



## Yttrande över Detaljplanen för Djurkälla 10:62 m.fl.

### 1. Övergripande

Naturskyddsföreningen i Motala har granskat det omfattande detaljplaneförslaget för Djurkälla och Kårsby, vilket avser nya bostäder på oexploaterad mark och förtätning genom omvandling av befintliga fritidshus till permanentboenden. Därmed etableras en ny tätort nordväst om Motala. Föreningen anser att förslaget brister i kvalitet, objektivitet och saklighet, vilket försvårar analysen för civilsamhället och sakägare. Planens genomförande skulle innebära omfattande exploatering av områden med höga natur- och kulturvärden, inklusive jordbruksmark och riksintressen för rekreation och friluftsliv.

#### 1.1 Miljöbedömning

Naturskyddsföreningen i Motala anser att redovisad undersökning om betydande miljöpåverkan av detaljplanen är grovt felaktig, bristfällig och missvisande. Vi anser att det är uppenbart att den föreslagna detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (6 kap 5§) vilket ska föranleda att en miljökonsekvensutredning upprättas. I den dokumenterade "Undersökning om betydande miljöpåverkan" anges det att vissa frågor och värden redan är bedömt i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för planprogrammet Bromma, Kårsby och Djurkälla. Denna MKB från 2019 bygger på ett planprogram med mycket lägre omfattning av tänkt exploatering för byggnation av nya bostäder och omvandling av befintliga fritidsboenden till permanenta boenden jämfört med nuvarande förslag. Då huvudsaklig nybyggnation planeras ske på brukningsvärd jordbruksmark, bryter kommunen mot gällande rätt. Dessutom har ytterligare natur- och kulturinventeringar visat att planområdet är än mer skyddsvärt. Till detta tillkommer att den s.k. tätortsutbyggnaden inte ligger i direkt anslutning till Motala tätort. Även en seriös, saklig och objektiv lokaliseringsprövning saknas, vilket understryker behovet av en strategisk miljöbedömning och upprättandet av en ny MKB.

Föreningen uppmanar Motala kommun att avstå från exploateringen och följa svensk miljö- och planlagstiftning samt gällande EU-lagstiftning.

#### 1.2 Tätortsutbyggnad

Planens syfte att möjliggöra en tätortsutbyggnad nordväst utanför Motala tätort skulle skapa en "satellit" till Motala stad. Detta bryter dock mot principen att tätortsutveckling ska ske i direkt anslutning till befintlig tätort. Området är inte en



sammanhängande del av tätorten, Vi anser att planen inte tar hänsyn till de juridiska kraven vid en sådan utveckling i föreslagen detaljplan. Föreningen anser att planområdet riskerar att påverka och skada flera riksintressen, biologisk mångfald, artskydd och nationellt beslutad klimatomställning. Naturskyddsföreningen uppmanar därför Motala kommun att helt avstå från föreslagen exploatering.

Kommunen anger att "Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en tätortsutbyggnad av Motala stad i Djurkälla..." Man beskriver aktuellt detaljplaneförslag som en första del av planläggning som utgår från Planprogram Bromma, Kårsby och Djurkälla. Men i det aktuella detaljplaneförslaget byggs inte Motala tätort ut sammanhängande från nuvarande tätortsgräns. Vi anser dock att Djurkällaplanen måste inkludera och ta höjd för miljöbedömning och påverkan för samtliga etapper i planprogrammet, vilket innebär påverkan och risk för utbyggnad av nytt vägnät för riksintresset väg 50 och den omfattande exploateringen av jordbruksmark i Kårsby och Bromma.

## 2. Jordbruksmark och lokaliseringsprövning

En betydande del av den föreslagna exploateringen ska ske på jordbruksmark. Enligt miljöbalken får sådan mark tas i anspråk endast för bebyggelse om det behövs för att tillgodose annat väsentligt samhällsintresse och om kommunen kan visa att detta inte tillgodoses på annan mark i kommunen. Kommunen är skyldig att visa en sådan lokaliseringsprövning. Naturskyddsföreningen i Motala anser att kommunen inte genomfört någon seriös, objektiv och saklig lokaliseringsprövning, varken i Planprogrammet för Bromma, Kårsby och Djurkälla eller i Översiktsplan 2040. Vi anser inte att kommunen har ett underlag för sitt uttalande i föreslagen plan att "*Alla de alternativa lokaliseringarna som är utpekade i planprogrammet består idag antingen av jordbruksmark eller grönområden med låga naturvärden i olika stor omfattning.*" Kommunens lokaliseringsprövning ska omfatta hela kommunen om det väsentliga samhällsintresset (bostadsförsörjning) inte är begränsat till Motala tätort.

