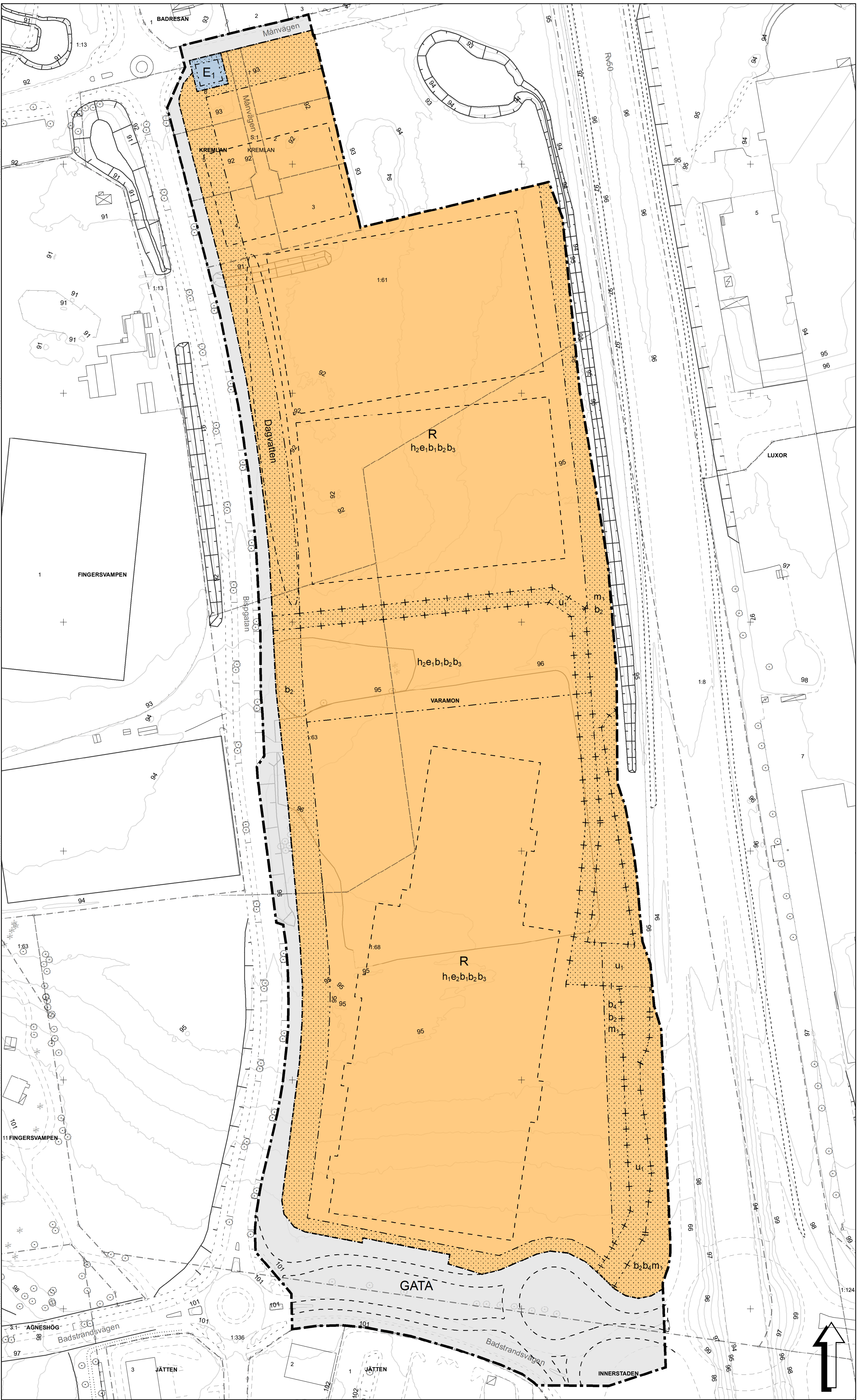




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E₁ Transformatorstation
- R Besöksanläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 27,0 meter
- h₂ Högsta byggnadshöjd är 8,0 meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 4500,0 m²
- e₂ Största byggnadsarea är 15500,0 m²

Utförande

- b₁ Friskluftsintag ska placeras på tak bort från riskkällan riksväg 50
- b₂ Sammanlagt ska minst 50% av kvartersmarken vara genomsläpplig
- b₃ Huvudentré ska placeras bort från riskkällan riksväg 50
- b₄ Schaktning får ej ske närmare än 10 meter från riksväg 50

Skydd mot störningar

m₁ Om interngata anläggs ska bländningsskydd mot riksväg 50 anordnas

GENOMFÖRANDETID

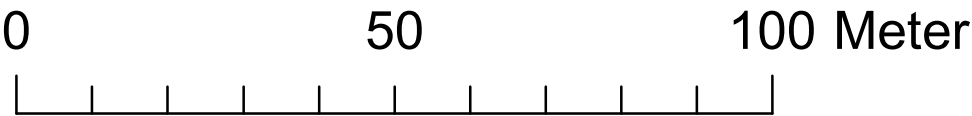
Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft-datum.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje - Streckad
- Dagvatten Illustrationstext

PLANKARTA

Skala 1:1 000 (A1)



GRUNDKARTAN UTGÖRS AV EN SEPARAT HANDLING

Detaljplanens bakgrundskarta utgörs av ett urval av grundkartans information.

Koordinatsystem SWEREF99 15 00
Höjdsystem RH 2000



Grundkartans beteckningar

- Trakgräns, kvarterstrakgräns eller fastighetsgräns
- Rättigheter (punkt)
- Rättigheter (linje)
- Rättigheter (yta)

Byggnadssymboler

- Bostadsbyggnad
- Uthusbyggnad
- Övrig byggnad
- Uterrätt
- Skärmtak
- Altan

— Anläggning

— Väg/Cykelbana

— Järnväg

— Luftledning

— Strändlinje/Vattendrag

— Höjdkurvor 1 m ekvidistans

Stödmur/Kalkant

Staket

Häck

Agostlagugräs

Dike

Slätt

Brygga, Slussport, Övrigt

— Befordrig markhöjd inom fastighet

Gränspunkt, Trappa

Barr, löv träd

El/Telestap, Belysningsstolpe/Telepilot

GRUNDKARTA
Upprättad 2022-10-17
Lantmäteriet, Motala kommun

Måtklass II

Skala 1:1000

Koordinatsystem plan SWEREF 99 15 00
höjd RH 2000

Format A1S

Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrift om detaljplan

Till planen hör:	Planbeskrivning	Fastighetsförteckning
Planprogram	Undersökning om betydande miljöpåverkan	Illustrationsplan
Plankarta	Samrådsredogörelse	
Grundkarta	Granskningsutlåtande	

Detaljplan för

Varamon 1:68 m.fl. (Idrottscenter)

Varamon	Beslutsdatum	Instans
Motala kommun	Samråd 2021-06-15	SBN
ANTAGANDEHANDLING	Granskning 2022-11-16	SBN
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och byggheten	Godkännande 2023-01-20	SBN
Upprättad 2022-01-17	Antagande 2023-03-13	KF
Reviderad 2023-01-30	Laga kraft 2024-02-23	
Motala kommun Damien Marchese Planarkitekt	Theodor Wahlbom Planarkitekt	691

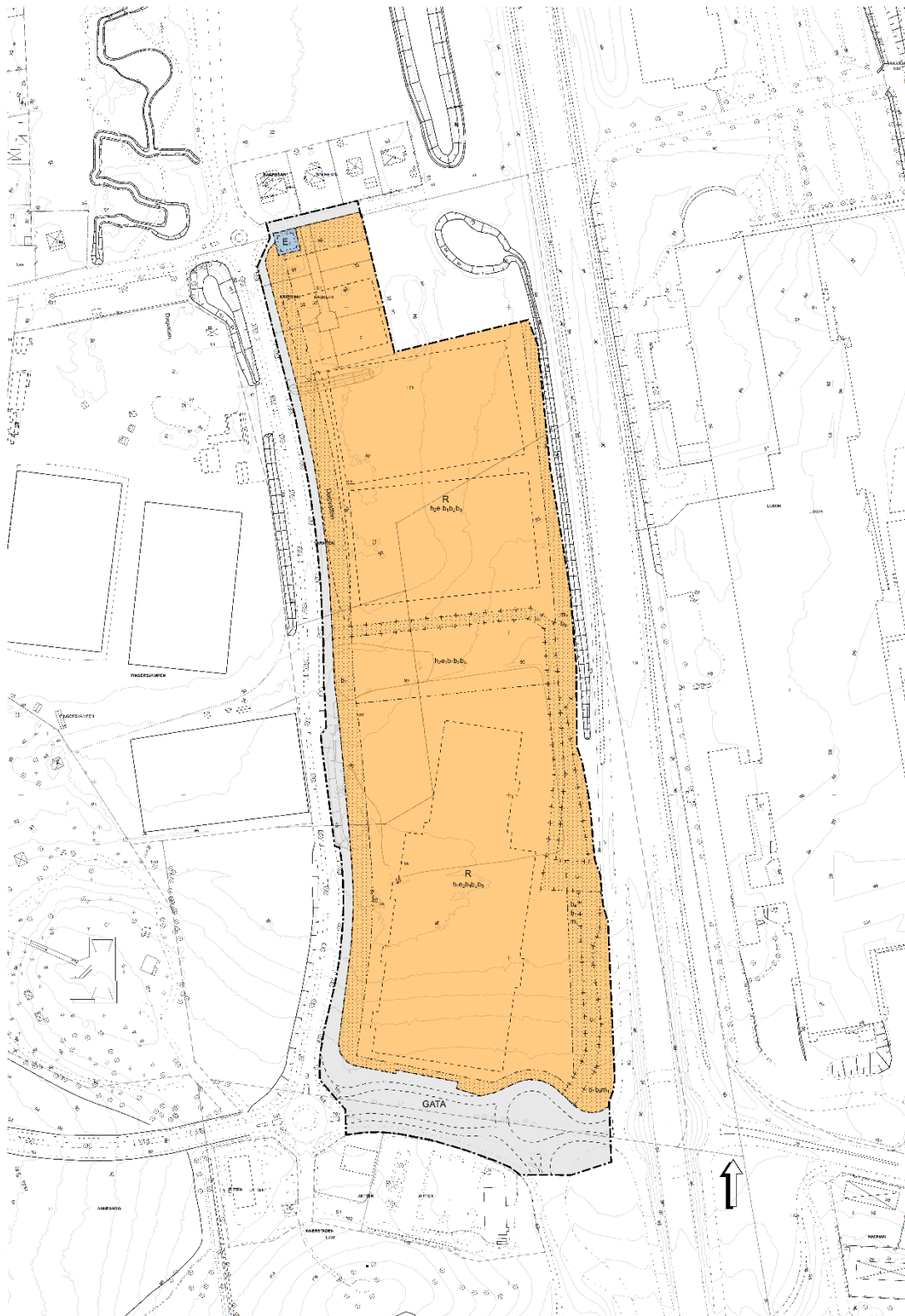
Planbeskrivning

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl (Idrottscenter), Varamon,
Motala kommun, Östergötlands län

ANTAGANDEHANDLING

Ärendenummer	SB-2020-18
Planens beteckning	DP 691
Planförfarande	Utökat planförfarande
Lagstiftning	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Påbörjad	2020-10-20
Antagen av KF	2023-03-13
Laga kraft	2024-02-23
Genomförandetid	60 månader
Datum för upprättande	2022-02-09
Datum för senaste revidering	2023-02-07

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)



Plankarta (obs, ej skalenlig)

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

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

GRÄNSLINJER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

 Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

 E₁ Transformatorstation

 R Besöksanläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 27,0 meter

h₂ Högsta byggnadshöjd är 8,0 meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 4500,0 m²

e₂ Största byggnadsarea är 15500,0 m²

Utförande

b₁ Friskluftsintag ska placeras på tak bort från riskkällan riksväg 50

b₂ Sammanlagt ska minst 50% av kvartersmarken vara genomsläpplig

b₃ Huvudentré ska placeras bort från riskkällan riksväg 50

b₄ Schaktning får ej ske närmare än 10 meter från riksväg 50

Skydd mot störningar

m₁ Om intern gata anläggs ska bländningsskydd mot riksväg 50 anordnas

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. .

