

Ärendenummer: SB-2022-3

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

Samrådredogörelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under samrådet har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
1. Länsstyrelsen Östergötland	2022-11-15	synpunkter
2. Lantmäterimyndigheten	2022-10-31	synpunkter
3. Polismyndigheten Region Öst	2022-10-31	ingen erinran
4. Statens geotekniska institut (SGI)	2022-12-09	synpunkter
5. Trafikverket	2022-10-28	ingen erinran
6. Östgötatrafiken	2022-10-24	synpunkter
7. Bildningsförvaltningen	2022-10-31	synpunkter
8. Vatten- och avfallsnämnden	2022-10-24	synpunkter
9. Miljö- och hälsoskydds enheten	2022-10-25	synpunkter
10. Räddningstjänsten	2022-10-31	synpunkter
11. Vattenfall Eldistribution AB	2022-10-31	synpunkter
12. Skanova AB	2022-10-11	synpunkter
13. Naturskyddsföreningen i Motala	2022-10-31	synpunkter
14. Varamons Vänner	2022-10-27	synpunkter
15. Sakägargrupp 1, 4 personer	2022-10-20	synpunkter
16. Sakägare 1	2022-10-20	synpunkter
17. Sakägare 2	2022-10-27	synpunkter
18. Sakägare 3	2022-10-31	synpunkter
19. Sakägare 4	2022-10-31	synpunkter
20. Sakägare 5	2022-10-31	synpunkter
21. Sakägare 6	2022-10-31	synpunkter
22. Sakägare 7	2022-10-31	synpunkter
23. Sakägare 8	2022-10-31	synpunkter
24. Sakägare 9	2022-10-31	synpunkter
25. Sakägare 10	2022-10-31	synpunkter
26. Sakägare 11	2022-10-31	synpunkter

Kommentarer på samtliga remissvar och synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas nedan tillsammans med Plan- och byggenhetens kommentarer i kursiv stil.

1. Länsstyrelsen Östergötland har följande synpunkter

Länsstyrelsen Östergötland framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer utifrån planförslaget nuvarande form och aktuella handlingar att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver förtydligas vad avser detaljplanens samband med ändring av detaljplanen inom angränsande delar av berörda fastigheter, Folkets park 1 och Folkets park 3. I övrigt bör planen också kompletteras och justeras för att planeringen bättre ska tillgodose skydd mot översvämning samt biotopskyddade miljöer i området.

Bedömning enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Inom eller i närheten av området finns riksintressen för yrkesfiske, naturvård, kommunikationer, totalförsvaret, rörligt friluftsliv samt Natura 2000-område. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planändringen inte riskerar att påverka förekommande riksintressen negativt. En förutsättning är dock att dagvattenhanteringen i området utformas så att ingen ökad belastning på vattenmiljön i Vättern sker.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

En dagvattenutredning har tagits fram och bifogats planförslaget. Förutsatt att framtida dagvattenhantering sker i enlighet med de åtgärder som framgår av dagvattenutredningen och planbeskrivningen bedömer Länsstyrelsen att föreslagen exploatering i området inte bidrar till en försämring av miljökvalitetsnormerna för ytvatten (Vättern). Länsstyrelsen understryker vikten av att området förses med en säker dagvattenhantering med anledning av att Vättern och det anslutande strandområdet utgör vattenskyddsområde.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Grundvatten

Planområdet berör grundvattenförekomsten WA31160323 vilken omfattas av miljökvalitetsnormer. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör tillföras ett resonemang om varför kommunen bedömer att planändringen inte påverkar grundvattenförekomstens status.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föranleda förtydligande i planbeskrivningen angående miljö kvalitetsnormerna och detaljplanens påverkan på grundvattenförekomsten Motala-Klockrike (WA31160323).

Strandskydd

Strandskyddet inom planområdet är upphävt sedan tidigare. Befintlig detaljplan omfattas därför inte av strandskydd, vilket inte påverkas av den ändring som nu föreslås.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planförslaget kommer medföra en ökad fordonstrafik som bidrar till en ökad bullerpåverkan på omgivande bebyggelse. Av bullerutredningen framgår att det behövs en bullerskärm på 1,5 m i fastighetsgräns både vid förskolan Gustavsvik och förskolan Nya Humlan för att klara ekvivalenta riktvärden i skolornas utemiljö. För en långsiktigt hållbar lösning ser Länsstyrelsen att bullerutredningens föreslagna bullerskyddsåtgärder bör genomföras.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föranleda korrigerande och förtydligande i planbeskrivningen avseende bullerdämpande åtgärder vid förskolan Gustavsvik och Mariebergs förskola (tidigare förskolan Nya Humlan).

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

Översvämning vid skyfall.

I planbeskrivningen redovisas två alternativ till förslag på dagvattenhantering och hur dagvatten avleds till recipienten vid skyfall. Inför granskningen av planförslaget är det lämpligt att kommunen har tagit ställning till vilket alternativ som prioriteras för området. Länsstyrelsen bedömer att frågan är hanterad på ett bra sätt och att det inte föreligger någon risk för översvämning inom området om kommunen planerar utifrån något av de två förslagen. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att reglera höjder i plankartan för att säkra framtida rinnvägar.

Plan- och byggenhetens kommentar: Inför granskningen har en uppdatering av dagvattenutredningen genomförts för att förtydliga vissa delar. Planbeskrivning förtydligas med information från uppdateringen samt vilket dagvattenhanteringsförslag ur dagvattenutredningen som rekommenderas. Reglering av markhöjder bedöms kunna avsevärt försvåra genomförandet av planen utifrån markens beskaffenhet, varför inte reglering av markhöjder inte införts i plankartan.

Geoteknik

Av planhandlingarna framgår att de geotekniska förutsättningarna varierar och att delar av området utgörs av sättningsbenägen mark där särskilt hänsyn måste tas vid grundläggning av byggnader och utfyllnad. Länsstyrelsen anser att planhandlingen måste förtydliga hur området ska bebyggas utan risk för skador på grund av sättningar eller erosion.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten har föranlett en ytterligare kontroll av markens stabilitet med avseende risk för ras och skred. Planhandlingen har kompletterats med detta. Avseende sättningar så redogör planbeskrivning samt den tillhörande geotekniska utredningen hur grundläggning kan se för att motverka sättningsproblematik. Avseende erosion så kvarstår bedömningen om att det inte föreligger någon risk för långsiktig påverkan av stranderosion, vilket redovisas i planbeskrivningen.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver göras tydligare. De avsedda planbestämmelserna bör presenteras i samma dokument som plankartan. Vidare behöver planbeskrivningen tydligare redogöra för hur planändringen hänger samman med den nya plan som upprättas för angränsande områden (Folkets park 1 m fl). Med nuvarande presentation är det mycket svårt att förstå planens avsikter, genomförbarhet och konsekvenser.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föranleda ändring i planförslaget där vi beskriver kopplingen mellan de två planerna.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att föreslagen detaljplan överensstämmer med gällande översiktsplan och att det är lämpligt att pröva planändringen med utökat planförfarande.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras

Naturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att strandskogen med småvatten avses bevaras och undantas från bebyggelse.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras

I västra delen av området finns en pilallé som omfattas av biotopskydd. I planhandlingarna framgår att kommunen önskar ta bort allén, dock utan närmare redogörelse för vilka särskilda skäl som skulle motivera borttagande. Länsstyrelsen anser att kommunen i första hand ska försöka utforma detaljplanen så att allén kan vara kvar. Här bör särskilt beaktas att ett borttagande kan inverka negativt på möjligheterna att klara artskyddet eftersom allén ligger i ett stråk som artskyddsutredningen för fladdermöss pekar ut som viktigt för att säkerställa en grön mörk korridor.

Plan- och byggenhetens kommentar: Utifrån Länsstyrelsens synpunkt har kommunen omvärderat borttagandet av pilallén till viss del. Det är fortsatt kommunens avsikt att ansöka om dispens för att fälla pilträdet men nu endast sex av elva pilträdet i allén. De sex pilträden som avses fällas ligger inom ändringsplanens område.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

I planområdet har arkeologisk utredning, etapp 1 och 2, utförts. Inga forn- eller kulturlämningar påträffades vid utredningen. Länsstyrelsen har därför inget att erinra ur fornlämningssynpunkt. Länsstyrelsen vill dock påminna om bestämmelserna i 2 kap. 10 § KML - om fornlämningar trots allt påträffas i samband med arbete i området måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten föranleda ett tillägg av information om fornlämningar.

Generellt biotopskydd

Inom området finns en biotopskyddad pilallé som enligt planhandlingarna avses tas bort i sin helhet. Så som framgår under avsnitt Natur ovan anser Länsstyrelsen att detaljplanen i första hand ska utformas så att allén kan bevaras. Om det inte visar sig vara möjligt måste i så fall prövning av biotopskyddsdispens ske. Länsstyrelsen påminner om att dispensprövningen ska vara avslutad innan detaljplanen antas.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras, se svar ovan.

Artskyddsförordningen

Kommunen har med anledning av det aktuella planprojektet lämnat in anmälan om artskyddssamråd för fåglar och fladdermöss till Länsstyrelsen. Formellt besked om artskyddet lämnas därför i särskild ordning, i ärende 527-13814-2022. Länsstyrelsen bedömer att artskyddsutredningarna är ett lämpligt underlag för

att kunna utforma planen utan risk för att artskyddsförordningens förbud aktualiseras i samband med planens genomförande. De synpunkter gällande den biotopskyddade pilallén som framgår i avsnitt Natur ovan bör noteras. Länsstyrelsen uppmärksammar också att planbeskrivningens redogörelse om förekomsten av fåglar är ofullständig och behöver kompletteras.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föranleda förtydligande i planbeskrivningen avseende förekomst av och påverkan på fåglar.

2. Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter

Lantmäterienheten på Motala kommun framför, i sin egenskap som Lantmäterimyndighet, synpunkter på förslaget till detaljplanen.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen konstateras att fastighetsindelingsbestämmelsen d1 medför att planområdet kan delas in i högst två fastigheter. Under Fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs sedan att Folkets park 1 och Folkets park 3 kan sammanläggas, alternativt delas in i flera mindre fastigheter, vilket blir missvisande då det redan konstaterats att det inte ryms mer än två fastigheter inom området.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föranleda förtydligande i planbeskrivningen om fastighetsindelingsbestämmelser.

I samrådsyttrandet till Folkets park 1 m fl ställde sig Lantmäterimyndigheten tveksamma till hur kapitlet 6.1.4 Köpeavtal formulerats och här har samma text använts. Likt den andra planen är det inte tydligt vad som menas med ”fem detaljplaneområden inom Varamon”.

Plan- och byggenhetens kommentar: Planhandlingarna ses över för att säkerställa att hänvisningar till tidigare planer, tidigare planläggning och parallell planläggning blir tydliga.

3. Polismyndigheten Region Öst har följande synpunkter

Polismyndigheten Region Öst har inget att erinra förslaget till detaljplan.

4. Statens geotekniska institut (SGI) har följande synpunkter

Statens geotekniska institut (SGI) framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. 2018 var aktuellt område uppe för samråd och granskning men då som del av en större detaljplan där även området direkt söder om detta ingick (som nu enskilt kallas detaljplan för Folkets park 1 mfl., se ärende DP för Folkets park 1 mfl., Varamon dnr SB-2022-2, hos SGI dnr 5.1-2211-1095). SGI lämnade

2018 synpunkter i både samrådsskede och granskningsskede för hela detta område, se [5] respektive [6].

Då detaljplanen har ändrats sedan stabilitetsberäkningen utfördes anser SGI att den bör revideras i förhållande till vad aktuell plan medger, dels med hänsyn till byggnation men även gällande belastningar i form av uppfyllnader. Om belastningarna får betydelse för stabiliteten för området behöver planen regleras så att de inte överskrids. Då angränsande planområde [1] kan påverkas av, och kan påverka, detta planområde bör ett helhetsgrepp tas och stabilitetsberäkningarna anpassas efter vad båda dessa planer medger och ur en geoteknisk säkerhetssynvinkel inte behandlas separat.

