

Samrådsredogörelse

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 tomt.

Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2 maj – 1 juni 2018 enligt reglerna för utökad förfarande. Samrådsmöte hölls den 17 maj i KS-salen, Kommunhuset. Minnesanteckningar bifogas sist i denna samrådsredogörelse.

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

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

| Länsstyrelsen och statliga myndigheter | Datum | Yttrande |
|---------------------------------------------|------------|---------------|
| 1. Länsstyrelsen Östergötland | 2018-06-07 | synpunkter |
| 2. Trafikverket | 2018-06-07 | ingen erinran |
| Kommunala nämnder och förvaltningar | | |
| 3. Miljö- och hälsoskyddsenheten | 2018-05-09 | ingen erinran |
| 4. Räddningstjänsten | 2018-06-08 | ingen erinran |
| 5. Lantmäterimyndigheten Motala kommun | 2018-06-14 | ingen erinran |
| 6. Motala-Vadstena vatten- och avfallsnämnd | 2018-06-19 | synpunkter |
| 7. Tekniska nämnden (Gata/Park) | 2018-06-20 | synpunkter |
| 8. Bildningsnämnden (Kultur) | 2018-06-26 | ingen erinran |
| Organisationer, politiska partier mm | | |
| 9. Varamons Vänner gm Harriet Svensson | 2018-05-31 | synpunkter |
| Privatpersoner | | |
| 10. Fastighetsägare Champinjonen 4 | 2018-06-13 | synpunkter |
| Övriga remissinstanser | | |
| 11. Östgötatrafiken | 2018-06-01 | synpunkter |
| 12. Vattenfall Eldistribution AB | 2018-05-17 | ingen erinran |

Inkomna synpunkter redovisas nedan tillsammans med samhällsbyggnadsenhetens kommentarer i kursiv stil:

Länsstyrelsen och statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen i Östergötland har följande synpunkter:

Synpunkter:

Riksintressen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte påverkar de förekommande riksintressena. Föreslagen detaljplan medför inte heller krav på Natura 2000-prövning.

***Kommentar:** Samhällsbyggnadsenheten noterar detta*

Strandskydd

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om tillämpliga särskilda skäl för upphävande av strandskydd. Hela området är inte inanspråktaget så att det saknar betydelse för syftet. Området är inte heller avskilt från stranden på sådant sätt som lagen avser. Länsstyrelsen bedömer att det kan vara möjligt att upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap 18c § punkt 4 miljöbalken. I detta fall rör det sig om en utvidgning av pågående verksamhet. Kommunen behöver då visa att utvidgningen inte kan ske utanför strandskyddat område. Vidare behöver en avvägning mellan strandskyddsintresset och intresset av den föreslagna exploateringen göras.

***Kommentar:** Frågan om strandskydd ses över i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter och text revideras i planbeskrivningen inför granskning.*

Råd:

Kulturmiljövård

Länsstyrelsen ser positivt på att byggnaden förses med varsamhetsbestämmelse men om byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i den nyligen genomförda bebyggelseinventeringen bör den även förses med rivningsskydd.

***Kommentar:** Stadsarkitekten i Motala kommun utförde under 2015 en översiktlig bedömning av byggnaden Vättershall och närmiljön i dess dåvarande skick vilket redovisats i ett PM daterat 2015-08-12. Bedömningen gjordes inom ramen för gällande plan (Stadsplan 297, Kv. Fjällskivlingen m.fl., fastställd 1985-10-21). Ur arkitektoniskt perspektiv bedömdes byggnaden ha ett begränsat värde. I föreliggande plan återfinns ett flertal planbestämmelser som anger utformningskrav för fasader och tak samt varsamhet gällande befintliga karaktärsdrag.*

Samma PM framhåller verksamhetens kulturhistoriska värde genom dess hänsyn till strandvallens vegetation och allemansrättsliga tillgänglighet. Samhällsbyggnadsenheten bedömer därmed att det är av största vikt att verksamheten kan utvecklas. De nämnda aspekterna har påverkat planarbetet och resulterar i angiven markanvändning, planbestämmelser för utformning och krav på varsamhet, att träd skyddas med marklovplikt samt att den mark som överläts endast avser befintligt servitut. En bestämmelse om rivningsskydd bedöms däremot inte som motiverat.

Naturvärden

Länsstyrelsen ser i första hand att träden inom området bevaras. I andra hand bör fällningen kompenseras med plantering vilket kommunen föreslår i planen. Länsstyrelsen är positiv till marklovplikten för kvarvarande träd inom området.

