

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för  
Del av kv. Toppmurklan,  
Varamon, Motala kommun

[motala.se/planer](https://motala.se/planer)

677

## Plankarta och Planbestämmelser



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Planområdesgräns    |
|  | Användningsgräns    |
|  | Egenskapsgräns      |
|  | Administrativ gräns |

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

*Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2*

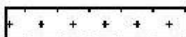
|                                                                                   |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | Park, Gång- och cykelväg får anläggas |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|

*Kvartersmark, 4 kap 5 § 3*

|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Tillfällig vistelse |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Bebyggandets omfattning*

|                                                                                     |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| e <sub>1</sub>                                                                      | Största tillåtna byggnadsarea är 1750 kvm, 4 kap 11 § 1                                 |
|    | Marken får inte försees med byggnad, 4 kap 11 § 1                                       |
|   | Marken får endast försees med komplementbyggnad till en höjd av högst 3 m, 4 kap 11 § 1 |
|  | Högsta totalhöjd är 8 meter Tekniska anläggningar får uppföras därutöver, 4 kap 11 § 1  |

*Utformning*

|                |                                                                |
|----------------|----------------------------------------------------------------|
| f <sub>1</sub> | Byggnader ska uppföras friliggande, 4 kap 16 § 1               |
| f <sub>2</sub> | Största byggnadsarea per byggnadskropp är 85 kvm, 4 kap 16 § 1 |

*Utförande*

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| b <sub>1</sub> | Källare får inte finnas, 4 kap 16 § 1 |
|----------------|---------------------------------------|

*Markens anordnande och vegetation*

|                                                                             |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| n <sub>1</sub>                                                              | Marken är avsedd för träd som inte får fällas, 4 kap 10 §               |
| Kvartersmark angränsande mot allmän platsmark får inte inhägnas, 4 kap 10 § |                                                                         |
| n <sub>2</sub>                                                              | Minst 50% av markytan ska vara tillgänglig för infiltration, 4 kap 10 § |

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

*Genomförandetid*

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

*Ändrad lovplikt*

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

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

*Markreservat*

|                |                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|
| u <sub>1</sub> | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 8 § |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|

*Fastighetsindelning*

Kvartersmarksområdet för O ska omfatta en fastighet, 4 kap 18 § 1

*Strandskydd*

|                |                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------|
| a <sub>1</sub> | Strandskyddet upphävs för del av planområdet, 4 kap 17 § |
|----------------|----------------------------------------------------------|

Denna handling har utarbetats av Motala kommun. Kommunens ansvariga handläggare har varit Lena Petersson Forsberg (planchef) och Hanna Hammarlund (Mark- och exploateringschef). Delaktig planhandläggare har varit planarkitekt Mergim Hajdari. Intern plankonsult har varit Sten-Åke Petersson, Jegokonsult. Extern plankonsult har varit ÅF Infrastructure AB.

Hanna Hammarlund

Exploateringschef

Telefon: 0141- 22 50 00

Lena Petersson

Planchef

Telefon: 0141-22 50 00

Beslut:

Plan- och miljönämnd (PMN) beslut, samråd 2018-03-26

PMN beslut, granskning 2018-09-20

PMN beslut, godkännande 2018-11-21

Kommunstyrelsen beslut, godkännande 2018-11-28

Kommunfullmäktige antagande 2018-12-10

**Laga kraft 2019-06-28**

Uppdaterad 2018-11-15

## PLANBESKRIVNING

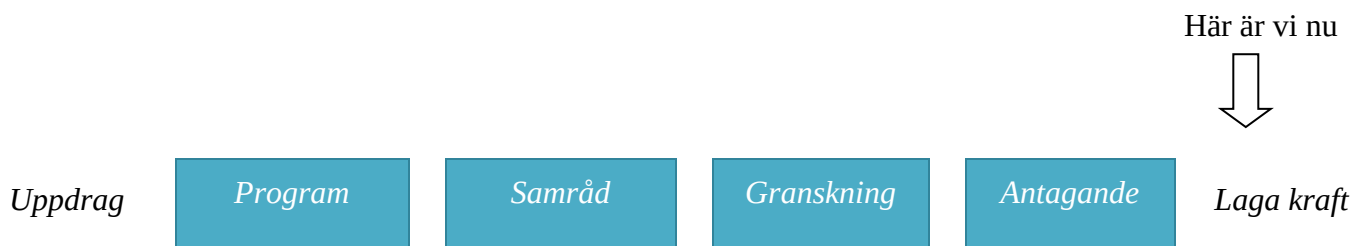
---

### PLANPROCESS

#### Planförfarande

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Förfarandet tillämpas eftersom förslaget är av stort allmänt intresse samt kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

#### Planprocessen – utökat förfarande



|                                     |                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Uppdrag</b>                      | - Kommunstyrelsen eller plan- och miljönämnden ger samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att inleda program-/planarbete.                                                                        |
| <b>Program</b>                      | - Program som bestämmer detaljplanens inriktning och omfattning upprättas om så behövs. Samråd kring programmet genomförs. Programmet godkänns av kommunstyrelsen.                          |
| <b>Samråd</b>                       | - Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.                                                                            |
| <b>Mellan samråd och granskning</b> | - Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen bearbetas ev. med hänsyn till inkomna synpunkter.                                                                   |
| <b>Granskning</b>                   | - Den bearbetade detaljplanen ställs ut för granskning. Möjlighet att lämna synpunkter bereds.                                                                                              |
| <b>Antagande</b>                    | - Kommunfullmäktige eller plan- och miljönämnden antar detaljplanen.                                                                                                                        |
| <b>Laga kraft</b>                   | - Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft ca fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande. |

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 (A2) med tillhörande bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning

## BAKGRUND

Onsdagen den 5 april 2017 undertecknade exploatören och Motala kommun det markanvisningsavtal som arbetats fram som ett led i processen mot en etablering av det danska semesterkonceptet i Sverige och Motala. Därmed får bolaget ensamrätt att förvärva området från kommunen samt möjlighet att få sitt koncept prövat i detaljplan. För att möjliggöra en etablering krävs att fem nya detaljplaner upprättas. Totalt omfattas 318 000 kvadratmeter mark i södra Varamon, fördelat på fem områden.

Det koncept som exploatören avser etablera innefattar ett semestercenter med semesterhus, ett stort inomhusvattenland samt andra sport- och nöjesaktiviteter. Inom området önskas möjlighet att uppföra 550 semesterhus. Merparten av dessa är tänkta att uppföras på de fyra områden som ligger närmast Vättern medan semestercentret placeras närmare Riksväg 50, i direkt anslutning till den nya infrastrukturen som varit en viktig del för Motalas tillväxt de senaste tio åren. Där planeras även för en ny kommunal simhall i anslutning till exploatörens huvudanläggning. Planarbetet för samtliga fem detaljplaner bedrivs enligt reglerna för utökat planförfarande.

Samråd har hållits 9 april - 14 maj 2018. Synpunkterna från samrådet har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse. Granskning har hållits 24 september – 22 oktober 2018 och synpunkterna har sammanställts och besvarats i ett granskningsutlåtande.

Denna planbeskrivning gäller kv. Toppmurklan där det avses uppföras semesterbostäder. Formell beteckning är *del av kv. Toppmurklan mfl* och är uppmärkt på kartan som område 4.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra semesterbostäder för tillfällig vistelse.