Till ovanstående vill vi tillägga att föreningen anser att kommunens bostadsförsörjningsprogram med mål att befolkningens mängd i kommunen ska nå 50 000 invånare är orealistisk. I SCB:s demografiska rapport 2024:3 beräknas befolkningen i Motala förändras från dagens ca 43 700 invånare till 42 500 invånare 2040. Även om denna framtidsuppskattning från SCB kommer att avvika något, anser vi att dagens befolkningsmål är helt orealistiskt och kräver en revidering av den 3 år gamla Översiktsplanen.



### 3. Naturvärden

#### 3.1 Artskydd

Detaljplaneområdet omfattar områden som är av riksintresse för naturvård och biologisk mångfald. Naturskyddsföreningen i Motala anser inte att detaljplaneförslaget tillräckligt beaktar de viktiga naturvärden som finns i området inklusive spridningssamband för fladdermöss, insekter och andra arter. De inventeringar som har genomförts av kommunen är otillräckliga, och föreningen anser att naturvärdena är felbedömda. En genomförd inventering av fladdermöss där 5 arter påträffades och ytterligare 2 arter antas finnas i området. Bland annat påträffades en koloni av Nordfladdermushonor i en björk. Även fortplantningsområden och viloplatser för fridlysta arter hittades. Här konstaterades även viktiga spridningsområden bland annat mellan Vättern och Djurkällaplatån där fladdermössen flyger i de mörka skogarna. Naturskyddsföreningen i Motala har också noterat att inventeringen av fladdermössen tycks ha skett endast vid ett tillfälle och trots detta inhämtat detta rika resultat. Föreningen protesterar kraftfullt mot denna oseriösa planlösning byggd på fria tankar om hur ljusföroreningarna fungerar. Vi anser det uppenbart att den föreslagna exploateringen påtagligt kommer att skada fladdermössen i området.

#### 3.2 Djurkällaplatån

Riksintresse för naturvård – Djurkällaplatån, ska skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar naturmiljön. Naturskyddsföreningen i Motala har noterat att planförslaget innefattar en s.k. möjlig exploatering inom avgränsningen för Djurkällaplatåns naturvårdsområde. Här innehåller planen förslag till bebyggelse i vad man kallar "slänten" till platån. Denna s.k. "slänt" ingår i riksintresset Djurkällaplatån och utgör en "distalkant" av isälvsdeltat, som benämns Djurkällaplatån. Det är således inte tillåtet att exploatera det föreslagna delområdet norr om Lemundavägen.

#### 3.3 Ängs- och betesmark

I undersökningen för betydande miljöpåverkan noteras det att denna Ängs- och betesmark (nr 32 Naturvärdesinventeringen) inte ingår i planområdet. I planhandlingen är följande noterat: "*Området med ängsmark ingår inte i planområdet för att inte försvåra brukandet av marken då det skulle innebära tillståndsplikt för djurhållning om det planlagdes som ängsmark. Bedömningen är därför att planläggningen inte innebär betydande påverkan på naturvärdet ängar och betesmark.*" Detta är synnerligen bedrägliga tankar som skadar en korrekt tillståndshantering. Om man redan i planeringen försöker kringgå lagar och bestämmelser, är detta under all kritik. Vad man inte tycks inse är att en tillståndsprövning kan göras efter fastställd plan om någon bostadsköpare med exempelvis djurallergi skulle klaga på närliggande betesverksamhet. Även om ängs- och betesmarken ligger utanför detaljplaneområdet ska betesverksamheten bedömas som att detta ska antas medföra betydande miljöpåverkan.



### 3.4 Spridningssamband Vättern och Skogen på Djurkällaplatån

Kommunen anser sig ha tagit påverkan på de viktiga spridningssambandsområdena mellan Vättern och skogen, i beaktning genom att planlägga en 60 meter bred naturkorridor som naturmark. Med försiktighetsprincipen i beaktande är denna lösning helt oacceptabel. Det är orealistiskt att tro att man kan förhindra de skadliga ljusföroreningarna och lika orealistiskt att tro att t.ex. fladdermössen kommer att bortse från ljus utanför denna smala korridor.

## 4. Kulturvärden, landskapsbilden och kulturmiljön

Under avsnittet "Dokument om betydande miljöpåverkan", har Jordbruksmark, landskapsbild och kulturmiljö tagits upp. Naturskyddsföreningen i Motala kritiserar skrivningen om den visuella analys som presenteras i Planprogrammet, då man försöker förminska värdet av landskapet med jordbruksmark som är föremål för bostadsexploatering.

