



Yttrande över detaljplan för Kantarellen 5, Varamon (Dnr 21/SBN 0031)

Naturskyddsföreningen i Motala har i debattartiklar kritiserat den planprocess och myndighetshantering som lett fram till förslaget till aktuell detaljplan för Kantarellen 5. Gällande detaljplan från 2015 medger uppförande av enbostadshus.

SAMMANFATTNING:

Naturskyddsföreningen i Motala anser att

- Samhällsbyggnadsnämnden ska avslå föreslagen detaljplan för Kantarellen 5.
- förslaget inte är förenligt med miljöbalken
- föreslagen exploatering borde ingått i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) som upprättades i samband med planeringen av Lalandias etablering

Förslag till avstyrkan

Den nu föreslagna detaljplanen bygger på ett förslag från sökanden att planen ska medge flerbostadsbebyggelse i cirka 3 plan och parkeringshus mm. Enligt samrådsförslaget ska planen medge uppförande av två flerbostadshus i 5 våningar med ca 40 lägenheter. Detta förslag strider mot både gällande översiktsplan (ÖP 06) och föreslagen ny översiktsplan (ÖP 2040). Naturskyddsföreningen i Motala är mycket kritisk mot detta förslag och anser att Samhällsbyggnadsnämnden ska avstyrka föreslagen detaljplan för Kantarellen 5 i Varamon. Nedan lämnar vi våra synpunkter och argument till vår ståndpunkt.

Detaljplanens syfte och skäl till planändring

Detaljplanens syfte anges i planbeskrivningen vara att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus med tillhörande parkeringsgarage mm. I planbeskrivningen anges även att planen ska säkerställa bevarande av några av de värdefulla träd som finns inom fastigheten. Dessa är ju redan skyddade i gällande detaljplan, varför vi ställer oss frågande varför man tar upp detta som syfte. Som vi uppfattar detta är att det mesta av övrig, oskyddad grönska kommer att tas bort, vilket stärker våra farhågor om att ett viktigt grönstråk på platsen kommer att gå förlorad.

Skälet till att Samhällsbyggnadsnämnden beslutat att låta det nya förslaget till detaljplan för Kantarellen gå ut på samråd trots att förslaget strider mot gällande översiktsplan (ÖP 06) och en ny översiktsplan (ÖP 2040), framgår inte i beslutsprotokollet vad vi kan se. Detta är ett märkligt förfarande då vi för mindre än ett halvår sedan deltog i ett omfattande digitalt samråd kring den nya



översiktsplanen. Samhällsbyggnadsnämnden utgår från önskemålet som den privata fastighetsägaren motiverade detaljplaneändringen med då föreslaget lämnades år 2017, nämligen *"att särskilda omständigheter har uppkommit till följd av att ett planarbete startats för att undersöka möjligheterna för danska Lalandias etablering av ett inomhus badlandskap och semesterstugor i närområde"*. Ur ett affärsmässigt perspektiv kan ett sådant önskemål vara rimligt, men Samhällsbyggnadsnämnden ska som myndighet följa de rättsprinciper lagstiftningen kräver, bland annat objektivitetsprincipen, när man tar ställning inför fortsatt planprocess. Vi anser att kommunen måste se vilka fler alternativ för flerfamiljshus som finns, än detta känsliga område som Varamon utgör.



Betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning

Vi delar inte bedömningen att detaljplanen inte skulle innebära en betydande miljöpåverkan. Dessutom anser vi att området för Kantarellen 5 borde ingått i den miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som upprättades i Lalandiprojektet. Kantarellen 5 gränsar direkt till planområdet Folkets parkområdet, i Lalandiprojektet och det är anmärkningsvärt att man underlåtit ta med Kantarellen 5. Man hade gott om tid för



detta eftersom Plan- och miljönämndens beslut att medverka till det nya detaljplaneförslaget för att medge flerfamiljshus togs 2017-11-16 vid en tidpunkt då planarbetet med de fem detaljplanerna i Lalandiprojektet pågick. Lalandiprojektets MKB blev klar först 2018-03-31.