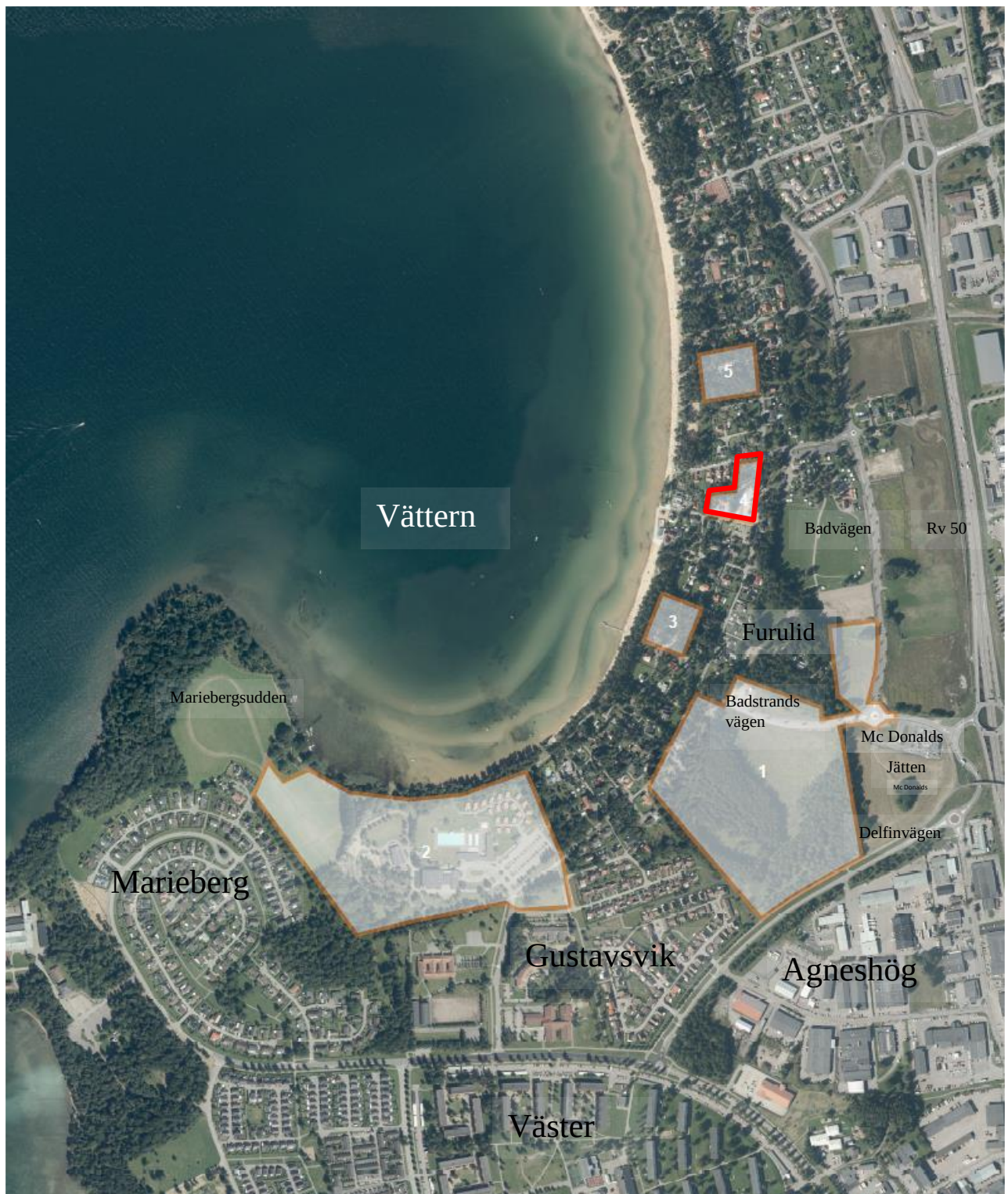
Detaljplanen prövar en etablering av semesterkonceptet Lalandia. Föreliggande plan är en av fem separata detaljplaner där samtliga behöver hanteras i ett sammanhang. På området finns idag en grusad yta med ca 130 parkeringsplatser. Intill parkeringen och mellan parkeringsytorna finns skogsmark och solitärträd. Genom området går en allmän gång- och cykelväg som ska finnas kvar men ändras något till sin sträckning.

Byggnader får uppföras som semesterbostäder i 1-2 våningar, som friliggande byggnader med högst 8 meter totalhöjd. Maximalt tillåten byggnadsarea<sup>1</sup> är 85 kvm per hus och 1 750 kvm för hela området. Strandskyddet avses att upphävas i denna planläggning

Till planförslaget hör en miljökonsekvensbeskrivning som i samrådsversionen visar att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan.

---

<sup>1</sup> Byggnadsarea, den yta som byggnaden upptar på marken.



*Planområdet markerat med röd kantlinje*

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

En behovsbedömning har tagits fram för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen

kan komma att innebära betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

I miljökonsekvensbeskrivningen görs nu bedömningen att detaljplanen inte ger upphov till betydande påverkan<sup>2</sup> 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. För ytterligare beskrivning av planens konsekvenser, se avsnittet om *Konsekvenser av planens genomförande*.

## PLANOMRÅDE

### Lägesbestämning

Planområdet avgränsas i väster av bostadsbebyggelse och i öster av Varamovägen. I söder gränsar planområdet till Stjärnvägen och i norr till Månvägen.



### Areal

Detaljplanen omfattar cirka 9 300 kvadratmeter mark.

---

<sup>2</sup> Betydande miljöpåverkan” är ett begrepp som definieras genom bedömning under planarbetet och med stöd i Miljöbalken. Att det blir en påverkan på miljön betyder inte med automatik att det är en ”betydande miljöpåverkan” i miljöbalkens mening.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressen: riksintresset för Turism och rörligt friluftsliv, Natura 2000 samt riksintresset för naturvård. Inom riksintresseområden för turism och rörliga friluftsliv ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Planen avser tätortsutveckling, och därmed utgör riksintressebestämmelserna i MB kap 4 (Vättern med öar och strandområden) inget hinder för planläggningen.

Planens konsekvenser beskrivs närmare under särskild rubrik.

### Strandskydd

En del av området omfattas av strandskydd som avses upphävas. För mer detaljerad beskrivning se stycket om *Strandskydd* nedan.

### Översiktliga planer

Enligt gällande översiktsplan från 2006 är Varamobaden och strandpromenaden en viktig angelägenhet för hela kommunen och pekas ut som en identitetsskapande miljö av särskilt strategisk betydelse. Att bevara områdets karaktär ska eftersträvas samtidigt som utveckling krävs för att stärka Varamon som attraktivt besöksmål. Varamostranden pekas särskilt ut i ÖP06 betydelse som ett av de områden inom Motala stad som står i en särställning på grund av sina kvalitéer och sin utvecklingspotential.

Planområdet pekas i ÖP06 ut som kommande detaljplaner där markanvändningen ska stärka Varamon som besöksmål och rekreationsområde.

Förslaget till detaljplaner bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och den förslagna exploateringen bedöms stärka Varamon som attraktivt besöksmål.

### Idéprogrammet

Idéprogrammet från 2009 behandlar Varamoområdet som helhet. Viktiga entréer, stråk, visuella samband och barriärer pekas ut för området, och även de målkonflikter mellan permanentboende och turismnäring som finns. Programmet tar upp konkret gestaltning av entrélägen, infrastrukturförändringar, viktiga vyer och stråk, lokalisering av basservice, småbåtshamn mm. Idéprogrammets inriktning är en övergripande utveckling av infrastruktur, turistboende, näringsverksamhet, basservice, strandliv samt båt och vattensport som kan stärka Varamo-området framför allt som besöksmål.

### Program för planområdet

För Varamon finns två detaljplaneprogram som gjordes efter Idéprogrammet och följdes upp av detaljplaner för Badstrandsvägen m fl. 2010 godkändes ”Planprogram för Badstrandsvägen mm, Varamon” och ”Detaljplaneprogram för turism- och fritidsverksamhet i Varamobaden”

I ”Planprogram för Badstrandsvägen” pekas planområdet ut att det i framtiden kan användas

för verksamheter, parkering och naturmark där hänsyn tas till skyddsvärda träd. Förslaget till detaljplaner för kvarteren Toppmurkla skiljer sig från planprogrammet eftersom de föreslås planläggas för semesterbostäder istället för verksamheter, parkering och natur.

## Gällande detaljplaner

För planområdet gäller en detaljplan och två ändringar av detaljplan (ÄDP). Nedan listas vilka planer som berörs samt när de vann laga kraft. Detaljplanens genomförandetid har i skrivande stund inte gått ut.

| Plannummer | Namn                           | Användning                 | År   |
|------------|--------------------------------|----------------------------|------|
| DP 640     | Kv. Toppmurklan och Musseronen | Handel, kultur & fritid    | 2014 |
| ÄDP 30     | Marklovplikt för trädfallning  | Skydd värdefull vegetation | 2008 |
| ÄDP 32     | Marklovplikt för trädfallning  | Skydd värdefull vegetation | 2012 |



Utsnitt ur DP 640

I gällande plan, DP 640 anges markanvändningen för det aktuella området som *handel, kultur och fritid, ej motor- och hästsport*. En del av ytan anges även som parkering och park.

## Miljöbedömning

Ett genomförande av planförslaget bedöms ge både positiva och negativa konsekvenser. En miljöbedömning följer därför hela planprocessen. Miljöbedömningen är ett viktigt kunskapsunderlag som tas fram i syfte att minimera påverkan genom att influera planarbetet. Planen bedöms även få positiva konsekvenserna för rekreation, turism och besöksnäring.

Ett genomförande av planen bedöms inte orsaka betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening. För mer information angående bedömning och detaljplanens övriga miljöpåverkan, se

Miljökonsekvensbeskrivning<sup>3</sup> samt stycket *Konsekvenser av planens genomförande* i denna planbeskrivning.

## Kommunala beslut i övrigt

### *Markanvisningsavtal*

Motala kommun och exploatören undertecknade 2017-04-05 ett markanvisningsavtal. Avtalet innebär att exploatören får ensamrätt att få sitt koncept prövat i detaljplan för att sedan få möjlighet att förvärva det utpekade planområdet.

### *Projektplan*

Styrgruppen för samhällsbyggnadsprojekt (Styrsam) godkände 2017-04-10 den projektplan som tagits fram för aktuell detaljplan samt de övriga fyra detaljplaner som omfattar Varamoetableringen och som löper parallellt genom planprocessen.

### *Information*

Plan och miljönämnden informerades om planstart 2017-04-20§86. Detta datum är formellt startdatum för planprocessen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### **Nuvarande användning**

Inom området finns idag cirka 130 parkeringsplatser för besökande till Varamon. Intill parkeringen och mellan parkeringsytorna finns skogsmark och solitärträd, varav många är värdefulla stora tallar. I områdets västra del finns en allmän gång- och cykelväg.

### *Markägoförhållanden*

Marken inom planområdet ägs av Motala kommun.

