

Ärendenummer: SB-2017-13

**Detaljplan för kv. Badgästen m.fl. Varamon,
Motala kommun, Östergötlands län**

Granskningsutlåtande för omgranskning

Syftet med detaljplanen är att främja Varamon som besöksmål genom att möjliggöra för semesterboenden för tillfällig vistelse.

Planområdet ligger i Varamon. Planområdet omfattar del av Varamon 1:13 samt Badgästen 2 och 3.

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 utökad förfarande under tiden 9 april 2018 – 14 maj 2018.

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

Detaljplaneförslaget har efter en domstolsprocess arbetats om och det nya förslaget har varit utsänt på en ny granskning enligt reglerna för utökad förfarande under tiden 27 mars 2023 – 28 april 2023.

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, och i kommunens diarium, under diarier.motala.se.

Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under granskningen som hölls mellan 27 mars och 28 april 2023 har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
1. Länsstyrelsen Östergötland	2023-04-28	Synpunkter
2. Lantmäterimyndigheten	2023-04-27	Synpunkter
3. Statens geotekniska institut (SGI)	2023-04-19	Ingen erinran
4. Trafikverket	2023-04-19	Ingen erinran
5. Östgötatrafiken	2023-04-13	Synpunkter
6. Vatten- och avfallsnämnden	2023-05-04	Synpunkter
7. Miljö- och hälsoskydds enheten	2023-04-27	Ingen erinran
8. Räddningstjänsten	2023-04-28	Ingen erinran
9. Vattenfall Eldistribution AB	2023-04-25	Synpunkter
10. Skanova AB	2023-03-28	Synpunkter
11. Varamons Vänner	2023-04-13	Synpunkter
12. Sakägare 1	2023-04-19	Synpunkter
13. Sakägare 2	2023-05-02	Synpunkter
14. Sakägare 3	2023-05-02	Synpunkter
15. Privatperson 1	2023-05-02	Synpunkter

Kommentarer på samrådets remissvar och synpunkter

Inkomna synpunkter från granskningen redovisas nedan tillsammans med Plan- och byggenhetens kommentarer.

Länsstyrelsen Östergötland

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förekommande riksintressen inte påverkas negativt av planförslaget.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte försämrar eller motverkar möjligheten att följa gällande miljökvalitetsnormer.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

Strandskydd

Planen har som utgångspunkt att strandskyddet ska behållas inom delar av planområdet som omfattas av strandskydd. Därmed strider inte planen mot miljöbalkens strandskyddsbestämmelser.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

Övrigt

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

Planenhetens kommentar: Planenheten avser att avsluta artskyddssamrådet innan detaljplanen antas.

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter

Lantmäterimyndigheten efterfrågar barrträd i teckenförklaringen. Ni har skrivit att planområdet inte får avstyckas men det saknas reglerande bestämmelse.

Planenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föranleda ändringar i plankartan som att en fastighetsindelingsbestämmelse gällande förbud mot avstyckning läggs till samt att barrträd läggs till i teckenförklaringen.

Statens geotekniska institut har följande synpunkter

Statens geotekniska institut har ingen erinran till föreslagen detaljplan.

Trafikverket har följande synpunkter

Trafikverket har ingen erinran till föreslagen detaljplan.

Östgötatrafiken har följande synpunkter

Östgötatrafiken har tidigare skrivit ett antal yttranden kopplat till planerna i Varamon och ser fortsatt problematik med den ökade trafikalktringen som planerna i området genererar, inte minst under sommarhalvåret. Det i sin tur kan omöjliggöra för en framtida kollektivtrafik i området p.g.a. bristande framkomlighet för buss. I detaljplanen står beskrivet att trafiken styrs mot Badvägen/Bispgatan. Den eventuella framtida kollektivtrafiken är tänkt att köra just via Badvägen/Bispgatan. Motala kommun behöver i samband med planerna säkerställa en god framkomlighet för kollektivtrafik i området, det gäller samtliga korsningspunkter i området samt Badvägen/Bispgatan. Östgötatrafiken hänvisar till tidigare yttranden som skickades för planen ”Ändring av detaljplan 297 för Fjällskivlingen 1 Varamon, Motala.”

Planenhetens kommentar: Området för det aktuella planförslaget är idag en parkering som genererar trafik, särskilt under sommarhalvåret. Vid en eventuell exploatering enligt planförslaget bedöms ingen trafikgenerering tillskapas som ökar trafikflödet till området.

