



Områdesbestämmelser för område Vårdsberg

Beslut om antagande

Förslag till beslut

1. Områdesbestämmelser för område Vårdsberg antas.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av Områdesbestämmelser för område Vårdsberg

Ärende

Områdesbestämmelserna för Vårdsberg kan nu antas. Syftet med områdesbestämmelserna är att, med hänsyn till planområdets kultur- och naturmiljövärden, möjliggöra nya områden för friliggande småhusbebyggelse, förskola och gruppbostad, på stora tomter av lantlig karaktär. Syftet är även att utgöra underlag vid ansökningar om förhandsbesked, bygglov och detaljplaneläggning inom planområdet. Dessutom syftar områdesbestämmelserna till att bevara och skydda kulturhistoriskt värdefulla områden och byggnader inom planområdet.

Granskning nr 1 genomfördes under tiden 8 februari 2019 – 7 mars 2019.

Granskning nr 2 genomfördes under tiden 10 maj 2019 – 23 maj 2019.

Ändringar som har gjorts av planhandlingarna efter de båda granskningarna och inför antagandet är framförallt: Kulturmiljöbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader har justerats genom att vissa byggnader har uteslutits från kulturmiljöbestämmelser och ett flertal byggnader istället för skyddsbestämmelsen q har fått hänsynsbestämmelsen k alternativt k kombinerat med r (rivningsförbud). Beskrivningarna av byggnadernas viktiga karaktärsdrag har även förtydligats i planbeskrivningen. Bebyggelseområde B2 har flyttats söder ut och ett avstånd hålls till verksamheten i närheten samt genom att värdefulla träd kan ingå och bevaras på tomtmark. Texterna kring "Användning av mark", "Bebyggelseområden" och "Ny bebyggelse" har reviderats. Komplettering med text angående kostnader för vägar samt vatten- och avloppslösningar för de olika bebyggelseområdena har skett.

Beslutsunderlag:

O.b. för område Vårdsberg, planbeskrivning, antagande

O.b. för område Vårdsberg, plankarta A0, antagande

O.b. för område Vårdsberg, samrådsredogörelse

O.b. för område Vårdsberg, granskningsutlåtande nr 1

O.b. för område Vårdsberg, granskningsutlåtande nr 2

Bakgrund

Översiktsplanen för landsbygden och småorterna, antagen av kommunfullmäktige i juni 2014, har pekat ut Vårdsberg som ett av fem områden som är lämpliga för stadsnära lantligt boende. I översiktsplanen för landsbygden och småorterna var avsikten att så kallade områdesprogram skulle upprättas för de fem utpekade områdena med riktlinjer för lokalisering av nybebyggelse utifrån landskapets förutsättningar (traditionell bebyggelselokalisering), byggnaders utformning, vatten- och avloppssamordning samt övriga hållbarhetsaspekter som bevarande av jordbruksmark. Områdesprogram är dock inte ett planinstrument som finns i Plan- och bygglagen. Områdesbestämmelser däremot är ett juridiskt bindande planinstrument enligt Plan- och bygglagen och kan därmed utgöra ett underlag vid ansökningar om förhandsbesked, bygglovsansökningar och detaljplaneläggning. Samhällsbyggnadsnämnden i Linköpings kommun beslutade 2015-03-25 att arbetet med upprättande av områdesbestämmelser för Vårdsberg fick inledas.

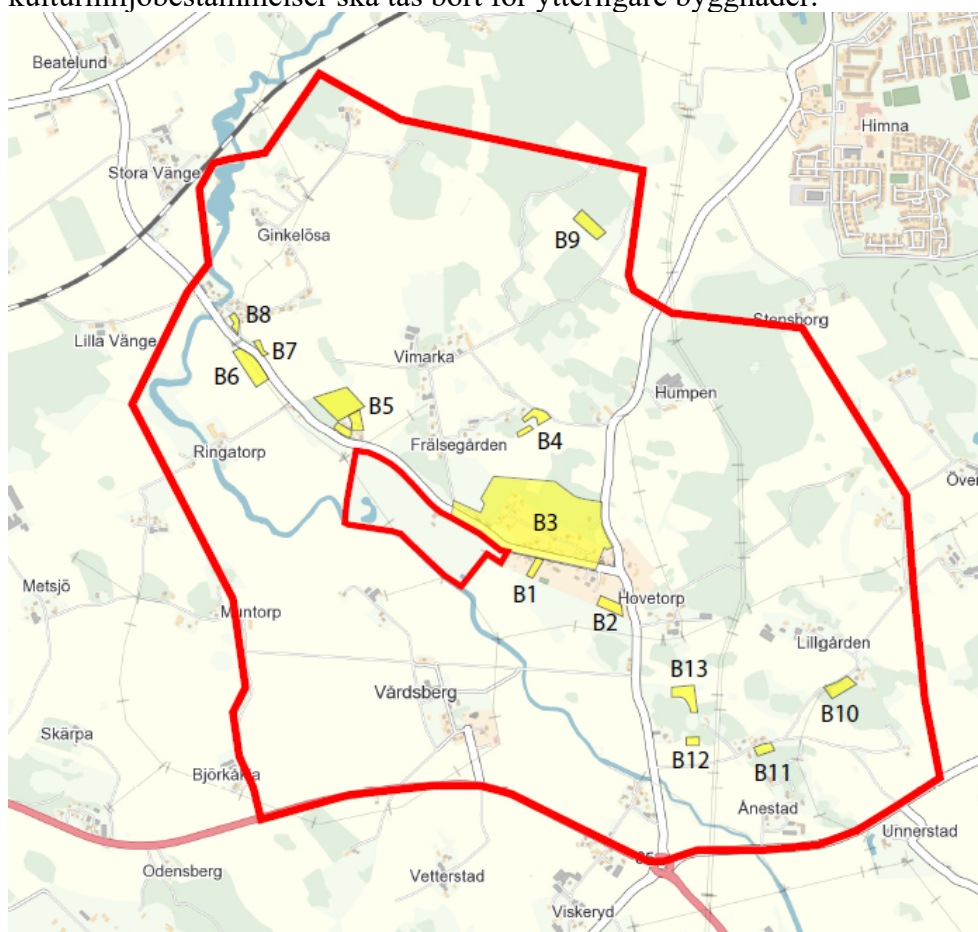
Totalt 13 bebyggelseområden redovisas där komplettering med ny friliggande småhusbebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Områdesbestämmelserna ger således möjlighet till byggande av ca 70 nya småhus inom planområdet samt en eventuell förskola och gruppbostad. Dessutom redovisas ett fritidshusområde i Vimarka med 20 småhus som lämpligt för omvandling till permanenta bostadshus. För område B3, Vimarka 2:8 m.fl., har samhällsbyggnadsnämnden beslutat att en detaljplan ska tas fram.

Utanför utpekade bebyggelseområden där komplettering med ny friliggande småhusbebyggelse är möjlig ska stor restriktivitet råda för ny bostadsbebyggelse. Endast enstaka kompletteringar med bostadsbebyggelse som prövas lämplig kan tillåtas utanför utpekade bebyggelseområden. Tillkommande småskalig verksamhet eller offentlig service som prövas lämplig kan tillåtas inom planområdet. Pågående markanvändning, såsom jordbruk och verksamheter inom planområdet, regleras inte av områdesbestämmelserna och får fortgå.

Granskning nr 1 genomfördes under tiden 8 februari 2019 – 7 mars 2019. Länsstyrelsen fick anstånd till och med den 8 mars 2019 och Lantmäteriet fick anstånd till och med den 11 mars 2019. Planförslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 7 december 2018. Information om granskningen annonserades i Östgöta Correspondenten och Linköpings Tidning, 8 februari 2019. Sammanlagt inkom 22 yttranden under granskning nummer 1 varav 14 från privatpersoner. Synpunkter som blivit tillgodosedda berör b.la. justering av kulturmiljöbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt justering av område B2 genom att det har flyttats söder ut. Synpunkter som inte

har blivit tillgodosedda berör framförallt önskemål om nya områden för bostadsbebyggelse, önskemål om rekreativsväg/cykelväg mellan Hjulsbro och Lingham, önskemål om en annan infartslösning till område B3, önskemål om att områdesbestämmelserna endast ska reglera nyproduktion och att kulturmiljöbestämmelserna ska tas bort. Dessa ändringar strider inte mot områdesbestämmelsernas syfte och grundidé men kan ändå bedömas som väsentliga och föranledde därmed en ny granskning. Plankontoret bedömde att ytterligare en granskning av områdesbestämmelserna skulle genomföras.

Granskning nr 2 genomfördes under tiden 10 maj 2019 – 23 maj 2019. Tekniska verken fick anstånd till och med den 27 maj 2019. Planförslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 29 april 2019. Sammanlagt inkom 14 yttranden under granskning nr 2 varav 6 från privatpersoner. Synpunkter som blivit tillgodosedda berör komplettering med text angående kostnader för vägar samt vatten- och avloppslösningar för de olika bebyggelseområdena samt att ytterligare några byggnader har uteslutits från kulturmiljöbestämmelser och en byggnad istället för skyddsbestämmelsen q kombinerat med r (rivningsförbud) har fått varsamhetsbestämmelsen k kombinerat med r (rivningsförbud). Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda berör önskemål om nya områden och ytterligare justering av område B2 samt önskemål om att kulturmiljöbestämmelser ska tas bort för ytterligare byggnader.



Motiv för beslutet

Granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Ytterligare en granskning har även skett av det ändrade förslaget enligt 18 § första och tredje styckena samt 19-24 §§, detta till följd av väsentliga ändringar efter första granskningen. Efter granskning nummer 2 har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Plankontoret bedömer att planförslaget kan antas.

Områdesbestämmelserna är förenliga med gällande översiktsplan. Plankontoret anser att områdesbestämmelserna inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation så som det framgår av kommunens reglemente.

Jämställdhet

Planprocessen rymmer aktiviteter så att kvinnor och män har likvärdiga möjligheter att delta och påverka lokalisering, innehåll och kvalitéer i bebyggelseområden. Områdesbestämmelserna möjliggör stadsnära lantligt boende och offentlig service som riktar sig till både flickor och pojkar och män och kvinnor och som underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv.

Plankontoret

Alisa Basic