktären bör utöver placering, volym och höjd även en anpassning ske med fasad- och takmaterial. Det innebär bebyggelse i tre hela våningar mot gatan, sadeltak med täckning av rött lertegel eller röda

betongtakpannor samt putsade eller tegelklädda fasader med en markerad sockelvåning. Planbestämmelser har införts om krav på ovanstående utformning av tak och fasader. Med beaktande av omgivningens karaktär bör taken kunna påbyggas med en indragen takvåning, även den med sadeltak.

Med hänsyn till bottenvåningens exponerade läge för insyn från Storgatan, ska fönster till bottenvåningen placeras med bröstningshöjd minst 170 cm över angränsande trottoar. Balkonger mot Storgatan tillåts över bottenvåningen och får sticka ut högst en meter utanför fasadlivet, utöver tillåten byggnadsvolym.



Perspektivbild som illustrerar byggrätten utmed Storgatan, sett från Storgatan



Perspektivbild som illustrerar byggrätten utmed Storgatan, sett från Vinkelgatan

Gruppboenden utförs i två våningar. Den bör utformas med sadeltak. Fasaden kan utföras med träpanel. Uteplatserna till marklägenheterna förses med insynsskydd eller byggs in och tomten utformas så att någon direkt insyn till lägenheterna inte kan ske.

REKREATION

Delar av fastigheten Lasarettet 14 är idag oexploaterad kvartersmark för bostadsändamål. Planområdet innehåller idag trädbevuxna gräsytor inom kvartersmark. Markägaren klipper gräs och vårdar tomten. Fastighetsägaren har inte funnit det nödvändigt att avgränsa fastigheten mot

omgivande fastigheter. De oexploaterade delarna har därför varit möjliga att använda för rekreation och för människor att röra sig mellan Lasarettsgatan och Storgatan. Lek- och uteplatser kommer att anordnas nära byggnadernas entréer för planområdets behov. Platserna skyddas från trafikbuller och biltrafik. Platserna bör väljas så att både bra solförhållande och skugga kan erhållas. Inom 20 meter från bostadens entréer bedöms cirka 700 kvm för friytor kunna ordnas (30 kvm per lägenhet utöver de egna uteplatserna). Inom fastighetens norra del finns en lika stor yta för rekreation. Komplettering med träd och växter kommer att ske inom fastigheten efter områdets behov. En kommunal större lekplats finns cirka 400 meter från planområdet.

