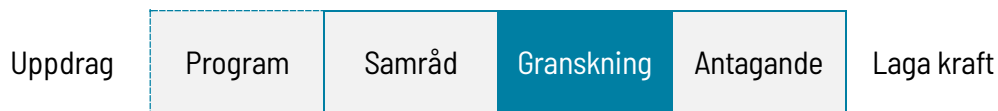


# Planbeskrivning

Ändring av detaljplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon,  
Motala kommun, Östergötlands län

## GRANSKNINGSHANDLING

<b>Ärendenummer</b>	SB-2022-31
<b>Planens beteckning</b>	
<b>Planförfarande</b>	Standardförfarande
<b>Lagstiftning</b>	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
<b>Påbörjad</b>	2022-11-16
<b>Antagen av KF</b>	
<b>Laga kraft</b>	
<b>Genomförandetid</b>	60 månader
<b>Datum för upprättande</b>	2022-11-16
<b>Datum för senaste revidering</b>	2024-01-15



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

# INNEHÅLL

Innehåll.....	3
1   Ändring av Detaljplanens syfte .....	7
1.1   Syfte.....	7
2   Beskrivning av ändring av detaljplanen .....	8
2.1   Lägesbestämning.....	8
2.2   Hela ändringen av detaljplanen .....	8
2.2.1   Ändring av planbestämmelser .....	9
2.2.2   Ändring av plankartan .....	10
2.3   Allmän platsmark .....	12
2.3.1   Huvudmannaskap .....	12
2.4   Kvartersmark .....	12
2.5   Vattenområde.....	12
2.6   Befintlig miljö.....	12
2.7   Genomförandetid .....	13
2.8   Ärendeinformation .....	13
2.9   Motiv till ändring av detaljplan .....	13
2.10   Motiv till planförfarande.....	14
2.11   Motiv till anatagebeslut .....	14
3   Motiv till detaljplanens regleringar .....	15
3.1   Motiv till regleringar.....	15
3.1.1   Användning av Kvartersmark .....	15
3.1.2   Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	15
4   Planeringsförutsättningar.....	19
4.1   Kommunala planeringsförutsättningar .....	19
4.1.1   Översiktsplan.....	19
4.1.2   Planprogram.....	19
4.1.3   Detaljplan .....	20
4.1.4   Kommunala beslut.....	21
4.2   Riksintressen .....	22
4.2.1   Yrkesfiske.....	22
4.2.2   Naturvård .....	22
4.2.3   Trafikkommunikation .....	22

4.2.4	Totalförsvar .....	22
4.2.5	Rörligt friluftsliv .....	23
4.2.6	Natura 2000.....	23
4.3	Miljö kvalitetsnormer .....	23
4.3.1	Luft .....	23
4.3.2	Vatten .....	23
4.3.3	Buller.....	24
4.4	Risker för människors hälsa och säkerhet .....	24
4.4.1	Föroreningar.....	24
4.4.2	Trafikbuller .....	24
4.4.3	Översvämning.....	25
4.4.4	Erosion.....	25
4.4.5	Ras och skred .....	25
4.5	Natur och miljö.....	26
4.5.1	Natur och vegetation .....	26
4.5.2	Fladdermöss.....	26
4.5.3	Fåglar.....	27
4.5.4	Strandskydd .....	27
4.5.5	Geoteknik .....	27
4.5.6	Radon.....	28
4.5.7	Dagvatten .....	28
4.6	Kulturmiljö.....	28
4.6.1	Kulturhistorisk bebyggelsemiljö .....	28
4.6.2	Fornlämning .....	29
4.7	Fysisk miljö.....	29
4.7.1	Stads- och landskapsbild.....	29
4.8	Trafik.....	29
4.8.1	Motortrafik.....	29
4.8.2	Gång- och cykeltrafik .....	29
4.8.3	Kollektivtrafik.....	29
4.8.4	Parkering.....	29
4.8.5	Utryckningsfordon .....	30
4.9	Teknisk försörjning.....	30
4.9.1	Vatten och spillvatten .....	30
4.9.2	Dagvatten .....	30

4.9.3	Fjärrvärme.....	31
4.9.4	El .....	31
4.9.5	Fiber och tele .....	31
4.9.6	Avfall .....	31
5	Konsekvenser .....	32
5.1	Kommunala planeringsunderlag.....	32
5.1.1	Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	32
5.1.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	32
5.1.3	Miljökonsekvensbeskrivning .....	33
6	Genomförandefrågor .....	34
6.1	Organisatoriska frågor .....	34
6.1.1	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	34
6.1.2	Planavtal .....	34
6.1.3	Markanvisning.....	34
6.1.4	Köpeavtal .....	34
6.1.5	Genomförandeavtal.....	34
6.1.6	Sammanfattning avtal .....	35
6.1.7	Tidplan .....	35
6.2	Mark- och utrymmesförvärv.....	35
6.2.1	Skyldighet inlösen, huvudman.....	35
6.2.2	Skyldighet inlösen, stat .....	35
6.2.3	Rätt till inlösen, huvudman .....	35
6.2.4	Rätt till inlösen av rättighet, kommun.....	35
6.3	Fastighetsrättsliga frågor .....	36
6.3.1	Fastighetsägare .....	36
6.3.2	Fastighetsindelningsbestämmelser .....	36
6.3.3	Förändrad fastighetsindelning .....	36
6.3.4	Rättigheter .....	36
6.3.5	Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	36
6.4	Ekonomiska frågor .....	36
6.4.1	Planekonomisk bedömning.....	36
6.4.2	Planavgift .....	36
6.4.3	Ersättningsanspråk .....	37
6.4.4	Inlösen .....	37
6.4.5	Drift allmän plats .....	37

6.4.6	Drift vatten och avlopp.....	37
6.5	Tekniska frågor .....	37
6.5.1	Utbyggnad allmän plats .....	37
6.5.2	Utbyggnad vatten och avlopp .....	37
6.6	Prövning enligt annan lagstiftning .....	37
7	Planeringsunderlag .....	38
7.1	Kommunala planeringsunderlag.....	38
7.2	Utredningar .....	38

# 1 ÄNDRING AV DETALJPLANENS SYFTE

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

## 1.1 SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att vidare utveckla det befintliga området för campingstugor inom fastigheten Fjällskivlingen 1 och att fortsätta främja Varamon som besöksmål. Detta genom att utöka den befintliga byggrätten inom fastigheten samt ändra stugornas möjliga storlek. Ändringen syftar även till att bevara värdefulla träd inom fastigheten.

Syftet med gällande stadsplan 297 var att reglera markanvändningen inom södra Varamons norra kvarter. För Fjällskivlingen 1 reserveras kvarteret som ett fritidsområde som möjliggör för campingstugor.

Syftet med stadsplan 297 berör andra kvarter inom södra Varamon. Ändringen av detaljplanen berör inte dessa områden.

