

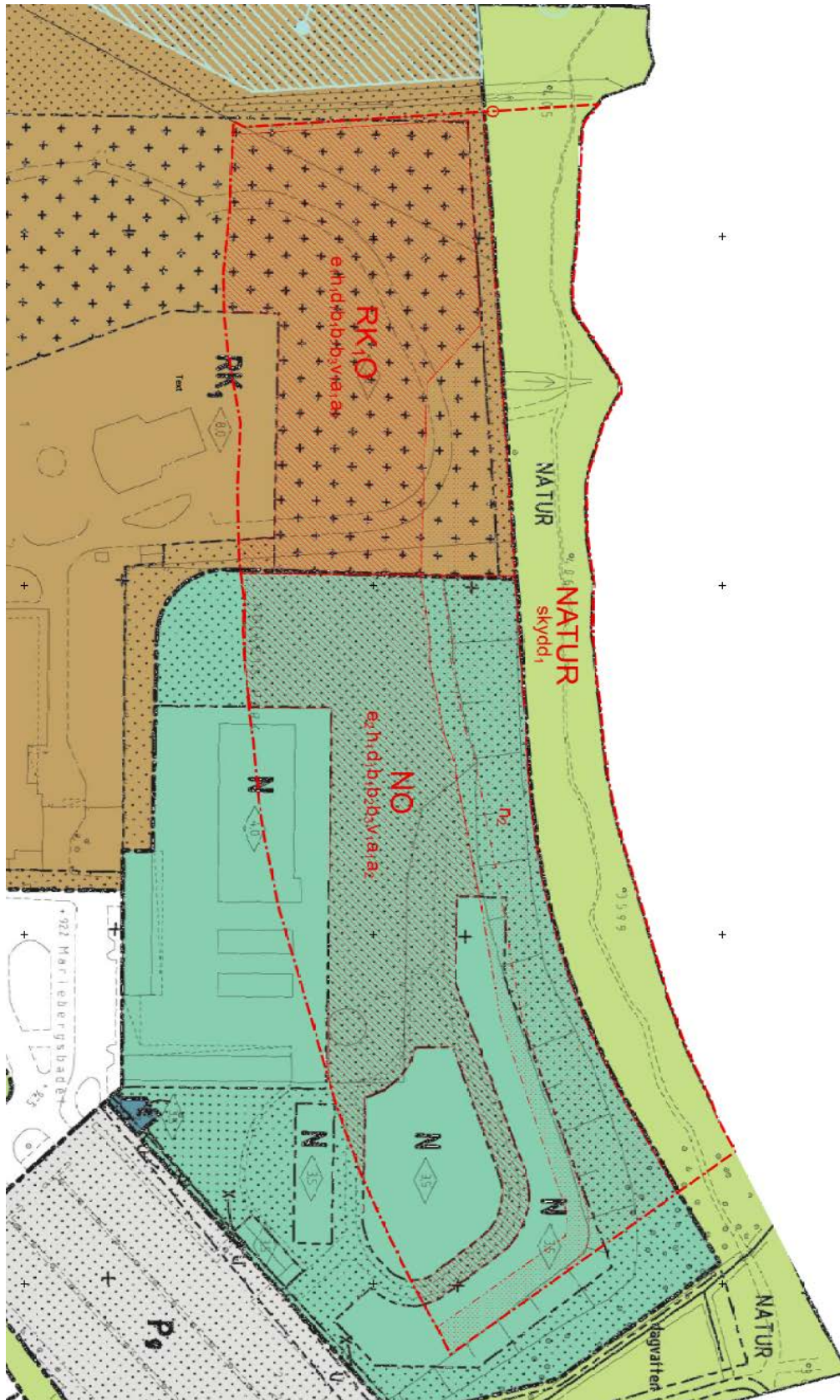
Planbeskrivning

Ändring av detaljplan 558 för
Folkets park 3 m fl, Varamon,
Motala kommun, Östergötlands län

ANTAGANDEHANDLING

Ärendenummer	SB-2022-3
Planens beteckning	ADPXX
Planförfarande	Utökat förfarande
Lagstiftning	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Påbörjad	2022-05-18
Antagen av KF	2024-05-13
Laga kraft	20XX-XX-XX
Genomförandetid	60 månader
Datum för upprättande	2022-09-15
Datum för senaste revidering	2024-08-07

PLANKARTA



(ej skalenlig)

PLANBESTÄMMESELISTA

ÄNDRINGSPLAN

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

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




GRÄNSLINJER

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  Tillfällig vistelse
-  NO Friluftsområde med bad, Tillfällig vistelse
-  RK, O Kulturhus, Hotell/vandrarhem, Tillfällig vistelse

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

skydd, Befintlig marknivå får inte sänkas.

Träd får endast fällas vintertid. Gäller för allmän plats.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd. Gäller för allmän plats.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 2500,0 m².

e₂ Största byggnadsarea är 4000,0 m².

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 4,5 meter.

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad.

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 10000,0 m²

Utförande

b₁ Minst 67,0 % av marken ska vara genomsläpplig.

b₂ Dagvattenanläggning ska förses med möjlighet till avstängning eller uppdamning.

b₃ Källare får inte finnas.

Högsta marklast är 10 kPa.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

V₁ Största bruksarea är 80,0 kvadratmeter per enhet.

Markens anordnande och vegetation

n₂ Befintlig marknivå får inte sänkas.

Träd får endast fällas vintertid. Gäller för kvartersmark.

Ändrad lovplikt

a₁ Marklov krävs även för åtgärder som kan förändra markens genomsläpplighet..

a₂ Bygglov krävs även för ljusanordningar utomhus..

Marklov krävs även för fällning av träd. Gäller för kvartersmark.

GENOMFÖRANDETID

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

PLANBESTÄMMELSER SOM UTGÅR

 Prickmark och korsmark som utgår

 Högsta byggnadshöjd i meter som utgår inom ändringsplanens planområde

 Högsta byggnadshöjd i meter som utgår inom ändringsplanens planområde




 Högsta byggnadshöjd i meter som utgår inom ändringsplanens planområde

DETALJPLAN 558






PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.







GRÄNSBETECKNINGAR

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

-  Lokaltrafik
-  Anlagd park
-  Naturområde
-  Skyddsområde
-  Skyddsområde med gång- och cykelväg



ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  Transformatorstation
-  Avloppspumpstation
-  Kultur och hotell/vandrarhem
-  Friluftsområde med bad
-  Skola
-  Parkering

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +000,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg Gång- och cykelväg
- dagvatten Anläggning för dagvattenhantering får anordnas.
- gång Gångväg

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får endast bebyggas med byggnader som var och en har högst 30 kvm byggnadsyta
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x** Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNANDE

- n₁** Befintliga träd får inte fällas
-  Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

-  Högsta byggnadshöjd i meter

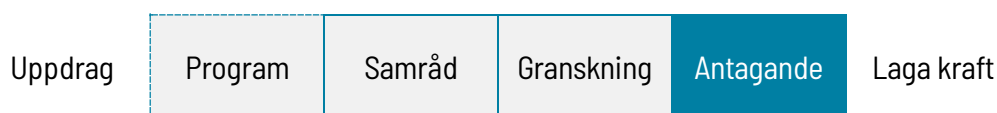
ILLUSTRATIONER

-  Illustrationlinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Här är vi nu



Uppdrag	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger plan- och byggenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.
Program	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger plan- och byggenheten i uppdrag att inleda ett planprogram. Programmet innehåller övergripande utgångspunkter och mål som utgör underlag för följande detaljplanarbeten inom programområdets avgränsning. Samråd kring programmet genomförs. Programmet godkänns av kommunstyrelsen.
Samråd	- Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
Mellan samråd och granskning	- Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen bearbetas eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter.
Granskning	- Det bearbetade förslaget till detaljplan ställs ut för granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges åter möjlighet att lämna synpunkter. Därefter sammanställs ett granskningsutlåtande.
Antagande	- Kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	- Om ingen överklagar förslaget till detaljplan så vinner detaljplanen laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

INNEHÅLL

Plankarta.....	2
Planbestämmelselista	3
Innehåll.....	5
1 Detaljplanens syfte	9
1.1 Syfte.....	9
2 Beskrivning av detaljplanen	9
2.1 Hela detaljplanen.....	9
2.1.1 Ändring av planbestämmelser	11
2.1.2 Ändring av plankartan	12
2.2 Parallell planläggning	13
2.3 Ärendeinformation	15
2.4 Motiv till ändring av detaljplan	15
2.5 Motiv till planförfarande.....	16
2.6 Motiv till antagandebeslut	16
2.7 Lägesbestämning.....	16
2.8 Befintlig miljö.....	17
2.9 Allmän platsmark	18
2.9.1 Huvudmannaskap	18
2.10 Kvartersmark.....	18
2.11 Vattenområde.....	18
2.12 Genomförandetid	19
3 Motiv till detaljplanens regleringar	19
3.1 Motiv till regleringar.....	19
3.1.1 Användning av kvartersmark.....	19
3.1.2 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	20
3.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	20
4 Planeringsförutsättningar.....	25
4.1 Kommunala planeringsförutsättningar	25
4.1.1 Översiktsplan.....	25
4.1.2 Planprogram.....	26
4.1.3 Detaljplan	26
4.1.4 Kommunala beslut.....	27

4.2	Riksintressen	29
4.2.1	Yrkesfiske.....	29
4.2.2	Naturvård	29
4.2.3	Trafikkommunikation	29
4.2.4	Totalförsvaret	29
4.2.5	Rörligt friluftsliv	30
4.2.6	Natura 2000.....	30
4.3	Miljö kvalitetsnormer	30
4.3.1	Luft	30
4.3.2	Vatten	31
4.3.3	Omgivningsbuller	32
4.4	Risker för människors hälsa och säkerhet	32
4.4.1	Föroreningar.....	32
4.4.2	Trafikbuller	32
4.4.3	Översvämning och skyfall	33
4.4.4	Erosion.....	35
4.4.5	Ras och skred	35
4.5	Natur och miljö.....	35
4.5.1	Natur och vegetation	35
4.5.2	Parker och lekplatser.....	38
4.5.3	Artskydd.....	38
4.5.4	Strandskydd	50
4.5.5	Geoteknik	50
4.5.6	Radon.....	53
4.5.7	Dagvatten.....	53
4.6	Kulturmiljö.....	57
4.6.1	Fornlämning	57
4.7	Fysisk miljö.....	57
4.7.1	Stads- och landskapsbild.....	57
4.8	Trafik.....	58
4.8.1	Motortrafik.....	58
4.8.2	Gång- och cykeltrafik	58
4.8.3	Kollektivtrafik.....	58
4.8.4	Parkering.....	58
4.8.5	Utfarter	58

4.8.6	Utryckningstrafik	59
4.9	Teknisk försörjning.....	59
4.9.1	Vatten och spillvatten	59
4.9.2	Dagvatten	60
4.9.3	Brandvattenförsörjning	60
4.9.4	Fjärrvärme.....	61
4.9.5	El	61
4.9.6	Fiber och tele	61
4.9.7	Avfall	61
5	Konsekvenser	62
5.1	Kommunala planeringsunderlag.....	62
5.1.1	Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	62
5.1.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan	63
5.1.3	Miljökonsekvensbeskrivning	64
6	Genomförandefrågor	64
6.1	Organisatoriska frågor.....	64
6.1.1	Ansvarsfördelning	64
6.1.2	Markanvisning.....	64
6.1.3	Tidplan	64
6.2	Mark- och utrymmesförvärv.....	64
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	65
6.3.1	Fastighetsägare	65
6.3.2	Fastighetsindelningsbestämmelser	65
6.3.3	Fastighetsbildning	65
6.3.4	Rättigheter	66
6.3.5	Fastighetsrättsliga konsekvenser	66
6.4	Ekonomiska frågor	66
6.4.1	Planeekonomisk bedömning.....	66
6.4.2	Plankostnadsavtal	67
6.4.3	Planavgift	67
6.4.4	Ersättningsanspråk	67
6.4.5	Inlösen	67
6.4.6	Drift allmän plats	67
6.4.7	Drift vatten och avlopp.....	67
6.5	Tekniska frågor	67

6.5.1	Utbyggnad allmän plats	67
6.5.2	Utbyggnad vatten och avlopp	67
6.6	Prövning enligt annan lagstiftning	68
7	Planeringsunderlag	69
7.1	Kommunala planeringsunderlag.....	69
7.2	Utredningar	69

1 DETALJPLANENS SYFTE

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa ändringsplanens syfte. Ändringsplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad ändringsplanen möjliggör för samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som ändringsplanen ska förhålla sig till.

1.1 SYFTE

Syftet med ändringsplanen är att främja Varamon som besöksmål genom att möjliggöra för en utveckling av gällande detaljplans syfte i form av en utbyggnad av stugbebyggelsen.

Gällande detaljplan 558s syfte var att ge möjlighet att etablera en stugby i anslutning till Mariebergsskolan. Och att dessutom ge byggrätt så att möjlighet fanns att bygga ett vandrarhem/hotell i sydvästra delen av fastigheten Folkets park 1.

Gällande detaljplan 558 innefattar även syften som gäller området för Mariebergsskolan, områden för parkeringar samt gatuanslutningen av Varamovägen till Mariebergsgatan. Ändringsplanen berör inte dessa områden.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa ändringsplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för ändringsplanens utformning för att skapa bättre förståelse för ändringsplanen.

2.1 HELA DETALJPLANEN

Gällande detaljplan 558 möjliggör för användningar som kan innefatta semesterboenden i form av stugor, som kan placeras i både västra och östra delen av planområdet. Mellersta delen av planområdet, före detta Mariebergsskolan, möjliggör dock inte för bebyggelse, eftersom området främst var tänkt för sol, lek och spel. Eftersom Mariebergsskolan tillsammans med all annan bebyggelse inom Folkets parkområdet numera är rivet, så anser kommunen att ett samlat bebyggelsestråk i norr är en lämplig utveckling av området. Därav har en ändringsplan tagits fram för att möjliggöra en utvidgning av byggrätten.

Folkets parkområdet planläggs i två separata planer, denna plan, en ändringsplan för norra delen och en ny detaljplan för den södra delen. Planerna tas fram parallellt i separata planprocesser. Till grund för båda planerna ligger en gemensam illustration över den tänkta bebyggelsen.

Bebyggelseförslaget i illustrationen omfattar, inom ändringsplanen, småskalig bebyggelse i form av semesterstugor. Bebyggelseförslaget beräknas kunna inrymma ungefär 55 semesterstugor.

Bebyggelsen får omfatta sammanlagt 6500 kvadratmeter byggnadsarea, varav 2500 kvadratmeter inom det västra egenskapsområdet och 4000 kvadratmeter inom det östra egenskapsområdet. Den sammanlagda byggnadsarean om 6500 kvadratmeter utgör cirka en fjärdedel av hela planens markyta. Bebyggelsen tillåts ha en högsta bruksarea, en typ av area inomhus, om 80 kvadratmeter per lägenhet med en högsta nockhöjd om 4,5 meter vilket motsvarar en våning.

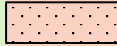
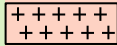
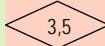

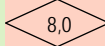
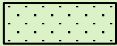
Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden inom planområdet och i närområdet, såsom naturmiljö, fladdermöss, dagvattenförhållanden och dagvattenhantering, geotekniska förhållanden, parkering och gestaltning.

Ändringsplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan, ÖP 2040. Länsstyrelsen har meddelat att de delar den bedömningen.

Samhällsbyggnadsnämnden har bedömt att ändringsplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har meddelat att de delar den bedömningen.

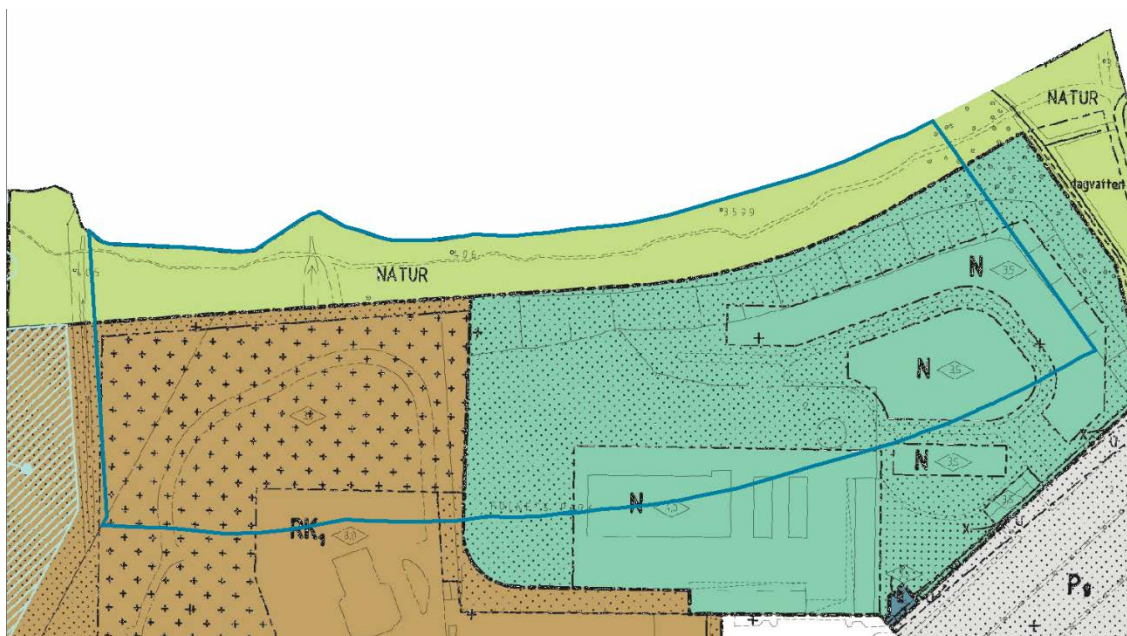
2.1.1 ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Här redovisas vilka planbestämmelser som förändras inom planområdet för ändringsplanen. Planbestämmelserna tas endast bort inom planområdet för ändringsplanen inte inom hela gällande detaljplan 558.

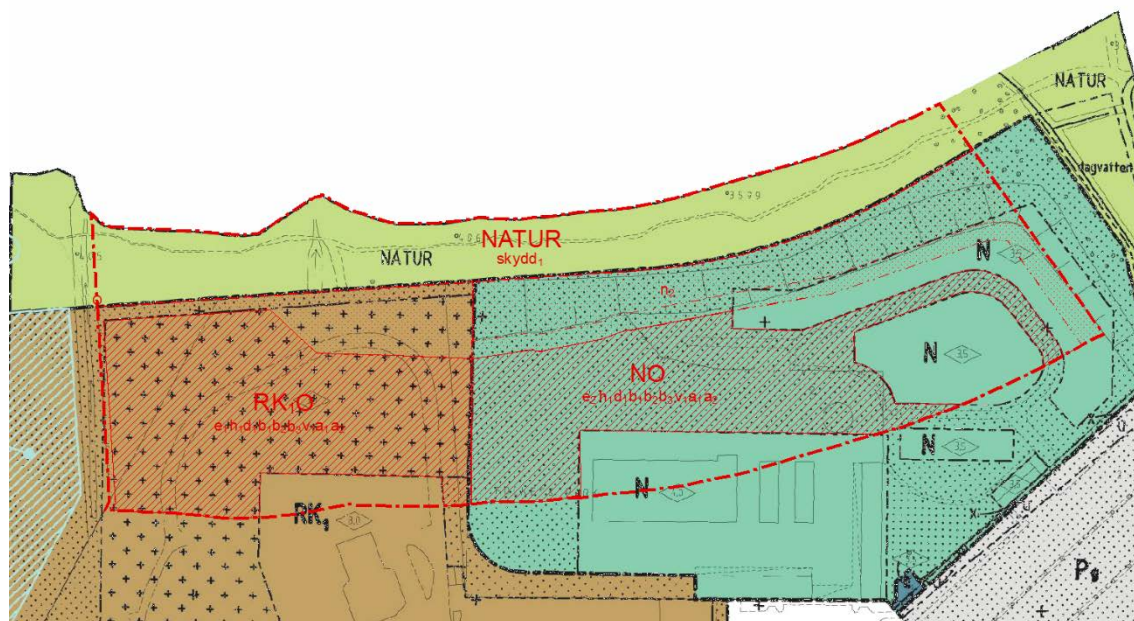
Planbestämmelse som läggs till	Planbestämmelser som tas bort
O Tillfällig vistelse	 Marken får inte bebyggas
skydd ₁ Befintlig marknivå får inte sänkas. Träd får endast fällas vintertid. Gäller för allmän plats.	 Marken får endast bebyggas med byggnader som var och en har högst 30 kvadratmeter byggnadsyta
Marklov krävs även för fällning av träd. Gäller för allmän plats.	 Högsta byggnadshöjd i meter
e ₁ Största byggnadsarea är 2500 kvadratmeter e ₂ Största byggnadsarea är 4000 kvadratmeter	 Högsta byggnadshöjd i meter
h ₁ Högsta nockhöjd är 4,5 meter	 Högsta byggnadshöjd i meter
 Marken får inte förses med byggnad	
d ₁ Minsta fastighetsstorlek är 10 000 kvadratmeter	
b ₁ Minst 67% av marken ska vara genomsläpplig b ₂ Dagvattenanläggning ska förses med möjlighet till avstängning eller uppdämning b ₃ Källare får inte finnas Högsta marklast är 10kPa	
v ₁ Största bruksarea är 80,0 kvadratmeter per lägenhet	
n ₂ Befintlig marknivå får inte sänkas. Träd får endast fällas vintertid. Gäller för kvartersmark.	
a ₁ Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet a ₂ Bygglov krävs även för ljusanordningar utomhus Marklov krävs även för fällning av träd. Gäller för kvartersmark.	

