

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I april 2017 tecknades ett markanvisningsavtal mellan Motala kommun och danska Lalandia AS för en etablering av ett vattenland med tillhörande semesterhus i Motala. För att möjliggöra etableringen planläggs fem separata områden motsvarande totalt ca 318 000 kvadratmeter mark i södra Varamon. De fem detaljplanerna prövas var för sig men i en gemensam process.

På det aktuella området prövas en detaljplan med syfte att möjliggöra semesterbostäder för tillfällig vistelse.

Förslaget till detaljplan har varit utsänt för samråd enligt reglerna för utökat planförfarande under tiden 9 april -14 maj 2018.

Förslaget har sänts till Länsstyrelsen och berörda nationella myndigheter, de kommunala förvaltningarna genom berörda nämnder samt övriga remissinstanser. Dessutom har förslaget sänts till sakägare och andra berörda i anslutning till området. Dessa har getts tillfälle att yttra sig över detaljplaneförslaget.

Tre offentliga samrådsmöten hölls tisdagen den 15 april 2018 i Carlsunds utbildningscentrum, Motala. Den 5 april 2018 hölls ett samrådsmöte med representanter från Naturskyddsföreningen i Motala. Eftersom planförslaget har ett stort allmänt intresse hölls också öppna informationsmöten innan det formella samrådsförfarandet inleddes. Tre mötestillfällen den 3 april 2018 samlade ca 1 000 personer.

Under samrådet har planförslaget även funnits tillgängligt i Kommunhusets foajé, på huvudbiblioteket Folkets Hus, på kommunens hemsida samt på biblioteket i Borensberg.

Innan och under samrådet som hölls mellan 9 april och 14 maj 2018 har följande skrivelser inkommit:

Länsstyrelsen och statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen Östergötland	2018-05-18	Synpunkter
2. Trafikverket	2018-05-07	Ingen erinran
3. Statens Geotekniska Institut, SGI	2018-05-23	Ingen erinran
4. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB	2018-05-24	Ingen erinran
5. Försvarsmakten	2018-05-02	Ingen erinran
6. Luftfartsverket	2018-04-18	Ingen erinran

Kommunala nämnder och förvaltningar

7. Tekniska förvaltningen, Vatten och avfall (förhandsyttrande)	2018-05-28	Synpunkter
8. Plan- och miljöförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddssektionen	2018-05-17	Ingen erinran
9. Tekniska förvaltningen, Gata & Park (förhandsyttrande)	2018-05-24	Synpunkter
10. Bildningsnämnden	2018-06-04	Synpunkter
11. Tekniska nämnden (nämndbeslut)	2018-06-04	Synpunkter
12. Motala-Vadstena vatten- och avfallsnämnd (nämndbeslut)	2018-06-04	Synpunkter
13. Lantmäterimyndigheten i Motala kommun	2018-05-03	Synpunkter
14. Räddningstjänsten	2018-05-14	Synpunkter

Övriga remissinstanser

15. Vattenfall Eldistribution AB	2018-05-08	Synpunkter
16. Polisen	2018-05-07	Ingen erinran
17. ÖstgötaTrafiken	2018-06-01	Synpunkter

Organisationer, politiska partier etc

18. Naturskyddsföreningen (NSF) i Motala	2018-05-14	Synpunkter
19. Varamons vänner	2018-05-04, 2018-05-14	Synpunkter
20. Motala biologiska förening	2018-05-14	Synpunkter

Privatpersoners yttranden sammanfattas temavis

Yttranden med följande teman har inkommit under samrådtiden

21. TEMA Hälsa och säkerhet
 - Belastning på reningsverk
 - Luftkvalitet
 - Buller: trafik
 - Trafiksäkerhet
 - Otrygghet och störningar
 - Räddningstjänst mm
 - Nedskräpning
 - Störningar av ljus, ljud och luft
22. Tema TRAFIK
 - Ökad biltrafik, trafikföring, kollektivtrafik
 - Minskad parkering
 - Parkeringsplatser, nya
23. Tema VATTENSKYDD
 - Natura 2000-område
 - Dagvattenhantering och VA-frågor
24. Tema EKONOMI
 - Juridiska kostnader
 - Sjunkande fastighetsvärden
25. Tema NATURMILJÖ
 - Strandskydd
 - Allemansrätt
 - Skada på naturmiljön, biologisk mångfald, djurliv
 - Nedtagning, skada och ersättning av träd
26. Tema PLATSEN
 - Landskapsbild och utsikt
27. Tema ESTETIK OCH BYGGNADER

- Skala på bebyggelsen, exploateringsgrad
- 28. Tema KULTURMILJÖ och SOCIALA FRÅGOR
 - Arkeologi
- 29. Tema ÖVERSIKTLIG PLANERING
 - Tekniska frågor, geoteknik mm
- 30. ÖVRIGA KOMMENTARER

Inkomna synpunkter redovisas nedan tillsammans med Samhällsbyggnadsenhetens kommentarer i kursiv stil. De yttranden som inkommit till Samhällsbyggnadsenheten under samrådstiden är offentlig handling. De nummer som hänvisas till finns i särskild lista. Denna lista finns också tillgänglig tillsammans med övrigt material på kommunens hemsida.

Länsstyrelsen och statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen Östergötland (yttrande 50)

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet pekas ut i gällande ÖP 06 som kommande detaljplaner där markanvändningen ska stärka Varamon som besöksmål och rekreativområde. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Kommentar: Kommunen noterar detta.

Allmänt

Länsstyrelsen ställer sig positiv till utvecklingen av Lalandia som är viktigt ur näringslivs- och tillväxtperspektiv, även av betydelse för hela Östergötland.

Etableringen ger arbetstillfällen för verksamheten och andra näringsidkare. Möjligheter för besöksnäringen och paketlösningar för vistelse i länet.

Kommentar: Kommunen noterar detta.

Riksintressen

Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna etableringen inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintressen för;

- Yrkesfisket eller naturvården
- Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt och MSA-område luftrum

Placeringen bedöms inte heller orsaka påverkan på Vättern som föranleder Natura 2000-tillstånd.

Länsstyrelsen bedömer även att planeringen är i linje med riksintressebestämmelserna i 4 kap 2§ miljöbalken eftersom det stärker turismen kring Vättern samtidigt som tillräcklig hänsyn tas till de skyddsvärda natur- och kulturmiljöer som berörs.

Placeringen bedöms inte heller orsaka sådan påverkan på Vättern att det föranleder Natura 2000-tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken.

Kommentar: Kommunen noterar detta och konstaterar även att planen anser tätortsutveckling, och därmed utgör riksintressebestämmelserna i MB kap 4 (Vättern med öar och strandområden) inget hinder för planläggningen.

Miljö kvalitetsnormer vatten

Utredningar har tagits fram för plan och MKB. Där konstateras att det finns utmaningar när det gäller dagvattenhantering för planerad anläggning. Med god utformning bedöms dessa kunna hanteras.

Vätterns ekologiska status bedöms god medan god kemisk status har fått tidsfrist för uppfyllande. Föroreningar kan antas öka med ökad trafik, byggnader och material som används vid exploateringen.

Utredning med beräkningsprogrammet Stormtac bedömer att exploateringen inte kommer påverka MKN för vatten i Vättern, inte ens på någon enskild kvalitetsfaktornivå men att det ändå är viktigt att se till att ökningen begränsas.

Marken har förutsättningar för infiltration av dagvatten. Belastningen av föroreningar bedöms minska jämfört med idag när parkeringsytor tas bort. Särskild hänsyn behövs avseende extremväder så att inte vatten samlas och medför skada på fastigheter intill. Länsstyrelsen förutsätter att åtgärder genomförs för att minska risken.

***Kommentar:** Dagvattenutredningen kommer att uppdateras med mer detaljerade uppgifter och förslag till åtgärder som arbetas fram innan granskning. Dagvattenhanteringen kommer att ske genom infiltration. För att långsiktigt säkra detta tillförs en planbestämmelse som säkerställer minst 50 % markyta för infiltration på plankartan. En planbestämmelse Ändrad lovplikt marklov krävs för åtgärd som kan försämra markens genomsläpplighet tillförs också.*

Dagvattenutredningen har utrett situationen vid skyfall, extremväder med en återkomsttid på 20, 50 och 100 år. Överskottsvatten kan ev. hamna i instängt lågstråk på tomtmark söder om planområdet. Detta ska tas hänsyn till vid planläggning och projektering. För extremregn med återkomsttid på 100 år kan det behövas en fördröjning av ca 30 kubikmeter vatten¹. Fördröjning kan ske på flera olika sätt. Var och hur denna fördröjning placeras bestäms i projekteringen.

Vid brandsläckningsarbeten och förekomst av släckvatten inom planområdena 3, 4 och 5 får släckvattnet rinna av till infiltrationsytorna. Härifrån måste sedan det förorenade massorna omgående schaktas bort innan föroreningar når grundvattnet.

Dricksvatten

Vättern utgör vattentäkt för Motala. I dagvattenutredningen har halterna i dagvattnet jämförts med Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten och därvid framkommer att halterna är lägre än gränsvärdena för tjänligt dricksvatten. Länsstyrelsen delar bedömningen att stor vikt ändå måste läggas i åtgärder för att minimera risken för oljeutsläpp och orenade utsläpp från trafikerade ytor.

***Kommentar:** Takvatten bedöms kunna infiltreras medan större parkeringsytor (>30 platser) ska inte infiltrera utan särskild bedömning. Se även kommentar ovan.*

¹ Beräkningen är gjord utifrån en infiltrationskapacitet motsvarande 25 mm/timme på 50 % av marken dvs ca 5 000 kvm. Infiltrationskapaciteten för området som helhet bedöms ligga på 25-50 mm/timme för motsvarande yta.

Grundvatten

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Motala-Klockrike. Förekomsten har god kemisk och kvantitativ status. Strax öster om planområdet finns en grundvattenförekomst i form av en sand och grusförekomst. Även denna har god kemisk och kvantitativ status. Marken inom planområdet är mestadels genomsläpplig och kan infiltrera eventuella föroreningar vid en olycka men länsstyrelsen delar kommunens bedömning att denna risk är liten.

