

Ärendenummer: SB-2022-31

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

Förslag till granskningsutlåtande

Syftet med ändringen av detaljplanen är att vidare utveckla det befintliga området för campingstugor inom Fjällskivlingen 1 och att fortsätta främja Varamon som besöksmål.

Planområdet ligger i Varamon i Motala tätort. Planområdet omfattar fastigheten Fjällskivlingen 1.

Ändringen av detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan, ÖP 2040.

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

Planförslaget har varit utsänt för samråd enligt reglerna för standardförfarande under tiden 27 februari 2023 – 27 mars 2023.

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 diarium, under diariet.motala.se.

Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under samrådet har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
1. Länsstyrelsen Östergötland	2023-05-08	Synpunkter
2. Lantmäterimyndigheten	2023-03-23	Synpunkter
3. Trafikverket	2023-03-27	Ingen erinran
4. Östgotatrafiken	2023-03-24	Synpunkter
5. Vatten- och avfallsnämnden	2023-03-20	Ingen erinran
6. Bildningsförvaltningen	2023-03-31	Synpunkter
7. Miljö- och hälsoskydds enheten	2023-03-27	Ingen erinran
8. Räddningstjänsten	2023-03-27	Ingen erinran
9. Vattenfall Eldistribution AB	2023-03-27	Synpunkter
10. Skanova AB	2023-03-20	Synpunkter
11. Varamons vänner	2023-03-14	Synpunkter
12. Sakägare 1	2023-03-27	Synpunkter
13. Sakägare 2	2023-03-27	Synpunkter
14. Sakägare 3	2023-03-27	Synpunkter
15. Sakägare 4	2023-03-27	Synpunkter
16. Sakägare 5	2023-03-27	Synpunkter

Kommentarer på samrådets remissvar och synpunkter

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

Länsstyrelsen Östergötland har följande synpunkter

Länsstyrelsens sammanfattade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på intentionen att utveckla det befintliga området för campingstugor och att fortsätta främja Varamon som besöksmål. Ambitionerna att bevara värdefulla träd och begränsa utsläpp av dagvatten är viktig. Parallellt med planändringen sker artskyddssamråd gällande fladdermöss och fåglar, vilket måste beaktas i det fortsatta planeringsarbetet.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger i närheten av Vättern som är av riksintresse för naturvård och yrkesfiske samt Natura 2000-område. Vidare ingår området, liksom hela Motala, i totalförsvarets stoppområde för höga objekt samt MSA-område. Planområdet omfattas också av riksintresset rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB), Vättern med öar och strandområden. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att riksintressena inte påverkas av de föreslagna planändringarna.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen instämmer i dagvattenutredningens bedömning att de planerade åtgärderna inte kommer ge någon påverkan på MKN, varken sammantaget eller på enskild kvalitetsfaktornivå. Trots det är det viktigt att ökningen av dagvattenutsläpp begränsas. Därför är det bra att reglering av andelen hårdgjord yta föreslås.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Planändringen överensstämmer med översiktsplan och handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att standardförfarandet är lämpligt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Naturvård

Naturinventeringen visar på att det finns höga naturvärden inom planområdet, vilket innebär att ingrepp i den fysiska miljön behöver hanteras varsamt. Länsstyrelsen ser

därför positivt på intentionerna att så långt möjligt bevara skyddsvärda träd inom området. Länsstyrelsen ser positivt på föreslagen hantering av död ved samt kravet på nyplantering vid avverkning av befintliga tallar och ekar. Länsstyrelsen ser dock gärna att underlaget kompletteras med information gällande ungefärligt antal träd som avses avverkas samt inriktning för placering av nya plantor. Då planändringen innebär en förtätning inom planområdet anser Länsstyrelsen att en bedömning bör tillföras avseende påverkan på befintliga träd, dels under byggskedet dels efter färdigställande. Vidare anser Länsstyrelsen att planunderlaget bör kompletteras med en bedömning avseende beskuggning samt slitage.

Kulturmiljövård

Länsstyrelsen anser att det är fördelaktigt att bevara och tillvarata den karaktäristiska byggnaden som finns inom området. Genom att låta dagens behov och strategier i form av förtätning, samspela med dåtidens byggnadskultur, kan en kulturhistorisk värdefull miljö tillskapas. I det fall byggnaden inte bevaras, är Länsstyrelsens rekommendation att flytta byggnaden till en annan plats och därmed hushålla med befintliga resurser.

Plantekniska råd

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att komplettera underlaget med en plankarta då bristen på information om exempelvis skala, resulterar i att ändringen kan uppfattas otydlig. Med hänvisning till tydlighetskravet (Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 32 §) anser därför Länsstyrelsen att det vore lämpligt om kommunen tillför en plankarta för den del av planområdet som ändringen berör.

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

Artskyddsförordningen

Parallellt med planarbetet pågår samråd enligt artskyddsförordningen om eventuell påverkan på den lokala fågel- och fladdermusfaunan. Kommunen behöver invänta beslut i artskyddssamrådet innan detaljplanen förs vidare för fortsatt hantering.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar Länsstyrelsens yttrande. Gällande kulturmiljön bedöms det gula huset att vara i ett skick som inte motiverar bevarande eller rivningsskydd. Huruvida huset kommer att vara kvar eller ej är en fråga som kommer att lyftas vid ett senare skede och utanför planprocessen. Planförslaget reglerar att vid ett bevarande gäller varsamhet för huset. Att flytta på huset ses inte som ett alternativ.

Både illustrerad plankarta och vilken del av den gällande detaljplanen som berörs finns med i planbeskrivningen, figur 4 respektive figur 5.

Kommunen har ett pågående arbete med artskyddsamråd som kommer att avslutas innan planförslaget antas.

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter

Lantmäterimyndigheten önskar att avstyckning eller stycka/styckas av bör används istället för styckning för att beskriva den fastighetsbildningsåtgärden. Upplyningsvis ska även nämnas att det finns tre servitut från år 1920-tlet 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.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar Lantmäteriets yttrande och arbetar in ändringarna i planbeskrivningen.

Trafikverket har följande synpunkter

Trafikverket har ingen erinran till föreslagen ändringsplan.

Östgötatrafiken har följande synpunkter

Östgötatrafiken har de senaste åren haft en 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 eventuell framtida kollektivtrafikförsörjning. Östgötatrafiken ser problematik med den ökade trafikallsträngen som dessa planer genererar till området, inte minst kopplat till korsningspunkterna Vintergatan/Badstrandsvägen, Badstrandsvägen/Bispgatan 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.

Planenhetens kommentar: Planenheten 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. Ändringen av detaljplanen för Fjällskivlingen 1 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 Varamovägen, så har Planenheten utgått från en kollektivtrafikförsörjning i nuvarande läge och omfattning.

Räddningstjänsten har följande synpunkter

Räddningstjänsten har ingen erinran till föreslagen ändringsplan.

Vatten- och avfallsnämnden har följande synpunkter

Vatten- och avfallsnämnden har ingen erinran till föreslagen ändringsplan

Bildningsnämnden har följande synpunkter

I planbeskrivningen tas upp att det på aktuella fastigheten finns en villa från 1920-talet med ett mycket högt kulturhistoriskt värde bl. a då den är en av få kvarvarande orörda större privata sommarvillor i Varamon. I den föreslagna planen tas inte hänsyn till villan med motiveringen att den är i stort behov av reovering.

Vi rekommenderar att man istället planerar byggnation av nya campingstugor på så sätt att man kan ta hänsyn till villan för att inte ta bort en unik del av den gamla miljön som vid rivning inte längre är möjlig att ta hand om. Det faktum att det är sommar-/semesterstugor som ska byggas på fastigheten gör också att det finns ett värde i att bevara villan, då man på så sätt kan knyta samman en historisk sommar-/semesterbostad med de nya och behåller därmed viktig karaktär till området.

Gällande fornlämningar har det inte tidigare gjorts några fynd på det aktuella området, men då det gjorts fornlämningsfynd i närliggande områden, så påminner vi om att om det under arbetet på fastigheten ändå skulle hittas fornlämningar, så behöver arbetet stoppas för ytterligare arkeologisk utredning.

Planenhetens kommentar: Den gula villan kommer att omfattas av ett varsamhetsskydd, vilket innebär att oavsett om eller när stugorna byggs så kommer villan att inte påverkas av stugorna. Däremot bedöms skicket på huset inte rättfärdiga ett rivningsförbud.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten har följande synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten har ingen erinran till föreslagen ändringsplan.

Vattenfall Eldistribution AB har följande synpunkter

Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar inom området. Enligt Nät 2012 K § 7.3 för inte byggnader uppföras, marknivån ändras eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar Vattenfalls synpunkter och tydliggör i Planbeskrivningen vad som gäller för befintliga elanläggningar/kablar.

Skanova AB har följande synpunkter

Skanova AB har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar Skanovas yttrande och förtydligar i planbeskrivningen.

Varamons vänner har följande synpunkter

Varamons vänner framför följande synpunkter på förslaget till ändring av detaljplanen.

Vi menar att ändringen av den befintliga stadsplanen 297 är så pass omfattande att den i princip kan betraktas som en ny detaljplan. Vi hänvisar till den fällande domen P 426-19 från 2021 där vi nu kan konstatera att det är samma område med exakt samma förändringar som tidigare. Ändringar innebär en betydande miljöpåverkan och är så pass omfattande att det inte bör betraktas som enbart en ändring av detaljplanen.

Planenhetens kommentar: Den dom som Varamons vänner hänvisar till, P 426-19, är Mark- och miljödomstolens upphävande av antagandebeslutet i en tidigare planläggning för samma fastighet. Domstolen upphävd den tidigare planen av två huvudsakliga skäl, en bristfällig redovisning av skälen till upphävandet av strandskyddet som även under ett specifikt skäl även kräver en lokaliseringsprövning samt en

otydlig redovisning av viktiga platser för fladdermöss inom plan och påverkan på dessa. Vid den tidigare planläggningen gjordes en gemensam miljökonsekvensbeskrivning för fem detaljplaner, alla kopplade till Lalandias etablering i Motala. En miljökonsekvensbeskrivning upprättas när en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket var en gemensam bedömning i föregående planläggning. I det aktuella förslaget har en ny undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts för den enskilda planen. Utifrån allt tidigare utredningsmaterial samt nytt framtaget utredningar kopplat till bland annat fladdermöss så har Planenheten kunnat göra bedömningen, bedömningen är att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen strider mot Översiktsplan 2040:

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

Planenhetens kommentar: Kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2040, pekar ut området för Fjällskivlingen 1 för stadsbygd med förtätning av bebyggelse. Det aktuella förslaget överensstämmer med den beskrivningen som ÖP 2040 ger för området. ÖP 2040 säger, precis som Varamons vänner har påpekat, att områdets olika värden ska värnas samtidigt som utveckling för att motsvara dagens förväntningar för boende och besökare ska fortsättas. I detta fall berör planförslaget främst besöksnäringen i Varamon, då inga bostäder möjliggörs. Här säger även ÖP 2040 att karaktären för bebyggelse, i fråga om skala och täthet, är en fråga som ska hanteras inom en planprocess och att framtida etablering av en större besöksanläggning ska tänkas in.

