

Detaljplan i Stjärnorp för ROXENBADEN

Detaljplan för del av Bölnorp, Kolfall, Korsvik, Roxenbaden, Roxtorp och Sandvik i Stjärnorps församling samt upphävande av BPL 85, BPL 87, BPL 721, DP 927 samt del av 1039



Linköpings
kommun

Samrådshandling
2017-12-13
Dnr. Sbn 2016-471

Sammanfattning av planförslaget

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 2021 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 kommer även i fortsättningen att ansvara för omhändertagande av dagvatten inom området.

Detaljplanområdet omfattar cirka 125 hektar och innehåller idag ca 170 bebyggda bostadsfastigheter samt ca 20 obebyggda fastigheter. Samtliga fastigheter får formellt utökad byggrätt vilket regleras i planen. Planen innehåller möjlighet till nyexploatering med ca 60 nya enbostadshus. Avstyckning av nya bostadsfastigheter tillåts b.l.a. under förutsättning att den nya fastigheten har en area om minst 2000 m². Totalt rymmer planen ca 230 bostäder samt utbyggnad av Sandviks campingområde, handel samt förskola.

En ny förskola möjliggörs i planen. Denna 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, husvagnar och tält.

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 uppmärksamats 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 8 kap. 13 § i PBL (2010:900) 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 150 meter från Roxen har mark på flera ställen tagits i anspråk för bebyggelse med hävdade tomter. Utgångspunkten är att bibehålla strandskyddet på bostadsmark inom 50 meter från stranden samt inom allmän plats, inom mark med höga naturvärden samt i vattenområden inom 100 meter från stranden. I övrigt upphävs strandskyddet inom planområdet. Allmänhetens tillgång till strandområdena prioriteras därmed tydligt. 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 omfattande trafikåtgärder inom väg 1136. För närvarande utreds dock möjligheterna att förbättra sikten vid Roxenbadenvägens anslutning mot väg 1136. Inom planområdet föreslås att befintlig vägstandard får råda, dock med något höjda krav för vändplatser och mötesplatser. 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.

Riksentressen för natur, friluftsliv och fiske 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) för planen har inte upprättats för planen då detaljplanen inte har bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

PLANKONTORET

Peter Tomtlund

Planarkitekt/Projektledare

Denna detaljplan är en omarbetning av det planförslag som var föremål för samråd under 2011. Mellan 2011-2016 har projektet avvaktat domstolsbeslut samt förberedelser för en anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detaljplanens syfte är oförändrat men dess utformning omarbetad.

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Detaljplanekartor (del 1 och del 2) med bestämmelser, i skala 1:2000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning och avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning, MKB
- Detaljplaneprogram
- Grundkarta
- Plansamrådsredogörelse från programsamråd

Beslutsgång

Normalt planförfarande	
Beslut	Datum
Programsamråd	2009-05-27
Godkännande av detaljplaneprogram	2010-05-26
Plansamråd 1	2011-06-15
Plansamråd 2	2018-01-25
Utställning	2018-0-XX
Antagande	2018-XX-XX
Laga kraft	XXXX-XX-XX

Fullständiga planhandlingar kommer att i utställningsskedet även bestå av:

- Plansamrådsredogörelse för plansamråd

För planprocessen gäller Plan- och bygglagen (1987:10) då planarbetet påbörjades före den 2 maj 2011.

Innehållsförteckning

Beslutsgång	3
Handlingar	3
PLANBESKRIVNING	6
Planens bakgrund och syfte.....	6
Planförslag	6
Bebyggelse	6
Annan markanvändning.....	10
Gestaltning	11
Kulturmiljö	14
Vattenområden	16
Strandskydd	16
Fornlämningar	18
Tillgänglighet	18
Grundläggning m.m.	18
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	19
Jämställdhet och trygghet.....	20
Risk och hälsa	21
Administrativa frågor.....	21
Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande	22
Planeringsförutsättningar	23
Plandata	23
Tidigare ställningstaganden.....	23
Natur	25
Befintlig bebyggelse	30
Vattenområden	31
Gator och trafik	32
Teknisk försörjning	34
Olycksrisker	34
Störningar	35
Bilagor/referenser	35
Vectura, Trafikutredning (2009)	35
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	36
Organisatoriska frågor	36
Tidplan	36
Genomförandetid	36
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	36
Fastighetsrättsliga frågor	37
Markägare inom planområdet.....	37
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	37
Ekonomiska frågor	39
Planeekonomi.....	39
Inköp av allmän platsmark	40
Ersättning för enskild	40

Tekniska frågor	41
Ledningar.....	41
Medverkande tjänstemän.....	41
 BEHOVSBEDÖMNING OCH AVGRÄNSNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB	 42
Behovsbedömning	42
Påverkan	42
Platsen.....	42
Planen	42
Slutsatser och ställningstagande.....	43
Checklista för behovsbedömning av miljöbedömning	44
Planförslagets påverkan inom och utom planområdet:	44
Storlek och fysisk omfattning	44
Risker för olyckor med konsekvenser för	44
Påverkans totaleffekt	44
Planområdets och omgivningens betydelse och sårbarhet:.....	45
Planens karaktäristiska egenskaper:	46
Underlag för behovsbedömningen	46
Det nationella målet, god bebyggd miljö.....	47
Kommunens mål i lokal Agenda 21	47
Plankarta del 1	48
Plankarta del 2	49
Planbestämmelser	50

PLANBESKRIVNING

Planens bakgrund och syfte

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. I juni 2011 beslutades av 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 av 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 mm. Området utvecklas i huvudsak inom redan ianspråktaga bebyggelseområden. Ett annat syfte med planläggningen är att områdets karaktär och dess kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse och bebyggelsemiljöer inte förvanskas.

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.

Planförslag

Bebyggelse

Rådande utveckling i området med omvandling från fritidsboende till permanentboende förväntas fortsätta. Planläggningen för bostäder skiljer inte mellan fritidsbostad eller permanentbostad. Erfarenhetsmässigt brukar områden som är tänkta för fritidsboende innehålla mer begränsade byggrätter jämfört med permanentbostäder. I och med att kommunalt avlopp anläggs i området, är det rimligt att kommunen medverkar till större byggrätter och därmed ett permanent boende. Byggrätterna föreslås dock inte utökas i större omfattning än att områdets karaktär av fritidshusområde kan behållas.

Befintliga bostäder

Planen innehåller generellt fortsatt markanvändning för bostäder inom tidigare planlagd mark. Inom tidigare icke planlagd mark föreslås byggrätter för bostäder. Byggrätterna i planen har ett samband till planerad anslutning till kommunalt avlopp. Byggrätterna föreslås efter fastighetens förutsättningar såsom t ex förhållandena på

platsen och byggnadernas kulturhistoriska värden. Byggrätterna har också satts för att uppnå målen om att inte förvanska områdeskaraktären och att undvika orättvisa mellan grannar/närboende. Byggrätternas storlek är anpassade har fördelats för att uppnå ovanstående mål enligt en sammanvägning av följande principer:

- Större befintliga bostadsfastigheter, eller möjlighet till sådana, får en större byggrätt.
- Bostäder med längre avstånd till närmaste granne får en större byggrätt.
- Fastigheter i anslutning till större vägkorsningar får mindre byggrätt (syftet är att klara siktkraven vid korsningen)
- Undvika stora skillnader mellan närliggande fastigheter (av rättviseskäl)
- Samma förhållningssätt till befintliga fastigheter (där utbyggnad tillåts) som till tillkommande fastigheter (där nyexploatering tillåts)

För att nå målen om att bevara områdets karaktär och rättvisa har samtliga byggnader inom planområdet klassificerats i sex grupper där grupp fem endast berör ett mycket litet fåtal undantagsfall och grupp sex enbart berör campingområdet. De sex grupperna har mynnat ut i följande byggrätter (angivet i byggnadsarea*):

- (e₁) 100 m² huvudbyggnad + 30 m² komplementbyggnader (dock högst 13% av fastighetsarean): Berör framför allt enklare fritidshus norr om länsvägen där tomterna är relativt små och karaktären är känslig för stora byggnadsenheter.
- (e₂) 125 m² huvudbyggnad + 50 m² komplementbyggnader (dock högst 13% av fastighetsarean): Finns utspridda i hela planområdet och har gällt som standardvärde, dvs. om inget särskilt skäl funnits för mindre eller större byggrätt har bestämmelse e₂ satts.
- (e₃) 150 m² huvudbyggnad + 60 m² komplementbyggnader (dock högst 13% av fastighetsarean): Förekommer i undantagsfall norr om länsvägen samt i hög grad söder om länsvägen. De flesta nya tomter har fått denna byggrätt då nya tomter i högre grad än befintliga blir stora och avskilda.
- (e₄) 200 m² huvudbyggnad + 60 m² komplementbyggnader (dock högst 13% av fastighetsarean): De allra största, avskilda och minst exponerade fastigheterna har fått den maximala byggrätten på 200 m². Även hus som idag är 200 m² har fått maximal byggrätt men observera att sådana hus därmed inte kommer beviljas ytterligare tillbyggnad.
- (e₅) Fastighetsanpassad byggrätt: Denna bestämmelse fungerar som undantag och berör endast tre fastigheter: Sandvik gård, hyreshuskvarteret vid länsvägen samt den föreslagna förskolan. Dessa fastigheter behöver av naturliga större byggrätt än e₄ ger.
- (e₆) Campingstugor: Berör endast småstugor för korttidsuthyrning på campingområdet. Byggrätten satts till högst 30 m² per stuga.

* Byggnadsarea (BYA) anger den yta som byggnaden upptar på marken. För en envåningsbostad med inredd vind och taklutning 38 grader motsvarar 100 m² BYA cirka 125 m² bruksarea. Till angivelserna för tillåten byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader tillkommer bygglovsbefriade byggnader om 55 m² totalt ("Attefallshus" (25 m²), "Friggebod" (15 m²), tillbyggnad 15 m²)

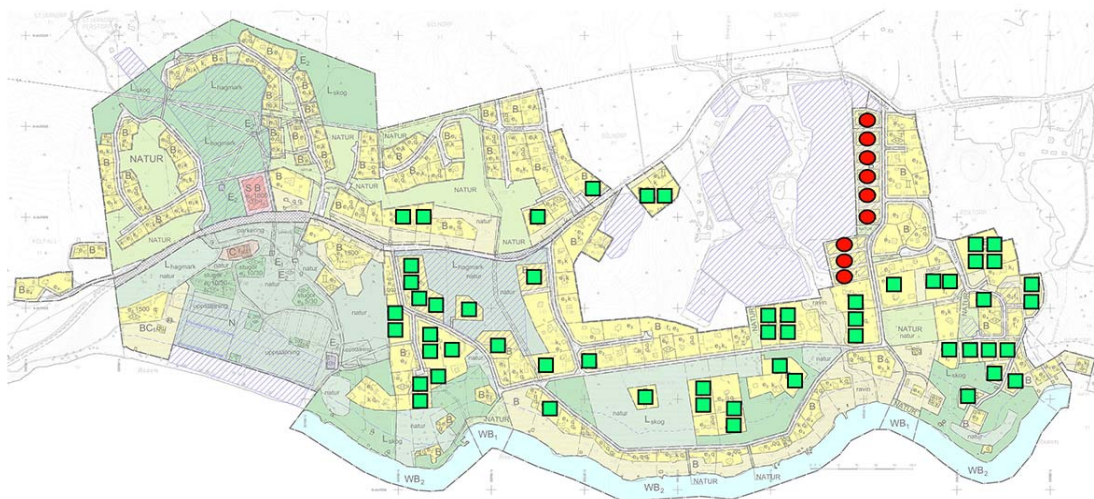
I de områden där e-bestämmelse inte anges men byggrätt ändå finns begränsas byggrätten av byggrättsområdets storlek, t.ex för campingområdets receptionsbyggnad och vissa strandbodas. Byggrätter har inte lagts ut för mindre byggnader nära stranden, såvida de inte bör skyddas som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller har fått dispens från strandskyddet sedan tidigare.

För att undvika för stor påverkan på områdeskaraktären med många stora byggnader har 40 m² satts som maxstorlek för enskilda komplementbyggnader.

Nyttillkommande bostäder

Under planprocessen har det inkommit önskemål om att få bygga inom planområdet. Det finns dels önskemål att bebygga redan avstyckade fastigheter och dels önskemål om att dela större fastigheter till mindre fastigheter för bostäder. Kommunen har gjort en bedömning var det är lämpligt med ytterligare bostadsbebyggelse utifrån natur- och kulturvärden i området, trafikförsörjning och avloppsförsörjning. Planförslaget anger att nyavstyckade bostadsfastigheter ska vara minst 2000 m². Det innebär att fastigheter som idag omfattar minst 4000 m², varav minst 2000 m² obebyggd bostadsmark* får avstyckas och bilda en ny bostadsfastighet med egen huvudbyggnad och byggrätt enligt detaljplanen. Detta möjliggör även att merparten av de befintliga avstyckade obebyggda fastigheterna ges möjlighet att bebyggas med bostäder.

Inom den kommunalt ägda marken i den nordöstra delen av planområdet föreslås 9 nya tomter. Sammanlagt kan ca 60 nya enbostadshus tillkomma inom ca 30 fastigheter. Idag finns ca 170 bebyggda fastigheter inom planområdet.



Nyttillkommande bostäder: Grönt = Möjliga nya tomter, Rött = Möjliga nya tomter på kommunal mark. För specificering av fastigheter, se sidan 38

* Vid beräkning av obebyggd bostadsmark för avstyckning av bostadsfastighet ska följande iaktas: 1. Befintlig mark inom hemfridszon för annan fastighet ska ej medräknas, 2. Prickmark (marken får inte bebyggas) ska medräknas, dock ej prickmark där strandskyddet ej upphävs (inom 50 meter från strandlinjen) eller där egenskapsbestämmelser för "natur" eller "ravin" finns, 3. En skälig andel av fastigheten ska ha byggrätt så att hela den tänkta tomten ryms inom bostadsmark med byggrätt (mörkgult på plankartan).

Samlade nybyggnadsområden

I den VA-utredning som utförts för området av Tekniska verken, har i storleksordningen totalt 250 bostäder angetts som lämpligt underlag för en anslutning till kommunalt vatten och avlopp med rimliga anslutningsavgifter.

Detaljplanområdet innehåller begränsade möjligheter till större samlade områden för nybyggnad av bostäder så länge befintliga natur- och landskapsvärden samt områdets helhetskaraktär ska kunna behållas. Några större samlade områden för bostäder föreslås därför inte i detaljplanen. Totalt rymmer planen cirka 230 bostäder samt utbyggnad av Sandviks campingområde, handel samt förskola.

Förskola

En förskola kan på sikt komma att efterfrågas om antalet barn i förskoleålder ökar inom området i takt med att permanentbebyggelsen ökar. Kommunens inställning är att service i form av barnomsorg ska kunna utvecklas inom området. En tomt för en förskola med 60 platser har reserverats på den kommunägda marken rakt norr om campingen, vid befintlig busshållplats. Förskolan kommer att byggas ut vid framtida behov. Innan någon sådan verksamhet finns etablerad inom området, bedöms förskolor i Berg eller Ljungsbro täcka behovet.

Generellt ökar efterfrågan på offentlig service och kollektivtrafik inom området med en ökad permanent bosättning.

Kommersiell service

Det kvarter som innehöll områdets tidigare närbutik har getts en utökad byggrätt samt beteckningen centrum, vilket innebär möjlig användning för butik, service, kontor, föreningslokal, restaurang, hotell mm. Ett mindre antal lägen för centrumanvändning längs länsvägen har pekats ut som särskilt lämpliga. Inom all bostadsmark i området tillåts annan verksamhet än bostäder så länge bostad är huvudanvändning. Skillnaden mellan detta och utpekade centrumområden är att i de sistnämnda tillåts själva verksamheten att utgöra huvudanvändning.

