

# Utredning om planbesked i Vårdsberg för Gammeltorp 1:1 (Vårdsberg golfbana)



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2023-11-29

Diarienummer: Sbn 2023-568



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

## Bakgrund

Ekeblad bostad AB inkom 18 augusti 2023 med en ansökan om planbesked för Gammeltorp 1:1 på uppdrag av fastighetsägaren. Ansökan innehåller förslag på att omvandla befintlig golfbana till bostadsområde med villor, par- och radhus samt förskola. Fastighetsägaren avser att avveckla befintlig golfbana och istället utveckla området med bostäder. Före golfbanan anlades bestod marken till största delen av jordbruksmark.

Fastigheten ligger i Vårdsberg, till största del på den södra sidan om väg 758 och gränsar till befintlig bostadsbebyggelse inom Vårdsberg. Fastigheten är ca 23 900 kvm stor. Planansökan avser endast delen söder om väg 758.

En planansökan inkom för fastigheten från BoKlok 7 maj 2021 avseende samma område. Ansökan omfattade 250 bostäder i olika bostadstyper. Ansökan drogs tillbaka från den sökande efter dialog med kommunen utifrån att ansökan inte överensstämmer med översiktsplanen.

## Planansökan

Ansökan innehåller förslag på bostadsbebyggelse i form av villor, par- och radhus samt en ny förskola. Ansökan innehåller två förslag på bebyggelseutveckling innehållande 120 respektive 186 bostäder. I ett av alternativen föreslås även 10 flerbostadshus i två våningar med sammantaget 40 lägenheter. I ansökan beskrivs att bebyggelsens placering utgår från den kuperade terrängen och bostäderna har placerats för att skapa obrutna utblickar över landskapet. Ett avstånd hålls till vägen vilket beskrivs göra att vyerna över landskapet från vägen inte påverkas i stor utsträckning. Gemensamma grönområden föreslås med ytor för social samvaro såsom odling, gemensamt växthus och grillplats.

Området föreslås angöras till väg 758 genom en ny väganslutning.



Bild 1. Utbyggnadsförslag omfattande 120 bostäder.



Bild 2. Utbyggnadsförslag omfattande 186 bostäder.



# Gällande planer och planeringsunderlag

## Översiktsplan för landsbygden och småorterna

I översiktsplanen för landsbygden och småorterna beskrivs kommunens inriktningar kring utveckling på landsbygden med syfte att ge förutsättningar för att hela kommunen ska vara attraktiv för boende och företagande. I översiktsplanen pekas

Vårdsberg ut som en av fem platser som lämpligt för att pröva utveckling av stadsnära lantligt boende. Bebyggelseutvecklingen ska utredas genom områdesbestämmelser. Utanför dessa fem områden inom en randzon kring staden ska stor restriktivitet råda vad gäller ny bebyggelse, se bild. För utförligare beskrivning om randzonen se avsnitt *Utredning*.

Det aktuella området ingår inte i det område som avsågs utredas genom områdesbestämelse. Bebyggelseförslaget bedöms inte stämma överens med inriktningar i översiktsplanen.

## Områdesbestämmelser Vårdsberg

Områdesbestämmelser är ett planinstrument som kommunen kan använda för en begränsad och översiktlig reglering av grundragen i mark- och vattenanvändningen. De kan upprättas inom begränsade områden som inte har detaljplan. Områdesbestämmelser skiljer sig mot detaljplaner bland annat i att områdesbestämmelser inte ger någon rätt att bygga (så kallad byggrätt) och saknar regler för genomförande. Områdesbestämmelserna för Vårdsberg vann laga kraft 2020. Syftet med områdesbestämmelserna för Vårdsberg är att med hänsyn till planområdets kultur- och naturmiljövärden, möjliggöra nya områden för friliggande småhusbebyggelse, förskola och gruppbostad, på stora tomter av lantlig karaktär.

Området som ansökan avser gränsar till området men omfattas inte av områdesbestämmelserna.

Områdesbestämmelserna för Vårdsberg ger utrymme för totalt 70 nya bostäder inom ett antal bebyggelseområden, se B-områden i bilden nedan. För en del av områdesbestämmelserna föreslås att ett större antal bostäder kan tillskapas vilket ska prövas genom detaljplan. Detaljplaneprovning för del av områdesbestämmelserna pågår och planförslaget möjliggör för ca 30 nya bostäder, samt omvandling av fritidsbostäder till permanentbostäder genom ökade byggrätter. Inom den detaljplanen, Vimarka 2:8 m.fl., kommer kommunalt VA att byggas ut.

I samband med uppstart av detaljplan för Vimarka 2:8 studerades förutsättningarna för bebyggelseutveckling på golfbanan översiktligt. Den initiala bedömningen var att faktorer som bebyggelseomfattning, anpassning till kulturmiljölandskap och riksintresse samt arkeologi gjorde att endast mindre delar av golfbanan ansågs kunna bli aktuell för bostadsbebyggelse. Primärt diskuterades två tomter i den sydöstra delen av fastigheten. Fastighetsägarna bedömde att exploateringen var i för liten omfattning då det skulle innebära att golfverksamheten avvecklades men endast ett mindre antal tomter tillskapades.



## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (DP 1184) för området antogs 1998 och anger golfändamål genom bestämmelse Y<sub>1</sub> och Y<sub>2</sub>. Inom golfbanan finns flera utmarkerade fornlämningsområden vilket tagits hänsyn till i planens utformande.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
<u>Kvartersmark</u>	
<b>Y<sub>1</sub></b>	Område för golfändamål och därmed samhörigt ändamål. Inom detta område får endast golfbanor (green, ruff, fairway, bunkrar, utslagsplatser) anläggas. Dessutom får mindre anläggningar som behövs för områdets skötsel ingå, t. ex. pumphus och förbindelsevägar.
<b>Y<sub>2</sub></b>	Område för bebyggelse och parkering som tillhör golfbanan

