

Ärendenummer: SB-2022-3

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

### **Granskningsutlåtande**

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 Råsnäs 2:28.

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.

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

Planförslaget har varit utsänt för samråd enligt reglerna för utökat förfarande under tiden 3 – 31 oktober 2022. Ett öppet hus hölls för planförslaget den 18 oktober 2022.

Planförslaget har varit utsänt för granskning enligt reglerna för utökat förfarande under tiden 2 – 31 maj 2023.

Under samråds- och granskningstiderna 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](https://anslagstavlan.motala.se), och i kommunens diarium, under [diariet.motala.se](https://diariet.motala.se).

## Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under granskningen har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
1. Länsstyrelsen Östergötland	2023-05-31	inga synpunkter
2. Lantmäterimyndigheten	2023-05-31	inga synpunkter
3. Statens geotekniska institut (SGI)	2023-05-23	synpunkter
4. Trafikverket	2023-05-24	inga synpunkter
5. Östgötatrafiken	2023-05-26	synpunkter
6. Vatten- och avfallsnämnden	2023-05-29	inga synpunkter
7. Miljö- och hälsoskydds enheten	2023-05-30	inga synpunkter
8. Plan- och byggenheten	2023-05-30	synpunkter
9. Vattenfall Eldistribution AB	2023-05-30	synpunkter
10. Naturskyddsföreningen i Motala	2023-05-31	synpunkter
11. Varamons Vänner	2023-05-19	synpunkter
12. Sakägargrupp 1, 4 personer	2023-05-24	synpunkter
13. Sakägare 1	2023-05-19	synpunkter
14. Sakägare 2	2023-05-31	synpunkter
15. Sakägare 3	2023-05-29	synpunkter
16. Sakägare 4	2023-05-24	synpunkter
17. Sakägare 5	2023-05-19	synpunkter
18. Sakägare 6	2023-05-26	synpunkter

## Kommentarer på samrådets remissvar och synpunkter

Inkomna synpunkter från granskningen redovisas nedan tillsammans med Planenhetens kommentarer.

### 1. Länsstyrelsen Östergötland har följande synpunkter

Länsstyrelsen Östergötland har inga synpunkter på planen. Under samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter gällande miljö kvalitetsnormer, strandskydd samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Synpunkterna har till granskningsskedet beaktats på ett godtagbart sätt. Därmed bedömer Länsstyrelsen att planförslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL.

### Övrig information

#### Artskydd

Parallellt med planarbetet pågår samråd enligt artskyddsförordningen om eventuell påverkan på den lokala fågel- och fladdermusfaunan. Kommunen behöver invänta beslut i artskyddssamrådet innan detaljplanen formellt antas.

#### Generellt biotopskydd

Inom området finns en biotopskyddad pilallé som enligt planhandlingarna delvis kommer att tas bort. Det är viktigt att dispensprövningen är avslutad innan detaljplanen antas.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar Länsstyrelsens bedömning. Planenheten avser invänta beslut i artskyddssamrådet och i dispensprövningen innan planen antas.

### 2. Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter

Lantmäterienheten på Motala kommun har, i sin egenskap som Lantmäterimyndighet, inga synpunkter på planen.

### 3. Statens geotekniska institut (SGI) har följande synpunkter

Statens geotekniska institut (SGI) framför synpunkter på planen. SGI ser att de synpunkter som lyftes fram i samrådsskedet har tagits om hand inför granskningen. Vi vill dock påpeka att det inte är tydligt hur och var de olika bestämmelserna tillämpas, exempelvis kan inte bestämmelse b<sub>4</sub> och b<sub>5</sub> som beskrivs i planbeskrivningen återfinnas i plankartan (b<sub>4</sub> återfinns i plankartan för Folkets park 1 men har där en annan innebörd än hur den beskrivs för Folkets park 3). Det saknas även en beskrivning av egenskapsbestämmelsen n<sub>1</sub> (lokaliserad på del av prickmarken). Sammanfattningsvis: det behöver ses över att de planbestämmelser och

beskrivningarna av dessa som anges i planbeskrivningen (sid 19-21) stämmer överens med plankartan och den beskrivning av restriktioner med hänsyn till stabiliteten i planområdet som ges i planbeskrivningen på sida 32.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar uppmärksammandet om otydligheten kopplat till planbestämmelsernas beteckningar. Synpunkten bedöms föranleda justering av såväl plankarta och planbeskrivning så att planbestämmelsernas beteckningar stämmer överens med varandra.

#### **4. Trafikverket har följande synpunkter**

Trafikverket har inga synpunkter på planen.

#### **5. Östgötatrafiken har följande synpunkter**

Östgötatrafiken framför synpunkter på planen. Östgötatrafiken lämnade yttrande under samrådet och står kvar vid samma ståndpunkt.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten står kvar vid bemötandet av Östgötatrafikens synpunkter som framgår i samrådsredogörelsen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

#### **6. Vatten- och avfallsnämnden har följande synpunkter**

Vatten- och avfallsnämnden på Motala kommun har inga synpunkter på planen.

#### **7. Miljö- och hälsoskydds enheten har följande synpunkter**

Miljö- och hälsoskydds enheten på Motala kommun har inga synpunkter på planen.

#### **8. Plan- och byggenheten har följande synpunkter**

Plan- och byggenhetens bygglovshandläggargrupp på Motala kommun har synpunkter på planen.

#### **Planbeskrivning**

Sida 11 – Kan bli ett problem med tillåten nockhöjd vid bygglovsprövning då detaljplanen för Folkets Park tillåter en högsta nockhöjd på 5 meter. Det kan bli väldigt svårt att tyda exakt var gränsen för ändringsplanen och detaljplanen går och var de olika höjderna tillåts på fastigheten. Även om man bygger över de olika detaljplanernas gräns kan det bli problem vid bygglovsprövningen.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget då bestämmelsen  $h_1$ , där en högsta nockhöjd på 5 meter tillåts, inte gäller inne på Folkets parkområde utan på parkering i anslutning till området.

Sida 11 – Ersätts den nya  $n_1$ -bestämmelsen med den gamla eller gäller båda bestämmelserna. Går det att förtydliga avseende huruvida den gamla  $n_1$  bestämmelsen ska gälla ihop med tillkommande eller ej. Nuvarande bestämmelse säger att inom  $n_1$  område får inte träd fällas.

**Planenhetens kommentar:** Bestämmelse  $n_1$  i detaljplan 558 avses inte förändras i och med ändringsplanen, därav justeras ändringsplanens index för  $n$ -bestämmelsen till  $n_2$ .

Sida 21 – Var finns  $b_4$  bestämmelsen på plankartan?

Sida 21 – Var finns  $b_5$  bestämmelsen på plankartan?

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten bedöms föranleda ett förtydligande och justering av såväl plankarta och planbeskrivning så att planbestämmelsernas beteckningar stämmer överens med varandra.

## 9. Vattenfall Eldistribution AB har följande synpunkter

Vattenfall Eldistribution AB har synpunkter på planen. Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av granskning för detaljplan för Folkets park 1 m.fl. Varamon och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har tidigare yrkat på E-områden inom planområdet, vilket har tillgodosetts med två E-områden.

Efter dialog mellan Vattenfall och Motala kommun, så har det framkommit att det finns ett ökat elbehov inom området för Folkets park, Varamon (SB-2022-2 samt SB-2022-3). Vattenfall har i samrådet för ändring av detaljplan 558 för Folkets park 3 m.fl. Varamon änr: SB-2022-3 yrkat på ett E-område, vilket inte har varit möjligt. Därför behövs det ytterligare ett E-område inom denna detaljplan, se önskad placering i bifogad plankarta. Vattenfall vill att arealen ska vara 10\*10 meter.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten har möjliggjort för två nya E-områden för transformatorstationer inom Folkets parkområdet i detaljplanen för Folkets park 1. Ytterligare finns det två befintliga transformatorstationer i anslutning till området. I det fall det uppstår

behov av fler transformatorstationer hänvisar Planenheten till möjligheten för Vattenfall att upprätta markkupplåtelseavtal (avtals servitut) för eventuella transformatorstationer inom området. Detta bör ske genom en fortsatt dialog mellan exploatör och Vattenfall för att komma överens om en lämplig placering av transformatorstationer. Synpunkten bedöms föranleda ett förtydligande i planbeskrivningen kopplat till detta.

## 10. Naturskyddsföreningen i Motala har följande synpunkter

Naturskyddsföreningen i Motala har synpunkter på planen. Kommunens detaljplaneförslag bryter mot Plan- och bygglagen (PBL) enligt följande: En ändring av detaljplan ska enligt PBL uppfylla krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Vi anser att inget av dessa två krav uppfylls i den aktuella ändringsplanen.

