



Naturskyddsföreningen
Motala

Till:

Samhällsbyggnadsavdelningen, Plan- och Byggenheten, Motala kommun
591 86 Motala

För vidarebefordran efter rättidsprövning till:

Mark- och miljödomstolen
Växjö Tingsrätt
Box 81
351 03 Växjö

Motala,
2022-09-20

Överklagande av detaljplan för Kantarellen 5, Varamon, Motala

Naturskyddsföreningen i Motala (nedan föreningen) överklagar Motala kommunfullmäktiges beslut den 22 augusti 2022 om detaljplan för Kantarellen 5, Varamon, Motala.

Överklagat beslut: Motala Kommunfullmäktiges beslut 2022-08-22 § 97,
Ärendenummer SB-2020-15

Yrkande: Naturskyddsföreningen i Motala yrkar härmed att Mark- och miljödomstolen upphäver det överklagade detaljplanebeslutet.

Grunder för överklagandet

Motala Naturskyddsförening gör gällande att kommunens ställningstagande den 2 februari 2022 att detaljplanen ej medför betydande miljöpåverkan är felaktig och att lagens krav på miljökonsekvensbedömningen därför inte tillgodosetts.

Förslaget är inte förenligt med tidigare översiktsplan 2006 och ej heller ny översiktsplan 2040, antagen i juni 2022.

Beslutet strider mot bestämmelser och lagrum i plan- och bygglagen och miljöbalken.



Bakgrund: Varamons utveckling till badort och plats för friluftsliv och rekreation

Namnet Varamon kan härledas till gården Varan, omnämnt i slutet av 1300-talet och ordet mo som står för sandig mark. Varamon var en s.k. utmark till gården Varan, som under Vasatiden införlivades med Bispmotala kungsgård. Under Vasatiden hade storskogen i Varamon stor ekonomisk betydelse. Förutom utvecklad skogsnäring, befolkades Varamon av fiskare som under 1800-talet bosatte sig permanent nära stranden. Platsen utvecklades med ofta förekommande mindre tegelbruk men först efter förra sekelskiftet utvecklades platsen succesivt som badort.

Varamon är Nordens och norra Europas största insjöbad. I samband med ökande antal badgäster växte caféer och serveringar fram. År 1912 fick Varamon sitt första turisthotell, varefter pensionat, vandrarhem, matserveringar växte fram. Under glansperioden på 30-talet kom många besökare via "badtåg" från omgivande större städer, såsom Örebro och Linköping. I samband med att minigolfbanor etablerades, växte även ett nöjesliv fram.

På 1920-talet började även sommarstugor byggas. Dåtida stadsplanering införde begränsningar för denna byggnation och införde regler för att byggnationen skulle ske på stora tomter så att Varamons karaktäristiska natur av tallskog och ekar med dess rika fauna skulle skyddas, samt att platsens kännemärke som besökare för friluftsbad, friluftsliv och rekreation, jämte den utvecklade besöksnäringen, skulle bibehållas.

Utvecklade grunder

Felaktigt ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Föreningen anser att kommunens ställningstagande om att detaljplanen ej medför betydande miljöpåverkan är felaktig. Som en följd av detta har lagens krav på miljökonsekvensbedömningen inte tillgodosetts, utan detaljplanen beslutats på bristfälliga underlag, vilket i sin tur lett till ett felaktigt detaljplanebeslut.

Ingreppen är stora och sker i en känslig miljö. Kommunen själv redovisar uppgifter som stödjer att det rör sig om betydande miljöpåverkan i beslutsdokumentet ([bilaga 1](#))

