

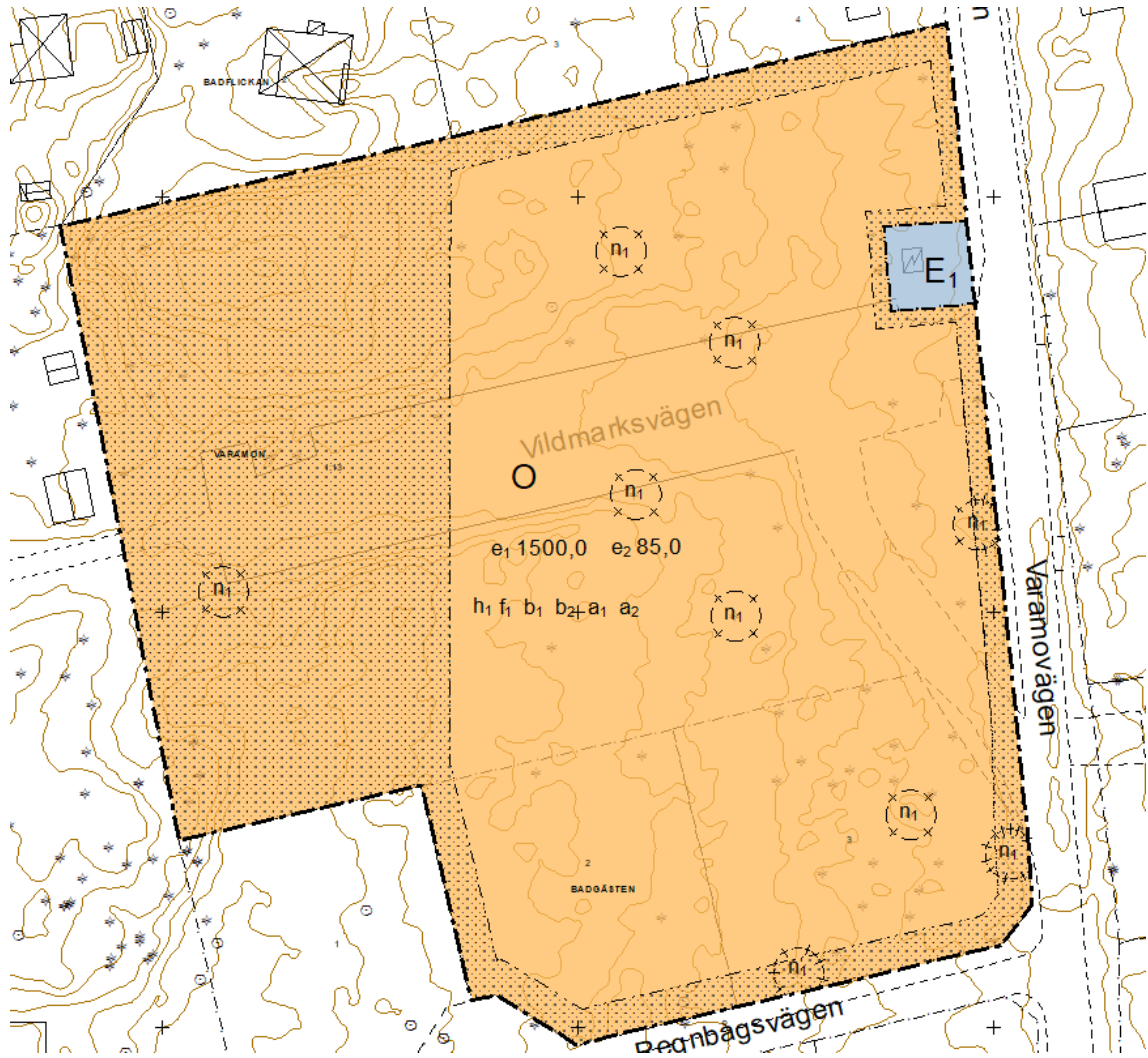
# Planbeskrivning

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

## ANTAGANDEHANDLING

Ärendenummer	SB-2017-13
Planens beteckning	
Planförfarande	Utökat förfarande
Lagstiftning	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Påbörjad	2017-04-20
Antagen av KF	2024-05-13
Laga kraft	20XX-XX-XX
Genomförandetid	60 månader
Datum för upprättande	2018-03-06
Datum för senaste revidering	2024-04-02

# Plankarta



OBS EJ SKALENLIGT

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

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

### GRÄNSLINJER


- ■ — ■ — Planområdesgräns
- · — · — Användningsgräns
- · · · — Egenskapsgräns
- + — Sekundär egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  E<sub>1</sub> Transformatorstation
-  O Tillfällig vistelse

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### *Begränsning av markens utnyttjande*

-  Marken får inte förses med byggnad.

#### *Höjd på byggnadsverk*

- $h_1$  Högsta totalhöjd är 8,0 meter.

#### *Utnyttjandegrad*

- $e_1$  1500,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>.
- $e_2$  85,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> per byggnadskropp

#### *Utformning*

- $f_1$  Byggnader ska uppföras friliggande

#### *Utförande*

- $b_1$  Källare får inte finnas.
- $b_2$  Minst 50,0 % av marken ska vara genomsläpplig.

#### *Markens anordnande och vegetation*

- $n_1$  Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Träd får endast fällas vintertid

#### *Ändrad lovplikt*

- $a_1$  Bygglov krävs även för ljusanordningar utomhus.
- $a_2$  Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

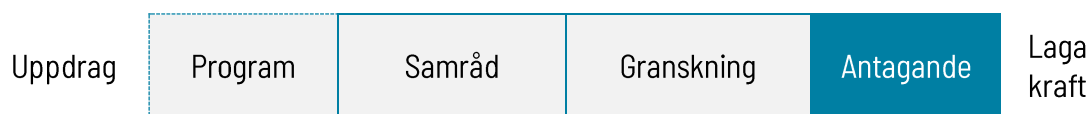
Marklov krävs även för fällning av träd. Marklovpikten omfattar tallar med diameter större än 25 cm samt ekar med diameter större än 40 cm, mätt 130 cm från marken, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Detta gäller för all kvartersmark.

#### *Fastighetsindelingsbestämmelser*

Planområdet ska bestå av en fastighet och får inte avstyckas till fler fastigheter.

### GENOMFÖRANDETID

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



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

# INNEHÅLL

Innehåll.....	5
1 Detaljplanens syfte .....	9
1.1 Syfte.....	9
2 Beskrivning av detaljplanen .....	10
2.1 Lägesbestämning.....	10
2.2 BAKGRUND .....	11
2.3 Hela detaljplanen.....	13
2.4 Allmän platsmark .....	15
2.4.1 Huvudmannaskap .....	15
2.5 Kvartersmark.....	15
2.6 Befintlig miljö.....	15
2.7 Genomförandetid .....	15
2.8 Ärendeinformation .....	16
2.9 Motiv till detaljplan.....	17
2.10 Motiv till planförfarande.....	17
3 Motiv till detaljplanens regleringar .....	18
3.1 Motiv till regleringar.....	18
3.1.1 Användning av kvartersmark.....	18
3.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	18
4 Planeringsförutsättningar.....	21
4.1 Kommunala planeringsförutsättningar .....	21
4.1.1 Översiktsplan.....	21
4.1.2 Planprogram.....	22
4.1.3 Detaljplan .....	22
4.1.4 Kommunala beslut.....	23
4.2 Riksintressen .....	24
4.2.1 Yrkesfiske.....	24
4.2.2 Naturvård .....	24
4.2.3 Trafikkommunikation .....	24
4.2.4 Totalförsvaret .....	24
4.2.5 Rörligt friluftsliv .....	24
4.2.6 Natura 2000.....	25

4.3	Miljökvalitetsnormer .....	25
4.3.1	Luft .....	25
4.3.2	Vatten.....	25
4.3.3	Buller.....	26
4.4	Risker för människors hälsa och säkerhet .....	26
4.4.1	Föroreningar.....	26
4.4.2	Trafikbuller .....	26
4.4.3	Översvämning.....	27
4.4.4	Erosion.....	28
4.4.5	Ras och skred.....	28
4.5	Natur och miljö.....	28
4.5.1	Natur och vegetation .....	28
4.5.2	Strandskydd .....	28
4.5.3	Artskydd.....	29
4.5.4	Geoteknik .....	35
4.5.5	Radon.....	35
4.5.6	Dagvatten.....	35
4.6	Kulturmiljö.....	36
4.6.1	Kulturhistorisk bebyggelsemiljö.....	36
4.6.2	Fornlämningar .....	36
4.7	Fysisk miljö.....	37
4.7.1	Stads- och landskapsbild .....	37
4.8	Trafik.....	37
4.8.1	Motortrafik .....	37
4.8.2	Gång- och cykeltrafik .....	38
4.8.3	Kollektivtrafik .....	38
4.8.4	Parkering .....	38
4.8.5	Utryckningsfordon .....	38
4.9	Teknisk försörjning.....	38
4.9.1	Vatten och spillvatten .....	38
4.9.2	Dagvatten .....	38
4.9.3	Fjärrvärme .....	39
4.9.4	El .....	39
4.9.5	Fiber och tele .....	39
4.9.6	Avfall .....	39

5	Konsekvenser .....	41
5.1	Kommunala planeringsunderlag.....	41
5.1.1	Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	41
5.1.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	41
5.1.3	Miljökonsekvensbeskrivning.....	42
6	Genomförandefrågor.....	43
6.1	Organisatoriska frågor.....	43
6.1.1	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	43
6.1.2	Markanvisning.....	43
6.1.3	Köpeavtal .....	43
6.1.4	Övriga avtal.....	43
6.1.5	Tidplan .....	43
6.2	Mark- och utrymmesförvärv.....	43
6.2.1	Skyldighet inlösen, huvudman .....	43
6.2.2	Skyldighet inlösen, stat .....	44
6.2.3	Rätt till inlösen, huvudman .....	44
6.2.4	Rätt till inlösen av rättighet, kommun .....	44
6.3	Fastighetsrättsliga frågor .....	44
6.3.1	Fastighetsägare .....	44
6.3.2	Fastighetsindelningsbestämmelser .....	44
6.3.3	Förändrad fastighetsindelning .....	44
6.3.4	Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	44
6.4	Ekonomiska frågor .....	44
6.4.1	Planekonomisk bedömning.....	44
6.4.2	Planavgift .....	45
6.4.3	Ersättningsanspråk .....	45
6.4.4	Inlösen.....	45
6.4.5	Drift allmän plats.....	45
6.4.6	Drift vatten och avlopp.....	45
6.5	Tekniska frågor .....	45
6.5.1	Utbyggnad allmän plats .....	45
6.5.2	Utbyggnad vatten och avlopp.....	45
6.6	Prövning enligt annan lagstiftning .....	46
7	Planeringsunderlag .....	47
7.1	Kommunala planeringsunderlag.....	47

7.2 Utredningar ..... 47

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

## 1.1 SYFTE

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

Planen medför en vidareutveckling av Varamon som besöksmål. Planförslaget möjliggör för semesterboenden i form av en stugby som tar hänsyn till de karaktärsdrag som kännetecknar Varamon.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning för att skapa bättre förståelse för detaljplanen. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under detaljplaneprocessen ska redovisas.

