

Ärendenummer: SB-2017-9

## **Detaljplan för del av kv Tvättsvampen m fl, Varamon, Motala kommun, Östergötlands län**

### **Granskningsutlåtande 2**

Syftet med planen är att främja Varamon som besöksmål genom att möjliggöra för en större besöksanläggning med kompletterande verksamheter för semesterboenden i form av tillfällig vistelse, friluftsliv och camping samt andra kompletterande användningar såsom centrum och parkering.

Syftet med planens allmänna platsmark är att säkerställa god trafikföring och trafikkapacitet för vägnätet samt att ta hänsyn till befintliga naturvärden och skyddade arter genom att bibehålla ett sammanhängande naturstråk i öster, söder och delvis i väster.

Planområdet ligger i södra delen av Varamon i västra delen av Motala tätort cirka tre kilometer från Motala tätort. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Agneshög 3:1, Innerstaden 1:336, Varamon 1:68 och fastigheten Fingersvampen 12.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan, ÖP 2040.

Samhällsbyggnadsnämnden har bedömt att den nya detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd enligt reglerna för utökat förfarande under tiden 9 april – 14 maj 2018.

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för granskning enligt reglerna för utökat förfarande under tiden 24 september – 22 oktober 2018.

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för omgranskning enligt reglerna för utökat förfarande under tiden 19 februari – 18 mars 2024.

Under 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](http://anslagstavlan.motala.se), och i kommunens diarium, under [diarier.motala.se](http://diarier.motala.se).

## Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under den andra granskningen (2) har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
1. Länsstyrelsen Östergötland	2024-03-18	synpunkter
2. Lantmäterimyndigheten	2024-03-14	synpunkter
3. Statens geotekniska institut (SGI)	2024-03-18	synpunkter
4. Trafikverket	2024-02-28	ingen erinran
5. Östgotatrafiken	2024-03-08	synpunkter
6. Vatten- och avfallsnämnden	2024-03-18	ingen erinran
7. Bygg- och miljöenheten – bygg	2024-03-15	ingen erinran
8. Bygg- och miljöenheten – miljö	2024-03-18	ingen erinran
9. Vattenfall Eldistribution AB	2024-03-15	synpunkter
10. Naturskyddsföreningen i Motala	2024-03-18	synpunkter
11. Varamons vänner	2024-03-18	synpunkter
12. Sakägare 1, 2 och 3	2024-03-14	synpunkter
13. Privatperson 1	2024-03-18	synpunkter
14. Privatperson 2 och 3	2024-03-18	synpunkter

## Kommentarer på granskningens remissvar och synpunkter

Inkomna synpunkter från granskning 2 redovisas nedan tillsammans med Planenhetens kommentarer.

### 1. Länsstyrelsen Östergötland har följande synpunkter

Länsstyrelsen Östergötland framför synpunkter på planen.

#### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 3914-18, daterat den 18 maj 2018, och undersökningssamråd av yttrande dnr 18875-2023, daterat den 19 december 2023. Planförslaget har varit på granskning en gång tidigare där Länsstyrelsens synpunkter framgår av yttrande dnr 10918-18, daterat den 22 oktober 2018.

#### Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att främja Varamon som besöksmål genom att möjliggöra för en större besöksanläggning med kompletterande verksamheter för semesterboenden i form av tillfällig vistelse, friluftsliv och camping samt andra kompletterande användningar såsom centrum och parkering. Syftet med planens allmänna platsmark är att säkerställa god trafikföring och trafikkapacitet för vägnätet samt att ta hänsyn till befintliga naturvärden och skyddade arter genom att bibehålla ett sammanhängande naturstråk i öster, söder och delvis i väster.

#### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

**Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten har beaktats på ett godtagbart sätt. Länsstyrelsen ser positivt på intentionen med fortsatt uppföljning av vattennivåer för aktuell grundvattenförekomst.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

### **Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor**

#### **Förorenad mark**

Länsstyrelsen ser positivt på att det förorenade området i höjdryggen hamnar inom allmän platsmark, då kommunen ansvarar för skötsel inom området. Föroreningar kan även finnas inom område för ny vägdragning. En kontakt bör därför tas med den kommunala tillsynsmyndigheten i god tid före eventuella schaktarbeten påbörjas, därefter lämnas en anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Länsstyrelsen anser vidare att planhandlingarna bör kompletteras med ett förtydligande avseende avsikten med höjdryggen. Av planbeskrivningen bör även framgå om avhjälpandeåtgärd avses genomföras och i vilket område. Fördelaktigt är också om en riskbedömning görs inom ramarna för den påbörjade kompletterande undersökningen. Detta är av stor vikt inte minst i det fall större delen av höjdryggen behålls på platsen.

Halten PAH-H överskrider Avfall Sveriges riktvärde för farligt avfall i den provtagningspunkten med högst halt och det föreslagna platsspecifika riktvärdet tangerar riktvärdet för farligt avfall avseende PAH-H. De platsspecifika riktvärdena är därmed fortsatt höga, vilket tidigare har påpekats.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten bedöms föranleda ett förtydligande i planbeskrivningen om att kommunens avsikt för höjdryggen och eventuell avhjälpning samt information från den nu avslutade kompletterande markmiljöutredningen.

### **Trafik/Framkomlighet räddningsfordon**

Länsstyrelsen ser positivt på att trafiksituationen och dess flöden har utretts samt att framkomligheten för räddningsfordon har beaktats. Länsstyrelsen vill inför plangenomförandet betona betydelsen av att framkomligheten säkerställs för samtliga utryckningsfordon.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras.

## Övriga frågor

### Artskydd

Artskyddsfrågorna hanteras i separat artskyddssamråd. Länsstyrelsen förutsätter att bedömning och åtgärder från artskyddssamråd beaktas vid planläggningen. Planen bör inte antas innan artskyddsärendet har slutförts.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar Länsstyrelsens synpunkt. 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.

### Vattenverksamhet

Länsstyrelsen vill påminna om att anmälan om vattenverksamhet kan komma att krävas vid eventuell flytt eller kulvertering av dike samt för utfyllnad av sumpskogen. Även tillfällig grundvattenbortledning är en tillståndspliktig vattenverksamhet.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar Länsstyrelsens synpunkt. I tillämpbara fall avser kommunen anmäla och/eller ansöka om de tillstånd som krävs kopplat till vattenverksamhet. Synpunkten bedöms föranleda ett tillägg i planbeskrivningen för av informationen för att föra den vidare till kommande och därmed ansvarig fastighetsägare.

## 2. Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter

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

### Plankarta

Det är svårt att lokalisera fastighet för planområdet då höjdsiffrorna framträder tydligare än fastighetsbeteckningen. En n1 i övre vänstra kvadranten har dubbla linjer (för vad jag antar ska vara sekundära egenskapsgränser?).

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten bedöms föranleda justering av grundkartan och plankartan.

### Planbeskrivning

På sida 14 beskrivs användning av kvartersmark, bland annat E1 transformatorstation 100 kvm. Detta finns inte utlagt i plankartan eller

planbestämmelser. Det förklaras senare i beskrivningen att detta tagits bort och förväntas lösas genom frivillig uppgörelse mellan fastighetsägaren och Vattenfall. Det innebär dock att Vattenfall inte har någon rätt att tvinga sig fram. Det är svårt att bilda ledningsrätt över kvartersmark om det inskränker byggrätten.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras. Planenheten och Vattenfall för dialog om hantering av Vattenfalls transformatorstationer och tillhörande ledningar. Beroende hur planområdet byggs ut så kan behovet se annorlunda ut. Möjlighet finns att trygga elförsörjningen inom naturmarken i anslutning till Badstrandsvägen via avtal mellan Vattenfall och kommunen. Synpunkten bedöms föranleda förtydligande i planbeskrivningen.

På sida 97 under Agneshög 3:1 och övriga fastigheter står det att kvartersmark fastighetsregleras till ny fastighet inom kvartersmark. Någon närliggande fastighet att reglera till finns inte i anslutning till planområdet. Genom avstyckning kan dock nya fastigheter bildas och därifrån regleras mark för att skilja kvartersmark och allmän platsmark.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten bedöms föranleda omformulering av texten i planbeskrivningen.

Under Genomförande kan det tilläggas att ledningshavare ansöker om bildande av ledningsrätt.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten bedöms föranleda förtydligande i planbeskrivningen.

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

Statens geotekniska institut (SGI) framför synpunkter på planen under granskningstiden.

#### **Yttrande över granskningshandling**

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

#### **Underlag:**

1. Plankarta, 2024-02-06.

2. Planbeskrivning, 2024-02-06.
3. Granskningsutlåtande, 2018-11-15.
4. PM Geoteknik, HGB Hylanders Geo-Byrå, 2017-10-18, rev. 2018-03-31.
5. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, MUR/Geo, HGB Hylanders Geo-Byrå, 2017-10-18, rev. 2018-03-31.
6. Projekterings PM stabilitet mot Delfinvägen, HGB Hylanders Geo-Byrå, 2018-11-08.

### **SGI:s synpunkter**

SGI har tidigare lämnat synpunkter under samrådet och tidigare granskningsskede. Yttrandena är daterade 2018-05-24 och 2018-10-19 med dnr 5.1-1804-0251.

### **Geoteknisk utredning**

I tidigare yttranden framförde SGI synpunkter på den befintliga fyllningen i söder som angränsar Delfinvägen. I aktuell plankarta framgår att kvarteretsmarken delvis täcker fyllningens norra slänt samt att det möjliggörs för anläggning av en gata i fyllningens nordöstra del. Kvarteretsmarken och gatan kan förväntas medföra att permanenta schakter kommer utföras i fyllningen. Det saknas dock redovisning av stabiliteten för dessa schakter i underlaget. SGI anser att kompletterande stabilitetsberäkningar behöver redovisas avseende de förhållanden som den aktuella plankartan medger i form av marklaster och permanenta schakter och fyllningar.

SGI har tidigare framfört synpunkter på val av värden för skjuvhållfasthet i fyllningen (norr om Delfinvägen). I redovisade stabilitetsberäkningar i [4] har ett kohesionsintercept på 2 kPa valts för samtliga jordlager, vilket även omfattar sand-, silt- och friktionsjordlager. Om det inte kan verifieras med fältundersökningar anser SGI att kohesionsinterceptet ska väljas till noll för alla lager utom lerlagret, för det kan empiri nyttjas i exempelvis IEG rapport 6:2008, Rev 1.

I [4] förefaller det som att fyllningen i stabilitetssektion G representeras av en sand med friktionsvinkeln  $\phi=32$  och kohesionsinterceptet  $c=2$  kPa i odränerad analys. I kombinerad analys har även en odränerad skjuvhållfasthet valts till  $15+10=25$  kPa. I beräkningssektion B i [6] har fyllningen modellerats med samma friktionsvinkel och kohesionsintercept men med en odränerad skjuvhållfasthet på 15 kPa (i kombinerad analys). Olika värden för skjuvhållfastheten har således valts i fyllningen i [4] och [6] utan att det framgår en motivering till varför det har gjorts. SGI kan

heller inte utläsa att det finns några redovisade mätresultat för fyllningens skjuvhållfasthet. Det är även oklart om fyllningen kan betraktas som dränerad eller odränerad. SGI anser att valda värden behöver underbyggas med redovisning av mätresultat (härledda värden). Om indata i någon av beräkningarna bedöms vara fel behöver beräkningarna revideras.