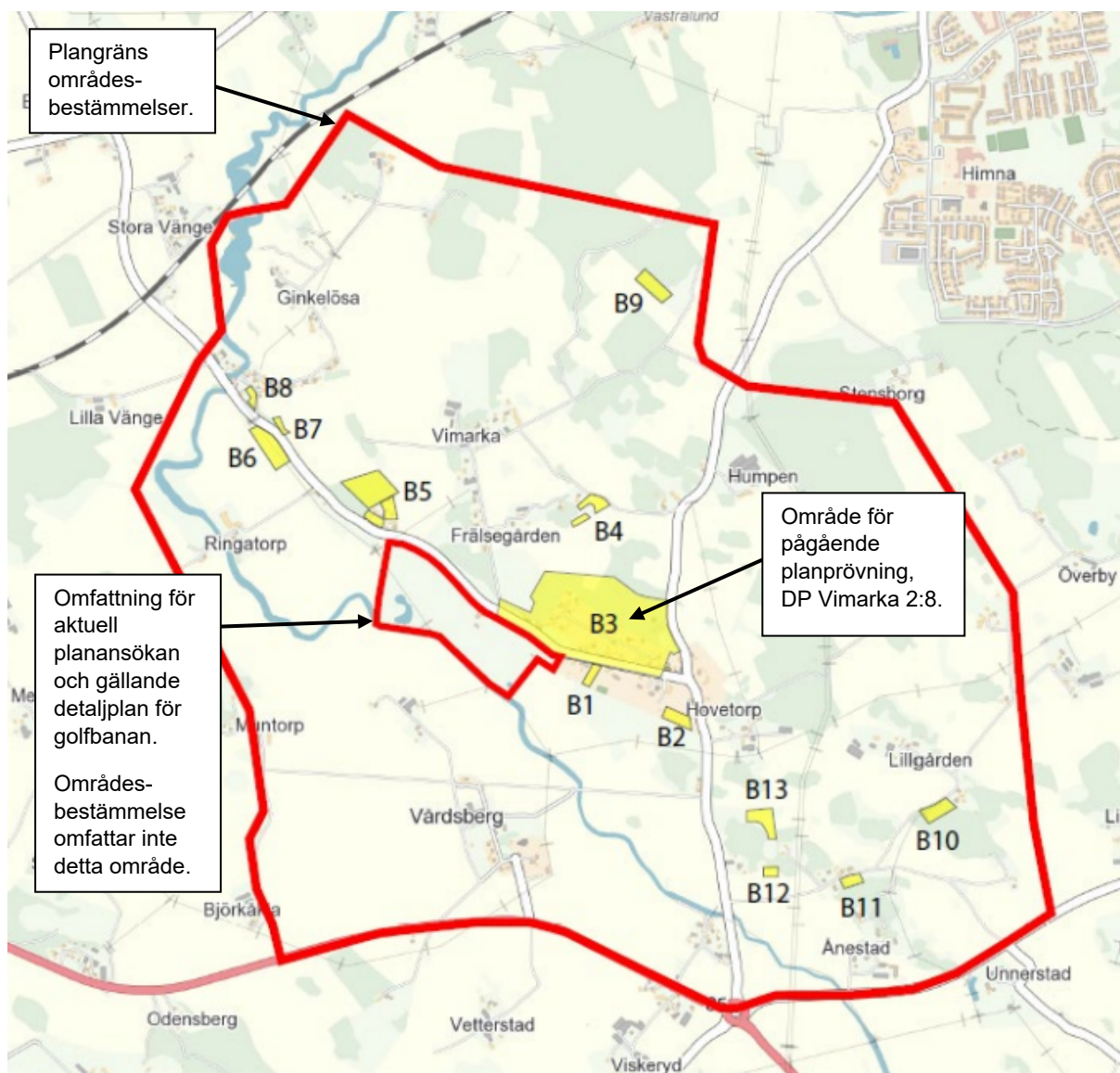


Bild: Kartan visar hur planområden och aktuell ansökan förhåller sig till varandra.

# Utredning

Utredningen fokuserar till största del på motiven till ställningstagande i översiktsplanen då detta varit avgörande för den sammanvägda bedömningen av ansökan.

## Ställningstagande i översiktsplanen samt områdesbestämmelserna:

Översiktsplanen för landsbygden och småorterna har en tydlig inriktning på landsbygdsutveckling och på att hela kommunen ska vara attraktiv för boende och företagande. Den framtida utvecklingen ska samtidigt vara miljömässigt, ekonomiskt och socialt hållbar. För att möjliggöra för detta har kommunen i översiktsplanen pekat ut platser där det bedöms finnas goda möjligheter för bebyggelseutveckling men har i övrigt en restriktiv hållning till ny bebyggelse.

För det *stadsnära lantliga boendet* kring Linköpings stad har fem områden pekats ut där Vårdsberg är ett av dessa. Inom de utpekade områdena ses möjlighet smågrupper av bostadsbebyggelse, vilket i Vårdsberg har utretts genom områdesbestämmelser. I översiktsplanen anges för Vårdsberg att:

*"För att behålla den ursprungliga attraktiviteten måste utveckling av ny bebyggelse ske i samklang med det omgivande landskapet. Enstaka och smågrupper av småhus kan byggas i området, företrädesvis i skogsbyn där husen får fina utblickar över odlingslandskapet."*

I områdesbestämmelserna har ett helhetsgrepp tagits för Vårdsberg med omland, se karta föregående sida. Frågor som anpassning till natur- och kulturlandskapet, teknisk försörjning, väganslutningar, behov av förskola och annan offentlig service, möjlighet till hållbara resor mm. har utretts och legat till grund för områdesbestämmelserna omfattning.

För bebyggelseutveckling inom Vårdsberg pekar områdesbestämmelserna ut områden som sammantaget möjliggör för ca 70 bostäder fördelat mellan 13 olika bebyggelseområden där det största tillskottet av bostäder utgör ca 30 tomter. Den bebyggelse som föreslås ska vara "friliggande småhus på stora tomter av lantlig karaktär".

För områden som ligger utanför dessa utpekade bebyggelseområden är kommunen restriktiv när det kommer till ytterligare bostadsbebyggelse. Området ligger inom det som i översiktsplanen kallas för randzonen, se karta randzon. Den framtida markanvändningen inom randzonen nära/runt staden är en viktig fråga eftersom anspråken på denna mark är många. Kommunens inriktning för randzonen baseras på bland annat följande aspekter:

- viktigt för stadens identitet att behålla en lantlig miljö kring staden.
- tydlig gräns mellan stad och land.
- stort värde och en kvalitet för stadens invånare att ha närhet till en lantlig miljö för rekreation och friluftsliv.
- att jordbruket kan fortgå i stadens omland utan risk för konflikter med tillkommande bostadshus
- förutsättningar för ett hållbart resande

Det inskickade förslaget innehåller en omfattande bebyggelseutveckling och skulle vid ett genomförande utgöra den absolut största samlings av bostadsbebyggelse inom Vårdsberg. Detta skulle medföra att den samlade bebyggelsen inom Vårdsberg blir av större proportioner vilket föranleder behov av bland annat offentlig service såsom förskola, men också av större vikt för frågor som möjlighet till hållbara resor (kollektivtrafik, cykelvägar mm.) och teknisk försörjning som VA och energiförsörjning.