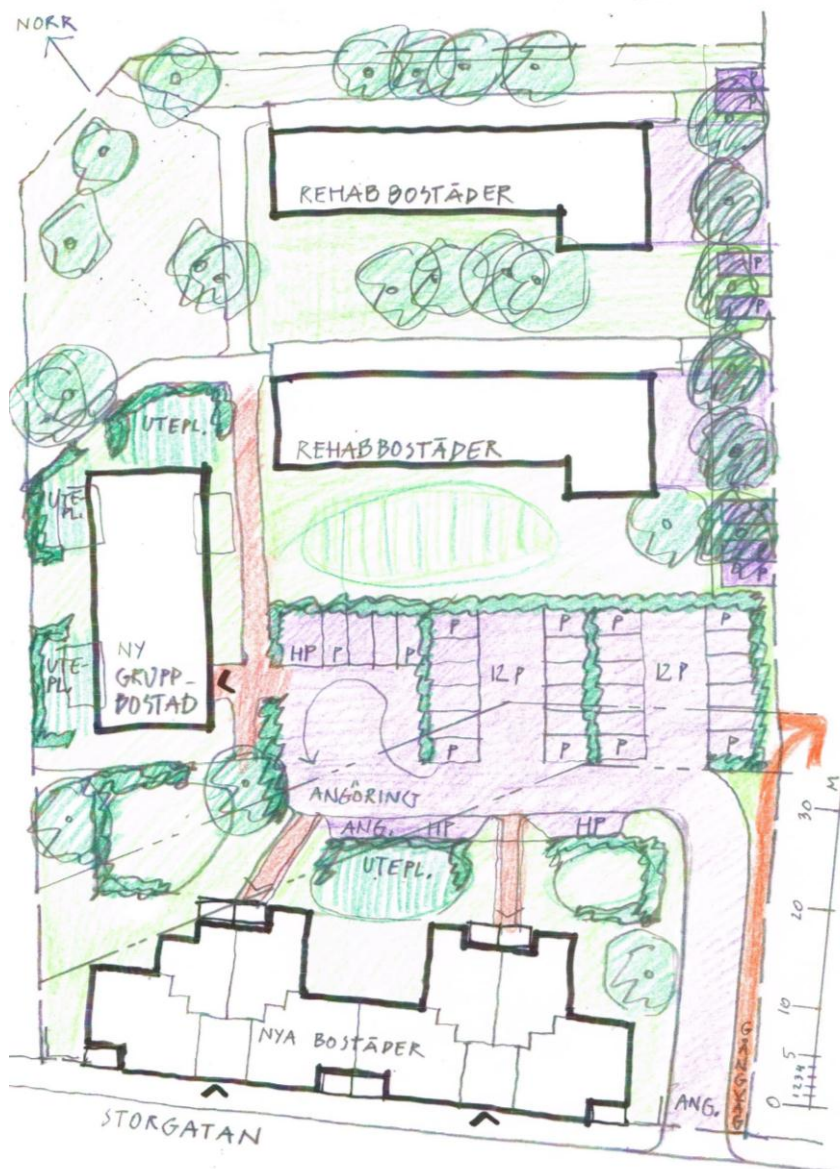


Illustration som visar framtida utemiljöer och lek för planområdets behov (grönt) sam en gångförbindelse från Storgatan till Vinkelgatan (rött).

I och med att området är planlagt som kvartersmark och är i privat ägo kan inte allmänhetens tillträde garanteras i gällande detaljplan. Planförslaget innebär därför ingen planrättslig skillnad i jämförelse med gällande plan vad gäller tillgång till grönytor. Vid ett genomförande av förslaget kommer kvarvarande grönytor att användas av de boende inom den nya bebyggelsen. Möjligheten att röra sig inom sjukhusområdet påverkas inte av planförslaget.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet

Vätterns kustområden, och därmed stora delar av Motala tätort, är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4§ Miljöbalken. Inom intresseområdet ska tillgängligheten till stränder och vattenområden, liksom upplevelsemässiga kvaliteter, särskilt beaktas. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Storgatan utgör även efter omläggningen av riksväg 50 genom Motala en viktig trafikled mellan stadsdelar, även om trafikmängden har minskat. En beräkning av trafikmängden på Storgatan 2030 ger trafikmängden 9600 fordon per dygn, varav 5 % utgör tung trafik. Om inte den nya sträckningen av riksväg 50 hade byggts, beräknas trafikmängden på Storgatan ha varit 15700 fordon per dygn år 2030, varav 15 % tung trafik.

Hastigheten på Storgatan har sänkts till 40 km/h. År 2014 påbörjades omgestaltningen av Storgatan. För det nu aktuella avsnittet av Storgatan har gatan fått en bättre anpassning till omgivningen med minskat antal körfält och trädplanteringar. Framkomligheten för gående och cyklister har förbättrats med gång- och cykelvägar på båda sidor om gatan. Trafikomläggningen och omgestaltningen har inneburit en förbättrad boendemiljö och ökade förutsättningar för komplettering av bostadsbebyggelse längs Storgatan.

Området nås i gällande detaljplan från lokalgatan Vinkelgatan, som i sin tur nås från Storgatan. Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen nås från Storgatan.

Gång- och cykeltrafik

Nordväst om planområdet finns en separat gång- och cykelväg från Storgatan in i lasaretsområdet. De befintliga byggnaderna är anslutna till gångvägssystemet mellan Vinkelgatan och lasaretsområdet.

En passage för gående blir möjlig genom planområdet mellan Vinkelgatan och Storgatan. Storgatan har efter omgestaltningen erhållit separata gång- och cykelbanor vilket innebär att planområdet har god kontakt med stadens gång- och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Busstrafik kommer även i fortsättningen att trafikera Storgatan och Lasaretsgatan. Hållplatser finns vid Borgmästaretorget, Odalgatan och lasarettets entré, cirka 200 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

För bilparkering tillämpas kommunens riktlinjer antagna av PMN 2009-02-19. Dessa anger behovet till 1 plats per lägenhet för boende samt 0,25 plats per lägenhet för besökare.

De två befintliga byggnaderna har vardera fyra garageplatser mot Vinkelgatan. Garagen är en del av huvudbyggnaderna med garageportar på kortsidorna. Ytterligare 7 parkeringsplatser kan ordnas mot Vinkelgatan i det fall byggnaderna påbyggs med en våning.