Motala kommun ser positivt på Östgötatrafikens intresse för att ha en fortsatt dialog med kommunen gällande kollektivtrafik i Varamon. Däremot är det inget som det aktuella planförslaget kan reglera, då det ligger utanför planområdet. Det är en större fråga som bör ligga utanför detaljplanprocessen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Vatten- och avfallsnämnden har följande synpunkter:

Vatten och Avfall har följande synpunkter:

Verksamheten vill lägga till följande text under 6.5.2 i slutet på andra stycket:

Dessutom har idag fastigheterna Badgästen 2 och Badgästen 3, som är obebyggda, egna servisanslutningar. Vid sammanslagning av fastigheterna inom planområdet bör fastighetsägare se över vilka servisanslutningar som ska användas och vilka som ska pluggas och meddela VA-huvudmannen förändringen.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att synpunkten föranleder ändring i planbeskrivningen under rubrik 6.5.2.

Miljö- och hälsoskyddsenheten har följande synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsenheten har ingen erinran till föreslagen detaljplan.

Räddningstjänsten har följande synpunkter

Räddningstjänsten har ingen erinran till föreslagen detaljplan.

Vattenfall Eldistribution AB har följande synpunkter

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Det finns ett E₁-område för befintlig transformatorstation inom planområdet. Vattenfall är nöjda med E₁-området. Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar Vattenfalls yttrande och ett förtydligande läggs till i planbeskrivningen under rubrik 4.9.4.

Skanova AB har följande synpunkter

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekabla för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova AB noterar att det förekommer uppgifter rörande ägandet av nät i beskrivningen, Skanova AB vill därför understryka att bolaget inte avser att överlåta någon del av de anläggningar som bolaget äger och förvaltar.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar Skanovas yttrande och förtydligar i planbeskrivningen under rubrik 4.9.5, vad som gäller rörande Skanovas teleanläggningar inom planområdet.

Varamons Vänner har följande synpunkter

ÖP 2040

Vi delar inte uppfattningen att planförslaget skulle vara förenlig med gällande översiktsplan ÖP 2040 och att det inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Varamon är en viktig angelägenhet för hela kommunen. Att då göra så stora förändringar på detaljplanen för att därefter sälja ut stora områden till ett privat bolag dit även denna detaljplan tillhör, anser vi strider mot gällande ÖP. Vi utgår ifrån att besökare förväntar sig ett friluftsområde för bad och rekreation och inte en turistanläggning med kompakta stugbyar.

Planenhetens kommentar: Motala kommuns gällande översiktsplan, ÖP 2040, pekar ut området som ett område för stadsbygd med förtätning och bebyggelse (OBJECTID 131). ÖP 2040 beskriver även hur viktigt Varamon är och att områdets olika värden ska värnas. Det framgår även i ÖP 2040 att utveckling för att motsvara dagens förväntningar för boende och besökare ska fortsätta. Med de aspekterna som gällande översiktsplan beskriver och pekar ut bedömer kommunen att planförslaget är förenligt med ÖP 2040. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Trafikökning

Området kommer att drabbas av ökad trafik. Det finns en uppenbar risk att besökarna i stor utsträckning kommer att använda bil för transport mellan boendet och äventyrsbadet. Vi är delar inte därför inte uppfattningen att området inte skulle påverkas av ökat trafikbuller.

Planenhetens kommentar: Området för det aktuella planförslaget utgörs idag av en markparkering som generar trafik, särskilt under sommarhalvåret. Därmed bedöms planförslaget inte bidra till en trafikökning, då området idag redan bidrar med trafik. Huruvida besökare kommer att använda bil istället för att gå till ett eventuellt äventyrsbad är inget som går att reglera i aktuell detaljplanen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Riksintresse

Området kommer att exploateras för att bemöta krav på boende av hög komfort. Turisterna kommer i första hand till boendet för att besöka den intilliggande aquadomen. Man vänder sig alltså inte till turister som är intresserade av ett rörligt friluftsliv. Riksintresset för rörligt friluftsliv påverkas därför i hög grad negativt då stora områden i Varamon blir privatiserade. Vi delar inte uppfattningen att detaljplanen inte påverkar riksintresset för Natura 2000.

Planenhetens kommentar: Riksintresse rörligt friluftsliv – Vätterns öar och strandområden omfattar det aktuella planområdet. Det syftar till

att ge allmänheten tillgång till stranden i området, vilket möjliggörs genom de allmänna gatorna Regnbågsvägen och Myrstacksvägen. Idag utgörs även planområdets södra delar av fastigheter som möjliggör för bostadsbyggande, vilket betyder att området kan bebyggas enligt gällande detaljplan och därmed upplevas än mer privatiserad än vad en stugby gör. Det är även stora delar av planområdets västra del som inte kommer att exploateras alls, vilket ligger till grund för kommunens bedömning om att riksintresset inte påverkas negativt. Vättern som Natura 2000-område bedöms heller inte påverkas av det aktuella planförslaget och avgränsningen ligger utanför planområdet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Miljöpåverkan

Vi delar inte kommunens bedömning att planen inte skulle medföra betydande miljöpåverkan på naturvärdena och därför skulle inte föranleda en miljökonsekvensbeskrivning. Vid framdragning av vatten, avlopp och el går det inte att undvika att en stor del av tallarnas rötter skadas och dessa träd kommer då att dö.