***Kommentar:** Kommunen noterar detta.*

Miljö kvalitetsnormer MKN), Luft (partiklar)

Översiktlig beräkning av luftföroreningarna från vägtrafiken har gjorts enligt SMHI:s nomogrammetod. De beräknade värdena ligger under normen men inom ett sådant område att noggrannare beräkningar av i första hand partiklar PM10 och PM 2,5 bör göras med hjälp av SIM-AIR-programmet. Länsstyrelsen poängterar att även medelvärde per dygn bör beräknas.

***Kommentar:** En noggrannare beräkning med SIMAIR-programmet kommer att utföras.*

Trafikbuller

Bullerutredning har utförts på grund av etableringens ökade trafikbelastning. Trafikbullernivå vid de flesta bostäder beräknas klara riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent vid fasad, även på längre sikt. Vissa platser kan i framtiden behöva förstärkt bullerskydd till följd av den allmänna trafikökningen.

Länsstyrelsen konstaterar att inga risker för överskridanden finns i aktuellt område.

***Kommentar:** Kommunen noterar detta.*

Strandskydd

I det aktuella planområdet är strandskyddet upphävt i en tidigare detaljplan. Vid upphävandet av denna plan återinträder strandskyddet till 100 meter från Vätterns medelvattennivå. Kommunens bedömning att området är ianspråktaget och därmed saknar betydelse för strandskyddets syften, delas inte av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen anser inte att hela området kan anses vara ianspråktaget och sakna intresse för strandskyddets syften. Kommunen behöver utreda vilka särskilda skäl som ska anses föreligga för upphävandet.

Kommunens bedömning att intresset av exploatering på denna plats väger tyngre än strandskyddsintresset samt att den avsedda exploateringen totalt sett inte försämrar för något av strandskyddets syften, delas av Länsstyrelsen

Även om Länsstyrelsen delar intresseavvägningen måste kommunen presentera ett giltigt särskilt skäl för att strandskyddet ska kunna upphävas.

***Kommentar:** Kommunen noterar att länsstyrelsen stödjer kommunens bedömning om värdet av exploateringen. Kommunen kommer att ytterligare utreda de särskilda skäl för upphävande av strandskyddet som kan vara gällande för området ifråga.*

Allmänt och rådgivande

Trafik/kommunikationer

Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets yttrande. På grund av den aktuella detaljplanen kommer ett antal allmänna parkeringsplatser för besökare till Varamon att försvinna. Det är viktigt att nya välbelägna parkeringsplatser tillkommer i linje med den utförda parkeringsutredning som bifogats planhandlingarna.

***Kommentar:** Parkeringssituationen sommartid vid Varamon som helhet behöver ses över även om den planerade etableringen inte kommer till stånd. I detta arbete ingår att se över samtliga parkeringsytor och till skapa nya i bättre läge för att undvika det parkeringskaos som ofta uppstår under soliga sommandagar när alla försöker parkera så nära vattnet som möjligt. Det är av högsta vikt att det skapas en parkeringssituation där polis och räddningstjänst vid behov kan komma fram och att boende inte hindras. Fler parkeringsplatser kommer att tillskapas men det är ett fåtal dagar per år som de kommer att nyttjas fullt ut. Ytorna kommer därför att utredas för att även fungera för andra funktioner, exempelvis för översvämning och infiltration vilket sällan inträffar samtidigt som stort parkeringsbehov varma sommandagar. Detta arbete fortgår parallellt med planarbetet.*

Bebyggelse

På grund av det exponerade läget och påverkan på landskapsbilden är det angeläget att nya byggnader utformas på ett anpassat och omsorgsfullt sätt. Länsstyrelsen bedömer att detta tillgodoses med föreslagen utformning.

***Kommentar:** Kommunen noterar detta och avser att jobba vidare i denna riktning.*

Naturvård

Länsstyrelsen är positiv till förslagen om kompensation. Det vore fördelaktigt om lokaliseringen av kompensationen förtydligades i detaljplanen och i MKB. Med de höga trädvärdena i området är länsstyrelsen positiv till placering av hus med hänsyn till träden och marklovplikt för trädfallning.

***Kommentar:** Kompensationsåtgärderna förtydligas i planbeskrivningen.*

Miljö- och riskaspekter

Det är viktigt att körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänsten beaktas. Det nämns i planbeskrivning och säkras i bygglovskedet.

***Kommentar:** Räddningstjänsten har varit delaktig i planarbetet och har under arbetets gång framfört synpunkter som påverkat planförslaget. Räddningstjänsten har i sitt eget yttrande (nr 62) sagt sig vara nöjda med hur detta fallit ut på plankartan. Räddningstjänsten kommer fortsatt att vara delaktig vid bygglov och plangenomförande. Kommunen kommer att åtgärda de trafikmiljöer som i trafikutredningen identifierats som problematiska. Risken för köer minimeras därmed. Hur Räddningstjänstens tillgänglighet har beaktats förtydligas i planbeskrivningen.*

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att exploateringen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan.

***Kommentar:** Kommunen noterar Länsstyrelsens synpunkter på behovsbedömningen. MKB:n identifierar påverkan på naturvärdet eftersom träd kommer att tas ned. Kommunen jobbar vidare för att påverkan minimeras. Kompensationsåtgärder kommer att förtydligas i planbeskrivningen.*

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

En arkeologisk utredning etapp 1 har visat på ett utredningsobjekt inom området. Dessa ska utredas i en etapp 2². Skulle fornlämningar påträffas, krävs ytterligare arkeologiska insatser för utredning och senare dokumentation och borttagning av fynden. Ansökan ska skickas till Länsstyrelsen i god tid innan exploatering sker.

***Kommentar:** Arkeologisk utredning etapp 2 är beställd. Arbetet kommer troligen inte att hinna slutföras innan antagandet av planen.*

Natura 2000

Planeringen bedöms inte kräva Natura 2000-tillstånd.

***Kommentar:** Kommunen noterar detta.*

2. Trafikverket (yttrande 7, 51) har inget att erinra mot förslaget. Verket hänvisar till att trafikutredningen visar att kapaciteten på riksväg 50 inte försämras och därmed påverkas inte riksintresset för kommunikationer.

***Kommentar:** Kommunen noterar detta.*

3. Statens geotekniska institut, SGI (yttrande 55) gör på lämnat underlag ingen annan bedömning än att områdets stabilitet är bertryggande och har ur geoteknisk synvinkel ingen erinran mot planförslaget.

***Kommentar:** Kommunen noterar detta*

² Arkeologisk utredning etapp 2 betyder sökschakt.

4. MSB, myndigheten för samhällsskydd och beredskap(yttrande 52) avstår från att yttra sig.

Kommentar: Kommunen noterar detta.

5. Försvarsmakten (yttrande 3) har inget att erinra.

Kommentar: Kommunen noterar detta.

6. Luftfartsverket (yttrande 1) lämnar ett samlat yttrande för de fem detaljplanerna och har inget att erinra men påpekar att närliggande flygplatser bör tillfrågas i samrådet

Kommentar: Närliggande flygplatser remitteras ärendet.

Kommunala nämnder och förvaltningar

7. Tekniska förvaltningen (förhandsyttrande), Vatten- och avfallsnämnden (yttrande 54)

Enhet Avfall vill se att en text gällande insamling och hämtning av avfall läggs till under tillhörande rubrik i planbeskrivningen.

Enhet Nät har förslag på ny text under rubrikerna för ”Vatten och spillvatten” samt ”Dagvatten” i planbeskrivningen. Dessa texter är bifogade i yttrandet. Enheten önskar även att fler planbestämmelser som rekommenderas i dagvattenutredningen finns med i plankartan samt att höjdsättningen i området finns med. Detta är viktigt för att minska risken för problem i området vid kraftigt regn.

Vildmarksvägens sträckning saknas i plankartan. Verksamheten behöver veta om vägen ska vara kvar, om den ska vara en lokalgata eller väg inom fastighet. Verksamheten ser gärna att gatan är i kommunal regi.

Enheten Verk vill uppmärksamma planeringen inom kommunen på att Karshults reningsverk närmar sig den belastningsgräns som verket är dimensionerat för, baserat på rådande utsläppskrav. Det är svårt att i dagsläget bedöma hur mycket utbyggnaden för denna plan och de övriga som är kopplade till Lalandia tillsammans kommer belasta verket. Hänsyn måste även tas till förväntad befolkningstillväxt i kommunen samt eventuella framtida hårdare utsläppskrav etc. Ett fungerande reningsverk är en förutsättning för ett växande Motala.

Kommentar: Textförslagen förs in i planbeskrivningen. Flera planbestämmelser gällande dagvattenhanteringen förs in på plankartan.

Vildmarksvägens sträckning bedöms inte vara ett naturligt rörelsestråk. Den asfalterade ytan kommer därmed att helt rymmas inom kvartersmarken.

Att se över Karshults reningsverks kapacitet inför framtiden behöver ingå som en del av Tekniska förvaltningens verksamhetsplanering.

8. Plan- och miljöförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsenheten (MH) (yttrande 49) har inget att erinra.

Kommentar: Kommunen noterar detta.

9. Tekniska förvaltningen (förhandsyttrande), Gata & Park (yttrande 53)

Regnbågsvägen behöver rustas upp till en hårdgjord gata i standard med övriga gator i Varamon.

Tekniska förvaltningen ställer sig positiva till den parkeringslösning som presenterats i förslaget. Den ger en tydlig och trygg parkeringssituation som inte påverkar det kommunala vägnätet.

Naturvärdena behöver beskrivas tydligare i planbeskrivningen som dessutom måste uppdateras med den nya NVI-kartan.

För de delar av planområdet som ska exploateras, bör så många träd som möjligt sparas. En text om kompensationsåtgärder för det träd som ska tas bort bör läggas till i planbeskrivningen. Alla tallar, ekar och grova lövträd som fälls bör lämnas som död ved i Varamonområdet eller i närområdet.

Förvaltningen önskar att texten om marklovplikt för trädfällning ses över. Det är inte nödvändigt att i planbeskrivningen definiera vilken typ av villkor som kan vara rimliga för att bevilja marklov för fällning av träd, det räcker att skriva att villkor för att bevilja marklov kan ställas.