## Natur

### *Mark och vegetation*

En naturvärdesinventering<sup>4</sup> har utförts för planområdet. Naturvärdesinventeringen har utförts enligt Svensk Standard för att klassificera naturområdena inom planområdet med utgångspunkt i deras naturvärden. Utöver förekomsten av arter har inventeringen kartlagt skyddsvärda områden samt noterat vilka strukturer som omfattas av det generella biotopskyddet.

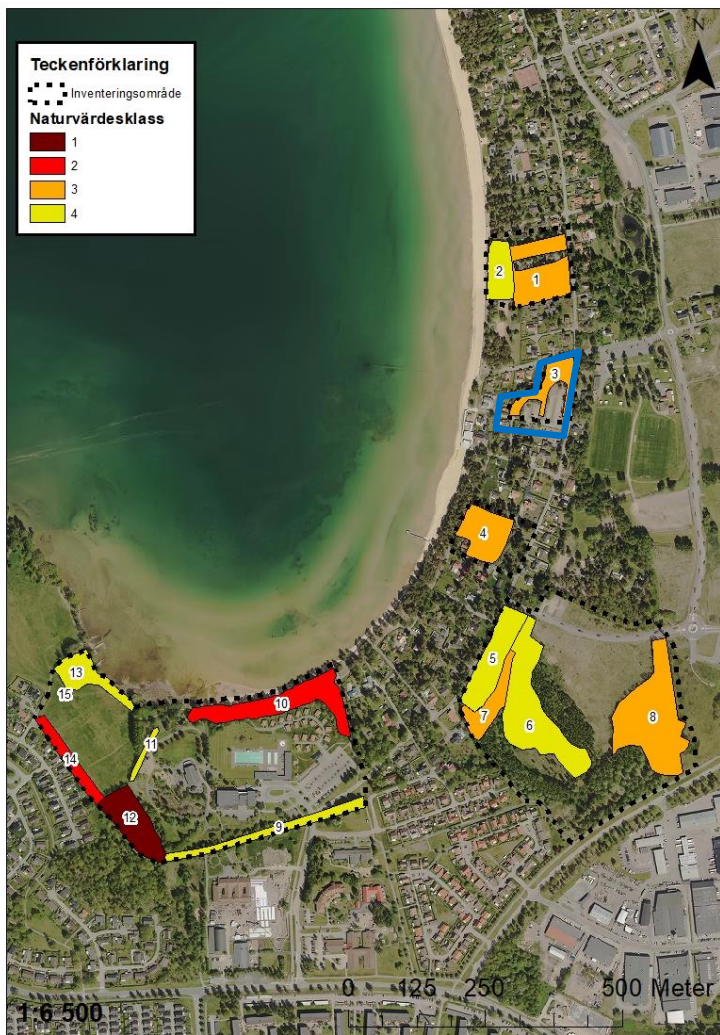
Naturvärdesbedömningen har gjorts i fyra klasser; klass 1 har högst naturvärde, klass 2 har högt naturvärde, klass 3 har påtagligt naturvärde och klass 4 har visst naturvärde.

Kännetecknande för Varamons strandmiljöer är framförallt de grova tallarna. Även en viss ekpopulation förekommer inom Varamo-området.

---

<sup>3</sup> Miljökonsekvensbeskrivning, VOS AB, 2018-03-07 uppdateras september 2018

<sup>4</sup> Motala kommun, Naturvärdesinventering i Varamonområdet, oktober 2017 uppdaterad juni 2018.



*Naturvärdesinventering, senast reviderad 2018-10-11. Planområdet grovt markerat i blått.*

Planområdet motsvarar naturvärdesinventeringens objekt 3 där naturvärdena bedöms som klass 3. Området är torrt till friskt och ligger runt en grusparkering och även andra delar har använts som parkering (gräsbevuxen). Trädsiktet består främst av tall med inslag av björk, ek, rönn och asp. Busksiktet består främst av sly och föryngring av rönn, lönn, ek och asp. Även vissa förvildade häckväxter finns. Fältsiktet består mest av nävor, husmossa, liljekonvalj, kvastmossa, bredbladigt gräs samt ljung och blåbär. Enstaka död ved i form av torraka av tall. Naturvärdesobjektet har vissa biotopvärden i form av grova tallar och enstaka död ved. Inom området finns även rödlistade arter samt signal-/indikatorarter som indikerar områden med höga naturvärden. Detta motiverar ett påtagligt naturvärde. Naturvärdesinventering bedömer naturvärdena som klass 3, dvs påtagligt naturvärde och en påtagligt positiv betydelse för den biologiska mångfalden.

Allmänheten kommer även i fortsättningen kunna passera genom planområdet längs med den nordsydliga gång- och cykelvägen, som kommer att flyttas och läggas väster om fastigheten.

Vid dimensionering av byggrätter inom planområdets kvartersmark har avvägningen mellan vegetationens och exploaterings värden gjorts. För planområdet föreslås, i likhet med övriga

Varamon, marklovplikt för trädfällning i syfte att trygga trädbeståndet. Marklovplikten gäller inom hela planområdet för:

- Tallar med en diameter större än 25 cm (78,5 cm i omkrets) mätt 130 cm från marken
- Ekar med en diameter större än 40 cm (125,6 cm i omkrets) mätt 130 cm från marken

Regleringen innebär inte ett totalförbud mot trädfällning. Villkor för att bevilja marklov kan ställas, t ex att det fällda trädet ersätts med nytt träd. Träd och kluster av träd som identifierats som värdefulla skyddas även genom s.k. prickmark, där byggnader inte får uppföras. Ytterligare några särskilt värdefulla träd skyddas genom n-beteckning vilket innebär att trädet inte får fällas. Kvarvarande träd kan skyddas genom exploateringsavtal där avsiktlig eller oavsiktlig skada på träden leder till viten.

Följande kompensationsåtgärder kopplas till etableringen;

Alla tallar, ekar och grova lövträd bör lämnas som död ved i Varamonområdet eller i närområdet. Ekar och grova lövträd planeras att läggas i Mariebergsuddens ekskogsmiljö och andra lövskogsområden i Varamonområdet. Tallarnas döda ved planeras att läggas runt befintliga och planerade parkeringar i Varamonområdet och ordnade som sittplatser och motorikbanor längs Varamons strand. Det är bra om tallved ligger solbelyst och kan med fördel användas som avgränsning vid olika anläggningar på ett ordnat sätt. Skyltar bör sättas upp i närheten av den döda veden för att förklara syftet med veden och öka acceptansen för död ved i skogs- och parkmiljöer. Samtliga tallar och ekar som fälls ska ersättas med minst två nya träd av samma art med proveniens Östergötland.

Kompensation ska även ske för sumpskogs- och våtmarksområdet (NVI-objekt 6 samt delar av objekt 7). Dessa ska kompenseras genom att de planerade dagvattendammarna på området Tvättsvampen och andra dagvattendammar i Varamonområdet ska utformas så att de gynnar biologisk mångfald med till exempel flacka dammkanter, död ved med vattenkontakt samt olika djup på vattenförekomsten. Detta för att skapa en stor variation och därmed en ökad chans för en stor biologisk mångfald. Ekologisk kompetens ska vara delaktig i utformningen av dammarna. Vid anläggandet ska hänsyn tas till befintliga träd.

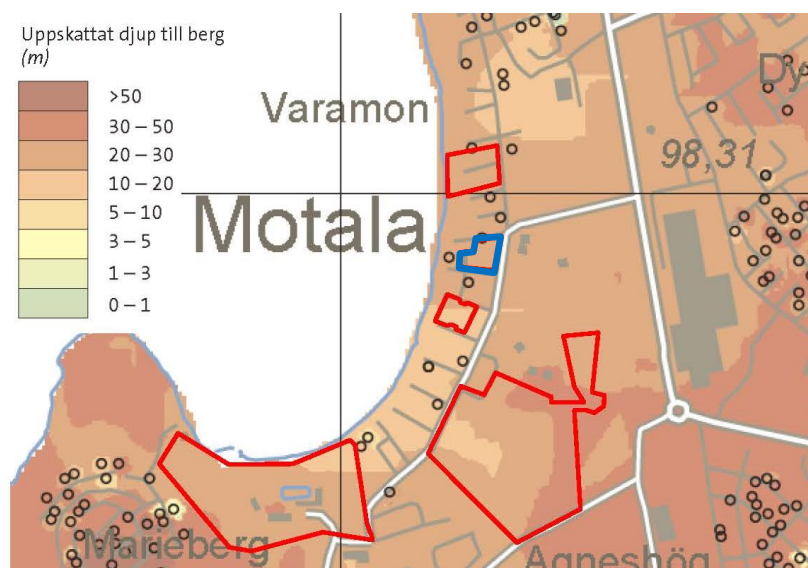
En del av planområdet ligger inom strandskydd som återinträder vid planändring men fri passage finns mellan planområdet och stranden. Se även under *Strandskydd* nedan.

