



## **Detaljplan i Bestorp för Sätra 4:1 m.fl. (Sätra stugby)**

### **Beslut om antagande**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplan i Bestorp för Sätra 4:1 m.fl. (Sätra stugby) antas.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Bestorp för Sätra 4:1 m.fl. (Sätra stugby).

#### **Ärende**

Sätra stugby är ursprungligen ett fritidshusområde vid Sätrasjön som till delar omvandlats till permanentboenden. Inom området finns ett 50-tal bostäder. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp i området. Detaljplanen medger nybyggnation av cirka 10 fastigheter och utökade bygggrätter för befintliga fastigheter. Avstyckning av nya bostadsfastigheter tillåts bland annat under förutsättning att den nya fastigheten har en area om minst 1400 m<sup>2</sup> och att den fastighet som ny bostadsfastighet avstyckas från fortsatt uppfyller kravet om minsta fastighetsstorlek 1400 m<sup>2</sup>. Planen skyddar samtidigt områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Planen innebär således en modernisering och reglering av förhållandena i ett i huvudsak redan utbyggt och ianspråktaget område.

Detaljplanen stämmer väl med intentionerna i *Översiktsplan för landsbygden och småorterna* från 2014.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget kan antas.

\_\_\_\_\_

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse detaljplan\_Sätra 4:1 m.fl. (Sätra stugby)\_beslut om antagande  
Detaljplan\_Sätra 4:1 m.fl. (Sätra stugby)\_planbeskrivning\_beslut om antagande.pdf  
Detaljplan\_Sätra 4:1 m.fl. (Sätra stugby)\_plankarta\_beslut om antagande.pdf  
Detaljplan\_Sätra 4:1 m.fl. (Sätra stugby)\_granskningsutlåtande.pdf

## Bakgrund

I juni 2017 antog kommunfullmäktige Vatten och avloppspolicyn (VA-policy) för landsbygden och bilagan VA-utbyggnadsplan 2017-2035. Sätra stugby är ett av de högt prioriterade områdena med planerad VA-utbyggnad. VA-utbyggnadsplanen har därefter reviderats 2019-2035. För att området ska kunna få kommunalt vatten- och avlopp förutsätter det att en ny detaljplan arbetas fram för området. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-09-20 att detaljplanearbetet för Sätra stugby får starta. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade genom delegationsbeslut 2019-10-18 att detaljplanen får bli föremål för samråd.

Sätra stugby är ursprungligen ett fritidshusområde vid Sätrasjön som till delar omvandlats till permanentboenden. Inom området finns ett 50-tal bostäder varav vissa är uppförda i strid mot gällande detaljplan. I området finns olika avloppslösningar varav flera är undermåliga eller icke långsiktigt hållbara och därmed kan ha negativ påverkan på miljö och hälsa. I samband med utbyggnaden av vatten- och avloppsledningarna efterfrågas större byggrätter och möjligheten till ett bättre boende.

Detaljplanen är förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap).



Granskning har skett under juni-augusti 2020. Totalt har 8 yttranden inkommit. Synpunkterna handlade främst om reglering av kulturmiljön och närhet till jordbruk och djurhållning. Efter granskningen har förtydligande gjorts i planbeskrivningen gällande bedömning av skyddsavstånd till befintlig djurverksamhet samt förtydligande kring bedömning av ersättningsanspråk för

skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Utöver nämnda justeringar har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.

Linköpings kommun har i samband med granskningen av detaljplanen utfärdat ett föreläggande om att fastighetsägaren ska inkomma med eventuella ersättningsanspråk, i enlighet med 5 kap. 26 § PBL. Föreläggandet innehöll en upplysning om att rätten till ersättning annars kan gå förlorad. I enlighet med gällande lagstiftning innehöll föreläggandet en upplysning om förslagets innebörd. Tidsfristen för anmälan bestämdes till minst två månader.

Kommunen fick inte anta planen innan tidsfristen hade löpt ut. Den som inte anmälde sina anspråk inom den tid som avses i 5 kap. 26 § förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen. Rätten gäller dock även i detta fall för en sådan skada som inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden. Linköpings kommun har gjort bedömningen att den skada de anmälande skulle kunna åsamkas inte når upp till kvalificeringsnivån betydande skada enligt PBL 14 kap 7 eller 10 §§ och att ersättning därför inte kan bli aktuell. Något hinder att fortsätta planprocessen kan därmed inte anses föreligga.

#### **Motiv för beslutet**

Granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Efter granskningen har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 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.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunalt huvudmannaskap är inte aktuellt inom planområdet utan vägnätet och naturområdena kommer även i fortsättningen att ha enskilt huvudmannaskap och förvaltas via de vägföreningar som redan finns i området. Detta innebär att fastighetsägarna inom området bekostar och genomför all utbyggnad av allmän plats då området domineras av enskilda intressen med ansvar för gemensamma frågor.

Framtagandet av detaljplanen finansieras främst genom att en samfällighetsförening inom området bekostar planarbetet. En viss del av kostnaderna för detaljplanen kommer dock att finansieras genom planavgift som tas ut efter beviljat bygglov i området.

För kommunen kommer således inte detaljplanen innebära några väsentliga ekonomiska konsekvenser.

### **Jämställdhet**

Både män och kvinnor har varit representerade i projekt- och referensgrupp och konsulter. Både män och kvinnor har getts lika tillfälle att yttra sig under samrådsprocessen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Sökande