De träd som ska bevaras måste tydligt definieras och få det skydd som behövs för att säkerställa rotsystemets vitalitet. T.ex bör grundläggning av de planerade husen göras så försiktigt som möjligt. Anläggning med platta och tillhörande schaktning riskerar att skada trädens rötter i mycket större utsträckning än t.ex pålning eller plint. VA bör tryckas fram genom styrd genomborrning eller schaktfri grävning. Vid anläggandet måste träden inklusive rotsystem skyddas från markpackning, allt för att träden som ska vara kvar kan fortsätta vara fina och säkra.

Förvaltningen önskar att avgränsningen för plusmark utvidgas mer över klusterområden för tallar, och i plankartan för plusmark bör texten kompletteras med; Särskild hänsyn ska tas till träd. Endast ett miljöhus om max 12 m² får uppföras.

De ytor om 60 m² med en reglerhöjd på 50 cm som ska skapas för dagvattenhanteringen måste planeras med hänsyn till husens placering och de träd som ska sparas. Detta måste beskrivas i planbeskrivningen.

Kommentar: Träd och vegetation är en viktig del av Varamons karaktär. Plankartan har bestämmelser som syftar till att skydda dessa värden. Vid byggnation och schaktning kan skyddet av träd och trädrötter dessutom skyddas med hjälp av vitesbelopp för skada. Detta görs i ett civiltsligt avtal (exploateringsavtalet och/eller köpeavtalet). Texten om marklovplikt och kompensationsåtgärder kommer att förtydligas i planbeskrivningen.

Naturvärdesinventering (NVI) uppdateras i planbeskrivningen.

Inför granskning kommer en stor del av plusmarken att ändras till prickmark där inga byggnader får uppföras. Miljöhus får därmed endast uppföras på den begränsade del av området som kvarstår som plusmark.

10. Bildningsnämnden (yttrande 57) anser att kvarteret Badgästens natur kommer att totalt förändras och de nya feriehusen behöver anpassas till övrig omkringliggande bebyggelse av äldre typ. Nämnden är av den åsikten att området är i ständig utveckling och husen ska tillåtas spegla sin tid.

***Kommentar:** Inför granskningen sänks högsta totalhöjd på föreslagna feriehus till åtta meter.*

11. Tekniska nämnden (nämndbeslut) (yttrande 58) beslutar i enlighet med nämndens yttrande.

***Kommentar:** Se kommentar till yttrande 53 ovan.*

12. Motala-Vadstena vatten- och avfallsnämnd (nämndbeslut)(yttrande 59) beslutar i enlighet med nämndens yttrande

***Kommentar:** Se kommentar till yttrande 54 ovan.*

13. Lantmäterimyndigheten i Motala kommun (yttrande 4)

På plankartan redovisa allmän platsmark, gata, med kommunalt huvudmannaskap. Planbestämmelserna bör kompletteras med denna information.

I anslutning till planområdets västra gräns finns två mindre byggnader varav den ena korsar planområdesgränsen. Ska denna byggnad rivas efter genomförd fastighetsbildning? Att en byggnad korsar en fastighetsgräns bör enligt lantmäteriets uppfattning undvikas där så är möjligt.

Planbestämmelsen ”endast en fastighet får bildas inom planområdet” kan vara svårtolkad eftersom kvartersmarken idag består av tre bostadsfastigheter samt del av en gatu- och parkmarksfastighet. Får det bildas ytterligare en bostadsfastighet eller är slutläget att all kvartersmark ska utgöras av en fastighet? Planbestämmelserna bör förtydligas. Regnbågsvägen ingår till del inom planområdet men torde inte regleras till Badgästen 1.

Under rubriken ”Planens syfte och huvuddrag” anges att del av planområdet idag nyttjas som parkering, ca 40 platser. Lantmäteriet anser utifrån yta på marken och mätning på flygfoton att det snarare är 60 platser.

***Kommentar:** Planbestämmelserna kompletteras med allmän platsmark GATA. Byggnader över plangräns anses rivas. Antal fastigheter ska gälla kvartersmark. Antalet parkeringsplatser korrigeras till ca 60 i planbeskrivningen.*

14. Räddningstjänsten (yttrande 38) har inget att erinra mot planarbete hanterar frågan om brandvattenförsörjning och tillgänglighet. Räddningstjänsten frågar vad som menas med att släckvatten ev. kan hanteras genom avstängningsmöjligheter i dagvattenssystemet.

***Kommentar:** Avstängningsmöjligheterna gäller system som har någon form av uppdämning där det går att sätta en avstängningsanordning. Vid brandsläckningsarbeten och förekomst av släckvatten inom planområdena 3, 4 och 5 får släckvattnet rinna av till infiltrationsytorna. Härifrån måste sedan det förorenade massorna omgående schaktas bort innan föroreningar når grundvattnet.*

Övriga remissinstanser

15. Vattenfall Eldistribution AB (yttrande 8)

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet enligt bifogad karta. För befintlig transformatorstation önskas ett E-område, alternativt flyttas stationen till ett annat område.

För 20 kV-kablarna fram till transformatorstationen inom kvartersmarken önskas ett fyra meter brett u-område.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av ex-loatören.

***Kommentar:** Transformatorstationen kommer att flyttas. Resterande U-område säkerställs genom sk. prickmark (där inga byggnader får uppföras) på plankartan.*

16. Polisen (yttrande 6) har inget att erinra.

***Kommentar:** Kommunen noterar detta.*

17. ÖstgötaTrafiken (yttrande 56) bedömer att separata kollektivtrafikfält behöver tillföras längs Badvägen och Badstrandsvägen för att säkerställa efterfrågad framkomlighet. Vid dubbelriktad kollektivtrafik förordas körfält 3, 5 m breda och inga gupp samt begränsning av antal hållplatser till 3 st på sträckan. På grund av risken för trafikstockning, föreslås Delfinvägen för kollektivtrafiken.

Kommunen behöver ta ställning om framtiden för bussdepån vid Delfinvägen.

***Kommentar:** Kommunen delar ÖstgötaTrafikens syn att kollektivtrafik är viktig för en hållbar utveckling i ett växande Motala. De berörda korsningarna, dvs cirkulationsplatserna Badstrandsvägen/Vintergatan samt Badstrandsvägen/Badvägen som identifierats som riskzoner för köbildning kommer att byggas om i god tid innan verksamhetsstart. Kravet på separata kollektivtrafikfält längs Badstrandsvägen och Badvägen bedöms dock som svårt att tillgodose.*

Möjligheten att anlägga en busshållplats på Delfinvägen, strax söder om planområdet, undersöks. Men detta alternativ ersätter inte kommunens önskemål om kollektivtrafik till norra delen av Varamon.

Den befintliga bussdepåns framtid utreds, men inte inom ramen för detta planarbete.

Organisationer, politiska partier etc.

18. Naturskyddsföreningen (NSF) i Motala, samlat yttrande över fem detaljplaner (yttrande 36) har formulerat ett samlat yttrande för samtliga fem detaljplaner. NSF poängterar Varamons och Vätterns höga värden och önskar att en exploatering görs med största hänsyn till naturvärden, sociala värden och de riksintressen som definierar Motalas Varamon. NSF ser risken att områdets värden förstörs av kortsiktig iver att få arbetstillfällen och intäkter till kommunen. NSF framhåller även värdet av tillgängligheten till strandmiljön och framför idén om en sammanhållen vandringsled från Motala centrum till Lemunda.

Kommentar: Kommunen instämmer i NSF:s åsikt att Varamon och de värden som finns där är viktiga för Motala så väl som i ett större regionalt, nationellt och internationellt perspektiv. NSF har som sin uppgift att värna naturvärden och bidrar med kunskaper i planarbetet vilket kommunen i mycket hög grad respekterar och uppskattar. Den satsning som görs inom Varamo-området ska dock inte ses som kortsiktig och är inte avsedd att förstöra Varamons naturvärden och attraktionskraft varken för besökare, boende, flora eller fauna. Det är dock oundvikligt att området vid ett plangenomförande kommer att genomgå stora förändringar. Planprocessen syftar till att minimera de konsekvenser som upplevs som negativa. Till kommunens förfogande i planarbetet står de verktyg som ryms inom ramen för planlagstiftningen. I den andra vågskålen ligger utsikten om möjliga positiva förändringar som kommunen också har till uppgift att undersöka och utveckla. Ett av kommunens utvecklingsinstrument är detaljplaneringen. Ett plangenomförande skulle kunna möjliggöra en både långsiktig och strategiskt riktig utveckling med arbetstillfällen och stimulans till lokalt och regionalt näringsliv som i hög grad ligger i linje med viljan att vara Östergötlands sjöstad.

Den föreslagna etableringen är ett helhetskoncept där inomhus badland mm (buvudanläggningen på kv Tvättsvampen) och semesterbostäderna (de resterande fyra områdena) utgör viktiga delar i detta koncept. Förhållandet förtydligas i planbeskrivningen.

Synpunkter på gällande översiktsplan ÖP06

Kommunen har en inaktuell ÖP att stödja sig mot.

Kommentar: Översiktsplanen ÖP06 är den gällande för Motala. Vid senaste aktualitetsprövningen konstaterades att den har brister som övergripande styrdokument och ett arbete att ta fram en ny ÖP har därför inletts. Denna kommer dock inte att vara antagen inom tidsramen för denna planprocess. Därmed är det ÖP06 som kommer att ligga till grund för detta planarbete.

Synpunkter MKB:n

Dokumentet är svårnavigerat och behöver bättre kartor från Grönstrukturanalysen. NSF önskar att påverkan på befintliga planer redovisas och att den förses med bättre kartillustrationer. Fladdermusinventeringen som ska ingå i MKB:n behöver göras. NSF önskar en samlad bedömning för större geografiskt område och att kumulativa effekter av olika projekt redovisas. NSF önskar även att MB omfattar konsekvenser av drift av verksamheten och påverkan under byggtiden.

Kommentar: Miljöbedömningen och dokumentet MKB är ett kunskapsunderlag som lever med och förändras under planprocessens gång och dess fakta, slutsatser och bedömningar påverkar planens utformning ända fram till att antagandehandlingarna tas fram. MKB:n kommer närmast att uppdateras innan granskningen och relevanta synpunkter och kunskaper som kommit in under samrådet kommer att beaktas i den nya versionen.