Övrig bebyggelse

Lantbruk med djurhållning bedöms kunna fortsätta inom och i anslutning till planområdet. Planområdet innehåller inte någon betydande samlad ny bostadsexploatering som minskar möjligheten att i framtiden bedriva jordbruk enligt nuvarande omfattning.

Eventuella verksamheter inom området av mindre omfattning som inte stör närboende och som utgör ett komplement till boendet bör kunna prövas i bygglov. Exempel på sådana verksamheter är kontor, service och hantverk. Verksamheter som kan påverka närboende med trafik, ljud eller lukt, visuellt eller upplevelsemässigt eller som dominerar över boendet räknat i areal, bör inte etableras inom området och saknar stöd i planen.

Byggrätten kring butiksbyggnaden i den västra delen av området har utökats i planen för att kunna innehålla ytterligare service, kontor och butiker.

Annan markanvändning

Natur

Bevarande av skogspartier och gles exploatering i området gynnar spridningen av arter inom och genom området. Större områden med samlade naturvärden erhåller ingen byggrätt. Den centralt belägna ravinen i området skyddas beträffande sin geologiska form. Naturvärdena inom värdefull hagmark kan bevaras om grövre träd bevaras och fortsatt bete eller slätter kan ske. Naturvärdena inom skogspartierna kan bevaras under förutsättning att grövre träd inte avverkas samt att röjning sker för att bättra livsbetingelserna för t ex grova lövträd.

En del av planområdets attraktivitet som boende- och rekreationsmiljö ges av den värdefulla naturen inom området. Stora solitära träd och samlade trädbestånd, hagmarker samt raviner utgör värdefulla miljöer som skyddas i planen med bestämmelserna *NATUR*, *Lskog/Lhagmark*, *natur*, *ravin* samt enskilda träd även med symbolen . Bestämmelserna säkerställer att en lägstanivå avseende skogsbruk och naturvärden upprätthålls. För att säkerställa en ändamålsenlig skötsel av skog och naturvärden ska kommunen ta initiativ till att, tillsammans med fastighetsägaren för större skogsområden upprätta skötselplaner för skogen. Naturvärdena som skyddas utgår från den naturinventering som genomförts (Calluna, 2008).

På tomtmark regleras även att minst 30% av ytan ska utgöras av naturkaraktär. Med naturkaraktär menas vildvuxet gräs med träd- och buskar som i princip inte kräver skötsel.

Rekreation

Det område som utgör Sandviks camping ges större möjligheter till att utveckla sin verksamhet vilket kommunen genom denna detaljplan bidrar till att stötta. Campingområdet erhåller möjlighet till ytterligare uppställning av upp till 25 stugor á högst 30 kvm per stuga (bestämmelse *e*₆) uppdelat på tre platser inom campingområdet. Området för uppställning av husbilar, husvagnar och tält utökas något och hänvisas i huvudsak till östra delen av campingområdet samt söder om befintliga campingstugor. Vidare ges byggrätter för servicebyggnader och en kiosk. Hänsyn vid lokalisering av dessa har tagits till naturvärden, fornlämningar, strandskydd och landskapsbild. Den kommunala badplatsen ingår inte i aktuell detaljplan, men är sedan tidigare planlagd som allmän plats mark, *NATUR*. Allmänhetens fortsatta tillgång till strandområdet och badplatsen via campingplatsen säkerställs dock i planen.

För att säkerställa vattenåtkomsten till Roxen för de boende så läggs de etablerade strandlägena med vägförbindelse ut som *NATUR* i planen. Dessa områden utgör allmän plats och ska förvärvas av huvudmannen för allmänna platser. Visst iordningställande av marken bör ske på huvudmannens initiativ. För övriga strandområden gäller att strandskyddet inte upphävs på punktprickad bostadsmark inom 50 meter från strandlinjen samt inom *natur* och *NATUR* inom 100 meter från strandlinjen. Mark med strandskydd får fortsätta användas som idag men ska hållas öppen för passage. Något krav på iordningsställande av marken för rekreation finns inte.

Framför campingområdets receptionsbyggnad finns idag en parkering som endast sommartid har hög beläggning. Kommunen ska ta initiativ till att nå en överenskommelse med campingområdets fastighetsägare om att kunna upprätta del av parkeringen som pendlarparkering om behov uppstår.

Areella näringar

De areella näringar i form av jordbruk och skogsbruk som förekommer inom planområdet kan fortsätta, tex i form av bete inom området. Avstånd mellan djurhållning och nya och befintliga bostäder bedöms tillräckligt beträffande bete, stallar eller ladugårdar. Tillstånd för utökad djurhållning ska ges efter tillåten markanvändning enligt detaljplanen. Ett tillfälligt uppfört ridhus inom Sandviks gård erhåller byggrätt i planen.

Vatten

Planen redovisar ett öppet vattenområde samt i förekommande fall reservat för bryggor med begränsad storlek. Någon naturlig plats för en större hamnanläggning finns inte inom området. Bottenförhållanden och lutningar under vatten medger ingen större allmän brygga för besökande båtar eller tilläggsplats för passagerartrafik. Badplatsen vid Sandvik ingår inte i detaljplanen men ska finnas kvar och vara allmänt tillgänglig.

Försörjning med allmänna ledningar för avlopp

Nya avloppsledningar ska så långt möjligt förläggas inom allmän platsmark, LOKALGATA. En lokal pumpstation har föreslagits i ett läge inom campingområdet som medför små störningar med hänsyn till omkringliggande markanvändning (se vidare *Teknisk försörjning, Vatten och avlopp*). Under utbyggnaden av ledningsnätet kommer framkomligheten i området att vara nedsatt.

Gestaltning

Allmänt om gestaltning inom området

Generellt bör en utökning av byggnadsarean inom områdets befintliga bebyggelse i första hand provas genom tillbyggnader. Yttre förändringar ska ske så att den rådande småskaliga karaktären i området behålls. Detta gäller även t ex en ny förskola. Samtliga planbestämmelser avseende i byggnaders utformning och utseende införs för att bevara områdeskaraktären och hålla nere intrycket av stora byggnadskroppar som dominerar landskapsbilden.

För hela området, med ett fåtal undantag, gäller att byggnader endast får uppföras i en våning. Därutöver får vind inredas. För undantagen där två våningar tillåts får vind inte inredas. Källare/suterrängvåning får anordnas om det i bygglovet så bedöms lämpligt och i sådana fall inte räknas som våning. Vind får dock inte inredas i de fall suterrängvåning tillåts. Vidare gäller att byggnaders längd mot gata inte får överskrida 10 meter annat än att byggnadskroppen uppdelas i mindre delar, t.ex. genom en förskjutning i fasadliv eller med en vinkel på huskroppen. Detta för att undvika långa, raka linjer vilka kontrasterar mot naturens brokiga, oregelbundna former.

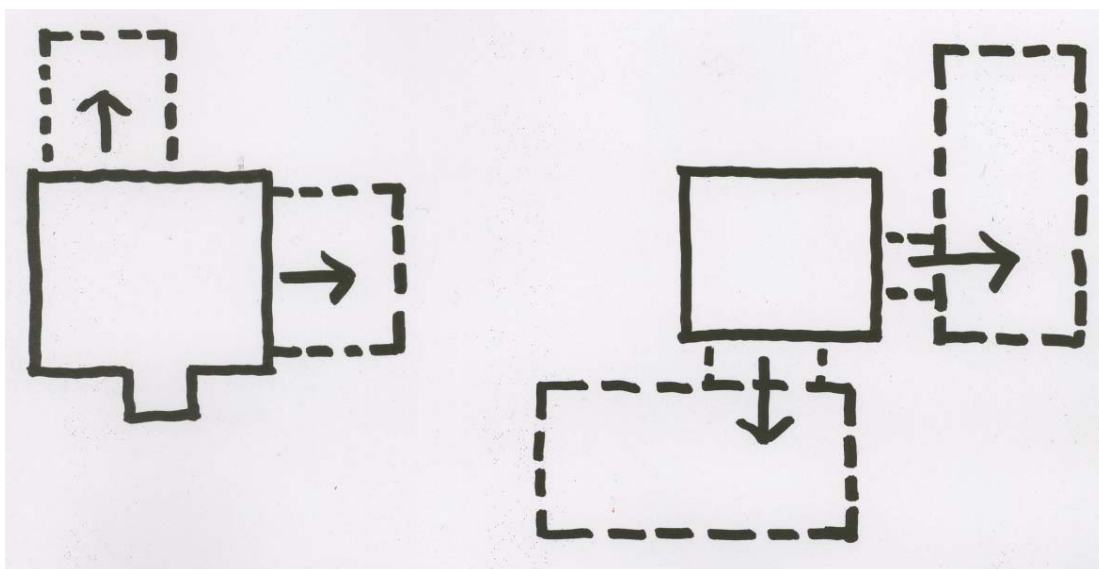
Högsta tillåtna taklutning är 38 grader vilket utesluter platta tak. Vid maximal taklutning (38 grader) så uppnås ett vindsutrymme som på en 100 m² stor byggnad motsvarar cirka 40 m² golvyta.

Tillbyggnad och påbyggnad

Bebyggelsen i området bör i första hand utvecklas genom varsamma tillbyggnader och ombyggnader. Grundregeln är att befintlig bebyggelse i första hand bevaras och

byggs till och i andra hand rivs och ersätts med ny bebyggelse. Karaktären i området behålls om tillbyggnader sker på sådant sätt att huvudbyggnaden även efter tillbyggnaden framstår och uppfattas som den dominerande byggnaden på fastigheten. Små tillägg på den ursprungliga byggnaden för de funktioner som tillkommer är fördelaktigare att göra istället för att riva byggnaden och bygga nytt. Tillbyggnaden bör således inte vara högre eller bredare än ursprungsbyggnaden. Byggrätterna har avvägts i syfte att åstadkomma varsamt anpassad bebyggelse.

Några huvudbyggnader är placerade närmare tomtgräns än planens föreskrivna 4,5 meter samt ett flertal komplementbyggnader närmare tomtgräns än planens föreskrivna 2 meter. För dessa gäller att tillbyggnad och påbyggnad inte får ske inom avståndet 4,5 meter respektive 2 meter från tomtgräns.



Vid tillbyggnad får den ursprungliga byggnaden råda över tillbyggnaden. Detta kan ske genom att tillbyggnaden hålls innanför husknutarna (vänstra bilden) eller att tillbyggnaden med smala gavlar länkas till den befintliga byggnaden (högra bilden).

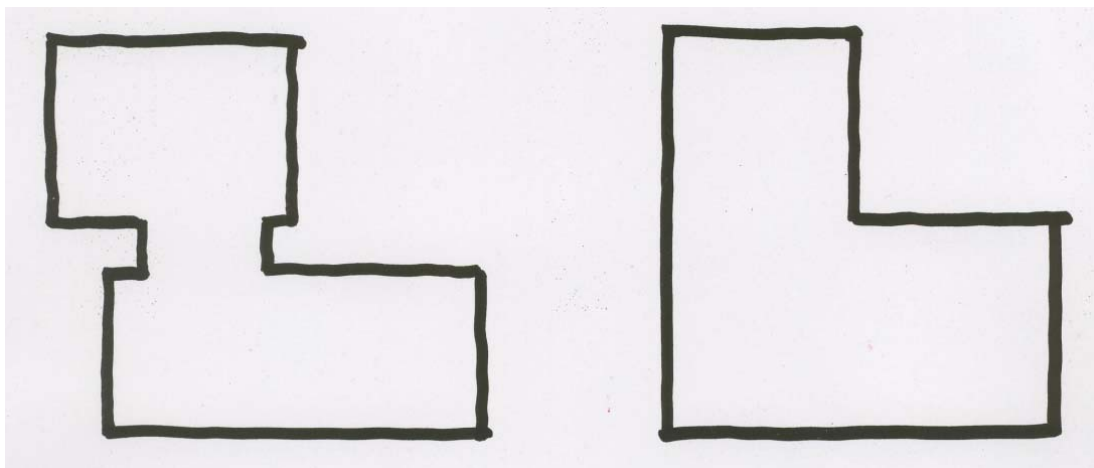
Andra yttre förändringar

Vid byte av material, fönster och dörrar gäller att vara lyhörd för byggnadens ursprungliga utseende och karaktär. Om byggnaden inte har förändrats sedan den byggdes bör kommande förändringar ske med varsamhet, dvs använda samma material och färgsättning som ursprunget. Man kan med fördel behålla och låta renovera originalfönster och originaldörrar istället för att byta ut dem mot nya fönster och dörrar som kanske inte passar byggnadens ursprung. Utvändig tilläggsisolering av fasad ifrågasätts numera med hänsyn till den totala effekten man uppnår ur energisynpunkt. Oftast kan stora energispareffekter åstadkommas genom begränsade ändringar i en byggnad, ändringar som dessutom inte ändrar byggnadens utseende.

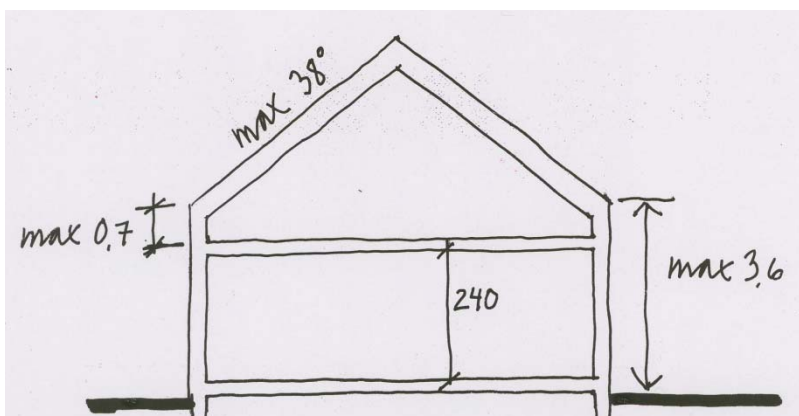
Nybyggnad

Det är viktigt att den bebyggelse som redan har utvecklats inom planområdet fortsatt kan behålla sin karaktär med begränsad byggnadsstorlek inom relativt stora tomter. Planområdet bör fortsatt ha karaktär av fritidshusområde. Övergång till permanent bebyggelse förutsätts därför inte ändra byggnadssätt och exploateringsnivå väsentligt. Byggrätter för nya hus har anpassats till befintlig bebyggelses karaktär och

exploateringsnivå. Fasadlängden mot gata för nytt hus begränsas till 10 meter, byggnadshöjden till 3,6 meter och taklutningen till 38 grader om inte annat anges. För tvåvåningshus anges en högsta byggnadshöjd till 6,0 meter.



Vid nybyggnad är det viktigt att småskaligheten upprepas, t ex som i figurerna ovan med uppdelade byggnadsdelar och relativt smala gavlar.



Exempel med en envåningsbyggnad med maximal längd mot gata 10 meter, byggnadshöjd 3,6 meter och taklutning 38 grader, ej skala.

Fasadmaterial vid nybyggnad bör vara lika omgivande bebyggelse såsom liggande eller stående träpanel som målas med täckande färg. Takmaterial bör vara röda takpannor, skivmaterial av plåt eller takpapp.

Vid nybyggnad inom en bebyggd tomt bör stor hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens utformning, husbredd, taklutning, materialval, kulör mm med syftet att bebyggelsen inom samma tomt visar ett släktskap.

Utformningen av förskolan kräver särskild omsorg beträffande anpassningen till områdets småskalighet. Förskolan bör av det skälet gestaltningsmässigt brytas ner i flera byggnadsvolymer med inbördes funktionella samband.

För nytillkommande bebyggelse gäller placering om minst 8 meter från tomtgräns för huvudbyggnad samt 4,5 meter för komplementbyggnad. Detta för att säkerställa luftighet i området och undvika att alltför närliggande huvudbyggnader skapar en känsla av stora byggnadsenheter.

Om förskola inte byggs inom området kan tomten användas för bostadsändamål inom en gemensam tomt, lämpligen för hyreslägenheter eller för bostadsrätter.