Oavsett om det aktuella förslaget blir en komplettering till en eventuell Lalandia etablering eller som en fristående stugby, bedöms förslaget överensstämma med ÖP 2040s intentioner för Varamon och dess besöksnäring.

Varamons vänner hänvisar till sida 32 i samrådshandlingarna och följande text. Förslaget av ändring av detaljplan 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.

Vi delar inte uppfattningen att det går att jämföra de tidigare campingstugorna med de hus som planen ger utrymme för. Storleken på de planerade är avsevärt mycket större och dessutom kommer varje hus att inrymma två lägenheter. Med det växande antalet semesterhus som planen medger, medför det även en ökad trafik till och från semesterhusen.

Planenhetens kommentar: Den trafik till och från området som kan uppstå bedöms inte medföra en märkbar ökning för Varamon. Dessutom kommer en framtida fastighetsägare som genomför planen att behöva lösa parkering inom fastigheten, därmed inte belasta området med fler parkerade bilar längs med gatorna. Huruvida framtida byggnader kommer att byggas med en eller två lägenheter är inget som planen reglerar. Det är även troligt att de som väljer att bo i stugorna inte har en lika frekvent bilåkning som vanliga besökare till stranden har, utan det rör sig mer om en till- och frånåkning av stugorna under besöksperioden.

Riksintresset för rörligt friluftsliv påverkas i hög grad negativt då stora områden i Varamon blir privatiserade. Vi delar inte uppfattningen att planen ska medföra positiva aspekter kopplat till riksintresset för rörligt friluftsliv och för Varamon som besöksmål och turistdestination. Området kommer att exploateras för att bemöta krav på boende av hög komfort. Turisterna kommer i första hand till boendet för att besöka den intilliggande aquadomen. Man vänder sig alltså inte till turister som är intresserade av ett rörligt friluftsliv.

Planenhetens kommentar: Stora delar av fastigheten omfattas idag av byggrätt och möjliggör för byggnation, en del av fastigheten utgörs av parkering. Sydväst i fastigheten finns det befintliga huset som idag är en bostad, vilket redan idag skapar en känsla av privatisering. Med de grunderna bedömer planenheten att det aktuella förslaget inte medför en negativ påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv.

Oavsett om stugorna byggs i syfte att komplettera en eventuell aquadome, är det fortfarande inget som säger att besökarna inte kommer nyttja Varamon och dess friluftsliv under besöket. Planförslaget ger möjligheten för fler personer att besöka Varamon under en längre tid än enbart över dagen, det ger även större möjligheter för ett besökande av Varamon under perioder som inte är högsäsongen för badstranden.

Varamons vänner hänvisar till sida 32 av samrådshandlingarna: Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan på något av de kulturvärdena, naturvärdena...

Vi delar inte kommunens bedömning att planen inte skulle medföra betydande miljöpåverkan på naturvärdena. Vid framdragning av vatten, avlopp och el går det inte att undvika att en stor del av tallarnas rötter skadas och dessa träd kommer då att dö. Dessutom stöttar tallarnas kronor varandra och om några tallar försvinner kommer troligtvis resten också att försvinna/blåsa omkull. Dessutom binder tallarna de växer i.

Planenhetens kommentar: I planförslaget skyddas hålträd, de träd som inom området medför störst naturvärde. Fällning av träd regleras i samband med krav på marklov. Det bebyggelseförslag som togs fram i den tidigare planläggningen har tagit en stor hänsyn till tallarna vid stugornas placering.

Fladdermöss har observerats inom planområdet. Dessa är fridlysta och kommer lida skada vid en exploatering. När tallarna försvinner eller dör påverkar det fladdermössens överlevnadsförmåga.

Planenhetens kommentar: Det aktuella förslaget har tagit hänsyn till fladdermössen. Genom att reglera belysningen inom området med bygglov, säkerställs det att belysningsrekommendationerna från fladdermusbedömningen följs, vilket minskar en eventuell ljusförorening. Planförslaget skyddar även de hålträd som finns inom fastigheten och som är potentiella boplatser. Planförslaget säkerställer även att trädfällning endast får ske under vintertid. Artskyddsutredningen som tagits fram för södra Varamon i samband med planen bedömer att de skyddsåtgärderna och försiktighetsmått som behövs har vidtagits för att säkerställa att fladdermössen inte påverkas.

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

Planenhetens kommentar: I det aktuella förslaget ställs det tydliga krav på hur stor andel av marken som ska vara genomsläpplig och att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens

genomsläpplighet. Det ställs även krav på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att dagvattnet ska infiltreras inom den egna fastigheten. Det går inte att kräva att en enskild fastighet ska lösa en eventuell dagvattenproblematik för ett helt område, när samma fastighet löser sin egen dagvattenhantering.

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

Planenhetens kommentar: Det befintliga huset inom fastigheten är en större villa med två fulla våningar och en vindsvåning. Det är endast den östra delen av planområdets som medger en totalhöjd på 8 meter, majoriteten av byggrätten medger 5 meter i totalhöjd, vilket skapar en nedtrappning av bebyggelsen inom planområdet.

Tillfällig vistelse möjliggör för en permanent verksamhet som erbjuder boende under en tillfällig period, precis som ett hotell gör. Det är inte att jämföra med permanent boende.

Sakägare 1 har följande synpunkter

Vi menar att ändringarna av den befintliga stadsplanen 297 är så pass omfattande att det inte kan betraktas som en ändring av detaljplanen utan ska betraktas som en ny detaljplan. Med hänvisning till den fällande domen P426-19 från 2021 kan konstateras att det är samma område med liknande planvillkor som den av Mark- och miljödomstolen i Växjö upphävde detaljplanen.

Planenhetens kommentar: Det aktuella förslaget går i linje med gällande stadsplans syfte och ändrar inte på områdets användning. I och med det så bedömer planenheten att en ändring av detaljplan lämpar sig för det aktuella förslaget. Planenheten hänvisar även till det svar som Varamons vänner fick på sitt samrådsyttrande. Där förklaras det vad tidigare dom grundade sig på och hur kommunen har beaktat domstolens bedömning.

Citat: *”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.”* Slut citat.

Varamon är en viktig angelägenhet för hela kommunen. Att då göra så stora förändringar av detaljplanen för att därefter sälja ut dessa fina naturområden till ett privat bolag för exploatering, strider mot gällande ÖP. Besökare förväntar sig ett friluftsområde för bad och rekreation och inte en turistanläggning med kompakta stugbyar.

Planenhetens kommentar: Planenheten står fast vid sin bedömning att det aktuella förslaget överensstämmer med ÖP 2040. Återigen hänvisas det till det svar som Varamons vänner har fått i sitt samrådsyttrande, där även de menar att förslaget går emot kommunens gällande översiktsplan.

Citat: "Förslaget till ändring av detaljplan bedöms inte medföra en ökning av trafiken, då gällande stadsplan möjliggör för 12 campingstugor och det befintliga huset på fastigheten. Det skissade förslaget innebär 16 campingstugor på hela området, förutsatt att det befintliga huset ej står kvar." Slut citat.

Vi delar definitivt inte uppfattningen att det går att jämföra de tidigare numera borttagna 12 campingstugorna med planerad nybyggnation av 16 semesterhus. De tidigare campingstugorna var enkla, de saknade vatten och avlopp och var endast avsedda för sommarvistelse. De var vardera 25m², totalt 300m² och höjden 3,5 m och med 4 bäddar med uthyrningsverksamhet under några få sommarmånader. Storleken på de planerade husen är 85m² per plan och med en höjd på 8m för 10 st av husen och höjden 5m för resterande 6 hus och beviljad byggnadsarea på 1800 m². Samtliga innehållande minst 2 lägenheter är avsevärt mycket större och avsedda för året runt vistelse med hög beläggning.

Enligt den av kommunen beställda rapporten 2018 från HUIS research förväntas 650 000 besökare och 500 000 övernattningar per år. Det ger för de planerade 16 semesterhusen 11 000 övernattningar per år jämfört mot de tidigare 12 campingstugorna med 2000 övernattningar. Ökningen av antal övernattningar blir över 4 gånger och antalet bilresor ökar i motsvarande grad. Det medför en avsevärd ökad trafikintensitet och motsvarade miljöbelastning.

Planenhetens kommentar: Den bedömningen som planenheten har grundat sig i att antalet besökare ökar då det möjliggörs för tillfällig vistelse under hela året. Givetvis genererar det fler besökstillfällen en att enbart erbjuda vistelse under ett fåtal sommarmånader. Det betyder att besökande kan nyttja stugorna under månader då det är ågsäsong för badstranden som under högsäsong bidrar till den högsta trafikintensiteten i området. Varje enskild övernattning behöver inte betyda till och frånåkning av området, då en vistelse innebär mer än en

övernattnig. Bedömningen kvarstår att det aktuella förslaget inte medför en signifikant trafikökning.

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

Vi delar inte den uppfattningen utan anser att riksintresset för rörligt friluftsliv i hög grad påverkas negativt då stora områden i Varamon blir privatiserade. Området kommer att exploateras för att bemöta de krav på boenden med hög standard. Turister kommer i första hand för att besöka närliggande Lalandias upplevelsecenter. Kommunen vänder sig inte till turister som är intresserade av ett rörligt friluftsliv. Skogen och bevarandet av tallar ökar människors välbefinnande, hälsa, boende och livsmiljö. Skogens kulturmiljövärden samt dess estetiska och sociala värden ska värnas enligt riksdagsbeslut 1993. I omedelbar närhet går Östgötaleden en välkänd vandrings och cykelled.

