



Detaljplan i Vårdsberg socken för Vimarka 2:8 m.fl. – startbeslut

Förslag till beslut

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

Ärende

Vimarka fritidshusförening önskar planläggning för bostadsändamål på fastigheten Vimarka 2:8 i Vårdsberg socken. Fastigheten saknar idag detaljplan och är bebyggd med 20 fritidshus på av medlemmarna arrenderade tomter. Föreningen önskar planläggning för 22-24 småhustomter med byggrätt för permanentboende. Vimarka 2:8 m.fl. 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 och som benämns som område 5. Detta område omfattar förutom Vimarka 2:8 även fastigheterna Vimarka 1:8, Vimarka 2:19 och Gammeltorp 1:1. Sammanlagt kan området bebyggas med omkring 30 nya småhus samt en eventuell förskola och gruppbostad och gemsamma ytor såsom vägar och grönytor. I området ska allmän vatten- och avloppsutbyggnad ske och en utredning kring detta pågår i samband med områdesbestämmelserna.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-01-17 att en detaljplaneprovning för Vimarka 2:8 m.fl. i Vårdsberg socken tillåts. Plankontorets bedömning är att planläggning för Vimarka 2:8 m.fl. nu kan påbörjas. Detaljplanen stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen för landsbygden och småorterna och med 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

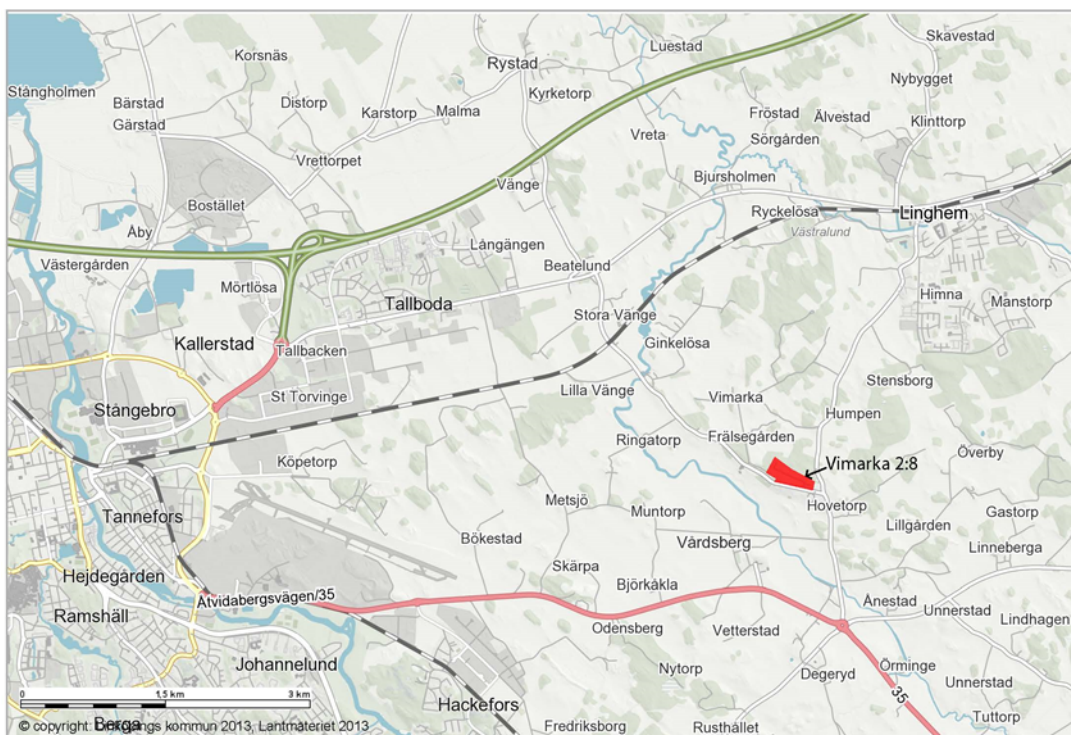
Bakgrund

Vimarka 2:8 m.fl. 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. Vårdsberg socken är ett område omkring 8-9 kilometer öster om Linköpings centrum. Planområdet är ca 16 hektar och befintlig bebyggelse består av 20 fritidshus samt ett småhus med tillhörande komplementbyggnader. I övrigt är området oexploaterat och består av skogsmark.