Genom tips kom Naturskyddsföreningen i Motala över ett material avseende kulturinventering, som kommunen beställt, men inte publicerat i samrådhandlingarna för Planprogrammet och ÖP-2040. Inventeringen hade som utgångspunkt att ringa in i Motala kommuns historiska framväxt. Fokus låg på att identifiera byggnader och bebyggelseområden som bedömts hamna i värdekategorierna mycket högt och högt kulturhistoriskt värde. Här finns förutom Djurkälla stora slättby också gårdarna Bromma, Kårsby och Illersjö. Om Djurkälla skrivs bl.a. följande: *"Det socialhistoriska värdet förstärks ytterligare genom de närliggande herrgårdarna Lindenäs säteri och Norra Freberga men också av Bromma, Kårsby och Illersjö. Djurkälla är en ovanligt stor slättby som med sitt unika läge vid Vätternstranden och gårdarnas tydliga och välbevarade uttryck för herrgårdsidealet i byggnader, alléer och trädgårdar, besitter ett stort kulturhistoriskt värde."* Under befintligt skydd punktats följande upp:

- *"Alla byggnader omfattas av varsamhetskravet och underhållskravet enligt Plan- och bygglagen, Särskilt värdefulla byggnader och bebyggelseområden får inte förvanskas, enligt samma lag.*
- *Åkerholmar, odlingsrösen, stenmurar och alléer omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken.*
- *Söder om vägen tillåts endast bostäder för jordbrukets behov, som ersättning för befintliga och för att möjliggöra generationsboende".*

Under Rekommendationer punktats följande upp:

- *"Vid eventuella förändringar i miljön ska hänsyn tas till miljöns betydelsefulla karaktärsdrag, områden och objekt.*
- *Grusvägar fram till gårdscentrum bör inte asfalteras eller breddas och dess sträckning bör värnas liksom träden i anslutning till vägen.*
- *Byns bebyggelse borde dokumenteras."*



Vid beskrivning av Djurkälla landskap anser Naturskyddsföreningen i Motala ska inkluderas **hela området** som kan antas innefatta Djurkälla frälseutjord, dvs all mark mellan Sunnanvindsvägen och Notvarpsstigen.

## 5. Sociala värden

Naturskyddsföreningen i Motala vill tydliggöra de negativa sociala konsekvenserna av detaljplaneförslaget. Djurkälla är ett viktigt rekreativt område för många Motalabor, och över 687 personer har idag skrivit under en protestlista mot planerna. Området används flitigt för friluftsliv, cykling och vandring, och en exploatering skulle förstöra de öppna vyerna och naturvärdena som uppskattas högt av allmänheten.

## 6. Ekonomiska konsekvenser

Föreningen kritiserar också kommunens ekonomiska bedömningar, särskilt när det gäller trafik- och infrastrukturplanering. Vi ifrågasätter om kommunen har de resurser som krävs för att underhålla och utveckla de vägar och transportinfrastrukturer som krävs för att stödja den planerade bostadsutbyggnaden. Det saknas en tydlig ekonomisk kalkyl som visar hur de ökade kostnaderna för underhåll och utveckling av vägar ska finansieras. Likaså saknas en ekonomisk kalkyl för kommunen, att som huvudman ta ansvar för de allmänna platserna.

## 7. Planprojektets uppbyggnad och fördelning av ansvar

Planområdet består av fyra större stamfastigheter, med olika ägare. Dessa fyra stamfastigheter är Djurkälla 10:62 (Riksbyggen), Djurkälla 10:14, Illersjö 1:3 och Kärsby 1:7. Alla utom Kärsby 1:7 har ansökt och erhållit positivt planbesked av samhällsbyggnadsnämnden. Till detta tillkommer ett hundratal privatägda bostadsfastigheter i detta planområde, vilka inte är aktiva parter i planarbetet. Dessutom tillkommer sex samfälligheter inom planområdet.

Naturskyddsföreningen i Motala vill påpeka att den komplexitet som kommunen skapat i planorganisationen försvårar att analysera projektet. Vi ser oklarheter kring byggherreansvaret och om planprojektet utförs i någon form av exploatörsdrivet projekt. Den roll, ansvar och befogenhet som gäller för de 3 - 4 fastighetsägarna (avsnitt 6.3 Fastighetsrättsliga frågor) måste klargöras och förtydligas bättre, inte minst för de många övriga mindre fastighetsägarna.

I avsnitt 6.1.1 anges det att "Motala kommun avses vara huvudman för allmän platsmark och ansvarar för genomförandet av detaljplanen samt driften och underhållet på allmän platsmark." Vi anser att det måste klargöras om kommunens huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet är en förutsättning för



detaljplanens genomförande eller om det endast är en vision. Frågan har dessutom bäring på det som anges under avsnitt 6.2 Mark- och utrymmesförvärv.