Planenhetens kommentar: Området kan enligt gällande plan bebyggas och upplevas privatiserat, vilket det tidigare har gjorts med bebyggelse som omgett av staket. Riksintresset för rörligt friluftsliv syftar till Vättern med öar och strandområden och den allmänna tillgängligheten. Planen påverkar inte den allmänna gatustrukturen som tillgodoser den tillgängligheten, inte heller kommer planen att påverka framkomligheten längs med Östgötaleden, då det ligger utanför planområdet. Planförslaget möjliggör för att besökande kan nyttja Varamon och dess friluftsliv som ett komplement till andra besöksmål i Motala.

Citat: ”Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan på något av kulturvärden, naturvärdena, de sociala eller materiella värdena och inte heller antas planen med föra betydande risker för människors hälsa och säkerhet eller miljön.” Slut citat.

Planen kommer enligt oss att medföra betydande miljöpåverkan. Vid nedgrävning av nödvändig infrastruktur som vatten, avlopp och el vid byggnationen av planerade semesterbostäder kommer förmodligen en betydande mängd av befintliga tallar och deras rötter skadas och riskera att dö. Tallarnas rötter hindrar dessutom sandflykt. Vid Varamon klipps de grönytor som ligger närmast sandstranden mycket hårt och ger därför dåligt med biologiskt mångfald. Området Fjällskivlingen 1, där tidigare 12 småstugor fanns och grönytor hävdades varsamt, har efter bortforsling av småstugorna vegetationer inte alls hävdats. Där har en blomsteräng etablerats med bland annat vallmo och blåklint vilket gynnar insekter som är föda till fladdermöss. Dessutom främjar detta återväxt av ungtallar som hela Varamonområdet lider stor brist på. Området domineras idag av ca 100 tallar och några lövträd.

Planenhetens kommentar: Det aktuella förslaget har utgått från det bebyggelseförslag som finns för området, där placering av stugorna har visat stor hänsyn till befintliga träd. De träd som bedöms ha högre naturvärden skyddas enligt förslaget och fällning av träd regleras genom marklov, i ett syfte att undvika olovlig trädfällning. Fastigheten utgörs idag av kvartersmark, med en användning som inte syftar till särskilt bevarande eller skyddsåtgärder för naturvärden. Därmed bedöms det aktuella förslaget att hårdare reglera åtgärder som kan påverka de värden som finns i området.

Citat: ”Planen antas inte påverka några artskyddade fåglar då inga identifierats i närområdet. Planen bedöms ha en 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 negativ påverkan på fladdermössen sker. Detta genom att boplatser/koloniplatser bevaras och rekommendationer för belysning beaktas. Planen antas inte påverka Natura 2000, riksintresset för naturvård eller strandskydd.” Slut citat.

Fladdermöss har observerats inom planområdet och de åtgärder som beskrivs i planen är otillräckliga för de fridlysta fladdermössen, de kommer att lida skada vid en exploatering. Även fridlysta skogsduvor häckar i området. Det finns igelkottar vilka är både fridlysta och rödlistade enligt artdatabanken. Det förekommer inom planområdet bland annat ekorrar, rådjur, grodor, spillkråkor och större hackspett. Den invasiva arten Parkslide finns också i området. Tillsammans med ett i övrigt rikt fågel- insektsliv kommer detta att mycket negativt påverkas vid en exploatering. I december 2022 hölls i Kanada ett globalt möte om biologisk mångfald COP15. Redan nu hotas en miljon arter av utrotning och läget är akut. Frågan anses vara lika viktig som klimatförändringarna men är mer komplex. Avsikten är att få till ett avtal för att skydda naturområden och därmed stoppa artutrotningen. Resultatet blev en räddningsplan som togs fram, ett Parisavtal för naturen, som skrivs in i miljömålen. Hänsyn måste tas till denna överenskommelse.

Planenhetens kommentar: Kommunen har visat hänsyn till båda fåglar och fladdermöss. Inventeringar av arter samt bedömningar av påverkan har genomförts av experter inom respektive område. De åtgärder som föreslås i bedömningarna är något som kommunen konkret kan reglera inom ramen för detaljplanering. Kommunen genomför även ett artskyddssamråd med Länsstyrelsen för även ta ett helhetsgrepp för södra Varamon. Frågor om utrotningshotade arter är inget som kan regleras inom ramarna för en detaljplan, det krävs ett större helhetsgrepp med tydliga riktlinjer och inte mindre åtgärder på enskilda fastigheter.

Att använda ”ändring av detaljplan” beror fram för allt på att kommunen vill komma runt och undgå bestämmelserna om strandskyddet. Vi hävdar att den gällande planen och ändringens syfte inte är förenligt med Boverkets regler för att använda sig av ”ändring av detaljplan”. Den ska anses utgöra en helt ny plan. Syftet med den föreslagna ändringen av planområdet är att få fram en ny detaljplan som ska möjliggöra för ett område för att i större utsträckning kunna exploatera med turistbostäder. Med andra ord en försäljning till ett privat bolag som vill köpa mark i Varamon, gärna sjönära, för att kunna bygga fritidshus för försäljning som bostadsrätter vilket senare ska nyttas till uthyrning. Ändringen är sålunda inte tillskapad för Motala kommun och dess medborgare. De besökare som kommer till Varamon förväntar sig ett friluftsområde för bad, strandliv, äta en bit mat och för avkoppling. Några kompakta stugbyar med 8 meter höga byggnader i det som nu är en lummig och grönskande strandnära tallskog är inget som förknippas med Varamon.

Planenhetens kommentar: Planenheten har valt att använda sig av planverktyget ändringsplanen, då det är det mest lämpade tillvägagångsättet när det nya planförslaget i all huvudsak innebär samma markanvändning som i gällande plan. Samt då ändringarna i bebyggelsens reglering, däribland ökning av exploateringsgraden och höjden på bebyggelsen, håller sig under den befintlig exploateringsgraden som finns för närområdet. Planenheten bedömer även som det står i planbeskrivningen att syftet med gällande stadsplan och ändringsplanen är förenliga med varandra. Varken detaljplaner eller ändringsplaner reglerar att eller till vem kommunen kan sälja kvartersmark och inte heller regleras vilka förväntningar som finns för området. Inget av detta utgör heller anledningar till att välja detaljplan som verktyg över ändringsplan.

Vättern är dricksvattentäkt och ett Natura 2000-område vilket ska beaktas vid exploatering. Då det gäller Varamoviken ska samtliga detaljplaneförändringar som sker i området läggas samman, det går inte att bedöma plan för plan. Vid exempelvis skyfall ska avrinning beräknas från samtliga områden. I första hand gäller det de stora områdena som ishallsområdet längs R50, Tvättsvampen och Folkets Park. Men även de mindre planerna som Fjällskivlingen, Toppmurklan och Badgästen kommer att bidra till avrinningen ut i Vättern med föroreningar som följd. Dessutom kommer grävarbeten att negativt påverka Vättern och grundvattnet.

Planenhetens kommentar: Vättern som dricksvattentäkt och Natura 2000 har beaktas. Eventuell exploatering på fastigheten ska applicera lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), i ett syfte att inte påverka närliggande fastigheter eller Vättern negativt. Om en enskild plan klarar miljö kvalitetsnormerna (MKN) går det inte att ställa extra krav kopplat

till andra fastigheter. Varje enskild fastighet ska klara riktlinjerna för MKN och primärt använda LOD.

I den äldre handlingen inför dåvarande detaljplan med följebrev daterat 20180404 finns på sidan 16 underrubrikerna: Detaljplanens innebörd och genomförande, Bebyggelseområden.

Citat: ”*Ambitionen är att hänsyn ska tas till siktlinjer ut mot vattnet för befintliga bostäder öster om planområdet.*” Slut Citat.

I den äldre handlingen antagandehandlingen inför dåvarande detaljplan som är odaterad (planförslaget är daterat till 20180629) finns på sidan 21 under rubriken: Bebyggelseområden.

Citat: ”*Ambitionen är att hänsyn skall tas till siktlinjer ut mot vattnet för befintliga bostäder i öster om planområdet, men det är oundvikligt att närboende upplever skillnad mot hur det är idag.*” Slut citat.

I den här handlingen saknas ovanstående helt, varför? Behovet av siktlinjer för grannarna till Fjällskivlingen 1 har snarast ökat efter som allt större byggnader och mer komprimerat byggande presenteras i detta förslag.

Planenhetens kommentar: Då en fastighet inte kan äga en särskild utsikt, samt då det inte finns lagstöd för bestämmelser kopplat till utsikter, tas det bort från handlingen. Genom att lägga till en liknande skrivelse kan det upplevas som löften till grannfastigheter, något som inte kan säkerställas. En större del av föreslagen byggrätt tillåter en totalhöjd på 5 meter, vilket är en åtgärd för att skapa en nedtrappning och minska skymda siktlinjer.

Semesterhus som är upp till 8 meter höga passar inte in i den i övrigt småskaliga miljön. Presentation av lokaliseringsalternativ saknas för att exploatering kan ske på annan plats. Planen medger inte permanent boende men den tillfälliga vistelsen blir i praktiken permanent eftersom semesterfirare, om besöksplanen följs, hela tiden kommer att avlösa varandra.

Omfattande insyn kommer naturligtvis att negativt påverka befintlig bebyggelse då för området enormt höga och stora hus planeras att uppföras. Ingen hänsyn har tagits till omkring boendes åsikter.

Enligt vår mäklare (vi köpte vår fastighet 2017) kommer värdet på vår fastighet att falla med minst 500 000 kr, förmodligen mer om kommunen inte tar hänsyn till våra

siktlinjer, om det här presenterade förslaget blir verklighet. Flertalet av våra fönster är placerade i väster och inte bara sikten utan även ljusinsläpp begränsas vid 8m höga byggnader i vår närhet. På vilka sätt tänker kommunen kompensera oss för detta?

Vi bedriver en snarlik verksamhet, om än i mindre skala, som Lalandia med stuguthyrning. Denna verksamhet bidrar med en väsentlig inkomst för oss och blir "väggen" Lalandias semesterhus verklighet framför vår fastighet faller också ett för oss mycket viktigt argument till uthyrning av vår stuga det vill säga sjöutsikt. Är det tillåtet för en kommun att på ett sådant otillbörligt sätt gynna en privat verksamhet (Lalandia) framför en annan (vi). Vi är skrivna i Motala kommun och betalar skatt och andra kommunala taxor liksom gynnar lokala aktörer så långt det är möjligt.

