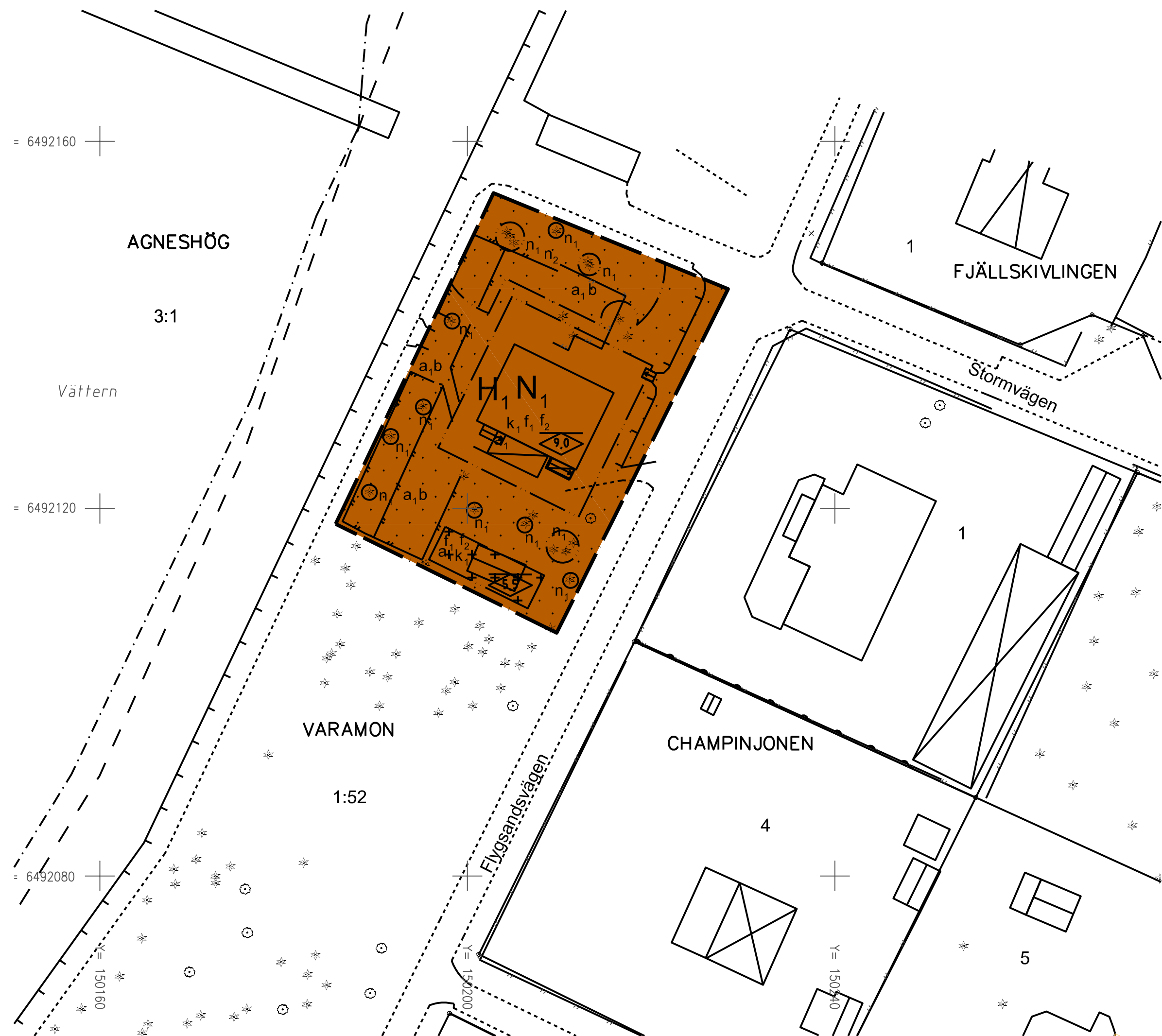




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet

Gränsen

- 
 Planområdesgräns tillika användningsgräns
 Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- H₁N₁ Restaurang och friluftsliv

Bebyggelsens omfattning

- Byggnad får ej uppföras
- Mark får endast bebyggas med komplementbyggnad

Höjd på byggnader

-  Högsta tillåtna nockhöjd

Utformning

- | | |
|-------|---|
| f_1 | Fasad utförs av träpanel eller glas. Glasytor ska inramas av trä. Träpanel ska målas i kulör lika fälröd kulör. |
| f_2 | Tak utförs av tegelröda takpannor eller falsad slät plåt. |

Markens anordnande och vegetation

- | | |
|----------------|--|
| n ₁ | Träd som inte får fällas har betecknats med n ₁ på kartan |
| n ₂ | Inom område betecknat med n ₂ får inte träd fällas eller schakt utföras, ej heller andra åtgärder utföras som kan skada trädens rotsystem |
| b | Minst 70 % av den obebyggda marken ska vara tillgänglig för infiltration |

Varsamhet

- | | |
|----------------|---|
| k ₁ | Byggnadens karaktärsdrag ska behållas genom att varsmahetskrav utgår från byggnadens befintliga fasadmateriel (träpanel), fasackulör (röd med vita omfattningar och knutar), befintliga takmateriel (slät plåt i rök kulör och röda takpannor), samt befintliga taklutningar. |
|----------------|---|

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av tallar med en stamdiameter större än 25 cm räknat 130 cm över marken.

Strandskydd

- a₁ Strandskyddet upphävs inom hela planområdet

Till planen hör:	☒ Behovsbedömning	☒ Uttåtande efter granskning
☐ Planprogram	☒ Fastighetsförteckning	☐
☒ Planbeskrivning	☒ Samrådsredogörelse	☐
☒ Genomförandebeskrivning	☐ Illustrationskarta	☐

Detaljplan för

Del av Varamon 1:52 (Vättershall) Varamobaden

Motala kommun	Östergötlands län	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDEHANDLING		Samråd	
		2018-04-19	PMN
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Fysisk planering		Granskning	
		2019-04-17	SBN
Uppdaterad 2019-08-14		Antagande	
		2019-09-18	SBN
		Laga kraft	
		2019-11-27	
Lena Petersson Forsberg Planhandläggare	Börje Mathiasson Planarkitekt, Formilöe	 673	

Xref ritning:

Rasterbilder: motala_kommun2.jpg

Kartan framställd terrestert
Skala 1:400
Mätklass II
Koordinatsystem plan SWEREF 99 15 00
höjd RH 2000
Format A2L

GRUNDKARTA
Upprättad 2018-03-27
Kartbilden kontrollerad 2019-02-28
Lantmäterienheten, Motala kommun

Grundkartans beteckningar

- | | |
|--|--------------------------------------|
| | Traktgräns |
| | Kvartersgräns |
| | Fastighetsgräns |
| | Allmän byggnad |
| | Bostadshus |
| | Garage, lageröf |
| | Skärmtak |
| | Slaket |
| | Häck |
| | Vägkant, kantsten |
| | Sjöst |
| | Södermur |
| | Polygonpunkt |
| | Gränspunkt |
| | Traktnamn |
| | Kvartersnamn |
| | Fastighetsbeteckning |
| | Lövträd, barrträd |
| | El- eller telestolpe eller telepunkt |
| | El- eller teleskop |
| | Strandlinje |

Skala 1:400





**Detaljplan för
Del av Varamon 1:52 (Vättershall) i Varamobaden,
Motala kommun**

673

Utdrag ur plankartan, ej skalenlig.