**a) Syftet:** Ändringsplanens syfte stämmer inte med gällande detaljplan 558:s syfte.

Den ursprungliga, nu gällande detaljplanens syfte är att möjliggöra en stugby i anslutning till Mariebergbadet, ett bad utomhus och att etablera en stugby. Det nu framtagna förslaget till ändringsplan uppges ha syftet att främja Varamon som besöksmål genom att möjliggöra för en utveckling av gällande plans syfte. Detta ska ske genom en utökning av en geografisk del i befintlig detaljplan med utbyggnad av stugbebyggelsen (och underförstått uppbyggnad av det tidigare stugområde som rivits. Ändringsplanen kan således inte främja en stugbebyggelse man nu rivit och avser dessutom att skapa ett samlat bebyggelsestråk i ny geografisk del norra planområdet. Detta kan man inte göra genom en ändring av befintlig plan, utan man måste ta fram en ny plan.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte Naturskyddsföreningens uppfattning om att ändringsplanens och den gällande detaljplanens syften inte överensstämmer. Planenheten bedömer att ändringsplanen mycket väl kan främja Varamon som besöksmål genom att utöka, utveckla och förädla den stugbebyggelse som möjliggörs för inom gällande detaljplan med ändringsplanen, oavsett om den tidigare stugbebyggelsen redan rivits i förberedelse för uppförandet av den nya, större stugbebyggelsen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

**b) Tydlighetskravet:** Enligt planhandlingen ska folketsparkområdet planläggas i två separata planer, dvs en ändringsplan för områdets norra delar och en ny detaljplan för den södra delen. ”Till grund för båda planerna ligger en gemensam illustration över den tänkta bebyggelsen.” Vi

anser inte att kommunen visat några skäl varför man ska dela upp planområdet i två detaljplaner. Man försvårar överskådligheten och möjligheten att få helhetsbild. Framförallt drabbar detta allmänheten och sakägarna. Uppdelningen i två detaljplaner kan också uppfattas som ett taktiskt inslag för att undvika att befintligt upphävt strandskydd återinträder, vilket sker vid en ny detaljplan.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte Naturskyddsföreningens uppfattning om att Folkets parkområdets uppdelning i två planer, en ändringsplan och en detaljplan, i sig gör planerna otydliga. Planenheten anser att svårigheten i överskådligheten och helhetsbilden mellan olika planer ligger i markplaneringens natur, i och med att planläggning typiskt sett sker för mindre områden. Planenheten vill påpeka att en kommun inte har något mandat att förtydliga själva verktyget för markplaneringen utan det ”tydlighetskrav” enligt PBL 4 kap. 32 § som kommunen ska uppfylla i detaljplaneärenden innebär att detaljplanens reglering i den enskilda planen behöver vara tydlig. Planenheten bedömer att planbeskrivningens kapitel 3 tydligt redovisar vad planen reglerar, vad regleringen innebär och varför regleringen görs och tillsammans med resterande delar av planbeskrivningen, så bedömer Planenheten att de gjort det som är möjligt för göra planen tydlig för såväl exploatör som allmänhet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

### Översiktsplanen 2040

Motala Kommunfullmäktige beslutade och antog fem detaljplaner i december 2018. Dessa låg därefter till grund för de avtal om etablering som tecknades under oktober 2019 med Lalandia A/S. Fyra av detaljplanerna har blivit upphävda. I en kommentar i samrådshandlingarna för nu aktuell ändringsplan skriver kommunen att t.ex. Mariebergsängen tagits bort ur planen. Kommunen anger också att gällande avtal ändras och kompletteras till aktuella förhållanden, vilket ska ske när omarbetade planer antagits av Motala kommun. ÖP-2040 antogs under juni 2022 och tre av Lalandiplanerna upphävdes av domstol under september 2022 och den fjärde planen upphävdes under maj 2023. Någon uppdatering av ÖPn har inte skett och därmed kan varken kommunen eller Länsstyrelsen i Östergötland hävda att detaljplanen för Folkets park 3 m.fl. överensstämmer med ÖP-2040.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte uppfattningen om att planen och översiktsplanen inte överensstämmer. Domstolens avgörande i de fyra enskilda detaljplaneärenden från 2018 har ingen effekt på

huruvida aktuell plan överensstämmer med gällande översiktsplan. Särskilt då varken den tidigare översiktsplanen eller planläggningen från 2018 längre är gällande. Dock kvarstår den politiska viljan gällande en större besöksetablering i Varamon. Vilket ges uttryck i ÖP 2040 genom bland annat en intention om att möjliggöra etablering av större besöksanläggningar i Varamon. Varför Planenheten har bedömt att planen och översiktsplanen överensstämmer. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

### **Aktuell status gällande exploateringsavtal och överlåtelseavtal för genomförande av Lalandias etablering i Varamon**

SNF Motala anser att de s.k. Lalandiaplanerna bygger på att det finns en överenskommelse med ett eller flera avtal som grund. De planerade 550 semesterbostäderna, där de 55 semesterstugorna enligt planförslaget ingår, bygger på en överenskommelse och avtal med Lalandia. Den planerade hårdexploateringen av Varamon bygger på att kommunen hävdar att den planerade etableringen av Lalandias besöksanläggning utgör ett mycket angeläget allmänt intresse. Kommunen måste visa att det finns aktuella, uppdaterade avtal med Lalandia och detta måste ske innan de aktuella omarbetade planerna ska antagas av kommunen.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten anser att det är genomförandet av detaljplanerna som bygger på de olika avtal som fanns mellan kommunen och Lalandia A/S, inte själva planläggningen. Kommunen har i och med en tidigare avsiktsförklaring med Lalandia kommit överens om att låta Lalandia pröva sitt semesterkoncept i flera detaljplaner, varav aktuell plan är en. Lalandia har därefter beslutat att säga upp befintliga avtal med Motala kommun då tidsfristen för detaljplanerna att vinna laga kraft i avtalen löpt ut. Dock är kommunens avsikt fortsatt att planlägga för en viss ändring av markanvändningen inom Folkets parkområdet i enlighet med översiktsplanen. Etablering av en större besöksanläggning bedöms vara ett allmänt intresse för kommunen i den bemärkelsen att en sådan anläggning skulle tillskapa många arbetstillfällen samt tillväxt möjligheter för kompletterande verksamheter. Planenheten har bedömt att oavsett specifik exploatör, så är marken mest lämpad för den användningen som prövas i planen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget men planbeskrivningen har uppdaterats med information om de nya förhållandena gällande avtal med exploatör.

### **Artdirektivet**

Miljö- och överdomstolen (MÖD) upphävde kommunens detaljplan för kv. Tvättsvampen m.fl. den 8 maj 2023. I domskälen framfördes följande:

”Vid en samlad bedömning anser Mark- och miljööverdomstolen att kommunen inte på ett erforderligt sätt har visat att den exploatering som planen medger inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos fladdermusarternas bestånd. Kommunen har inte heller visat att de planerade skyddsåtgärderna är tillräckliga för att motverka sådan skada.” NSF Motala delar inte uppfattningen att fladdermössen i södra Varamon blir opåverkade av exploateringen av det aktuella Folkets parkområdet. Både planområdet för Folkets park 2 och 3 är viktiga födosöksområden och en del av det habitat som ska skyddas enligt artdirektivet. De eventuella åtgärder som ska skydda fladdermössen och övriga arter i området måste vara juridiskt bindande i händelse av framtida marköverlåtelse av respektive fastighet.

**Planenhetens kommentar:** Efter granskningen har den tidigare fladdermusinventeringen och fladdermusbedömningen kompletterats med en ny artskyddsutredning som analyserar och tolkar tidigare framtaget utredningsunderlag och kommunens föreslagna anpassningsåtgärder för fladdermössen. Artskyddsutredningen bedömer åtgärdernas nytta och ifall de är tillräckliga och om det eventuellt finns behov av ytterligare åtgärder för sist landa i en samlad bedömning om huruvida aktuell plan samt planen tillsammans med hela Varamonområdet kan riskera att påverka fladdermössens kontinuerliga ekologiska funktion i Varamon. Artskyddsutredningen visar på att planerna inom Varamonområdet kan genomföras utan att fladdermusens livsmiljö eller ekologiska kontinuitet påverkas till den grad att det bryter mot Artskyddsförordningen. Utredningen utgör underlag i artskyddssamrådet mellan kommunen och Länsstyrelsen inför Länsstyrelsens beslut om huruvida genomförandet av planerna i Varamonområdet kräver dispens från Artskyddsförordningen eller om planerna kan genomföras i enlighet med Artskyddsförordningen kopplat till fladdermöss och fåglar. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget, dock har planbeskrivningen har uppdaterats med information utifrån den nya artskyddsutredningen.

## **11. Varamons Vänner har följande synpunkter**

Varamons Vänner framför synpunkter på planen. Varamons Vänner anser att Motala kommun inte har beaktat våra åsikter i samrådshandlingen och framför härmed följande synpunkter.

### **Översiktsplan 2040**

Vi anser att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplan 2040. Detaljplanen för Folkets park 3 har upprättats innan ÖP 2040 godkändes

varför vi anser att ÖP 2040 har anpassats efter detaljplanen för Folkets Park 3 m fl.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar uppfattningen om att planen och översiktsplanen är överensstämmande.

Småskaligheten med låga byggnader och stora grönområden ska värnas. 8 meter höga tvåvåningshus med 80 kvm byggyta framstår mer som villor för permanentboende än tillfälligt boende i semesterstugor. Det kan inte heller anses som tillfälligt boende eftersom gäster kommer att avlösa varandra året om. Stora hårdgjorda ytor står i stor kontrast mot de gröna ytor som både ÖP 2006 och ÖP 2040 förespråkar.

Även om planen beskriver tillfälligt boende (O) med hänvisning till Boverket så är bebyggelsen permanent. Detta avviker från både ÖP 2006 och ÖP 2040 med intentionerna att värna småskalighet med låg bebyggelse och öppen grön natur i hela Varamon.

**Planenhetens kommentar:** Det finns inga intentioner i ÖP 2040 om att värna en småskalig eller låg bebyggelse i någon del av kommunen för den typ av markanvändning som planen innehåller. Det finns inte heller några intentioner om att olika typer av permanent bebyggelse inte skulle tillåtas i Varamon. Då bara en tredjedel av kvartersmarken får hårdgöras, så kommer områdets befintliga grönytor i stort att behållas. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Enligt planförslaget är syftet med detaljplanen att främja besöksmålet Varamon. Motala kommuns intention att utveckla besöksnäringen med byggnation av stugorna är märklig. De två stugbyar som tidigare fanns i Varamon är sålda och flyttade från sina områden. Dessutom fanns ett vandrarhem i vackert läge vid stranden som tidigare har sålts. Varför har inte dessa underhållits och bevarats? Det var kommunens egna åtgärder som då begränsade besöksnäringen i Varamon vilket nu ska ersättas med privata semesterbostäder.

Den nu aktuella planläggningen för ökad besöksnäring vänder sig inte till gemene man. Den är ämnad att ge möjlighet för ett privat företag att bygga semesterstugor för privat ägo. Det är inte ämnat för den breda allmänheten utan för den del av medborgare som har ekonomisk möjlighet att ta del av boende i de privata stugorna.

Varamon är redan idag ett viktigt besöksmål för människor i och utanför Motala. Den tänkta etableringen kommer att inskränka allemansrätten och begränsa riksintresset för rörligt friluftsliv i södra Varamon. I och med genomförandet av detaljplanen tar man bort grönytor som bör användas till samlingsplats för allmänheten. Inte minst för förskolor och skolor som utflyktsmål. Den fria naturen ska bevaras åt framtida generationer.

**Planenhetens kommentar:** I enlighet med ÖP 2040 avser planen främja turism och flera olika typer av besök i Varamon och Motala. Planenheten delar inte bilden av att planen skulle motverka olika typer av besök till de naturområden som finns inom och omkring planområdet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

### **Landskapsbild**

Tvåvånings semesterstugor, 8 meter höga med 80 kvadratmeter byggyta, är inga stugor. Det framstår mer som villor för permanentboende. Genom att bygga rader med dessa semesterstugor kommer området att framstå som ett villaområde i central stadsmiljö. Detta avviker markant från den öppna miljön för friluftsliv i Varamon. Exploateringen inskränker även allemansrätten. Den öppna miljön ska bevaras och ge människor möjlighet till rörligt friluftsliv och rekreation.

**Planenhetens kommentar:** Regleringarna i Varamons befintliga planer varierar mellan att tillåta bebyggelse om 90-150 kvadratmeter BYA per byggnad. Vilket innebär att den befintliga bebyggelsen överlag tillåts en större byggrätt per byggnad än vad som tillåts i aktuell plan. Varför Planenheten bedömt att bebyggelsens reglering är anpassad till den befintliga bebyggelsen och därmed lämplig för området. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Det framstår som mycket osäkert att passager genom planområdet kommer att säkerställas eftersom marken är privat och t.o.m. kan inhägnas.

**Planenhetens kommentar:** Eftersom att Folkets parkområdet är och kommer förbli planlagt som kvartersmark är det inte planens intention att säkerställa passager genom området. Det kommer däremot fortsatt att vara möjligt att passera Folkets parkområdet via de befintliga gång- och cykelvägarna vid strandpromenaden norr om området, vid dagvattendammarna öster om området, vid Mariebergsskolan söder om området eller vid Mariebergsängen väster om området. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Enligt detaljplanen medför exploateringen betydande påverkan på kulturmiljön. Området har redan berövats kulturmiljön i och med rivningen av Folkets Park inklusive kulturhistoriska byggnader. Planområdet bör istället varsamt återställas till det kulturområde det tidigare har varit med utrymme för kulturverksamhet och utomhusaktiviteter för allmänheten.

**Planenhetens kommentar:** Enligt ändringsplanen medför exploateringen inte betydande påverkan på kulturmiljön, då det sedan 2022 inte finns någon bebyggelse kvar inom området. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Inriktningen att bevara områdets öppna karaktär kan ej uppnås med den planerade bebyggelsen. Småskaligheten som ska bevaras kommer att störas av täta rader med semesterstugor. Området blir privatiserat och hårdexploaterat. Det inbjuder inte allmänheten att vistas där.

**Planenhetens kommentar:** Då bara en tredjedel av kvartersmarken får hårdgöras, så kommer områdets befintliga grönytor i stort att behållas. Planenheten delar inte bilden av att planen skulle motverka olika typer av besök till de naturområden som finns inom och omkring planområdet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

### **Vatten**

En exploatering medför betydande miljöpåverkan på strandskydd och kulturvärden. Stor miljöpåverkan även på naturmiljö och trafikmiljö. Vättern påverkas negativt med hänsyn taget till ökad dagvattenavrinning.

Länsstyrelsen uttrycker i sitt yttrande ..”vikten av att området förses med en säker dagvattenhantering med anledning av att Vättern och det anslutande strandområdet utgör vattenskyddsområde”

Vidare anför Länsstyrelsen att de anser...”planbeskrivningen bör tillföras ett resonemang om varför kommunen bedömer att planändringen inte påverkar grundvattenförekomstens status”. Yttrandet visar en oro för att grundvattenförekomstens status påverkas. Varamons Vänner anser att ”ett resonemang i planbeskrivningen” inte skyddar statusen.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte bilden att en exploatering medför betydande miljöpåverkan på strandskydd och kulturvärden, inte heller anser Länsstyrelsen att planen medför betydande

miljöpåverkan på något av dessa intressen eller värden. Dock har kommunen som Länsstyrelsen efterfrågat förtydligat planbeskrivningen angående miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Marken lutar mot Vättern och större regnmängder avrinner på hårdgjorda ytor mot Vättern. Föroreningarna ökar för sjön. Vatten som infiltrerar inom området riskerar att tränga ut som grundvatten. Detta påverkar grundvattnet negativt. Grundvattennivån måste vara låg nog för att inte påverkas. Detta kan innebära att marken måste höjas eller att grundvattnet kanske måste sänkas. Konsekvenser?

**Planenhetens kommentar:** Enligt dagvattenutredningen har dagvattenhanteringen utformats så att dagvattenavrinningen styrs mot någon av dammarna innan vatten släpps från dammarna till Vättern. I planen regleras att dammarna ska förses med möjlighet till uppdämning eller avstängning för att i nödfall kunna stoppa föroreningar (såsom exempelvis släckvatten) att ledas till Vättern. Infiltration av dagvatten sker generellt genom att dagvatten tränger ner i marken och filtreras och renas på sin väg till grundvattnet. Enligt dagvattenutredning behöver grundvattennivån ligga ungefär 50 centimeter under markytan för att infiltrationslösningar ska vara effektiva, vilket innebär att grundvattennivåerna kommer att styra var eventuella infiltrationslösningar inom området kan anläggas. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Pålning kan inte uteslutas. Vad händer då? Grävarbeten kommer att påverka Vättern och grundvattnet negativt. Vättern är dricksvattentäkt och ett Natura 2000-område.

**Planenhetens kommentar:** Vid schaktning och pålning kan grundvattennivån i området temporärt förändras, dock antas inte grundvattennivån i området permanent påverkas varken under eller efter byggskedet. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Sid. 23. "..... bedöms endast utsläpp av dagvatten till Vättern EVENTUELLT kunna påverka Vättern..." Vatten är vårt viktigaste livsmedel. Det är en ändlig resurs och vatten börjar bli en brist även i vårt land. Då Vättern redan i dag är så pass förorenad, bl.a. av plast, medicinrester och PFAS-ämnen, och inte uppnår god kemisk status, bör

vårt dricksvatten skyddas från ytterligare föroreningsutsläpp, så att vår och kommande generations tillgång till rent vatten tryggas.

**Planenhetens kommentar:** Som det går att läsa i hela stycket i planbeskrivningen så skyddas Vätterns skyddas från föroreningsutsläpp genom föreslagen dagvattenhantering. ”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 [yrkesfiske/naturvård/ Natura 2000].” Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Allmänhetens tillträde till stranden kommer att försämrats.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen delar inte synpunkten om att allmänhetens tillträde till stranden minskar. Strandområdet som omfattas av planen fortsätter utgöras av naturmark med kommunalt huvudmannaskap. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Vättern är vattenskyddsområde vilket ska beaktas vid exploateringen. Tillrinnande vatten till Vättern får ej tas bort. Detaljplanen ligger inom strandskyddsområde.

**Planenhetens kommentar:** Dagvattenutredningen som tagits fram som underlag till planen har tagit hänsyn till Vätterns vattenskyddsområde och har föreslagit dagvattenhantering utifrån det. Gällande tillrinningsområden så kommer de fortsätta finnas kvar, men planförslaget ställer krav på att vid en exploatering säkerställa att de kan stängas av om olycka inträffar för att förhindra att till exempel släckvatten rinner ut i Vättern. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

### **Strandskydd**

Att bygga privata semesterbostäder kan inte anses tillgodose ett större angeläget intresse än strandskyddet. Semesterbostäderna kan dessutom byggas på annan plats vilket inte Motala kommun har prövat i någon dokumentation.

**7 kap 28 c §** - ”Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan

tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.”

**7 kap 18 g §** I fråga om strandskydd som har upphävts för ett område genom en bestämmelse i en detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900) eller för ett område som har avsetts att omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt samma lag gäller strandskyddet åter, om

1. området upphör att omfattas av detaljplanen eller områdesbestämmelserna, eller

2. detaljplanen eller områdesbestämmelserna ersätts med en ny detaljplan. Lag (2010:902).

**Planenhetens kommentar:** Strandskyddet återinträder inte i en ändringsplan, då ändringsplanen inte uppfyller kriterierna i Miljöbalkens som citeras i 7 kap. 18 g § av Varamons Vänner. Upprättandet av en ändringsplan innebär inte att området upphör att omfattas av detaljplanen. Upprättandet av en ändringsplan innebär inte heller att den gällande detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Behov av erosionsskydd bör utredas. PM:et om erosionsskyddet som tagits fram av Hylanders Geo-Byrå avslutas med en rekommendation om att avdela en strandzon för ett eventuellt framtida behov av erosionsskydd vid detaljplaneläggning. Detta på grund av ökande vindhastigheter och nederbörd. Trädens rötter i strandzon binder sanden. Att ta bort träden innebär risk för sandflykt.