### **Fladdermöss**

Genom avtalet EUROBATS förbinder sig Sverige att vidta åtgärder som främjar fladdermöss. En fladdermusinventering har utförts under sommar och tidig höst 2018 av Enviro planning AB. 2 237 ljudregistreringar gjordes under de fyra nätter som inventeringen pågick. Den absoluta majoriteten av registreringarna utgjordes av arter som inte är rödlistade eller särskilt ovanliga, en registrering gjordes inom område 1 (kv Tvättsvampen) för en trolig fransfladdermus som är klassad som sårbar i senaste listningen. Området vid strandzonen är redan i nuläget starkt ljusförorenat. Den sammanfattande bedömningen är därmed att den negativa påverkan på fladdermusfaunan till följd av den planerade exploateringen är låg. Större träd och hålträd skyddas genom bestämmelser i detaljplanen och civilrättsliga avtal säkerställer att dessa träd även skyddas vid anläggningsarbetet. I utredningen rekommenderas att för att gynna nattlevande organismer ska ny belysning inom Mariebergsuddens undvikas. På sikt kan även belysningen utmed Vätterns strand ses över.

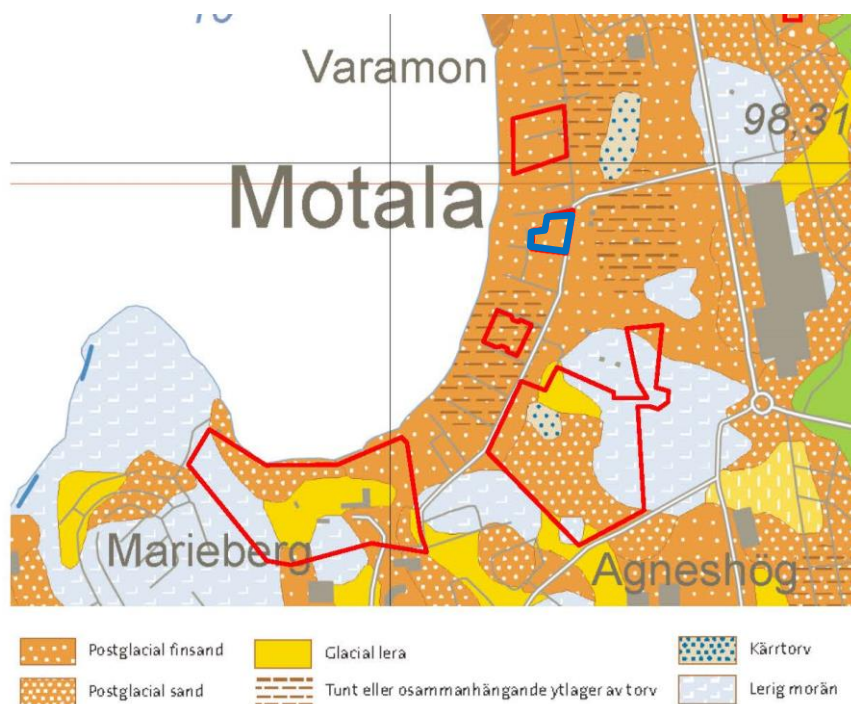
## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts för planområdet<sup>5</sup>. Enligt jorrdjupskartan som även utfärdats av Sveriges geologiska undersökning, SGU, framgår att bl.a. uppskattat djup till berg är 20-30 m inom planområdet, se figur 4.



Jorrdjupskarta, källa [www.sgu.se](http://www.sgu.se), Sveriges geologiska undersökning. Rödmarkerade delområden utgör ungefärliga undersökningsområden.

Området utgörs av postglacial finsand se figur 5.



Jordartskarta, källa [www.sgu.se](http://www.sgu.se), Sveriges geologiska undersökning. Planområdet är markerat med blå linje.

<sup>5</sup> Översiktlig geoteknisk undersökning, Projekterings-PM, Hylanders Geo-Byrå AB 2017-10-17

Planområdet kommer att bestå av stugbebyggelse och begränsas avallmän platsmark, gata. Enligt SGU:s jordarts jordartskarta (se figur 5) består området av postglacial finsand. Området är relativt plant med svag lutning åt väster.

Den geotekniska undersökningen visar på fast lagrad sand i de översta 10 metrarna av jordprofilen. Grundvattenytan bedöms vara belägen ca 1 meter under markytan. Eventuella sättningar inom området bedöms bli små och utvecklas momentant vid belastning. Grundläggning kan utföras med platta på mark.

### ***Radon***

Området kan klassificeras som lågradonmark<sup>6</sup>.

### ***Höga vattenstånd***

Området ligger nära Vättern men till följd av dess storlek och djup bedöms den inte utgöra någon risk för höga vattenstånd. En dagvattenutredning har tagits fram i syfte att belysa de möjligheter och svårigheter gällande dagvattenhantering som uppkommer i samband med omvandling av marken inom området<sup>7</sup>. Se mer om detta i stycket *Dagvatten*.

### ***Fornlämningar***

En arkeologisk utredning etapp 1 samt inventering visar att ett utredningsobjekt finns på området. Utredning etapp 2 (sökchakt) kommer att påbörjas hösten 2018.

---

<sup>6</sup> Översiktlig geoteknisk undersökning, Projekterings-PM, Hylanders Geo-Byrå AB 2017-10-18

<sup>7</sup> Dagvattenutredning ”5 detaljplaner för etablering av Lalandia i Varamobaden, Motala kommun”, VOS AB, 2018-03-06. Kompletteras september 2018.

## Strandskydd



Samtliga fem planområden, där områdena 2-5 berörs av strandskydd. På område 4 återinträder strandskydd till 100 m från medelvattennivån.

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra en etablering av danska Lalandia A/S enligt tidigare beskrivning. På område 1 Tvättsvampen lokaliseras semestercentret, en kommunal simhall samt semesterlägenheter. Område 1 berörs inte av strandskydd. På område 2 planeras semesterbostäder, både som småhus i 1-2 våningar och semesterlägenheter i hus i 4 våningar samt servicebyggnader till dessa. I områdena 3-5 planeras semesterhus i 1-2 våningar. Område 2-5 berörs av strandskydd.

En etablering likt den föreslagna är av mycket stor betydelse för Motalas framtida utveckling. Flera bedömningar och beräkningar har gjorts, bland annat en *Turistekonomisk rapport* framtagen av HUI Research<sup>8</sup>. Natur- och friluftslivsvärdena i det aktuella området har kartlagts<sup>9</sup> och Kommunen gör bedömningen att intresset av en exploatering på de angivna områdena väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen bedömer även att en exploatering inte försämrar

8 HUI , Turistekonomisk rapport, 2017

9 Motala kommun, Naturvärdesinventering, oktober 2017

White, Calluna och Radar, Grönstrukturanalys Motala stad underlag för ÖP 2017, granskningshandling”, 2017-09-19.  
VOS Vatten och samhällsteknik, Miljökonsekvensbeskrivning för fem detaljplaner för Lalandia , samrådshandling 2018-03-06.

vare sig allmänhetens tillgång till strandzonen eller livsvillkoren för växter och djur. I vissa avseenden förbättras den allemansrättsliga tillgängligheten, som inom område 2 som idag är inhägnat. Tillgången till stränder i och omkring Motala är fortsatt hög. Särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet inom det aktuella området argumenteras för enligt nedan.

#### *Kommunens tidigare ställningstaganden – motiv för lokaliseringen*

Föreslagen exploatering ligger i hög grad i linje med kommunens tidigare ställningstaganden i översiktsplan ÖP 06 *Motala möter framtiden*. Bostadsbyggandet i Varamon har i stor utsträckning sitt upphov i fritidsboende men med tiden har andelen bofasta ökat och fått inslag av kommersiell verksamhet och service. Kommunen har medvetet arbetat med Varamo-områdets utveckling bland annat genom dess trafikinfrastruktur. I samband med att Motalabron byggdes och att riksväg 50 drogs om genomfördes en utbyggnad av Badstrandsvägen/Badvägen och Metallvägens förlängning så att de matas genom planskilda korsningar från riksvägen. I översiktsplanen beskrivs Varamobaden som en mycket viktig kvalitet för Motala. Den föreslagna inriktningen är att bevara områdets öppna karaktär av naturmark samtidigt som satsningar görs för att stärka Varamon som attraktivt besöksmål. Kommersiell verksamhet ska även fortsättningsvis ges förutsättningar att utvecklas.

För område 4 föreslås att markanvändningen utredas i syfte att bidra till Varamons attraktivitet som besöksmål och rekreationsområde. Det uttrycks också att parkeringsmöjligheterna generellt behöver förbättras genom att anlägga infartsparkeringar och att parkering på bostadsgatorna i strandzonen eventuellt bör regleras sommartid.

Översiktsplanen framhåller även att kommunen är sjörik; mer än 150 sjöar har en areal som är större än en hektar och inom tätorten Motala är drygt tre mil stränder utmed Vättern, Boren Göta kanal och Motala ström tillgängliga för allmänheten. Kommunens inriktning är att allmänhetens tillgång till stränder inte ska försämrats. I planeringen för tätorternas fortsatta utveckling bör avvägningen mellan olika intressen ske i ett helhetsperspektiv. Planläggning kan i vissa fall leda till förbättrad tillgänglighet till områden där allmänheten inte tidigare haft tillträde. Ett sådant exempel är område 2 i delen Folkets park och Mariebergssbadet som i dagsläget är inhägnat.