I båda sektionerna G i [4] och B i [6] har ett finkornigt lager modellerats mellan nivåerna ca +87 till +90. I Sektion G betecknas lagret som silt och i sektion B som silt/lera. SGI kan inte utläsa att det finns mätresultat som underbygger valda värden för skjuvhållfastheten och anser att sådant underlag behöver tas fram och redovisas.

SGI anser att kompletterande fältundersökningar behöver utföras i jordlagrena under fyllningen för att kunna klarlägga var gränsen går mellan odränerad jord (lera) och dränerad jord (silt).

Enligt IEG rapport 4:2010 ska en grundvattennivå väljas i beräkningarna som representerar en högsta nivå med återkomsttid 100 år. SGI anser att en prognostisering av en sådan högsta grundvattennivå behöver redovisas i det geotekniska underlaget och användas i beräkningarna.

SGI har i yttrandet 2018-10-19 framfört att det finns osäkerheter gällande fyllningens skjuvhållfasthet. SGI anser att denna osäkerhet kvarstår och att kompletterande fältundersökningar behöver utföras för att klarlägga fyllningens skjuvhållfasthet och om den kan beskrivas som dränerad eller odränerad.

Den grova upplösningen i beräkningssektionerna G och B medför svårigheter att tyda redovisningen. I reviderade handlingar bör det kontrolleras att upplösningen i beräkningarna möjliggör externgranskning.

Sammanfattningsvis anser SGI att en stabilitetsutredning behöver utföras enligt SGI Vägledning 8 och som lägst uppfylla detaljerad utredningsnivå enligt kriterier i IEG rapport 4:2010. Utredning behöver klarlägga stabiliteten för befintliga och planerade förhållanden med avseende på de marklaster och permanenta schakter och fyllningar som plankartan medger. Om det därefter framgår att det krävs åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredställande stabilitet ska dessa säkerställas med bestämmelser i plankartan.

**Planenhetens kommentar:** Ett geoteknik förtydligande med nya beräkningar har upprättats för att utveckla och förklara givna förutsättningar på platsen och förnyade förutsättningar utifrån ändringarna i planen. De schakter som förväntas förekomma i eller i anslutning till höjdryggen är vägen inom allmän plats (GATA) och som förväntas fortsätta på kvartersmarken. Inga andra schakter förväntas ske i anslutning till höjdryggen inom kvartersmarken. Inte heller planeras kommunen att schakta inom allmän plats (NATUR). Nya stabilitetsberäkningar har tagits fram med utgångspunkt i en förprojektering av gatan och dess höjder.

Det geotekniska förtydligandet innehåller en förklaring av sammansättningen och de geotekniska egenskaperna för fyllningen och jorden under leran där bland annat val av tidigare värden för skjuvhållfasthet motiveras samt fyllningens vattenkvoter. I förtydligandets nya beräkningar har kohasionsinterceptet justeras till noll enligt SGI råd. Förtydligandet innehåller även motivering och resonemang kring jordlagren. Båda kommunens olika geotekniker bedömer att den översiktliga geotekniska undersökningen innehåller tillräckligt med data för att kunna dra slutsatser och resonera kring jordlagerföljden utan att nya fältundersökningar krävs.

Förtydligandet innehåller en uppdaterad mätning av grundvatten- och portrycksnivåerna. Mätningarna visa på en relativt hög grundvattenyta och med hänsyn till klimatförändringar och osäkerheten i hur detta bör redovisas praktiskt i beräkningarna, så har geoteknikern valt att utgå från de nuvarande relativt höga grundvattennivåerna plus en extra meter.

Förtydligandets nya beräkningar visar att området har god stabilitet för nuvarande förhållanden och även en godtagbar säkerhet med klimatfaktor inräknad.

### **Yttrande över granskningshandling (antagandehandling)**

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

### **Underlag:**

1. Plankarta, 2018-03-26, reviderad 2024-02-06.
2. Planbeskrivning, 2018-03-26, reviderad 2024-02-06.

### 3. PM Stabilitet – svar till SGI yttrande 2024-03-18, HGB, 2024-05-03.

#### **SGI:s synpunkter**

SGI har tidigare lämnat synpunkter under samrådet och granskningsskedet. Senaste yttrandet är daterat 2024-03-18 med dnr 4.3.1-2402-0287.

#### **Geoteknisk utredning**

Synpunkter som framfördes i SGI:s senaste yttrande sammanfattas nedan:

- a) Det saknas redovisade stabilitetsberäkningar för planerade permanenta schakter i fyllningen i planområdets södra del.
- b) Det saknas resultat från fält- och laboratorieundersökningar som underbygger det valda värdet för kohesionsinterceptet på 2 kPa i fyllningen.
- c) Olika skjuvhållfastheter har valts i fyllningen i beräkningarna. Det saknas motiveringar till de valda värdena.
- d) Det saknas resultat från fält- och laboratorieundersökningar och motiveringar som underbygger valda värden för skjuvhållfasthet i jorden mellan nivåerna +87 till +90.
- e) Det är otydligt var gränsen går mellan dränerad och odränerad jord under fyllningen.
- f) Det saknas en redovisad prognostiserad högsta grundvattennivå med återkomsttid 100 år.

Synpunkt a) har utförts. Synpunkt b) har beaktats. Synpunkt c) besvaras i [3]. Där anförs att fyllningsmassorna enligt kommunen utgörs av allt från silt och lera till friktionsjordar från olika anläggningsjobb. Fyllningsmassornas heterogena sammansättning medför svårigheter att bestämma representativa värden för dess skjuvhållfasthet. I SGI Information 19 Deponiers stabilitetkapitel 4.2 anges att direkt bestämning av skjuvhållfasthet i avfall endast kan göras i de fall detta utgörs av ett relativt homogent och finkornigt material som har deponerats på ett enhetligt sätt. Om den aktuella fyllningen inte uppfyller dessa kriterier kan i så fall endast en skjuvhållfasthet bakåträknas enligt kapitel 5.3 (i samma handling) med avseende på fyllningens inre stabilitet och antagande om att säkerhetsfaktorn för dessa glidytor är F1,0. För ”vanliga” deponier kan avfallsmassornas förväntas läggas i rasvinkel, vilket troligtvis inte är fallet för den aktuella fyllningen. Det medför att mycket låga friktionsvinklar och/eller odränerade skjuvhållfastheter kommer erhållas om bakåträkning utförs. I [3] väljs värden för odränerad skjuvhållfasthet med hänsyn till uppmätta vattenkvoter i fyllningen i borrhyp 1–8. SGI delar inte

bedömningen att vattenkvoter kan nyttjas som ensamt underlag för val av skjuvhållfasthetsvärden.

SGI anser att det är på osäkra sidan att välja friktionsvinkeln  $\varphi=32$  (motsvarande löst lagrad sand) för ett material som innehåller silt och lera.

SGI kvarhåller synpunkten om att kompletterande fält- och laboratorieundersökningar behöver utföras för att möjliggöra bestämning av såväl fyllningens som undergrundens skjuvhållfasthet (punkt c, d och e).

En motivering ges i [3] avseende val av grundvattennivå med återkomsttid 100 år i stabilitetsberäkningarna. I beräkningarna antas att grundvattennivån inte har någon stighöjd i fyllningen. De kompletterande undersökningarna bör användas för att bedöma om den valda grundvattennivån i stabilitetsberäkningarna (med återkomsttid 100 år) är rimlig eller behöver justeras.

**Planenhetens kommentar:** Då båda kommunens olika geotekniker bedömer att den översiktliga geotekniska undersökningen innehåller tillräckligt med data för att kunna dra slutsatser och resonera kring jordlagerföljden utan att nya fältundersökningar krävs, så kvarhåller Planenheten synpunkten att området har god stabilitet för nuvarande förhållanden och även en godtagbar säkerhet med klimatfaktor inräknad. Synpunkten föranleder därmed inte någon ändring av planförslaget.

#### 4. Trafikverket har följande synpunkter

Trafikverket har inga synpunkter på planen.

#### 5. Östgötatrafiken har följande synpunkter

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna yttrande. Östgötatrafiken lämnade yttrande under samrådet och står fast vid det. Östgötatrafiken ser fram emot en fortsatt dialog tillsammans med kommunen kopplat till exploateringen i Varamonområdet.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar Östgötatrafikens yttrande. Planenheten påminner även Östgötatrafiken om att en ny trafiklösning har tillkommit i granskningsförslaget, något som inte tidigare fanns i samrådsversionen.

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

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

## **7. Bygg- och miljöenheten – bygg har följande synpunkter**

Bygg- och miljöenhetens bygglovsavdelning på Motala kommun har inga synpunkter på planen.

## **8. Bygg- och miljöenheten – miljö- och hälsoskydd har följande synpunkter**

Bygg- och miljöenhetens miljö- och hälsoskyddsavdelning på Motala kommun har inga synpunkter på planen.

## **9. Vattenfall Eldistribution AB har följande synpunkter**

Vattenfall Eldistribution AB har synpunkter på planen. Vattenfall har flera elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfall uppger att det finns behov av en ny nätstation inom området och har bifogat karta med önskad placering. Med tanke på att det kan bli flera olika nätkunder inom planområdet så kan det vara bra att trygga placering för nya och befintliga nätstationer, även inom naturmark. Vattenfall vill att eventuella E-områden har en areal på 10\*10 meter.

Vattenfall informerar även om att flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören, att Vattenfall ansvarar för den lokala elnätetsförsörjningen och nyanslutning beställs via Vattenfall samt att ledningsanvisning ska beställas vid eventuella schaktningsarbeten.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten och Vattenfall har fört dialog om hantering av Vattenfalls transformatorstationer och tillhörande ledningar. Beroende hur planområdet byggs ut så kan behovet se annorlunda ut, varför Planenheten har valt att inte planlägga för transformatorstation (E<sub>1</sub>). Möjligheten finns även att trygga elförsörjningen inom naturmarken i anslutning till Badstrandsvägen eller Delfinvägen via markupplåtelseavtal (avtals servitut) mellan Vattenfall och kommunen. Läget för eventuella erforderliga transformatorstationer inom naturmarken behöver ta hänsyn till markens naturvärde. Synpunkten bedöms föranleda förtydligande i planbeskrivningen.

## **10. Naturskyddsföreningen har följande synpunkter**

Naturskyddsföreningen i Motala har synpunkter på planen.

Vid tidigare granskning 22 oktober 2018 av förslag av detaljplan för Tvättsvampen, som senare beslutades men blev upphävd av Mark- och Miljööverdomstolen (MÖD), konstaterade vi bland annat att vi inte får ett genomslag i alla de synpunkter vi lämnat. Vi lyfte fram vikten av ett helhetsperspektiv där hela influensområdet innefattas i miljöbedömningen. Vid den tidpunkten (2018) var Tvättsvampen en av 5 detaljplaner som hanterades i ett sammanhang. Syftet med dessa detaljplaner var att möjliggöra en större besöksanläggning med Aquadom, kommunal simhall och 550 semesterbostäder. Både tidigare samråd och därefter påföljande granskning gjordes utifrån ett marknadsanvisningsavtal och köpeavtal med Lalandia a/s samt med den äldre översiktsplanen från 2006 som låg till grund för bedömningen.

Med tanke på att Motala kommun har en ny översiktsplan 2040, antagen i juni 2022, är tidigare samråd inaktuellt. När dessutom ingånget köpeavtal gått ut och Lalandia meddelat att de avstått att förlänga detta köpeavtal, kan vi inte se att någon av dessa fem detaljplaner längre är aktuella, undantaget den detaljplan som vunnit laga kraft. De planerade större anläggningar skulle idag kunna uppföras på annan plats, tex Folketspark som nu är rivet och obrukat. Vi ser inte att kommunen och dess samhällsbyggnadsfunktion tagit hänsyn till dessa förändringar. Saknas det avtal för 550 semesterbostäder och större anläggningar faller argumenten att dessa skulle vara av betydande allmänt intresse. Utan avtalad etablering av Lalandia är det dessutom svårare att motivera att man tar ett naturområde i anspråk, däribland en våtmarksmiljö, och bevarar så pass lite av naturen.