**Planenhetens kommentar:** Inom planen finns ett område om cirka 25 meter mellan vattenlinjen och kvartersmarken som redan är planlagt för natur (NATUR). Därefter planläggs, inom kvartersmarken, en bred remsa prickmark (cirka 20 meter) där slänten i norr ligger. Både för att säkerställa godtagbar stabilitet för slänten och för att bibehålla befintlig värdefull vegetation. Detta innebär att byggnation medges först på cirka 45 meters avstånd från strandlinjen. Planenheten vidhåller bedömningen om att det inte föreligger någon risk för långsiktig påverkan av stranderosion, så som

redovisas i PM om erosionsskydd och även redovisas i planbeskrivningen. Om erosionsskydd skulle vara aktuellt i framtiden finns utrymme där det kan utföras. Statens geotekniska institut (SGI) delar den bedömningen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

## **Miljö**

Sid. 44. "Planen antas inte medföra betydande påverkan på något av kulturvärdena, naturvärdena," Om ett så stort naturområde exploateras, innebär detta naturligtvis en betydande naturmiljöpåverkan. Höga bullernivåer från alla transporter till och från arbetsplatsen, den omfattande byggnationen och den långa byggtiden kommer också att påverka influensområdena.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten vidhåller bedömningen om betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar den bedömningen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

"Planen antas inte påverka fladdermössen." När området exploateras, hotas och begränsas fladdermössens själva livsmiljö. Risken är stor att de då överger sina boplatser och sitt födosöksområde.

**Planenhetens kommentar:** Efter granskningen har den tidigare fladdermusinventeringen och fladdermusbedömningen kompletterats med en ny artskyddsutredning som analyserar och tolkar tidigare framtaget utredningsunderlag och kommunens föreslagna anpassningsåtgärder för fladdermössen. Artskyddsutredningen bedömer åtgärdernas nytta och ifall de är tillräckliga och om det eventuellt finns behov av ytterligare åtgärder för sist landa i en samlad bedömning om huruvida aktuell plan samt planen tillsammans med hela Varamonområdet kan riskera att påverka fladdermössens kontinuerliga ekologiska funktion i Varamon. Artskyddsutredningen visar på att planerna inom Varamonområdet kan genomföras utan att fladdermusens livsmiljö eller ekologiska kontinuitet påverkas till den grad att det bryter mot Artskyddsförordningen. Utredningen utgör underlag i artskyddssamrådet mellan kommunen och Länsstyrelsen inför Länsstyrelsens beslut om huruvida genomförandet av planerna i Varamonområdet kräver dispens från Artskyddsförordningen eller om planerna kan genomföras i enlighet med Artskyddsförordningen kopplat till fladdermöss och fåglar. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget, dock har planbeskrivningen har uppdaterats med information utifrån den nya artskyddsutredningen.

Sid. 31. "Dock är inga av de noterade arterna i planområdet rödlistade eller särskilt ovanliga." Detta är ett felaktigt påstående. Nordfladdermusen har på 30 år minskat med 60 procent och togs i april 2020 upp på rödlistan över hotade arter. ALLA fladdermöss är fridlysta, oavsett ART.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

Att anpassa ljuset och använda nedåtriktade armaturer innebär inte att fladdermöss och nattlevande insekter påverkas. Insekter dras till allt ljus." När insekterna väl har fångats i det hypnotiserande skenet blir de kvar. Många av dem dör innan gryningen, ibland av ren utmattning. VI vet inte heller hur ljus och mörker påverkar ekosystemen." (Källa: Biolog Johan Eklöf, Mörkermanifestet)

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

Enligt regeringsbeslut får man ej fortsätta förstöra naturmiljö även om tidigare exploatering inneburit försämring för miljön.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

Ängen på Marieberg är habitat för många olika växter och djur. Planerad exploatering kommer att störa både djur och natur då bebyggelsen ligger nära ängen. Exploateringen medför att många människor kommer att röra sig i området stora delar av dygnet. Att separera ängen från planområdet med grönstruktur kommer inte att utgöra något skydd för ängen. Ljus och rörelser i området riskerar att störa djurlivet på ängen.

**Planenhetens kommentar:** Mariebergsängen väster om planområdet separeras av ett grönstråk som tydligt delar av föreslaget bebyggelseområde och ängsområdet. Då allemansrätten gäller på Mariebergsängen finns det ingen möjlighet för kommunen att reglera när människor rör sig i området oavsett om det är tillfälliga besökare eller bofasta i Motala. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planen.

Sid. 44 Fåglar. EU-domstolen underkänner svensk rättspraxis. I ett förhandsavgörande från EU-domstolen 2021 säger domstolen att "det strider mot fågeldirektivet med en praxis enligt vilken förbudet endast omfattar arter som är hotade."

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

De olika områdena är influensområden som hör ihop. Det ekologiska sambandet bryts vid en exploatering.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

Pilallén är skyddad och får ej tas bort. Genom miljöbalkens generella biotopskydd skyddas alléer mot skadliga åtgärder. Motala kommun svarar på länsstyrelsens yttrande att de ämnar fälla sex av elva träd i allén. Att fälla delar av en skyddad allé måste anses som en skadlig åtgärd.

**Planenhetens kommentar:** Motala kommun har ansökt om dispens från det generella biotopskyddet för alléer för att kunna fälla sex pilar som finns inom planområdet. I planbeskrivningen och i undersökningen om betydande miljöpåverkan beskrivs åtgärden som en negativ miljöpåverkan dock inte en betydande miljöpåverkan. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Trädavverkning innebär stor påverkan på människor och djur. Träden behövs för den biologiska mångfalden. Träd sänker temperaturen och motverkar global uppvärmning. Strandskog är skyddad.

Skyddsvärda ekar finns inom området. Rötterna på dessa kommer att skadas vid grävarbeten och ekarna kommer sakta att dö.

**Planenhetens kommentar:** Skyddsvärda ekar finns inte inom planområdet dock finns de i angränsande planer där de skyddats och bevarats. Strandskogen som finns längs Vätternstranden omfattas av planen är planlagt för natur (NATUR) och på kvartersmarken som angränsar naturmarken så planläggs en cirka 20 meter bred remsa prickmark där slänten i norr ligger. I och med den planläggningen kommer befintlig vegetation och naturstråk kunna behållas. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Trafikalstringen har högsta påverkan. Innebär negativa effekter för skolbarn, förskolebarn samt för personal och boende på Åkervallen. Buller och avgaser blir mycket störande. Ljudnivåerna förväntas öka med 2 dBA. Eftersom dessa värden går efter en logaritmisk tabell blir ljudnivån nästan dubbelt så hög mot idag.

**Planenhetens kommentar:** Beträffande bullernivåerna visar beräkningar att trots att trafikmängden ökar, ligger bullernivåerna 2 dBA under

gränsvärdena för ekvivalent ljudnivå för den befintliga bebyggelsen. Vilket utifrån Varamons Vänners argument om att dBA är ett logaritmiskt mått, skulle betyda att de beräknade bullernivåerna ligger desto längre ifrån de gränsvärden som behöver beaktas för att motverka negativ effekter. Synpunkterna bedöms således inte föranleda någon ändring av planförslaget.

Att stänga av Varamovägen söderifrån försämrar tillgängligheten till aktiviteter i Varamon. En ny busslinje bidrar också till försämrade luft- och bullermiljö. Restaurangerna i området får sämre tillgänglighet.

**Planenhetens kommentar:** Varamovägen kommer inte att stängas av för trafik utan kommunen avser att tillämpa en lokal trafikföreskrift som förbjuder genomfart av obehörig trafik. Vilket innebär att de som behöver använda vägen på aktuell sträckning fortfarande kommer kunna göra det. Synpunkterna bedöms således inte föranleda någon ändring av planförslaget.

Det framgår inte varför Motala kommun har valt att dela den förlorade ursprungliga detaljplanen för Folkets Park 1 m fl till två separata detaljplaner som tillsammans utgör marken som den tidigare detaljplanen Folkets Park 1 m fl utgjorde. Det finns ingen gräns mellan detaljplanerna utmärkt mer än ett streck på plankartan. Man anar att bebyggelsen kommer att uppföras i ett sammanhang inom området för båda detaljplanerna.

**Planenhetens kommentar:** Planförslaget har genomgått de förändringar som bedöms nödvändiga utifrån Mark- och miljödomstolens dom från 2021 för den tidigare planläggningen av området. Uppdelning av Folkets park-området bedöms vara en nödvändig ändring. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Genomförandet av detaljplan Folkets Park 3 m fl är inte av ett större intresse än strandskyddet och miljön i Varamon. Det gagnar enbart ett privat intresse. Exploateringen kan ske på annan plats.

**Planenhetens kommentar:** Eftersom planens syfte, att främja för besöksnäringen i Varamon, är ett uttryckt mål i gällande översiktsplanen så bedöms planens genomförande vara ett angeläget intresse för Motala kommun. Då genomförandet bidrar till att förverkliga översiktsplanens och kommunens övergripande målsättning. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget

## 12. Sakägargrupp 1 har följande synpunkter

Fyra privatpersoner inom planens sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägargrupp 1, har synpunkter på planen.

- Denna detaljplan beskrivs som Ändrad detaljplan. Saknar tydlig motivering till varför Folkets park nu innefattar två detaljplaner, varav en räknas som ändrad och en räknas som ny. Planerna tas fram parallellt. Till grund för båda planerna finns en gemensam illustration över den tänkta bebyggelsen. Båda är tänkta för exploatering för Lalandia A/S räkning.