Planenhetens kommentar: Planförslaget har tagit hänsyn till de träd som har ett särskilt högt naturvärde, de träden omfattas av n₁-bestämmelsen och får därmed ett särskilt skydd som även ska ges hänsyn vid ett genomförande. Områdets västra del möjliggör inte för exploatering och kommer därmed ha minimal miljöpåverkan. Vid exploatering kommer viss miljöpåverkan att ske, men inte till den grad att den är betydande eller att en ny miljökonsekvensbeskrivning behövs. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Fladdermöss

Fladdermöss har observerats inom planområdet. Dessa är fridlysta och kommer lida skada vid en exploatering. Eftersom tallarna riskerar att ta skada vid en exploatering finns det heller inga garantier att dessa träd kommer att överleva. När tallarna försvinner eller dör påverkar det fladdermössens överlevnadsförmåga. Tillkommande ljusföroreningar kommer att påverka flädermössen negativt.

Planenhetens kommentar: En fladdermusbedömning har tagits fram och därmed rekommendationer för att motverka en påverkan på fladdermössen. De rekommendationerna har arbetats in i planförslaget och en buffertzon med natur möjliggörs i områdets västra del. Kommunen har även haft ett artskyddsamråd med Länsstyrelsen gällande fladdermössen och de åtgärder som kommunen är villiga att åta sig inom södra Varan. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Vättern och grundvattnet

Vättern är dricksvattentäkt och ett Natura 2000-område vilket ska beaktas vid exploatering. Då det gäller Varamoviken bör man beakta samtliga detaljplaneförändringar som sker i området och lägga samman dessa. Man kan alltså inte bedöma plan för plan. Vid exempelvis skyfall måste man beräkna avrinning från samtliga områden. Först och främst gäller det de stora områdena såsom ishallsområdet längs R50, Tvättsvampen, Folkets Park. Men även de mindre planerna såsom Fjällskivlingen, Toppmurklan och Badgästen kommer att bidra till avrinningen ut i Vättern med föroreningar som följd. Dessutom kommer grävarbetena under uppföringstiden att påverka Vättern och grundvattnet negativt.

Planenhetens kommentar: Kommunen tar hänsyn till både Vättern och grundvattnet. Motala kommun har en policy som säger att grundvattennivåerna inte ska sänkas, vilket planförslaget inte kommer att medföra. Det är inte rimligt att ställa krav på att enskilda fastigheter som hanterar dagvattenfrågan inom egen fastighet och som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna, ska hantera dagvatten från andra fastigheter, då det hamnar utanför ramen för detaljplanen. Varje enskild detaljplan hanterar dagvatten och miljö kvalitetsnormer separat, då det är inom de enskilda planområdena som bestämmelser kan implementeras. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Övriga synpunkter

Semesterhus som är upp till 8 meter höga passar inte in i den övriga småskaliga miljön eftersom de även kommer att placeras nära varandra. Landskapsbilden påverkas negativt från såväl sjösida som land. Lokaliseringsalternativ saknas och exploatering skulle kunna ske på annan plats. Planen medger inte permanent boende med den tillfälliga vistelsen blir i praktiken permanent eftersom semesterfirare kommer hela tiden kommer att avlösa varandra.

Planenhetens kommentar: Planförslaget tar stöd i ändring av detaljplan nummer 27 (ÄDP 27), antagen 2008, som tillåter en högre och större bebyggelseareal för bostäder inom mellersta och norra Varamon, vilket innefattar gällande stadsplan 273. Lokaliseringsalternativ är inget krav då strandskyddet inte kommer att upphävas samt då planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har rätt att utveckla sina egna fastigheter särskilt då förslaget är förenligt med ÖP 2040. Användningen tillfällig vistelse möjliggör för verksamheter som har en permanent verksamhet, men där boende inte tillåts en permanent vistelse, likt ett hotell. Kommunen ser positivt på att fler

personer kan besöka Motala, särskilt under de månader som har generellt ett färre antal besökare. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Sakägare 1 har följande synpunkter

Trafikökning

Området kommer att drabbas av ökad trafik. Det finns en uppenbar risk att besökarna i stor utsträckning kommer att använda bil för transport mellan boendet och äventyrsbadet. Trafikökningen med ökade buller kommer att drabba oss grannar negativt.