Kulturmiljö

För helhetsupplevelsen av området är det nödvändigt att de kulturhistoriskt värdefulla miljövärdena och den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen som finns i området bevaras och inte förvanskas. Vid bygglovsgivning ska beskrivningarna av varje byggnads särdrag i tabellerna på sidan 26-49 i den kulturhistoriska utredningen (Reuter & Metelius, 2017) användas. För de byggnader som har ”miljöskapande värde” ska rekommendationerna på sidan 8 i utredningen användas vid bygglovsgivningen.

Bebyggelsens och områdesmiljöns olika karaktärer har beskrivits under *Planeringsförutsättningar/kulturhistorisk utredning*. Slutsatserna av detta material är att kommunen bedömer att hela planområdet är särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt enligt 9 kap. 8 § PBL och att kulturbestämmelserna i 8 kap 13 § Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) kan tillämpas på en stor del av bebyggelseområdet och dess bebyggelse.

8 kap. 13 § PBL

”En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på [..]

2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser”

9 kap. 8 § PBL

Utöver det som följer av 2-7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av [..]

2. det som kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö[..]

För att differentiera skydd- och varsamhetsbestämmelserna utefter sitt kulturhistoriska värde som har redovisats i den kulturmiljöutredning som genomförts (Reuter Metelius, 2017) har all bebyggelse med tillhörande tomtmark delats in i fyra grupper som utgör ett viktigt underlag för kommande bygglovsprövningar:

q-märkta byggnader (särskilt värdefulla byggnader)

Särskilt värdefulla byggnader som inte får förvanskas har erhållit skyddsbestämmelsen q. Förvanskning undviks genom att de särskilda karaktärsdrag som har angivits för respektive byggnad i den kulturmiljöutredning som hänvisas till ovan bibehålls. De flesta q-märkta byggnader ligger vid vattnet och utgörs av de pråliga sommarvillor som också var de första byggnaderna som uppfördes i området. Även viss äldre bebyggelse från tiden före sommarstugornas intåg i området har erhållit q-skydd. Att förhållandevis många byggnader från utbyggnaden under 1960- och 70-talen norr om väg 1136 har erhållit skydd motiveras med att även dessa har kulturhistoriska värden. De representerar den kraftiga utbyggnad av fritidshusområden som skedde vid denna tid, i detta fall med kommunen som garant och initiativtagare.

En q-märkning ska inte ses som att byggnaden inte får röras och förändras. Tvärtom är det särskilt viktigt att dessa byggnader underhålls på ett adekvat sätt. Skillnaden är att gränsen för bygglovsplikt sänks så att kommunen får en möjlighet att bedöma om

eventuella ändringar uppfyllas syftet med q-märkningen samt att byggnadens exteriör ska bevaras till utseende, material och detaljer. Vissa **q**-märkta byggnader har fått en bygg rätt som medför ytterligare tillbyggnad, och för tillbyggnaden ställs samma krav som för den befintliga husdelen. **q**-märkningen kan även gälla uthusen men detta får bedömas från fall till fall med stöd av den till planen tillhörande kulturmiljöutredningen.

För några byggnader med höga kulturhistoriska värden har rivningsförbud **q₁** införts. Dessa byggnader har så höga kulturhistoriska värden att det är särskilt angeläget att husstommen bevaras och att i princip inga ändringar som påverkar byggnadens exteriör tillåts.

k-märkta byggnader (byggnader av allmänt kulturhistoriskt värde)

Äldre byggnader vars originalskick är välbevarat har getts en k-märkning. Den största skillnaden mellan **q**- och **k**-märkning är att de senare har en något högre gräns för bygglovsplikt (t.ex krävs enbart bygglov om byggnadens yttre avsevärt påverkas, i motsats till q-märkning där det krävs bygglov om byggnadens yttre [överhuvudtaget] påverkas.

Kännetecknande för den äldre, ursprungliga bebyggelsen är dess enkelhet, ringa utbredning och materialval. Trots senare friköp av tomterna och reglering av byggätter har förhållandevis många byggnader kvar sin autenticitet. Byggnader som är tidstypiska representanter och som är bevarade i originalutförande har erhållit en varsamhetsbestämmelse **k** med syftet att bevara uttryck och karaktärsdrag. Ändringar av dessa ska underordna sig befintliga byggnadsvolymer, bredd, taklutning, material, utformning och kulör.

k₁-märkta byggnader (miljövärde, befintliga byggnader)

För de byggnader som är belägna i kulturhistoriskt intressanta miljöer men som inte själva har utmärkande kulturhistoriska värden har varsamhetsbestämmelsen **k₁** satts. Bestämmelsen anger att områdets miljöskapande värden särskilt ska beaktas vilket i praktiken innebär en något snävare bedömning av vilka förändringar som kan tillåtas jämfört med om varsamhetsbestämmelse helt saknas. Förändringen får inte innebära en väsentlig avvikelse från den omgivande bebyggelsen och ska gestaltas med närmiljön som sammanhang. Någon utökad bygglovsplikt gäller inte, i motsats till de **q**- och **k**-märkta byggnaderna.

f-märkta byggnader (miljövärde, nya byggnader)

Fyra områden (beskrivna på sidan 7-8 i Kulturmiljöutredningen) inom Roxenbaden utgör värdefulla landskapsrum med gemensamma karaktärsdrag i samspel mellan bebyggelse och omgivande natur. Inom två av dessa områden föreslås ny bebyggelse. För att ny bebyggelse ska inrätta sig till områdeskaraktären har två **f**-bestämmelserna (**f₁** och **f₂**) införts på plankartan. Bestämmelserna **f₁** och **f₂** motsvarar i princip **k₁** fast för ny bebyggelse.

Bestämmelsen f₃ gäller endast för campingområdets receptionsbyggnad. Byggnaden markerar Roxenbadens entré söderifrån och ligger mitt i blickfånget. För en del campinggäster kan just denna byggnad vara det enda intrycket av Roxenbaden vilket innebär att kraven på byggnadens gestaltning i form av takmaterial och fasadkulör har fastställts i detaljplanen.

Byggnader utan särskild skydds- eller varsamhetsbestämmelse

Även de byggnader som varken har särskilda kulturhistoriska värden eller ligger i en närmiljö som har särskilda värden påverkar upplevelsen av Roxenbaden. För samtliga byggnader i planområdet finns därför en allmän planbestämmelse som fungerar som ett slags grundläggande skydd mot alltför avvikande gestaltning:

”Byggnad skall ges husdjup, byggnadsvolym, taklutning och material så att områdets karaktär enligt vad som anges i planbeskrivningen under rubriken kulturhistorisk utredning inte förvanskas.”

De förväntningar på utbyggnader som kan uppkomma i samband med att området ansluts till kommunalt avlopp behöver inte med nödvändighet innebära att äldre bebyggelse rivs och ersätts med ny. Ett syfte i planen är att bevara områdets karaktär, med en småskalig bebyggelse. Med iakttagande av planens intentioner om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, taklutning, husbredd mm går det att bevara områdets egenart utan att för den skull göra avkall på ekonomi eller standard.

Vattenområden

Planområdets södra del innehåller ett öppet vattenområde 50 meter ut från stranden. I anslutning till bebyggd privat mark utmed stranden har områden för flytbryggor med begränsade mått markerats. Anläggande av bryggor är generellt sett anmälningspliktiga enligt förordningen (1998:1388) om vattenverksamheter. Anmälan sker till länsstyrelsen.

Någon större hamn har inte ansetts lämplig inom planområdet. Hamnar och båtfortöjning avses endast för det behov som den egna fastigheten alstrar.

Badplatsen vid Sandvik ingår inte i detaljplanen. Badplatsen är sedan tidigare planlagd som NATUR, naturmark (allmän plats) som innebär att badplatsen är tillgänglig för allmänheten. Kommunen är huvudman för området.

Utsläpp av avlopp från planområdet kommer att minska i den takt som fastigheter ansluts till det allmänna avloppsnätet. Samtidigt ställs krav på lokalt omhändertagande av dagvatten. Åtgärderna sker i syfte att sjön Roxen ska uppnå god ekologisk status.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd inom 150 meter från Roxens strandlinje och dispenser från strandskyddet har behandlas från fall till fall i bygglovsskedet.

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs i hela planområdet men med undantag för punktprickad bostadsmark inom 50 meter från strandlinjen samt inom NATUR och natur inom 100 meter från strandlinjen. Det innebär t.ex. att campingområdet inte omfattas av strandskydd och att strandtomterna bara omfattas av strandskydd inom 50

meter från strandlinjen. Att inte upphäva strandskyddet på kvartersmark i nämnda områden får den praktiska konsekvensen att de strandbodar som finns idag får stå kvar och användas som idag men att nya strandbodar på bostadsmark inom 50 meter enbart får tillkomma om dispens från strandskyddet ges. Dispens från strandskyddet bör endast ges om det kan påvisas att byggnaden eller anläggningen bidrar till att uppfylla strandskyddets syften om att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

I de strandnära (inom 150 meter) områden där strandskyddet upphävs medger planen en utökad exploatering inom strandskyddsområdet. I några fall avgränsas tomterna mot stranden av en lokalgata men i fyra fall är områdena omgivna av bebyggelse.

- Det första området utgör Sandviks camping, där ett område för uppställning av husvagnar, husbilar och tält utökas mot stranden. Samtidigt föreslås byggrätter för uppförande av servicebyggnader och en kiosk inom strandskyddsområdet. Samtliga åtgärder syftar till att tillgängliggöra området närmast stranden och badplatsen. Inom området föreslås även en avloppspumpstation som ingår i det föreslagna avloppssystemet.
- Det andra området utgör obebyggda tomter inom redan bildade fastigheter i anslutning till befintlig bebyggelse (Korsvik 1:14, 1:16, 1:19, 1:20 och 1:21). Fastigheterna ligger öster om Sandviks camping. Tomtplatserna är belägna högre upp och längre från stranden och avgränsas mot stranden av ett brant parti med skog. Närmast stranden finns bebyggelse och en väg.
- Det tredje området avser fastigheten Korsvik 1:7 som enligt planförslaget kan delas i två fastigheter. Fastigheten har tidigare bestått av två fastigheter som slogs samman under 2006. Vid stranden finns sedan tidigare en friggebod/badhus som har dispens från strandskyddet sedan 1998. Området är därmed redan ianspråktaget och saknar därmed betydelse för strandskyddet.
- Det fjärde området utgör två tillkommande tomter i anslutning till befintlig bebyggelse (Roxtorp 1:16) i den östra delen av planområdet. Här finns en viss avgränsning av vägar mellan tomterna och stranden, vägar som leder till strandnära bebyggelse. Tomterna har också placerats så att den övergripande skogskänslan kommer att bestå. Närmare stranden finns också redan bebyggelse på fastigheterna Roxtorp 1:14 och Roxenbaden 1:16.

Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom planområdet anges Miljöbalken 7 kap, 18c §, punkt 1 (område som redan har tagits i anspråk på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften) och punkt 2 (område som genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen).

Upphävandet av strandskyddet strider sammantaget inte mot syftet enligt miljöbalken eftersom det inte innebär någon inskränkning av allmänhetens tillträde till strandområdet eller medför någon negativ påverkan på växt- eller djurlivet. Planens utformning innebär dessutom att områdets karaktär av glest bebyggt område behålls.

Fyra platser närmast Roxen erhåller markanvändningen allmän platsmark, NATUR, i syfte att säkra allmänhetens tillträde till sjön Roxen.

Fornlämningar

Inom vissa delar av planområdet krävs arkeologisk utredning, etapp 2 innan exploatering kan ske. Dessa områden är markerade på plankartan. Arkeologisk utredning, etapp 2 kommer att genomföras efter genomfört samråd. Utredningen kommer att visa om fortsatta utrednings krävs.

Generellt gäller att om något av arkeologiskt intresse skulle upptäckas i samband med mark- och schaktningsarbeten, ska kontakt genast tas med länsstyrelsen och arbetena avbrytas.

Tillgänglighet

Med tillgänglighet avses hur personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga kan vistas i planområdet. Utformning av den yttre miljön och av byggnader förutsätter en god tillgänglighet. Det relativt kuperade området innebär begränsningar att ta sig fram i rullstol inom vägar och på tomtmark. Hur kraven på tillgänglighet kan uppfyllas prövas inte under planarbetet utan i en senare bygglovsprövning.

Grundläggning m.m.

I samband med planarbetet har en översiktlig geoteknisk bedömning (Tekniska Verken, 2017). Utredningen visar att byggnader normalt kan grundläggas med kantförstyvad hel bottenplatta på mark eller plintar ner till undergrunden av silt och lera eller grusig, sandig och siltig morän, alternativt berg. I god tid innan varje enskild byggnad projekteras bör en grundundersökning tas fram för att säkerställa rätt grundläggningsmetod.

Bostäder grundläggs radonskyddade eller radonsäkra, beroende på uppmätta radonhalter.

Gator och trafik

Väg 1136

Vägen ingår inte i planområdet. Några större ändringar av väg 1136 sker inte med anledning av detaljplanen och vägen behåller sin sträckning och utformning. Genomförd trafikutredning pekar dock på ett behov att förbättra sikten vid Roxenbadenvägens anslutning mot väg 1136. Eventuellt finns ett behov av en gång- och cykelbana längs väg 1136 på sträckan från Korsviksvägen utfart till den planerade förskolan liksom en korsningsmöjlighet för fotgängare från förskolan till campingområdet. Detta kommer att studeras närmare det fortsatta planarbetet.

Vägnätet inom området

Det enskilda vägnätet behålls i allt väsentligt och kommer även i fortsättningen att skötas och administreras av olika vägföreningar. Kommunen är inte och avser inte bli huvudman för vägnätet.

Vägarnas relativt låga standard innebär begränsade möjligheter att ordna mötesplatser och vändplatser i området. Planens angivna bredd på lokalgator är dock tillräckligt för att ordna mötesplatser. Planen medger vändning av sopbil med backning. Om vändplatser inte byggs ut för sopbil inom delområdena, bör avfall istället samlas vid entréerna till varje delområde där hämtning i så fall kommer att ske. För att kommunen ska kunna garantera sophämtning och för att räddningstjänsten ska ges god framkomlighet bör dock en minsta bredd för vägområdet om 5 meter (ca 3 meter körbana) vara tillgodosedd. Detta krav uppfylls dock överlag redan idag bortsett från

några passager där kommunen kan komma att ställa krav på huvudmannen för allmänna platser att genomföra åtgärder.

Belysning bör införas inom några punkter och borttagning av skymmande vegetation bör ske i några fall. Vissa hinder i form av backkrön och tvära kurvor kommer att finnas kvar. Vagnätets begränsade standard innebär att hastigheten inom området fortsatt blir låg. De låga trafikmängderna gör att olycksriskerna bedöms som små.

Beläggningen bör fortsatt utgöra grus där grusbeläggning förekommer. Något förbud mot asfaltering finns dock inte. Viktiga miljöelement i form av stenmurar, träd, gårdsgårdar, grindstolpar mm ska finnas kvar. Även vägnas följsamhet till topografin i området bör uppmärksammas och beaktas.

Gång- och cykelvägar

Planen ger inget stöd för att införa nya separata vägar för oskyddade trafikanter i området. Gång- och cykeltrafik kommer därför generellt blandas med biltrafik i området. Ofta fungerar spontant upptrampade stigar som kommunikationsleder och sådana stigar har identifierats och nya tomter har anpassats efter stigarnas sträckning i möjligaste mån.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns utmed den allmänna vägen 1136 vid Sandvik, Nervägen, Bölnorp och Roxenbadenvägen. Den reguljära busstrafiken till Roxenbaden upphörde under sommaren 2017. Ingenting kan idag sägas om framtida turtäthet till området. Med ökad permanent bosättning följer ökade krav, men även ökat underlag, för framför allt buss. Kommunens generella inställning är generellt att biltrafiken bör minska och det kollektiva resandet öka.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering löses inom respektive fastighet för fastighetens eget behov. Den större samlade parkeringen vid infarten till Sandviks camping behålls men en del av parkeringen kan eventuellt allokeras som pendlarparkering. Det är möjligt för rullstolsburna bilresenärer att ta sig med bil ner till badplatsen.