Naturskyddsföreningen i Motala avstår utifrån ovanstående argument, att kommentera några fler detaljer i lämnat detaljplaneförslag, som vi anser måste göras om helt och hållet och göras i mer flexibla och generella termer, med helt nytt samrådsförfarande. Vi anser att kommunen ska leva upp till gällande Lokal Utvecklings Plan (LUP) och Agenda 2030, genom att tidigt utveckla ett samråd och låta fler invånare få möjlighet att delta i samhällsutvecklingen. Vi anser att tidigare Lalandiaplaner måste göras om och avvaktar en fördjupad översiktsplan, som utvecklats bättre för ett samrådsförfarande med intresserad och berörd allmänhet.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar att Naturskyddsföreningen inte delar kommunens viljeriktning vad det gäller den översiktliga planeringen i Varamon och vill att den inriktning mot att främja Varamon som besöksmål och etablera större

besöksanläggningar i Varamon ska omvärderas och/eller ändras. Då dessa synpunkter inte kan tillgodoses inom ramen för aktuell detaljplan föranleder synpunkterna inte någon ändring av planförslaget.

## 11. Varamons vänner har följande synpunkter

Varamons vänner har synpunkter på planen.

Så har vi då en ny granskningshandling att ta ställning till. Jämfört med den förra är den här mera ospecifik och ger utrymme till exploatörer att förfoga över marken. Huruvida Motala kommun tänker anlägga en kommunal simhall på Tvättsvampen framgår inte. Varför planbeskrivningen tillåter byggnad upp till 30 meter kan man bara spekulera över. Vilken annan byggnad än ett vattenlekland kräver denna höjd? Planbeskrivningen redogör för olika scenarier och möjligheter, varför den är svår att ta ställning till. Vi väljer därför att ha generella synpunkter på handlingen.

### Riksintressen

Planområdet Tvättsvampen omfattas bl.a. av riksintresset Vättern med öar och strandområden MB 4 kap.1-2 §§. Riktlinjerna föreskriver att ingrepp i miljön inte ska tillåtas, om de kan skada områdets samlade natur- och kulturvärden. Turism och rörligt friluftsliv ska beaktas. Målsättningen är att kulturlandskapets karaktär och befintliga natur- och kulturvärden ska bevaras.

Vi anser att den volym av bebyggelse samt höjd på densamma utgör påtaglig skada på detta riksintresse. Bebyggelsekaraktären i Varamon med dess småskalighet blir för all framtid förstörd med den föreslagna exploateringen. Vi berövas också stora arealer av grön tillgänglig miljö för friluftsliv.

**Planenhetens kommentar:** Det stämmer att planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Riksintresseanspråket för just rörligt friluftsliv får dock enligt miljöbalken 4 kap. 1 § inte utgöra ett hinder mot utvecklingen av befintliga tätorter. Då planområdet ligger mitt i tätorten och planen innebär en bebyggelseutveckling inom tätorten, så bedömer Planenheten att planen inte medför någon påverkan på riksintresset. Särskilt då riksintresseanspråket, Vätterns öar och stränder, ligger på över 150 meters avstånd. Synpunkten föranleder därmed inte någon ändring av planförslaget.

## Landskapsbilden

Vi anser att byggnader ska utformas och placeras på ett sätt, som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen för att få en god helhetsverkan. Därmed faller resonemanget om att bebyggelsen ska harmoniera med intilliggande områden. Vi anser att varje område ska behandlas för sig. Hänsyn måste tas till den småskalighet som råder i Varamon. Höghus och stora byggnadsvolymer passar inte in.

**Planenhetens kommentar:** Som det står i planhandlingarna så bedöms bebyggelseförslaget påverka stads- och landskapsbilden, dock begränsas påverkan utifrån att området i stads- och landskapsbildsanalysen bedöms vara tåligt för förändringar samt genom planens höjdtrappningar mot den befintliga bebyggelsen och de bevarade trädfyllda kantzonerna. Därmed anser Planenheten att planförslaget är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

### **Gestaltning**

Vi anser inte att föreslagen detaljplan främjar en god gestaltning. Höghus och stora byggnadskomplex värnar inte natur- och kulturvärdena på platsen. En exploatering av Varamon ska innebära att man beaktar dess särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Ändringar i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Dessa intressen beaktas inte i detaljplanen. Stora byggnadskomplex föreslås utgöra entré till Varamon från väster. Denna entré lockar inte till besök i ett friluftsområde.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten bedömer att bebyggelseförslaget har en påverkan på omgivningen. Dock bedöms planen omfatta vissa anpassningar för att begränsa påverkan såsom nedtrappningen av bebyggelsens höjd mot befintliga bostäder, en snävare begränsning av bebyggelsens omfattning närmast befintliga bostäder samt bevarandet av stora delar av de trädfyllda kantzonerna. I och med dessa anpassningar bedömer Planenheten att planen har tagit tillräcklig hänsyn till den befintliga miljön. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

### **Miljöpåverkan**

#### **Naturvärden**

Gröna lungor kommer att försvinna och växt- och djurliv kommer att påverkas mycket negativt.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte Varamons vänners synpunkt. Över hälften av områdets befintliga vegetation kommer bevaras som naturmark och möjlighet finns att behålla ytterligare befintlig vegetation inom planen kvartersmark, då minst 35-45% av kvartersmarken ska omfattas av genomsläppliga ytor. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

### Våtmark

Området har också våtmark. Våtmarker är bland de mest artrika miljöerna och spelar en nyckelroll i ekosystemet. De har mycket höga naturvärden och ett återställande av våtmarker pågår. Detta beaktar inte Motala kommun utan går i motsatt riktning.

### Lövsumpskog

– *Om byggnation av marken genomförs bedöms den lövsumpskog som nu finns inte kunna bevaras då en utveckling och byggnation av området förutsätter att marken höjdsätts på ett sätt som utesluter den typ av lågpunkt som gett upphov till sumpmarksområdet kring diken. Marken behöver höjdsättas (s 46 i Planbeskrivningen).*

Vi anser att lövsumpskogen ska bevaras, då den medför viktig biologisk mångfald.

### Sumpskog

En del av området består också av s.k. sumpskog.

Citat från Biodiverse nr 1, 2024:

– *Sumpskogen producerar mängder med insekter och här trivs fladdermössen. Men här trivs även många andra arter. Det finns nästan alltid en koppling mellan olika sällsynta arter.*

Sumpskogen ska bevaras.

**Planenhetens kommentar:** Som det står i planhandlingarna så bedömer Planenheten att lövsumpskogen inte kan bevaras, då en utveckling och byggnation av området förutsätter att dagvattenhanteringen styrs så att dagvatten inte längre ledas in till eller genom de låglänta delarna i planområdets mitt tillsammans med att marken höjdsätts på ett sätt som förebygger översvämningsrisker för kommande bebyggelse. Sannolikt är det dikenas läge i anslutning till områdets lågpunkt som ligger centralt i planområdet, tillsammans med jordens leriga egenskaper och kommunens avvattning av omkringliggande mark till och genom området som gett upphov till sumpmarksområdet kring särskilt det nordväst till sydöstliga diket. I en

bedömning av lövsumpskogen och områdets småvatten som groddjurshabitat så framgår det dessa löper stor risk för uttorkning under sommartid. I och med att marken planläggs och avses få en annan användning, kommer kommunen inte längre kunna använda området för dagvattenhantering, utan befintliga diken planeras att tas bort och ersättas med diken och dammar på kommunens naturmark i utkanten av planområdet, längs kommunens gator eller med andra typer av dagvattenlösningar. Dessa planeras att utformas på ett sådant sätt att de både är funktionella för dagvattenhantering och bidrar till insektsproduktion och kan på så sätt stärka områdets värde för fladdermöss. Synpunkten föranleder förtydligande i planbeskrivningen.

### **Fladdermöss**

Del av planområdet består idag av en allé med gamla träd och en äng, som gränsat till våtmark med sumpskog. Området är inte upplyst.

Enligt de fladdermössinventeringar som gjorts finns det flertalet arter av fladdermöss inom området.

Med anledning av planförslaget har Motala kommun kommit med följande åtgärd:

*– I och med planens reglering kommer halträden endast kunna fällas vintertid när de inte nyttjas av fladdermössen*

.

Detta är en anmärkningsvärd åtgärd, då boplatserna på så vis elimineras inför kommande säsong för fladdermössen. Träden utgör inte enbart boplatser utan även viloplatser under dagen. Träden utgör också habitat för diverse insekter, som utgör föda för fladdermössen.

Kommunen har föreslagit kompensationsåtgärder i form av fladdermusholkar. Denna kompensation belyses och motsäges i tidskriften Biodiverse, som utges av SLU. Artikelns finns i nr 1, 2024.

*– Klent bevis för att holkar fungerar som kompensation.*

*Holkar som komplement till redan befintliga naturvärden kan alltså vara bra, men tyvärr har det visat sig att holkar som kompensationsåtgärd fungerar väldigt dåligt. Detsamma gäller för konstgjorda övervintringsplatser. Allra sämst är det förstås att sätta upp holkar i en miljö som är exploaterad. Holkar kan aldrig kompensera för en försämrad jaktbiotop.*

Ängen, som ligger inom planområdet, utgör ett viktigt område för reproduktionslokaler samt födosök. I och med en byggnation kommer ängen försvinna och marken hårdgöras samt ljusförorenas. Detta kommer

förstöra en viktig förutsättning för fladdermössens fortsatta existens inom området. Kommunen köper sig fri genom att föreslå kompensationsåtgärder, t.ex. att guida fladdermössen till andra flygrutter och att ersätta ett mycket stort och insektsrikt födosöksområde med brynmiljöer. Att detta skall lyckas är endast ett antagande.

Sveriges Lantbruksuniversitet:

– *Kompensationsåtgärder är till stor del oprövade och ej utvärderade.*

Att ersätta ett stort födosöksområde med enbart antaganden kan inte ses som rimligt.

Alla fladdermöss är fridlysta och omfattas av Eurobats.

Enligt Eurobats - överenskommelsen har Sverige bland annat åtagit sig att:

- skydda alla fladdermusarter,
- skydda alla koloniplatser och övervintringsplatser,
- skydda fladdermössens nyckelbiotoper,
- ha en långsiktig uppföljning av fladdermuspopulationer,
- bedriva forskning kring enskilda fladdermusarter,
- informera allmänheten om fladdermöss på ett sätt som stärker fladdermössens skydd.