### 2.1 LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i Varamon i Motala tätort. Planområdet omfattar del av fastigheten Varamon 1:13 och fastigheterna Badgästen 2 och 3. Planområdet avgränsas av Varamovägen i öster med bostäder i form av småhus på motsatt sida vägen. Norr om planområdet finns ytterligare småhusbebyggelse och i söder angränsar området till Regnbågsvägen med småhus. Till väster angränsar området till ett tallområde som övergår till strand.



Figur 1 Planområdets lokalisering i Varamon med ungefärlig planområdesgräns markerat i blått.

Planområdet omfattar sammanlagt ungefär 10 500 kvadratmeter/1,05 hektar. Planområdet innehåller enligt gällande plan cirka 2300 kvadratmeter/0,23 hektar av användningen bostadsändamål (B), och till cirka 8200 kvadratmeter/0,82 hektar kombinerad användning av gata och park/plantering.

Del av fastigheten Varamon 1:13 och fastigheterna Badgästen 2 och 3 ägs av Motala kommun.

## 2.2 BAKGRUND

Motala kommun startade detaljplaneprojektet för kv. Badgästen 2017 som en del av det större arbetet med flera detaljplaner i Varamon som skulle ligga till grund för Lalandias framtida etablering i Motala. Det detaljplaneförslaget antogs av kommunfullmäktige 2018-12-10. Efter att detaljplanen antogs blev den överklagad till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen bedömde att tillräcklig hänsyn till observerade fladdermöss inte hade tagits, inte heller var upphävandet av strandskyddet tillräckligt motiverat av kommunen. Som följd av detta beslutade Mark- och miljödomstolen 2021-11-18 att upphäva kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen.

Som en följd av Mark- och miljödomstolens upphävande av kommunens tidigare antagandebeslut, väljer Motala kommun att fortsätta med detaljplanearbetet och ärendet. Kommun beslutade att planförslaget bör revideras och omarbetas för omgränsning. I det beslutet tar Motala kommun stöd från ett tidigare domslut från Mark- och miljööverdomstolen, mål P 13204-19, där samrådskravet inte gäller för en detaljplan där antagandebeslutet har upphävts.



Figur 2 Tidigare plankarta som antogs 2018.

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

	Gata
--	------

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

	Tekniska anläggningar
	Tillfällig vistelse

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

$b_1$	Största tillåtna byggnadsarea är 2200 kvadrater, 4 kap 11 § 1
	Marken får inte förses med byggnadsverk, 4 kap 11 § 1

	Högsta totalhöjd 1 meter. Tekniska anläggningar får anläggas därutöver, 4 kap 11 § 1
--	--------------------------------------------------------------------------------------

Utformning

$f_1$	Byggnader ska uppföras friliggande, 4 kap 16 § 1
$f_2$	Största byggnadsarea per byggnadskropp är 85 kvm, 4 kap 16 § 1

Utförande

$b_1$	Källare får inte finnas, 4 kap 16 § 1
-------	---------------------------------------

Markens anordnande och vegetation

$n_1$	Marken är avsedd för träd som inte får fällas, 4 kap 10 §
$n_2$	Minst 50% av markytan ska vara tillgänglig för infiltration, 4 kap 10 §

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft, 4 kap 21 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, 4 kap 15 § 3

Värdefull vegetation ska bevaras. Marklov krävs även för trädfällning. Marklovpikten omfattar tallar med diameter större än 25 cm samt ekar med diameter större än 40 cm, mått 130 cm från marken, 4 kap 15 § 3

Fastighetsindelning

Kvartersmarksområde för O ska omfatta en fastighet, 4 kap 16 § 1

Strandskydd

$a_1$	Strandskyddet upphävs för del av planområdet, 4 kap 17 §
-------	----------------------------------------------------------

Figur 3 Planbestämmelser för tidigare antagen plan från 2018.

## 2.3 HELA DETALJPLANEN

Gällande stadsplan 273 *Mellersta Varamon och riksväg 50* från 1980 innefattar ett större område inom Varamon. Det aktuella området är planlagt för gata och park/plantering inom stora delar av området samt bostadsändamål (B) i form av småhus i områdets södra del. Parkeringen är inte utbyggd till den totala kapaciteten och inga bostäder har byggts i områdets södra del.

Planförslaget möjliggör för användningen tillfällig vistelse (O) och för byggnationen av en stugby med en största byggnadsarea (BYA) på 85 kvadratmeter per byggnad och med en höjd på 8 meter. Ett E-område för transformatorstation placeras i anslutning till Varamovägen i planområdets norra del. Det område som faller inom strandskyddet kommer att planläggas med prickmark och inga byggnader kommer att möjliggöras.

Vid tidigare planläggning, 2017 - 2018, togs ett bebyggelseförslag fram som har använts som utgångspunkt för det aktuella planförslaget och till den tillåtna storleken på byggnaderna.



Figur 4 Tidigare bebyggelseförslag från 2017 - 2018 som aktuellt planförslag har utgått ifrån.

Det som skiljer den tidigare antagna planen från det aktuella planförslaget är främst att strandskyddet inte upphävs. Planområdets västra del kommer att omfattas av prickmark och någon byggnation kommer att inte möjliggöras. Det innebär även att träd inte kommer behöva fällas för att ge utrymme till byggnationer, vilket i sin tur minimerar den påverkan som planförslaget medför.

I det aktuella planförslaget planläggs inte det sydvästra hörnet, med anledning till att det hamnar inom strandskyddet. Det bortplockade området består av fastigheten Badgästen 1 och möjliggör för bostadsbebyggelse enligt gällande stadsplan. I och med att fastigheten inte planläggs på nytt, kommer den att fortsätta möjliggöra för bostadsbebyggelse i enlighet med gällande stadsplan.



Figur 5 Aktuell utformning på planförslagets plankarta. Källa: Motala kommun.

Utöver strandskydd och geografisk yta, reglerar det aktuella planförslaget att utomhusbelysning ska hanteras i bygglov samt att fler träd omfattas av  $n_1$ -bestämmelsen. Träden omfattas av marklovplikten för fällning av träd, vilket ytterligare minskar planens påverkan på fladdermöss.

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

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan, ÖP 2040.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

## **2.4 ALLMÄN PLATSMARK**

I gällande stadsplan 273 innefattas cirka 8200 kvadratmeter av allmän platsmark i form av gata och plantering/park i ett syfte att tillskapa en parkeringsplats.

I planförslaget kommer ingen allmänplatsmark att planläggas.

### **2.4.1 Huvudmannaskap**

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken i dagsläget. Då ingen allmän platsmark finns i planförslaget så är inget huvudmannaskap aktuellt.

## **2.5 KVARTERSMARK**

I gällande stadsplan 273 finns cirka 2300 kvadratmeter kvartersmark i områdets södra del och utgörs av bostadsändamål (B). Kvartersmarken är inte bebyggd och är i dagsläget igenväxt.

Det nya planförslaget kommer att innefatta cirka 10 500 kvadratmeter kvartersmark med användningen tillfällig vistelse (O) samt en mindre yta för användningen transformatorstation (E<sub>1</sub>). Egenskapsbestämmelser tillkommer som reglerar utnyttjandegraden för planområdet samt största storlek för enskilda byggnader. Planen kommer även att reglera minsta andel genomsläpplig markyta och bevarandet av värdefulla träd. Planområdets västra del, som innefattas av strandskyddet, är cirka 3000 kvadratmeter och omfattas av prickmark då strandskyddet inte avses upphävas.

## **2.6 BEFINTLIG MILJÖ**

I dagsläget utgörs planområdet främst av en parkeringsyta vid Vildmarksvägen samt en ytterligare utfartsväg från parkering till Varamovägen. Resterande delar av planområdet utgörs av park/plantering som utgörs främst av tallar och andra träd men även en del sly och buskage.

Planområdet ligger i mellersta Varamon och omges av småhusbebyggelse till söder och norr samt på motsatt sida av Varamovägen i öster. Bebyggelsen utgörs främst av permanentbostäder i form av enbostadshus/villor om 1-2 våningar. Den småskaliga bostadsbebyggelsen är ett kännetecken för Varamon och den nya byggnationen som planförslaget möjliggör är reglerad i ett syfte att ta hänsyn till det.

I väster övergår park/plantering till strand där även en mindre byggnader finns, såsom kiosk och en toalett.

## **2.7 GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 60 månader från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

## 2.8 ÄRENDEINFORMATION

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat planförfarande. Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

<b>Moment</b>	<b>Instans</b>	<b>Datum</b>
Information om start	Plan- och miljönämnden	2017-04-20
Beslut om samråd	Plan- och miljönämnden	2018-03-26
Samrådstid		9 april 2018 - 14 maj 2018
Beslut om granskning	Plan- och miljönämnden	2018-09-20
Granskningstid		24 september 2018 - 22 oktober 2018
Beslut om godkännande	Plan- och miljönämnden	2018-11-21
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	2018-12-10
Information om återstart	Samhällsbyggnadsnämnden	2022-11-16
Beslut om granskning 2	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-03-22
Granskningstid 2		27 mars 2023 - 28 april 2023
Beslut om godkännande	Samhällsbyggnadsnämnden	17 april 2024
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	13 maj 2024
Laga kraft		

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd- eller granskningsskedet kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Postadress: Motala kommun  
Gemensam ledningsförvaltning/Planenheten  
591 86 Motala

E-post: [samhallsbyggnad@motala.se](mailto:samhallsbyggnad@motala.se)

Under samråd och granskning fanns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar att ta del av 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 att ta del av 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).

## 2.9 MOTIV TILL DETALJPLAN

I gällande stadsplan 273 är området utpekat som parkeringsyta med inslag av park/plantering samt möjligheten till tre villatomter i söder. Motivet till att göra en ny detaljplan som möjliggör för tillfällig vistelse (O) är att stärka Varamon som besöksmål och turistdestination.

Parkeringen är idag inte utbyggd på det sätt som gällande plan har illustrerat och den bostadsbebyggelse som är möjlig är inte genomförd, stora delar av planområdet är även igenväxt. Planförslaget ger nya möjligheter till att bättre nyttja området och att tillskapa möjligheten för stugby som är modern och anpassad efter dagens behov.

Motala kommuns gällande översiktsplan ÖP2040 pekar ut området som stadsbygd med förtätning och bebyggelse, Varamon pekas ut som ett attraktivt besöksmål och en viktigt angelägenhet för hela kommunen. Befintliga värden inom Varamon ska värnas samtidigt som utvecklingen ska motsvara dagens förväntningar för boende och besökare.

