



PARTER

Klagande

1. Bo G Johansson
Portalgatan 9
754 23 Uppsala

2. Carina Johansson
Portalgatan 9
754 23 Uppsala

3. Håkan Jungbeck
Fågelvägen 1
591 72 Motala

4. Lena Zetterholm Jungbeck
Fågelvägen 1
591 72 Motala

5. Herta Strömberg
Varmovägen 53
591 72 Motala

Motpart

1. Motala kommun
591 86 Motala

2. Lalandia A/S
Lalandia Centret 1
DK-4970 Rødby

Ombud för nr 2: Advokaterna Johan Åberg och Mikael Wärnsby samt
bitr.jur. Tor Pöpke
Advokatfirman Lindahl KB
Studentgatan 6
211 38 Malmö

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktige i Motala kommuns beslut från den 10 december 2018 i ärende nr 17-SB0011, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Fjällskivlingen 1, Motala kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
 2. Mark- och miljödomstolen upphäver Kommunfullmäktige i Motala kommuns beslut att anta detaljplan för Fjällskivlingen 1.
-

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Motala kommun beslutade den 10 december 2018 att anta en detaljplan för Fjällskivlingen 1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra semesterboende för tillfällig vistelse. Detaljplanen är en av fem separata detaljplaner inom ramen för Varamonprojektet Lalandia.

Detaljplanen har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen i Östergötlands län (länsstyrelsen) beslutade den 20 december 2018 att inte överpröva Motala kommuns beslut enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Den 28 juni 2019 beslutade mark- och miljödomstolen att avvisa ett antal klaganden, däribland föreningen Varamons Vänner. Beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som avslog överklagandena men lämnade möjlighet för överklagande till Högsta domstolen avseende klagerätten för föreningen Varamons Vänner. Den 15 december 2020 beslutade Högsta domstolen att inte meddela prövningstillstånd i frågan.

YRKANDEN M.M.

Håkan Jungbeck, Lena Zetterholm Jungbeck och Herta Strömberg har i likalydande överklaganden yrkat att detaljplanen ska upphävas.

Till stöd för sin talan anför de i huvudsak följande. Den 5 april 2017 undertecknade Lalandia A/S och Motala kommun ett markanvisningsavtal som arbetats fram som ett led i processen mot en etablering av ett vattenland med tillhörande semesterhus i Motala. Totalt omfattas 282 500 – 318 000 m² mark i området södra Varamon, fördelat på fem detaljplaneområden. Det koncept som exploatören avser att etablera innefattar ett semestercenter med stort vattenland inomhus med sportaktiviteter, nöjesaktiviteter. Inom övriga detaljplaneområden planeras ett uppföras semesterhus,

lägenhetshotell med sammanlagt 550 semesterbostäder. Exploateringen förändrar hela vattenfronten både från land- och sjösidan.

Riksintressena för rörligt friluftsliv, naturvård, naturmark och Natura 2000-område bedöms påverkas negativt.

Den turistekonomiska rapporten som framställts av HUI har inte beaktat några snitt per antal besökare, barnfamiljer eller hög-/lågkonjunktur. Inte heller har man beaktat konkurrerande verksamheter som finns i bl.a. Örebro, Västervik och Göteborg som ska uppgöra Sveriges största äventyrsbad samt Köpenhamn som planerar att uppföra ett vattenland som kommer att bli världens femte största vattenland.

Syftet med detaljplanen för fastigheten Fjällskivlingen 1 är att bereda mark för byggnation av 16 semesterbostäder i 1-2 våningar samt 25 parkeringsplatser för fastighetens behov. Strandskyddet återinträder och har upphävts i detaljplanen. I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) framförs att det kan vara svårt att finna motiv för detta då dessa semesterbostäder kan bedömas vara ett enskilt intresse som inte nödvändigtvis måste ligga inom strandskyddat område. Vid exploatering av strand- och vattenmiljöer i och i anslutning till sjöar och vattendrag kan hoten från exploatering vara bl.a. bostäder där den naturliga strandmiljön förändras vid förstärkningar, anläggning av gräsmattor, avverkning av träd och hårdgörande av markyta.

Verksamheter eller åtgärder som ett betydande sätt kan påverka ett Natura 2000-område kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. På området idag finns tallskog med storvuxna träd och en stugby med 12 campingstugor, vars höjd är till fördel för miljön och omkringboende. Där finns även ett bostadshus från 1920-talet. Detta hus har Motala kommun för avsikt att riva för att bereda ytterligare mark att bebygga med semesterbostäder. Prövning angående rivningslov pågår och ett beslut om detaljplanerna kan därför inte tas förrän denna prövning är klar.

Strandskydd

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. För att särskilda skäl ska föreligga krävs att intresset av att bygga inte kan tillgodoses utanför området. Motala kommun har inte utrett om byggnationen kan tillgodoses utanför planområdet och gör bedömningen att intresset av en etablering väger tyngre än strandskyddet.

Strandskyddet består företrädesvis av gamla tallar och har stor betydelse för den biologiska mångfalden. Tallarna är synonyma med miljön i Varamon och behövs för att bidra till att binda sanden, förhindra erosion och strandsflykt. Risken är även stor att de sparade tallarnas rotsystem med stor sannolikhet kommer att skadas och träden dö på grund av de omfattande schaktarbeten som skulle behöva genomföras i området vid byggnationen.

Rotkartering av tallar har gjorts som underlag till detaljplanearbetet där det rekommenderats att schaktning inte sker närmare än 10 meter från stammarna. Rekommendationen ges med hänsyn till att tallarna i Varamon växer i sandjord till ren sand samt att de är höga och vindutsatta.

Eventuell exploatering i den omfattning som planeras för Lalandias etablering kräver rejält tilltagna kompensationsåtgärder. Nya träd kan inte ersätta gamla eftersom träden i Varamon uppskattas till en ålder av 100-200 år. Gamla träd har biologisk mångfald och ingår i ekosystemet med influensområden. Motala kommun har föreslagit kompensationsplantering med proveniens Östergötland. Detta alternativ skulle dock vara verkningslöst med tanke på hur lång tid det tar för tall att nå den status som tallarna i Varamon har. Motala kommun bör helt avstå från exploatering utmed Varamoviken och dess värdefulla naturområden.

Vid en exploatering av strand- och vattenmiljöer i och i anslutning till sjöar och vattendrag kan bland hoten från exploatering vara bl.a. bostäder där den naturliga strandmiljön förändras vid förstärkningar, anläggningar av gräsmattor, avverkning av träd och hårdgörande av markyta.

Till redovisad miljökonsekvens måste en välgrundad motivering till ställningstagande finnas. I MKB:n anges att exploateringen innebär ”viss negativ påverkan” och att den ”är i någon mån negativ och att exploateringen inte bedöms påverka på ett betydande sätt, vilket inte uppfyller kraven på en MKB:s innehåll. Speciellt då exploateringen sker i ett område med ett stort antal riksintressen.

Bland hoten vid exploatering av strand- och vattenmiljöer i och i anslutning till sjöar och vattendrag kan nämnas bl.a. vägar och järnvägar, bostäder, bryggor och badanläggningar, ökat slitage i anslutning till t.ex. bostäder och badanläggning, störning, buller och fysisk störning från trafik m.m.

Sveriges miljömål med ett rikt växt- och djurliv

Sverige har ratificerat FN-konventionen om biologisk mångfald. Genom ratificeringen togs det fram tre övergripande mål: att bevara den biologiska mångfalden, att nyttja mångfaldens komponenter på ett hållbart sätt och att rättvist fördela nyttan av mångfaldens genetiska resurser.

Idag är miljö kvalitetsmålen 16 till antalet och utgör ryggraden i svenskt miljö- och naturvårdsarbete. Ett intensivt miljöarbete pågår i Östergötland och man kan se resultat av genomförda åtgärder.

Enligt skötselplan ”Mariebergs naturområde”, antagen den 20 mars 2007, har det nedtecknats prioriterade bevarandevärden såsom värden knutna till ädellövskog, nyckelbiotopklassad strandskog samt det rörliga friluftslivet.

Strandmiljöer längs vattendrag, sjöar och våtmarken är allmänt erkända som skyddsvärda miljöer med höga naturvärden. Redan innan man vidtar skogsåtgärder måste man lokalisera de biotoper som kräver speciell hänsyn. Med speciell hänsyn menas att biotopen är så pass känslig att normal röjning, gallring och slutavverkning helt och hållet skulle förstöra den. De trädbevuxna kantzonerna längs vattendragen

är viktiga både för vattenmiljön och för många landlevande växter och djur, för fåglar behöver kantzonen vara minst 30 meter bred.

Livsvillkoren för växter och djur försvåras. Den känsliga marken förvandlas till hårdgjorda ytor, många träd kommer att avverkas och den biologiska mångfalden påverkas negativt. Det kommer bli en mycket stor belastning på område och stort slitage på rika naturvärden. Den nuvarande stugbyn är anpassad efter antalet invånare i Varamon. Områdets karaktär kommer att kraftigt förändras till det sämre med kompakt bebyggelse av stugor. De föreslagna husen smälter inte in i bebyggelsen som nu är rådande, dessutom är byggnaderna för höga.

Etableringen kommer att medföra en stor ökning av trafik, avgaser, buller etc. Tillgängligheten till Varamon försvårad för allmänheten men kommer gynna Lalandias gäster.

Lena Zetterholm Jungbeck och Håkan Jungbeck har för egen del anför i huvudsak följande.