**Planenhetens kommentar:** Under planarbetet har en artskyddsutredning tagits fram för fladdermössen. Utredningen visar att planområdet och Varamonområdet i stort i huvudsak hyser två fladdermusarter, nordfladdermus och dvärgpipistrell, som också är de två vanligast förekommande arterna inom Östergötlands län, samt de vanligaste arterna nationellt tillsammans med vattenfladdermusen. I artskyddsutredningen så bedöms det inte föreligga någon risk för att Varamonområdets kontinuerliga ekologiska funktion skulle försämrans för fladdermössen, då miljön även efter genomförandet av samtliga detaljplaner som planläggs i närtid inom Varamonområdet kommer erbjuda både hålträäd, 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 hålträäd. Även om de två arterna inte längre skulle ha kolonier inom planområdet Tvättsvampen efter att detaljplanen är genomförd, bedömer Calluna, fladdermus- och artskyddsexperterna i artskyddsutredningen, att risken för att påverkan på gynnsam bevarandestatus för arterna kan uteslutas, med tanke på hur vanligt förekommande fladdermusarterna är på regional och nationell nivå. I artskyddsutredningen framgår det även att södra Varamonområdet i övrigt bedöms erbjuda tillräckligt med livsmiljöer i form av jaktmarker,

fortplantningsområden och viloplats för att en påverkan på arterna inte ska uppstå. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

I övrigt finns det ingen allé inom planområdet. I fråga om vilka kompensationsåtgärder som är eller inte är effektiva, så förlitar kommunen sig på Callunas expertkompetens i fråga om fladdermöss och finner att de rapporter och studier som Calluna hänvisar till i den framtagna artskyddsutredning är trovärdiga.

### **Trafik**

Planen tillåter bygghöjder från 12 meter upp till 30 meter, vilket avviker väsentligt från omgivande bebyggelse. Vilka verksamheter, som ska finnas i byggnaderna, framgår inte. Blir det vattenverksamhet eller hotell? Hur som helst innebär det starkt utökad trafik fram till och inom området. Gatunätet och omgivningarna är inte dimensionerade för den utökade trafiken. Dessutom krävs stora parkeringsytor. Förutom att föreslagen stora exploatering inte passar in i den småskaliga bebyggelsen i Varamon innebär den också stora hårdgjorda ytor. Den planerade infarten från Delfinvägen med trafik in på området medför också hårdgjorda ytor mellan husen. Dessutom bryter infarten den mörka korridoren, som är planerad för att skydda fladdermössen. Strålkastarna från bilarna lyser upp och skyddet för fladdermössen försämras.

**Planenhetens kommentar:** I planen så presenteras en större besöksanläggning med tillhörande eller kompletterande hotell som de föredragna ändamålet. En sådan verksamhet kommer att medföra en ökad trafikstring och på grund av trafikökningen planläggs och föreslås en utbyggnad av det närliggande trafiknätet på bland annat Badstrandsvägen och Bispgatan samt kopplingen till trafikplats Motala centrum. Vad det gäller parkeringsytor eller andra hårdgjorda ytor inom kvartersmarken så reglerar planen hur stor andel av marken som behöver vara genomsläpplig vilket i praktiken innebär resterande andel av marken får bebyggas eller hårdgöras. För Tvättsvampen innebär detta att 55-65% av marken får utgöras av byggnader eller hårdgjorda ytor såsom parkeringen, infarter, gångvägar eller liknande. Den planerade infartsvägen har justerats efter artskyddsutredningen från att ligga inom kvartersmark till att numera planläggas som allmän plats GATA med omgivande naturmark för att beakta den mörka korridoren i så stor utsträckning som det går. Då kommunen blir huvudman för infartsvägen så har kommunen rådighet över ifall infartsvägen kommer belysas samt att eventuell belysning sker i enlighet med de föreslagna

belysningsrekommendationerna. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

### **Minigolf**

Två minigolfbanor i Folkets Park, som var godkända för SM-tävlingar, försvann ”i det stora projektet”. Bangolfen i Varamon har varje sommar varit välbesökt. Försämrat underhåll av Långgolfen har tyvärr inneburit att motivationen att spela minigolf minskat för både motalabor och turister. Nu behövs en upprustning eller nybyggnad av en modern minigolfbana, som blir godkänd för tävlingsspel. Avgränsning bör ske mot den värdefulla våtmarken bakom området. Inom området bör det även finnas café- och kioskverksamhet.

**Planenhetens kommentar:** Planen möjliggör för bland annat besöksanläggning, vilket innebär att befintlig minigolfverksamhet inom planområdet kan fortsätta arrendera marken och bedriva sin verksamhet. Dock är avsikten för området på sikt att hitta en aktör som kan bedriva den större besöksanläggning som planen i huvudsak möjliggör för och som eftersträvas för Varamon enligt översiktsplanen. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

### **Varamons Vänners förslag till användning av planområdet Tvättsvampen m.fl. Varamon**

- en mötesplats där människor i alla åldrar kan mötas i en vacker och avkopplande miljö
- ett litet café med uteservering och glassförsäljning m.m.
- bord och bänkar för att bara sitta ner och njuta av omgivningen
- öppna ytor för barn att springa omkring i
- en lekplats för barn
- en familjegolfbana
- motionsspår och möjlighet till tipspromenader
- spolad is för skridskoåkning på vintern
- skidspår i området
- detaljplanens område på Fingersvampen utmed Bispgatan kan tillsammans med Varamon 1:68 användas för camping och tillfällig vistelse

Att locka hit människor och få dem att vilja stanna kvar i kommunen måste börja med vad kommunen kan erbjuda i vardagen. Att satsa på besöksnäring är att börja i fel ände. Bebyggelse med inomhusaktiviteter är omodernt och utomhusaktiviteter ligger i tiden. En vacker orörd miljö med aktiviteter i vardagen får människor att vilja bli bofasta.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen har i sin översiktsplanen en uttryckt viljeriktning för Varamon med inriktning att främja Varamon som besöksmål och etablera större besöksanläggningar i Varamon. Det är med den inriktning i åtanke som planen uträttas. Vill Varamons vänner köpa mark och etablera någon av föreslagen funktioner kan kommunen pröva frågan inom ramen för ett planbesked för att se om kommunen låta Varamons vänner upprätta en detaljplanen för någon alternativ användning. Annars är det kommunens beslutade viljeriktning för Varamon enligt översiktsplanen som gäller. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

### **Förslag för detaljplan Folkets Park 1 och 3 Varamon**

Vårt förslag är att återskapa båda områdena, tidigare Folkets Park 1 m.fl. Längst upp mot Mariebergsskolan anläggs en Parkhall med möjlighet för dans, ungdomsverksamhet, konst- och hantverksutställningar samt konferensverksamhet. Nedanför Parkhallen föreslår vi ett tempererat bad med olika bassänger. På området där stugbyn tidigare låg rekommenderar vi låga stugor för uthyrning. Parkeringsytor för området finns redan. Vi hoppas våra beslutsfattare vill värna vårt vackra Varamon så det fortsättningsvis kan vara en grön oas för friluftsliv och rekreation. Målsättningen med Agenda 2030 förutsätter vi är implementerat i kommunens stadsutveckling.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras. Varamons vanners visioner för ett separat område inom Varamon kan dock inte beaktas inom ramen för aktuell detaljplan.

### **12. Sakägare 1, 2 och 3 har följande synpunkter**

Tre privatpersoner inom planens sakägaravgränsning, sakägare 1, 2 och 3 har synpunkter på planen.

#### **Avsaknad av samråd**

Vi finner det anmärkningsvärt att Motala kommun ej bjudit in kända sakägare till samråd. De samråd som hänvisas till hölls under 2018. Detta samråd kan ej anses vara giltigt för den nu föreslagna detaljplanen som är en helt ny plan. Hänvisningen till ett samråd som hållits för ett gammalt detaljplaneförslag som ej vunnit laga kraft kan ej anses utgöra att samråd hållits.

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och

boende som berörs. Det gäller såväl när nya planer upprättas som när detaljplaner ändras eller upphävs.

Vi anser att kommunen handlagt planförslaget felaktigt. Kommunen har forcerat processen genom att utesluta samråd och direkt gått till granskningsförfarande. Detta medför att vi förvägrats möjligheten att lämna synpunkter i ett tidigt skede.

**Planenhetens kommentar:** I och med att mark- och miljööverdomstolen upphävde antagandebeslutet för detaljplanen som togs fram 2018, tar Motala kommun stöd från ett annat domslut från Mark- och miljööverdomstolen, mål P 13204-19, där samrådskravet inte gäller för en detaljplan där antagandebeslutet har upphävts. Detta betyder att Planenheten väljer att fortsatt planläggningen i samma ärende, där samråds- och granskningsbeslut gäller sedan tidigare. Därmed genomförs en ny granskning av det aktuella planförslaget som har arbetats fram efter tidigare domstolsprocess. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

### **Fladdermöss**

Tillräckliga skäl för att skydda fladdermössen har ej vidtagits. Ca 40 % av den trädbevuxna yta som finns i området kommer försvinna. Detta medför att området kommer omvandlas till ett område där ljuset kan flöda tämligen fritt vilket kommer påverka fladdermössen negativt. Fladdermöss är känsliga för ljus men även för ljud. Planen kommer medge en total förändring från ett relativt mörkt och tyst område till ett område med en markant ökning av belysta områden och nytillkomna ljud i varierande styrka och frekvens.

**Planenhetens kommentar:** Det stämmer att cirka 60% av planområdets naturmark bevaras i ett, i huvudsak, sammanhängande grönstråk i söder med hänsyn till att naturmarken omfattar en mörk korridor för fladdermöss. Detaljplanen säkerställer att trädfällning regleras samt att det krävs en bygglovsprövning för alla ljusanordningar utomhus, i syfte att följa framtagna rekommendationer för belysning med hänsyn till fladdermöss. Artskyddsutredning som har tagits fram bedömer att de hänsynstaganden och åtgärder som planen reglerar är tillräckliga för att en kontinuerlig ekologisk funktion för fladdermöss bibehålls. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

De två korridorer av träd som ska sparas för att omdirigera fladdermössen kommer inte vara en tillräcklig åtgärd för att skydda fladdermössen.

Korridorerna kommer skäras mitt itu av en gata för biltrafik vilket blir störande för fladdermössen. Om gatan dessutom blir utrustad med belysning, vilket är troligt, så påverkar det än mer.

**Planenhetens kommentar:** De mörka korridorer som kommunen har identifierat och som även identifierats i artskyddsutredning kommer i huvudsak bevaras och stärkas. De mörka korridorerna, tillsammans med andra åtgärder, bedöms vara tillräckliga för att en kontinuerlig ekologisk funktion för fladdermöss bibehålls.

Den gata och angränsande natur som ansluter från Delfinvägen planläggs som allmän platsmark, vilket innebär att kommunen har rådighet över den marken. Det ger kommunen förutsättningar att reglera belysningen för gatan utefter de belysningsrekommendationer som är framtagna. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Korridorerna är på flera ställen för smala, endast ca 20 meter och dessutom för glesa. Korridorerna säkerställer inte tillräcklig stora ytor som inte är ljud- och ljusförorenade. Bredden är mellan 20 till 50 meter, ett mindre avsnitt av korridorerna är mellan 60 och upp till max 82 meter enligt plankartan. Genomsnittligt är korridorerna ca 35 - 45 meter breda vilket vi anser är för smalt för att stänga ute ljus och ljud. Dessutom kommer korridorerna innehålla för få gamla träd.

Något förbud mot avverkning av träd i de båda korridorerna finns inte, vilket är en klar brist. Betydelsen av undervegetation för både fladdermöss och fåglar är viktigt. Korridoren i öster har liten undervegetation.

