



## **Roxenbaden, Sandvik och Bölnorp, detaljplan**

### **Beslut om utställning**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplan i Stjärnorp för Roxenbaden får bli föremål för utställning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 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. Husen inom området har olika avloppslösningar, varav de flesta är undermåliga ur miljö- och hälsosynpunkt vilket påverkar vattenkvaliteten i Roxen. Sjön har idag otillfredsställande vattenkvalitet men som senast 2027 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. Dessutom har kommunen beslutat 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 har goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och kommer även i fortsättningen ansvara för detta inom området.

Detaljplanområdet omfattar cirka 125 hektar och innehåller idag ca 170 bebyggda bostadsfastigheter samt ca 20 obebyggda fastigheter. Samtliga fastigheter får formellt utökad bygg rätt vilket regleras i planen. Planen innehåller möjlighet till nyexploatering med ca 65 nya enbostadshus. Avstyckning av nya bostadsfastigheter tillåts bland annat under förutsättning att den nya fastigheten har en area om minst 2000 m<sup>2</sup> och att den fastighet som ny bostadsfastighet avstyckas från fortsatt uppfyller kravet om fastighetsstorlek

> 2000 m<sup>2</sup>. Totalt rymmer planen ca 230 bostäder samt utbyggnad av Sandviks campingområde, centrumverksamhet samt förskola.

Den nya förskolan planeras att byggas i framtiden om behov uppstår. Viss kommersiell service och andra verksamheter som inte är omgivningsstörande tillåts på mark för bostadsändamål inom hela planområdet. Friluftsanläggningen i Sandvik med camping, husvagnsuppställning och stugor för uthyrning ges möjligheten att utvecklas med utökade ytor för stugor samt uppställning av husvagnar och tält.



Planområdet är ca 1,5 km<sup>2</sup> stort och inrymmer ca 170 bostäder varav ca 50 för helårsboende. Detaljplanen möjliggör att ca 65 nya bostadsfastigheter kan styckas av och bebyggas efter planen vinner laga kraft.

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 samt den som läns museet gjorde 2009. Flera delområden innehåller miljöer och byggnader med kulturhistoriska värden enligt 3 kap. 12 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10) och där skyddsbestämmelser har införts i planen. Dessutom har varsamhetsbestämmelser införts i planen för att säkerställa miljömässiga värden.

Området rymmer flera värdefulla naturområden, vilka är undantagna från exploatering i allt väsentligt. Inom strandskyddsområdet 100 meter från Roxen har mark sedan tidigare på flera ställen tagits i anspråk för bebyggelse med hävdade tomter. Strandskyddet bibehålls inom planområdet sånär som på kvartermark för bostadsändamål samt för ett mindre område inom Sandviks

camping, där detta upphävs. För punktprickad bostadsmark inom 50 meter från stranden upphävs strandskyddet dock inte. Allmänhetens tillgång till strandområdena prioriteras därmed. Befintlig markanvändning och bebyggelse påverkas inte men detaljplanen kan innebära restriktioner för vidare utbyggnad av t.ex. strandbodar inom områden där strandskyddet inte upphävs.

Planläggningen medför inga trafikåtgärder inom väg 1136. Möjligheterna att förbättra sikten vid Roxenbadenvägens anslutning mot väg 1136 säkerställs i plan med trafikområde. Befintligt vägnät behöver breddas för att ge plats för mötesplatser och vändplatser och på så sätt höja standarden för att nå en godtagbar gatustandard för att uppnå en god trafikmiljö. 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.

Detaljplanen ställer krav på att gator ska vara utbyggda i enlighet med framtagen typsektion innan startbesked kan ges. På så sätt ges incitament för att gatorna ska bli utbyggda i sådan standard som Plankontoret bedömer krävs för att uppnå god trafikmiljö enligt plan- och bygglagen. En utbyggnad av VA och gator bedöms som tidigast kunna vara färdigt efter ca tre år. Med anledning av detta bedömer Plankontoret att för att berörda fastighetsägare ska ha en skälig chans att nyttja sina byggrätter efter detaljplanen vinner laga kraft ska genomförandetiden för planen vara 10 år.

Riksentressen för yrkesfiske, totalförsvaret samt friluftsliv ingår i och gränsar till planområdet (sjön Roxen). Åtgärderna enligt planen bedöms inte skada riksentressena.

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

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

---

Beslutsunderlag:

Detaljplan Roxenbaden planbeskrivning utställning  
Detaljplan Roxenbaden plankarta del 1\_uställning  
Detaljplan Roxenbaden plankarta del 2\_uställning  
Detaljplan Roxenbaden samrådsredogörelse nr 1 utställning  
Detaljplan Roxenbaden samrådsredogörelse nr 2 utställning  
Tjänsteskrivelse Roxenbaden utställning

## **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 var föremål för samråd 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. Eftersom planarbetet påbörjats tidigare än 2 maj 2011 gäller plan- och bygglagen 1987:10 för planprocessen.