2.1.2 ÄNDRING AV PLANKARTAN

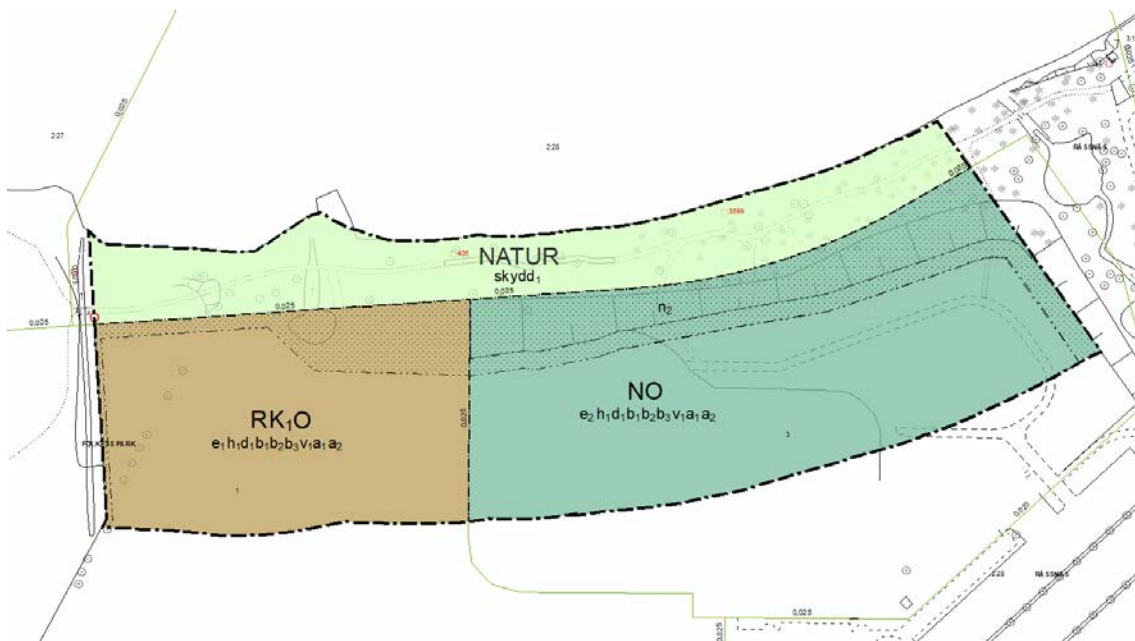
Ändringsplanens förändrade utbredning av prickmarken och ersättande av korsmarken med e- och v-bestämmelser redovisas i bilder nedan. Bilden över ändringsplanen tillsammans med gällande detaljplan 558 finns även först i planbeskrivningen i större format.



Figur 1. Bild över ändringsplanens planområde i gällande detaljplan (DP) 558 för kvarteren Folkets park och Gustarsvik m m, laga kraft 2005. Ungefärligt planområde markerat i blått. Källa: Motala kommun.



Figur 2. Bild över ändringsplanens ändringarna i gällande detaljplan 558. Ändrade eller tillkommande regleringar markeras i rött. Regleringar som tas bort markeras med rött skrafferat område. Ungefärligt planområde markerat i rött. Källa: Motala kommun.

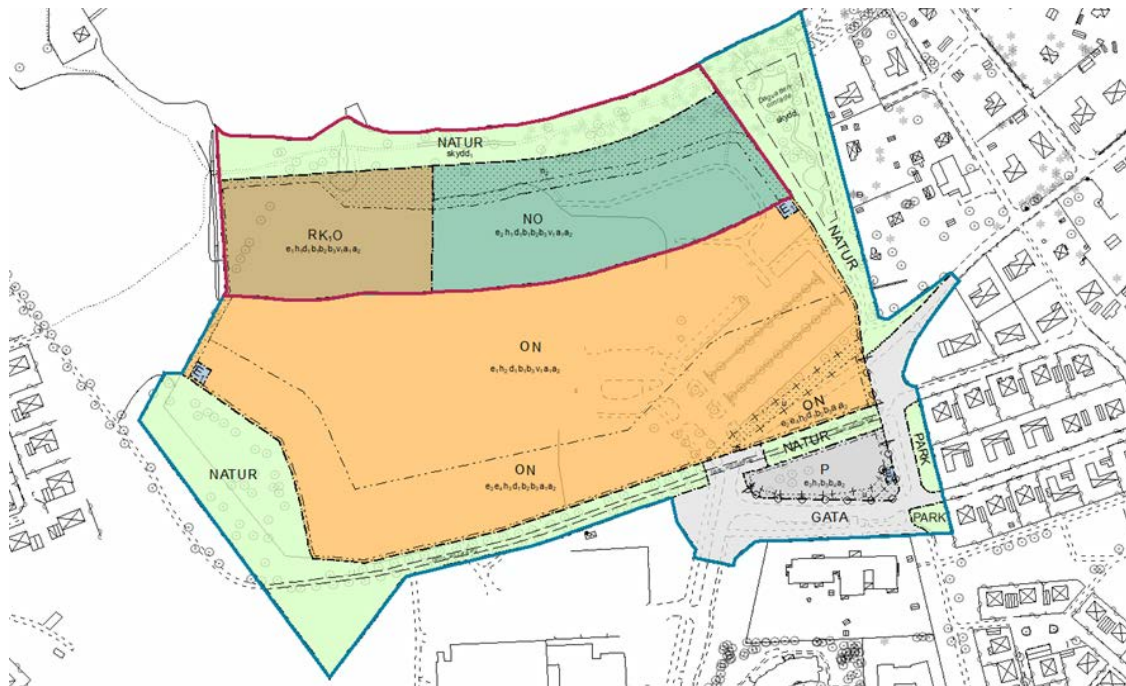


Figur 3. Bild över en ny digitaliserad plankarta för både gällande detaljplan 558 och ändringsplanen för Folkets park 3 m fl. Källa: Motala kommun.

2.2 PARALLELL PLANLÄGGNING

Folkets parkområdet planläggs i två separata planer, denna plan, en ändringsplan för norra delen och en ny detaljplan för den södra delen. Planerna tas fram parallellt i separata planprocesser. Till grund för båda planerna ligger en gemensam illustration över den tänkta bebyggelsen.

Kommunens avsikt är att exploateringen av Folkets parkområdets norra och södra del ska genomföras samordnat och i ett sammanhang. Detaljplanernas markanvändning och planbestämmelser är anpassade för detta. Planläggningen av de olika delarna är dock inte ömsesidigt beroende av varandra. Varje del av området kan genomföras separat oavsett planstatus på den andra delen. Planernas utformning och planbestämmelser möjliggör detta.



Figur 5. Samlad planläggning för Folkets park 1 och Folkets park 3. Ungefärligt planområde för detaljplanen markerat i blått och för ändringsplanen markerat i rött. Källa: Motala kommun.



Figur 4. Samlad illustrationsplan över detaljplanen för Folkets park 1 m fl och ändringen av detaljplan 558 för Folkets park 3 m fl. Ungefärligt planområde för detaljplanen markerat i blått, ungefärligt planområde för ändringsplanen markerat i rött. Källa: Winell Jern.

2.3 ÄRENDEINFORMATION

Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Moment	Instans	Datum
Information om start	Samhällsbyggnadsnämnden	2022-05-18
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2022-09-21
Samrådstid		3 oktober - 31 oktober 2022
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-04-26
Granskningstid		2 maj - 31 maj 2023
Beslut om godkännande	Samhällsbyggnadsnämnden	2024-08-21
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	2024-09-09
Laga kraft		

Eventuella synpunkter under samråd eller granskning har kunnat skickas till planenheten via post eller e-post. Den som inte framför skriftliga synpunkter under samråd- eller granskningsskedet kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta planen.

Postadress: Motala kommun
Gemensam ledningsförvaltning/Planenheten
591 86 Motala

E-post: samhallsbyggnad@motala.se

Under samråds- och granskningstiden fanns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar fysiskt tillgängliga i kommunhusets foajé, Drottninggatan 2, Motala under kontorstid samt på huvudbiblioteket i Folkets Hus, Repslagaregatan 1, Motala under bibliotekets öppettider.

Planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar finns digitalt tillgängliga på kommunens hemsida under hela planarbetet.

Protokoll från Samhällsbyggnadsnämndens beslut gällande planförslaget finns digitalt tillgängligt på kommunens anslagstavla, under anslagstavlan.motala.se, och i kommunens diarium, under diarier.motala.se.

2.4 MOTIV TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

Så länge den gällande planen och ändringsplans syfte är förenligt, så är det enligt Boverket lämpligt att göra en ändringsplan för att anpassa planen till nya förhållanden. Kommunen väljer därför att använda ändringsplan som verktyg, eftersom utökningen av byggrätten är en anpassning av gällande detaljplans syfte att möjliggöra för en stugby som även möter dagens förväntningar på semesterboenden gällande volym och skala.

Ändringsplanens syfte om att utöka området för stugbebyggelse, bedöms vara förenligt med gällande detaljplans syfte om att i nordöstra delen etablera en stugby samt att i den västra delen ge en byggrätt för vandrarhem/hotell. Detta eftersom användningarna N och

K₁ bedöms vara likvärdiga och inrymma stugbebyggelse. Utökningen av byggrätten inom ändringsplanen bedöms också vara förenligt med gällande detaljplans intentioner, då ändringsplanen har en fortsatt småskalig men mer flexibel byggrätt.

Kommunen bedömer utifrån Boverkets *allmänna råd 2002:1* om användningarna N och K samt utifrån gällande detaljplans syfte med användningarna N och K₁ att användningarna är likvärdiga och att ändamålet som ändringsplanen syftar att möjliggöra, det vill säga semesterboenden i form av stugor, ingår i båda användningarna.

Kommunen bedömer att området i norr i huvudsak har samma syfte då korsmarken inom RK₁ (brun yta) och byggrätten för stugbyn inom N (mörkgrön yta) tillåter liknande bebyggelsevolymmer samt att användningarna är så pass likvärdiga.

2.5 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

Ändringsplanen bedöms inte formellt uppnå de kriterier som, enligt Boverket, behövs för att utökat förfarande ska krävas. Eftersom ändringsplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, den bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och den bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt.

Kommunen har valt att bedriva planarbetet enligt reglerna för utökat förfarande, eftersom en tidigare planläggning av området har skett under 2017-2018 i utökat förfarande och kommunen anser därför att det är lämpligt att den nya planläggningen tillkännages och bedrivs enligt samma förfarande.

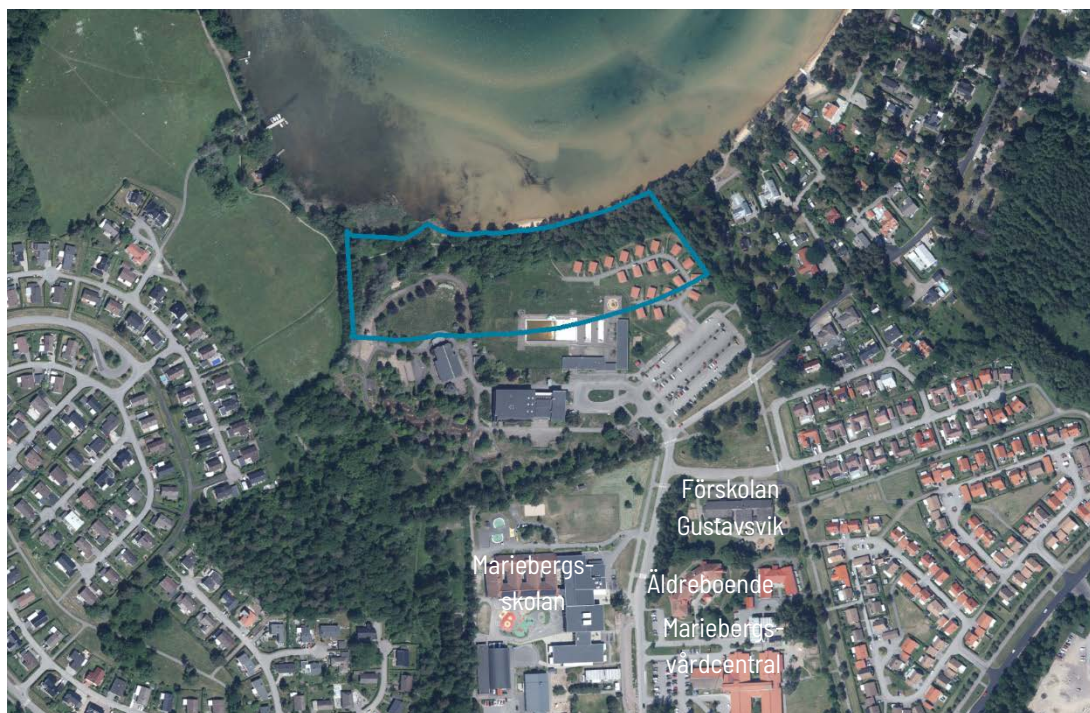
2.6 MOTIV TILL ANTAGANDEBESLUT

Ändringsplanen bedöms inte uppnå de kriterier som, enligt Plan- och bygglagen, bestämmer när Kommunfullmäktige ska anta en plan, det vill säga att planen är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Enligt reglementet för Motala kommuns nämnder (§ B 3.4 punkt 3.c.) utgör ändringsplanen ett ärende som Samhällsbyggnadsnämnden har delegation på.

Kommunen har dock valt att besluta om antagandet av ändringsplanen i Kommunfullmäktige, eftersom en tidigare planläggning av området har skett under 2017-2018 i utökat förfarande som då beslutades i Kommunfullmäktige. Därför anses det även vara lämpligt att den nya planläggningen beslutas enligt samma ordning.

2.7 LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i södra delen av Varamon i västra delen av Motala tätort, cirka tre kilometer från Motala centrum, och omfattar delar av fastigheterna Folkets park 1, Folkets park 3 och Råssnäs 2:28.



Figur 6. Orienteringskarta över planområdet. Ungefärligt planområde markerat i blått. Källa: Motala kommun.

Planområdet avgränsas i väster av ett befintligt stängsel som följer ängen väster om före detta Folkets parkområdet. Norrut avgränsas planområdet av strandlinjen i gällande detaljplan 558. Österut avgränsas planområdet av ett släntrön mot två dagvattendammar. Söderut avgränsas planområdet av strandskyddslinjen som är parallellt dragen 100 meter från strandlinjen.

Planområdet omfattar sammanlagt ungefär 33 500 kvadratmeter och består till cirka 26 000 kvadratmeter av kvartermark och till cirka 7500 kvadratmeter av allmän platsmark.

Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Motala kommun.

2.8 BEFINTLIG MILJÖ

Planområdet ligger i södra delen av Varamon. I väster ligger Marieberg, ett småhusområde med bebyggelse i en-två våningar från 60-talet och 70-talet. Söder om planområdet ligger ett område med olika typer av offentlig service. Öster om planområdet ligger Varamons småhus- och fritidshusområde som under 1900-talet främst bestod av fritidshus men som sedan successivt utvecklats till allt fler permanentbostäder och nybyggda småhus. Närmast Vätterns strand finns ett sammanhängande strand- och grönområde som sträcker sig förbi planområdet i norr, från Mariebergsudden, ett skogsområde för rekreation i väster, till Varamobaden, en strand för bad och rekreation i nordöst.

Planområdet omfattar en del av före detta Folkets parkområdet som byggdes 1975 på mark som då tillhörde gården Marieberg. Området har tidigare innehållit en huvudbyggnad med

tillhörande dansbana och mindre kompletterande bebyggelse. Till Folkets park hörde en inhägnad park med lekställningar och konst. Inom området låg även Mariebergbadet som bestod av en inhägnad utomhusbassäng samt Wetterby som var en semesterby med 20 stugor. Folkets parkanläggningen har varit stängd sedan 2016 och Motalabadet sedan 2017. Sedan 2022 så har samtlig bebyggelse rivits eller flyttas.

I anslutning till Folkets parkområdet finns en parkeringsyta kvar med cirka 320 parkeringsplatser samt en vändzon som bland annat har använts av kollektivtrafiken.

2.9 ALLMÄN PLATSMARK

Planområdet utgörs, i gällande detaljplaner, till cirka 7500 kvadratmeter av allmän platsmark med användningen natur (NATUR).

I ändringsplanen bibehålls användningen för allmän platsmarken från gällande detaljplan 558.

För den allmänna platsmarken gäller egenskapsbestämmelser om att schaktning inte får ske med hänsyn till risk för ras och skred samt bestämmelser som syftar till att säkerställa att fladdermöss inte påverkas negativt.

2.9.1 HUVUDMANNASKAP

Motala kommun är huvudman för allmän platsmark.

2.10 KVARTERSMARK

Planområdet utgörs, i gällande detaljplan 558, till cirka 26 000 kvadratmeter till kvartermark med användningarna kultur (R), hotell/vandrarhem (K₁) och friluftsområde med bad (N).

I ändringsplanen bibehålls samtliga användningarna för kvartersmarken från gällande detaljplan 558. I ändringsplanen läggs användningen tillfällig vistelse (O) till för samtliga cirka 26 000 kvadratmeter kvartermark, i syfte att förtydliga att gällande detaljplans användningar hotell/vandrarhem (K₁) och friluftsområde med bad (N) bedöms vara likvärdiga med såväl varandra som dagens användning tillfällig vistelse (O).

För kvartersmarken gäller flera egenskapsbestämmelser. För användningarna kultur (R), hotell/vandrarhem (K₁), friluftsområde med bad (N) och tillfällig vistelse (O) gäller egenskapsbestämmelser för att reglera bebyggelsens omfattning samt egenskapsbestämmelser som syftar till att uppnå god dagvattenhantering, som tar hänsyn till risken för ras och skred och som säkerställer att fladdermöss inte påverkas negativt.

2.11 VATTENOMRÅDE

Ändringsplanen omfattar inga användningar för vattenområde.

2.12 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader från den dagen då ändringsplanen vinner laga kraft.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i ändringsplanen. Redovisningen ska göras utifrån ändringsplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

3.1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

O – Tillfällig vistelse: Motivet att planlägga för O utgår ifrån 2 kap. 3 § att främja en långsiktigt god hushållning med mark samt 2 kap. 3 § att främja en god ekonomisk tillväxt. En långsiktigt god hushållning främjas genom att utveckla före detta Folkets parkområde, som under lång tid innefattat liknande verksamheter som tillfällig vistelse, då områdets markanvändning återbrukas och oexploaterad mark inte behöver tas i anspråk. En god ekonomisk tillväxt för Motala främjas genom att möjliggöra för att en eller flera verksamheter för tillfällig vistelse etableras, i syfte att stärka Varamon och Motala som besöksmål.

Enligt Boverkets *allmänna råd 2002:1*, som gällde när detaljplan 558 togs fram, så avsåg den generella användningen friluftsområde (N) alla typer av områden för friluftsliv och anläggningar avsedda för friluftsliv. Hit hör t.ex. campingplatser, övernattningsstugor, raststugor, motionsanläggningar, skidbackar och så kallade sommarland. Enligt gällande detaljplan är N preciserat till friluftsområde med bad, i syfte att möjliggöra för både en stugby och Mariebergbadet under samma användning.

Enligt Boverket *allmänna råd 2002:1*, som gällde när detaljplan 558 togs fram, så avsåg den generella användningen kontor (K) såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Enligt gällande detaljplan är K preciserat till K₁ hotell/vandrarhem, i syfte att möjliggöra för en större byggnad för hotell eller vandrarhem samt mindre komplementbyggnader för användningen hotell eller vandrarhem.