**Planenhetens kommentar:** De åtgärder som kommunen har reglerat i detaljplanen, tillsammans med kommunens andra åtaganden i Varamon kopplat till artskyddet, bedöms vara tillräckliga för att säkerställa den kontinuerliga ekologiska funktionen för fladdermöss i området. Kommunen har som avsikt att stärka mörka korridorer med ytterligare vegetation där så är nödvändigt. I artskyddsutredningen bedöms en mörk korridor behöva vara minst 15 meter bred för att fylla sin funktion, ett mått som uppnås även på de smalaste naturmarkspartierna. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Den sammanlagda yta av skogsmark som sparas i de två korridorer är ca 3,3 ha vilket ska jämföras med nuvarande yta med skogsmark som är ca 8,2 ha. En rejäl minskning som onekligen medför att man stör fladdermössen vilket kan leda till att populationen minskar eller i värsta

fall helt försvinner. Skogsmarken som sparats längs Varamovägen (prickad mark) saknar relevans för skyddet av arten varför den ytan ej kan anses vara till nytta då området ligger längs med Varamovägen som är upplyst med gatubelysning.

**Planenhetens kommentar:** Kommunens avsikt är att möjliggöra för en större besöksanläggning inom planområdet, vilket kommer medföra en minskning av den befintliga naturmarken i området. De åtgärder som kommunen har reglerat i detaljplanen, tillsammans med kommunens andra åtaganden i Varamon kopplat till artskyddet, bedöms vara tillräckliga för att säkerställa den kontinuerliga ekologiska funktionen för fladdermöss i området. Den mark som omfattas av prickmark längs med Varamovägen har flera syften däribland att behålla så mycket av den värdefulla parkmiljön som går, men även att bevara de äldre och grövre träd som finns inom område och som är karaktäristiska för Varamon. Syftena omfattar också att bevara några enskilda hålträd som finns inom området men även att säkerställa att byggnation inte möjliggörs för nära fastigheterna på motsatt sida av Varamovägen. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Den befintliga lövsumpskogen kommer avverkas och de vattenrika sumpområdena i planområdet ska torrläggas vilket medför att tillgången på insekter kommer minska.

Sex av de nio hålträd som kommer fällas finns inom lövsumpskogen. Totalt ska alltså nio hålträd fällas vilket får negativ inverkan på fladdermössen. Effekten av en eventuell förstärkningsåtgärd, som att sätta upp fladdermusholkar, är ytterst tveksam. Effekten av sådan kompensation belyses och motsäges i tidskriften Biodiverse, som utges av SLU. Artikeln finns i nr 1, 2024 och där framgår följande:

- Klent bevis för att holkar fungerar som kompensation
- Holkar som komplement till redan befintliga naturvärden kan alltså vara bra, men tyvärr har det visat sig att holkar som kompensationsåtgärd fungerar väldigt dåligt. Detsamma gäller för konstgjorda övervintringsplatser. Allra sämst är det förstås att sätta upp holkar i en miljö som är exploaterad. Holkar kan aldrig kompensera för en försämrad jaktbiotop.

Insekter i vatten har en mycket viktig roll i ekosystemet varför torrläggningen av våtmarksområdena kommer medföra betydligt mindre mängd insekter. Äldre träd, våtmarker och lövskogar är extra viktiga för fladdermöss och håliga träd är viktiga för många organismer inte bara för

fladdermöss. Bristen på våtmarker där deras mat produceras är ett globalt hot mot fladdermössen.

Planen kommer medföra att miljön för insekter, som är fladdermössens föda, till stor del kommer försvinna. Fladdermöss är insektsätare och gör stor nytta genom att äta skadegörande insekter, vilket är en mycket viktig ekosystemtjänst. En enda fladdermus kan äta upp till 1000 myggor eller motsvarande i timmen enligt kända fladdermusforskare.

Samtliga svenska fladdermusarter är insektsätare och därmed beroende av ett landskap med stora insektspopulationer. Fladdermössen påverkas negativt när landskapet blir alltför ensartat. Förekomst av äldre och lövrika skogar, och småvatten gynnar dem. Genom att avverka lövsumpskogen och torrlägga de vattenbemängda områden som finns inom planområdet stör man fladdermössens födosöksområde. Bristen på våtmarker där fladdermössens mat produceras är ett känt hot mot fladdermössen.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen avser att tillskapa öppna dagvattenlösningar i det sydvästra naturområdet. Dagvattenlösningarna ska fungera både som hantering för dagvatten och avvattning av Delfinvägen, men kommer även som en ny insektsproduktion. I artskyddsutredningen så bedöms det inte föreligga någon risk för att Varamonområdets kontinuerliga ekologiska funktion skulle försämrans för fladdermusarterna, då miljön även efter genomförandet av samtliga detaljplaner som planläggs i närtid inom Varamonområdet kommer erbjuda både hålträd, jaktmarker samt mörka korridorer. I artskyddsutredningen framgår det även att södra Varamonområdet i övrigt bedöms erbjuda tillräckligt med livsmiljöer i form av jaktmarker, fortplantningsområden och viloplats för att en påverkan på arterna inte ska uppstå. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Någon ny fladdermusinventering har inte gjorts. Den fladdermusinventering som ligger till grund för planen är daterad 2018-11-05, alltså drygt fem år gammal och tillika utförd under icke helt optimala förhållanden. Lämplig tid för inventering är från slutet av maj till drygt halva juli. Det är under yngeltiden som bäst kunskap om fladdermuspopulationen i området kan erhållas i och med att då flyger inte honorna särskilt långt. Ny inventering bör därför göras.

**Planenhetens kommentar:** I artskyddsutredningen har en bedömning av det befintliga underlaget gjorts av Calluna, ett konsultföretag med

expertkunskap i både artskyddsfrågor och fladdermöss, för att säkerställa att det så kallade kunskapskravet i enligt miljöbalken uppfylls i fråga om fladdermöss. I artskyddsutredningen bedömer Calluna att de tidigare fladdermusinventeringarna som genomförts inom södra Varamonområdet har utförts på ett korrekt sätt avseende användandet av lämplig teknik och vid en passande tidpunkt på året. De två befintliga akustiska inventeringarna (Pettersson, 2018 och Rydell, 2018) har utförts under sommarmånaderna, både under koloniperioden (juni) och under migrationsperioden (augusti) och av personer med adekvat sakkunskap. Även det övriga kunskapsunderlaget som använts i artskyddsutredningen bedöms vara tillräckligt som underlag för artskyddsutredningens bedömning. Enligt Naturvårdsverkets vägledning för artkartering av fladdermöss så kan fladdermusinventeringar generellt genomföras mellan juni till augusti i Götaland. Båda inventeringar har genomförts vid två tillfällen under juni och augusti (Pettersson, 2018) respektive juni och juli (Rydell, 2018), vilket faller inom det rekommenderade spannet. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Samtliga arter av fladdermöss är fridlysta. Enligt 4 a § artskyddsförordningen (2007:845) är det bland annat förbjudet att avsiktligt döda eller störa fladdermöss samt att skada eller förstöra deras fortplantningsområden eller viloplatsar.

Med hänvisning till fladdermössen skyddade och fridlysta status anser vi att området ej är lämpligt att planlägga för byggnation och bör därför lämnas orört. Vi anser att kommunen kommer störa fladdermössen så att populationen minskar eller helt dör ut.

**Planenhetens kommentar:** I artskyddsutredningen så bedöms det inte föreligga någon risk för att Varamonområdets kontinuerliga ekologiska funktion skulle försämrans för fladdermusarterna, då miljön även efter genomförandet av samtliga detaljplaner som planläggs i närtid inom Varamonområdet kommer erbjuda både hålträd, jaktmarker samt mörka korridorer. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

### Fåglar

Den fågelinventering som är daterad 2022-06-23 har brister. Till att börja med nämns det i inventeringen att större delen av de hålträdshäckande arterna hade fått ut sina ungar varför det inte gick att knyta varje häckning till ett visst hålträd annat än undantagsvis. Fennicus Natur AB som gjort inventeringen anger även att besöken vid hålträden kan bäst sammanfattas med att besöket var för sent. Nästan alla hålen var tomma på fåglar men

en hel del fågelungar fanns i anslutning till hålträden inom planytorna och vuxna fåglar varnade ofta ljudligt och intensivt. Att inventeringens gjordes så sent på sommaren måste anses som en brist och ger därför inte en rättvisande bild av förekomsten av fåglar i området.

Inventeringen konstaterar att fågelfaunan är lite art och individrikare än i andra områden i Varamon. De arter som påträffats är Björktrast, Blåmes, Bofink, Grönfink, Gulsparv, Gärdsmyg, Hämpling, Härmsångare, Koltrast, Lövsångare, Nötväcka, Rödhake, Stare, Steglits, Större hackspett, Svarthätta, Svartvit flugsnappare, Talgoxe, Taltrast, Trädgårdssångare och Ärtsångare. Totalt 21 arter.

Härmsångare: Störst påverkan antas planen ha för härmsångare som sannolikt bara finns i denna yta i Varamo-området. Härmsångare är en mer sällsynt art. Härmsångaren har varit rödlistad 2000, 2005, 2010, 2015 och 2020.

Björktrast: Ny på rödlistan 2020, är rödlistad i kategori NT - nära hotad på grund av att populationen minskar. Björktrast är nära hotad och dess nationella bevarandestatus bedöms vara dålig.

Grönfink: Arten har inte varit rödlistad tidigare, men den mycket kraftiga minskningen de senaste 10 åren, orsakad av en sjukdom, innebär att den nu uppfyller kriterierna för EN. Har minskat kraftigt i landet men Tvättsvampen erbjuder i dagsläget så pass bra miljöer att man kan räkna den som en årligt häckande art här.

Svartvit flugsnappare: Populationsminskningen de senaste 10 åren innebär att kriterierna för NT (nära hotad) blir uppfyllda i senaste rödlistan. Planen på Tvättsvampen kan därför antas ha viss negativ betydelse för förekomsten av svartvit flugsnappare då täta områden med fuktig insektsrik lövskog kommer minska påtagligt.

Ärtsångare: Har bedömts som "nära hotad" i senaste rödlistan. Planen på Tvättsvampen kan därför antas ha viss negativ betydelse för förekomsten av då täta områden och ytor med rik insektsproduktion kommer att minska.

Den senaste "rödlista" som tagits fram är från 2020. Nya listor tas fram vart femte år, nästa gång blir alltså om ett år, 2025.

Planförslaget innebär ett hot mot de fågelarter som finns i området men främst de fem som vi särskilt nämnt här ovan: härmsångare, björktrast, grönfink, svartvit flugsnappare och ärtsångare.

Planförslaget är därmed inte ett lämpligt område för byggnation av stora besöksanläggningar och bör därför lämnas orört.

**Planenhetens kommentar:** Enligt Naturvårdsverkets vägledning för undersökningstypen fåglar, revirkartering och generell metod så kan fågelinventeringar generellt genomföras mellan 15/4 till 15/6 i södra Sverige och mellan 25/4 till 20/6 i mellan Sverige. Inventeringen har utförts 12/6 för planområdet, vilket faller inom det rekommenderade spannet. Fältbesöket har i inventeringen och de kompletterande fågelbedömningarna även utgått ifrån observationer från Artportalen samt fågelarternas förväntade täthet och utbredning för planområdets förekommande naturtyper. Underlaget har således täckt in både den faktiska och teoretiska förekomsten av fåglar. Planenheten bedömer att det inte finns skäl att ifrågasätta fågelinventeringen eller fågelbedömningarna. Inga av de övriga kommentarerna rörande fåglar motsäger fågelinventeringen eller fågelbedömningarna, utan kommer i stort från underlagen som för övrigt även bedömer att förekommande fågelarter inte påverkas annat än försumbart. Synpunkten föranleder inte någon ändring av underlaget eller planförslaget.

### **Lövsumpskog och våta marker**

Området innehåller en lövsumpskog, mosse och andra stora områden som är vattenrika året om med höga grundvattennivåer. En exploatering av området med stora byggnader förutsätter att grundvattennivån sänks vilket i sin tur leder till att betydande områden för insekters fortplantning torrläggs och därmed försvinner.