## 2.10 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

En detaljplan för kvarteret Badgästen togs fram för detta område under 2017 - 2018 som antogs av Kommunfullmäktige. Därefter upphävde Mark- och miljödomstolen kommunens beslut att anta detaljplanen. Enligt rättspraxis (2019-P 13204) så framgår att ett detaljplaneärende kan fortsättas efter att ett tidigare antagandebeslut upphävts. Därför har kommunen valt att fortsätta det gamla detaljplaneärendet för kvarteret Badgästen och avser justera planförslaget utifrån de aspekter som låg till grund för upphävandet av detaljplanens tidigare antagandebeslut. Därefter kommer kommunen låta planförslaget granskas en andra gång och sedan fortsätta planprocessen i vanlig ordning.

Planförslaget bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan ÖP 2040 och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och bedöms inte formellt kräva ett utökat planförfarande. Dock tillämpades utökat planförfarande vid starten av den tidigare planläggningen 2017 - 2018 och då detaljplaneärendet är detsamma så bibehålls det utökade planförfarandet.

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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


### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

#### 3.1.1 Användning av kvartersmark

**O – Tillfällig vistelse:** Motivet att planlägga för O utgår ifrån 2 kap. 3 § att främja en långsiktig hushållning med mark samt 2 kap. 3 § att främja en god ekonomisk tillväxt. En långsiktig god hushållning främjas genom att utveckla planområdet i den linje som ÖP 2040 anger för området. Genom att planlägga för tillfällig vistelse (O) möjliggörs det för modern verksamhet som grundar sig i turism och Varamon som besöksmål.

**E<sub>1</sub> – Transformatorstation:** Motivet att planlägga för E<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av hushållning med energi. En transformatorstation (E<sub>1</sub>) planläggs i syfte att säkerställa elförsörjningen för verksamheterna inom kvartersmarken.

#### 3.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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

Prickmarken i norr och söder är fyra meter och säkerställer att byggnader inte tilkommer i direkt anslutning till grannfastigheter i norr respektive Regnbågsvägen.

Prickmarken i öst är två meter och syftar till att skapa avstånd mellan planområdets bebyggelse och Varamovägen samt befintlig transformatorstation.

Prickmarken i väster innefattar det område som ligger inom 100 meter från strandkant och omfattas av strandskyddet. Då strandskyddet inte upphävs i planförslaget kommer inga byggnader att tillåtas inom det berörda området.

**h<sub>1</sub> – Högsta totalhöjd är 8,0 meter:** Motivet att planlägga för h<sub>1</sub> utgår från 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Stora delar av planområdets västra del består av prickmark och därmed bedöms området inte kräva förbud mot flera våningar eller reglera en nedtrappning av totalhöjden.

Toalhöjden på 8,0 meter möjliggör för byggnation utformas med två våningar, vilket passar väl in i den befintliga bebyggelsen.

**e<sub>1</sub> 1500,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>:** Motivet att planlägga e<sub>1</sub> utgår från 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset för av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Ny bebyggelse regleras till mindre än 50% av markytan inom byggrätten.

**e<sub>2</sub> 85,0 – Största tillåtna byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> per byggnad:** Motivet att planlägga e<sub>2</sub> utgår från 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset för av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Genom att begränsa byggnader inom planområdet till 85 kvadratmeter så hålls bebyggelsevolymernas skala nere i syfte att överensstämja med områdets karaktär. Genom att tillåta byggnader om 85 kvadratmeter möjliggörs för en verksamhet som är mer anpassad för de förväntningar som ställs på en modern stugby.

**n<sub>1</sub> – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk:** Motivet att planlägga för n<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. § 3 planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av grönområden. Bestämmelsen används för att skydda hålträd som finns inom planområdet, så länge träden inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Träden bedöms som värdefulla då hålträd ofta fungerar som boplatser för insekter och djur och i Varamon återfinns fladdermöss som generellt nyttjar hålträd som boplatser.

**n<sub>2</sub> - Tallar med stamdiameter större än 25 centimeter samt ekar med stamdiameter större än 40 centimeter (stamdiameter mätt 130 centimeter från marken) får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk:** Motivet att planlägga för n<sub>2</sub> utgår ifrån 2 kap. § 3 planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av grönområden samt ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen. Reglering kombineras även med prickmark där marken inte får förses med byggnad.

**a<sub>1</sub> – Bygglov krävs även för ljusanordningar utomhus:** Motivet att planlägga a<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska, i fråga om skyltar och ljusanordningar, utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till kulturvärdena. Då fladdermöss har identifierats i anslutning till planområdet så syftar bestämmelsen att förhindra påverkan på fladdermöss.

**a<sub>2</sub> – Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet:** Motivet att planlägga a<sub>2</sub> utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar

samt risken för översvämning. För att säkerställa att plankartans bestämmelser om markens genomsläpplig efterlevs så har plankartan försetts med utökad lovplikt. Det innebär att det krävs marklov för att hårdgöra marken.

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

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

**b<sub>1</sub> – Källare får inte finnas:** Motivet att planlägga för b<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållanden samt risken för översvämning. Grundvattnet i området är högt och därmed regleras förbud mot källare för att motverka och minimera risken för vattenintrång i byggnader som en följd till det höga grundvattnet.

**b<sub>2</sub> – Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig:** Motivet att planlägga för b<sub>2</sub> utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning. Hur stor andel av marken som ska vara genomsläpplig regleras i syfte att möjliggöra för fördröjning och infiltration av dagvatten.

**f<sub>1</sub> – Byggnader ska uppföras friliggande:** Motivet att planlägga för f<sub>1</sub> utgår från 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset för av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Syftet är att reglera så att byggnader ej får byggas ihop och frångå den småskaliga karaktären för området.

**Planområdet ska bestå av en fastighet och får inte avstyckas till fler fastigheter:** Motivet att planlägga utgår ifrån 2 kap. 3 § att med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Syftet är att skapa en stugby inom en fastighet som är enhetlig. Genom att inte möjliggöra för fler fastigheter kommer ytterligare servitut/rättigheter inte att krävas.

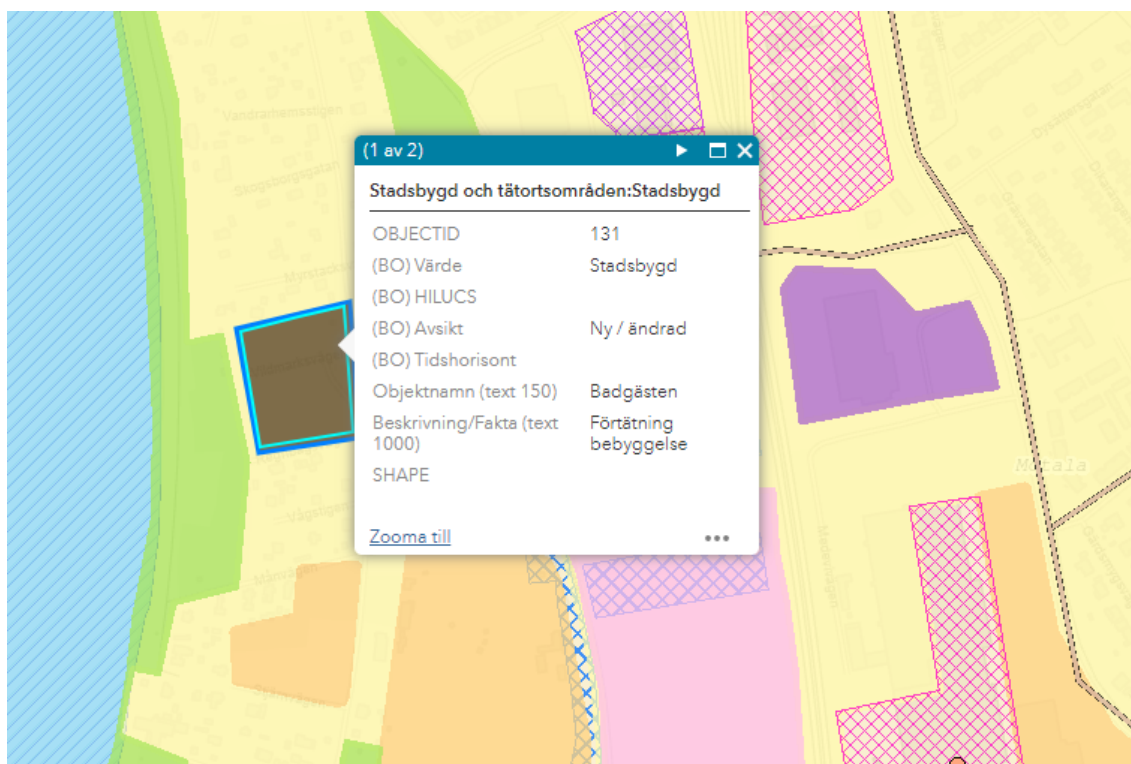
## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

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

### 4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### 4.1.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan ÖP 2040 pekar ut området för Badgästen (OBJECTID 131) som lämplig utveckling av stadsbygd med bebyggelse och förtätning. Utöver det så pekar översiktsplanen ut Varamon som ett viktigt område för kommunen, särskilt sett till besöksnäringen. Det framgår att hänsyn ska ges till de värden som finns i området samtidigt som ny utveckling ska möjliggöras.



Figur 6 Utdrag ur översiktsplan ÖP 2040. Källa: Motala ÖP 2040.

Den föreslagna användningen, tillfällig vistelse (O), går i linje med ÖP 2040 och dess intentioner för området. Planförslaget möjliggör för en vidareutveckling av turismen och besöksnäringen genom att planera för en stugby.