Sammantaget genom allt det vi här och tidigare anfört hävdar vi att detaljplan Fjällskivlingen 1 omfattas av så stora fel och brister att planen ska upphävas i sin helhet och att marken ska fortsätta att utgöra ett grönområde som gynnar den biologiska mångfalden.

Planenhetens kommentar: Då det aktuella förslaget inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan samt att strandskyddet är upphävt i den gällande stadsplanen, krävs ingen lokaliseringsprövning för ändamålet. Ändringsplan innebär endast en utveckling av fastighetens redan befintliga markanvändning. Den befintliga planen medger en användning för verksamhet året runt redan idag, att reglera när en verksamhet får bedrivas är inte möjligt i en plan.

Prickmark om 4 meter i fastighetsgräns syftar till att undvika byggnation i direkt anslutning till grannfastigheter. Att reglera byggnation på en fastighet för att möjliggöra utsikt av en annan fastighet är inte lämpligt och ger inte rättvisa förutsättningar för fastighetsägare i området.

Huruvida en minskning fastighetsvärdet kommer ske eller inte kan vi inte svara på. Däremot kommer inte kommunen att kompensera grannar för en byggnation på en annan fastighet. Inte heller anses planförslaget konkurrera med sakägarens verksamhet, då sakägaren inte enkom får bedriva en verksamhet för tillfällig vistelse enligt gällande stadsplan för fastigheten. Det är tillåtet och mycket vanligt att planläggning initieras av någon typ av privat aktör, såsom ett företag eller en privatperson. Under planläggningen är det kommunens ansvar att väga den privata aktörens intressen mot andra privata intressen, såsom sakägarens, samt mot kommunens intressen, statens intressen och andra allmänna intressen. För aktuell plan sammanfaller den privata aktören och kommunens intressen i fråga om markanvändningen för planområdet och då den

privata aktörens intressen även sammanfaller med näringslivets intressen för kommunen i stort, så bedömer Planenheten att viss upplevd påverkan på enskilda intressen är acceptabel.

Den tillfälliga icke-användningen av kommunens fastighet som "grönområde" är inte tillåtet enligt varken gällande stadsplan eller ny ändringsplan och avses inte fortsätta efter planläggningen.

Sakägare 2 har följande synpunkter

Sakägare 2 har inskickat samma yttrande som sakägare 1, därmed hänvisar planenheten till de svar som sakägare 1 har fått.

Sakägare 3 har följande synpunkter

Förstahandsyrkandet – handläggning, ändring ska ske genom ny detaljplan och inte en ändring av detaljplan.

I första hand anser vi att en detaljplan ska göras som en ny detaljplan under planprocessen och inte som en ändring av detaljplan. Det är stora konsekvenser och stor påverkan för allmänhet, boende och närmiljö, det är en betydande miljöpåverkan. Oavsett om kommunen väljer att ta fram en ny detaljplan eller en ändring av detaljplan så ska strandskyddet gälla samt att en miljökonsekvensbeskrivning med ex. alternativa placeringar ska tas fram. Även om undantag från strandskydd finns i den befintliga planen från 1985 så framgår det där att strandskyddet återgår vid ändring av detaljplan. Se även MMDs dom 2021-11-18, P 426-19. Förslaget till detaljplan ska vara ett handläggande med utökad förfarande.

Planenhetens kommentar: 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 ändringsplan inte innebär ny planläggning så återinträder inte strandskyddet. Därför kvarstår Länsstyrelsens beslut från 1985 om att upphäva strandskyddet inom planområdet. Således omfattas inte ändringsplanen av strandskydd. Planenheten bedömer att ändringsplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan, en bedömning som Länsstyrelsen delar. Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas och därmed behöver inte heller någon alternativ lokalisering övervägas. Särskilt då markanvändningen förblir densamma i ändringsplanen. Planenheten bedömer att planen inte bidrar till några större konsekvenser på varken allmänheten, boenden eller närmiljön.

I andra hand anser vi att förslaget ska göras om eftersom planen innebär betydande olägenheter för oss och då kommunen inte tagit skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden. Vi äger Riskan 5 i Motala kommunen sedan 2005 och är alltså nästan gränsgrannar till Fjällskivlingen 1, med endast en liten väg som skiljer fastigheterna åt. Fastigheten ligger ca 100 meter från sjön. Vi refererar även till våra tidigare yttranden om detaljplaneområde 3, (DP3), Fjällskivlingen 1. MMD upphävde den av kommunen antagna nya detaljplan DP3 för Fjällskivlingen 2021.

Planenhetens kommentar: Betydande olägenheter syftar oftast till luftföroreningar, buller, vibrationer eller ljus som inte är helt tillfälliga. Planförslaget medger inte för någon verksamhet som bedöms medföra betydande olägenheter. Planförslaget har även reglerat att utomhusbelysning kräver bygglov, i ett syfte att minimera ljusföroreningar inom planområdet. Majoriteten av den föreslagna byggrätten tillåter nu en lägre höjd än tidigare planläggning, en totalhöjd på 5 meter.

Vi har sedan starten följt utvecklingen och diskussionerna kring Lalandia och är i grunden positiva till etableringen. Vi har också varit aktiva under hela den tidigare planprocessen för DP3 genom att bevaka våra intressen och föra fram våra synpunkter, såväl skriftligen som muntligen. Våra synpunkter på det aktuella förslaget för ändring av detaljplan 297 avser förhållandevis små förändringar av planen med syfte att minimera den negativa påverkan på våra intressen. Vi har tidigare gjort yttranden och kommentarer på DP3, 2018-05-14 bilaga 9 samt 2020-06-24 bilaga 10. Se även MMDs dom 2021-11-18 P 426-19, exempelvis delen som avser strandskydd sid 33-36. Vi hänvisar också till detaljplan 1985.

För att strandskyddet ska kunna upphävas eller ändras måste två förutsättningar vara uppfyllda: det ska finnas särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset. Det finns inga särskilda skäl för att strandskyddet ska upphävas eller ändras. Det föreslås nu byggnader på den del som idag är prickmark och därmed inte byggbar. Det står i den gamla planen från 1985 ”Vid ändring av detaljplan inträder emellertid automatiskt strandskyddet.” Vi hänvisar även till plan- och bygglagen (ex. kap 4 § 17, 34 samt kap 5 § 38). Vi anser inte att strandskyddet enligt PBL (kap 4 § 17) ska upphävas, inget intresse som är tyngre än strandskyddet, det är en betydande miljöpåverkan enligt PBL (kap 4 § 34).

Det går inte att frångå strandskyddsbestämmelserna vid en ändring av detaljplan. Se även MB, Miljöbalken (kap 6 och 7). Se i kommunens planbeskrivning 4.5.2 om strandskydd, den anser vi vara fel, se även kommunens egen text i befintlig plan från

1895, se ovan. En studie över alternativ placering av den föreslagna verksamheten har inte heller redovisats, se även MMDs dom från 2021.

Planenhetens kommentar: Planen avser inte upphäva strandskyddet, då strandskyddet förblir upphävt när planläggning sker med ändringsplan som verktyg. Begreppen och reglerna kring strandskyddet och även planverktygen har förändrats över tid och därför stämmer inte riktigt formuleringen i stadsplanen längre. Strandskyddet återinträder automatisk endast vid planläggning av en ny detaljplan, men inte vid planläggning av en ändringsplan.

Syftet har ändrats mycket, med ökad exploateringsgrad, större antal stugor (antalet är ungefärligt och oklart), större byggnadsarea, bebyggelse av tidigare obebyggd prickmark, byggnadernas placering, tillgänglighet borttaget för allmänheten etcetera. Kommunen ska i komplettering till planbeskrivningen ange varför kommunen valt att ändra detaljplan istället för att anta en ny. En ändring måste rymmas inom syftet för planen som ändras. Bedömningen av om ändringar ryms inom planens syfte ska ingå i redovisningen. Kommunen ska även ange hur allmänna intressen enligt andra kapitlet PBL har hanterats och avvägts gällande planändringen. Avsikten med ändringen, varför ändring har valts och vad som ändras mm. Vi anser inte att dessa skäl är uppfyllda. Det är för stora och mycket betydande konsekvenser för berörda i områdets omedelbara närhet och för allmänheten. Vad som ändras ska beskrivas. Motiven till de enskilda regleringarna ska framgå liksom vilka konsekvenser regleringarna får för de som berörs av ändringen, exempelvis fastighetsägare eller boende som omfattas av de ändrade bestämmelserna. Det är en generell synpunkt på planen att det saknas redovisning och konsekvenser för närboende och andra direkt berörda. Kommunen redovisar enbart de fördelar som kommunen ser med etableringen i ändring av detaljplan men redovisar ingen påverkan på närboende och andra berörda. Fastighetsägarförteckning saknas. Genomförandetiden för de bestämmelser som ändras ska också framgå.

Planenhetens kommentar: Gällande detaljplan är äldre och omfattar ett stort geografiskt område. I äldre planer uppgavs oftast inte ett tydligt utskrivet syfte för detaljplanen. Men detaljplaners syften omfattar oftast redogörelse av den övergripande intentionen för planområdet med utgångspunkt i markanvändningen. I aktuell gällande stadsplan kan utläsas en sådan övergripande redogörelse under rubrik 4. Planförslag. Där går att utläsa att den gällande stadsplanen syftar till att planlägga fastigheten Fjällskivlingen 1 som ett camping/fritidsområde.

Planenheten bedömer att gällande stadsplans syfte och ändringsplanens syfte är förenliga med varandra.

I planbeskrivningen motiveras användningen av ändringsplanverktyget under 2.9 Motiv till ändring av detaljplan. I planbeskrivningen motiveras varje enskild bestämmelse under kapitel 3 Motiv till detaljplanens regleringar. I planbeskrivningen redogör kommunen för planens befintliga förutsättningar, hur de påverkar av planen och vilka konsekvenser som kan antas under kapitlen 4 Planeringsförutsättningar och 5 Konsekvenser samt i planhandlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan. En fastighetsförteckning har upprättats för ändringsplanen, men då handlingen innehåller personuppgifter så publicerar den inte offentligt. Dock finns handlingen tillgänglig att begära ut hos kommunen. Genomförandetiden för ändringsplanen och samtliga bestämmelser redovisas under 2.7 Genomförandetid.

Vi hänvisar till, att skälig hänsyn till bebyggelse PBL (kap 4 §36) ska ske, vilket inte görs.

