



Detaljplan i Stjärnorp för Roxenbaden

Beslut om samråd

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Stjärnorp för Roxenbaden får bli föremål för samråd.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan för detaljplan i Stjärnorp för Roxenbaden.

Ärende

Roxenbaden är ett område vid Roxens norra strand i Linköpings kommun. I området finns idag ett hundratal fritidshus och permanentbostäder med olika avloppslösningar, varav de flesta är undermåliga ur miljö- och hälsosynpunkt vilket påverkar vattenkvaliteten i Roxen som idag har otillfredsställande vattenkvalitet, men som senast 2021 ska ha uppnått god ekologisk status. Detta i kombination med det bebyggelsestryck som råder vid Roxenbaden har fått kommunen att besluta om att hela Roxenbaden ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en sjöledning från Berg samt att upprätta en detaljplan som reglerar mark- och vattenanvändning, bebyggelsens storlek och utformning. Vid antagande av detaljplanen kommer berörda delar av planområdet att ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Enskilda och samfälligheter kommer även i fortsättningen att ansvara för omhändertagande av dagvatten inom området.

Detaljplanområdet omfattar cirka 125 hektar och innehåller idag ca 170 bebyggda bostadsfastigheter samt ca 20 obebyggda fastigheter. Samtliga fastigheter får formellt utökad byggrätt vilket regleras i planen. Planen innehåller möjlighet till nyexploatering med ca 60 nya enbostadshus. Avstyckning av nya bostadsfastigheter tillåts b.l.a. under förutsättning att den nya fastigheten har en area om minst 2000 m². Totalt rymmer planen ca 230 bostäder samt utbyggnad av Sandviks campingområde, handel samt förskola.

En ny förskola möjliggörs i planen. Denna planeras att byggas i framtiden när behov uppstår. Viss kommersiell service och andra verksamheter som inte är omgivningsstörande tillåts i hela planområdet. Friluftsanläggningen i Sandvik

med camping, husvagnsuppställning och stugor för uthyrning ges möjligheten att utvecklas med utökade ytor för stugor, husvagnar och tält.

Området innehåller en stor andel kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som utgör goda exempel på hur fritidsbebyggelse under olika tider har gestaltats. Bebyggelsen har i huvudsak vuxit fram under tidigt 1900-tal och under 1960-talet. De kulturhistoriska värdena har på olika sätt uppmärksammats och säkerställts i planen. Utgångspunkten har varit den kulturhistoriska utredning av Roxenbadens bebyggelse som Reuter Metelius genomfört under mars 2017. Flera delområden innehåller miljöer och byggnader med kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 13 § i PBL (2010:900) och där skyddsbestämmelser har införts i planen. Dessutom har varsamhetsbestämmelser införts i planen för att säkerställa miljömässiga värden.



Planområdet är ca 1,5 km² stort och inrymmer ca 170 bostäder varav ca 50 för helårsboende

Området rymmer flera värdefulla naturområden, vilka är undantagna från exploatering i allt väsentligt. Inom strandskyddsområdet 150 meter från Roxen har mark på flera ställen tagits i anspråk för bebyggelse med hävdade tomter. Utgångspunkten är att bibehålla strandskyddet på bostadsmark inom 50 meter från stranden samt inom allmän plats och mark med höga naturvärden inom 100 meter men att strandskyddet i övrigt upphävs inom planområdet. Allmänhetens tillgång till strandområdena prioriteras därmed tydligt. Befintlig markanvändning och bebyggelse påverkas inte men detaljplanen kan innebära restriktioner för vidare utbyggnad av t.ex. strandbodan inom områden där strandskyddet inte upphävs. Planläggningen medför inga omfattande trafikåtgärder inom väg 1136. För närvarande utreds dock möjligheterna att förbättra sikten vid Roxenbadenvägens anslutning mot väg 1136. Inom planområdet föreslås att befintlig vägstandard får råda, dock med något höjda

krav för vändplatser och mötesplatser. Något kommunalt huvudmannaskap för vägnät och naturområden inom planområdet är inte aktuellt då området domineras av enskilda intressen med ansvar för gemensamma frågor. Därtill kommer områdeskaraktären att till största delen förbli oförändrad, där stora tomter, låg bebyggelse, stor luftighet och mycket skogsmark är de viktigaste kännetecknen.

Riksintressen för natur, friluftsliv och fiske ingår i och gränsar till planområdet (sjön Roxen). Åtgärderna enligt planen bedöms inte skada riksintressena.

Krav på hälsa och säkerhet kan uppfyllas enligt planens behovsbedömning. Planen är förenlig med bestämmelserna enligt MB kap 3, 4 & 5.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för planen har inte upprättats för planen då detaljplanen inte har bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag:
Plankarta
Planbeskrivning

Bakgrund

I april 2008 (Tn § 125) beslutade Teknik- och Samhällsbyggnadsnämnden att bebyggelseutvecklingen inom Roxenbaden, Sandvik och Bölnorp får prövas i en detaljplan. Under 2009 togs ett planprogram fram som samråddes samma år. I maj 2010 (Tn § 159) beslutade nämnden att ta fram en detaljplan för Roxenbaden utifrån detaljplaneprogrammet och med hänsyn till de synpunkter som kom in under samrådet under 2009. I juni 2011 beslutades av nämnden att låta förslag till detaljplan gå ut på samråd. I september samma år hölls samrådet och i december avbröts planarbetet i avvaktan på en lösning av vatten- och avloppsfrågan. Under 2012 godkände mark- och miljööverdomstolen att sjöledning anläggs under Roxen för att ansluta Roxenbaden till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Under hösten 2016 återupptogs planarbetet vilket har mynnat ut i föreliggande detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att reglera hur bebyggelse och verksamheter inom planområdet kan utvecklas i samband med att området erbjuds försörjning med allmänna ledningar för vatten och avlopp.

Med den utbyggda tekniska försörjningen följer anspråk på ett mer komfortabelt boende, vilket leder till krav på ökad boendeyta. Detta leder i sin tur till ett ökat behov av service, kommunikationer, säkerhet, skyddsåtgärder för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och natur mm. Området utvecklas i huvudsak inom redan ianspråktagna bebyggelseområden. Ett syfte med planläggningen är även att områdets karaktär och dess kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse inte förvanskas.

I området förekommer idag bristfälliga lösningar beträffande vatten och avlopp samtidigt som utökade bygggrätter efterfrågas. De planlagda sommarstugekvarteren inom området avsåg från början ett enklare fritidsboende utan krav på vatten och avlopp. I dag vill fler fastighetsägare ha större utrymmen, bättre komfort och sanitär standard.

Jämställdhet

Män och kvinnor bedöms inte påverkas av planen på väsentligt olika sätt. Vid utbyggnad stärks underlaget för kollektivtrafiken. I planen ställs vissa krav på belysning vid vägkorsningar och säkra passager över länsvägen, vilket ingår bland säkerhets- och trygghetshöjande åtgärder. Tryggheten ökar också genom att fler bereds möjlighet att permanent bosätta sig i Roxenbaden. I planen reserveras mark för förskola som underlättar skjutsande av barn vilket är positivt för familjer.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Samhällsbyggnadsnämndens diarium