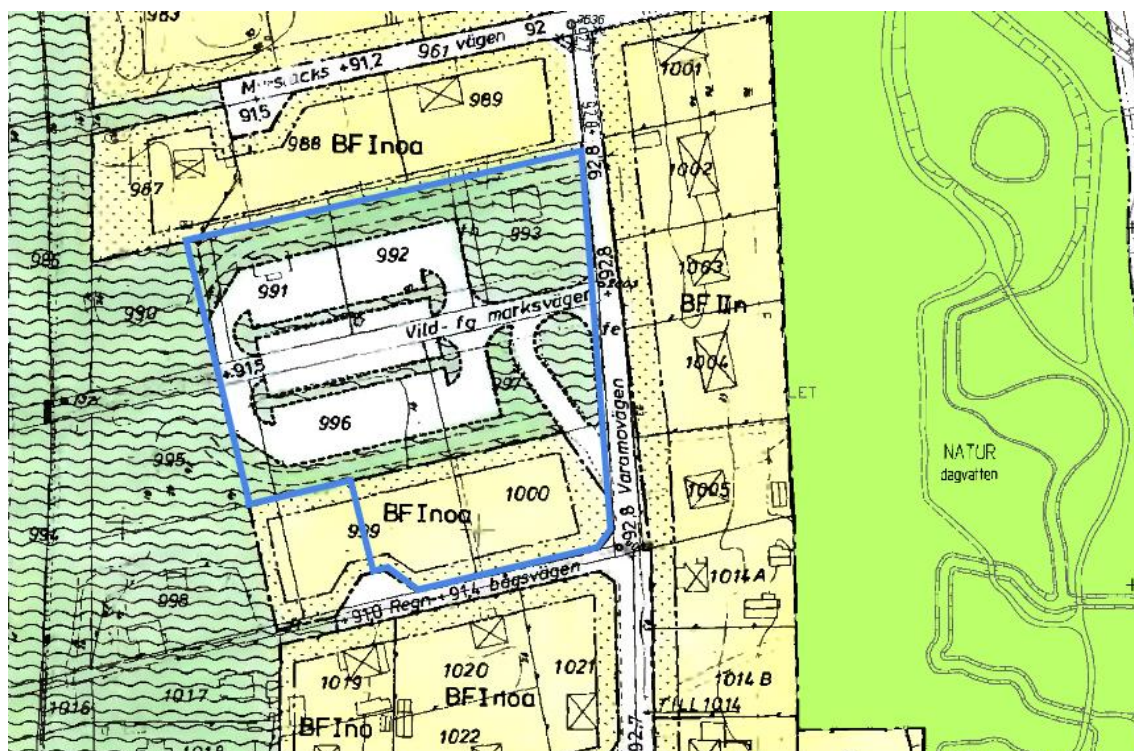
Planförslaget bedöms därmed gå vara förenlig med gällande översiktsplan ÖP 2040.

#### 4.1.2 Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

#### 4.1.3 Detaljplan

Planområdet är en del av den gällande stadsplan 273 som omfattar stora delar av mellersta Varamon.



Figur 7 utdrag ur gällande stadsplan 273, planområdesgränsen för planförslagets är blåmarkerat. Källa: Motala kommun.

Gällande stadsplan tillåter gata och park/plantering i ett syfte att tillskapa en parkeringsyta. I områdets södra del möjliggörs det för småhusbebyggelse i form av tre villatomter, varav två ingår området för det aktuella planförslaget.

Området med användning för bostadsändamål har bestämmelser för bostäder (B), fristående hus (F) och tillåter en våning (I). Ytterligare egenskapsbestämmelser som reglerar att det ska vara källarlösa hus (o), förbud mot vindsinredning (n) och att tomten ej ska vara mindre än 1000 kvadratmeter (a). I planbeskrivning framgår det att areal för huvudbyggnad inte får överskrida 70 kvadratmeter. 2008 antogs *ändring av detaljplaner avseende utnyttjandegrad m.m. Mellersta och norra Varamon, Motala (ÄDP 27)*. Ändringen av detaljplanen medförde att 12% av tomtarealen får bebyggas. Huvudbyggnad får vara 10% tomtarealen, dock maximalt 90 kvadratmeter.

2008 antog kommunen även *Ändring av detaljplan avseende marklovplikt för träd fälltning i Varamon, Motala kommun (ÄDP 30)*. Ändringen ställer krav på marklovplikt för träd med en särskild diameter, 25 cm för tallar och 40 cm för ekar.

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.

Det aktuella planförslaget kommer att ersätta gällande stadsplan och tillhörande ändringsplaner, därför reglerar planförslaget största byggnadsstorlek och trädfallning på ett liknande sätt som gällande planer gör.

#### **4.1.4 Kommunala beslut**

Motala kommun tecknade den 5 april 2017 ett markanvisningsavtal med företaget Lalandia A/S. Avtalet innebär att exploitören får förtur att förvärva det utpekade området efter att en detaljplan har upprättats. Detaljplanen tas därför fram av kommunen för att pröva möjligheterna att genomföra företagets koncept.

Den 20 april 2017 informerades Plan och miljönämnden (före detta namnet på dagens Samhällsbyggnadsnämnden) om att förvaltningen startade arbetet med en detaljplan för Kvarteret Badgästen.

Den 26 mars 2018 beslutade Plan- och miljönämnden att genomföra samråd för detaljplanen för Badgästen. Samrådstiden var mellan 9 april – 14 maj 2018 och samrådsmöten hölls den 18 april 2018.

Den 20 september 2018 beslutade Plan- och miljönämnden att genomföra granskning av detaljplanen för Badgästen. Granskningstiden var mellan 24 september – 22 oktober 2018.

Den 21 november 2018 beslutade Plan- och miljönämnden att godkänna detaljplanen för Badgästen och att skicka detaljplanen vidare till Kommunfullmäktige för att ta beslut om att anta detaljplanen.

Den 10 december 2018 beslutade Kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Badgästen. Därefter blev detaljplanen överklagad.

Den 18 november 2021 meddelade Mark- och miljödomstolen beslut om att upphäva detaljplanen. Domen hänvisade att tillräckligt godtagbara skäl för upphävandet av strandskyddet saknades samt att det inte tydligt gick att utläsa om fladdermöss påverkades av detaljplanen eller inte.

Den 16 november 2022 informerades samhällsbyggnadsnämnden om att omarbetning av detaljplanen för kv. Badgästen m.fl. har återupptagits från den tidigare planläggningen.

Den 22 mars 2023 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att genomföra granskning för detaljplanen för kv. Badgästen m.fl. Granskningstiden var mellan 27 mars – 28 april 2023.

Den 17 april 2024 föreslås samhällsbyggnadsnämnden att godkänna detaljplanen för kv. Badgästen m.fl.

Den 13 maj 2024 föreslås kommunfullmäktige att anta detaljplanen för kv. Badgästen m.fl.

## **4.2 RIKSINTRESSEN**

### **4.2.1 Yrkesfiske**

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:  
Riksintresse för yrkesfiske – Vättern (MB 3 kap. 5 §)

Då planområdet inte innefattar eller ligger i anslutning till Vättern bedöms endast utsläpp av dagvatten till Vättern eventuellt kunna påverka Vättern och därigenom riksintresset. Eftersom den föreslagna dagvattenhanteringen säkerställer att Vätterns miljö kvalitetsnormer inte påverkas så bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset för yrkesfiske

### **4.2.2 Naturvård**

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:  
Riksintresse för naturvård – Vättern (MB 3 kap. 6 §)

Då planområdet inte innefattar eller ligger i anslutning till Vättern bedöms endast utsläpp av dagvatten till Vättern eventuellt kunna påverka Vättern och därigenom riksintresset. Eftersom den föreslagna dagvattenhanteringen säkerställer att Vätterns miljö kvalitetsnormer inte påverkas bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset för naturvård.

### **4.2.3 Trafik kommunikation**

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:  
Riksintresse för kommunikation – riksväg 50 (MB 3 kap. 8 §)  
Riksintresse för kommunikation – MSA-område, Linköping flygplats (MB 3 kap. 8 §)

Detaljplan bedöms inte medföra en stor nog trafikökning för att medföra negativ påverkan på riksintresse för riksväg 50. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för Linköping flygplats.

### **4.2.4 Totalförsvaret**

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:  
Riksintresse för totalförsvaret – stoppområde för höga objekt, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)  
Riksintresse för totalförsvaret – MSA-område, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)  
Riksintresse för totalförsvaret – MSA-område, Karlsborgs övningsflygplats (MB 3 kap. 9 §)

Detaljplanen möjliggör inte för bebyggelse över 45 meter och bedöms därför inte påverka riksintresset för stoppområde för höga objekt. Detaljplanen bedöms inte påverka de andra riksintressen för Malmens flygflottiljflygplats och Karlsborgs övningsflygplats.

### **4.2.5 Rörligt friluftsliv**

Planområdet ligger inom eller i närhet av följande riksintresse:

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.

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

Planområdet har begränsad betydelse för friluftslivet, Den mindre parkeringen nyttjas främst sommartid av badgäster till Varamobaden.

#### **4.2.6 Natura 2000**

Planområden ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

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

Då planområdet inte innefattar eller ligger i anslutning till Vättern bedöms endast utsläpp av dagvatten till Vättern eventuellt kunna påverka Vättern och därigenom riksintresset.

Eftersom den föreslagna dagvattenhanteringen säkerställer att Vätterns miljökvalitetsnormer inte påverkas bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset för Natura 2000.

### **4.3 MILJÖKVALITETSNORMER**

#### **4.3.1 Luft**

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Det finns MKN för flera ämnen, bland annat kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid och partiklar (PM10).

Motala kommun har kontrollerat luftkvaliteten i urban tätort sedan vinterhalvåret 1986/87 med olika intervall inom IVL Svenska Miljöinstitutet AB (IVL):s urbanmätning. Urbannätet bygger på ett samarbete mellan ett antal svenska kommuner och IVL. Motala är även med i Samverkansförbund för Östergötland (SLÖ) och behöver därför inte kontrollera alla parametrar genom egen mätning. Det är främst trafiken som bedöms ge upphov till hälsofarliga utsläpp i form av kvävedioxider (NO<sub>2</sub>), partiklar (PM) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC).

En beräkning för partiklar och kvävedioxid till prognosår 2040 har baserats på cirka 4 500 fordon per dygn varav cirka 1 % är tung trafik. År 2017 visade en trafikmätning på cirka 2 400 fordon per dygn andelen tung trafik 1 %. Beräkningen visar att MKN för luft inte överskrids, men att en undre tröskel för utvärdering överskrids marginellt.

En beräkning i SIMAIR genomfördes i samband med den tidigare planläggningen 2017 - 2018. Beräkningen redovisar att halter för PM10 ligger under de nedre utvärderingströsklarna vad gäller årsmedelhalten och dygnsvärdet.

#### **4.3.2 Vatten**

Planområdets recipient utgörs av följande vattenförekomst:

Miljökvälitesnormen för ytvattenförekomsten Vättern – Störvättern (WA11665077), med god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är att god ekologisk

status ska upprätthållas. Kvalitetskravet är att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med två undantag. Ett undantag för senare målår för dioxiner och PFOS till 2027 samt ett annat undantag för mindre stränga krav för PBDE och kvicksilver som överskrids överallt.

Vättern är dricksvattentäkt och området omfattas av närheten av grundvattenförekomsten Motala-Klockrike (WA31160323), med god kemiskt status och god kvantitativ status. Enligt en dagvattenutredning som VOS genomförde 2018 bedöms inte planförslaget föranleda en förändring av miljökvälitetsnormerna för den stora vattenförekomsten Vättern. För att minimera påverkan inom planområdet säkerställas andel gemomsläpplig markyta genom planbestämmelser. De reningsåtgärder som har föreslagits i denna utredning säkerställer att MKN inte ökar.

