



Vimarka 2:8 m.fl. i Vårdsberg socken - planbesked

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Vårdsberg socken för Vimarka 2:8 m.fl. tillåts.

Ärende

Vimarka fritidshusförening önskar planläggning för bostadsändamål på fastigheten Vimarka 2:8 i Vårdsberg socken ca 8-9 kilometer öster om Linköpings centrum. Fastigheten saknar idag detaljplan och är bebyggd med 20 fritidshus på av medlemmarna arrenderade tomter. Syfte med detaljplanen är att planlägga för 22-24 småhustomter med byggrätt för permanentboende.

Vimarka 2:8 ingår i området Vårdsberg som i översiktsplanen för landsbygden och småorterna har bedömts som lämpligt för stadsnära lantligt boende och där lokalisering av ny bebyggelse nu prövas genom områdesbestämmelser. Planprovningen kan komma att innefatta även angränsande mark till Vimarka 2:8 som också har bedömts lämplig för lokalisering av ny bebyggelse i områdesbestämmelserna. Vimarka 2:8 ingår även i ett område där allmän vatten och avloppsutbyggnad ska ske.

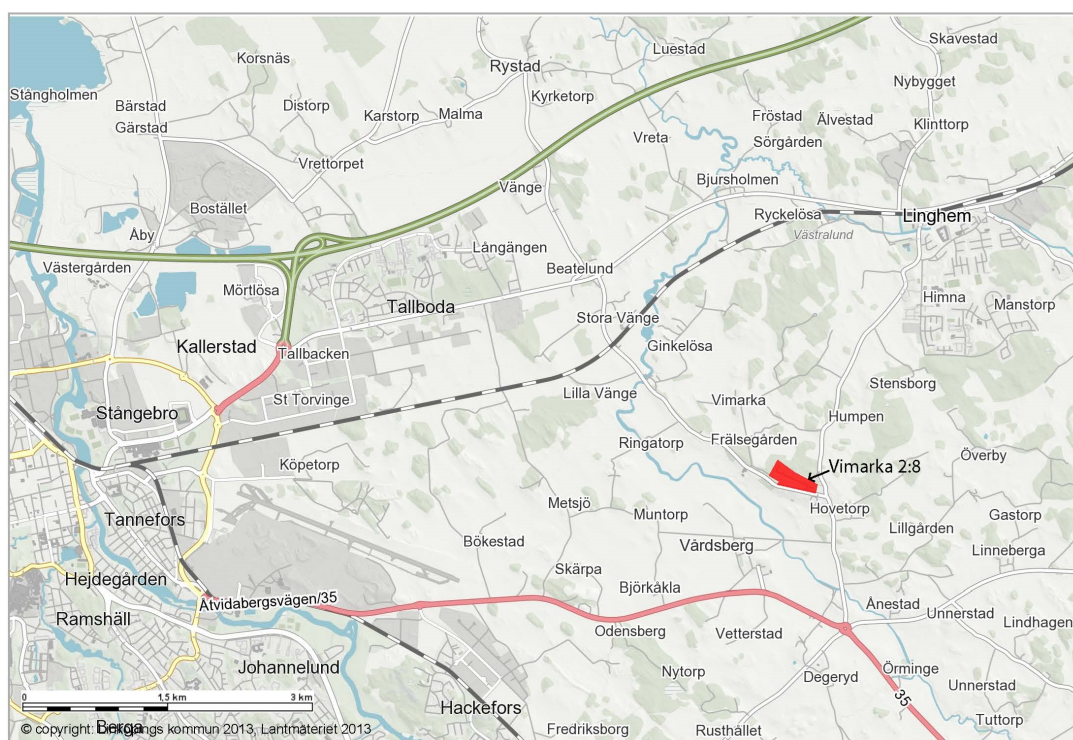
Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till planläggning av Vimarka 2:8 genom en detaljplan. Begärd åtgärd genom detaljplan stämmer överens med intentionerna i pågående arbete med områdesbestämmelser, bedöms initialt inte medföra en betydande miljöpåverkan och saknar betydande intresse för allmänheten. Planprovningen bedöms därmed kunna prövas med ett standardförfarande. Detaljplanen beräknas att vara antagen tidigast under första halvåret 2020.