Utifrån detta samt gällande detaljplans syfte med användningarna N och K₁ bedöms användningarna vara likvärdiga och att ändamålet som ändringsplanen syftar att möjliggöra, det vill säga semesterboenden i form av stugor, ingår i båda användningarna.

Användningarna N och K₁ bedöms även vara likvärdiga med dagens användning tillfällig vistelse (O), som enligt Boverket avses kunna användas för områden för tillfällig övernattnings på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggingsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

Användningen tillfällig vistelse (O) har därför lagts till i ändringsplanen i syfte att förtydliga att gällande detaljplans användningar hotell/vandrarhem (K₁) och friluftsområde med bad (N) bedöms vara likvärdiga med varandra utifrån både dåtidens tolkning av hotell/vandrarhem (K₁) och friluftsområde med bad (N) och nutidens tolkning av tillfällig vistelse (O).

3.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Utformning av allmän plats

skydd₁ – Befintlig marknivå får inte sänkas: Motivet att planlägga för skydd₁ utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena, samt risken för olyckor. Stabilitetsberäkningar visar på att avschaktning på 0,5 meter nedanför slänten, alltså norr om slänten, inte kan genomföras utan att stabiliteten påverkas. Varför bestämmelsen har införts på kvartersmarken nedanför slänten för att säkra att stabiliteten inte påverkas.

Träd får endast fällas vintertid: Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. § 3 planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av grönområden samt ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen. Bestämmelsen införs som en skyddsåtgärd för att motverka fällning av träd som kan användas av fladdermöss som dagvisten, boplatser, koloniplatser eller liknande under sommarhalvåret när fladdermöss sannolikt är aktiva inom området. Vintertid definieras nedan under stycket *Generella åtgärdsförslag vid exploatering*.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd: Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. § 3 planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av grönområden samt ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen. För att säkerställa att plankartans bestämmelser om förbud mot att fälla träd sommartid efterlevs så har plankartan försetts med utökad lovplikt.

3.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 2500 kvadratmeter: Motivet att planlägga för e₁ utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Den nya bebyggelsen regleras så mindre än 50 % av marken inom eigenskapsytan kan förses med byggnader i syfte att inte skapa för stora bebyggelsevolymmer. Den nya bebyggelsen i norr förhåller sig främst till de befintliga, mindre bebyggelsevolymerna öster och väster om planområdet som utgörs av främst småhus och

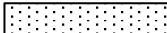
fritidshus. Bebyggelseförslaget illustrationer omfattar en mindre volym än den reglerade byggnadsarean i syfte att möjliggöra för framtida kompletteringar och förändringar. Syftet med bestämmelsen är även att behålla gällande detaljplans intentioner om småskalighet för området.

e₂ – Största byggnadsarea är 4000 kvadratmeter: Motivet att planlägga för e₂ utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Den nya bebyggelsen regleras så mindre än 50 % av marken inom egenskapsytan kan förses med byggnader i syfte att inte skapa för stora bebyggelsevolymerna. Den nya bebyggelsen i norr förhåller sig främst till de befintliga, mindre bebyggelsevolymerna öster och väster om planområdet som utgörs av främst småhus och fritidshus. Bebyggelseförslaget illustrationer omfattar en mindre volym än den reglerade byggnadsarean i syfte att möjliggöra för framtida kompletteringar och förändringar. Syftet med bestämmelsen är även att behålla gällande detaljplan intentioner om småskalighet för området.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 4,5 meter: Motivet att planlägga för h₁ utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Den nya bebyggelsen regleras så att byggnader kan uppföras i en våning i syfte att skapa en trappning av bebyggelsens höjd mot Vättern likt landskapets fall mot Vättern. Höjden på den nya bebyggelsen förhåller sig främst till den befintliga bebyggelsen i öster och väster om planområdet som utgörs av främst småhus och fritidshus i en till två våningar. Syftet med bestämmelsen är även att behålla gällande detaljplans intentioner om småskalighet för området. En del i syftet med att reglera bebyggelsen till en våning är även att markens geotekniska förutsättningar och stabilitet endast klarar den belastning som envåningsbebyggelse har.

Begränsning av markens utnyttjande

 – **Marken får inte förses med byggnad:** Motivet att planlägga för prickmark utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Prickmarken i väst är två meter bred och syftar till att säkerställa att ingen bebyggelse uppförs i direkt anslutning till kommande fastighetsgräns mot Mariebergsången.

Prickmarken i norr och öster är oregelbunden och följer cirka 6 meter från ett befintligt slänkrön för att kunna säkerställa godtagbar stabilitet för slänten. Prickmarken omfattar även en befintlig dagvattendamm samt skyddsavstånd för befintliga värdefulla träd, ekar och tallar, som finns norr om byggrätten. För att säkerställa att fladdermöss inte påverkas

av ny bebyggelse så tar prickmarksområdet hänsyn till den befintliga vegetationen inom grönstråket mot Vättern. Grönstråket utgör en mörk korridor för fladdermössen vars kantzon behöver beaktas.

Fastighetsstorlek

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 10 000 kvadratmeter: Motivet att planlägga för d₁ utgår ifrån 2 kap. 2 § att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Fastigheternas minimistorlek regleras i syfte att främja och förstärka att boendeformen inom användningen tillfällig vistelse (O) förblir tillfällig och inte permanent.

Utförande

b₁ – Minst 67% av användningsområdet ska sammanlagt vara genomsläppligt: Motivet att planlägga för b₁ utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning. Hur stor andel av marken som ska vara genomsläpplig regleras i syfte att möjliggöra för fördröjning och infiltration av dagvatten lokalt innan dagvattnet når kommunala anläggningar eller ledningar samt för att minimera dagvattnets avrinningshastighet på markytan.

b₂ – Källare får inte finnas: Motivet att planlägga för b₂ utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena samt risken för översvämning. Eftersom grundvattnet i området är högt regleras källarförbud i syfte att motverka påverkan på grundvattennivån samt minimera risken för intrång av vatten i byggnad eller källaröversvämningar.

b₃ – Dagvattenanläggning ska förses med möjlighet till avstängning eller uppdämning: Motivet att planlägga för b₃ utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning. Det uppnås genom möjlighet till avstängning eller uppdämning. Att dagvattenanläggningar förses med möjlighet till avstängning eller uppdämning regleras i syfte att säkerställa att vatten kan stoppas upp innan det når Vättern. Detta för att förhindra risken att exempelvis förorenat släckvatten som kan uppstå vid brandsläckning når Vättern.

Högsta marklast är 10kPa: Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena, samt risken för olyckor. Stabilitetsberäkningar har tagits fram som visar på att marken tål en marklast på 10 kPa på sex meters avstånd från släntkrönet utan stabilitetsproblem. För att säkra att en utfyllnad tillsammans med en byggnation inte leder till stabilitetsproblem så har marklasten för planområdet reglerats till de 10 kPa som marken tål.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v₁ – Största bruksarea är 80,0 kvadratmeter per lägenhet: Motivet att planlägga för v₁ utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på

ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Den nya bebyggelsen regleras så att den förhåller sig till de befintliga, mindre bebyggelsevolymerna öster och väster om planområdet som utgörs av främst småhus och fritidshus. Regleringen av byggnadskropparna syftar inte till att inskränka möjligheten att bygga enheterna parvis, kedjevis eller radvis. Bebyggelseförslagets illustrationer omfattar en mindre volym än den reglerade bruksarean i syfte att möjliggöra för framtida kompletteringar och förändringar. Bruksarean för bebyggelseförslaget har översiktligt beräknats enligt Svensk standard (SS 21054:2009), som anger att bruksarean utgörs av mätvärda utrymmen som begränsas av insidan av omslutande byggnadsdelar. I grova drag innebär det att utrymmen innanför yttervägar eller vägg mot annan enhet räknas. Detta kan förväntas utgöra en bruttoarea om ungefär 100 kvadratmeter.

Markens anordnande och vegetation

n₂ – Befintlig marknivå får inte sänkas: Motivet att planlägga för n₂ utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena, samt risken för olyckor. Stabilitetsberäkningar visar på att avschaktning på 0,5 meter nedanför slänten, alltså norr om slänten, inte kan genomföras utan att stabiliteten påverkas. Varför bestämmelsen har införts på kvartersmarken inom och nedanför slänten för att säkra att stabiliteten inte påverkas.

Träd får endast fällas vintertid: Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. § 3 planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av grönområden samt ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen. Bestämmelsen införs som en skyddsåtgärd för att motverka fällning av träd som kan användas av fladdermöss som dagvisten, boplatser, koloniplatser eller liknande under sommarhalvåret när fladdermöss sannolikt är aktiva inom området. Vintertid definieras nedan under stycket *Generella åtgärdsförslag vid exploatering*.

Ändrad lovplikt

a₁ – Marklov krävs även för åtgärder som kan förändra markens genomsläpplighet: Motivet att planlägga för a₁ utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning. För att säkerställa att plankartans bestämmelser om markens genomsläpplighet efterlevs så har plankartan försetts med utökad lovplikt. Det innebär att det krävs marklov för att hårdgöra marken, det vill säga för åtgärder som försvårar för vatten att tränga ned i marken. Exempel på sådan åtgärd kan vara asfaltering av tidigare grönyta.

a₂ – Bygglov krävs även för ljusanordningar utomhus: Motivet att planlägga för a₂ utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska, i fråga om skyltar och ljusanordningar, utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till kulturvärdena. Då fladdermöss har identifierats i anslutning till planområdet så syftar bestämmelsen till att förhindra att påverkan på fladdermöss sker. Bygglovskravet gäller för exempelvis

fasadbelysning och belysningsstolpar längs interna gator, gångvägar eller liknande. Påverkan på fladdermössen bedöms kunna förhindras genom att följa de rekommendationer som redovisas under rubriken 4.5.2 *Fladdermöss* för hur områdets belysning bör anpassas.

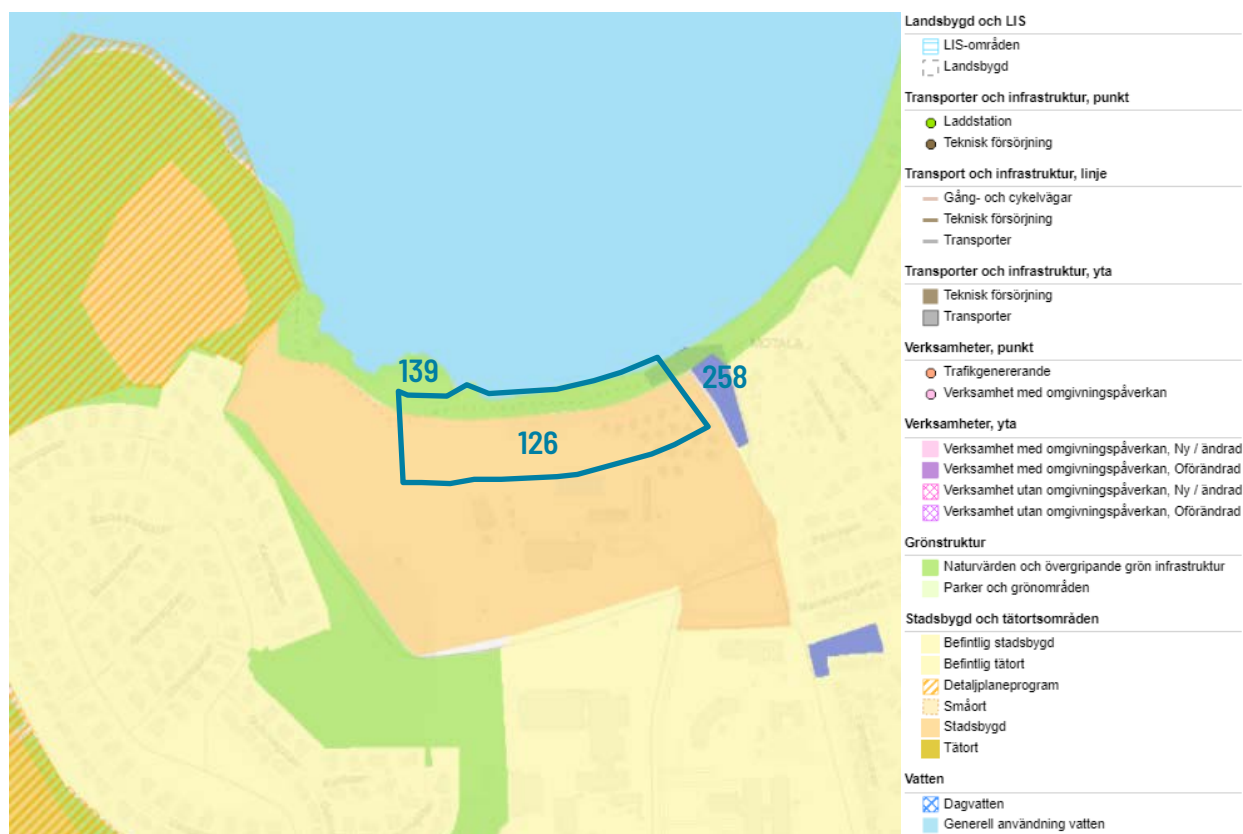
Marklov krävs även för fällning av träd. Motivet att planlägga för bestämmelsen utgår ifrån 2 kap. § 3 planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av grönområden samt ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen. För att säkerställa att plankartans bestämmelser om förbud mot att fälla träd sommartid efterlevs så har plankartan försetts med utökad lovplikt.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för ändringsplanens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för ändringsplanen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för ändringsplanens utformning och omfattning.

4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN



Figur 7. Utdrag ur gällande översiktsplan, ÖP 2040. Ungefärligt planområde markerat i blått. Källa: Motala kommun.

Gällande detaljplan 558 förhåller sig till samrådsversionen av ÖP06. Ändringsplanen förhåller sig till gällande översiktsplan, ÖP 2040, antagen 2022-06-07, som anger aktuellt planområde som "Gamla Folkets park och gamla Motalabadet" (objekt-id 126). Området pekas ut som stadsbygd med avsikten ny eller ändrad användning, där ändringen beskrivs som omvandling av gamla Folkets park med delvis förändrad användning. Det norra området (objekt-id 139) längs Vättern beskrivs som befintlig park. Ett område i nordöst kallat Dagvattendamm Vindarnas väg (objekt-id 258) är utpekat för dagvatten med avsikten

ny eller ändrad. Där beskrivs ändringen som att befintligt dike med mindre dammar kommer att utökas i samband med exploatering i området. Samt att området är utpekad som lågpunkt vid översvämning.

Övergripande anges att Varamon är ett attraktivt besöksmål och en viktig angelägenhet för hela kommunen, att etablering av en större besöksanläggning bör eftersträvas, att parkeringssituationen borde förbättras, att gång-, cykel- och kollektivtrafik till och från Varamon bör främjas samt att naturens samspel med bebyggelsen är viktig för Varamons rekreation och besöksnäring.

Länsstyrelsen redovisar i sitt granskningsyttrande på förslag till ny översiktsplan, ÖP 2040, inte för någon avvikande syn kopplat till aktuellt område.

Med utgångspunkt i översiktsplanens angivna avsikt för före detta Folkets park och de övergripande intentionerna för Varamon bedöms ändringsplanens syfte överensstämma med översiktsplanens intentioner.

4.1.2 PLANPROGRAM

Ändringsplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

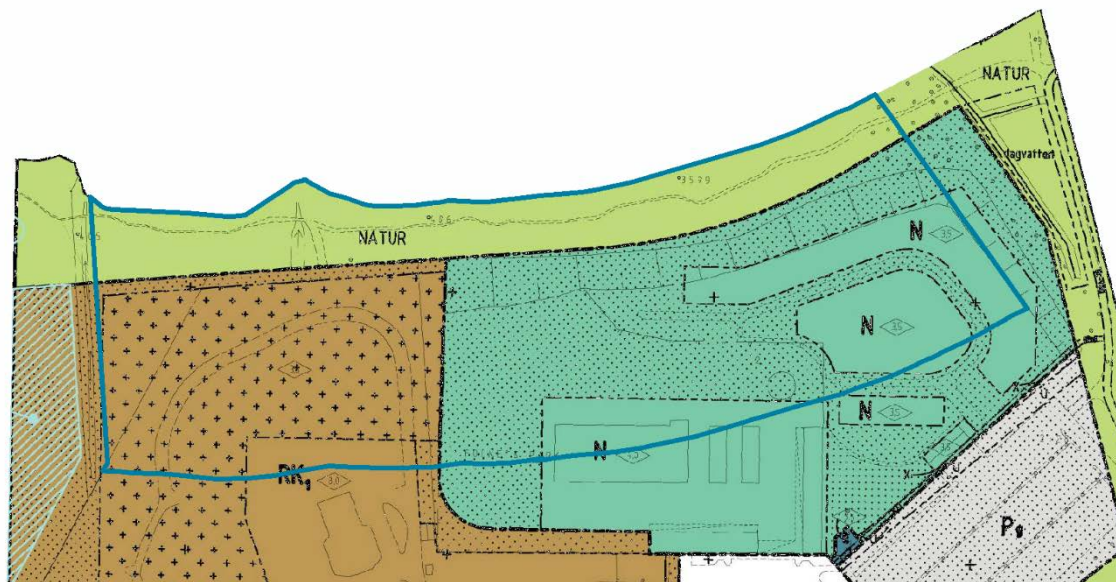
4.1.3 DETALJPLAN

Ändringen av detaljplan omfattar del av gällande detaljplan 558.



Figur 8. Bild över områdets plantäckning. Detaljplan 558 (DP 558) markerat i gult. Ungefärligt planområde markerat i blått. Källa: Motala kommun.

Gällande detaljplan 558, Kvarteren Folkets park och Gustavsvik mm, laga kraft 2005-03-03, anger inom området för ändringsplanen användningarna kultur och hotell/vandrarhem (RK₁) och friluftsområde med bad (N) samt natur (NATUR).



Figur 9. Utdrag ur detaljplan (DP) 558 Kvarteren Folkets park och Gustavsvik m m, laga kraft 2005. Planområde markerat ungefärligt i blått. Källa: Motala kommun.

Före detta Folkets parkområdet har i huvudsak planlagts som RK₁ kultur och hotell/vandrarhem (brun yta) och N friluftsområde med bad (mörkgrön yta) och innehåller några större områden med byggrätt.

Den centrala byggrätten inom RK₁ (brun yta) tillåter bebyggelse till en högsta byggnadshöjd om 8,0 meter. Utöver byggrätterna är marken korsprickad, vilket innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader. Inom korsmarken får komplementbyggnader byggas om högst 30 kvadratmeter byggnadsyta per byggnad och till en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

Området med N (mörkgrön yta) inom planområdet tillåter en mindre byggrätt till en högsta byggnadshöjd om 3,5 till 4,0 meter. Inom byggrätten anger planbeskrivningen att stugor om 30-40 kvadratmeter byggnadsyta per byggnad planeras. Utöver det är marken prickad, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

4.1.4 Kommunala beslut

Motala kommun tecknade den 5 april 2017 ett markanvisningsavtal med Lalandia A/S. Avtalet innebär att exploatören får förtur att förvärva det utpekade området efter att en plan upprättas. Planläggning kan då göras av kommunen i samarbete med företaget för att tidigt kunna pröva möjligheten att genomföra företagets koncept.

Den 20 april 2017 informerades Plan och miljönämnden (tidigare namnet på dagens Samhällsbyggnadsnämnden) om att förvaltningen startade arbetet med en detaljplan för Folkets park samt fyra andra detaljplaner i Varamon, varav en omfattade en större besöksanläggning och tre som omfattade mindre områden med stugbyar.

Den 26 mars 2018 beslutade Plan- och miljönämnden att genomföra samråd för detaljplanen för Folkets park och de andra fyra detaljplanerna i Varamon. Samrådstiden var mellan 9 april – 14 maj 2018 och samrådsmöten hölls den 18 april 2018.

Den 20 september 2018 beslutade Plan- och miljönämnden att genomföra granskning av detaljplanen för Folkets park och de andra fyra detaljplanerna i Varamon. Granskningstiden var mellan 24 september – 22 oktober 2018.

Den 21 november 2018 beslutade Plan- och miljönämnden att godkänna detaljplanen för Folkets park och de andra fyra detaljplanerna i Varamon och att skicka samtliga fem detaljplaner vidare till Kommunfullmäktige för att ta beslut om att anta detaljplanerna.

Den 10 december 2018 beslutade Kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Folkets park och de andra fyra detaljplanerna i Varamon.