### **4.3.3 Buller**

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

## **4.4 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **4.4.1 Föroreningar**

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

### **4.4.2 Trafikbuller**

En trafikbullerutredning togs fram av Tyréns 2018 för planförslaget. Syftet var att utreda hur trafikbullernivåerna förändras på grund av den tänkta utformningen av området och den ökade trafiken. För befintlig bebyggelse har bullerutbredningskartor tagits fram för prognosåret 2040. Utredningens slutsats är att det generellt inte är så höga trafikflöden i området och bostadsbebyggelsen i de allra flesta fall ligger på ett sådant avstånd från vägar att bullernivån vid fasader klarar 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Då planförslaget inte reviderats mycket sedan den tidigare granskningen så, bedöms utredningen vara applicerbar för gällande förslag. Planområdet bedöms därmed inte påverkas av trafikbuller.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för tillfällig vistelse (O) för semesterboenden, något som gällande plan inte möjliggör. Även om bostäder inte tillåts inom planområdet har trafikbullerutredning utgått från de riktvärden som ställs för bostäder.

Enligt *förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)* 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i

stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt *förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* 4 § gäller också att om trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Vidare bör även minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Enligt *förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* 5 § gäller att ifall den maximala ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad överskrider 70 dBA, bör den maximala ljudnivån inte överskrida med mer än 10 dBA fler än fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Buller från spårtrafik och vägar Utomhus	Högsta trafikbullernivå i dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 <sup>a)</sup>	
Vid en bostadsbyggnads fasad, om högst 35 m <sup>2</sup>	65	
Vid en eventuell uteplats	50	60 <sup>b)</sup>
a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör: 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. b) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00		

#### 4.4.3 Översvämning

VOS genomförde en dagvattenutredning 2018 som konstaterade att den totala arean är cirka 1,14 hektar och med ett krav på att 50 % av ytan är genomsläpplig finns cirka 0,5 hektar för infiltration. För att minimera påverkan på Vättern ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) gälla, det vill säga att dagvattenhanteringen ska lösas inom den egna fastigheten.

Dagvattenutredningen har även utrett situationen vid skyfall, extremväder med en återkomsttid på 20, 50 och 100 år. Vid ett regn med 100 års återkomsttid kan man vid den lägre infiltrationskapaciteten behöva fördröjning av cirka 30 kubikmeter vatten. Det bör därmed säkerställa att dagvattnet från hårdgjorda ytor leds till ytor med god infiltrationskapacitet och eventuellt skapa en extra yta vid lågpunkter där hus inte byggs. Fördröjning kan ske på flera olika sätt. Var och hur denna fördröjning placeras bestäms i projekteringen.

Ett lågstråk för avrinning vid skyfall korsar planområdet i nord-sydlig riktning. Stråket bryts i nuläget av den asfalterade ytan. Överskottsvatten från planområdet kan eventuellt hamna i ett instängt lågstråk på tomtmark söder om planområdet detta bör man tas hänsyn till vid projektering av området. Vid en infiltrationskapacitet på 25 – 50 mm/hektar och en area på

cirka 0,5 hektar får man ett utflöde i marken på cirka 70 - 140 l/s. Vid ett regn med 100 års återkomsttid kan man vid den lägre infiltrationskapaciteten behöva fördröjning av cirka 30 kubikmeter vatten. Man bör därmed säkerställa att dagvattnet från hårdgjorda ytor leds till ytor med god infiltrationskapacitet och eventuellt skapa en extra yta vid lågpunkter där hus ej byggs.

Den asfalterade ytan fungerar som en vattendelare och ytor måste skapas i lågpunkter på vardera sidan av denna. Med en reglerhöjd på 0,5 meter behövs en yta på 60 kvadratmeter på vardera sidan. Detta ska beaktas vid projektering och det bör säkerställas att tillräcklig infiltrationskapacitet och volym finns vid respektive hus.

#### **4.4.4 Erosion**

Planförslaget bedöms inte medföra risker för erosion.

#### **4.4.5 Ras och skred**

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram av Hylanders Geo-Byrå 2018. Utredningen bedömer att det inte föreligger någon risk för ras eller skred för planområdet.

### **4.5 NATUR OCH MILJÖ**

#### **4.5.1 Natur och vegetation**

En naturvärdesinventering genomfördes 2018. Naturvärdesinventeringen har utförts enligt Svensk Standard för att klassificera naturområdena inom planområdet med utgångspunkt i deras naturvärden. Utöver förekomsten av arter har inventeringen kartlagt skyddsvärda områden samt noterat vilka strukturer som omfattas av det generella biotopskyddet.

Naturvärdesbedömningen har gjorts i fyra klasser; klass 1 har högst naturvärde, klass 2 har högt naturvärde, klass 3 har påtagligt naturvärde och klass 4 har visst naturvärde. Kännetecknande för Varamons strandmiljöer är framförallt de grova tallarna. Även en viss ekpopulation förekommer inom Varamon-området.

Planområdet motsvarar naturvårdsinventeringens objekt 1 där naturvärdena bedöms som klass 4, dvs visst naturvärde och en viss positiv betydelse för den biologiska mångfalden.

Området ligger mellan ett villaområde och består av en blandskog av torr till frisk typ med ovanligt många grova tallar. I mitten av området ligger en parkering och en strandtallskog och asfaltsväg gränsar mot väst respektive mot öst. Trädskiktet består av tall, björk, lönn och ek. Enstaka grov asp samt bärande träd av rönn och fågelbär finns. Buskskiktet består mest av sly från rönn, lönn, sälj och ek med inslag av hallon. Markskiktet är gräsrikt med inslag av blåbär- och lingonris, vårfryle, liljekonvalj, praktlysing och humleblomster. Enstaka död ved.

#### **4.5.2 Strandskydd**

I gällande stadsplan 273 är strandskyddet upphävt. Vid ny planläggning kommer strandskyddet att återinträda och delar av planområdet kommer att ligga inom

strandskyddat område. Det strandskyddade området planläggs med användningen tillfällig vistelse (O) samt med prickmark, det vill säga mark där byggnader inte får uppföras. Då ingen bygggrätt planläggs så avses inte strandskyddet att upphävas. I bygglovsskedet kommer därför åtgärder tillåtna på prickmark kräva strandskyddsdispens.

### 4.5.3 Artskydd

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

#### 4.5.3.1 Fladdermöss

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

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

Kommunens föreslagna åtgärder har beskrivits i en artskyddsrapport 2023 till länsstyrelsen som underlag för ett pågående artskyddssamråd för södra Varamon angående fladdermöss och fåglar. I artskyddsrapporten presenter kommunen ett antal åtaganden som planeras för att minimera påverkan på fladdermusfaunan i samband med genomförandet av flera detaljplaner i Varamonområdet där aktuell plan, Badgästen, omfattas. I artskyddsutredningen bedömer Calluna att dessa är lämpliga och väl genomtänkta för att minimera risken för påverkan, men presenterar ytterligare skyddsåtgärder som bedöms nödvändiga för att säkerställa att genomförandet av planerna inte riskerar att aktualisera förbuden i artskyddsförordningen. Utöver detta föreslås också ett antal lämpliga försiktighetsmått som kan stärka fladdermössens möjlighet att nyttja området ytterligare.

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.

Försiktighetsmått är dock inte nödvändiga åtgärder för att undvika att förbud aktualiseras. Utifrån detta har kommunen uppdaterat sin artskyddsrapport under 2024 för att omfatta samtliga nödvändiga skyddsåtgärder och försiktighetsmått inför färdigställandet av artskyddssamrådet.

### **Badgästens status och utformning**

I artskyddsutredningen utgår Calluna från att aktuellt planområde i nuläget består utav en markparkering med angränsande natur. Syftet med planen är att möjliggöra för byggnader för tillfällig vistelse samt att bevara ett större område mot stranden som obebyggt.

### **Badgästens inventeringsresultat**

I anslutning till detaljplaneområdet Badgästen noterades sammanlagt 67 inspelningar av fladdermöss under Petterssons inventering 2018. Av dessa inspelningar var 65 av nordfladdermus och dvärgpipistrell. Endast en obestämd individ ur *Myotis*-släktet och en gråskimlig fladdermus spelades in i övrigt.

Calluna tolkar detta resultat som att området inte är av stor vikt för fladdermössen generellt. De enda arter som förekommer någorlunda frekvent är nordfladdermus och dvärgpipistrell, vilka är två generalistarter som förekommer spritt inom hela området och som har sin huvudsakliga aktivitet på andra platser inom södra Varamon-området. Området besöks troligen tillfälligt vid förflyttningar inom södra Varamon-området, men bedöms inte vara en viktig livsmiljö.

### **Befintliga åtaganden för Badgästen**

Nio träd inom planområdet har identifierats som värdefulla och omfattas av bestämmelsen n<sub>1</sub> träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Kvartersmarken omfattas av ytterligare bestämmelse som reglerar att tallar med stamdiameter större än 25 centimeter samt ekar med stamdiameter större än 40 centimeter (stamdiameter mätt 130 centimeter från marken) får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. I samråd med Calluna har kommunen åtagit sig en skyddsåtgärd genom att införa en bestämmelse som innebär att all avverkning av träd endast sker under vintertid som. Vintertid definieras nedan under stycket Generella åtgärdsförslag vid exploatering. Planområdets västra del, som angränsar mot stranden, omfattas av prickmark. Prickmarken syftar till att säkerställa att området inte bebyggs samt att bibehålla vegetation och en mörk korridor för fladdermössen. Inom planområdets kvartersmark kräver kommunen bygglov för ljusanordningar utomhus för att säkerställa att tillkommande belysning anpassas med hänsyn till fladdermössen. Dessutom kommer en belysningsplan att tas fram av Motala kommun.

### **Bedömning av åtaganden i Badgästen**

Konnektiviteten i landskapet upprätthålls genom anpassning av belysningen enligt en belysningsplan för fladdermössen samt den buffertzonen som sparas i västra delen av området. I och med detta uppstår inga barriäreffekter för fladdermössen. Hålträden sparas i största möjliga mån och får endast fällas om de utgör en säkerhetsrisk. Calluna bedömer därmed att områdets kontinuerliga ekologiska funktion som förflyttningsstråk, tillfällig jaktmark eller viloplats upprätthålls. De hålträd som kommer att behöva avverkas kommer

att fällas vintertid när de inte nyttjas av fladdermössen. Därmed finns ingen risk för att fladdermöss störs, skadas eller dödas i samband med avverkningen av dessa. Calluna bedömer sammantaget att kommunens åtaganden är tillräckliga för att säkerställa att förbuden i artskyddsförordningen inte aktualiseras i samband med genomförandet av planen.