De sumprika områdena är viktiga för fladdermössen och fåglarna. Det är där de finner sin föda. Genom att torrlägga området minskar tillgången på insekter som är huvudföda för fåglar och fladdermöss. Att störa fladdermössens födosöksområden är inte tillåtet. Även om man anlägger några få nya dammar så kan de inte ersätta den naturliga sump- och våtmark som finns.

Sumprika marker och marker med höga grundvattennivåer är viktiga för den biologiska mångfalden och behöver därför bevaras. Kommunen bör här visa på ett ansvarstagande för den biologiska mångfalden och inse att planområdet är olämpligt att exploatera för bebyggelse.

**Planenhetens kommentar:** Som det står i planhandlingarna så innehåller planområdet en lövsumpskog, dock är området klassat som en mosse enligt områdets naturvärdesinventering och i en bedömning av lövsumpskogen och områdets småvatten som groddjurshabitat så framgår det de våta områdena löper stor risk för uttorkning under sommartid. Områdets markanvändning eller möjligheten att bygga höga byggnader medför inte någon automatisk sänkning av grundvattennivån. Beroende på grundläggningsmetod, såsom pålning eller vid schaktning kan grundvattennivån i området temporärt förändras, dock antas inte grundvattennivån i området permanent påverkas varken under eller efter byggskedet.

Planheten bedömer att lövsumpskogen inte kan bevaras, då en utveckling och byggnation av området förutsätter att dagvattenhanteringen styrs så att dagvatten inte längre ledas in till eller genom de låglänta delarna i planområdets mitt tillsammans med att marken höjdsätts på ett sätt som förebygger översvämningsrisker för kommande bebyggelse. Sannolikt är det dikenas läge i anslutning till områdets lågpunkt som ligger centralt i planområdet, tillsammans med jordens leriga egenskaper och kommunens avvattning av omkringliggande mark till och genom området som gett upphov till sumpmarksområdet kring särskilt det nordväst till sydöstliga diket. I och med att marken planläggs och avses få en annan användning, kommer kommunen inte längre kunna använda området för dagvattenhantering, utan befintliga diken planeras att tas bort och ersättas med diken och dammar på kommunens naturmark i utkanten av planområdet, längs kommunens gator eller med andra typer av dagvattenlösningar. Dessa planeras att utformas på ett sådant sätt att de både är funktionella för dagvattenhantering och bidrar till insektproduktion och kan på så sätt stärka områdets värde för fladdermöss. Synpunkten föranleder förtydligande i planbeskrivningen.

### **Dagvattenutredning**

Sigmas geologiska karta är missvisande gällande var de våta områdena finns. Ett stort område som är blött och sumpaktigt större delen av året ligger i den sydvästra delen av området. Detta område är ej utmärkt på den geologiska kartan.

Planen innebär att ett mycket stort antal träd och buskar i växande stadi ska avverkas. Till ytan är det 13,9 ha som består av skog och ängsmark. Träd, vedartade buskar och gräs drar mycket vatten. Framför allt är björk

ett vattenslukande träd. I dagsläget finns det ett stort bestånd av björk som kommer försvinna i och med planens verkställighet.

När en så stor mängd träd och buskar avverkas kommer det innebära att det blir betydligt mindre mängder vatten som naturen tar hand om. Detta betyder att det blir ett ökat tryck på mängden dagvatten som måste omhändertas och renas. Vilken påverkan detta får och hur marken kommer påverkas då träden avverkas anser vi att dagvattenutredningen inte fullt kan visa.

Dagvattenutredningen är framtagen efter förutsättningar för Lalandias etablering. Lalandia är inte längre aktuellt då de aviserat att de ej längre är intresserade av en etablering i Motala. Därför blir dagvattenutredningen missvisande och bygger på ett felaktigt underlag.

**Planenhetens kommentar:** SGUs jordartskarta som Sigma redovisar i dagvattenutredning ska visa jordarternas utbredning i eller nära markytan samt förekomsten av block i markytan. Jordartskartan är inte till för att visa var marken är blöt eller sumpig på det sätt som sakägarna önskar. En nya dagvattenutredning har tagits fram 2024 för det nya förslaget och de nya förutsättningarna. Dagvattenutredning är högst aktuell för det reviderade planförslaget. Dagvattenutredning har beräknats och utgått ifrån de hårdgörnings- och naturmarksförhållande som planen reglerar och har därmed tagit höjd för att 55-65% av kvartersmarken hårdgörs med undantag för kvartersmarken för parkering (P) där 100% av marken beräknats hårdgöras, detsamma gäller även gatumark. Planenheten ser inga skäl till att misstänka att dagvattenutredningen inte upprättas på ett korrekt sätt. Synpunkten föranleder inte någon ändring av underlaget eller planförslaget.

### **Pålning**

De stora byggnader som planen medger kommer kräva att grundläggningen sker genom pålning. Pålningsarbetet kommer störa allt djurliv och även alla kringboende. Störande ljud kommer pågå under en lång tidsperiod.

Buller och vibrationer kan t ex verka negativt under häcknings- eller reproduktionsperiod för både fågel och fladdermöss. Pålning ska ej ska tillåtas under denna tidsperiod vilket klart bör framgå i detaljplanen.

Pålningsarbetet medför även en risk att kringliggande byggnader kan skadas.

Bara det faktum att pålning kommer behövas visar att området ej är lämpat för stora och tunga byggnader.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten anser att pålning inte skulle förändra bedömningen om att den lokala populationen av fågelarterna härmsångare, svartvit flugsnappare och ärtsångare, som påverkas negativt av planer, endast bedöms påverkas försumbart.

Vid grundläggning i anslutning till befintlig bebyggelse är det exploatören som ansvarar för att utreda risken för att skador på befintlig bebyggelse på grund av markarbetena och vidta åtgärder för att förhindra sådana skador. Den typen av utredning kommer, vid behov, ske först i byggskedet.

Vilken typ av grundläggningsmetod som ska användas vid utbyggnad beror på flera faktorer, men den mest betydelsefulla faktorn är markens beskaffenhet. Där marken inte utgörs av fasta grundförhållandena, oftast någon typ av moränjord, så är det vanligt att med grundläggningsmetoder såsom pålning eller någon kombination av grundläggningsmetoder såsom pålning och markgrundläggning. Valet av grundläggningsmetoden pålning innebär inte att marken i sig är olämplig för bebyggelse eller olämplig för en viss typ av bebyggelse. Synpunkten föranleder inte någon ändring av underlaget eller planförslaget.

### **Stads- och landskapsbild**

Påståendet att planområdet utgörs av en sluttande öppen grönyta med trädfyllda kantzoner är en något förvrängd beskrivning av landskapsbilden. Den tidigare öppna ytan börjar bli beväxt med buskar och även nya träd börjar etablera sig bl a ek. Växande träd och buskar är en viktig upptagare av koldioxid.

Landskapsbilden kommer bli kraftigt förändrad från småskalighet till stora och höga byggnader. Kommunen är uppenbart villig att offra både natur och landskapsbild för att möjliggöra etablering av stora besöksanläggningar vilket vi motsätter oss.

Om byggnation ska kunna accepteras måste tillåten byggnadshöjd sänkas avsevärd, högre byggnader än tre våningar bör ej tillåtas. Planen anger endast total tillåten byggyta. Det bör även skrivas in i planen hur många byggnader som planen medger. Antal byggnader ska anges inte bara tillåten byggyta.

I stället för stora byggnader för besöksnäring föreslår vi att området bevaras som ett stadsnära naturområde där den biologiska mångfalden får företräde. Motala kommun har här en stor potential att utveckla området till en besöksplats där man kan skåda hur tidigare jordbruksmark och betesmark återgått till ett naturligt område fullt med fåglar, växter, träd, fladdermöss o s v. Tidens gång har här ostört fått ta tillbaka området helt på naturen egna villkor. Ett område som skulle vara en fantastisk ”skollokal” för våra framtida generationer för att studera natur och biologisk mångfald.

**Planenhetens kommentar:** Som det står i planhandlingarna så bedöms bebyggelseförslaget påverka stads- och landskapsbilden, dock begränsas påverkan utifrån att området i stads- och landskapsbildsanalysen bedöms vara tåligt för förändringar samt genom planens höjdrappningar mot den befintliga bebyggelsen och de bevarade trädfyllda kantzonerna. Därmed anser Planenheten att planförslaget är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. I Planenhetens uppdrag ingår inte att pröva sakägarnas önskade ändamål för platsen, utan just detaljplanens syfte i enlighet med översiktsplanen. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

### **Hänsyn till omgivning**

En exploatering av området för en större besöksanläggning kommer störa de närboende i form av ljud, ljus, buller och ökad trafikmängd på lokalgatorna.

Den stora bygggrätt som planen medger är inte lämpligt för området och kommer skilja sig markant från övrig bebyggelse. Stora besöksanläggningar ska inte placeras i ett bostadsområde som präglas av småskalighet.

Stora besöksanläggningar kommer medföra en extrem ökning av trafik i området. Som närboende kommer vi att bli starkt påverkade av ljud, ljus och buller men även av insyn.

Kommunen bör eftersträva att skilja på boendemiljöer och områden för besöksanläggningar och söka annan mark att planlägga för besöksanläggningar.

**Planenhetens kommentar:** I planen så presenteras en större besöksanläggning med tillhörande eller kompletterande hotell som de föredragna ändamålet. En sådan verksamhet kommer att medföra en ökad

trafikalstring och på grund av trafikökningen planläggs och föreslås en utbyggnad av det närliggande trafiknätet på bland annat Badstrandsvägen och Bispgatan samt kopplingen till trafikplats Motala centrum. Vad det gäller ljud och buller så visar planens bullerutredning att inga riktvärden överskrids för befintliga bostäder eller för planerad bebyggelse. Vad det gäller ljus och skuggning så innefattar planen lovplikt för ljusanordningar utomhus som innebär att belysningsrekommendationer med hänsyn till fladdermöss ska följas, vilket även begränsar eventuell ljusstörning för människor. Planen innebär att den nya bebyggelsen ligger som närmast 20-22 meter från befintliga bostadsfastigheter därmed ligger planerad bebyggelse på längre avstånd till befintlig bebyggelse än den högsta tillåtna totalhöjden enligt planen. Vilket generellt bedöms innebära att planerad bebyggelse inte kan skugga befintlig bebyggelse. Dessutom omfattas området av befintlig vegetation, som är lika hög eller högre än planens högsta tillåtna totalhöjd (bortsett den högsta delen om cirka 30 meter), och som i stora delar bevaras. Den befintliga vegetation tillsammans med den planerade bebyggelsens reglerade avstånd från befintlig bebyggelse begränsar även eventuell insyn. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

### **Lalandia**

Irrelevant att hänvisa till Lalandia. Planen reviderades den 6 februari 2024 och det har varit känt sedan den 22 januari 2024 att det danska företaget Lalandia ej längre är intresserade av en etablering i Motala. De har meddelat ca tre veckor innan planen reviderades att de ej önskar förlänga tecknat köpeavtal och markanvisningsavtal. Ändå hänvisas i många stycken och utredningar till Lalandias etablering vilket ger en felaktig bild och ett felaktigt underlag till vad planen är ämnad för.