Deras närmaste granne västerut är fastigheten Fjällskivlingen 1 och är därmed direkt berörda av detaljplanen. Deras nuvarande utsikt över Vättern kommer i stort sett helt att försvinna vid Lalandias etablering. I dagsläget med befintliga strandstugor har de i princip fri utsikt över Vättern från deras övervåning då dessa stugor är knappt fyra meter höga upp tillnock. Enligt detaljplanen får det nu uppföras 20 hus som får vara upp till 8 meter höga.

De har valt att bosätta sig i Motala och betalat extra för deras fastighet på grund av sjöutsikten. Motala kommun har uppgett att man beaktat siktlinjerna för befintlig bebyggelse, vilket kan ifrågasättas.

Motala kommuns argument för att upphäva strandskyddet är att Lalandias satsning, ett äventyrsbad, ska generera skatteintäkter och arbetstillfällen samt locka till sig andra företag till Motala. Det finns dock inga som helst garantier för att detta

kommer att uppnås. Påståendet om 650 000 årliga besökare är tvivelaktigt.

Uppgifterna kring skatteintäkter, arbetstillfällen och synergieffekter bygger enligt HUI-rapporten helt och hållet på att det verkligen kommer 650 000 besökare. Det är Lalandia som lämnat den uppgiften. Varken Lalandia eller Motala kommun kan påvisa hur siffran tagits fram. Inte heller har man gjort jämförande undersökningar för de danska anläggningarna (Billund och Rødby) kontra den svenska satsningen så som:

- I Motala saknas annan attraktion (i Billund finns exempelvis Legoland).
- Billund har en egen flygplats med in- och utrikes flyg i direkt anslutning till Lalandias anläggning.
- Motala ligger långt från de stora trafiklederna och är heller ingen järnvägsknut medan Rødby har ett helt annat strategiskt läge.
- Befolkningstätheten i Östergötland är avsevärt lägre jämfört med södra Jylland där Billund ligger och Lolland där Rødby är beläget.
- Motalas position i Sveriges inland medför förmodat få besökare från utlandet.

Jämförbara svenska badanläggningar ha betydligt lägre besöksantal. De tre största badanläggningarna i Sverige (Örebro, Västerås och Skövde) kommer inte ens upp i 650 000 årliga besökare tillsammans. Sedan HUI-rapporten skrevs har det kommit uppgifter om att ytterligare äventyrsbad planeras i Sverige, i Sigtuna och Göteborg. Det betyder att anläggningen i Motala bör få svårt att locka till sig besökare från dessa regioner. Motala kommun har avstått från att genomföra en egen, oberoende marknadsundersökning avseende prognostiserade besök. Kommunen menar att de litar på Lalandias uppgifter. Sammantaget betyder det att Motala kommuns argument att anläggningen – utgör ett annat mycket angeläget intresse, inte bör accepteras.

Enligt det köpeavtal som Motala kommun och Lalandia upprättat förbinder sig inte exploatören att bygga något äventyrsbad. Någon återköpsklausul har inte heller tecknats för den händelse Lalandia avstår från att bygga. Eftersom avtalet inte binder Lalandia att bygga äventyrsbadet uteblir de påstådda, långsiktiga fördelarna för samhället. Det blir då inga skatteintäkter, arbetstillfällen eller synergieffekter.

Lalandia ges däremot möjlighet att mot ett vite på 8,5 miljoner sälja marken vidare, då till ett förmodat betydligt högre belopp. I och med att byggkrav saknas för aquadomen kan inte Motala kommun åberopa 7 kap. 18 c § miljöbalken. Att bygga fritidsbostäder inom strandskyddat område bör inte utgöra denna grund.

Lalandias anläggningar i Danmark har inte strandnära lägen. Det närmaste avståndet från fritidsboende till vatten är enligt Google Maps 500 meter. Det finns därför inga skäl för att anvisa strandskyddat område.

Ett äventyrsbad har relativt kort livslängd och uppförandet ger därmed inte långsiktiga fördelar för samhället. Anläggningen kan mycket väl förläggas utanför strandskyddat område och kommunen borde därför ha valt detta alternativ. Motala kommun har inte heller någon plan för vad som kommer att hända med marken den dag äventyrsbadet tas ur bruk.

Bo G Johansson och Carina Johansson har yrkat att detaljplanen ska upphävas. De har även yrkat att syn ska hållas på platsen.

Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande. Detaljplanen ska upphävas i första hand på grund av handläggningsfel hos Motala kommun. De har följt planprocessen från start och har bevakat sina intressen genom att föra fram sina synpunkter, såväl skriftligen som muntligen. Synpunkterna avser i förhållandevis små förändringar av planen med syfte att minimera den negativa påverkan på deras intressen.

Den 14 maj 2018 skickade de in samrådsyttrande och angav tydligt att det avsåg detaljplanen Fjällskivlingen 1. Yttrandet kom fram i tid, vilket även bekräftades dagen därpå. Trots detta togs deras synpunkter inte med och bemöttes inte i samrådsredogörelsen. Endast Bo Johansson omnämndes men inte Carina Johansson. När detta påpekades för handläggaren fick de som svar att deras synpunkter skulle tas in som ett granskningsyttrande och att man då skulle bearbeta planförslaget i den mån det var möjligt samt bemöta synpunkterna i granskningsutlåtandet.

Synpunkterna bemöttes sedan i granskningsutlåtandet men ledde inte till några förändringar.

Eftersom det är fråga om ett utökat planförfarande ska inkomna synpunkter tas med och bemötas i samrådsredogörelsen och det är alltså inte tillräckligt att de omnämns i granskningsutlåtandet. Samrådet är en fortlöpande process och en av de absolut viktigaste delarna i en planprocess. Det ska ge möjlighet till inflytande för olika sakägare och andra intressenter så tidigt som möjligt i processen, när det fortfarande finns stora möjligheter till påverkan. I samrådsredogörelsen ska alla de synpunkter som har kommit fram under samrådet redovisas och behandlas. Att synpunkterna tas med i samrådsredogörelsen gör att även de förtroendevalda i Samhällsbyggnadsnämnden – inte bara tjänstemän inom förvaltningen – får kännedom om alla viktiga synpunkter och kan ta ställning till om eventuella förändringar ska göras innan man beslutar sig för att låta granska förslaget.

Det är alltså högst väsentligt att planförslaget vid granskningen är utformat med all den hänsyn till olika synpunkter som kommunen anser sig kunna ta. På så sätt slipper man göra väsentliga ändringar efter granskningen, vilket annars kan leda till att planförslaget på nytt måste granskas, något som i sin tur fördröjer ett antagande. Det måste vara uppenbart för alla att kommunen inte är så benägen att göra större ändringar när man kommit så långt i processen som granskningsfasen.

Deras fastighet ligger strax norr om planområdet och de är i princip gränsgrannar till Fjällskivlingen 1 och därmed särskilt berörda. De bör således tillhöra den grupp enskilda som är absolut viktigast. Detaljplanen innebär olägenheter då den avsevärt kommer att försämra utsikt och ge skuggverkan. Därför har det varit viktigt att få synpunkterna tillgodosedda. Av samrådsredogörelsen, under p 26, framgår att planförslaget ändras genom en utökning av den punktprickade marken och en sänkning av byggnadshöjden efter synpunkter från andra sakägare strax öster om planområdet. De som bor norr om planområdet har liknande synpunkter med förslag på utökning av den punktprickade marken, minskning av antalet byggnader och sänkning av byggnadshöjden på de delar av planområdet som påverkar deras utsikt

söderut och mot sydväst. De är övertygade om att hänsyn hade tagits till dessa synpunkter om dessa hade redovisats i samrådsyttrandet. Det går inte heller att nöja sig med att andra sakägare framför synpunkter som tagits med och bemötts i samrådsredogörelsen eftersom de inte är de enda berörda norr om planområdet som haft synpunkter och då synpunkterna inte heller är identiska.

Motala kommun har därmed brustit i sin handläggning genom att inte redovisa och bemöta deras synpunkter i samrådsredogörelsen. Det är inte uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet och bristen kan ha påverkat utgången.

I andra hand ska detaljplanen upphävas med hänsyn till att den innebär en betydande olägenhet och då Motala kommun inte har tagit skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden. Det planområde som överklagandet gäller består av en enda fastighet, Fjällskivlingen 1 och har en areal på 7 600 m². Området är i den gällande detaljplanen utlagt som specialområde, fritidsområde (beteckningen Ra), och reserverad för fritidsintressen. Området är alltså avsett för allmännyttigt ändamål med tillträde för allmänheten. Den västra delen av fastigheten som ligger närmast sjön är punktprickad med undantag för ytan för befintlig byggnad, Gula villan. På östra delen av området (beteckningen C1) får högst tolv campingstugor uppföras med en byggnadsarea på högst 25 m² i en våning utan vind.

Av den gällande planbeskrivningen för norra delen av Södra Varamon (4.11) kan man utläsa följande.

Kännetecknande för Varamon är, förutom den kilometerlånga sandstranden, den vackra och relativa orörda tallskogen och den glesa, småskaliga bebyggelsen. Denna Varamons egenart bör så långt det är möjligt bli skyddad och bevarad. En sådan målsättning kan uppnås genom att området mellan Varamovägen och stranden indelas i relativt stora tomter och endast förbehålles bebyggelse av lätt karaktär utan källare och vindsinredning och med stark ytbegränsning [...] För att begränsa den miljömässiga omvandlingen har planförslaget utformats så att ingen förtätning medges inom denna del. Tomtplatserna är alltså stora [...], större än

1 500 m², att byggnadsrätten begränsas för att hålla byggnaderna samlade inom tomterna.

