

Granskningsutlåtande

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 även varit utställt för granskning mellan 24 september och 22 oktober 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 samråd och granskning har planförslaget även funnits tillgängligt i Kommunhusets foajé, på huvudbiblioteket Folkets Hus, på kommunens hemsida samt på biblioteket i Borensberg.

För synpunkter inkomna under samrådet hänvisas till den tidigare godkända samrådsredogörelsen.

Under granskningen som hölls mellan 24 september och 22 oktober 2018 har följande skrivelser inkommit:

Länsstyrelsen och statliga myndigheter

- | | | |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| 1. Länsstyrelsen Östergötland | 2018-10-22 | Ingen erinran |
| 2. Trafikverket | 2018-10-22 | Ingen erinran |
| 3. Statens Geotekniska Institut, SGI | 2018-10-15 | Ingen erinran |

Kommunala nämnder och förvaltningar

| | | |
|--|------------|---------------|
| 4. Tekniska nämnden, Gata & Park | 2018-10-16 | Synpunkter |
| 5. Plan- och miljöförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddssektionen | 2018-10-22 | Ingen erinran |
| 6. Motala-Vadstena vatten- och avfallsnämnd, Vatten och avfall | 2018-10-29 | Synpunkter |
| 7. Lantmäterimyndigheten i Motala kommun | 2018-10-19 | Synpunkter |
| 8. Plan- och miljöförvaltningen, Räddningstjänsten | 2018-10-22 | Ingen erinran |
| 9. Plan- och miljöförvaltningen, Bygglövenheten | 2018-10-22 | Ingen erinran |

Övriga remissinstanser

| | | |
|----------------------------------|------------|------------|
| 10. Vattenfall Eldistribution AB | 2018-10-31 | Synpunkter |
| 11. ÖstgötaTrafiken | 2018-10-02 | Synpunkter |

Organisationer, politiska partier etc

| | | |
|--|------------------------------------|------------|
| 12. Naturskyddsföreningen (NSF) i Motala | 2018-10-22 | Synpunkter |
| 13. Varamons Vänner | 2018-10-19, 2018-10-22, 2018-10-22 | Synpunkter |
| 14. Motala Biologiska förening | 2018-10-18 | Synpunkter |

Privatpersoners yttranden sammanfattas temavis

Yttranden med följande teman har inkommit under granskningstiden

15. TEMA Hälsa och säkerhet
 - Belastning på reningsverk/kemikalieanvändning
 - Luftkvalitet
 - Buller: trafik
 - Otrygghet och störningar
 - Räddningstjänst mm
 - Störningar av ljus, ljud mm
16. Tema TRAFIK
 - Ökad biltrafik, trafikföring, kollektivtrafik
 - Minskad parkering
17. Tema VATTENSKYDD
 - Natura 2000-område
 - Dagvattenhantering och VA-frågor
 - Vättern som vattentäkt/vattenskyddsområde
18. Tema EKONOMI
 - Konsultkostnader
 - Kommunal ekonomi
 - Gynnande av privat aktör
 - Påverkan på arbetstillfällena och näringsliv
 - Sjunkande fastighetsvärden
19. Tema NATURMILJÖ
 - Miljökvalitetsnormer och miljömål
 - Strandskydd
 - Allemansrätt
 - Skada på naturmiljön, biologisk mångfald, djurliv
 - Friluftsvärden
 - Nedtagning, skada och ersättning av träd
20. Tema PLATSEN
 - Landskapsbild och utsikt
21. Tema ESTETIK OCH BYGGNADER

- Skala på bebyggelsen, exploateringsgrad och utseende
- 22. Tema KULTURMILJÖ och SOCIALA FRÅGOR
 - Arkeologi
 - Kulturmiljö
 - Sociala frågor
- 23. Tema ÖVERSIKTLIG PLANERING
 - Avvikelser från översiktsplanen
 - Riksintressen
 - Tekniska frågor, geoteknik mm
 - Politik
- 24. ÖVRIGA KOMMENTARER

Inkomna synpunkter redovisas nedan tillsammans med Samhällsbyggnadsenhetens kommentarer i kursiv stil. De yttranden som inkommit till Samhällsbyggnadsenheten under granskningstiden 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 84)

Hälsa och säkerhet

Den genomförda detaljplanen kommer att ge upphov till fordonstrafik som ger ökad bullerpåverkan på omgivande bebyggelse. Av bullerutredningen framgår att det vid såväl förskolan Gustavsvik som förskolan Nya Humlan, kommer att krävas en 1,5 m hög bullerskyddsskärm i fastighetsgräns för att klara ekvivalenta riktvärden i skolornas utemiljö. Under förutsättning att nödvändiga bullerskyddsåtgärder genomförs vid dessa anläggningar har Länsstyrelsen inget att erinra mot planen vad avser bullerstörningar.

Miljö kvalitetsnormer, vatten

De föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering i området bedöms som godtagbara med hänsyn till kravet att inte försämra vattenmiljön. Det är viktigt, så som det framhålls i planen, att marken hålls genomsläpplig för att så långt det är möjligt eftersträva att dagvattnet kan omhändertas lokalt inom planområdet. Länsstyrelsen har inget att erinra vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och motivering om upphävandet av strandskyddet inom del av planområdet

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

2. Trafikverket (yttrande 85) 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 66) har inget att erinra mot planförslaget.

***Kommentar:** Kommunen noterar detta*

Kommunala nämnder och förvaltningar

4. Tekniska nämnden, Gata & Park (yttrande 111) Tekniska nämnden ställer sig positiva till den parkeringslösning som presenteras i planförslaget och har inga ytterligare synpunkter. Tekniska nämnden vill fortfarande att texten om marklovplikt för trädgård ska ses över så att villkor tas

bort. Texten om att värdefull vegetation ska bevaras bör återinföras i planbestämmelserna på plankartan.

Kommentar: Lydelsen om villkor för marklovplikt är bara ett exempel och det syftar till att underlätta förståelsen. Texten om att värdefull vegetation ska bevaras återinförs i planbestämmelserna på plankartan.

5. Plan- och miljöförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsenheten (MH) (yttrande 79) har inget att erinra.

Kommentar: Kommunen noterar detta.