Det finns ingen tilltänkt etablering från Lalandias sida varför allt som påstås och som anges som motivering till att Lalandia ska kunna etablera sig ska strykas.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten anser att det fortsatt är nödvändigt att i planhandlingarna beskriva ärendets historik från start 2017 till antagande 2024 oavsett om förutsättningarna förändrats sedan dess, för att öka förståelsen för planarbetet och processen. I planhandlingarna motiveras inte planläggningen eller planerad bebyggelse med hänvisning till att Lalandia ska kunna etablera sig.

Vad det gäller utredningars beskrivningar av en så kallad Lalandiaetablering, så bedöms det inte vara ekonomisk rimligt att åter

anlita konsultföretagen för att uppdatera en projektbeskrivning som fortsatt ligger i linje med detaljplanens aktuella användningar. I de fall detaljplanen ändrats till den grad att utredningsunderlaget inte längre stämmer med detaljplanen har utredningarna uppdaterats eller ersatts. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget eller annat underlag.

### **Sammanfattning**

Med hänvisning till de sakskalet vi här ovan angett begär vi att kommun drar tillbaka sitt detaljplaneförslag för kv Tvättsvampen m fl, SB-2017-9 reviderad 2024-02-06 och låter området förbli ett orört naturområde.

Om inte detta krav kan tillgodoses måste planen ändras från att tillåta stora och höga byggnader till en plan för få, små och låga byggnader på en mindre yta av planområdet, företrädesvis endast den öppna ytan längs med Badstrandsvägen.

**Planenhetens kommentar:** I Planenhetens uppdrag ingår inte att pröva sakägarnas önskade ändamål för platsen, utan just detaljplanens syfte i enlighet med översiktsplanen. Planenheten bedömer inte att översiktsplanens intention om en större besöksanläggning kan möjliggöras inom endast den öppna ytan eller med små och låga byggnader. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

### **13. Privatperson 1 har följande synpunkter**

En privatperson utanför planens sakägaravgränsning, privatperson 1, har synpunkter på planen.

#### **Några tankar/synpunkter gällande planförslaget på Tvättsvampen mfl.**

Möjliggör att kunna bygga seniorboende/äldreboende på den del av tomten som är närmast Delfinvägen.

Möjliggör också att kunna ha någon boende på tomten året runt som vaktmästare/tillsynsman/värd/ägare/föreståndare.

**Planenhetens kommentar:** Kommunens intentioner för området är att skapa en flexibel yta som möjliggör för en bredd av användningar kopplat till turism och besöksnäring, i ett syfte att stärka Varamon och Motala som besöksmål. Därmed har detaljplanen inte prövats för markanvändningarna bostäder (B) och/eller vård (D) vilket skulle krävas

enligt synpunkten. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

För att vara säker på att tillräckligt skydd finns för fladdermössen kanske man inte behöver ha en infart från Delfinvägen.

Man kan också bredda fladdermöss-stråket på området mot villorna i söder genom att se till att tillåta enbart camping med tält eller dylikt som inte stör med starkt ljus och inte tillåta att bygga några byggnader där.

**Planenhetens kommentar:** Tillfarten från Delfinvägen syftar till att avlasta trafik från Badstrandsvägen intill området. Tillfarten möjliggör även för en flexibilitet inför kommande etableringar, antingen som tillfart för personal och leveranser eller som möjlighet för fler etableringar inom området. För att säkerställa att tillfarten inte påverkar fladdermössen har kommunen valt att planlägga den som allmän platsmark, vilket innebär att det är Motala kommun som har rådighet över gatan och angränsande natur. Belysningen kommer att regleras samt regleras trädfällning med flera bestämmelser, vilket säkerställer att en mörk korridor kan bibehållas för fladdermössen. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Man bör bevara Långgolven och parkeringarna på den sidan av tomten som gränsar till Varamovägen eftersom man ändå inte kan bygga byggnader där pga träd som ska bevaras.

**Planenhetens kommentar:** Den mark som omfattas av prickmark längs med Varamovägen har flera syften däribland att behålla så mycket av den värdefulla parkmiljön som går, men även att bevara de äldre och grövre träd som finns inom område och som är karaktäristiska för Varamon. Syftena omfattar också att bevara några enskilda hålträd som finns inom området men även att säkerställa att byggnation inte möjliggörs för nära fastigheterna på motsatt sida av Varamovägen. Planen möjliggör för bland annat besöksanläggning, vilket innebär att befintlig minigolfverksamhet inom planområdet kan fortsätta arrendera marken och bedriva sin verksamhet. Dock är avsikten för området på sikt att hitta en aktör som kan bedriva den större besöksanläggning som planen i huvudsak möjliggör för och som eftersträvas för Varamon enligt översiktsplanen. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

#### 14. Privatperson 2 och 3 har följande synpunkter

Två privatpersoner utanför planens sakägaravgränsning, privatperson 2 och 3, har synpunkter på planen.

##### Yrkande

Vi yrkar att detaljplanen ej godkänns på grund av en ofullständig och inaktuell trafikutredning (gjord 2018) och en ej acceptabel trafiklösning. En aktuell utredning av miljöpåverkan i form av buller, trafiksäkerhet och avgaser för barn och personal på förskolan Gustavsvik, grund- och grundsärskolan Marieberg samt förskolan Marieberg måste göras innan detaljplanen kan godkännas.

Enligt utredningen kommer antalet bilar i det här området, med cirka 1000 barn, att öka med i genomsnitt cirka 2000 bilar per dag. Denna väg passerar även ett äldreboende och en vårdcentral.

Vi anser även att detaljplanen måste ta mer hänsyn till Mariebergsskolans behov av t ex parkeringsplatser samt framtida utveckling av nämnda skola.

**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 generellt. Trafikutredningen utgår ett större område och sammanhang, där flera detaljplaner som syftar till att möjliggöra en större besöksanläggning, en större anläggning för semesterboenden samt några mindre stugbyar föreslås. Men trafikutredningens beräkningar och resultat tar även höjd för ett 2040-scenario där flera utbyggnadsområden finns med inom området. Några av de utbyggnadsområdena är genomförda, såsom skolområdet på Marieberg, men många av utbyggnadsområdena är inte aktuella för planläggningsskedet ännu. Att det beräknas bli ökade mängder trafik på Mariebergsgatan beror i huvudsak på att utbyggnaden av Mariebergsskolan alstrar större mängder trafik än innan. Detaljplanen för Tvättsvampen berör inte Mariebergsområdet och dess angränsande trafikinfrastruktur. Inte heller kommer aktuell detaljplan att hantera en enskild skolas parkeringsbehov inom ramen för planläggning av en helt annan plats. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget eller underlaget.

##### Skäl för yrkande

I detaljplanen står under rubriken ”4.3 Miljö kvalitetsnormer”: ”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 planområdet och sammanlagt 4

500 fordon per årsmedeldygn för alla de fem detaljplaner som togs fram vid den tidigare planläggningen 2017–2018.

I detaljplanen under rubriken ”4.4 Risker för människors hälsa och säkerhet” står det: ”Samtliga delar av planområdet underskrider bullernivåerna 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå förutom infartsvägen vid parkeringen i sydöst.” Detta är parkeringen som ligger bredvid Gustavsviks förskola! Under samma rubrik säger detaljplanen: ”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.” Den som känner till förskolan vet att skolgården går ända fram till Mariebergsgatan och att barnen rör sig där också.

I den förra detaljplanen från 2017-2018 skulle det byggas ett bullerplank vid Gustavsviks förskola. Denna åtgärd är borttagen. Hur kan detta ha förändrats om ingen ny trafikutredning har gjorts? Det beräknas ju inte bli mindre trafik i den här detaljplanen.

**Planenhetens kommentar:** Aktuellt planförslag ligger cirka 500 meter från Gustavsviks förskola och därmed hanteras inte bullernivåer eller möjliga bullerreducerande åtgärder för förskolan i aktuell detaljplan. Däremot pågår en annan planläggning av ett området i angränsning till förskolan där dessa synpunkter inkommit och bemöts i samband med den relevanta planen. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Under rubriken ”4.9 Trafik” står det: ”Trafikutredningen bedömer att konsekvenserna avseende tillgänglighet och trafiksäkerhet runt Mariebergsgatan blir små.” Det förstår väl vem som helst att 2 400 fler fordon på en 30-väg där nästan 1 000 barn går i skolor och förskolor påverkar deras säkerhet. (Mariebergsskolan 850 barn, Gustavsviks förskola 80 barn och förskolan Marieberg 60 barn.)

Beaktas bör också att all tung servicetrafik till de 145 stugorna och 155 lägenheterna ska köra denna väg.

Under rubriken ”4.9 Trafik” står även att ”Detaljplanens föreslagna användning förväntas ha en högsäsong under juli och under högsäsongen

beräknas dygnsmedeltalet för biltrafiken vara lägre än under lågsäsongen, det vill säga mellan augusti och juni.”

Denna bedömning visar klart och tydligt att trafikanalysen ej gjorts korrekt på den trafik som kan förväntas i området och som på en 30-väg ska passera två förskolor, kommunens största grundskola Mariebergsskolan (6-års – årskurs 9) samt vårdcentral och äldreboende. Lalandias verksamhet bygger på uthyrning av stugor/lägenheter året runt, alla kan väl förstå att något annat vore ekonomiskt ohållbart. Lalandias aquadome är ett badland inomhus som ej är årstidsberoende och som enligt kommunens planer förväntas ha 650 000 gäster per år.

**Planenhetens kommentar:** I planbeskrivningen sammanfattas relevanta delar av trafikutredningarna, för aktuell detaljplan bedöms de relevanta delarna vara kopplade till detaljplanens planerade användning, det vill säga en större besöksanläggning. Som beskrivs ovan så utgår trafikutredningen från ett större område och sammanhang, där flera detaljplaner som syftar till att möjliggöra olika användningar föreslås samt flertalet utbyggnadsområden för ett 2040-scenario. Det framgår också tydligt i trafikutredningen att dessa olika typer av användningar och utbyggnadsområden har olika högsäsonger och lågsäsonger. Att det är fallet eller att planhandlingarna endast beskriver högsäsonger och lågsäsonger relevanta för planens användning anses inte tyda på att trafikutredningen är felaktigt utförd. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget eller underlaget.

I detaljplanen är en parkering för 388 bilar planerad till området precis mitt emot Gustavsviks förskola. (Under rubriken 4.9.4 Parkering) Vid ett samrådsmöte för den tidigare detaljplanen framförde en polis hur ogenomtänkt detta var. Denna synpunkt beaktades inte och ingen förändring är heller gjord i denna nya detaljplan.

Vi anser också att kommunen borde behålla mark för kommande utbyggnad av Mariebergsskolan, där de redan idag är trångbodda, samt till parkeringsplats för Mariebergsskolan, både för personal och besökare. Vid förfrågan har vi fått till svar att kommunen ska hyra parkeringsplatser till skolan av Lalandia.

**Planenhetens kommentar:** Aktuellt planförslag ligger cirka 500 meter från Gustavsviks förskola och planlägger inte området i anslutning till förskolan. Däremot pågår en annan planläggning av ett område i angränsning till förskolan där dessa synpunkter inkommit och bemöts i

samband med den relevanta planen. Synpunkten föranleder inte någon ändring av planförslaget.

**Rätt att överklaga**

Vi bor granne med planområdet, trafikerar det nämnda området ofta och har därför rätt att överklaga.

**Planenhetens kommentar:** Vem som har rätt att överklaga en detaljplan beslutas först i mark- och miljödomstolen.

## Miljöbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning har under det tidigare planarbetet 2017-2018 tagits fram för detaljplanen för del av kv Tvättsvampen m fl, Varamon. Planen har sedan dess genomgått samråd, granskning och antagande. Därefter har Mark- och miljööverdomstolen upphävt antagandebeslutet för detaljplanen för Tvättsvampen m fl, Varamon.

