

Granskningsutlåtande

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 befintlig byggnad och därmed pröva för ändamålen restaurang och friluftsliv. Dessutom införs en byggrätt för komplementbyggnad i den södra delen av tomten. Kommunen äger marken idag och ett köpeavtal ska godkännas i Kommunstyrelsen innan planen antas. Köpeavtalet sluts med villkor att detaljplanen vinner laga kraft. Strandskyddet är upphävt inom gällande detaljplan och avses återigen upphävas inom planområdet.

Detaljplanen har varit utsänd för granskning under perioden 29 april – 27 maj 2019 enligt reglerna för utökat förfarande.

Detaljplanen har även varit utsänd för samråd under tiden 2 maj- 1 juni 2018 enligt reglerna för utökat förfarande. Ett samrådsmöte hölls den 17 maj 2018 i KS-salen, Kommunhuset i Motala. Det finns även en samrådsredogörelse daterad 2019-03-05.

Under granskning och samråd har planförslaget funnits tillgängligt i Kommunhusets foajé, på huvudbiblioteket i Folkets Hus samt på kommunens hemsida.

Under granskningen som hölls mellan 29 april och 27 maj 2019 har följande skrivelser inkommit:

Länsstyrelsen och statliga myndigheter

- | | | |
|-------------------------------|------------|---------------|
| 1. Länsstyrelsen Östergötland | 2019-06-28 | Ingen erinran |
| 2. Trafikverket | 2019-05-22 | Ingen erinran |

Kommunala nämnder och förvaltningar

- | | | |
|--|------------|---------------|
| 3. Lantmäterimyndigheten i Motala kommun | 2019-05-13 | Ingen erinran |
| 4. Motala-Vadstena vatten- och avfallsnämnd, Vatten och avfall | 2019-05-28 | Synpunkter |
| 5. Samhällsbyggnadsförvaltningen, Räddningstjänsten | 2019-05-28 | Ingen erinran |

Övriga remissinstanser

- | | | |
|---------------------------------|------------|------------|
| 6. Vattenfall Eldistribution AB | 2019-05-16 | Synpunkter |
|---------------------------------|------------|------------|

Organisationer, politiska partier etc

- | | | |
|--|------------|------------|
| 7. Föreningen Varamons Vänner, genom ordf Irene Karlsson | 2019-05-24 | Synpunkter |
|--|------------|------------|

Inkomna synpunkter redovisas nedan tillsammans med kommentarer i kursiv stil. De yttranden som inkommit till kommunen under granskningstiden är offentlig handling.

Länsstyrelsen och statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen Östergötland

Länsstyrelsen anser att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan.

Kontroll enligt kap 11 PBL

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande strandskyddet.

Kommentar: *Kommunen noterar detta.*

2. Trafikverket har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: *Kommunen noterar detta.*

Kommunala nämnder och förvaltningar

3. Lantmäterimyndigheten i Motala kommun har inget att erinra

Kommentar: *Kommunen noterar detta*

4. Motala-Vadstena vatten- och avfallsnämnd, Vatten och avfall saknar den text om dagvat- ten från samrådsyttrandet som samrådsredogörelsen anger ska tillföras planbeskrivningen. Nämnden är positiv till att en planbestämmelse gällande infiltration av dagvatten har tillförts plankartan, men är tveksamma på utformningen av den. Inga kostnader kopplas till projektet men anslutningsavgift samt VA-taxa kan komma att förändras som en följd av planens genom- förande.

Kommentar: *Den föreslagna texten från samrådsyttrandet (s 3-5) förs in i planbeskrivningen. Planbestämmelsen i plankartan är vedertagen i enlighet med Boverkets rekommendationer och kvarstår i sin nuvarande form.*

5. Räddningstjänsten i Motala kommun har inget att erinra.

Kommentar: *Kommunen noterar detta.*

Övriga remissinstanser

6. Vattenfall Eldistribution AB har en anläggning som försörjer den befintliga verksamheten inom planområdet och påpekar att en 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 uttryckningen debiteras då beställaren.

Vidare framhålls att Vattenfalls markförlagda kablar inte får byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Vattenfall har den lokala elnätsförsörjningen och nyanslutning beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 00 00.

***Kommentar:** Kommunen noterar att den befintliga anläggningen försörjer den befintliga verksamheten och med stor sannolikhet kan behöva flyttas vid ett genomförande av planen. De praktiska aspekterna av en sådan flytt (som beskrivs ovan) förmedlas till exploatören.*

Organisationer, politiska partier etc.