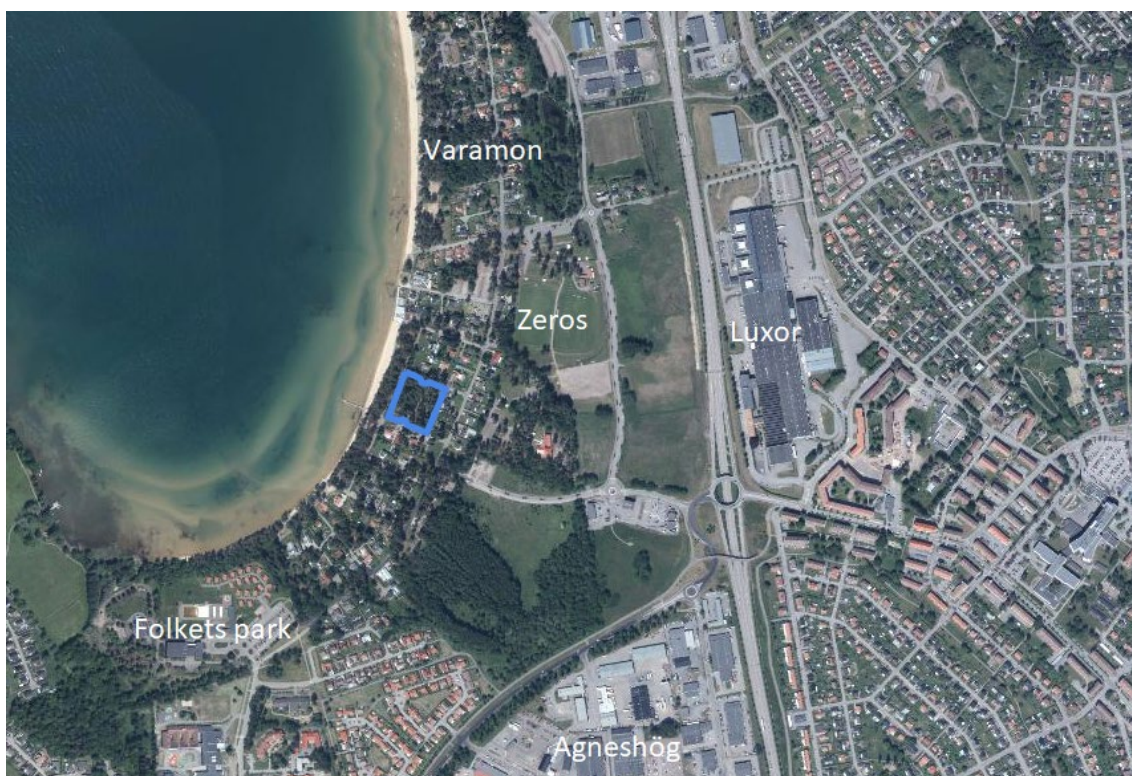
Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

## 2 BESKRIVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLANEN

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa ändringen av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för ändringen av detaljplanens utformning för att skapa bättre förståelse för detaljplanen.

### 2.1 LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i Varamon, västra Motala. Planområdet omfattar Fjällskivlingen 1 och avgränsas av Fågelvägen i norr, Stormvägen i söder, Varmonstranden i väst och Varamovägen i öst.



Figur 1 Orienteringskarta över planområdet markerat i blått. Källa: Motala kommun.

Planområdet omfattar sammanlagt ungefär 7400 kvadrater.

Endast fastigheten Fjällskivlingen 1 finns inom planområdet och ägs av Motala kommun.

### 2.2 HELA ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN

Gällande stadsplan 297 möjliggör för campingstugor på 25 kvadratmeter inom fastighetens östra del, det möjliggörs inte för campingstugor på resterna delar av fastigheten. Motala kommun bedömer att fastigheten Fjällskivlingen 1 kan nyttjas bättre genom att möjliggöra

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

för campingstugor på hela fastigheten, samt att utöka möjlig byggnadsarean för de enskilda stugorna.

En ändringsplan krävs för att utöka byggrätten med fler campingstugor samt med en större byggnadsarea per enskild stuga. En bestämmelse som reglerar fastighetens totala byggnadsarea läggs till samt bestämmelser som skyddar värdefulla träd inom det berörda området.

Ett bebyggelseförslag med stugor har tagits fram för Fjällskivlingen 1 där stugor i två olika storlekar har skissats fram samt tillhörande parkeringsytor. Bebyggelseförslaget är ritat med hela fastigheten i anspråkstagen för stugor och har inte illustrerat ett bevarande av den gula villan som idag står på fastigheten. Illustrationen nedan visar på att hänsyn går att tas till befintliga bevarandevärda träd.



Figur 2 Bebyggelseförslag för Fjällskivlingen 1. Källa: Dorte Mandrup.

## 2.2.1 Ändring av planbestämmelser

Nedan redovisas de planbestämmelser som tillkommer eller förändras inom planområdet. Förändringarna gäller enbart för planområdet och inte för hela gällande stadsplan 297.

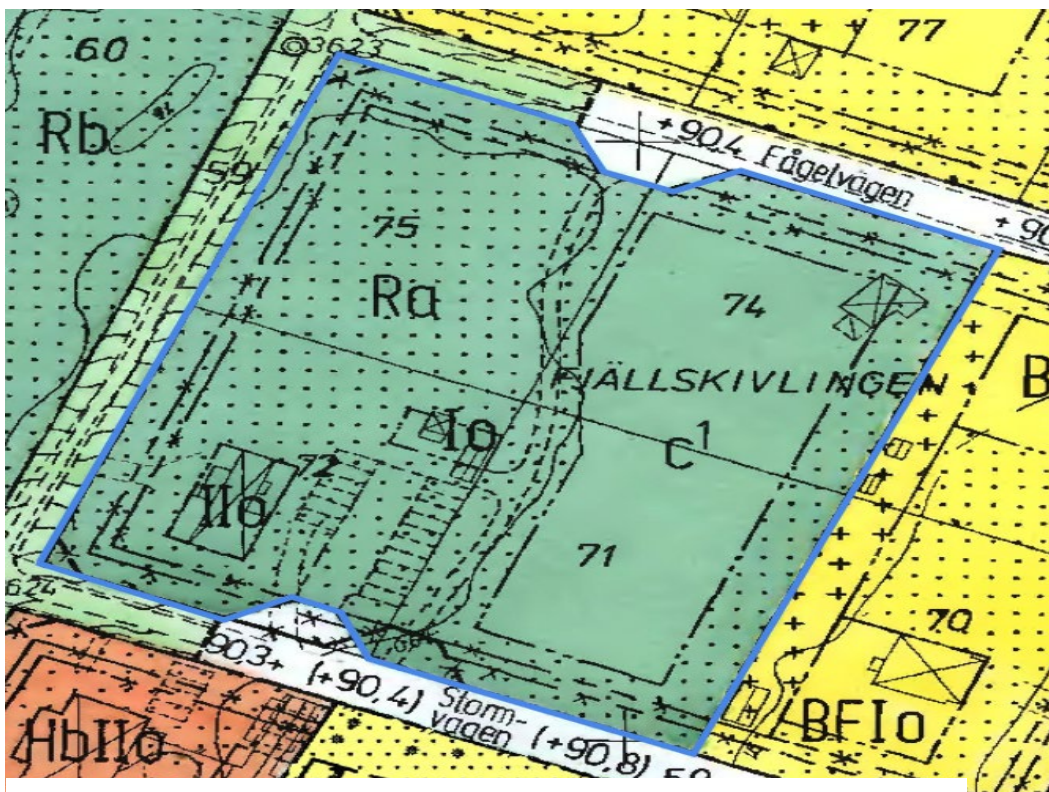
<b>Planbestämmelser som tillkommer:</b> O Tillfällig vistelse  e <sub>1</sub> Största byggnadsarea är 700m <sup>2</sup> e <sub>2</sub> Största byggnadsarea är 85m <sup>2</sup> per byggnad e <sub>3</sub> Största byggnadsarea är 1100m <sup>2</sup>  h <sub>1</sub> Högsta totalhöjd är 8,0 meter h <sub>2</sub> Högsta totalhöjd är 5,0 meter  n <sub>1</sub> Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.  a <sub>1</sub> Bygglov krävs även för ljusanordningar utomhus. a <sub>2</sub> Marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. a <sub>4</sub> Marklov krävs även för fällning av träd  d <sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek är 1200m <sup>2</sup> d <sup>2</sup> Minsta fastighetsstorlek är 6200m <sup>2</sup>  b <sub>1</sub> Källare får inte finnas b <sub>2</sub> minst 50% av markytan ska vara genomsläpplig  k <sub>1</sub> Om byggnaden bevaras ska dess särdrag vad gäller volym, proportioner, indelning och material särskilt beaktas.  Prickmark: mark får inte förses med byggnad.	<b>Planbestämmelser som tas bort:</b> I Antal våningar  II Antal våningar  o Källarlösa hus  c <sup>1</sup> Campingstugor  Prickamark: mark får inte bebyggas.
---	---

### 2.2.2 Ändring av plankartan

Ändringen av detaljplanen medför minskande yta för prickmark och nya n-, b-, a-, h- och e-bestämmelser som reglerar storleken och utformningen på den byggnation som får uppföras. Bestämmelserna syftar även till bevarandet av värdefulla träd och att säkerställa markens genomsläpplighet. Användningsbestämmelsen tillfällig vistelse (O) tillkommer i ett syfte att förenkla tolkningen av utdaterade planbestämmelser.