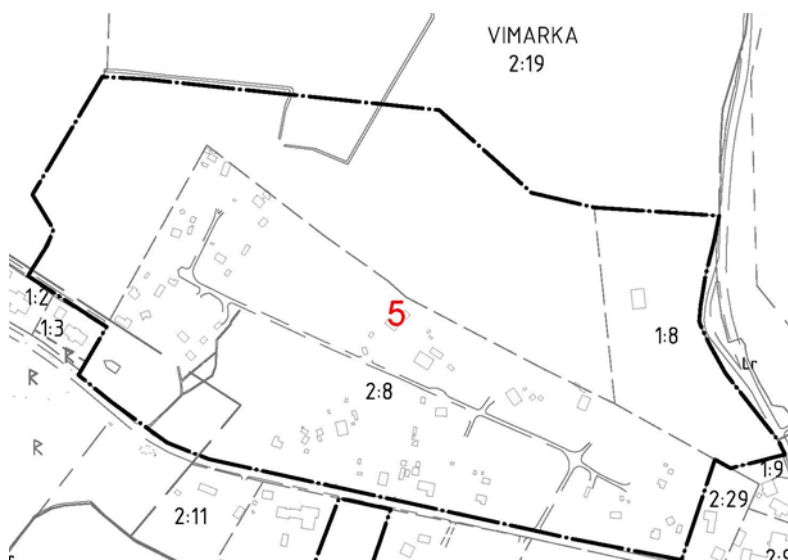
Fastighetsägaren Vimarka Fritidshusförening har den 2017-11-23 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Vimarka 2:8 i Vårdsberg socken. Föreningen har bifogat en situationsplan och en projektidé. Föreningen vill genom en detaljplan säkerställa mark för bostäder i form av 22-24 småhus på 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.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-01-17 att en detaljplanprövning för Vimarka 2:8 m.fl. i Vårdsberg socken tillåts.

I områdesbestämmelserna har redogjorts för att en detaljplan ska tas fram för område 5, vilket motsvarar planområdet. Område 5 utgörs av fastigheten Vimarka 2:8 som består av Vimarka fritidshusområde som är bebyggt med 20 fritidshus som skulle kunna bli permanentboende och området skulle kunna kompletteras med 3-4 småhus. Den östra delen av området utgörs av fastigheten Vimarka 1:8 som är bebyggd med ett småhus och som skulle kunna kompletteras med ca 1-3 ytterligare småhus. Den norra delen av området utgörs av en del av fastigheten Vimarka 2:19 som är obebyggd och skulle kunna kompletteras med ca 20 småhus samt en förskola och en gruppbostad. En mindre del i södra delen av området utgörs av en del av fastigheten Gammeltorp 1:1 och skulle kunna kompletteras med ca 2 småhus. Sammanlagt kan området bebyggas med omkring 30 nya småhus samt en eventuell förskola och gruppbostad och gemensamma ytor såsom vägar och grönytor. På grund av omfattningen av en sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk och förändring av befintlig bebyggelse krävs det enligt PBL (2010:900) 4 kap. 2 § en detaljplan för detta område.



Orienteringskarta, Vimarka 2:8 inom röd markering



Område 5 i områdesbestämmelserna som även utgör planområdet.

Utredning

Inom området finns behov av avstyckning av fastigheter, utbyggnad och anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet 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 såtillvida den befintliga förskolan inte kan få en utökad kapacitet.

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. En utredning kring allmän vatten- och avloppsutbyggnad pågår i samband med områdesbestämmelserna för Vårdsberg.

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.

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 kvalité oavsett könstillhörighet. Inflytandet över planens utformning är likvärdigt utan någon skillnad i könstillhörighet.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan får påbörjas 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