Därefter blev detaljplanen för Folkets park överklagad. Den 18 november 2021 meddelade Mark- och miljödomstolen sitt beslut om att upphäva detaljplanen för Folkets park på grund av ett formellt fel. I domen framgår även att detaljplanen innehåller brister i redogörelsen över hur fladdermöss påverkas av planförslaget samt brister i kommunens argumentation för att upphäva strandskyddet, och att det formella felet samt dessa två brister individuellt utgör grund nog att upphäva detaljplanen.

Den 22 februari 2022 beslutade Kommunstyrelsen att ge Samhällsbyggnadsnämnden och dess förvaltning i uppdrag att igen starta arbetet för att planlägga Folkets park. I uppdraget ingår att göra de justeringar i planarbetet som krävs utifrån Mark- och miljödomstolens beslut.

Den 18 maj 2022 informerades Samhällsbyggnadsnämnden om att omarbetningen av detaljplanen för Folkets park har startat enligt uppdraget från Kommunstyrelsen.

Den 21 september 2022 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att genomföra samråd för ändringsplanen för Folkets park 3 m fl samt en separat detaljplan för Folkets park 1 m fl. Samrådstiden för båda planerna var mellan 3 oktober – 31 oktober 2022 och ett öppet hus hölls den 18 oktober 2022.

Den 26 april 2023 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att genomföra granskning för ändringsplanen för Folkets park 3 m fl samt en separat detaljplan för Folkets park 1 m fl. Granskningstiden för båda planerna var mellan 2 maj – 31 maj 2023.

Den 21 augusti 2024 föreslås Samhällsbyggnadsnämnden att godkänna ändringsplanen för Folkets park 3 m fl samt en separat detaljplan för Folkets park 1 m fl och att skicka båda planerna vidare till Kommunfullmäktige för att ta beslut om antagande.

Den 9 september 2024 föreslås Kommunfullmäktige att anta ändringsplanen för Folkets park 3 m fl samt en separat detaljplan för Folkets park 1 m fl.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 YRKESFISKE

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintesse:

Riksintesse för yrkesfiske – Vättern (MB 3 kap. 5 §)

Då planområdet inte omfattar Vätterns vattenområden men ligger i anslutning till Vättern bedöms endast utsläpp av dagvatten till Vättern eventuellt kunna påverka Vättern och därigenom riksintresset. Eftersom den föreslagna dagvattenhanteringen säkerställer att Vätterns miljökvalitetsnormer inte påverkas så bedöms planen inte påverka riksintresset för yrkesfiske.

4.2.2 NATURVÅRD

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintesse:

Riksintesse för naturvård – Vättern (MB 3 kap. 6 §)

Då planområdet inte omfattar Vätterns vattenområden men ligger i anslutning till Vättern bedöms endast utsläpp av dagvatten till Vättern eventuellt kunna påverka Vättern och därigenom riksintresset. Eftersom den föreslagna dagvattenhanteringen säkerställer att Vätterns miljökvalitetsnormer inte påverkas så bedöms planen inte påverka riksintresset för naturvård.

4.2.3 TRAFIKKOMMUNIKATION

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintesse:

Riksintesse för kommunikation – riksväg 50 (MB 3 kap. 8 §)

Riksintesse för kommunikation – MSA-område, Linköping flygplats (MB 3 kap. 8 §)

Ändringsplanen bedöms inte medföra en så stor trafikökning att det påverkar riksintresset för riksväg 50 negativt. Ändringsplanen bedöms inte påverka riksintresset för Linköping flygplats.

4.2.4 TOTALFÖRSVAR

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintesse:

Riksintesse för totalförsvaret – stoppområde för höga objekt, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)

Riksintesse för totalförsvaret – MSA-område, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)

Riksintesse för totalförsvaret – MSA-område, Karlsborgs övningsflygplats (MB 3 kap. 9 §)

Ändringsplanen möjliggör inte för bebyggelse över 45 meter och bedöms därför inte påverka riksintresset för stoppområde för höga objekt. Ändringsplanen bedöms inte påverka riksintressena för Malmens flygflottiljflygplats och Karlsborgs övningsflygplats.

4.2.5 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintesse:

Riksintesse för turism och rörligt friluftsliv – Vättern med öar och strandområden (MB 4 kap. 2 §)

Planområdet har begränsad betydelse för friluftslivet, då området redan varit bebyggt och ianspråktaget för andra syften. Planområdet har viss betydelse för turism, då planområdet tidigare innefattat verksamhet med viss koppling till turism såsom Mariebergsbadet och Wetterbyn. Ändringsplanens användning tillfällig vistelse bedöms kunna bidra till att ytterligare stärka turismen i Varamon.

4.2.6 NATURA 2000

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintesse:

Natura 2000 för Vättern (Östra), anspråk fågeldirektivet och habitatdirektivet (MB 7 kap. 27 §)

Då planområdet inte omfattar Vätterns vattenområden men ligger i anslutning till Vättern bedöms endast utsläpp av dagvatten till Vättern eventuellt kunna påverka Vättern och därigenom riksintresset. Eftersom den föreslagna dagvattenhanteringen säkerställer att Vätterns miljö kvalitetsnormer inte påverkas så bedöms planen inte påverka riksintresset för Natura 2000.

4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

4.3.1 LUFT

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda miljön och människors hälsa, genom att sätt upp miljö kvalitetsnormer för skadliga ämnen som exempelvis kvävedioxid (NO₂), kväveoxider, svaveldioxider och partiklar (PM 10). Trafik är främst den källa som ger upphov till att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft inte följs, då trafiken medför hälsofarliga utsläpp i form av kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM 10) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC).

Enligt en trafikutredning framtagen vid den tidigare planläggningen 2017-2018 så medför detaljplanen en ökning av biltrafiken i området, vilket kan påverka utomhusluften. Enligt trafikutredningen bedömdes biltrafiken öka med 1 600 - 2 400 fordon per årsmedeldygn för bland annat planområdet och sammanlagt cirka 4 500 fordon per årsmedeldygn för alla de fem detaljplaner som togs fram vid den tidigare planläggningen 2017-2018. Översiktliga beräkningar av luftföroreningarna (SIMAIR-beräkningar) från biltrafiken togs fram vid den tidigare planläggningen 2017-2018. Beräkningarna utgår från den sammanlagda ökningen av biltrafiken, det vill säga cirka 4 500 fordon per årsmedeldygn, och visar på att värdena

för kväve ligger under de nedre utvärderingströsklarna samt att värden på partiklar, efter en mer noggrann beräkning, också ligger under de nedre utvärderingströsklarna.

4.3.2 VATTEN

Planområdets recipient utgörs av följande ytvattenförekomst:

- Miljökvalitetsnormen för ytvattenförekomsten Vättern – Storvättern (WA11665077), med ekologisk status god och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är att god ekologisk status ska upprätthållas. Kvalitetskravet är att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med två undantag. Ett undantag för senare målår för dioxiner och perfluoroktansulfonsyra (PFOS) till 2027 samt ett annat undantag för mindre stränga krav för polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver som överskrids överallt. Då problemen med PBDE och kvicksilver har en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda problemen, så är målet att halter av PBDE och kvicksilver inte får öka jämfört från halterna uppmätta 2015.

Planområdet innefattar av följande grundvattenförekomst:

- Miljökvalitetsnormen för grundvattenförekomsten Motala-Klockrike (WA31160323), som är en sedimentär bergförekomst med god kemisk status och god kvantitativ status. Kvalitetskravet är att statusen ska upprätthållas.

En ny dagvattenutredning har tagits fram under omtaget av planläggningen 2022.

Utredningens beräkningar visar att utan reningsåtgärder ökar föroreningshalterna och föroreningsbelastningen vid exploatering för i princip alla ämnen utom fosfor som har samma halt före och efter exploatering. Inga av föroreningshalterna för något ämne efter exploatering överstiger något av Motala kommuns riktvärden för utsläpp av dagvatten varken med eller utan reningsåtgärder. Enligt föroreningsberäkningarna med reningsåtgärder utifrån dagvattenhanteringsalternativen så minskar föroreningshalterna och föroreningsbelastningen i dagvattnet till under dagens nivåer förutom för kvicksilver som fortfarande ökar något.

Kvicksilver har undantag för mindre stränga krav men målet är ändå att halter av kvicksilver inte får öka jämfört från halterna uppmätta 2015. Enligt utredningen är det därför speciellt viktigt att vägen och parkeringen avleds via svackdiken till dammarna, då dessa markanvändningar har högre kvicksilverhalter än resterande markanvändningar.

Utredningen bedömer att om rening sker i svackdiken och att avrinningsområde 4 och delar av avrinningsområde C avleds till befintliga dammar, vilket sker enligt utredningens två alternativ för dagvattenhantering, så kommer ändringsplanen inte påverka miljökvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten Vättern – Storvättern.

Utredningen bedömer att området inte medför något negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Motala-Klockrike Om föreslagna reningsåtgärder anläggs samt särskilt fokus läggs på att rena dagvattnet från vägen och parkeringen så att även kvicksilverhalterna minskar. För att ytterligare minimera risken för infiltration innan tillräcklig rening har uppnåtts kan svackdiken som avleder till dammarna anläggas med tät botten.

4.3.3 OMGIVNINGSBULLER

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller gäller främst för större kommuner med över 100 000 invånare, eller större vägar med över 3 miljoner fordon/år. Motala är inte en större kommun med över 100 000 invånare. Det finns inte heller större vägar med över 3 miljoner fordon/år i närheten av planområdet. Därför bedöms inte detaljplanen varken beröra eller påverka miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller.

4.4 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

4.4.1 FÖRORENINGAR

En översiktlig miljö teknisk markundersökning har tagits fram av Vatten och Samhällsteknik AB under den tidigare planläggningen 2017-2018. Utredningen visar att föroreningar inte påträffats och att riktvärdena för känslig markanvändning (KM) klaras inom planområdet.

4.4.2 TRAFIKBULLER

Två trafikbullerutredningar har tagits fram av Tyréns under den tidigare planläggningen 2017-2018. Utredningarna visar att högsta ljudnivån vid fasad och uteplats beräknas till 53 dBA ekvivalent ljudnivå och 72 dBA maximal ljudnivå. Då riktvärdet för ekvivalent trafikbullernivå vid fasad och uteplats för befintlig bebyggelse är 55 dBA innebär det att riktvärdet underskrids. Riktvärde för maximal ljudnivå vid uteplatser för befintlig bebyggelse nyare än 1997 är 70 dBA, vilket innebär att riktvärdet överskrids med 1-2 dBA. Bebyggelsen i närheten av planområdet är dock äldre än 1997 och då finns inga gällande riktvärden vid uteplats för befintlig bebyggelse.

Samtliga delar av planområdet underskrider bullernivåerna 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå förutom infartsvägen vid parkeringen i sydöst.

Utredningarna visar att trafikbullernivåerna ökar i området intill Mariebergsgatan, där det finns både skola och förskolor. Beräkningarna visar att bullernivåerna underskrids 55 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för befintliga skolor och förskolor, på cirka 10 meters avstånd från Mariebergsgatans väggkant. Bullernivåerna underskrids 50 dBA på 20 meters avstånd. Beräkningarna visar att bullernivåerna underskrids 70 dBA maximal ljudnivå, vilket är riktvärdet för maximal ljudnivå för befintliga skolor och förskolor, på cirka 16 meters avstånd.

För Mariebergsskolan innebär de beräknade trafikbullernivåerna ingen påverkan, då skolgården är avskärmd från Mariebergsgatan av bebyggelse. För Mariebergs förskola innebär de beräknade trafikbullernivåerna ingen påverkan, då skolgården för förskolan ligger på mer än 16 meters avstånd från Mariebergsgatan. För förskolan Gustavsvik innebär de beräknade trafikbullernivåerna att riktvärdena 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå överskrids på mellan cirka 4-16 meters avstånd från Mariebergsgatan. Dock används området inom 16 meters avstånd från Mariebergsgatan inte som skolgård för förskolan i dagsläget, så förskolan bedöms inte påverkas av trafikbullernivåerna.

I det fall att förskolornas skolgårdar skulle överskrida gällande riktvärden för buller så föreslås bullerreducerande åtgärd genomföras i form av en 1,5 meter hög bullerskärm i fastighetsgräns såsom bullerutredningen för Gustavsvik rekommenderar.

4.4.3 ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

I gällande detaljplan 558 anges att hela Folkets parkområdets utbyggnadsområde behöver höjdsättas utan instängda lågpunkter och med flacka lutningar för att förlänga dagvattnets uppehållstid.

Under omtaget av planläggningen 2022 har en ny dagvattenutredning tagits fram av Afry för hela Folkets parkområdet.

Vid skyfall visar tidigare utredningar över avrinningsvägar och lågpunkter att det finns en större avrinningsväg som kommer från ett större uppströms avrinningsområde och rinner genom planområdet från söder till norr, se figur nedan. Denna avrinningsväg bör inte ledas in bland nya bebyggelsen utan den framtida höjdsättningen av bebyggelsen samt dagvattenhanteringen bör planeras sådan att avrinningsvägen avleds mot de östra dammarna och ut till Vättern.

Skyfallsavrinningen inom området kan ske genom att planområdet planeras för att möjliggöra att avrinning vid skyfall sker via anlagda, lägre liggande sekundära avrinningsvägar. Även de avrinningsvägarna som idag finns i östra delen av området och naturmarkens avrinning behöver säkras i den framtida höjdsättningen av bebyggelsen samt genom dagvattenhanteringen.



Figur 10. Avrinningsvägar från Ytor dagvatten fördröjning Bilaga 1_Motala tätort 2019-02-05. Ungefärlig läge för planområdet avgränsas med röd linje. Källa: Sweco.

Planområdet har några mindre lågpunkter som är lokaliserade till området där Mariebergsbadet ligger, till grönområdet för dagvattendammarna i öster och till ett lågstråk

mot Vättern enligt utredning, men ingen översvämningsproblematik finns registrerat i samband med kraftigt regn idag. Se även figur under rubrik 4.5.6 *Dagvatten* som visar lågpunkter för området.

Utredningen redovisar två alternativa förslag på dagvattenhantering och hur dagvattnet avleds till recipient vid skyfall. Kommunen förordar alternativ 1 som visar att ett skyfall bör kunna avrinna på ytan mot Vättern när dagvattensystemets dimensionerande kapacitet är överstigen. För området är dagvattensystemets dimensionerande kapacitet överstigen vid ett regn med återkomsttid större än ett 10-årsregn. Avrinning på ytan mot Vättern kan skapas genom att göra lokala lågstråk eller sekundära avrinningsvägar där skyfallet kan avledas och bebyggelse placeras högre. De sekundära avrinningsvägarna markeras med vita streckade pilar i figur nedan. Om lågstråk som är dimensionerade för ett 100-årsregn inte kan skapas behöver det avrinnande vattnet ges utrymme att svämma över i så kallade översvämningsytor med ett mindre, strypt utlopp. Även då är höjdsättningen av bebyggelsen samt dagvattenhanteringen viktig, så att lågpunkterna inte hamnar där bebyggelsen planeras.



Figur 11. Alternativ 1, förslag på sekundära avrinningsvägar (vita streckade pilar) vid ett 100-årsregn när dagvattensystemets kapacitet är överstigen. Blå heldragna pilar visar på flödesriktning. Källa: Afry.

För alternativ 2 gäller samma princip som i alternativ 1, mer information om alternativ 2 återfinns i dagvattenutredning.

4.4.4 EROSION

Ett PM om erosionsskydd har tagits fram av Hylanders Geo-Byrå under den tidigare planläggningen 2017-2018. PM:et bedömer att det inte föreligger någon risk för långsiktig påverkan av stranderosion och att det därför inte är nödvändigt eller meningsfullt att utföra något erosionsskydd vid sandstranden.

4.4.5 RAS OCH SKRED

Gällande detaljplan 558 beskriver Folkets parkområdets geotekniska förhållanden samt att en särskild utredning genomförts 2003 för stugbyn i nordöst. Utredningen redogör inte för någon problematik angående anläggning av stugbyn.

En nyare översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram av Hylanders Geo-Byrå under den tidigare planläggningen 2017-2018. Utredningen bedömer att viss risk föreligger för ett område närmast vattnet där det förekommer inslag av lös lera. Nya stabilitetsberäkningar har genomförts 2023 för den nya utformningen av Folkets parkområdet. Beräkningarna visar på att lasten 10 kPa, som ändringsplanens bebyggelse i en våning (4,5 meter) möjliggör, klarar gränsvärdena $F_c > 1,6$ samt $F_{komb} > 1,4$ på sex meters avstånd från den befintliga släntens släntkrön. Därav har byggrätten placerats på minst sex meters avstånd från släntkrönet. Ovan på slänten, alltså söder om slänten, så ska därför heller inte utfyllnad ske som tillsammans med byggnationen överskrider de 10 kPa som marken klarar utan stabilitetsproblem. En bestämmelse har därför införts om att högsta marklast är 10 kPa som gäller inom hela planområdet.

Beräkningarna visar även på att detaljplanens högre bebyggelse i två-fyra våningar (8-16 meter) inte påverkar stabiliteten för område närmast vattnet där det förekommer inslag av lös lera.

Beräkningarna visar på att avschaktning på 0,5 meter nedanför slänten, alltså norr om slänten, inte kan genomföras utan att stabiliteten påverkas. Varför schakt inte ska ske i slänten eller nedanför slänten. I ändringsplanen regleras att därför att befintlig marknivå inte får sänkas inom både allmän platsmark (skydd₁) och kvartersmark (n₂).

4.5 NATUR OCH MILJÖ

4.5.1 NATUR OCH VEGETATION

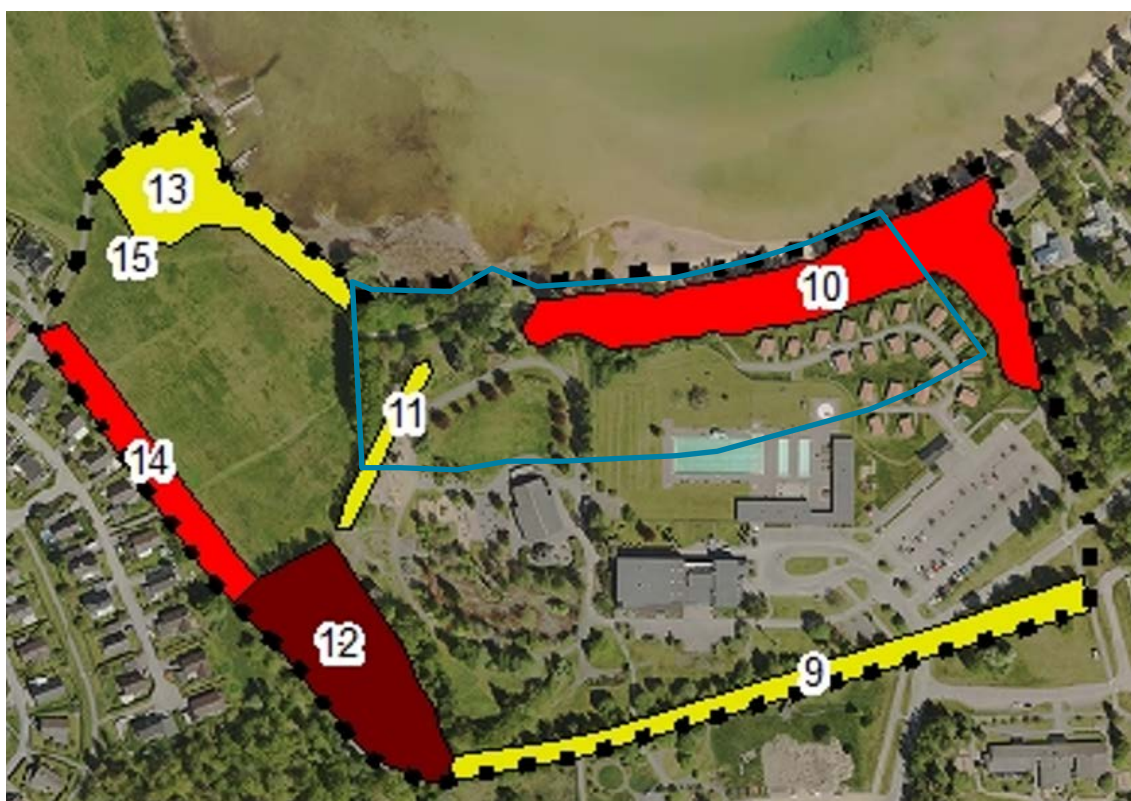
Gällande detaljplan 558 anger att huvuddelen av Folkets parkområdet utgjordes av anlagda gräsmattor med asfaltsbelagda gångvägar med en varierad vegetation framförallt i den västra och södra delen av området.

Gällande detaljplan 558 beskriver vidare att det i nordöstra delen av området finns några stora tallar samt några ekar och björkar, att det finns buskvegetation och lövsly i den västra delen och att det finns tät buskvegetation i slänten ned mot Vättern.