Utfartsförbud har införts utmed väg 1136 med undantag för befintliga nödvändiga utfarter. Några nya utfarter medges inte mot väg 1136. Där fastigheter utmed väg 1136 kan nås på annat sätt än genom infart direkt från väg 1136, förutsätts att den direkta infarten upphör.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken avser att förlägga en ny spillvattenledning och dricksvattenledning fram till planområdet. Ledningarna ansluts till befintliga avloppsledningar norr om Berg och förläggs på botten av sjön Roxen fram till området. Anslutning från sjön sker i den sydvästra delen av planområdet, omedelbart nordost om badplatsen vid Sandvik. Här placeras en spillvattenpumpstation samt en tryckstegringsstation för vatten och därifrån fördelas ledningar ut i området under vägar och inom naturmark. Placeringen sker med hänsyn till ev. luktproblem för närboende. Eftersom planområdet är kuperat kan inte självfall anordnas för spillvatten. Inom varje tomt

installeras en lokal avloppspump för borttransport av avloppsvatten. Så kallade u-områden (marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) inom kvartersmark har vid behov markerats på plankartan för ledningarnas säkerställande.

I samband med att en detaljplan antas för området, avser kommunen att besluta om ett utökat verksamhetsområde som omfattar villabyggnation inom detaljplaneområdet. Bildande av verksamhetsområde sker etappvis när ledningsnätet byggs ut.

Varefter ledningsnätet byggs ut och förbindelsepunkter upprättas för respektive fastighet kommer anläggningsavgift för vatten och spillvatten att tas ut enligt gällande taxa.

Utsläpp av avloppsvatten från planområdet kommer att minska i takt som fastigheter ansluts till allmänt avloppsnät. Samtidigt ställs krav på lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten. Åtgärderna sker i syfte att återge sjön Roxen god ekologisk status vilket också är ett av huvudsyftena med planeringen i Roxenbaden.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive fastighet eller tomt. Omhändertagande av dagvatten förutsätts kunna ske inom planområdet på sådant sätt att mängden dagvatten som avrinner från området inte ökar efter en exploatering. Detta kan delvis ske genom infiltration. Inom de branta tomterna närmast Roxen kan någon form av lokal fördröjning av dagvattnet behövas vid häftiga regn. I övriga delar av området bedöms fördröjning kunna ske på naturligt sätt genom den höga andelen bevuxna ytor och den låga andelen hårdgjorda ytor.

Värme

Byggnaderna inom området värms upp individuellt och någon fjärrvärmeanslutning till det allmänna nätet är inte aktuellt. Uppvärmning för fritidsbebyggelsen kommer generellt att ske med el och i viss mån med ved men på sikt även med värmepumpar eller andra energisnåla lösningar.

Då andelen permanentboende ständigt ökar i området, kan det bli aktuellt att genom lokala initiativ anordna någon form av gemensam uppvärmning för ett antal lämpligt placerade fastigheter. En sådan anläggning kan medföra bildandet av en gemensamhetsanläggning för värmeframställning och distribution. Ny bebyggelse kan få prägel av så kallade passiva hus med energisnåla lösningar med välisolerade tak och väggar.

El

Elnätet kan behöva förstärkas med nya transformatorstationer.

Tele och opto

Befintliga telekablar och fiber/optokablar bedöms kunna ligga kvar i sitt nuvarande läge.

Jämställdhet och trygghet

Detaljplanen redovisar ett område med i huvudsak bostäder. Områdets läge i kommunen innebär att utbudet av service är lågt i eller nära området. Bilberoendet är

högt. Samtidigt kan gemensamma lösningar för transporter och service öka jämställdheten, valfriheten och sammanhållningen i området.

Vägnätet saknar generellt belysning. En ökad belysning bör tillkomma inom vissa delar av området för att öka trafiksäkerhet och trygghet.

Risk och hälsa

Den låga vägstandarden i området behålls generellt. Trafiken inom området innebär låga hastigheter och hänsynstagande. Detaljplanen underlättar en förbättring av trafiksäkerheten i vissa fall genom att ge plats för ett ökat antal mötesplatser och vändplatser. I det fortsatta arbetet ska eventuella passager för oskyddade trafikanter över den allmänna vägen samt en eventuell framtida gång- och cykelväg utmed den allmänna vägen utredas. Bortröjande av diverse hinder och skymd sikt är åtgärder som kan ske oberoende av planen. Oskyddade trafikanter hänvisas generellt till bilvägnätet.

I den geotekniska undersökning (Tekniska Verken 2017) som gjorts pekats sex områden där särskilt hög risk för rask eller skred föreligger. Läs vidare på sidan 35.

Administrativa frågor

Omfattning av lovplikten

Marklov krävs för fällning av särskilt värdefulla träd, markerade med  på plankartan.

Utökad lovplikt införs för kulturhistorisk värdefull bebyggelse som är q- eller k-märkt. Nedanstående tabell sammanfattar den utökade lovplikten i området. Lovplikt enligt 9 kap PBL gäller vid för all bebyggelse i området.

Utökad lovplikt för	q –märkt byggnad	k-märkt byggnad
Tillbyggnad/påbyggnad	Ja	Inte upp till 15 kvm
Kulör	Ja	Ja, för väsentlig ändring
Fasadbeklädnad	Ja	Ja, för väsentlig ändring
Taktäckning	Ja	Ja, för väsentlig ändring
Byte av ursprungliga byggnadsdetaljer (t.ex. dörrar, fönster)	Ja	Ja
Ombyggnad där byggnadens yttre påverkas på annat sätt	Ja	Ja
Komplementbyggnad < 15m ²	Nej	Nej
Komplementbyggnad > 15m ²	Ja	Ja, inom 30 meter från huvudbyggnad

Lov krävs inte för uppställning av husbilar och husvagnar eller uppsättning av tält inom anvisade områden på campingområdet.

Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande

Vid en utbyggnad enligt detaljplanen förutsätts att hänsyn tas till områdets och byggnadernas karaktär och kulturhistoriska värden. Påverkan på dokumenterade naturvärden begränsas genom att ny bebyggelse inte föreslås inom samlade naturvärden.

Genom en övergång från fritidsboende till permanentboende i området kommer antalet barnfamiljer att öka. Äldre människor väljer att bosätta sig permanent i sin tidigare sommarstuga. Området kommer att innehålla boende med en varierad åldersfördelning. Kraven på social service kommer att öka inom området, dels från barnfamiljer, dels från äldre.

Utsläpp av avlopp från planområdet kommer att minska i den takt som fastigheter ansluts till det allmänna avloppsnätet. Samtidigt ställs krav på lokalt omhändertagande av dagvatten. Åtgärderna sker i syfte att återge sjön Roxen god ekologisk status.

En förbättrad sanitär standard minskar påverkan på omgivningen och på människors hälsa. Det innebär att permanentboendet i området ökar. Ett antal fritidsboenden övergår till permanenta boenden. En permanent bosättning innebär samtidigt ett annorlunda serviceutbud av olika slag, jämfört med att bo i t ex Linköping.

För de fastigheter som gränsar mot sjön medges en måttlig utbyggnad av enskilda flytbryggor.

Ur ekonomisk synpunkt kan tidigare gjorda investeringar nyttiggöras för den enskilde vid såväl anslutning till allmänna va-ledningar som ett permanentboende i området.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Slutsatserna i en till planen hörande behovsbedömning är att någon betydande miljöpåverkan inte uppstår som en följd av planens innehåll.

Ianspråktagande av marken bedöms som lämpligt med hänsyn till att bebyggelsen utvecklats under lång tid och fortsatt kan utvecklas. Målet en god bebyggd miljö kan uppnås om områdets helhetskaraktär bevaras med en relativt gles bebyggelse, om området ansluts till allmänna avloppsledningar samt om de kulturhistoriska värdena beaktas. Detaljplanens innehåll bedöms inte strida mot uppsatta miljökvalitetsnormer.

Planeringsförutsättningar

Plandata

Detaljplaneområdet är beläget cirka 15 km norr om Linköping och cirka 8 km nordost om Berg. Planområdets avgränsning är vald med hänsyn till översiktsplanen från 2014, till tidigare förekommande bebyggelse och möjligheterna att ansluta området till allmänna avloppsledningar. Områdets areal är cirka 125 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Roxenbaden, antagen i juni 2014.



Utdrag ur översiktsplanen för landsbygden och småorterna från 2014.

Översiktsplanen innebär en uppdelning av markanvändningen enligt förklaringen ovan.

I översiktsplanens förslag till fortsatt planläggning, framgår att landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) är önskvärt i Roxenbaden. Utbyggnadsområden för bostäder (B1-B4 i kartan) har pekats ut i planen vilka har konkretiserats i denna detaljplan. Ytterligare utbyggnadsområden har pekats ut på Roxtorp 1:1 (B5 i kartan) vilka inte ingår i detaljplaneområdet men kan planläggas i framtiden.

Detaljplaner

Följande detaljplaner enligt kommunens förteckning finns inom området.

- BPL 84 Fastställd den 8 oktober 1948, markanvändning för bostäder, handel och hantverk kan medges, tomt minst 1200 kvm, byggnadsarea 100 kvm + 25 kvm. Användningen får ej påkalla anläggande av avloppsledning.
- BPL 85 Fastställd den 26 mars 1957, markanvändning för bostäder, tomt minst 1200 kvm, största byggnadsarea 115 kvm + 25 kvm alternativt totalt 70 kvm.
- BPL 87 Fastställd 26 april 1962, markanvändning park.
- BPL 721 Fastställd 13 september 1984, markanvändning park.
- DP 927 Fastställd den 8 januari 1992, markanvändning för bostäder, lantbruk samt allmän platsmark natur och vägar, byggnadsarea 60 kvm + 20 kvm.
- DP 975 Fastställd den 14 december 1992, markanvändning för bostäder med högsta sammanlagda bruttoarea 1000 kvm.
- DP 1039 Fastställd den 12 januari 1995, markanvändning för bostäder, centrum, friluftsområde, kulturresevat samt naturområde. Tomt minst 1500 kvm, byggnadsarea 150 kvm.
- DP 1233 Fastställd den 30 maj 1999, markanvändning för bostäder. byggnadsarea 70 kvm, 100 kvm respektive 150 kvm.

Planförslaget innebär att samtliga planer upphävs eller ersätts förutom del av detaljplan 1039. Plan 1039 omfattar bland annat den befintliga badplatsen vid Sandvik. Badplatsen ingår inte i aktuell detaljplanen utan är sedan tidigare planlagd som NATUR, naturmark. Kommunen är huvudman för badplatsen vilket innebär att badplatsen är tillgänglig för allmänheten.

VA-policy för landsbygden

I juni 2017 godkände kommunfullmäktige kommunens VA-policy för landsbygden. I denna policy ingår riktlinjer för vatten- och avloppsplanering samt VA-utbyggnadsplan 2017-2035. I utbyggnadsplanen anges Roxenbaden som ett av de tre områden i kommunen vars planering fortgår under 2017 och 2018 och där kommunalt vatten och avlopp byggs ut under 2019-2021. Utbyggnadsplanen anger därmed en prioritetsordning mellan olika anslutningsområden i kommunen.

Natura 2000

Område för Natura 2000 saknas inom detaljplaneområdet. Den sjöledning som planeras mellan Berg och Kungsbroområdet komma att passera genom ett område för Natura 2000. Sjöledningen har redan prövats i en särskild ansökan och behandlas inte i detaljplanen.

Strandskydd

Ett utökat strandskydd gäller 150 meter från strandlinjen i vattnet och på land.

Vattendirektivet

Vattenmyndigheten för Södra Östersjöns vattendistrikt har i enlighet med Vattenförvaltningsförordningen (SFS 2004:660) och 5 kap. miljöbalken år 2009 beslutat om miljökvalitetsnormer för alla vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och kustvatten). Planområdet berör vattenförekomsten Roxen, vilken bedöms ha otillfredsställande ekologisk status. Miljökvalitetsnormen är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021. Detta innebär att åtgärder skall vidtas för att förbättra den ekologiska statusen inom den närmaste femårsperioden.

Program

Planarbetet har inletts med ett inledande detaljplaneprogram (2009). Programmet behandlar bland annat:

- Vatten- och avloppslösningar
- Bebyggelseutveckling med ändrade byggrätter och principer för ny bebyggelse
- Skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och varsamhetskrav för övrig bebyggelse
- Naturvärden och hur dessa tas till vara
- Trafikfrågor och trafiksäkerhet

Dessa frågor konkretiserades i ett detaljplaneförslag för Roxenbaden som samråddes under 2011 med sakägare i området och allmänhet.

Kommunala beslut i övrigt

Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 23 april 2008 att bebyggelseutvecklingen inom Roxenbaden får prövas i en detaljplan som inleds med upprättande av ett program. Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 26 maj 2010 beslutat att detaljplan upprättas med utgångspunkt från detaljplaneprogram upprättat i maj 2009. Under 2011 genomförande kommunen samråd av ett detaljplaneförslag för Roxenbaden. Denna detaljplan är en omarbetning av det planförslag som var föremål för samråd under 2011. Mellan 2011-2016 har projektet avvaktat domstolsbeslut samt förberedelser för en anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detaljplanens syfte är oförändrat men dess utformning omarbetad.

Riksintressen

Detaljplanen berör ett antal riksintressen. Riksintresse för naturvård, fiske och friluftsliv råder inom sjön Roxen. Detaljplaneområdet omfattar cirka 50 meter av sjön Roxen närmast stranden.

Natur

Mark, vegetation och naturmiljö

Topografin i området varierar kraftigt. Området sluttar i huvudsak mot söder. I den västra delen är sluttningen jämn och avslutas med låga plana partier närmast Roxen. I övriga delar avslutas marken mot Roxen i branta partier. Sprickdalar och raviner i nordsydlig riktning förekommer i de mellersta partierna samt öster om området.

Området innehåller såväl lövskog som barrskog med mellanliggande öppna partier av åkermark och hagmark. Inom de bebyggda tomterna i den södra delen av området finns äldre träd, främst grova tallar och ekar.

Naturvårdsprogram

Detaljplanområdet innehåller följande områden med värdefull natur enligt kommunens naturvårdsprogram:

Område 858764. Klass 3. Öppen hage norr om Sandviks camping.

Naturvärdena utgör öppen betesmark med relativt rik hagmarksflora. Öppna hävdade sydvända miljöer finns i hagen. Värdefull landskapsbild.

Naturvärdena består och ökar i framtiden om tillräckligt med träd sparas så att jätteträd successivt växer till. Det är viktigt att skapa ett mosaiklandskap med såväl öppna som slutna ytor i omgivningarna. Asken bör frihuggas.

Område 858770. Klass 4. Lövmiljöer vid Sandviks camping.

Naturvärdena utgör lövmiljöer som är rester av ett odlingslandskap.

Naturvärdena består om hagen hävdas även i framtiden, förslagsvis med ett något högre betestryck. Nyponskott och aspar bör hållas efter.

Område 858861. Klass 3. Roxenbaden.

Naturvärdena utgör en bergig terräng där tall och ek är vanlig mellan husen. Särskilt eken är ställvis senvuxen. Även naturvärden knutna till tall är stora. Naturvärdena består om äldre grova ekar. Blivande grova ekar bevaras.

Område 858806. Klass 3. Bäckravin söder om Bölnorp.