Bilparkering för den nya bebyggelsen löses inom fastigheten som markparkering. Beroende på hur många hyreslägenheter som byggs beräknas cirka 25 parkeringsplatser byggas. Platser för angöring och handikapparkering anläggs 10 respektive 25 från entréerna.

Angöring och handikapparkering till gruppbestaden anläggs 10 respektive 25 meter från entrén. Det totala parkeringsbehovet för gruppbestaden uppskattas till fem platser.

Platser för cykelparkering ska anordnas i anslutning till entréer. Om behovet för varje lägenhet utgör en cykelplats i förråd och en plats nära entrén samt 0,1 plats för besökare, erhålls det totala

behovet cirka 45 platser för hyreshusdelen, varav knappt hälften anordnas i förråd. För gruppbofastaden uppskattas behovet vara 5 platser.

Planområdet föreslås få infart från Storgatan till den nya bebyggelsen medan befintlig bebyggelse nås från Vinkelgatan. Utfartsförbud införs från Vinkelgatan och Storgatan i de delar som berör den nya bebyggelsen. Mellan föreslagen parkering och Vinkelgatan kommer någon form av fysisk avgränsning att anordnas för att hindra fordonstrafik till Vinkelgatan.

STÖRNINGAR

Vägtrafikbuller

För vägtrafikbuller gäller följande riktvärden vid nybyggnad av bostäder, antagna av riksdagen 1997 (proposition 1996/97:53):

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Boverkets allmänna råd 2008:1 (Buller i planeringen), anger som huvudregel vid planering av nya bostäder att följande krav bör uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av skyddsåtgärder:

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets Byggregler uppfylls.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Ekvivalenta ljudnivåer – beräknade värden

Storgatan beräknas år 2030 trafikeras av 9600 fordon per dygn, varav 5 % utgör tung trafik. Hastigheten beräknas bli 40 km/tim. Med dessa förutsättningar har bullerberäkningar av ekvivalenta bullernivåer tagits fram som ett underlag till denna detaljplan (Ramböll 2013-06-03, 2014-05-19 och 2015-01-15).

Inomhus - ny byggnad vid Storgatan (1) – åtgärder krävs

I fasaden mot Storgatan beräknas nivåerna till 63 dBA och i gavlarna till 57-59 dBA vilket överskrider riktvärdet 55 dBA. För hela norrfasaden beräknas riktvärdet 55 dBA underskridas. Riktvärdet 30 dBA ekvivalent nivå inomhus bedöms klaras med byggnadstekniska åtgärder. PM 2014-05-19 redovisar hur fasadljudsisolering kan uppfyllas.

Inomhus - ny byggnad indragen från Storgatan (2) – inga åtgärder krävs

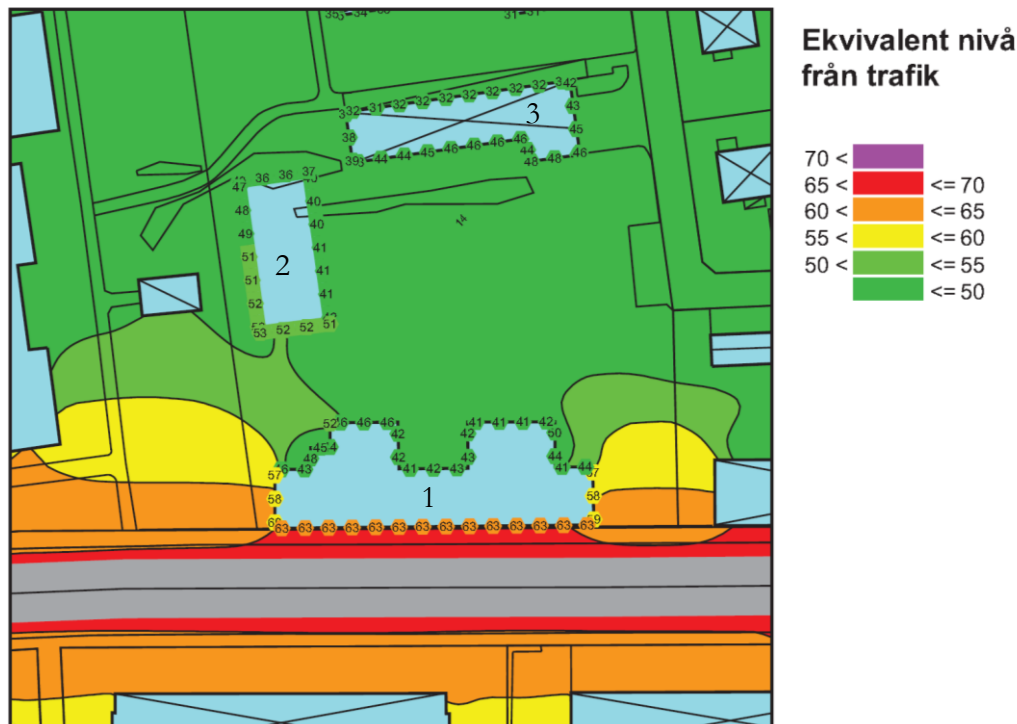
Det ekvivalenta riktvärdet utomhus i fasad underskrids.

