



## Detaljplan i Vårdnäs - Saxtorp 3:1 m.fl., planbesked

### Förslag till beslut

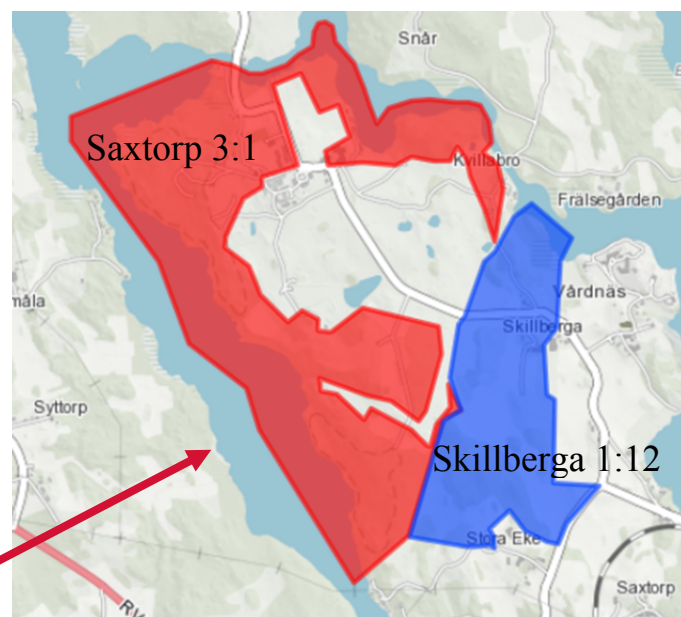
1. Prövning av detaljplan för Saxtorp 3:1 och Skillberga 1:12 m.fl. tillåts.

### Ärende

Saxtorp 3:1 och Skillberga 1:12 är två fastigheter belägna i södra delen av Linköpings kommun. Syftet med den inkomna ansökan är att bygga bostäder kring ett gemensamt intresse ”nischboende”, i detta fall golf och natur.

Beslutsunderlag:  
Inkommen planansökan

### Orienteringskarta



## Bakgrund

Ansökan om planbesked inkom 2016-04-06 genom Aurum Fastighetsutveckling med motiv att bygga småhus med närhet till golf och natur. I översiktsplanen för landsbygden och småorterna benämns platserna som önskas utvecklas som B-områden (bostads och service) och anses vara lämpade för förtätning. Några av de utpekade platserna är även LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen). I Vårdnäs och Västerby finns potential för utveckling av turism. Med närheten till Stora Rängen och den fina miljön är området intressant som en bas för natur- och kulturturism. Området är av riksintresse för naturvård och delvis kulturmiljö. Det strandnära området är av riksintresse för friluftslivet. De områden som kommunen pekar ut i översiktsplanen för landsbygden och småorterna angående småhuskompletteringar har lokaliserats på ett sådant sätt att de inte medför påtaglig skada på riksintressena. Ansökan har således stöd i gällande *ÖP-Landsbygden och småorterna (2014)*.

## Utredning

Vidareutveckling av fastigheterna Saxtorp 3:1 och Skillberga 1:12, förutsätter att utvecklingen sker utifrån angivna riktlinjer från *ÖP-Landsbygden och småorterna (2014)*. De inkomna utbyggnadsförslagen överensstämmer med översiktsplanen, men revideringar krävs i bebyggelseomfattning.

I översiktsplanen framkommer det att Vårdnäs och Västerby har goda förutsättningar för en utveckling av besöksnäringen och med möjlighet till attraktiva boendemiljöer (nischboende) med närheten till golfbanan och vatten. Omfattningen av det inkomna förslaget av bostäder är större än vad som är tilltänkt i översiktsplanen. Det är viktigt att den nya bebyggelsen anpassas till landskapet med en försiktig exploatering. För att nischen delvis ska uppnås krävs god utsikt från de nya husen över golfbanan vilket det inte gör utifrån de inlämnade skisserna. Enligt inkomna skisser har småhus ritats in på platsen U3/LIS12a. Detta är en avvikelse från översiktsplanen då platsen är ett upplevelseområde och lämpar sig bäst för båtplatser.