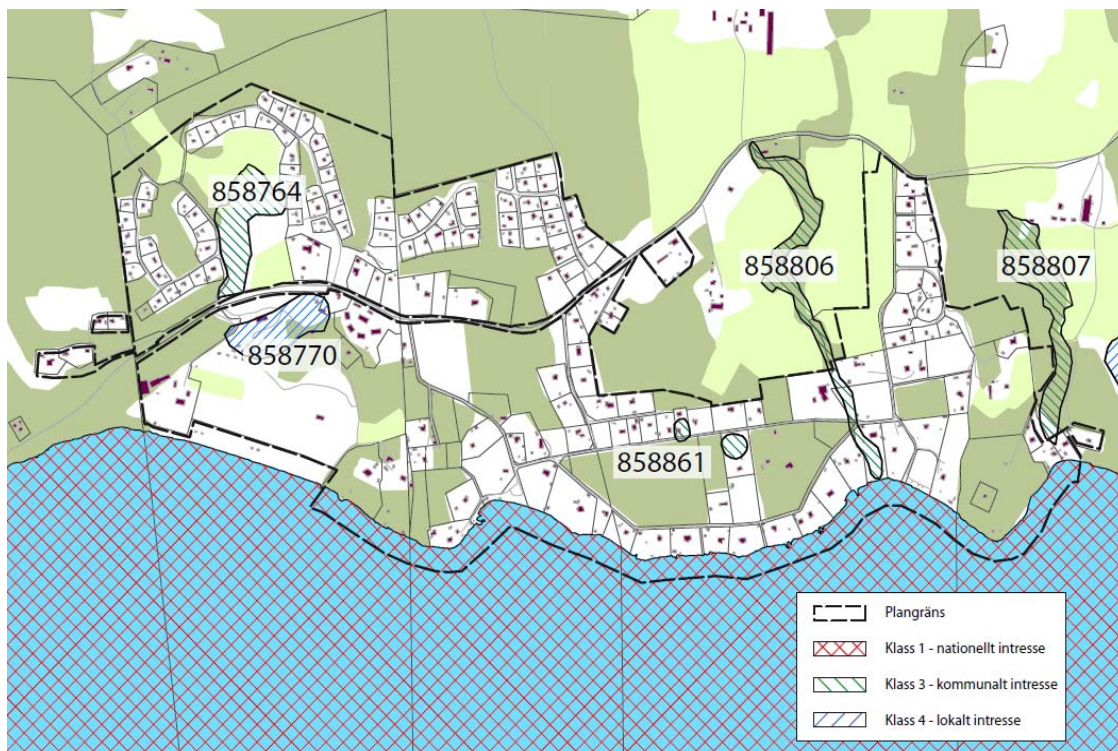
Naturvärdena utgör en bäckravin med höga naturvärden i form av rörligt markvatten och en rik ormbunksflora med bland annat strutbräken.

Naturvärdena består och ökar i framtiden om befintligt trädsikt lämnas helt orört, träd som dör ligger kvar samt om ingen rensning av bäcken sker. Området bör undantas från vattenförorening (anslutning av nya diken), schaktning och bebyggelse.

Område 858807. Klass 3. Bäckravin sydväst om Bölnorp.

Naturvärdena utgör en meandrande bäck som skuret sig ned och bildat en liten ravin med rörligt markvatten som rinner upp på några ställen. Längs bäcken växer klibbal, björk, asp, ek, lönn och gran. Markfloran är rik med ormbunkar och gullpudra.

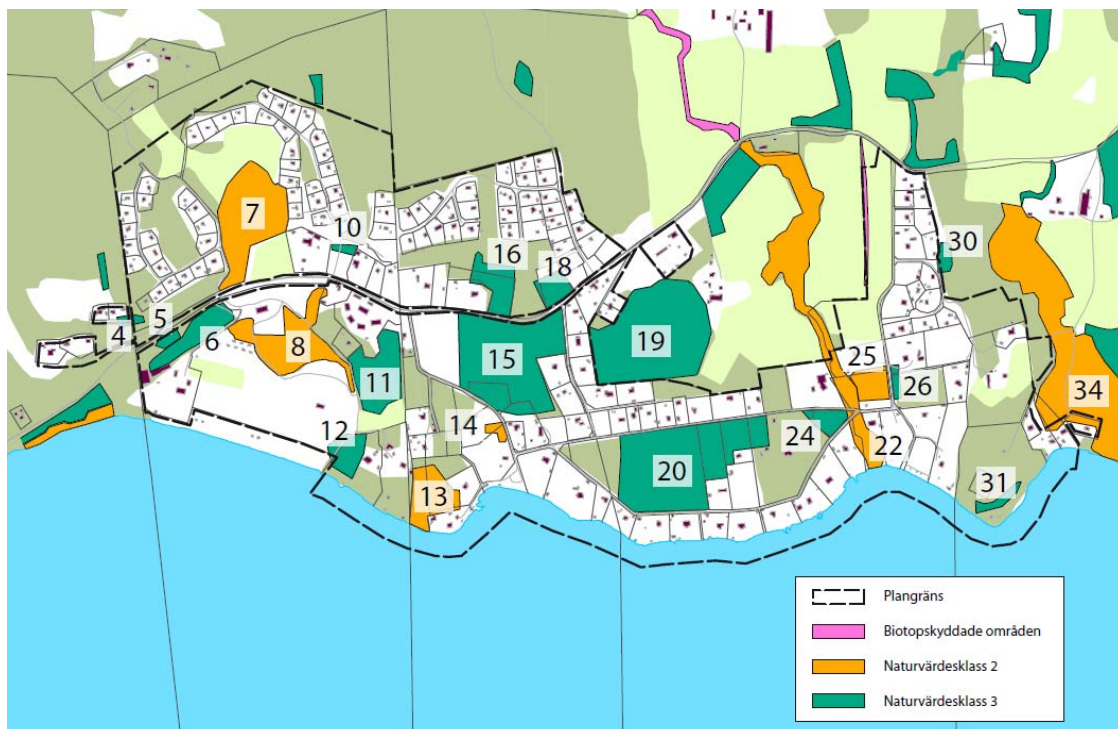
Naturvärdena består om områdets trädsikt lämnas helt orört. Området bör undantas från vattenförorening (anslutning av nya diken), schaktning och bebyggelse. Träd som dör bör lämnas kvar. En grov spärrgrenig ek bör röjas fram.



Karta som visar naturvärdeområden enligt kommunens naturvårdsprogram.

Naturinventering

I en inventering utförd av Calluna AB 2008 på uppdrag av kommunen har ovanstående naturvärden bekräftats och fördjupats. Utredningen utgör bilaga till detaljplanen.



Karta som visar inventerade naturområden, Underlag Calluna.

Nedan förtecknas den hänsyn som måste visas berörda naturvärdena inom planområdet om dessa ska kunna bevaras: Områden utanför planområdet redovisas inte här.

Område 4, tallskog, naturvärdesklass 3. De gamla träden lämnas.

Område 5, talldunge, naturvärdesklass 3. Bebygg ej område. Vid en exploatering sparas gamla tallar.

Område 6, trädbärande hage, naturvärdesklass 3. Avverka ej gamla träd.

Område 7, buskbärande hage, naturvärdesklass 2. Bebygg ej området.

Område 8, ekskog vid Sandviks camping, naturvärdesklass 2. Bebygg ej området.

Område 10, ekdunge, naturvärdesklass 3. Lämna de grova ekarna.

Område 11, lövskog, naturvärdesklass 3. Undvik bebyggelse. Om området bebyggs sparas gamla träd.

Område 12, ekdunge, naturvärdesklass 3. Lämna grova ekar och yngre rekryteringsträd.

Område 13, lövskog, naturvärdesklass 2. Bebygg ej området.

Område 14, lövdunge, naturvärdesklass 2. Avverka ej träden.

Område 15, trädbärande hage, naturvärdesklass 3. Bebygg ej området, om det bebyggs spara i möjligaste mån ekarna.

Område 16, barrskog, naturvärdesklass 3. Undvik avverka gamla tallar i nordväst.

Område 18, blandskog, naturvärdesklass 3. Avverka ej de gamla träden.

Område 19, granskog, naturvärdesklass 3. Undvik bebyggelse i området.

Område 20, blandskog, naturvärdesklass 3. Kalavverka ej, lämna branten i söder för fri utveckling.

Område 22, bäckravin, naturvärdesklass 2. Lämna området orört.

Område 24, blandskog, naturvärdesklass 3. Avverka ej träden.

Område 25, ekskog på igenväxande tomtmark, naturvärdesklass 2. Avverka ej de gamla träden.

Område 26, ekdunge, naturvärdesklass 3. Låt de gamla ekarna vara kvar.

Område 30, hållmarkstallskog, naturvärdesklass 3. Träden ska vara kvar.

Område 31, blandskog, naturvärdesklass 3. Avverka ej de gamla träden.

Område 34, bäckravin, naturvärdesklass 2. Området ska lämnas utan påverkan.

Park, lek och rekreation

Några parker förekommer inte inom planområdet, däremot finns allmän platsmark betecknad som park i befintliga detaljplanerna. I områdets västra del finns Sandviks fritidsområde. Delar av det tidigare kommunala fritidsområdet är numera i privat ägo (Caravan Club) och används för uthyrning av stugor, camping, husvagnar och husbilar. Området närmast Roxen utgör friluftsbad och ägs av kommunen (badplatsen ingår inte i detaljplanen).

Campingområdet innehåller cirka 10 stugor för uthyrning samt cirka 150 platser för uppställning av tält, husvagnar och husbilar. Området innehåller en parkering för besökare till badet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk bedömning har gjorts i samband med planarbetet (Tekniska Verken, 2017). Enligt denna består planområdet huvudsakligen av grusig, sandig och siltig morän. Block i moränen förekommer i riklig omfattning. Moränjorden är ofta grövre i ytjorden p.g.a. svallning. Inom de lägre belägna moränpartierna innehåller moränen ofta högre halter av finare fraktioner. Inom vissa lokala och instängda partier finns organisk jord med ringa mäktighet.

Höjdryggarna innehåller berg som i vissa partier går i dagen eller är täckt med 1-3 meter blockig morän. Inom vissa mellannivåer i terrängen består jorden av sand och silt som avsatts från utsvallat material från högre belägna moränpartier norr om området. Inom jordbruksmarken i de lägre nivåerna utgörs jorden i huvudsak av silt och lera. Jorddjupet över berg varierar mellan 2 och 8 meter.

Förorenad mark och radon

Några föroreningar är inte kända inom planområdet.

Den översiktliga kommuntäckande markradonundersökningen från 1988 visar att marken kan klassas som högriskområde och/eller normalriskområde.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Detaljplanområdet innehåller ett fåtal kända fornlämningar. En arkeologisk utredning, etapp 1, har utförts 2008 av Riksantikvarieämbetet.

Utöver tidigare kända fornlämningar har ett antal olika observationer gjorts. Dessa utgör lämningar av brott/täkter, kolningsanläggningar, kalkugnar, gruvhål, fångstgrop, fossil åker, husgrunder, byggnader, stensättning samt färdväg. För dessa objekt gäller generellt att de ska bevaras och att hänsyn tas till dem. Utredningen visar även ett antal utredningsobjekt i form av öppen jordbruksmark samt en äldre bytomt vid Bölnorp. Objekten kan rymma äldre boplatser.



Kartan visar områden där fortsatta utredningsbehov föreligger vid eventuell exploatering. Underlag Riksantikvarieämbetet.

Befintlig bebyggelse

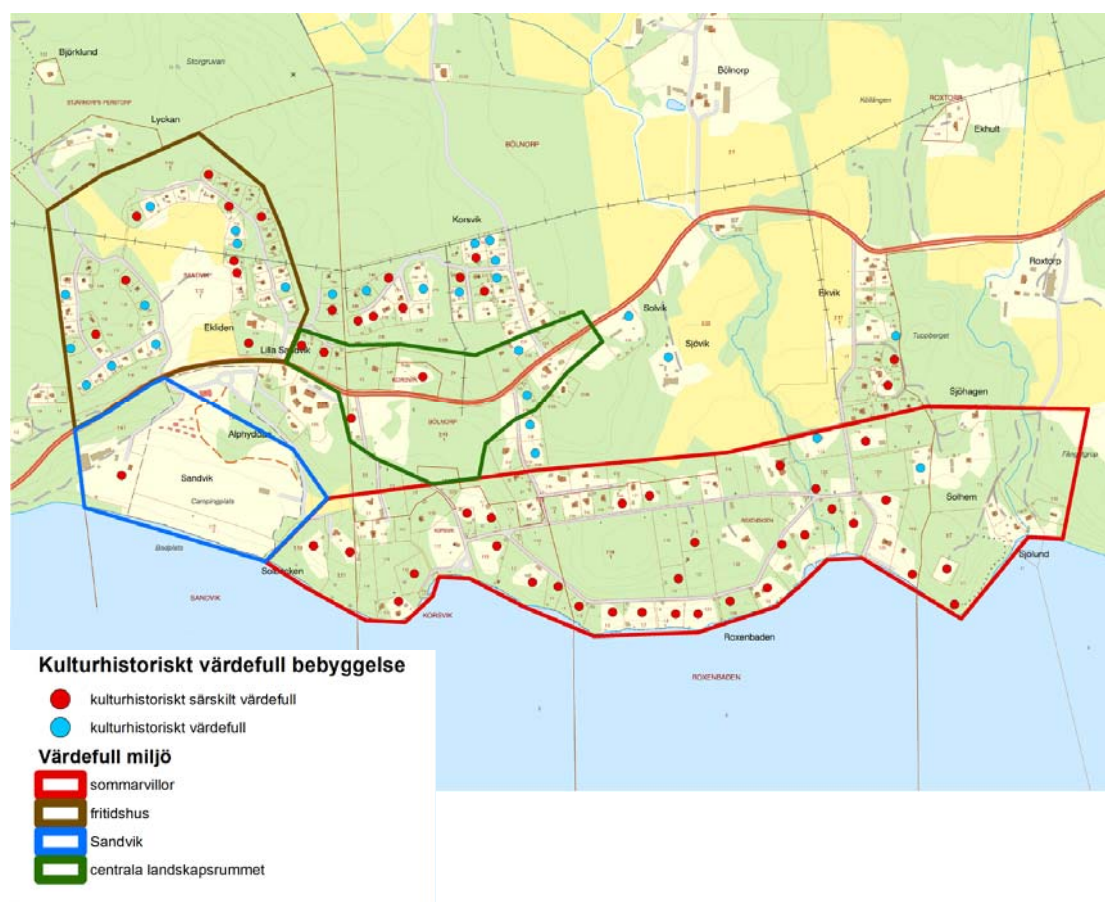
Bostäder

Detaljplanområdet innehåller idag ca 170 bebyggda bostadsfastigheter samt ca 20 obebyggda fastigheter. Av dessa rymmer ca 50 bostäder för helårsboende och ca 120 bostäder för fritidsboende. Inom statistikområdet Roxenbaden fanns år 1990 109 personer folkbokförda. Motsvarande siffra år 2006 var 193, en ökning med 84 personer. År 2006 fanns 12 barn i åldern 0-5 år och 19 barn i åldern 6-12 år.

Den omvandling från fritidsboende till permanentboende som pågått under en längre tid förväntas fortsätta.

Kulturhistorisk utredning

Reuter & Metelius (2017) har utfört en kulturhistorisk utredning för området. Utredningen visar att de äldre sommarvillorna har ett högt kulturhistoriskt värde. Även de sommarstugor som tillkom under 1960- och 1970-talen har höga kulturhistoriska värden eller miljövärden. Detaljplanområdet har som helhet ett högt kulturhistoriskt värde där de enskilda objektens utformning, materialval och färgsättning är viktiga för helhetsupplevelsen. I utredningen beskrivs byggnaderna inom samtliga fastigheter i område avseende deras kulturhistoriska eller miljömässiga värden. Utredningen utgör bilaga till detaljplanen.



Bilden visar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljöer med ur en inventering utförd av Reuter & Metelius 2017.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Vid närbutiken och campingområdet i Sandvik finns arbetsplatser under sommarhalvåret.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns inom Berg och Ljungsbro, cirka 8 km väster om området. Inom området finns en kiosk som är öppen sommartid.