Bestämmelserna c<sup>1</sup>, o och antal våningar tas bort och ersätts av tydligare och modernare planbestämmelser.

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.



Figur 3 Utdrag ur gällande stadsplan 297 Kvarteret Fjällskivlingen m fl. Laga kraft 1985. Källa: Motala kommun.



Figur 4 Illustration av ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon. Källa: Motala kommun.

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

## **2.3 ALLMÄN PLATSMARK**

I gällande stadsplan 297 består inte planområdet av någon allmän platsmark. I ändringen av detaljplanen planläggs ingen ny allmän platsmark.

### **2.3.1 Huvudmannaskap**

Då ingen allmän platsmark omfattas i ändringen av detaljplanen, så är inget huvudmannaskap aktuellt.

## **2.4 KVARTERSMARK**

I den gällande stadsplanen 297 från 1985 anges planområdet som specialområde. Specialområde är inte en användningstyp som finns i dagens planering utan användningstypen har generellt ersatts med kvartersmark.

Planområdet består av cirka 7440 kvadratmeter specialområde med markanvändningen fritidsområde (Ra).

Ändringen av planen kommer innefatta samma yta, ca 7440 kvadratmeter, med fortsatt användning för fritidsområde (Ra) som även kompletteras med användningen tillfällig vistelse (O). För området tillkommer även egenskapsbestämmelser som syftar till att reglera fastighetens bebyggelse samt bevarandet av värdefulla träd och säkerställa markens genomsläpplighet.

## **2.5 VATTENOMRÅDE**

Ändringen av detaljplan omfattar inga användningar för vattenområde.

## **2.6 BEFINTLIG MILJÖ**

Inom planområdets sydvästra hörn finns det en befintlig villa på två våningar samt en mindre komplementbyggnad. Utöver villan finns det en mindre parkeringsyta med ett tiotal parkeringsplatser i anslutning till den befintliga byggnationen.

Planområdet ligger i södra Varamon. I öster ligger småhusbebyggelse med 1-2 våningar, även norr och söder om planområdet ligger befintlig småhusbebyggelse. Direkt väster om planområdet är det planlagt för allmän plats. Först i form av en gång- och cykelväg sedan med sammanhängande grönområden och sandstrand som löper längs hela Varamobaden. Sydväst om planområdet ligger restuarangen Vättershall, ett populärt besöksmål under sommarsäsongen och längre österut ligger Furulid med camping, café och kyrka.

Utöver den småskaliga bostadsbebyggelsen som omger kvarteret Fjällskivlingen är naturen en aspekt som kännetecknar området. Stora tallar återfinns inom hela Varamon och är ett kännetecken för platsen.

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

## 2.7 GENOMFÖRANDETID

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

## 2.8 ÄRENDEINFORMATION

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Moment	Instans	Datum
Information om start	Samhällsbyggnadsnämnden	2022-11-16
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-02-22
Samrådstid		27 februari 2023 - 27 mars 2023
Granskningstid		22 januari 2024 - 19 februari 2024
Beslut om Godkännande	Samhällsbyggnadsnämnden	
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	
Laga kraft		

Eventuella synpunkter under granskning ska skickas till planenheten senast den **19 februari 2024** via post eller e-post. Den som inte framför skriftliga synpunkter under samråd- eller granskningsskedet kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta ändringen av detaljplanen.

Postadress: Motala kommun  
Gemensam ledningsförvaltning/Planenheten  
591 86 Motala

E-post: samhallsbyggnad@motala.se

Under granskning finns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar att ta del av i kommunhusets foajé, Drottninggatan 2, Motala under kontorstid samt på huvudbiblioteket i Folkets Hus, Repslagaregatan 1, Motala under bibliotekets öppettider.

Planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar finns att ta del av på kommunens hemsida under hela planarbetet.

Protokoll från Samhällsbyggnadsnämndens beslut gällande planförslaget finns tillgängligt i kommunens sammanträdesportal, under sammantraden.motala.se.

## 2.9 MOTIV TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

Så länge den gällande planen och ändringens syfte är förenligt, så är det enligt Boverket lämpligt att göra en ändringsplan för att anpassa planen till nya förhållanden. Kommunen väljer därför att använda ändringsplan som verktyg, eftersom utökningen av byggrätten är en anpassning av gällande detaljplans syfte av att möjliggöra för campingstugor som är anpassade efter dagens behov.

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

Ändringen av den gällande stadsplanen syftar till att utveckla möjligheten att bättre nyttja fritidsområdet. Detta genom att minska prickmarken och utöka byggrätten för campingstugorna samt tydligt reglera hur stora de enskilda stugorna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas. Ändringen bedöms vara i linje med den gällande planen och med Motala kommuns intentioner i gällande översiktsplan ÖP 2040, där det medger förtätning och en delvis ny användning för kvarteret Fjällskivlingen.

Enligt *Statens planverk 1976*, som var det gällande ramverket när stadsplanen togs fram, avsåg användningen fritidsområde (Ra) olika användningssätt som grundar sig i fritidsändamål. Det framgår i stadsplanen att bestämmelsen för Campingstugor (c<sup>1</sup>) finns inom fastighetens största byggrätt, en bestämmelse som inte fanns i det gällande ramverket. För att skapa en hållbar ändringsplan bedöms tillfällig vistelse (O) vara en lämplig bestämmelse som ersätter Campingstugor (c<sup>1</sup>). Det ger planen en aktuell och korrekt bestämmelse som fortsätter att möjliggöra för en stugby inom fastigheten Fjällskivlingen 1.

Den gällande stadsplanen från 1985 antogs med möjligheterna till att bygga och driva en stugby inom fastigheten för Fjällskivlingen 1. Därmed bedömer kommunen att ändringsplanen går i linje med den gällande planens syfte och intentioner för planområdet. Kommunen bedömer att området för campingstugor kan utökas inom den befintliga fastigheten, då det möjliggör för de förväntningar som ställs på en modern stugby.

## **2.10 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE**

Standardförfarande tillämpas eftersom ändringen av detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt.

## **2.11 MOTIV TILL ANATAGEBESLUT**

Detaljplanen bedöms inte uppnå de kriterier som, enligt Plan- och bygglagen, bestämmer när Kommunfullmäktige ska anta en plan, det vill säga att planen är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Enligt reglementet för Motala kommuns nämnder (§ B 3.4 punkt 3.c.) utgör detaljplanen ett ärende som Samhällsbyggnadsnämnden har delegation på.

Kommunen har dock valt att besluta om antagandet av detaljplanen i Kommunfullmäktige, eftersom en tidigare planläggning av området har skett under 2017 - 2018 i utökat förfarande som också beslutades i Kommunfullmäktige. Därför anses det även vara lämpligt att den nya planläggningen beslutas enligt samma förfarande.

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i Plan- och bygglagen (2010:900).

### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

#### 3.1.1 Användning av Kvartersmark

**O – Tillfällig vistelse:** Motivet att planlägga för O utgår ifrån 2 kap. 3 § att främja en långsiktig hushållning med mark samt 2 kap. 3 § att främja en god ekonomisk tillväxt. En långsiktig god hushållning främjas genom att utveckla Fjällskivlingen 1 som i gällande plan möjliggör för en verksamhet likvärdig tillfällig vistelse. Den befintliga planbestämmelsen för Campingstugor (c<sup>1</sup>) är en utdaterad bestämmelse som saknar en korrekt omtolkning till den gällande bestämmelsekatalogen. Tillfällig vistelse bedöms därmed vara en modern och tydligare användningsbestämmelse för syftet som stadsplan 297 beskriver för kvarteret Fjällskivlingen och som låg till grund för bestämmelsen för Campingstugor (c<sup>1</sup>).