Kartbilden kontrollerad 2019-02-28.

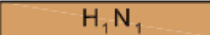
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet

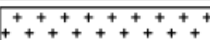
Gränser

	Planområdesgräns tillika användningsgräns
	Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	Restaurang och friluftsliv
---	----------------------------

Bebyggelsens omfattning

	Byggnad får ej uppföras
	Mark får endast bebyggas med komplementbyggnad

Höjd på byggnader

	Högsta tillåtna nockhöjd
---	--------------------------

Utformning

f_1	Fasad utförs av träpanel eller glas. Glasytor ska inramas av trä. Träpanel ska målas i kulör lika faluröd kulör.
f_2	Tak utförs av tegelröda takpannor eller falsad slät plåt.

Markens anordnande och vegetation

n_1	Träd som inte får fällas har betecknats med n_1 på kartan
n_2	Inom område betecknat med n_2 får inte träd fällas eller schakt utföras, ej heller andra åtgärder utföras som kan skada trädens rotsystem
b	Minst 70 % av den obebyggda marken ska vara tillgänglig för infiltration

Varsamhet

k_1	Byggnadens karaktärsdrag ska behållas genom att varsamhetskrav utgår från byggnadens befintliga fasadmaterial (träpanel), fasadkulör (röd med vita omfattningar och knutar), befintliga takmaterial (slät plåt i röd kulör och röda takpannor), samt befintliga taklutningar.
-------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av tallar med en stamdiameter större än 25 cm räknat 130 cm över marken.

Strandskydd

a_1	Strandskyddet upphävs inom hela planområdet
-------	---

Utdrag ur planbestämmelserna.

Denna handling har utarbetats av Samhällsbyggnadsförvaltningen/Fysisk planering genom plankonsult Börje Mathiasson, Formiloge. Kommunens handläggare har varit planarkitekt Mergim Hajdari/planstrateg Lena Petersson Forsberg.

Lena Petersson Forsberg, strategisk samhällsplanerare
Telefon 0141-22 34 44

Beslut:

PMN beslut, samråd	2018-04-19
SBN beslut, granskning	2019-04-17
SBN beslut, antagande	2019-09-18
Laga kraft	2019-11-27

Upprättad 2019-02-26, uppdaterad 2019-08-14

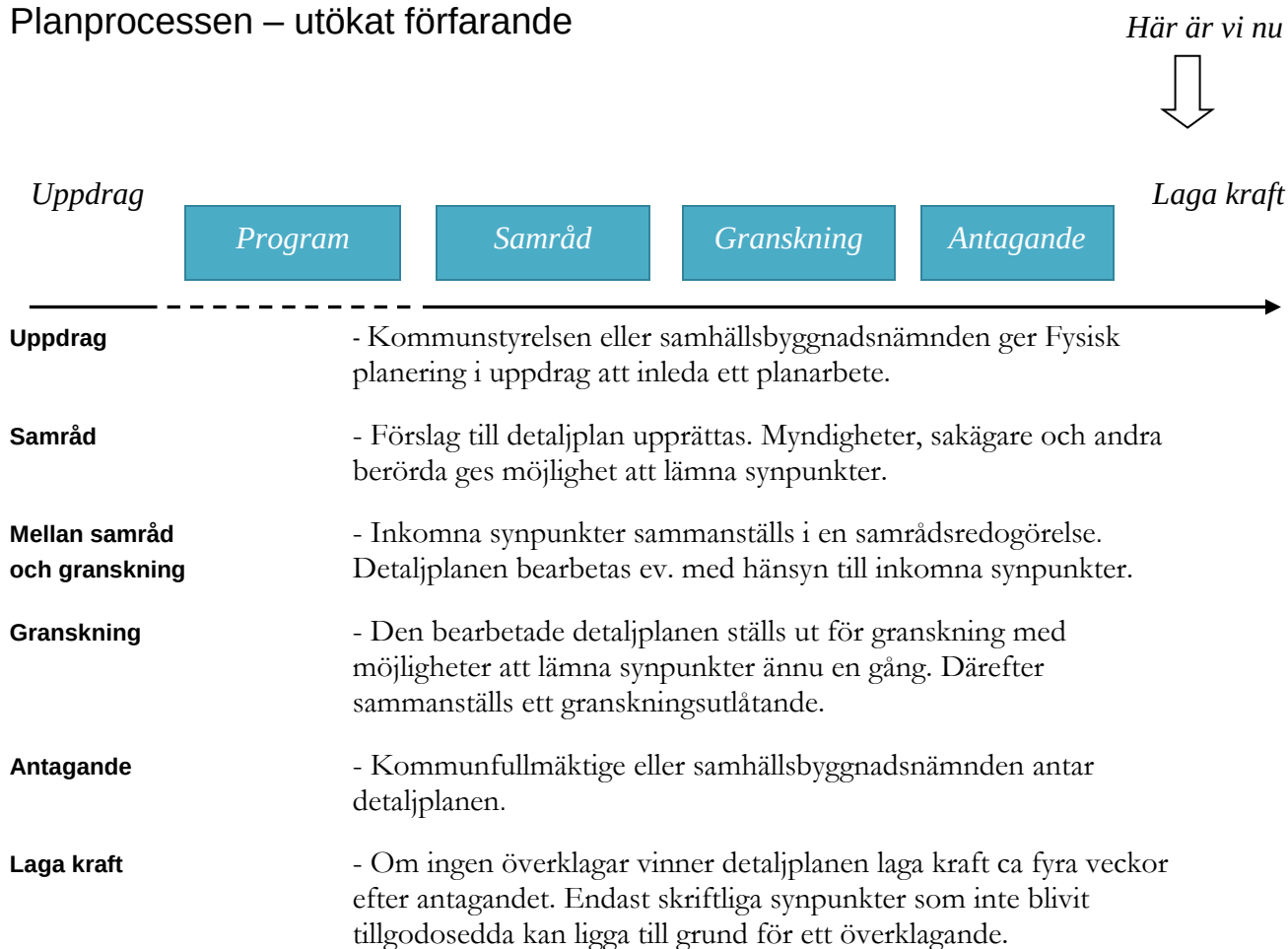
PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen 2015 med anledning av att strandskyddsfrågor berörs. Förslaget är i övrigt förenligt med översiktsplanen, inte i övrigt av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planprocessen – utökat förfarande