För utförda stabilitetsberäkningar saknar SGI en sammanställning över de valda värden som har använts och hur de har valts, även på vilka djup de har applicerats då inga materialgränser kan tydas i sektionerna. Detta har försvårat granskningen av stabilitetsutredningen. Vi anser även att känslighetsanalys bör göras med avseende på potentiellt förändrade grundvattennivåer då resultaten kan tolkas som att det är den dränerade skjuvhållfastheten som är dimensionerande.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten delar SGI:s bedömning om att den geotekniska utredningen bör kompletteras med avseende på risk för skred, ras och stabilitet. Varför nya stabilitetsberäkningar har framställts inför granskningsskedet, där stabiliteten har undersökts och planen reglerats utifrån beräkningarnas resultat. Planbeskrivningen har förtydligats utifrån de nya stabilitetsberäkningarna, som visar på att slänten i den norra delen klarar gränsvärdena $F_c > 1,6$ samt $F_{komb} > 1,4$ enligt utförda stabilitetsberäkningar. Synpunkten har föranlett ändring av prickmarken utbredning i norr inom planförslaget för att sammanfalla med resultatet av stabilitetsberäkningarna.

Stranderosion

Jordarten i området är övervägande sand eller flygsand, vilket är lätteroderat. Strandzonen är ett dynamiskt landskap som förändras över tid. Det behöver finnas en buffertzona inom vilken stranden kan röra sig. Permanent bebyggelse i och nära buffertzonen är inte lämpligt, då denna kommer hindra strandens dynamik.

Plan- och byggenhetens kommentar: Mellan vattenlinjen och planområdet finns ett område om cirka 25 meter som redan är planlagt för natur (NATUR). Därefter planläggs, inom ändringsplanen, en bred remsa prickmark (cirka 20 meter) där slänten i norr ligger. Både för att säkerställa godtagbar stabilitet för slänten och för att bibehålla befintlig värdefull vegetation. Detta innebär att byggnation medges först på cirka 45 meters avstånd från strandlinjen. Plan- och

byggenheten vidhåller därför bedömningen om att det inte föreligger någon risk för långsiktig påverkan av stranderosion, så som redovisas i PM om erosionsskydd och även redovisas i planbeskrivningen. Om erosionsskydd skulle vara aktuellt i framtiden finns utrymme där det kan utföras. Synpunkten föranleder ingen ändring i planförslaget.

5. Trafikverket har följande synpunkter

Trafikverket har inget att erinra förslaget till detaljplan.

6. Östgötatrafiken har följande synpunkter

Östgötatrafiken framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Östgötatrafiken har de senaste åren haft en pågående dialog med Motala kommun om kollektivtrafikförsörjningen och framkomligheten i Varamonområdet. Östgötatrafiken vill åter lyfta att det är viktigt att god framkomlighet för kollektivtrafik i Varamonområdet prioriteras för att möjliggöra framtida kollektivtrafikförsörjning. Östgötatrafiken ser problematik med den ökade trafikalstringen som dessa planer genererar till området inte minst kopplat till korsningspunkterna Vintergatan/Badstrandsvägen, Badstrandsvägen/Badvägen och Delfinvägen/Vintergatan. Vid dessa korsningspunkter finns risk för trafikstockningar i form av långa köer särskilt under sommarhalvåret vilket i sin tur kan omöjliggöra för en framtida busslinje i området. Östgötatrafiken vill påpeka att Folkets park (Maribergsgatan) numera inte trafikeras av kollektivtrafik. Däremot trafikeras hållplats Vårdcentralen Marieberg och Väster 71 :an. Östgötatrafiken deltar gärna i det fortsatta planarbetet kopplat till Varamon för att säkerställa en eventuell framtida utveckling av kollektivtrafik i området.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten är medvetna om att i såväl trafikutredningen från 2018 som ligger till underlag för planen och trafikutredningarna som tagits fram kopplat till ett separat planarbete för Varamon 1:68 m fl (Idrottscenter), så framgår det att korsningen Badstrandsvägen-Vintergatan förväntas ha begränsad kapacitet i ett 2040-perspektiv. Detaljplanen för Folkets park har inte någon möjlighet att säkerställa eller planlägga för att åtgärder kopplade till Badstrandsvägen, Vintergatan, Bispgatan eller Delfinvägen genomförs. Dock föreslås i samband med planarbete för Varamon 1:68 m fl (Idrottscenter) att cirkulationsplatsen Badstrandsvägen-Bispgatan utvidgas och att korsningen Badstrandsvägen-Vintergatan byggs om till en drop-refug för att säkerställa tillräcklig kapacitet för såväl persontrafik som kollektivtrafik. Synpunkten angående aktuell kollektivtrafikförsörjning i området bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget. Då Östgötatrafikens kollektivtrafikutredning för Motala kommun nyligen är avslutad och Östgötatrafiken där inte lyfter någon ambition om att trafikera Mariebergsgatan eller inne vid Folkets parkområdet, så har Plan- och

byggenheten utgått från en kollektivtrafikförsörjning i nuvarande läge och omfattning. Planen innehåller dock ett gatuområde med tillräcklig yta att anlägga en cirkulationsplats i anslutning till Folkets parkområdets infart. Vid en sådan utbyggnad finns därmed möjligheten att återigen kollektivtrafikera exempelvis Mariebergsgatan i framtiden.

7. Bildningsförvaltningen har följande synpunkter

Bildningsförvaltningens kultur- och fritidsverksamhet framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Bildningsförvaltningens kultur- och fritidsverksamhet anser att då all bebyggelse och konst i det aktuella området är riven eller flyttat, så kvarstår inga kulturhistoriskt värdefulla miljöer eller byggnader inom planområdet.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Under den tidigare planeringen för området (2017-2018) pekade Sweco ut fler möjliga boplatslägen ut som intressanta utredningsobjekt varav ett ligger inom det aktuella planområdet. Vid vidare undersökning påträffades inga fornlämningar, men viktigt att fortsatt uppmärksamma dessa områden i vidare hantering. Om lämningar påträffas i samband med schaktning eller anläggningsarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och påträffandet av lämningen ska anmälas till länsstyrelsen i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§. Denna info saknas i underlaget och bör läggas till.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten föranleder ett tillägg av information om fornlämningar.

Utifrån fritidsperspektivet är det viktigt att planera för trygga rörelsemiljöer i närområdet vid nybyggnation och förändring av stadsmiljöer. I detta område bör man lägga särskilt stor vikt vid att bibehålla och utveckla promenad- och cykelstråk med hög tillgänglighet, gärna sjönära.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Gång- och cykelväg bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

8. Vatten- och avfallsnämnden har följande synpunkter

Vatten- och avfallsnämnden framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Vatten- och avfallsnämnden önskar att ordet "brandpost" byts ut till "brandvattenförsörjning" i rubriken för 4.10.3, men även delvis i texten då verksamheten anser att det finns andra lösningar än brandposter som kan vara lämpliga att använda sig av i ett så stort område. Vilka lösningar som ska användas ska så klart ske i samråd med Räddningstjänsten.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föranleda förtydligande i planbeskrivningen med den information som Vatten- och avfallsnämnden efterfrågar.

9. Miljö- och hälsoskydds-enheten har följande synpunkter

Miljö- och hälsoskydds-enheten på Motala kommun framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. I planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering nämns att enligt dagvattenutredningen behöver avrinningsområde 3 undersökas närmare då det finns för få sonderingsprover och tydliga indikationer på en utbredd lös lera. Det bedöms även att grundvattennivån behöver kontrolleras i föreslagna ytor för infiltrationslösningar. Miljö- och hälsoskydds-enheten efterfrågar ett förtydligande i planbeskrivningen på om detta kan påverka möjligheten till rening av dagvatten enligt förslaget.

Plan- och byggenhetens kommentar: Enligt förtydligande från dagvattenutredarna så innehåller dagvattenutredning ett alternativ där inga ytterligare underökningar behövs. Dagvattenutredning har uppdaterats inför granskning och införs i planbeskrivningen. Synpunkten bedöms föranleda förtydligande i planbeskrivningen.

I undersökning om betydande miljöpåverkan s. 26 hänvisas till den gamla dagvattenutredningen, det bör uppdateras.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föranleda revidering i undersökningen om betydande miljöpåverkan för att ta bort hänvisningar till den äldre dagvattenutredningen.

10. Räddningstjänsten har följande synpunkter

Räddningstjänsten på Motala kommun framför synpunkter på förslaget till detaljplanen.

Risk

Risk finns att släckvatten kan nå Vättern vid en räddningsinsats. Det finns en planbestämmelse b3 som innebär att "dagvattenanläggning ska förses med möjlighet till avstängning eller uppdämning" och i beskrivning till denna finns därmed möjlighet till att förhindra att släckvatten når Vättern. Planbestämmelse b3 finns bara på den västra delen i ÄDP för "RK10" och inte för den östra delen "NO". Varför finns det bara den bestämmelsen för den västra delen? Hur hanteras den östra delen? Räddningstjänsten anser att det borde finnas ett eget avsnitt i planbeskrivningen, speciellt i ÄDP men också i DP, om släckvatten som förtydligar hur släckvatten kan begränsas till att nå Vättern. Troligtvis räcker det med en förenklad sammanfattning av dagvattenutredningen som kan visa på hur släckvatten kan begränsas eller hindras att nå Vättern.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föranleda ett förtydligande i planbeskrivningen om släckvatten.

Tillgänglighet

Det anges i planbeskrivningar att hänsyn till räddningstjänstens framkomlighet ska beaktas vid projektering i bygglovsskedet. Räddningstjänsten önskar vara delaktiga vid projektering i bygglovsprocessen.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föranleda förtydligande i planbeskrivningen.

Vattenförsörjning

Det anges i planbeskrivningar under rubriken ”Brandpost” att fastighetsägare ska säkerställa att det finns brandposter i tillräcklig omfattning så att det inte blir för långa avstånd till en brandpost. Räddningstjänsten tolkar detta som att det inte är kommunen som har huvudmannaskapet för vattenförsörjningen utan istället fastighetsägarens ansvar. Räddningstjänstens uppfattning är att kommunen kommer leverera vatten till någon servis vid fastighetsgräns och där övergår ansvaret på kvartersmark till fastighetsägaren. För DP kommer ett område ha bestämmelse med nockhöjd för 16m, vilket troligtvis innebär byggnader med 4 våningar eller mer. För byggnader över 3 våningar anser räddningstjänsten att det bör finnas ett minsta flöde för uttag av vatten vid brandpost på minst 20 liter/sekund. Har det gjorts någon undersökning om kommunen kan säkerställa detta flöde till hela planområdet? Kan det göras någon flödesmätning för att säkerställa vilket flöde som kommunen kan leverera till området? Om inte rätt flöde kan uppnås, hur hanteras det i planen? Hur kan fastighetsägaren då lösa brandvattenförsörjning på området?

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föranleda förtydligande i planbeskrivningen avseende brandvattenförsörjningen.

11. Vattenfall Eldistribution AB har följande synpunkter

Vattenfall Eldistribution AB framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Vattenfall Eldistribution noterar följande i framtagna planbeskrivning på sidan 42: 4.8.3 EL – ”Vattenfall Eldistribution AB är ledningsägare för elledningar inom och i närheten av planområdet. Möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till befintligt elnät. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter.”

Vattenfall Eldistribution behöver ett nytt E-område i den norra delen med tillhörande U-område för ny 12 kV markkabel från den befintliga stationen i planen.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föränleda förtydligande i planbeskrivningen. Dialog förs med Vattenfall om lämpligt område för transformatorstation, dock kommer inte E-område planläggas i ändringsplanen.