### **Förslag till ytterligare åtaganden**

Att spara hålträden så långt som möjligt inom området är ett lämpligt försiktighetsmått men ses inte som ett måste, då det finns gott om hålträd i övrigt inom södra Varamonområdet. Inventeringarna i anslutning till området indikerar inte heller någon större närvaro av fladdermöss eller kolonier. Calluna bedömer inte att fladdermössen idag passerar området i öst-västlig riktning i någon större utsträckning, utan att de troligen följer korridorer norrifrån. En korridor som är två meter bred är inte nödvändigtvis tillräckligt bred för att säkerställa att fladdermössen kommer att passera området i öst-västlig riktning. Att förstärka den tänkta korridoren från fyra meter till sex meter bedöms därför vara ett lämpligt försiktighetsmått, men inte en tvingande skyddsåtgärd.

### **Den samlade bedömningen för hela Varamonområdet**

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

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

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

För övriga arter är antalet inspelningar så pass lågt att deras förekomst inom området som mest kan ses som sporadisk. Som tidigare inventeringar och utredningar har nämnt så har detta troligtvis att göra med att området redan idag är så pass ljusförorenat att dessa arter inte har tillräckligt med lämplig (mörk) livsmiljö inom området. Arternas förekomst inom södra Varamonområdet är enligt Calluna inte tillräcklig för att området ska bedömas som en livsmiljö som dessa arter nyttjar frekvent. Fladdermöss kan ha stora hemområden som innefattar koloniplats, jaktmarker, förflyttningsstråk och platser för att till exempel dricka.

Att en fladdermus har spelats in ett fåtal gånger inom ett område ska därför inte tas som en indikation på att arten regelbundet förekommer där. Inventeringsresultaten talar snarare för att det rör sig om individer som har sina mer frekvent nyttjade livsmiljöer i närheten (exempelvis Mariebergsudden eller längre norrut längs Vätternstranden) och som tillfälligt passerar området för att jaga eller flyga till andra, mer frekvent nyttjade områden.

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

### **Generella åtgärdsförslag vid exploatering**

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

Generellt är mörker en resurs för fladdermöss och belysning bör begränsas i så stor utsträckning som möjligt. Olika arter av fladdermöss är emellertid olika känsliga för ljus och fladdermöss kan även vara olika känsliga beroende på vilken aktivitet de utför. Vid yngelkolonier och vid vatten när de ska dricka är till exempel alla fladdermusarter känsliga, medan det vid jakt kan variera. *Myotis*-arter och brunlångöra anses generellt vara mycket ljusskygga arter. En rekommendation är därför att anpassa belysningen i området vid bygglovsprövning och i framtida belysningsplaner för att hänsyn tas till fladdermöss. Belysning kan anpassas på olika sätt. Belysningen kan med fördel vara närvarostyrd och ha en begränsad ljusspridning, till exempel genom lägre stolpar med avskärmat och nedåtriktat ljus. Belysning kan även anpassas genom val av armatur som inte avger UV-ljus eller kallvitt ljus. Ett varmare gult eller varmvitt ljus är bättre att använda ur ett fladdermusperspektiv, gärna under 2 500 kelvin. Reflektorskivor och asymmetriskt riktat ljus är effektivt för att rikta ljuset vid eventuell användning av strålkastare. Ett asymmetriskt ljus med en mjukare riktningsbåge gör även ljuset mindre bländande och mer riktat mot en specifik yta i stället för symmetrisk riktning där ljuset sprids i alla riktningar. På så vis belyses endast det område som behöver vara upplyst och mängden spilljus till omkringliggande områden minskas. Potentiella boplatser för fladdermöss får inte belysas om fladdermöss ska kunna använda dem för reproduktion.

Ljusordningar kan anpassas för fladdermöss inom planområdet genom att:

- Använda skärmatade och nedåtriktade ljusarmaturer.

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

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

#### 4.5.3.2 Fåglar

Fennicus Natur AB genomförde en konsekvensbedömning av fågelarter 2022. I området identifierades arterna Björktrast och Grönfink som arter med en minskande population.

Björktrasten beskrivs födosöka i hög grad på ytor med kort gräsvegetation dvs betesmarker, gräsmattor och periodvis på vallar och ängar, men nyttjar också lövträd både i skog och solitära träd. På höst och vinter är bär och frukt viktiga födokällor. Arten förekommer ganska rikligt i Varamon-området. Påverkan i denna yta kan i viss mån föreligga genom att det lövriska buskskiktet kommer att försvinna och lämpliga platser för bo kommer att minska (men på en liten yta).

Grönfinken har minskat kraftigt i landet under senare år, främst till följd av en parasitsjukdom, men är fortfarande en vanlig fågel. Arten trivs bäst i blandade miljöer med både uppvuxna träd, täta buskage och öppna gärna örtrika gräsmarker. Bo placeras i täta träd eller buskar. Till Varamon-området sett så är nog exakt boplatser mer ett resultat av slump och kan förväntas ända sig från år till år. Därmed antas planens påverkan vara mycket liten för förekomsten av grönfink i området.

I ett syfte att minska den potentiella påverkan som planförslaget medför, planerar kommunen för att fågelholkar i varierande storlekar sätts upp som kompensationsåtgärd inom planområdet.

#### 4.5.3.3 Vattensalamandrar

Nardus Ekologisk konsult genomförde en naturvärdesinventering och fördjupad artinventering av groddjur vid Varamon 2021. Inventeringen undersökte dammarna som



Figur 8 Dammarna där mindre vattensalamander noterades, planområdet är markerat i blått. finns öster om området samt sydöst. I Sverige finns två arter vattensalamandrar, större vattensalamander (*Triturus cristatus*) och mindre vattensalamander (*Lissotriton vulgaris*). Den större har ett starkt skydd enligt Artskyddsförordningen, medan den mindre har ett svagare skydd. Inga större vattensalamandrar identifierades i inventeringen och mindre vattensalamander noterades enbart i dammarna sydöst om planområdet. I planområdet noterades inga vattensalamandrar och det finns inga noterade småvatten för reproduktion eller övervintringsplatser inom planområdet.

Då vattensalamandrar inte har noterats inom planområdet samt att naturvärdesinventeringen inte identifierat stenmur, stenröse, eller annat som kan vara lämpligt som övervintringsplatser för grod- och kräldjur, bedöms planförslaget inte påverka vattensalamandrar eller platser som vattensalamandrar nyttjar för reproduktion eller övervintring.

Uppgifter har inkommit till kommunen att vattensalamander har observerats i området. Vattensalamandrar är djur som kan röra sig relativt långt från sina platser för reproduktion och övervintring vilket skulle kunna förklara observationer av vattensalamander inom planområdet. Det kommer fortfarande efter exploatering vara möjlig för vattensalamandrar

att förflytta sig kring och genom planområdet då långt ifrån hel området bebyggs med stugor och delar av planområdet kommer inte bebyggas alls

#### 4.5.4 Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning togs fram 2018 för området och refereras som område 5 i utredningen.

Område 5 begränsas av Regnbågsvägen i söder, villatomter i norr och Varamovägen i öster. Områdets västra del ligger i anslutning till Vättern och cirka 25 meter från strandlinjen. Området består i dess centrala del av en bredare asfalterad gata (Vildmarksvägen) för biluppställning och i östra delen en därtill asfalterad tillfartsväg. I övriga delar är markytan plan till svagt kuperad, har huvudsaklig lutning svagt mot Vättern och upptages av träd- och slyvegetation. Ytan närmast Vättern är tämligen öppen med tallar och gräsytor.

Provtagningen vid punkt i nordöstra delen visar att jorden överst utgörs av humushaltig jord och högförmultnad torv ned till cirka 0,5 meters djup. Därunder följer främst finsand med fast – mycket fast lagring ned till 3 meters djup. Jordgrunden därunder är växellagrad med omväxlande mycket lösa till fasta jordlager ned till sonderingsstopp på 18,85 meter. Övriga undersökningspunkter inom området visar även förekomst av varierande lösa - fasta jordlager intill aktuella sonderingsdjup motsvarande 20,5 meter till 21,1 meter. Sonderingen vid punkt 5:4 har avbrutits på 13,0 meters djup.

Utförda sonderingar och provtagningar visar att jordgrunden inom aktuellt område är måttligt sättningkänslig för belastning. Grundläggning av småhusbebyggelse upp till två våningar kan ske på mark varvid vissa snedsättningar kan uppkomma. Med hänsyn till förekomst av lokalt varierande grundförhållanden rekommenderar vi en geoteknisk översyn i samband med detaljprojektering. Utskiftning av humushaltig jord och eventuell fyllning ska ske inom byggnadsytor och dess influensytor. Om tveksamhet av jordens beskaffenhet uppkommer vid grundschakten ska geoteknisk sakkunnig person tillkallas.

#### 4.5.5 Radon

Markradonmätningarna har skett med markradondetektor enligt metod ROAC och i radonmätningen uppmättes 5 kBq/m<sup>3</sup>.

Den geotekniska undersökningen rekommenderar att området i sin helhet preliminärt klassificeras som lågradonmark. Kompletterande radonmätningar förordas emellertid vid detaljprojektering för att säkerställa riskklassificering.

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

#### 4.5.6 Dagvatten

VOS genomförde en dagvattenutredning 2018 som konstaterade att den totala arean är cirka 1,14 hektar och med ett krav på att 50 % av ytan är genomsläpplig finns cirka 0,5

hektar för infiltration. För att minimera påverkan på Vättern ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) gälla, det vill säga att dagvattenhanteringen ska lösas inom den egna fastigheten.

Planområdet ingår inte i beslutat verksamhetsområde för dagvatten utan hantering av dagvatten ansvarar fastighetsägare för inom sin fastighet, genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Det vill säga att fastighetsägare infiltrerar sitt dagvatten inom sin fastighet.

Denna lösning för hantering av dagvatten, i denna del av Varamonområdet, är till för att minska påverkan på Vättern och dess strand, då förutsättningar för att rena dagvatten i kommunal anläggning innan vattnet släpps ut i Varamoviken är svår att genomföra. Dessutom skulle en sådan anläggning påverka strandområdet negativt. Till detta tillkommer också att LOD hanteringen bidrar till att behålla grundvattennivån i området. Det medför att det som främst blir relevant för detta område är halten föroreningar i det vatten som infiltrerar och hur den kan förväntas ändras i och med exploateringen. För området är det att förvänta en ökning av näringsämnen, då det blir mer gröna ytor och en minskning av övriga studerade ämnen då andelen parkering minskar.

Hantering av dagvatten genom LOD ska fortsatt gälla i området. För att säkerställa att marken är fortsatt genomsläpplig införs planbestämmelse att minst 50% av markytan på kvartersmarken ska vara genomsläpplig.

Asfaltsytan som finns i området idag är aningen högre än omkringliggande skog som bedöms vara blöt. Enligt översvämningskarteringen skär ett lågstråk över området. Vid projektering bör lågstråkets sträckning beaktas och hänsyn tas så att det inte blir en försämring för det instängda området norr om planområdet. I väst mot stranden finns en strandvall. Del av området ligger inom vattenskyddsområde för vattentäkt (Vättern). Enligt SGU:s jordartskarta består marken av postglacial sand. Infiltrationsmöjligheterna bedöms vara goda, men grundvattennivån kan vara hög, vilket begränsar möjligheterna för vilka lösningar man kan göra inom området.