Det bör enligt PBL (kap 5 7) pga. Intresse för allmänheten, eller övrigt ha stor betydelse medföra att utökat planförfarande ska gälla och inte standardförfarande. Det är betydande miljöpåverkan enligt PBL (kap 4 § 34 p 5). Vi har som sakägare varken tillfrågats eller informerats om den planerade ändringen. Det är av betydande intresse för allmänheten samt även i övrigt, så är planförslaget av stor betydelse. Området, främst den i väster kan idag användas av allmänheten för rekreation och friluftsliv.

Planenhetens kommentar: Planenheten har tagit skälig hänsyn till befintliga förhållanden och har anpassat bebyggelsens utformning till de befintliga förutsättningarna i den utsträckning det är möjligt.

Planenheten bedömer inte att ändringsplanen bör bedrivas i utökat förfarande. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan en bedömning som Länsstyrelsen delar. Inte heller bedöms ändringsplanen och dess mindre utökning av exploateringsgraden vara av intresse för kommunens medborgare i allmänhet eller ha stor betydelse. Även om en större grupp av närboenden har ett enskilt intresse av en utökad exploateringsgrad på en enskild fastighet bedöms det inte vara av intresse för en större allmänhet.

Ni som sakägare har fått ta del av planförslaget i samrådsskedet och kommer få ta del av det återigen i granskningskedet.

I planbeskrivningen hänvisas till fastighetsförteckning, den är inte tillgänglig vilket den ska vara enligt PBL (kap 5 § 9). Inte heller utredningen om fladdermöss från 2023 var

tillgänglig förrän i sent skede av samrådet. Dokumentet, undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2023-02-09 fanns inte tillgänglig utan tillgänglig är den version som är daterad 2022-11-16, således utan revidering. Ärendet är därmed inte komplett, har inte funnits under hela samrådstiden och därmed inte tillgängligt för att kommentera i samrådet.

Planenhetens kommentar: En fastighetsförteckning har upprättats för ändringsplanen, men då handlingen innehåller personuppgifter så publicerar den inte offentligt. Dock finns handlingen tillgänglig fysiskt på kommunhuset och finns även att begära ut hos kommunen.

Alla planhandlingar fanns tillgängliga på sammanträdesportalen på kommunens hemsida samt fysiskt i kommunhuset, olyckligtvis missades en handling vid första uppdateringen av projektsidan.

Vår fastighet ligger strax norr om planområdet och vi är i princip gränsgrenar till Fjällskivlingen 1 och är därmed särskilt berörda. Vi måste anses höra till de absolut viktigaste enskilda sakägare som berörs av detaljplanen. Vi anser att förslag till ändring av detaljplan medför betydande olägenheter för oss genom avsevärt försämrade utsikt och skuggverkan (se nedan, betydande olägenhet). Därför har det varit viktigt och är viktigt för oss att få synpunkter tillgodosedda. Av den tidigare samrådsredogörelsen, under punkt 26, DP3 medlar ni att det tidigare planförslaget ändrats genom en utökning av den punktprickade marken och en sänkning av byggnadshöjden efter synpunkter efter synpunkter från andra sakägare strax öster om planområdet. Vi norr om planområdet har liknande synpunkter med förslag på att behålla eller utökning av den punktprickade marken, minskning av antalet byggnader, ändrade lägen och sänkning av byggnadshöjden på de delar av planområdet som påverkar vår utsikt söderut och mot sydväst. I planen från 1985 så är byggnadsarean för campingstugorna 300 kvadratmeter. I förslaget till ändrad detaljplan så har husen västerut, mot sjön, inom prickmark och närmast stranden sänkts till 5.0 meter i jämförelse med DP3s åtta, 8.0 meter, våningsantal är borttaget men innebär i praktiken att två våningar eller en med loft. Däremot så har den maximalt tillåtna byggnadsarean för den östra delen e1, 700 kvadratmeter och den västra delen e3 1100 kvadratmeter sammantaget ökats ytterligare med 100 kvadratmeter till 1800 kvadratmeter mot tidigare föreslag till detaljplan DP3 som var 1700 kvadratmeter. Tillåten area för campingstugorna har således ökat sex, 6 gånger i jämförelse med dagens plan.

Planenhetens kommentar: Planenheten har tagit skälig hänsyn till befintliga förhållanden och har anpassat bebyggelsens utformning till de befintliga förutsättningarna i den utsträckning det är möjligt.

Planenheten bedömer inte att ändringsplanen bör bedrivas i utökad förfarande. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan en bedömning som Länsstyrelsen delar. Inte heller bedöms ändringsplanen och dess mindre utökning av exploateringsgraden vara av intresse för kommunens medborgare i allmänhet eller ha stor betydelse. Även om en större grupp av närboenden har ett enskilt intresse av en utökad exploateringsgrad på en enskild fastighet bedöms det inte vara av intresse för en större allmänhet.

Ni som sakägare har fått ta del av planförslaget i samrådsskedet och kommer få ta del av det återigen i granskningskedet.

Största tillåtna byggnadsarea är oförändrat 85 kvadratmeter. Det betyder 21 stugor, antalet som ritas och beskrivs är (ungefär) 16 stugor. Vid mindre stugor än 85 kvadratmeter så kan det medföra fler stugor samt med en annan placering. Det framgår inte heller hur fördelningen av stugor är eller i storlek mellan öst e1 och väst e3, inte heller konsekvenserna om den gula villan blir kvar redovisas. Tidpunkten för beskedet om gula villan framgår inte. Exploateringstalet/graden har utökats ytterligare från en redan mycket hög nivå i DP3. Ingen hänsyn har egentligen gjorts trots våra tidigare påpekanden och yttranden utan detta förslag till ändring av detaljplan 297 har i viss mån medfört att det kan bli ännu sämre för vår del än enligt DP3.

Planenhetens kommentar: Planförslaget syftar inte till att styra en exakt placering av stugorna eller hur många som ska byggas med respektive storlek. Planens samlade regleringar av största byggnadsarea innebär en bebyggelsegrad på cirka 25% vilket är likvärdigt förhållandena för den befintlig bebyggelsen i närområdet. Beslut gällande den gula villan går inte att ge i dagsläget, i planförslaget är villan belagd med varsamhetsbestämmelse och kräver hänsyn vid ett bevarande. Huruvida villan kommer att bevaras eller ej är inte bestämt.

Med en ändrad placering av byggnaderna och en minskad exploatering så kan den betydande olägenheten i viss mån begränsas.

Vi är ganska övertygande eller i varje fall har en förhoppning om att Samhällsbyggnadsnämnden hade tagit hänsyn till våra förhållandevis anspråkslösa synpunkter, om dessa hade redovisats i det tidigare samrådsyttrande för DP3. Det går inte heller att nöja sig med och som det påstås att andra sakägare framfört synpunkter som enligt er tagits med och bemötts i den tidigare samrådsredogörelsen för DP3

eftersom vi är de enda berörda norr om planområdet som haft synpunkter och då våra synpunkter inte heller är identiska med andra sakägare.

Vi anser också att kommunen har brustit i sin handläggning genom att inte redovisa och bemöta våra synpunkter i den tidigare samrådsredogörelsen för DP3. Enligt vår mening är det inte uppenbart att det saknar betydelse för den fortsatta hanteringen samt kan påverka utgången i ärendet. Vi anser att kommunens nya förslag till ändring av detaljplan ska göras om till en ny detaljplan eller i varje fall ändras med hänsyn till tidigare och nya synpunkter.

Planenhetens kommentar: Planförslaget är i grunden ett nytt ärende och ni har givits en ny möjlighet att delta i samråd för den nya ändringsplanen, därmed har inte tidigare yttranden kopplat till ett separat ärende tagits med i handlingarna. Det tidigare planförslaget för ”DP3” har legat till grund men det aktuella förslagets utformning har tagits fram utifrån en separat lämplighetsprövning.

Andrahandsyrkandet – skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden och betydande olägenheter.

Det planområde som gäller består av en enda fastighet, Fjällskivlingen 1, och har en areal på cirka 7440 kvadratmeter. Området är i den gällande planen utlagt som specialområde, fritidsområde (beteckningen Ra), och reserverad för fritidsintressen. Området är alltså avsett för allmännyttigt ändamål med tillträde för allmänheten. Den västra delen av fastigheten som ligger närmast sjön är punktrickad med undantag för ytan för befintlig byggnad, gula villan. På östra delen av området (beteckning C1) får högst tolv campingstugor uppföras vardera med en byggnadsarea på högst 25 kvadratmeter i en våning utan vind. Det medför en byggnadsarea om 300 kvadratmeter för campingstugorna.

Planenhetens kommentar: Området som är planlagt som fritidsområde (Ra) innebär inte att det är ett allmännyttigt ändamål. Det är fastighetsägaren som avgör vilken typ av verksamhet som ska bedrivas i enlighet med detaljplanen. Området kan nyttjas för turistintressen, exempelvis stugby, för att tillgodose ett behov av boendemöjligheter i Varamon.

Av den gällande planbeskrivningen för norra delen av Södra Varamon (4.11) kan man utläsa följande.

”Kännetecknande för Varamon är, förutom den kilometerlånga sandstranden, den vackra och relativt omrörda tallskogen och den glesa, småskaliga bebyggelsen. Denna

Varamons egenart bör så långt det är möjligt bli skyddad och bevarad. En sådan målsättning kan uppnås genom att området mellan Varamovägen och stranden indelas i relativt stora tomter och endast förbehålles bebyggelse av lätt karaktär utan källare och vindsinredning med stark ytbegränsning. [...] För att begränsa den miljömässiga omvandlingen har planförslaget utformats så att ingen förtätning medges inom denna del. Tomtplatserna är alltså stora [...], större än 1500 kvadratmeter, att byggnadsrätten begränsas för att hålla byggnaderna samlade inom tomterna.”