I översiktsplanen uttrycks även att det vattennära läget, tätortsnära natur och stråk för rörelse är viktiga för Motala som helhet. Vidare poängteras att ny bebyggelse på mark som idag upplevs som impediment eller slyskog kan bidra till att binda samman befintliga stråk och göra dem tryggare och mer tilltalande.

Två detaljplaneprogram berör området. Detaljplaneprogram för turism- och fritidsverksamhet i Varamobaden (berör område 3-5) samt Planprogram för Badstrandsvägen mm, Varamon (berör västra delen av område 1) godkändes av kommunstyrelsen 2010. I programmet för turism- och fritidsverksamhet föreslås att områden 3-5 används för verksamheter, parkering och naturmark. Föreliggande planförslag med semesterbostäder bedöms ha stark koppling till programmet.

#### *Generellt om dagens strandskydd*

För områdena 2, 3, 4 och 5 är strandskyddet upphävt inom gällande detaljplaner. Strandskyddets utbredning fastställdes i Länsstyrelsens beslut om utökat strandskydd (beslut daterat 2014-11-24). Sedan en lagändring 2009 återinträder strandskyddet vid förnyad planläggning, i de aktuella områdena är det 100 m. En förnyad prövning för upphävande av strandskydd ska därmed ske. Vid prövningen ska anges särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c-d §§



samt att intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som anges i planen ska anses väga tyngre än strandskyddsintresset.

#### Område 4, Toppmurklan

Planområdet är sedan tidigare planlagt (DP 640) för huvudsaklig användning handel, kultur och fritid, ej motor- och hästsport. Delar av området är även planlagt för parkering och park (med gång- och cykelstråk). Vid förnyad planläggning återinträder strandskyddet till 100 m.

All mark inom planområdet föreslås bli kvartersmark med huvudsaklig användning O (tillfällig vistelse) där strandskyddet upphävs. Två särskilda skäl för detta anför, dels att området redan har ianspråktagits på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB kap 7 §18c, p 1). Som stöd för detta anför att stor del av ytan brukas som grusparkering.

Kommunen anför även som särskilt skäl att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett mycket angeläget intresse (MB kap 7 §18c p 6). Enligt Naturvårdsverket<sup>10</sup> innebär det mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär. Ett sådant mycket angeläget intresse kan gälla både allmänna och enskilda intressen.

Ett genomförande i enlighet med planförslaget kan på flera sätt hävdas vara ett sådant angeläget intresse för Motala kommun och regionen i stort. Ur kommunens perspektiv är det ett stort allmänt intresse att etableringen i sin helhet kommer till stånd.

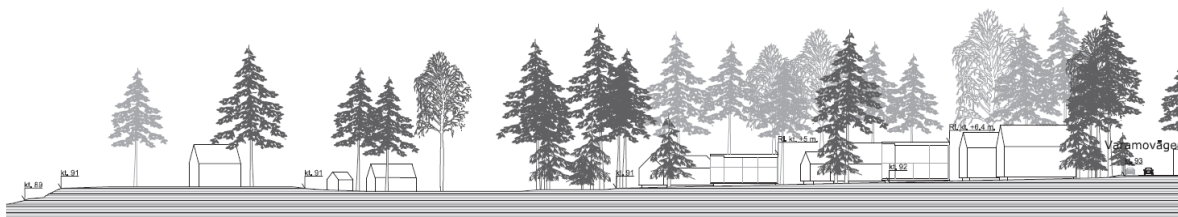
- Planen medger etablering av anläggningar för besöksnäringen. Detta ligger i linje med kommunens tidigare uttalade ställningstaganden.
- Motala kommun har under lång tid medvetet arbetat för att möta framtida behov av differentierat och bärkraftigt näringsliv. Stora satsningar på god trafikinfrastruktur har gjorts. Ett plangenomförande möjliggör för arbetstillfällen inom besöksnäring som ofta är lämpliga för ungdomar under ferier och i perioden innan högre utbildning. Enligt turistekonomisk rapport (HUI, 2017) bedöms en etablering av danska Lalandia A/S kunna medföra ca 300 årsarbetstillfällen på semestercentret (omr. 1) och inom service och underhåll av semesterbostäderna.
- Ett genomförande av planen bedöms även medföra dynamiska effekter så att Motalas attraktivitet för att upprätthålla, utöka och nyetablera näringslivsverksamhet ökar.
- Ett genomförande av planen med ökad mängd arbetstillfällen och dynamiska effekter medför att Motalas attraktivitet som bostadsort ökar.

---

10 Naturvårdsverkets hemsida, Särskilda skäl för strandskyddsdispens, senast uppdaterad 2017-07-13.







Sektion (Idékoncept). Illustrationen återfinns i större format i bilaga 1 och på webben.

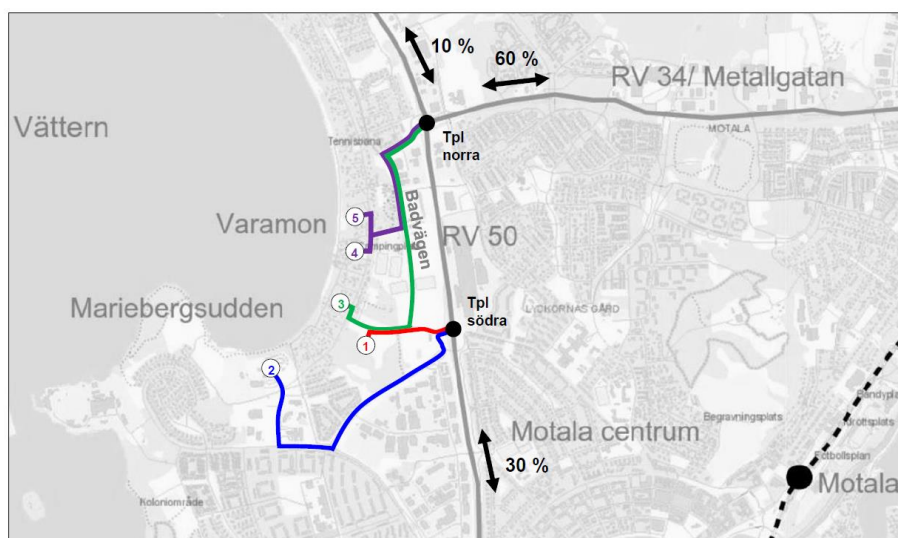
### Tillgänglighet

Ute- och inomhusmiljön ska uppfylla bestämmelserna i Plan- och bygglagen och beskrivningarna i Boverkets Byggregler, BBR. För utemiljön gäller bland annat att parkeringsytor och andra ytor där allmänheten har tillträde endast får ha en begränsad lutning och vara lätta att orientera sig på. Handikapparkeringar ska finnas i anslutning till de hus som handikappanpassas.

### Gator och trafik

#### Biltrafik

Trafiken till de fem planområdena ska styras genom skyltning så att område 1 och 2 nås från södra trafikplatsen och område 3, 4 (detta planområde), och 5 från norra trafikplatsen. Då Varamovägen huvudsakligen ska användas för boendetrafik nyttjas parallellvägen Badvägen för trafiken till område 3, 4 och 5.



Styrd färdväg för besökarna till de fem planområdena sett utifrån de två trafikplatserna och det överordnade vägnätet.

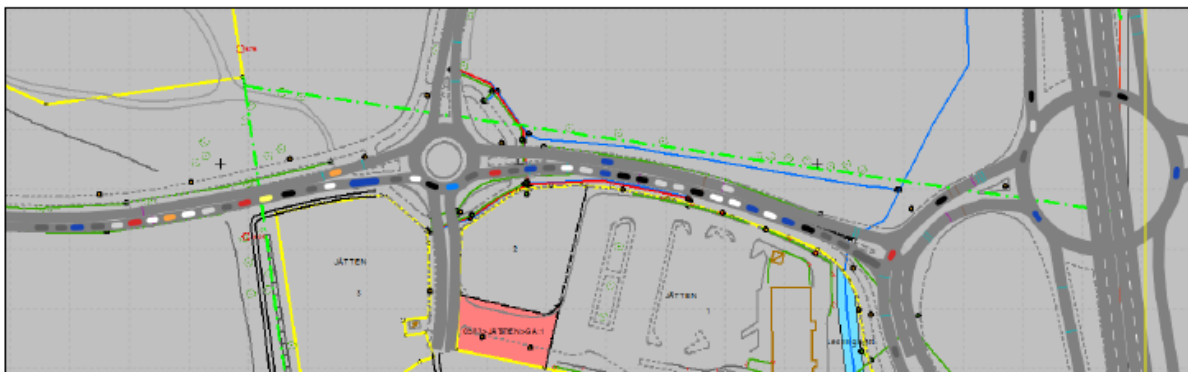
#### Trafikalstring

Trafikalstringen till semestercenter, kommunal simhall samt hotell/semesterlägenheter på planområde 1 Tvättsvampen är även intressant för detta planområde. Trafiken har beräknats i en trafikutredning<sup>13</sup> med utgångspunkt i bedömt antal besökande. I denna anges beräknade fordonsmängder år 2021 respektive år 2040. Trafikutredningen visar att trafiken 2021 för Badstrandsvägen per årsmedeldygn är ca 700 fordon medan det för högsäsong är ca 2 400

<sup>13</sup> Trafikutredning Tyréns 2018-03-09

fordon. I trafikmängderna ingår även annan trafik med målpunkter i Varamon. Varamovägen, i sträckningen mellan semestercentret och Folketspark-området, planeras att få förbud mot genomfartstrafik.