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje - Streckad

Dagvatten Illustrationstext

Planbestämmelser

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

Denna handling har utarbetats av samhällsbyggnadsförvaltningens Plan- och byggenheten samt plankonsulter från AFRY fram till samråd. Från samråd har planens utarbetats av:

Damien Marchese
Planarkitekt

Theodor Wahlbom
Planarkitekt

Beslut:

SBN beslut, samråd	2021-06-15
SBN beslut, granskning	2022-11-16
SBN beslut, godkännande	2023-02-22
KS beslut, godkännande	2023-02-28
KF beslut, antagande	2023-03-13

Laga Kraft	2024-02-23
-------------------	------------

1 INNEHÅLL

2	PLANBESKRIVNING.....	7
2.1	PLANPROCESS	7
2.1.1	Planförfarande	7
2.1.2	Planprocess	7
	Här är vi nu.....	7
2.2	HANDLINGAR.....	8
2.3	PLANENS SYFTE.....	8
2.4	HUVUDDRAG	8
2.5	PLANOMRÅDE	9
2.5.1	Läge	9
2.5.2	Areal och markägoförhållanden	10
2.6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
2.6.1	Översiktliga planer	10
2.6.2	Cykelplan	11
2.6.3	Program.....	11
2.6.4	Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	11
2.6.5	Lokaliseringsutredning	12
2.6.6	Miljöbedömning	12
2.6.7	Kommunala beslut i övrigt.....	12
2.7	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	13
2.7.1	Natur	13
2.7.2	Bebyggelseområden	19
2.7.3	Gator och trafik.....	26
2.7.4	Störningar	32
2.7.5	Teknisk försörjning	33
2.7.6	Administrativa frågor	40
2.7.7	Konsekvenser av planens genomförande	40
2.7.8	Miljö kvalitetsnormer	42
3	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	44
3.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR	44

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

3.1.1	Tidplan.....	44
3.1.2	Genomförandetid.....	44
3.1.3	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	44
3.2	FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR och konsekvenser.....	45
3.2.1	Fastighetsbildning	45
3.2.2	Detaljplaner	45
3.2.3	Servitut och rättigheter	46
3.3	EKONOMISKA FRÅGOR.....	46
3.3.1	Planekonomi	46
3.3.2	Ledningar	46
3.3.3	Gator.....	46
3.3.4	Inlösen	46
3.4	TEKNISKA FRÅGOR	47
3.4.1	El.....	47
3.4.2	Värme.....	47
3.4.3	Tele och fiber.....	47
3.4.4	Avfall	47
3.5	Medverkande tjänstemän	47

2 PLANBESKRIVNING

2.1 PLANPROCESS

2.1.1 Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900. Förfarandet består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Detta förfarande tillämpas eftersom detaljplanen bedöms vara av allmänt intresse.

2.1.2 Planprocess



Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

2.2 HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- MUR Geoteknik_Tyréns_210430
- PM Geoteknik_Tyréns_210602
- Riskanalys_AFRY_210521
- Beräkningsbilaga Riskanalys_AFRY_210323
- Trafik+Parkering_Sigma_210525
- Trafikutredning_Sigma_211230
- PM Trafikanalys_M4Traffic_211115
- PM Buller_Sigma_211230
- NVI+artinventering_Nardus_210601
- Landskapsanalys_AFRY_220830
- Dagvattenutredning_Lektus_221013
- Grundvattenprovtagning_Tyréns_220928
- Miljöteknisk markundersökning_Tyréns_221111

2.3 PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra besöksanläggningar i anslutning till Varamon, främst i form av ett idrottscenter för ishallar samt en fotbollsanläggning.

Syftet är även att i detaljplan förbättra framkomligheten i området igenom en översyn av vägnätet utmed Bispgatan, Månvägen och Badstrandsvägen.

2.4 HUVUDDRAG

Planförslaget möjliggör att ett idrottsområde kan växa fram över tid och möta olika behov. Fullt utbyggt kan förslaget innebära att en ishall bestående av två stycken sammanbyggda hallar, samt två 11-manna planer och en 7-mannaplan med tillhörande komplementbyggnader för fotbollsverksamhet.

I samband med planarbetet utökas den allmänna platsmarken så att en sammanhängande kommunal gång- och cykelväg, busshållplats och hämta/lämna-ficka kan anläggas längs Bispgatan och Badstrandsvägen. Även Månvägen planläggs som kommunal gata

Utmed Badstrandsvägen föreslås åtgärder för ökad framkomlighet för gående och cyklister. Trafikplatsen i korsningen Vintergatan/Badstrandsvägen föreslås utformas

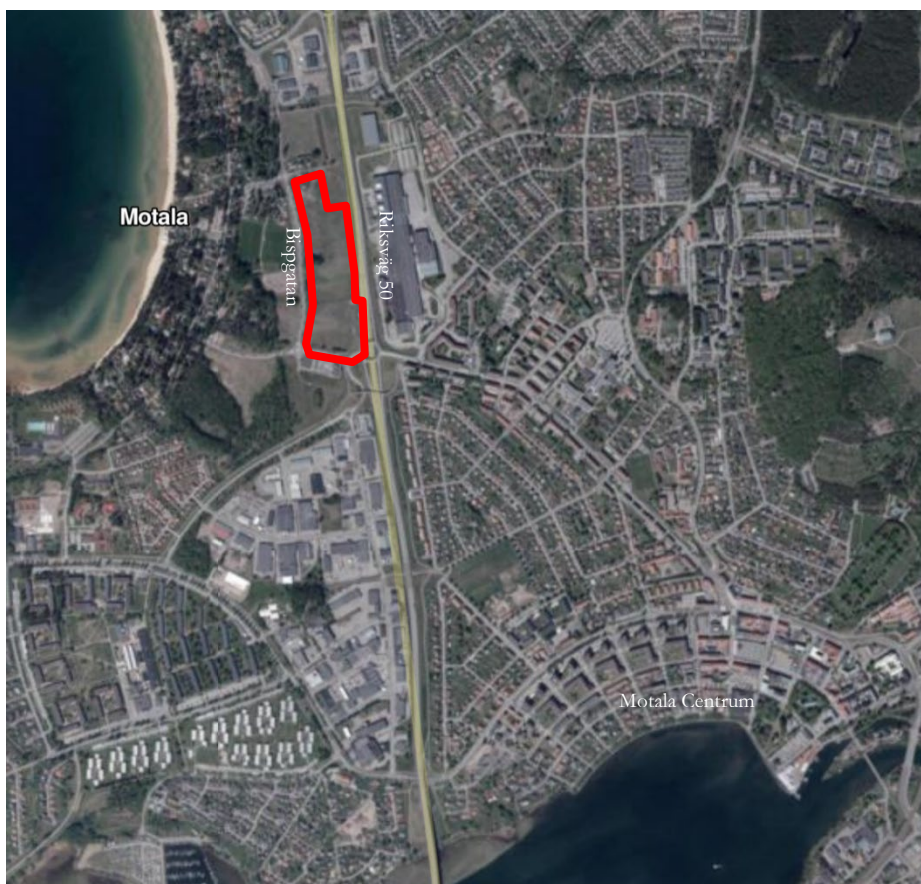
Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

som en dropprefug för att öka framkomligheten. Detaljplanen går inte in i området där vägplanen för riksväg 50 gäller.

2.5 PLANOMRÅDE

2.5.1 Läge

Planområdet ligger i östra Varamon, cirka två kilometer nordväst om Motala centrum. Området avgränsas i väster av Bispgatan och i öster av riksväg 50. I söder avgränsas området av Badstrandsvägen och i norr av Månvägen.



Översiktskarta med planområdets ungefärliga utbredning.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

2.5.2 Areal och markägoförhållanden

Området är cirka 8,5 hektar stort och omfattar fastigheterna eller delar av fastigheterna Varamon 1:13, Varamon 1:61, Varamon 1:63, Varamon 1:68, Innerstaden 1:336 samt Kremlan S:1 och Kremlan 1-6.



Snedbild över planområdet.

2.6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.6.1 Översiktliga planer

I gällande översiktsplan, Motala ÖP 2040, antagen av kommunfullmäktige 2022-07-06, pekas området i sin helhet ut för användningen *R – besöksanläggning* och är reserverat för ett idrottscentrum samt tillåter verksamheter med omgivningspåverkan.

Området är även utpekad som ett område med befintlig dagvattenproblematik där lågpunkter finns och med högt grundvatten.

Under fliken användning står om Varamon att:

- En framtida etablering av en större besöksanläggning ska tänkas in.
- Parkeringssituationen under varma sommardagar behöver förbättras.
- Det ska bli lättare att resa till och från Varamon med gång-, cykel- och kollektivtrafik.
- Kapaciteten i korsningen Badstrandsvägen/Vintergatan bör ses över.
- Bostads- och fritidshusbebyggelsens karaktär och särdrag, främst i frågan om skala och täthet, bör beaktas men inte hindras från att utvecklas så att det motsvarar dagens förväntningar på boende. Hur detta görs utreds vid detaljplaneläggning.
- Naturmarken fyller flera viktiga funktioner och samspelar med bebyggelsekaraktären för att ge en öppenhet som är viktig för rekreation och besöksnäring. Stora delar av området har marklovplikt för trädfällning.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan Motala ÖP 2040.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

2.6.2 Cykelplan

I ”Motala cykelplan 2016-2030”, antagen av kommunfullmäktige 2016-08-29, formuleras ett antal åtgärder för att främja cykling såsom bland annat att bygga ut saknade länkar i cykelnätet samt att öka trafiksäkerheten för cyklister. För aktuellt planområde föreslås en ny cykelbana som ska sträcka sig från Bispgatan, genom Z-parken mot Varamon, vilket påverkar tillgängligheten till planområdet och främjar möjligheten att ta sig västerut till stranden med cykel.

2.6.3 Program

Planprogram för Badstrandsvägen m.m. godkändes av kommunstyrelsen 2010-09-28. Syftet med planprogrammet är att lägga grunden för fortsatt detaljplanering för gatustrukturen i Varamons östra del och därmed säkra en ändamålsenlig framtida trafikförsörjning av hela Varamon. Området närmast Luxorrondellen (numera trafikplats Motala centrum) bedöms i programmet som intressant för verksamhetsetablering. De obebyggda ytorna i norra delen av programområdet bedöms vara intressanta för olika typer av idrottsändamål. För att uppnå detta föreslår planprogrammet flertalet åtgärder. En av dessa är att utveckla området mellan Månvägen och Badstrandsvägen för idrotts- och fritidsverksamheter. Detaljplanen tas fram med utgångspunkt i planprogrammets intentioner.

2.6.4 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Större delen av planområdet är i dagsläget inte planlagd. Längs med norra, östra och västra sidan gäller detaljplaner för riksväg 50, Bispgatan och Badstrandsvägen. I norr finns en detaljplan för bostäder. Följande detaljplaner gäller helt, delvis eller i anslutning till planområdet:

Plannr	Namn	Användning	År
DP 627	Varamon 1:61, 1:63, 1:68	Lokalgata	2011
SP 261	Södra Varamon	Park / plantering	1977
DP 635	Bispgatans förlängning	Bostäder	2013
DP 608	Ny- och ombyggnad av Rv 50	Genomfart	2009
DP 609	Ny- och ombyggnad av Rv 50	Genomfart	2009
DP 631	Trafikplats Storgatan	Genomfart	2012
DP 628	del av Agneshög 3:1	Lokalgatan	2012
SP 299	Badstrandsvägen	Park / gata	1985

2.6.5 Lokaliseringsutredning

En lokaliseringsutredning gjordes i början av 2020 för att utreda möjliga lägen för lokalisering av ett fullskaligt idrottscenter. I uppdraget jämfördes två områden i Motala med det befintliga området för sportanläggningar. Slutsatser som dras i utredningen är att det nu aktuella planområdet och det befintliga området för sportanläggningar inte är möjliga att exploatera för ett fullskaligt idrottscenter. Att förlägga idrottscenter i dessa lägen kräver därmed att man noga utreder vilka anläggningar som får plats och som skapar mest synergieffekter både av platsen och av varandra.

2.6.6 Miljöbedömning

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs under särskild rubrik. Där konstateras att den nya detaljplanen riskerar att medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet. Därav bedöms en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöva upprättas.

Avgränsningssamråd har skett med Länsstyrelsen Östergötland. Länsstyrelsen svarade 9 december 2021 att föreslagen omfattning bedömdes stämma med det förslag Länsstyrelsen angett i sitt samrådsyttrande. Det innebär att miljökonsekvensbeskrivningen beskriver planens påverkan avseende följande miljöfaktorer:

- Trafik, inklusive parkering
- Vatten, inklusive dagvatten och skyfall
- Risk och säkerhet
- Stads- och landskapsbild
- Naturmiljö
- Buller

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Ensucon inför granskningsskedet.

2.6.7 Kommunal beslut i övrigt

Beslut om planuppdrag togs av kommunstyrelsen 20 oktober 2020.

Beslut om samråd för detaljplanen togs av samhällsbyggnadsnämnden 15 juni 2021.

2.7 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

2.7.1 Natur

2.7.1.1 Mark och vegetation

Marken i området är generellt flack men marknivåerna ökar jämnt från nordöst till sydväst. Området består till största del av gräsmarksområden. I den nordvästra delen har det funnits fastigheter med småhus. Husen är i dagsläget (2022) rivna. Inom området finns också en gräsyta som använts som fotbollsplan.

I söder mot Badstrandsvägen finns ett odlingsröse som omfattas av det generella biotopskyddet. Om exploateringen innebär åtgärder som påverkar odlingsröset måste ansökan om dispens från biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen.

2.7.1.2 Naturvärden

En naturvärdesinventering med tillhörande fördjupad artinventering av groddjur har utförts som omfattar planområdet. Naturvärdesinventeringen visar att det förekommer naturvärden inom planområdet. Inga arter som omfattas av artskyddsföreningen (SFS 2007:845) och har påträffats i området. Samtliga av de naturvärdesobjekt som finns inom planområdet bedöms till naturvärdesklass 3 eller 4. Detta är de lägsta och näst lägsta klassningarna och motsvarar påtagligt eller visst naturvärde.