"Ekarna i området är en viktig länk mellan värdekärnorna vid Gustavsberg och Marieberg. Området för den aktuella detaljplanen ligger inom en värdestrukt för ädellövstrukturer samt innehåller även såväl värdenätverk som en värdekärna för ädellövträd på grund av de grova ekarna. Området är alltså av stor betydelse och ett viktigt spridningsstråk för arter kopplade till ek och andra ädellövträd. I fastighetens södra gräns finns flera stora, grova ekar över 300 cm i omkrets. I fastighetens sydvästra hörn finns ett område som hyser värdefulla efterträdare av främst ek, vilka är viktiga för att fylla ädellövstrukturernas luckor i tid och rum, vilket behövs för att säkerställa en



framtida hållbar ekologisk status för området. De grova ekarna hyser redan idag signalarter (Skogsstyrelsen), hyser möjligen rödlistade arter och kan med stor sannolikhet förväntas utveckla ytterligare mycket höga värden över tid kopplat till såväl lav- och svampfloran som insekts-, fågel- och fladdermusfaunan, då det finns sådana värden i det direkta närområdet. För att bibehålla och vidareutveckla dessa värden krävs det att man bevarar gamla ekar samt säkerställer föryngring i alla åldrar.”

(Källa: Undersökning om betydande miljöpåverkan, Detaljplan för Kantarellen 5, Varamon, Motala kommun, Östergötlands län (dnr SB-2020-0015), sidan 12)

I granskningsområdet framförde länsstyrelsen att myndigheten:

”anser att genomförandet av detaljplanen kommer att medföra avsevärd och negativ påverkan på befintliga natur- och kulturvärden”. Länsstyrelsen framför att ”den föreslagna exploateringen på platsen är enligt Länsstyrelsen inte lämplig till denna omfattning”.

Föreningen ansluter sig till länsstyrelsens slutsats, och finner att den ger ett starkt stöd till att kommunens slutsats om miljöpåverkan är felaktig.

Detaljplanen avviker från översiktsplanen

Då kommunen konstaterar att planförslaget avviker mot gällande översiktsplan, argumenterar de i stället att planen är förenlig med översiktsplanens övergripande målsättning om förtätning inom eller i nära anslutning till den befintliga stadsstrukturen. Därmed hävdar kommunen att planförslaget ändå bedöms vara lämpligt trots förslagets omfattning och planerad bebyggelse med 5-våningshus, 40-talet lägenheter och hushöjd som kraftigt avviker i en känslig miljö med befintlig bebyggelse. Platsen Varamon anser vi inte alls ska jämföras med Motala tätorts övriga bostadsområden och stadskaraktär. Varamon är unikt och planeringen bör förutom nuvarande status i natur och bebyggelse utgå från ett historiskt perspektiv för en långsiktigt hållbar utveckling.

Motala kommun har aldrig pekat ut Varamon som stadsdel och bostadsområde. Av den anledningen saknas en övergripande analys som belyser Varamon i ett helhetsperspektiv. Därmed tillgodoser inte detaljplanen översiktsplanens mål att förtäta bebyggelsen i Varamon. Naturskyddsföreningen i Motala anser att argumentationen för förtätning och den iögonfallande bristen på natur- och kulturhistorisk helhetssyn är klandervärd. Den antagna detaljplanen för Kantarellen 5 synes konstruerad för att tillfredsställa ett privat initiativ, och tar inte nödvändiga hänsyn till de känsliga miljöerna som berörs.

Planförslaget är inte förenligt med planlagstiftningen

I översiktsplanen 2006, sid 91, anges följande: *”Genomgående gäller dock att all bebyggelse måste anpassas till Varamons öppna karaktär av naturmark och till den viktiga funktion området har som rekreativområde och besöksmål. Det innebär att bebyggelsens skala och*



omfattning hålls nere och att stora tomter är att föredra.” Detaljplanen uppnår inte en god gestaltning, då den gestaltning som kommunen presenterar inte utgår från befintliga förutsättningar och tidigare ställningstaganden. Detaljplaneförslaget är således inte förenligt med gällande planeringslagstiftning. Kommunen följer inte Boverkets vägledning, det s.k. anpassningskravet. Man följer heller inte hänsynskravet på lämplighet med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. Kommunens föreslagna flerfamiljbebyggelse med två huskroppar i sammanlagt fem våningar om max 17,5 meter i höjd är helt olämplig till både höjd och omfattning. Avvikelsen är för stor och omfattande i jämförelse med nuvarande område som präglas av småskalig fritidsbebyggelse i ett rikligt trädbevuxet markområde. Detaljplanens tillåtelse över byggnadernas höjd och volym påverkar omgivningen på sådant sätt att detaljplanen strider mot både hänsynskravet i 2 kap. 8 § PBL och anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Artskydd och riksintresse för natur