Planenhetens kommentar: Området för det aktuella planförslaget utgörs idag av en markparkering som genererar trafik, särskilt under sommarhalvåret. Därmed bedöms planförslaget inte bidra till en trafikökning, då området idag redan bidrar med trafik. Huruvida besökare kommer att använda bil istället för att gå till ett eventuellt äventyrsbad är inget som går att reglera i aktuell detaljplan. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Miljöpåverkan

Detaljplanen kommer att medföra betydande miljöpåverkan på naturvärdena. Vid framdragning av vatten, avlopp och el går det inte att undvika att en stor del av tallarnas rötter skadas och dessa träd kommer då att dö. De flesta träden inom det bebyggda området kommer därför att dö och försvinna.

Planenhetens kommentar: Planförslaget har tagit hänsyn till de träd som har ett särskilt högt naturvärde, de träden omfattas av n₁-bestämmelsen och får därmed ett särskilt skydd som även ska ges hänsyn vid ett genomförande. Områdets västra möjliggör inte för exploatering och kommer därmed ha minimal miljöpåverkan. Vid exploatering kommer viss miljöpåverkan att ske, men inte till den grad att den är betydande eller att en ny miljökonsekvensbeskrivning behövs. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Djurlivet

Som boende kan jag konstatera att området har ett rikt djurliv i form av flera arter småfåglar och dessa kommer att påverkas negativt av en exploatering. Området har även fladdermöss och de bor i området tallar. Undertecknad har även observerat salamandrar i området.

Planenhetens kommentar: En fågelinventering samt en bedömning har gjorts för fåglar i området som tar ställning till vilken grad fåglar

skulle påverkas. Det aktuella förslaget medför ingen större påverkan och kommunen kommer även att genomföra kompensationsåtgärder. Det samma gäller för fladdermöss, en inventering och en bedömning av påverkan ligger till grund för planförslagets utformning. Även för fladdermössen kommer rekommendationer att följas och en buffertzon i väst kommer att finnas. Gällande salamandrar så har kommunen genomfört en fördjupad artinventering 2021 av groddjur vid Varamon. Inventeringen noterade mindre vattensalamander vid vattendammarna söder om Månvägen, ingen salamander inventerades inom området för aktuellt planförslag. Genomförd naturvärdesinventering för planområdet noterade ingen stenmur/stenröse eller annat som kan vara lämplig övervintringsplats för salamandrar. Plan- och byggheten bedömer inte att området är en plats där salamandrar eller för deras övervintring, däremot är det möjligt att salamander har passerat området, som synpunktsförfattaren hävdar. Synpunkten föranleder tillägg i planbeskrivningen gällande salamandrar och kommunens bedömning.

Sjöutsikt

Jag har idag sjöutsikt från mitt hus och den kommer att helt försvinna när man tillåter att bygga 8 meter höga hus tätt inpå varandra.

Planenhetens kommentar: I den gällande planen finns det tre byggbara villatomter i områdets södra del och möjliggör för bebyggelse idag. Det är inte heller lämpligt att fastigheter inte kan bebyggas för att bevara utsikt till förmån för andra. Längs med Varamovägen är det till majoriteten bebyggt på båda sidor av gatan, det är därför inget konstigt att de då även byggs inom aktuellt område. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Övriga synpunkter

Semesterhus som är upp till 8 meter passar inte in i den övriga småskaliga miljön eftersom de även kommer att placeras nära varandra.

Planenhetens kommentar: Planförslaget tar stöd i ändring av detaljplan nummer 27 (ÄDP 27) som tillåter en högre och större bebyggelseareal för bostäder inom mellersta och norra Varamon, vilket innefattar gällande stadsplan 273. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Sakägare 2 och 3 har följande synpunkter

Sakägare 2 och 3 har undertecknat ett gemensamt yttrande.

Sammanfattning

I detta yttrande lämnas en rad konkreta förslag på den föreslagna detaljplanen för Kv. Badgästen, som är ett av delområdena i den planerade "Lalandiaetableringen" i Motala. Här är en sammanfattning av alla förslagen:

Ändra tillåten totalhöjd till 7,0 meter. Även om man minskat totalhöjden från nio till åtta meter efter samrådet tycker vi att det är för högt med tanke på omgivningens karaktär och nu gällande planer i området.

Inför krav på utformning av framförallt tak. Utgångspunkten ska vara de regler som gäller idag. Det finns idag, och har länge funnits, regler för utformning av byggnader i området. Vi ser inga skäl till varför detta inte också ska gälla bebyggelsen i denna detaljplan.

Det minsta avståndet mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse ska vara 20 meter. Detta kan ex. säkerställas med hjälp av bestämmelsen prickmark på plankartan. Avståndet mellan befintlig och planerad bebyggelse skiljer mellan de olika planområdena. Vårt förslag syftar till att detta skall vara enhetligt.

I syfte att förhindra bebyggelse nära stranden planläggs även fastigheten Badgästen 1. Eftersom inte fastigheten Badgästen 1 planläggs i det nya förslaget är det möjligt att i en framtid bebygga fastigheten trots att den ligger nära stranden. Vi tycker att Motala kommun ska hedra de intentioner som finns i bestämmelserna om strandskydd genom att planlägga även denna fastighet.