6. Motala-Vadstena vatten- och avfallsnämnd, Vatten och avfall (yttrande 112) vill se kompletterande text enligt förslag. Verksamheten vill även säkerställa att de får ta del av remisshandlingar i bygglovs-skedet. Nämnden önskar även ett förtydligande huruvida det i framtiden kommer att behövas ledningar i Vildmarksvägen.

Kommentar: Föreslagen text tillförs planbeskrivningen. Att verksamhet Avfall får ta del av remisshandlingar i bygglovs-skedet kan inte säkerställas i planhandlingarna. Befintlig toalett byggnad och kiosk kommer att tas bort. Eventuell ny toalettbyggnad kan anslutas via kv Badgästens sydvästra hörn.

7. Lantmäterimyndigheten i Motala kommun (yttrande 73) påpekar att fastighetsbeteckning Varamon 1:13 saknas på plankartan.

Kommentar: Fastighetsbeteckning för Varamon 1:13 tillförs plankartan

8. Räddningstjänsten (yttrande 108) har inget att erinra.

Kommentar: Kommunen noterar detta

9. Plan- och miljöförvaltningen, Bygglövenheten (yttrande 88) har inget att erinra.

Kommentar: Kommunen noterar detta.

Övriga remissinstanser

10. Vattenfall Eldistribution AB (yttrande 113) framhåller att på område 5 Badgästen behövs ett E-område 10*10 m för transformatorstation.

Kommentar: Befintlig transformatorstation kommer att flyttas till ett E-område i angiven storlek vid korsningen Varamovägen/Vildmarksvägen.

11. Östgöta Trafiken (yttrande 65) lämnar synpunkter gällande samtliga fem detaljplanerna. Östgöta Trafiken konstaterar att de synpunkter som lämnades i samrådsskedet lämnats utan några väsentliga förändringar till gransknings-skedet. Det medför att förutsättningarna för framtida trafikering av de norra delarna av Varamon bedöms som begränsade. Ställningstagande om eventuell

trafikering kommer att fattas först efter att utbyggnaden färdigställts och bedömningar gjorts om i vilken mån vägnätets utformning tillsammans med tillkommande trafikvolymerna kommer påverka framkomligheten och möjligheten att trafikförsörja området på ett effektivt sätt.

Ställningstaganden kring befintlig bussdepåverksamhet, idag belägen på Delfinvägen, hänskjuts till annan utredning. AB ÖstgötaTrafiken ser det av vikt att processen för denna utredning samordnas med rubricerade detaljplaner så att inte bussdepåfrågan hanteras i ett skede där påverkan av utbyggnaden av Varamon redan gör sig gällande.

***Kommentar:** Kommunen framhåller att kravet på separata kollektivtrafikkörfält längs Badstrandsvägen och Badvägen som framfördes i samrådskedet bedöms som svårt att tillgodose. Den befintliga bussdepåns framtid kommer att utredas, men inte inom ramen för detta planarbete.*

Organisationer, politiska partier etc.

12. Naturskyddsföreningen (NSF) i Motala (yttrande 87) har formulerat ett samlat yttrande för samtliga fem detaljplaner. Föreningen konstaterar att de synpunkter som lämnades i samrådet har bemötts på ett korrekt sätt i samrådsredogörelsen. Den 9 oktober 2018 deltog föreningens representanter i ett konstruktivt granskningsmöte som bl.a. resulterade i att naturvärdet för området Badgästen graderades upp till klass 3 i en reviderad Naturvärdesinventering.

Föreningen vill lyfta vikten av ett helhetsperspektiv där hela influensområdet innefattas i miljöbedömningen. Det aktuella planområdet gränsar till Vättern, i princip en källsjö, där tillrinningen sker via grundvattnet och vattnet har en omloppstid på ca 60 år. Vättern är en av Europas största öppna vattentäkter som idag har rent vatten. Vattendirektivets ”icke försämringskrav” måste tas på största allvar och efterföljas. Föreningen anser att hela Varamoviken med närliggande omgivning bör beaktas. Planområdet för Lalandia i södra Varamon gränsar i norr till det närliggande området Bromma, Kårsby, Djurkälla som detaljplaneras för tätortsutvidgning. Detta kan tillsammans med Lalandiaplaneringen bli en alltför stor utmaning för Vättern. Närheten till Vättern kräver återhållsamhet vad gäller exploatering av naturmark, där bl.a. hårdgjorda ytor oundvikligen medför att förorening tillförs eller riskerar att tillföras Vättern.

Hela Varamoviken omfattas även av de riksintressen som är beskrivna i MKB:n. De ca 700 000 årliga besökarna till Lalandia beräknas medföra ett ökat tryck på det rörliga friluftslivet.

Föreningen påpekar även att det påbörjade arbetet med en ny översiktsplan måste beakta och kompensera i övriga delen av influensområdet för den kraftiga exploateringen som nu planeras för södra Varamon. Föreningen anser även att en vandringsled från Motala hamn till Lemunda bör anordnas för att manifestera gemensam uppskattning och vilja att värna den unika naturmiljön, Vätterns rena vatten och biologiska mångfald.

***Kommentar:** Kommunen tackar för konstruktivt samtal, kunskapsinspel och förslag på förbättringar. Arbetet med ny översiktsplan pågår och kommer att ta upp de aspekter som NSF nämner. Hur avvägningarna kommer att falla ut är dock alltför tidigt att säga. Planläggningen av Bromma, Kårsby, Djurkälla föregås av ett planprogram. Ett av de viktigaste syftena är att sanera dagens otillräckliga avloppslösningar. En*

detaljplaneläggning kommer även att i högre grad än i dag reglera dagvattenutföden i Vättern. Ett plangeförande av en tätortsutveckling som inbegriper Bromma, Kårsby, Djurkälla ska därmed ses som en förbättring för Vättern. Kommunen ser gärna att det kan anordnas en vandringsled på det sätt som föreningen föreslår.

13. Varamons Vänner (yttrande 72, 76 och 105)

Yttrande 72 och 76 är i stort sett identiska.

Yttrande 105 är ett tillägg till yttrande 72 och är ett ifrågasättande av kommunens arbete med Lalandias etablering som helhet.

Intresseföreningen anser att kommunen inte har beaktat följande;

Markresurs - En viktig parkering försvinner och hårdgjorda ytor bryter ekosystemet.