Planområdet är i sin helhet påverkat och format av mänsklig aktivitet. Området har tidigare varit jordbruksmark och idag består området av några tomter som fram tills nyligen var bebyggda med småhusbebyggelse och trädgårdar i norr (numera rivna), medan huvudparten av området domineras av gräsmark i träda. En fotbollsplan ingår också i området. I inventeringen redovisas åtta delområden som så kallade naturvärdesobjekt. Artvärdet i flera av objekten är preliminära då det saknas mer ingående data om främst insekter. Fyra stycken av dessa hamnar i naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, och resterande i naturvärdesklass 4, visst naturvärde.

Inga naturvärdesobjekt har klassats i någon av de två högsta värdesklasserna. Inom området noterades ett fåtal naturvårdsarter och spridda värdeelement. I NVI:n identifierade man 17 värdeelement som består av träd, äldre ekar, tallar, lönn samt beskurna lindar och lönnar. Även ett långsmalt odlingsröse i söder. På ett mer övergripande plan bedöms de högsta naturvärdena vara knutna till sandmarker med gräsvegetation och där tillhörande arter. Området bedöms kunna hysa en hel del naturvårdsintressanta arter knutna till sand, såsom insekter och gaddsteklar.

Invasiva arter har påträffats inom planområdet; kanadensiskt gullris och blomsterlupin. Vid byggnation eller schakt inom planområdet är det mycket viktigt

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

att massorna hanteras med noggrannhet eftersom även små rot fragment kan bilda nya bestånd.



Naturvärden inom området, från naturvärdesinventeringen, med ungefärligt planområde i rött.

2.7.1.3 Kompensationsåtgärder

Odlingsröse

Odlingsröset vid Badstrandsvägen berörs av det generella biotopskyddet. En möjlig kompensationsåtgärd är att flytta odlingsröset till annan placering inom närområde. Lämplig hantering bör utredas i dialog med länsstyrelsen i samband med dispensansökan.

Trädrad i söder

I söder längst odlingsröset finns enstaka medelstora ekar i anslutning till Badstrandsvägen. Dessa har ett visst biotopvärde. Om de påverkas av exploateringen rekommenderas i naturvärdesinventeringen att kompensation kan ske t ex genom nyplantering av ekar. Lämpligt är då lokal variant, exempelvis *Quercus robur*, proveniens Linköping E.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

Gräs- och ängsytor

Naturvärdesinventeringen föreslår att de gräsytor som kommer exploateras kompenseras t ex genom anläggande av bihotell och blommande träd och buskar. Lämpliga platser kan finnas utmed Bispigatan och eventuellt längs Månvägen.

Kommunägda gräsytor runt de planerade gatorna och cykelvägen i söder ska i möjligaste mån bevaras så att de kan skötas som ängsyta fortsättningsvis. Brantare ytor mot riksvägen kan planteras med blommande buskar som gynnar pollinatörer.

Våtmarksarter som groddjur - dagvattendamm

I norra delen av planområdet finns goda förutsättningar för att förstärka habitatet för de groddjur som redan lever i området. Anläggande av en eller flera öppna dagvattendammar i norra delen av detaljplanen kan vara lämpligt. För önskad funktion som kompensationsåtgärd, rekommenderas i naturvärdesinventeringen att dagvattendammen/dammarna bör anpassas för att gynna groddjur. Det innebär t ex utformning med flacka kanter, gärna med lite varierad strandlinje. Någon djuphåla och några grundare områden är lämpligt för utformning av dammarna. I södra delen finns möjlighet till stor solinstrålning. Där kan det vara lämpligt att plantera blommande träd och buskar omkring dammen/dammarna. Man kan med fördel lägga några större stenar som man hittar under anläggningsarbetet runt och i dammen/dammarna. Man kan med fördel även så in ängsväxter och sköta gräsyterna runt dammområdet med slätter en gång om året. Stigar runt dagvattendammarna kan anläggas för att göra dammarna till en del i rekreationsmiljön.

Värdelement vid Bispigatan

Värdeelementen utgörs av fyra träd. Tre av dessa träd är ihåliga och därmed särskilt skyddsvärda träd enligt Länsstyrelsen. Det krävs samråd enligt MB 12:6 för att få fälla dem.



Planområdet från norr



Befintlig dagvattendamm i nordost, utanför planområdet.

2.7.1.4 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen. Enligt SGU:s jordart- och jorddjupskarta består de ytliga jordlagerna i området främst av postglacial finsand med mindre områden av lerig morän och även kärrtorv. Djup till berg uppskattas av jorddjupskartan till cirka 10 till 30 meter.

Området bedöms ha generellt goda förutsättningar vad gäller byggbarhet, dock förekommer lösare jordarter med osäkra deformationsegenskaper.

Schakt bör utföras i torrhet om lermorän påträffas. Lermorän innebär risker vid schaktarbeten vilket innebär att schakt ska utföras enligt gällande riktlinjer. För att säkerställa att området inte består av lermorän rekommenderas att ytterligare jordprover analyseras och studeras vidare på geotekniskt laboratorium.

Marken uppvisar låg till medelhög relativ fasthet med en lera på djupet med delvis innehåll av siltskikt. Det krävs ytterligare utredningar av förutsättningarna för grundläggning inom planområdet i projekteringsskedet. Det är även viktigt att utreda risk för differenssättning som kan uppstå vid en grundläggning som sker över olika markförutsättningar, till exempel en del i lermark och en del i fastmark. Inför byggnation bör objektspecifika geotekniska undersökningar utföras när byggnadstyper och placeringar fastställts. Grundläggningstypen är även beroende av byggnaders storleksordning av tillskottslaster.

2.7.1.5 Risk för skred

Området är flackt och utgörs av största del friktionsjord. Det föreligger ingen risk för stabilitetsproblem inom planområdet, däremot måste lokal stabilitet vid schakt i senare skeden beaktas.

2.7.1.6 Förorenad mark

Kommunen bedömde fram till samrådsskedet att det inte fanns risk för markföroreningar inom området. Fastigheten är inte riskklassad eller identifierad som ett potentiellt förorenat område. Det verkar historiskt inte ha funnits någon verksamhet som skulle innebära en risk för förorening.

Inför granskningsskedet så upptäcktes en oljelukt i ett av grundvattenprovvrören. Analys har tagits i två av grundvattenrören (*Grundvattenprovtagning, Tyréns, 2022-09-28*) och spår av tunga alifater har påträffats i grundvattenrören.

Vidare provtagning (*Miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2022-11-11*) har gjorts i området. Syftet med undersökningen har varit att utreda om det förekom petroleumprodukter i jorden vid de tidigare provtagna grundvattenrören där resultat från grundvattnet indikerade att grundvattnet eventuellt var förorenat av

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

petroleumprodukter. Den nu genomförda undersökningen visar på låga halter under jämförbara riktvärden av föroreningar i jord och grundvatten inom det aktuella undersökningsområdet. Risken för människors hälsa och miljö bedöms därmed som liten inom det undersökta området.

Då utförda undersökningar är översiktliga och bygger på stickprovstagning kan det inte uteslutas att föroreningshalter kan förekomma lokalt, trots att detta inte har identifierats i denna undersökning.

I Miljöbalkens 10 avsnitt 11 § framgår att den som äger eller brukar en fastighet skall underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Att de ämnen och halter som påvisats inom aktuellt undersökningsområde utgör skada eller olägenhet för människors hälsa där den ligger bedöms inte som sannolikt, i och med att samtliga halter påträffade i jord är under Naturvårdsverkets generella riktvärdesnivå. Dock rekommenderas att denna rapport delges tillsynsmyndigheten.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas.

2.7.1.7 Radon

Området bedöms vara eventuellt högriskområde för radon. Bedömning om behov av radonsäker byggnation sker i bygglovsskedet.

2.7.1.8 Strandskydd

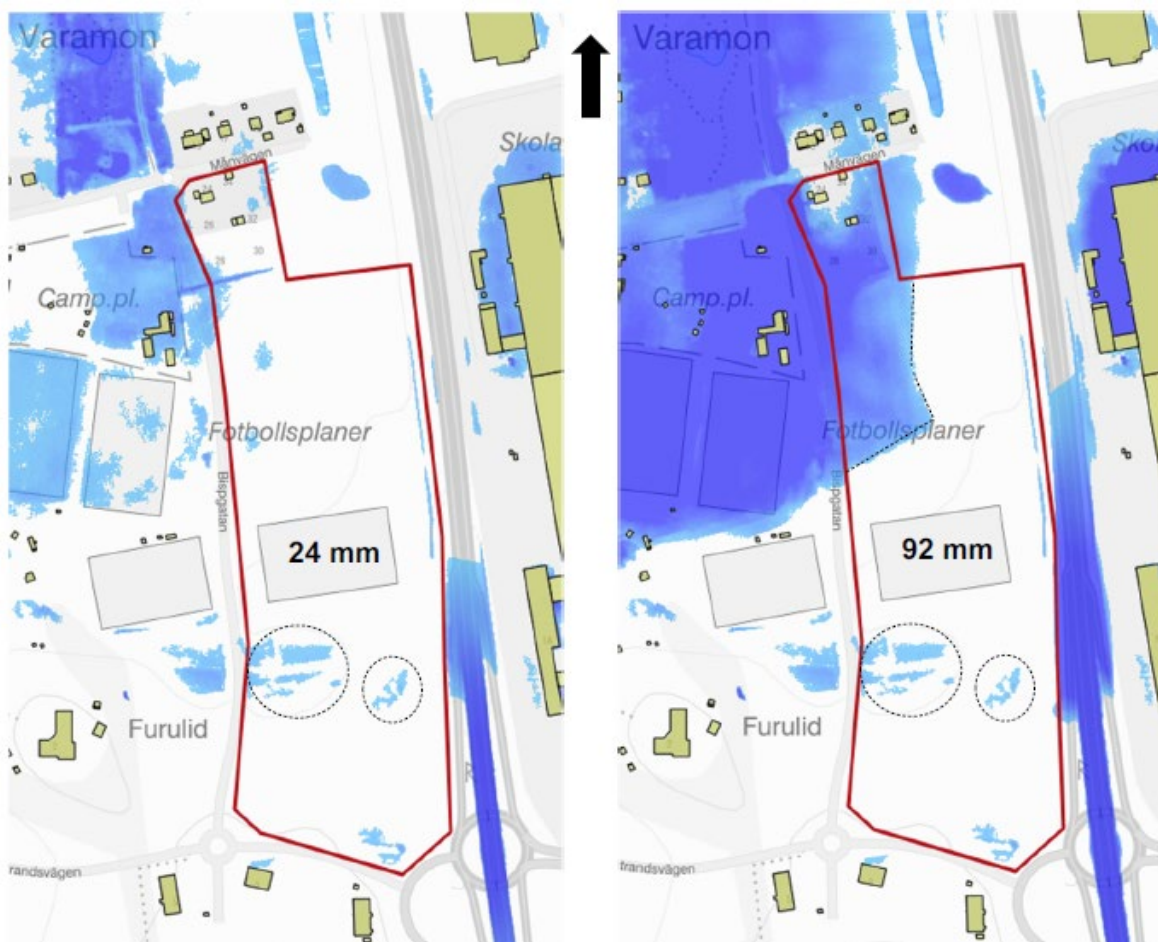
I planområdets närhet finns ett antal anlagda dagvattendammar med avrinning från riksväg 50 och från ytor inom planområdet. De befintliga dammarna är till största delen bevuxna, endast den långsmala dammen nordost om planområdet har en liten öppen vattenspegel. Dammarna anses därmed vara våtmarker och då de är anlagda och inte utgör en avskuren del av en sjö så är bedömningen att det generella strandskyddet (100 meter) inte råder för någon av dessa tre dammar.

2.7.1.9 Risk för översvämning vid höga vattenstånd

För planområdet finns inga risker i samband med höjning av vattennivån i en vattenförekomst. Däremot finns det delar av området som riskerar översvämning vid skyfall.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

Inom planområdet finns främst två områden som riskerar översvämningar vid ett klimatanpassat 100-årsregn med befintlig höjdsättning. Det ena området ligger i anslutning till en stor lågpunkt som sträcker sig in på den så kallade Z-parken, vilket idag består av en camping och fotbollsplaner.



Lågpunkter vid dimensionerande regn (30 år) och vid skyfall (100 år). Källa: Dagvattenutredning Lektus

För att möjliggöra exploatering inom dessa områden måste höjdsättningen studeras särskilt, för att säkerställa att vatten kan avrinna på ett säkert sätt utan att skada byggnader. Även en del av Bispogatan har identifierats som ett område med översvämningsrisk. Planområdet samt intilliggande mark drabbades av översvämning vid skyfall 2014 och 2016. Kompletterande utredning av dagvatten och skyfall har skett inför granskningen för att ge underlag för planens utformning. Mer information om skyfallshantering i området finns under rubriken *skyfallshantering*.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

2.7.1.10 Fornlämningar

Det finns två kända fornlämningar inom planområdet. I nordöstra delen av planområdet finns två härdar (L2011:1976 och L2011:1328) som framkommit vid utredningsgrävning 2002. Dessa härdar omfattas i sig inte av skydd i kulturmiljölagen. I nordost, norr om planområdet, har en förhistorisk boplatz (L2011:1899) undersökts i samband med vägbyggnation 2010. Södra delen av planområdet har redan omfattats av en arkeologisk utredning (etapp 1 och 2) 2014.