Alla förslag utom det gällande Badgästen 1 har lämnats i samband med samrådsskedet. Vi tycker dock inte att hänsyn tagits till våra synpunkter och förslag, varför vi lämnar förslagen även i detta granskningsyttrande.

Inledning

Detta yttrande är till stor del samma yttrande som vi lämnade under samrådet och även till stora delar samma som vid den första granskningen. Sedan samrådet har den ena fastighetsägaren avyttrat sin andel i fastigheten till en annan person. De konkreta förslag till förändringar av föreslagna detaljplan vi nu lämnar är för tydlighetens skull numrerade (dock ingen prioritetsordning) och skrivna inom en ram.

Områdets karaktär

Många av de synpunkter och förslag som finns i detta yttrande tar sin utgångspunkt i de texter som beskriver områdets karaktär. Dessa återfinns bl.a. i den vid planläggningens början då gällande översiktsplanen från 2006 (ÖP 06), i den nya översiktsplanen (ÖP 2040) och i andra dokument som tagits fram i kommunens planprocess genom åren. Nedan följer några exempel på ställningstaganden som gjorts:

- Den för Varamobaden så speciella karaktären utgörs av den småskaliga bebyggelsen, växtligheten, närheten till stranden och vattnet (DP 640).
- För att skydda områdets karaktär införs begränsningar av husens totala höjd och bredd samt regler om takens form (DP 640 och ÄDP 27).
- Vid placering, utformning och ändring av byggnader ska särskild hänsyn tas till områdets karaktär av traditionell bebyggelse på stora tomter i skogsmiljö (ÄDP 27).
- Ett viktigt syfte med bestämmelserna är att bibehålla den relativt glesa karaktären i området (ÄDP 27).
- Med hänsyn till områdets karaktär bör husen dock inte tillåtas bli alltför höga (ÄDP 27).
- Volymen (anm. byggnadsvolym) skall regleras i höjd och utbredning med beaktande av områdets karaktär (DP 640).
- Med bestämmelser om takform, taklutning och gavelbredd blir husen välanpassade till områdets karaktär (DP 640 och ÄDP 27).

I vårt samrådsyttrande redogjorde vi mer utförligt för en del av dessa texter. Vi kan till vår besvikelse konstatera att, precis som i samrådshandlingen, nämns endast områdets karaktär i samband med tidigare ställningstaganden och inte hur man i den föreslagna planen tagit hänsyn till detta. I avsnitt 2.6 i förslaget till ny detaljplan nämns att "den småskaliga bostadsbebyggelsen är ett kännetecken för Varamon och den nya byggnationen som planförslaget möjliggör är reglerad i syfte att ta hänsyn till det". Vi anser inte att särskild hänsyn tagits till småskalig och befintlig bebyggelse vilket vi redogör för nedan.

Planenhetens kommentar: Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för de praxis som finns i dag inom detaljplaneringen samt att skapa flexibla detaljplaner som håller över tid. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Synpunkter och förslag till förändringar

Byggnaders total/höjd

I den föreslagna planen är byggnaders tillåtna totalhöjd 8,0 meter. Nu gällande planer i området tillåter som mest en totalhöjd på 7,0 meter (ÄDP 27) och i tidigare plan var den tillåtna s.k. byggnadshöjden i områdena direkt norr och söder om planområdet endast 3,6 meter medan det i området öster om Varamovägen både nu och i förra planen är 6,0 meter. I förslaget till detaljplan redogör man för bestämmelser i Plan- och bygglag (2010:900) (PBL). I 2 kap. 6§ 1 pkt. PBL står att man vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vi tycker, trots att man efter samrådet sänkt totalhöjden med en meter, att det är fel att tillåta en högre

bebyggelse än omgivningen. Detta kommer att påverka områdets karaktär negativt. Tillräcklig hänsyn enligt bestämmelsen i PBL 2 kap. 6§ anser vi inte har tagits.

Synpunkt/Förslag 1: Andra tillåten totalhöjd till 7,0 meter.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att det aktuella planförslaget har tagit tillräcklig hänsyn till områdets utformning samtidigt som hänsyn även tagits till förutsättningarna för att skapa en modern stugby. Planförslaget reglerar högsta totalhöjd till 8 meter, och sett till skillnad mot tidigare planläggning kommer inte tekniska anläggningar att få anläggas därutöver. Inte heller bedömer Plan- och byggenheten att den en meters skillnad som finns mellan befintlig bebyggelse och planförslaget skulle förändra upplevelsen av både befintlig och planerad bebyggelse som tvåplans hus. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Krav på utformning

I gällande planer finns strikta krav på utformning. Detta gäller största bredd på byggnad samt hur taken utformas inkl. eventuella takkupors bredd. Vi är medvetna om att en detaljplan inte skall ställa mer detaljerade krav än vad som är nödvändigt, men kopplat till områdets karaktär vore detta önskvärt. Synpunkt/Förslag 2: Inför krav på utformning av framförallt tak. Utgångspunkten ska vara de regler som gäller idag (se ÄDP 27).