Konsekvenserna av ett plangenomförande har dels bedömts för varje planområde men även samlat för hela området. De kumulativa effekterna har bedömts i den mån de i nuläget kan förutses. I de utredningar och analyser som gjorts, exempelvis för trafiken, ingår tänkbara och rimliga förändringar (trafikuppräkning till år 2040) och möjliga tillkommande verksamheter i området väster om rv 50. Avgränsningen av MKB:n är beslutad i samråd med Länsstyrelsen och effekterna har analyserats även utanför planområdet vilket särskilt förtydligas på s 4. i MKB-dokumentet.

I möjligaste mån kommer miljöpåverkan under byggnadstiden att beskrivas i en uppdaterad MKB.

Fladdermusinventeringen är startad och kommer att genomföras under sommar och höst 2018.

MKB:n kommer att kompletteras så att den bättre visar den blå-gröna strukturen enligt Grönstrukturanalysen.

MKB:ns specifika begrepp "betydande miljöpåverkan" relateras till annan påverkan på miljön i planbeskrivningen så att läsare lättare förstår skillnaden.

MKB:n uppdateras med avseende på risken för förorening av grundvattnet utifrån den uppdaterade miljötekniska markundersökningen och de åtgärder som föreslås i granskningshandlingarna.

Synpunkter naturvärden

Kommunens naturvärdesinventering (NVI) bedöms som bra, men område 1 (enligt NVI *Vildmarken*, dvs planområde 5 Badgästen) bör ges naturvärde klass 3. Planerna och MKB:n tar inte hänsyn till NVI i den utsträckning som krävs för att bevara naturvärdena.

Kommentar: *Texten om områdenas naturvärden kommer att i högre grad relateras till naturvärdesinventeringen. Naturvärdesinventeringen är framtagen av kommunekologerna och inom ramen för planarbetet tar de del av NSF:s yttrande. Deras bedömning kommer fortsatt att ligga till grund för planarbetet. Ett detaljplanearbete är en avvägning mellan viljan att bevara och viljan att exploatera. I föreliggande planarbete vägs naturvärdena in på det sätt som bedöms rimligt med hänsyn till den bedömda samhällsnyttan av exploateringen.*

DP Badgästen

Ett genomförande av planen innebär exploatering av värdefullt naturområde inom strandskyddat område. NSF håller inte med om att ytan har lågt friluftsvärde. Det är en rogivande plats med rikt fågelliv, Det bedöms viktigt att bevara de goda livsvillkoren för djur och växter.

Kommentar: *Kommunen noterar NSF:s syn att området Badgästen har ett högre friluftsvärde än det som anges. Enligt Svensk standard för naturvärdesinventeringen måste det dock finnas en kombination av artvärden och biotopvärden för att en lokal skall kunna klassas som högre än lägsta klassen (4). I undantagsfall kan det vara så pass fina och unika områden så enbart biotopkvaliteterna höjer ett områdes klass men detta är oftast inte sannolikt. Eftersom kommunekologerna inte noterade några värdefulla arter på lokalen men biotopkvaliteterna var relativt värdefulla resulterar detta i klass fyra. De grova träden som NSF tar upp i sitt yttrande kommer att sparas som död ved i de fall de röjs bort.*

Strandskyddet är idag upphävt i gällande plan men ska prövas på nytt. Kommunen håller med om att det är en del av området som består av parkering. Argumentet att upphäva strandskyddet eftersom det redan är ianspråktaget behöver därmed kompletteras.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen väger tyngre och inte innebär en påtaglig skada på tillgången på friluftsområden för Motalas invånare eller besökare till Varamon.

DP Tvättsvampen

NSF menar att uppvuxna träd bör skyddas, särskilt inom NVI:s område 6 (kring Långgolfen).

Kommentar: *Kommunen delar NSF:s bedömning av värdet av de uppvuxna träden. I planen finns skyddsbestämmelser som syftar till att skydda de träd och den vegetation som bedömts skyddsvärda i diskussion med kommunekologerna.*

DP Folkets Park

NSF anser att NVI:s område 12 är projektets mest värdefulla mark och att det bör ges långsiktigt skydd. Området skyddas som Naturmark i planen men gränsen är oklar. Observera mycket grov ek innanför stängslet till Folkets Park, bör ingå i naturmarken. Föreslår istället att området utvecklas som rekreationsområde och binds samman med Mariebergsuddens värdefulla ädellövskog. Allmän tillgänglighet bör också säkras.

Kommentar: Kommunen delar NSF:s syn att NVI:s område 12 (ekdungen inom Folkets Park) är ett av områdets mest värdefulla naturområden. Värdet finns både i enstaka riktigt stora gamla träd men också i dess egenskap av kluster. Detta har präglat planförslagets utformning och ekdungen skyddas som naturmark där ingen byggnation får ske och där kommunen själv har rådighet över vad som händer. Det är dock oundvikligt att vissa träd måste tas ned i samband med ett plangenomförande. Exploatören ser värdet i Varamons befintliga karaktär. Det är en del i den attraktivitet som den planerade verksamheten är beroenda av.

Området runt Folkets Park och Mariebergsbadet är idag till stora delar inhägnat med begränsat tillträde dagtid. Stängslet finns dels som säkerhet för den gamla bassängen och för behovet att kontrollera tillträdet till de delar av Folkets Park-området som fortfarande har ett värde, för att minska risken för vandalisering.

Synpunkter Kulturvärden

Kapitlet om kulturmiljö bör kompletteras med resultat av utredning fr 2014 (omr. 1 Tvättsvampen).

Kommentar: I planbeskrivningen förtydligas att arbetet med arkeologisk utredning har fortsatt. Kartor och text som beskriver detta kommer att läggas till. I samråd med Länsstyrelsen har en slututgrävning av den redan 2014 (Karlenby, 2014) identifierade punkten Motala RAÄ 313 beställts, medan RAÄ 314 bedömts som färdigutredd. Slututgrävningen kommer antagligen inte att hinna slutföras innan antagandet. Identifierade områden inom planområdena 2, 4 och 5 kommer att utredas genom provschakt (etapp 2). Inom planområde 3 har inget av arkeologiskt värde identifierats.

DP Tvättsvampen

Önskar förtydligande av betydande miljöpåverkan, så att text på olika håll i planbeskrivningen överensstämmer.

Kommentar: Den betydande miljöpåverkan för område 1 avser landskapsbilden. Kommunen förtydligar detta i planbeskrivningen.

Synpunkter Riksintressen

MKB:n fastslår att flera riksintressen påverkas. NSF påtalar att det till varje redovisad miljökonsekvens måste finnas en välgrundad motivering till ställningstagandet. NSF anser inte att det är uppfyllt för planernas påverkan på riksintressena. Utökad influensområde för MKB bedöms behövas. Komplettera kapitlet om ”rekreation och friluftsliv” med att HELA Varamoviken utgör badplats, samt att genom Varamon går också en cykelled för MTB och en pilgrimsled, medan Östgötaleden är planerad men ännu inte utmärkt.

Kommentar: Kommunen noterar kunskapsunderlaget och det kommer att arbetas in i uppdateringen av MKB:n. Den beräknade påverkan på riksintressena har utgjort kunskapsunderlag till planprocessen.

MKB:ns text om "recreation och friluftsliv" ses över. Länsstyrelsen stödjer i sitt yttrande kommunens bedömning av påverkan på riksintressena. Planarbetet faller inom ramen för tätortsutveckling enligt miljöbalken kap 4. Reglerna för riksintresse "Vättern med öar och strandzoner" utgör därmed inte något hinder för den föreslagna etableringen.

Synpunkter Strandskydd

NSF hänvisar till planlagstiftningens förarbeten och påpekar att strandskyddets värde är lika stort oavsett om ett eller båda syftena³ för strandskydd är uppfyllda.

Särskilda skäl för upphävande: Delar av området är ianspråktaget sedan tidigare, vilket är ett skäl för upphävande. NSF anser att de enda godtagbara skälen att pröva här är om området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det anses inte vara tillräckligt motiverat hur semesterbostäderna svarar mot det, och kopplingen till vattenlandet måste stärkas (undvik att bostäder byggs utan att vattenland uppförs). Fortsatt samråd förutsätts i kommunens prövning av om anläggningen kan vara ett annat mycket angeläget intresse. Allemansrättslig tillgång till området bör omfatta hela det strandskyddade området, inte enbart passage längs stranden.

NSF anser inte att anläggningen motsvarar mycket angeläget enskilt intresse, som anges för att upphäva strandskyddet.

Kommentar: *Strandskyddet är upphävt i gällande plan men ska prövas på nytt. Strandskyddslagstiftningen är en förbudslag som kräver anförande av särskilda skäl för att ett upphävande i samband med detaljplanläggning ska bli aktuellt. I planbeskrivningarna för område 2, 3, 4 och 5 argumenterar kommunen utförligt för dessa särskilda skäl samt att den föreslagna exploateringen bedöms väga tyngre än strandskyddets båda*

syften på de aktuella platserna och att det fortsatt finns god tillgång på strandzoner för både Motalas medborgare och för besökare.

Kommunen delar inte NSF:s åsikt att den planerade etableringen inte kan ses som ett annat mycket angeläget intresse. I planbeskrivningarna för de områden som omfattas av strandskydd (omr. 2, 3, 4 och 5) argumenterar kommunen utförligt för denna bedömning. I kommunens uppgift ligger även att värna utvecklingsmöjligheter som kan ge stimulans till befintligt och kommande näringsliv med välbehövliga arbetstillfällen. I den planerade etableringen möjliggörs arbetstillfällen lämpliga för ungdomar vilket ska ses som ett mycket starkt allmänintresse. Motala kommun gör bedömningen att en etablering i enlighet med föreslagna detaljplaner mycket väl kan hävdas vara ett sådant mycket angeläget intresse för Motala som helhet. Länsstyrelsen stödjer i sitt yttrande detta resonemang.

Synpunkter Arbetet med ny översiktsplan

NSF anser att kommunen ska ta intryck av de medborgarsynpunkter som samlats in i arbetet med nya ÖP om att bevara tillgång till strandområden. Kommunens inriktningsbeslut för ny ÖP anger bl a att bebyggelse ska undvikas vid stränder och vattendrag, vilket bör vara vägledande här. (Relevant för omr 2, 3, 4 och 5)

³ Strandskyddet har två syften: Allemansrättslig tillgänglighet och goda livsvillkor för växter och djur.

Kommentar: Kommunen arbetar med de synpunkter som kom in i det tidiga politiska samrådet om ÖP och de ligger till grund för ÖP-arbetets kommande inriktning. Där framkom bland annat att många anser att bebyggelse ska undvikas vid strandzoner. Det fortsatta arbetet med översiktsplanen syftar dock till att avväga allmänna intressen mot varandra i de fall de konkurrerar om samma markområden. Arbetet med nya ÖP har inte kommit så långt ännu. Den aktuella detaljplanläggningen säkerställer att det fortsatt finns en fri passage längs med Vätterns strand samt att allemansrättslig tillgänglighet till områdena optimeras.

Synpunkter Miljö kvalitetsmål

Planförslaget innebär negativ påverkan på berörda miljö kvalitetsmål, med undantag av målet God bebyggd miljö (även inom detta mål finns negativ påverkan). Grundvattenfrågorna berör ett större område vilket talar för en större geografisk avgränsning (hela Varamoviken). Föreslagna kompensationsåtgärder avseende målet Ett rikt växt- och djurliv bedöms inte vara tillräckliga, mer omfattande och långsiktigt skydd önskas.

Kommentar: Samtliga miljö aspekter som nämns ovan är utredda i planarbetet och MKB:n. I planbeskrivningen inför granskning kan detta utvecklas ytterligare. Inför granskningen förtydligas regleringen av dagvattenhantering i plandokumentet. Där det bedöms nödvändigt säkerställs dagvattenhanteringen genom de verktyg som är tillämpliga inom ramen för PBL. Som exempel kan nämnas att planhandlingarna kommer att innehålla planbestämmelser för infiltration, fördröjning och rening av dagvattnet så att det minimerar risken för utsläpp till Vättern som ytvatten och till de identifierade grundvattenmagasinen. Planbestämmelser reglerar även hanteringen av den identifierade begränsade föroreningen i den sk. "höjdryggen" på område 1 (som består av fyllnadsmassor). Se även kommentarer till Länsstyrelsens och Miljö- och hälsoskyddsenshetens yttranden. Ett genomförande av planen kan därmed sägas vara en förbättring med avseende på att den föroreningen i annat fall kan bli kvar i marken.

Synpunkter Miljö kvalitetsnormer

Även normer för omgivningsbuller bör beskrivas. Ett förslag för att minska omgivningsbullret när besöksantalet ökar, är att förbjuda vattenskotertrafiken i Varamoviken, vilket även är positivt utifrån Natura2000-områdets uppgift att skydda livsmiljön för utpekade arter.

Kommentar: Förordningen 2004:675 om omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. För vägar med mer än 3 miljoner fordon per år gör Trafikverket bullerkartläggningar vart femte år. Riksväg 50 öster om planområdet ingår i den kartläggningen. MKB:n kompletteras med information om detta. Kommunens bullerutredning kommer att inför granskningen uppdateras med mer detaljerade uppgifter bland annat för Mariebergsgatan och de skol- och förskolelokaler som finns där och därefter utarbetas en handlingsplan för eventuella åtgärder. I granskningshandlingarna presenteras förslag på hur detta ska hanteras. Vattenskoterfrågan är relevant för bullersituationen i stort. Den regleras dock av annan lagstiftning och prövas inte som en del av detta planarbete.

Synpunkter Vattendirektivet

Med Vättern som betraktas som en källsjö, och som utgör dricksvattentäkt samt har mycket höga naturvärden, bör "icke försämringskravet" gälla. Planförslaget bör genom utökad geografisk avgränsning omfatta hela Varamoviken och minimera ytterligare exploatering.

Kommentar: Dagvattenhantering och risken för påverkan på Vättern genom utsläpp är mycket väl utredd och åtgärder vidtas inom planområdet samt i befintlig dagvattendamm (öster om Folkets Park). Inom ramen för pågående planarbete minimeras utsläpp och negativ påverkan från den föreslagna etableringen. För

områden norrut, Bromma/Kärsby/Djurkälla pågår arbete med detaljplaneprogram. Planläggningen där sker med motiv att ordna den rådande avloppssituationen som bedöms bristfällig. En framtida exploatering där förutsätter kommunalt avlopp vilket kommer att medföra en minskad negativ påverkan på Vättern.

Synpunkter Geografisk avgränsning utifrån "influensområdet" och Grönstrukturanalys

MKB:ns geografiska avgränsning bör omfatta hela Varamoviken och grundas på tillämpning av framtagen Grönstrukturanalys. Utsnitt ur strategin för södra delen, där planerna ligger, bedöms inte tillräcklig. Även de berörda riksintressena berör i de flesta fall hela Varamoviken. Bildhänvisningar till Grönstrukturstrategin ingår i yttrandet. NSF anser att exploateringsprojekt i Varamoviken (Lalandia samt Bromma/Kärsby/Djurkälla) är oförenliga enligt grönstrukturanalysen och dess strategi, vattendirektivet och aktuella riksintressen för området. Detta bör beaktas i planförslagen.

Kommentar: *Avgränsning av MKB:n är beslutad i samråd med Länsstyrelsen.*

Grönstrukturanalysen och dess strategi är ett viktigt kunskapsunderlag och en sk. sektorsplan/strategi för ett att de intressen som ska beaktas vid planläggning inom den kommunala fysiska planeringen. Det är inte ovanligt att flera olika intressen konkurrerar om samma mark- eller vattenyta. Det innebär att inom detaljplaneringen måste dessa konkurrerande intressen vägas mot varandra. En sådan övergripande principiell avvägning kan även göras inom ramen för översiktplan för att ge vägledning till efterföljande planering och laggivning. Detta kommer att göras i samband med att Motalas nya översiktsplan tas fram.

19. Varamons vänner (yttrande 5, 27)

I yttrande nr 5 beskriver föreningens representant sin oro för kommande störningsmoment. Representanten uttrycker farhågor om att människor kommer att fara illa av minskad möjlighet till naturkontakt. Vidare befaras en rättinvasion eftersom människor inte tar hand om sina sopor i tillräcklig grad. Det förs ett generellt resonemang om att den biologiska klockan hos fladdermöss, insekter och fåglar riskerar att störas till följd av verksamheten samt att ett trafik kaos är att vänta. Vidare frågas efter vilket lagrum som stödjer att den kommunala planeringen köper in konsulter i strandskyddsfrågan. Föreningens representant ber även att få upplysa om att juridik inte är en exakt vetenskap utan en tolkningsfråga som inte handlar om vem som har rätt utan vem som får rätt.

Kommentar: *Kommunen noterar att föreningen genom sin representant beskriver sin oro för de kommande förändringarna. De sakfrågor som tas upp beaktas genom planprocessen och är föremål för utredningar och noggranna avvägningar. De olika yttranden som inkommit under samrådet påverkar och förändrar plandokumenterna inför granskningen. Kommunen har även till sin uppgift att se till Motala som helhet och i ett långsiktigt perspektiv. I den helhetsbedömningen väger den föreslagna etableringen tyngre än den markanvändning som pågår i de aktuella planområdena. Planprocessen syftar till att minimera den påverkan av ett plangenomförande som kan upplevas negativt.*

Strandskyddet är upphävt i gällande plan (SP 273 från 1980) men prövas på nytt. Se även svar nedan till yttrande 27) Kommunen är genom sina olika tjänstemän medveten om strandskyddslagstiftningen och håller med om att utfallet av juridisk prövning inte alltid är förutsägbart. Det är dock viktigt att de bedömningar och beslut som tas i strandskyddsfrågan sker på ett rättssäkert sätt. Att pröva Lalandias etablering genom detaljplaneprocessen är ett stort projekt som inte kan genomföras med ordinarie personal inom kommunens samhällsbyggnadsenhet. Därmed behövs ett flertal olika konsulttjänster köpas in. Att kommunen köper in

tid från en juridisk konsult är därmed inte mer märkligt än att kommunen köper annat konsultstöd för detta stora projekt.

I yttrande 27 framhåller föreningen genom sina representanter farhågor i samband med den föreslagna etableringen. Viktig parkering försvinner, hårdgjorda ytor bryter bryter ekosystemet, etableringen riskerar att skada vuxna talar som inte går att kompensera för på lång tid. Föreningen anser inte att semesterbosatäderna passar in, är alltför höga och allmänt opassande i ett bostadsområde. En inskränkning av allemansrätten blir följden. Föreningen påpekar att befintliga vägr inte är anpassade till den ökade trafiken. Strandskyddet måste bevaras och inte upphävas.

Kommentar: *Kommunen har förståelse för att föreningens medlemmar känner oro inför den planerade förändringen. De sakfrågor som föreningen tar upp beaktas genom planprocessen och är föremål för utredningar och noggranna avvägningar. De olika yttranden som inkommit under samrådet påverkar och förändrar plandokumentet inför granskningen. Kommunen har även till sin uppgift att se till Motala som helhet och i ett långsiktigt perspektiv. I den helhetsbedömningen väger den föreslagna etableringen tyngre än den markanvändning som pågår i de aktuella planområdena. Planprocessen syftar till att minimera den påverkan av ett plangenomförande som kan upplevas negativt.*

Inför granskningen kommer den högsta tillåtna totalhöjden för byggnaderna att sänkas.

Strandskyddet är upphävt i gällande plan (SP 273 från 1980) och återinträder till 100 meter när planen byts. Se även Länsstyrelsen yttrande ovan. Strandskyddsfrågan är relevant för planområden 2, 3, 4 och 5 och är föremål för noggrann utredning och bedömning. (se även svar ovan till Naturskyddsföreningen och intresseföreningen Varamons vänner). Strandskyddslagstiftningen är en förbudslag som kräver anförande av särskilda skäl för att ett upphävande i samband med detaljplaneläggning ska bli aktuellt. I planbeskrivningarna för område 2, 3, 4 och 5 argumenterar kommunen utförligt för dessa särskilda skäl samt att den föreslagna exploateringen bedöms väga tyngre än strandskyddet på de aktuella platserna. och att det fortsatt finns god tillgång på strandszoner för Motalas medborgare och för besökare.

20. Motala biologiska förening, samlat yttrande över 5 detaljplaner (yttrande 39)

Föreningen har formulerat ett samlat yttrande där man anser att Varamon redan idag är ett ganska tätbebyggt med begränsade ytor naturmark. Därför bör naturmarken sparas och inte bebyggas som i förslaget. Föreningen anser även att gång- och cykelväg inte bör byggas genom området sydväst om folkets park (NVI-område 12) och inga fler stugor bör byggas i strandskogen norr om Folkets park (NVI-område 10). De områden som pekas ut i naturvärdesinventeringen som klass 1 och 2 bör undantas helt från ingrepp. Även område 8 i NVI, som getts naturklass 3, bör undantas från bebyggelse.

Vid minigolfen, område 7 i naturvärdesinventeringen (NVI), finns möjlighet att skapa ytterligare biologisk mångfald genom att skapa våtmarker. Områdets tallar och ekar är värdefulla och bör skyddas. Föreningen anser att de strandnära områdena i Varamon ska vara tillgängliga för alla.

Kommentar: *Kommunen noterar föreningens synpunkter. Värdena i de nämnda naturområdena har enligt kommunens bedömning utretts och tillgodosetts i tillräcklig grad. Dagvattenhanteringen är utredd och lämpliga åtgärder regleras i de planhandlingar som tas fram för granskning. Kommunen gör fortsatt bedöm-*

ningen att värdet av den planerade etableringen väger så pass tungt (enligt den argumentation som förs i planbeskrivningarna) att det motiverar den avvägning gentemot exploateringen som planbestämmelserna medger. Det kommer dock oundvikligen vara så att vissa träd måste tas ned. De träd, klusterbildningar och grönytor som bedöms som skyddsvärda omfattas av skyddsbestämmelser i plankartan.

Under respektive tema behandlas synpunkter från privatpersoner. Nummer på yttrande motsvarar yttrandets nummer i särskild lista. Listan finns tillsammans med övrigt granskningsmaterial på kommunens hemsida.

21. Tema HÄLSA OCH SÄKERHET

Belastning på reningsverk

Yttrandena påtalar risken för ökad belastning på Motalas reningsverk till följd av anläggningens omfattning och verksamhetens behov av vattenrening. Etableringen befaras medföra ökad belastning på befintligt avloppssystem och en ökad kemikalieanvändning, som skulle belasta reningsverket. Olämpligt att slösa kommunens resurser inom VA och reningsverk på detta sätt. Ökad användning av klorerade vattenbad anses motverka en hållbar utveckling.

Yttranden: 35

***Kommentar:** Kommunens Tekniska förvaltning som ansvarar för vattenförsörjning, avlopp, trafik, sophantering m.m. är delaktiga i planarbetet såväl som i ett eventuellt plangenomförande. Beräkningar och konsekvensbedömningar görs fortlöpande. När det blir aktuellt tas etableringen med som en utvecklingsparameter för deras arbete. Lalandias vattenland kommer inte att hantera klor utan transporterar och lagrar industrisalt för att sedan inne i anläggningen tillverka klor genom elektrolys. Vilket kloreringsystem som kommer att gälla för kommunens simhall är ännu inte bestämt.*

Luftkvalitet

Yttrandena befarar att den ökade trafiken som anläggningen medför, kommer att innebära mer störningar med avgaser och därmed en försämring av luftkvaliteten med bl a ökade partikelhalter.

Yttranden: 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 26, 28, 63, 64

***Kommentar:** Den beräknade ökande trafiken har varit föremål för utredningar och analyser. Kompletterande beräkningar utförs för partiklar PM10 och PM2,5 med SIMAIR-programmet, vilket är mer detaljerat än i utredningens samrådsversion. De parametrar som nämns i yttrandena beräknas fortsatt samma under de gränsvärden som anges i gällande lagstiftning.*

Buller: trafik

Yttrandena menar att den ökade trafiken som anläggningen medför, kommer att innebära ökade bullerstörningar i området. I vissa yttranden pekas de platser ut, som skribenterna särskilt befarar kommer att utsättas för ökat trafikbuller:

Yttranden: 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 24, 25, 26, 28, 35, 63, 64.

- Yttrande 35 anser att en riktig bullermätning bör göras.

Kommentar: Trafikbuller är en av de aspekter som utreds och analyseras inom ramen för planarbetet. En utökad bullerutredning görs för Mariebergsgatan i syfte att formulera en handlingsplan för skolornas/förskolornas utemiljöer och för att säkerställa trafiksäkra miljöer. De befintliga trafikmiljöer som redan idag skapar störande buller kan behöva åtgärdas även om inte den planerade etableringen kommer till stånd.

Trafiksäkerhet

Yttrandena handlar om farhågor att den ökade trafiken som anläggningen innebär, kommer att innebära minskad trafiksäkerhet och i vissa fall påtalas risk för försämringar i specifika områden.

Yttranden: 12, 13, 14, 15, 16, 24, 25, 28, 35

Kommentar: Detaljplanen och dess arbetsprocess kommer att säkerställa trafiksäkerhet i grova drag, medan detaljutformning av trafikmiljöer sker vid projektering. I yttrandet beskrivs trafiksituationen vid Badvägens norra del som problematisk redan idag. Åtgärder i befintlig trafikmiljö kan komma att krävas.

Köbildning vid vänstersväng i nuvarande korsning Badstrandsvägen/ Vintergatan är ett känt problem vid högtrafik. Det har under samrådet kommit in konstruktiva förslag på hur detta kan göras. Kommunen planerar att även denna korsning kommer att byggas om innan Lalandia öppnar.

Otrygghet och störningar

Yttrandena uttrycker oro för att etableringen kommer att innebära att fler personer vistas vid Varamon på ett sätt som sprider otrygghet: gång som hänger, fester som innebär störningar för boende och andra besökare.

Yttranden: 5, 17, 26, 35

- Yttrande 26 är tveksamma till bestämmelsen O för tillfällig vistelse. Med flera tillfälliga boende som avlöser varandra blir det i praktiken en permanent vistelse.

Kommentar: Att fler människor rör sig i ett område kan också ses som en förutsättning för ökad trygghet. Önskad beteenden går inte att kontrollera med detaljplan. Att Varamon är tryggt och trevligt att vistas i behöver säkerställas även om den planerade etableringen inte kommer till stånd.

Räddningstjänst mm

Risk att räddningstjänsten inte kan komma in i området om vägarna är för smala (1,5 meter enligt skissen).

- Yttrande: 22 och 23

Kommentar: Räddningstjänsten har varit delaktig i planarbetet och har under arbetets gång framfört synpunkter som påverkat planförslaget. Räddningstjänsten har i sitt eget yttrande (nr 62) sagt sig vara nöjda med hur detta fallit ut på plankartan. Räddningstjänsten kommer fortsatt att vara delaktig vid bygglov och plangenomförande. Kommunen kommer att åtgärda de trafikmiljöer som i trafikutredningen identifierats som problematiska. Risken för köer minimeras därmed. Hur Räddningstjänstens tillgänglighet har beaktats förtydligas i planbeskrivningen.

Nedskräpning

Yttrandena uttrycker oro för att utbyggnad enligt förslaget kommer att medföra ökad nedskräpning i Varamonområdet och befarar i något fall att förekomsten av råttor kommer att öka.

Yttranden: 5, 17

Kommentar: Vägar i området kommer troligen att bli föremål för ökad gångtrafik. Nedskräpning är inte något som kan regleras i detaljplan utan beror på beteenden och praktiska förutsättningar för att hantera skräp. Renhållning av stranden sommartid vid Varamon som helhet behöver ses över även om den planerade etableringen inte kommer till stånd.

Störningar av ljus, ljud och luft

Yttrandena anser att ljusskyltar på anläggningen kommer att medföra ljusföroreningar och störa människor i närheten. Det är viktigt att inte anläggningen förses med störande ljus, vilket borde regleras i plankartan.

Yttranden: 17, 35, 63, 64

Kommentar: Beträffande ljussättning av huvudanläggningen: Detaljplanen ska av princip inte reglera aspekter som styrs av annan lagstiftning än Plan- och bygglagen och som prövas senare i lovhantering och plangenomförandet. I denna prövning säkerställs att ljussättning inte får vara störande.

Yttranden oroas för störande gäster. Detaljplanen kan inte i detalj styra människors beteenden. Bostadsrättsföreningar har regler som ska följas.

22. Tema TRAFIK

Ökad biltrafik, trafikföring, kollektivtrafik

Yttrandena uttrycker i olika form missnöje med den ökade biltrafik som kommer att bli en följd av etableringen. Oro för störningar, olycksrisk och påverkan på närmiljön är aspekter som är viktiga.

Yttranden: 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 28, 35, 63, 64.

- Yttrande 5 menar att etableringen kommer innebära trafikinfarkt.

- Yttrande 35 menar att det i dagsläget redan är trafikstockningar kring McDonalds, vilket kommer att förvärras med Lalandia.
- Yttrande 19 anser att det är positivt med utökad kollektivtrafik.

Kommentar: Köbildning vid vänstersväng i nuvarande korsning Badstrandsvägen/Vintergatan är ett känt problem vid högtrafik. Det har under samrådet kommit in konstruktiva förslag på hur detta kan göras. Kommunen planerar att även denna korsning kommer att byggas om innan Lalandia öppnar.

I planarbetet utreds möjligheten att Varamovägen i sin sträckning mellan Badstrandsvägen och Pärilvägen stängs av för genomfartstrafik. Boende och besökare till boende längs sträckan får fortsatt nyttja vägen.

Kommunen arbetar för att kollektivtrafikförsörjning ska kunna ske via Badvägen.

Detaljplanen och dess arbetsprocess kommer att säkerställa trafiksäkerhet i grova drag, medan detaljutformning av trafikmiljöer sker vid projektering. Detta gäller de trafikmiljöer som nämns i yttrandena för detta område. Mariebergsgatans trafikmiljöer i närhet till skolor, förskolor, vårdcentral mm ägnas särskild omsorg genom kompletterande utredningar. Se även yttranden ovan, exempelvis kommunens Miljö- och hälsoskyddsenhet.