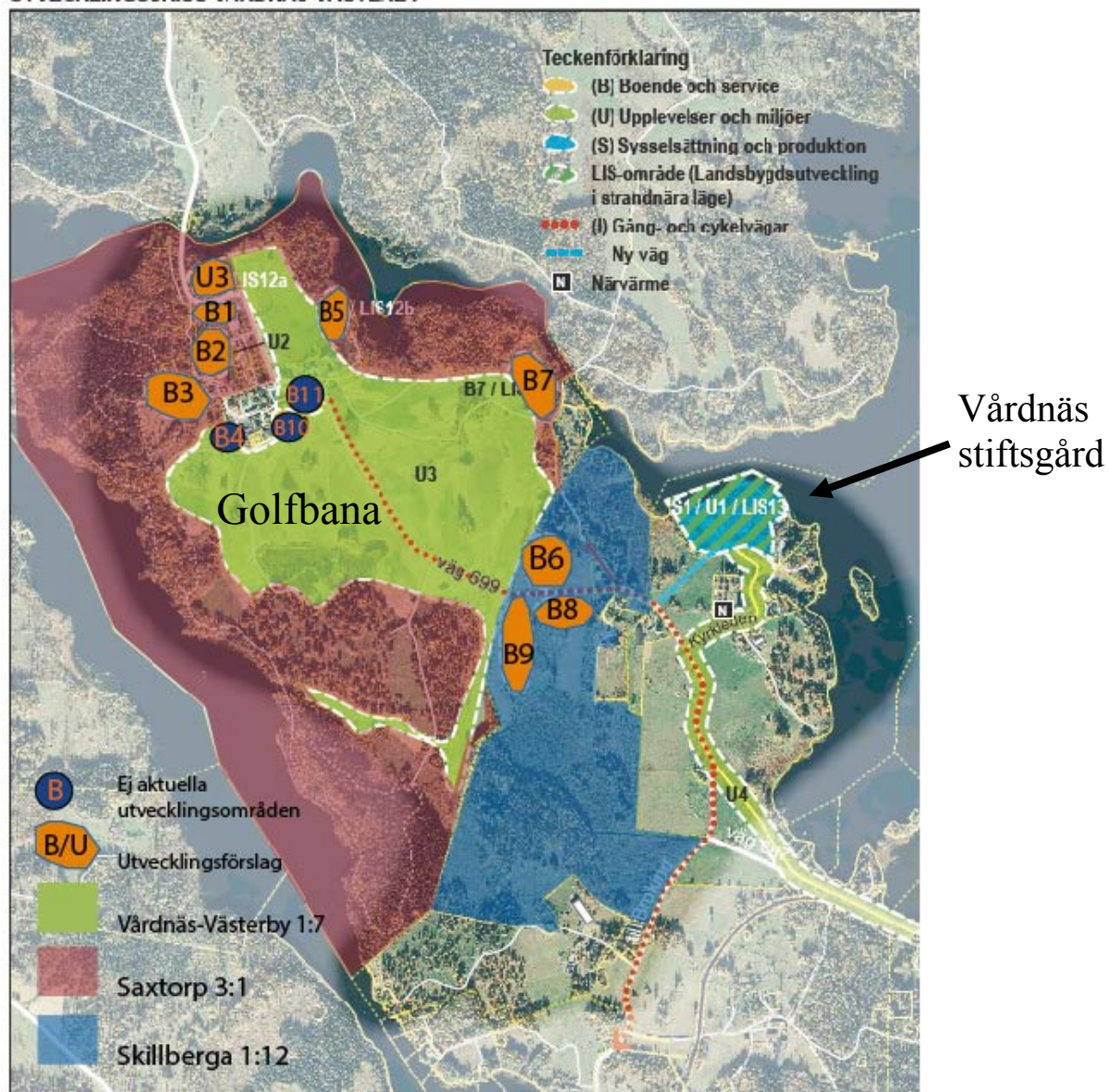
I framtida planarbete bör:

- Bebyggelsen anpassas i storlek, placering m.m. till landskapet.
- En beskrivning av hur boendet knyts till golf och natur på ett hållbart sätt.

## ÖP karta

Utsnitt ur översiktsplan för landsbygden och småorterna 2014

### UTVECKLINGSSKISS VÅRDNÄS-VÄSTERBY



Karta för Vårnäs-Västerby som schematiskt visar utvecklingsområdena i orange färg

## Bedömning

Kommunen gör den samlande bedömningen att det finns fog för att tillåta prövning av ansökan i ny detaljplan förutsatt att skisserna anpassas till gällande översiktsplan. Området U3/LIS12a är inte utpekad som ett område för bostadsändamål och ska därför inte exploateras. Platsen är bäst lämpad som upplevelse område i natur och vatten nära läge. Där kan även båtplatser anläggas. Med hänsyn till landskapsbilden och den verksamhet som bedrivs på golfbanan är det viktigt med en försiktig exploatering samt att tillkommande hus lokaliseras på platser som ger god kontakt och utblick över golfbanan.

Kommunen värnar om jordbruksmarken vilket också ska finnas i åtanke i planprövningen.

### **Kommunala mål**

Kommunen ska möjliggöra bosättning på landsbygden och småorterna, samtidigt som nya utbyggnader inte får negativa miljökonsekvenser.

Kommunen som helhet ska vara attraktiv för boende och företagande.

Kommunen ska se till att den framtida utvecklingen på landsbygden och småorterna är miljömässigt, ekonomiskt och socialt hållbar.

### **Tid**

Arbetet med en ny detaljplan beräknas börja våren 2018 och avslutas andra kvartalet 2019.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

### **Upplysning**

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

### **Jämställdhet**

Jämställdhet ska beaktas i planprövningen.

Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Agneta Bergquist

Beslutet skickas till:  
Aurum Fastigheter