Planenhetens kommentar: I dagsläget finns det sadeltak med olika grader på takvinklarna samt att flertalet fastigheter har valmat tak. Därmed blir det svårt att i en detaljplan motivera utformningen på byggnadernas tak med hänsyn till befintlig bebyggelse. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Vi tycker också att det är anmärkningsvärt att, medan det för område ett och två gjorts någon form av gestaltningsprogram, har det för övriga områden vad vi känner till inte gjorts några som helst skisser eller andra beskrivningar av husens utformning.

Planenhetens kommentar: Ett bebyggelseförslag med husens tänkta placering finns med i planbeskrivningen, däremot finns det inget skissat förslag på enskilda hus. Ett skissat förslag för byggnaderna kan skapa förväntningar för allmänheten, ett skissförslag som nödvändigtvis inte behöver efterföljas vid ett genomförande. Varför Plan- och byggenheten har valt att inte presentera något särskilt byggnadsförslag. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Hänsyn till permanentboende

Att minimera påverkan för oss som redan bor i området tycker vi är viktigt. Ett sätt att göra detta är genom att lägga den nya bebyggelsen på ett visst avstånd till befintlig bebyggelse. På olika möten vi varit på har företrädare för både Lalandia och Motala kommun också bejakat detta synsätt och man redogjorde bl.a. på ett samrådsmöte för vilka s.k. respektavstånd man använt sig av för område 1 och 2.

I vårt samrådsyttrande kom vi med två konkreta förslag:

- Ta fram och redogör för respektavstånd även när det gäller område tre, fyra och fem.
- Samma respektavstånd till permanentboende ska gälla i samtliga områden.

Liknande synpunkter lämnas av flera andra i samrådet. Detta bemötts dock endast i enstaka fall i samrådsredogörelserna och förändringarna på plankartorna efter samrådet är marginella. Vi har gjort mätningar i de olika illustrationerna för att se hur avståndet mellan befintlig bebyggelse och den nya bebyggelsen varierar mellan områdena. Nedan är en sammanställning av de kortaste avstånden inom respektive område:

Område 1: 44 m - i sydvästra delen av planen.

Område 2: 21 m - i nordvästra hörnet av planen.

Område 3: 15 m - i östra delen av planen.

Område 4: 10 m - i västra delen av planen.

Område 5: 11 m - i den norra delen av planen.

Vi vill reservera oss då några av planerna ändrats sedan de redovisade mätningarna ovan gjordes. Mätningarna visar att avstånden är mindre i område 3-5. Enligt det nya planförslaget så är avståndet mellan vårt hus och den möjliga ny bebyggelsen cirka 15 m, vilket vi tycker är för lite. Vår synpunkt är att minsta respektavstånd i alla områdena skall vara 20 meter. Vi lämnar därför följande förslag. Synpunkt/Förslag 3: Det minsta avståndet mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse ska vara 20 meter. Detta kan t.ex. säkerställas med hjälp av bestämmelsen prickmark på plankartan.

Planenhetens kommentar: Att säkerställa 20 meter mellan planförslagets byggnation och den befintliga är inte lämplig. Idag finns bebyggelse inom angränsande fastigheter som ligger betydligt närmare varandra än 20 meter i området. De fyra meter prickmark inom planförslaget tillsammans med vägmark och/eller prickmark i angränsande detaljplan, innebär ett avstånd om cirka 8-16 meter. Detta avstånd är redan mer än vad som gäller för en del befintlig bebyggelse och bedöms därför vara Synpunkten föranleder ingen ändring.

Strandskydd

I jämförelse med det förra planförslaget så har en stor del av den mark som ligger i den västra delen av planområdet i detta förslag försetts med bestämmelsen prickmark. Detta är ju som en direkt följd av att mark- och miljödomstolen ansett att kommunen inte i tillräcklig omfattning motiverat varför bestämmelserna om strandskydd skulle upphävas och detta var en orsak till att planen upphävdes. I det nya planförslaget har kommunen valt att inte planlägga den del som utgörs av fastigheten Badgästen 1. Detta innebär att framtida bebyggelse i form av ett bostadshus och två komplementhus kan uppföras på denna fastighet då nu gällande planer fortsatt gäller, planer där strandskyddet är upphävt. Vi tycker att det är tråkigt att kommunen inte hedrar bestämmelserna om strandskydd genom att planlägga även Badgästen 1 och på detta sätt säkerställa att ingen bebyggelse uppförs nära stranden enligt de intentioner som finns i bestämmelserna om strandskydd. Synpunkt/Förslag 4: I syfte att förhindra bebyggelse nära stranden planläggs även fastigheten Badgästen 1.