Under våren 2022 utfördes en arkeologisk utredning etapp 2 för resterande område. Inga nya forn- eller kulturlämningar påträffades vid utredningen. Om lämningar påträffas i samband med schaktning eller anläggningsarbete ska arbetet omedelbart avbryts och påträffandet av lämningen ska anmälas till länsstyrelsen i enlighet med *Kulturmiljölagen* (1988:950) 2 kap. 10 §.

Fornlämningar inom planområdet.

2.7.2 Bebyggelseområden

2.7.2.1 Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag till största delen obebyggt. I norra delen fanns friliggande villor söder om Månvägen. Villorna har rivits för att ge plats för detaljplanens genomförande. I övrigt finns inom planområdet en större gräsyta som nyttjats som fotbollsplan.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)



Foto från Bispgatan mot norr.



Foton från Bispgatan mot söder.



Månvägen.



Planområdet sett från Månvägen

2.7.2.2 Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör uppförande av nya anläggningar för idrott, med en sammanlagd bygggrätt på 20 000 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Utav dessa är 15 500 kvadratmeter fördelat till planområdets södra del och är för den tilltänkta ishallen, medan den norra delen har en bygggrätt 4500 kvadratmeter BYA vilket är till för att räcka till ett eventuellt framtida parkeringsgarage (cirka 4000 kvadratmeter BYA) och resterande 500 kvadratmeter för bebyggelse till fotbollsplanernas verksamhet (klubbhus, omklädningsrum osv.)

I den norra planhalvan planeras en dagvattendam längs med Bispgatan. Större delen är tänkt att innehålla fotbollsplaner med viss parkering i norr och möjlighet att uppföra byggnader tillhörande den idrottsverksamheten. Här är den maximala nockhöjden 8 meter. I områdets södra del planeras en ishall med tillhörande

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

dagvattenhantering längst med Bispgatan och parkering i norr. Här tillåts en maximal nockhöjd på 27 meter.

En infart för fordon planeras söderifrån, från dropprefugen på Badstrandsvägen.

Entrén till området för gång- och cykeltrafikanter avses ske från Bispgatan. Där möjliggörs också en hämta- och lämna-ficka invid Bispgatan, där man kan svänga in och stanna för att släppa av eller hämta personer som ska till någon av idrottsverksamheterna. I detta läge ges även utrymme för linjebuss att angöra. Området mellan Bispgatan och ishallarna är avsedda att gestaltas med parkliknande miljöer och grönytor som dels kan hantera dagvatten, dels kan inbjuda till vistelse även när det inte är aktivitet i ishallarna.

2.7.2.3 Planerade idrottshallar och utveckling

Ishallen placeras i planområdets södra del. Byggrätten är dimensionerad för att kunna rymma två stycken sammanbyggda hallar, omklädningsrum, förråd m.m.

Norr om ishallen medger planen en byggrätt för fotbollsplaner med tillhörande komplementbyggnader samt parkeringsplatser.

Längs med Bispgatans mellersta och nordligaste del är tänkt att anlägga dagvattenanläggning för att fördröja och rena dagvatten på kvartersmark. Längst i nordost möjliggörs även ytor för komplementbyggnader. Eftersom området utgör en lågpunkt, är höjdsättningen av betydelse vid eventuell byggnation.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

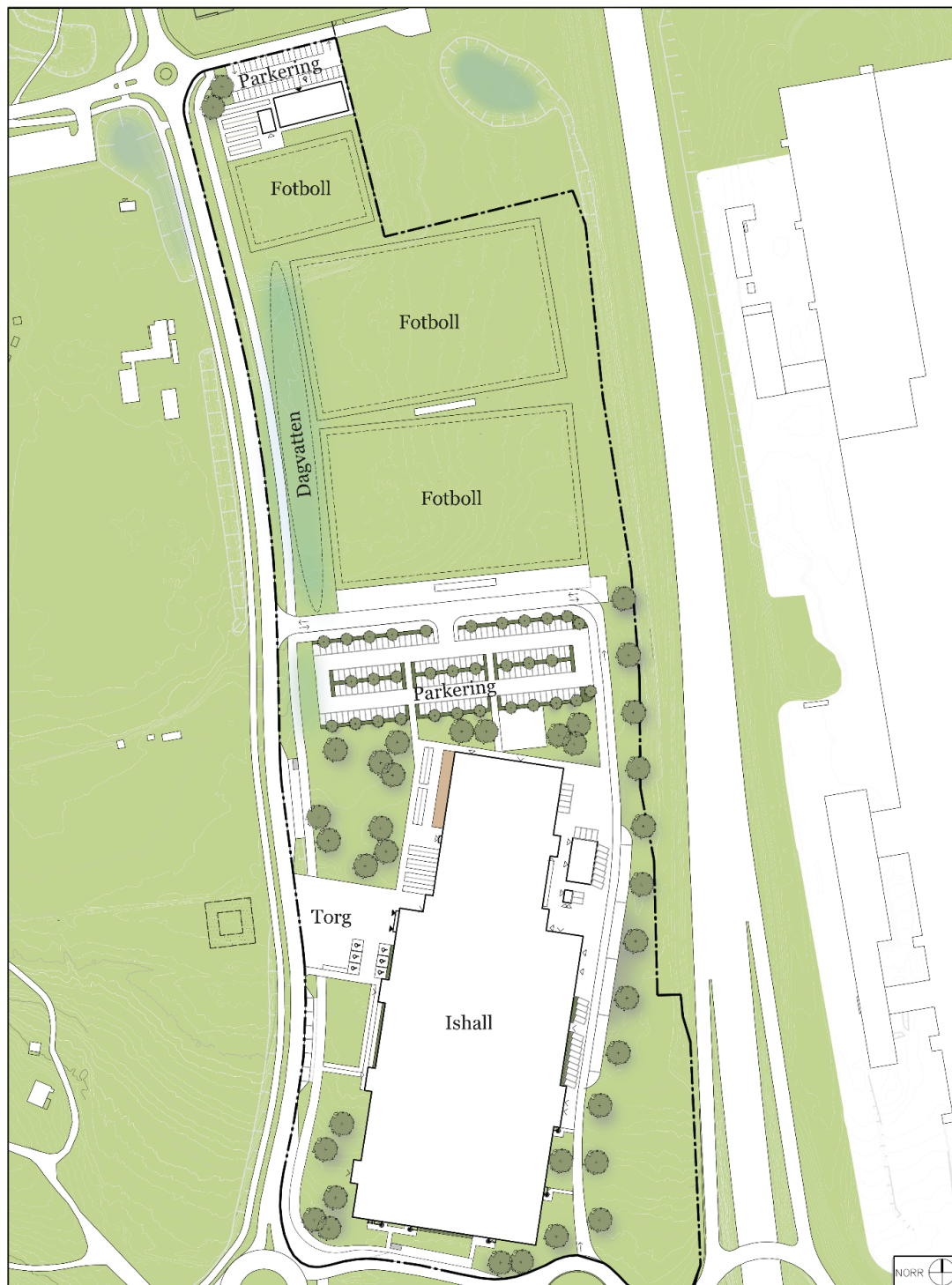


Illustration över hur planområdet skulle kunna bebyggas. Olika utformningar är möjliga utifrån detaljplanens regleringar. Källa: Arqly

2.7.2.4 Höjder och skala

Bebyggelsens tillåtna höjd varierar inom planområdet. I norra delen tillåts lägre bebyggelse med 8 meter i nockhöjd för att anknyta till befintlig villabebyggelse på Månvägen. Höjdsättning av byggnaders grund måste ske med hänsyn till att området utgör en lågpunkt.

Bebyggelsen tillåts sen stiga och nå en högsta höjd på 27 meter i nockhöjd för ishallarna i planområdets södra ände. Prickmark i väster mot Bispgatan reglerar att bebyggelsen inte kommer för nära gatan. I höjd med ishallen, mot Bispgatan, planeras ett område med gång- och cykelbana, en hämta/lämna-ficka samt en busshållplats.

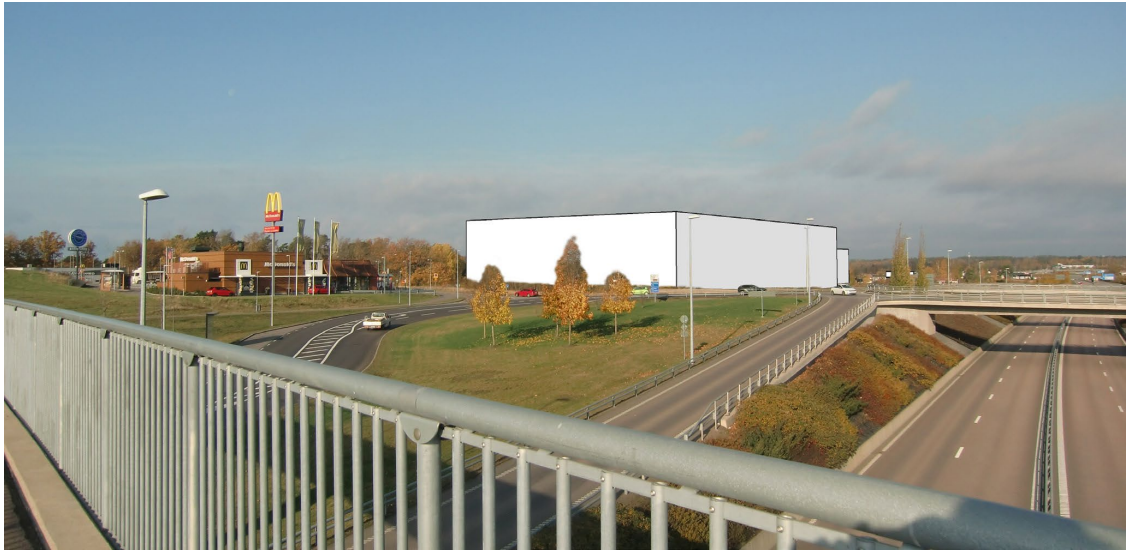
Syftet med bestämmelserna om byggrättens utbredning och placering är att säkerställa en god miljö framför allt med avseende på stadsbild, proportioner i gaturummet och boendekvalitet för befintliga boende. Denna typ av ytor underlättar också en ändamålsenlig dagvattenhantering.

Av landskapsanalysen framgår att det är önskvärt att byggnaderna placeras så långt österut som möjligt inom kvartersmarken. En förutsättning i planarbetet har varit att behålla en viss flexibilitet i den möjliga placeringen av idrottshallar, och byggrätterna begränsas därmed inte mer än av prickmarken mot Bispgatan.

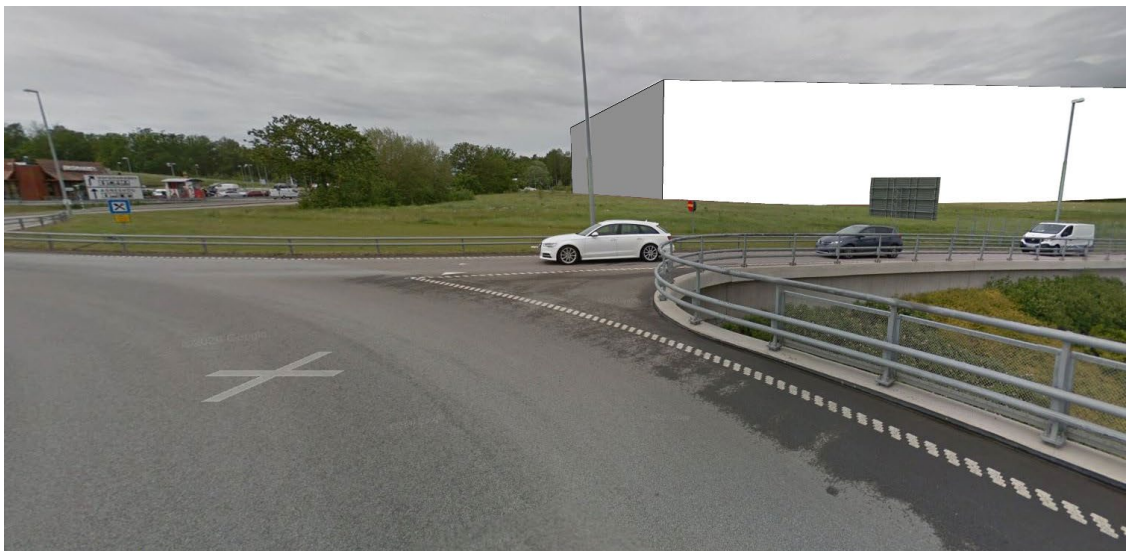
De gestaltningsprinciper som framgår av dokumentet landskapsanalys med gestaltningsprinciper bör dock vara vägledande i utformningen. Landskapsanalysen visar i övrigt att de föreslagna byggnadshöjderna bedöms kunna fungera väl i sammanhanget eftersom de inte medför några större avvikelser från dagens siluett där byggnaderna läses mot en fond av vegetation. Byggnadernas trappning i höjd är även positiv för att bryta ner skalan i det stora perspektivet.