Gällande 0,4 kV markkabeln som är orangemarkerad i karta nedan så är ok att skrota denna markkabel.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

12. Skanova AB har följande synpunkter

Skanova (Telia Company) AB har inget att erinra ändringen av detaljplanen. Skanova har inga teleanläggningar/rättigheter som berörs av ändringen av detaljplanen. Skanova anser att om de tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller åtgärder för att skydda telekablar i syfte att möjliggöra exploatering, så förutsätter de att den part som initierat exploateringen även bekostar Skanovas åtgärder. Skanova vill även informera om att ledningar kan skickas digitalt i dwg-format för att infogas i plankartan via ledningskollen.se samt att kabelanvisning beställs via ledningskollen.se.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten bedöms föränleda förtydligande i planbeskrivningen med den information som Skanova AB efterfrågar.

13. Naturskyddsföreningen i Motala har följande synpunkter

Naturskyddsföreningen i Motala, nedan nämnd Naturskyddsföreningen, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen.

Kommunens detaljplaneförslag bryter mot Plan- och bygglagen (PBL)s tydlighetskrav

De bestämmelser som framgår av PBL, 4 kap 32 och 33 §§ brukar benämnas tydlighetskravet enligt PBL. Kravet innebär att detaljplanens regleringar ska redovisas tydligt för att säkerställa medborgarnas förståelse för planens innebörd och konsekvenser. I detta ingår även hur planens regleringar illustreras och om detta gjorts på ett tydligt sätt. Vi anser att kommunen bryter mot PBLs tydlighetskrav, då förslaget bygger på att man delat upp folketsparkområdet i två planer, varav en för området i söder, kallat Folkets park 1 m.fl. och en för ändring i norr, kallat Folkets park 3. Det senare tas upp i detta yttrande. Den gjorda

uppdelningen av gällande detaljplan nr 558, gör de båda förslagen mycket svåröverskådliga. För allmänheten och sakägarna försvåras möjligheten att tolka detaljplaneförslagen för att de ska kunna värna sin rätt. Genom att dela upp planområdet Folkets park i två detaljplaner, behöver dessa läsas ihop med varandra för att ge en överskådlig bild över kommunens aktuella planering. Båda detaljplaneförslagen (Folkets park 1 och Folkets park 2) blir därmed i nuvarande form svåröverskådliga och mycket otydliga för allmänheten och sakägarna.

Plan- och byggenhetens kommentar: Det kan ofta gälla olika planer för ett större geografiskt område. Vad det gäller tydlighetskravet så syftar det ofta på hur plankartans regleringar redovisas i kartan och huruvida de tydligt framgår. I ändringsplanen är regleringarna få och endast det som behöver regleras har reglerats för att hålla nere antalet bestämmelser. För samtliga regleringar i plankarta så innehåller planbeskrivningen en redogörelse för hur regleringarna ska tolkas samt vad som motiverar regleringarna. Vad det gäller redovisning av ändringsplanens ändringar av gällande plans bestämmelser, så har Plan- och byggenheten valt att redovisa skillnaderna i regleringarna genom att, i en bilaga till planbeskrivningen, redovisa en bild på den gällande planens regleringar tillsammans med en bild på ändringsplanens regleringar. För att ytterligare förtydliga läsbarheten planerna sinsemellan så har en rubrik i planbeskrivningen om den parallella planläggningen införts, där både planförslagen och illustrationsförslaget visuellt redovisas samlat. Synpunkten föranleder förtydligande i planbeskrivningen om kopplingen mellan de olika planerna.

Samtliga fem detaljplaner ligger till grund för markanvisningsavtalet med Lalandia som kommunen beslutat och antagits av Kommunfullmäktige 10 december 2018. De fem detaljplanerna ingick sedan i det Marköverlåtelseavtal där bl.a. ett Genomförandeavtal ingick med avsikt att ersätta markanvisningsavtalet. Mark- och miljödomstolen upphävde emellertid den överklagade detaljplanen för Folkets park den 18 november 2021. Den uppdelning i två detaljplaner som nu har gjorts, gör plansamrådet än mer svåröverskådligt. Även tolkningen av det beslutade marköverlåtelseavtalet från år 2019 försvåras och medför ökad risk vid avtalstvist. Det normala hade varit att tidigare befintlig plan hade upphävts och en helt ny detaljplan upprättats för folketsparksområdet, där än fler bostäder tillkommer.

Plan- och byggenhetens kommentar: I december 2018 antogs de fem detaljplaner i Varamon som låg till grund för de avtal om etablering som tecknades under oktober 2019 med Lalandia A/S. Tre av detaljplanerna vann inte laga kraft och dessa planer är under omarbetning. För planen för Folkets parkområdet tas tex hela ängsområdet, Mariebergsängen, bort ur planen. Det medför vissa ändrade förutsättningar för etableringen. Därför behöver gällande avtal ändras och kompletteras till aktuella förhållanden. Det planeras ske när

detaljplaner antagits av Motala kommun. Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.

Naturskyddsföreningen i Motala anser att detaljplaneringen av folketsparkområdet bör göras om genom att en helt ny detaljplan upprättas gemensamt för de områden som nu delats upp i Folkets park 1 och Folkets park 2 samt att denna planering görs tydligare med fler och bättre utarbetade illustrationer.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten bedömer att områdets förutsättningar kräver att området planläggs i två olika planer. Dock kommer sambanden mellan de två aktuella planerna förtydligas i planbeskrivningen.

Aktuell status gällande överlåtelseavtal för genomförande av Lalandias etablering i Varamon

Naturskyddsföreningen i Motala anser att det är angeläget att kommunen klargör vilken status Lalandias etablering har i förhållande till gjorda överenskommelser med kommunen. Avtalet är centralt för förutsättningarna att kunna genomföra den omfattande exploateringen som de 550 semesterbostäderna innebär. Anläggningen av dessa semesterbostäder för tillfälligt boende bygger på att Lalandias planerade aquadom anläggs. Projektet har ju hävdats ha ”mycket angeläget allmänt intresse”, vilket påverkar i vilken utsträckning denna exploatering kan tillåtas påverka miljön. Varamon utgör ett mycket känsligt område med flera riksintressen och naturskydd. Vi anser att kommunen måste visa att projektet, som nu pågått en avsevärd tid, fortfarande är aktuellt och trovärdigt för att fortsatt kunna hävda mycket angeläget allmänt intresse. Vi anser det berättigat att ställa frågan om hur stor risken är att det stora flertalet semesterbostäder byggs utan att Lalandia etablerar den utlovade anläggningen.

Plan- och byggenhetens kommentar: Planläggningen av Folkets parkområdet syftar till att möjliggöra en utveckling av Varamon som turistmål i enlighet med ÖP2040. Motala kommun har tecknat avtal med Lalandia A/S som ger detta företag möjlighet att etablera en komplett besöksanläggning i och i anslutning till Varamon. Planerna för huvudanläggningen omfattar ett besökscentrum med nöjes och aktivitetsverksamheter samt inomhusvattenland vilket förutsätts samplaneras med en ny kommunal simhall. Denna centralanläggning ska intill kompletteras med hotell och semesterlägenheter samt feriehus i närliggande områden i Varamon. För att etableringen ska komma till stånd måste ett antal förutsättningar och villkor först infrias enligt de avtal som tecknats mellan Motala kommun och Lalandia A/S. Det betyder bland annat att överlåtelse av mark inte sker förrän såväl kommunen som Lalandia konstaterat att förutsättningar för en samlad utbyggnad av såväl besökscenter/vattenland som boenheter föreligger. Då flera av de detaljplaner som låg till grund för de avtal

som godkänts av kommunfullmäktige i Motala kommun i oktober 2019 är under omarbetning kommer vissa förutsättningar för etableringen att bli ändrade. Det kommer att medföra att avtalen behöver omarbetas eller kompletteras. En sådan komplettering planeras genomföras när omarbetade detaljplaner antagits. Synpunkten bedöms inte föranleda ändring i planförslaget.

Naturskyddsföreningen i Motala föreslår att kommunen gör ett omtag i detaljplaneringen av folketparkområdet där gällande detaljplan ersätts med ny detaljplan.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten bedömer att områdets förutsättningar kräver att området planläggs i två olika planer, därmed kan synpunkten inte föranleda någon ändring av planförslaget.

14. Intresseföreningen Varamons Vänner har följande synpunkter

Intresseföreningen Varamons Vänner, nedan nämnd Varamons Vänner, framför genom föreningens ordförande synpunkter på förslaget till detaljplanen. Varamons Vänner anser att detaljplanen inte överensstämmer med Översiktsplan 2040. Varamon är ett attraktivt besöksmål och en viktig angelägenhet för hela kommunen. Småskaligheten bör värnas.

Plan- och byggenhetens kommentar: Småskaligheten som den tidigare och gällande översiktsplanen fortsatt vill värna gäller bostads- och fritidshusbebyggelsen i Varamon. Aktuell plan möjliggör dock för tillfällig vistelse, vilket är en användning som enligt Boverket inte tillåter varken bostäder eller fritidshus. Det innebär att översiktsplanens intention att beakta den småskaliga karaktären inte gäller för Folkets parkområdet och därmed bedöms planen helt överensstämma med gällande översiktsplan. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Byggandet av semesterbostäder inom detta område inskränker allemansrätten. Detta vackra naturområde hårdexploateras vilket inte är bra. De öppna fälten ska bevaras åt framtida generationer.

Plan- och byggenhetens kommentar: Möjligheten för privatpersoner att bruka en privatägd kvartersmark förväntas förbli lika begränsad som det varit enligt gällande detaljplan. Möjliggörande av en semi-offentlig verksamhet inom aktuell plans användning tillfällig vistelse har liknande förutsättningar som de semi-offentliga verksamheterna som tillåtits inom gällande detaljplan inom användningarna kultur, hotell, vandrarhem och friluftsliv med bad. Mariebergsängen, väster om planområdet, lämnas utanför planförslagen och fortsätter att vara ängsmark. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

I och med genomförande av detaljplanen tar man bort grönytor som bör användas till samlingsplats för allmänheten. Inte minst för förskolor som utflyktsmål.

Plan- och byggenhetens kommentar: I ändringsplanen prövar kommunen området för tillägget av användningen tillfällig vistelse (O) inom den norra delen av Folkets parkområdet gällande detaljplans användningen hotell/vandrarhem (K₁) och kultur (R) såsom museer, folkparker eller liknande eller inom användningen friluftsliv med bad (N) såsom camping eller besöksanläggningar för friluftsliv exempelvis skidanläggningar eller badanläggningar. Detta innebär att verksamheter kopplade till ovannämnda användningar fortsatt kan möjliggöras. Folkets parkområdet har aldrig varit tänkt som allmän platsmark, däremot kommer de områden utanför planområdet som är planlagda som NATUR, alternativt sakna planläggning, fortsatt vara tillgängliga som strövområden. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Enligt detaljplanen medför exploateringen betydande påverkan på kulturmiljön. Att bevara områdets öppna karaktär kan ej uppnås med den planerade bebyggelsen.

Plan- och byggenhetens kommentar: I planbeskrivningen står det att planen inte antas utgöra en betydande påverkan på kulturmiljön. Detta då den kulturmiljö som tidigare fanns inom planområdet finns inte längre kvar och kan därför inte drabbas av betydande påverkan. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Semesterbostäder med två våningar är inga stugor. Det framstår som villor för permanentboende. De kan inte anses som tillfälligt boende eftersom gäster kommer att avlösa varandra året om.

Plan- och byggenhetens kommentar: Detaljplanen möjliggör för tillfällig vistelse (O) inom området. Bestämmelsen O syftar till att reglera boendeformen, vilket i detta fall är tillfällig vistelse. Tillfällig vistelse, O, är en bestämmelse som Boverket har tagit fram, den rymmer verksamheter såsom förlägningsboende, hotell, konferensanläggning, stugby och vandrarhem. Verksamheten för detta avses vara permanent, men övernattningen eller boendet avses vara tillfällig. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Småskaligheten som ska bevaras kommer att störas av täta rader med semesterstugor. Området blir privatiserat och hårdexploaterat. Det inbjuder inte allmänheten att vistas där.