Planenhetens kommentar: Fastigheten Badgästen 1 togs bort från planområdet då den låg inom strandskyddet och skulle kräva ett upphävande av strandskyddet. Att ta bort möjligheten för byggnation på Badgästen 1 är inget som planenheten ser som lämpligt. Fastigheten möjliggör för bostadsbebyggelse och det finns ingen anledning till att planlägga en byggbar villatomt med prickmark. För Badgästen 1 så ingår den i gällande stadsplan, där frågan om strandskydd har hanterats av både Motala kommun och Länsstyrelsen. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Övriga synpunkter

Hur påverkas utsikten mot sjön?

Skogsområdet mellan Vildmarksvägen och Regnbågsvägen är idag dåligt skött av kommunen och därför ganska slyigt. Skogen har periodvis varit väl underhållen vilket medfört en bra utsikt mot sjön för många boende i området. Under vinterhalvåret är utsikten bra även om det är så slyigt som i dagsläget. Vi undrar nu hur denna utsikt kommer att påverkas av den nya bebyggelsen. Går det att göra någon form av illustrationer eller animeringar. Givetvis vill vi att husen ska placeras så att utsikten påverkas så lite som möjligt. Denna synpunkt hänger också ihop med de förslag till ändringar vi föreslår ovan. För vår egen del gäller detta utsikten från vårt hus och i riktning nordväst mot Djurkälla. Här har vi en fantastisk vy över sjön och solnedgången som nu riskerar att skymmas. Detta kan framförallt bli aktuellt om fastigheten Badgästen 1 i en framtid bebyggs. Bifogat finns två bilder.

Planenhetens kommentar: Den vy som beskrivs kan redan idag bebyggas med villatomter. Att förhindra en fastighetsägare att bygga på sin fastighet till förmån för en annans fastighetsägares utsikt bedömer

inte plan- och byggenheten som lämpligt. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Trafiken på Varamovägen

I den genomförda trafikutredningen så föreslås att Varamovägen stängs av för allmän trafik och skall endast användas av permanentboende samt trafik till de olika anläggningarna. Vi ser positivt på detta då trafiken redan idag kan vara intensiv och har karaktären av genomfartstrafik. Framkomligheten kan också varma sommardagar vara problematisk och bilar parkeras lite överallt.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna.

Utökning av kollektivtrafiken

Den föreslagna ändringen av rutter för befintlig kollektivtrafik ser vi positivt på. På detta sätt kommer hållplatserna närmre för både oss permanentboende och gäster i området.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna.

Dagvatten

Enligt den genomförda dagvattenutredningen "kan överskottsvatten från område 5 eventuellt hamna i instängt lågstråk på tomtmark söder om planområdet. Extra hänsyn ska tas till detta och dagvattenhanteringen i området ska dimensioneras för 100 års regn". I utredningen finns också rekommendationer för hur detta kan göras. För att inte vi skall få en olägenhet vid regn är det viktigt att dessa rekommendationer följs.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna.

Till slut

Vi är nya ägare till fastigheten Badkappan 2, men en av sakägarna är född och uppvuxen här eftersom föräldrarna köpte fastigheten 1956. Familjen har bott i Varamon i över 60 år. Vi är positivt inställda till Lalandiaprojektet och tror att det kommer bidra till en utveckling av besöksnäringen i Varamon, Motala och hela regionen. Däremot anser vi inte att den detaljplan som nu presenteras för område 5 överensstämmer med det budskap som tidigare framförts av både Lalandia och Motala kommun när det gäller hänsyn till permanentboende. Det gäller framför allt de budskap om respektavstånd till permanentboende och låg bebyggelse som ska smälta in i områdets karaktär. De illustrationer som visats av stugbebyggelsen har varit på hus med 1 våning. I den föreslagna detaljplanen anger man att planförslaget möjliggör för semesterboenden i form av en stugby som tar hänsyn till de karaktärsdrag som kännetecknar Varamon (kap 1.1). Åtta meter höga hus med två våningar och en

byggnadsarea om 85 kvm tycker inte vi tar hänsyn till de karaktärsdrag som kännetecknar Varamon.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet och anser att synpunkterna har redan blivit bemötta tidigare i yttrandet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Privatperson 1 har följande synpunkter

Detaljplan Badgästen utgörs av ett naturområde rik på biologisk mångfald och ska bevaras som det är. Att exploatera denna mark innebär förlust av livsmiljöer för vilda växter, djur och svampar.