**Planenhetens kommentar:** Motivet till varför en ändringsplan tas fram presenteras i ändringsplanens planbeskrivning under rubrik 2.10 Motiv till ändring av detaljplan. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 9 Ändringsplanen främjar inte Varamon som besöksmål eftersom stugbebyggelsen förutsätter besök på Lalandias planerade vattenland.

**Planenhetens kommentar:** En verksamhet för tillfällig vistelse i Varamon bedöms kunna underlätta för besökande som kommer utanför Motala att besöka Varamon eller andra besöksmål i Motala. Planenheten anser att fler boendemöjlighet för turister skulle kunna bidra till att öka Varamons attraktivitet som besöksmål. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 9 Ändringsplanen främjar inte syftet i form av utbyggnad av stugbebyggelsen. Detta eftersom en stugbebyggelse saknas.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte uppfattning om att ändringsplanens inte främjar den gällande detaljplanens syfte. Planenheten bedömer att ändringsplanen mycket väl kan främja Varamon som besöksmål genom att utöka, utveckla och förädla den stugbebyggelse som möjliggörs för inom gällande detaljplan med ändringsplanen, oavsett om den tidigare stugbebyggelsen redan rivits i förberedelse för uppförandet av en ny, större stugbebyggelse. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid 10 Delar inte uppfattningen att bebyggelsen blir småskalig. Detta eftersom planen ska rymma ca 55 semesterstugor med en högsta höjd av 4,5 meter.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte uppfattningen om att planförslagets bebyggelse är något annat än småskalig. Planen möjliggör för enplansbyggnader i 4, 5 meter som högst får omfatta 80 kvadratmeter byggnadsarea per enhet och högst 6500 kvadratmeter byggnadsarea totalt inom kvartersmarken. Hela kvartersmarken omfattar 26 000 kvadratmeter vilket innebär att området som högst kan bebyggas till en fjärdedel (25%). Detta är en bebyggelsegrad som är jämförbar med resterande småhusbebyggelse i Varamon som varierar mellan 10% till 24% samt annan närliggande småhusbebyggelse i Marieberg som ligger på 25%, bebyggelsen längs Pärilvägen och Mariebergsgatan som ligger på 25% och Högerkroken och Vänsterkroken som ligger på 43%. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 11 Det är missvisande att hänvisa till att planen överensstämmer med ÖP 2040. Det är mer korrekt att hävda att ÖP 2040 överensstämmer med detaljplanen. År 2017 beslutade Motala kommun att markanvisa 282 500 m<sup>2</sup> mark i Varamon för Lalandias räkning. ÖP 2040 antogs år 2022. Därav slutsatsen att den nya översiktsplanen måste anpassas för detta beslut.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar uppfattningen om att planen och översiktsplanen är överensstämmande.

- Sid. 16 Delar inte uppfattningen att den gällande planen och ändringen av detaljplanens syfte är förenliga. Den ursprungliga planen med campingstugor syftade till friluftsliv i Varamon med omnejd samt bad utomhus. Den ändrade detaljplanens syfte är att gagna Lalandias besöksanläggning med inomhusbad. Stugbebyggelsen kommer drivas i privat regi och gynna det affärsdrivande företaget Lalandia A/S.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte uppfattning om att ändringsplanens inte överensstämmer med den gällande detaljplanens syfte. Den gällande detaljplanens syften om att möjliggöra för hotell och stugby är förenligt med den typ av verksamhet för tillfällig vistelse som kommunen vill främja genom ändringsplanen. Planenheten bedömer att en verksamhet för tillfällig vistelse i Varamon, oavsett kommande fastighetsägare eller verksamhetsutövare, skulle kunna underlätta för besökanden som kommer utanför Motala att besöka Varamon eller andra besöksmål i Motala. Detta skulle även gynna friluftslivet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid.18 Delar inte uppfattningen att genomförandet främjar en långsiktigt god hushållning med mark samt främjar god ekonomisk tillväxt för kommunen. Hårdexploatering av naturmark strider mot kommunens egna miljömål. Verksamheterna som beskrivs kommer främja Lalandias ekonomiska tillväxt.

**Planenhetens kommentar:** De större befintliga områden med vegetation det vill säga naturområdet vid Vättern och även viss del av kvartersmarken närmast naturområdet planläggs med naturmark respektive prickmark och kommer därmed inte att exploateras. En ny verksamhet för tillfällig vistelse som ersätter den sedan innan nedlagda Folkets park-verksamheten, antas skapa nya arbetstillfällen som bidrar till tillväxt för Motala. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 19 ... möjliggöra för framtida kompletteringar och förändringar. Det framgår inte vad som åsyftas.

**Planenhetens kommentar:** Planens reglering möjliggör för en något större byggrätt än vad det presenterade bebyggelseförslaget omfattar så att möjligheten finns att göra mindre justeringar av bebyggelseförslagets presenterade byggrätt i genomförandeskedet eller i framtiden. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 23 Det är irrelevant att i sammanhanget hänvisa till intentioner i ÖP 2040. Detta eftersom översiktsplanen måste ta hänsyn till redan fattat beslut om etablering av Lalandias exploatering.

**Planenhetens kommentar:** Det ingår alltid i ett planarbetet att beskriva aktuell plans relation till den gällande översiktsplanen oavsett hur de politiska ambitionerna format innehållet i översiktsplanen för en specifik plats. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 27 Anser att riksintresset Riksväg 50 kommer bli negativt påverkat. Detta genom förmodade trafikstockningar vid in- och utfarter från riksvägen till Varamon. Den planerade besöksiffran till Lalandia är 650 000 årliga besökare.

**Planenhetens kommentar:** Trafikverket, som ansvarar för riksintresset för vägar och järnvägar, håller med kommunen om att planen inte påverkar riksväg 50. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid 27. ... då området redan är bebyggt och ianspråktaget för andra syften. Detta påstående är oriktigt eftersom området idag saknar bebyggelse.

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivning kompletteras med saknat ord: varit. Planområdet har varit bebyggt och ianspråktaget för andra syften än för det rörliga friluftslivet och kommer fortsatt att förbli det. Synpunkten bedöms föranleda redaktionell ändring i planförslaget.

- Sid. 27 ... bedöms kunna bidra till att ytterligare stärka turismen i Varamon. Detta uttalande stämmer ej. Genom den förmodade massturismen som blir följderna av Lalandias etablering blir inte Varamon ett attraktivt besöksmål.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras. Dock bedömer Planenheten att planen i enlighet med ÖP 2040 främjar turism och flera olika typer av besök i Varamon och Motala. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 27 Hur riksintresset Vättern med öar och strandområden kommer påverkas framgår inte. ...ingrepp i miljön ska inte tillåtas om de kan skada områdets samlade natur- och kulturvärden.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten bedömer att planen inte påverkar riksintresset för rörligt friluftsliv negativt. Detta redovisas i planbeskrivningen under rubrik 4.2.5 Rörligt friluftsliv. Kommunen har även haft samråd med Länsstyrelsen i fråga om undersökningen om betydande miljöpåverkan, vilket inkluderar riksintressena, och Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 28 Den ökade trafiken förbi skola och dagis kommer få negativa effekter för utomhusluften. Barn är extra känsliga för luftföroreningar och kommer bli drabbade negativt.

**Planenhetens kommentar:** Trafikutredningen visar på att skolan och förskolan är mer trafikalkrävande än en verksamhet för tillfällig vistelse, varför det är oundvikligt att trafiken ökar i området i och med byggnation av Mariebergsskolan och förskolor. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 31 Dagvattenhanteringen verkar vara under utredning och behöver förtydligas.

**Planenhetens kommentar:** Dagvattenutredningen är framtagen och färdigställd, den visar att området är möjligt att exploatera enligt planförslaget och ger två alternativ för dagvattenhantering för området. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i underlaget.

- Sid. 34 Ifrågasätter lägsta naturvårdsklass 4 för pilallén. Den är biotopskyddad och borde klassas högre.

**Planenhetens kommentar:** Det framgår i naturvärdesinventeringen att pilallén inte har några värden utöver att den är biotopsskyddad, vilket är varför den getts naturvärdesklass 4. Planenheten har fullt förtroende för den bedömningen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i underlaget.

- Sid. 35 Önskar ta del av resultatet av artskyddssamtal med länsstyrelsen.

**Planenhetens kommentar:** Efter granskningen har den tidigare fladdermusinventeringen och fladdermusbedömningen kompletterats med en ny artskyddsutredning som analyserar och tolkar tidigare framtaget utredningsunderlag och kommunens föreslagna anpassningsåtgärder för fladdermössen. Artskyddsutredningen bedömer åtgärdernas nytta och ifall de är tillräckliga och om det eventuellt finns behov av ytterligare åtgärder för sist landa i en samlad bedömning om huruvida aktuell plan samt planen tillsammans med hela Varamonområdet kan riskera att påverka fladdermössens kontinuerliga ekologiska funktion i Varamon. Artskyddsutredningen visar på att planerna inom Varamonområdet kan genomföras utan att fladdermusens livsmiljö eller ekologiska kontinuitet påverkas till den grad att det bryter mot Artskyddsförordningen. Utredningen utgör underlag i artskyddssamrådet mellan kommunen och Länsstyrelsen inför Länsstyrelsens beslut om huruvida genomförandet av planerna i Varamonområdet kräver dispens från Artskyddsförordningen eller om planerna kan genomföras i enlighet med Artskyddsförordningen kopplat till fladdermöss och fåglar. Något resultat från artskyddssamrådet med Länsstyrelsen finns inte ännu. Men beslutet från Länsstyrelsen i fråga om artskydd kommer att färdigställas inför antagandet av planen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget, dock har planbeskrivningen har uppdaterats med information utifrån den nya artskyddsutredningen.