Beslutsunderlag:
Vimarka 2:8 m.fl. _Utredning planbesked
Vimarka 2:8 _Detaljplaneansökan
Vimarka 2:8 _Projektidé

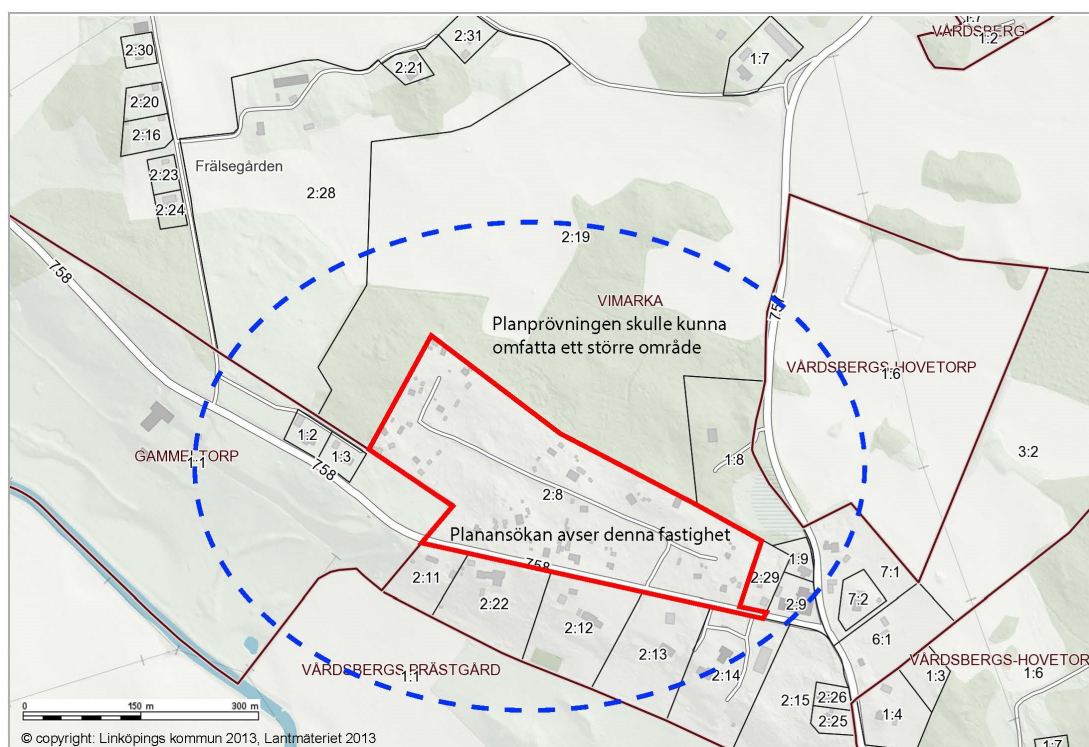
Bakgrund

Vimarka 2:8 ligger inom Vårdsberg socken som är ett område omkring 8-9 kilometer öster om Linköpings centrum. Fastigheten är 74 440 kvm och till stor del exploaterad med 20 fritidshus men med några ”lucktomter”.

Fastighetsägaren Vimarka Fritidshusförening har den 2017-11-23 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Vimarka 2:8 i Vårdsberg socken. Föreningen har bifogat en situationsplan och en projektidé. Föreningen vill genom en detaljplan säkerställa mark för bostäder i form av 22-24 småhus på omkring 3000 kvm stora tomter samt även mark för gemensamma ytor för grönområde, föreningslokal och en asfalterad och belyst väg. Deras tanke är att de som önskar ska kunna bygga nytt med modern standard och de som vill behålla sina fritidshus ska kunna göra det.