Kommentar: En översyn har gjorts av de befintliga trädens livsmiljö kontra behovet av utveckling för befintlig verksamhet. I planbeskrivningen anges att träd som fälls ska ersättas med nya. Samtliga tallar som fälls ska ersättas med minst två nya träd av samma art och med ursprung Östergötland. Död ved ska läggas runt befintliga och planerade parkeringar och/eller ordnade som sittplatser och/eller motorikbanor i Varamonområdet. Kommande civilrättsliga avtal för överlåtelse och markköp kommer i detalj att reglera kompensationsåtgärderna och koppla dessa till viten i de fall de inte efterföljs.

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen anser att det är viktigt för kommunen att ta hänsyn till relevanta föreskrifter i samband med byggnationer inom det planerade området. Det finns idag ett vattenskyddsområde fastställt för Vättern och syftet är att långsiktigt säkerställa vattentillgången och råvattenkvaliteten samt nyttjandet av Vättern för vattenförsörjningsändamål i ett långsiktigt perspektiv för de som får sitt dricksvatten från Vättern idag och i framtiden. Skyddszonen på land utgörs av en 50 meter zon längs Vätterns strand samt en 50 meter bred zon längs vattendragen.

Kommentar: Samhällsbyggnadsenheten bedömer att det tänkta planområdet med den utveckling som är planerad inte skadar eller negativt påverkar Vättern som vattenskyddsområde för varken dricksvattenförekomst eller vattentillgång. Texten om vattenskyddsområdet förtydligas i planbeskrivningen.

Trafik

Trafikverket har i yttrande framfört att man inte har något att erinra mot den föreslagna detaljplanen. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Kommentar: Samhällsbyggnadsenheten noterar detta

Behovsbedömning av MKB

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

Kommentar: Samhällsbyggnadsenheten noterar detta

2. **Trafikverket** har i sitt yttrande framfört att man inte har något att erinra mot den föreslagna detaljplanen. Länsstyrelsen delar denna bedömning (se ovan).

Kommentar: Samhällsbyggnadsenheten noterar detta

Kommunala nämnder och förvaltningar

3. **Miljö- och hälsoskydds enheten** har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Miljö- och hälsoskydds enheten delar Samhällsbyggnads enhetens ställningstagande att detaljplaneförslaget inte medför betydande miljöpåverkan och således behöver inte en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § 4-6 miljöbalken genomföras.

Kommentar: Samhällsbyggnads enheten noterar detta

4. **Räddningstjänsten** har inget att erinra mot detaljplaneförslaget. Brandposter finns inom godtagbart avstånd. Tillgängligheten bedöms som god. Förslaget bedöms inte medföra nya risker eller att omgivningen medför risk för förslaget.

Kommentar: Samhällsbyggnadsenheten noterar detta

5. **Lantmäterimyndigheten i Motala kommun** har inget att erinra

Kommentar: Samhällsbyggnadsenheten noterar detta

6. **Vatten- och avfallsnämnden** har följande synpunkter:

Enhet Avfall vill att man säkerställer att det finns tillräckligt med utrymme utanför planen för att vända och att säkerheten upprätthålls med tanke på gång- och cykelbana i anslutning till planområdet. Kärll kan därför behöva ställas på annan plats än vid tomtgräns. Enhet Nät anser att det saknas bestämmelse på plankartan gällande dagvatten. Avsnitten [i planbeskrivningen] som berör vattenfrågor bör utvecklas. Förslag på hur texten kan formuleras finns med i yttrandet. Det saknas för övrigt också information om Vätterns vattenskyddsområde i planbeskrivningen.

Kommentar: Planarbetet syftar till att bekräfta och utveckla en befintlig verksamhet. Avfallsanteringen löses på samma sätt som verksamheten idag sköter det. En planbestämmelse som anger högsta andel hårdgjord yta tillförs plankartan. Föreslagen text om dagvatten samt vattenskyddsområde tillfogas planbeskrivningen.

7. **Tekniska nämnden** har följande synpunkter:

I planbeskrivning saknas beskrivning om kompensationsåtgärder gällande de åtta tallar som ska tas bort i och med byggnation. Träden bör ersättas av samma art och proveniens samt planteras på kommunal mark. De träd som ska vara kvar bör beskrivas tydligare att de får det skydd som behövs för att säkerställa rotsystemets vitalitet. Tekniska förvaltningen önskar också att texten om marklovpåskikt för trädfällning ses över.

För att säkerställa vegetation med tillhörande karaktär i området närmast strandpromenaden och mot Stormvägens förlängning får fastigheten anpassas så att dessa ytor planläggs som allmän platsmark, beteckning natur.

Text om parkering av fordon för rörelsehindrade måste förtydligas i planbeskrivning. En vändplats måste också säkerställas för varustransporter och bilar på Stormvägen.

Foton på s 14 som visar olämplig parkering vid sidan av vägen bör bytas ut

Kommentar: En text om kompensationsåtgärder för tallarna tillförs planbeskrivningen. Detta kommer även att regleras i civilrättsligt köpeavtal i samband med marköverlåtelsen. Texten om marklovpåskikt för trädfällning förtydligas.