Inomhus - befintlig bebyggelse (3) – inga åtgärder krävs

Utbredningen av 55 dBA ekvivalent ljudnivå tangerar en begränsad del av befintlig bebyggelse (3). Situationen bedöms inte kräva några ytterligare åtgärder för att klara inomhus riktvärdet.

Utomhus miljö - åtgärder krävs (4)

Behovet av uteplatser där riktvärdet underskrids enligt Boverkets huvudprincip 55 dBA kan tillgodoses inom huvuddelen av planområdet för byggnad 2 och 3. För byggnad 1 vid Storgatan understiger den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA i den norra fasaden.. Stadsbyggnadsenheten bedömer att det finns goda förutsättningar att anordna en gemensam uteplats inom ytor som underskrider ekvivalent värde 45 dBA och maximalt värde 70 dBA.



Redovisning av beräknade ekvivalenta ljudnivåer (Ramböll 2015-01-15)

Maximala ljudnivåer – beräknade värden

Beräkningar av maximala trafikbullernivåer har gjorts (Ramböll 2013-06-03 och 2014-05-19), beräkningarna visar en maximal bullernivå på 83 dBA mot Storgatan. Beräkningarna utgår från minskade trafikflödena, andel tungtrafik och minskad hastighet efter öppnandet av nya riksväg 50.

Inomhus - ny byggnad vid Storgatan (1) – åtgärder krävs

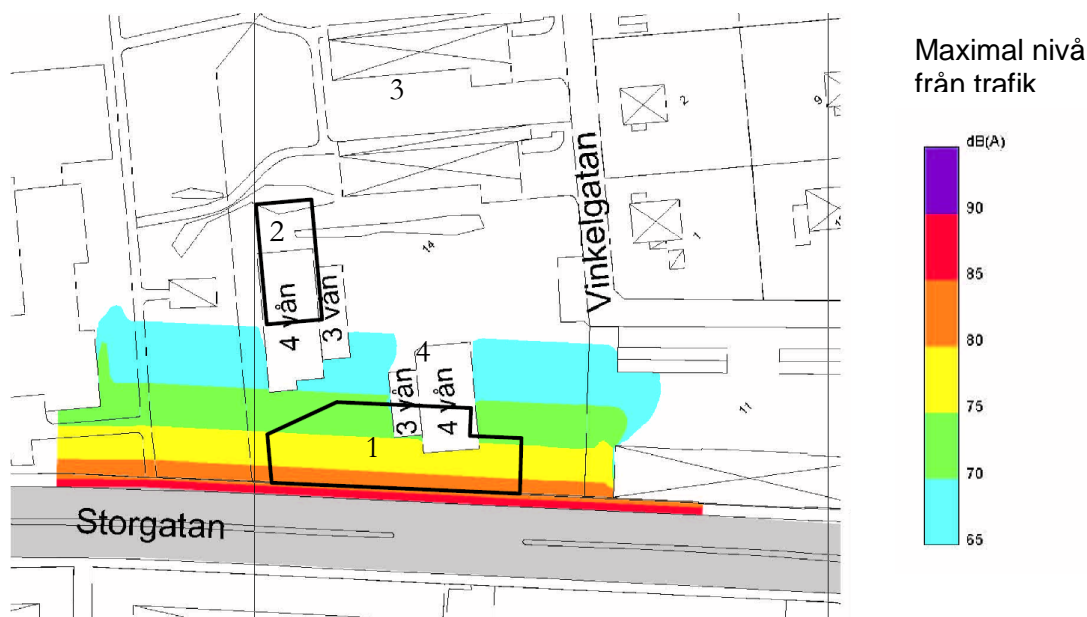
Av utredningen framgår att vid en byggnad placerad i fastighetsgräns mot Storgatan beräknas bullernivån till mellan 80 - 85 dBA. Särskilda bullerdämpandebyggnadstekniska åtgärder kommer att behöva vidtas i fasad och fönster mot Storgatan samt i gavlar för att klara inomhusriktvärdet 45 dBA nattetid. PM 2014-05-19 redovisar hur fasadljudsisolering kan uppfyllas.