I analysen föreslås att de enskilda byggnaderna på olika sätt bearbetas för att bryta ner byggnadernas stora volymer i mer mänsklig skala. Det kan göras på olika sätt, vilket exemplifieras i rapporten. Det finns inte ett rätt sätt och därför styr inte detaljplanen den typen av anpassning utan ger medskick till kommande bygglovsprövning.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)



Området sett från GC-bron över riksväg 50 söder om planområdet. Källa: Afry



Området sett från söder på avfarten från riksväg 50 till Badstrandsvägen. Källa: Afry

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)



Området sett från sydväst., från Jätten. Källa: Afry



Området norrifrån sett från riksväg 50. Källa: Afry

2.7.2.5 Tillgänglighet

Ute- och inomhusmiljön ska uppfylla bestämmelserna i Plan- och bygglagen samt Boverkets Byggregler, BBR. För utemiljön gäller bland annat att parkeringsytor och andra ytor där allmänheten har tillträde endast får ha en begränsad lutning och vara lätta att orientera sig på. Handikapparkeringar ska finnas i anslutning till entréer. Att så sker kontrolleras i bygglovsskedet.

2.7.3 Gator och trafik

En *trafik- och parkeringsutredning* har tagits fram inför samrådet och den har reviderats inför granskningen. Den redovisar trafiksituationen i och runt planområdet och den föreslår också flera åtgärder både inom och utanför planområdet som kan genomföras i samband med utbyggnad av planförslaget. Inför granskningen av detaljplanen har även en trafikanalys med trafiksimulering gjorts. Syftet med trafikanalysen är att beskriva hur framkomligheten i vägnätet påverkas av de olika alternativen och åtgärderna.

2.7.3.1 Gång- och cykeltrafik

Gångtrafiken delar till stor del infrastruktur med cykeltrafiken vilket gör att de utrymmen som finns ofta är begränsade. På vissa sträckor i närheten rör sig oskyddade trafikanter i blandtrafik. Delat utrymme mellan flera trafikslag innebär större risk för olyckor, särskilt om utrymmet är begränsat och hastigheten högre än gångfart.

Det finns idag tre möjligheter att korsa riksväg 50 till fots eller med cykel. Vid de två trafikplatserna leds cykeltrafiken på separat bro över riksvägen, och mellan dessa, strax söder om den norra trafikplatsen finns en gång- och cykeltunnel. Cykelbanorna i området är kombinerade gång- och cykelbanor.

Idag löper en gång- och cykelbana längs Bisp gatans västra sida. Den kopplar söderut mot Badstrandsvägen och ner mot gång- och cykelbron över riksväg 50. Norrut fortsätter gång- och cykelbanan under riksväg 50 samt till bron över riksvägen vid Björnvägen till trafikplats Motala norra.

I samband med att detaljplanen genomförs kommer åtgärder göras för att göra det enklare att röra sig till och inom området till fots och på cykel. Gång- och cykelväg säkerställs med en ny gång- och cykelväg längs Bisp gatans östra sida. Avsikten är att gång- och cykelbana ska nå ända fram till entréer och parkeringsytor för cyklar nära dessa samt för att knyta an till den nya busshållplats som föreslås i höjd med entrén till ishallarna. Standarden höjs jämfört med idag för att ge mer utrymme åt gående och cyklister, även med förutsättningen att de fortsatt kommer att samsas om ytan. Övergångställena och cykelpassager anläggs hastighetssäkrade för att skapa en trygg miljö. Utöver att göra området tillgängligt för gång- och cykeltrafik skapar dessa lokala förbindelser goda möjligheter att samnyttja parkering i området med närliggande målpunkter.

2.7.3.2 Biltrafik

Idag har biltrafik god tillgänglighet i och med områdets närhet till riksväg 50. Bispgatan i västra delen av planområdet avlastar Varamovägen för trafik i nord-sydlig riktning. Månvägen och Badstrands-vägen utgör kopplingar mot stranden och mot bostadsområdet västerut.

Detaljplaneförslaget innebär ökad trafik i området under framförallt de delar av året då besöken till den framtida badanläggningen och stranden är färre. Detta innebär att inga nya dimensionerade toppar tillkommer, eftersom trafikökningen från planområdet inte överstiger det scenario för högsäsong (sommaren) som studerats tidigare.

Generellt är avsikten att entrémiljöer för fotgängare och cyklister ligger vända västerut mot Bispgatan medan sidan mot riksväg 50 blir mer av en baksida, avsedd för större och mer skrymmande transporter. Avsikten är också att området kommer byggas ut söderifrån efter hand där det i ett första steg är aktuellt med ishall och fotbollsanläggning på sikt. Biltrafiken kan nå området såväl norrifrån (trafikplats Motala norra) som söderifrån (trafikplats Motala centrum). För trafik som angör söderifrån, anläggs en ny infart på kvartersmark via en ny droppformad cirkulationsplats på Badstrandsvägen, i anslutning till trafikplats Motala centrum. Den nya interngatan på kvartersmark blir enkelriktad söderifrån och ansluter sedan till Bispgatan. I korsningen med Bispgatan avses vänstersväng vara förbjuden, vilket innebär att trafiken leds norrut mot trafikplats Motala norra. För att undvika att trafiken på den nya interngatan bländar mötande (södergående) trafik på riksväg 50, har en bestämmelse om bländningsskydd införts i planen (m_1).

Angöring till planområdet norrifrån föreslås ske från Bispgatan. Längs Bispgatans östra sida, nära den gemensamma huvudentrén till bandy- och ishallen, ger planen utrymme för en hämta- och lämna-ficka liksom för en ny hållplats för bussar i linjetrafik.

Under planarbetet har olika lösningar för trafikmatning söderifrån utretts. I samrådet utgick förslaget från utredning *Cirkulationsplats Badstrandsvägen – Vintergatan, ny placering av cirkulationsplats*, 2019-11-12. Denna utredning togs fram för att studera olika alternativ för att hantera ökad trafik från riksväg 50 på Badstrandsvägen till området väster om planområdet (den framtida badanläggningen) samt för att utreda möjlighet till en infart från den nya cirkulationsplatsen till aktuellt planområde.

Under samrådet framkom kritik mot denna lösning, vilket lett fram till den lösning som framgår av granskningshandlingarna. Det nu aktuella förslaget innebär en droppformad trafikplats inom vilken risken för låsning av trafikplatsen samt köbildning ned på riksväg 50 är mindre än i det föregående förslaget med en cirkulationsplats, vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt. En separat avfart från riksväg 50 norrifrån har också tagits bort i det aktuella trafikförslaget.



Förslag på utformning av ny trafik- och cirkulationsplats. Källa: Sigma civil

2.7.3.3 Trafikbuller

En *Trafikbullerutredning* med simulering har tagits fram för att studera hur kringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas av trafiken från och till idrottscentret (Sigma, 2021-11-09). Vid Björnvägen överskrider inte riktvärdena för trafikbuller vid en beräknad prognos för 2040. Vid Bispgatan kommer däremot maxnivån för trafikbuller överskridas under både hög- och lågsäsong enligt prognos för 2040. Om ett sådant scenario skulle uppstå i framtiden så föreslår trafikbullerutredningen en 1,5 meter hög bullerskärm som en möjlig lösning om dessa bullervärden skulle bli aktuella i framtiden.

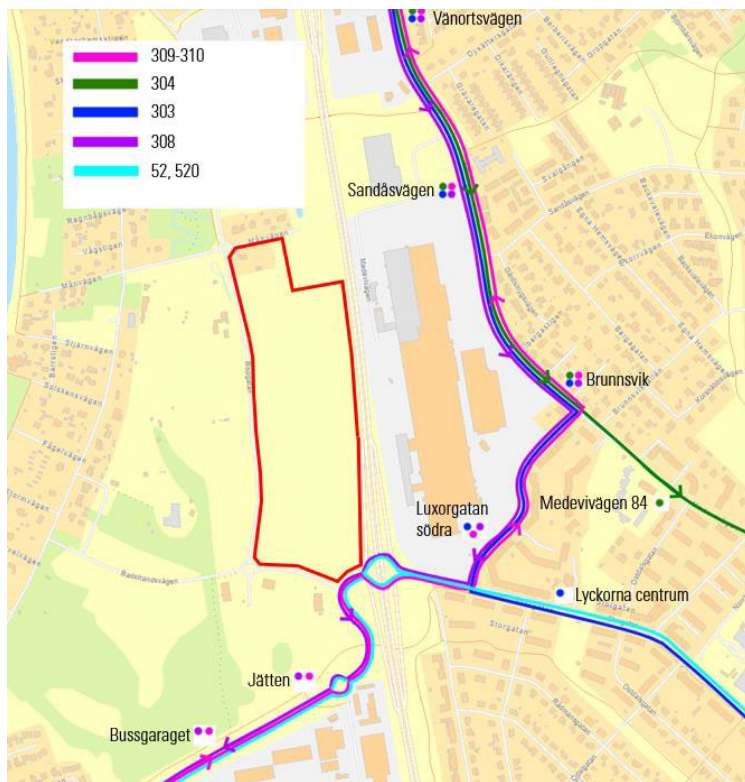
2.7.3.4 Kollektivtrafik

Planområdet saknar idag tydlig kollektivtrafikförsörjning. Ett antal busslinjer passerar Delfinvägen söder om planområdet men endast tre av dessa gör stopp vid hållplatsen Jätten, cirka 250 meter söder om planområdesgränsen.

Östgötatrafiken är huvudman för kollektivtrafiken och dialog förs mellan Motala kommun och Östgötatrafiken för att möjliggöra en ny busslinje som kan föra besökare närmare det planerade idrottscentret. Ett förslag som möjliggörs i planen är att en hållplats anläggs på Bispgatan i höjd med planområdet, ihop med hastighetssäkrade passager och anslutning till planområdet för biltrafik. Till denna föreslås en ny busslinje från centrum för att försörja planområdet och Varamon i

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

norr. Abonnerade bussar angör via den nya interngatan och plats för uppställning ordnas inom planområdet.



Busslinjer som i nuläget trafikerar i planområdets närhet, hållplats Jätten är närmast området.

2.7.3.5 Parkering, varumottag, utfarter

För området har Sigma på uppdrag av Motala kommun tagit fram en *Trafik- och parkeringsutredning* som ligger till grund för de parkeringslösningar som kommunen använt sig av inom ramen för detaljplanearbetet. Sammantaget finns det goda förutsättningar för parkeringslösningar i området och då framförallt i former där samnyttjande sker. Området kommer i framtiden utgöras av flera olika typer av besöksanläggningar, vilket förutsätter flera parkeringsytor, som med fördel kan samnyttjas för att inte skapa stora parkeringsytor med överkapacitet. Parkeringsbehovet skiljer sig dessutom beroende på årstid och tid på dygnet då olika aktiviteter i olika delar av området avlöser varandra, vilket stärker motivet till det tänkta samnyttjandet av områdets parkeringsplatser.

Behovet av parkering och samnyttjande sinsemellan kan således ske naturligt under dagen och efter allmänhetens behov. Under vinterhalvåret då parkeringsytor kopplade till tilltänkt badanläggning och Varamobaden frigörs i större grad på grund

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

av färre besök ökar i sin tur parkeringsbehovet till idrottscentret vilket gör att samnyttjandet av parkeringsplatser på årstidsbasis kan fungera på ett naturligt sätt.

Det uppmätta vardagsbehovet av parkeringar enligt Trafik- och parkeringsutredningen löses inom planområdet med markparkering samtidigt som andra ytor kan komplettera behovet vid mer välbesökta tider på dygnet. I hela planområdet tillgodoses cirka 200 parkeringsplatser som fördelas på framförallt två större parkeringsytor. 154 platser lokaliseras strax norr om ishallen, 35 platser i anslutning till fotbollsplanerna i planområdet norra del och till sist 8 platser för rörelsehindrade vid entrén till ishallen.

För att möta de uppmätta behov av parkeringsplatser som finns vid byggnation av idrottscentret krävs det att 200 bilplatser tillskapas. Dessa har stor marginal att klara det parkeringsbehov som krävs på vardagar inom planområdet. För att klara de parkeringsbehov som behövs vid större evenemang krävs samnyttjande med närliggande parkeringar, ett behov som ofta uppstår vid lågsäsong för bad och därmed bedöms kunna lösas via samnyttjande med omkringliggande parkeringsplatser. Ett eventuellt större behov av parkeringsplatser kan utvärderas först om det faktiska behovet skulle visa sig vara större efter att anläggningen har byggts. Möjligheter för byggnation av ett parkeringshus finns därav i detaljplanen om ett sådant scenario uppstår.

För att främja gång- och cykeltrafikanter prioriteras cykelparkeringar i området. Cirka 540 platser bedöms behövas i samband med byggnation av ishallarna. Dessa cykelparkeringar ska placeras i direkt anslutning till anläggningarnas entréer. För fotbollsplanerna planeras ca 220 cykelparkeringsplatser i anslutning till Månvägen.

Utredningen beskriver också hur stora parkeringar i anslutning till gång- och cykelnät inte är att föredra då konfliktpunkter bör undvikas. Utöver risken att parkeringar blir oönskade hinder för gående uppmuntrar det till bilåkande som primärt färdmedel. I planområdet motiveras därav samnyttjandet med närliggande parkeringsplatser då en ensam parkering med överkapacitet inte är att föredra. Genom att effektivisera parkeringen i hela området kan biltrafikens nivåer begränsas.