7. Föreningen Varamons Vänner genom ordf. Irene Karlsson framhåller att den tilltänkta byggnaden är mycket attraktiv och för tankarna till 1920- talets framväxande badkultur och dess betydelse för Varamons viktiga kulturhistoria. Föreningen ställer sig dock frågande till en takhöjd på 9 m och anser att 7 m är tillräckligt. Vidare ifrågasätter föreningen behovet av förrådsbyggnaden och dess möjlighet att inrymma bastu. Föreningen uttrycker även en farhåga att de tallar som skyddas av bestämmelser i detaljplanen ändå riskerar att skadas vid byggnation. Föreningen föreslår en annan utsträckning av byggnaden för att minimera risken för skador på tallarna. Föreningen vill även se att de tallar som fällt ersätts med nyplantering och föreslår Skogsborg som en lämplig plats för detta.

Föreningen framhåller även vikten av handikappsparkering. Vidare uttrycks farhågan att Lalandias etablering kraftigt kommer att reducera allmänhetens tillgång till Varamon och att detta skulle bli en följd av att kommunen privatiserar Varamovägen.

Föreningen anser att strandskyddet ska beaktas i största möjliga mån och att strandskyddet inte upphävs för mer yta än vad som upptas av den tänkta byggnaden.

Föreningen uttrycker även att den tilltänkta marken för byggnation är punktprickad i planhandlingarna.

***Kommentar:** Kommunen noterar föreningens positiva synpunkter på den tilltänkta byggnaden och dess plats inom Varamons befintliga bebyggelse.*

Förrådsbyggnadens eventuella innehåll av bastu kommer inte att regleras i detaljplanen. Kommunen bedömer även att strandskyddets syften inte behöver hävdas inom planområdet. Bestämmelsen om att strandskyddet ska upphävas inom hela planområdet kommer därmed att kvarstå.

Plankartan innehåller bestämmelser som avser att skydda de träd som identifierats som viktiga. Planbeskrivningen anger att en kompensationsplantering ska ske. Texten anger dock inte exakt var denna kompensation ska ske utöver att den ska placeras någonstans inom Varamo-området. Kompensationsåtgärder samt eventuella viten för skada på skyddsvärda träd regleras i kommande köpeavtal som är juridiskt bindande. Kompensationsplantering kommer inte att krävas inom Skogsborg eftersom fastigheten i skrivande stund (juni 2019) ligger ute till försäljning och därmed kan komma att bli privatägd.

En yta för handikapp-parkering har anvisats inom tidigare befintlig lastzon på Stormvägen. Kommunen har inte för avsikt att i samband med Lalandias etablering försvåra tillgängligheten till Varamon genom att privatisera Varamovägen. Del av Varamovägen kan däremot komma att regleras med genomfartsförbud, men det ska inte ses som att tillgängligheten till Varamon försvåras.

Att planen medger en nockhöjd motsvarande 9 meter är att anse som rimligt för den tilltänkta buskroppens volym och proportioner. Som konstaterades i kommunens kommentar i samrådsredogörelsen har byggnadens volym och estetik tidigare utretts av kommunens dåvarande stadsarkitekt. En av slutsatserna är att platsen tål en högre byggnad än vad Vättershall är idag.

Kommunen bedömer att den föreslagna byggrätten inte är punktprickad.

MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanen har genomgått en behovsbedömning där kommunen konstaterar att ett genomförande av planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan i Miljöbalkens mening. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behövs därmed inte. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

SAMMANFATTNING

Genomförd granskning föranleder inga ändringar på plankartan.

Genomförd granskning föranleder följande kompletteringar i planbeskrivningen:

- VAN:s textförslag i samrådsyttrandet (s 3-5) tillförs planbeskrivningen

I övrigt justeras och kompletteras plan- och genomförandebeskrivningarna i enlighet med detta granskningsutlåtande och med övriga synpunkter framkomna under granskningen av detaljplaneförslaget.

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

Om kravet på att strandskyddet ska kvarstå på del av området inte tillgodoses:

Yttrande:

Intresseföreningen Varamons vänner

Om kravet på begränsningar i exploaterings höjd inte tillgodoses:

Yttrande:

Intresseföreningen Varamons vänner

Lena Petersson Forsberg
Strategisk samhällsplanering
Gemensam ledningsförvaltning
Motala kommun