Naturvärden – Träden i Varamon är värdefulla för strandmiljön och bidrar till att förhindra strandflykt och stranderosion. En återplantering vid en avverkning kan ej kompenseras då det tar ca 200 år att få samma status för de tallar man fäller. Det finns en stor risk att rötterna till de träd som ska stå kvar skadas. Träden kommer då så småningom att dö. Ifrågasätter att inte Natura 2000 – tillstånd krävs. Vättern kommer att påverkas av grävarbeten och dagvatten. Hur många träd ska fällas? Badgästen har högt friluftsvärde. Endast ¼ utgör parkering idag.

Landskapsbild – Semesterbostäderna passar inte in i den unika miljön i Varamon. Dessutom är husen för höga. De höga hus som är tillåtna stämmer inte överens med övrig lägre bebyggelse.

Dessutom ifrågasätter vi lämpligheten av campingstugor i bostadsbebyggelse.

Allemansrätten – En inskränkning blir följden. Ännu en del av Varamon blir privatiserad.

Trafik – Området ligger i ett bostadsområde. Följden blir en ökning av föroreningar och buller samt att vägarna ej är anpassade för ökad trafikbelastning.

Strandskydd – Strandskyddet måste bevaras och inte upphäva. Dess syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för växter och djur.

Arkeologi - en utredning etapp 2 är beställd. När blir den klar? Konsekvenser?

Kommentar: *Kommunen har förståelse för att föreningens medlemmar känner oro inför den planerade förändringen. Ett flertal tillfällen till kommunikation har därför erbjudits. De sakfrågor som tas upp i yttrandet har varit föremål för utredningar och noggranna avvägningar under planprocessens gång. Kommunen och relevanta remissinstanser bedömer att de nämnda frågorna beaktas i tillräcklig grad.*

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. Under planprocessen har kommunen strävat efter att minimera den påverkan av ett plangeförande som kan upplevas negativt.

Inför granskningen har högsta tillåtna totalhöjd (ung.nockhöjd) sänkts med en meter. Planen medger därmed en högsta totalhöjd om åtta meter och byggnaderna får vara högst två våningar. Ett enplanshus kan generellt sägas ha ungefär sex meter upp tillnock.

Strandskyddet är upphävt i gällande plan (SP 273 från 1980) och återinträder till 100 meter från medelvattennivån när planen byts. I det aktuella fallet är det ungefär 1/3 av området som omfattas av strandskydd. Strandskyddsfrågan är relevant för planområden 2, 3, 4 och 5 och är föremål för noggrann utredning och bedömning. Strandskyddslagstiftningen är en förbuds lag 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.

En arkeologiska utredd etapp 2 är beställd. När den kommer att vara klar och vad den kommer att visa vet ingen i dagsläget. Kommunen för fortlöpande diskussion med Länsstyrelsen i fråga om arkeologin.

14. Motala Biologiska förening, samlat yttrande över 5 detaljplaner (yttrande 70) har formulerat ett samlat yttrande för de fem detaljplanerna. Föreningen känner inte igen sitt yttrande i samrådsredogörelsen och vill därmed förtydliga detta. Föreningen framhåller att de tycker att det är synd att ytterligare naturmark tas i anspråk men det betyder inte att de generellt motsätter sig att naturmark bebyggs enligt förslagen. Det som föreningen däremot motsätter sig är att man gör intrång i områden med höga naturvärden. Särskilt framhålls områdena 10, 12 och 8 i naturvärdesinventeringen. Föreningen vill även framhålla vikten av att dagvattenanläggningar gynnar biologisk mångfald och pekar särskilt ut område 7 för detta. Eftersom naturvärdena i Varamon till stor del är knutna till äldre tallar och ekar är det viktigt att bevara så många träd som möjligt. Strandnära områden bör även i fortsättningen vara tillgängliga för alla. Föreningen tycker att planförfattarna delar föreningens uppfattning och försöker ta hänsyn till de värdefulla träden och strandskyddet.

***Kommentar:** Värdena i de nämnda naturområdena har enligt kommunens bedömning utretts och tillgodosetts i tillräcklig grad. Dagvattenhanteringen är utredd och lämpliga åtgärder regleras i planhandlingarna. 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 övriga planhandlingar på kommunens hemsida.

15. Tema HÄLSA OCH SÄKERHET

Belastning på reningsverk/kemikalieanvändning

Yttrandena anser att en anläggning som nyttjar miljöfarliga kemikalier är otidsenlig och inte bör etableras.

Yttranden: 80

***Kommentar:** Synpunkter som rör huvudanläggningen inom kv Tvättsvampen (område 1) kommenteras inom granskningsutlåtande för det området. Lalandias vattenland kommer inte att hantera klor utan transporterar och lagrar industrisalt för att sedan inne i anläggningen tillverka klor genom elektrolys. Vilket klorens system 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: 81, 83

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

- Ytrande 83 betonar särskilt att försämrade luftkvalitet är allvarligt för barn och äldre, vilket är negativt nära skola/förskola/äldreboende/vårdcentral.

***Kommentar:** Se även kommentar till intresseföreningen Varamons Vänner ovan. Den beräknade ökande trafiken har varit föremål för utredningar och analyser. Kompletterande beräkningar har utförts för partiklar PM10 och PM2,5 med SIMAIR-programmet, vilket är mer detaljerat än i utredningens samrådsversion. De parametrar som nämns i yttrandena hamnar 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.

Yttranden: 82,

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

***Kommentar:** Trafikbuller är en av de aspekter som utretts och analyserats inom ramen för planarbetet. En utökad bullerutredning har gjorts för Mariebergsgatan i syfte att formulera en handlingsplan för skolornas/förskolornas utemiljöer och för att säkerställa trafiksäkra miljöer.*

Bullerstörning i befintliga miljöer hanteras som ett ärende till kommunens Miljö- och hälsoskydds-enhet.

Otrygghet och störningar

Yttrandena uttrycker oro för att etableringen kommer att innebära att fler personer vistas vid Varamon på ett sätt som innebär otrygghet och störningar, särskilt för fastboende intill.

Yttranden: 80, 81, 83

***Kommentar:** Att fler människor rör sig i ett område kan också ses som en förutsättning för ökad trygghet. Önskad beteenden går inte att kontrollera i planskedet. Bostadsrättsföreningar har stadgar som ska följas.*

Räddningstjänst mm

Risk att räddningstjänsten inte kan komma in i området om vägarna är för smala (1,5 meter enligt skissen). Om vägarna måste breddas, kommer då fler träd avverkas?

Yttrande: 68 och 69

Kommentar: Räddningstjänsten har varit delaktig i planarbetet och har under arbetets gång framfört synpunkter som påverkat planförslaget. Räddningstjänsten har i sitt eget granskningsyttrande (nr 108) inget att erinra. 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.

Störningar av ljus, ljud mm

Yttrandena anser att anläggningen kan medföra störande ljus/ljud.

Yttranden: 83

Kommentar: Beträffande ljussättning: 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.

Buller från verksamheten regleras av annan lagstiftning. Riktvärden finns i Boverkets rapport 2015:21, Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning. Frågan om ljuddämpning prövas i samband med bygglov. Exploatören avser att bygga in fläktanläggningar.

16. 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. Det påtalas att vägarna i området inte är dimensionerade för denna trafik och att det kan bli ökat slitage.

Yttranden: 80, 82, 83, 86, 91

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

- Yttrande 80 anser att en verksamhet som medför ökad trafik/är beroende av biltrafik är otidsenligt
- Yttrande 81 ifrågasätter trafikutredn med stor ökning av biltrafiken mellan semestercentret och aquadomen
- Yttrande 86 anser att det är positivt att Varamov stängs för allm trafik och att det blir utökad kollektivtrafik med fler hållplatser nära boende.

Kommentar: Se även kommentar till Intresseföreningen Varamons Vänner ovan. Köbildning vid västersväng i nuvarande korsning Badstrandsvägen/ Vintergatan är ett känt problem vid högtrafik. Kommunen kommer att bygga om denna korsning innan Lalandia öppnar.

Varamovägen i sin sträckning mellan Badstrandsvägen och Pärhvägen kommer att stängas av för genomfartstrafik. Boende och besökare till boende längs sträckan får fortsatt nyttja vägen.

Hur vägtrafik och fordonsflotta utvecklas framöver påverkas i hög grad av nationella och internationella beslut.

Kommunen arbetar för att kollektivtrafikförsörjning ska kunna ske via Badvägen.

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. Parkeringsplatserna nära badet bör sparas för badbesökarnas behov.

Yttrande: 68, 69, 82, 83, 107

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

- Yttrande 107 betonar att det är viktigt med parkering nära badet för småbarn, äldre, rörelsehindrade och även för verksamheterna vid strandet, ex Sjövik och Gillet

Kommentar: Parkeringssituationen sommartid vid Varamon behöver ses över även om den planerade etableringen inte kommer till stånd. I detta arbete ingår att se över samtliga parkeringsytor och tillskapa 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. 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 sommandagar. Detta arbete fortgår parallellt med planarbetet. Eventuella parkeringsbegränsningar på tvärgator från Varamovägen utreds i detta arbete.

Kommunen instämmer i synpunkten att det behöver finnas parkeringsmöjligheter nära stranden för vissa grupper. I dagsläget är detta möjligt bara för dem som kommer först och har turen att hitta en plats. Andra besökare möts av parkeringskaos.

17. Tema VATTENSKYDD

Natura 2000-område

Yttrandena uttrycker oro för negativ påverkan på Natura 2000-området till följd av planens genomförande. Anser att Natura 2000-dispens bör krävas.

Yttrande: 82, 83, 91

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

Kommentar: *Se även kommentar till Intresseföreningen Varamons Vänner samt Länsstyrelsens yttrande ovan. Påverkan på Vättern har utretts. Kommunen, Länsstyrelsen och relevanta remissinstanser bedömer att de nämnda frågorna beaktas i tillräcklig grad.*

Dagvattenhantering och VA-frågor

Det finns oro för negativa konsekvenser av ökad andel hårdgjord mark för parkeringar och byggnader som kommer till vid etablering enligt planförslaget. Påverkan på vattenkvaliteten i Vättern på grund av grävarbeten och dagvatten från området.

Yttranden: 82

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

- Yttrande 86 är angelägna att rekommendationerna följs angående dagvatten, för att inte få bekymmer på tomten.

Kommentar: *Se även kommentar till Intresseföreningen Varamons Vänner ovan. Vattenfrågan har varit föremål för utredningar och noggranna avvägningar under planprocessens gång. Kommunen, Länsstyrelsen och relevanta remissinstanser bedömer att de nämnda frågorna beaktas i tillräcklig grad.*

Vättern som vattentäkt/vattenskyddsområde

Yttrandena är oroliga för att kvaliteten på Vättern som vattentäkt äventyras av denna och andra exploateringar och andra faktorer (klimatförändringar, försvarsmaktens skjutansökning, gruva Norra Kärr och gasutvinning). Det finns allt större efterfrågan/behov av resursen. Påtalar att MKB skriver om recipientens känslighet och att exploateringen medför mer föroreningsbelastning. Vättern är t o m vattenskyddsområde för att säkra vattentakten. Yttrandenas slutsats är att det är oförsvarbart att bygga nära vattentakten.

Yttranden: 81, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106

Kommentar: *Se även kommentar till Intresseföreningen Varamons Vänner och Länsstyrelsens yttrande ovan. Vattenfrågan har varit föremål för utredningar och noggranna avvägningar under planprocessens gång. Kommunen, Länsstyrelsen och relevanta remissinstanser bedömer att de nämnda frågorna beaktas i tillräcklig grad.*

18. Tema EKONOMI

Konsultkostnader

Kostnader för konsulter, advokater etc ifrågasätts. Val av arkitekter och jurister ifrågasätts, anser det tveksamt att många av dem verkar danska. Menar att många Motalabor hade gärna bjudit på sina goda idéer för en fin, pietetsfull utveckling av området.

Yttrande: 105

Kommentar: *De aspekter av ekonomisk art som nämns i yttrandet är inte någon planfråga. I detta planarbete är det i enlighet med markanvisningen förutsättningarna för Lalandias etablering som ska prövas.*

Den danska världskända arkitektfirman Dorte Mandrup arbetar på uppdrag av Lalandia.