#### 3.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

**h<sub>1</sub> – Högsta totalhöjd är 8,0 meter:** Motivet att planlägga för h<sub>1</sub> utgår från 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Bebyggelsen regleras så att byggnader om två våningar kan placeras i planområdets östra delar och längre ifrån strandkanten. Det ger även planområdet en intern nedtrappning av bebyggelsen mot stranden, samtidigt som hänsyn ges till den skala som befintliga småhusbebyggelse i Varamon har. Bestämmelsen tar även grund i den byggnation inom Fjällskivlingen 1 som i dagsläget bland annat består av en äldre villa i 2 våningar.

**h<sub>2</sub> – Högsta totalhöjd är 5,0 meter:** Motivet att planlägga för h<sub>2</sub> utgår från 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Bebyggelsen regleras så att byggnader om en våning med möjlighet till loft kan uppföras i planområdets västra delar. Det ger en lägre bebyggelse närmare stranden och tar hänsyn till den småskaliga bebyggelse som finns i området för Varamon, samtidigt som det ger en nedtrappning inom fastigheten Fjällskivlingen 1.

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

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

hålträd generellt fungerar som boplatser för insekter och djur. I Varamon återfinns även fridlysta fladdermöss som kan nyttja hålträd som boplatser.

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

**a<sub>2</sub> – Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet:** Motivet att planlägga a<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning. För att säkerställa att plankartans bestämmelser om markens genomsläpplig efterlevs så har plankartan försetts med utökad lovplikt. Det innebär att det krävs marklov för att hårdgöra marken. Som exempel på hårdgjord yta är asfalterad yta samt anlagd packad grusad yta.

**a<sub>4</sub> – Marklov krävs även för fällning av träd inom n<sub>1</sub>:** Motivet att planlägga a<sub>4</sub> utgår ifrån 2 kap. 3§ med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Syftet är att säkerställa bevarandet av de träd som är särskilt utpekade.

**d<sub>1</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 1200 m<sup>2</sup>:** Motivet att planlägga d<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. 6§ att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset för av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Syftet är att möjliggöra för att den gula villan inom planområdet kan bli en enskild fastighet vid ett eventuellt bevarande av befintlig bebyggelse. Villan kan då fungera som ett fritidsboende utan koppling till den framtida stugby som i övrigt möjliggörs för inom planområdet.

**d<sub>2</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 6200 m<sup>2</sup>:** Motivet att planlägga d<sub>2</sub> utgår ifrån 2 kap. 3 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset för av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Syftet är att möjliggöra för att huvudfastigheten inom planområdet utgörs av en fastighet för den framtida stugby som i övrigt möjliggörs för inom planområdet.


**e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 700 m<sup>2</sup>:** Motivet att planlägga e<sub>1</sub> utgår från 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset för av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Ny bebyggelse regleras till mindre än 50% av markytan inom det mindre egenskapsområdet, i ett syfte att inte tillåta större bebyggelsevolymmer samt att bibehålla den småskalighet som finns i Varamon.

**e<sub>2</sub> – Största tillåtna byggnadsarea är 85 m<sup>2</sup> per byggnad:** Motivet att planlägga e<sub>1</sub> utgår från 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset för av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Genom att tillåta byggnader om 85 kvadratmeter möjliggörs för en verksamhet som är mer anpassad för de förväntningar som ställs på en modern stugby.

**e<sub>3</sub> – Största tillåtna byggnadsarea är 1100 m<sup>2</sup>:** Motivet att planlägga e<sub>1</sub> utgår från 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset för av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Ny bebyggelse regleras till mindre än 50% av markytan inom det större egenskapsområdet, i ett syfte att inte tillåta större bebyggelsevolymmer samt att bibehålla den småskalighet som finns i Varamon.

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

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

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

Prickmarken runt planområdet är fyra meter brett för att säkerställa ett lämpligt avstånd till de angränsade fastigheterna som består av bostäder i form av småhusbebyggelse i öst samt för att säkerställa att bebyggelse inte hamnar för nära gatumiljön i söder och norr eller den allmänna platsmarken i väst.

**k<sub>1</sub> – Om byggnaden bevaras ska dess särdrag vad gäller volym, proportioner, indelning och material särskilt beaktas.** Motivet att planlägga för k<sub>1</sub> utgår ifrån 2 kap. § 3 planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt. För att bevara och tillvarata byggnadens kulturvärden krävs omfattande åtgärder och därmed ekonomiska åtaganden, varför ett rivningsförbud inte är aktuellt för

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

byggnaden. Skulle byggnaden bevaras ska åtgärder genomföras med varsamhet för att bevara husets karaktär.

## **4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

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

### **4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

#### **4.1.1 Översiktsplan**

Gällande stadsplan 297 upprättades 1985 och föregicks inte av någon översiktsplan. Motala kommuns första översiktsplan trädde i laga kraft 1990.

Ändringsplanen förhåller sig till den gällande översiktsplanen, ÖP2040, antagen 2022-06-07. Översiktsplanen pekar ut området för kvarteret Fjällskivlingen (objektid 129) som utvecklingsområde för stadsbygd med möjligheten till en förtätning samt att delvis introducera nya användningar inom området. Varamon pekas ut som ett attraktivt besöksmål och en viktig angelägenhet för hela kommunen. De värden som återfinns i området ska värnas samtidigt som utvecklingen för att möta dagens förväntningar ska fortsätta.

Översiktsplanen medger att en utveckling av Varamon som område samt kvarteret Fjällskivlingen ska fortsätta, med hänsyn tagit till den befintliga miljön och de värden som återfinns inom området.

#### **4.1.2 Planprogram**

Ändringsplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

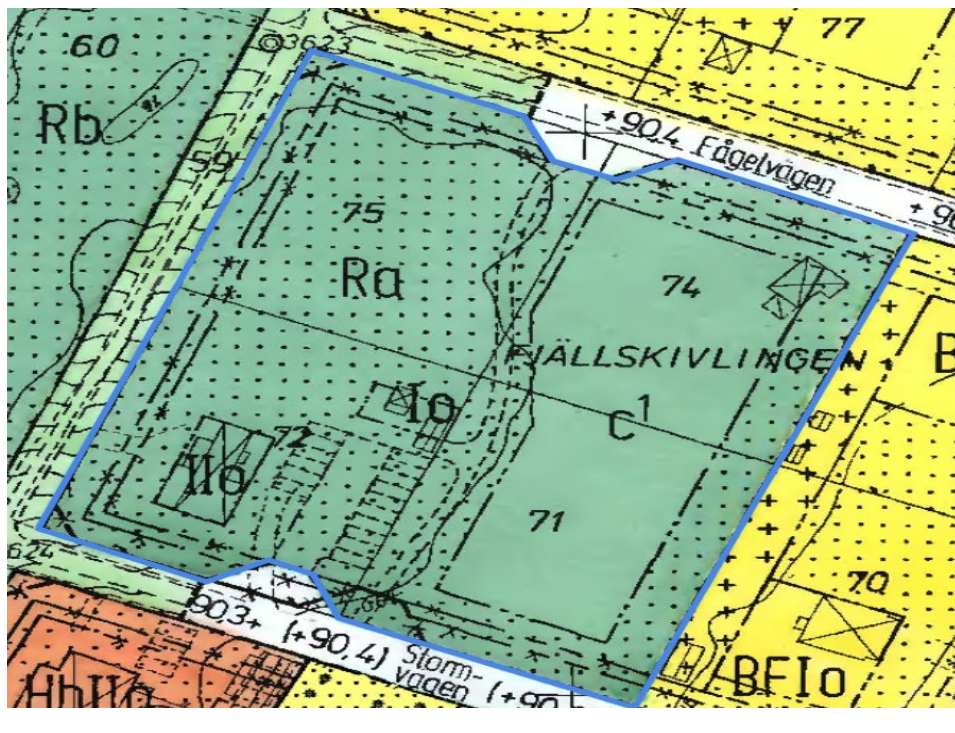
Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

### 4.1.3 Detaljplan

Ändringsplanen omfattar del av gällande stadsplan 297.



Figur 6 Området som innefattas av stadsplan 297 markeras i rött. Ungefärlig planområdesgräns för ändringsplanen är markerat i blått. Källa: Motala kommun.



Figur 5 Utdrag ur gällande stadsplan 297 Kvarteret Fjällskivlingen m fl. Laga kraft 1985. Källa: Motala kommun.