En naturvärdesinventering har tagits fram av Motala kommun under den tidigare planläggningen 2017-2018. Syftet med naturvärdesinventeringen vara att kartera

förekomsten av arter och skyddsvärda områden samt att notera vilka strukturer som omfattas av det generella biotopskyddet. Identifierade naturvärdesobjekt har klassats i en fyrgradig skala där klass 1 har högst värde och klass 4 har lägst värde. Klasserna lyder: klass 1 - högst naturvärde, klass 2 - högt naturvärde, klass 3 - påtagligt naturvärde och klass 4 - visst naturvärde.

Inom planområdet har två naturvärdesobjekt identifierats: objekt 10, en strandskog med småvatten och objekt 11, en pilallé.



Figur 12. Bild över planområdets naturvärdesobjekt. Klass 1 markerat i mörkrött. Klass 2 markerat i rött. Klass 3 markerat i orange. Klass 4 markerat i gult. Planområdesgränser markerade ungefärligt i blått. Källa: Motala kommun.

I det nordöstra hörnet av planområdet ligger en del av objekt 10, området som pekas ut som strandskog med småvatten. Området sträcker sig från bostadsbebyggelsen öster om planområdet och västerut längs Varamons strand. Strandskogen består av en trädbevuxen sandmiljö, som utgörs främst av ekar och tallar varav många är grova samt även asp, säl, björk, rönn och klibbal förekommer. Områdets busk- och fältskikt består bland annat av hästhov, brännässla, kirskål, kaveldun, hallon, parkslide, örnbräken, bredbladigt gräs och sly. Mot öst finns det även två dagvattendammar med till- och avrinning i små bäckar. Strandskogen med småvattnet har naturvärdesklass 2, det vill säga högt värde. Området är ett viktigt spridningsstråk för arter kopplade till både ekar och tallar.

Området strandskog med småvatten avses att bevaras. Området kommer ingå delvis i området för ändringsplanen, dock ges ingen bygg rätt inom strandskogen med småvatten. Således bedöms området inte påverkas av detaljplanen.

Objekt 11, pilallén, ligger i västra delen av planområdet. Sex av elva pilträder i den norra delen av pilallén finns inom ändringsplanens planområde. Allén har naturvärdesklass 4, det vill säga visst naturvärde. Pilallén omfattas av det generella biotopskyddet för alléer och enligt naturvärdesinventeringen är det endast biotopskyddet som motiverar att allén ges den lägsta naturvärdesklassen. I övrigt har allén inga naturvärden.

Delen av pilallén som ligger inom planområdet, ligger inom det sammanhängande bygggrätsområdet för semesterboenden, därför avses de sex pilträden att behöva fällas. Därför har en dispensansökan inletts för att fälla de sex pilträden i allén som ligger inom planområdet. Pilallén bedöms påverkas negativt av planen, dock är påverkan inte betydande.

4.5.1.1 INVASIVA ARTER

Inom objekt 10, området som pekas ut som strandskog med småvatten, finns den invasiva arten parkslide inom kommunens naturmark (NATUR) i planområdet, se figur nedan.



Figur 13. Bild över invasiva arter i närheten av planområdet. Parkslide markerat i grön och kanadensiskt gullris markerat i gult. Planområdesgräns markerade ungefärligt i blått. Källa: Motala kommun.

Parkslide

Parkslide blir omkring två meter hög och kan genom sina rötter sprida sig fler meter kring ursprungsplantan. Bladen är klargröna och blir omkring 5-15 cm. De är brett äggrunda och har en tvärt avsatt spets och en tvär bas. Grenarna är ofta rödlätta i färgen. Växtens blommor, som blommor i september-oktober, är vita och något rödlätta och är fästa i klasar vid bladvecken.

Parkslide är en svårbekämpad växt som kan sprida sig ohämmat och dolt under jorden. Rötterna kan tränga in i vattenledningar, byggnader och genom asfalt. Detta, samt att den begränsar möjligheten för markanvändning, bidrar till stora ekonomiska problem. Dessutom är parkslide ett hot mot biologisk mångfald eftersom den växer snabbt och bildar täta bestånd. Den tar snabbt upp större ytor och stor mängd solljus, så att övriga växter trängs undan.

Kommunens Gata-/parkenhet inventerar bestånd av parkslide varje år för att ha koll på utbredningen i kommunen. I dagsläget finns det inga bra metoder för bekämpning och vid klippning eller slätter av parkslide kan växten stimuleras till att skicka ut långa utlöpare och därmed öka spridningen av beståndet. Det är alltså bäst att låta växten vara ifred tills det finns metoder och resurser för att helt utrota bestånden. Med start 2021 gör kommunen försök med hetvattenbekämpning med spjut som sprutas direkt på rotklumparna. Detta görs på några mindre bestånd i Varamon och Råssnäs. Dock fungerar detta bara på sandiga marker.

Det avses inte, i och med detaljplanen, att grävas i området runt dagvattendammarna, där det främsta parkslidebeståndet finns. Därför planerar kommunen inte att göra några åtgärder på beståndet i området. Efter utvärdering av hetvattenbekämpning av andra bestånd i närheten så kan hela detta bestånd komma att bekämpas i framtiden.

4.5.2 PARKER OCH LEKPLATSER

Enligt gällande detaljplan 558 finns friytor som är lämpliga för spel och lek i anslutning till den planerade stugbyn i nordöst. I norr och nordväst finns ytterligare öppna ytor med utrymme för lek och spel. Ändringsplanen bedöms fortsatt innefatta möjliga friytor lämpliga för spel och lek i mitten av bebyggelsegrupperna.

4.5.3 ARTSKYDD

I samband med planläggning har artskyddsfrågor kopplat till fladdermöss och fåglar undersökts. Motala kommun har dessutom ett pågående artskyddssamråd med länsstyrelsen Östergötland, för att på en mer övergripande nivå säkerställa att planläggning i Varamon kan ske utan att påverka fladdermössens och fåglarnas kontinuerliga ekologiska funktion.

4.5.3.1 FLADDERMÖSS

En akustisk fladdermusinventering togs fram 2018 av EnviroPlanning (Pettersson) för Varamonområdet, där planområdet omfattas. Även en fristående akustisk fladdermusinventering togs fram under 2018 för Varamonområdet av Jens Rydell (Rydell). Enligt båda fladdermusinventeringarna återfinns arterna nordfladdermus (*Eptesicus nilssonii*), dvärgpipistrell (*Pipistrellus pygmaeus*), trollpipistrell (*Pipistrellus nathusii*), gråskimlig fladdermus (*Vespertilio murinus*), brunlångöra (*Plecotus auritus*), större brunfladdermus (*Nyctalus noctula*), fransfladdermus (*Myotis nattereri*) och obestämd fladdermus från myotis-släktet (musöra) sannolikt mustaschfladdermus (*Myotis mystacinus*) eller vattenfladdermus (*Myotis daubentoni*) inom Varamonområdet. Enligt båda inventeringarna utgörs 97-98% av artbeståndet av nordfladdermus eller dvärgpipistrell.

Samtliga arter är skyddade enligt Artskyddsförordningen, vilket innebär att fladdermusarternas gynnsamma bevarandestatus behöver återställas eller bibehållas på både nationell, regional och lokal nivå. Därav har en artskyddsutredning tagits fram av Calluna 2024. Syftet med artskyddsutredning var att bedöma om genomförandet av flera pågående planer, där aktuell plan är en, i Varamonområdet riskerar att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen avseende fladdermusarterna som förekommer i planområdena. Bedömningen har baserats på de förekommande fladdermusarterna, vad som var känt om deras ekologi och bevarandestatus (på lokal, regional och nationell nivå), samt de skyddsåtgärder som kommunen redan har åtagit sig att genomföra för att minimera risken för påverkan. Utöver kommunens tidigare föreslagna åtaganden föreslår utredningen även ytterligare skyddsåtgärder.

Kommunens föreslagna åtgärder har beskrivits i en artskyddsrapport 2023 till länsstyrelsen som underlag för ett pågående artskyddssamråd för södra Varamon angående fladdermöss och fåglar. Ett artskyddssamråd är ett samråd med länsstyrelsen om huruvida artskyddsdispens krävs för en viss åtgärd eller om en artskyddsdispens kan ges. Artskyddssamrådet kan förknippas med krav på skyddsåtgärder eller försiktighetsmått som säkerställer att dispens inte krävs för åtgärden. I artskyddsrapporten presenterar kommunen ett antal åtaganden som planeras för att minimera påverkan på fladdermusfaunan i samband med genomförandet av flera detaljplaner i Varamonområdet, där aktuell plan är en. I artskyddsutredningen bedömer Calluna att kommunens föreslagna åtgärder är lämpliga och väl genomtänkta för att minimera risken för påverkan, men presenterar ytterligare skyddsåtgärder som bedöms nödvändiga för att säkerställa att genomförandet av planerna inte riskerar att aktualisera förbuden i artskyddsförordningen. Utöver detta föreslås också ett antal lämpliga försiktighetsmått som kan stärka fladdermössens möjlighet att nyttja området ytterligare. Försiktighetsmått är dock inte nödvändiga åtgärder för att undvika att förbud aktualiseras. Utifrån detta har kommunen uppdaterat underlaget till länsstyrelsen under 2024 för att omfatta samtliga nödvändiga skyddsåtgärder och försiktighetsmått inför ett slutligt beslut i artskyddssamrådet.

Folkets park 3 status och utformning

Artskyddsutredningen utgår ifrån att aktuellt planområde till stor del utgörs av öppna gräsytor, samt ytor där stugor funnits som i dagsläget är rivna. I nordöstra delen av

området finns några stora tallar samt några ekar och björkar, i den västra delen buskvegetation och lövsly och i slänten ned mot Vättern tät buskvegetation. I den nordöstra delen finns en strandskog med småvatten (naturvärdesobjekt 10, se 4.5.1 ovan). Området sträcker sig från bostadsbebyggelsen öster om planområdet och västerut längs Vätterns strand. Strandskogen består av en trädbevuxen sandmiljö, som utgörs främst av ekar och tallar varav många är grova samt även asp, sälg, björk, rönn och klibbal förekommer. Mot öster finns det även två dagvattendammar med till- och avrinning i små bäckar. Området är ett viktigt spridningsstråk för arter kopplade till både ekar och tallar.

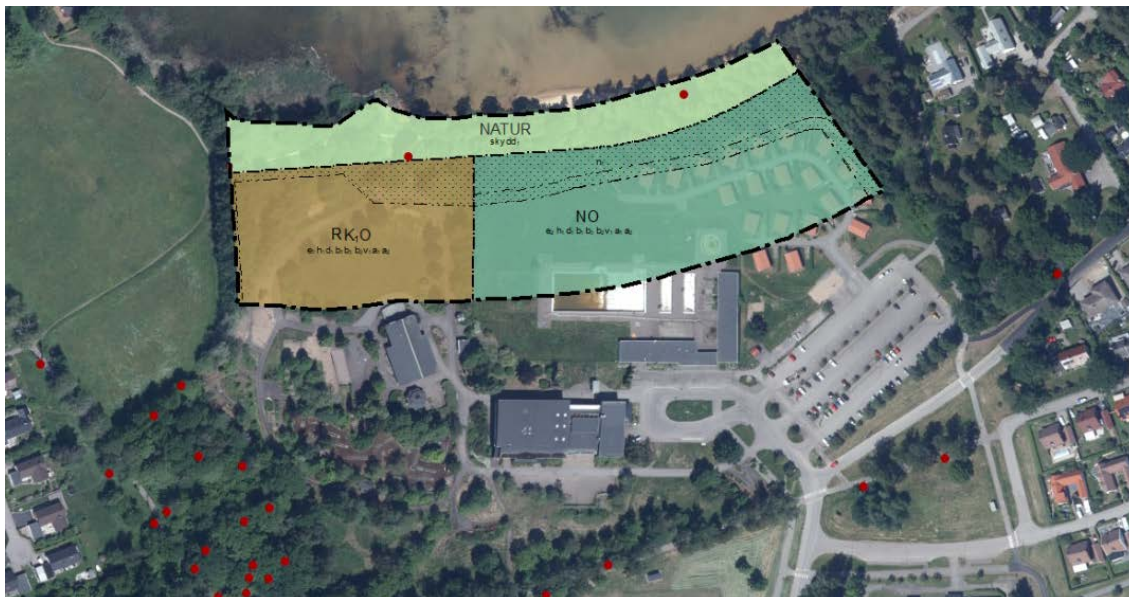
Folkets park 3 inventeringsresultat och tolkning av dem

Under Petterssons inventering fanns inga inventeringspunkter inom planområdet. Under Rydells inventering spelades nordfladdermus in 14 gånger inom planområdet och dvärgpipistrell 21 gånger. Värt att notera är att inventeringspunkten inom detta detaljplaneområde hade det högsta antalet inspelningar av musöron under Rydells inventering (13 stycken). Att det var så få inspelningar ifrån detaljplaneområdet är förvånande, då det innefattar en del av den relativt mörka Vätternstranden, som fladdermössen bör använda som förflyttningsled samt jaktområde. Troligen har detta att göra med valet av inventeringspunkter, då den Vätternnära punkten vid dagvattendammarna öster om planområdet, som omfattas av en annan plan, hade ett stort antal inspelningar av fladdermöss. Två av inventeringspunkterna från Rydells inventering ligger strax utanför planområdet till väster, längs Vätternstranden. På dessa två punkter spelades nordfladdermus in 288 gånger, vilket motsvarar cirka 33% av alla inspelningar av arten från Rydells inventering. Därmed är det sannolikt att Vätternstranden är ett viktigt område för jakt och/eller spridning för arten, även om antalet inspelningar inifrån planområdet är lågt.

Befintliga åtaganden för Folkets park 3

För Folkets park 3 har Motala kommun åtagit sig att utföra flera åtgärder för att minska risken för påverkan på fladdermöss. Samtliga hålträd som identifierats inom planområdet har kunnat omfattas av mark som planläggs som naturmark (NATUR). Hålträden återfinns i området med strandskog med småvatten (naturvärdesobjekt 10, se 4.5.1 ovan) i norra delen av planområdet. Större delen av området som utgörs av strandskog med småvatten bevaras genom marken är planlagd som naturmark (NATUR). Men även inom kvartersmarken där vegetationen avses sparas inom en cirka 20–25 meter bred remsa prickmark mot naturmarken där inga byggnader får uppföras. Belysningen längs strandpromenaden inom detta område kommer att ses över och anpassas med hänsyn till fladdermössen. I den västra delen av planen finns en bredare remsa prickmark om cirka 6 meter mot Mariebergsängen. Inom prickmarken finns en del växtlighet som avses bibehållas samt kommer ytterligare plantering på Mariebergsängen ske för att säkerställa att detta stråk blir minst 15 meter brett i syfte att förstärka den västra kantzonen så att området kan fungera som en mörk korridor som ansluter Vätternstranden med den lundartade ekdungen söder om Folkets park (naturvärdesobjekt 12 i naturvärdesinventeringen). I samråd med Calluna har kommunen åtagit sig en skyddsåtgärd genom att införa bestämmelserna *träd får endast fällas vintertid* och *marklov krävs även för fällning av träd*, som innebär att avverkning av träd endast kommer kunna ske under vintertid. Vintertid definieras nedan under stycket *Generella åtgärdsförslag vid exploatering*. Inom planområdets kvartersmark kräver kommunen

bygglov för ljusanordningar utomhus för att säkerställa att tillkommande belysning anpassas med hänsyn till fladdermössen. Dessutom kommer en belysningsplan att tas fram av Motala kommun som omfattar belysningsåtgärder på kommunal mark inom Varamonområdet.



Figur 14. Bild över ändringsplan. Hålträd markerade med röda punkter. Källa: Motala kommun.

Bedömning av åtaganden i Folkets park 3

Riskerna för fladdermöss kopplade till genomförandet av planen är främst kopplade till en risk för bristande konnektivitet om strandskogen med småvatten (naturvärdesobjekt 10, se 4.5.1 ovan) längs Vätternstranden påverkas genom avverkning eller olämplig belysning. Detta skulle starkt påverka fladdermössens möjlighet att jaga och förflytta sig längs Vätternstranden mellan exempelvis Mariebergsudden och övriga områden. Det skulle också kunna innebära att fladdermössen inte längre kan flyga längs planområdets västra kant och vidare upp till den lundartad ekdungen (naturvärdesobjekt 12, se karta nedan) som bedömts som särskilt viktigt.



Figur 15. Karta över viktiga områden för fladdermöss i Varamonområdet. Planer inom utredningsområdet markerat i rött. Källa: Calluna.

Konnektiviteten i landskapet bedöms kunna upprätthållas genom anpassning av belysningen enligt en belysningsplan för fladdermössen och genom förstärkning av mörka kantzoner. Inga barriäreffekter bedöms därmed uppstå. De viktigaste områdena för fladdermöss är avsatta som naturmark. Calluna bedömer därmed att områdets kontinuerliga ekologiska funktion som förflytningsstråk, jaktmark och/eller koloniplats och viloplats upprätthålls. De träd som kommer att behöva avverkas kommer att fällas vintertid. Därmed finns ingen risk för att fladdermöss störs, skadas eller dödas i samband med avverkingen av dessa. Calluna bedömer sammantaget att kommunens åtaganden är tillräckliga för att säkerställa att förbuden i artskyddsförordningen inte aktualiseras i samband med genomförandet av planen.

Mörka korridorer

TECKENFÖRKLARING:

- Planområden
- Mörka korridorer
- mörk
- kan förbättras
- saknas



Figur 16. Karta över befintliga mörka korridorer för fladdermöss i Varamonområdet. Planer inom utredningsområdet markerat i rött. Källa: Calluna.

Förslag till ytterligare åtgärder i Folkets park 3

Då inga hålträd återfinns inom planens kvartersmark, så krävs ingen fällning av hålträd för planens genomförande. Ifall avverkning av hålträd blir aktuellt, kan hålträden återanvändas som ”naturliga holkar” för fladdermöss. Genom att avverka hålträdet så att håligheter förblir intakta och sedan fästa trädet vid ett annat träd på lämplig plats kan man bevara trädets värde som potentiell boplats för en tid framöver. Detta är en metod som har

fungerat för att bevara kolonier tidigare (Damant & Dickins, 2013). Ett alternativ till detta är också att sätta upp vanliga fladdermusholkar för kolonier på lämpliga platser, vilket med fördel kan göras inom de flesta projekt. Dessa typer av frivilliga kompensationsåtgärder för fladdermössen bedömer Planenheten vara möjliga att genomföra i det fall hålträdd fälls, men planeras inte för Folkets parkområdet. Kommunen avser kompensera med fladdermusholkar eller genom att återanvända hålträdd som naturliga holkar i den mån som är möjligt i samråd med kommunekolog.

Den samlade bedömningen för hela Varamonområdet

De enda arterna som förekommer med någon nämnvärd frekvens inom södra Varamonområdet är nordfladdermus och dvärgpipistrell. Det finns troligen kolonier av dessa två arter någonstans inom Varamonområdet, sannolikt i anslutning till planområdet för Tvättsvampen och/eller i den lundartad ekdungen sydväst om planområdet för Folkets park.

Dessa arter är generalister som förekommer både i opåverkade och i urbana, påverkade miljöer. De är också de två vanligast förekommande arterna inom Östergötlands län, samt de vanligaste arterna nationellt tillsammans med vattenfladdermusen.

Med de åtgärder som presenteras i denna artskyddsutredning så ser Calluna inte någon risk för att Varamonområdets kontinuerliga ekologiska funktion skulle försämrans för dessa två arter, då miljön även efter genomförandet av samtliga detaljplaner som planläggs i närtid inom Varamonområdet kommer erbjuda både hålträdd, jaktmarker samt mörka korridorer. Nordfladdermus har dessutom oftast kolonier i byggnader, varför risken för påverkan på denna art är ännu lägre än för dvärgpipistrell som oftare nyttjar hålträdd. Även om de två arterna inte längre skulle ha kolonier inom planområdet Tvättsvampen efter att detaljplanen är genomförd, bedömer Calluna att risken för att påverkan på gynnsam bevarandestatus för arterna kan uteslutas, med tanke på hur vanligt förekommande de är på regional och nationell nivå. Calluna bedömer också att södra Varamonområdet i övrigt erbjuder tillräckligt med livsmiljöer i form av jaktmarker, fortplantningsområden och viloplats för att en påverkan på arterna inte ska uppstå.