Inomhus - ny byggnad indragen från Storgatan (2) – inga åtgärder krävs

Maximal bullernivå vid fasad beräknas ligga mellan 65 -70 dBA inga särskilda åtgärder krävs för att klara inomhusriktvärdet.

Inomhus - befintlig bebyggelse (3) – inga åtgärder krävs

Maximal ljudnivå vid fasad beräknas högst uppgå till 70 dBA inga särskilda åtgärder krävs för att klara inomhusriktvärdet.



Blå kulörer visar nivåer understigande maximalnivå 70 dBA. Redovisningen har kompletterats med ny aktuella byggrätterna (svart linje). (Ramböll 2006-06-03).

Vid uteplats - åtgärder krävs

Uteplatser mot Storgatan får uppföras även om riktvärdet för uteplats inte kan uppnås, under förutsättning att varje lägenhet också har tillgång till en uteplats där riktvärdena för tyst eller ljuddämpad sida uppfylls. Stadsbyggnadsenheten bedömer att det finns goda förutsättningar att anordna en gemensam uteplats inom ytor som underskrider 45 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Avsteg från Boverkets allmänna råd och huvudregel

Riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå utomhus vid fasad överskrids i fasad mot Storgatan och i gavlar vid byggnad 1. Riktvärdet 70 dBA maximal nivå vid uteplats beräknas överskridas om uteplatser anordnas mot Storgatan vid byggnad 1. För att anse att en god boendemiljö uppnås i planförslaget med uteplatser mot Storgatan och en ekvivalent nivå vid fasad mot Storgatan över riktvärdet, krävs avsteg från Boverkets huvudregel. I Boverkets allmänna råd anges att avvägning mellan kraven på ljudmiljö och andra intressen bör kunna övervägas vid:

- centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t ex ordnad kvartersstruktur.
- komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
- komplettering med ny tätare bebyggelse, t ex ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer

I de allmänna råden redovisas principer som bör gälla vid avsteg från huvudregeln när riktvärdet överskrids i den omfattning som det nu aktuella planförslaget innebär (60-65 dBA):

- Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.
- Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.
- När det finns tillgång till en uteplats med god ljudmiljö i anslutning till bostaden, bör en sämre ljudmiljö kunna accepteras vid en extra uteplats.

Planförslaget bedöms ur ett lokalt perspektiv vara förenligt med de allmänna rådets principer för när kraven på ljudmiljö och andra intressen bör kunna övervägas. Planområdet är centralt beläget utmed en attraktiv stadsgata med kollektivtrafik. Storgatan utgör ett stråk med central karaktär. Genomförda beräkningar visar att ljuddämpa sida (45 – 50 dBA) uppfylls. Huvudelen av de föreslagna lägenheterna mot Storgatan beräknas dock få en bättre ljudmiljö motsvarande så kallad tyst sida. Tyst sida beräknas inte kunna uppfyllas för samtliga lägenheter i annat fall än om bebyggelsen uppförs som ett slutet kvarter, vilket bedöms vara ekonomiskt orimligt. Vidare bör följande intressen beaktas vid avvägningen mellan förslagets positiva konsekvenser och dess läge nära en bullerutsatt trafikmiljö:

- Den nya bebyggelsen utmed Storgatan kompletterar rådande stadsbild genom att fylla ut ett obebyggt parti. Placeringen av byggnad 1, i fastighetsgräns mot Storgatan, görs i syfte att uppnå en samlad stadsbild vilket (som en negativ effekt) ger högre ljudnivåer i fasad.
- Den nya bebyggelsen utnyttjar befintlig infrastruktur i en central del av staden och bidrar till en tätare innerstad med förbättrat underlag för service och kollektivtrafik.
- Den nya bebyggelsen mot Storgatan medför att en idag till planområdet omgivande bullerstörd miljö erhåller minskad bullerpåverkan.
- Förslaget innebär möjligheter att anordna minst hälften av boningsrummen mot en tyst eller bullerdämpad sida.
- Förslaget innebär möjligheter att anordna en uteplats vars ljudnivå underskrider 45 dBA.