- Sid. 35 ... och är mindre ljuskänsliga än andra fladdermusarter. Vilken forskning återopas?

**Planenhetens kommentar:** Enligt fladdermusbedömningen refererar den till Eklöf och Rydells rapport: Fladdermöss och belysning – påverkan på Östergötlands fladdermusarter från 2020 gällande olika fladdermöss ljuskänslighet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i underlaget.

- Sid. 37. Delar inte uppfattningen att fladdermössen i södra Varamon blir opåverkade av exploateringen av Folkets parkområdet. De är en viktig del av vår fauna och äter mängder av skadeinsekter och mygg i skog och mark. Detaljplan Folkets park 1 och 3 är utmärkt födosöksområden för fladdermössen.

**Planenhetens kommentar:** Se svar ovan, om ny artskyddsutredning och artskyddssamråd. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid.38 ... och kanske till och med gynnas av småskalig bebyggelse. Delar inte uppfattningen att bebyggelsen blir småskalig. Exploateringen gynnar inte fågellivet.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras. Plan- och bygglagen anser dock inte att det finns skäl att tvivla det expertutlåtanden som inhämtats gällande påverkan på fågellivet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i underlaget.

- Ifrågasätter bedömningen att björktrasten ev. kommer gynnas av kortklippt gräs. Hur kommer mängden människor påverka fågeln?

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras. Plan- och bygglagen anser dock inte att det finns skäl att tvivla det expertutlåtanden som inhämtats gällande påverkan på fågellivet. Enligt fågelbedömningen så ingår björktrasten i en fågelfauna som är typisk för trakten och typisk för områden bebyggda med blandad småhusbebyggelse. Således bör fåglarna tåla mängden människor som kan uppstå av planförslagets småskaliga bebyggelse. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i underlaget.

- Sid. 39 Exploatören sätter upp fågelholkar. Detta är inget man kan kräva av de olika bostadsköpare som blir ägare till semesterstugorna.

**Planenhetens kommentar:** Plan- och bygglagen ger inga möjligheter till att reglera kompensationsåtgärder för fåglar, såsom att montera upp fågelholkar. Varför kommunen har valt att säkerställa detta genom avtal med exploitören. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 39 Ifrågasätter bedömningen att detaljplanen inte omfattas av strandskydd. Det framgår inte vad som låg till grund för upphävandet av strandskyddet år 1988.

**Planenhetens kommentar:** Strandskyddet är upphävt sedan Länsstyrelsens beslut från 1988. Till grund för upphävandet av strandskyddet låg planläggningen av den nya stadsplanen 319 som vann laga kraft 1988. Detta redovisas i planbeskrivningen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 44 Oklart hur grundvattnet kommer påverkas.

**Planenhetens kommentar:** Dagvattenutredningen visar på att det är fullt möjligt att hantera dagvattnet utan problem inom området. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 46 Oklart hur dricksvattentäkten Vättern kommer påverkas av släckvatten.

**Planenhetens kommentar:** Dagvattenutredningen visar på att det inte behövs någon särskild hantering av släckvatten utan att dagvattenutredningens båda alternativ för dagvattenhantering är fullt tillräckliga även för släckvattenhantering. Kommunen har dock valt att utöver det lägga till bestämmelser om att dagvattenanläggning ska förses med möjlighet till avstängning eller uppdämning för att göra släckvattenhanteringen ännu säkrare. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 48 Delar inte uppfattningen att den planerade kompakta bebyggelsen väl knyter an till befintlig bebyggelse öster om planområdet.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

- Sid. 51 Anser att planen medför betydande miljöpåverkan genom hårdexploatering av området.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras. Dock har kommunen haft samråd med Länsstyrelsen i fråga om undersökningen om betydande miljöpåverkan och Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 51 Planen kommer få negativ inverkan på de sociala värdena gällande turistdestinationer och riksintresset för rörligt friluftsliv. De problem massturism orsakar är väl kända.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras. Dock bedömer Planenheten att planen i enlighet med ÖP 2040 främjar turism och flera olika typer av besök i Varamon och Motala. Därutöver har kommunen haft samråd med Länsstyrelsen i fråga om undersökningen om betydande miljöpåverkan och annan påverkan på natur och miljö. Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

- Sid. 52 Planen antas inte påverka fladdermössen, då planen anses innehålla de åtgärder som krävs för att förhindra att negativ påverkan på fladdermössen sker. Anser att påverkan på fladdermössens livsbetingelser är ofrånkomlig.

**Planenhetens kommentar:** Se svar ovan, om ny artskyddsutredning och artskyddssamråd. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Detaljplaneområdet är tänkt att säljas till Lalandia, som ska bebygga området med semesterbostäder till försäljning. Inkomsterna från denna försäljning ska ligga till grund för att bygga ett nöjesbadland. Dock har inte Lalandia förbundit sig att bygga någon aquadome. Med gällande osäkerhet av världsläget, rådande konjunktur och höga byggkostnader ter sig detta projekt ytterst osäkert. Anser att hela folketsparkområdet inte ska försäljas utan utgöra rekreation och friluftsliv för våra kommunmedborgare. Motalas bästa tomtmark ska inte reas ut till ett pris av 216 kr/m<sup>2</sup> utan denna mark ska tillhöra motalaborna. Bygg gärna en simhall här med utomhusbad. Lägg därtill en småskalig byggnation av campingstugor. Motala har idag få parker och området skulle även kunna ges möjlighet till grönstruktur med vackra planteringar.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen har i och med en tidigare avsiktsförklaring med Lalandia kommit överens om att låta Lalandia pröva sitt semesterkoncept i flera detaljplaner, varav aktuell plan är en. Lalandia har därefter beslutat att säga upp befintliga avtal med Motala kommun då tidsfristen för detaljplanerna att vinna laga kraft i avtalen löpt ut. Dock är kommunens avsikt fortsatt att planlägga för en viss ändring av markanvändningen inom Folkets parkområdet i enlighet med översiktsplanen. Planenheten har bedömt att oavsett specifik exploatör, så är marken mest lämpad för den användningen som prövas i planen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget men planbeskrivningen har uppdaterats med information om de nya förhållandena gällande avtal med exploatör.

### 13. Sakägare 1 har följande synpunkter

En privatperson inom planens sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 1, framför synpunkter på planen. Hela detaljplanen ligger inom det som normalt omfattas av strandskydd, uppdelning av tidigare detaljplan Folkets park borde inte rendera i att upphäva strandskyddet.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras. Dock gäller olika regler för ändringsplaner och detaljplaner, och för ändringsplaner fortsätter strandskyddet att vara upphävt från gällande plan. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Problemet med omhändertagande av dagvatten så det inte hamnar orenat i Vättern har utretts och visat sig vara ett omfattande problem. Om man låter detaljområdet vara orörd mark kan det tjänstgöra som upptagningsområde för dagvatten från området Folkets park 1 m.fl.

**Planenhetens kommentar:** Enligt dagvattenutredningen har dagvattenhanteringen utformats så att dagvattenavrinningen styrs mot någon av dammarna innan vatten släpps från dammarna till Vättern. I planen regleras att dammarna ska förses med möjlighet till uppdämning eller avstängning för att i nödfall kunna stoppa föroreningar (såsom exempelvis släckvatten) att ledas till Vättern. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Området gynnar biologisk mångfald genom sin vegetation och ansamlingar av vattendrag m.m. en exploatering försämrar dessa förhållanden dramatiskt.

**Planenhetens kommentar:** De större befintliga områden med vegetation: naturområdet vid Vättern, skogsområdet vid Marieberg samt området med dagvattendammar planläggs med naturmark eller prickmark och kommer därmed inte att exploateras. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Utredningar visar förekomst av fladdermöss av olika arter som har sitt habitat i området, en exploatering innebär sannolikt kraftigt försämrade förutsättningar för fladdermössen.

Det är bra att man tänker på att inte ljusförorena området, men det är ofrånkomligt att det blir ökad belysning genom ljus från fönstren i alla stugorna och även från yttre belysningar i området, alltså en försämring.

**Planenhetens kommentar:** Framtagna utredningar visar inte på att planen leder till kraftigt försämrade förutsättningar för fladdermössen. Utredningarna visar tvärtom på att fladdermössens förutsättningar förbättras i och med att planen säkerställer de åtgärder och rekommendationer som är möjliga samt genom att kommunen avser vidta de ytterligare åtgärder i hela södra Varamon som utredningarna föreslår för att förbättra förutsättningarna för fladdermössen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget, dock har planbeskrivningen uppdaterats med information utifrån den nya artskyddsutredningen.

Utredningen gällande trafiken till och från området visar en dramatisk ökning genom området där det finns vårdcentral, skola, äldreboende, och förskola. Även om beräkningarna visar att man klarar gränsvärdena för luftföroreningar och buller blir det odiskutabelt en klar försämring mot dagens nivåer.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte bilden av att trafikutredningen eller föreslagen trafiklösning är dramatisk för just planområdet. Den framtagna trafikutredningen har beräknats inte bara utifrån trafiken som aktuell plan och de andra planerna som omfattar besöksanläggning och tillfällig vistelse i Varamonområdet utan även andra tänkbara etableringar som kan komma att ske utifrån kända förutsättningar såsom Vätternstrandens sommarbadgäster, den redan genomförda utbyggnaden av skolområdet i Marieberg eller utifrån möjligheter som framförs i ÖP 2040. Som exempelvis en utökning av verksamheter i Agneshögs verksamhetsområde, en utbyggnad och förädling av verksamheter inom Z-parken och området mellan Bispgatan och riksväg 50. Trafikutredningen har därmed tagit höjd för en avsevärt större utbyggnad i Varamon och närområden än endast aktuell plan. Trots

det visar utredningen inte på några problem utifrån just planens verksamhet utan visar på att kapacitetsbegränsningar först kan uppstå vid ett fullt utbyggt scenario och utanför planen i särskilda korsningar. Kapacitetshöjande åtgärder har föreslagits för korsningarna i de detaljplaner som gäller för området där korsningarna ligger. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i underlaget.