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

Gällande stadsplan 297, Kvarteret Fjällskivlingen m.fl, laga kraft 1985-03-13, anger inom området för ändringen av detaljplanen markanvändningen Fritidsområde (Ra).

Den gällande stadsplanen möjliggör för campingstugor (c<sup>1</sup>) i planområdets östra delar, där befintlig byggrätt reglerar byggnationen till 12 campingstugor om 25 kvadratmeter vardera med endast en våning. I områdets sydöstra del är det befintliga huset med komplementbyggnad inritat tillsammans med tillhörande parkeringsplatser. Stadsplanen beskriver hur huset ska användas som reception och annan service kopplat till campingstugorna och fritidsändamål. Planområdets nordöstra del saknar både bebyggelse och byggrätt, marken är idag planlagd med prickmark.

#### **4.1.4 Kommunala beslut**

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

Den 20 april 2017 informerades Plan- och miljönämnden (före detta namnet på dagens Samhällsbyggnadsnämnden) om att förvaltningen startade arbetet med en detaljplan för Fjällskivlingen 1.

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

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

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

Den 10 december 2018 beslutade Kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Fjällskivlingen 1. Därefter blev detaljplanen överklagad.

Den 18 november 2021 meddelade Mark- och miljödomstolen sitt beslut om att upphäva detaljplanen på grund av att alternativa lokaliseringsförslag saknades. Domen hänvisade att tillräckligt godtagbara skäl för upphävandet av strandskyddet saknades samt att tillräcklig hänsyn för fladdermöss inte hade påvisats.

Den 16 november 2022 informerades Samhällsbyggnadsnämnden om att omarbetningen av den tidigare detaljplanen startats i form av en ändringsplan, ändring av detaljplan 297 för Fjällskivlingen 1.

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

Den 22 februari 2023 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att genomföra samråd för ändringsplanen. Samrådstiden var mellan 27 februari – 27 mars 2023. Inget samrådsmöte hålls för planen.

## **4.2 RIKSINTRESSEN**

### **4.2.1 Yrkesfiske**

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

Riksintresse för yrkesfiske – Vättern (MB 3 kap. 5 §)

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

Eftersom den föreslagna dagvattenhanteringen säkerställer att Vätterns miljö kvalitetsnormer inte påverkas så bedöms ändringen av detaljplanen inte påverka riksintresset för yrkesfiske.

### **4.2.2 Naturvård**

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

Riksintresse för naturvård – Vättern (MB 3 kap. 6 §)

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

Eftersom den föreslagna dagvattenhanteringen säkerställer att Vätterns miljö kvalitetsnormer inte påverkas så planen inte påverka riksintresset för naturvård.

### **4.2.3 Trafikommunikation**

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

Riksintresse för kommunikation – riksväg 50 (MB 3 kap. 8 §)

Riksintresse för kommunikation – MSA-område, Linköping flygplats (MB 3 kap. 8 §)

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra en stor nog trafikökning för att medföra negativ påverkan på riksintresse för riksväg 50.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för Linköping flygplats.

### **4.2.4 Totalförsvaret**

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

Riksintresse för totalförsvaret – stoppområde för höga objekt, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)

Riksintresse för totalförsvaret – MSA-område, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)

Riksintresse för totalförsvaret – MSA-område, Karlsborgs övningsflygplats (MB 3 kap. 9 §)

Ändringen av detaljplanen möjliggör inte för bebyggelse över 45 meter och bedöms därför inte påverka riksintresset för stoppområde för höga objekt.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka de andra riksintressen för Malmens flygflottiljflygplats och Karlsborgs övningsflygplats.

#### **4.2.5 Rörligt friluftsliv**

Planområdet ligger inom eller i närhet av följande riksintresse:

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

Planområdet har begränsad betydelse för friluftslivet, då campingstugorna som tidigare stod på området är borta och den befintliga bebyggelsen nyttjas idag som privatbostad. I dag nyttjas den mindre parkeringen av badgäster till Varamobaden och det före detta stugområdet står idag tomt. En återetablering av en stugby bedöms kunna bidra till en positiv förstärkning av Varamonområdets turism och friluftsliv.

#### **4.2.6 Natura 2000**

Planområden ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

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

Då planområdet inte innefattar eller ligger i anslutning till Vättern bedöms endast utsläpp av dagvatten till Vättern eventuellt kunna påverka Vättern och därigenom riksintresset. Eftersom den föreslagna dagvattenhanteringen säkerställer att Vätterns miljö kvalitetsnormer inte påverkas så bedöms ändringen av detaljplanen inte påverka riksintresset för Natura 2000.

### **4.3 MILJÖKVALITETSNORMER**

#### **4.3.1 Luft**

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda miljön och människors hälsa, genom att sätt upp miljö kvalitetsnormer för skadliga ämnen som exempelvis kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), kväveoxider, svaveldioxider och partiklar (PM 10). Trafik är främst den källa som ger upphov till att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft inte följs, då trafiken medför hälsofarliga utsläpp i form av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), partiklar (PM 10) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC).

Planen bedöms inte medföra en ökning av trafiken, då gällande stadsplan möjliggör för 12 campingstugor och det befintliga huset på fastigheten. Det skissade förslaget skulle innebära 16 campingstugor på hela planområdet, förutsatt att det befintliga huset ej står kvar. Planen bedöms därför inte heller bidra till någon påverkan på miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft.

#### **4.3.2 Vatten**

Planområdets recipient utgörs av följande vattenförekomst:

Miljö kvalitetsnormen för ytvattenförekomsten Vättern – Storvättern (WA11665077), med ekologisk status god och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är att god ekologisk status ska upprätthållas. Kvalitetskravet är att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med två undantag. Ett undantag för senare målår för dioxiner och PFOS till 2027 samt ett annat undantag för mindre stränga krav för PBDE och kvicksilver som överskrids överallt.

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

Vättern är dricksvattentäkt och området ligger i närheten av grundvattenförekomst Motala-Klockrike (WA31160323), med god kemiskt status och god kvantitativ status. Enligt en dagvattenutredning som VOS genomförde 2018 bedöms inte planen föranleda en förändring av miljökvlitetsnormerna för vattenförekomsterna. För att minimera påverkan inom planområdet ska infiltration säkerställas genom planbestämmelser. De reningsåtgärder som har föreslagits i denna utredning begränsar ökningen, men reducerar inte helt belastningen.

#### **4.3.3 Buller**

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

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

#### **4.4.1 Föroreningar**

Det finns inga kända föroreningar inom eller i närheten av planområdet.

#### **4.4.2 Trafikbuller**

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

Då förslaget till ändring av detaljplan är likt det förslag som togs fram 2018, bedöms utredningen vara applicerbar för gällande förslag. Planområdet bedöms därmed inte påverkas av trafikbuller.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fler campingstugor än vad gällande detaljplan tillåter. Även om bostäder inte tillåts inom planområdet har trafikbullerutredning utgått från det riktvärden som ställs för bostäder.

Enligt *förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)* 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

## Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

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

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

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

### 4.4.3 Översvämning

Från den dagvattenutredning som VOS genomförde 2018 framgår det att ett lågpunktsområde finns längs med planområdets västra kant. För att minimera en negativ påverkan på Vättern ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) gälla, det vill säga att dagvattenhanteringen ska lösas inom den egna fastigheten. Överskotten från planområdet skulle kunna avrinna i befintligt stråk i Stormvägens förlängning till stranden.

Marken har god genomsläpplighet inom planområdet och för att behålla infiltrationsförmågan i området har en planbestämmelse införts att minst 50% av markytan ska vara genomsläpplig.

### 4.4.4 Erosion

Planförslaget bedöms inte medföra en risk för erosion.

### 4.4.5 Ras och skred

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

## 4.5 NATUR OCH MILJÖ

### 4.5.1 Natur och vegetation

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

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

Planområdet motsvarar naturvärdesinventeringens objekt 4 där naturvärdena bedöms som klass 3, det vill säga påtagligt naturvärde och en påtagligt positiv betydelse för den biologiska mångfalden. Naturvärdesobjektet har visst biotopvärde i de gamla grova tallarna och tillsammans med de signalarter som påträffats motiverar det ett påtagligt naturvärde. Trädskiktet består mest av stora och grova tallar samt björk, klibbal och rönn. Talticka och grovticka finns i området. Busk- och fältskiktet är sparsamt och består mest av rönnslly. Annars är det en skött gräsyta. Död ved i form av talltorrakor med bohål finns.