För området bedöms möjlighet till hållbara resor som små utifrån långa avstånd till busshållplats samt bristfälliga cykelmöjligheter. Det gör att området bedöms som mycket bilberoende.

Bebyggelseförslagets karaktär med tät bebyggelse med mindre tomtstorlekar bedöms inte vara i samklang med det omgivande landskapet eller den inriktning som ges för ny bebyggelse genom områdesbestämmelserna. Området angränsar till riksintresset för kulturmiljövården (Riksintresse KE 39 Vårdsberg-Landeryd) och ligger inom en känslig kulturmiljö. Platsen har ett exponerat läge utifrån

angränsande kulturmiljövärden och en exploatering, särskilt i en större omfattning, kan orsaka skada på riksintresse, omgivande kulturlandskap, värdefull bebyggelse och fornlämningar. Förslaget bedöms bristande utifrån anpassning till natur- och kulturmiljölandskapet.



*Bild till vänster, vy över Vårdsberg kyrka, bild till höger del av golfbana och tillhörande byggnad samt vy över intilliggande landskap.*

Förslaget strider emot inriktning i översiktsplan framförallt på punkterna:

- Bebyggelseutveckling inom Vårdsberg har utretts inom områdesbestämmelserna och lämplig bebyggelseutveckling har redan bedömts i samband med planarbetet.
- Platsen är inte utpekad för bebyggelseutveckling och ligger inom randzonen. Endast enstaka tillskott av bostäder tillåts inom randzonen.
- Bebyggelseförslagets karaktär överensstämmer inte med inriktningarna för stadsnära lantligt boende i Vårdsberg avseende skala, omfattning och placering.
- Området bedöms vara bilberoende eftersom det finns små möjligheter till kollektivtrafik och cykelpendling. Möjlighet till att välja hållbara resor är små.
- Den sammantagna bedömningen är att bebyggelseförslaget inte bedöms vara miljömässigt, ekonomiskt eller socialt hållbar och bidrar utifrån det inte till en hållbar landsbygdsutveckling

## Allmänt

Ansökan utgör ett omfattande utvecklingsförslag och skulle det innebära en stor påverkan utifrån flera aspekter. Vid ett planarbete skulle ett flertal utredningar krävas för att pröva dess lämplighet och konsekvenser.

## Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Bebyggelseutveckling inom Vårdsberg med omland har prövats genom framtagen områdesbestämmelse där utpekade platser för mindre grupper av småhus föreslås. Frågor som anpassning till natur- och kulturlandskapet, teknisk försörjning, väganslutningar, behov av offentlig service, möjlighet till hållbara resor mm. har utretts och legat till grund för områdesbestämmelsernas omfattning.

Förslaget i ansökan utgör det dubbla antalet bostäder som möjliggörs totalt genom områdesbestämmelse och är av den omfattning att det skulle innebära ändrade förutsättningar för de bedömningar och avvägningar som gjorts avseende bland annat offentlig service och teknisk försörjning. Någon ytterligare samlad bebyggelseutveckling inom Vårdsberg bedöms därmed inte vara lämplig.

Inom randzonen är kommunen restriktiv med att tillåta bostadsbebyggelse för att värna om en långsiktigt hållbar utveckling för både staden och landsbygden. Förslaget bedöms utifrån sin omfattning och bebyggelsekaraktär inte vara anpassad till natur- och kulturmiljölandskapet, och bedöms vidare ha små möjligheter till hållbart resande. Förslaget anses ur den aspekten inte vara miljömässigt, ekonomiskt eller socialt hållbar och bedöms strida mot inriktningarna i kommunens strategiska planering för landsbygden.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det inte finns skäl att pröva förslag till bostadsutveckling genom en detaljplan. Anledningen till detta är att förslaget inte överensstämmer med översiktsplanen.

Stadsplaneringsavdelningen

Planarkitekt

Hanna Svensson