För övriga arter är antalet inspelningar så pass lågt att deras förekomst inom området som mest kan ses som sporadisk. Som tidigare inventeringar och utredningar har nämnt så har detta troligtvis att göra med att området redan idag är så pass ljusförorenat att dessa arter inte har tillräckligt med lämplig (mörk) livsmiljö inom området. Arternas förekomst inom södra Varamonområdet är enligt Calluna inte tillräcklig för att området ska bedömas som en livsmiljö som dessa arter nyttjar frekvent. Fladdermöss kan ha stora hemområden som innefattar koloniplats, jaktmarker, förflyttningsstråk och platser för att till exempel dricka. Att en fladdermus har spelats in ett fåtal gånger inom ett område ska därför inte tas som en indikation på att arten regelbundet förekommer där. Inventeringsresultaten talar snarare för att det rör sig om individer som har sina mer frekvent nyttjade livsmiljöer i närheten (exempelvis Mariebergsudden eller längre norrut längs Vätternstranden) och som tillfälligt passerar området för att jaga eller flyga till andra, mer frekvent nyttjade områden.

Med de redan åtagna och nu presenterade åtgärderna bedömer Calluna att arterna kommer att kunna fortsätta att nyttja södra Varamonområdet samt kringliggande områden på detta sätt. Södra Varamonområdet kan enligt Callunas bedömning inte anses hålla så viktiga livsmiljöer för dessa övriga arter att genomförandet av samtliga detaljplaner skulle riskera att påverka vare sig gynnsam bevarandestatus eller kontinuerlig ekologisk funktion för dem.

Generell information om fladdermöss vid exploatering

För att undvika negativa effekter på fladdermusfaunan vid en exploatering är det viktigt att bevara eller till och med att utveckla förutsättningarna för fladdermöss. För fladdermöss är det viktigt att bevara så mycket habitat som möjligt i form av buskar och träd, främst hålträd och äldre träd, genom att sätta upp anpassade fladdermusholkar för att skapa fler boplatser i området eller att eventuellt skapa fler hålträd av träd som lämnats kvar genom så kallad veteranisering. Ur ett fladdermusperspektiv är det också viktigt att bevara, eller att nyskapa kringliggande vegetation och våtmarkspartier om de saknas, eftersom dessa gynnar insektsproduktionen. En hög insektsproduktion gynnar inte bara fladdermöss, utan även många andra djur- och växtarter. För fladdermöss är det viktigt att naturområdena är sammankopplade med varandra, exempelvis genom oupplysta trädkorridorer som fladdermöss kan använda som transportrutter i landskapet.

Generellt är mörker en resurs för fladdermöss och därför behöver belysning begränsas i så stor utsträckning som möjligt. Olika arter av fladdermöss är emellertid olika känsliga för ljus och fladdermöss kan även vara olika känsliga beroende på vilken aktivitet de utför. Vid yngelkolonier och vid vatten när de ska dricka är till exempel alla fladdermusarter känsliga, medan det vid jakt kan variera. Myotis-arter och brunlångöra anses generellt vara mycket ljusskygga arter. Calluna rekommenderar därför i artskyddsutredningen att anpassa belysningen i området vid bygglovsprövning och i framtida belysningsplaner för att hänsyn tas till fladdermöss. Planenheten har därför infört en bestämmelse om att *bygglov krävs även för ljusanordningar utombus*.

Belysning kan anpassas på olika sätt, såsom att vara närvarostyrd och ha en begränsad ljusspridning, till exempel genom lägre stolpar med avskärmat och nedåtriktat ljus. Belysning kan anpassas genom val av armatur som inte avger UV-ljus eller kallvitt ljus. Ett varmare gult eller varmvitt ljus är bättre att använda ur ett fladdermusperspektiv, gärna under 2 500 kelvin. Reflektorskivor och asymmetriskt riktat ljus är effektivt för att rikta ljuset vid eventuell användning av strålkastare. Ett asymmetriskt ljus med en mjukare riktningsbåge gör även ljuset mindre bländande och mer riktat mot en specifik yta i stället för symmetrisk riktning där ljuset sprids i alla riktningar. På så vis belyses endast det område som behöver vara upplyst och mängden spilljus till omkringliggande områden minskas. Potentiella boplatser för fladdermöss får inte belysas om fladdermöss ska kunna använda dem för reproduktion.

Vid bygglovsprövning ska ljusanordningar anpassas för fladdermöss inom planområdet genom att:

- Använda skärmade och nedåtriktade ljusarmaturer.
- Undvika vitt dagsljusliknande ljus i ljusarmaturer och istället välja ett mjukare ljus.

- Begränsa höjden av ljusarmaturen så att toppen av ljusarmaturen är minst ett par meter lägre än omgivande trädtoppshöjd.
- Undvika fasadbelysning.
- Undvika all riktad belysning mot enskilda träd eller träd- och buskskikt, framförallt för kantzoner samt mot vattendrag eller andra anläggningar med vatten, såsom dammar och diken.
- Överväga när belysningen behövs under sommarhalvåret och om det eventuellt går att begränsa vilken tid som belysningen lyser samt vilken styrka belysningen lyser med.
- Överväga att anpassa belysningen efter årstid, då belysning inte påverkar fladdermössen under vinterhalvåret när de är i dvala.

Avverkning av hålträd som potentiellt kan nyttjas av fladdermöss som boplatser får inte ske under sommartid, om trädet inte är kontrollerat och konstaterat tomt på fladdermöss i direkt anslutning till avverkningen. Ett bättre alternativ är att avverka hålträd under vintertid. För att fladdermöss ska kunna gå i vinterdvala behöver de en frostfri miljö, runt cirka 3–8 grader, som inte är alltför torr. För att ett hålträd ska uppfylla dessa krav behöver det vara tillräckligt grovt och håligheter djupa nog. Därför är sannolikheten för att fladdermöss ska övervintra i hålträd generellt sett låg i Sverige, eftersom vi får kalla och torra vintrar. Undantaget är särskilt grova hålträd, som kan vara lämpliga att kontrollera för närvaro av fladdermöss inför avverkning även under vintertid. Längre söderut i landet, där vintrarna är mildare, kan det också vara lämpligt att kontrollera träd för fladdermöss innan avverkning vintertid.

4.5.3.2 FÅGLAR

En bedömning av konsekvenser på fåglar har tagits fram 2022 för Varamonområdet med fokus på aktuellt planområdet och ytterligare några områden. Bedömningen bygger på en fältinventering som genomfördes i juni 2022. Där observerades 23 olika fågelarter, varav sex arter är rödlistade och en art mer sällsynt. Den mest sällsynta arten som observerats i eller i närhet av planområdet är skogsduva och de sex rödlistade arterna är björktrast (NT), grönfink (EN), gulspurv (NT), stare (VU), svartvit flugsnappare (NT) och ärtsångare (NT).

I områdena har, utöver de fåglar som observerades vid fältinventering 2022, en del fåglar rapporterats av allmänheten till Artportalen. Enligt bedömningen så finns det en stark överrepresentation av mindre vanliga arter medan de mest allmänna knappt rapporteras in i Artportalen. Bedömningen menar att det finns skäl att tro att råka häckar i eller i närheten av planområdena samt att strandskata (NT) eventuellt häckade vid Folkets park 2016-2017. Vidare menar bedömningen att stenknäck inte kan uteslutas som häckfågel, då den kan vara mycket diskret vid sitt bo.

För Folkets parkområdet så antas planens genomförande, enligt fågelbedömningen, generellt innebära minskade möjligheter för boplatser för fåglar och även minskade möjligheter för födotillgång för insektsätande arter, eftersom det låga träd- och buskskiktet antas komma att minska i omfattning samt eftersom fältskiktets utbredning och höjd antas komma minska. Enligt bedömningen kan en eventuell långsiktig minskning av potentiella naturliga bohål för hålhäckande arter ske jämfört med om området inte exploaterades alls. Dock säkerställer planen att mycket av den vuxna vegetationen i planens utkanter bevaras.

Enligt fågelbedömningen utgörs de arter som antas häcka i området delvis av allmänna arter med stabila eller ökande populationer som klarar sig väl och kanske till och med gynnas av småskalig bebyggelse, och delvis av några allmänna arter som minskar, det vill säga är rödlistade, eller är lite mer sällsynta såsom skogsduvan.

Skogsduva

Bedömningen pekar ut skogsduvan som den mest sällsynta och därför mest känslig av arterna som identifierades vid inventeringen av Folkets parkområdet. Enligt bedömningen så bör arten ha förutsättningar att klara sig väl, då området där arten eventuellt häckar är avsatt som naturmark inom planen. Dock kan inte en viss känslighet för ett ökat antal besökare i närområdet helt uteslutas.

Björktrast

Björktrasten är rödlistad med svagt minskande population nationellt men förekommer rikligt kring Varamon. Planen bedöms eventuellt gynna arten genom att det blir mer kortklippta gräsytor, förutsatt att det också finns täta buskage.

Grönfink

Grönfinken har minskat kraftigt i landet under senare år, främst till följd av en parasitsjukdom, men är fortfarande en vanlig fågel. Planen bedöms vara så pass stor och området erbjuder i dagsläget så pass bra miljöer att man kan räkna den som en årligt häckande art här eller i randområdena alldeles utanför planområdet. Men med tanke på artens än så länge ganska stora population kan planen ändå antas ha mycket liten betydelse för förekomsten av grönfink i trakten.

Gulspurv

Gulsparven har minskat kraftigt i landet under senare decennier men populationen har stabiliserats under senare år, men är fortfarande en vanlig fågel. Planen bedöms vara så pass stor och området erbjuder i dagsläget så pass bra miljöer att man kan räkna den som en årligt häckande art här eller i randområdena alldeles utanför planområdet. Men med tanke på artens än så länge ganska stora population kan planen ändå antas ha mycket liten betydelse för förekomsten av gulspurv i trakten.

Stare

Staren har minskat kraftigt i landet under senare år, vilket främst tros bero på minskad djurhållning (småskaligt jordbruk). Planen antas vara försiktigt positiv för stararna då det kommer bli mer ytor med kort gräsvegetation och området med hålträd avses bevaras som naturmark.

Svartvit flugsnappare

Svartvit flugsnappare har bedömts som ”nära hotad” i rödlistan 2020. Planen bedöms inte ha någon betydelse för förekomsten av svartvit flugsnappare då området med hålträd avses bevaras som naturmark.

I en kompletterade fågelbedömning framtagen av Fennicus Natur 2024 så undersöktes planernas påverkan på arternas lokala populationer för de arter som påverkas negativ av planerna. Den lokala populationen för svartvit flugsnappare bedöms vara cirka 150 -250 häckande par. Två par hade revir inom Varamonområdet under fågelinventeringen och där bedöms planerna medföra en försämring av miljön som sannolikt kommer leda till att dessa försvinner initialt när de gröna lite lummigare miljöerna minskar i omfattning. Sekundärt kan nog arten sedan återetablera sig i ungefär samma omfattning när nya buskage, häckar och träd etablerat sig eller planterats på planområdena. Detta kommer troligtvis ske också på ytor som i dagsläget nyttjas i begränsad omfattning av arten, som exempelvis helt öppna gräs- och grusytor. Sammantaget kan nog påverkan på den lokala populationen ses som försumbar utifrån den förväntade effekten av genomförandet av planerna, mest genom att den lokala populationen är så pass stor.

Ärtsångare

Ärtsångare har bedömts som ”nära hotad” i rödlistan 2020. Planen antas ha viss negativ betydelse för förekomsten då täta buskage och områden med ohävdad insektsrik gräsmark kommer att minska. Arten är emellertid fortfarande en vanlig fågel med stor population varför påverkan bara blir lokal.

I en kompletterade fågelbedömning framtagen av Fennicus Natur 2024 så undersöktes planernas påverkan på arternas lokala populationer för de arter som påverkas negativ av planerna. Ärtsångarens lokala populationen bedöms vara cirka 45 -130 häckande par. Två par hade revir inom Varamonområdet under fågelinventeringen och där bedöms planerna medföra en försämring av miljön som sannolikt kommer leda till att dessa försvinner initialt tillsammans med de buskiga miljöerna. Sekundärt kan nog arten sedan åter etablera sig i ungefär samma omfattning när nya buskage och häckar etablerat sig eller planterats på planområdena. Detta kommer troligtvis ske också på ytor som i dagsläget inte nyttjas av ärtsångare, som exempelvis helt öppna gräs- och grusytor. Sammantaget kan nog påverkan på den lokala populationen ses som försumbar utifrån den förväntade effekten av genomförandet av planerna.

Samlad bedömning

Planen antas medföra både positiv och begränsad negativ påverka på fåglar beroende på art. Planen bedöms ha liten negativ påverkan på skogsduva och ärtsångare, ingen påverka på grönfink, gulsparv och svartvit flugsnappare och positiv påverkan på björktrast och stare.

Kompensationsåtgärder

I samråd med ekologer på Motala kommun föreslås följande skyddsåtgärder genomföras i samband med exploatering för de fåglar som bedöms kunna påverkas.

- Kommunen sätter upp fågelholkar, starholkar, småfågelholkar, trädkryparholkar i närliggande naturområden, exempelvis i ekskogen i sydväst.
- Exploatören sätter upp fågelholkar, starholkar, småfågelholkar, trädkryparholkar inom kvartersmarken.
- Kommunen förstärker kantzoner inom naturmarken i öster, söder och sydväst med lövträd och buskar som är blommande och bärande.

- Kommunen förstärker kantzoner utanför planområdet längs Mariebergsängen och längs naturstråket vid stranden med lövträd och buskar som är blommande och bärande.

Den kompletterade fågelbedömningen ger förslag på möjliga kompensationer för arterna härmsångare, svartvit flugsnappare och ärtsångare. Dock anses dessa kompensationsåtgärder kunna ske frivilligt, då påverkan på arternas lokala population bedöms vara försumbar.

Svartvit flugsnappare kan kompenseras genom att skapa varierade parkmiljöer i anslutning till besöksanläggningar, hotell och stugbyar.

Ärtsångare kan kompenseras genom att plantera häckar i stor omfattning i anslutning till parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor, liksom att skapa varierade parkmiljöer i anslutning till besöksanläggningar, hotell och stugbyar. Arten skulle också kunna gynnas genom att man etablerade mer buskage, häckar och träd i stadens urbana miljöer.

4.5.3.3 GRODDJUR

Under 2022-2023 har Calluna inventerat och kartlagt förekomsten av större vattensalamander samt några andra groddjur i Motala tätort i syfte att ta fram ett kunskapsunderlag om förekomsten och utbredningen både för naturvård samt för fysisk planering. Två dammar i närheten av planområdet som planläggs som allmän platsmark natur (NATUR) ingår i rapporten och har tillsammans med övriga dammar i Varamonområdet inventerats avseende större vattensalamander samt några andra groddjur. Dammarna beskrivs som relativt djup där inloppet är en svagt rinnande bäck som förser dammarna med mer vatten. Dock finns det viss risk för att fisk vandrar in vid för höga vattenflöden. Dammarnas vatten beskrivs vara grumligt och vegetationen domineras av vecketåg och kaveldun samt finns ett större bestånd av parkslide i dammarnas nordöstra del. Dammarna beskriv ha gott om övervintringshabitat och jaktmarker sommartid. Som en del av inventeringen har vattenprover tagits på flera platser kring dammarna för att kunna gör en så kallad e-DNA analys. E-DNA är en teknik som innebär att man med hjälp av DNA i ett vattenprov matchar det mot rätt organism för att se om en art förekommer eller har förekommit i det vattnet. Enligt analysen gav vanlig groda och vanlig padda positivt utslag på e-DNA i de två östra dammarna, medan större vattensalamander, mindre vattensalamander eller åkergroda gav negativt utslag på e-DNA. Även samtliga andra dammar i Varamon gav negativt utslag på e-DNA för större vattensalamander. Enligt rapporten så är den centrala delen av tätorten och området kring Varamon kraftigt avskuren av bebyggelse och spridningsmöjligheterna för större vattensalamander i dessa områden bedöms som väldigt små.

Då de två arter som förekommer i närheten av planområdet, vanlig groda och vanlig padda, är livskraftiga arter och eftersom dammarna i närheten av planområdet planläggs som allmän platsmark natur (NATUR) och kommer därmed kvarstå, så bedöms inga groddjur påverkas negativt av planen.

4.5.4 STRANDSKYDD

Gällande detaljplan 558 beskriver att detaljplanen inte omfattas av strandskydd eftersom Länsstyrelsen beslutade 1988 i samband med tidigare planläggning att upphäva strandskyddet inom planområdet. För gällande detaljplan 558 upphävde Länsstyrelsen strandskyddet för en mindre del väster om planområdet för ändringsplanen, vilket planen inte berör.

Då en ändringsplan inte innebär ny planläggning, så omfattas inte en ändringsplan av återinträdande av strandskydd. Därför kvarstår Länsstyrelsens beslut från 1988 om att upphäva strandskyddet inom planområdet. Således omfattas inte ändringsplanen av strandskydd.



*Figur 17. Ungefärlig utbredning av område där Länsstyrelsens upphävt strandskyddet markerat i vitt. Område för detaljplan 319 ungefärligt markerad i blått och ungefärlig planområdesgräns markerat i rött
Källa: Motala kommun.*

4.5.5 GEOTEKNIK

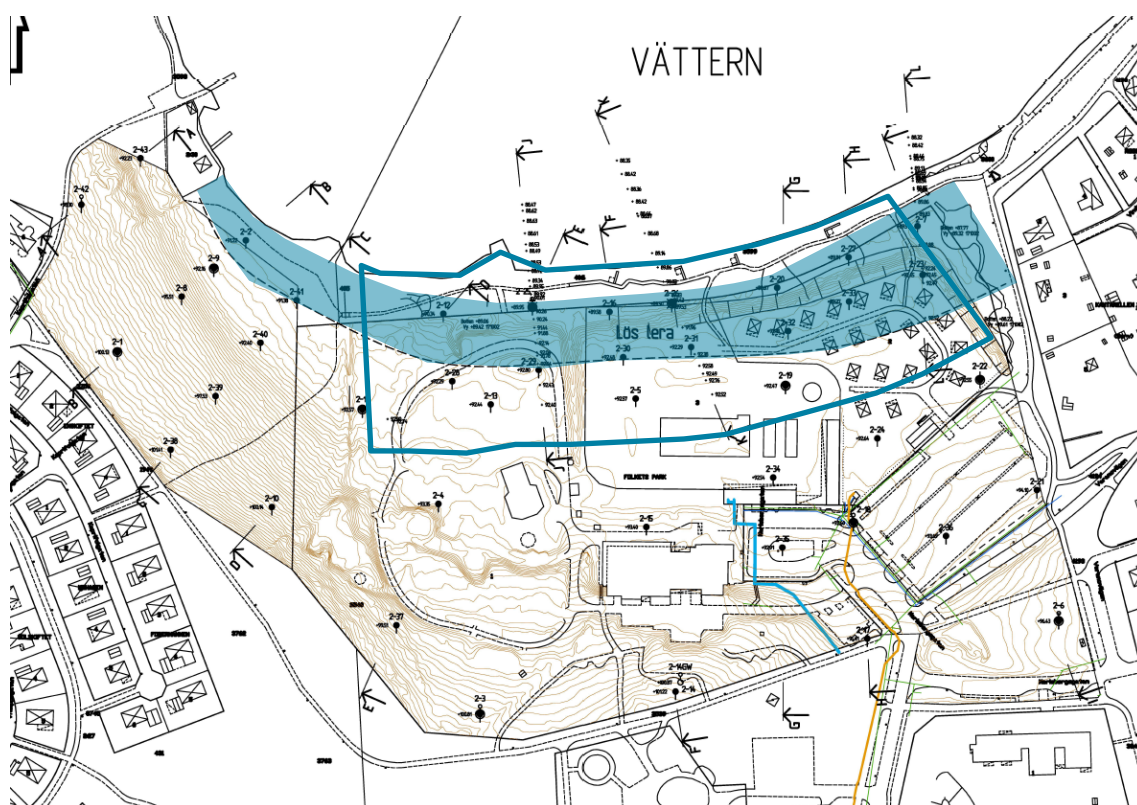
Gällande detaljplan 558 beskriver Folkets parkområdets geotekniska förhållanden samt att en särskild utredning genomförts 2003 för stugbyn i nordöst. Utredningen redogör inte för någon problematik angående anläggning av stugbyn utan att grundläggning kan ske på långsträckta plattor/sulor på frostfritt djup.