### 4.5.2 Fladdermöss

En inventering av fladdermusfaunan vid Varamon genomfördes av Enviro Planning 2018 samt en rapport från 2023 gällande fladdermuspåverkan. Inventeringen konstaterar att för planområdet dokumenterades ett mindre antal observationer av fladdermössarterna nordfladdermus och dvärgpipistrell. Påverkan på dessa två arter bedöms som låg till följd av den planerade förändringen, då bägge arter gärna bildar kolonier i hus och tillsynes verkar mindre påverkade av ljusföroreningar.

Det utesluter inte att andra fladdermössarter rör sig inom området och för att minska planförslagets påverkan hos fladdermössen skyddas träd som kan fungera som boplatser. Ytterligare planbestämmelse införs som reglerar att all utomhusbelysning ska godkännas vid bygglovsprövningen, det kommer nedan presenteras rekommendationer för hur utomhusbelysning kan utformas för att minska påverkan hos fladdermössen.

Bedömningens rekommendationer är att ljusanordningar anpassas inom planområdet för fladdermöss genom att:

- Använda skärnade och nedåtriktade ljusarmaturer. Eftersom det begränsar spridningen av ljuset.
- Undvika vitt dagsljusliknande ljus i ljusarmaturer utan att istället välja ett mjukare ljus. Eftersom rödare ljus påverkar nattaktiva organismer mindre negativt.
- Begränsa höjden av ljusarmaturen så att toppen av ljusarmaturen är minst ett par meter lägre än omgivande trädtopphöjd.
- Undvika fasadbelysning.
- Undvika all riktad belysning mot enskilda träd eller träd- och buskskikt, framförallt för kantzonerna.

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

- Överväga när belysningen behövs under sommarhalvåret och om det eventuellt går att begränsa vilken tid som belysningen ska vara på av samt vilken styrka belysningen behöver.
- Överväga att anpassa belysningen efter årstid. Eftersom belysning inte påverkar fladdermössen under vinterhalvåret när de är i dvala, medan det är då behovet av belysning är som störst.

#### 4.5.3 Fåglar

En inventering av fåglar in planområdet genomfördes under 2022, följande fågelarter inventerades inom Fjällskivlingen 1, Blåmes, Bofink, Kaja, Kråka, Lövsångare och Talgoxe.

Plangenomförandet kommer innebära minskade möjligheter för boplatser för fåglar generellt i och med att lägre trädskikt och buskskikt i stort kommer att försvinna samt att fältskiktet kommer få mindre utbredning och höjd. Minskningen av fältskikt och det lövrika buskskiktet kommer även leda till minskad födotillgång för insektsätande arter. Vad gäller hålhäckande arter så kan minskningen av potentiella naturliga bohål kompenseras med fågelholkar.

Vad gäller de arter som antas häcka i området så handlar det om allmänna arter, de flesta med stabila eller ökande populationer som klarar sig väl och kanske till och med gynnas av småskalig bebyggelse generellt även om de initialt i många fall missgynnas genom att skyddande tät vegetation försvinner i denna yta. Undantag här är **kråka** som bedömts som ”nära hotad” i senaste rödlistan. Den bedöms minska något i populationsstorlek vilket förklaras med utträngning och viss bopredation från korp (som ökat under en längre tid). Arten förekommer i stort sett i alla naturtyper på land, även i rent urbana miljöer. Ändringsplanen för Fjällskivlingen 1 kan därför antas sakna betydelse för förekomsten av arten i trakten och även på det individuella paret.

#### 4.5.4 Strandskydd

Gällande detaljplan 297 beskriver att detaljplanen inte omfattas av strandskydd eftersom Länsstyrelsen beslutade 1985 i samband med tidigare planläggning att upphäva strandskyddet inom planområdet. För gällande detaljplan 297 upphävde Länsstyrelsen strandskyddet för hela stadsplanen. Då en ändring av detaljplan inte innebär ny planläggning, så återinträder inte strandskyddet utan Länsstyrelsens upphävande av strandskyddet kvarstår. Således omfattas inte ändringsplanen av strandskydd.

#### 4.5.5 Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes av Hylanders Geo-Byrå AB 2017. Enligt jorrdjupskartan som även utfärdats av Sveriges geologiska undersökning, SGU, framgår att bland annat uppskattat djup till berg är 10 - 20 meter inom planområdet.

Den geotekniska undersökningen visar på fast lagrad sand i de översta metrarna av jordprofilen som överlagrar lösare lager av sandig silt, siltig lera och torv på varierande djup. Grundvattenytan bedöms vara belägen cirka 1 meter under markytan. Eventuella sättningar inom området bedöms bli små och utvecklas momentant vid belastning.

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

#### **4.5.6 Radon**

I den geotekniska undersökningen från 2017 bedömdes området klassificeras som lågradonmark.

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

#### **4.5.7 Dagvatten**

Gällande stadsplan 297 berör inte dagvatten. Planområdet ingår inte i beslutat verksamhetsområde för dagvatten. Hantering av dagvatten ansvarar fastighetsägare för inom sin fastighet genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), det vill säga att fastighetsägaren infiltrerar sitt dagvatten inom sin fastighet. De dagvattenledningar som finns i anslutning till planområdet är Gatuhuvudmannens perkolationsledningar som endast är till för gatuavvattningen.

Denna hantering av dagvatten, i denna del av Varamonområdet, är till för att minska påverkan på Vättern och dess strand, då förutsättningar för att rena dagvatten i kommunal anläggning innan vattnet släpps ut i Varamoviken är svår att genomföra. Dessutom skulle en sådan anläggning påverka strandområdet negativt. Till detta tillkommer också att LOD hanteringen bidrar till att behålla grundvattennivån i området.

Området består av torv och postglacial sand, infiltrationsmöjligheterna inom området bedöms vara goda.

Hantering av dagvatten genom LOD ska fortsatt gälla i området. För att säkerställa att marken är fortsatt genomsläpplig införs planbestämmelse att 50% av markytan på kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Ytterligare bestämmelse reglerar markklovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Enligt skyfallskarteringen finns det ett instängt område i planområdesgränsen mot stranden, där finns en svag antydan till vall. Stråket fortsätter i Stormvägens förlängning till stranden.

### **4.6 KULTURMILJÖ**

#### **4.6.1 Kulturhistorisk bebyggelsemiljö**

Inom planområdet finns en gul villa från 1920-talet som bedöms vara av mycket högt kulturhistoriskt värde, då villan är en av få kvarvarande orörda större privata sommarvillor i Varamon. Villan är i 2 – 2 ½ plan och beklädd med gul panel, vita snickerier och veranda med småspröjsade fönster. Byggnadens exteriör bedöms vara i stort behov av varsam renovering. bebyggelsen har planlagts med varsamhetsbestämmelsen k1 som lyder om byggnaden bevaras ska dess särdrag vad gäller volym, proportioner, indelning och material särskilt beaktas.

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

Detta i syfte att bevara och tillvarata byggnadens kulturvärden. Dock krävs omfattande åtgärder och därmed ekonomiska åtaganden för att bevara och tillvarata byggnadens kulturvärden, varför ett rivningsförbud inte bedöms vara aktuellt för byggnaden.

#### **4.6.2 Fornlämning**

En arkeologisk utredning etapp 1 samt inventering utfördes av Sweco 2018. Utredningen visar att det inte finns några objekt av arkeologiskt intresse.

### **4.7 FYSISK MILJÖ**

#### **4.7.1 Stads- och landskapsbild**

Gällande stadsplan 297 möjliggör för campingstugor i en mindre skala än vad det aktuella planförslaget. Planförslaget förhåller sig till den småskaliga husbebyggelse som kännetecknar Varamon och planen reglerar en nedtrappning av totalhöjden, med högre höjd i öster och lägre i väster närmre stranden. Befintlig bebyggelse inom området består idag av en större gul villa på 2- 2 ½ våningar, vilket ligger till grund för bedömningen att en högre bebyggelse än en våning inte medför en negativ påverkan.