Nödvändiga åtgärder fastställs i detaljplanen

Stadsbyggnadsenheten bedömer att det finns goda förutsättningar att uppfylla kraven i Boverkets byggregler så att en god ljudnivå inom och kring byggnad 1 uppnås. För att uppfylla dessa krävs följande åtgärder vilka införs som planbestämmelser:

- Åtgärder krävs som reducerar den dygnsekvivalenta ljudnivån inomhus till under 30 dB(A) i bostadsrum.
- Åtgärder krävs som reducerar den maximala ljudnivån inomhus till under 45 dB(A) nattetid (22.00 – 06.00) i bostadsrum.
- Minst hälften av bostadsrummen till varje lägenhet, i första hand utrymme för sömn och vila, ska placeras mot fasad utsatt för högst 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå.
- Bostäder ska ha tillgång till uteplats eller gårdsyta där 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå ej överskrids.



Skiss av White arkitekter AB som visar planlösning med minst hälften av alla boningsrum mot bullerdämpad sida.

Åtgärder som kan vidtas för att ytterligare förbättra boendemiljön:

- Ett lägre bullerskyddande plank placeras i fastighetsgräns mot Storgatan.
- Byggnaden har utformats med nedbrutna, trappade gavlar så att boningsrum i gavlar vänds mot en tyst eller bullerdämpad sida.
- Friskluftsintag kan placeras vid en tyst eller bullerdämpad del av byggnaden.

Störningar från kylanordning

Kylkondensatorer finns placerade på taket till Motala lasarett. Ljudnivån 49 dBA har uppmätts inom planområdet 2006. Buller från dessa har uppfattats som störande av närboende och frågan har därför utretts under planarbetet. Ramböll har i ett PM 2014-07-01, reviderat 2015-01-15 beräknat att ljudnivån på den mest exponerade fasaden inom planområdet blir 31 dBA. Värdet ligger under Folkhälsomyndighetens rekommendation om externt industribuller för strängaste tidpunkten, det vill säga nattetid (40 dBA).

Ammoniaktank inom Lasarettområdet

Tre ammoniaktankar med kapacitet 65 + 65 + 25 kg, maximalt 155 kg finns inom Motala lasarett. Under planarbetet har utretts om denna kan påverka markanvändningen för bostäder och vilka åtgärder som eventuellt behöver vidtas för att begränsa skadeverkan mot omgivningen. I en jämförande riskbedömning av Bygggritningar AB, 2014-04-05, bedöms att tankens innehåll inte medför någon risk för bostäderna inom planområdet.

Luftföroreningshalter

Motala kommun har beräknat luftföroreningshalter i anslutning till planområdet (PM 10, NO2 samt Bensen). Med den beräknade trafikmängden förbi planområdet håller sig halterna inom rekommenderade värden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns i Storgatan och Vinkelgatan. En dagvattenledning finns i den sydöstra delen av planområdet. Denna säkras i planförslaget med ett så kallat u-område.

De två befintliga byggnaderna erhåller vatten från lasarettet via ledningar genom planområdet. Befintliga VA-ledningar och dräneringsledningar har begränsat djup, varför hänsyn till detta ska tas vid projektering av källare och ledningsnivåer till hyreshuset. Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Omhändertagande av dagvatten är möjligt inom området under förutsättning att jordarterna är genomsläppliga. Andelen planterade ytor är relativt stort och från väg- och parkeringsytor kan visst dagvatten omhändertas genom översilning till rabatter och gräsytor. Den översiktliga geotekniska utredning som har gjorts visar att jordens dränerande egenskaper möjliggör infiltration av dagvatten inom planområdet.

Planförslaget berör två stycken grundvattenförekomster, SE648851-146082 och SE649159-145431 (kommer att förändras till förekomst SE648922-501877). Den förstnämnda uppvisar god kemisk och kvantitativstatus utan risk för försämring till år 2021. Den sistnämnda uppvisar god kemisk och kvantitativstatus men med risk för att god kemisk status inte längre uppnås vid år 2021. Påverkanstrycket på förekomsten bedöms komma från saltning av gator, hårt trafikerade vägar samt närhet till järnvägar med transporter av farligt gods¹. Det nu föreliggande detaljplaneförslaget bedöms inte påverka vattenförekomsterna status.

Värme

Inom den sydvästra delen av planområdet finns större fjärrvärmeledningar. Dessa säkras i planförslaget med ett så kallat u-område.

Området är och kommer fortsatt att vara anslutet till fjärrvärme.