Området norr och strax öster om Fjällskivlingen 1 är enligt gällande plan avsett för bostadsändamål och medger permanentboende. Tomterna inom detta område är förhållandevis stora och glest bebyggda och får bebyggas med en huvudbyggnad och två uthus. För huvudbyggnaden gäller en maximal yta på 130 m² och för uthus 30 m², varvid den sammanlagda byggnadsytan får uppgå högst till 150 m². För huvudbyggnaden gäller en högsta höjd på 3,6 meter och för uthus 2,5 meter. Byggnaderna får uppföras med högst en våning och utan källare och vind. Stora delar av de enskilda tomterna är punkt- eller korsprickade och begränsar möjligheterna för vad byggnader kan förläggas. När det gäller tomterna ännu längre bort från sjön, alltså öster om Varamovägen, får dessa bebyggas med högst en femtedel och med en sammanlagd byggnadsyta på högst 175 m². För huvudbyggnaden inom denna del gäller en högsta höjd på sex meter och för uthus 2,5 meter. Den gällande planen för området har alltså utformats med beaktande av intresset att bibehålla den glesa och småskaliga bebyggelsen närmast sjön samt sikt- och friyor mellan bostadsbyggnaderna i planområdet. Det är just av detta skäl som planen innefattar stora ytor med punkt- eller korsprickad mark och begränsningar i byggnadshöjd och yta.

Den nu antagna detaljplanen innebär att Fjällskivlingen 1 bryts ur den gällande, större detaljplanen för att bilda en egen detaljplan. Den sammanlagda byggnadsarean (BYA) på fastigheten Fjällskivlingen 1 får uppgå till 1 700 m². Med detta kan konstateras att den nu antagna detaljplanen tillåter en betydligt högre exploatering för planområdet än vad den gällande detaljplanen medger. Exploateringsgraden överstiger också betydligt vad som sedan länge gällt för Varamon i övrigt och avviker kraftigt från den målsättning som anges i planbeskrivningen från 1985. Samma sak kan noteras även i förhållande till vad som gäller för de övriga antagna detaljplanerna för semesterbostäder (Dp 4-5) i Lalandiakonceptet, där exploateringsgraden är betydligt lägre än för Fjällskivlingen 1. Även tillåten byggnadshöjd överstiger det gällande planområdet

med mer än det dubbla samtidigt som byggnader tillåts ha två våningar, något som enligt gällande plan inte medges för de tomter som närmast omger Fjällskivlingen 1.

Planen medger alltså en bebyggelse som påtagligt avviker från vad gällande plan medger, främst genom den höga exploateringsgraden, tillåten total byggnadshöjd, var byggnader får placeras och att byggnaderna får bebyggas med två våningar. Samtidigt har man valt att inte se över bestämmelserna i dessa delar för kvarvarande delar av 1985 års detaljplan som fortsatt omfattas av stora områden med punkt- eller korsprickning och stora begränsningar när det gäller exploateringsgrad, byggnadshöjd och våningstal. Planen innebär också att de kringboendes och allmänhetens möjligheter att få tillgång till Fjällskivlingen 1 tas bort. Dessa omständigheter sammantaget ställer krav på kommunen att före antagande noggrant utreda konsekvenserna av planändringen i förhållande till omgivningen och förekommande intressekonflikter.

Ingenstans i planhandlingarna eller MKB:n går det att utläsa att Motala kommun har utrett vilka olägenheter som planen kan medföra för omgivningen i form av t.ex. insyn, inskränkt sjöutsikt och skuggverkan från tätt belägna höga byggnader som skärmar av solljuset och utsikten söderut och mot sydväst. Motala kommun har inte heller redovisat några överväganden av varför intresset av att tillåta så hög exploatering och så höga byggnader på området väger tyngre än de närboendes intressen. Ett hänsynstagande till omgivningen hade exempelvis kunnat bestå i glesare bebyggelse, ett färre antal byggnader och att byggnaderna begränsas vad gäller höjd och våningsantal inom hela det nya planområdet och i synnerhet på den norra delen av planområdet samt delen som ligger närmast stranden. Det saknas vidare överväganden kring varför byggrätten för övriga delar av den ursprungliga detaljplanen inte samtidigt ses över.

Motala kommun hävdar att detaljplanen tillgodoser ett starkt allmänt intresse som en del i etableringen av semesterkonceptet Lalandia. Detta kan ifrågasättas, då det snarare är tillkomsten av semesterhus på Fjällskivlingen 1 som är ett allmänt

intresse. Detaljplanen tillgodoser främst ett enskilt företagsintresse. Alldeles oavsett om etableringen ska betraktas som ett enskilt eller del av ett allmänt intresse borde Motala kommun uttryckligen ha gjort en avvägning mellan de berörda intressena, vilket inte har gjorts. Såsom planen nu har utformats har Motala kommun inte tagit skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Den antagna detaljplanen medger upp till 20 småhus med storleken 85 m² (BYA), alternativt ännu fler hus om de ges en mindre byggnadsarea så länge byggnaderna sammantaget inte överskrider 1700 m². Husen får ha en högsta höjd på åtta meter. Om hela byggrätten nyttjas innebär detta en avsevärt försämrad utsikt mot det vackra obebyggda grönområdet med tallar och hagmark i sydvästlig riktning med Vättern och den vackra kullen, Mariebergsudden, i bakgrunden. Bebyggelsen kommer också att på ett negativt sätt påverka utsikten söderut, mot den idag glest tallbevuxna ytan med låga campingstugor. När planen väl är antagen innebär detta att fastighetsägaren har rätt att utnyttja sin byggrätt och det finns därför mycket små möjligheter att vid en bygglovsgivning begränsa antalet byggnader, höjden och läget på byggnaderna. Även väsentliga begränsningar av t.ex. sjöutsikten kan alltså behöva accepteras av närboende när bygglov ges.

Byggnaderna kommer att uppfattas som en hög vägg som skymmer utsikten och helt begränsar ljusinsläppet under den mörka delen av året. Även under sommarhalvåret kommer ljusinsläppet att begränsas på ett betydande sätt. Det är inte heller bara utsikten mot sjön som påverkas. Upplevelsen söderut mot de befintliga campingstugorna kommer också att domineras av tätt belägna höga byggnader. Byggnaderna på tomten kommer att kunna placeras så att man inte heller får några fria siktytor mellan husen i sydlig eller sydvästlig riktning. Ljusinsläppet även från detta håll kommer att betydligt begränsas.

En värdering utförd av en värderingsman visar att ett genomförande av den nya detaljplanen kommer minska fastighetens marknadsvärde med 6-9 procent, eller

uppemot en halv miljon kronor. Med hänsynstagande till framförda synpunkter skulle värdeminskningen kunna begränsas.

Till sitt överklagande har Bo Johansson och Carina Johansson bifogat fotografier tagna från olika håll på sin fastighet för att visa hur de kommer påverkas av planerad byggnation. De har även bifogat ett värdeutlåtande daterat den 26 november 2019.

Motala kommun har bestridit yrkandena och motsätter sig ändring av det överklagade beslutet.

Motala kommun har anfört i huvudsak följande. Området Varamon ligger någon kilometer utanför Motala centrum. Varamobaden är Nordens största insjöbad med fem kilometer lång sandstrand. I översiktplanen från 2006 anges bland annat att utveckling krävs för att stärka Varamon som ett attraktivt besöksmål. Varamostranden pekas ut som ett av de områden inom Motala stad som står i en särställning på grund av sina kvalitéer och sin utvecklingspotential.

Detaljplanen för Fjällskivlingen 1 är en av fem detaljplaner som prövar en etablering av semesterkonceptet Lalandia inom Varamon och som prövats av kommunen i ett sammanhang. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra semesterbostäder för tillfällig vistelse. Inom planområdet finns i dag en stugby samt ett bostadshus från 1920-talet. Detaljplaneområdet omfattas sedan tidigare av en stadsplan som fastställdes år 1985 och som tillåter användningen fritidsområde i den västra delen av planområdet och campingstugor i den östra delen.

Bakom Lalandias etablering ligger ett långsiktigt arbete från kommunens sida. Från millennieskiftet till 2012 har ungefär 4 000 industrijobb försvunnit från Motala med hög arbetslöshet som följd. Kommunen har därför sett ett behov av att hitta nya arbetstillfällen och bredda näringslivets branschstruktur till besöksnäringen. Som led i arbetet har bland annat två detaljplaneprogram

tagits fram för Varamobaden 2010 och kommunen har vidare genomfört en omfattande infrastruktursatsning, varför Motala sedan år 2013 har en väl utbyggd transportinfrastruktur.

Lalandias koncept kan i korthet beskrivas som en stor väderoberoende besöksanläggning med bland annat vattenland, lekland, restauranger och semesterbostäder i direkt anslutning till huvudanläggningen. I Danmark finns två anläggningar och en tredje planeras öppnas inom kort. Lalandias etablering i Varamon är Sveriges största utländska direktinvestering i besöksnäringen. Investeringen beräknas till 1,3 miljarder kronor, väntas skapa 300 nya jobb och öka den årliga turistomsättningen inom kommunen med 415 miljoner kronor.

Länsstyrelsen har ställt sig positiv till etableringen av Lalandia och delat kommunens bedömning att den är mycket viktigt ur ett näringslivs- och tillväxtperspektiv och vidare att etableringen bidrar till att utveckla, inte bara Motala och Varamon, utan hela Östergötland. Länsstyrelsen har vidare anfört att etableringen av Lalandia innebär ökade möjligheter till arbetstillfällen, både genom verksamheten av Lalandia i sig, och för övrigt näringsliv i form av underleverantörer, serviceföretag och restauranger m.fl. samt för besöksnäringen i övrigt, som kommer att kunna dra nytta av etableringen och ingå i paketlösningar för besökare som stannar fler dagar i länet.