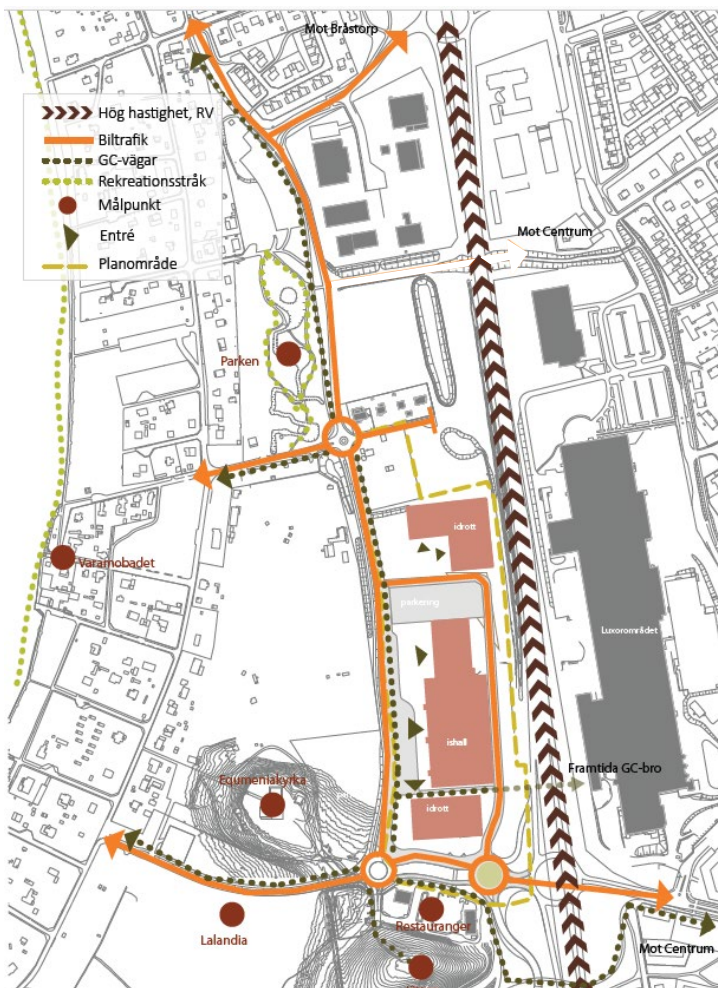
2.7.3.6 Tillgänglighet för utryckningsfordon

Räddningstjänsten bedömer att det är god tillgänglighet till byggnader för utryckningsfordon så som förslaget är illustrerat. Det blir viktigt att i projekteringsskedet se till att färdbara vägar finns så som planerat runt byggnader.

Detaljplan för Varamon 1:68 m fl Varamon, Motala kommun (Idrottscenter)

2.7.3.7 Trafikytör i detaljplanen

Detaljplanen avser att möjliggöra en flexibel användning av marken inom planområdet, för att tillgodose de olika behoven av idrottsanläggningar. Gatumark som inte anläggs som gata, kan innehålla diken, planteringar och liknande som hör till gatuområdet. I naturvärdesinventeringen ges exempel på lämplig planering i sådana områden.



Stråk, entréer och målpunkter i området. Bild från Landskapsanalys. Källa: Afry

2.7.3.8 Trafikanalys

Den trafikanalys som togs fram till samrådsskedet visar inte på några problem att hantera trafiken från planområdet i ett inledande skede. Under högsäsong (sommar) när idrottsanläggningarna används i mindre omfattning och trafiken till stranden och planerade semesteranläggningar är större uppstår problem kring avfartsramperna från

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

riksväg 50 till trafikplats Motala centrum. Risk för att köer sprider sig ut till riksvägen finns under högsäsong. Dessa problem är kopplade till den omfattande trafiken till stranden och semesteranläggningarna och inte de föreslagna idrottsanläggningarna inom planområdet.

Den fördjupade trafikanalysen (Sigma civil, 2021-10-08) har redovisat flera olika alternativ för trafiklösningar, med analys av konsekvenser. Helt utan förändring visar analysen att trafikplatsen vid riksväg 50 / Badstrandsvägen inte klarar trafikökningen som förväntas ske till 2040. Med en utformning med droppformad trafikplats blir belastningen hög men utan överbelastning år 2040. Detta förslag innebär en lägre risk för låsning av trafikplatsen än en cirkulationsplats då den kritiska anslutningen från Badstrandsvägen (västergående trafik från trafikplatsen) inte behöver väja för annan trafik. Det är en klar fördel då köer på denna anslutning annars riskerar att växa bakåt och påverka riksväg 50.

Om det i ett framtida scenario skulle uppstå överbelastning av trafikplats Motala centrum, är alternativet att förse alla tillfarter i trafikplatsen med ett separat fält för högersväng i kombination med en droppformad cirkulation för Badstrandsvägen / Delfinvägen. ”Droppen” förstärks vidare med två körfält mellan Delfinvägen och trafikplatsen samt två körfält i andra riktningen mellan trafikplatsen och infart till idrottsanläggningen.

2.7.4 Störningar

2.7.4.1 Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från intilliggande riksväg 50, men eftersom inga bullerkänsliga verksamheter planeras påverkas inte planförslaget av detta.

En trafikbullerutredning med simulering har tagits fram för att studera hur kringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas av trafiken från och till idrottscentret. Vid Björnvägen överskrids inte riktvärdena för trafikbuller vid en beräknad prognos för 2040. Vid Bispgatan kommer däremot maxnivån för trafikbuller överskridas under både hög- och lågsäsong enligt prognos för 2040. Om sådana värden skulle bli aktuella så föreslår trafikbullerutredningen en 1,5 hög bullerskärm som en möjlig lösning.

2.7.4.2 Risk

Riskutredningens syfte är att redovisa lämpligheten av planförslagets lokalisering avseende riskexponering för farligt gods och ishall samt att redovisa eventuella riskreducerande skyddsåtgärder som kan krävas för att möjliggöra planförslaget utifrån påverkan på människor hälsa och säkerhet.

Individrisknivån, utan riskreducerande åtgärder, är acceptabel på avstånd längre än 85 meter från riksväg 50. Inom 85 meter bedöms riskreducerande åtgärder krävas för att sänka risknivån till en acceptabel nivå. Detta innebär att rimliga riskreducerande åtgärder ska vidtas för att sänka risknivån för föreslagen markanvändning. Följande planbestämmelser föreslås i riskutredningen för att reducera planförslagets risknivå:

- Bebyggelsefritt minst 25 meter från riksväg 50.
- Inom ett avstånd på 150 meter från riksväg 50 ska det vara möjligt att på ett säkert sätt ordna utrymning bort från riksvägen. Huvudentréer ska ej mynna mot riksväg 50.
- Friskluftsintag riktas bort från riksväg 50 och ska läggas på byggnadens tak för alla verksamheter inom planområdet.

Detaljplanen medger ingen bebyggelse inom 25 meter från riksväg 50 vilket innebär att detta krav uppfylls. Planbestämmelser har införts för att säkerställa en hantering av utrymningsvägar och friskluftsintag som är i linje med utredningens rekommendationer.

Riskutredningen föreslår också restriktioner avseende utformning (brandteknisk klass för material i fasad) för bebyggelse inom 30 m från riksvägen. Eftersom byggrätten ligger längre från riksvägen, är det inte aktuellt att införa dessa riskminimerande åtgärder som planbestämmelser.

2.7.5 Teknisk försörjning

2.7.5.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten med ledningar i anslutning till området. Området korsas av va-ledningar i öst-västlig riktning. För att anpassa ledningarna till exploateringen planeras de flyttas. Ledningarnas sträckning under riksväg 50 är en låst punkt som den nya ledningssträckningen genom planområdet måste ta hänsyn till. Nya lägen för ledningarna säkras genom u-område i planen (område tillgängligt för underjordiska ledningar).

Den delen av byggnaden på kvartersmarken som är närmast u-området för de kommunala ledningarna vid rv 50 passagen, behöver uppföras med permanent spontning för att säkra byggnaden inför framtida grävning för VA-arbeten. Detaljer gällande spontning för byggnationen tas fram i samråd mellan fastighetsägare/entreprenör och VA-huvudman.

Om verksamheten inom planområdet 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 som

bland annat café, kiosk eller restaurang innebär det att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installation av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det.

2.7.5.2 Hantering av dagvatten

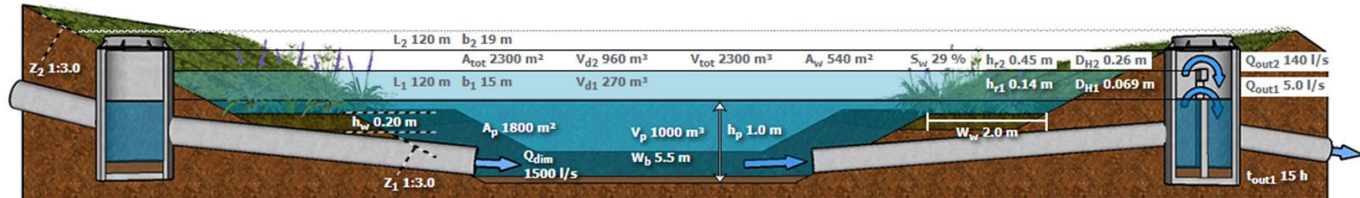
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Däremot är den befintliga allmänna dagvattenanläggningen i anslutning till planområdet inte dimensionerat för att ta emot de ökade vattenmängder som planområdet förväntas generera. Därmed behöver hantering av tillkommande volymer ske inom området innan avledning till VA-huvudmannens ledningsnät. Anslutningspunkt från fastighet till VA-huvudmannens ledningsnät kommer ske vid befintlig trumma i nordväst under Bispgatan.

Till samråd fanns ett förslag på dagvattenhantering baserat på en tidigare dagvattenutredning. Detta förslag utgick ifrån att kommunala dagvattenanläggningar skulle tillkomma i planområdets nordvästra hörn. Till granskning har ett reviderat förslag tagits fram baserat på *Dagvattenutredning, Lektus, 2022-10-13* i samband med den parallella projekteringen av ishallsområdet. Detta förslag utgår ifrån lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, främst då befintligt kommunalt dagvattennätet har kapacitetsbrist, men också för flexibilitet i marknyttjanden som lösningar på kvartersmark ger.

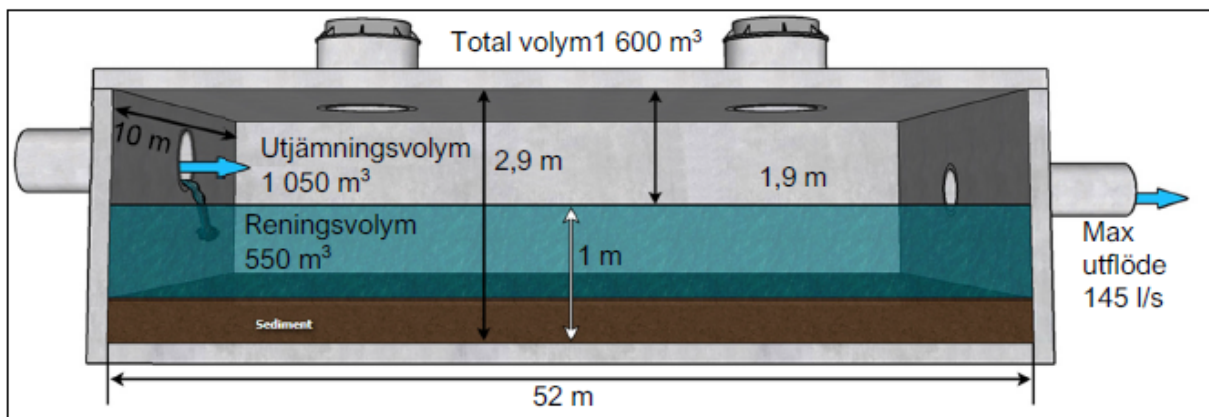
Föreslagen hantering av dagvatten inom planområdet är gröna takytor, mindre diken, grönytor och växtbäddar som kommer ge området en positiv inverkan ur dagvattensynpunkt men områdets föreslagna dagvattenanläggning, antingen dagvattendamm eller underjordiskt sedimentationsmagasin, kommer att utgöra den dimensionerande dagvattenanläggningen. Förslaget med sedimentationsmagasin blir aktuellt om byggrätten ska utnyttjas maximalt.