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:400 (A2) med tillhörande bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva en avstyckning och en utbyggnad av befintlig café- och restaurangbyggnad med tomt inom del av Varamon 1:52 (Vättershall) inom Varamobaden i Motala kommun.

Planens huvuddrag är att utöka byggrätten för ändamålen handel och friluftsliv innebärande möjliga begränsade utbyggnader av den befintliga byggnaden i alla väderstreck. Dessutom införs en byggrätt för en komplementbyggnad i den södra delen av tomten.

Planen ges de egenskaper som anses nödvändiga för att tillgodose krav på en ändamålsenlig utbyggnad med hänsyn till de intressen som råder inom och i anslutning till planområdet.

Planområdet är beläget inom strandskyddsområde. Planen medverkar till att tillgängliggöra området för det rörliga friluftslivet och förutsätter att strandskyddet upphävs i samband med antagandet av planen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Vättern utgör riksintresse för naturvården enligt 3 kap. Miljöbalken, som innehåller bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. Vättern med öar och strandområden är av riksintresse och omfattas av kap. 4 i Miljöbalken, som innehåller särskilda bestämmelser för vissa uppräknade områden i Sverige.

Kap. 5 i Miljöbalken innehåller föreskrifter om kvalitén på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Av regeringens fyra fastställda miljökvalitetsnormer (utomhusluft, vatten, omgivningsbuller och fisk- och musselvatten), berörs miljökvalitetsnormer för vatten av detaljplaneprövningen.

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel. Påverkan berörs vidare under stycket *konsekvenser*.

PLANOMRÅDE

Lägesbestämning



Foto av planområdet (till vänster i bild), sett från Stormvägen.

Planområdet är beläget inom södra delen av Varamobaden. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Varamon 1:52, i huvudsak det servitutsområde som nyttjas för verksamheten inom Vättershall. Utöver servitutsområdet utgörs planområdet av marken mellan servitutsområdet och Stormvägens förlängning ner mot stranden. Planområdet avgränsas mot söder av obebyggd mark inom Varamon 1:52, mot väster av strandområdet utmed Vättern, mot norr av Stormvägens förlängning ner mot stranden samt mot öster av Flygsandsvägen. Motiv för planområdets avgränsning är servitutsområdet för verksamheten inom Vättershall.

Areal

Planområdets areal utgör cirka 0,1 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Motala kommun har genomfört utredningar, antagit planer och program beträffande utvecklingen och hanteringen av den fysiska planeringen i Varamobaden. Huvuddragen i dessa ger förutsättningarna i föreliggande detaljplaneprovning och redovisas nedan.

Översiktsplan 2006

I översiktsplanen för Motala kommun, antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2006, framhålls Varamobaden som en viktig angelägenhet för hela kommunen. Inriktningen är att områdets karaktär ska bevaras samtidigt som satsningar bör göras för att stärka området som ett attraktivt besöksmål.

Idéprogram Varamon 2010

Programmet presenterar idéer för hur Varamobaden kan utvecklas som ett attraktivt besöksmål med beaktande av områdets värden för bl. a. natur och friluftsliv. Programmet godkändes 2010 av kommunfullmäktige som kommunens viljeinriktning för den offentliga miljöns utveckling i Varamobaden. Vättershall anges i programmet som en viktig resurs för basservice i Varamon.

Detaljplaneprogram för turism- och fritidsverksamhet 2010

I detaljplaneprogrammet prövades förutsättningarna för verksamheter med inriktning mot turism och fritid inom Varamoområdet.

För det nu aktuella detaljplaneområdet redovisas bl. a. Vättershall som en verksamhet i Varamon. Programmet godkändes 2010 av kommunfullmäktige som kommunens viljeinriktning för den offentliga miljöns utveckling i Varamobaden.

Detaljplaner och förordnanden

Inom eller gränsande till planområdet gäller följande detaljplaner:

- Stadsplan 297, Kv. Fjällskivlingen m. fl., fastställd 1985-10-21. Planen anger för det nu aktuella planområdet användning för friluftsbad med byggrätt begränsad till nuvarande byggnads omfattning. Högst en våning får uppföras och källare får ej anläggas. Genomförandetiden har gått ut.
- ÄDP 30, laga kraft 2008-09-25. Innebär marklovplikt för trädfällning av tallar med diameter större än 25 cm och ekar med diameter större än 40 cm.
- ÄDP 32, laga kraft 2012-11-22. Innebär marklovplikt för trädfällning lika ÄDP 30.

Planområdet är beläget inom den sekundära gränsen för vattenskyddsområde för Vättern, vilken går upp 50 meter från stranden.

Miljöbedömning

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs under särskild rubrik. Där konstateras att den nya detaljplanen varken bör medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet.

Detaljplaneförslaget bedöms således inte medföra en betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har beslutat att tomten får styckas av och försäljas för avsett ändamål enligt markanvisningsavtal, godkänt 2015-05-22 av Kommunstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Varamobadens strand, strandvallar och tallskog med inslag av lövträd har ett dokumenterat högt naturvärde ur biologisk- och rekreationssynpunkt. Planområdet omges av och innehåller ett antal medelstora tallar samt några mindre ekar. Den trädbevuxna delen av planområdet är i sin helhet viktig för karaktären i Varamobaden och en strävan i planarbetet är att större tallar och lövträd ska bevaras.

Området är relativt plant, dock med vallar mot stranden och mot norr. Den norra vallen ingår i planområdet, men marken utanför servitutsområdet kommer fortsatt att ägas och skötas av kommunen.

Under planarbetet har ett ställningstagande träffats av kommunen 2017-05-23, bl a om att åtta träd kan tas bort. Fastighetsägaren åtar sig att nyplantera minst lika många träd som måste tas bort för byggnationen, på av Motala kommun anvisad plats. Detaljplanen innehåller en bestämmelse om vilka träd som får fällas och att resterande träd ska vara kvar. Ställningstagandet innebär vidare att en nyligen uppförd mur kan bevaras, liksom staket och vikbara skärmar.