Det finns flera argument för att bevara den biologiska mångfalden:

- Alla arter har ett egenvärde och därför en rätt att finnas till
- Många arter har stor betydelse för människan, till exempel genom nyttor som pollinering av grödor och att de håller efter skadeinsekter. Dessa nyttor kallas ekosystemtjänster och är en förutsättning för att vi ska kunna producera mat.
- Människor uppskattar och mår bra i ett artrikt och varierat landskap.
- Biologisk mångfald är en försäkring inför framtida behov. Det är fortfarande mycket vi inte vet om vilken roll olika arter spelar i ekosystemen. Torråret 2018 visade till exempel att äldre växtsorter klarade torkan mycket bättre än moderna sorter. Jordbruksverket.se

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet, synpunkten föranleder ingen ändring.

ÖP 2040

Detaljplanen strider mot Översiktsplan 2040:

Varamon är ett attraktivt besöksmål och en viktig angelägenhet för hela kommunen. Områdets olika värden ska värnas samtidigt som utvecklingen för att motsvara dagens förväntningar för boende och besökare får fortsätta. Varamon är en viktig angelägenhet för hela kommunen. Att då göra så stora förändringar på detaljplanen för att därefter sälja ut stora områden till ett privat bolag dit även denna detaljplan tillhör, strider mot gällande ÖP.

Vi utgår ifrån att besökare förväntar sig ett friluftsområde för bad och rekreation och inte en turistanläggning med kompakta stugbyar.

Planenhetens kommentar: Motala kommuns gällande översiktsplan, ÖP 2040, medger bebyggelse inom det aktuella området. ÖP 2040

beskriver hur Varamon ska utvecklas för turism och besöksnäring. Det aktuella planförslaget bedömer planenheten överensstämma med översiktsplanens intention om att motsvara dagens förväntningar för boende och besökare får fortsätta. Boenden i stugbyn har alla möjligheter att besöka Varamon och dess bad. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Riksintresse

Varamon är utpekad som riksintresse för rörligt friluftsliv. Att då exploatera och privatisera detta område påverkar syftet med detta riksintresse. Hela iden med semesterkonceptet Lalandia är fel i Varamon. Människor åker hit i första hand för bad och friluftsliv. Att ersätta detta koncept med ett inplastat nöjesbad förfelar hela syftet med riksintresset.

Planenhetens kommentar: Riksintresset för rörligt friluftsliv – Vättern med öar och strandområden, syftar till att ge allmänheten tillgång till stranden. Genom de allmänna gatorna i området tillgodoses det behovet. Delar av planområdet kan redan bebyggas och andra delar kan hårdgöras ännu mer än i dagsläget, därmed bedöms förslaget inte påverka riksintresset negativt. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Tallar

Många grovvuxna tallar som är ett signum för Varamon kommer ta stor skada genom byggandet av semesterbostäder här. Förutom att ett antal tallar kommer sågas ner blir andra tallars rotsystem skadade genom grävarbeten.

Planenhetens kommentar: Planen tar hänsyn till träden med högst naturvärden, de omfattas av n₁-bestämmelsen. Planen kräver att marklov söks för fällning av större träd, vilket reglerar trädfällningen inom planområdet. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Miljöbedömning

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

Sammanfattning

Genomförd granskning föranleder följande ändringar på plankartan:

- Bestämmelse om att planområdet ska omfattas av enbart en fastighet.

Genomfört samråd föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Förtydligande gällande flytt/ändring av elanläggningar under rubrik 4.9.4.
- Förtydligande gällande flytt/ändring av teleanläggningar under rubrik 4.9.5.
- Motiv för egenskapsbestämmelse om enbart en fastighet.
- Tillägg från vatten- och avfallsnämndens yttrande under rubrik 6.5.2.
- Tillägg av kommunens bedömning gällande salamandrar under rubrik 6.5.3.3.

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

- **Östgötatrafiken** har i inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren önskar hantera kollektivtrafiken inom Varamon, något som inte är möjligt inom ramen för det aktuella planförslaget.
- **Varamons Vänner** har i inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren lyfter frågor som har utretts inom detaljplanen, där kommunens bedömning är att aktuellt planförslag är lämpligt för området.
- **Sakägare 1** har inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren till stor del delar synpunkter med Varamons Vänners inskickade, har de inte kunnat tillgodoses av samma orsak.
- **Sakägare 2 och 3** har inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Synpunkterna är lika de som inkommit från tidigare sakägare och föranleder ingen ändring.
- **Privatperson 1** har inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Synpunkterna är lika de som inkommit från sakägare och föranleder ingen ändring.

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har upprättats av Planenheten, gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun genom Olle Duva, planarkitekt i samråd med berörda tjänstemän inom kommunen.

Olle Duva
Planarkitekt

Bilagor

1. Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2023-04-28