För att åstadkomma erforderlig fördröjning och rening inom planområde föreslås en dagvattendamm alternativt ett sedimentationsmagasin. Förslaget är att anlägga en den större dagvattenanläggningen i nordvästra delen av planområdet med både ledningar och marklutningar mot dammen och vidare mot anslutningstrumma under Bispgatan. Dagvattenanläggningens utlopp behöver förses med flödesregulator för att hantera befintlig funktion i nedströms dammar. Detta förslag kommer hantera dimensionerande dagvatten. Vid beräkningar för att uppnå adekvat rening kan volymer upp till 2300 kubikmeter behöva fördröjas inom området beroende på val av lösningsalternativ. Alternativen redovisas i detalj i *Dagvattenutredning, Lektus, 2022-10-13*

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

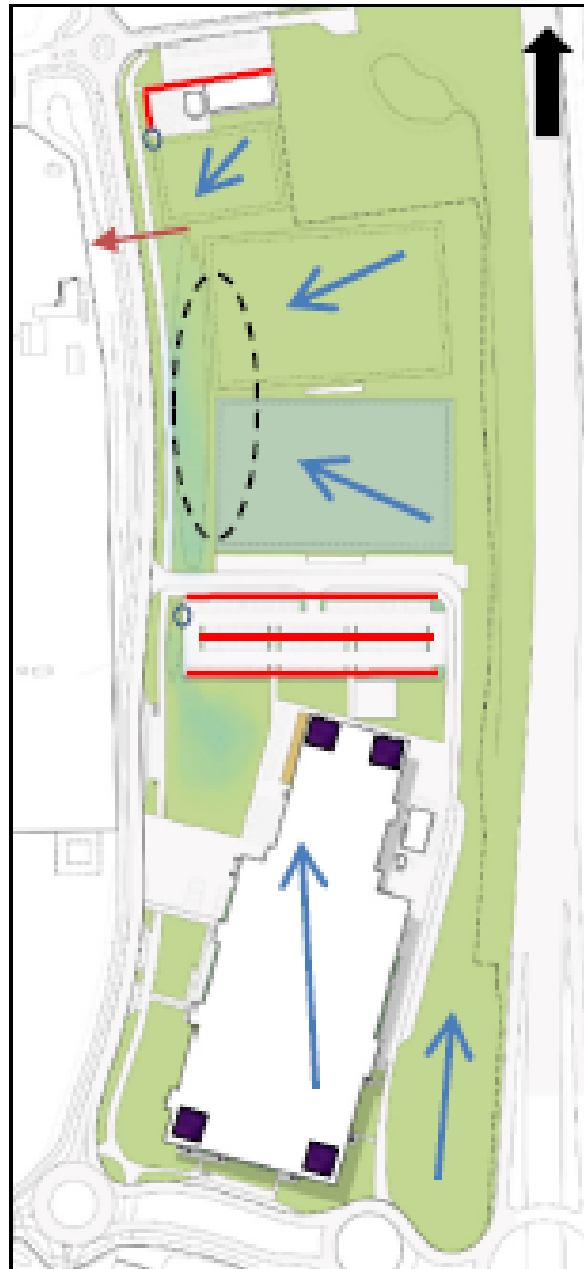
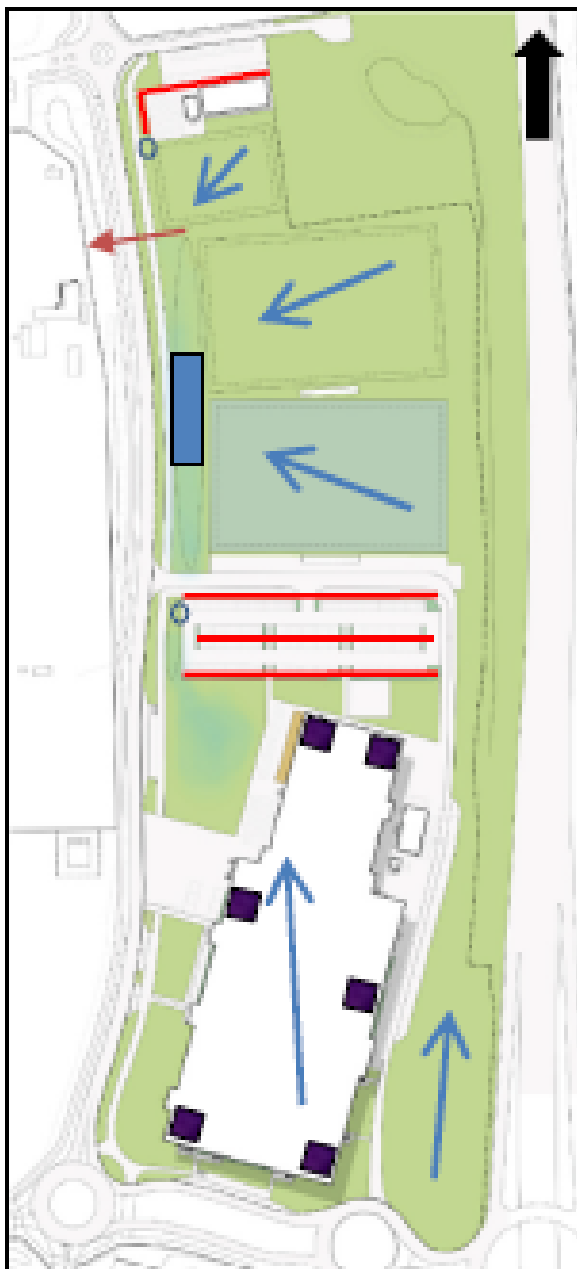


Sektion för beräknad våt dagvattendamm för ytligt förslag



Sektion för beräknat sedimentationsmagasin för underjordiskt förslag

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)



Förslag med dagvattendam



Ytavrinning



Takyta växtbädd



Parkering växtbädd



Oljeavskiljare



Dagvattenyta ytligt förslag



Anslutningspunkt

Förslag med sedimentationsmagasin

Lösningarna som föreslås i dagvattenutredningen underlättas om hela planområdet utgörs av en fastighet. Skulle området avstyckas i flera fastigheter, måste gemensamhetsanläggningar bildas för nödvändig dagvattenhantering på kvartersmark. I ett sådant fall kommer avsteg att göras från principen att VA-huvudmannen ska upprätta anslutning till varje fastighet.

Beräkningarna som har gjorts för att dimensionera dagvattenlösning för både fördröjning och rening i *Dagvattenutredning, Lektus, 2022-10-13* har utgått ifrån föreslagna illustrationsplaner på tilltänkt byggnation av området och där räknat fram en andel hårdgjord yta (Takyta/asfaltsytor) inom området på cirka 43%. För att ha en viss marginal vid byggnation har dimensioneringen istället utgått ifrån en hårdgörningsgrad av 49%. Detta regleras i plankartan med bestämmelsen b_2 – *Minst 50% av kvartersmarken ska sammanlagt vara genomsläpplig.*

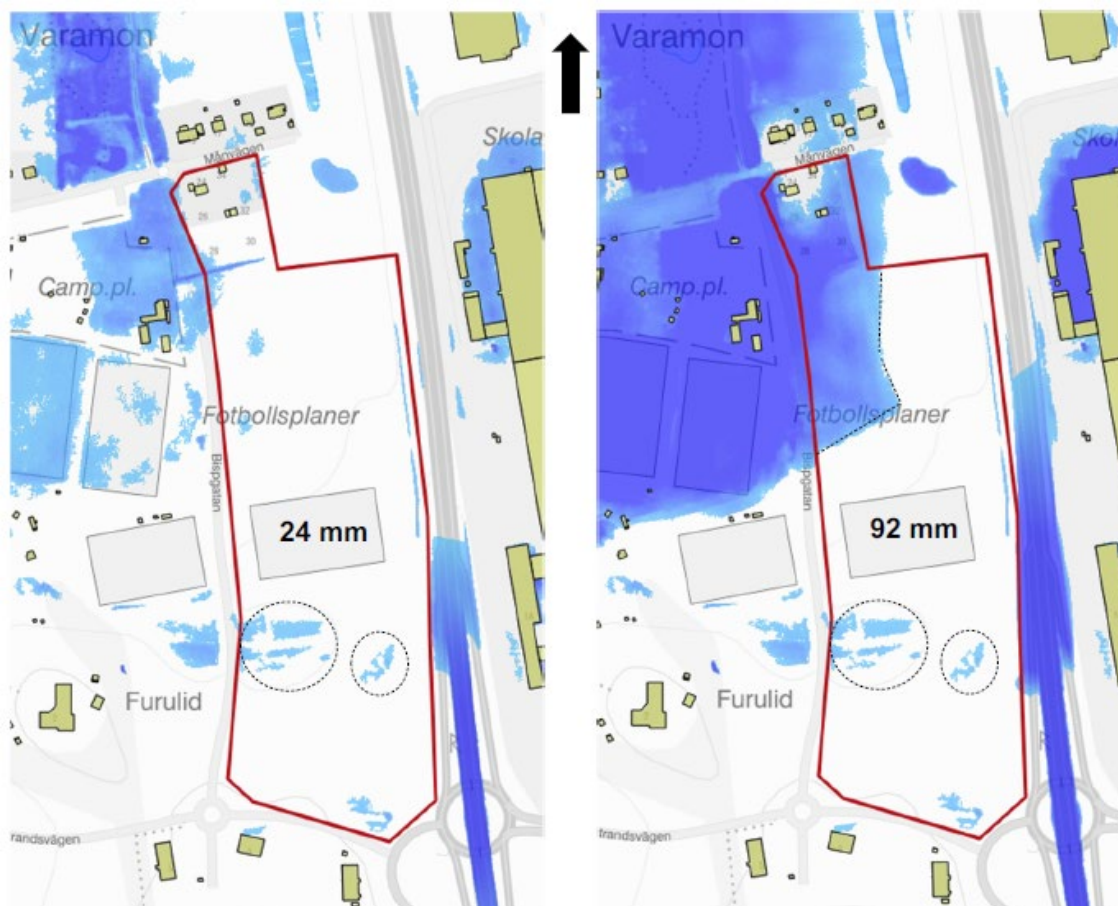
2.7.5.3 Föroreningar i dagvatten

Efter föreslagen exploatering beräknas koncentrationen öka för samtliga föroreningar. Den ökade koncentrationen av föroreningar beror på ändrad markanvändning inom planområdet. Åtgärder har föreslagits i sådan utsträckning att utbredningsområdet och avrinningsområdet inte ökar sin belastning mot recipient.

Med föreslagen rening i dagvattendamm, alternativt sedimentationsmagasin, beräknas föroreningskoncentrationer dock minska för samtliga föroreningar. Ytterligare rening bör ske inom idrottsområdet genom t ex regnbäddar, skelettjordar och infiltration samt med oljeavskiljare i anslutning till parkeringsplatser. Med den föreslagna dagvattenlösning överskrids inget av Motala kommuns riktvärden för utsläpp i dagvatten och exploateringen av planområdet bedöms inte försämra recipientens möjligheter att uppnå MKN. Ytterligare rening sker även via VA-huvudmannens dammsystem utanför planområdet innan dagvattnet når recipient.

2.7.5.4 Skyfallshantering

I framtiden väntas kraftigare skyfall som kan orsaka översvämningar, framför allt i tätbebyggda områden där riskerna betraktas som störst för materiella skador och störning i infrastruktur. Vid ett skyfall hinner inte den föreslagna dagvattenanläggningen eller ledningsnätet ta hand om allt dagvatten, i stället sker en yttlig avrinning.



Lågpunkter vid dimensionerande regn (30 år) och vid skyfall (100 år). Källa: Lektus

Beräknade volymer för skyfall har gjorts i dagvattenutredningen där det beräknats med 240 minuters varaktighet och inget utloppsflöde för 100-årsvolymer. Det är viktigt att höjdsätta marken så att dagvatten vid skyfall rinner bort från byggnader samt att det inte skapas instängda områden. Sekundära avrinningsvägar ser till att dagvattnet kan flöda fritt på marken utan att orsaka översvämning. Befintliga lågpunkter och rinnvägar (figur nedan) kommer att byggas bort i och med exploateringen och det är av vikt att inte befintlig rinnväg (grönt avrinningsområde) skär ny planerad ishall. Föreslagen dagvattenyta kan med fördel samordnas med

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

skyfallsyta med breddmöjlighet mot fotbollsplanen (endast gräsplanen). Figur ovan visar yta som tillåts översvämmas vid skyfall. (0,5 m djup).



Befintliga lågpunkter och rinnvägar.
Källa: Lektus

Översvämningsyta. Källa: Lektus

2.7.5.5 Höjdsättning

Området bör höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader. Kvartersmark bör generellt höjdsättas till en nivå högre än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dränvatten samt spillvatten ska kunna erhållas. Lägsta golvnivå föreslås inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten, i enlighet med Svenskt Vattens publikation P105 (Svenskt Vatten, 2011). Vilket är viktigt att ta hänsyn till vid projektering. Om höjdsättningen utformas enligt ovan, så att gator i området alltid är belägna på lägre nivåer än kringliggande kvartersmark, kan dagvatten avledas via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd. Via gatorna bör de större regnmängderna kunna ledas ytledes till översvämningsytor. Dessa ytor kan utformas som multifunktionella skyfallsytor såsom fotbollsplaner, parkytor och planteringar och på så sätt kan marken även

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

utnyttjas till andra ändamål. Med hjälp av översvämningssytor kan risken för skador på byggnader och påverkan på nedströms områden motverkas.

2.7.5.6 Värme

Fjärrvärmeledning finns cirka 200 meter söder om planområdet.

2.7.5.7 El

El- och teleledningar finns utbyggt inom området.

2.7.5.8 Avfall

Avfallshantering sker via angöringsvägar inom planområdet. För omhändertagande av avfall gäller kommunens föreskrifter för avfallshantering. Plats för insamling ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. För hämtningsfordon som ska samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatsen ska tillräckligt utrymme finnas. Mer information finns i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.