Kommunen kommer enbart överlåta marken som idag regleras av det befintliga servitutet. Detta är också vad Kommunstyrelsen ställt sig positiva till i det markanvisningsavtal som godkändes 2015-05-22. Ytan begränsas även av gång- och cykelstråket på Flygsandsvägen, Strandpromenaden samt Stormvägens förlängning. Ytan mot Stormvägens förlängning blir kvartersmark med

kommunen som fastighetsägare. Bestämmelser på plankartan för att säkerställa tallarnas livsmiljö tillfördes redan inför samrådet.

Parkering för Vättershalls gäster hänvisas till kommunala parkeringar i närområdet. Det pågående arbetet med ett utvecklingsprogram för Varamon kommer att mer i detalj ange lämpliga platser för kundparkering. En handikapparkering ska däremot finnas inom 25 meters avstånd från verksamheten. Placeringen av denna samordnas med befintlig lastzon. Varutransporter kommer att ske i enlighet med gällande servitut. Text angående detta förtydligas i planbeskrivningen.

8. Bildningsnämnden har inget att erinra

Kommentar: *Sambällsbyggnadsenheten noterar detta*

Organisationer, politiska partier mm

9. Intresseföreningen Varamons Vänner har genom Harriet Svensson framfört följande synpunkter:

Intresseföreningen Varamons Vänner är positiva till förslaget som bedöms kunna gynna besöksnäringen samt bidra till ökad konkurrens inom restaurangnäringen inom Varamon. Utbyggnaden torde kunna utföras utan en alltför stor påverkan av miljön. Man bör eftersträva att byggnationen inom området kräver minsta möjliga borttagning av träd, exempelvis att utforma byggnaden så att den placeras annorlunda och därmed undvika konflikt med träd eller i alla fall i så ringa omfattning som möjligt. Träd som inte direkt påverkas måste bevaras och utgör ett fint inslag i restaurangmiljön samt landskapsbilden. Noggrannhet och försiktighet måste vidtas vid markarbeten för att undvika skador på rotsystem.

Strävan efter att bibehålla byggnadens befintliga gestaltning, den rödfärgade fasaden med vita knutar bedöms som positivt. Maximal nockhöjd för byggnaden bör vara enligt dagens höjd vilket är 7 meter.

Möjlighet till parkering och varutransport borde preciseras bättre då det bara omnämns i generella termer och föreslås ske inom Champinjonen 1.

Kommentar: *Trädridan som till största del utgörs av tallar har beaktats i planarbetet. Detta har skett genom att tallar som inte identifierats vara i behov av att fällas har försetts med skydd i plankartan.*

Byggnadens volym och estetik har tidigare utretts av kommunens stadsarkitekt och redovisats i ett PM daterat 2015-08-12. En av slutsatserna är att platsen tål en högre byggnad än vad Vättershall är idag. Den verksamhet som byggnaden inrymmer har också uttryckts vara viktig för Varamon. En modernisering och utveckling av verksamheten kräver större volym. Kommunen har därmed bedömt att en nockhöjd på 9 meter är rimlig.

Parkering för Vättershalls gäster hänvisas till kommunala parkeringar i närområdet. Det pågående arbetet med ett utvecklingsprogram för Varamon kommer att mer i detalj ange lämpliga platser för kundparkering. En handikapparkering ska däremot finnas inom 25 meters avstånd från verksamheten. Placeringen av denna samordnas med befintlig lastzon. Varutransporter kommer att ske i enlighet med gällande servitut. Text angående detta förtydligas i planbeskrivningen.

Privatpersoner

10. Fastighetsägare Champinjonen 4 har följande synpunkter:

Det måste finnas en helhetsbild av kvarteret vilket inte finns idag. Parkering måste anordnas för Vättershall samt [befintliga] lägenheter på Champinjonen 1. Idag finns det inga parkeringar för något av ändamålen. Lalandia stugby blir granne med Vättershall och då blir det väldigt stora problem befarar den skrivande. En asfalterad yta kom till 2016 på Vättershall för parkering vilket lett till flera incidenter på gång- och cykelvägen. Bland annat används ytan för varumottagning. Byggrätten borde placeras österut mot gång- och cykelbanan istället för söderut och då kunna bevara träden samt vyn över Vättern.

***Kommentar:** Kundparkering för Vättershall hänvisas till andra parkeringar inom Varamon. Det pågående arbetet med ett utvecklingsprogram för Varamon kommer att mer i detalj ange lämpliga platser för kundparkering. Parkering för rörelsehindrade samordnas med befintlig lastzon. Varumottagning kommer fortsatt att ske i enlighet med gällande servitut.*

Gäster till Lalandias stugby anvisas parkeringsplatser inom deras eget område. Tydligare skyltning kan bli nödvändigt för att undvika söktrafik ner till Vättershall.