Trafikutredningen visar att den ökade trafiken till och från Varamon kan avvecklas i trafiksystemet med god framkomlighet vid lågsäsong och att den inte heller under högsäsong har någon negativ påverkan på Rv 50 som är riksintresse.



*Bilden visar korsningarna Badstrandsvägen/Vintergatan samt Badstrandsvägen/Badvägen vid den södra trafikplatsen från rv 50. Simuleringen visar trafiksituation år 2021 under högsäsong.*

Utredningen visar genom simulering av den s.k. maxtimmen<sup>14</sup> att trafiksystemet klarar att avveckla trafiken väl under lågsäsong. Den kritiska punkten är utfarten från Badstrandsvägen in på Vintergatan i vänstersväng. Där kan det vid höga flöden på Vintergatan bli köbildning på Badstrandsvägen för att ta sig ut i korsningen. Under högsäsong kan det vissa tider bli längre stockningar så att köbildningen sträcker sig förbi cirkulationsplatsen vid Badstrandsvägen/Badvägen. Kommunens bedömning är att denna punkt ska byggas om innan Lalandia öppnar och en förprojektering är igångsatt.

För att styra trafiken på önskat sätt är det viktigt med tydlig skyltning och information till semesterhusens gäster.

### Trafikbuller

En trafikbullerutredning<sup>15</sup> har tagits fram för detaljplanen. Syftet är att utreda hur trafikbullernivåerna förändras på grund av den tänkta utformningen av området och den ökade trafiken. För befintlig bebyggelse har bullerutbredningskartor tagits fram för prognosåret 2040.

Utredningens slutsats är att det generellt inte är så höga trafikflöden i området och bostadsbebyggelsen i de allra flesta fall ligger på ett sådant avstånd från vägar att bullernivån vid fasader klarar 55 dBA ekvivalent ljudnivå<sup>16</sup>. Planområdet bedöms inte påverkas av trafikbuller.

<sup>14</sup> Maxtimme – Ett begrepp som används vid beräkningar och som motsvarar den timme under dygnet när trafikflödet är som högst. Brukar oftast antas till 10 % av dygnstrafikflödet om inga trafikmätningar genomförts.

<sup>15</sup> Trafikbullerutredning, Tyréns, 2018-02-19

<sup>16</sup> Riktvärden för buller varierar beroende på när bostadsbyggnaden uppförts. Över tiden har värdena varierat mellan 55 och 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

## Gång- och cykeltrafik

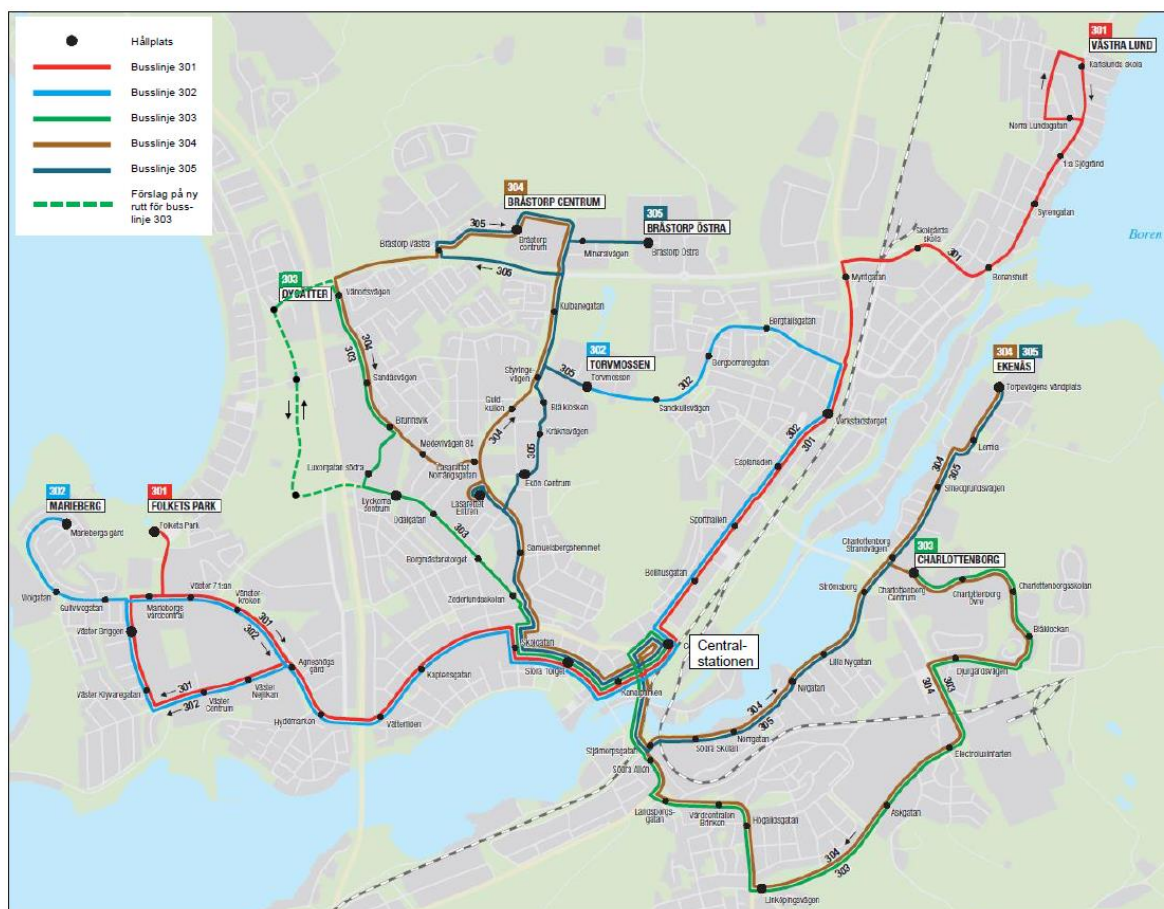
Gång- och cykelvägnätet är uppbyggt av ett antal huvudcykelstråk med Motala centrum som utgångspunkt, kompletterat med mindre cykelvägar. I bostadsområdena är cyklisterna hänvisade till blandtrafik

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

## Kollektivtrafik

Planområdet saknar i nuläget en god kollektivtrafikanslutning. Närmsta busslinje är busslinje 303 och busslinje 304, som båda har hållplatser öst om riksväg 50. Busslinje 303 går en gång i halvtimmen i vardera riktningen under alla dagar, fram till kl. 20 på vardagarna, kl. 19 på lördagar och kl. 18 på söndagar. Busslinje 304 går en gång i halvtimmen i vardera riktningen fram till kl. 17 under vardagarna, med undantag av ett uppehåll mellan kl. 8 och 14.

För att planområdet ska kunna försörjas med kollektivtrafik föreslås en ny rutt för busslinje 303, där linjen läggs i slinga med tre nya hållplatslägen längs Badvägen väst om riksväg 50 i höjd med Bispgatan, Månvägen och Badstrandsvägen.



*Tätortstrafikens utbredning med hållplatslägen i Motala tätort. Grön streckad linje visar förslag på utökad rutt och tre nya hållplatslägen för busslinje 303 i samband med etableringen av vattenlandet.*

### **Parkering**

Planförslaget möjliggör ca 25 parkeringsplatser för fastighetens behov, vilket innebär ett parkeringstal på ca 1,4 p-plats per semesterbostad. Kommunen bedömer att det är tillräckligt och att söktrafik i närområdet därmed kan undvikas.

### **Lokalisering av nya allmänna parkeringsplatser**

Parkeringssituationen vid Varamon varma sommardagar behöver åtgärdas även om den tänkta etableringen inte kommer till stånd. I närheten till planområdet och Varamon finns idag ca 500 befintliga parkeringsplatser som nyttjas av allmänheten och av besökare till stranden. Kommunen avser säkerställa uppförande av nya parkeringsplatser för allmänheten i Varamon så att tillgängligheten för allmänheten bibehålls. Syftet är att undvika det parkeringskaos som uppstår när alla försöker parkera så nära stranden som möjligt. Det är av yttersta vikt att Räddningstjänsten vid behov kan komma fram och att boende kan komma till och ifrån sina fastigheter.

Kommunen har utrett lämplig placering av de nya parkeringsytorna.<sup>17</sup>



*Kommunens förslag på lämplig placering av de nya parkeringsytorna.*

<sup>17</sup> Parkeringsutredning för Varamobaden, Motala kommun, 2018-03-06

Utredningen förslår ny allmän parkering i Varamobaden med ca 650-800 platser på föreslagna områden.

### ***Räddningstjänsten***

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet. Även för Räddningstjänsten är det viktigt att framkomligheten till strand och vatten kan säkerställas varma sommardagar. Se stycket om Nya allmänna parkeringsplatser ovan.