Området norr och strax öster om Fjällskivlingen 1 är enligt gällande plan avsett för bostadsändamål och medger permanentboende. Tomterna inom detta område är förhållandevis stora och gles bebyggda och får bebyggas med en huvudbyggnad och två uthus. För huvudbyggnaden gäller en maximal yta på 130 kvadratmeter och för uthus 30 kvadratmeter, varvid den sammanlagda byggnadsytan får uppgå till högst 150 kvadratmeter. För huvudbyggnaden gäller en högsta höjd på 3,6 meter och för uthus 2,5 meter. Byggnaderna får uppföras med högst en våning utan källare och vind. Stora delar av de enskilda punkt- eller korsprickade och begränsar möjligheterna för var byggnader kan förläggas. När det gäller tomterna ännu längre bort från sjön, alltså öster om Varamovägen, får dessa bebyggas med högst en femtedel av och med en sammanlagd byggnadsyta på högst 175 kvadratmeter. För huvudbyggnaden inom denna del gäller en högsta höjd på sex meter och för uthus 2,5 meter. Den gällande planen för området har alltså utformats med beaktande av intresset att bibehålla den glesa och småskaliga bebyggelsen närmast sjön samt sikt- och friyor mellan bostadsbyggnaderna i planområdet. Det är just av detta skäl som planen innefattar stora ytor med punkt- eller korsprickad mark och begränsar byggnadshöjd och –yta.

Hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden

Den nu föreslagna ändringen av detaljplanen innebär att Fjällskivlingen 1 bryts ut ur den gällande, större, detaljplanen för att bilda en egen detaljplan. Den sammanlagda byggnads arean (BYA) på fastigheten Fjällskivlingen 1 får nu uppgå till 1 800 kvadratmeter mot tidigare förslag till detaljplan DP3 1 700 kvadratmeter, dvs en ytterligare ökning med 100 kvadratmeter. Den föreslagna planen är nu uppdelad i öst e1 700 kvadratmeter och väst e3 1100 kvadratmeter, tidigare fanns ingen uppdelning. Den tidigare byggnads arean i planen från 1985 var för campingstugorna 300 kvadratmeter. Vi kan konstatera att den nu föreslagna ändrade planen tillåter en betydligt högre exploatering för planområdet än vad den gällande detaljplanen medger (sex, 6 gånger högre), dessutom en ännu högre exploateringstal än den tidigare föreslagna planen DP3 trots MMDs dom 2021.

Exploateringsgraden överstiger också betydligt vad som sedan länge gällt för Varamon i övrigt och avviker kraftigt från den målsättning som anges i planbeskrivningen från 1985. Samma sak kan noteras även i förhållande till vad som gäller för de övriga

detaljplanerna för semesterbostäder (detaljplaner, DP 4-5) i Lalandiakonceptet, lär exploateringsgraden är betydligt lägre än för Fjällskivlingen 1. Även tillåten byggnadshöjd överstiger det gällande planområdet med mer än det dubbla åtta meter (8.0 m), byggnaderna kan ha två våningar något som enligt gällande plan inte medges för de tomter som närmast omger Fjällskivlingen 1. Samtidigt som idag för obebyggd mark, idag prickmarkerad medges i ändringen byggnader med höjd fem, 5.0 meter för delen väst e3. Vilket kan innebära en våning med loft.

Plan- och byggenhetens kommentar: Planen reglerar bebyggelsens exploateringsgrad i olika e-bestämmelser och största byggnadsarea för området. Sammanlagt tillåts en största byggnadsarea om 1800 kvadratmeter inom en fastighet om 7440 kvadratmeter. Detta innebär att fastigheten kommer ha en exploateringsgrad om cirka 25%. I gällande stadsplan tillåts 12 stugor om 25 kvadratmeter vardera inom ett begränsat område om 1930 kvadratmeter inom fastigheten. Det innebär att den tidigare regleringen tillät en exploateringsgrad om cirka 15%.

Planen ligger inom kvarteret Fjällskivlingen där som regleras av befintlig stadsplan. I stadsplanen regleras varken bebyggelsegraden eller fastighetsstorlek utan endast den största byggnadsarean per fastighet, vilket innebär en obegränsad exploateringsgrad. Utifrån befintliga fastighetsförhållanden och planens reglering uppskattas dock bebyggelsens befintliga exploateringsgrad vara ungefär 10%. Planen ligger även i närheten av tre andra huvudsakliga bostadskvarter: Riskan, Champinjonen och Fingersvampen. För kvarteret Riskan och Champinjoen gäller samma typ av reglering som för bostäderna i kvarteret Fjällskivlingen. Den uppskattade exploateringsgraden för bebyggelsen är dock cirka 10% för kvarteret Riskan och 15%-25% för kvarteret Fingersvampen. För bostäderna i kvarteret Champinjonen finns en senare detaljplan som reglerar största byggnadsarea och minsta fastighetsstorlek, vilket ger en reglerad exploateringsgrad om 10%.

Ändringsplanens utökade byggrätt bedöms inte utgöra en avsevärd förändring från varken stadsplanens reglering av området eller exploateringsgraden för de närliggande bostadskvarteren även om exploateringsgraden är högre än de flesta närliggande kvarteren.

I det nya förslaget med ändring av detaljplan har maximal höjd sänkts till fem, 5.0 meter från tidigare åtta, 8.0 meter avseende delen i väst e3, samt våningsantalet tagits bort för den föreslagna ändrade planen. Antal lägenheter kan ökas, skuggning kvarstår lika tidigare med byggnadshöjd åtta, 8.0 meter i söder samt i stort lika i sydväst fem,

5.0 meter. Det är dessutom oklart vilket antal hus som gäller totalt samt deras fördelning i öst och väst samt dess lägen. Det är även oklart om och när beslut om Gula villan tas bort eller blir kvar samt konsekvenser på planen om den blir kvar. Om den Gula villan ska vara kvar tillkommer stora krav på bevarandet, medan krav på byggnader är vaga. Det är ett stort eftersatt underhåll på den Gula villan, kraven på drift och underhåll samt gammalt och nytt är inte konsekventa.

Planenhetens kommentar: Planförslaget reglerar inte antalet hus, utan den totala byggnadsarean för hela området. Gällande skuggning bedöms inte ändringsplanens bebyggelse om 5 meter kunna utgöra en betydande skuggpåverkan då planområdet och närliggande områden innehåller omfattande trädvegetation med trädtopphöjder om ungefär 10 - 25 meter. Många av dessa träd är skyddade inom en befintlig ändringsplan ÄDP30 och får inte fällas om de inte är sjuka eller en säkerhetsrisk. Om närområden påverkas av skuggning bedöms det främst bero på befintlig vegetation. Den gula villan planläggs med varsamhetsbestämmelser, vilket innebär att det ska ta hänsyn till befintliga material vid renovering och underhåll. Huruvida villan bevaras eller inte påverkar endast mängden byggnadsarea som kan tillkomma.

Planen medger alltså en bebyggelse som påtagligt avviker från vad gällande plan medger, främst genom den höga exploateringsgraden (-talet), tillåten total byggnadshöjd, var byggnader får placeras och att byggnaderna får och kan i praktiken bebyggas med två våningar eller en våning med loft. även om kommunen i förslaget valt att ta bort våningsantal för att modernisera så i praktiken kan våningsantalet bli som tidigare förslag i DP3. För boende i närheten, sakägarna så är inte det tillåtna våningsantalet styrande utan den tillåtna maximala höjden på husen, antalet hus samt dess tillåtna placering som avgör. Samtidigt har man valt att inte se över bestämmelserna i dessa delar för kvarvarande delar av 1985 års detaljplan som fortsatt omfattas av stora områden med punkt eller korsprickning och stora begränsningar när det gäller byggnaders placering, exploateringsgrad, byggnadshöjd och våningsantal. De som provat vet att det inte är lätt att påverka byggrätten inom befintlig plan.

Planenhetens kommentar: Ändringen av gällande detaljplan grundar sig i ett syfte att pröva för en stugby med ökad kapacitet. Därmed har syftet med planförslaget aldrig varit att se över och ändra på andra områden.

Förslaget på ändring av planen innebär också att de kringboendes och allmänhetens möjligheter att få tillgång till Fjällskivlingen 1 tas bort. Dessa omständigheter sammantaget ställer krav på kommunen att före antagande noggrant utreda

konsekvenserna av den föreslagna ändringen av plan i förhållande till omgivningen och förekommande intressekonflikter.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer inte att ändringsplanen kommer leda till någon ändrad tillgänglighet till planområdet, då markanvändningen förblir densamma.

Exploateringstalet har dessutom ökat ytterligare i jämförelse med den tidigare föreslagna planen DP3, den är nu sex gånger så hög för campingstugorna i jämförelse med planen från 1985. Samt att utredningen om fladdermöss var inte tillgänglig förrän i slutet av samrådet, utredningen som är daterad 2023. Den har vi ännu inte hunnit beakta. Den föreslagna restriktionen om ljus och belysning som anges i text saknas i Figur 4. Vårt hus är inte med på situationsplaner trots att vi påverkas som närboende och sakägare. Det gäller även andra närboende.

Planenhetens kommentar: Alla handlingar har funnits tillgängliga på sammanträdesportalen på kommunens hemsida samt fysiskt i kommunhuset, därmed har alla handlingar varit tillgängliga under hela samrådet. Tyvärr missades en handling vid uppladdning till projektsidan på kommunens hemsida. Figur fyra har uppdateras i granskningshandling. Situationsplanen är en skiss på ett möjligt utformningsförslag över bebyggelsen. I situationsplanen redovisas generellt inte befintlig bebyggelse.

Ingenstans i planhandlingarna eller i Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2022- 11-16 (inte 2023) kan vi se att kommunen har utrett vilka olägenheter som planen kan medföra för omgivningen i form av till exempel insyn, inskränkt sjöutsikt och skuggverkan från tätt belägna höga byggnader som skärmar av solljuset och utsikten söderut och mot sydväst. Kommunen har inte heller redovisat några överväganden av varför intresset av att tillåta så hög exploatering och nu ännu högre än tidigare förslag DP3 och så höga byggnader på området, samt husens placering väger tyngre än de närboendes intressen. Ett hänsynstagande till omgivningen hade exempelvis kunnat bestå i glesare bebyggelse, ett färre antal byggnader och att byggnaderna begränsas vad gäller placering, höjd och därmed möjligt våningstal inom hela det nya planområdet och i synnerhet på den del av planområdet som ligger närmast stranden, västerut. Exploateringstalet bör vara betydligt lägre och ansluta till befintlig plan. Vi anser med stöd i MMDs dom 2021 att den västra delen ska ha bevarat strandskydd med prickmark och därmed inte byggas alls utöver den befintliga Gula villan. Tillgängligheten för allmänheten ska behållas.