Vattenområden

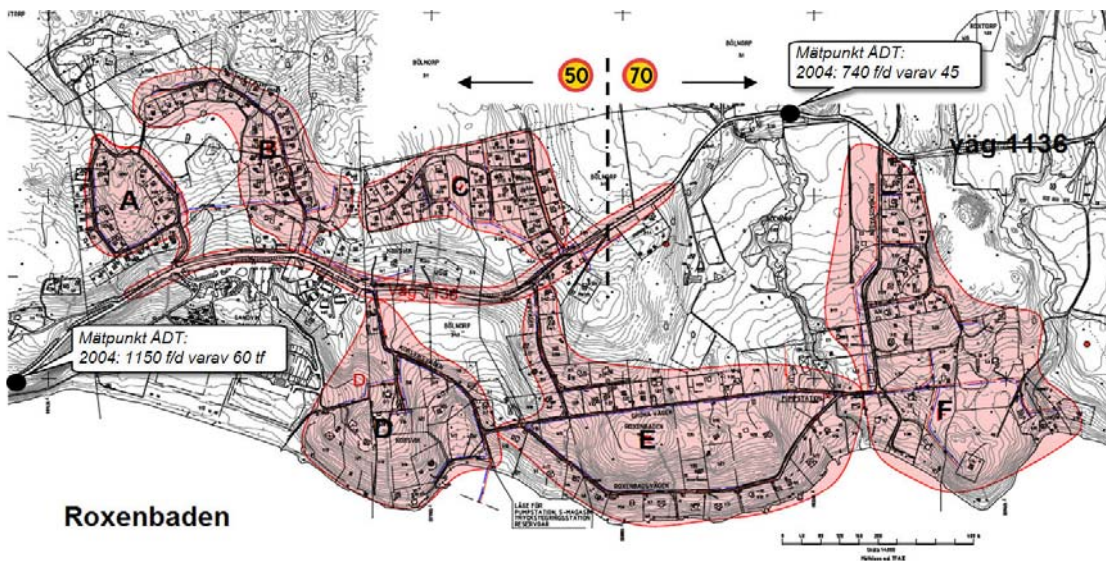
Planområdet ingår i och gränsar mot sjön Roxen som utgör riksintresse för naturvården, yrkesfisket och friluftslivet. Roxen ingår i ett fiskevårdsområde som också utgör intresse för fritidsfisket. För Roxen finns beslut om miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten, *se vidare under Planeringsförutsättningar, Tidigare ställningstaganden, Vattendirektivet*.

Två raviner i området rymmer bäckar med rörligt markvatten, *se vidare under Planeringsförutsättningar, Natur*.

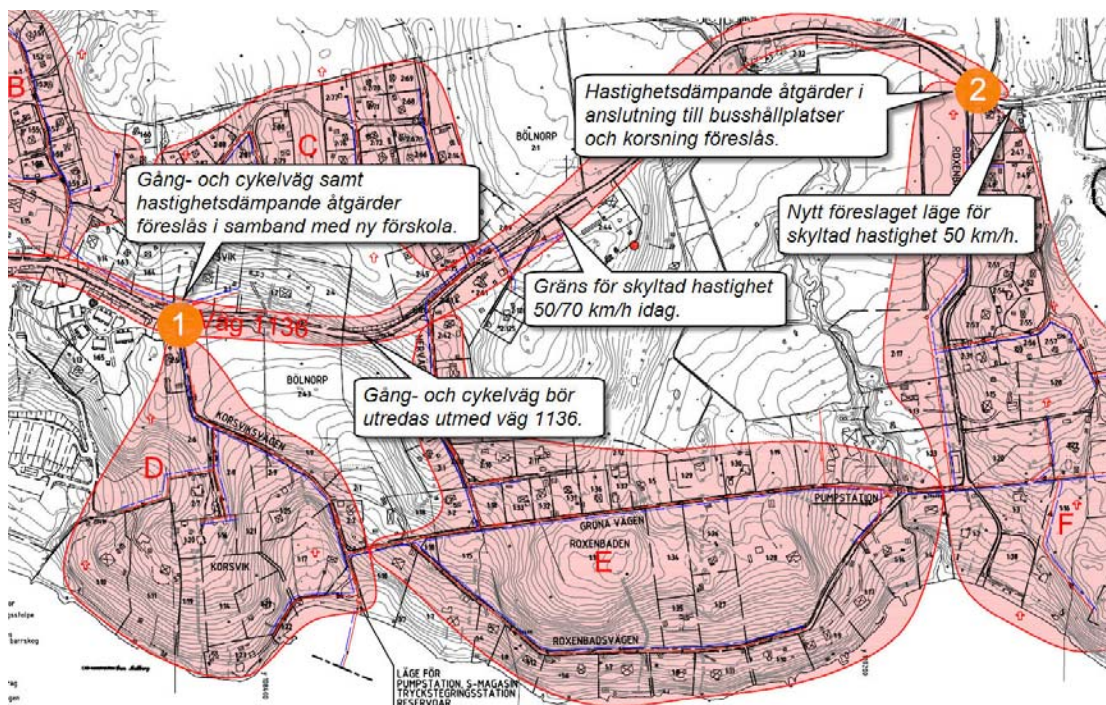
Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Den **allmänna vägen 1136** som går mellan Linköping, via Berg fram till Norsholm finns i östvästlig riktning genom planområdet. Trafikverket är väghållare. Vägen är skyltad för 50 km/tim i den västra delen av området och i övriga delar för 70 km/tim. Vägen är belagd med asfalt och 6-7 meter bred med vägrenar på cirka 0,25 meter. Antal fordon per vardagsmedeldygn var 1180 i den västra delen och 640 i den östra delen. Under sommarperioden beräknas antalet fordon i den västra delen var cirka 2000. Andelen tunga fordon är cirka 5 %. Mätningarna avser 2016.



Utdrag ur Vecturas trafikutredning 2009, som visar mätpunkter och hastighet. Observera att trafikmängderna har ökat marginellt i väster och minskat i öster sedan trafikutredningen.



Utdrag ur Vecturas utredning 2009 om behov av trafikåtgärder inom planområdet.



Foton från Vecturas trafikutredning som visar skymd sikt inom olika vägar

Inom området finns enskilda vägar som sköts av olika vägföreningar. Del av vägnätet har statliga bidrag för underhåll och skötsel. Vägarna är smala, grusbelagda och av relativt enkel standard. Mötesplatser finns inom delar av vägnätet. Inom delar av området förekommer vägavsnitt med branta lutningar och begränsad sikt. Vändplatser saknas generellt och tomtmark används lokalt för backvändning. Några separata vägar för oskyddade trafikanter finns inte inom området. Ur Vecturas trafikutredning 2009 noteras följande:

- Befintlig miljö

Generellt är vägbredden 2-3,5 meter, dock har några vägar bredden 4-5 meter. Vägarna är generellt belagda med grus och endast asfalterade inom kortare sträckor, ofta närmast väg 1136. Utmed vägarna finns värdefulla miljöelement i form av häckar, grova träd, staket, grindstolpar, gårdsgårdar, äldre stenmurar, diken och broar.

- Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten bedöms generellt som tillräcklig. Anledningen är att den låga vägstandarden också medför låga hastigheter. I något delområde är den högsta tillåtna hastigheten skyltad 20 km/tim.

Inom några partier råder begränsad sikt genom utstickande murar, stora stenar, krön eller vegetation. Åtgärder för att minska den skymda sikten får bedömas från fall till fall med hänsyn till bl a hastigheten på platsen. I några partier med kan det vara befogat att införa belysning ur trafiksäkerhetssynpunkt. Inom några avsnitt förekommer branta lutningar, vilket kan vålla problem vintertid.

- Framkomlighet

Framkomligheten inom området varierar. Där antalet mötesplatser saknas eller är begränsat, uppstår problem med möten mellan fordon genom att mark utanför vägen måste tas i anspråk, ibland även tomtmark. I vissa fall är det inte möjligt att bredda vägarna utan extraordinära åtgärder såsom bortsprängning av stora stenar och berg eller borttagande av värdefulla miljöelement.

Där nya ledningar för vatten och avlopp läggs ner inom vägområdena, kommer framkomligheten att begränsas under anläggningstiden.

Kollektivtrafik

Busslinje 525 trafikerar sedan sommaren 2017 inte längre Roxenbaden. Istället omfattas området av närtrafik vilket är en typ av anropsstyrd trafik som kommer vid specifikt behov. Närtrafiken kör till Ljungsbro varifrån man kan åka vidare till Linköping med ordinarie linjetrafik.

Parkering, varumottagning, utfarter

Sandviks fritidsområde har en större samlad parkering med cirka 60 platser för besökare. I övrigt sker parkering inom tomtmark för respektive fastighet. Ett stort antal utfarter med varierad standard och sikt finns av hävd från de enskilda fastigheter som är belägna utmed den allmänna vägen. I övrigt har utfarterna från de gruppbebyggda områdena samlats till gemensamma utfarter.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp samt dagvatten*

Idag sker avloppshantering och vattenförsörjning genom enskilda lösningar. Lösningarna är av varierande kvalitet men bidrar sammantaget till att vatten med en otillräcklig reningsgrad släpps ut i Roxen. Dagvatten infiltreras till övervägande del utan särskilda fördröjningslösningar eller uppsamlingar. Marken sluttar kraftigt ner mot Roxen till vilken dagvattnet naturligt leds.

Värme

Idag sker individuell uppvärmning. Andelen hus med eluppvärmning är troligen stort.

El

Statliga Vattenfall är nätägare inom området.

Tele

Allmänna ledningar för tele passerar i anslutning till och genom planområdet.

Avfall

Idag sker tömning av avfall från området varannan vecka av Tekniska Verken.

Olycksrisker

Enligt länsstyrelsens lokala trafikföreskrift från 2014 får farligt gods inte transporteras på väg 1136. Trafik med oskyddade trafikanter förekommer inom samtliga vägar. Hastigheten på den allmänna vägen är begränsad till 50 eller 70 km/tim och inom de samfälliga vägarna bör en rimlig hastighet vara högst 30 km/tim på grund av förutsättningarna. De enskilda vägarna inom området har begränsad bredd, är kurviga och backiga. Olycksriskerna inom den allmänna vägen begränsas av det låga antalet fordon samt inom de enskilda vägarna av de låga hastigheterna.

I god tid innan varje byggnad projekteras bör en grundundersökning tas fram för att säkerställa rätt grundläggningsmetod. Radonförekomsten bör undersökas i samband grundundersökningen. Från den geotekniska undersökningen dras slutsatsen att ny bebyggelse ska grundläggas som radonskyddad eller radonsäker.

I den geotekniska undersökning som utförts påvisas risk för erosion runt ravinen. Ravinerna är nederoderade i erosionskänslig silt och sand. Pågående erosion kan successivt öka släntlutningen till dess att ett ras sker. Om byggnader och gator

placeras inom ett avstånd av 10 m från nuvarande släntkrön bör behov och utformning av erosionsskydd utredas i detalj. Befintlig växtlighet i slänterna binder samman jorden och fungerar som ett naturligt erosionsskydd. Befintlig växtlighet i ravinerna bör därför om möjligt bibehållas.

Det har i undersökningen också identifierats sex områden med risk för ras av stenar och block. Kommunen ansvarar för att låta göra en detaljerad utredning om de åtgärder (fastbultning/borttagning av stenar och block etc.) som föreslås i undersökningen. Det slutliga ansvaret för att genomföra åtgärderna faller på de berörda fastighetsägarna. Kommunen har t.ex. rätt att neka bygglov innan åtgärder som kommunen specificerat har genomförts.

Störningar

Den checklista som ingår i den till planen hörande behovsbedömningen, identifierar ett antal störningar. Dessa återges kortfattat nedan. Vägtrafikbuller från den allmänna vägen bedöms inte vara störande med hänsyn till den begränsade trafikmängden.

Störningar från närliggande jordbruk, stall och ridhus bedöms vara små och hanterbara. Djurhållning förekommer inom och i anslutning till planområdet.

Bilagor/referenser

Calluna, Naturinventering (2008)

Länsmuseet, Översiktlig kulturhistorisk utvärdering (2008)

NAISvefa, Konsekvenser av q-bestämmelser Roxenbaden (2017)

Reuter & Metelius, Kulturmiljöunderlag för Roxenbaden (2017)

Riksantikvarieämbetet, Arkeologisk utredning etapp 1 (2008)

Tekniska Verken, Översiktlig geoteknisk undersökning (2017)

Vectura, Trafikutredning (2009)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet genomförs med normalt planförfarande och avses i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Detaljplanesamråd	Januari – februari 2018
Samrådsmöte	Februari 1, 2018 (2018-02-01)
Utställning	September 2018
Antagande	Januari 2019
Laga kraft	Februari 2019 ->
Utbyggnad VA	2019-2021
Byggnation	Efter att planen vunnit laga kraft

Genomförandetid

Planens genomförandetid skall vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t ex förlorad bygg rätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Linköpings kommun

För den allmänna platsmarken gäller enskilt huvudmannaskap. Detta motiveras med nuvarande förhållanden för vägar och gemensamma ytor inom planområdet samt att området under överskådlig tid kommer att domineras av fritidsboende och att karaktären av fritidshusområden bibehålls. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. Däremot är kommunen huvudman för den allmänna badplatsen i Sandvik, vilken sedan tidigare är planlagd och som inte ingår i den nu aktuella detaljplanen.

Nätbolagen

Tekniska verken i Linköping AB är ansvarig för allmänna va-anläggningar och ansvarar för utbyggnad, underhåll och drift av va-ledningar fram till anvisad förbindelsepunkt. Vattenfall är huvudman för allmänna elledningar och ansvarar för utbyggnad och drift av dessa.

Exploatör och framtida fastighetsägare

Då kommunen inte är huvudman för allmänna platser i området, är det exploatörerna och de framtida fastighetsägarna som gemensamt ansvarar för anläggande samt framtida drift och underhåll av dessa. Då det allmänna va-systemet inte omfattar

dagvatten är det upp till varje enskild fastighetsägare att lösa omhändertagandet lokalt inom den egna fastigheten.

Huvudman för allmänna platser föreslås bli en samfällighetsförening som bildas genom att de nuvarande samfällighetsföreningarna inom planområdet slås ihop. Varje fastighets andel i den nybildade samfällighetsföreningen beslutas av Lantmäteriet.

Exploatörerna ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark, d.v.s. att respektive fastighet bildas, utformas och bebyggs enligt detaljplanen. Exploatörerna ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete på tomtmark som ligger efter förbindelsepunkt.

En översiktlig geoteknisk bedömning har genomförts för att utreda planområdets lämplighet för bebyggelse. Respektive exploatör ansvarar för att ytterligare undersökningar genomförs där det krävs.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare inom planområdet

Dominerande markägare utgörs av enskilda. Kommunen äger Bölnorp 2:17 och Sandvik 1:12.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Bildande av nya fastigheter

Under planprocessen har det inkommit önskemål om att få bygga inom planområdet. Kommunen har tagit ställning till önskemålen utifrån natur- och kulturvärden i området, trafikförsörjning och avloppsförsörjning, mm. Kommunen har dessutom föreslagit ytterligare byggrätter inom privata fastigheter i lämpliga områden med hänsyn till ovanstående kriterier.

Under planprocessen ska berörda fastighetsägare till obebyggda fastigheter i området ta ställning till om de vill vara med i det fortsatta planarbetet. En förutsättning för att få en byggrätt är att fastighetsägarna tecknar avtal med kommunen.

Med nuvarande fastighetsindelning ges nedan listade, idag bebyggda, fastigheter möjlighet att avstyckas för att skapa nya fastigheter/tomter när planen genomförs. Observera att detaljplanen inte medför en automatisk rätt till avstyckning då det slutgiltiga beslutet görs vid en lantmäteriförrättning där den sökande måste kunna visa att den avstyckade fastigheten är lämplig för sin användning utöver att avstyckningen uppfyller kraven som anges i detaljplanen. För karta, se sid 8.