Kommunal ekonomi

Yttrandena menar att kommunen säljer markan för billigt och att kommunen bör hushålla bättre med markresursen som utgörs av kommunens ägda mark. Ekonomiska konsekvenser för kommunen inte klarlagda i planhandl. Oro för förödande ekonomiska konsekvenser för skattebetalarna i Motala.

Yttranden: 80, 83, 91

- Yttrande 80 anser att markanvisningen strider mot kommunens riktlinjer, såvitt skribenten vet har ingen oberoende exertvärdering gjorts.
- Yttrande 83 saknar genomförandebeskrivning, översiktlig ekonomisk kalkyl, exploateringskalkyl, kostnadsberäkningar för investeringar som nya VA-ledningar och reningsverk.

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 köpeavtal.*

Den utförda markanvisningen strider inte mot de riktlinjer som yttrandet nämner. En oberoende markvärdering har utförts.

Gynnande av privat aktör

Yttrandena anser att planarbetet syftar till att gynna en privat aktör och ifrågasätter om detta är förenligt med kommunallagens förbud mot gynnande av enskild aktör. Anser också att Lalandia här får monopol som uthyrare.

Yttranden: 80, 82, 83, 90, 91

- Yttrande 80 anser att det gynnar enskild att kommunen bekostar planarbetet.

Kommentar: *Se även kommentar till Intresseföreningen Varamons Vänner ovan. De juridiska aspekterna av gemensam entré är i princip inte en planfråga. Att Lalandia och kommunen har en gemensam entré ska inte ses som en förlustaffär för kommunen. Syftet är snarare samordningsvinster. Hur kostnader för drift, underhåll mm regleras mellan kommunen och Lalandia är inte en planfråga. Frågan kommer att bli föremål för särskilt avtal.*

Att kommunen bekostar planarbetet för att sedan sälja marken planlagd och färdig för exploatering är inge ovanligt. Under planarbetet tar då kommunen kostnaderna för planarbete och de utredningar som krävs. Den värdering som kommunen låtit göra för den aktuella marken inkluderar ett sk. förväntningsvärde .

Påverkan på arbetstillfällena och näringslivet

Yttrandena är tveksamma till om etableringen verkligen ger fler arbetstillfällen till Motalaborna och om det inte finns risk för att lokala näringsidkare påverkas negativt av etableringen.

Yttranden: 82, 107

Kommentar: *En etablering som den föreslagna kommer att ge ett flertal effekter för Motalas näringsliv. Exakt hur dessa ser ut går inte att förutsäga utan bygger i hög grad på näringslivets egen förmåga att se möjligheter. HUI:s rapport ger ett visst underlag som pekar på en positiv förändring för näringslivet och tar särskilt fasta på arbetstillfällena för ungdomar. Värden av att ett stort företag ser möjligheter i en mindre ort ska inte underskattas som katalysator för andra positiva förändringar och satsningar i Motala. Det ska inte heller bortses från behovet av service, material och hantverkskraft som behövs under byggtiden.*

I vilken grad den planerade verksamheten påverkas av lågkonjunkturer eller diskriminerar ekonomiskt svagare personer är inte en planfråga. Detaljplaneringen har inga verktyg att påverka detta.

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: 83, 91

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. Kommunen har inte för avsikt att ge ekonomisk kompensation.*

19. Tema NATURMILJÖ

Miljökvalitetsnormer och miljömål

Yttrandena anser att förslaget medför risk att inte klara miljökvalitetsnormer och/eller miljömål.

Yttranden: 81, 83, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106

- Yttranden 81, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106 anser att Motala inte har några ambitioner att närma sig miljökvalitetsmålet Levande sjöar och vattendrag. Måste följa EU:s vattendirektiv.

- Yttrande 83 anser att det är fel etablera bilintensiv verksamhet med många besökare/transporter, det strider mot miljömål 2030.

Kommentar: *Se även Länsstyrelsens yttrande ovan. De frågor som nämns i yttrandena har varit föremål för utredningar och noggranna avvägningar under planprocessens gång. Kommunen, Länsstyrelsen och relevanta remissinstanser bedömer att de nämnda frågorna beaktas i tillräcklig grad.*

Hur vägtrafik och fordonsflotta utvecklas framöver påverkas i hög grad av nationella och internationella beslut.

Strandskydd

Yttrandena vill värna strandskyddets syften och anser att upphävande av strandskyddet är olämpligt och att det inte finns skäl för upphävande. Många anser att det inte är nödvändigt för boendet för besökare till Lalandia att ligga strandnära på ett sådant sätt att strandskyddet måste upphävas. Befarar att fler exploatörer kan se möjligheten att få strandskyddet upphävt. Yttrandena anser att strandskyddsområdet här har stora och unika biologiska värden och påtalar att inventering av botenfauna saknas i MKB.

Yttranden: 68, 69, 80, 81, 82, 83, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

- Yttrande 68 och 69 menar att anläggningarna i Rödbby och Billund går bra även utan boende inom strandområde. De anser också att det är otydligt med skrivningen i MKB s 26: ”inte hindra fri passage” – man vill försäkra sig om att man här även har möjlighet att uppehålla sig inte bara passera.

Kommentar: *Kopplingen mellan de fem planområdena och värdet av ett vattennära läge är väl beskriven i planbeskrivningen.*

Strandskyddsfrågan är relevant för planområden 2, 3, 4 och 5 och är föremål för noggrann utredning och bedömning. (se även svar ovan till intresseföreningen Varamons Vänner). 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 strandskyddet på de aktuella platserna och att det fortsatt finns god tillgång på strandszoner för Motalas medborgare och för besökare.

Strandskyddet är upphävt i gällande plan men återinträder till 100 meter från medelvattennivån. I den aktuella planen är det en del längst i väster som omfattas. Administrativ gräns i plankartan visar den del av planen där strandskyddsfrågan är aktuell. 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.

”Fri passage” är ett begrepp från Miljöbalken. Man får uppehålla sig inom det området som anses.

Vattenfrågan har varit föremål för utredningar och noggranna avvägningar under planprocessens gång. Kommunen, Länsstyrelsen och relevanta remissinstanser bedömer att de nämnda frågorna beaktas i tillräcklig grad. Bottenfaunautredning kommer därmed inte att utföras.

I detta fall handlar det om att upphäva strandskyddet i samband med detaljplaneläggning. Ansökningar om strandskyddsdispens för bygglov hanteras av Bygglövsenheten.