Kommunen vidhåller och hänvisar till vad som anförts i planbeskrivningen, till detaljplanen hörande handlingar samt de utredningar som legat till grund för kommunens beslut att anta detaljplanen. Därutöver vill kommunen anföra följande.

Riksintressen

Vättern med öar och strandområden är utpekad som ett kustområde enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Eftersom det här är fråga om en sådan utveckling av befintlig tätort och det lokala näringslivet som avses i 4 kap. 1 § andra stycket

miljöbalken, utgör de särskilda bestämmelserna om hushållning med mark och vatten för vissa områden i 4 kap. miljöbalken inte hinder mot den aktuella planläggningen.

Länsstyrelsen har delat den bedömningen. Genom att inte överpröva kommunens antagandebeslut har länsstyrelsen i sin roll som tillsynsmyndighet funnit att planbeslutet inte kommer att påverka riksintresset negativt (se 11 kap. 10 § andra stycket 1 PBL).

Strandskydd

Särskilda skäl

Kommunen anser att det finns särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom del av planområdet då området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

På området finns ett bostadshus med inhägnad tomt om cirka 1 000 kvadratmeter som utgör en etablerad hemfridszon och som därför inte är allemansrättsligt tillgänglig. Stora delar av området används som stugby bestående av tolv campingstugor. Verksamheten innebär att det saknas en oinskränkt allemansrättslig tillgänglighet till resten av området. Kommunen menar därför att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken är tillämpligt.

Området behöver vidare tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. En god ekonomisk tillväxt är ett grundläggande syfte med planläggning och ett utpekat allmänt intresse enligt 2 kap. 3 § första stycket 4 PBL. Så som redovisats tidigare kommer detaljplanen bidra till kommunens tätortsutveckling, långsiktigt ge fördelar för samhället i form av bland annat öka antal arbetstillfällen samt bidra till utvecklingen av hela Östergötland. Det är därför fråga om ett sådant angeläget

allmänt intresse som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken (se prop. 2008/09:119, s 106).

Läget och marktillgången har varit avgörande faktorer för Lalandias etablering. Det finns 4,5 miljoner personer inom tre timmars restid med bil eller tåg. Etableringen förutsätter en tillräckligt stor yta, sammanlagt 282 000 m², i mycket attraktivt läge.

Motala kommun har genomfört ett omfattande arbete för att undersöka andra alternativa lokaliseringsmöjligheter. En förutsättning har från början varit att kommunen ska bygga en ny kommunal simhall i direkt anslutning till Lalandias äventyrsbad för att få synergieffekter. Fyra alternativa placeringar har föreslagits, besökts och utvärderats gällande Lalandias etablering. Alternativen som utretts är Klubbudden, Norrsten, Folkets park och Östra Varamobaden. Inom ramen för lokaliseringsutredningen har följande förhållanden utretts:

- Kapacitetsbehov avseende markytor
- Logistiska förutsättningar
- Möjlighet att etablera ett semesterkoncept som kan fungera året runt
- Potentiell attraktionskraft (avgörande faktor om gäster ska resa i två till tre timmar)

Resultatet av analyserna ger vid handen att om projektet ska kunna realiseras är den enda möjliga lokaliseringen en kombination av markområdena Folkets park och Östra Varamobaden. Utveckling av dessa områden har dessutom stöd i kommunens översiktsplanering och i olika program som syftar till upprustning och nya satsningar. Kommunens simhall måste ligga centralt i staden med väl utbyggt gång- och cykelvägnät samt kollektivtrafik. De krav som behöver tillgodoses är vidare närhet till riksväg 50 och Motala centralstation, att aktuella semesterbostäder lokaliseras på cykel- och gångavstånd från huvudanläggningen, att området kan nås med buss från centrala Motala och ett attraktivt strandnära läge med närhet till Varamobaden

för att semesterbostäderna ska förväntas förse Lalandias semesteranläggning med besökare. Tilläggas ska att ett tio hektar stort område – som avgränsas av riksväg 50 i öster, Badstrandsvägen i söder, Bispgatan i väster och Månvägen i norr – är aktuellt för detaljplanering av ett nytt idrottscenter. Det saknas sammanfattningsvis alternativa lokaliseringar.

Av förarbetena följer att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § första stycket 6 miljöbalken innebär att det måste vara fråga om mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär och vidare att bestämmelsen får tillämpas i fråga om både allmänna och enskilda intressen, även om tillämpningen bör vara särskilt restriktiv när det gäller enskilda intressen (se prop. 2008/09:119, s 106). Närmare ledning i fråga om när detta särskilda skäl kan vara tillämpligt saknas i såväl förarbeten som praxis. Kommunen anser att Lalandias planerade etablering, som är unik sett till besöksnäringen i Sverige, är en sådan mycket speciell omständighet som utgör inte enbart ett mycket angeläget enskilt intresse utan även ett mycket angeläget allmänt intresse med hänsyn till dess betydelse för näringslivet och tillväxten i såväl Motala som regionen i stort. Hela den planerade etableringen inom samtliga fem planområden utgör tillsammans en helhet. Läget och den totala ytan är viktiga för att etableringen ska komma till stånd och få ekonomisk bärkraft. Så som redogjorts för ovan saknas alternativ lokalisering där samtliga viktiga faktorer samspelar på det sätt som krävs för projektets genomförande.

Intresseprövning

Strandskydd upphävs endast inom kvartersmark. Strandskydd kommer fortsatt att gälla längs med vattnet och i vattnet, som alltså fortsatt kommer att vara allemansrättsligt tillgängligt. Ett genomförande av detaljplanen hindrar således inte fri passage utmed Vättern. Detaljplanen kommer att medföra måttliga konsekvenser för strandskyddet och endast av kommunal och mindre/lokal betydelse. Den inverkan som detaljplanen kommer att ha på strandskyddsintresset är därmed begränsat. Sammantaget väger i detta fall intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med detaljplanen tyngre

än strandskyddsintresset. Kommunen vill framhålla att länsstyrelsen har delat kommunens bedömning, att det finns förutsättningar för att upphäva strandskyddet inom del av planområdet.

Naturmiljö

Kommunen delar synen att strandzonen är värdefull för friluftsliv och som livsmiljö för växter och djur. Kommunen har som avsikt att bevara den karaktär och de naturvärden som identifieras eftersom det är dessa som ger attraktivitet inom de aktuella områdena för Varamon som helhet. En naturvärdesinventering har utförts för planområdet och området har bedömts tillhöra naturvärdesklass 3. Inom planområdet finns flera värdefulla tallar. Delar av planområdet har därför lagts ut som punktprickad mark som inte får förses med byggnad, i syfte att skydda träd som identifierats som värdefulla. Träd som är särskilt värdefulla skyddas genom planbestämmelsen *n₁*, som innebär att träden inte får fällas. Till grund för urvalet ligger en utredning *Rotkartering av tallar* samt kommunens egen *Tall och ek-inventering Varamon*. Vad gäller övriga träd har införts marklovplikt för fällning av tallar med diameter större än 25 cm samt ekar med diameter större än 40 cm, mätt 130 cm från marken. Av planbeskrivningen framgår att fällda träd kommer att kompenseras genom utplacering av död ved och nyplantering. Samtliga tallar och ekar som fälls ska ersättas med minst två nya träd av samma art med proveniens Östergötland. Kompensationsåtgärderna säkerställs i genomförandeavtal med exploatören.

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra små konsekvenser för naturmiljön och endast av kommunal och mindre/lokal betydelse. Kommunen menar att detaljplanen tar tillräckliga hänsyn till befintliga naturvärden.

Skymd sikt

Ägarna till fastigheterna Fjällskivlingen 2 och Riskan 5 har anfört att detaljplanen innebär skymd utsikt. Den skymda utsikten utgör inte en

olägenhet som kan betraktas som betydande i PBL:s mening. Detaljplanen medger siktlinjer ut mot vattnet från Fjällskivlingen 2 och semesterbostädernas placering kommer att prövas slutligt i bygglovsskedet. Vad gäller utsikten från Riskan 5 är denna redan till stor del skyddad av träd samt plank och hus på framförliggande tomt i förhållande till vattnet. Ett plangenomförande påverkar utsikten från Riskan 5 i sydvästlig riktning och endast i mycket begränsad omfattning, medan sikten i övrigt kommer att vara oförändrad. Sammanfattningsvis har skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelseförhållanden på platsen.

Lalandia har yrkat att samtliga överklaganden ska avslås och att kommunens antagandebeslut för den aktuella detaljplanen ska fastställas.

Lalandia har anfört i huvudsak följande. Lalandia ansluter sig i alla delar till de av kommunen åberopade grunderna för talan (samt omständigheterna till stöd härför såsom dessa redovisats i antagandehandlingarna).

Lalandia är ett danskt företag som för närvarande driver två semesteranläggningar i Rødby och Billund, vilka har varit öppna sedan 1988 respektive 2009. Lalandias två semesteranläggningar har totalt mer än en miljon besökare på årsbasis, och anläggningarna är bland de mest besökta danska turistattraktionerna. Anläggningarna kännetecknas av ett semesterkoncept som i huvudsak består av en ”by” inomhus, en rad utomhusaktiviteter samt semesterboende. I ”byn” finns det inomhus ett bytorg med bland annat caféer/restauranger, bowlingcenter, stort lekland, fitnesscenter, sporthall, studsmattor och klätterväggar. Utomhus finns det också många olika aktiviteter för hela familjen.