EI

Området kommer att anslutas till befintliga elledningar i anslutning till eller inom planområdet. Befintliga 0,4 kV elkablar markeras före schaktarbeten och eventuell flyttning bekostas av byggherren.

Tele

Befintliga telekablar finns inom planområdet utmed Storgatan, och utmed Vinkelgatan och mot Lasarettet 11. Inmätning av dessa kablar kommer att ske och eventuellt krävs flyttning av dessa utmed Storgatan för att hyreshuset ska kunna placeras i fastighetsgräns.

Området kommer att anslutas till befintliga teleledningar i anslutning till planområdet.

Avfall

Avfall omhändertas genom källsortering och de nya byggnaderna dimensioneras därefter.

¹ VISS – vatteninformationssystem Sverige, Vattenförekomst SE648745-502075

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär en förtätning inom befintlig stadsstruktur. Planens påverkan på stadsbilden är positiv genom att en obebyggd del utmed Storgatan nu bebyggs. Genom planen förstärks Storgatans stadskaraktär utmed planområdet. En förutsättning för den positiva påverkan är att byggnadens formspråk, material och färgskala samspelar med omgivningens karaktär. Planens miljöpåverkan genom förändringar i bebyggelsemiljön är acceptabel med utgångspunkten att planförslaget innebär en förtätning i en central del av staden.

Konsekvenserna av att bygga bostadshus utmed Storgatan är att ett större område med befintliga bostadshus som gränsar till Storgatan erhåller en sänkt trafikbullernivå. Närboende påverkas av ändrade sol- och utsiktsförhållanden, dock inte i sådan omfattning att det innebär en betydande miljöpåverkan.

Planens påverkan på de sociala förhållandena i innerstaden är positiv då ett ökat antal boende ger fler tillfällen för mänskliga möten, ökar underlag för service i innerstaden samt tillgodoser ett uttalat önskemål att få bo i innerstaden. De ekonomiska konsekvenserna av planen är ur ett samhällsbyggnadsperspektiv positiva eftersom den befintliga infrastrukturen i form av gatunät och ledningar kan användas mer effektivt.

Riksintresset för det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Planförslaget uppfyller dagens allmänna råd för vägtrafikbuller genom avsteg från gällande riktvärden och tillämpandet av så kallad ljuddämpad sida. Huvuddelen av de föreslagna lägenheterna mot Storgatan beräknas få en bättre ljudnivå genom ljudnivån motsvarade kravet på tyst sida uppfylls. Tyst sida bedöms inte kunna uppfyllas för samtliga lägenheter i annat fall än om bebyggelsen uppförs som ett slutet kvarter, vilket dock bedöms vara ekonomiskt orimligt. Forskning (Göteborgs universitet m.fl.) visar att buller, beroende på individens känslighet, kan ge upphov till olika psykologiska och fysiologiska symptom vilket negativt påverkar det allmänna välbefinnandet, t.ex. med upplevd stress, trötthet, nedstämdhet och minskade sociala kontakter. Planförslaget innebär en ökad risk för symptomen ovan i jämförelse med en bebyggelse där samtliga lägenheter klarar tyst sida eller där högre ljudnivå från vägtrafikbuller inte finns. Stadsbyggnadsenhetens samlade bedömning är att ljudmiljön vid de föreslagna bostäderna är acceptabel och att det inom området finns förutsättningar för en god boendemiljö.

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan som föranleder upprättande av en miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens bestämmelser.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet sker enligt reglerna för normalt planförfarande. En preliminär tidplan innebär:

- Samrådsbeslut PMN 26 september 2013
- Samråd 30 september – 11 november 2013
- Granskningsbeslut PMN 16 oktober 2014
- Granskning 20 oktober – 17 november 2014
- Antagande 12 februari 2015
- Laga kraft mars 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren Fastighets AB Radiomasten ansvarar för planens genomförande. Ledningsinnehavare ansvarar för underhåll av ledningar inom planområdet. Planområdet saknar allmän platsmark och kommunen är inte huvudman för någon mark inom planområdet.

Ombyggnation av Storgatan pågår under år 2014. Motala kommun ansvarar för att gatumarken iordningställs. Utformningen av Storgatan har anpassats för att möjliggöra planförslagets infart. Ombyggnationen för aktuellt avsnitt beräknas vara klar under år 2014.

Avtal

Avtal har träffats mellan Motala kommun och Fastighets AB Radiomasten om upprättande av denna detaljplan och kostnaderna för detta.