## **Teknisk försörjning**

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

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och ledningsnät för detta är utbyggt i området. Förbindelsepunkt ska upprättas för ny fastighet inom kvarteret Toppmurklan.

### ***Dagvatten***

Planområdet ligger inom gällande kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Enligt gällande dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt inom tomtmark, LOD<sup>18</sup>, om marken så tillåter. I andra hand ska dagvattnet fördröjas på tomtmark innan det får avledas till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. I området Varamon anses marken vara mycket genomsläpplig på grund av dess sandiga innehåll. I parkeringsområdet samt gång- och cykelvägen i planområdet finns perkolationsledningar. I Månvägen finns kommunala dagvattenledningar som är till för att avleda vatten från dagvattendammarnas utlopp som finns placerade längs Badvägen. För att minska antalet dagvattenledningar samt minska risken för dålig badvattenkvalitet och belastning av dagvatten som kan innehålla föroreningar ut i Varamoviken har ledningsnätet inte byggts ut helt i området. Dagvattenhanteringen bygger på principen om infiltration inom fastigheterna. Genom detta minskar även risken för att sand följer med dagvattenledningar bort från området. Även dränvatten ska infiltreras på tomtmark eller fördröjas.

LOD inom tomtmark innebär att lämpliga infiltrationsytor, t ex torra dammar, gräsmattor, svackdiken och grusytor nyttjas för att ta hand om dagvatten från hårdgjorda ytor. Stuprörsutkastare leder dagvatten från taken ut mot infiltrationsytor alternativt ner i stenkistor eller underjordiska dagvattenkassetter. För att fördröja avrinningen från taken kan gröna tak<sup>19</sup> användas.

En dagvattenutredning<sup>20</sup> har tagits fram för planområdet. Infiltrationsmöjligheterna bedöms som goda vilket också ska vara den primära dagvattenhanteringen. I normaltillståndet förväntas inte ske något utflöde till Vättern. För att långsiktigt säkra detta tillförs en planbestämmelse som säkerställer minst 50 % markyta för infiltration på plankartan. En planbestämmelse Ändrad lovplikt marklov krävs för åtgärd som kan försämra markens genomsläpplighet tillförs också.

Dagvattenutredningen har utrett situationen vid skyfall, extremväder med en återkomsttid på 20, 50 och 100 år. Överskottsvatten hamnar i instängt lågstråk på tomtmark väster om planområdet. Detta ska tas hänsyn till vid planläggning och projektering. För extremregn med återkomsttid på

---

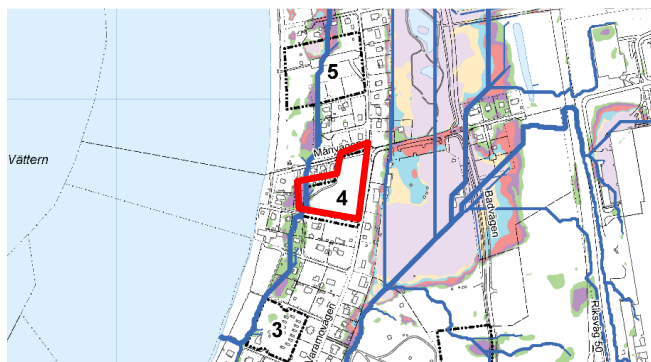
<sup>18</sup> LOD- Lokalt Omhändertagande av Dagvatten

<sup>19</sup> Gröna tak – takytan bekläds med någon form av växtlighet

<sup>20</sup> Dagvattenutredning ”5 detaljplaner för etablering av Lalandia i Varamobaden, Motala kommun”, VOS AB, 2018-03-06.

100 år kan det behövas en fördröjning av ca 40 kubikmeter vatten<sup>21</sup>. Var denna fördröjning placeras bestäms i projekteringen.

I gång- och cykelvägen och i Stjärnvägen finns perkolationsledningar. I Månvägen finns dagvattenledningar.



Översvämningsskartering<sup>22</sup>, planområdet markerat som nr. 4.

Vid brandsläckningsarbeten och förekomst av släckvatten inom planområdena 3, 4 och 5 får släckvattnet rinna av till infiltrationsytorna. Härifrån måste sedan det förorenade massorna omgående schaktas bort innan föroreningar når grundvattnet.

### **Brandvatten**

Planområdets kapacitet för brandvattenförsörjning hanteras i bygglovskedet. Vid brandsläckningsarbeten och förekomst av släckvatten inom planområdena 3, 4 och 5 får släckvattnet rinna av till infiltrationsytorna. Härifrån måste sedan det förorenade massorna omgående schaktas bort innan föroreningar når grundvattnet.

### **Värme**

Anslutning till fjärrvärme är i dagsläget inte möjlig.

### **El**

El- och teleledningar finns utbyggt inom området.

### **Avfall**

Avfallshantering sker via utfart på Varamovägen.

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 utrymme finna. Mer information finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av *Avfall Sverige*.

<sup>21</sup> Beräkningen är gjord utifrån en infiltrationskapacitet motsvarande 25 mm/timme på 50 % av marken dvs ca 5 000 kvm. Infiltrationskapaciteten för området som helhet bedöms ligga på 25-50 mm/timme för motsvarande yta.

<sup>22</sup> Dagvattenutredning ”5 detalplaner för etablering av Lalandia i Varamobaden, Motala kommun”, VOS AB, 2018-03-06.

## Administrativa frågor

### Genomförandetid

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

### Utökad lovplikt

För planområdet föreslås marklovplikt för trädfällning. Marklovplikten gäller inom hela planområdet för:

- Tallar med en diameter större än 25 cm (78,5 cm i omkrets) mätt 130 cm från marken.
- Ekar med en diameter större än 40 cm (125,6 cm i omkrets) mätt 130 cm från marken.

## Konsekvenser av planens genomförande

En miljöbedömning av planförslaget har gjorts och resulterat i ett dokument, en miljökonsekvensbeskrivning (MKB)<sup>23</sup>. MKB:n är ett levande dokument som uppdateras under planarbetets gång. Inför samrådet låg versionen daterad 2018-03-07 till grund för arbetet. MKB:n uppdateras september 2018.

För att få en rättvisande bedömning ska arbetet med en miljöbedömning göras av en utomstående, inte av kommunen själva eller exploatören. I detta planarbete är det konsultfirma VOS Vatten och samhällsteknik som utfört miljöbedömningen. Miljöbedömningen är ett kunskapsunderlag som följer planarbetet och ger input så att planförslaget utarbetas med minsta möjliga miljöpåverkan.

### Riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken

I miljökonsekvensbeskrivning görs bedömningen att ett genomförande i linje med planförslaget inte orsakar betydande miljöpåverkan på de tidigare beskrivna riksintressena. För detaljerad redogörelse, se stycket *Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken* och *Riksintressen* i början av detta dokument. Planen avser tätortsutveckling, och därmed utgör riksintressebestämmelserna i MB kap 4 (Vättern med öar och strandområden) inget hinder för planläggningen. Länsstyrelsen skriver i sitt samrådsyttrande även att den föreslagna etableringen inte påverkar Natura 2000-området på ett sätt som kräver särskilt tillstånd.

### Miljökvalitetsnormer, kap 5 Miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kap miljöbalken. Normer finns för; vattenförekomster, utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. För detta område är normerna för vatten och luft relevanta.

Vättern är dricksvattentäkt och området berör grundvattenförekomster<sup>24</sup>. MKN för vatten kommer inte att överskridas men för att minimera påverkan på vattenförekomsterna ska möjligheten till infiltration säkerställas. Planförslaget hanterar dessa frågor genom bestämmelser på plankartan. Se tidigare avsnitt *Dagvatten* samt *Genomförandeåtgärder*.

MKN för luft delas i sin tur upp i kvävedioxider (NO<sub>2</sub>), partiklar (PM) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC). Det är främst trafiken som bedöms ge dessa utsläpp. En beräkning för partiklar och kvävedioxid till prognosår 2040 har baserats på ca 4 500 fordon per dygn varav ca 1 % är

---

<sup>23</sup> Miljökonsekvensbeskrivning samrådshandling, VOS AB, 2018-03-07 uppdateras september 2018

<sup>24</sup> Eventuell påverkan har undersökts på följande vattenförekomster: Ytvattenförekomst Vättern-Storvättern (SE646703-142522), grundvattenförekomst Motala/Klockrike (SE648851-146082) samt grundvattenförekomst SE 648922-501877.

tung trafik. År 2017 visade en trafikmätning på ca 2 400 fordon per dygn andelen tung trafik 1 %. Beräkningen visar att MKN för luft inte överskrider, men att en undre tröskel för utvärdering överskrider marginellt. En mer detaljerad analys med beräkningsprogrammet SIMAIR har därför gjorts. Även denna beräkning visar att normerna klaras. Mer om detta återfinns i uppdaterad MKB.