Lalandia har sedan flera år tillbaka undersökt möjligheterna att etablera sig i Sverige, och därvid bedömt Motalas läge som optimalt för en etablering. Motala ligger i ett mycket naturskönt område vid sjön Vättern och på köravstånd från flera städer med stort befolkningsunderlag (ca 4,5 miljoner

människor bor inom en körtid om tre timmar). Lalandia vill genom sitt semesterkoncept kunna erbjuda svenska barnfamiljer ett fullgott alternativ till traditionella chartermål som exempelvis Kanarieöarna och Thailand, vilka destinationer involverar långväga flygresor med sammanhängande miljöbelastning.

Den planerade Lalandia-semesteranläggningen i Motala är tänkt att erhålla många av de aktiviteter som för dess besökare är bekanta från bolagets anläggningar i Danmark. Bland annat planeras ett stort inomhusvattenland (Aquadome) och inomhuslekland ("Monky Tonky-lekland"), restauranger, caféer och semesterbostäder.

Angeläget allmänt intresse

Vissa klagande har ifrågasatt om etableringen av Lalandia i Motala långsiktigt skulle ge fördelar för samhället samt i vilken mån anläggningen kommer att generera jobb i kommunen. Invändningar har även framställts om huruvida Lalandias etablering verkligen kan förväntas medföra att fler besökare kommer till kommunen.

Enligt motiven till 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken är en kommuns behov av tätortsutveckling en åtgärd som kan utgöra ett angeläget allmänt intresse. För att intresset ska vara angeläget bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället (prop. 2008/09:119 s. 106).

Det förväntade antalet besökare vid etableringen i Motala är ca 650 000 per år. Av detta antal uppskattas det bli ca 500 000 besök av övernattande gäster och resterande 150 000 består av dagturister (ca 100 000) och Motalabor (50 000). Det uppskattas således inte vara fråga om både 650 000 besök och 500 000 övernattningar årligen.

Några klaganden har anfört att den s.k. HUI-rapporten skulle ge en felaktig bild av förväntat antal besök på Lalandiaanläggningen samt dess

synergieffekter. Lalandia delar inte denna uppfattning och bedömer för sin del siffrorna från HUI-rapporten som realistiska och i överensstämmelse med bolagets egna bedömningar. Lalandia hänvisar särskilt till och åberopar slutsatserna på s. 21-22 i rapporten. Sammanfattningsvis beräknas enligt HUI-rapporten, om en Lalandiaanläggning etableras i Motala, den årliga turistekonomiska omsättningen i Motala kommun kunna öka med över 50 procent och antalet gästnätter öka med över fem gånger i förhållande till statistik från 2016. En etablering bedöms enligt sagda rapport således medföra långsiktiga positiva effekter för Motala kommun som ett attraktivt resmål inom Sverige. Det är enligt Lalandia ett oriktigt antagande att svenska familjer inte skulle hyra ett semesterhus vid ett äventyrsland. På Lalandia-anläggningarna i Danmark är det årligen fler än 200 000 övernattningar som görs av svenska gäster. I Danmark genomförs totalt fler än 1,3 miljoner övernattningar per år på de två Lalandia-semestercentrena. Till följd av bolagets etablering uppskattas det skapas ca 300 varaktiga arbetstillfällen i Motala kommun, i vilka inbegrips såväl helårsjobb som helg- och sommarjobb för ungdomar. Utöver de många arbetstillfällena som skapas i Lalandia kommer det även uppstå många arbetstillfällen hos underleverantörer. En Lalandiaanläggning skulle med all sannolikhet bidra till en stor omsättningstillväxt för övriga företagare i Motala. Erfarenheter från bolagets verksamheter i Danmark – under mer än 30 år – har visat att kringliggande företagare får stor ekonomisk tillväxt på de platser där ett Lalandia placeras. Ett enkelt exempel från Billund visar att antalet övernattningar på andra hotell och semesterhus i Billund kommun har stigit med mer än 100 000 gästnätter sedan Lalandia etablerades på orten. Bolagets verksamhet påverkas mycket lite av växlingar i konjunkturen. Lalandia måste därför betecknas som en högst tillförlitlig och långsiktig partner.

Lalandia ser sig själv som en långsiktig aktör i Motala kommun. De semesterbostäder som planeras att uppföras av Lalandia kommer att byggas med hög kvalitet och utifrån ett hållbart perspektiv. Detsamma gäller huvudanläggningen, gemensamma aktiviteter och vattenlandet inomhus.

Byggnaderna som planeras att uppföras inom ramen för semesteranläggningen har en beräknad teknisk livslängd om minst 50 år. En Lalandiaanläggning i Motala kommer därutöver att öka antalet turister i hela Region Östergötland. Detta sker bl.a. via ökad marknadsföring och samarbete med andra regionala turistaktörer i området. Sammantaget rör det som en betydande ekonomisk investering, uppgående till mer än 1,3 miljarder kronor, som Lalandia har för avsikt att göra i Motala med omnejd, vilket enligt erfarenhet kommer att ge ringar på vattnet för Region Östergötland i allmänhet och Motala kommun och dess invånare i synnerhet.

Allemansrätten – tillgång till området och dess stränder

Flera av de klagande har i sina skrifter gett uttryck för en oro att tillgängligheten till Varamon skulle försvåras för allmänheten till följd av den planerade bebyggelsen. Lalandia uppfattar att detta delvis bygger på missförstånd om vilka åtgärder som faktiskt kommer att vidtas på platsen. Några dylika begränsningar framgår inte av de relevanta detaljplanerna. Området vid Varamon kommer att vara tillgängligt för alla och envar. Det kommer inte bli smala passager ned till sjön. Det ligger även i Lalandias eget intresse att fri passage genom området ner till sjön säkerställs. Anläggningarna och områdena i Danmark ligger på platser som alltid varit tillgängliga för allmänheten, och den planerade semesteranläggningen i Motala är tänkt att drivas enligt samma princip. Allmänheten kommer således att ha tillgång till områdena både nu och i framtiden, vilket även är krav som följer av detaljplanerna.

På Fjällskivlingen 1, på vilket område 12 semesterstugor har varit etablerade i många år samtidigt som det har funnits en byggnad med gemensamma badfaciliteter. I den nya detaljplanen möjliggörs istället byggande av 16 semesterstugor. Marken har således nyttjats för samma ändamål som tidigare, även om de nya stugorna blir större, mer bekväma och modernare. Skillnaden mellan antalet nuvarande och planerade semesterbostäder i området blir därmed marginell. Sammantaget har det vid placeringen av bostäder och övrig

bebyggelse tagits stor hänsyn till rekreations- och naturvärden, och den fria strandpassagen för allmänheten kommer såväl säkerställas som förbättras.

Trafik och miljö m.m.

Klaganden har uttryckt en oro för att besökare till semesteranläggningen kommer att nyttja befintliga vägar i de som är belägna i anslutning till exploateringsområdena, med buller och utsläpp som följd. Vad klagandena anført är inte korrekt. Utöver vad kommunen generellt har anført om trafikfrågan önskar Lalandia framhålla följande. Såväl hyresgäster till semesterbostäder som övriga besökande gäster till Lalandias anläggning kommer av bolaget att erhålla en tydlig färdbeskrivning, i vilken det kommer framgå vilken väg de ska ta för att komma fram till semesterbostaden. Alla badgäster kommer dessutom få adressen till huset där de ska bo skickad till sig i förväg. De flesta besökare använder idag GPS, och denna dirigerar dem via Agneshögsgatan, där det dessutom ska etableras ett stort antal parkeringsplatser.

Träd och strandskog

Det är heller inte korrekt att Lalandia planerar att avverka stora träd i området. Tvärtom arbetar Lalandia för att alla stora träd, som tallar och ekar, ska bevaras. Noteras ska även att träd som är särskilt värdefulla skyddas genom planbestämmelsen n₁, som innebär att träden inte får fällas. Vad gäller övriga träd gäller marklovplikt för fällning av tallar med större diameter än 25 cm samt ekar med en diameter större än 40 cm, mätt 130 cm från marken.

Sammanfattningsvis saknas skäl för ändring eller upphävande av kommunens detaljplanebeslut, varför samtliga överklaganden bör avslås. Inget av vad som i övrigt har anført av klagandena i målet föranleder enligt Lalandias mening en annan bedömning.

Håkan Jungbeck och Lena Jungbeck har inkommit med ett yttrande i målet och har anført i huvudsak följande. Lalandia menar att området ska vara

tillgängligt för allmänheten men nämner inte vilka delar detta avser. Vid högt vattenstånd minskar stranden och allmänhetens tillgänglighet kommer ytterligare att inskränkas. Detta kommer även märkas när det gäller parkeringsplatser då Lalandias gäster ges en fördel som första prioritet i centrala Varamon.

Lalandia har uttalat en intention att bevara tallar och strandskydd men det finns inga direkta krav som säkerställer att så blir fallet. Det finns risk för att Lalandias intresse för sjönära boenden med sjöutsikt går före önskemålet att bevara den unika miljön med strandskog av grova tallar när kommunen måste välja.

Vidare sägs det att semesterboende på Fjällskivlingen inte kommer påverka miljön nämnvärt i området eftersom det redan finns stugor där idag. De stugor som tidigare stod i området är nu bortflyttade. De var av mycket enkelt slag, saknade vatten och stod på plintar. Detta ska jämföras med de hus som avses att byggas där den tillåtna höjden är åtta meter och varje huskropp med två bostäder tillåts vara 85 m². De kommer även att ha vatten och avlopp. Att det skulle vara fråga om ett angeläget intresse som långsiktigt ska ge fördelar för samhället kan ifrågasättas då tätortsutveckling och angeläget långsiktiga fördelar anses vara byggnader för permanentboende och inte semesterboende. Den stugby som beskrivs på området är såld och borttagen. Området har inte tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften och det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken är därför inte tillämpligt. Kommunen menar vidare att strandskyddet upphävs endast vid kvartersmark och att det lämnas en passage längs med stranden för fri passage. Det bör då tilläggas att denna passages bredd kraftigt kan komma att variera från år till år beroende på vattenstånd.