Plan- och byggenhetens kommentar: Småskaligheten som den tidigare och gällande översiktsplanen fortsatt vill värna gäller bostads- och fritidshusbebyggelsen i Varamon. Aktuell plan möjliggör dock för tillfällig vistelse, vilket är en användning som enligt Boverket inte tillåter varken bostäder eller fritidshus. Det innebär att översiktsplanens intention att beakta den småskaliga karaktären inte gäller för Folkets parkområdet och därmed bedöms planen helt överensstämma med gällande översiktsplan. Vad det gäller privatisering så förväntas möjligheten för privatpersoner att bruka en privatägd kvartersmark förbli lika begränsad som det varit enligt gällande detaljplan. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

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

Plan- och byggenhetens kommentar: I och med att strandskyddet redan är upphävt inom planområdet och att strandskyddet inte återinträder vid en ändringsplan så påverkar inte planen strandskyddet. Den kulturmiljö som området tidigare omfattades av är sedan 2022 riven eller flyttad och kan därför inte påverkas. Den naturmiljön inom planområdet som pekas ut i naturvärdesinventeringen är strandskogen norr om plangränsen samt pilallén. Strandskogen kommer att bevaras i sin helhet och för den norra delen av pilallén, som finns inom planområdet, kommer dispens att sökas hos Länsstyrelsen för att fälla sex av elva träd. Trafikutredningen visar på att trafiken till planområdet inte överstiger några gränsvärden när det gäller utsläpp eller buller. Dagvattenutredning är genomförd med förslag för att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet. Synpunkten föranleder ingen ändring i planförslaget.

Sid. 44. "Planen antas inte medföra betydande påverkan på något av kulturvärdena, naturvärdena," Om ett så stort naturområde (88 000 kvadratmeter) exploateras, innebär detta naturligtvis en betydande naturmiljöpåverkan. Höga bullernivåer från alla transporter till och från arbetsplatsen, den omfattande byggnationen och den långa byggtiden kommer också att påverka influensområdena.

Plan- och byggenhetens kommentar: Planförslaget för ändringsplanen omfattar cirka 26 000 kvadratmeter kvartersmark för användningarna kultur (R), hotell/vandrarhem (K1) och friluftsområde med bad (N) och omfattas inte till någon del av naturmark. Området är sedan tidigare bebyggt, dock är byggnationen för tillfället riven eller flyttad och området tillåtit biltrafik. Påverkan på omgivningen under byggnationen hanteras under projekteringen. Planen är utformad för att säkerställa att befintlig vegetation i planområdets utkanter bibehålls i och med att de områdena ges prickmark där gällande plan

tillåt en byggrätt. Detta för att inte störa befintliga naturvärden inom planområdet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

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

Plan- och byggenhetens kommentar: En fladdermusbedömning har tagits fram som underlagt till ändringsplanen. Enligt fladdermusbedömningen påverkas inte fladdermössen av planerad exploatering. Vad det gäller risken för påverkan på fladdermössens boplatser så finns inga boplatser inom kvartersmarken utan endast utanför planområdet inom mark som i gällande detaljplan redan är planlagt för NATUR. Vad det gäller risken för påverkan på födosöksområdet så påverkas det inte enligt fladdermusbedömningen, i och med att en kantzon med vegetation säkerställs i exploateringsområdets utkanter. Detta säkerställer ändringsplanen i och med att den omges av naturmark mot alla väderstreck förutom söder där exploateringsområdet fortsätter. Samtliga observationer av fladdermöss har gjorts i områden planlagda som NATUR. Området där byggnation kommer tillåtas utgörs i dag av öppen mark med ett mindre antal yngre träd som inte antas påverka fladdermössen då de lever i hålträd och har sitt födosök i vuxna träds trädkronor. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Det finns inga positiva konsekvenser av etableringen. Kulturområdet är skadat genom rivningen av Folkets Park och Mariebergssbadet. Marken bör återställas till parkområde och samlingsplats för allmänheten istället för att hårdexploateras.

Plan- och byggenhetens kommentar: Då planens syfte, att främja för besöksnäringen i Varamon, är ett uttryckt mål i gällande översiktsplanen så bedöms planen bidra positivt till att möjliggöra det målet. Det är inte kommunens avsikt att i ändringsplanen pröva förutsättningarna för någon användning som väsentligt utökar allmän platsmarken inom Folkets parkområdet, då det skulle strida mot gällande översiktsplan, som pekar ut området för endast delvis förändrad användning. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Eftersom att Folkets parkområdet är och kommer förbli planlagt som kvartersmark är det inte kommunens eller planens uppgift eller intention att säkerställa passager genom området. Det kommer däremot fortsatt att vara möjligt att passera Folkets parkområdet via de befintliga gång- och cykelvägarna vid strandpromenaden norr om området, vid

dagvattendammarna öster om området, vid Mariebergsskolan söder om området eller vis Mariebergsängen väster om området. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten delar inte uppfattningen om att planarbetet förstör naturmiljön då planförslaget även fortsättningsvis kommer att tillåta den verksamhet som gällande detaljplan tillåter. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Ängen på Marieberg är habitat för många olika växter och djur. Planerad exploatering kommer att störa både djur och natur då bebyggelsen ligger nära ängen vilket medför att många människor kommer att röra sig i området stora delar av dygnet.

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

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Det stämmer att observationer av fladdermöss är gjorda vid fladdermusinventering 2018 och där ibland nordfladdermus (*Eptesicus nilssonii*) som vid inventeringstillfället inte var rödlistad. Synpunkterna bedöms inte föranleda korrigerings i planbeskrivningen för att stämma överens med den uppdaterade rödlistan.

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Enligt fladdermusbedömningen kan nedåtriktade ljusarmaturer bidra till att begränsa påverkan på fladdermöss. Och

tillsammans med de andra rekommendationerna som föreslås och har inarbetats i planen kan därför exploatering av Folkets parkområdet genomföras utan negativ påverkan på fladdermusfaunan. För att begränsa negativ påverkan på nattaktiva organismer så rekommenderas att undvika ett vitt dagsljusliknande ljus i ljusarmaturer utan att istället välja ett mjukare ljus, rödare ljus. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Pilallén är skyddad och får ej tas bort.

Plan- och byggenhetens kommentar: Den norra delen av pilallén längs Mariebergsängen, som ligger inom ändringsplanens planområde, avses tas bort och de sex nordligaste träden har kommunen sökt biotopskyddsdispens för Länsstyrelsen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Trädallén är skyddad och får ej tas bort.

Plan- och byggenhetens kommentar: Björkallén längs gång- och cykelbanan mellan Mariebergsudden och Varamon ligger inte inom planområdet för ändringen av detaljplanen och berörs därför inte av planen. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Skyddsvärda ekar finns inom området. Rötterna på dessa kommer att skadas vid grävarbeten och ekarna kommer sakta att dö. Trädavverkning innebär stor påverkan på människor och djur. Träden behövs för den biologiska mångfalden. Träd sänker temperaturen och motverkar global uppvärmning. Strandskog är skyddad.

Plan- och byggenhetens kommentar: De skyddsvärda ekarna som finns söder om planområdet inom ett naturområde som ligger väster om Mariebergsskolan och därmed utanför planområdet. Därför berör planen inte de skyddsvärda ekarna. Strandskogen som pekats ut i naturvärdesinventering har i ändringen av detaljplanen skyddats genom att en bredare remsa prickmark planlagts mot

naturstråket längs Vättern. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Ett genomförande är inget angeläget intresse för Motala kommun utan gagnar enbart Lalandias intressen.

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

Exploateringen kan ske på annan plats. Semesterstugorna behöver ingen sjöutsikt. Det är ett krav Lalandia ställer.

Plan- och byggenhetens kommentar: Ingen annan plats i Varamon utgör ett stort nog markområde, där ett, både större hotellbebyggelse och mindre stugbebyggelse kan passa in, där två, Motala kommun äger markområdet, där tre, området är utpekad i översiktsplanen för användning tillfällig vistelse och där fyra, området inte redan håller på att planläggas i något annat syfte. Det är därför kommunens bedömning att exploateringen inte lämpligen kan ske på annan plats. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Enligt 7 kap 18 e § 2 stycket återinträder strandskyddet när en detaljplan ändras eller ersätts med en ny detaljplan. Vad gäller Folkets Park ersätts tidigare detaljplan med två nya detaljplaner. Det finns inga skäl att upphäva strandskyddet. Det allmänna intresset är inte större än strandskyddet. Semesterhusen behöver inte byggas nära vatten utan kan förläggas till andra områden.

Plan- och byggenhetens kommentar: Enligt Miljöbalken 7 kap 18 g § så framgår att strandskyddet återinträder om gällande detaljplan upphävs och därmed upphör att omfatta området eller om gällande detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Men en ändring av detaljplan ersätter inte en gällande detaljplan utan gäller som ett tillägg till den gällande detaljplanen. Därför gäller fortsatt beslutet att strandskyddet är upphävt genom den gällande planen. Synpunkten bedöms således inte föranleda någon ändring av planförslaget.

Allmänhetens tillträde till stranden kommer att försämrats.

Plan- och byggenhetens kommentar: Kommunen delar inte synpunkten om att allmänhetens tillträde till stranden minskar. Tvärtom säkerställs den genom att inte vara en del av planförslaget och på så vis, oavsett vad som händer inom

planområdet, fortsätter vara i kommunens ägo. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

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

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

Grundvattennivån måste vara låg nog för att inte påverkas. Infiltrationsmagasin. Kan innebära att marken måste höjas eller kanske att grundvattnet måste sänkas. Konsekvenser? Pålning kan inte uteslutas. Vad händer då? Grävarbeten kommer att påverka Vättern och grundvattnet negativt. Vättern är dricksvattentäkt och ett Natura 2000-område.

Plan- och byggenhetens kommentar: Grundvattennivån antas komma att styra vilka typer av dagvattenlösningar som är möjliga att genomföra på platsen eller var dagvattenlösningarna placeras. Vid schaktning och pålning kan grundvattennivån i området temporärt förändras, dock antas inte grundvattennivån i området permanent påverkas varken under eller efter byggskedet. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Sid. 24. "..... bedöms endast utsläpp av dagvatten till Vättern EVENTUELLT kunna påverka Vättern..." Vatten är vårt viktigaste livsmedel. Det är en ändlig resurs och vatten börjar bli en brist även i vårt land. Då Vättern redan i dag är så pass förorenad, bl.a. av plast, medicinrester och PFAS-ämnen, och inte uppnår god kemisk status, bör vårt dricksvatten skyddas från ytterligare föroreningsutsläpp, så att vår och kommande generations tillgång till rent vatten tryggas. Marken lutar mot Vättern och större regnmängder avrinner på hårdgjorda ytor mot Vättern. Föroreningarna ökar för sjön. Vatten som infiltrerar inom området riskerar att tränga ut som grundvatten. Detta påverkar grundvattnet negativt.

Plan- och byggenhetens kommentar: Som det står i stycket i planbeskrivningen så säkerställer den föreslagna dagvattenhanteringen att Vätterns miljö kvalitetsnormer inte påverkas. Så därför bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset för Natura 2000 eftersom endast utsläpp av orenat

dagvatten till Vättern eventuellt skulle kunna påverka riksintresset. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Behov av erosionsskydd bör utredas. PM:et om erosionsskyddet som tagits fram av Hylanders Geo-Byrå avslutas med en rekommendation om att avdela en strandzon för ett eventuellt framtida behov av erosionsskydd vid detaljplaneläggning. Detta på grund av ökande vindhastigheter och nederbörd.