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: 81, 82, 83, 91, 106

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

Kommentar: Se även svar ovan angående strandskydd som är relevant för planområden 2, 3, 4 och 5. En planbestämmelse som förbjuder inhägnad (förutom mot befintlig bebyggelse) finns på plankartan.

Skada på naturmiljön, biologisk mångfald, djurliv

Yttrandena önskar att befintlig natur och träd sparas som idag. Åverkan innebär påtaglig skada på naturmiljön. De unika naturvärdena som gör Varamon attraktivt kan försvinna. Att ersätta naturområde med hårdgjorda parkeringsplatser är negativt ur miljösynpunkt. Ökat slitage på ytorna minskar de biologiska värdena.

Yttranden: 81, 82, 83, 91, 105, 107

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

- Yttrande 81 och 83 saknar rapport angående fladdermusinventering, hur säkras det perspektivet? Saknar bottenfaunainventering och sjöfågelsinventering.
- Yttrande 91 saknar koppling till art- och habitatdirektivet.
- Yttrande 105 undrar om förekomst av salamandrar kartlagts i hela området (5 detaljplaner)?
- Yttrande 107 skriver att kommunen vet att det blir konsekvenser för miljön, men är villig att bortse från detta.

Kommentar: Se även Länsstyrelsens yttrande ovan. De frågor som nämns i yttrandena har varit föremål för utredningar och noggranna avvägningar under planprocessens gång. Kommunen, Länsstyrelsen och relevanta remissinstanser bedömer att de nämnda frågorna beaktas i tillräcklig grad. Ytterligare utredningar kommer därmed inte att utföras inom ramen för detta planarbete.

Hur vägtrafik och fordonsflotta utvecklas framöver påverkas i hög grad av nationella och internationella beslut.

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). Viktiga naturområden har försetts med skydd i detaljplanekartan. Dessa skydd består i områden som ska vara helt orörda (NATUR på plankartan), 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. Marklovpunkten kan kopplas till krav på kompensationsåtgärder och viten vid olovlig fällning. Detta har förtydligats i granskningshandlingarna.

Den exploator 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.

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 lufrum

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 samt genom att den allmänna platsmarken som idag utgör strandpromenaden och dess närområde möjliggör skyddsåtgärder mot erosion.

Kommunens skötselplan från 2007 (beslutad av Tekniska nämnden) är ett av flera kunskapsunderlag och sektorsplaner som vägs mot den föreslagna exploateringen. Kommunen bedömer att värdet av exploateringen väger tyngre.

Genom avtalet EUROBATS förbinder sig Sverige att vidta åtgärder som främjar fladdermöss. En fladdermusinventering har utförts under sommar och tidig höst 2018 av Enviro planning AB. Inventeringsområdet omfattade även Mariebergsudden. 2 237 ljudregistreringar gjordes under de fyra nätter som inventeringen pågick. Den absoluta majoriteten av registreringarna utgjordes av arter som inte är rödlistade eller särskilt ovanliga, En registrering gjordes inom område 1 (kv Tvättsvampen) för en trolig fransfladdermus som är klassad som sårbar i senaste listningen. Området vid strandzonen är redan i nuläget starkt ljusförorenat.

Den sammanfattande bedömningen är därmed att den negativa påverkan på fladdermusfaunan till följd av den planerade exploateringen är låg. Större träd och hålträd har identifierats i Naturvärdesinventeringen och skyddas genom bestämmelser i detaljplanen och civilrättsliga avtal som säkerställer att dessa träd även skyddas vid anläggningsarbetet. För att gynna nattlevande organismer rekommenderas i inventeringen att ny belysning inom Mariebergsudden undviks. På sikt kan även belysningen utmed Vätterns strand behöva ses över.

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 samt redovisning av hur många träd som kan komma att avverkas.

Yttranden: 68, 69, 80, 81, 83, 107

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

- Yttrande 80 undrar hur tallar på kommunal mark hanteras? Får exploitören söka om att fälla dem också för att få utsikt? Betonar att bevarande av träd och vegetation är viktigt för miljö och klimat, lokalt och globalt. Ansvar för att tänka långsiktigt!
- Yttrande 81 anser att tallarnas värde för Varamons inte beaktats.
- Yttrande 83 anser att minst 50% av de fullvuxna träden ska bevaras. Skriv in vite i planen.
- Yttrande 107 undrar hur det kommer sig att träd får fällas för Lalandias skull, när andra har nekats.

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 vite 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 har förtydligats 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).

Friluftsvärden

Yttrandena framhåller platsens stora friluftsvärden i dagsläget och är negativa till att dessa värden försvinner med exploateringen.

Yttranden: 83, 109

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

- Yttrande 109 menar att det ligger i tiden att vara i skog och mark, många nyttjar natursköna Varamon idag till att cykla, gå, jogga, leka och spela spel

Kommentar: Se även kommentar till Intresseföreningen Varamons Vänner och Länsstyrelsens yttrande ovan. Kommunen, Länsstyrelsen och relevanta remissinstanser bedömer att samtliga aspekter av den föreslagna etableringen är tillräckligt utredda och att dessa också har beaktats i tillräcklig grad.

20. Tema PLATSSEN

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. Ej tillräcklig hänsyn till landskapsanalysen från MKB:n.

Yttranden: 82, 83

Kommentar: Synpunkter som gäller andra områden bemöts inom granskningsutlåtande för respektive område.

Utsikt är en aspekt som beaktas i möjligaste mån. I planförslaget regleras bebyggelsens höjd, volym och exploateringsgrad. Exakt placering styrs inte i planen, det görs i bygglovets men de illustrationer som ingår i planhandlingarna visar trolig placering. Vegetation, träd och trädrotter ska också beaktas och utgör del i det omfattande kunskapsunderlag som kommunen har att arbeta med.

Efter mer detaljerad skissering har höjden för byggnaderna kunnat sänkas med en meter inför granskningen. Det är dock oundvikligt att den föreslagna etableringen påverkar utsikten jämfört med hur den upplevs idag när området till stor del är en grusad parkeringsyta.