Motala kommun har påstått att det har genomförts ett omfattande arbete för att undersöka andra lokaliseringsalternativ. Detta är osanning och en efterhandskonstruktion. Tvärtom har det genom processen framförts att det är

Varamon som gäller och inget annat. Till stöd för detta har det till yttrandet bifogats uttalanden i tidningsartiklar m.m. med olika personer som varit och är inblandade i projektet. Det framgår vidare inte heller när ett lokaliseringsförslag skulle ha ägt rum, bara att det har ägt rum. Ytterligare stöd för påståendet om ett lokaliseringsalternativ har uppstått i elfte timmen.

Motala kommun har vidare anfört i huvudsak följande. Kommunen vidhåller i alla delar förut angiven inställning samt grunder och hänvisar till tidigare bemötande. Det saknas skäl för ändring eller upphävande av detaljplanen och överklagandena bör avslås. Inget som klaganden har anfört föranleder någon annan bedömning.

Lalandia har vidare anfört i huvudsak följande. Avseende oron för den ökade trafiken i anslutning till Mariebergsskolan ska särskilt framhållas att konsekvenserna gällande tillgänglighet och trafiksäkerhet har varit föremål för utredning. Konsekvenserna har konstaterats bli små då trafiken huvudsakligen är koncentrerad till de sommarmånaderna som Mariebergsskolan är stängd. Lalandia vidhåller sin tidigare redovisade inställning och det saknas skäl för ändring eller upphävande av beslutet att anta detaljplanen.

DOMSKÄL

I målet har yttranden inkommit från personer som inte är parter i målet. Dessa yttranden har inte beaktats i samband med domstolens avgörande.

Syn

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska mark- och miljödomstolen hålla syn på stället, om det behövs. Bedömningen av om syn behövs görs med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (prop. 2009/10:215 s. 204). Med hänsyn till det i målet bifogade materialet bedömer domstolen att målet i enlighet med 12 § lagen (1996:242) om

domstolsärenden, är så utrett som dess beskaffenhet kräver. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 1 kap. 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

Vid prövningen av frågor enligt PBL ska enligt 2 kap. 1 § PBL hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 2 § PBL framgår att planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1 – 8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Av 2 kap. 3 § PBL föreskrivs att planläggningen, med hänsyn till natur- och kulturvärden, ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltagande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat boendes och övrigas hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna trafik, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Vid planläggning ska, enligt 2 kap. 6 § PBL, bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, intresset av god helhetsverkan, skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser, möjligheten att hantera avfall, trafikförsörjning samt behovet av en god trafikmiljö. Ett bebyggelseområdes

särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får planläggning av mark samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller en betydande olägenhet.

Prövningsram

Enligt 13 kap. 17 § PBL ska den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten vid prövningen anser att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

Som angivits ovan är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det innebär att det är kommunen som har beslutanderätten över vad och hur det ska planläggas inom den egna kommunen, under förutsättning att planläggningen i handläggning och innehåll följer gällande lagstiftning. Stor vikt ska därför tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Domstolen är därför förhindrad att pröva sådant som inte ingår i det ursprungliga beslutet och kan t.ex. inte ta ställning till alternativa förslag till bestämmelser eller markanvändning som inte ingår i beslutet om den antagna detaljplanen.

Kommunens handläggning

Kommunen ska, i arbetet med att ta fram en detaljplan, samråda med berörda myndigheter och sakägare. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan. De

synpunkter som kommit fram i samrådet ska redovisas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna (5 kap. 11, 12 samt 17 §§ PBL). När samrådet är klart ska kommunens förslag granskas under en viss tid. Efter granskningstiden ska kommunen göra ett granskningsutlåtande som ska innehålla en sammanställning av de skriftliga synpunkter som kommit in under granskningstiden och kommunens förslag med anledning av synpunkterna ska redovisas. Granskningsutlåtandet ska skickas och hållas tillgängligt för dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt ska kommunen på nytt låta granska det ändrade förslaget.

Den nu aktuella detaljplanen har hanterats med ett så kallat utökat förfarande och både en samrådsredogörelse och granskningsutlåtande har upprättats. Bo Johansson och Carina Johansson har anfört att deras synpunkter inte har behandlats i samband med samrådet, utan har istället hanterats i samband med granskningen. De har anfört att deras synpunkter är av sådan art att Motala kommun borde ha gjort justeringar utifrån dessa synpunkter om de hade beaktats i samband med samrådet och inte först i samband med granskningen.

Av handlingarna i målet kan mark- och miljödomstolen konstatera att Bo Johansson har skickat in synpunkter i samband med samrådet och att dessa synpunkter har markerats med nr 48. Några synpunkter från yttrande 48 har dock inte bemötts av Motala kommun. I samband med granskningen har Bo Johansson och Carina Johansson återigen skickat in synpunkter som har markerats med nr 72. Dessa synpunkter har bemötts av Motala kommun i granskningsutlåtandet. Mark- och miljödomstolen anser att det faktum att Bo Johanssons och Carina Johanssons synpunkter inte bemötts i samband med samrådet, utan först i samband med granskningen inte utgör ett sådant formellt fel att det finns skäl att upphäva detaljplanen av den anledningen.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige våren 2006. Av översiktsplanen framgår bl.a. följande.

Varamon är en viktig angelägenhet för hela kommunen och det bör eftersträvas att Varamons karaktär bevaras. Samtidigt bör området stärkas som attraktivt besöksmål genom bl.a. utbyggnad av Badstrandsvägen, utredning om utbyggnad av campinganläggningen i kvarteret Tvättsvampen och förbättra parkeringsmöjligheterna. Varamon bör ha inriktningen att markanvändningen i första hand ska bidra till Varamons attraktivitet som besöksmål och rekreationsområde. All bebyggelse måste anpassas till Varamons öppna karaktär av naturmark och till den viktiga funktion som området har som rekreationsområde och besöksmål. Det innebär att bebyggelsens skala och omfattning hålls nere och stora tomter är att föredra.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande men har en vägledande betydelse (3 kap. 2-3 §§ PBL). Av översiktsplanen ska grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden framgå och översiktsplanens innebörd och konsekvenser ska kunna utläsas utan svårighet. Avviker ett förslag till detaljplan från översiktsplanen finns det särskilda regler om förfarandet, exempelvis ska det av underrättelsen om planförslaget framgå bl.a. om förslaget avviker från översiktsplanen (5 kap. 18 § första stycket 2 och 5 kap. 11 d § PBL). Det finns alltså inget hinder mot att en detaljplan antas i strid mot översiktsplanen så länge som sakägare och myndigheter görs uppmärksamma på när kommunen ändrar sin planeringsinriktning och skälen till det (se prop. 1985/86:1 s 618).

Markanvändningen i den nu aktuella detaljplanen motsvarar i allt väsentligt markanvändningen i gällande detaljplan. Mark- och miljödomstolen bedömer att den markanvändning som detaljplanen föreslår har stöd i den kommunala översiktsplanen genom att befintlig markanvändning i allt väsentligt bibehålls och områdets attraktivitet som besöksmål utvecklas.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 6 § första stycket miljöbalken ska mark- och vattenområden, som har betydelse från allmän synpunkt på grund av områdenas naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön.

Vättern omfattas av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. miljöbalken och har även bedömts vara av riksintresse för naturvården samt yrkesfiske enligt 3 kap. miljöbalken. Planområdet ligger även inom ett påverkansområde för Försvarsmakten. Enligt MKB:n kommer riksintressena inte påverkas på ett betydande sätt och Försvarsmakten har i samband med samrådet inte haft något att erinra mot planförslaget då bebyggelsen inte blir högre än 45 meter över marken.

Länsstyrelsen är den myndighet som i första hand har att bevaka de allmänna intressena och även de riksintressen som kan beröras vid antagandet av en detaljplan. Av länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att planen inte kommer att påverka riksintressena för naturvård och yrkesfiske. Inte heller kommer Natura-2000 området Vättern att påverkas på ett betydande sätt. Den påverkan detaljplanen innebär bedöms inte medföra en påtaglig skada på dessa värden i området.

Påtaglig skada avser sådana åtgärder som kan ha en bestående negativ inverkan på de skyddade intressena eller som tillfälligt kan ha stor negativ inverkan på dessa (se prop. 1997/98:45, del 2 s. 30 och prop. 1985/86:3 s. 155).

Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att de riksintressen som finns för området inte utgör ett hinder för den tänkta etableringen då den inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Natura 2000

Om en verksamhet påverkar ett Natura 2000-område på ett betydande sätt krävs tillstånd enligt 7 kap. 28 a § 1 miljöbalken. Tillstånd kan endast lämnas om

verksamheten eller åtgärden ensam eller tillsammans med andra pågående eller planerade verksamheter eller åtgärder inte kan skada den livsmiljö eller de livsmiljöer i området som avses att skyddas eller medför att den art eller de arter som avses att skyddas utsätts för en störning som på ett betydande sätt kan försvåra bevarandet av arten eller arterna.

Vättern är ett Natura 2000-område enligt fågel- och habitatdirektiven. Den planerade exploateringen, av det i målet aktuella området, har i MKB:n inte bedömts påverka Natura 2000-området på ett betydande sätt. Mark- och miljödomstolen delar den bedömningen då ett genomförande av detaljplanen inte kan anses påverka de värden som skyddas genom Natura 2000-området.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlighet på land och i vatten. Det är förbjudet att inom strandskyddsområde bl.a. uppföra nya byggnader och utföra anläggningar eller anordningar om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller vidta åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter. En kommun får enligt PBL upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelserna i 7 kap. 18c-18g §§ miljöbalken anger kriterierna för vad som utgör särskilda skäl och ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd enligt 4 kap. 17 § PBL.