En nyare översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram av Hylanders Geo-Byrå under den tidigare planläggningen 2017-2018. Den geotekniska undersökningen visar på att jordgrunden består av fast – mycket fast lagrad friktionsjord eller fast lergrund. I området där Folkets parks huvudbyggnad stod är jordgrunden fast lagrad, väster och nordväst om Folkets parks huvudbyggnad är jordgrunden i huvudsak fast lagrad och vid Folkets parks parkering är jordgrunden mycket fast lagrad. I norr visar sonderingar att jordgrunden blir lösare närmare Vättern men med vissa undantag. Mot slänten närmast Vättern förekommer lös lera och den lösare leran förekommer även i hela sträckningen längs det utfyllda strandpartiet. Utredningen bedömer att viss risk föreligger för ett område närmast vattnet där det förkommer inslag av lös lera.

Nya stabilitetsberäkningar har genomförts 2023 för den nya utformningen av Folkets parkområdet. Beräkningarna visar på att lasten 10 kPa, som ändringsplanens bebyggelse i en våning (4,5 meter) möjliggör, klarar gränsvärdena $F_c > 1,6$ samt $F_{komb} > 1,4$ på sex meters avstånd från den befintliga släntens släntröner. Därav har byggrätten placerats på minst sex meters avstånd från släntröner. Ovan på slänten, alltså söder om slänten, så ska därför heller inte utfyllnad ske som tillsammans med byggnationen överskrider de 10 kPa som marken klarar utan stabilitetsproblem. En bestämmelse har därför införts om att högsta marklast är 10 kPa som gäller inom hela planområdet.

Beräkningarna visar även på att detaljplanens högre bebyggelse i två-fyra våningar (8-16 meter) inte påverkar stabiliteten för område närmast vattnet där det förkommer inslag av lös lera.

Beräkningarna visar på att avschaktning på 0,5 meter nedanför slänten, alltså norr om slänten, inte kan genomföras utan att stabiliteten påverkas. Varför schakt inte ska ske i slänten eller nedanför slänten. I ändringsplanen regleras att därför att befintlig marknivå inte får sänkas inom både allmän platsmark (skydd₁) och kvartersmark (n₂).



Figur 18. Karta ur den översiktliga geotekniska utredning framtagen 2017-2018. Område med lös lera har markerat ungefärligt i med blått fält. Planområdesgräns markerad ungefärligt i blå linje. Källa: Hylanders Geo-Byrå.

Enligt den översiktliga geotekniska utredningen är de södra delarna av området med fast – mycket fast jordgrund obetydligt sättningkänslig och därmed finns goda förutsättningar för grundläggning av tyngre byggnader på mark utan större restriktioner för uppfyllnader.

Vid fastmarkens övergång till fastare lera är jorden måttligt sättningkänslig för belastning varvid förutsättningar finns för småhus att byggas med markgrundläggning och måttliga uppfyllningar samt eventuellt med avlastning enligt kompensationsprincipen.

I randen mellan den fastare leran och lös lera finns en sättningsproblematik. Därför blir de lokala förhållandena i kombination med erforderliga uppfyllningar och planerad bebyggelse avgörande för grundläggningen. Vid homogena grundförhållanden och där jämna begränsade uppfyllningar utförs finns förutsättningar för lättare småhus upp till två våningar att grundläggas på mark. Vid lokala variationer i grundförhållanden och/eller ojämna belastningssituationer kan sannolikt småhus grundläggas enligt kompensationsprincipen, för att utjämna sned- och eventuella totalsättningar, men i ogynnsammare fall kan inte pålgrundläggning uteslutas.

Utredningen rekommenderar ur sättningssynpunkt generellt relativt korta byggnadskroppar, lätt och flexibel konstruktion och rektangulär planform att föredra framför vinkelhus. Ur

geoteknisk synpunkt bör byggnaderna orienteras med långsidan vinkelrätt mot lutningsriktningen i synnerhet för längre och högre byggnadskroppar.

4.5.6 RADON

Enligt gällande detaljplan 558 bedöms marken som högradonmark och att nybyggnad ska uppföras radonsäkert.

Enligt *Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6)* 6:923 ska byggnader utformas så att halten av radongas inte medför olägenheter för människors hälsa. Bedömning om huruvida byggnader ska uppföras radonsäkert sker således i bygglovsskedet.

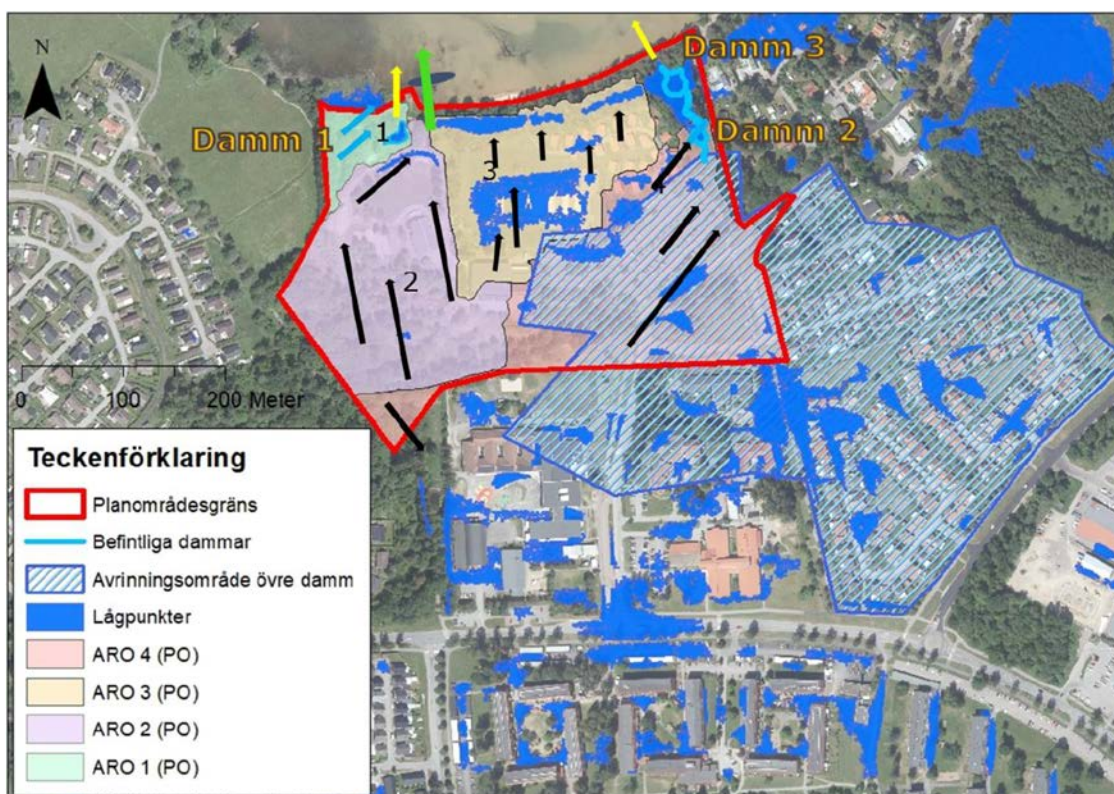
4.5.7 DAGVATTEN

I gällande detaljplan 558 anges att grundprincipen för dagvattenhanteringen för stugbyn, i nordöstra delen, är att behålla allt dagvatten på ytan för maximal möjlighet till infiltration.

Gällande detaljplan 558 beskriver även att det planeras en upprustning av befintligt dagvattenutlopp utformat med ett meandrande utlopp med möjlighet till infiltration i syfte att få en reningsfunktion av befintligt dagvattenutlopp i den östra delen av planområdet. För den västra delen av Folkets parkområdet beskriver gällande detaljplan 558 att den avser att dagvattnet behållas på ytan för att infiltreras i vegetationsområdet så att utsilning kan ske i riktning mot diket i väster.

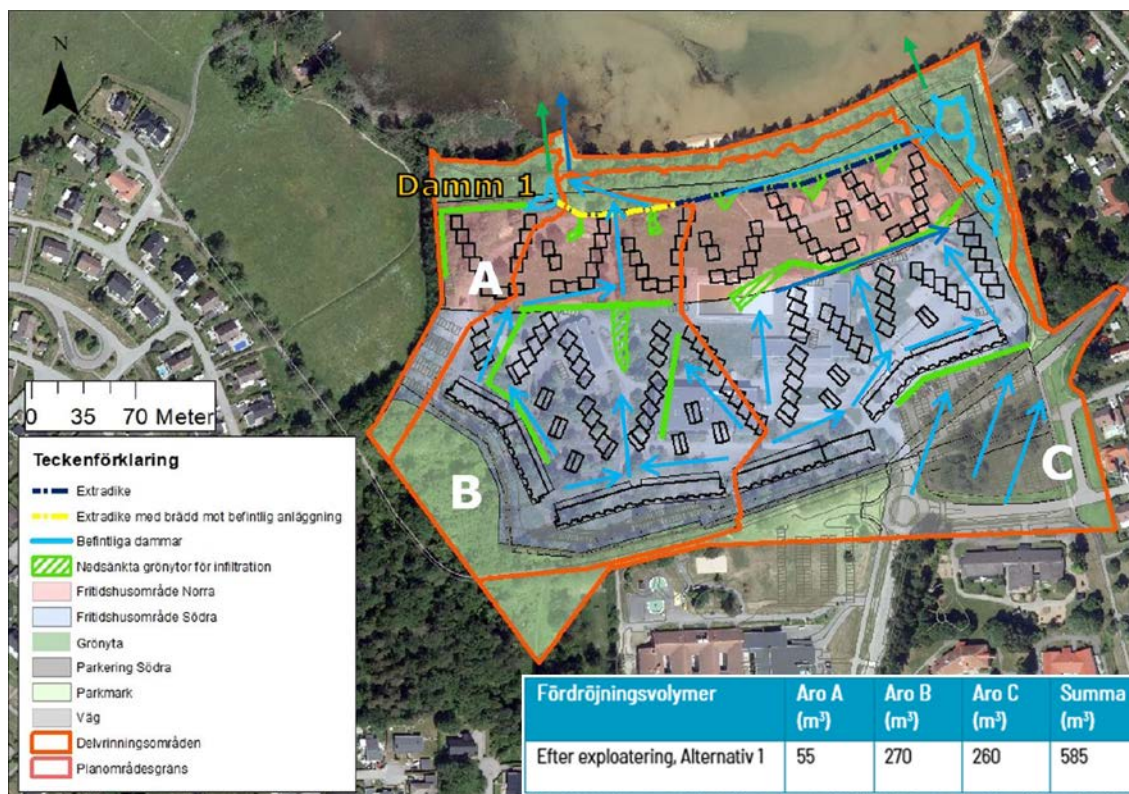
En dagvattenutredning har tagits fram av Afry för omtaget av detaljplanen och ändringsplanen 2022 och en uppdatering av dagvattenutredningen gjordes 2023. Utredningen visar att Folkets parkområdet har två dagvattenutlopp och ett naturligt utlopp till Vättern. Av de reglerade dagvattenutloppen så finns ett i västra delen från en mindre dagvattendamm om cirka 100 kvadratmeter. Och det andra dagvattenutloppet finns i den östra delen från en större kommunal dagvattenanläggning med två dammar om sammanlagt cirka 550 kvadratmeter. Dagvattenutredningen bedömer utifrån markens höjd att det naturliga utloppet sannolikt sker genom ytavrinning i en lägre del i närheten av det västra dagvattenutloppet.

Dagvattenutredningen visar att Folkets parkområdet har fyra avrinningsområden, se figur nedan. Där avrinningsområde 1 avrinner mot västra dammen och det västra dagvattenutloppet. Avrinningsområde 2 avrinner mot en lågpunkt som kan hålla cirka 19 kubikmeter innan det avrinner över mark till det naturliga utloppet. Avrinningsområde 3 avrinner mot några lågpunkter som sammanlagt kan hålla cirka 1675 kubikmeter och som inte har något utlopp. Avrinningsområde 4 avrinner naturlig men också delvis via ledningsnät till de östra dammarna och det östra utloppet. Uppströms de östra dammarna finns en oljeavskiljare som dagvatten från befintlig parkeringsyta leds via innan det når dammarna.



Figur 19. Bild på befintliga avrinningsområden. Flödesriktningar markerat med svarta pilar, dagvattenutlopp med gula pilar, naturligt utlopp med grön pil och ungefärligt planområdet i rött. Källa: Afry

Utredningen visar att dagvattenflödet ökar efter exploatering på grund av ökad hårdgöring av ytor och förväntade framtida klimatförändringar. Dagvattenutredningen har tagit fram två alternativ för dagvattenhantering, där dagvattenutflödet inte får öka jämfört med dagens flöden. Generellt i alternativen föreslås svackdiken och nedsänkta fördröjningsytor för att omhänderta dagvatten inom planområdet. Detta för att skapa möjlighet för infiltration av dagvatten, men också för att de även ska kunna fungera som avledare på ett säkert sätt genom området mot recipient vid större regn. Kommunen förordar alternativ 1 som visas i figur nedan. För alternativ 2 gäller samma princip som i alternativ 1, dock ser avrinningsområdena något annorlunda ut. Mer information om alternativ 2 återfinns i dagvattenutredning.



Figur 20. Bild på alternativ 1 för dagvattenhantering ur dagvattenutredningen. Föreslagna ytor för dagvattenåtgärder markeras i ljusgrönt och ungefärligt planområdet i orange. Källa: Afry.

Utöver de lösningar för dagvattenhantering som utredningen presenteras, så har kommunen ur släckvattenhänsyn förslagit att två extra avskärande diken anläggs mellan Vättern och planområdet. Dessa är tänkta att fungera som back-up till föreslagen hantering och vara en extra säkerhet mot avrinning till Vättern från planområdet.

Utredningen bedömer om alternativ 2 för dagvattenhantering väljs så bör infiltrationsmöjligheterna i avrinningsområde 3 undersökas närmare då det finns för få sonderingprover och tydliga indikationer på en utbredd lös lera. Inför exploatering behöver grundvattennivåer kontrolleras i föreslagna ytor för infiltrationslösningar, eftersom grundvattennivåerna behöver som minst ligga 0,5 meter under infiltrationsytans botten.

Utredningen rekommenderar att höjdsättningen inom planområdet behöver planeras på ett sådant sätt att avrinning vid skyfall sker via de lägre liggande sekundära avrinningsvägar. Utöver det rekommenderas uppströms avrinningsområden, som idag avrinner genom området, avledas mot de befintliga östra dammarna. Läs mer under rubrik 4.4.3 Översvämning.

I plankartan finns vissa bestämmelser kopplat till dagvatten. För kvartersmarken för tillfällig vistelse (O) finns en bestämmelse om att minst procent genomsläpplighet av marken utifrån beräkningarna i dagvattenutredningen. Det mindre tätbebyggda stugbyområdet får en rekommenderad genomsläpplighet på 67%. Bestämmelsen

säkerställs även med en utökad lovplikt om att marklov krävs även för åtgärder som kan förändra markens genomsläpplighet.

4.5.7.1 HANTERING AV SLÄCKVATTEN

Enligt Motala kommuns riktlinjer för hållbar dagvattenhantering föreslås vissa åtgärder för att skapa bättre förutsättningar för hantering av potentiellt kontaminerat släckvatten. Dessa åtgärder kan innefatta att fördröjningsmagasin förses med avstängningsventiler och att invallningar upprättas för att undvika utsläpp av släckvatten till eller från vissa områden.

Då Folkets parkområdet har en ytavrinning mot Vättern, så bedöms det vara relevant för dagvattenhantering i området att ta hänsyn till risken för utsläpp av släckvatten. Därav har dagvattenutredningen kompletterats med ett resonemang kring släckvattenhantering. Utredningens bedömning är att vattnet kommer kunna hanteras och infiltreras i enlighet med utredningens två dagvattenhanteringsalternativ vid normala bränder då släckvatteninsatser krävs. I och med att det rör sig om ett fritidshusområde, vilket bedöms motsvara en eventuell vanlig byggnadsbrand i stadsmiljö, kommer alltså inga särskilda förebyggande åtgärder att erfordras. Detta då räddningstjänsten förväntas ha god erfarenhet av att hantera bränder i sådana miljöer. Efter infiltration når släckvattnet Vättern. För att säkerställa att släckvattnet inte rinner direkt ner i Vättern utan att infiltreras eller renas i dammarna, planeras även ett dike mellan Folkets parkområdet och Vättern. Dike föreslås ligga i kanten av den norra delen av området, vilket ytterligare stoppar upp direkt avrinning av dag- och släckvatten från området.

Extra säkerhet mot potentiellt kontaminerat släckvatten bedöms kunna skapas genom att leda vatten som rinner från avrinningsområde 1, 2 och 4 till två befintliga utlopp till Vättern som är reglerade av kommunen. Dessa utlopp kan därför förses med avstängningsmöjligheter, exempelvis i form av en avstängningsventil. För den del av vattnet som rinner från avrinningsområde 3 mot en befintlig sänka inom naturstråket vid Vättern, så bedöms sänkan redan ha en möjlighet att dämna upp vatten innan det når Vättern.

En planbestämmelse om att dagvattenanläggning ska förses med möjlighet till avstängning eller uppdämning har därför placerats inom kvartersmarken, både där den befintliga dammen som finns i västra delen samt inom den östra delen samt inom den allmänna platsmarken för natur (NATUR), för att möjliggöra avstängning eller uppdämning. I västra delen kan avstängning möjliggöras exempelvis där framrinningsvägar övergår till ett utlopp, dike eller ledning. I östra delen kan uppdämning möjliggöras exempelvis genom diken.

bebyggelse öster om planområdet. Den nya bebyggelsens har reglerats i syfte att beakta det förhållandet.

4.8 TRAFIK

4.8.1 MOTORTRAFIK

Enligt gällande detaljplan 558 matas trafiken via Mariebergsgatan till Folkets parkområdets entré. Ändringsplanen innebär ingen förändring kopplat till denna förutsättning.

4.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Enligt gällande detaljplan 558 har Folkets parkområdet god tillgång till gång- och cykelvägar. Ändringsplanen innebär ingen förändring kopplat till den förutsättningen.

4.8.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Enligt gällande detaljplan 558 trafikerades Folkets parkområdet av kollektivtrafik och i dagsläget finns det fortsatt god kollektivtrafikförsörjning i närheten av planområdet.

4.8.4 PARKERING

Enligt gällande detaljplan 558 beräknades totalt 320 bilplatser kunna iordningställas inom parkeringsområdena invid entrén.

Ändringsplanen innebär att byggrätten ökas och möjliggör för cirka 55 semesterboenden istället för 20 stugor. Därav har en beräkning gjorts av behovet av parkeringsplatser utifrån Motala kommuns *Riktlinjer för parkering*, 2020.

Användning	Kategori	Bilplatser (varav besöksplatser)	Cykelplatser (varav besöksplatser)	Enhet
Tillfällig vistelse (O)	Enbostadshus Gemensam parkering	1,5 (0,2)		Platser/bostad

Den användning som detaljplanen möjliggör för, tillfällig vistelse (O), har ingen direkt kategori i parkeringsriktlinjerna. Men bedöms var likvärdig med kategorin för 'enbostadshus' och för 'enbostadshus' gäller 1,5 bilplatser per bostad. Enligt illustrationsplaner så kan området för ändringsplanen rymma ungefär 55 semesterboenden i form av stugor. Således bör cirka 85 parkeringsplatser uppnås. Vilket både gällande detaljplan 558 säkerställer samt även nytt angränsande planförslag som redovisas under rubrik 2.3.

4.8.5 UTFARTER

In- och utfart till Folkets parkområdet från angränsande gator koncentreras till en huvudentré i ungefär befintligt läge.

4.8.6 UTRYCKNINGSTRAFIK

God framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon anses kunna uppnås inom planområdet. Mer detaljerad projektering av framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon kommer behöva ske i bygglovsskedet i samråd med räddningstjänsten.

4.9 TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.9.1 VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten inom vilket Motala kommun är huvudman. VA-huvudmannen ansvarar därmed för ledningsnätet fram till anvisad anslutningspunkt. Exploatör, det vill säga kommande fastighetsägare, ansvarar för vatten- och spillvattenledningar efter anvisad anslutningspunkt.

En kapacitetsutredning har genomförts av vatten- och spillvattennätet och anslutning av vatten till semesterboendena kan ske utan större åtgärder på det befintliga ledningsnätet.

Befintliga fastigheter, Folkets park 1 och Folkets park 3, är idag anslutna till kommunalt spillvattennätet via den kommunala pumpstationen som finns strax norr om den befintliga parkeringen för Folkets parkområdet. I och med att pumpstationen som tidigare planlagts med pumpstation (E₂) nu kommer att planläggas som tillfällig vistelse (O), så planeras den kommunala pumpstationen att rivas.

I och med planläggningen av Folkets parkområdet så förutsätts fastighetsgränserna komma att förändras. En ny förbindelsepunkt föreslås därmed upprättas för både vatten och avlopp i Varamovägen vid den nya fastighetens östra gräns.