Orienteringskarta, Vimarka 2:8 inom röd markering



Situationsplan - Vimarka 2:8 inom röd markering

Utredning

Enligt Översiktsplan för landsbygden och småorterna ingår Vimarka i område Vårdsberg som är ett område som har bedömts lämpligt för stadsnära lantligt boende och där lokalisering av ny bebyggelse nu prövas genom områdesbestämmelser. Ett samrådsförslag för områdesbestämmelserna är under framtagande och beräknas att gå ut på samråd under våren 2018. I områdesbestämmelserna för område Vårdsberg nämns att i områden med mer omfattande bebyggelse eller mer komplicerade förhållanden kan detaljplan komma att krävas. Detta gäller för fritidshusområdet i Vimarka.

Kommunen ska enligt PBL (2010:900) 4 kap. 2 § med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för bland annat:

1. En ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. En bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang

Detta stämmer överens med bebyggelsen i Vimarka fritidshusområde där det är en sammanhållen bebyggelse med en större omfattning, 22-24 bostadshus, av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen samt även en bebyggelse som ska förändras i och med att många vill omvandla sina fritidshus till permanent

bebyggelse. Detta är skäl till att en detaljplan behöver tas fram för Vimarka fritidshusområde. Även Bygglövskontoret har bekräftat att områdets omfattning av bebyggelse överstiger vad som kan prövas genom bygglov.

Inom området finns även behov av avstyckning av fastigheter, utbyggnad och anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet samt en gemensamhetsanläggning för gatan och andra gemensamma ytor. Det uppstår även ett behov av olika former av kommunal service såsom en ny förskola i området till följd av den omfattande föreslagna bebyggelsen inom Vårdsberg. Eftersom områdesbestämmelser inte kan reglera genomförandefrågor och bebyggelsens omfattning bedöms att områdesbestämmelserna inte är tillräckliga för att kunna genomföra föreslagen exploatering inom Vimarka fritidshusområde utan att även en detaljplan behöver upprättas.

I översiktsplanen Miljö- och riskfaktorer är området utpekade som område med VA-problem. I "Riktlinjer för vatten och avloppsplanering" antaget av Samhällsbyggnadsnämnden 2017-04-19 finns VA-utbyggnadsplan 2017-2035. I VA-utbyggnadsplanen finns Vimarka/Vårdsberg med som ett område där allmän VA-utbyggnad ska ske under 2017-2018.

Bedömning

Med anledning av Plankontorets utredning och bedömning rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad projektet bidrar med till Vårdsberg socken.
- De tillkommande bostädernas eventuella behov av skol- och förskoleplatser samt övrig kommunal service.
- Befintliga natur- och kulturvärden.

Också ett antal praktiska frågor behöver redas ut under detaljplaneläggningen,

t ex:

- Planområdets avgränsning. Framförallt avseende intilliggande fastigheter som delvis är utpekade som lämpliga för ny småhusbebyggelse i områdesbestämmelserna för område Vårdsberg och som också kräver en detaljplan.
- Dagvattenhantering.
- Geoteknik.
- Behov av gemensamhetsanläggning
- Områdets försörjning med kommunalt VA.
- Frågor avseende vissa av arrendatorernas eventuella önskan om att bibehålla fritidshusstandard.

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till planläggning av Vimarka 2:8 genom en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standardplanförfarande. Arbetet bedöms inledas *andra halvåret 2018* och kunna vara slutfört till tidigast *första halvåret 2020*.

Tiden för planens start är efter att områdesbestämmelserna för Vårdsberg har varit på samråd. Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

De föreslagna bostäderna kommer att erbjuda likvärdig kvalitet oavsett könstillhörighet. Inflytandet över planens utformning är likvärdigt utan någon skillnad i könstillhörighet.

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/markanvisningsavtal 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.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökanden