



Detaljplan i Stjärnorp för Roxenbaden m.fl.

Beslut om antagande

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Stjärnorp för Roxenbaden antas.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Stjärnorp för Roxenbaden.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Stjärnorp för Roxenbaden godkänns.

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 bygggrätt vilket regleras i planen. Planen innehåller möjlighet till nyexploatering med ca 60 nya enbostadshus. Avstyckning av nya bostadsfastigheter tillåts bland annat under förutsättning att den nya fastigheten har en area om minst 2000 m² och att den fastighet som ny bostadsfastighet avstyckas från fortsatt uppfyller kravet om fastighetsstorlek > 2000 m². 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 km² 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. 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 såväl 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. strandbodnar 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.

Riksintressen för yrkesfiske, totalförsvaret samt friluftsliv 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) har inte upprättats för planen då detaljplanen inte har bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Detaljplan i Stjärnorp för Roxenbaden m.fl., antagande

Detaljplan Roxenbaden - planbeskrivning, antagande

Detaljplan Roxenbaden - plankarta del 1, antagande

Detaljplan Roxenbaden - plankarta del 2, antagande

Detaljplan Roxenbaden - samrådsredogörelse 2011, antagande

Detaljplan Roxenbaden - samrådsredogörelse 2018, antagande

Detaljplan Roxenbaden - utlåtande 2019, antagande

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.

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 utställning

Samråd hölls år 2011 samt 2018 (enligt 5 kap 20-22 §§ plan- och bygglagen 1987:10). Utställning har skett enligt 5 kap. 23-27 §§ plan- och bygglagen (1987:10) mellan 26 juni och 18 augusti 2019.

Under utställningstiden inkom 54 yttranden. 45 stycken från privatpersoner, boende inom området, samt 3 stycken från samfällighetsföreningar.

Synpunkterna rör i stort den koncentration av nya byggrätter som möjliggörs med detaljplanen, skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt de krav som ställs på breddning av vägar som standardhöjande åtgärder. Länsstyrelsen har haft synpunkter på de nya fastigheter som föreslagits inom strandskyddet, i enlighet med deras kontrollansvar enligt 12 kap. plan- och bygglagen (1987:10).

Motiv för beslutet

Efter utställningen har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts i planförslaget för att tillmötesgå fastighetsägare och Länsstyrelsen samt för att underlätta detaljplanens genomförande. Någon ny utställning behövs inte. Plankontoret bedömer att planförslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Plankontoret anser att den föreslagna detaljplanen 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.

Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av lokalgator och natur.

Naturområden är befintliga och avses inte byggas ut.

Standarden på befintliga lokalgator avses generellt att höjas för att klara normal service för permanentboende, främst avseende avfallshantering och räddningstjänst. På många platser behöver vägområden breddas, vilket innebär att mark som idag är enskild behöver ianspråkta.

Ett fåtal förhållandevis korta lokalgator behöver nyanläggas för åtkomst av nytillkommande fastigheter.

Då detaljplanen omfattas av enskilt huvudmannaskap bekostas all utbyggnad av all allmän plats av fastighetsägarna inom planområdet via samfällighetsföreningar. Det innebär också att det är samfällighetsföreningarna själva som formellt bestämmer om, och i vilken omfattning, som allmän plats ska byggas ut.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för detaljplan tas in genom en planavgift som debiteras i samband med att bygglov söks inom planområdet.

Detaljplanen innebär att det på idag kommunägd mark möjliggörs avstyckning och försäljning av sammanlagt 11 villatomter och en tomt för en förskola. Plankontoret bedömer att projektet gör ett plusresultat på 400 000 kr då tomterna säljs för 600 000 kr styck.

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

Beslutet skickas till:
Klicka här för att ange text.