Plan- och byggenhetens kommentar: Mellan vattenlinjen och planområdet finns ett område om cirka 25 meter som redan är planlagt för natur (NATUR). Därefter planläggs, inom ändringsplanen, en bred remsa prickmark (cirka 20 meter) där slänten i norr ligger. Både för att säkerställa godtagbar stabilitet för slänten och för att bibehålla befintlig värdefull vegetation. Detta innebär att byggnation medges först på cirka 45 meters avstånd från strandlinjen. Plan- och byggenheten vidhåller därför bedömningen om att det inte föreligger någon risk för långsiktig påverkan av stranderosion, så som redovisas i PM om erosionsskydd och även redovisas i planbeskrivningen. Om erosionsskydd skulle vara aktuellt i framtiden finns utrymme där det kan utföras. Synpunkten föranleder ingen ändring i planförslaget.

Trädens rötter i strandzon binder sanden. Att ta bort träden innebär risk för sandflykt.

Plan- och byggenhetens kommentar: Träden utanför planområdet samt även inom prickmarksremsan mot naturstråket kommer även i fortsättningen att stå kvar. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Beträffande bullernivåerna visar beräkningar att trots att trafikmängden ökar ligger bullernivåerna 2 dBA under gränsvärdena för ekvivalent ljudnivå, vilket är gränsvärdet för den befintliga bebyggelsen. Vilket utifrån Varamons Vänners argument om att dBA är ett logaritmiskt mått, skulle betyda att de beräknade bullernivåerna ligger desto längre ifrån de gränsvärden som behöver beaktas för att motverka negativa effekter. Synpunkterna bedöms således inte föranleda någon ändring av planförslaget.

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

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

Att ge Lalandias gäster full tillgång till alla P-platser vid detaljplanen är att gynna ett privat företags vinstintresse. Detta är inte förenligt med kommunallagen.

Plan- och byggenhetens kommentar: Ändringen av detaljplanen planlägger inte för parkering. Dock kan tilläggas att i gällande detaljplan har parkeringsplatserna vid Folkets park planlagts som kvartersmark och inte allmän plats. Så även om kommunen som markägare till parkeringen i dagsläget tillåter allmänheten tillträde till parkeringen på kvartersmark, så finns det inget krav på att en annan privat markägare behöver tillåta allmänheten tillträde till sin kvartersmark även om användningen är parkering (P). Synpunkterna bedöms således inte föranleda någon ändring av planförslaget.

15. Sakägargrupp 1 (4 personer) har följande synpunkter

En grupp med fyra privatpersoner främst inom detaljplaneförslagets sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägargrupp 1, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Sakägargrupp 1 framför nedan synpunkter på detaljplanen:

- Besvärande trafiksituation, långa köer, instängdhetseffekt för de som bor i slutet av Gustavsviksvägen, Marieberg.
- Ej lämpligt med en stugby i bostadsområden.
- Viktiga grönstrukturer går förlorat, bör beaktas med tanke på skol- och förskoleverksamhet i området.
- Landskapsbilden förändras.
- Dagvattenhantering nära Vättern.
- Tillåten bilåkning inom området kan ej anses som lämpligt.
- Vättern natura 2000-område
- Biologisk mångfald fladdermöss etc. blir hotad.
- Strandskyddat område.
- Geologiska förhållanden.
- Tillgängligheten till området minskas.
- Miljökonsekvensbeskring saknas.
- Inget planprogram upprättat.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten bedömer utifrån trafikutredningen att detaljplan inte kommer att riskera att medföra en besvärande trafiksituation eller långa trafikköer. Då dagslägets trafik till Mariebergsskolan enligt trafikutredningen förväntas bli mer trafikintensiv än trafiken till semesterboendena under semesterboendenas högsäsong. Detaljplanen bedöms inte ha någon effekt vad det gäller instängdhet i befintligt trafikinät.

Plan- och byggenheten anser att Folkets parkområdets läge i direkt anslutning till Varamon som historisk förvandlats från att omfatta fritidshus och stugbyar till en blandning av bostäder, fritidshus och stugbyar tillsammans med att platsen tidigare omfattat en mindre stugby gör platsen särskilt lämpad för just den föreslagna användningen tillfällig vistelse för semesterboenden.

Den befintliga grönstrukturen längs båda sidor av gång- och cykelvägen som går mellan Mariebergskollan och Folkets parkområdet kommer bevaras som naturmark. Detsamma gäller för det befintliga grönstråket vid promenaden längs stranden. Därmed bedöms inte grönstrukturen varken gå förlorad eller påverkas.

Vad det gäller den nya bebyggelsens samspel med omgivningen så är intentionen att den lägre mer småskaliga bebyggelsen ska samspela med den närliggande småhusbebyggelsen i väst och öst. Ändringsplanens bebyggelse i cirka en våning bedöms passa väl in med närliggande bebyggelse och utifrån det bedöms den föreslagna bebyggelsen inte påverka landskapsbilden.

Plan- och byggenheten bedömer utifrån dagvattenutredningen att detaljplan inte kommer att medföra någon ökad risk eller påverkan på Vättern utifrån föreslagen dagvattenhantering inom Folkets parkområdet.

Möjlighet till angöring till de olika delarna av verksamheterna inom Folkets parkområdet har förekommit inom gällande detaljplan och kommer fortsatt att förekomma i förslaget till detaljplan.

Detaljplanen ligger i ungefär 25 meter från Vättern vars vattenområde är Natura 2000-område enligt fågeldirektivet och art- och habitatdirektivet. Detaljplanen bedöms inte påverka Vättern, då detaljplanen säkerställer att artskyddade fladdermöss inte påverkas av planen och då en fågelinventering inte har indikerat förekomst av någon artskyddad fågel inom området.

En fladdermusbedömning har tagits fram för planförslaget som bedömer att exploateringen av området kan ske utan att fladdermöss påverkas under förutsättningen att kantzoner förstärks och att belysning inom området begränsas enligt rekommendationerna i bedömningen. Detta har säkerställts i

planförslaget genom att vegetation mot planområdets kanter behållas och genom att en bestämmelse om att bygglov krävs för utomhusbelysning.

Detaljplanen ligger i ungefär 25 meter från Vättern, vilket innebär att detaljplanen inte berör strandskyddet som gäller för området.

Statens geotekniska institut (SGI) har i uppgift att granska att de geotekniska aspekterna som behöver säkerställas i en plan gör det. Se därför deras yttrande och vårt svar under rubrik ”4. Statens geotekniska institut (SGI) har följande synpunkter”.

Möjligheten till begränsning av tillgängligheten till Folkets parkområdet har funnits i och med att gällande detaljplan för området är planlagt med kvartersmark som har varit privatägd. Detta förhållande avses i stort inte förändras.

Plan- och byggenheten bedömer i planhandlingen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Därav föreligger inget skäl till att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande meddelat att de delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt att en miljökonsekvensbeskrivningen inte behöver upprättas.

Detaljplanen bedöms inte behöva föregås av något planprogram, då föreslagen ändring av markanvändningen inte utgör någon större förändring av området utan endast en delvis ändrad inriktning för eventuella verksamheter. Dessutom har detaljplanen fullt stöd i gällande översiktsplan.

16. Sakägare 1 har följande synpunkter

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Det stämmer att ändringsplanen ligger inom det som hade varit strandskyddat, om det inte sedan tidigare upphävts. Enligt Miljöbalken 7 kap 18 g § så framgår att strandskyddet återinträder om gällande detaljplan upphävs och därmed upphör att omfatta området eller om gällande detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Men en ändring av detaljplan

ersätter inte en gällande detaljplan utan gäller som ett tillägg till den gällande detaljplanen. Därför ligger det upphävda strandskyddet kvar från den gällande detaljplanen. Synpunkten bedöms således inte föranleda någon ändring av planförslaget.

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten delar inte uppfattningen om att dagvattenutredningen visar på ett omfattande problem med att orenat vatten hamna i Vättern. Utredningen säger uttryckligen att såvida de föreslagna alternativen för dagvattenhantering genomförs så kommer inte exploateringen påverka Vätterns miljö kvalitetsnormer. Vättern är en stor sjö med många tillrinningsområden. Genom att säkerställa dagvattenhanteringen inom aktuellt område säkras också att kommande dagvattenutsläpp i Vättern regleras innan det når sjön. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Området gynnar biologisk mångfald genom sin vegetation och ansamlingar av vattendrag m.m. en exploatering försämrar dessa förhållanden dramatiskt. Utredningar visar förekomst av fladdermöss av olika arter som har sitt habitat i området, en exploatering innebär sannolikt kraftigt försämrade förutsättningar för fladdermössen.

Plan- och byggenhetens kommentar: Kommunen håller på att genomföra ett artskyddssamråd med Länsstyrelsen om fladdermöss och fåglar. Dessutom har en naturvärdesinventering, en fladdermusinventering och en fladdermusbedömning samt en fågelinventering och en fågelbedömning tagits fram. Ingen av dessa utredningar visar på ett den byggnation som föreslås inom ändringsplanen kommer att försämra livsmiljön för flora och fauna. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Redan i dag finns ljusföroreningar inom området. Det planen säkerställer, genom kommande bygglovsprövning, är att utomhusbelysning ska ske på ett så sätt att det minimerar störning för fladdermöss, men samtidigt upplevs tryggt för människor. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten delar inte bilden av att trafikutredningen visar på en dramatisk ökning av trafiken. Trafikutredningen har beräknat trafiken för både det ombyggda Folkets parkområdet, utbyggnaden av Mariebergsskolan och Varamostrandens badgäster, vilket visar på att under lågsäsong, genomsnittsdagn, är trafiken högre inom området än vad den är under högsäsong, beräknat på en solig julidag. Detta beror på att barnomsorg, skola, boende och vårdcentral genererar mer trafik på tider när gästbeläggningen i Folkets park förväntas vara låg. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Gata	Lågsäsong		Högsäsong	
	Antal fordon	Ökning	Antal fordon	Ökning
12. Mariebergsgatan 2D	2 000	113%	1 600	42%
13. Mariebergsgatan 2A	2 400	78%	2 000	32%
14. Agneshögsatan	6 600	78%	6 000	65%

Trafikflöden och framkomlighet för biltrafiken, Prognosår 2040. Källa: Trafikutredning Varamon Motala, Tyréns AB

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Detaljplanen möjliggör för tillfällig vistelse (O) inom området. Användningen får enligt Boverket användas för exempelvis hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor, olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar, lägenhetshotell eller liknande. Verksamheten för detta avses vara permanent, men övernattningen eller boendet avses vara tillfällig. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

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

Plan- och byggenhetens kommentar: Planområdet för ändringen av detaljplanen ligger cirka 25 meter från Vätterns strandlinje och därmed inte i direkt anslutning till Vätterns Natura 2000-område. Och som det står i planbeskrivningen så säkerställer den föreslagna dagvattenhanteringen att Vätterns miljö kvalitetsnormer inte påverkas. Vilket gör att detaljplanen inte bedöms påverka riksintresset för Natura 2000 eftersom endast utsläpp av orenat dagvatten till Vättern eventuellt skulle kunna påverka riksintresset. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

17. Sakägare 2 har följande synpunkter

En privatperson inom detaljplaneförslagets sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 2, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Sakägare 2 framför att kommunen hävdar att man bara gör en förändring av gällande plan och att den nya följer samma linje. Jag hävdar att den nya planen inte går att jämföra med den nu gällande då den bebyggelse som nu är riven inte alls hade den omfattning som den nu föreslagna. Därmed borde även strandskyddet återinträda vid planändringen.

Plan- och byggenhetens kommentar: En ändringsplan speglar inte vad som finns eller har funnit på platsen, utan en ändring av detaljplan gäller som ett tillägg till den gällande detaljplanen. Den gällande detaljplanen kommer även i fortsättningen vara juridiskt bindande, tillsammans med ändringsplan. Därför återinträder inte strandskyddet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Varamon som besöksmål främjas inte av den hårdexploatering som planen innebär. Om exploateringen genomförs enligt den föreslagna planen förminskas allmänhetens tillgång till området avsevärt. Att det planeras gångstråk genom området ger inte gemeneman tillgång till att vistas i området.

Plan- och byggenhetens kommentar: Eftersom planens syfte, att främja för besöksnäringen i Varamon, är ett uttryckt mål i gällande översiktsplanen så bedöms planens genomförande vara ett angeläget intresse för Motala kommun, då bidra till att förverkliga det målet. Möjligheten för privatpersoner att bruka en privatägd kvartersmark förväntas förbli lika begränsad som det varit enligt gällande detaljplan. Möjliggörande av en semi-offentlig verksamhet inom aktuell plans användning tillfällig vistelse har liknande förutsättningar som de semi-offentliga verksamheterna som tillåts inom gällande detaljplan inom användningarna kultur, hotell, vandrarhem och friluftsliv med bad. Mariebergsängen, väster om planområdet, lämnas utanför planförslagen och fortsätter att vara ängsmark. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Varamon var från början ett område med små semesterhus, genom åren har området förvandlats till mestadels permanentboende som också har föranlett ökad och större bebyggelse. I ett redan exploaterat naturområde är det av största vikt att bevara den natur som finns och inte bebygga än mer. Då finns till slut ingen natur kvar att vistas i och ekosystemen rubbas och förstörs än mer. Om exploateringen genomförs är det just det som sker.

Plan- och byggenhetens kommentar: Varamon är främst ett bostads- och fritidshusområde som består i huvudsak av privatägd kvartersmark. Varamon är inte ett utpräglat naturområde, dock finns det vissa mindre delar av Varamon

som består av allmän platsmark för park eller natur, såsom naturstråket längs Vätterns strand och ett större och ett mindre naturområde med dagvattendammar. Folkets parkområdet är i dagsläget inte heller ett naturområde utan har bestått av en kulturverksamhet (Folkets park) och en badanläggning (Mariebergssbadet) med öppna ytor. Några delar av gällande detaljplans kvartsmark för kultur, hotell och vandrarhem och friluftsområde med bad i sydväst och nordöst kommer att övergå till naturområdet för att ta större hänsyn till befintlig vegetation och för att ge område med dagvattendammarna mer utrymme. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Planområdet gränsar till områden med höga naturvärden, Mariebergssudden, ekdungar. Jag saknar miljökonsekvensanalyser för närliggande områden. Då man kan förvänta sig en stor närvaro för exempelvis promenader, rastning av hundar, ökad nyttjande av befintlig grillplats ute på Mariebergssudden.

Plan- och byggenhetens kommentar: I och med att allemansrätten gäller på Mariebergssudden har kommunen ingen vilja eller möjlighet att begränsa människors möjlighet att vistas där vare sig det rör sig om bofasta motalabor eller tillfälliga besökare. Ekdungar utanför området för ändringsplanen avser att bevaras. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Bebyggelse i den omfattningen som planen beskriver ger stora hårdgjorda ytor detta medför stor risk för ytterligare föroreningar i Vätterns vatten.

Plan- och byggenhetens kommentar: Dagvattenutredning har beräknat vad risken för att föroreningar ska tillföras till Vättern är och föreslår utifrån det en dagvattenhantering som säkrar att den risken förhindras. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Jag hävdar att planen för Tillfällig vistelse/ ferieboenden i så stor omfattning kommer att innebära en icke oansenlig störning för oss närboende. Ljudet från de 20 stugor som nu är rivna under de perioder som de var fullbelagda var periodvis störande. Då är det lätt att föreställa sig hur det skulle bli om det byggs i den omfattning som planen föreslår med den ökade närvaron av antalet människor. Exploateringen kan ske på annan plats då verksamheten inte är beroende av sjönära läge. Bebyggelsen är till för gäster som ska besöka Lalandias anläggning. Dessa har all möjlighet att även besöka Varamon var de än bor och skulle då få tillgång till ett mera naturskönt område. Kommunen har heller inte föreslagit eller utrett möjligheten till någon annan plats.

Plan- och byggenhetens kommentar: Eftersom planens syfte, att främja för besöksnäringen i Varamon, är ett uttryckt mål i gällande översiktsplanen så bedöms planens genomförande vara ett angeläget intresse för Motala kommun, då bidra till att förverkliga det målet. Ingen annan plats i Varamon utgör ett stort

nog markområde, där ett, både större hotellbebyggelse och mindre stugbebyggelse kan passa in, där två, Motala kommun äger område, där tre, området är utpekade i för den typ av användning och där fyra, området inte är planlagt för något annat. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

18. Sakägare 3 har följande synpunkter

En privatperson inom detaljplaneförslagets sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 3, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Sakägare 3 framför att stora semesterhotell 16 meter höga som bildar en mur passar inte in i området.

Plan- och byggenhetens kommentar: Ändringsplanen föreslår inte 16 meter hög bebyggelse för semesterlägenheter utan byggelse om 4,5 meter. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Stora områden blir privatiserade. Områden har inte varit stängda tidigare. Folkets Park var öppet för alla.

Plan- och byggenhetens kommentar: Möjligheten för privatpersoner att bruka en privatägd kvartersmark förväntas förbli lika begränsad som det varit enligt gällande detaljplan. Möjliggörande av en semi-offentlig verksamhet inom aktuell plans användning tillfällig vistelse har liknande förutsättningar som de semi-offentliga verksamheterna som tillåts inom gällande detaljplan inom användningarna kultur, hotell, vandrarhem och friluftsliv med bad. Mariebergsängen, väster om planområdet, lämnas utanför planförslagen och fortsätter att vara ängsmark. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Ängen på Marieberg är habitat för många olika växter och djur. Planerad exploatering kommer att störa både djur och natur.

Plan- och byggenhetens kommentar: Mariebergsängen är inte en del av ändringsplanen och påverkas inte av planen. Den natur som identifierats som värdefull i naturvärdesinventeringen kommer att bevaras i planen, bortsett från pilallén. De djur, fladdermöss och fåglar som identifierats i närheten av området kommer, enligt fladdermusbedömningen och fågelbedömningen, inte att påverkas av planen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Stor trafikstörningar som påverkar dagisbarn och skolbarn samt de boende på äldreboendet.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten delar inte bilden av att trafikutredningen visar på en dramatisk ökning av trafiken. Trafikutredningen har beräknat trafiken för både Folkets parkområdet och utbyggnaden av Mariebergsskolan, vilket visar på att under lågsäsong, genomsnittsdygn, är trafiken högre inom området än vad den är under högsäsong, beräknat på en solig julidag. Detta beror på att barnomsorg, skola, boende och vårdcentral genererar mer trafik på tider då beläggningen i Folkets park förväntas vara låg. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Gata	Lågsäsong		Högsäsong	
	Antal fordon	Ökning	Antal fordon	Ökning
12. Mariebergsgatan 2D	2 000	113%	1 600	42%
13. Mariebergsgatan 2A	2 400	78%	2 000	32%
14. Agneshögsgatan	6 600	78%	6 000	65%

Trafikflöden och framkomlighet för biltrafiken, Prognosår 2040. Källa: trafikutredning Varamon Motala, Tyréns AB

19. Sakägare 4 har följande synpunkter

En privatperson inom detaljplaneförslagets sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 4, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Sakägare 4 framför att placera en stugby i den omfattning som planeras, trots med något färre byggnader än tidigare, är helt oacceptabelt. Den stugby som tidigare fanns på en del av området var storleksmässigt anpassad till miljön. Att sedan samtliga stugor sålts och bortforslats, med förlust för kommunen, är beklagansvärt. Kapitalförstörelsen av vårt gemensamma ägande av hela området kan inte beskrivas med ord. Folkets Park, Simanläggning – allt borta – för vad? En ödetomt, omgärdad av ett högt staket, är vad som nu finns kvar.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Den tänkta bebyggelsen gör att miljön påverkas på ett negativt sätt med placeringen av 155 semesterlägenheter i bl. a fyravåningshus och 85 semesterstugor, det är inte vad man önskar se i detta område. Att dessutom ta bort befintlig pilallé är inte förenligt med någon miljötanke, den är viktig att bevara. Området bör användas till ett grönt parkområde, till Motalabornas glädje.

Plan- och byggenhetens kommentar: Pilallén är skyddad av det generella biotopskyddet, en eventuell avverkning av den kommer att ske först efter beviljad dispens från Länsstyrelsen. Dock kan tilläggas att enligt naturvärdesinventering så är det generella biotopskyddet det enda som ger pilallén ett värde i övrigt är den inte värdefull. Ändringsplanen är i dag planlagd för kultur och hotell/vandrarhem (RK₁) samt friluftsområde med bad (N). Dessa bestämmelser kommer fortsatt att finnas kvar med tillägget tillfällig vistelse (O). Att ändra området till allmän platsmark PARK är inte möjligt att göra inom ramen för en ändring av detaljplan. Dessutom är det heller inte lämpligt, då en

förändring av Folkets parkområdet till en park inte är förenligt med gällande översiktsplan. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Det bör även beaktas att den omfattning av bebyggelse som planeras kommer att vara till förfång för samtliga kringboende. Tillfarten till Lalandia beskrivs med orden "Motortrafiken till Folketsparksområdet beräknas i huvudsak angöra via trafikplats Motala centrum (Luxorrdellen) på riksväg 50 och vidare söder ut via Vintergatan ..." osv. Det verkar i beskrivningen av Delfinvägen att det är en gata utan tillfarter eller utfarter. I verkligheten har Delfinvägen, som är ca 800 meter lång, med många korsningar, där återfinns in- o utfart till Motala kommuns anläggning o underhåll, bussgarage mm, vilket medför mycket trafik. Dessutom finns avtagsvägar till Vänsterkroken och Högerkroken, de enda tillfarterna för de boende att ansluta till sina villor. Drakvägen, ansluter till Delfinvägen i en fyrvägs korsning med Högerkroken, där finns både industrier, bygghandel, bilföretag, motionsanläggning, möbelföretag mm vilket medför många fordon i rörelse. Det går inte att bortse från att all utökad trafik via Delfinvägen medför störande trafik för boende i området, och även svårighet att ansluta till vägen. På Agneshögsgatan återfinns bostadsområden och serviceinrättningar, på ena sidan bestående av hyreshus och på andra sidan en vårdcentral och apotek. Att Motalas största grundskola, med drygt 700 elever, är belägen utefter. Mariebergsgatan är även det en fråga som förfälar – lämnning och hämtning, barn med spring i benen. Även parkering för äldreboende, vårdcentral o apotek återfinns där. Den enda förändring i den nya detaljplanen som skett gällande trafikflödet, är att en ny riktning för trafik till Varamovägen gjorts. Nu blir det en avfart med ökad trafik förbi en förskola!

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten och även trafikutredningen är införstådda på hur vägnätet ser ut i planområdets omnejd. Trafikutredningen har beräknat trafiken för både det ombyggda Folkets parkområdet, utbyggnaden av Mariebergsskolan och Varamostrandens badgäster, vilket visar på att under lågsäsong, genomsnittsdryg, är trafiken högre inom området än vad den är under högsäsong, beräknat på en solig julidag. Detta beror på att barnomsorg, skola, boende och vårdcentral genererar mer trafik på tider när gästbeläggningen i Folkets park förväntas vara låg. Enligt trafikutredningen bedöms vägnätet ha den kapacitet som behövs för planförslagets exploatering. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Gata	Lågsäsong		Högsäsong	
	Antal fordon	Ökning	Antal fordon	Ökning
12. Mariebergsgatan 2D	2 000	113%	1 600	42%
13. Mariebergsgatan 2A	2 400	78%	2 000	32%
14. Agneshögsgatan	6 600	78%	6 000	65%

Trafikflöden och framkomlighet för biltrafiken, Prognosår 2040. Källa: Trafikutredning Varamon Motala, Tyréns AB

20. Sakägare 5 har följande synpunkter

En privatperson inom detaljplaneförslaget sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 5, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Sakägare 5-11 har vardera skickat in yttranden som är innehållsmässigt identiskt med varandra. Därav kommer yttrandet endast återges och bemötas en gång nedan.

Detaljplanen strider mot översiktsplan 2040. Varamon är ett attraktivt besöksmål och en viktig angelägenhet för hela kommunen. Områdets olika värden ska värnas samtidigt som utvecklingen för att motsvara dagens förväntningar för boende och besökare får fortsätta. Varamon är en viktig angelägenhet för hela kommunen. Att då sälja ut stora områden till ett privat bolag (Lalandia A/S) dit denna detaljplan tillhör strider mot gällande ÖP.

Vi utgår ifrån att besökare förväntar sig ett friluftsområde för bad och rekreation och inte en turistanläggning med höga hotell och kompakta stugbyar. Man främjar inte Varamon som ett besöksmål genom den föreslagna exploateringen. Massturism som kan bli följden, lockar inte till besök i Varamon.

Plan- och byggenhetens kommentar: Då planens syfte, att främja för besöksnäringen i Varamon, är ett uttryckt mål i gällande översiktsplanen så bedöms planen bidra positivt till att möjliggöra det målet. Det är inte kommunens avsikt att i ändringsplanen pröva förutsättningarna för någon användning som väsentligt utökar allmän platsmarken inom Folkets parkområdet, då det skulle strida mot gällande översiktsplan, som pekar ut området för endast delvis förändrad användning. Varamon är Motalas största besöksmål, som redan i dagsläget lockar till turism och massturism, vilket är i linje med kommunens översiktsplans intentioner för området. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Ifrågasätter syftet att möjliggöra förändring av Varamovägens sträckning. En sådan förändring borde inte föranleda en ny detaljplan.

Plan- och byggenhetens kommentar: Då en sådan ombyggnad skulle strida mot gällande detaljplan så behöver detaljplanen ändras för att möjliggöra en annan sträckning. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Ifrågasätter: Planen antas inte medföra några ökade risker för människors hälsa och säkerhet. Motala kommun negligerar fullständigt konsekvenserna av den stora trafikökning som blir följden och som påverkar dagis- och skolbarn samt boende på äldreboende i närheten.

Plan- och byggenhetens kommentar: Kommunen delar inte bilden av att risker för människors hälsa och säkerhet inte utretts och redovisats. Både trafikutredning, bullerutredning, och beräkningen av luftkvaliteten har

genomförts för området. Alla utredningar har utförts med kunskap och beaktning av befintliga skol- och förskoleverksamheter samt den offentliga servicen i övrigt. Ingen av utredningar visar på att varken trafikflöden, trafiksäkerhet, buller eller luftkvalitet skulle göra området olämpligt för exploatering enligt föreslagen detaljplan, trots att de närliggande offentliga verksamheterna. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Riksintresset för rörligt friluftsliv påverkas i hög grad negativt då stora områden i Varamon blir privatiserade. Allemansrätten till ett natur- och rekreationsområde försvinner.

Plan- och byggenhetens kommentar: Möjligheten för privatpersoner att bruka en privatägd kvartersmark förväntas förbli lika begränsad som det varit enligt gällande detaljplan. Möjliggörande av en semi-offentlig verksamhet inom aktuell plans användning tillfällig vistelse har liknande förutsättningar som de semi-offentliga verksamheterna som tillåts inom gällande detaljplan inom användningarna kultur, hotell, vandrarhem och friluftsliv med bad. De områden inom Folkets parkområdet som planlagts som NATUR i gällande ändringsplan kommer att kvarstå. Möjlighet att passera utanför planområdet kommer fortfarande att finnas via strandskogen utmed vattnet och längs björkallén i söder. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Delar inte uppfattningen att strandskyddet blir opåverkat. Varamon ingår i riksintresset Vättern med öar och strandområden.

Plan- och byggenhetens kommentar: Strandskyddet är redan upphävt inom området för ändringsplanen. I och med att den gamla detaljplanen även i fortsättningen kommer att gälla så återinträder inte strandskyddet på området. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Dock utgör inte bestämmelserna om riksintresset ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Exploateringen utgör ingen utveckling av tätorten Motala. Gynnar ej heller det lokala näringslivet.

Plan- och byggenhetens kommentar: Då planens syfte, att främja för besöksnäringen i Varamon, är ett uttryckt mål i gällande översiktsplanen så bedöms planen bidra positivt till att möjliggöra det målet. Vilket även bedöms både utveckla och förädla Motala och gynna näringslivet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Delar inte uppfattningen att planområdet har begränsad betydelse för friluftslivet då området redan är bebyggt och ianspråktaget för andra syften. Området idag är helt obebyggt. En ny detaljplan skulle möjliggöra för att åter öppna upp

området som turistdestination. Området har inte varit stängt för turister tidigare. Folkets Park var förr ett populärt utflyktsmål.

Plan- och byggenhetens kommentar: Folkets parkområdet inom planförslaget är i dagsläget kvartersmark och den bebyggelse som i numera är rivna eller flyttade. Rivningen och flytten gjordes i syfte att ersätta med ny bebyggelse. Kommunen bedömer inte att endast det faktum att områdets bebyggelse sedan 2021-2022 är rivna eller flytta konstituerar att område är obebyggt eller icke-ianspråktaget i den bemärkelsen som Miljöbalken hävdar. Området är i dagsläget och har sedan rivningen av den tidigare bebyggelsen 2021-2022 varit inhägnat och avstängt. Kommunens ambition är att upplåta marken för exploatering av verksamheter kopplade till tillfällig vistelse innan området tillgängliggörs. Kommunens uttryckliga önskan genom översiktsplan 2040 är att området ska fortsätta vara en bidragande orsak att öka Varamons attraktionskraft som turistdestination. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Fladdermöss har observerats inom planområdet (Fladdermusinventering Jens Rydell). Dessa är fridlysta och kommer lida skada vid en exploatering.

Plan- och byggenhetens kommentar: Kommunen har utrett fladdermusfrågan i dialog med konsult samt Länsstyrelsen och där konstaterat att kvartersmarken inom planområdet saknar habitat för fladdermöss då platsen saknar höga träd. Däremot finns sådana habitat i närområdet vilka kommer att bevaras samt att all utomhus belysning kommer att regleras i bygglov. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Vättern är vattenskyddsområde vilket ska beaktas vid exploateringen.

Plan- och byggenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Sammantaget bedöms inte den sammanlagda påverkan på de naturvärdena kunna medföra betydande miljöpåverkan. Delar inte denna uppfattning. Bedömer exploateringen som hårdexploaterande med irreparabla skador på natur och miljö som följd.

Plan- och byggenhetens kommentar: Kommunen genomför ett artskyddssamråd med Länsstyrelsen angående fladdermöss och fåglar och har tagit fram flera utredningar över naturmiljön såsom naturvärdesinventering, fladdermusinventering, fladdermusbedömning, fågelinventering och fågelbedömning. Ingen av dessa visar på att en byggnation inom planområdet kommer att påverka fladdermöss och fåglar eller utgöra en betydande påverkan på naturen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

I och med byggandet på detaljplanen tar man bort grönytor som kunde användas till den närbelägna skolan, äldreboendet samt förskolan Gustavsvik. De olika områdena är influensområden som hör ihop. Det ekologiska sambandet bryts.

Plan- och byggenhetens kommentar: Folkets parkområdet utgörs i gällande detaljplan av kvartersmark för RK₁ och N, ingen av dessa användningar skulle tillåta att området används som naturområde för närliggande skolor. Och en ny detaljplan för att möjliggöra för den typen av användningen är inte i linje med ÖP 2040s intentioner för Folkets parkområdet. De gröna stråk som identifierats som sträcker sig mellan Varamon mot Råsnäsudden bevaras, likaså det grönområde i närheten av björkallén samt öster om planområdet. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Ängen på Marieberg är habitat för många olika växter och djur. Planerad exploatering kommer att störa både djur och natur då bebyggelsen ligger nära ängen vilket medför att många människor kommer att röra sig i området stora delar av dygnet.

Plan- och byggenhetens kommentar: Att människor rör sig i naturen är inget vi kan reglera i en detaljplan. Mariebergsängen är i dag inte planlagd och omfattas av allemansrätten och är därför öppen för alla att nyttja för rekreation. Planområdena separeras från ängen med ett grönstråk bestående av buskar och träd. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i detaljplanen.

Semesterhus som är upp till 16 meter höga passar ej in. Landskapsbilden påverkas negativt från såväl sjösida som land.

Plan- och byggenhetens kommentar: Ändringsplanen innehåller inte förslag om bebyggelse upp till 16 meter Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Exploateringen kan ske på annan plats. Semesterstugorna behöver ingen sjöutsikt. Det är ett krav Lalandia ställer.

Plan- och byggenhetens kommentar: Ingen annan plats i Varamon utgör ett stort nog markområde, där ett, både större hotellbebyggelse och mindre stugbebyggelse kan passa in, där två, Motala kommun äger markområdet, där tre, området är utpekad i översiktsplanen för användning tillfällig vistelse och där fyra, området inte redan håller på att planläggas i något annat syfte. Det är därför kommunens bedömning att exploateringen inte lämpligen kan ske på annan plats. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Den tillfälliga vistelsen blir permanent eftersom semesterfirare avlöser varandra hela tiden.

Plan- och byggenhetens kommentar: Detaljplanen möjliggör för tillfällig vistelse (O) inom området. Användningen får enligt Boverket användas för exempelvis hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor, olika typer av förläggingsboenden, konferensanläggningar, lägenhetshotell eller liknande. Verksamheten för detta avses vara permanent, men övernattningen eller boendet avses vara tillfällig. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Passager genom planområdet ska säkerställas. För hur lång tid? Marken kan Lalandia sälja vidare.

Plan- och byggenhetens kommentar: Eftersom att Folkets parkområdet är planlagd, och även i fortsättningen kommer att vara planlagd, som kvartersmark är det inte kommunens eller planförslagets uppgift att säkerställa passager genom området. Däremot kommer det även i fortsättningen vara möjligt att passera utanför planområdet via cykelbanan i söder samt genom gång- och cykelstråket till och vid stranden. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Trafikalstringen har högsta påverkan. Innebär negativa effekter för skolbarn, förskolebarn samt för personal och boende på Åkervallen. Buller och avgaser blir mycket störande. Ljudnivåerna förväntas öka med 2 dBA. Eftersom dessa värden går efter en logaritmisk tabell blir ljudnivån nästan dubbelt så hög mot idag. En ny busslinje bidrar också till försämrade luft- och bullermiljö. Restaurangerna i området får sämre tillgänglighet genom att Varamovägen ska stängas av för allmän trafik.

Plan- och byggenhetens kommentar: I trafikutredningen kan läsas att beräkningarna inkluderar även trafiken som går till Mariebergsskolan, som då var under utbyggnad. Den största trafikökningen kommer att ske under lågsäsong, september - maj (en ökning med 78%) och den lägre ökningen (42%) förväntas ske under högsäsong, juni – augusti. Utredningen konstaterar att den största belastningen på gatorna är under lågsäsong, då Mariebergsskolan, vårdcentral samt förskolor beräknas genererar mer trafik än vad byggnation av Folkets park beräknas göra under samma period. Då området omfattar en mindre etablering än som trafikutredningen utgick från så uppskattade trafikalstringen även bli något mindre. Vad det gäller buller så visar bullerutredningen att den ökade bullernivån ligger 2 dBA under gränsvärdena för ekvivalent ljudnivå, vilket är gränsvärdet för den befintliga bebyggelsen. Vilket utifrån argumentet om att dBA är ett logaritmiskt mått, skulle betyda att de beräknade bullernivåerna ligger desto längre ifrån de gränsvärden som behöver beaktas för att motverka negativ effekter. Varken kommunen eller Östgötatrafiken föreslår någon ny busslinje i närområdet. Inte heller finns det

några planer på att stänga av Varamovägen för trafik. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Grävarbeten kommer att påverka Vättern och grundvattnet negativt. Vättern är dricksvattentäkt och ett Natura 2000-område. Större regn avrinner på markytan mot Vättern. Föroreningarna ökar för denna sjö. Vatten som infiltrerar inom området riskerar att tränga ut som grundvatten. Detta påverkar grundvattnet negativt.