Om det inte är uppenbart onödigt ska följande avtal träffas med Fastighets AB Radiomasten:

- Med Skanova om eventuell flyttning av telekablar från Lasarettet 14 till eller inom kommunens fastighet Innerstaden 1:124 (Storgatan). Fastighets AB Radiomasten ansvarar för att avtal upprättas för den eventuella flyttningen av dessa ledningar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

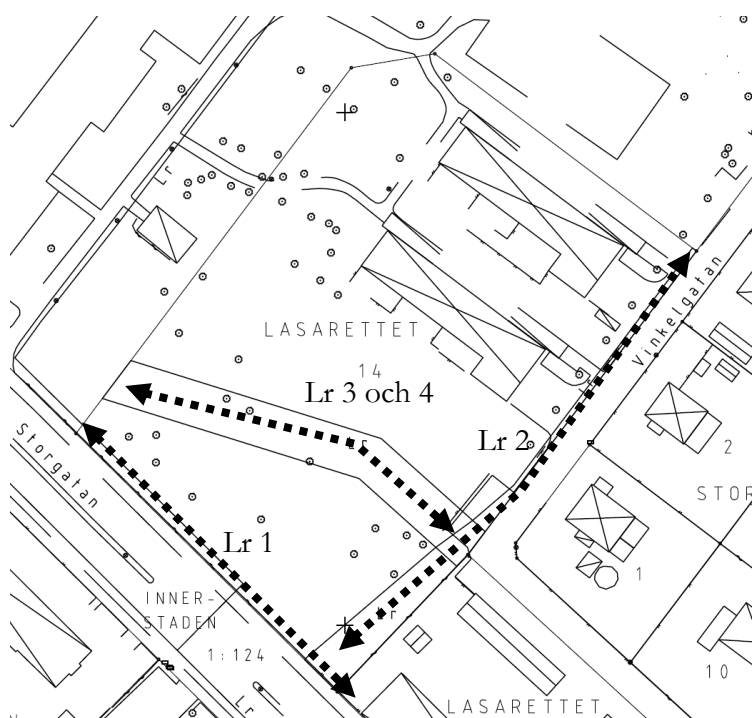
Fastighetsbildning

Inom planområdet finns följande ledningsrätter:

- Lr 1 Tele
- Lr 2 Dagvattenledning, till förmån för Motala kommun
- Lr 3 Fjärrvärmeledning, till förmån för Vattenfall AB
- Lr 4 Ledningar för tele och dataöverföring, till förmån för Motala kommun

Om telekablar enligt Lr 1 måste flyttas på grund av schaktarbetena i fastighetsgränsen mot Storgatan, kan ledningsrätten Lr 1 komma att ombildas. Byggherren ansvarar för att ansöka och bekosta lantmäteriets förrättning i samband med eventuell flyttning av telekablar.

Byggherren ansöker om och bekostar bildandet av nya ledningsrätter.



EKONOMISKA FRÅGOR

I ett planavtal mellan Fastighets AB Radiomasten och Motala kommun regleras de ekonomiska frågor som uppstår i samband med planarbetet.

Om genomförandet av projektet så kräver kommer en överenskommelse som reglerar ansvaret för återställandet av allmänplats att upprättas.

TEKNISKA FRÅGOR

utredningar

Som underlag till planarbetet finns sedan tidigare följande utredningar:

- Trafikbullerutredning för Lasarettet 14, Ramböll förhandskopia 2006-03-14
- PM Buller från vägtrafiken, Ramböll 2008-05-22
- Beräkning av luftföroreningshalter vid Lasarettet 14, stadsbyggnadsenheten i Motala kommun 2013-05-14
- Ljudlandskap förbättra hälsa, Sahlgrenska Akademin vid Göteborgs universitet m.fl. 2008

Fastighetsägaren har tagit fram följande utredningar som underlag till planarbetet:

- Uppdatering av trafikbullerberäkningar för Lasarettet 14, Ramböll Akustik 2013-06-03
- PM – Geoteknik för Lasarettet 14, BGAB 2013-06-14.
- Riskbedömning beträffande ammoniak, Byggritningar AB 2014-04-05.
- Kompletterande bullerberäkning, PM, Ramböll 2014-05-19, 2015-01-15.
- Externt industribuller, PM Ramböll 2014-07-01, 2015-01-15.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planbeskrivningen har upprättats av Formiloge AB genom planarkitekt Börje Mathiasson i samråd med planeringsarkitekt Stefan Jonsson, stadsbyggnadsenheten samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Stefan Jonsson

Planeringsarkitekt