Det gäller oavsett om det är en ny detaljplan eller än ändring av detaljplan. Vi anser att en ny detaljplan ska tas fram för att beakta detta.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att ändringsplanen inte leder till betydande olägenheter i form av insyn. Eftersom ändringsplanen planlägger en prickmarksremsa längs fastighetsgräns som tillsammans med befintlig prickmark och korsmark leder till att huvudbyggnader kan bebyggas som närmast 10 - 25 meter varandra.

Planenheten bedömer att ändringsplanen inte leder till betydande olägenheter i form av utsikter då området redan omfattas av en byggrätt med jämförbar bebyggelsehöjd och delvis jämförbar exploateringsgrad. Dessutom innehåller området omfattande trädvegetation med trädtopphöjder om ungefär 10 - 25 meter som redan utgör en påverkan på utsiktsmöjligheterna.

Planenheten bedömer att ändringsplanen inte leder till betydande olägenheter i form av skuggning av ovan presenterad anledning.

Som Planenheten redogjort under synpunkter ovan så bedöms inte ändringsplanens exploateringsgrad utgöra en avsevärd förändring från varken stadsplanens reglering av området eller den befintliga bebyggelsen.

En sänkning av husen västerut till fem, 5.0 meter är för oss i stort försumbar och innebär i praktiken ingen förändring av sjöutsikt och skuggning till det bättre. Särskilt när exploateringen ökar från 300 (4 % exploateringsgrad) till redan höga 1 700 (DP3) och nu ytterligare till 1800 kvadratmeter (24% exploateringsgrad). Husens placering kvarstår dessutom lika som DP3. Var ska allt detta placeras? Det framgår inte. Det saknas vidare överväganden kring varför byggrätten för övriga delar av den ursprungliga detaljplanen inte samtidigt ses över.

Kommunen hävdar att planen tillgodoser ett starkt allmänt intresse som en del i etableringen av semesterkonceptet Lalandia. Vi ifrågasätter inte att konceptet Lalandia i sig skulle kunna ses som ett allmänt intresse. Enligt vår mening är det dock för långtgående att betrakta tillkomsten av semesterhus på Fjällskivlingen 1 som ett allmänt intresse. Vi anser att detaljplanen för Fjällskivlingen 1 i huvudsak tillgodoser ett enskilt företagsintresse. Alldeles oavsett om etableringen ska betraktas som ett enskilt eller del av ett allmänt intresse borde kommunen uttryckligen ha gjort en avvägning mellan de berörda intressena. Detta har inte gjorts. Däremot har den tillgänglighet som finns idag för allmänheten till främst den västra delen, den mot stranden tagits bort.

Såsom planen nu har utformats har kommunen alltså enligt vår mening inte tagit skäligen hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden som kan påverka på planens genomförande.

En alternativ placering har inte övervägts. En alternativ placering är inte studerad och redovisad. Dessutom läses möjliga alternativa placeringar för annan verksamhet successivt.

Planenhetens kommentar: Fastigheten Fjällskivlingen 1 möjliggör i redan gällande detaljplan för stugor och har tidigare varit bebyggt med en mindre stugby. Därmed anser kommunen att det är ett lämpligt område att vidareutveckla för just en sjönära stugby. Den exakta utformningen regleras inte i planförslaget, utan förutsättningarna prövas och bedöms. Vad det gäller avvägningar mellan de enskilda intressena för fastigheten Fjällskivlingen 1 och närliggande privata bostadsfastigheter så bedöms de intressena vara av jämn vikt. Och då skäligen hänsyn har tagits till rådande förhållanden för bostadsfastigheterna och ingen betydande olägenhet bedöms kunna uppstå till följd av ändringsplanen, så bedöms det inte finnas skäl att ytterligare inskränka på utvecklingen av fastigheten Fjällskivlingen 1 till fördel för bostadsfastigheterna.

Sakägare 4 har följande synpunkter

Hej. Våra synpunkter på detaljplanen är:

1. Strandskyddet har fortsatt ej beaktats och innebär avsevärd störning av strandmiljön och närhet till Strandlinjen.
2. Höjden 8m försämrar avsevärt sjöutsikten för oss och övriga grannar. Detta påverkar marknadsvärdet på vår fastighet. Vi köpte huset i befintligt utgångsläge med dagens utsikt. Planerna tillät då inga höga fastigheter.

Planenhetens kommentar: Strandskyddet är upphävt inom planområdet i och med ett tidigare beslut från Länsstyrelsen och återinträder inte i ändringsplanen. Därför beaktas det inte.

Ändringsplanen bedöms inte påverka utsikterna då området redan omfattas av en byggrätt med jämförbar bebyggelsehöjd och delvis jämförbar exploateringsgrad. Dessutom innehåller området omfattande trädvegetation med trädtopphöjder om ungefär 10 - 25 meter som redan utgör en påverkan på utsiktsmöjligheterna.

Sakägare 5 har följande synpunkter

Ändring av befintlig detaljplan

Ändringarna av den befintliga stadsplanen 297 är så stora och omfattande att det ej kan betraktas som en ändring av detaljplanen utan måste anses utgöra en ny detaljplan. Med hänvisning till Mark och miljödomstolens beslut gällande mål nr P 426-19 från 2021 kan man konstatera att det är samma område med lika planvillkor som den som domstolen upphävde i mål nr P 426-19.

Vidare är här viktigt att tillägga att ändring av stadsplan 297 föreslår en betydande minskning av ytan för prickad mark samt att planområdet ska få styckas till två fastigheter. Tidigare bestämmelser om antal våningar tas bort. Detta menar jag inte ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen vilket PBL föreskriver. Nuvarande gällande plan medger 12 stycken 25 kvm stora campingstugor inom fastighetens östra del, däremot inte att bebygga campingstugor på resterande delar av fastigheten, den prickade marken. Detta vill kommunen ändra på och vill tillåta 16 stugor a max 85 kvm med en totalhöjd om max 8 meter. För att få plats med så många stugor vill kommunen ta bort stora delar av prickmark. Den prickade markytan som ska tas bort utgör mer än hälften av Fjällskivlingens totala yta och är strandskyddat område då denna del av fastigheten ej är bebyggd och ej heller aldrig varit bebyggd sedan strandskyddet infördes. Den totala byggnadsarean föreslås få uppgå till 85 kvm per byggnad vilket är avsevärt mycket större än vad som tidigare varit fallet.

Den totala byggnadsarean medges få bli 1.800 kvm mot tidigare ca 300 kvm. Tidigare uthyrningsstugor som stod på området hade en boyta på 19 kvm och en veranda på 6 kvm, dessutom var de inte ens hälften så höga, endast 3,5 meter. Skillnaden mellan tidigare bebyggelse och den tänkta är sålunda avsevärd vilket jag invänder mot.

Planenhetens kommentar: Det stämmer att planförslaget prövar för en större byggrätt och att stugbyn ska möjliggöra för större stugor. Då strandskyddet är upphävt enligt gällande detaljplan och att befintliga byggnader och parkering, samt en tidigare stugby, finns i området, anser kommunen planförslaget som lämpligt. Gällande detaljplan medger även för mer än 300 kvadratmeter, då den gula villan med tillhörande komplementbyggnader inte ingår i de 300 kvadratmeterna som får utgöras av campingstugor.

Att använda sig "ändring av detaljplan" tolkar jag som att kommunen vill komma runt och undgå bestämmelserna om strandskyddet. Strandskyddet måste skyddas.

Jag hävdar att planen och ändringens alla syften inte är förenligt med Boverkets regler för att använda sig av förfarings sättet "ändring av detaljplan". Det är så många och omfattande ändringar som ej ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Planen måste därmed anses utgöra en helt ny detaljplan. "Ändring av detaljplan" kan ej tillåtas i detta fall.

Planenhetens kommentar: Gällande detaljplan är äldre och omfattar ett stort geografiskt område. I äldre planer uppgavs oftast inte ett tydligt utskrivet syfte för detaljplanen. Men detaljplaners syften omfattar oftast redogörelse av den övergripande intentionen för planområdet med utgångspunkt i markanvändningen. I aktuell gällande stadsplan kan utläsas en sådan övergripande redogörelse under rubrik 4. Planförslag. Där går att utläsa att den gällande stadsplanens syftar till att planlägga fastigheten Fjällskivlingen 1 som ett camping/fritidsområde.

Planenheten bedömer att gällande stadsplans syfte och ändringsplanens syfte är förenliga med varandra.

Ändringsplanens förändringar av bebyggelsens omfattning bedöms vara en nödvändig uppdatering av den äldre typen av prickmarksreglering. Samt är regleringen nödvändig för att uppdatera bebyggelsens omfattning till dagen förväntningar på ett semesterboende.

Trafikökning

I samrådshandlingarna s 32:

"Förslaget av ändring av detaljplan 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".

Att påstå att det inte skulle utgöra en ökning av trafiken är helt felaktigt. De 12 stycken campingstugor som tidigare fanns är inte jämförbart med vad som nu skall byggas. Det var små stugor med mycket enkel standard utan vatten och avlopp. De turistbostäder som planen nu vill bana väg för är 16 stycken till antalet och varje stuga ska inrymma två boenden. Det större antalet semesterboenden, 32 stycken som den ändrade planen vill medge, medför givetvis en ökad trafik till och från semesterhusen. De hus som nu planeras kommer förmodligen att bebos varje vecka året runt till skillnad från de gamla enkla husen som endast var uthyrda i varierande grad max 12 sommarveckor per år. Vad jag kan se saknas planerad parkeringsyta för bebyggelsen. I skrivande stund har undertecknads företag förfoganderätt till en större parkeringsyta, som kommunen erhållit betalning för. Den saknas i förslaget. Var skall den parkeringsytan förläggas?

Planenhetens kommentar: Var parkering till stugorna sker ska lösas inom den enskilda fastigheten. Det innebär att vid ett genomförande skede ska inte bara stugornas placering tydliggöras, utan även vart parkering till stugorna ska vara. Ifall det innebär att befintlig parkeringsplats nyttjas eller ifall nya tillskapas, så prövas det i ett senare bygglovsskede.

Det befintliga huset - gula huset som omnämns i planbeskrivningen är ett av Varamons äldsta hus och en historisk byggnad och är värd att bevara. Det dåliga skicket som omnämns är en produkt av kommunens sätt att hantera byggnader, dvs att underlåta underhåll av byggnaden. Länsstyrelsen har tidigare uttryckt att huset bör bevaras.