2.7.6 Administrativa frågor

2.7.6.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

2.7.7 Konsekvenser av planens genomförande

2.7.7.1 Samlad bedömning

En miljöbedömning ska göras för planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med bakgrund av de i undersökningen om betydande miljöpåverkan redovisade konsekvenser bedöms den nya detaljplanen riskera att medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet.

Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar att detaljplanen ger upphov till ett flertal miljökonsekvenser. De viktiga konsekvenserna av planförslaget bedöms vara påverkan på stads- och landskapsbild samt naturmiljö.

Stads- och landskapsbild kommer att förändras då området idag till största del består av gräs- och ängsmark. Vid uppförandet av idrottsanläggningarna kommer passerande och besökande att få en annorlunda upplevelse av området än vad de har i dag då denna typ av byggnader kräver stora volymer. Viss kompensation kommer att ske i form av nyplanteringar samt varierad nockhöjd. Konsekvensen bedöms som stor och negativ. Intrycket kan dock mildras med neutrala landskapsorienterade material- och färgval för att få planerad byggnation att smälta in.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

Naturmiljön inom området kommer att byta karaktär från gräs- och ängsmark till grönytor och trädplantering i anslutning till anläggningarna. Ängsmark och blommande träd föreslås samt att i så stor utsträckning det är möjligt bevara befintliga skyddade biotoper inom planområdet. Kompensation föreslås även ske i form av bihotell vilket bidrar positivt till ekosystemtjänster. Konsekvensen bedöms därför som liten negativ.

Detaljplanen medför att hanteringen av dagvatten beräknas kunna rena det dagvatten som uppkommer bättre än i dagsläget. Detta innebär att föroreningsbelastningen ut från området kommer att minska. Detta bedöms ha en positiv konsekvens på dagvattnet samt på ytvatten och grundvatten.

Planområdet kan idag hantera stora mängder regn och vid hårdgörande av ytor kommer möjligheten att minska. Dagvattensystemet och en höjdsättning som främjar avrinning till detta innebär att risk för skador på byggnader bedöms som låg. Sammantaget bedöms konsekvensen som liten negativ.

Trafiken till, från och inom området kommer att öka. Tillgängligheten till området kommer att förbättras och planen medför också att området kommer koppla samman centrala Motala via gång- och cykelvägar vilket är positivt. Sammantaget bedöms konsekvensen vara mycket liten och negativ.

Trafiken kommer även att ge upphov till buller och närliggande bostäder vid Bispgatan kan påverkas negativt. Bullerdämpande åtgärder planeras att vidtas och konsekvensen bedöms som liten negativ.

En exploatering av planområdet innebär fler människor kommer att befinna sig i närheten av riksväg 50 som är en primär transportled för farligt gods. Avståndet från transportleden till närmsta byggnad är minst 25 meter, huvudentréer ska vara vända bort från riksväg 50 och fasader mot vägen ska vara i icke brännbart material. Dessa inarbetade åtgärder bedöms sänka riskerna och konsekvensen bedöms som liten negativ.

Samtantaget bedöms planen innehålla de åtgärder som krävs för att inte medföra betydande miljöpåverkan. Planen har i övrigt liten negativ påverkan.

2.7.7.2 Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen: riksintresset för rörligt friluftsliv, samt riksintresse för kommunikationer (riksväg 50 samt Linköpings flygplats), riksintresse gällande stoppområde höga objekt samt influensområde luftrum (Malmens flottflygplats i Linköping och Karlsborgs flygplats).

För riksintresse för kommunikationer (riksväg 50) anser kommunen, utifrån genomförd trafikanalys, att denna etablering inte i sig eller kumulativt kommer att försämra status för riksintresset. Samverkan med Trafikverket pågår parallellt med planarbetet i denna fråga.

Riksintresset för stoppområde höga objekt samt influensområde luftrum bedöms inte påverkas eftersom byggnaderna som föreslås inte är tillräckligt höga.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

Själva Vättern omfattas av riksintresse för naturvård, yrkesfiske och natura 2000. Riksintresseområdet ligger på 400-500 meters avstånd från planområdet och avskärmat från planområdet av såväl vägar som bebyggelse.

Planförslaget bedöms inte påverka Vättern, och berör därmed inte riksintresseområdena. Inom riksintresseområden för turism och rörligt friluftsliv ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Planområdet är idag påverkat av riksvägen och omkringliggande ianspråktagna områden på ett sådant sätt att betydelsen för turism och rörligt friluftsliv är begränsad.

Planområdet ligger inom det riksintresse för rörligt friluftsliv för Vättern med öar och strandområden. Planområdet bedöms inte ha någon relation till riksintressets syfte i dagsläget. Detaljplanens bedöms kunna stärka Varamon som ett besöksmål.

2.7.8 Miljökvalitetsnormer

2.7.8.1 Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda miljön och människors hälsa, genom att sätt upp miljökvalitetsnormer för skadliga ämnen som exempelvis kvävedioxid (NO₂), kväveoxider, sveldioxider och partiklar (PM 10). Trafiken är den källa som främst ger upphov till hälsofarliga utsläpp i form av kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM 10) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC).

En rapport från Östra Sveriges luftvårdsförbund har tagits fram i juni 2022 som uppskattade 2021 års luftkvalitet för Östergötlands kommuner. Rapporten bedömer att halter för samtliga föroreningsämnen understiger den nedre utvärderingströskeln (NUT) för antingen Motala kommun eller för hela Östergötland och påverkar därav inte miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Den förväntade ökade trafikmängden till området bedöms inte förändra det förhållande som beskrivs i rapporten.

2.7.8.2 Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer är ett styrinstrument inom vattenförvaltningen. Normerna uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Recipient för planområdets dagvatten är Vättern. Inom planområdet återfinns även två olika grundvattenförekomster. Planförslaget berör följande miljökvalitetsnormer (med status enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS))

- Miljökvalitetsnormen för Vättern-Storvättern (Vättern-Storvättern - SE646703-142522), där ekologisk status klassas som *god* och kemisk ytvattenstatus klassas som *uppnår ej god*, till följd av att uppmätta halter av PFOS, dioxiner, PBDE och kvicksilver i fisk överskrider respektive gränsvärde. Punktkällorna reningsverk och förorenade områden tillsammans med de diffusa källorna urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur samt atmosfärisk deposition bedöms ha betydande påverkan på

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

recipientens klassificering. Miljökvalitets-normerna för Vättern är att god ekologisk status ska upprätthållas och att god kemisk status ska uppnås till 2027 (VISS, Vättern - Störvattnet, 2021).

Recipienten är skyddad enligt Natura 2000 med Art- och habitatdirektivet och fågeldirektivet samt att recipienten är ett vattenskyddsområde.

- Utredningsområdet ligger inom grundvattenförekomst "Sedimentär bergförekomst (2017-2021) : Motala – Klockrike" med VISS nummer WA31160323. Grundvattenförekomsten har god kemisk grundvattenstatus samt god kvantitativ status.

Planområdet består idag till största del av ej exploaterad mark med en stor andel icke hårdgjorda ytor som består av gräs- och ängsmark.

Planen innebär en ökad trafik i jämförelse med dagens utnyttjande. En ökande trafik medför ökad miljöbelastning från fordon.

Med den föreslagna dagvattenlösningen överskrids inget av Motala kommuns riktvärden för utsläpp i dagvatten och exploateringen av planområdet bedöms inte försämra recipientens möjligheter att uppnå MKN. Ytterligare rening sker även via VA-huvudmannens dammsystem utanför planområdet innan dagvattnet når recipienten.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Omgivningsbuller från vägtrafik är på en nivå som inte är till hinder för de användningssätt som föreslås inom planområdet.

3 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

3.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

3.1.1 Tidplan

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

(SBN = Samhällsbyggnadsnämnden)

Samrådsbeslut, SBN	15 juni 2021
Samråd	21 juni 2021 – 13 september 2021
Granskningsbeslut	16 november 2022
Granskning	28 november – 28 december 2022
Antagande	13 mars 2023
Laga kraft	23 februari 2024

3.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

3.1.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

3.1.3.1 Allmän plats

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Kommunen ansvarar för genomförandet av allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för och bekostar åtgärder på allmän plats, omdragning och ombyggnation av väg och gång- och cykelväg. På omkringliggande mark är kommunen huvudman för allmän plats.

3.1.3.2 Kvartersmark

Planområdet rymmer kvartersmark med användningsområde besöksanläggning. Kommunen ansvarar för att inom ramen för exploateringsprojektet Idrottscenter genomföra planen inom kvartersmarken samt står för kostnaderna för genomförandet. Kommunen bekostar flytt av befintliga VA-ledningar, u-område avsätts i planen för de nya ledningarna.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

3.1.3.3 Dagvatten

Kommunen som VA-huvudman ansvarar för det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV, 2006:412) och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnät fram till anvisad förbindelsepunkt. Fastighetsägare ansvarar för hantering av dagvatten inom kvartersmark.

Dagvattenåtgärder på kvartersmark dimensioneras, utförs och bekostas av exploatör.

3.1.3.4 Transformatorstation

Inom planområdet säkerställs ett E-område i anslutning till gata. E-området avser uppförande av transformatorstation för Vattenfall Eldistribution.

3.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastigheter inom planområdet och dess respektive fastighetsägare är:

Innerstaden 1:336 - Motala kommun

Varamon 1:13 – Motala kommun

Varamon 1:68 - Motala kommun

Varamon 1:63 - Motala kommun

Varamon 1:61 - Motala kommun

Kremlan 1-6 - AB Wettern

Planområdet innefattar även samfälligheten:

Kremlan S:1 - delägd av fastigheterna Kremlan 1-5

3.2.1 Fastighetsbildning

Del av Varamon 1:68, del av Varamon 1:63, del av Varamon 1:61, Kremlan 1-6 samt Kremlan S:1 kommer att slås samman till en fastighet inom detaljplanens kvartersmark. Kremlan 1-6 samt Kremlan S:1 avses överlåtas från Wettern AB till Motala kommun i samband med sammanslagningen. Motala kommun ansöker och betalar fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten.

3.2.2 Detaljplaner

Detaljplaner som ersätts av denna plan:

Detaljplan 635, upphör att gälla söder om Månvägen, byggrätterna försvinner.

Stadsplan 299, upphör att gälla i området norr om Badstrandsvägen samt öster om Bispgatan.

Stadsplan 261, upphör att gälla i området öster om Bispgatan.

Detaljplan för
Varamon 1:68 m fl Varamon,
Motala kommun (Idrottscenter)

3.2.3 Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar, Kremlan GA:1 som avser väg för fastigheterna Kremlan 1-5, och Kremlan GA:2 som avser kanalisation för ledningar av tele- och datakommunikation för Kremlan 1-6.

Gemensamhetsanläggningarna belastar fastigheten Kremlan S:1 men delägarandelarna är olika för de två anläggningarna Dessa avregistreras och samfälligheten regleras bort genom lantmäteriförrättning. Ledningsrätten belastar Kremlan 3, 4 samt Kremlan S:1.

U-områden finns utritade i plankartan som reservat för allmännyttiga ledningar. Bildandet av ledningsrätter ansöks och bekostas av ledningshavare.

3.3 EKONOMISKA FRÅGOR

3.3.1 Planekonomi

Motala kommun upprättar och bekostar detaljplanen. Fastighetsägare bekostar fastighetsbildningen. Ytterligare plankostnad ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

3.3.2 Ledningar

Kostnader för flytt av befintliga ledningar regleras med separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Nyanläggning av ledningar för den tillkommande bebyggelsen bekostas av respektive ledningshavare och finansieras med anslutningsavgifter från fastighetsägare.

3.3.3 Gator

Planen medger en trafiklösning som klarar en trafikmängd som är större än den som alstras av enbart genomförandet av denna plan. Planområdet är del i ett större sammanhang och ger möjlighet att inom området lösa en del av de trafikfrågor som berör Varamon i stort. Genom planläggning sker en formell samverkan med Trafikverket och samarbeten pågår löpande. Vid genomförande av byggnation enligt detaljplanen, anläggs även trafiklösning med droppformad refug. För planens genomförande kommer kommunen att anlägga gång- och cykelväg samt busshållplatser utmed Bispgatan. Finansiering av kostnaderna görs genom Motala kommuns investeringsbudget.

Gator inom kvartersmark bekostas och byggs av exploatör som är Motala kommun.

3.3.4 Inlösen

Kommunen äger all mark inom planområdet och ingen inlösen är aktuell.

3.4 TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Motala kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats.

3.4.1 El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Exploatören ansvarar för anslutningsavgift.

3.4.2 Värme

Vattenfall AB Värme är huvudman för det fjärrvärmenät som finns i kommunen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Fjärrvärmeledning finns i närområdet men inte framdraget till detalplaneområdet.

3.4.3 Tele och fiber

Skanova äger teleledningar inom planområdet. Ägaren av teleledning svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt.

3.4.4 Avfall

Kommunen ansvarar för avfallshantering enligt beslutad taxa.

3.5 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningens Plan- och byggheten i samråd med berörda tjänstemän inom kommunen. Planförfattare fram till samrådsskedet har varit plankonsulter från Afry.

Damien Marchese
Planarkitekt

Theodor Wahlbom
Planarkitekt