## **4.6 KULTURMILJÖ**

### **4.6.1 Kulturhistorisk bebyggelsemiljö**

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse med kulturvärde, däremot finns det två utpekade byggnader på motsatt sida av Varamovägen. Det är gamla Varamogården som byggdes 1910 och bedöms ha ett högt kulturvärde. Det andra huset är ett bostadshus på 1,5 våningar från 1909 och bedöms ha ett lägre kulturvärde.

### **4.6.2 Fornlämningar**

Sweco har 2018, efter beslut från Länsstyrelsen Östergötland, utfört en arkeologisk utredning, etapp 2, inför detaljplaneläggning vid Varamon i Motala kommun, Östergötlands län.

Fem provrutor togs upp för hand och materialet sållades. Provrutorna motiverades av att marken på platsen föreföll opåverkad av sentida aktivitet, varför fynd kunde förväntas direkt under torven. Därefter togs fyra schakt upp med grävmaskin och ett urval av materialet sållades. Schakt- och dumpmassor genomsöktes extensivt med metalldetektor. Jordmånen utgjordes av sand. Inga fornlämningar påträffades och inga ytterligare arkeologiska åtgärder föreslås.

## 4.7 FYSISK MILJÖ

### 4.7.1 Stads- och landskapsbild

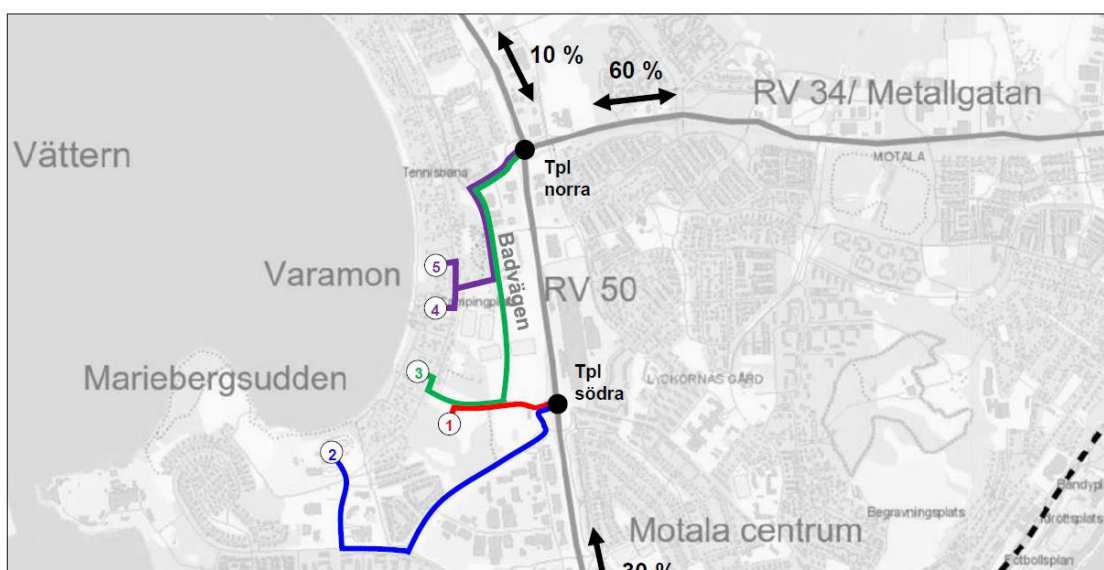
Området omfattas idag av en parkering omgiven av högväxta träd, sly och annan växtlighet. För de befintliga byggrätterna i planområdets södra del är även den marken bestående av växtlighet. Planförslaget kommer möjliggöra för byggnader med en byggnadsarea på max 85 kvadratmeter och en totalhöjd på 8 meter, i ett syfte att ta hänsyn och efterfölja den småskaliga bebyggelse som återfinns i Varamon.

Planförslaget tar även hänsyn till den natur som kännetecknar området, särskilt träden. De hålträd som återfinns i området kommer att bevaras samt att marklov kommer krävas för fällning av grova träd. Den del av planområdet som berörs av strandskydd och är närmst badstranden kommer att inte tillåta byggnader på marken, här kan en tätare vegetation möjliggöras.

## 4.8 TRAFIK

### 4.8.1 Motortrafik

Som visat på kartan nedan är tanken att trafiken till de fem planområdena ska styras genom skyltning så att område 1 och 2 nås från södra trafikplatsen och område 3, 4 och 5, från norra trafikplatsen. Då Varamovägen huvudsakligen ska användas för boendetrafik nyttjas den parallella vägen, Badvägen, för trafiken till området.



Figur 9 Styrd färdväg för besökarna till exploatörens fem planområden sett utifrån de två trafikplatserna och det överordnade vägnätet.

#### **4.8.2 Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelvägnätet är uppbyggt av ett antal huvudcykelstråk med Motala centrum som utgångspunkt, kompletterat med mindre cykelvägar. I bostadsområdena är cyklisterna hänvisade till blandtrafik.

Gång- och cykelvägnätet i Varamonområdet är idag väl utbyggt längs de större gatorna väst om riksväg 50, med undantag av Månvägen som är utpekad i cykelplanen som en länk som ska kompletteras. Längs delar av cykelvägnätet väster om Badvägen/Bispigatan saknas dock tydliga och gena kopplingar i väst-östlig riktning som sammankopplar strandområdet med den befintliga gång- och cykelvägen längs Badvägen/Bispigatan. En förstärkning av denna koppling är viktig för att öka tillgängligheten inom Varamon generellt, särskilt då många nya verksamhetsområden är planerade att etableras längs Badvägen samt att de allmänna parkeringarna och de nya busshållplatserna är föreslagna längs samma gata. Kommunen kommer att se över det övergripande cykelnätet till granskningen.

#### **4.8.3 Kollektivtrafik**

Planområdet saknar i nuläget en god kollektivtrafikanslutning. Närmsta busshållplatser är i sydöst vid Delfinvägen, där stadsbussar åker, och till öster vid Medevivägen där både stadsbussar och landsbygdsbussar åker.

#### **4.8.4 Parkering**

Befintlig allmän parkering kommer att försvinna vid genomförandet av planen, det är upp till fastighetsägaren att lösa parkeringar på egen kvartersmark i samband med byggnation.

#### **4.8.5 Utryckningsfordon**

God framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon anses kunna uppnås inom planområdet, det kontrolleras även i bygglovskedet.

### **4.9 TEKNISK FÖRSÖRJNING**

#### **4.9.1 Vatten och spillvatten**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten och till området finns upprättad servisanslutning till det allmänna ledningsnätet som nyttjas. Planområdet korsas idag av en privat ledning för spillvatten och dricksvatten i öst-västlig sträckning, som ägs av Motala kommun. Ledningarna försörjer *Rosa kiosken* samt en toalett som finns i anslutning till Varamostranden. Översyn av behovet av att behålla ledningarna ska genomföras. Om ledningarna ska ligga kvar behöver flytt ske på en bit av dricksvattenledningen för att inte ligga inom E-område och ledningarna behöver säkras med servitut.

#### **4.9.2 Dagvatten**

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. För att minska risken för dålig badvattenkvalitet och ökad tillföring av potentiellt förorenat dagvatten i Varamoviken,

så avses antalet dagvattenledningar som leder till Vättern behöva hållas nere. Utifrån det har ledningsnätet inte byggts ut helt i området, det vill säga är området inte ett verksamhetsområde för dagvatten. Detta innebär att fastighetsägarna ansvarar för hantering av dagvatten och det sker med principen infiltration av vatten i mark. Genom detta minskar även risken för att sand följer med dagvattenledningar bort från området. Även dränvatten ska infiltreras på tomtmark eller fördröjas. Infiltration av dagvatten i området bidrar även till att behålla grundvattennivån i Varamonområdet.

LOD inom tomtmark innebär att lämpliga infiltrationsytor, exempelvis torra dammar, gräsmattor, svackdiken och grusytor nyttjas för att ta hand om dagvatten från hårdgjorda ytor. Stuprörsutkastare leder dagvatten från taken ut mot infiltrationsytor alternativt ner i stenkistor eller underjordiska dagvattenkassetter. För att fördröja avrinningen från taken kan gröna tak användas.

Vid brandsläckningsarbeten kan släckvatten komma att avrinna till infiltrationsytorna. I de fall en sådan händelse inträffar behöver de förorenade massorna omgående schaktas bort innan föroreningar når grundvattnet.

#### **4.9.3 Fjärrvärme**

Fjärrvärmeledning finns inte framdraget till detaljplaneområdet.

#### **4.9.4 EI**

Vattenfall Eldistribution AB har befintlig transformatorstation inom planområdet som kommer att planläggas med ett E<sub>1</sub>-område, för att säkerställa dess placering och områdets elförsörjning. Vid en flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs åtgärderna av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

#### **4.9.5 Fiber och tele**

Skanova äger teleanläggningar inom planområdet. Ägaren av teleledning svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt. Vid behov av flytt eller skydd av teleanläggningar ska initierande part bekosta åtgärderna.

Ägaren av fiberledningen svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt. Förbindelsepunkt flyttas ut och ledningar inom kvartersmarken överläts till exploatören.

#### **4.9.6 Avfall**

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

Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.

den faktiska mängd avfall som genereras inom området. Det ska finnas tillräckligt utrymme i anslutning till utsorteringsplatsen för de hämtningsfordon som ska samla in avfallet. Förslagsvis bör miljöhus placeras så att hämtning möjliggörs från Varamovägen, alternativt en placering som inte kräver backning av avfallsfordon. Mer information finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.

## 5 KONSEKVENSER

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra. Samtliga konsekvenserna redovisas i sin helhet i planhandlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande om huruvida detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan redovisas nedan samt den skälen för varför. Vissa frågor redovisas i egna avsnitt nedan.

### 5.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

#### 5.1.1 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 §. Undersökningen i sin helhet kan tas del av i planhandlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan. Den sammanvägda bedömningen utifrån undersökningen är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en miljökonsekvensbeskrivning.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan på något av de tidigare beskrivna värdena och inte heller antas planen medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön.

#### 5.1.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas i sin helhet i planhandlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan.

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

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

Planen antas medföra både positiv och begränsad negativ påverka på fåglar beroende på art. Planen bedöms ha liten påverkan på björktrast och grönfink då arterna gillar blandade miljöer med bland annat större öppna ytor och boplatser bedöms vara av slump och inte direkt kopplade till området. Planen antas inte påverka fladdermössen, då planen anses innehålla de åtgärder som krävs för att förhindra att negativ påverkan på fladdermössen sker. Detta genom att boplatser/koloniplatser bevaras och rekommendationer för belysning beaktas. Planen antas inte påverka Natura 2000, riksintresset för naturvård eller strandskyddet.