Ställningstagandet utgör en godtagbar kompromiss mellan behovet av att utveckla området för turism och rörligt friluftsliv och kravet att bevara områdets karaktär och dess naturvärden. Ställningstagandet innebär att nyplantering kommer att ske som en kompensation för borttagna träd samt att marklovplikt för fällning av tallar med viss stamdiameter införs i detaljplanen.



Del av Varamobaden norr om planområdet, sett från bryggan väster om planområdet.

Reglering av trädfällning

Planbestämmelsen om marklovplikt innebär att för tallar med en diameter större än 25 cm räknat 130 cm över marken, ska trädfällning föregås av marklov. Bestämmelsen utgör ej något totalförbud mot trädfällning, då ett träd kan behöva tas bort p g a sjukdom eller säkerhetskrav. Ett villkor för trädfällning är att det fällda trädet ersätts med ett nytt träd med samma art och proveniens.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts i samband med planarbetet för gällande detaljplan nr 297. Enligt denna består omgivande mark av silt, finsand och/eller sand. Marken bedöms ha tillräcklig bärighet för grundläggning av byggnader i en till två våningar.

Byggherren ansvarar för den detaljerade grundundersökning som krävs för detaljprojektering av tillbyggnaderna.

Befintligt mulljordslager måste avlägsnas innan grundläggning sker. Den bitvis silthaltiga jorden kan ställa extra krav på schaktning och packning vid högt grundvatten/fuktig väderlek.

Grundvattenytan ligger genomgående cirka 0,5 meter under markytan.

Förorenad Mark

Någon förorenad mark är inte känd inom planområdet.

Radon

Omgivande mark utgör högriskområde för radon. Tillbyggnaderna kan därför behöva utföras radonsäkra. En kompletterande undersökning krävs inom planområdet.

Grundläggning kan komma att ske radonsäker eller radonskyddande beroende på uppmätta radonvärden.

Risk för skred/höga vattenstånd

Den dimensionerande nivån för Vätterns vattenyta utgör 89,54 meter. Påverkan av olika vädertyper kan ge ett tillskott på cirka 0,93 meter, dvs en högsta nivå av 90,47 meter. Den befintliga byggnadens golvnivå är högre än denna nivå.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om något av arkeologiskt intresse skulle påträffas i samband med t ex schaktarbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Bebyggelseområden

Utanför planområdet förekommer bebyggelse för i första hand fritidsändamål. Dock pågår en fortlöpande omvandling av bostäderna i området till permanentboende.

Bebyggelsen i området har trots det höga bebyggelsestrycket fortfarande en relativt småskalig karaktär inom stora tomter och med en rik vegetation.

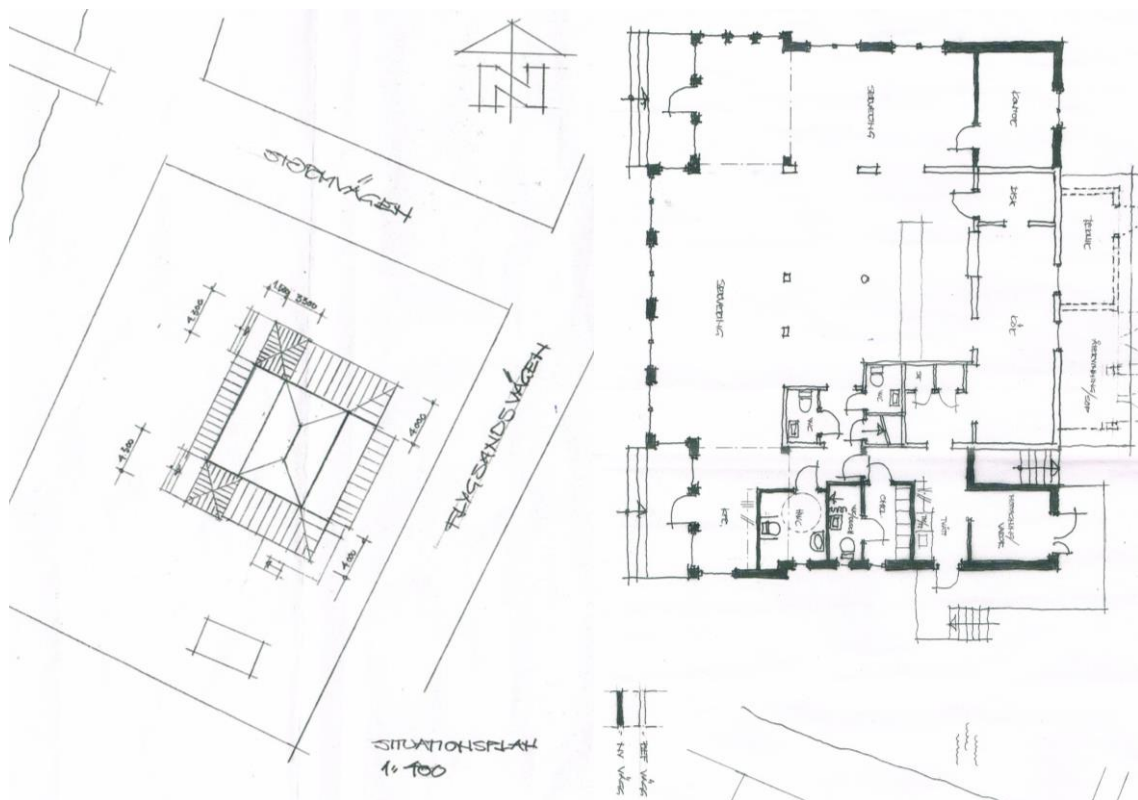
Detaljplanens inriktning är att en utökad byggrätt kan tillåtas men med bevarande av områdets karaktär.

Bostäder

Fråga om att tillåta en bostad för tillfällig övernattning för t ex personal inom restaurangbyggnadens övervåning har diskuterats under planarbetet. Kommunens inställning är att inte tillåta tillfällig övernattning med motivering att detta ställer andra krav på utredning, t ex parkering.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Öster om planområdet finns en fastighet som används för det rörliga friluftslivet och bostäder.



Situationsplan och plan av bottenvåningen, idéskiss av Martin van Doorn, ej skala



Fasader, idéskiss av Martin van Doorn, ej skala.