De konsekvenser som bedöms uppstå utanför Lalandias planområde är påverkan på vatten- och luftmiljön, trafik, natur- och kulturmiljön, rekreation, landskapsbild samt buller.

Att inte ta med området för Kantarellen 5 ser vi som en allvarlig brist då detta utgör en direkt fortsättning av förändrad markanvändning och exploatering, även om det är en annan privat aktör. Att i efterhand miljöbedöma denna enskilda detaljplan räcker inte och ger en missvisande bild över den totala exploatering som planeras för södra Varamon. Det måste tydliggöras att denna plan bidrar till ytterligare ackumulerade negativa miljöeffekter på trafiken, dagvattenproblematiken mm.



Kantarellen 5 ligger i direkt anslutning till Naturvårdsobjekt 10 – Strandskog med småvatten (MKBn sid 47). Detta objekt har bedömts ha naturvärdesklass 2, vilket innebär påtagligt till högt biotopvärde samt artvärde. Området sträcker sig utmed gränsen mot Folkets parkområdet. Här finns även två dagvattendammar med till- och



avrinning i små bäckar. Området är ett viktigt spridningsstråk för arter kopplade till ekar och tallar. *"Flera naturvårdsarter förekommer vilket ger ett påtagligt artvärde och tillsammans med de olika former av värdeelement och värdestrukturer som finns i naturvärdesobjektet motiverar detta naturvärdesklassen"* enligt MKBn. Här är en stor del av den nämnda växtligheten inom Kantarellen 5 viktig som spridningsstråk.

Vid samrådet kring Lalandiplanerna framhöll Naturskyddsföreningen i Motala att den mycket omfattande exploateringen i södra Varamon saknade ett helhetsperspektiv för influensområdet utmed hela Varamoviken och att det är viktigt att beskriva de kumulativa adderande effekterna på miljön och klimatpåverkan. Vi kände då inte till kommunens beslut att medverka till ytterligare exploatering med byggnation för flerfamiljshus, vilket hittills aldrig tillåts.

Detaljplanen är inte förenlig med gällande översiktsplan

Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, men den ska enligt Boverket ge vägledning för beslut hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Vättern med öar och strandområden är utpekade som riksintressen för turism och rörligt friluftsliv enligt miljöbalkens 4:e kapitel. Hänsyn till detta har tagits i samband med att nu gällande översiktsplan (ÖP 06) upprättades. När det gäller hur bebyggelsens skala och täthet ska vara, då detta är en viktig fråga för Varamons karaktär står det följande: *"Genomgående gäller att all bebyggelse måste anpassas till Varamons öppna karaktär av naturmark och till den viktiga funktion området har som rekreationsområde och besöksmål. Det innebär att bebyggelsens skala och omfattning hålls nere och att stora tomter är att föredra"*. I föreslagna detaljplan medges det att planen inte är förenlig med den gällande ÖP (06). Även om Varamon under senare år omvandlats från ett utpräglat fritidshusområde till ett område med fler permanentbostäder, har det aldrig varit tal om att frångå att värna om Varamons karaktär som turistmål och rekreationsområde. Börjar man tumma på bebyggelsens skala och omfattning kommer Varamons unika öppna karaktär av naturmark att gå förlorad. Den genomförda så kallade landskapsanalysen där man menar att platsen (Kantarellen 5) tål en högre bebyggelse på tomten då man anser den uppvuxna vegetationen inom området döljer de stora och höga huskropparna anser vi vara ren nonsens och skulle dessutom inte fungera den årstid då träden är kala. Naturskyddsföreningen i Motala anser inte att den föreslagna detaljplanen är förenlig med Miljöbalkens syften och bestämmelser.

Motala den 10 maj 2021

Naturskyddsföreningen i Motala, styrelsen

Line Holgerson, ordförande

Rolf Ström, styrelseledamot

Bilaga 1 Debattartikel publicerad 21-04-19,

Bilaga 2 Debattartikel publicerad 21-05-03