Området föreslås godkänt för tillfällig vistelse, ej permanent boende, men då det utgör boende för en besöksnäring som är i drift året om borde det jämföras med permanent boende.

**Planenhetens kommentar:** Enligt kommunens översiktsplan är avsikten att området ska kunna innefatta en permanent verksamhet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i underlaget.

Detaljplanen ligger i direkt anslutning till Natura 2000 och borde då omfattas av dessa regler.

**Planenhetens kommentar:** Planen inte bedöms påverka riksintresset för Natura 2000. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i underlaget.

#### 14. Sakägare 2 har följande synpunkter

Två privatpersoner inom planens sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 2, framför synpunkter på planen. Vi anser att de kommentarer och svar som Plan- och byggenheten ger på våra synpunkter i samrådredogörelsen ej är tillräckliga. Vi yrkar fortfarande på att detaljplanen ej godkänns på grund av en ofullständig och ej godtagbar trafiklösning vid Mariebergsskolan och förskolorna i området. Det berör 1000 barn.

I era kommentarer hävdar ni att Plan- och byggenheten inte delar bilden av att trafikutredningen visar på en dramatisk ökning av trafiken. (Punkt 19. Kommentar till Sakägare 3.). I samma punkt visar beräkningarna i Thyréns AB:s trafikutredning en ökning med 113 procent (!) vid Mariebergsgatan 2D, 78 procent vid Mariebergsgatan 2A och 78 procent vid Agneshögsgatan.

Antalet fordon beräknas öka med 1 600 – 2 400 fordon per årsmedeldygn i planområdet! Hur har föräldrar och personal informerats om detta? Hur har kommunen tagit in synpunkter från berörda grupper?

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte bilden av att trafikutredningen är otillräcklig. Inte heller bedöms den beräknade trafikökningen vara oacceptabel vare sig utifrån planens verksamhet eller generell. Trafikutredningen visar på att skolan och förskolan är mer trafikalkstrande än en verksamhet för tillfällig vistelse, varför det är oundvikligt att trafiken ökat i området i och med byggnation av Mariebergsskolan och förskolor. Den ökade trafikalksträng som skolområdet beräknas medföra i trafikutredning har, i stort, redan inträffat i och med skolområdets utbyggnad efter utredningens framtagande. Aktuell plan tar hänsyn till den genomförda utbyggnaden. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Felaktigheten i Plan- och byggenhetens kommentar att det inte blir en dramatisk ökning av trafiken belyses också av det faktum att ett bullerplank var planerat i föregående detaljplan. I den aktuella detaljplanen är detta bullerplank borttaget av, vad vi anser, ej tillräckliga skäl. I kommentaren sägs att vår synpunkt ”bedöms föranleda ett förtydligande gällande bullerreducerandet åtgärder”. Det visar att det blir en ansenlig ökning av bullernivåerna.

**Planenhetens kommentar:** Bullerutredningen visar generellt sett inte på några problem kopplade till buller förutom att riktvärden för buller utomhus överskrivs på ett område om 15 meters avstånd från Mariebergsgatan. I de fall hänsynstaganden kopplat till buller krävs så bedöms de föreslagna lösningarna i planen, såsom bullerskärmar, vara tillräckliga för att motverka en försämring av miljön. Informationen om hänsynstagandena kompletterades i planbeskrivningen utifrån samrådssynpunkter. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Vi anser att kommunen inte kan godkänna en detaljplan med en trafiklösning som så negativt påverkar 1000 barns miljö. Det gäller både avgaser, buller och trafiksäkerhet. Är det försvarbart för en kommun att göra så?

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte bilden av att planens trafiklösning påverkar barns miljö negativt på ett oacceptabelt sätt. Planens framtagna utredningar inte visa på några problem kopplade till varken trafiksäkerhet, luftföroreningar eller buller. I de fall hänsynstaganden kopplat till nämnda problem krävs så bedöms de föreslagna lösningarna i planen vara tillräckliga för att motverka en försämring av miljön. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Trafikutredningen är även otillräcklig när det gäller trafiksituationen vid korsningspunkterna Delfinvägen/Vintergatan, Vintergatan/Badstrandsvägen och Badstrandsvägen/Badvägen. Detta problem påpekar även Östgötatrafiken i sina synpunkter (Punkt 6). De skriver också att ”Östgötatrafiken deltar gärna i det fortsatta planarbetet kopplat till Varamon för att säkerställa en eventuell framtida utveckling av kollektivtrafik i området.” (Punkt 6)

I kommentaren till Östgötatrafikens synpunkter hänvisar Plan- och byggenheten till trafikutredningarna som gjorts och skriver att ”korsningen Badstrandsvägen-Vintergatan förväntas ha begränsad kapacitet i ett 2040-perspektiv. Detaljplanen för Folkets park har inte någon möjlighet att säkerställa eller planlägga för att åtgärder kopplade till Badstrandsvägen, Vintergatan, Bispgata eller Delfinvägen genomförs” samt ”Då Östgötatrafikens kollektivtrafikutredning för Motala kommun nyligen är avslutad och Östgötatrafiken där inte lyfter någon ambition om att trafikera Mariebergsgatan eller inne vid Folkets parkområdet, så har Plan- och byggenheten utgått från en kollektivtrafikförsörjning i nuvarande läge och omfattning”.

Vår synpunkt på dessa kommentarer är: Om etableringen ger 600 000 besökare per år, som Lalandia förutspår, så finns trafiken där från dag ett. Inte i ett 2040-perspektiv. Att kommunen inte tar mer hänsyn till miljön och utvecklar kollektivtrafiken i Varamonområdet tillsammans med Östgötatrafiken när en ny detaljplan ska godkännas är anmärkningsvärt.

**Planenhetens kommentar:** Den framtagna trafikutredningen har beräknats inte bara utifrån trafiken som aktuell plan och de andra planerna som omfattar besöksanläggning och tillfällig vistelse i Varamonområdet utan även andra tänkbara etableringar som kan komma att ske utifrån kända förutsättningar såsom Vätternstrandens sommarbadgäster, den redan genomförda utbyggnaden av skolområdet i Marieberg eller utifrån möjligheter som framförs i ÖP 2040. Som exempelvis en utökning av verksamheter i Agneshögs verksamhetsområde, en utbyggnad och förädling av verksamheter inom Z-parken och området mellan Bispgatan och riksväg 50. Det framgår i utredningen att aktuell plan beräknas alstra cirka 500 av den sammanlagda 3500 dygnstrafiken som samtliga planer för besöksanläggning och tillfällig vistelse beräknas medföra. Detta utgör cirka en fjärdedel av all trafik som beräknas i ett 2040-perspektiv där de andra utbyggnaderna i närområdet beräknas alstra cirka 7000 dygnstrafik och allmänna parkeringar i Varamon beräknas alstra 2400 dygnstrafik. Tillsammans blir det en trafikstring om cirka 13000 dygnstrafik och det är först när all den trafiken finns på plats i ett 2040-perspektiv som begränsad kapacitet kan uppstå i vissa korsningar. Dock har en

trafiklösning som utökar kapaciteten i dessa korsningar tagits fram för att klara den beräknade trafikallsträngen i de detaljplaner som gäller för området där korsningarna ligger. Aktuell plan bedöms ur detta sammanhang inte som en stor bidragande faktor till den beräknade trafikallsträng som beräknas uppstå i ett 2040-perspektiv (500 av 13000 dygnstrafik). Motala kommun har haft ett samarbete med Östgötatrafiken om kollektivtrafiken i Varamonområdet, som har utmynnat i att Östgötatrafikens ställt sig positiva till ett eventuellt nytt busshållplatsläge vid Bispgatan. Planenheten vidhåller den ambitionen och är tacksamma för det samarbetet och resultatet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Vi anser att om planområdet ska exploateras enligt detaljplanen MÅSTE en ny trafiklösning tas fram. Den nuvarande trafiklösningen grundar sig på en ofullständig utredning som gjordes för fem år sedan, 2018. Detaljplanen kan ej godkännas med nuvarande trafiklösning.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte bilden av att trafikutredningen eller föreslagen trafiklösning är otillräcklig. Trafikutredningen har tagit höjd för en avsevärt större utbyggnad i Varamon och närområden än endast aktuell plan. Utredningen visar inte på några problem utifrån just planens verksamhet utan visar på att kapacitetsbegränsningar först kan uppstå vid ett fullt utbyggt scenario och utanför planen i särskilda korsningar. Kapacitetshöjande åtgärder har föreslagits för korsningarna i de detaljplaner som gäller för området där korsningarna ligger. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i underlaget.

### **15. Sakägare 3 har följande synpunkter**

En privatperson inom planens sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 3, framför synpunkter på planen. Sakägargrupp 1 och sakägare 3-6 har vardera skickat in yttranden som är innehållsmässigt identiskt med varandra. Därav kommer yttrandet endast återges och bemötas en gång under rubrik 12. Sakägargrupp 1.