Planområdet disponeras av ett café, tillika restaurang för besökare till området med byggnadsarean cirka 110 kvm enligt upprättad skiss. En mindre komplementbyggnad finns söder om restaurangbyggnaden med byggnadsarean cirka 17 kvm. Denna används som förråd kopplat till övrig verksamhet inom fastigheten.

Skissförslaget innebär att verksamheten kan byggas ut med byggnadsarean cirka 124 kvm. till mer ändamålsenliga lokaler som motsvarar dagens krav på tillgänglighet, hygien och arbetsmiljö. Den på plankartan redovisade byggrätten för huvudbyggnaden är cirka 311 kvm byggnadsarea.

En ny förrådsbyggnad med byggnadsarean cirka 50 kvm kan uppföras inom den södra delen av tomten som ersättning för befintligt förråd samt användning för omklädning och bastu, dvs användning för det rörliga friluftslivet.

Planförslaget innehåller något större byggnadsarea än skissförslaget för utbyggnaden då det av erfarenhet visar sig att byggrätten bör vara tillräckligt stor för att tillgodose de förändringar som uppstår i ett projekt mellan den första skissen och den färdiga projekteringen.

Offentlig Service

Planförslaget alstrar inget behov av utökad offentlig service i form av skolor, förskolor eller dylikt.

Kommersiell Service

Planförslaget innehåller kommersiell service för det rörliga friluftslivet i form av restaurang, café och uthyrningsverksamhet av t ex kanoter. Motsvarande verksamheter finns cirka 200 meter norr om planområdet.

Öster om planområdet, inom Champinjonen 1, har tidigare bedrivits pensionat. (Pensionat Vätternvågen). Idag används fastigheten för uthyrning till semesterboende.

Tillgänglighet

Varamobaden har goda förutsättningar för en god tillgänglighet då marken är plan. Tomten inom planområdet är relativt plan men uppvisar viss nivåskillnad mot Flygsandsvägen, stranden och Stormvägens förlängning ner mot stranden. Byggnaden i sig har idag brister beträffande tillgänglighet. Tillbyggnaden gör det möjligt att åtgärda dessa brister så att en tillfredsställande tillgänglighet kan uppnås såväl inom byggnaden som på tomten. Tillgänglighet till byggnaden innebär att någon form av ramper måste anläggas.

Byggnadskultur och gestaltning

Området kring detaljplaneområdet har behållit sin karaktär av småskalig fritidsbebyggelse med varierad byggnadsutformning, materialval och färgsättning. Området upptas av stora tomter med riklig vegetation och som avgränsas av smala vägar.

Byggnaderna inom planområdet har inte högsta kulturhistoriska skyddsvärde i sig, men bidrar på ett positivt sätt till områdets karaktär av äldre byggnadsskick med faluröd träpanel, vita snickerier, taktäckning av tegel och slät plåt.

För att behålla byggnadens karaktär i sitt sammanhang med omgivningen har detaljplanen getts bestämmelser om utformning och varsamhet. Det innebär att fasaderna ska täckas med träpanel som målas i en röd slamfärg samt att knutar och omfattningar målas med vit linoljefärg. Dessa varsamhetskrav utgår från byggnadens nuvarande karaktär och dess syfte är att byggnadens ska uppvisa samma karaktärsdrag även efter tillbyggnaden.



Vättershall sett från Fhygsandsvägen

Rekreation

Varamobaden utgör i sig ett omfattande rekreationsområde. Vättershall används idag och kommer enligt planförslaget i fortsättningen att användas för att tillgodose de behov som uppstår i samband med Varamobadens utnyttjande för rekreation.

Strandskydd



Vättershall sett från bryggan i Vättern. Gångvägen passerar mellan stranden och planområdet.

Planområdet är beläget inom strandskyddsområde för Vättern. Syftet med strandskyddet är bl a att tillförsäkra allmänhetens tillgång till strandnära områden och skydda förekommande biologiska mångfald. I samband med ändring av en detaljplan återinträder strandskyddet. Detta innebär att upphävande av strandskyddet åter måste prövas i denna detaljplan.

För att upphäva strandskyddet i samband med att detaljplanen antas krävs särskilda skäl.

Som särskilda skäl (miljöbalken 7 kap § 18c p. 4) anförs att området som upphävandet avser behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

1. Den pågående verksamheten utgör ett karaktäristiskt inslag i miljön och har funnits på den aktuella platsen sedan lång tid tillbaka. Kommunen bedömer därmed att värdet av den verksamhet som fortsatt möjliggörs genom den föreslagna planläggningen är högre än strandskyddets syften på den aktuella platsen. Kommunen bedömer att plangenomförandet inte försämrar vare sig allmänhetens tillgång till strandzonen eller livsvillkoren för växter och djur. Tillgången till stränder i och omkring Motala är fortsatt hög.
2. Tomten inom Vättershall är i sin helhet ianspråktagen för verksamheten genom uteservering och uthyrningsverksamhet. Den föreslagna tillbyggnaden sker inom ytor som idag används för dessa verksamheter. Planområdet har därmed tagits i anspråk på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften. De träd som måste tas bort för att bereda plats för tillbyggnaden, ersätts av nya träd.
3. Planområdet är genom nuvarande exploatering och nyttjande väl avskilt från området närmast stranden genom en frekventerad gångväg som löper genom hela Varamon. Mellan gångvägen och planområdet finns en markerad brant slänt som kröns av staket.
4. Anläggningen Vättershall utgör ett komplement och ett serviceunderlag till det rörliga friluftslivet inom Varamon, vilket utgör ett allmänt intresse. Det är viktigt att anläggningen ligger i direkt anslutning till stranden, eftersom det är inom strandområdet som de besökande i huvudsak vistas och det är här de efterfrågar den service som Vättershall erbjuder. Behovet kan inte rimligen tillgodoses utanför strandskyddsområdet.
5. Utbyggnaden har stöd i det idéprogram som behandlar utvecklingen av Varamobaden och som godkändes av kommunfullmäktige 2010.

På plankartan har införts en administrativ bestämmelse, a1, om att strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i vattenskyddsområde för Vättern. Vatten från tak ska infiltreras på tomten. LOD inom tomtmark innebär att lämpliga infiltrationsytor, t ex gräsmattor, sand/grusytor, nyttjas för att ta om hand dagvatten från de hårdgjorda ytorna inom tomten. Stuprörsutkastare leder dagvatten från taket ut mot infiltrationsytor alternativt ner i stenkistor eller underjordiska dagvattenkassetter. För att fördröja avrinningen från taken kan gröna tak användas.

Planen bedöms inte påverka Vätterns vattenskyddsområde som dricksvattenförekomst eller vattentillgång negativt.

Gator och trafik

Biltrafik

Denna del av Varamobaden nås från Varamovägen via Badstrandsvägen, som nås från en trafikplats utmed Rv 50. Stormvägen förbinder Varamovägen med planområdet. Stormvägen är en smal asfalterad väg med omgivande grönytor som nyttjas för parkering av besökare sommartid.

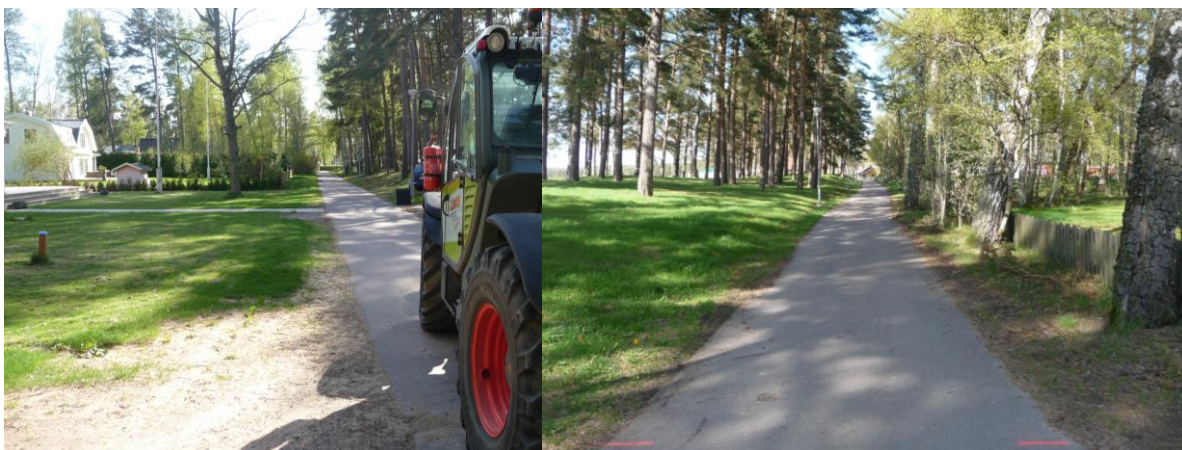
Planområdet gränsar mot öster mot Flygsandsvägen och mot norr av Stormvägens förlängning ner till stranden. Dock tillåts inte biltrafik på Stormvägen längre fram än till ett läge cirka 20 meter öster om Flygsandsvägen. Biltrafik tillåts inte på Flygsandsvägen förbi planområdet.



Stormvägen med planområdet till vänster i fonden

Gång- och cykeltrafik

Flygsandsvägen används för gång- och cykeltrafik. Stormvägens förlängning förbi planområdet används för gångtrafik ner till stranden.



Flygsandsvägen som reserveras för gång- och cykeltrafik

Kollektivtrafik

Någon kollektivtrafik planeras inte fram till planområdet. Närmaste hållplats är belägen cirka 400 meter sydväst om planområdet vid Folkets Park.

Parkering, varumottagning, utfarter

Någon parkering kan inte ordnas inom planområdet då biltrafik dit inte är tillåten fram till Flygsandsvägen. Parkeringsbehovet, uppskattat till cirka 4 platser, måste därför lösas utanför planområdet genom servitut eller s k parkeringsköp. Att anordna ytterligare parkeringsplatser

inom t ex den närbelägna fastigheten Champinjonen 1 låter sig inte göras då denna fastighet, med hänsyn till planteringar och sin disposition, endast kan tillgodose sitt eget parkeringsbehov.

Dock kan behovet för rörelsehindrade lösas inom den allmänna platsmarken i Stormvägens avslutning mot strandområdet. Denna samordnas med varumottagningen för Vättershall.

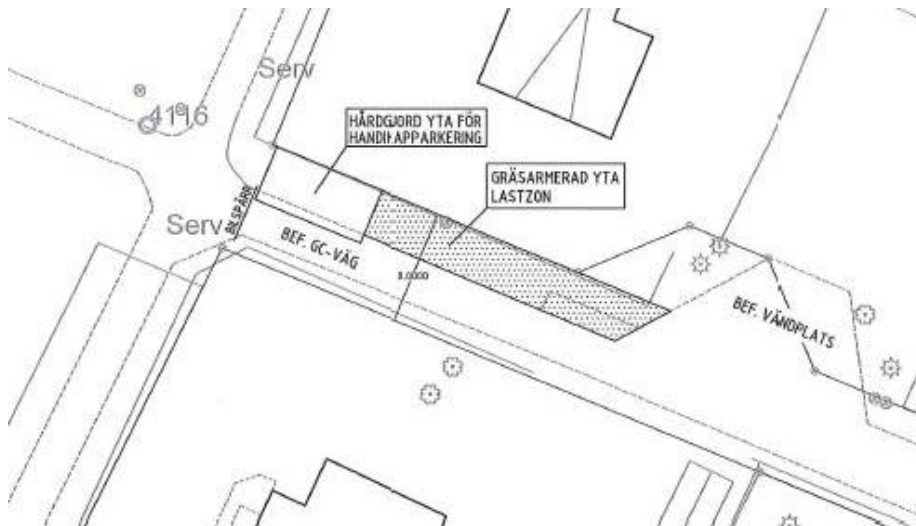


Bild som visar handikapparkering och varumottagning

Varumottagning fram till byggnaden är inte tillåten då biltrafik inte tillåts inom Flygsandsvägen. Varumottagningen föreslås ske som idag, nämligen från en vändplats på Stormvägen, varifrån varor körs för hand till Vättershall.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom gällande kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet i området. Tillbyggnaden av huset leder till att en utökning av VA-anslutningsavgiften tas ut för fastigheten enligt gällande VA-taxa.

Dagvatten

Planområdet ligger inom gällande kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och recipient är Vättern. Enligt gällande dagvattenpolicy i Motala kommun ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt inom tomtmark (LOD - lokalt omhändertagande av dagvatten) om marken så tillåter och i andra hand fördröjas på tomtmark innan det får avledas till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. I området för Varamon anses marken vara mycket genomsläpplig på grund av dess sandiga innehåll.

För att minska på antalet dagvattenledningar samt för att minska risken för dålig badvattenkvalitet och belastningen av dagvatten som kan innehålla föroreningar ut i Varamoviken, som är en populär sandstrand med bad, har ledningsnät för avledning av dagvatten inte byggts ut helt i området för Varamon, utan infiltration av dagvatten ska ske inom fastigheterna i området. Genom detta minskar även möjligheterna för sand i Varamoområdet att följa med dagvatten bort från området. I och med att ledningsnät för dagvatten inte är utbyggt ska även dränvatten infiltreras på tomtmark.

LOD inom tomtmark innebär att lämpliga infiltrationsytor, t ex gräsmattor, sand/grusytor, nyttjas för att ta om hand dagvatten från de hårdgjorda ytorna inom tomten. Stuprörsutkastare leder dagvatten från taket ut mot infiltrationsytor alternativt ner i stenkistor eller underjordiska dagvattenkassetter. För att fördröja avrinningen från taken kan gröna tak användas.

Föroreningsinnehållet i dagvattnet anses inte öka inom planområdet. Det kan dock ske en mindre ökning av uppkomsten av föroreningar i dagvatten utanför planområdet på grund av en eventuell ökning av trafik/parkering, men detta anses inte påverka Vättern då det sker infiltration av dagvatten i Varamo-området. Själva utökningen av byggnaden ger en större takyta som ska samla upp vatten och avledas för infiltration, det vill säga en ökning av mängden av dagvatten med snabbare avrinning, men föroreningar i dagvattnet bedöms inte att öka.

Framtida klimatförändringar som är kopplat till vatten och som kan påverka planområdet är kraftiga skyfall. Att nivån för Vättern skulle stiga är inte troligt då det är en sjö som är reglerad. Den översvämningskartering som är genomförd av SWECO visar att det kan stå vatten på Flygsandsvägen i östra plangränsen, med en eventuell rinnväg ut via Stormvägen till Vättern. Men karteringen har inte tagit hänsyn till markförhållandena. Därför kan man vid bedömningen av situationen anse att skyfall inte orsakar några problem i anknytning till området då marken har god infiltrationsförmåga i området på grund av de sandiga markförhållandena. Men för att säkerställa att det inte uppkommer stängda områden bör man kontrollera att det dagvatten som ska infiltrera inom fastigheten förhindras att rinna mot Flygsandsvägen eller Stormvägen.

Värme

Någon fjärrvärme planeras inte till planområdet utan byggnaderna uppvärms med egna, lokala anläggningar. Spillvärme från kök kan utgöra en väsentlig energikälla.

El

Planområdet försörjs med el via distributören Vattenfall Eldistribution AB. Något behov av transformatorstation inom planområdet finns inte.

Tele och opto

Vattenfall och Skanova har ledningar inom allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Avfall

Verksamheten ska ha särskilda utrymmen för omhändertagande av sitt avfall samt avtal och rutiner för återvinning och bortforsling av detsamma. Hushållsavfall löses genom den kommunala sophämtningen. Verksamhetsavfall omhändertas enligt avfallsförordningen. För omhändertagande av avfall gäller kommunens föreskrifter om avfallshantering. Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. För hämtningsfordon som ska samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatsen ska tillräckligt med utrymme finnas. Mer information finns att läsa i Handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.

För att lösa hämtningen kan det troligen utfalla sig så att kärlen inte kan stå i tomtgräns vid hämtning utan måste stallas ut på en angiven plats längre bort. Om det för personalen visar sig att dragväg för kärl överstiger 5 meter kan en avgift tas ut enligt fastställd avfallstaxa. Dragväg för kärl får inte överstiga 50 meter.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Utökad lovplikt

Marklovplikten utökas genom en administrativ bestämmelse. Fällning av tallar med en stamdiameter överstigande 25 cm räknat 130 cm över marken ska föregås av prövning via marklov. Åtgärderna att fälla träd förenas med krav på nyplantering av motsvarande antal träd med samma art och proveniens.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen och Natura 2000

De riksintressen som bedöms beröras av planförslaget är riksintressen för naturvård, turism och det rörliga friluftslivet. Ett riksintresse är ett område eller en anläggning med stort värde eller betydelse ur ett nationellt perspektiv.

Natura 2000 är ett nationellt åtagande kopplat till EU, där hotade eller skyddsvärda livsmiljöer pekas ut för att vara av hela unionens intresse och ansvar.

Riksintressen för naturvården, 3 kap. 6 § Miljöbalken

Vättern utgör en skyddsvärd och värdefull naturmiljö genom sin höga vattenkvalitet och intressanta fauna. Planförslaget strider inte mot riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken. Naturvärdena bedöms bestå om området undantas från ingrepp som t ex utsläpp av föroreningar.

Detaljplanen innebär ett begränsat tillskott av bebyggelse inom ett område som är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Konsekvenserna av planförslaget är mycket begränsade och bedöms inte påtagligt påverka riksintresset.

Riksintressen för turism och det rörliga friluftslivet, 4 kap. 1 och 2 §.

Vättern med dess stränder och vattenområden utgör riksintresse för det rörliga friluftslivet. Vid exploatering i strandnära lägen ska särskilt beaktas att allmänhetens tillgång till strandområdet inte försvåras samt att utblickar och landskapsbild värnas.

Detaljplanen innebär ett begränsat tillskott av bebyggelse inom ett strandnära område. Vegetation som måste tas bort för den föreslagna tillbyggnaden ersätts av ny vegetation. Tillgängligheten till strandområdet minskas inte. Fler människor kan genom planförslaget få tillfälle att uppleva strandområdet från ett permanent nära läge. Konsekvenserna av planförslaget är begränsade och bedöms inte påtagligt påverka riksintresset.

Natura 2000

Vättern utgör ett Natura 2000 område. Målsättningen är att behålla ett kallt, klart, näringsfattigt och välbuffrat vatten. Av de hot som listas bedöms "konsekvenser från exploatering" ha koppling till den nu aktuella detaljplanen.

Detaljplanen innebär ett begränsat tillskott av bebyggelse inom ett strandnära område. Fler människor inom strandområde kan möjligen påverka fågelarter. Dock finns inga kända häckningsplatser inom planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 områdets fågelarter.

Detaljplanen innebär ett begränsat tillskott av bebyggelse inom ett område som är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Hot mot fiskarter rör förurning eller utsläpp av föroreningar och giftiga ämnen. Detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 områdets fiskarter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten gällande Vättern ska vattenförekomsten uppnå ”god ekologisk status” och ”god Kemisk status” år 2021.

Inom eller i anslutning till planområdet finns två grundvattenförekomster, SE648851-146082 (Motala – Klockrike) och SE649159-145431. Båda har erhållit normen god kemisk och kvantitativ status.