Detaljplanens genomförande förutsätter ett upphävande av strandskyddet, eller att dispens från strandskyddet ges. För området gäller ett strandskydd om 100 meter. Strandskyddet är idag upphävt genom den nu gällande detaljplanen från 1985. Användningsområdet inom den gällande detaljplanen är fritidsområde i den västra delen och campingstugor i den östra delen. I den västra delen finns ett bostadshus från 1920-talet. Till stöd för upphävandet av strandskyddet har Motala kommun åberopat att området redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det

saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 samt att området behöver tas i anspråk för ett mycket angeläget intresse enligt 7 kap. 18 c § första stycket 6 miljöbalken.

Är området ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften?

Strandskyddet får upphävas enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken om det redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För att ett område ska anses ha tagits i anspråk krävs det att verksamhetsutövaren ska kunna visa att området man önskar exploatera inte är allemansrättsligt tillgängligt och att privatisering har genomförts på ett lagligt sätt. Det aktuella planområdet består idag av en befintlig stugby i den östra delen. I planområdets sydvästra del ligger en villa från 1920-talet. Den nordvästra delen av planområdet är oetablerad. För att bestämmelsen i 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken ska vara tillämplig är det inte tillräckligt att delar av det område där strandskyddet ska upphävas kan anses ianspråktaget. För att det ska föreligga särskilda skäl enligt den aktuella bestämmelsen måste området dessutom vara ianspråktaget på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften (se MÖD 2016:13). Även om delar av det aktuella området där strandskydd råder är ianspråktaget så består den nordvästra delen av ett mindre trädbevuxet område. Området får i huvudsak fortfarande anses vara tillgängligt för allmänheten. Det kan därmed inte anses ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Det finns således inte förutsättningar att upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken.

Behöver området tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse?

Strandskyddet får även upphävas enligt 7 kap. 18 c § första stycket 6 miljöbalken om det föreligger ett annat mycket angeläget allmänt intresse. Som särskilda skäl, enligt nämnda bestämmelse, har Motala kommun hänvisat till att planen medger etablering av anläggningar för besöksnäringen, att ett plangenomförande möjliggör för arbetstillfällen inom besöksnäringen och medför dynamiska effekter så att Motalas attraktivitet upprätthålls för näringslivsverksamhet och som bostadsort.

Bestämmelsen i 7 kap. 18 c § första stycket 6 miljöbalken tar enligt förarbetena i första hand sikte på åtgärder som behövs för Försvarsmaktens behov eller anläggningar som behövs för att skydda samhället mot naturkatastrofer såsom erosionsskydd eller liknande typer av projekt. Den i målet planerade etableringen kan enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte anses som en sådan åtgärd som omfattas av aktuell bestämmelse.

Behöver området tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området?

Motala kommun har i sitt yttrande till domstolen åberopat 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken till stöd för att strandskyddet ska upphävas. Det framgår dock inte av planbeskrivningen att denna bestämmelse ligger till grund för Motala kommuns bedömning att det finns skäl för att upphäva strandskyddet.

Strandskyddet får upphävas enligt 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken om det föreligger ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Enligt motiven till den aktuella bestämmelsen är en kommuns behov av tätortsutveckling ett exempel på en sådan åtgärd som kan utgöra ett allmänt intresse. För att intresset ska anses vara angeläget bör enligt motiven den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället (prop. 2008/09:119 s. 106). För att särskilda skäl ska anses föreligga enligt 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken, krävs utöver att åtgärden tillgodoser ett angeläget allmänt intresse, att intresset av att uppföra den tänkta anläggningen inte kan tillgodoses utanför området. Det ska bedömas om åtgärden måste företas inom strandskyddsområdet. Om åtgärden kan lokaliseras utanför strandskyddat området ska den lokaliseringen väljas istället (prop. 2008/09:119 s. 106). En förutsättning för att tillåta åtgärden är att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillse det angelägna intresset. Avvägningen mot områdets skyddsvärden kan i vissa fall innebära att det saknas förutsättningar för ett undantag trots att de angivna skälen finns (prop. 2008/09:119 s. 54). Med hänsyn till den restriktiva tillämpning som gäller för strandskyddsbestämmelserna måste det ställas vissa krav på utredning som kommunen lägger fram i detta hänseende.

Motala kommun har anfört att det saknas annan tillgänglig mark för etableringen och att det finns skäl att ta strandskyddad mark i anspråk för ändamålet. Vidare har det uppgetts i Motala kommuns yttrande till mark- och miljödomstolen att det har genomförts en prövning kring alternativa lokaliseringar. Det framgår dock inte hur lokaliseringsprövningen har gjorts och vilket område denna har omfattat. I planprocessen har Motala kommun inte redovisat några överväganden kring alternativa lokaliseringar, utan endast hänvisat till ett nollalternativ. I översiktsplanen har det endast angetts att inriktningen för området är att bevara karaktären samtidigt som satsningar bör göras för att stärka Varamon som attraktivt besöksmål. Bebyggelsen bör vidare anpassas till Varamons öppna karaktär av naturmark och till den viktiga funktion som området har som rekreationsområde för besöksmål.

Mark- och miljödomstolen anser inte att Motala kommun i tillräcklig omfattning har utrett om etableringen kan ske utanför strandskyddat område. Det framgår inte heller om det finns områden inom Varamon som inte omfattas av strandskydd som skulle kunna tas i anspråk. Med beaktande av detta finner mark- och miljödomstolen att det inte är visat att etableringen inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Det saknas således skäl att upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken.

Växt- och djurliv

Klagandena har anfört att detaljplanen kommer att medföra betydande påverkan på växt- och djurlivet. Enligt MKB:n har det bedömts att en fladdermusinventering krävs för att kunna göra en bedömning av vilken påverkan detaljplanen kan få för området.

Samtliga arter av fladdermöss är fridlysta och enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845) är det förbjudet att döda eller fånga samt skada eller förstöra deras fortplantningsområden eller viloplatser.

I Varamonområdet har flera arter registrerats vid tidigare inventeringar; nordfladdermus, dvärgpipistrell, större brun fladdermus, taiga/mustaschfladdermus, vattenfladdermus, brun långörad fladdermus, gråskimlig fladdermus samt fransfladdermus.

Den utförda fladdermusinventeringen visar en relativt låg förekomst av fladdermöss i området trots goda livsförutsättningar. Detta har bedömts bero på den ljusförorening som redan nu finns i området. Fladdermusobservationer har enligt fladdermusinventeringen gjorts inom planområdet. Den negativa påverkan på fladdermössen har dock bedömts som låg. I inventeringen redogörs för observationer av bl.a. dvärgpipistrell och nordfladdermus i eller i anslutning till detaljplaneområdet. Dessa fladdermusarter är upptagna i bilaga 1 till artskyddsförordningen och bilaga 4 till rådets direktiv 92/43/EEG av den 21 maj 1992 om bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter ("art- och habitatdirektivet"), vilket bland annat innebär att det är förbjudet att skada eller störa deras fortplantningsområden eller viloplatser (se 4 § första stycket punkten 4 artskyddsförordningen).

Med beaktande av att det har gjorts observationer av fladdermöss i området anser mark- och miljödomstolen att det framstår som sannolikt att de också har boplatser och fortplantningsområden i eller i närheten av området. Det konstateras i inventeringen att det finns större träd och hålträd som är av betydelse för fladdermöss i området men det går inte utläsa var dessa träden och hålträden finns. Av detaljplanen framgår det att vissa träd ska skyddas på vissa platser och att de har fått en *n₁*-märkning. Det framgår dock inte om det är dessa träd som är intressanta, eller om det finns ytterligare träd som är av intresse för fladdermöss. Den utökade lovplikten, det vill säga krav på marklov för trädfällning av större tallar och ekar, är inte tillräckligt för att tillgodose skyddet för fladdermössen.

Mark- och miljödomstolen bedömer att kommunen inte visat att den planerade markexploateringen inte riskerar att påverka den kontinuerliga ekologiska funktionen i området för aktuella fladdermusarter, inte heller att de planerade

skyddsåtgärderna är tillräckliga för att motverka sådan skada. Det faktum att vissa fladdermusarter har gynnsam bevarandestatus innebär inte att förbudet i 4 § artskyddsförordningen inte gäller i ett enskilt område, jfr EU-domstolens dom den 4 mars 2021 i de förenade målen C-473/19 och C-474/19. Den planerade exploateringen strider därmed mot nämnda förbud. Det finns dock en möjlighet för kommunen att hos länsstyrelsen ansöka om dispens från förbudet enligt 14 § artskyddsförordningen.

Sammanfattning

Den föreslagna markanvändningen har stöd i den kommunala översiktsplanens intentioner. I planhandlingarna saknas dock en redovisning av alternativa lokaliseringsförslag och relevanta överväganden, vilket är en förutsättning i situationer där markanvändningen bedömts utgöra en betydande miljöpåverkan (se 6 kap. 11 § punkt 2 miljöbalken) och när strandskyddet avses att upphävas enligt 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken. Det har heller inte redovisats några andra godtagbara skäl för att strandskyddet ska kunna upphävas. Detaljplanen tar inte tillräcklig hänsyn till de fladdermöss som observerats i området då det inte framgår att deras fortplantningsområden och viloplatser skyddas. Mark- och miljödomstolen anser således att underlaget till detaljplanen innehåller sådana brister som innebär att den föreslagna markanvändningen inte kan bedömas som lämplig. Kommunfullmäktige i Motala kommuns beslut att anta detaljplan för Fjällskivlingen 1 ska därför upphävas.