### **16. Sakägare 4 har följande synpunkter**

Två privatpersoner inom planens sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 4, framför synpunkter på planen. Sakägargrupp 1 och sakägare 3-6 har vardera skickat in yttranden som är innehållsmässigt identiskt med varandra. Därav kommer yttrandet endast återges och bemötas en gång under rubrik 12. Sakägargrupp 1.

## 17. Sakägare 5 har följande synpunkter

Två privatpersoner inom planens sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 5, framför synpunkter på planen. Sakägargrupp 1 och sakägare 3-6 har vardera skickat in yttranden som är innehållsmässigt identiskt med varandra. Därav kommer yttrandet endast återges och bemötas en gång under rubrik 12. Sakägargrupp 1.

## 18. Sakägare 6 har följande synpunkter

En privatperson inom planens sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 6, framför synpunkter på planen. Sakägargrupp 1 och sakägare 3-6 har vardera skickat in yttranden som är innehållsmässigt identiskt med varandra. Därav kommer yttrandet endast återges och bemötas en gång under rubrik 12. Sakägargrupp 1.

## Miljöbedömning

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande framfört att de delar samhällsbyggnadsnämndens bedömning om att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

## Sammanfattning

Genomförd granskning föranleder följande ändringar på plankartan:

- Beteckning för bestämmelsen Befintlig marknivå får inte sänkas har ändrat från  $b_5$  till  $n_2$ .
- Beteckning för bestämmelsen Högsta marklast är 10 kPa har tagits bort. Bestämmelsen gäller därmed inom hela kvartersmarken.
- Egenskapsbestämmelsen träd får endast fällas vintertid har lagts till för både kvartersmark och allmän plats
- Egenskapsbestämmelsen marklov krävs även för fällning av träd har lagts till för både kvartersmark och allmän plats

Genomförd granskning föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Redaktionella ändringar och mindre justeringar har gjorts.
- Infälld plankarta och bestämmelselista har uppdaterats.
- Text under rubrik 2.1.1 *Ändring av planbestämmelser* har ändrats eller uppdaterats med nya egenskapsbestämmelsen.
- Text under rubrik 2.3 *Ärendeinformation* har uppdaterats.
- Text under rubrik 2.9 *Allmän platsmark* har förtydligats med hänsyn till tillagda egenskapsbestämmelser.

- Text under rubrik 2.10 *Kvartersmark* har förtydligats med hänsyn till tillagda egenskapsbestämmelser.
- Text under rubrik 3.1.2 *Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark* och 3.1.3 *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark* har lagts till angående bestämmelsen Träd får endast fällas vintertid.
- Text under rubrik 3.1.2 *Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark* och 3.1.3 *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark* har lagts till angående bestämmelsen Marklov krävs även för fällning av träd.
- Text under rubrik 3.1.3 *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark* har ändrats angående bestämmelsen Befintlig marknivå får inte sänkas med hänsyn till Statens geotekniska instituts och Bygglovenhetens yttranden.
- Text under rubrik 3.1.3 *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark* har ändrats angående bestämmelsen Högsta marklast är 10 kPa med hänsyn till Statens geotekniska instituts och Bygglovenhetens yttranden. Bestämmelsens beteckning har tagits bort och gäller därmed inom hela kvartersmarken.
- Text under rubrik 3.1.3 *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark* har uppdaterats angående bestämmelsen  $a_2$  – Bygglov krävs även för ljusanordningar utomhus.
- Text under rubrik 4.1.4 *Kommunala beslut* har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.4.5 *Ras och skred* har uppdaterats med hänsyn till Statens geotekniska instituts och Bygglovenhetens yttranden.
- Text under rubrik 4.5.1.1 *Invasiva arter* har lagts till.
- Text under rubrik 4.5.3.1 *Fladdermöss* har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.5.3.2 *Fåglar* har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.5.3.3 *Groddjur* har lagts till.
- Text under rubrik 4.5.5 *Geoteknik* har uppdaterats med hänsyn till Statens geotekniska instituts och Bygglovenhetens yttranden.
- Text under rubrik 4.9.5 *El* har förtydligats med hänsyn till Vattenfalls yttranden.
- Text under rubrik 6.1.2 *Markanvisning* har uppdaterats hänsyn till förändrade avtalsförhållanden.
- Text under rubrik 6.3.5 *Fastighetsrättsliga konsekvenser* har uppdaterats hänsyn till förändrade avtalsförhållanden.
- Text under rubrik 6.4.1 *Planekonomisk bedömning* har uppdaterats hänsyn till förändrade avtalsförhållanden.
- Text under rubrik 6.4.7 *Drift vatten och avlopp* har uppdaterats.
- Text under rubrik 6.5.2 *Utbyggnad vatten och avlopp* har uppdaterats.
- Text under rubrik 7.1 *Kommunala planeringsunderlag* har uppdaterats.
- Text under rubrik 7.2 *Utredningar* har uppdaterats.

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

- **Östgötatrafiken** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom Östgötatrafikens synpunkter som är främst kopplade till andra delar av Varamon inte kan tillgodoses av aktuellt planförslag.
- **Vattenfall Eldistribution AB** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Dock förs dialog med Vattenfall för att komma överens om en lösning.
- **Naturskyddsföreningen** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor.
- **Varamons Vänner** har i *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor. Synpunktsförfattaren delar heller inte kommunens bedömning om planförslagets lämplighet och motsätter sig därför planförslaget.
- **Sakägargrupp 1** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor. Synpunktsförfattaren delar heller inte kommunens bedömning om planförslagets lämplighet och motsätter sig därför planförslaget.
- **Sakägare 1** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor.
- **Sakägare 2** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande främst gällande trafik och buller.
- **Sakägare 3** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor. Synpunktsförfattaren delar heller inte kommunens bedömning om planförslagets lämplighet och motsätter sig därför planförslaget.
- **Sakägare 4** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor.

Synpunktsförfattaren delar heller inte kommunens bedömning om planförslagets lämplighet och motsätter sig därför planförslaget.

- **Sakägare 5** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor. Synpunktsförfattaren delar heller inte kommunens bedömning om planförslagets lämplighet och motsätter sig därför planförslaget.
- **Sakägare 6** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor. Synpunktsförfattaren delar heller inte kommunens bedömning om planförslagets lämplighet och motsätter sig därför planförslaget.

## Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har upprättats av Planenheten, Gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun genom Lydia Svensson, planarkitekt och Sanna Pyhäsalmi, planarkitekt i samråd med berörda tjänstemän inom kommunen.

Lydia Svensson  
Planarkitekt

Sanna Pyhäsalmi  
Planarkitekt

## Bilagor

1. Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2023-05-31



Motala kommun  
samhallsbyggnad@motala.se

## Granskning gällande ändring av detaljplan 558 för Folkets park 3 med flera, Varamon, Motala kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för granskning enligt PBL 5:22. Handlingarna utgörs av plankarta, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse, underrättelse, fastighetsförteckning och tillhörande utredningar.

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

Syftet med gällande detaljplan 558 från 2005 var att ge möjlighet att etablera en stugby i anslutning till Mariebergbadet och att dessutom ge byggrätt så att möjlighet fanns att bygga ett vandrarhem/hotell i sydvästra delen av fastigheten Folkets park 1.

Planområdet ligger i södra delen av Varamon, i västra delen av Motala tätort, cirka tre kilometer från Motala centrum.

Prövning av detaljplaneändringen sker parallellt med att en ny detaljplan upprättas för bland annat angränsande och återstående delar av Folkets park 1 och Folkets park 3. Den nya detaljplanens syfte är att främja Varamon som besöksmål genom att möjliggöra för semesterboenden för tillfällig vistelse med tillhörande serviceanläggningar och parkeringsytor. Syftet är även att möjliggöra en förändring av Varamovägens sträckning med tillhörande gaturum.

Gällande översiktsplan, ÖP 2040, antagen 2022, pekas aktuellt område ut som stadsbygd med avsikten ny eller ändrad användning, där ändringen beskrivs som omvandling av gamla Folkets park med delvis förändrad användning. Angränsande norr och söder om aktuellt planområde finns områden för naturvärden och övergripande grön infrastruktur varav det västra området beskrivs som höga natur- och friluftsvärden och det nordöstra området beskrivs som befintlig park. Ytterligare ett område i nordöst kallat Dagvattendamm Vindarnas väg är utpekade 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. Kommunen bedömer att

den föreslagna planändringen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Planen handläggs med utökat förfarande.

Ett undersökningssamråd genomfördes i samband med att detaljplanen fanns tillgänglig för samråd. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

## Länsstyrelsens kontroll enligt kap 11 PBL

Länsstyrelsen har under samrådet lämnat synpunkter gällande miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa och säkerhet samt skydd mot olyckor, översvämning och erosion. Enligt Länsstyrelsens bedömning har dessa synpunkter beaktats på ett godtagbart sätt. Länsstyrelsen har därmed inget att erinra mot planen vad avser de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ plan- och bygglagen.

## Övrig information

### Artskydd

Parallellt med planarbetet pågår samråd enligt artskyddsförordningen om eventuell påverkan på den lokala fågel- och fladdermusfaunan. Länsstyrelsen påpekar att kommunen behöver invänta beslut i artskyddssamrådet och vid behov anpassa förslaget efter detta innan detaljplanen formellt antas.

### Generellt biotopskydd

Inom området finns en biotopskyddad pilallé som enligt planhandlingarna delvis kommer att tas bort. Det är viktigt att dispensprövningen är avslutad innan detaljplanen antas.

### De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Sara Lilljebjörn som föredragande. I den slutliga handläggningen har också vattenhandläggare Weronica Klasson, naturvårdshandläggare Ulrika Larsson och Caroline Rydholm medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

### Kopia till:

Statens Geotekniska Institut