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen innehåller ingen markanvändning eller verksamhet som kan förväntas orsaka betydande risk för föroreningar av dagvatten. Dagvatten från området avses infiltreras inom tomtytan. Planförslaget bedöms inte påverka Vätterns MKN för vatten eller rådande grundvattenförekomster.

Störningar

Då biltrafik inte är tillåten till planområdet eller utmed Flygsandsvägen bedöms inte buller från biltrafik störa planområdet. Inte heller luftföroreningar från trafik bedöms störa planområdet.

Buller eller lukt från verksamheten regleras i särskild lagstiftning och bedöms kunna hanteras inom ordinarie egenkontroll och tillsyn av verksamheten. Buller från fläktar ska uppfylla uppställda krav för omgivningspåverkan, räknat som industribuller.

Samlad bedömning av miljöpåverkan

En miljöbedömning skall göras för planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Mot bakgrund av ovan redovisade konsekvenser bedöms den nya detaljplanen varken medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet.

Detaljplaneförslaget bedöms således inte medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna bör vara positiva då man utnyttjar befintlig infrastruktur och en befintlig byggnad och verksamheten kan finnas kvar och utökas där den bedrivs.

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna bör vara positiva då fler människor kan uppleva möten och rekreation i en attraktiv miljö.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat planförfarande då planförslaget innebär upphävande av strandskydd. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.
(PMN = Plan och miljönämnden, SBN = Samhällsbyggnadsnämnden)

Samrådsbeslut, PMN	februari 2018
Samråd	2 maj – 4 juni 2018
Granskningsbeslut, SBN	17 april 2019
Granskning	26 april – 27 maj 2019
Antagande, SBN	18 september 2019
Laga kraft	cirka 4 veckor efter antagande under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Någon allmän plats finns inte inom planområdet. Motala kommun är huvudman för omgivande allmänna platsmark samt för det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Kvartersmark

Hela planområdet utgörs av kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmarken och för att detaljplanen genomförs. Allt erforderligt ledningsarbete på tomtmark efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning bekostas av fastighetsägaren.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske. Ansökan om lantmåteriförrättning söks hos lantmåterimyndigheten i Motala kommun. Bygglov, marklov och rivningslov söks hos samhällsbyggnadsförvaltningen, bygglovenheten, Motala kommun.

Övrigt ledningsnät

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det elnät som finns i omgivningen fram till planområdet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Eventuell flytt av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post- och Telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon

020-82 00 00, kostnaden för uttryckning debiteras beställaren. Vidare framhålls att Vattenfalls markförlagda kablar inte får byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Telia Skanova är huvudman för tele- och optonät.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Motala kommun och exploatören Vättershall Café & Pensionat AB. Avtalet ger riktlinjer och lägger fast förutsättningar för planläggning och överlåtelse av den aktuella tomten som utgör en del av kommunens fastighet Varamon 1:52.

Köpeavtal

I markanvisningsavtalet regleras fråga om köpeavtal. Innan detaljplanen tas upp för antagande ska ett köpeavtal upprättas och undertecknas av båda parterna. Köpeavtalet ska slutgiltigt reglera marköverlåtelse, ersättningar samt övriga villkor för köpets genomförande.

Övriga avtal

Ett ställningstagande har träffats av Motala kommun 2017-05-23 beträffande fortsatt planarbete och visst innehåll i detaljplanen som rör vilka träd som ska bevaras, hur transporter och varuleveranser till planområdet kan ske i närtid samt om hur befintlig mur, trädäck, staket och fällbara luckor ska hanteras. Exploatören Vättershall Café & Pensionat AB har tagit del av detta ställningstagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsägare

Motala kommun äger marken inom planområdet samt en stor del av omgivande mark. Byggnader som ligger inom planområdet utgör idag ett fastighetsstillbehör till intilliggande fastighet Champinjonen 1. Ett officiälservitut som reglerar att huset får finnas kvar samt hur tillfart ska anordnas finns.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

En fristående fastighet kan styckas av från kommunens fastighet Varamon 1:52. Detta gör att verksamheten inom planområdet erhåller goda förutsättningar för att verka långsiktigt på denna plats. Servitutet upphävs i samband med lantmäteriförrättningen.

Fastighetsbildning

Efter detaljplanen har vunnit laga kraft ska exploatören ansöka om fastighetsbildning, innebärande att alla mark inom planområdet som ingår i gällande servitut kommer att bilda en egen fastighet. Det innebär att en del av den norra sandvallen ut mot Stormvägen och Flygsandsvägen kommer fortsatt att tillhöra och skötas av kommunen. Exakt fastighetsgräns anges i köpeavtalet. Den nya fastigheten bildas från Varamon 1:52 och får fastighetsarean ca 1 000 kvm.

Servitut och rättigheter

Ett servitut har 2002 upprättats mellan Motala kommun och berörd ägare för reglering av verksamheten inom bl a Champinjonen 1 och Vättershall. Servitutet anger bl a rättigheter att nyttja berörd mark samt åtkomst till denna. I samband med fastighetsbildningen kan delar av gällande servitut, behöva skrivas om.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för planarbete och kommande försäljning av berörd mark regleras i markanvisningsavtal och köpeavtal. Exploatören har erlagt en delbetalning enligt markanvisningsavtalet.

Annan ersättning

Exploatören betalar eventuella anslutningsavgifter, fastighetsbildningskostnader samt eventuell upplåtelse för parkering.

I samband med att tillbyggnaden har erhållit bygglov kan kommunen komma att ta ut en utökad anslutningsavgift för vatten och avlopp för den tillkommande arean enligt gällande taxa för Motala kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

Inom området finns kommunalt vatten och avlopp, elförsörjning och tele/opto- kablar.

Vatten och avlopp

Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten-och avloppsnätet i anslutning till detaljplanen. Motala kommun svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Allmänna dagvattenledningar saknas i anslutning till planområdet. Motala kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats i anslutning till planområdet.

El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

Tele

Telia-Skanova är huvudman för tele/fiber/opto-kabel framdragen i området.

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom delar av södra Varamon 2011 av WSP samhällsbyggnad, ”Varamon i Motala översiktlig geoteknisk utredning 2011-01-27”.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av planarkitekt Börje Mathiasson, Formiloge, i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen/Fysisk planering, Motala kommun genom planarkitekt Mergim Hajdari/Lena Petersson Forsberg och mark- och exploateringsingenjör Cecilia Ågren samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Lena Petersson Forsberg
Ansvarig handläggare, strategisk samhällsplanerare