Grundlig artskyddsutredning saknas

För att kunna genomföra en strategisk miljöbedömning krävs framförallt att arter knutna till gamla ekar och tallar och den kända förekomsten av fladdermöss, har inventerats. Hur ska man annars kunna bedöma att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Vi kan notera träd som enligt planen behöver tas ned utgörs av en tall med 76 cm i stamdiameter och tre skogsekar, varav en ek har stamdiameter på 99 cm samt två ekar med 48 cm i stamdiameter.

Skyddsvärda träd

Den grova eken och kanske fler träd omfattas av bestämmelserna om särskilt skyddsvärda träd, enligt Naturvårdsverkets definition. Att ta ned ett särskilt skyddsvärt träd innebär en väsentlig förändring av naturmiljön där livsmiljöer går förlorade. Många anser att det just är livsmiljöerna som försämrats i stora delar av landskapet som orsakat omfattande nedgångar av antalet insekter, som forskare dokumenterat 2017. När vi läser Länsstyrelsens granskningsyttrande efterlyser myndigheten en mer grundlig artskyddsutredning. Länsstyrelsen rekommenderade i sitt granskningsyttrande ”att den fortsatta processen med detaljplanen avvaktar till artskyddsfrågan är utredd och nödvändiga anpassningar som följer av den har vidtagits”. Vi anser att de planerade ingreppen på värdefulla träd innebär att planen medför betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning borde ingått i planhandlingarna. Denna försummelse är ett av flera skäl för domstolen att upphäva kommunens antagna detaljplan.

Fladdermöss

Bland arter som drabbas när livsmiljöer försämrats finns fladdermössen. I Motala kommun har sju arter av fladdermöss påträffats och vi noterar i Artdatabanken att fynd av dessa även rapporterats från Södra Varamon. Samtliga förekommande arter av fladdermöss är fridlysta och därmed är deras fortbestånd och livsmiljö införlivade i svensk lagstiftning. Flera fladdermusarter väljer träd såsom ek, bok och ask men också andra lövträd som koloniplats.



Fladdermössen kan röra sig inom stora områden i jakt på föda. Den gjorda boplatsinventering av fladdermöss som presenteras i detaljplaneunderlaget är torftig och den slutsats att den planerade exploateringen på Kantarellen 5 inte ger några effekter på fladdermusarterna på regional eller nationell nivå är irrelevant då inventeringen endast gjorts av boplatser och genomförts under en dag i mars månad.

Ökade ljusföroreningar

Ljuspåverkan från en omfattande byggnation med 5 våningar och 40 lägenheter ökar ljusföroreningarna och ju högre byggnation desto större ljusspridning sker i området. De vetenskapliga beläggen har under senaste decenniet ökat för att ljusföroreningar har betydande ekologiska konsekvenser. Detta är ett underskattat miljöproblem och har inte beaktats i detaljplaneförslaget vad gäller livsmiljön för arter som undviker ljus, t.ex många fladdermusarter och insektsarter. De ekologiska effekterna kan bli betydande, särskilt om ljusföroreningarna drabbar skyddade områden eller hotade eller prioriterade arter. I dessa fall krävs åtgärder enligt miljöbalkens hänsynsregler och förordningarna om områdesskydd och artskydd. Ökade ljusföroreningar innebär ytterligare ett skäl för att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Jäv