Kommunen har efter upphävandet valt att omarbeta planen och genomföra en ny granskning inför ett nytt antagande. Under omarbetningen har kommunen valt att omvärdera beslutet om att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Utifrån det sedan 2017-2018 kända kunskapsunderlaget tillsammans med nya utredningar och förändringar i planförslaget, så har kommunen tagit fram en ny undersökning om betydande miljöpåverkan. Undersökningen visar på att detaljplanen för del av kv Tvättsvampen m fl, Varamon inte längre kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ett undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen Östergötland. Länsstyrelsen meddelar i sitt undersökningssyttrande från 2023-12-19 att de delar Planenhetens bedömning om att detaljplanen för del av kv Tvättsvampen m fl, Varamon inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsnämnden har i omgranskningsbeslutet från 2024-02-14 bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon ny miljökonsekvensbeskrivning därför inte upprättas, inte heller har den tidigare miljökonsekvensbeskrivningen uppdaterats.

## Sammanfattning

Genomförd granskning föranleder följande ändringar på plankartan:

- Redaktionella ändringar och mindre justeringar har gjorts.
- Egenskapsbestämmelsen e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 1 000 kvadratmeter inom egenskapsområdet har lagts till.
- Indexbeteckning för e- och h-bestämmelser har justerats utifrån tillkommande e<sub>3</sub>-bestämmelse.
- Grundkartan justeras med hänsyn till Lantmäterimyndighetens yttrande.

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 *Hela detaljplanen* har uppdaterats utifrån tillagd bestämmelse.
- Datum under rubrik 2.3 *Ärendeinformation* har uppdaterats.

- Text under rubrik 2.8 *Kvartersmark* har förtydligats med hänsyn till Lantmäterimyndighetens yttrande.
- Text under rubrik 3.1.4 *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark* har lagts till för den nya bestämmelsen e<sub>3</sub> – Största byggnadsarea är 1 000 kvadratmeter inom egenskapsområdet.
- Text under rubrik 4.1.4 *Kommunala beslut* har uppdaterats med nya beslut.
- Text under rubrik 4.4.1 *Föreningar* har förtydligats med hänsyn till Länsstyrelsens yttrande samt med information från den nu avslutade kompletterande markmiljöutredningen.
- Text under rubrik 4.4.2 *Ras och skred* har uppdaterats med hänsyn till SGI:s yttrande samt med information från det nya geotekniska förtydligandet.
- Text under rubrik 4.4.3 *Översvämning och skyfall* har uppdaterats med information från slutrapporten för dagvattenutredningen.
- Text under rubrik 4.5.1 *Natur och miljö* har förtydligats angående lövsumpskogen och trädplanteringen längs Badstrandsvägen.
- Text under rubrik 4.5.2.1 *Fladdermöss* har förtydligats.
- Text under rubrik 4.5.6 *Dagvatten* har uppdaterats med information från slutrapporten för dagvattenutredningen.
- Text under rubrik 4.7.2 *Gestaltning* har uppdaterats utifrån tillagd bestämmelse.
- Text under rubrik 4.10.4 *Elnät* har förtydligats med hänsyn till Lantmäterimyndighetens och Vattenfalls yttrande.
- Text under rubrik 6.3.3.1 *Förändrad fastighetsindelning* har förtydligats med hänsyn till Lantmäterimyndighetens yttrande.
- Text under rubrik 6.3.4 *Rättigheter* har förtydligats med hänsyn till Lantmäterimyndighetens yttrande.
- Text under rubrik 6.6 *Prövning enligt annan lagstiftning* har förtydligats med hänsyn till Länsstyrelsens yttrande.
- Text under rubrik 7 *Planeringsunderlag* har uppdaterats med nya datum för reviderade handlingar och med nya några nya handlingar och utredningar.

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

- **Statens geotekniska institut (SGI)** har i *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Då Planenheten anser att befintligt geotekniskt underlag visar på att området har god stabilitet för nuvarande förhållanden.
- **Östgötatrafiken** har i *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Då Planenheten inte kunnat bemöta synpunkter inkomna på ett inaktuellt planförslag.

- **Vattenfall Eldistribution AB** har i *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom Planenheten avser att tillgodose Vattenfalls önskemål på annat sätt än efterfrågat.
- **Naturskyddsföreningen i Motala** har i *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom synpunktsförfattaren framför förslag som ligger utanför Planenhetens handlingsutrymme.
- **Varamons Vänner** har i *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren inte delar bild om kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor. Synpunktsförfattaren delar heller inte kommunens bedömning om planförslagets lämplighet och motsätter sig därför planförslaget.
- **Sakägare 1, 2 och 3** har i *huvudsak inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren inte delar bild om kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor. Synpunktsförfattaren delar heller inte kommunens bedömning om planförslagets lämplighet och motsätter sig därför planförslaget.
- **Privatperson 1** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom synpunktsförfattaren framför förslag som ligger utanför Planenhetens handlingsutrymme eller som har tillgodosetts på annat sätt än efterfrågat.
- **Privatperson 2 och 3** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren delar kommunens bedömning, eller tror på det trafikunderlag som är framtaget för planen och motsätter sig planförslaget med grund i det.

## Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har upprättats av Planenheten, Gemensam ledningsförvaltning genom Lydia Svensson, planarkitekt och Olle Duva, planarkitekt i samråd med berörda tjänstemän inom kommunen.

Lydia Svensson  
Planarkitekt

Olle Duva  
Planarkitekt

## **Bilagor**

1. Länsstyrelsens undersökningsyttrande, 2023-12-19
2. Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2024-03-18



Motala kommun  
samhallsbyggnad@motala.se

## Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan gällande detaljplan för fastigheten Tvättsvampen m fl, Varamon, Motala kommun

### Beskrivning av ärendet

Motala kommun har begärt undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan för detaljplan Tvättsvampen m fl, Varamon i Motala, Motala kommun.

Inkomna handlingar består av dokumentet ”undersökning om betydande miljöpåverkan”, 2023-06-07.

Syftet med detaljplanen är att främja Varamon som besöksmål genom att möjliggöra för en större besöksanläggning, tillfällig vistelse i form av semesterboenden och parkering.

Ett avgränsningssamråd genomfördes i oktober 2017.

Detaljplaneförslaget har sedan efterföljts av samråd, granskning samt antagande. I maj 2023, upphävde Mark- och miljödomstolen antagandebeslutet för föreslagen detaljplan för Tvättsvampen m fl, Varamon. En ny granskning avses genomföras under våren 2024. Utifrån tillkommande utredningar samt ändringar, har kommunen fattat beslut om att planförslaget inte längre antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

### Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen bedömer, utifrån inkomna handlingar, att förslag till detaljplan för Tvättsvampen m fl, Varamon inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Detta förutsätter dock att bedömning och beslut i parallellt artskyddssamråd vägs in.

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang ge kommunen nedanstående råd inför den fortsatta handläggningen.

### Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen bedömer att recipienten Vättern inte kan antas påverkas negativt förutsatt att dagvatten inom planområdet renas och fördröjs innan det når recipienten.

### Artskydd

Artskyddsfrågorna hanteras i separat artskyddssamråd. Därmed anser Länsstyrelsen att kommunens bedömning kan antas, dock under förutsättning att bedömning och åtgärder från artskyddssamråd vägs in.

### Trafik

Planförslaget skulle medföra en ökad trafikstring inom området. Det är enligt Länsstyrelsen av stor betydelse att tillgänglighet till området beaktas i tidigt skede. Planeringen bör möjliggöra för kollektivtrafik, vilket kan bidra med ett minskat bilberoende. Detta är viktigt ur miljösynpunkt men även utifrån ett socialt perspektiv då besöksmålet skulle bli tillgängligt för individer, oavsett tillgång på bil.

### De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Clara Benjaminsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöskyddshandläggare Maria Lindqvist, vattenhandläggare Weronica Klasson, naturvårdshandläggare Ulrika Larsson samt beredskapshandläggare Robert Wenemark medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.



Motala kommun  
samhallsbyggnad@motala.se

## Granskning av detaljplan för del av kv Tvättsvampen m fl, Varamon, Motala kommun

Kommunens ärendenummer: SB- 2017-9

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 3914-18, daterat den 18 maj 2018, och undersökningssamråd av yttrande dnr 18875-2023, daterat den 19 december 2023. Planförslaget har varit på granskning en gång tidigare där Länsstyrelsens synpunkter framgår av yttrande dnr 10918-18, daterat den 22 oktober 2018.

### Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att främja Varamon som besöksmål genom att möjliggöra för en större besöksanläggning med kompletterande verksamheter för semesterboenden i form av tillfällig vistelse, friluftsliv och camping samt andra kompletterande användningar såsom centrum och parkering. Syftet med planens allmänna platsmark är att säkerställa god trafikföring och trafikkapacitet för vägnätet samt att ta hänsyn till befintliga naturvärden och skyddade arter genom att bibehålla ett sammanhängande naturstråk i öster, söder och delvis i väster.

## Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

## Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten har beaktats på ett godtagbart sätt.

Länsstyrelsen ser positivt på intentionen med fortsatt uppföljning av vattennivåer för aktuell grundvattenförekomst.

### Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor

#### Förorenad mark

Länsstyrelsen ser positivt på att det förorenade området i höjdryggen hamnar inom allmän platsmark, då kommunen ansvarar för skötsel inom området. Föroreningar kan även finnas inom område för ny vägdragning. En kontakt bör därför tas med den kommunala tillsynsmyndigheten i god tid före eventuella schaktarbeten påbörjas, därefter lämnas en anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Länsstyrelsen anser vidare att planhandlingarna bör kompletteras med ett förtydligande avseende avsikten med höjdryggen. Av planbeskrivningen bör även framgå om avhjälpandeåtgärd avses genomföras och i vilket område. Fördelaktigt är också om en riskbedömning görs inom ramarna för den påbörjade kompletterande undersökningen. Detta är av stor vikt inte minst i det fall större delen av höjdryggen behålls på platsen.

Halten PAH-H överskrider Avfall Sveriges riktvärde för farligt avfall i den provtagningspunkten med högst halt och det föreslagna platsspecifika riktvärdet tangerar riktvärdet för farligt avfall avseende PAH-H. De platsspecifika riktvärdena är därmed fortsatt höga, vilket tidigare har påpekats.

## Trafik/Framkomlighet räddningsfordon

Länsstyrelsen ser positivt på att trafiksituationen och dess flöden har utretts samt att framkomligheten för räddningsfordon har beaktats. Länsstyrelsen vill inför plangenomförandet betona betydelsen av att framkomligheten säkerställs för samtliga utryckningsfordon.

## Övriga frågor

### Artskydd

Artskyddsfrågorna hanteras i separat artskyddssamråd. Länsstyrelsen förutsätter att bedömning och åtgärder från artskyddssamråd beaktas vid planläggningen. Planen bör inte antas innan artskyddsärendet har slutförts.

### Vattenverksamhet

Länsstyrelsen vill påminna om att anmälan om vattenverksamhet kan komma att krävas vid eventuell flytt eller kulvertering av dike samt för utfyllnad av sumpskogen. Även tillfällig grundvattenbortledning är en tillståndspliktig vattenverksamhet.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Clara Benjaminsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöskyddshandläggare Maria Lindqvist, vattenhandläggare Weronica Klasson, naturvårdshandläggare Ulrika Larsson samt beredskapshandläggare Robert Wenemark medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.