Genom att skydda och bevara särskilda träd inom planområdet kommer Varamons kännetecken, med framförallt stora tallar, att bevaras.

Planförslaget medger för en större exploatering och en större storlek på stugorna än vad gällande detaljplan medger. Stugorna kommer fortsatt vara lägre än de tallar som finns i området och med en nedtrappning av höjden. Stugorna regleras i även i största storlek för att skapa mellanrum mellan stugorna. Godtyckligt avstånd mellan byggbar mark och grannar säkerställs med prickmark, 4 meter prickmark kommer att kvarstå mellan Fjällskivlingen 1 och fastigheter till öster.

### **4.8 TRAFIK**

#### **4.8.1 Motortrafik**

Planen innebär ingen förändring kopplat till denna förutsättning.

#### **4.8.2 Gång- och cykeltrafik**

Planen innebär ingen förändring kopplat till denna förutsättning.

#### **4.8.3 Kollektivtrafik**

Planen innebär ingen förändring kopplat till denna förutsättning.

#### **4.8.4 Parkering**

Det finns en befintlig parkering inom planområdet som har använts till den tidigare stugbyn. Stugbyn är inte kvar och parkeringen används idag av badgäster. Vid ett

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

genomförande av planen kan parkeringen försvinna, det är fortsatt upp till fastighetsägaren att lösa parkering inom den egna fastigheten.

#### **4.8.5 Utryckningsfordon**

God framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon anses kunna uppnås inom planområdet.

### **4.9 TEKNISK FÖRSÖRJNING**

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

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten, ledningsnät för det är utbyggt i området. Till planområdet finns idag två förbindelsepunkter för vatten och spillvatten. Exploatören bör se över vilken av dessa anslutningar som ska användas och meddela VA-huvudman. Eventuell borttagning eller annan förändring av förbindelsepunkt eller servisledningar bekostas av exploatör. Beroende på omfattningen på om- och utbyggnad i området kan en extra anslutningsavgift tas ut enligt gällande taxa. Fastighetsägare ansvarar för att meddela förändringar till VA-huvudman.

#### **4.9.2 Dagvatten**

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Enligt gällande dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt inom tomtmark, LOD, om marken så tillåter. I området Varamon anses marken vara mycket genomsläpplig på grund av dess sandiga innehåll. För att minska antalet dagvattenledningar samt minska risken för dålig badvattenkvalitet och belastning av dagvatten som kan innehålla föroreningar ut i Varamoviken har ledningsnätet inte byggts ut helt i området, det vill säga att det finns inget beslutat verksamhetsområde för dagvatten. Detta innebär att fastighetsägarna ansvarar för hantering av dagvatten och det sker med principen infiltration av vatten i mark. Genom detta minskar även risken för att sand följer med dagvattenledningar bort från området. Även dräneringsvatten ska infiltreras på tomtmark eller fördröjas. Infiltration av dagvatten i området bidrar även till att behålla grundvattennivån i Varamonområdet.

LOD inom tomtmark innebär att lämpliga infiltrationsytor, till exempel torra dammar, gräsmattor, svackdiken och grusytor nyttjas för att ta hand om dagvatten från hårdgjorda ytor. Stuprörsutkastare leder dagvatten från taken ut mot infiltrationsytor alternativt ner i stenkistor eller underjordiska dagvattenkassetter. För att fördröja avrinningen från taken kan gröna tak användas. Inom den kommunala gatumarken används idag perkolationsledningar för infiltration av dagvatten.

En dagvattenutredning togs fram 2018 för planområdet. Utredningen visar att dagvattenhanteringen bör fortsatt ske genom infiltration. För att säkerställa att genomsläpplighet behålls i planområdet med förutsättningar för infiltration har planbestämmelse införts med regleringen att 50% av markytan ska vara genomsläpplig

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

Dagvattenutredningen har även utrett situationen vid skyfall, extremväder med en återkomsttid på 20, 50 och 100 år. Överskottsvatten skulle kunna avrinna i befintligt lågstråk i Stormvägens förlängning till stranden. För extremregn med återkomsttid på 100 år kan det behövas en fördröjning av cirka 12 kubikmeter vatten. Fördröjning kan ske på flera olika sätt. Var och hur denna fördröjning placeras bestäms i projekteringen.

Vid brandsläckningsarbeten och förekomst av släckvatten är det lämpligt att det rinner av till infiltrationsytorna. Härifrån måste sedan det förorenade massorna omgående schaktas bort innan föroreningar når grundvattnet.

#### **4.9.3 Fjärrvärme**

Vattenfall AB Värme är ledningsägare för fjärrvärmeledningar inom och i närheten av planområdet. Möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till befintligt fjärrvärmenät. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter.

#### **4.9.4 EI**

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.

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

Skanova äger teleledningar inom planområdet. Ägaren av teleledning svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt.

Skanova äger fiberledningarna inom planområdet. Ägaren av fiberledningen svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt.

#### **4.9.6 Avfall**

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

Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. Det ska finnas tillräckligt utrymme i anslutning till utsorteringsplatsen för de hämtningsfordon som ska samla in avfallet. Mer information finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.

Miljöhus bör placeras för att möjliggöra hämtning av avfall från Stormvägen eller Fågelvägen, utan att någon längre dragväg behövs av avfallskärl. Vägarna är smala och backning av avfallsbil ska gärna undvikas, en privat väg genom fastigheten mellan Stormvägen och Fågelvägen är ett alternativ för att underlätta avfallshämtning.

## 5 KONSEKVENSER

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

### 5.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

#### 5.1.1 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

Planen bedöms inte medföra betydande påverkan för något av de värden som presenteras nedan, inte heller antas planen medföra risker för människors hälsa eller miljön. Mindre aspekter av påverkan kommer att beröra kulturvärden och naturvärden, samtidigt som positiva åtgärder genomförs för både naturvärden och kulturvärden.

Planen antas inte medföra påverkan för sociala värden eller materiella värden, däremot antas planen medföra positiva aspekter kopplat till riksintresset för rörligt friluftsliv och för Varamon som besöksmål och turistdestination.

#### 5.1.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

I undersökningen bedöms planförslaget beröra kulturvärden kopplade till *Arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader*. Kulturvärdena utgörs utav en äldre villa som ursprungligen var ett privat sommarboende. Villan är i behov av ett omfattande underhållsarbete som föranleder att villan inte skyddas mot rivning, däremot omfattas den av en varsamhetsbestämmelse (k<sub>1</sub>) i ändringen av detaljplanen, vars syfte är att säkerställa att hänsyn tas till villan vid ett bevarande.

Planen bedöms ha liten påverkan på kråka, då området bedöms sakna betydelse för förekomsten av arten i trakten. Planen antas inte påverka fladdermössen, då planen anses innehålla de åtgärder som krävs för att förhindra att negativ påverkan på fladdermössen sker. Detta genom att boplatser/koloniplatser bevaras och rekommendationer för

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

belysning beaktas. Planen antas inte påverka Natura 2000, riksintresset för naturvård eller strandskyddet.

Planen antas positivt bidra till Varamons dragningskraft som turistdestination och besöksmål. Planen antas kunna medföra en positiv påverkan för riksintresseområde för rörligt friluftsliv, genom att planens användning kan bidra till att främja turismen i Varamon. Planen antas inte påverka de sociala värden som uppmärksammats av brukare eller allmänhet, tillgängligheten till stranden kommer inte att påverkas av planförslaget.

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

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

### **5.1.3 Miljökonsekvensbeskrivning**

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom en undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts som visar på att ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## **6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

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

### **6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

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

Exploatören ansvarar för genomförandet av ändringen av detaljplanen på kvartersmark.

I ändringen av detaljplanen planläggs ingen allmän platsmark.

Kommunen som VA-huvudman ansvarar för det allmänna vatten- och spillvattenledningsnätet enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV, 2006:412) och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnät fram till anvisad förbindelsepunkt. Fastighetsägare ansvarar för hantering av dagvatten inom egen fastighet.