Fastighet	
Bölnorp 2:17	9 nya bostadsfastigheter
Bölnorp 2:89 + Bölnorp 2:90	1 ny bostadsfastighet
Korsvik 4:1	1 ny bostadsfastighet
Korsvik 1:7	1 ny bostadsfastighet

Roxenbaden 1:13	1 ny bostadsfastighet
Roxenbaden 1:15	1 ny bostadsfastighet
Roxenbaden 1:23	2 nya bostadsfastigheter
Roxenbaden 1:24	2 nya bostadsfastigheter
Roxenbaden 1:28	2 nya bostadsfastigheter
Roxenbaden 1:29	1 ny bostadsfastighet
Roxtorp 1:1	6 nya bostadsfastigheter
Roxtorp 1:3	6 nya bostadsfastigheter
Roxtorp 1:7	3 nya bostadsfastigheter
TOTALT:	36 nya bostadsfastigheter

Utöver detta ges följande obebyggda fastigheter byggrätt (för karta, se sid 8):

Fastighet	
Bölnorp 2:44	2 nya bostadsfastigheter
Bölnorp 2:6	2 nya bostadsfastigheter
Bölnorp 2:8	2 nya bostadsfastigheter
Bölnorp 2:9	1 ny bostadsfastighet
Bölnorp 2:43	6 nya bostadsfastigheter
Bölnorp 2:45	1 ny bostadsfastighet
Korsvik 1:14 + Korsvik 1:19	1 ny bostadsfastighet
Korsvik 1:16	1 ny bostadsfastighet
Korsvik 1:21 + Bölnorp 2:8	1 ny bostadsfastighet
Korsvik 1:18	1 ny bostadsfastighet
Korsvik 2:1 + Korsvik 1:9 + Bölnorp 2:43	1 ny bostadsfastighet
Korsvik 3:1	1 ny bostadsfastighet
Roxenbaden 1:16	1 ny bostadsfastighet
Roxenbaden 1:18	1 ny bostadsfastighet
Roxenbaden 1:19	2 nya bostadsfastigheter
Roxenbaden 1:20	2 nya bostadsfastigheter
Roxenbaden 1:27	2 nya bostadsfastigheter
Roxenbaden 1:34	2 nya bostadsfastigheter
TOTALT:	30 nya bostadsfastigheter

Fastighetsregleringar

I detaljplanen föreslås fastighetsreglering ske mellan Sandvik 1:66 (Sandviks camping) och 1:67 (Sandviks gård). En utökning av respektavståndet från campingen till bostadsfastigheten bedöms vara lämplig, då campingen samtidigt ges möjlighet till utökning av sin verksamhet.

Gemensamhetsanläggningar m.m.

Inom planområdet finns ett flertal gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	
Sandvik ga:1	Vägar
Sandvik ga:2	Grönområde
Sandvik ga:3	Vattenförsörjning

Sandvik ga:4	Vägar
Sandvik ga:5	Vägar
Sandvik ga:6	Vägar
Sandvik ga:7	Vägar
Sandvik ga:8	Vägar
Roxenbaden ga:1	Vägar
Lida ga:1	Vägar

I samband med att nya fastigheter bildas inom området kommer dessa att anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningar och andelstalen för berörda fastigheter att ändras i förrättning.

För att förenkla genomförandet av detaljplanen föreslår kommunen att samtliga nuvarande samfällighetsföreningar slås ihop till en enda. Befintliga gemensamhetsanläggningar kan bestå och förvaltas av föreningen.

Servitut, ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inom planområdet finns ett stort antal servitut för utfart. Dessa bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Genom planen uppstår behov av ledningsrätter för nya ledningar för avloppsförsörjning av området. Så kallade "u-områden" har reserverats på kvartersmark. U-områdena ska tryggas genom ledningsrätt. Ledningsrätt medför vissa inskränkningar i markanvändningen. Ledningsrätt kan också krävas för att säkerställa ledningsdragning inom allmän plats, till exempel i vägområde.

Ett område har reserverats för en pumpstation i detaljplanen. Området kan upplåtas med ledningsrätt.

Arrenden

Jordbruksarrendeavtal finns på del av Sandvik 1:12. Arrendet bedöms inte påverkas av exploateringen. Däremot kommer det jordbruksarrendeavtal som finns på Bölnorp 2:17 att behöva sägas upp inför exploatering av området. Arrendetiden är 1 år i taget med uppsägning senast 8 månader innan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader

Kostnader för upprättande av planen kommer att belasta kommunen, med undantag för sådana kostnader som regleras i avtal med exploatörer.

Tekniska verken kommer att bygga ut det allmänna VA-nätet i området. Utbyggnaden är avgiftsfinansierad. Anslutningsavgifter för kommunalt avlopp erläggs av fastighetsägaren till Tekniska verken AB när förbindelsepunkt har anvisats. Det

kommer att bli aktuellt att ta ut särtaxa i området, dvs. en minskning av den egentliga avgiften, eftersom utbyggnaden beräknas bli kostsammare än normalt.

Exploatörerna bekostar de förrättningskostnader som uppkommer genom de fastighetsbildningar som föreslås i planen.

Respektive ledningshavare bekostar de fastighetsbildnings- och ledningsrättsåtgärder som kan bli aktuella.

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll för gemensamhetsanläggningar fördelas mellan delägande fastigheter efter andelstal. Andelstalen bestäms genom lantmäteriförrättning. Anläggningsförrättningar bekostas av delägande fastigheter.

Planavgift

När bygglov söks i enlighet med detaljplanen kommer en planavgift att påföras bygglovsavgiften. Planavgiften varierar beroende på om bygglovet gäller nybyggnad eller tillbyggnad samt med storleken på det sökta bygglovet. Avgiftens storlek kommer att beslutas innan detaljplanen antas.

Inköp av allmän platsmark

Den mark som på plankartan anges som LOKALGATA, GC-VÄG eller NATUR ska vara allmän plats. Det åligger huvudmannen för allmänna platser i detaljplaneområdet att köpa in sådan mark som ska vara allmän plats och som idag är privatägd.

Fördelning av kostnader per fastighet för inköp görs av samfällighetsföreningen enligt andelstal beslutade av lantmäteriet i en lantmäteriförrättning.

Det områden som framför allt berörs är NATUR-områdena nära vattnet samt i östra delen av planområdet, samt LOKALGATA-områden i hela planområdet inklusive en marginell breddning av gatuområdet på vissa ställen för att uppfylla kravet om minst fem meters gatuområde.

De områden som anges som allmän plats och som idag ägs av Linköpings kommun ska utan kostnad överföras till huvudmannen för allmänna platser i detaljplaneområdet. Huvudmannen för allmänna platser ska dock stå för alla kostnader för själva överförandet av marken, såsom lantmäteriförrättningskostnader.

Ersättning för enskild

Kommunen har låtit utreda (NAISvefa, 2017) huruvida införda skyddsbestämmelser **q** samt rivningsförbud **q1** innebär sådan inskränkning ("betydande skada") i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt, att ersättning bör utgå. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga kvalifikationsgräns om 15 % för rivningsförbud eller 5-10 % för skyddsbestämmelse. För vissa skador görs ett s.k. toleransavdrag.

Kommunens bedömning är att ingen fastighet inom planområdet kommer att lida av betydande skada som ger rätt till ersättning. Dels för att planen anger ökade byggrätter för de flesta och dels för att planen fortfarande medger viss flexibilitet vid förändring även för q-märkta byggnader.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning för områden som har avsatts som allmän plats i detaljplanen och som inte omfattas av gemensamhetsanläggning idag har fastighetsägaren rätt till ersättning vilket beslutas om i en lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Ledningar

Fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt VA. Åtgärder som försvårar framdragande och underhåll av allmänna ledningar får ej ske inom ”u-områden”. Detta kan t.ex. gälla planteringar av träd.

Medverkande tjänstemän

Peter Tomtlund, Projektledare/Planarkitekt, Plankontoret (2016-)

Ricard Carlenius, Mark- och Exploateringsingenjör, Plankontoret (2016-)

Tobias Dahlqvist, Mark- och Exploateringsingenjör, Plankontoret (2016-2017)

Lisa Setterdahl, Projektledare/Plankontoret (2009-2011)

Anna Call, Mark- och Exploateringsingenjör, Plankontoret (2009-2011)

Planhandlingarna har granskats i december 2017 av Lisa Setterdahl, Planarkitekt, Plankontoret

Planförfattare

Peter Tomtlund, Projektledare/Planarkitekt, Plankontoret (2016-)

BEHOVSBEDÖMNING OCH AVGRÄNSNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB

Behovsbedömning

I enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen, Miljöbalken och förordningen om Miljökonsekvensbeskrivningar skall planer och detaljplaner som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För detaljplaner skall behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en s.k. behovsbedömning.

Som stöd för behovsbedömningen använder kommunen en checklista som ingår som bilaga till behovsbedömningen. Här redovisas i sammanfattande form de slutsatser som dragits i detta arbete.

Under nedanstående tre rubriker anges i sammanfattande ordalag slutsatserna som dragits i den bilagda checklistan för behovsbedömning.

Påverkan

En positiv påverkan är att området kan erhålla kommunal avloppsanslutning och kommunalt dricksvatten. Påverkan på omgivningen kommer därmed gradvis att minska. En annan positiv påverkan är att bebyggelsen kan utvecklas och utökas enligt uppkomna behov och med hänsyn tagen till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och områdets karaktär av tidigare fritidshusområde.

Negativ påverkan är att ökade byggrätter medför ett större förändringsbehov med en ökad risk för att området och dess äldre bebyggelse omvandlas på ett sätt som inte motsvarar dess ursprungliga karaktär.

Platsen

Detaljplanområdet kännetecknas av en småskalighet och variation i bebyggelse, topografi och natur. Området är känsligt för förändringar ur denna synpunkt. De strandnära tomterna med bebyggelse har en måttfull exponering mot sjön Roxen.

Planen

Byggrätterna utökas generellt eller låses till befintlig (mer omfattande) bebyggelse. Någon omfattande ny exploatering föreslås ej, dock föreslås sammanlagt cirka 60 nya tomter för enbostadshus, en utökning av byggrätter inom Sandviks camping samt en ny förskoletomt.

Förläggningen av en sjöledning för avloppsvatten mellan Berg och planområdet ingår inte i detaljplanen som sådan, men är nödvändig för planens genomförande. Detaljplanen bedöms sammantaget påverka andra projekt marginellt samt hindrar inte förutsättningarna för att uppnå uppsatta miljömål.

Slutsatser och ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående behovsbedömning och den analys som redovisas i bifogad checklista. Skälen till att kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan är att:

- Avloppshanteringen i området löses på ett miljöanpassat sätt
- Utökade byggrätter och föreslagna nya bostadstomter är begränsade och väl avvägda
- Hänsyn har tagits till områdets förutsättningar i form av värdefull natur och bebyggelsens kulturhistoriska värden

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för ”Detaljplan i Stjärnorp för ROXENBADEN”.

En begränsad redovisning av planens inverkan på miljön har dock gjorts, se *Planbeskrivning*. Denna har avgränsats till att behandla:

- Utsläpp av avloppsvatten och dagvatten
- Skydd av bebyggelsens kulturhistoriska värden
- Skydd av naturvärdena i området
- Trafiksäkerhetsfrågor

Plankontoret

Peter Tomtlund

Planarkitekt, projektledare

Checklista för behovsbedömning av miljöbedömning

Denna checklista utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljöbedömning av detaljplanen. Den används även för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas i en ev. miljökonsekvensbeskrivning. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

Frågeställning	Relevant	Ej relevant	Kommentarer
Planförslagets påverkan inom och utom planområdet:			
Storlek och fysisk omfattning			
<i>Omfattning och förening med andra projekt</i>	X		Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för landsbygden och småorterna, antagen 2014.
<i>Utnyttjande av mark, vatten och andra resurser</i>	X		Jordbruksmark, hagmark och skogsmark kan fortsatt användas för sina ändamål. Hänsyn har tagits till områdets småskalighet och speciella karaktär.
<i>Alstrande av avfall</i>		X	En ökad permanent bosättning ökar kraven på avfallshantering.
<i>Alstrande av föroreningar och störningar</i>		X	Av liten omfattning.
<i>Effekternas omfattning</i>		X	Effekterna bedöms hanterbara.
<i>Effekternas sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet</i>		X	Effekterna bedöms hanterbara.
Risker för olyckor med konsekvenser för			
<i>Människors hälsa eller miljö</i>	X		Fortsatt exploatering av området kräver att avloppsfrågan löses. Trafiksäkerhetsåtgärder krävs för viss exploatering.
Påverkans totaleffekt			
<i>Effekternas betydelse och komplexitet.</i>		X	Totaleffekten bedöms vara av normal karaktär. För den enskilde är informationsbehovet stort om effekternas innebörd.

Frågeställning	Relevant	Ej relevant	Kommentarer
Planområdets och omgivningens betydelse och sårbarhet:			
<i>Markens, vattnets och andra resurserns förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området</i>	X		Området behåller i huvudsak sin markanvändning. Byggnader inom kvartersmark ökar i antal och storlek. Hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena. Genom anslutning till kommunalt avloppsnät förbättras de sanitära förhållandena i området. Områdets naturvärden och fornlämningar skyddas. Områdets karaktär med gles och kulturhistorisk värdefull bebyggelse blir utsatt för förändringar genom de ökade byggrätterna.
<i>Nuvarande markanvändning</i>	X		Bebyggelse för fritidsboende och permanentboende, rekreation, butik och jordbruk. Åker, skog och hagmark kan i allt väsentligt bevaras.
<i>Överskridna miljökvalitetsnormer</i>		X	Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms förbättras då bebyggelsen inom området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.
<i>Kulturarv</i>	X		Ett antal utredningsområden har pekats ut i den arkeologiska utredningen, etapp 1. I det fortsatta detaljplanearbetet ska en arkeologisk utredning, etapp 2 genomföras för de områden som ska exploateras. Hänsyn har tagits till de kulturhistoriska värdena som finns i områdets bebyggelse.
<i>Särdrag i naturen</i>		X	Hänsyn har tagits till naturvärdena på platsen.
<i>Skyddade områden</i>		X	Biotoper inom området bedöms kunna bevaras. Hänsyn har tagits till riksintressena i sjön Roxen.

Frågeställning	Relevant	Ej relevant	Kommentarer
Planens karaktäristiska egenskaper:			
<i>Anger förutsättningarna för verksamheter och åtgärder avseende:</i>	X		Detaljplanen redovisar fortsatt användning för bostäder. Byggrätterna ökas generellt och marginellt. Cirka 60 nya enbostadshus kan tillkomma. En förskola kan tillkomma. Byggrätter inom Sandviks campingområde har utökats.
<i>Har betydelse för andra planers och detaljplaners miljöpåverkan</i>	X		Genom anslutning till kommunalt avlopp minskar den negativa miljöpåverkan i området och inom sjön Roxen.
<i>Har betydelse för integreringen av miljöaspekter/miljömål</i>	X		Detaljplanen bedöms inte minska möjligheten att genomföra olika miljömål.
<i>Innebär miljöproblem som är relevanta för planen självt</i>	X		Skyddsbestämmelser har införts för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
<i>Har betydelse för möjligheterna att genomföra EG:s miljölagstiftning</i>		X	Miljökvalitetsnormen för vattenkvalitet är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021. Åtgärder ska vidtas för att förbättra den ekologiska statusen under en 10-årsperiod. Anslutning av området till det allmänna avloppsnätet är i linje med miljökvalitetsnormen.

Underlag för behovsbedömningen

I planarbete har en lämplig exploateringsnivå avvägts dels inom området som helhet, dels inom enstaka tomt. Utökade byggrätter har i förekommande fall förenas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena och för hur tillbyggnader bör ske. Planarbetet har inriktas på att behålla områdets småskalighet och karaktär.