Trädridån som till största del utgörs av tallar har beaktats i planarbetet. Detta har skett genom att tallar som inte identifierats vara i behov av att fällas har försetts med skydd i plankartan.

Övriga remissinstanser

11. Östgötatrafiken har följande synpunkter:

Det aktuella planområdet ligger inom området för Varamobaden och har samma grundläggande syfte som detaljplanerna för Lalandias etablering [fem stycken] och avser utveckling av ett semestercenter (sport- och nöjesaktiviteter, byggnader för tillfällig vistelse). Då samtliga planer hänvisar till en gemensam trafiklösning för hantering av gatunätet i området, samt önskad kollektivtrafikförsörjning lämnas samma synpunkter till detta detaljplaneförslag.

Östgötatrafiken ställer i sitt yttrande krav på utformning av gatunätet för att leva upp till den standard som råder för kollektivtrafik. I andra planer pekas Badvägen samt Badstrandsvägen som möjliga gator för detta. Trafikutredning som genomförts visar att Badstrandsvägen samt Badvägen med tillhörande anslutningar kommer ta emot den största mängden trafik till området. Det framförs som viktigt att kollektivtrafikens framkomlighet säkerställs. Östgötatrafiken bedömer att separata kollektivtrafikkörfält behöver tillföras Badvägen och Badstrandsvägen med 3,5 m breda fält i vardera riktningen.

***Kommentar:** Förutsättningarna för kollektivtrafikförsörjning till Varamon bedöms inte påverkas genom ny detaljplanen för del av Varamon 1:52 (Vättershall) i den grad som Östgötatrafiken anför i sitt yttrande. Vättershall är idag en befintlig verksamhet och tillgängligheten bedöms kunna fungera som tidigare.*

Den trafikutredning som Östgötatrafiken hänvisar till gäller den sk. Lalandia-etableringen som i skrivande stund (feb 2019) prövas inom fem detaljplaneområden i Varamon. I samband med eventuell exploatering för Lalandia kommer berörda trafikmiljöer att anpassas till de nya behoven. Ett exempel på detta är cirkulationsplatsen Vintergatan/Badstrandsvägen. Kommunen har redan i samband med planprövningen för Lalandia uttryckt att separata kollektivtrafikkörfält är svåra att tillgodose i detta läge.

12. Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra

Kommentar: Samhällsbyggnadsenheten noterar detta

SAMMANFATTNING

Genomfört samråd föranleder följande ändringar på **plankartan**:

- En planbestämmelse tillförs som anger lägsta andel yta tillgänglig för infiltration

Genomfört samråd föranleder följande kompletteringar i **planbeskrivningen**:

- Yta för handikapparkering som samordnas med befintlig lastzon beskrivs i text och bild
- Text förtydligas om marklovplikten för trädfällning
- Text utvecklas om kompensationsåtgärder för fällda träd
- Text förtydligas om att parkering för rörelsehindrade samordnas med befintlig lastzon
- Text förtydligas om hur varutransporter kan ske enligt gällande servitut.
- Text utvecklas om vatten, spillvatten samt dagvatten enligt förslag från VAN
- Text förtydligas om vattenskyddsområdet

I övrigt justeras och kompletteras plan- och genomförandebeskrivningen med redaktionella ändringar som framkommit under samrådet.

Mergim Hajdari
Planarkitekt

Lena Petersson Forsberg
Planchef

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

- Fastighetsägare Champinjonen 4 (om byggrätten inte flyttas österut inom planområdet)
- Intresseföreningen Varamons Vänner gm Harriet Svensson (Om byggnadens maximala nockhöjd inte begränsas till 7 meter)

Samrådsmöte Vättershall, Motala – 2018-05-17

Plats: KS-salen Motala kommunhus, Drottninggatan 2

Tid: Torsdag 17 maj 2018, kl 18-20

Närvarande:

Marianne Walter (MW), Ordf Plan-och miljönämnd

Mergim Hajdari (MH), Planarkitekt ansvarig handläggare

Lena P Forsberg (LPF), Planchef

7 besökare

MW hälsade välkomna. MH presenterade projektet och därefter ställdes frågor. Frågorna fokuserade kring parkering, trafiksituation och skyddet av träd. Flera exempel på felparkering och olovlig parkering beskrevs. MH besvarade frågorna utifrån planarbetet. LPF kompletterade med information om det pågående arbetet inom ramen för Lalandiprojektet som inbegriper en översyn över trafik och parkering i ett större perspektiv. Felaktigt beteende hos bilister kräver åtgärder som inte går att styra i plan utan behöver regleras inom Tekniska förvaltningens verksamhet. Exempel på detta är böter vid felparkering och bom över gata.

2018-05-24

Lena Petersson Forsberg, Planchef