Plan- och byggenhetens kommentar: Grundvattennivån antas komma att styra vilka typer av dagvattenlösningar som är möjliga att genomföra på platsen eller var dagvattenlösningarna placeras. Vid schaktning och pålning kan grundvattennivån i området temporärt förändras, dock antas inte grundvattennivån i området permanent påverkas varken under eller efter byggskedet. Dagvattenutredningen som tagits fram som underlag till detaljplanen har tagit hänsyn till Vätterns vattenskyddsområde och har föreslagit dagvattenhantering utifrån det. Gällande tillrinningsområden så kommer de fortsätta finnas kvar, men planförslaget ställer krav på att vid en exploatering säkerställa att de kan stängas av om olycka inträffar för att förhindra att till exempel släckvatten rinner ut i Vättern. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget. Synpunkterna bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Som sakägare motsätter jag mig camping i ett bostadsområde. Ett störande campingliv strider mot Sveriges miljömål om God bebyggd miljö.

Plan- och byggenhetens kommentar: Kommunens uttryckliga önskan genom översiktsplan 2040 är att området ska fortsätta vara en bidragande orsak att öka Varamons attraktionskraft som turistdestination. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

De värden som utgjort grund för vårt val av boende kommer förloras vid en hårdexploatering av detta område. Promenadstråken längs med Varamostranden kommer t.ex. bli hårt belastade med den turistinvasion som kan bli följden av denna exploatering.

Plan- och byggenhetens kommentar: I och med att allemansrätten gäller i strandskogen har kommunen ingen möjlighet eller intention att begränsa människors möjlighet att vistas där vare sig det rör sig om bofasta motalabor eller tillfälliga besökare. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget.

Även de vidsträckta vyerna från vårt boende blir ett minne blott. Den lantliga idyllen blir ersatt av en storstadsliknande karaktär med fem stycken 16 meter

höga hotell och 85 semesterstugor. Det blir ökad belastning på trafiken till och från vårt boende. Köer och trafikstockning kan inte uteslutas.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten delar inte bilden av att Varamon utgör en lantlig idyll och det är inte kommunens intention att försöka behålla landsbygd inom tätorten. Vad det gäller den nya bebyggelsens samspel med omgivningen så är intentionen att den lägre mer småskaliga bebyggelsen ska samspela med den närliggande småhusbebyggelsen i väst och öst medan den högre, mer storskaliga bebyggelsen samspelar mer med området i söder med offentliga byggnader. För även om området med offentliga byggnader endast har bebyggelse om högst ungefär 10 meter (cirka 2, 5 våningar), så ligger området mellan 4-6 meter (cirka 2 våningar) högre än detaljplanens byggrättsområdet för semesterlägenheter. Detta innebär att nockhöjden för semesterlägenheterna förväntas ligga på ungefär samma höjd som exempelvis Mariebergsskolan. En trafikutredning har genomförts som visar på att köer och trafikstockning kan uteslutas i koppling till planförslaget. Dock kan inte köer och trafikstockning generellt uteslutas en solig sommardag, när människor vill ta sig till strandområdet som ligger utanför planen. Synpunkten bedöms inte föranleda någon ändring i planförslaget

21. Sakägare 6 har följande synpunkter

En privatperson inom detaljplaneförslaget sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 6, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Sakägare 5-11 har vardera skickat in yttranden som är innehållsmässigt identiskt med varandra. Därav kommer yttrandet endast återges och bemötas en gång under rubrik 20. Sakägare 5.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenhetens bemötande finns under rubrik 20. Sakägare 5

22. Sakägare 7 har följande synpunkter

En privatperson inom detaljplaneförslaget sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 7, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Sakägare 5-11 har vardera skickat in yttranden som är innehållsmässigt identiskt med varandra. Därav kommer yttrandet endast återges och bemötas en gång under rubrik 20. Sakägare 5.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenhetens bemötande finns under rubrik 20. Sakägare 5

23. Sakägare 8 har följande synpunkter

En privatperson inom detaljplaneförslaget sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 8, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Sakägare 5-11 har

vardera skickat in yttranden som är innehållsmässigt identiskt med varandra. Därav kommer yttrandet endast återges och bemötas en gång under rubrik 20. Sakägare 5.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenhetens bemötande finns under rubrik 20. Sakägare 5

24. Sakägare 9 har följande synpunkter

En privatperson inom detaljplaneförslaget sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 9, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Sakägare 5-11 har vardera skickat in yttranden som är innehållsmässigt identiskt med varandra. Därav kommer yttrandet endast återges och bemötas en gång under rubrik 20. Sakägare 5.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenhetens bemötande finns under rubrik 20. Sakägare 5

25. Sakägare 10 har följande synpunkter

En privatperson inom detaljplaneförslaget sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 10, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Sakägare 5-11 har vardera skickat in yttranden som är innehållsmässigt identiskt med varandra. Därav kommer yttrandet endast återges och bemötas en gång under rubrik 20. Sakägare 5.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenhetens bemötande finns under rubrik 20. Sakägare 5

26. Sakägare 11 har följande synpunkter

En privatperson inom detaljplaneförslaget sakägaravgränsning, nedan benämnd sakägare 11, framför synpunkter på förslaget till detaljplanen. Sakägare 5-11 har vardera skickat in yttranden som är innehållsmässigt identiskt med varandra. Därav kommer yttrandet endast återges och bemötas en gång under rubrik 20. Sakägare 5.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenhetens bemötande finns under rubrik 20. Sakägare 5

Miljöbedömning

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

Sammanfattning

Genomfört samråd föranleder följande ändringar på plankartan:

- Redaktionella ändringar och mindre justeringar har gjorts.
- Naturmark mot Vättern har tillagts.
- Skyddsbestämmelse kopplat till stabilitet har tillagts för naturmarken.
- Skyddsbestämmelser kopplat till stabilitet har tillagts för kvartersmarken.
- Områden för prickmark har ändrats.
- Dagvattenbestämmelse har tillagts inom östra kvartersmarken.

Genomfört samråd föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Redaktionella ändringar och mindre justeringar har gjorts.
- Infälld plankarta och bestämmelselista har tillagts.
- Planområdesgräns i samtliga bilder har uppdaterats.
- Text och bild under rubrik 2.1 Lägesbestämning har tillagts.
- Text under rubrik 2.2 Hela detaljplanen har tillagts.
- Text och bild under rubrik 2.3 Parallell planläggning har tillagts.
- Text under rubrik 2.4 Allmän platsmark har uppdaterats.
- Text under rubrik 2.4.1 Huvudmannaskap har uppdaterats.
- Text under rubrik 2.9 Ärendeinformation har uppdaterats.
- Text under rubrik 2.12 Motiv till antagandebeslut har tillagts.
- Text under rubrik 3.1.2 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark har tillagts.
- Text under rubrik 3.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.1.3 Detaljplan har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.1.4 Kommunala beslut har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.3.2 Vatten har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.4.2 Trafikbuller har uppdaterats.
- Text och bild under rubrik 4.4.3 Översvämning och skyfall har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.4.5 Ras och skred har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.5.1 Natur och vegetation har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.5.3 Artskydd har tillagts
- Text under rubrik 4.5.3.1 Fladdermöss har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.5.3.2 Fåglar har tillagts.
- Text under rubrik 4.5.5 Geoteknik har uppdaterats.
- Text och bild under rubrik 4.5.7 Dagvatten har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.5.7.1 Hantering av släckvatten har tillagts.
- Text under rubrik 4.6 Kulturmiljö har tillagts
- Text under rubrik 4.6.1 Fornlämningar har tillagts.
- Text under rubrik 4.7.1 Stads- och landskapsbild har uppdaterats.

- Text under rubrik 4.8.6 Parkering har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.8.6 Utryckningstrafik har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.9.1 Brandvattenförsörjning har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.9.3 El har uppdaterats.
- Text under rubrik 4.9.4 Fiber och tele har uppdaterats.
- Text under rubrik 5.1.1 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan har uppdaterats.
- Text under rubrik 5.1.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan har uppdaterats.
- Text under rubrik 6.1.1 Ansvarsfördelning har uppdaterats.
- Text under rubrik 6.1.2 Planavtal har uppdaterats.
- Text under rubrik 6.1.3 Markanvisning har uppdaterats.
- Text under rubrik 6.1.4 Köpeavtal har uppdaterats.
- Text under rubrik 6.1.5 Genomförandeavtal har uppdaterats.
- Text under rubrik 6.1.6 Sammanfattning avtal har tillagts.
- Text under rubrik 6.2 Mark- och utrymmesförvärv har tillagts.
- Text under rubrik 6.3 Fastighetsägare har tillagts.
- Text under rubrik 6.3.5 Fastighetsrättsliga konsekvenser har uppdaterats.
- Text under rubrik 6.4.1 Planekonomisk bedömning har uppdaterats.
- Text under rubrik 6.4.5. Drift allmän plats har uppdaterats.
- Text under rubrik 6.5.1. Utbyggnad allmän plats har uppdaterats.
- Text under rubrik 6.6. Prövning enligt annan lagstiftning har uppdaterats.
- Text under rubrik 7.1 Kommunala planeringsunderlag har uppdaterats.
- Text under rubrik 7.2 Utredningar har uppdaterats.

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

- **Länsstyrelsen** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom kommunen i enskilda, rådgivande frågor inte delar bedömning med remissinstansen.
- **Östgötatrafiken** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom Östgötatrafikens synpunkter, som är främst kopplade till andra delar av Varamon, inte kan tillgodoses av aktuellt planförslag.
- **Vattenfall Eldistribution AB** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Dock förs dialog med Vattenfall för att komma överens om en lösning.
- **Naturskyddsföreningen i Motala** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren inte delar kommunens bedömning om planens omfattning och vill att planarbetet ska sammanfogas med annan planläggning. Dock har enskilda frågor föranlett förtydligande av planförslaget
- **Varamons Vänner** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens

bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor och motsätter sig därför planförslaget.

- **Sakägargrupp 1** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor samt delar de inte kommunens bedömning om planförslagets lämplighet.
- **Sakägare 1** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor.
- **Sakägare 2** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren inte delar kommunens bedömning om planförslagets lämplighet.
- **Sakägare 3** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor och motsätter sig därför planförslaget.
- **Sakägare 4** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren inte delar kommunens bedömning om planförslagets lämplighet.
- **Sakägare 5** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor och motsätter sig därför planförslaget.
- **Sakägare 6** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor och motsätter sig därför planförslaget.
- **Sakägare 7** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor och motsätter sig därför planförslaget.
- **Sakägare 8** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor och motsätter sig därför planförslaget.
- **Sakägare 9** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor och motsätter sig därför planförslaget.

- **Sakägare 10** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor och motsätter sig därför planförslaget.
- **Sakägare 11** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom det framgår att synpunktsförfattaren har en delad mening gällande kommunens bedömningar, underlag och ställningstagande i flertalet frågor och motsätter sig därför planförslaget.

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen har upprättats av Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Motala kommun genom Lydia Svensson, planarkitekt och Sanna Pyhäsalmi, planarkitekt i samråd med berörda tjänstemän inom kommunen.

Lydia Svensson
Planarkitekt

Sanna Pyhäsalmi
Planarkitekt

Bilagor

1. Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2022-11-15