Planenhetens kommentar: Det gula huset omfattas i planförslaget av varsamhetskydd. Kommunen anser att huset har ett värde, men skicket bedöms inte rättfärdiga ett rivningskydd.

Riksintresse

Riksintresset för rörligt friluftsliv påverkas i hög grad negativt då den sammantagna intentionen från kommunens håll är att stora områden i Varamon ska privatiseras genom försäljning till ett privat bolag.

I samrådshandlingarna sidan 32:

"Planen ska medföra positiva aspekter kopplat till riksintresset för rörligt friluftsliv och för Varamon som besöksmål och turistdestination".

Planen medför inget som har att göra med ett rörligt friluftsliv. Området kommer att exploateras för att möjliggöra boende av hög komfort. I första hand är den planerade stugbyn tänkt att ingå i det stora Lalandiaprojektet.

Dessutom ska man ha i åtanke att planen utgör ett perfekt område för Lalandia att sälja vidare. Det avtal som tecknats mellan kommunen och Lalandia medger att Lalandia har rätten att sälja marken vidare efter fem år.

Planenhetens kommentar: I Varamon finns det idag redan befintliga verksamheter som drivs av företag och bolag, planförslaget utgår inte ifrån vem fastighetsägaren är eller kommer att bli. Planförslaget har utgått ifrån området och vilken typ av användning som är lämplig inom planområdet.

Strandskydd

I samrådshandlingen sidan 26:

"I gällande stadsplan 297 är strandskyddet upphävt, då planförslaget är en ändring av detaljplan kvarstår upphävandet och ny strandskyddsdispens behövs ej för ändring av detaljplan".

Stadsplan 297 antogs 1985. Det strandskyddade området har aldrig varit bebyggt (prickad mark) så att påstå att strandskyddet är upphävt är ett felaktigt påstående. Även att försöka ta den gamla villan "gula huset- Lundgrens Café och pensionat" som intäkt för att strandskyddet är upphävt är felaktigt. Denna byggnad uppfördes på 1920-talet och då fanns det inget strandskydd. Det finns sålunda inga byggnader som kan sägas ha upphävt strandskyddet.

Strandskyddet kom till på 1950-talet för att förhindra en överexploatering av stränderna och bevara allmänhetens tillgång till stränder och vatten för friluftsliv. Sedan 1994 syftar strandskyddet även till att skydda strandområden på grund av deras stora betydelse för den biologiska mångfalden. Detta bortser kommunen helt ifrån.

Planenhetens kommentar: I Länsstyrelsen beslut från 1985 för gällande stadsplan upphävdes strandskyddet för hela området. Även om byggnader uppfördes innan beslutet -85 kan de påverka beslutet, då området är bebyggt och anses ianspråktaget. Tidigare planläggning genomförde en naturvärdesinventering som har använts som underlag för planförslaget och den biologiska mångfalden har respekterats.

Miljöpåverkan

I Samrådshandlingen sidan 33:

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

Motala kommun påstår att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Här antar man, det vill säga man tror. En stor brist som ej får passera utan åtgärd.

Givetvis kommer det medföra betydande miljöpåverkan på såväl miljö- som naturvärdena. Vid framdragning av vatten, avlopp och el går det inte att undvika att miljöpåverkan sker.

Därtill kommer den ökade biltrafiken påverka miljön, dels genom utsläpp av avgaser, dels genom alla partiklar som kommer från bildäcken som sprids ut i naturen. Eller skall bilarna parkeras annorstädes.

Miljön för de närboende kommer att påverkas på många sätt.

Planenhetens kommentar: Att använda begreppet ”antas” när det kommer undersökning om betydande miljöpåverkan är den formalia som används vid en sådan undersökning. Bedömningen baseras på det befintliga underlaget och inte på en gissning. Länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande delar kommunens bedömning gällande miljöpåverkan.

Vättern

Vättern är dricksvattentäkt och ett Natura 2000-område vilket ska beaktas vid exploateringen. Vid skyfall måste man beräkna avrinning från området samt den påverkan som kommer ske under uppförandetiden.

Att planera så stora ingrepp som denna plan vill medge är allt annat än ansvarsfullt och strider mot att det är ett Natura 2000-område.

Planenhetens kommentar: En dagvattenutredning togs fram i samband med tidigare planläggning, där skyfall och avrinning ingår. Planförslaget har tagit hänsyn till Vättern som både dricksvattentäkt och som Natura 2000-område.

ÖP 2040

Detaljplanen strider mot Översiktsplan 2040 som säger:

"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".

De besökare som kommer till Varamon förväntar sig ett friluftsområde för bad, strandliv, äta en bit mat och för avkoppling i största allmänhet. Några kompakta stugbyar med 8 meter höga byggnader i det som nu är en lummig och grönskande strand nära tallskog är inget som förknippas med Varamon.

Jag godkänner ej förfarandet att tillämpa "ändring av detaljplan" för stadsplan 297. Ska en förändring genomföras för området måste kommunen ta fram en helt ny detaljplan.

Planenhetens kommentar: Översiktsplanen säger att utveckling för att motsvara dagens förväntningar för besökare får fortsätta. Varamon är idag främst ett område med permanent bostäder, planförslaget möjliggör för en utveckling som kan främja besöksnäringen och turismen i området. Planförslaget bedöms gå i linje med översiktsplanens visioner för Varamon som besöksmål.

Miljöbedömning

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

Sammanfattning

Samråd

Genomfört samråd föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Uppdatering av figur 4.
- Tillägg av rubrik 4.5.3 Fåglar med tillhörande stycke.
- Tillägg Servitut för fastigheten Fjällskivlingen 1 har lagts till under rubrik 6.3.4.
- Förtydligande gällande ledningar har gjorts under rubrikerna 4.9.3, 4.9.4 samt 4.9.5.

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.
- **Östgötrafiken** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom Östgötatrafikens synpunkter som är främst kopplade till andra delar av Varamon inte kan tillgodoses av aktuellt planförslag.
- **Bildningsnämnden** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Eftersom planenheten bedömning inte tillgodoser remissinstansens synpunkter fullt ut.
- **Varamons Vänner** har i *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 1** har i *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 2** har i *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 3** har i *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 i *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 5** har i *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

Förslag till granskningsutlåtandet har upprättats av Planenheten, Gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun genom Olle Duva, planarkitekt i samråd med berörda tjänstemän inom kommunen.

Olle Duva
Planarkitekt

Bilagor

1. Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2023-05-08



ANKOM
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2023 -05- 08

Motala kommun
samhallsbyggnad@motala.se

Dnr. SB-2022-31-17

Samråd om ändring av detaljplan för Fjällskivlingen 1, Varamon i Motala kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Inkomna handlingar utgörs av planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, fastighetsägarförteckning, samt tillhörande utredningar.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att vidare utveckla det befintliga området för campingstugor inom 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.

Planområdet ligger i Varamon, västra Motala.

Gällande översiktsplan (ÖP2040) medger omvandling, förtätning och delvis ny användning för kvarteret Fjällskivlingen. Varamon pekas ut som ett attraktivt besöksmål och en viktig angelägenhet för hela kommunen. Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer mot översiktsplanen.

Planen handläggs med standardförfarande.

Kommun gör bedömningen att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens sammanfattade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på intentionen att utveckla det befintliga området för campingstugor och att fortsätta främja Varamon som besöksmål. Ambitionerna att bevara värdefulla träd och begränsa utsläpp av dagvatten är viktig. Parallellt med planändringen sker artskyddssamråd gällande fladdermöss och fåglar, vilket måste beaktas i det fortsatta planeringsarbetet.

Bedömning enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger i närheten av Vättern som är av riksintresse för naturvård och yrkesfiske samt Natura 2000-område. Vidare ingår området, liksom hela Motala, i totalförsvarets stoppområde för höga objekt samt MSA-område. Planområdet omfattas också av riksintresset rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB), Vättern med öar och strandområden. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att riksintressena inte påverkas av de föreslagna planändringarna.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen instämmer i dagvattenutredningens bedömning att de planerade åtgärderna inte kommer ge någon påverkan på MKN, varken sammantaget eller på enskild kvalitetsfaktornivå. Trots det är det viktigt att ökningen av dagvattenutsläpp begränsas. Därför är det bra att reglering av andelen hårdjord yta föreslås.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Planändringen överensstämmer med översiktsplan och handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att standardförfarandet är lämpligt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Naturvård

Naturinventeringen visar på att det finns höga naturvärden inom planområdet, vilket innebär att ingrepp i den fysiska miljön behöver hanteras varsamt. Länsstyrelsen ser därför positivt på intentionerna att så långt möjligt bevara skyddsvärda träd inom området.

Länsstyrelsen ser positivt på föreslagen hantering av död ved samt kravet på nyplantering vid avverkning av befintliga tallar och ekar. Länsstyrelsen ser dock gärna att underlaget kompletteras med information gällande ungefärligt antal träd som avses avverkas samt inriktning för placering av nya plantor.

Då planändringen innebär en förtätning inom planområdet anser Länsstyrelsen att en bedömning bör tillföras avseende påverkan på befintliga träd, dels under byggskedet dels efter färdigställande.

Vidare anser Länsstyrelsen att planunderlaget bör kompletteras med en bedömning avseende beskuggning samt slitage.

Kulturmiljövård

Länsstyrelsen anser att det är fördelaktigt att bevara och tillvarata den karaktäristiska byggnaden som finns inom området. Genom att låta dagens behov och strategier i form av förtätning, samspela med dåtidens byggnadskultur, kan en kulturhistorisk värdefull miljö tillskapas.

I det fall byggnaden inte bevaras, är Länsstyrelsens rekommendation att flytta byggnaden till en annan plats och därmed hushålla med befintliga resurser.

Plantekniska råd

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att komplettera underlaget med en plankarta då bristen på information om exempelvis skala, resulterar i att ändringen kan uppfattas otydlig. Med hänvisning till tydlighetskravet (Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 32 §) anser därför Länsstyrelsen att det vore lämpligt om kommunen tillför en plankarta för den del av planområdet som ändringen berör.

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

Artskyddsförordningen

Parallellt med planarbetet pågår samråd enligt artskyddsförordningen om eventuell påverkan på den lokala fågel- och fladdermusfaunan. Kommunen behöver invänta beslut i artskyddssamrådet innan detaljplanen förs vidare för fortsatt hantering.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Clara Benjaminsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också vattenhandläggare Weronica Klasson, antikvarie Erika Panzar och naturvårdshandläggare Ulrika Larsson medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