### *Samlad bedömning*

Den samlade bedömningen för planområdet är att en exploatering i linje med planförslaget inte bedöms orsaka betydande miljöpåverkan.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

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

(PMN = Plan och miljönämnden)

|                             |                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Samrådsbeslut, PMN          | 26 mars 2018                                                                      |
| Samråd                      | 9 april – 14 maj 2018                                                             |
| Granskningsbeslut           | 20 september 2018                                                                 |
| Granskning                  | 24 september – 22 oktober 2018                                                    |
| Godkännande PMN             | 21 november 2018                                                                  |
| Antagande kommunfullmäktige | 10 december 2018                                                                  |
| Laga kraft                  | ca 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 om inte berörda är överens om det eller om ändringen avser förhållanden av stor allmän vikt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Genomförande av planförslaget på kvartersmark ligger på exploatörens ansvar. Genomförandet av allmän platsmark ansvarar kommunen för.

#### *Allmän plats*

Kommunen ansvarar för och bekostar åtgärder på allmän plats såsom omdragning av gångväg som lägesjusteras till i detaljplanen angiven PARK.

Kommunen har ansvaret för drift och underhåll av de delar av detaljplanen som betecknas PARK.

På omkringliggande mark är kommunen huvudman för allmänplats.

### ***Kvartersmark***

Planområdet rymmer kvartersmark med användningsområde TILLFÄLLIG VISTELSE. Exploatören ansvarar för att genomföra planerna inom kvartersmarken samt står för kostnaderna för genomförandet.

Området ska överlåtas av kommunen i det skick det befinner sig i på tillträdesdagen. Kommunen kommer inte att bekosta eller genomföra några åtgärder inom detaljplanelagd kvartersmark inför överlåtelsen, med undantag för omlokalisering av eventuella befintliga ledningar. Exploatören bekostar allt markarbete och rivningar av befintliga anläggningar inom kvartersmark.

Inom kvartersmarken gäller marklovspflicht för att ta ner tallar med diameter större än 25 centimeter samt ekar med diameter större än 40 cm. Dagvatten ska hanteras inom kvartersmark genom infiltration (lokalt omhändertagande av dagvatten = LOD). Exploatören kan ansöka hos VA-huvudman om reducering av dagvattenavgift då LOD sker inom fastigheten.

Inom kvartersmark kommer exploatören uppföra byggnader som kräver bygglov. Tillåten byggnadsarea (BYA) inom hela detaljplanen är 1 750 kvm.

Bygglov, marklov och rivningslov söks av exploatören hos plan- och miljönämnden, bygglovenheten, Motala kommun.

Lantmäteriförrättning som krävs av planens genomförande enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen söks av Motala kommun hos lantmäterimyndigheten, Motala kommun.

Vattenfall Eldistribution vill upprätta markupplåtelseavtal (avtalsservitut) för eventuella erforderliga transformatorstationer inom området. Det ska vara en fortsatt dialog mellan exploatör och Vattenfall för att komma överens om en lämplig placering av transformatorstationer. Vattenfall ska kontaktas i god tid för att diskutera lämplig placering och nätanslutning, via <https://www.vattenfalleldistribution.se/> eller kundtjänst 020 82 00 00.

### **Avtal**

Nedan anges vilka avtal som har tecknats eller kommer att tecknas avseende detaljplanens genomförande.

#### ***Markanvisningsavtal***

Markanvisningsavtal tecknades 2017-04-05 mellan Lalandia A/S och Motala kommun.

Avtalet ger Lalandia A/S ensamrätt att förvärva områden från kommunen i enlighet med de villkor som anges i avtalet. Markanvisningen innebär även att bolaget får möjlighet att få sitt koncept prövat i detaljplan.

#### ***Köpeavtal/fastighetsregleringsavtal***

Köpeavtal och fastighetsregleringsavtal ska tecknas och godkännas av kommunfullmäktige i Motala kommun.

Avtalen ska reglera vad som gäller för marköverlåtelsen.

### **Genomförandeavtal**

Genomförandeavtal ska tecknas och godkännas av kommunfullmäktige i Motala.

Avtalet ska reglera villkor och åtaganden för exploateringen genomförande.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

### **Fastighetsägare**

Motala Varamon 1:52 – Motala kommun/212000-2817

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Del av kommunens fastighet Motala Varamon 1:52 avstyckas till en ny fastighet. Den nybildade fastigheten omfattar all kvartersmark inom den nya detaljplanen. Fastigheterna Toppmurklan 2 och 7 har idag körbar in- och utfart över kommunal gång- och cykelväg vilket det saknas formell rättighet för.

Samtliga kostnader hos lantmäterimyndigheten betalas av Motala kommun i enlighet med markanvisningsavtal.

### **Fastighetsbildning**

Motala Varamon 1:52

Del av fastigheten som i detaljplanen angivits som kvartersmark avstyckas till nybildad fastighet.

Styckningslott 1

Nybildad fastighet med ursprung ur Motala Varamon 1:52. Erhåller all kvartersmark inom detaljplanen

Toppmurklan 2–5

Fastighetsgräns mot söder mellan Motala Varamon 1:52 och Toppmurklan 2-5 är osäker och ska genom lantmäteriförrättning bestämmas. För toppmurklan 5 gäller även att gräns mot Motala Varamon 1:52 mot väster ska bestämmas.

### **Servitut och rättigheter**

Ett område för underjordiska ledningar är beläget inom kvartersmark längs östra plangränsen. För området finns markupplåtelseavtal avseende elledningar.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Planen bekostas genom Motala kommuns investeringsbudget. Kommunen säljer marken efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Planläggningskostnaderna ligger därmed med i försäljningspriset av kvartersmarken.

## Inlösen

Kommunen äger all mark inom planområdet och ingen inlösen är aktuell.

## Annan ersättning

Ingen annan ersättning föreligger utöver de anslutningsavgifter som exploatören bekostar.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vatten och avlopp

Motala kommun är huvudman för vatten- och avloppsnätet i planområdet och i omgivande områden. Kommunen svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Kommunen ansvarar även för omhändertagande av dagvatten på allmän plats. Exploatören ansvarar för anslutningsavgift.

### EI

Vattenfall AB Eldistribution är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Exploatören ansvarar för anslutningsavgift.

### Värme

Vattenfall Värme AB är huvudman för det fjärrvärmenät som finns i kommunen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Fjärrvärmeledning finns inte framdraget till detaljplaneområdet.

### Tele och fiber

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

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

### Avfall

Kommunen ansvarar för avfallshantering enligt beslutad taxa.

### Tekniska utredningar

Följande utredningar ligger till grund för detaljplanen:

- Hylanders Geo-Byrå AB, *Översiktlig geoteknisk utredning Varamon, Projekterings-PM*, 2017-10-18. Uppdaterad 2018-03-31.
- Motala kommun, *Naturvärdesinventering i Varamonområdet*, oktober 2017, Uppdaterad oktober 2018.
- Motala Kommun, *Parkeringsutredning*, 2018-03-06.
- Sweco AB, *Översiktlig trafikinventering av del av Motala tätort med fokus på Varamonområdet*, 2018-01-16.
- Tyrens, *Trafikbullerutredning*, 2018-02-19.

- Tyréns, *Trafikbullerutredning Gustavsvik*, 2018-09-10.
- Tyréns, *Trafikutredning Varamon Motala*, 2018-03-09.
- Sweco, *Varamon arkeologisk utredning etapp 1*. Augusti 2018.
- VOS AB, *PM Behov av grundvattenundersökning Lalandia område 1, 3, 4 och 5*, 2018-08-04.
- VOS AB, *Dagvattenutredning. 5 detaljplaner för etablering av Lalandia i Varamobaden*, 2018-03-06, kompletteras september 2018
- VOS AB, *Översiktlig miljöteknisk markundersökning. Lalandia i Varamobaden*, 2018-02-08.
- VOS AB, *MKB för fem detaljplaner för Lalandia*, Miljökonsekvensbeskrivning samrådshandling, 2018-03-07, uppdaterad september 2018
- Enviro Planning AB, *Fladdermusinventering Varamon*, 2018-11-12
- Motala kommun miljö- och hälsoskyddsenheten, modellberäkning SIM-Air, 2018-08-23

Utöver detta har diverse analyser, skisser och förprojekteringar som fortfarande är arbetsmaterial använts.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av Samhällsbyggnadsenheten, Motala kommun. Planförfattare har varit Lena Petersson Forsberg (planchef) och Hanna Hammarlund (Mark- och exploateringschef). För genomförandefrågor har Mark- och exploateringschef Hanna Hammarlund svarat. I planarbetet har deltagit även planarkitekt Mergim Hajdari, intern plankonsult Sten-Åke Petersson, Jegokonsult samt extern plankonsult ÅF Infrastructure AB.

## Bilaga 1. Illustration

Område 4: "Toppmurkan":  
 BTA ca. 1.800 kvm  
 Grundareal: ca 8.310 kvm  
 19 ferieboliger / 27 p-pladser

Bostäder:  
 - 11 stk. A ( å ca. 65 kvm ) i 1 et.: 715 kvm  
 (11 stk. p-pladser)  
 - 8 stk. C ( å ca. 120 kvm ) i 2 et.: 960 kvm  
 (16 stk. p-pladser)

Bostäder BYA: 1.750 kvm BYA  
 - 11 stk. A ( å ca. 85 kvm BYA): 935 kvm  
 - 8 stk. C ( å ca. 80 kvm BYA): 640 kvm  
 dertil skure etc.



## Bilaga 2 Sektion

Snit AA 1:1000



Snit AA 1:500