Naturskyddsföreningen i Motala riktar invändning om jäv mot ledamoten i kommunfullmäktige, Caroline Unéus, tillika ordförande för Samhällsbyggnadsnämnden senaste mandatperiod, 2018-2022. Bakgrunden till den idag gällande detaljplan är ett antal fastighetsbildningar gjorda i aktuellt område. År 2013 sålde kommunen mark på ca 1400 m² som var klassad som parkmark och låg intill köparens tomt. I det köpeavtal som upprättades med ett markpris på 100 kr. För markområdet, där största delen var parkmark, villkorades att parkmarken skulle klassas om till villamark i en ny detaljplan genom att kommunen upprättade en ny detaljplan. som bekostades av fastighetsägaren. Enligt Naturskyddsföreningen borde marken värderats som villamark till ett markpris på 1000 kr, då parkmarken skulle klassas om till villamark. Fastighetsägaren förvärvade ytterligare mark från en grannfastighet och som genom fastighetsbildning inkluderades i övrig förvärvad mark, vilket blev fastigheten Kantarellen 5 i den nya detaljplanen som blev klar 2015. I oktober 2017 begärde fastighetsägaren för Kantarellen 5 återigen en ny detaljplan. Detta trots att den nyligen framtagna detaljplanen hade en genomförandetid kvar till 2020-04-13. Fastighetsägaren till Kantarellen 5 och dennes make, bedriver privat fastighetsföretag. Maken innehar posten som ordförande i Bostadsstiftelsen Platen, tillika den s.k. allmännyttan i Motala. Maken, den formella ägaren av fastigheten, har under den nu avslutade mandatperioden representerat Moderaterna som ersättare i Kommunstyrelsen Den nya detaljplan som begärdes 2017 är den nu antagna detaljplan som har överklagats. Förslaget till ny detaljplan kritiserades av många ägare till närliggande fastigheter, men även av en stor allmänhet. Bland kritikerna var Naturskyddsföreningen i Motala som påpekade farhågor för otillåtet gynnande av enskild. Kritik för brister i följsamhet av gällande rättsprinciper som styr all myndighetsutövning framfördes. Även den kraftiga avvikelserna med den omgivande bebyggelsen i en känslig miljö kritiserades också. Frågor som kunde



misstänkas grunda sig på korruption såsom missbruk av förtroendeställning ställdes. Innan den nya detaljplanen för flerfamiljshus med 40 lägenheter var beslutat såldes Kantarellen 5 den 23 maj 2022 för 10.483.000 kr enligt uppgift i Motala Vadstena Tidning. Detta visar på en mycket hög värdestegring av fastigheten enbart beroende på föreslagen detaljplaneändring. Jävsgrunden, ett delikatessjäv, är avsedd att fånga upp omständigheter som kan rubba förtroendet för någons opartiskhet eller risk för partiskhet. Vi anser det är uppenbart att ordföranden i Samhällsbyggnadsnämnden genom att vara partikollega och inneha en hög position inom den lokala bostadssektorn har en sådan relation som kan utlösa ett jäv. Det bör i sammanhanget noteras att beslutet i kommunfullmäktigen inte tagits i enighet och att några ledamöter vägrade delta i beslutet med hänvisning till att jäv förelåg hos majoriteten.

Kommunens beslutsdokument om betydande miljöpåverkan **1)**, Naturskyddsföreningens samrådsyttrande **2-4)** med bilagor från 10 maj 2021 över detaljplanen samt vår debattartikel i Motala Vadstena Tidning avseende bristande myndighetsutövning i Motala kommun **5)** och kopia på protokoll för konstituerande styrelsemöte för Motala Naturskyddsförening 22-03-19 **6)** bifogas.

Med ovanstående underlag är Naturskyddsföreningen i Motalas yrkande att Mark- och miljödomstolen upphäver Motala kommunfullmäktiges beslut 2022-08-22 § 97 SB-2020-15.

Naturskyddsföreningen i Motala

Rolf Ström, styrelseledamot och firmatecknare

Adressuppgifter

Klagande: Naturskyddsföreningen i Motala

Organisationsnummer: 824001-0606

Namn och adress:

Naturskyddsföreningen i Motala

c/o Eva-Britt Kemmer

Dalgatan 45, 59161 Motala

E-post: Motala@motala.naturskyddsforeningen.se

Kontaktperson och firmatecknare:

Rolf Ström, Stekelstigen 14, 59152 Motala, pers.nr 470829-2059

Tel: 070-5438251 Rolf Ström,

E-post: strom.rolf@gmail.com