Kvartersmark inom ändringsplanen är anvisad till samma förbindelsepunkt som för angränsande detaljplan, det vill säga i fastighetsgräns i öster mot Varamovägen. Detta innebär att en gemensam lösning för kvartersmarken inom Folkets parkområdet behövs.

Inom kvartersmarken kommer fastighetsägaren att ansvara för att anordna ett privat ledningssystem för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkten. Beroende på höjder kan fastighetsägaren behöva installera spillvattenpumpar för att pumpa till det kommunala ledningsnätet.

Om kvartersmarken kommer indelas i flera fastigheter behöver en gemensamhetsanläggning med samfällighet och eventuellt servitut upprättas för ledningsnätet inom kvartersmarken.

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av spillvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska spillvattnet renas så att gränsvärden i ”Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten för verksamheter” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter innebär det att en fettavskiljare enligt gällande standard behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker.

4.9.2 DAGVATTEN

Planområdet planeras att ligga inom verksamhetsområde för dagvatten. Motala kommun är huvudman för det kommunala dagvattennätet i planområdet och i omgivande områden. VA-huvudmannen ansvarar därmed för ledningsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt. Exploatör, det vill säga kommande fastighetsägare, ansvarar för dagvattenledningar efter anvisad förbindelsepunkt inom kvartersmark. Motala kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats.

Dagvatten från en angränsande detaljplan i söder kommer att avrinna mot Vättern över planområdet via en damm på kvartersmarken för kultur, hotell/vandrarhem och tillfällig vistelse (RK₁O) innan utlopp sker mot Vättern. Då Folkets parkområdet har flera befintliga utlopp för dagvatten från området, kommer det finnas flera förbindelsepunkter för dagvattenavledning.

En damm ligger i västra delen av planområdet inom kvartersmarken för kultur, hotell/vandrarhem och tillfällig vistelse (RK₁O) ansluter, i planområdesgräns, till ett dike som leder till ett utlopp. VA-huvudmannen planerar att överta diket och utloppet utanför planområdet, medan dammen inom kvartersmarken kommer att förbli fastighetsägarens ansvar.

Om kvartersmarken kommer indelas i flera fastigheter behöver en gemensamhetsanläggning med samfällighet och eventuellt servitut upprättas för ledningsnätet inom kvartersmarken.

Dagvattenutredningen har utgått från alternativ som inte innebär någon ökning av dagvattenflödet från Folkets parkområdet för upp till 10-års regn. Detta innebär att detaljplanen föreslår lokalt omhändertagande av dagvatten sker, det vill säga att dagvattnet renas och fördröjs lokalt inom planområdet, så att dagvattenflödet kan reduceras innan det avleds till kommunala anläggningar eller ledningar. Redovisning av hur dagvattenhantering kan ske finns under rubrik även 4.5.6 *Dagvatten*.

4.9.3 BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Då detaljplanen innefattar stora ytor med kvartersmark innebär det att de befintliga brandposterna i det kommunala vattenledningsnätet inte är tillräckliga för att säkerställa god vattentillgång för räddningstjänsten. Kompletterande brandvattenförsörjning på kvartersmark behövs för att det inte ska bli för långa avstånd från en brandpost, vilket försvårar en släckinsats. Fastighetsägaren behöver säkerställa att det finns en godtagbar brandvattenförsörjning inom området och projektering av brandvattenförsörjningen behöver ske i samråd med räddningstjänsten.

För byggnader över tre våningar så anser räddningstjänsten att det bör finnas ett minsta flöde för uttag av vatten vid brandpost på minst 20 liter/sekund. Ett kapacitetsprov har utförts på områdets som visar att det klarar av 12 liter/sekund vid 4 bars tryck, vilket är normalflöde för en brandpost i den bebyggelsen, det vill säga upp till tre våningar. Dock klarar området inte 20 liter/sekund.

Då det allmänna dricksvattennätet inte har möjlighet att hålla det tryck eller flöde i detta område, som räddningstjänsten förordar för den högre bebyggelsen, så kommer exploatören att behöva titta på andra lösningar vid projektering och byggnation över tre våningar för att säkerställa detta krav.

4.9.4 FJÄRRVÄRME

Vattenfall AB Värme är ledningsägare för fjärrvärmeledningar inom och i närheten av planområdet. Möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till befintligt fjärrvärmenät. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter.

4.9.5 EL

Vattenfall Eldistribution AB är ledningsägare för elledningar inom och i närheten av planområdet. Möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till befintligt elnät. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter.

Vattenfall har efterfrågat ett nytt E-område inom Folkets parkområdet för att elförsörja området. Ändringsplanen planlägger inte för E-område. Två E-områden planläggs för i en angänsande plan och i det fall det uppstår behov av fler transformatorstationer så har Vattenfall möjligheten att upprätta markkupplåtelseavtal (avtalsservitut) för eventuella transformatorstationer inom kvartersområdet. Detta bör ske genom en fortsatt dialog mellan kommande fastighetsägare och Vattenfall för att komma överens om en lämplig placering av transformatorstationer.

4.9.6 FIBER OCH TELE

Skanova är ledningsägare för teleledningar och fiberledningar till planområdet. Möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till tele- och fibernät. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter.

Skanova har framfört att de önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Skanova har framfört att det förutsätter att om åtgärder krävs i syfte att möjliggöra exploatering, så är det den part som initierat exploateringen som även bekostar de åtgärderna.

4.9.7 AVFALL

Motala kommun ansvarar för omhändertagandet av hushållsavfall från bostäder samt jämförligt avfall från verksamheter inom användningen tillfällig vistelse. Omhändertagandet av hushållsavfall sker enligt Motala kommuns avfallstaxa. Omhändertagandet av grovavfall från hushåll kan ske mot separat avgift. Omhändertagandet av verksamhetsavfall från företag, om avfallet inte utgörs av farligt avfall, sker mot en avgift.

Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. Det ska finnas tillräckligt utrymme

i anslutning till utsorteringsplatsen för de hämtningsfordon som ska samla in avfallet. Mer information finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.

Avfallshantering föreslås ske via utfart mot Mariebergsgatan

5 KONSEKVENSER

I ändringsplanen ska kommunen redovisa de konsekvenser som ändringsplanens genomförande kan medföra. Ändringsplanens konsekvenser redovisas i sin helhet i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. I planbeskrivningen redovisar kommunen sitt ställningstagande om huruvida detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan samt bedömningen avseende detaljplanens betydande miljöpåverkan och detaljplanens totala påverkans effekt. I undantagsfall kan även vissa frågor redovisas i egna avsnitt nedan.

5.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

5.1.1 STÄLLNINGSTAGANDE OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 §. Undersökningen kan tas del av i sin helhet i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. Nedan följer den sammanvägda bedömningen utifrån undersökningen.

Planen antas inte medföra *betydande* miljöpåverkan på något av kulturvärdena, naturvärdena, de sociala eller materiella värdena och inte heller antas planen medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön.

Planen antas inte medföra påverkan på något av kulturvärdena, de flesta naturvärdena, de flesta sociala värden eller materiella värdena. Planen antas inte medföra några ökade risker för människors hälsa och säkerhet.

Planen antas medföra viss negativ påverkan på naturvärden kopplade till fåglar såsom skogsduva och ärtsångare samt den biotopskyddade pilallén.

Planen antas bidra till en positiv påverkan på naturvärden gällande vissa fåglar såsom björktrast och stare. Planen antas även bidra till en positiv påverkan på de sociala värdena gällande turistdestinationer och riksintresset för rörligt friluftsliv.

Sammantaget bedöms inte den sammanlagda påverkan på de naturvärdena kunna medföra *betydande* miljöpåverkan och föranleder därmed inte ett framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning.

5.1.2 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 §. Undersökningen kan tas del av i sin helhet i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. Nedan följer den bedömningen av ändringsplanens betydande miljöpåverkan och ändringsplanens totala påverkansseffekt.

Planen antas inte medföra *betydande* miljöpåverkan på något av kulturvärdena, naturvärdena, de sociala eller materiella värdena och inte heller antas planen medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön.

Planen antas inte påverka ovan beskrivna kulturvärden kopplade till arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader, arkeologiska kulturmiljöer och lämningar och immateriella företeelser eller kulturvärden som uppmärksammats av brukare eller allmänhet.

Planen antas medföra både positiv och begränsad negativ påverkan på fåglar beroende på art. Planen bedöms ha liten negativ påverkan på skogsduva och ärtsångare, ingen påverkan på grönfink, gulspurv och svartvit flugsnappare och positiv påverkan på björktrast och stare. Planen antas inte påverka fladdermössen, då planen anses innehålla de åtgärder som krävs för att förhindra att negativ påverkan på fladdermössen sker. Detta genom att boplatser/koloniplatser bevaras, kantzoner tas hänsyn till och rekommendationer för belysning beaktas. Planen antas inte påverka Natura 2000, riksintresset för naturvård eller strandskyddet. Planen antas inte påverka den biotopskyddade björkallén, då den kommer att skyddas i plankartan. Planen antas påverka den biotopskyddade pilallén negativt, dock bedöms påverkan inte vara betydande.

Planen antas bidra en positiv dragningskraft till Varamon som turistdestination och besöksmål. Planen antas kunna medföra en positiv påverkan för riksintresseområde för rörligt friluftsliv, genom att planens användning kan bidra till att främja turismen i Varamon. Planen antas inte påverka de sociala värden som uppmärksammats av brukare eller allmänhet.

Planen antas inte påverka på de materiella värden som beskrivs ovan kopplade till Vättern som färskvatten, Vätterns vattenskyddsområde, riksintressena för yrkesfiske, kommunikationer och totalförsvaret.

Planen antas inte medföra påverkan på extrema naturhändelser kopplat till översvämning eller erosion. Planen bedöms innehålla de åtgärder som krävs för att inte medföra påverkan på extrema naturhändelser kopplat till ras och skred. Planen antas inte medföra någon risk för omgivningen kopplat till buller vad det gäller skolor eller förskolor i närområdet. Planen antas inte medföra påverkan på miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Planen bedöms innehålla de åtgärder som krävs för att inte medföra påverkan på miljökvalitetsnormerna för ekologisk och kemisk status för grund- och ytvatten.

5.1.3 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom en undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts som visar på att ändringsplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att ändringsplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som ändringsplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under planprocessen ska redovisas.

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 ANSVARFÖRDELNING

Exploatören, det vill säga kommande fastighetsägare, ansvarar för genomförandet av ändringsplanen på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för genomförandet av detaljplanen på allmän platsmark.

6.1.2 MARKANVISNING

Ett markanvisningsavtal tecknades 5 april 2017 mellan Lalandia A/S och Motala kommun. Detta markanvisningsavtalet är inte längre gällande.

Kommunens avsikt är fortsatt att ytor planlagda som kvartersmark inom planområdet ska markanvisas för exploateringar inom tillfällig vistelse (O), camping och friluftsliv (N) samt parkering (P).

6.1.3 TIDPLAN

Genomförandet av ändringsplanen börjar när ändringsplanen vunnit laga kraft.

6.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV

Kommunen äger idag all mark som enligt ändringsplanen är utlagt som allmän platsmark, därmed krävs inget mark eller utrymmesförvärv för att genomföra ändringsplanen. Ändringsplanen föranleder ingen inlösen.

6.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

6.3.1 FASTIGHETSÄGARE

Folkets Park 1 – Motala kommun

Folkets Park 3 – Motala kommun

Råssnäs 2:28 – Motala kommun

6.3.2 FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen omfattar fastighetsindelingsbestämmelser i form av **d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 10 000 kvadratmeter**: Motivet att planlägga för d₁ utgår ifrån 2 kap. 2 § att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Fastigheternas minimistorlek regleras i syfte att främja och försäkra att boendeformen inom användningarna kultur, vandrarhem och tillfällig vistelse (RK₁O) och friluftsområde med bad och tillfällig vistelse (NO) förblir tillfällig och inte permanent.

6.3.3 FASTIGHETSBILDNING

6.3.3.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Tillkommande kvartersmark tillförs inom fastigheterna Folkets park 1 och Folkets park 3 och kommer att överlåtas via markköp eller fastighetsreglering. Del av fastigheterna Folkets park 1 och Folkets park 3 som ligger utanför planområdet kommer överföras genom fastighetsreglering till närliggande kommunal fastighet. Fastighetsbildning avseende uppdelningen i kvartersmark och allmän plats bekostas av Motala kommun efter ansökan till Lantmäterimyndigheten i Motala.



Figur 22. Illustration över möjlig fastighetsindelning. Rödmarkerade områden överförs till kommunala fastigheter, Råssnäs 2:27 eller Råssnäs 2:28. Källa: Motala kommun.

Ändringsplanen föreslår fastighetsreglering för fastigheterna inom planområdet enligt nedan:

Råssnäs 2:27 Erhåller området utanför ändringsplanen (område B i kartan ovan) från Folkets park 1.

Råssnäs 2:28	Erhåller del av fastigheten Folkets park 3 (område A i kartan ovan) som angivits som natur (NATUR) och dagvattenanläggning (E ₂) i detaljplanen för Folkets park 1 m fl.
Folkets Park 1	Rött markerat område B i kartan ovan överförs genom fastighetsreglering till Råssnäs 2:27.
Folkets Park 3	Del av fastigheten (område A i kartan ovan) som i detaljplanen angivits som allmän platsmark och kvartersmark fastighetsregleras till Råssnäs 2:28.

6.3.4 RÄTTIGHETER

6.3.4.1 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR, FASTIGHETSSAMVERKAN

Gemensamhetsanläggningar för att tillgodose gemensamma nyttor som gångpassage, ledningar, dagvattenhantering på kvartersmark med mera kan komma att inrättas. Exploatör, det vill säga kommande fastighetsägare, kommer att stå för de kostnader som uppstår för bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

6.3.5 FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Planområdet omfattar kvartersmark för kultur, vandrarhem och tillfällig vistelse (RK₁O) och friluftsområde med bad och tillfällig vistelse (NO). Kvartersmarken som kan utgöra en stor fastighet eller delas i flera fastigheter, där fastigheterna måste vara minst 10 000 kvadratmeter, vilket innebär att Folkets parkområdet endast kan indelas i ett fåtal fastigheter. Om området delas i flera mindre fastigheter istället för en stor gemensam fastighet, så föreslås att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas, för att tillgodose gemensamma nyttor såsom exempelvis dagvattenhantering, parkering och vatten- och spillvatten. I det fall en gemensamhetsanläggning för vatten och spillvatten bildas bör den ha en gemensam förbindelsepunkt vid Mariebergsgatan.

Motala kommun ansöker och bekostar samtliga förrättningar hos Lantmäterimyndigheten i Motala som krävs för genomförandet av detaljplanen avseende uppdelningen i kvartersmark och allmän plats. Exploatören som förvärvar fastighet genom markanvisning kommer stå för de kostnader som uppstår för bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och rättigheter.

6.4 EKONOMISKA FRÅGOR

6.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Planarbetet finansieras av Motala kommun. Genomförandet av detaljplanen innebär kostnader i form av iordningställande av allmän plats. Kostnader för detaljplanen och genomförandet av detaljplanen avses finansieras genom kommande markanvisningsavtal eller liknande avtal.

6.4.2 PLANKOSTNADSAVTAL

Planavtal har inte upprättats då området som planläggs ägs av kommunen.

6.4.3 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

6.4.4 ERSÄTTNINGSAKPRÅK

Ändringsplanen föranleder inget ersättningsanspråk.

6.4.5 INLÖSEN

Ändringsplanen föranleder ingen inlösen.

6.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark för natur (NATUR) inom ändringsplanen.

6.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Motala kommun är huvudman för vatten- och avloppsnätet i planområdet och i omgivande områden. VA-huvudmannen ansvarar därmed för ledningsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt. Kommunen ansvarar även för omhändertagande av dagvatten på allmän plats. VA-huvudmannen ansvarar därmed för ledningsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt. Kommunen som VA-huvudman ansvarar för det allmänna vatten- och spillvattenledningsnätet enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV, 2006:412) och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnät fram till anvisad förbindelsepunkt. Fastighetsägare ansvarar för hantering av dagvatten inom egen fastighet.

Vid förändring av byggnation på befintlig fastighet med VA-anlutning kommer extra anslutningsavgift tas ut enligt aktuell taxa. Fastighetsägare står för kostnader som uppkommer i samband med förändring av den kommunala VA-anläggningen inom planområdet samt för kostnader som uppkommer vid flytt av förbindelsepunkt.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar interna ledningar inom kvartersmark.

6.5 TEKNISKA FRÅGOR

6.5.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för och bekostar åtgärder på allmän plats såsom iordningställande av naturmark inklusive gång- och cykelvägar och belysning.

6.5.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet i omgivande områden. VA-huvudmannen ansvarar därmed för ledningsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt. VA-huvudmannen ansvarar därmed för ledningsnätet fram till anvisad

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

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för den privata utbyggnaden och driften av vatten-, spillvatten- och dagvattensystem. Då kvartersmarken för planområdet ligger i anslutning till kvartersmark i angränsande detaljplan i söder kommer en VA-lösning behöva samordnas inom Folkets parkområdet till gemensamma förbindelsepunkter.

Dagvattnet på kvartersmark bör i möjligaste mån omhändertas lokalt. Åtgärder bör vidtas på kvartersmark så att framtida dagvattenavledning från planområdet inte ökar jämfört med dagens dagvattenflöden från befintlig markanvändning. Hänsyn behöver tas för hela Folkets parkområdet vid framtagning av dagvattenlösning, då gemensamma utlopp ska användas. Se vidare under rubriker *4.5.6 Dagvatten* och *4.10.2 Dagvatten*.

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av spillvatten som skiljer sig från normalt hushålls- och spillvatten ska spillvattnet renas så att gränsvärden i ”Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten för verksamheter” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter innebär det en fettavskiljare enligt gällande standard behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker.

6.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Kommunen har ansökt om dispens hos Länsstyrelsen Östergötland från det generella biotopskydd för en pilallé som delvis ligger inom planområdet.

Kommunen har tillsammans med Länsstyrelsen Östergötland inlett ett artskyddssamråd i fråga om fladdermöss och fåglar i södra Varamon som berör bland annat detaljplanens planområde. Planenheten har inför antagandet delgivit länsstyrelsens slutliga yttrande i fråga om artskydd. Kommunen har utifrån yttrandet åtgärdat det som bedöms lämpligt utifrån bedömningarna och slutsatsen i artskyddsutredningen.

7 PLANERINGSUNDERLAG

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för ändringsplanen.

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Till ändringsplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, Motala kommun, 2024-08-07
- Samrådsredogörelse, Motala kommun, 2023-04-12
- Granskningsutlåtande, Motala kommun, 2024-08-07
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2023-04-12
- Samhällsbyggnadsnämndens beslut om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2022-09-21
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2022-09-22, REV 2023-04-25

I ändringsplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- ÖP 2040, Motala kommun, 2022-07-05
- Detaljplan 558, Motala kommun, 2005-03-03
- Stadsplan 319, Motala kommun, 1988-02-16

7.2 UTREDNINGAR

Till ändringsplanen hör följande utredningar:

- Afry, Dagvattenutredning, 2022-07-06, REV 2023-03-22
- Enviro Planning, Fladdermusinventering, 2018-11-05
- Enviro Planning, Fladdermusbedömning, 2022-08-25
- Calluna, Artskyddsutredning, 2023-01-12
- Fennicus Natur, Fågelinventering, 2022-06-23
- Fennicus Natur, Fågelbedömning, 2022-06-16
- Fennicus Natur, Fågelbedömning 2, 2024-01-12
- Hylanders Geo-Byrå, Geoteknik MUR, 2018-03-31
- Hylanders Geo-Byrå, Geoteknik PM, 2018-03-31
- Hylanders Geo-Byrå/Civilscon, Geoteknik bilagor, 2023-03-13
- Motala kommun, Naturvärdesinventering, 2018-10-11
- Hylanders Geo-Byrå, PM Erosionsskydd, 2018-10-13
- Motala kommun, SIMAIR-beräkning 2017, 2018-08-23
- Motala kommun, SIMAIR-beräkning 2030, 2018-08-23

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Motala kommun genom Lydia Svensson, planarkitekt i samråd med Oskar Höglund, mark- och exploateringsingenjör samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Lydia Svensson
Planarkitekt



Motala kommun

PLAN- OCH BYGGENHETEN, SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Plan- och byggenheten, Motala kommun, 591 86 Motala

BESÖKSADRESS Drottninggatan 2, Motala TELEFON 0141-22 50 00

E-POST samhallsbyggnad@motala.se

WEBBPLATS motala.se/kommun