Bedömningarna i behovsbedömningen grundar sig på: inventeringar, detaljplanens innehåll samt erfarenhet från liknande detaljplaner.

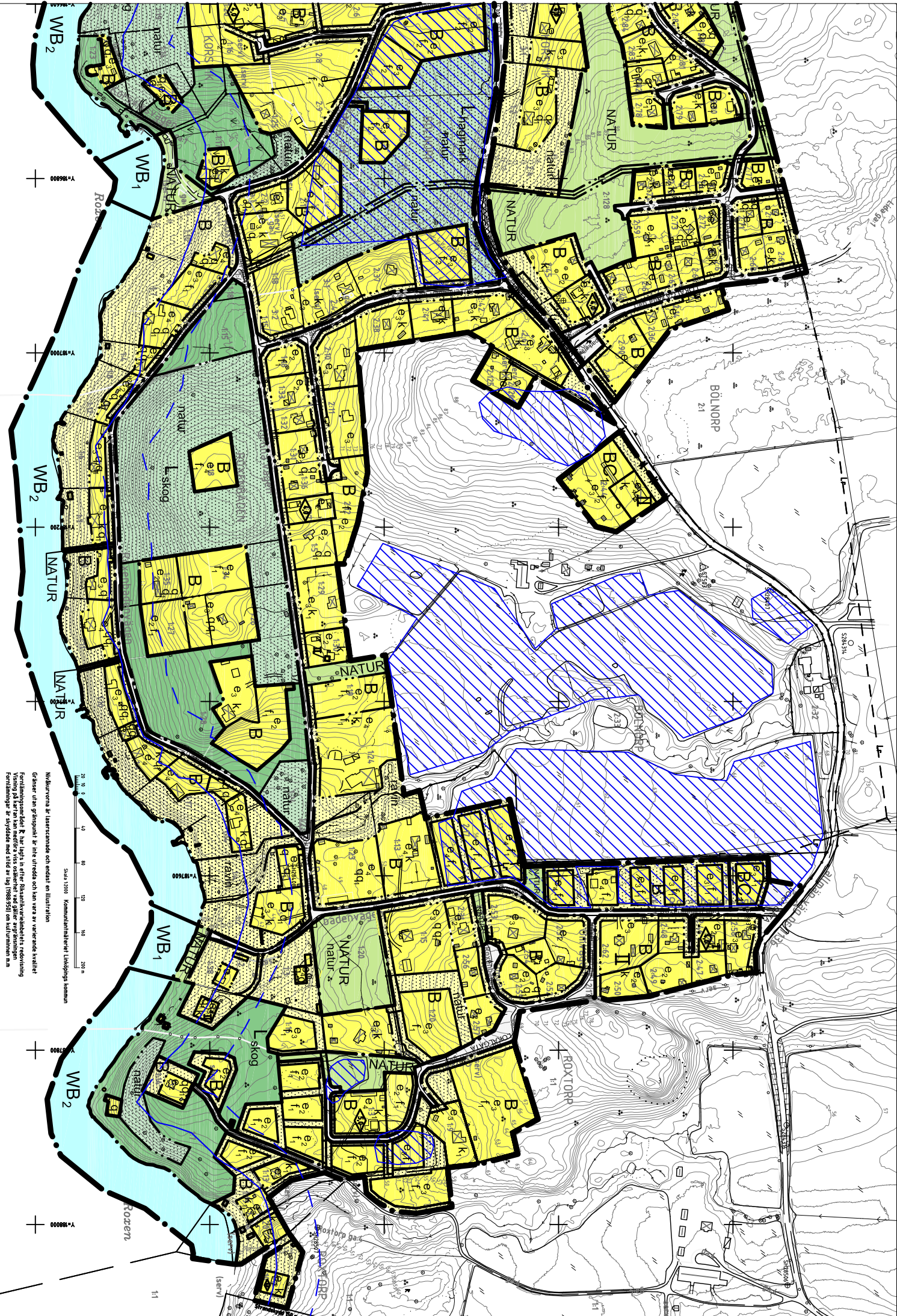
Det nationella målet, god bebyggd miljö

Det nationella miljö kvalitetsmålet ”God bebyggd miljö” är det som bäst täcker in tätortsmiljöernas miljöfrågor. Miljö kvalitetsmålet innebär:

- Den bebyggda miljön ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur så att alla människor ges möjlighet till ett rikt och utvecklande liv och så att omfattningen av människors dagliga transporter kan minskas.
- Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap med särskilda värden värnas och utvecklas.
- Natur- och grönområden med närhet till bebyggelsen och med god tillgänglighet värnas så att behovet av lek, rekreation, lokal odling samt ett hälsosamt lokalklimat kan tillgodoses.
- Den biologiska mångfalden bevaras och utvecklas.
- Transporter och transportanläggningar lokaliseras och utformas så att skadliga intrång i stads- eller naturmiljön begränsas och så att de inte utgör hälso- eller säkerhetsrisker eller i övrigt är störande för miljön.
- Miljöanpassade kollektivtrafiksystem av god kvalitet finns tillgängliga och förutsättningarna för säker gång- och cykeltrafik är goda.
- Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.
- Mark- och vattenområden är fria från gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar.
- Användningen av energi, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt och främst förnybara energikällor används.

Kommunens mål i lokal Agenda 21

- Kommunens invånare ska aktivt delta i arbetet för en långsiktig och hållbar utveckling.
- Det totala behovet av transporter ska minska. Vi ska minska biltrafiken och förbättra möjligheterna för gående, cyklister och kollektivtrafik. Alla transporter av personer och varor ska ske med förnyelsebara bränslen.
- Den totala energianvändningen ska minska. El och värme ska produceras med förnyelsebara energikällor.
- Avfallshanteringen ska karakteriseras av återanvändning och återvinning. Vi ska inte producera något avfall som måste deponeras.
- Växt- och djurarter ska bevaras i naturliga livsmiljöer. Förstörda livsmiljöer ska återskapas.
- Stad och land måste integreras med en bättre näringsåterföring, större andel närproducerad mat och ett hållbart jordbruk. Systemen för vatten och avlopp ska kretsloppsanpassas i hela kommunen.
- Den fysiska planeringen ska grundas på helhetstänkande, långsiktighet och kretsloppsanpassning.
- Alla projekt ska ge ett resurssnålt samt miljö- och hälsoriktigt byggande och boende.
- Företag i kommunen ska ha en tydlig miljöprofil och stödjas i sitt miljöarbete.
- Kretsloppsfrågorna ska ingå som en mycket viktig del i all verksamhet i förskolan och skolan.
- Vi ska skapa förutsättningar för kommunens invånare att handla miljömedvetet. Användningen av skadliga kemiska produkter ska upphöra inom kommunen.



Detaljplan i Stjärnorp för ROXENBADEN

Detaljplan för del av Stjärnorp, Kofäll, Korvåk, Roxenbaden, Rönning och Sandvik i Stjärnorps församling samt upphävande av BPL 85, BPL 87, BPL 721, DP 975 samt del av 1039

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nästseende beteckningar. Endast angiven användning och utformning.
• Allmän bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för område där gällande detaljplan upphävs

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALITÄT Lokaltutift
- GRÄNS Gång- och cykelväg
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder, ejke störande verksamhet för fleras men ej vara huvudsamfundning
- BC Bostäder och Centrum
- C Centrum
- E Transaktionszon
- E Tekniska anläggningar för vatten och avlopp
- L Skogsmark, Skogsarkitektur ska bevaras. Viltreservatet får inte undersöka gränsen för anläggningens avseende enligt 105 Skogsavtalslagen (SvL) och allmänna del 3 kap. 2 § i Skogsstyrelsens föreskrifter.
- L Odling, hagmark
- N Campingområde. Marken för inte tillägnas.
- S Stads eller förskola

Vattenområden

- V1 Badplats med flytbygga med en största area av 50 m². Tak för ej floras.
- V2 Flytbygga med en största area av 20 m² per fastighet som gränsar mot vatten. Tak för ej floras.

UTNYTTJANDEGRAD

- Utifrån fastighetsarea för nybyggda bostadshusigheter är 2000 m². Endast fastigheter som är större än 4000 m² får använtas för att skapa ytterligare bostadshusigheter.
- Omsett med som anges i bestämmelsen är: a) för huvudbyggnad upptar högst 10% av fastighetsarean samt att huvudbyggnad och komplementbyggnader sammanslås för upptar högst 13% av fastighetsarean.
- En enskild komplementbyggnad får vara max 40 m².
- a) Största byggnadsarea är 100 m² för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnader per fastighet.
- a) Största byggnadsarea är 125 m² för huvudbyggnad samt 50 m² för komplementbyggnader per fastighet.
- a) Största byggnadsarea är 150 m² för huvudbyggnad samt 60 m² för komplementbyggnader per fastighet.
- a) Största byggnadsarea är 200 m² för huvudbyggnad samt 60 m² för komplementbyggnader per fastighet.
- a) Största floras sammanslås byggnadsarea per fastighet.
- a) Största floras areal utgör respektive största byggnadsarea per stuga inom med stuga betecknat område.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggas.
- u Marken skall vara utbyggd för allmänna underjordiska ledningar.
- u Marken skall vara utbyggd för allmänna ledningar.
- u Marken skall vara utbyggd för utrust för anläggande fastigheter.
- u Marken skall vara utbyggd för gemensamhetsanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

Minst 30% av tomteareal skall vara av naturkaraktär. Bestämningen gäller ej område S-förskola.

Mark och vegetation

- natur Marken ska anordnas så att naturvärdena beaktas. Viltreservatet får inte undersöka gränsen för anläggningens avseende enligt 105 Skogsavtalslagen (SvL) och allmänna del 3 kap. 2 § i Skogsstyrelsens föreskrifter.
- mark Ytad med särskilt värde. Ytad för inte floras annat än av tekniska skäl eller skötselavseende.
- mark Färdvägar som får ej ändras. Schaktning för ej floras. Naturvärden ska bevaras. Anläggning eller bortföring av död ved får inte ske, med undantag för nedtagning av enskilda träd och tät skog av unga buskar. Åtgärder i vattenmiljö, såsom dämning eller rensering, får inte ske.
- parkering Parkering för floras
- stuga Stuga för turistbostäder
- uppsättning Uppställning av husbilar, husvagnar och till.

Utfart

- K Utfart från inte anordnas.

PLACERING: UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering (tillbyggnad och påbyggnad av befintlig bebyggelse)

Huvudbyggnad får inte placeras, byggnad eller påbyggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Komplementbyggnad får inte placeras, byggnad eller påbyggnad närmare tomtgräns än 2 meter.

Placering (ny bebyggelse)

Huvudbyggnad får inte placeras, byggnad eller påbyggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Komplementbyggnad får inte placeras, byggnad eller påbyggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Utförande

- Om huvudbyggnad får uppföras med högst en våning. Högst byggnadshöjd är 3,6 meter om inte annat anges.
- Om byggnadens längd överstiger 10 meter ska den uppdela i mindre delar. Detta kan lösas genom en fördjupning i fasad eller med en vind på huskroppen.
- Komplementbyggnad får uppföras med högst en våning. Högst byggnadshöjd 3,0 meter om inte annat anges.
- Högst tillåta taklutning är 38 grader om inte annat anges.
- Högst byggnadshöjd 1 meter.
- Högt en vind.
- Högt två våningar, därefter får vind inte inredas.

Inredningsbar vind för bostadsändamål får anordnas, dock ej kombinerat med utställningsvåning. Källare får anordnas.

Utseende

Byggnad skall ges huvud-, byggnadsform, takläggning och material så att områdets karaktär inte förändras.

Inom med g eller i betecknad fastighet skall eventuellt byggnad eller påbyggnad underordnas den ursprungliga byggnadskonsten i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Nybyggnader ska gestaltas med hänsyn till värdefulla karaktärsdrag inom miljön som angivits för karaktärsområdet i planbeskrivningen under rubriken kulturmiljö (sid 15).

Inom med E och N betecknat område utformas byggnader med sadeltak med tegelröda takpannor eller med papplämnad och med fasader av rödfärgad träpanel.

- F₁ Nybyggnader ska gestaltas med hänsyn till värdefulla karaktärsdrag inom miljön sadeltak eller brutat tak med traditionella material och traditionella färgval.
- F₂ Nybyggnader ska gestaltas med hänsyn till värdefulla karaktärsdrag inom miljön sadeltak eller brutat tak, tillämplig med sadeltak eller sadeltak panel. Öppningstak med sadeltak.
- F₃ Tak skall vara täckt med tegelröda takpannor eller svart takpanna. Fasader skall utformas med rödfärgad träpanel.

Varsamhet (byggnader och miljöer av allmänt kulturhistoriskt värde)

- k Undermåll och ändringar skall utföras varaktigt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. De karaktärsdrag som angivits för byggnaden i planbeskrivningen under rubriken kulturmiljö (sid 15) skall tas tillvara vid ändring. Utökad bygglovskravet gäller, se rubriken administrativa bestämmelser.
- k₁ Vid ändringar och byggnad skall områdets miljöutseende värden särskilt beaktas enligt planbeskrivningen under rubriken kulturmiljö (sid 15)

Skyddsbestämmelser (byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde)

- q Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL (2010:900). Byggnadens exteriör ska bevaras till utseende, material och detalj. De karaktärsdrag som angivits för byggnaden i planbeskrivningen under rubriken kulturmiljö (sid 15) skall tas tillvara vid ändring. Utökad bygglovskravet gäller, se rubriken administrativa bestämmelser. För interiören, se rubrik utvärdering.
- q₁ Byggnaden får inte ändras.

Byggnadsteknik

Dagvatten ska omhändrutas lokalt inom respektive fastighet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, eller från den dag dess tillämpning på ett område kan genomföras med stöd av iförordnande enligt PBL (1987:10) 13 kap 8 § andra stycket.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs i planområdet, med undantag för punktblädd bostadsmark inom 50 meter från strandlinjen samt mark angiven som NATUR (allmän plats) eller natur (kvartersmark) inom 100 meter från strandlinjen.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för tillbyggnad av särskilt värdefulla fast markerade med symbolen

Inom med g betecknade områden krävs bygglov enligt 8 kap 4 § för byggnad, påbyggnad, ändring av kultur-, fasadbeklädnad, takläggning, byte av ursprungliga byggnadsdetaljer såsom utömr och fönster eller ombyggnad där byggnadens yttre utseende på annat sätt. Byggnad krävs också för komplementbyggnad större än 15 kv m utöver föreskriven byggfot.

Inom med k betecknade områden krävs bygglov enligt 8 kap 4 § för vårdning ändring av kultur-, fasadbeklädnad, takläggning samt för byte av ursprungliga byggnadsdetaljer såsom utömr och fönster eller ombyggnad där byggnadens yttre utseende påverkas på annat sätt. Byggnad krävs också för komplementbyggnad större än 15 kv m utöver föreskriven byggfot inom 30 meter från huvudbyggnad.

Byggnad krävs inte för uppsättning av husbilar och husvagnar inom område betecknat uppsättning.

Upplysningar

- Fornlämningsområde, inom området krävs ytterligare arkivskyddade utredningar innan exploatering kan ske.
- Strandskyddslinje, 100 meter resp. 50 meter från stranden

De ändring och värden hos befintlig bebyggelse och yttre miljö som beskrivs i planbeskrivningen kommer att beaktas vid planering av bygglov.

Inom med g betecknade områden finns bevarade ursprungliga interiörer av kulturhistoriskt värde. Inredningsändringar kan vara bygglovskyddade.

En planansökan kommer att påföras bygglovsavgiften och tas ut vid bygglovs för nybyggnad, påbyggnad eller ändring med detaljplanen.



Kontaktuppgifter

Adress: Linköpings kommun,
Plankontoret, 581 81 Linköping
E-post: samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se
Telefon: 013-20 64 00
Hemsida: www.linkoping.se/detaljplanering