Planen antas bidra med en positiv dragningskraft till Varamon som turistdestination och besöksmål. Planen antas kunna medföra en positiv påverkan för riksintresseområdet för

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.

rörligt friluftsliv, genom att planens användning kan bidra till att främja turismen i Varamon. Planen antas inte påverka de sociala värdena som uppmärksammats av brukare eller allmänhet.

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

Planen antas inte medföra påverkan på extrema naturhändelser kopplat till översvämning eller erosion. Planen bedöms innehålla de åtgärder som krävs för att inte medföra påverkan på extrema naturhändelser kopplat till ras och skred. Planen antas inte medföra påverkan på miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Planen bedöms innehålla de åtgärder som krävs för att inte medföra påverkan på miljökvalitetsnormerna för ekologisk och kemisk status för grund- och ytvatten.

### **5.1.3 Miljökonsekvensbeskrivning**

En miljökonsekvensbeskrivning upprättades i samband med den tidigare planläggningen 2018, då ingick flertalet andra områden i miljökonsekvensbeskrivningen. För det aktuella planförslaget har en ny undersökning om betydande miljöpåverkan tagits fram, eftersom en undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts som visar på att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan har ingen ny miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

## **6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

### **6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **6.1.1 Ansvarsfördelning och huvudmannskap**

Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen på kvartersmark.

#### **6.1.2 Markanvisning**

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

#### **6.1.3 Köpeavtal**

Köpeavtal har tecknats mellan nuvarande fastighetsägare Motala Kommun och det kommunala bolaget Sjöstaden Motala Mark AB avseende fem detaljplaneområden i Varamon där kv. Badgästen ingår. Sjöstaden Motala Mark AB avser sedan överlåtas i sin helhet till exploatören via det aktieöverlåtelseavtal som tecknats mellan parterna.

Avtalen har godkänts av kommunfullmäktige i Motala kommun i oktober 2019.

#### **6.1.4 Övriga avtal**

Ett genomförande avtal ska tecknas. Avtalet ska reglera villkor och åtaganden för exploateringens genomförande.

Ett genomförandeavtal har tecknats mellan Motala Kommun, Sjöstaden Motala Mark AB och Goldcup 19227 AB, uät. Lalandia Motala AB och avtalet har godkänts av kommunfullmäktige i Motala kommun. Avtalet reglerar villkor och åtaganden för exploateringens genomförande.

#### **6.1.5 Tidplan**

Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen vunnit laga kraft.

## **6.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV**

I detaljplanen planläggs ingen allmän platsmark, därmed krävs inget mark eller utrymmesförvärv för att genomföra detaljplanen.

#### **6.2.1 Skyldighet inlösen, huvudman**

Detaljplanen föranleder ingen inlösen.

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.

### **6.2.2 Skyldighet inlösen, stat**

Detaljplanen föranleder ingen inlösen.

### **6.2.3 Rätt till inlösen, huvudman**

Detaljplanen föranleder ingen inlösen.

### **6.2.4 Rätt till inlösen av rättighet, kommun**

Detaljplanen föranleder ingen inlösen.

## **6.3 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

### **6.3.1 Fastighetsägare**

Varamon 1:13 – Motala kommun

Badgästen 2 – Motala kommun

Badgästen 3 – Motala kommun

### **6.3.2 Fastighetsindelingsbestämmelser**

Fastigheten får inte styckas till fler fastigheter då syftet med detaljplanen är att skapa en sammanhängande stugby.

### **6.3.3 Förändrad fastighetsindelning**

Del av fastigheten Varamon 1:13 och fastigheterna Badgästen 2 och 3 kommer genom fastighetsbildning att bli en gemensam fastighet.

### **6.3.4 Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Fastigheterna Badgästen 2 och 3 samt del av Varamon 1:13 ska regleras till en gemensam fastighet, förslagsvis fastighetsregleras Badgästen 3 och del av Varamon 1:13 till Badgästen 2. Lantmäteriförrättning som krävs av planens genomförande enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen söks av Motala kommun hos lantmäterimyndigheten, Motala kommun. Fastighetsägaren bekostar lantmäteriförrättningen.

Vid flytt av dricksvattenledning från E<sub>1</sub>-område till kvartersmark för tillfällig vistelse, ska ett servitut upprättas mellan berörda fastigheter.

## **6.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **6.4.1 Planekonomisk bedömning**

Detaljplanen finansieras av Motala kommun. Genomförandet av detaljplanen innebär vissa kostnader i form av iordningställande av allmän plats. Kostnader för detaljplanen och genomförandet av detaljplanen avses finansieras genom försäljning av kvartersmark.

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.

#### **6.4.2 Planavgift**

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

#### **6.4.3 Ersättningsanspråk**

Detaljplanen föranleder inget ersättningsanspråk.

#### **6.4.4 Inlösen**

Detaljplanen föranleder ingen inlösen.

#### **6.4.5 Drift allmän plats**

I detaljplanen planläggs ingen allmän platsmark.

#### **6.4.6 Drift vatten och avlopp**

Planområdets fastighet är idag ansluten till kommunala allmänna vatten och spillvattenanläggningen. VA-huvudmannen ansvarar för att drift och underhåll fram till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Motala kommun ansvarar för drift och underhåll för de ledningar som korsar och försörjer *Rosa kiosken* och kommunal toalett som ligger i anslutning till Varamostranden. Eventuellt kan dessa ledningar tas ur bruk efter att en översyn av behovet av ledningarna genomförts. Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av den privata vatten- och spillvattenanläggningen inom fastigheten från förbindelsepunkt. Förändringar av VA-anläggning inom fastighet ansvarar fastighetsägare för. Inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för drift och underhåll av dagvattenanläggningar, hantering av dagvatten genom principen för LOD.

### **6.5 TEKNISKA FRÅGOR**

#### **6.5.1 Utbyggnad allmän plats**

I detaljplanen planläggs ingen allmän platsmark.

#### **6.5.2 Utbyggnad vatten och avlopp**

Inom fastigheten ansvarar fastighetsägare för utbyggnad av vatten- och spillvattenanläggning samt dagvattenhantering.

Servisanslutning för området finns idag som utnyttjas av Motala kommun för att försörja *Rosa kiosken* och toalett vid Varamostranden. 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.

Motala kommun äger och ansvarar för ledningar för vatten och spillvatten som korsar planområdet. Behovet av att behålla ledningarna ska ses över. Om ledningarna ska ligga kvar ska en bit av dricksvattenledningen flyttas för att inte ligga inom E-område samt upprätta servitut. Flytt samt servitut bekostar Motala kommun. Eventuellt kan ledningarna tas ur bruk och eventuella kostnader kopplat till detta bekostas av Motala kommun.

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.

Vid förändring av husbyggnation inom fastighet ska detta meddelas VA-huvudman. VA-huvudmannen tar ut anläggningsavgift enligt gällande taxa för anslutningen till vatten och spillvatten beroende på fastighetens styckning och förändring av byggnation inom fastigheten. Om fastighetsägare avser att förändra servisanslutningar till fastigheten bekostas detta av fastighetsägaren.

## **6.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING**

Kommunen har tillsammans med Länsstyrelsen Östergötland inlett ett artskyddssamråd i fråga om fladdermöss och fåglar i södra Varamon som berör bland annat detaljplanens planområde. Länsstyrelsen fattade i april 2024 beslut om att planen kan genomföras utan att förbuden i artskyddsförordningen utlöses under förutsättning att kommunen vidtar de skydds- och försiktighetsåtgärder som kommunen föreslagit under artskyddssamrådet. Beslutet innebär även att länsstyrelsen förelägger kommunen att vidta de skydds- och försiktighetsåtgärder som säkerställs i plankartan, föreslås säkerställas i kommande markanvisningsavtal eller liknande eller som kommunen i övrigt föreslagit under artskyddssamrådet.

## 7 PLANERINGSUNDERLAG

### 7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

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

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, Motala kommun, 2024-03-25.
- Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser, Motala kommun, 2024-03-25.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2023-03-13.
- Samrådsredogörelse, Motala kommun, 2018-09-17.
- Granskningsutlåtande 1, Motala kommun, 2018-11-15.
- Granskningsutlåtande 2, Motala kommun, 2024-03-25.
- Grundkarta, Motala kommun, 2023-03-06.
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2023-03-17.

Till detaljplanen hör följande kommunala planeringsunderlag:

- ÖP 2040, Motala kommun, 2022-07-06.
- Stadsplan 297, Motala kommun, 1980-05-19.
- Ändring av detaljplan 27, Motala kommun, 2008-09-24.
- Ändring av detaljplan 30, Motala kommun, 2008-09-25.

### 7.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Vatten och Samhällsteknik AB, Dagvattenutredning, 2018-03-21.
- Vatten och Samhällsteknik AB, Markmiljöutredning, 2018-01-15.
- Hylanders Geo-Byrå AB, Geoteknisk utredning PM, 2018-03-31.
- Hylanders Geo-Byrå AB, Geoteknisk utredning MUR, 2018-03-31.
- Tyréns, Trafikbulerutredning Varamon, 2018-03-20.
- Tyréns, Trafikbulerutredning, Gustavsvik, 2018-09-10.
- Tyréns, Trafikutredning, 2018-03-20.
- Motala kommun, Parkeringsutredning, 2018-03-06.
- Motala kommun, SIMAIR-beräkning 2017, 2018-08-23.
- Motala kommun, SIMAIR-beräkning 2030, 2018-08-23.
- Motala kommun, Naturvärdesinventering, 2018-10-11.
- Enviro Planning, Fladdermusinventering, 2018-11-05.
- Enviro Planning, Fladdermusbedömning, 2023-
- Fennicus Natur AB, Fågelinventering, 2022-06-23.
- Fennicus Natur AB, Fågelbedömning, 2022-06-16.
- Sweco, Varamon arkeologisk utredning etapp 1, 2018-08-16.
- Sweco, Varamon arkeologisk utredning etapp 2, 2019-09-27.
- Nardus, Naturvärdesinventering och fördjupad artinventering, 2021-05-28.
- Calluna, Artskyddsutredning för fladdermöss, 2024-01-12.

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.

### **Medverkande tjänstemän**

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

Olle Duva  
Planarkitekt

Detaljplan för kv. Badgästen m.fl., Varamon, Motala kommun.



# Motala kommun

## **PLANENHETEN, GEMENSAM LEDNINGSFÖRVALTNING**

POSTADRESS Planenheten, Motala kommun, 591 86 Motala

BESÖKSADRESS Drottninggatan 1, Motala TELEFON 0141-22 50 00

E-POST [samhallsbyggnad@motala.se](mailto:samhallsbyggnad@motala.se)

WEBBPLATS [motala.se/kommun](http://motala.se/kommun)