I juni 2011 beslutade 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 på vatten- och avloppsfrågan.

Under 2012 godkände mark- och miljööverdomstolen att en sjöledning får anläggas under Roxen för att ansluta Roxenbaden till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Under hösten 2016 återupptogs planarbetet vilket har mynnat ut i föreliggande förslag till detaljplan.

I januari 2018 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att låta det reviderade förslaget till detaljplan gå ut på samråd. Mellan januari och mars samma år hölls samråd.

Syftet med detaljplanen är att reglera hur bebyggelse och verksamheter inom planområdet kan utvecklas i samband med att området ansluts till det kommunala verksamhetsområdet 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 samt ett säkerställande av en godtagbar gatustandard. Området utvecklas i huvudsak inom redan ianspråktagna bebyggelseområden.

Vidare är syfte med planläggningen att områdets karaktär och dess kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse och bebyggelsemiljöer inte förvanskas, samtidigt som samtidens bebyggelsestilar ska få göra sina avtryck.

I området förekommer idag bristfälliga lösningar beträffande vatten och avlopp samtidigt som utökade byggrätter 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.

## **Samråd och motiv för beslut om utställning**

Samråd har skett enligt 5 kap. 20-22 §§ plan- och bygglagen (1987:10) i två omgångar. Dels 2011 (samråd nr 1) och dels 2018 (samråd nr 2). Samtliga synpunkter har beaktats och sammanställts i varsin samrådsredogörelse.

Under samrådet 2011 inkom totalt 51 yttrande, varav 37 var från privatpersoner, och under samrådet 2018 inkom totalt 49 yttrande, varav 38 var från privatpersoner.

Under samråd nr 1 inkom främst synpunkter på VA-ledningens dragning i Roxen samt allmänna frågor om VA-utbyggnad, om att alla (permanentboende och fritidsboende) ska behöva vara tvungna att ansluta sig till VA-nätet samt att exploateringsgraden i området är för hög.

Under samråd nr 2 2018 inkom främst synpunkter på regleringar avseende kulturmiljöaspekten, att exploateringsgraden är för hög, avsaknaden av kostnadskalkyler och genomförandebeskrivning av projektet samt huruvida strandremsan längs Roxen är privat mark där hemfridzonen gäller.

Länsstyrelsen är under samråd nr 2 generellt sett positiva till planen men har några synpunkter. Länsstyrelsen saknar en bedömning av påverkan på riksintresset för friluftsliv och hur allmänhetens tillgång till strandremsan berörs. Vidare upplyser de om att denna fråga tillsammans med frågan om avlopp och kulturmiljö bland andra kan motivera att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Länsstyrelsens saknar också argument varför visst strandområde tas i anspråk för bebyggelse och delar inte kommunens bedömning av att alla de intrång som görs inte hamnar i konflikt med strandskyddets syfte.

Plankontoret har beaktat de synpunkter som inkommit och tillgodosett dem där det varit rimligt. Trots sakägares synpunkter om för hög exploateringsgrad bedömer Plankontoret att den tillkommande bebyggelse som möjliggörs, genom reglering av bebyggelsens utformning och säkerställa stora fastigheter, kommer kunna ansluta till Roxenbadens karaktär.

Reglering ur kulturmiljösynpunkt har reviderats sedan samrådsförslaget genom mindre regleringar. Efter diskussioner och platsbesök med stadsantikvarie har ytterligare inventeringar gjorts för att säkerställa att de fastigheter som regleras och skyddas görs på goda grunder och där det är viktigt för att behålla karaktären i området.

Utifrån Länsstyrelsens synpunkter har Plankontoret utvecklat och tydligare motiverat frågor i planbeskrivningen, bland annat gällande riksintressena och den mark inom strandskyddet som möjliggörs för ny bebyggelse. Plankontoret bedömer dock fortsatt att de områden inom strandskyddet som möjliggörs för bebyggelse framöver inte hamnar i konflikt med strandskyddets syfte. Plankontoret bedömer också att de förtydligande som gjorts uppfyller samma syfte som en miljökonsekvensbeskrivning hade gjort. Plankontoret står där med fast vid att inte upprätta en sådan.

Efter samråden har justeringar och ändringar gjorts i planförslaget gällande främst exploateringsgrad och reglering med avseende på kulturmiljö. Vidare har planen utvecklats med vad som gäller för utbyggnad av gator samt att gatuområden säkerställts i plan för att möjliggöra en utbyggnad. Plankontoret bedömer att planförslaget kan gå ut för granskning.

### **Jämställdhet**

Både män och kvinnor har varit representerade i Plankontorets projekt- och referensgrupp. Ungefär lika många män som kvinnor har yttrat sig under samråden.

Plankontoret

Alisa Basic