3D-visualiseringar har använts under granskningen. Den 3D-visualisering som kommunen tagit fram visar volymerna för den tänkta exploateringen. En film över föreslagna etablering har visats dels i Kanallbolagets utställningslokal samt funnits tillgänglig på kommunens bemsida. Denna visualisering visar den maximala byggrätten. Visualiseringarna visar på möjlig utformning och placering men kan inte göras helt realistiska. Vissa aspekter av bebyggelsen regleras genom plankartan medan andra fastställs först i bygglovets.

21. Tema ESTETIK OCH BYGGNADER

Skala på bebyggelsen, exploateringsgrad och utseende

Yttranden 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. Bebyggelsen föreslås alltför nära befintliga byggnader och skymmer utsikt. Det ifrågasätts om campingstugor är lämpligt så nära permanentbostäder.

Yttranden: 68, 69, 83, 86, 89, 106, 107, 109

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

- Yttrande 68 och 69 anser att även med ändring till 8 m är det för högt.
- Yttrande 106 trycker på att höjden 8 m är för högt.
- Yttrande 107 frågar sig varför Lalandia får bygga högt när boende inte får göra det.

***Kommentar:** se kommentar under rubrik "Landskapsbild och utsikt" ovan.*

22. Tema KULTURMILJÖ och SOCIALA FRÅGOR

Arkeologi

Yttranden frågar när den arkeologiska utredningen (etapp 2) är klar och vad den får för konsekvenser

Yttranden: -

Varamons Vänner (nr 76): 72, 74, 75, 77, 78, 89, 90, 106

***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 2¹. Arkeologisk utredning etapp 2 är beställd. Processen med utredning och omhändertagande av eventuella fynd övervakas av Länsstyrelsen. Det finns ingen risk att det tappas bort under arbetets gång.*

Kulturmiljö

Yttranden anser att förslaget medför skada på kulturmiljövärden, och önskar att kulturmiljöerna bevaras

Yttranden: 80, 83, 91

- Yttrande 80 anser att bevara det som finns av första tidens etablering. Bevara G:a Lundgrens café [område 3]

¹ Arkeologisk utredning etapp 2 betyder sökschakt.

Kommentar: Synpunkter som gäller andra områden bemöts i granskningsutlåtande för respektive område.

Sociala frågor

Yttrandena påtalar att det som byggs riskerar att göra platsen mindre tillgänglig för allmänheten, och att det finns en social orättvisa i att alla inte har råd att gå på ett badland som detta.

Yttranden: 68, 69, 81,107

- Yttrande 68 och 69 påtalar att gräsyta (prickad) mellan stugbyn o gångstråket används av större sällskap idag och ser en risk att de i framtiden inte är välkomna. Ser också risk att stugbyn annekterar området.
- Yttrande 81 anser att man inte baktat hur barn, unga och icke bilburna ska ta sig till ständer, kommunens inriktning är att allmänhetens tillgång till ständer inte ska försämras.
- Yttrande 107 anser att Varamon borde vara en plats för alla, alla har inte råd att gå på Lalandia. Istället borde man skapa en plats där alla kan njuta och trivas, satsa på barn och unga för hälsa och att vara "staden som satsar på sina invånare".

Kommentar: Varamobaden kommer fortsatt att vara tillgänglig och utgöra en viktig del i platsens värde och attraktionskraft. Parkeringsituationen sommardag vid Varamon behöver ses över även om den planerade etableringen inte kommer till stånd. I detta arbete ingår att se över samtliga parkeringsytor och tillskapa nya i bättre läge för att undvika det parkeringskaos som ofta uppstår under soliga sommardagar 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. Se även kommentar under rubrik "Minskad parkering" ovan.

Att alla inte har råd att gå på Lalandia är ett uttryck för en stor och viktig samhällsfråga men den kan tyvärr inte påverkas inom ramen för detta planarbete.

Psykisk ohälsa till följd av den föreslagna förändringen kan inte regleras i detaljplanen.

23. Tema ÖVERSIKTLIG PLANERING

Avvikelser från översiktsplanen

Yttranden anser att planeringen avviker från ställningstagande i översiktsplanen: "Att bevara områdets karaktär eftersträvas"

Yttranden: 83

Kommentar: Kommunen har återkommande arbetat med dokument i form av idéprogram, handlingsplaner för genomförande av idéprogram och detaljplaneprogram² som visar på ambitionen att utveckla Varamoområdet. Den utveckling som hittills skett är resultat av detta långsiktiga arbete. Exempel är tillkomsten av

² Planprogram för Badstrandsvägen mm, Varamon, Motala kommun, godkänd i Kommunstyrelsen 2010-09-28 samt Detaljplaneprogram för turism- och fritidsverksamhet i Varamobaden, Motala kommun. Godkänd av Kommunstyrelsen 2010-10-19.

Badstrandsvägen och Badvägen samt tankarna om kommersiella och turismorienterade verksamheter och parkeringsytor i detta område. För planområdet Folkets Park (förutom åkern) finns en gällande detaljplan³ som medger Kultur/Hotell/Vandrarhem samt Friluftsområde med Bad samt Park. Med bakgrund av detta har kommunen bedömt att föreslagen etablering i enlighet med markanvisningen ska prövas genom detaljplan och att de värden som identifieras kan skyddas i tillräcklig grad. Länsstyrelsen stödjer kommunen i denna bedömning.

Övergripande inriktningar för Varamons utveckling som anges i ÖP06 motverkas inte. Arbetet med att ta fram en ny ÖP pågår. Till dess att den nya ÖP:n är antagen är det ÖP 06 som gäller.

Kommunal fysisk detaljplanering är en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och mellan olika enskilda intressen. Det är under detaljplaneprocessen som de olika föreställningarna om värden vägs mot varandra. Planläggning är en förhandling med givande och tagande där alla inte kommer att bli helt nöjda.

Riksintressen

Yttrandena anser att planeringen inte tar tillräcklig hänsyn till/inte har beaktat riksintressen.

Yttranden: 91

Kommentar: *Se även kommentar till Intresseorganisationen Varamons Vänner och Länsstyrelsens yttrande ovan.*

Vättern med öar och strandområden är ett av de geografiska riksintressena som anges i Miljöbalken kap 4 § 2. Dessa bestämmelser utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, vilket det handlar om i detta fall.

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 luftrum⁴

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.

Begreppet "beakta" används ofta utan att särskilt definieras. Inom den kommunal fysiska planeringen betyder det dock att synpunkten på något sätt har påverkat en avvägning mellan olika intressen. En avvägning kan liknas vid en kompromiss. I detta planarbete är det Lalandias exploatering och behov av funktion och byggrätt som kompromissas mot ett stort antal andra synpunkter som innebär begränsningar på olika sätt. Att en synpunkt beaktas betyder alltså att den tagits med i arbetet med att väga intressena mot varandra och utifrån det skapa ett planförslag som är en rimlig kompromiss. Kommunen, Länsstyrelsen och relevanta re-

³ Detaljplan för Kvarterets Folket Park och Gustavsvik mm, Marieberg, kommunens diarienummer DP558.

⁴ MSA-område luftrum = Område med krav på särskild hinderfrihet.

missinstanser bedömer att samtliga aspekter av den föreslagna etableringen är tillräckligt utredda och att dessa också har beaktats i tillräcklig grad.

Tekniska frågor, geoteknik mm

Yttranden anser att det är olämpligt att placera byggnader här med hänsyn till geoteknik/grundförhållanden

Yttranden: 91

***Kommentar:** Den geotekniska utredningen som legat till grund för planarbetet visar på de geotekniska förhållanden som måste beaktas i projektering och byggnation. Statens Geotekniska Institut (SGI) har också granskat de geotekniska förhållandena och har inget att erinra i det aktuella området.*

Politik

Yttranden anser att man från politikerhåll verkar mest intresserade av pengar och prestige istället för Motalabornas välmående.

Yttrande: 107

***Kommentar:** 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. En etablering som den föreslagna kommer att ge ett flertal effekter för Motalas näringsliv. Exakt hur dessa ser ut går inte att förutsäga utan bygger i hög grad på näringslivets egen förmåga att se möjligheter. HUI:s rapport ger ett visst underlag som pekar på en positiv förändring för näringslivet och tar särskilt fasta på arbetstillfällen för ungdomar. Värdet av att ett stort företag ser möjligheter i en mindre ort ska inte underskattas som katalysator för andra positiva förändringar och satsningar i Motala. Det ska inte heller bortses från behovet av service, material och hantverkskraft under byggtiden och i samband med drift och underhåll.*

24. ÖVRIGA KOMMENTARER

Yttrande 71 anser att det finns tveksamhet kring bestämmelsen O, tillfällig vistelse. Teknik dimensioneras för permanentboende. I princip heltidsbeläggning på platsen, kan det anses tillfälligt? Hur ser kommunen på omvandling till permanent boende på sikt (om anläggningen stänger).

***Kommentar:** Den reglerande bestämmelsen på plankartan är "Tillfällig vistelse". I och med det går det inte att skriva sig permanent/folkbokföras på någon adress inom planområdet. Det är Lantmäteriet som står för den kontrollen om en sådan ansökan skulle komma in till dem. I föreslagen exploatering kommer kravet på tillfällig vistelse att bekräftas av bostadsrättsföreningarnas stadgar som inte kommer att medge permanentboende så länge de är en del av konceptet Lalandia. Bestämmelsen "Tillfällig vistelse" (beteckning O på plankartan) finns med som planbestämmelse från Boverkets allmänna råd sedan 2014. Beteckningen kan användas för hotell, vandrarbarn och liknande för tillfällig övernattning och för konferenslokaler. Bestämmelsen reglerar alltså vistelselängden för de övernattande gästerna.*

Yttrande 86 saknar ÄDP 27 i planbeskrivningen, bör kompletteras. Välkomnar att komma och se och bedöma påverkan på plats, eller diskutera de givna förslagen.

Kommentar: ÄDP 27 tillförs

Yttrande 109 anser att miljön inte får komma i andra hand, näringslivsutveckling och miljö måste ha samma status och arbeta tillsammans för långsiktig lösning.

Kommentar: *Kommunen instämmer i detta. I planläggningen av en fysisk plats handlar det ändå om att avvägningar mellan olika intressen måste göras.*

MILJÖBEDÖMNING

Miljöbedömningen fortgår parallellt med planarbetet och dess analyser och slutsatser påverkar planens innehåll och utformning så att negativa konsekvenser minimeras. Det dokument som blir resultatet av miljöbedömningen kallas miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Den senaste versionen av MKB:n (daterad 2018-09-19) utgjorde del av granskningshandlingarna.

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 gällande detaljplaner som ska tänkas in i detta noll-alternativ och som också beskrivs i MKB:n. *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 MKB:n.

MKB:ns avgränsning beslutas i samråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande delat plan- och miljönämndens bedömning att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Därav beslutet att en miljöbedömning ska följa planarbetet. Länsstyrelsen uttrycker också att miljökonsekvensbeskrivningen har en ändamålsenlig avgränsning och inriktning. I det aktuella planområdet bedöms inte att ett genomförande medför betydande påverkan på någon specifik miljöaspekt.

SAMMANFATTNING

Genomförd granskning föranleder följande ändringar på plankartan:

- *Texten om att värdefull vegetation ska bevaras återinförs i planbestämmelsen om marklov (fanns i samrådet)*
- *Fastighetsbeteckning för Varamon 1:13 tillförs.*
- *E-område för transformator tillförs i korsningen Varamovägen/Vildmarksvägen.*

Ändringarna bedöms inte vara av väsentlig art.

Genomförd granskning föranleder följande kompletteringar i planbeskrivningen:

- *Att befintlig transformatorstation kommer att flyttas till ett E-område korsningen Varamovägen/Vildmarksvägen förtydligas.*
- *ÄDP 27 tillförs*

I övrigt justeras och kompletteras plan- och genomförandebeskrivningarna i enlighet med detta granskningsutlåtande och med övriga synpunkter framkomna under granskningen av 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: 68, 69, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106.

Om kravet på fortsatt användning som parkering inte tillgodoses:

Yttrande: 68, 69, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 82, 83, 89, 90, 106, 107.

Om kravet på begränsningar i exploateringen enligt yttrandet inte tillgodoses:

Yttrande: 68, 69, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 82, 83, 86, 89, 90, 106, 107, 109,

Lena Petersson Forsberg
Planchef
Samhällsbyggnadsenheten
Motala kommun

Tematisk strukturering av privatpersoners yttrande har utförts av
ÅF Infrastructure AB