Minskad parkering

Yttrandena uttrycker i huvudsak missnöje med att parkeringar för allmänhet och besökare begränsas eller minskas inom området, så att dessa får längre till parkeringarna, när parkeringsytor tas i anspråk för nya verksamheter.

Yttrande 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 43.

Kommentar: Parkeringsituationen sommartid vid Varamon som helhet behöver ses över även om den planerade etableringen inte kommer till stånd. I detta arbete ingår att se över samtliga parkeringsytor och till skapa nya i bättre läge för att undvika det parkeringskaos som ofta uppstår under soliga sommark dagar när alla försöker parkera så nära vattnet som möjligt. Det är av högsta vikt att det skapas en parkeringssituation där polis och räddningstjänst vid behov kan komma fram. Fler parkeringsplatser kommer att tillskapas men det är ett fåtal dagar per år som de kommer att nyttjas fullt ut. Ytorna kommer därför att utredas för att även fungera för andra funktioner, exempelvis översvämning och infiltration vilket sällan inträffar samtidigt som stort parkeringsbehov varma sommark dagar. Detta arbete fortgår parallellt med planarbetet. Eventuella parkeringsbegränsningar på tvärgator från Varamovägen utreds i detta arbete.

Parkeringsplatser, nya

Yttrandena uttrycker ett generellt missnöje mot de planerade parkeringsplatserna.

Yttranden: 35, 37

- Yttrande 35 menar att buskörning riskerar att förekomma på planerad parkeringsplats vid Månvägen.

- Yttrande 37 vill ej ha parkeringsplatser vid Rödbäcken.

***Kommentar:** Se även kommentar ovan. Att vissa människor uppför sig på ett sätt som upplevs störande kan inte till fullo styras av detaljplanen. Störande beteenden regleras i annan lagstiftning.*

23. Tema VATTENSKYDD

Natura 2000-område

Yttrandena uttrycker oro för negativ påverkan på Natura 2000-området till följd av planens genomförande.

Yttrande: 11

***Kommentar:** Se även Länsstyrelsens yttrande ovan. Påverkan på Natura 2000 området är utredd. Bedömningen är att den föreslagna etableringen inte påverkar Natura 2000-området så att det behövs tillstånd.*

Dagvattenhantering och VA-frågor

Yttrandena ställer frågor kring hur dagvattenhanteringen ska säkras, om det finns utrymme för , tillräcklig rening och fördröjning. Det finns oro för negativa konsekvenser av ökad andel hårdgjord mark för parkeringar och byggnader som kommer till vid etablering enligt planförslaget.

Yttranden: 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 24, 25, 26, 28

- Yttrande 19: Viktigt att föreslagna rekommendationer för dagvattenhantering följs.

***Kommentar:** Se även Länsstyrelsens yttrande ovan. Dagvattenutredningen kommer att uppdateras med mer detaljerade uppgifter och förslag till åtgärder som arbetas fram innan granskning. Dagvattenhanteringen kommer att ske genom infiltration. För att långsiktigt säkra detta tillförs en planbestämmelse som säkerställer minst 50 % markyta för infiltration på plankartan. En planbestämmelse Ändrad lovplikt marklov krävs för åtgärd som kan försämra markens genomsläpplighet tillförs också.*

Dagvattenutredningen har utrett situationen vid skyfall, extremväder med en återkomsttid på 20, 50 och 100 år. Överskottsvatten kan ev. hamna i instängt lågstråk på tomtmark söder om planområdet. Detta ska tas hänsyn till vid planläggning och projektering. För extremregn med återkomsttid på 100 år kan det behövas en fördröjning av ca 30 kubikmeter vatten⁴. Fördröjning kan ske på flera olika sätt. Var och hur denna fördröjning placeras bestäms i projekteringen.

⁴ Beräkningen är gjord utifrån en infiltrationskapacitet motsvarande 25 mm/timme på 50 % av marken dvs ca 5 000 kvm. Infiltrationskapaciteten för området som helhet bedöms ligga på 25-50 mm/timme för motsvarande yta.

24. Tema EKONOMI

Juridiska kostnader

Yttrandena konstaterar att kommunen anlitat juridisk expertis för att finna motiv för upphävande av strandskyddet och undrar om det är förenligt med kommunallagen att detta finansieras med skattemedel.

Yttrande: 5

- Yttrande 5 undrar vad kostnaden blir för jurister vid upphävande av strandskydd.

***Kommentar:** De fakturor som kommer in till projektet är offentlig handling. I skrivande stund finns ännu ingen faktura för denna fråga.*

Yttrandena menar att kommunen säljer markan för billigt och att kommunen bör hushålla bättre med markresursen som utgörs av kommunens ägda mark. Det finns även synpunkter på att det anses olämpligt att sälja marken till en utländsk aktör. Några ställer sig frågande till HUI-kalkylen, som anses bygga på exploatörens prognoser och förhoppningar, och man undrar hur den står sig i en lågkonjunktur.

Yttranden: 26, 48

- Yttrande 26: Menar att HUI bygger på antaganden och spekulationer. Varamon kommer inte att stärkas som besöksmål, Lalandia kommer dra alla besökare.

***Kommentar:** De ekonomiska frågorna enligt yttrandena regleras inte inom detaljplaneprocessen. Kommunens kostnader och intäkter i samband med exploateringen bildar underlag för den exploateringskalkyl som följer planen och antas av Kommunstyrelsen. Det är även av hög relevans för den markanvisning som ligger till grund för detaljplanearbetet och för kommande köpeantal.*

Sjunkande fastighetsvärden

Yttrandena uttrycker oro för att värdet på befintliga fastigheter sjunker i samband med exploateringen, på grund av att upplevda värden som lugn och utsikt anses påverkas negativt. De flesta yttrandena kommer från personer som bor i närområdet och som oroas av att deras egna fastigheter kommer att förlora i värde.

Yttranden: 10, 12, 13, 14, 15, 16, 24, 25, 26

***Kommentar:** Kommunen har förståelse för de närliggande fastighetsägarnas oro för sänkta fastighetsvärden. Det ingår i kommunens uppgift att i en samlad övergripande bedömning se nyttan av den planerade etableringen i ett större perspektiv, dvs för Motala som helhet.*

25. Tema NATURMILJÖ

Strandskydd

Yttrandena är negativa till att upphäva strandskyddet enligt förslaget i detaljplanen.

Yttranden: 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 37, 48, 63, 64.

- Yttrande 22 och 23 menar att det finns risk att andra exploatörer också vill upphäva strandskyddet, om det tillåts ske här.

Kommentar: Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan (SP 273 från 1980) och återinträder till 100 meter när detaljplanen byts ut. Kommunen argumenterar för att det ska upphävas även i kommande plan. Kommunen bedömer att den föreslagna etableringen har ett stort värde för Motala som helhet och att detta värde väger tyngre än strandskyddsintresset i det aktuella området. Kommunen motiverar och argumenterar utförligt för ett förnyat upphävande i planbeskrivningen.

Se även Länsstyrelsen yttrande ovan. Strandskyddsfrågan är relevant för planområden 2, 3, 4 och 5 och är föremål för noggrann utredning och bedömning. (se även svar ovan till Naturskyddsföreningen och intresseföreningen Varamons vänner). Strandskyddslagstiftningen är en förbudslag som kräver anförande av särskilda skäl för att ett upphävande i samband med detaljplaneläggning ska bli aktuellt. I planbeskrivningarna för område 2, 3, 4 och 5 argumenterar kommunen utförligt för dessa särskilda skäl samt att den föreslagna exploateringen bedöms väga tyngre än strandskyddet på de aktuella platserna. och att det fortsatt finns god tillgång på strandszoner för Motalas medborgare och för besökare.

Allemansrätt

Yttrandena menar att den allemansrättsliga tillgången till marken inskränks med föreslagen etablering och är negativa till att tillgängligheten begränsas. Det är viktigt att de strandnära områdena i Varamon är tillgängliga för alla och inte privatiseras.

Yttranden: 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 24, 25 och 28

Kommentar: Se även svar ovan angående strandskydd som är relevant för planområden 2, 3, 4 och 5. Planområdet består även i dagsläget av flertalet semesterstugor. En planbestämmelse som förbjuder inhägnad (förutom mot befintlig bebyggelse) tillförs plankartan.

Skada på naturmiljön, biologisk mångfald, djurliv

Yttrandena önskar att befintlig natur och träd sparas som idag. Åverkan innebär skada på naturmiljön. De unika naturvärdena som gör Varamon attraktivt kan försvinna.

Yttrande: 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28

- Yttrande 17 menar att det blir slitage och påverkan på miljön.
- Yttrande 26 menar att ekosystemet bryts.
- Yttrande 10, 12, 13, 14, 15, 16, 24, 25, 28 påpekar att området är ett ekorrhabitat.

Kommentar: Det är kommunens vilja att karaktären bevaras i så hög grad som möjligt. Naturen är en viktig del i denna karaktär. Inom planarbetet görs en avvägning mellan naturskyddsintresset och värdet av exploateringen på den aktuella platsen. Det är oundvikligt att vissa träd och viss vegetation tas bort i en så pass stor exploatering som också motiveras av positiva effekter för Motala som helhet. Genom planprocessens

gång och genom noggranna utredningar har den värdefulla naturen identifierats (se mer om detta i Naturvärdesinventeringen som uppdaterats efter samrådet). Viktiga naturområden har försetts med skydd i detaljplanekartan. Dessa skydd består av fällningsförbud för särskilt viktiga träd, krav på marklov för trädgård samt sk. prickmark där inga byggnader får uppföras. Även planbestämmelserna om begränsad exploateringsgrad kan ses som skydd för befintlig vegetation. Marklovpplikten kan kopplas till krav på kompensationsåtgärder och viten vid olovlig fällning. Detta kommer att tydliggöras i granskningshandlingarna.

Den exploatör för vilken planen prövas har valt Motala utifrån Varamons karaktär, och ser ett stort värde i att denna bevaras.

Kommunens egna naturvårdsexperten har inventerat samtliga planområden utifrån svensk standard för naturinventeringar och lämnat en rapport, Naturvärdesinventering i Varamo-området. Denna har uppdaterats efter samrådet. Inom ramen för planarbetet avvägs sedan de identifierade naturvärdena mot den bedömda nyttan av exploateringen. Kommunen bedömer att den exploatering som prövas väger tyngre och att de naturvärden som bedömts som fortsatt viktiga har fått tillbörligt skydd i plankartan.