#### **6.1.2 Planavtal**

Planavtal har inte upprättats då Motala kommun äger området som planläggs.

#### **6.1.3 Markanvisning**

Markanvisningsavtal tecknades 5 april 2017 mellan Lalandia A/S och Motala kommun. Avtalet ger Lalandia A/S ensamrätt att förvärva områden från kommunen i enlighet med de villkor som anges i avtalet. Markanvisningen innebär även att bolaget får möjlighet att få sitt koncept prövat i detaljplan.

Avtalet har godkänts av kommunstyrelsen i Motala kommun i april 2017.

#### **6.1.4 Köpeavtal**

Köpeavtal har tecknats mellan nuvarande fastighetsägare Motala Kommun och det kommunala bolaget Sjöstaden Motala Mark AB avseende fem detaljplaneområden i Varamon där Fjällskivlingen 1 ingår. Sjöstaden Motala Mark AB avses sedan överlåtas i sin helhet till exploatören via det aktieöverlåtelseavtal som tecknats mellan parterna.

#### **6.1.5 Genomförandeavtal**

Ett genomförandeavtal har tecknats mellan Motala Kommun, Sjöstaden Motala Mark AB och Goldcup 19227 AB, uät. Lalandia Motala AB. Avtalet reglerar villkor och åtaganden för exploateringen genomförande.

Avtalet har godkänts av kommunfullmäktige i Motala kommun i oktober 2019

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

### **6.1.6 Sammanfattning avtal**

Motala kommun har tecknat avtal enligt ovan punkter med Lalandia A/S som ger företaget möjlighet att pröva sitt koncept i flera detaljplaner. Avtalen möjliggör sedan i nästa steg en etablering av en komplett besöksanläggning i Varamon. Besöksanläggningen omfattar ett nöjes- och vattenland inomhus samt tillhörande hotell, semesterlägenheter och feriehus i närliggande områden i Varamon. I anslutning till huvudanläggningen planeras det för en ny kommunal simhall.

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 både kommunen och Lalandia konstaterat att förutsättningar för en samlad utbyggnad av såväl besökscenter/vattenland som boendeenheter föreligger.

Eftersom flera av de detaljplaner som ligger till grund för de avtal som godkänts av Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige i Motala kommun är under omarbetning kommer vissa förutsättningar för etableringen att ändras. Det medför att avtalen behöver omarbetas eller kompletteras. En sådan komplettering planeras att genomföras när omarbetade detaljplaner vunnit laga kraft

### **6.1.7 Tidplan**

Genomförandet av ändring av detaljplanen börjar när ändringen av planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är 60 månader.

## **6.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV**

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

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

Ändringen av detaljplanen föranleder ingen inlösen.

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

Ändringen av detaljplanen föranleder ingen inlösen.

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

Ändringen av detaljplanen föranleder ingen inlösen.

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

Ändringen av detaljplanen föranleder ingen inlösen.

## **6.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **6.3.1 Fastighetsägare**

Fjällskivlingen 1 – Motala kommun

### **6.3.2 Fastighetsindelingsbestämmelser**

Planen omfattas av två bestämmelser som reglerar minsta fastighetsstorlek, i syftet att tillåta en möjlig avstyckning av en befintlig villa inom planområdet till en separat fastighet. Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 1200 kvadratmeter för ett mindre område kring den befintliga bebyggelsen. Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 6200 kvadratmeter för resterande del av planområdet.

### **6.3.3 Förändrad fastighetsindelning**

Ingen förändrad fastighetsindelning är nödvändig för ett genomförande av ändringsplanen. Däremot finns möjligheten att stycka till två separata fastigheter.

### **6.3.4 Rättigheter**

I ändringen av detaljplan planläggs det inte för några nya rättigheter.

Det finns tre servitut från år 1920-talet som belastar Varamon 1:52 och gäller till förmån för Fjällskivlingen 1. Dessa servitut har spelat ut sin roll sedan vägarna planlagts som allmän platsmark och kan därför tas bort vid en kommande förrättning.

### **6.3.5 Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Det finns en möjlighet att avstycka fastigheten Fjällskivlingen 1 till två fastigheter där minsta fastighetsstorlek för majoriteten av fastigheten är 6200 kvadratmeter medan minsta fastighetsstorlek för ett mindre område kring den befintliga bebyggelsen är 1200 kvadratmeter. Vid en eventuell avstyckning bör tillkommande fastighet avstyckas på ett sätt som möjliggör för VA-huvudman att nå fastigheten med vatten och spillvatten.

En eventuell avstyckning av fastigheten ansöks och bekostas av fastighetsägaren. Ansökan görs till Lantmäterimyndigheten på Motala kommun.

## **6.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **6.4.1 Planekonomisk bedömning**

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

### **6.4.2 Planavgift**

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

### **6.4.3 Ersättningsanspråk**

Ändringen av detaljplanen föranleder inget ersättningsanspråk.

### **6.4.4 Inlösen**

Ändringen av detaljplanen föranleder ingen inlösen.

### **6.4.5 Drift allmän plats**

I ändringen av detaljplanen planläggs ingen allmän platsmark.

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

Planområdets fastighet är idag ansluten till kommunala allmänna vatten och spillvattenanläggningen. VA-huvudmannen ansvarar för att drift och underhåll fram till förbindelsepunkt i fastighetsgräns.

Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av den privata vatten- och spillvattenanläggningen inom fastigheten från förbindelsepunkt. Förändringar av VA-anläggning inom fastighet ansvarar fastighetsägare för.

Inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för drift och underhåll av dagvattenanläggningar, hantering av dagvatten genom principen för LOD.

## **6.5 TEKNISKA FRÅGOR**

### **6.5.1 Utbyggnad allmän plats**

I ändringen av detaljplanen planläggs ingen allmän platsmark.

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

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

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

## **6.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING**

Kommunen har tillsammans med Länsstyrelsen Östergötland inlett ett artskyddssamråd i fråga om fladdermöss och fåglar i södra Varamon som berör bland annat aktuellt planområde.

## 7 PLANERINGSUNDERLAG

### 7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

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

Till ändringen av detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, Motala kommun, 2024-01-15
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2024-01-15
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2024-01-11
- Förslag till granskningsutlåtande, Motala kommun, 2024-01-15

Till ändringen av detaljplanen hör följande kommunala planeringsunderlag:

- ÖP2040, Motala kommun, 2022-06-07
- Stadsplan 297, Motala kommun, 1985-12-219
- Ändring av detaljplan ÄDP 30, Motala kommun, 2008-09-25

### 7.2 UTREDNINGAR

Till ändringen av detaljplanen hör följande utredningar:

- Vatten och Samhällsteknik AB, Dagvattenutredning, 2018-03-21
- Vatten och Samhällsteknik AB, Markmiljöutredning, 2018-01-15
- Hylanders Geo.Byrå AB, Geoteknisk utredning, 2017-10-18
- Tyréns, Bullerutredning, 2018-03-20
- Tyréns, Trafikutredning, 2018-03-20
- Motala kommun, Parkeringsutredning, 2018-03-06
- Motala kommun, SIMAIR-beräkning 2017, 2018-08-23
- Motala kommun, SIMAIR-beräkning 2030, 2018-08-23
- Motala kommun, Naturvärdesinventering, 2018-10-11
- Östergötlands Museum, Kulturmiljöutredning, 2018-03-06
- Enviro Planning, Fladdermusinventering, 2018-11-05
- Enviro Planning, Bedömning av påverkan på fladdermusfaunan, 2023-02-06
- Fennicus Natur AB, Bedömning av konsekvenser för fågellivet – Varamon, 2022-06-16

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.

### **Medverkande tjänstemän**

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

Olle Duva  
Planarkitekt

Ändring av stadsplan 297 för Fjällskivlingen 1, Varamon.



# Motala kommun

## **PLAN- OCH BYGGENHETEN, SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

POSTADRESS Plan- och byggenheten, Motala kommun, 591 86 Motala

BESÖKSADRESS Drottninggatan 1, Motala TELEFON 0141-22 50 00

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

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