Med hänsyn till utgången i målet prövar mark- och miljödomstolen inte övriga invändningar mot detaljplanen som framförts av klagandena.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 9 december 2021.

Ann Westerdahl

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ann Westerdahl, ordförande, och tekniska råden Lars Fransson och Bertil Varenius samt den särskilda ledamoten Mikael Jarbrink. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Fridh.



Motala kommun
Kommunfullmäktige

MÖTESPROTOKOLL

Mötesdatum
2018-12-10

§165

VÄXJÖ TINGSRÄTT
3:6

INKOM: 2019-01-24
MÅLNR: P 426-19
AKTBIL: 66

Antagande av detaljplan för Fjällskivlingen 1, Varamon (18/KS 0241)

Sammanfattning

Detaljplanen prövar en etablering av semesterkonceptet Lalandia. Föreliggande plan är en av fem separata detaljplaner där samtliga behöver hanteras i ett sammanhang. På området finns idag en stugby samt ett bostadshus. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra semesterbostäder för tillfällig vistelse. På plankartan betecknas semesterbostäderna med O.

Byggnader får uppföras som semesterhus i 1-2 våningar. Maximalt tillåten byggnadsarea är 1 700 kvm. Området omfattas av strandskydd som avses upphävas.

Knäckfrågor för planläggningen är strandskydd och skydd av värdefull vegetation. Inom planområdet regleras dessa aspekter genom olika beteckningar på plankartan.

Till planförslaget hör en miljökonsekvensbeskrivning som visar att ett genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan på miljön. Detaljplanen har hanterats enligt reglerna för utökat planförfarande.

I granskningsutlåtandet bemöts synpunkter inkomna under granskningen. För synpunkter inkomna under samrådet hänvisas till den tidigare godkända samrådsredogörelsen.

Plan- och miljönämnden har den 21 november 2018, § 181, överlämnat detaljplaneförslaget för antagande. Kommunstyrelsen har den 28 november 2018, § 268, föreslagit att detaljplanen antas.

Behandling av ärendet

Ordföranden Nils-Ingvar Graan återinträder som mötesordförande.

Följande anmäler jäv och deltar inte i ärendets handläggning: Caroline Unéus (M), Daniel Starkengren (M), Lena Berglert (C), Cari Rylander (L) (ersättare: Sara Ankarberg), Renée Georgio (S), Seija Kuutti (S), Helén Isacson (S) och Anne-Lie Liljedahl (S).

Yrkanden

Bifall till kommunstyrelsens förslag yrkas av Kåre Friberg (M), Elias Georges (S), Peter Karlberg (V), Kenneth Söderman (L), Erik Forslund (KD), Camilla Egberth (S), Jan Arvidsson (C), Elias Hallén (MP), Hans Tevell (M), Erik Backman (M), Kaveh Moazzez (M),

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Motala kommun
Kommunfullmäktige

MÖTESPROTOKOLL

Mötesdatum
2018-12-10

Kerstin Lundberg (V), Marcus Lejonqvist (SD), Sead Mulahusic (S), Sten Westberg (C) och Christian Pettersson (MP).

Peter Karlberg (V) yrkar att få göra en anteckning till protokollet, vilket beviljas (bilaga).

Beslut

1 Detaljplan för Fjällskivlingen 1, Varamon, antas.

Expedieras till

Samhällsbyggnadsenheten för verkställighet

Beslutsunderlag

- §268 KS Detaljplan för Fjällskivlingen 1, Varamon - antagande
- Tjänsteskrivelse detaljplan för Fjällskivlingen 1 Varamon - antagande
- PMN §181/2018 detaljplan för Fjällskivlingen 1 Varamon
- Naturvärdesinventering i Varamonområdet
- Inventering av fladdermusfaunan vid Varamon
- Modellberäkning
- Modellberäkning Badstrandsvägen
- Plankarta Fjällskivlingen
- Granskningsutlåtande
- Miljökonsekvensbeskrivning fem detaljplaner
- Antagandehandling
- Lista inkomna granskningsyttranden
- Samrådsredogörelse Fjällskivlingen
- Lista inkomna samrådsyttranden

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckning KF 2018-12-10

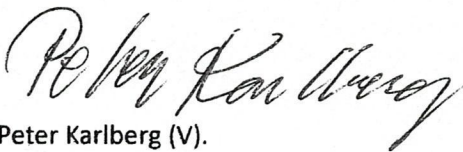
Peter Karlberg (V)

Då jag personligen kommit in mycket sent i processen kring Lalandia och då de detaljplaner som nu ska antas ligger klara ser jag mig förhindrad att lägga ett alternativt yrkande gällande detaljplanen för kvarteret Fjällskivlingen.

Motala kommun har traditionellt en syn på bevarandefrågor som jag inte fullt ut delar. I kvarteret Fjällskivlingen finns det s.k. Lundgrens pensionat som anses vara en karaktärsbyggnad. Här medger detaljplanen rivning.

Enligt min mening borde kommunen kunnat vara tuffare mot den kraftfulla exploatör som nu tar över och krävt ett rivningsförbud.

Jag vill därför att kommunen gör sitt yttersta för att motivera exploatören att bevara detta karaktärshus på ort och ställe och i annat fall bekosta en flyttning.



Peter Karlberg (V).

1/19
124
Pe.7.



Motala kommun
Kommunfullmäktige

MÖTESPROTOKOLL

Mötesdatum
2018-12-10

Plats och tid

Vätternsalen, Motala Convention Centre kl. 13:30-19:20

Beslutande ledamöter

Nils-Ingvar Graan (KD) (ordförande) §§159-161, §163, §§165-175, Åke Svensson (M) (vice ordförande), Ingvar Ståhl (S) (2:e vice ordförande), Erik Backman (M), Caroline Uneus (M) §§159-161, §164, §§168-175, Kåre Friberg (M), Felix Widlöf (M) §§159-161, §§164-175, Kaveh Moazzez (M) §§161-175, Hans Tevell (M), Mark Henriksson (M), Annelie Almerus (M), Philip Assarsson (M), Daniel Starkengren (M) §§159-161, §§166-169, §§171-175, Hanna Alméus (M), Ulla Ordell (M), Gunilla Melander (M), Ewa Wellenstam (M) §§159-161, §163, §§165-175, Jan Arvidsson (C), Agneta Lundqvist (C) §§159-173, Sten Westberg (C), Lena Berglert (C) §§159-161, §§168-169, §§171-175, Kjell Fransson (L), Cari Rylander (L) §§159-161, §§168-175, Kenneth Söderman (L), Per Johansson (L), Erik Forslund (KD) §§159-173, Camilla Egberth (S) §§159-161, §163, §§165-175, Johan Andersson (S), Renée Georgio (S) §§159-161, §§168-175, Elias Georges (S), Roland Tergeland (S), Helen Isacsson (S) §§159-161, §§168-175, Arvid Sjögedahl (S), Anne-Lie Liljedahl (S) §§159-161, §§168-175, Nicklas Rudberg (S), Sead Mulahusic (S), Maj Bergendahl (S) §§159-161, §§165-169, §§171-175, Kerstin Lundberg (V), Peter Karlberg (V), Carola Dieker (V), Christian Pettersson (MP), Elias Hallén (MP), Johnny Karlberg (SD) §§159-161, §163, §§165-175, Marcus Lejonqvist (SD), Marie Hultberg (SD), Thomas Jedler (SD), Jan Andersson (SD), Johan Johansson (SD), Kalle Schönke (SD), Adam Persson (SD), Jan William (M) §§159-160 ersätter Kaveh Moazzez (M), Bengt-Åke Karlsson (C) §§174-175 ersätter Agneta Lundqvist (C), Sara Ankarberg (L) §§162-167 ersätter Cari Rylander (L), Lars-Johan Sunnerberg (KD) ersätter Jan Gyllenhammar (KD), Ulla Wretman (KD) §§174-175 ersätter Erik Forslund (KD), Sissi Roth (S) ersätter Marianne Walter (S), Mirsad

Underskrifter

Sekreterare

Helena Göransson
Helena Göransson

Ordförande

Nils-Ingvar Graan
Nils-Ingvar Graan §§159-161, §163, §165-175

Åke Svensson
Åke Svensson §§162, §164

Justerande

Per Johansson
Per Johansson

Peter Karlberg
Peter Karlberg

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2018-12-10

Datum för anslags uppsättande

2018-12-14

Datum för anslags nedtagande

2019-01-11

Förvaringsplats för protokollet
Underskrift

Kommunledningsförvaltningen

Carin Elf
Helena Göransson
Carin Elf

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Motala kommun
Kommunfullmäktige

MÖTESPROTOKOLL

Mötesdatum
2018-12-10

Filipovic (S) ersätter Lena Westerlund (S), Ann Stamfält (S) §§159-172
ersätter Martin Grändås (S), Kjell-Arne Karlsson (S) ersätter Sören
Orrstenius (S), Seija Kuutti (S) §§168-175 §§159-162 ersätter Emelie
Stadling (S), Erika Persson (V) ersätter Joakim Höglund (V), Tini
Andersson (SD) §162, §164 ersätter Johnny Karlberg (SD)

Utses att justera

Per Johansson
Peter Karlberg

Justeringens plats och tid

Rådhuset , 2018-12-13 14:30

Protokollet omfattar

§§159-175

Justerandes sign

N9 M Re.7.

Utdragsbestyrkande



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.