Fladdermusinventering pågår under sommar och höst. Den kommer inte att bli färdig till granskningen, men till antagandet. Beroende på inventeringens resultat kan det bli aktuellt med kompensationsåtgärder.

Påverkan på Riksintressen är bedömd i MKB:n. Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna placeringen inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintressen för;

Yrkesfisket eller Naturvård

Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt och MSA-område luftrum⁵

Länsstyrelsen bedömer även att planeringen är i linje med riksintressebestämmelserna i 4 kap 2§ miljöbalken eftersom det stärker turismen kring Vättern samtidigt som tillräcklig hänsyn tas till de skyddsvärda natur- och kulturmiljöer som berörs.

Placeringen bedöms inte heller orsaka sådan påverkan på Vättern att det föranleder Natura 2000-tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken.

Konsekvenser av ett framtida klimat beaktas genom dagvattenutredningen där beräkningarna görs utifrån framtida nederbörd.

Nedtagning, skada och ersättning av träd

Yttranden i huvudsak negativa till att etableringen innebär att uppvuxna träd tas ner och förespråkar att träden bevaras. Flera yttranden påpekar att de stora uppvuxna träden inte kan ersättas och att de har stort värde för både karaktären på platsen och för att binda jord. Yttranden påtalar riskerna för skador på kvarvarande träd, t ex skador på stammar och rotsystem. Önskar preciseringar av var och hur ersättningsträd planteras.

Yttranden: 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 63, 64.

⁵ MSA-område luftrum = Område med krav på särskild hinderfrihet.

Kommentar: I samband med etableringen kommer det att behöva tas ned träd. De träd och den vegetation som anses skyddsvärd har olika skyddsbestämmelser i plankartan. Skyddsbestämmelserna i detta område är 1. Krav på marklov innan fällning som kopplas till kompensationsåtgärder och eventuella viten vid olovlig fällning. 2. I viss mån kan även sk. prickmark ses som skydd eftersom inga byggnader får uppföras där. 3. En begränsning av exploateringsgraden och 4. Begränsad andel hårdjord yta kan också ses som skydd för gröna ytor. 5. Vissa träd har även försetts med skyddsbestämmelsen ”Träd som inte får fällas”.

Kompensationsåtgärderna kommer att förtydligas i planbeskrivningen inför granskningen.

Träd och vegetation är en viktig del av Varamons karaktär. Plankartan har bestämmelser som syftar till att skydda dessa värden. Vid byggnation och schaktning kan skyddet av träd och trädrotter dessutom skyddas med hjälp av vitesbelopp för skada. Detta görs i ett civilrättsligt avtal (exploateringsavtalet och/eller köpeavtalet).

26. Tema PLATSEN

Landskapsbild och utsikt

Yttrandena för fram att de höga byggnader som föreslås, som aquadomen och lägenhetshotell samt parkeringshus, påverkar landskapsbilden från land och sjö och förfular området. De påverkar också negativt utsikten för boende och besökare.

Yttranden: 2, 10, 18, 19, 20, 21, 26, 40, 42, 47

- Yttrande 19 vill se illustrationer över hur utsikten påverkas.

Kommentar: Efter mer detaljerad skissering har höjden för byggnaderna kunnat sänkas med en meter. Utsikt är en aspekt men hänsyn till träd och trädrotter ska också beaktas. Det är därmed oundvikligt att den föreslagna etableringen påverkar utsikten jämfört med hur den upplevs idag där stor del är en asfalterad parkeringsyta.

I planförslaget regleras bebyggelsens höjd och volym. 3D-visualiseringar kommer att användas under granskningen.

27. Tema ESTETIK OCH BYGGNADER

Skala på bebyggelsen, exploateringsgrad

Yttrandena anser att bebyggelsens skala är främmande och olämplig på platsen. Av fler yttranden framgår att exploateringsgraden anses vara för hög för platsen, att bebyggelsen blir för tät. Andra områden kan möjligen vara bättre lämpade för byggnation i denna omfattning.

Yttranden: 2, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 40, 63, 64.

- Yttrande 19 vill se hur totalhöjderna påverkar omgivningen. Klargör höjdbegreppen. Inför krav på takutformning. Gör en detaljerad höjdprofil av de olika husen. Låga hus bör ligga närmast stranden. Minska tätheten. Felaktigheter i uppmätt areal.

- Yttrande 37 motsätter sig exploatering.

***Kommentar:** Se även kommentar ovan. Efter mer detaljerad skissering har höjden för byggnaderna kunnat sänkas med en meter. I planförslaget regleras bebyggelsens höjd och volym. Uppdaterade illustrationer och 3D-visualiseringar kommer att användas under granskningen.*

28. Tema KULTURMILJÖ och SOCIALA FRÅGOR

Arkeologi

Vad säger den arkeologiska utredningen?

Yttranden: 26

***Kommentar:** Se även Länsstyrelsens yttrande ovan. En arkeologisk utredning etapp 1 har visat att det finns ett utredningsobjekt inom området. Detta ska utredas i en etapp 2⁶. Arkeologisk utredning etapp 2 är beställd. Arbetet kommer troligen inte att hinna slutföras innan antagandet av planen.*

29. Tema ÖVERSIKTLIG PLANERING

Tekniska frågor, övergripande geoteknik mm

Inga yttranden på detta tema.

30. ÖVRIGA KOMMENTARER

Yttrande 19 presenterar flera förslag på hur kommunen bör ändra och förtydliga planens konsekvenser för närboende. Förslagen är väl grundade i tidigare ställningstaganden som kommunen gjort i tidigare dokument, exempelvis gällande detaljplaner och gällande översiktsplan ÖP 06.

Yttrande: 22 och 23 anser att i MKB:n s 26 bör texten om upphävande av strandskydd omformuleras.

Yttrande 19 och 40 uttrycker att de är positiva till Lalandiaetableringen och kommer med konstruktiva förslag till förbättringar.

Yttrande 44 framför idéer om småskaliga verksamheter i Varamon. Exempel är enklare matställen där det är viktigt att de är billigare än de som finns där idag. Bland annat nämns hamburger/korvbar, salladsbar, glassbar, butik med souvenirer och vykort samt sjukstuga för enklare omplåstring.

⁶ Arkeologisk utredning etapp 2 betyder sökschakt.

Kommentar: Kommunen tackar för tipsen. Samtliga är dock beroende av en kort sommarsäsong, vilket den föreslagna etableringen inte är. Kommunen bedömer därmed att värdet av den föreslagna etableringen väger tyngre än nuvarande markanvändning.

MILJÖBEDÖMNING

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande delat plan- och miljönämndens bedömning att genomförandet av de fem detaljplanerna kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I område 1 (kv Tvättsvampen) är det landskapsbilden som bedöms utsättas för betydande miljöpåverkan medan det i område 2 (Folkets Park 1 mfl) är strandskyddets syften på åkern och kulturmiljön i Folkets Park som påverkas i betydande grad. I det aktuella planområdet bedöms inte att ett genomförande medför betydande påverkan på någon specifik miljöaspekt.

Betydande miljöpåverkan är ett begrepp som hör hemma i miljöbalken. Dess betydelse är relativ och beroende av den aktuella platsens förutsättningar och den föreslagna etableringen. Detta utreds i miljöbedömningen och rapporteras skriftligen i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Miljöbedömningen fortgår parallellt med planarbetet och dess analyser och slutsatser påverkar planens innehåll och utformning så att negativa konsekvenser minimeras.

MKB:n är ett kunskapsunderlag och inte ett beslutdokument. Dokumentet syftar till att kommunen ska kunna ta kunskapsbaserade beslut om den tänkta etableringens påverkan på miljön i relation till vad som rimligen kan antas hända om planförslaget inte genomförs, det sk. nollalternativet. I detta fall finns en gällande detaljplan och upphävt strandskydd som ska tänkas in i detta nollalternativ.

SAMMANFATTNING

Genomfört samråd föranleder följande ändringar på plankartan:

- *Planbestämmelserna kompletteras med allmän platsmark GATA.*
- *Bestämmelse om antal fastigheter ska gälla kvartersmark.*
- *Bestämmelse om minst 50 % markyta tillgänglig för infiltration tillförs.*
- *Bestämmelse Ändrad lovplikt Marklov krävs för åtgärd som kan försämra markens genomsläpplighet.*
- *Bestämmelse om förbud mot inhägnad (förutom mot befintlig bebyggelse) tillförs.*
- *Bestämmelse om endast källarlösa hus tillförs*
- *Strandskyddet upphävs inom hela planområdet*
- *Fördröjningsmagasin om ca 30 kubikmeter förprojekteras*

Genomfört samråd föranleder följande kompletteringar i planbeskrivningen:

- *Antalet parkeringsplatser korrigeras till ca 60 i planbeskrivningen.*

- *Textförslagen förs in i planbeskrivningen.*
- *Texten om marklovplikt förtydligas*
- *Texte om kompensationsåtgärder förtydligas.*
- *Naturvärdesinventering (NVI) uppdateras.*
- *Hur Räddningstjänstens tillgänglighet har beaktats förtydligas i planbeskrivningen.*

I övrigt justeras och kompletteras plan- och genomförandebeskrivningarna i enlighet med denna samrådsredogörelse och med övriga synpunkter framkomna under och efter samrådet om detaljplaneförslaget.

Följande sakägare/berörda har, helt eller delvis, inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Om kravet på att strandskyddet ska kvarstå på del av området inte tillgodoses:

Yttrande: 5, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 47, 48, 63, 64.

Om kravet på fortsatt användning som parkering inte tillgodoses:

Yttrande 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 43.

Om kravet på begränsningar i exploateringen enligt yttrandet inte tillgodoses:

Yttrande 18. (max 6 hus, 10 m respektzon)

Yttrande 2. Stryka husen närmast Badflickans tomter

Yttrande 40. Lägre höjd än de i samrådet angivna 9 meter nockhöjd.

Yttrande 42. Enplanshus max 5 meter och så platta tak som möjligt.

Yttrande 47. Lägre byggnader och större avstånd till Varamovägen.

Lena Petersson Forsberg

Planchef

Samhällsbyggnadsenheten

Motala kommun