## **8. Riksbyggen (förvärv och beställare av detaljplan):**

2022-10-18 ansökte Riksbyggen om detaljplan för utveckling av sin fastighet för bostadsändamål i enlighet med planprogram. 2023-05-31 fick Samhällsbyggnadsnämnden Kommunstyrelsens uppdrag att upprätta en detaljplan för Djurkälla 10:62 m fl. Bakgrunden till Riksbyggen ekonomiska förenings agerande som beställare av detaljplan är att de förvärvade fastigheten Djurkälla 10:62 m.fl. år 2022. En stor del av fastighetsförvärvet inkluderade jordbruksmark. För att Riksbyggen, som juridisk person, skulle kunna förvärva fastigheten med jordbruksmark, krävdes ett förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen. Riksbyggen ansökte därför om förvärvstillstånd hos Länsstyrelsen. Förvärvstillstånd beviljades trots att någon juridiskt bindande detaljplan saknades, vilket Naturskyddsföreningen kraftfullt protesterade emot då tillståndsbeslutet av Länsstyrelsen stod i strid mot gällande rättspraxis. Naturskyddsföreningen anmälde Länsstyrelsen för detta tillståndsbeslut till JK, som meddelade att de inte kan pröva ett enskilt ärende. Genom förvärvstillståndet kunde Riksbyggen ansöka om lagfart som beviljades. Naturskyddsföreningen i Motala är mycket kritisk gentemot Länsstyrelsens felaktiga beslut, då det i praktiken innebär att man tagit ställning för den ändring av markanvändningen som innebär att man ska tillåta bostadsexploatering på den aktuella jordbruksmarken.

Genom Länsstyrelsens förfarande att gå in och ta över kommunens planmonopol, blir myndigheten jävig som myndighet med tillsynsansvar över kommunens detaljplanering och som samrådspart gällande kommunens miljöbedömning mm.

## **9. Ansvarig myndighetsutövare**

Ansvar för objektivitet, saklighet, kunskap mm. är oklart med det stora antalet aktiva fastighetsägare till stamfastigheterna i planarbetet. Hur garanteras likabehandling för de mindre fastighetsägarna och objektiviteten gentemot de större fastighetsägarnas intressen, då man i viss mån driver projektet exploatörsdrivet?

Med fler byggherrar som dessutom kan anses vara sakägare gentemot varandra, krävs utvecklade och tydliga rutiner för att säkerställa planeringsunderlag för en god myndighetsutövning, som helt ligger på Motala kommuns ansvar. Riksbyggen är beställare av detaljplan för Djurkälla 10:62, byggherre och exploatör. Det bör även klargöras tydligare om Riksbyggen även är sakägare gentemot grannar med större stamfastigheter och som också är aktiva i planarbetet. Likaså behöver det tydliggöras om Riksbyggen även är beställare och/eller uppdragsgivare gentemot konsulter som tagit fram planeringsunderlag. Hur säkras då Motala kommun, genom detta upplägg



av projektorganisationen att myndighetsutövningens krav på objektivitet och saklighet beaktats i planeringsunderlaget samt att likställighetsprincipen följs enligt kommunallagen?

## 10. Risker för människors hälsa eller för miljön

I gjorda beräkningar av föroreningar förväntas föroreningsmängderna öka för samtliga förorenande ämnen pga. att grönområden ersätts av bostadsområden. Detta faktum understryker den påtagliga miljöpåverkans allvar och att den föreslagna bostadsexploateringen bör läggas ned. På sidan 32 har kommunen noterat följande: *"Utifrån status på vattenförekomsten, de ökade utsläpp som förväntas efter exploateringen (både utan och efter rening), samt recipientens storlek (Vätterns storlek – vår anmärkning) bedöms exploateringen inte medföra risk för att försämra recipientens möjlighet att uppnå MKN, förutsatt att beskrivna reningsåtgärder för dagvatten (eller likvärdiga reningsåtgärder) vidtas. Planförslaget bedöms därmed inte ha någon påverkan på dagvatten-recipientens möjlighet att uppnå MKN."* Kommunens resonemang bygger på att man hänvisar till en utspädningseffekt, eftersom Vättern är en så stor sjö. Det kommunen bortser ifrån är Vattendirektivet som innebär att man inte får föra ut föroreningar.

## 11. Slutsatser och rekommendationer

Vår analys pekar på omfattande negativa konsekvenser för jordbruksmark, landskapsbild, biologisk mångfald och kulturmiljöer som vi beskrivit ovan. Naturskyddsföreningen i Motala anser att Motala kommun helt ska avstå från den planerade exploateringen av Djurkälla.

Motala den 2024-09-16

### Naturskyddsföreningen i Motala

Eva-Britt Kemmer, ordförande  
Rolf Ström, medlem