

Samrådsmöte för detaljplan Roxenbaden

VÄLKOMNA!

2018-02-07 kl 18:00 – 20:00 och 20:00 – 22:00



Linköping
Där idéer blir verklighet

Närvarande tjänstemän och förtroendevalda

Tjänstemän från Linköpings kommun

Peter Tomtlund, Projektledare detaljplan/ Planarkitekt

Ricard Carlenius, Projektledare genomförande/ Exploateringsingenjör

Alexandru Babos, Stadsantikvarie

Peter Arnesson, Miljöskyddsinspektör

Pauline Green, Planarkitekt (skriver minnesanteckningar)

Tjänstemän från Tekniska Verken

Mats Johansson, Chef Ledningsnät VA

Lars Skoog, Projektsamordnare VA

Lennart Kedeborn, Kundtjänst VA

Pernilla Mattsson, Kundtjänst VA

Förtroendevalda

Ulf Lindh, Kommunfullmäktiges geografiska utskott Närråd Vreta Kloster (S)

Susanne Andersson, Kommunfullmäktiges geografiska utskott Närråd Vreta Kloster (M)

Kenneth Perdal, Kommunfullmäktiges geografiska utskott Närråd Vreta Kloster (direktvald medborgare)

Conny Delerud, Samhällsbyggnadsnämnden (S)

Petter Mattsson, Samhällsbyggnadsnämnden (MP)

Johan Bergstedt, Samhällsbyggnadsnämnden (MP)

Kvällens hålltider

Boende norr om länsvägen

18:00 – 19:00 Introduktion & presentation av planförslaget

19:00 – 19:30 Frågor & Svar

19:30 – 20:00 Fika och mingel (enskilda frågor)

Boende söder om länsvägen

20:00 – 20:10 Fika

20:10 – 21:10 Introduktion & presentation av planförslaget

21:10 – 21:40 Frågor & Svar

21:40 – 22:00 Mingel (enskilda frågor)



Linköping
Där idéer blir verklighet

Presentation av planförslaget - schema

	Talare	Representerar	Tid
Introduktion	Peter Tomtlund	Linköpings kommun	10 min
Miljölagstiftning/ kommunens VA- plan	Peter Arnesson	Linköpings kommun	7 min
VA Roxenbaden	Mats Johansson	Tekniska Verken	10 min
Detaljplan Roxenbaden	Peter Tomtlund	Linköpings kommun	5 min
Kulturmiljö i Roxenbaden	Alexandru Babos	Linköpings kommun	7 min
Detaljplan Roxenbaden (byggrätter)	Peter Tomtlund	Linköpings kommun	5 min
Genomförande av planförslaget	Ricard Carlenius	Linköpings kommun	10 min
Hur går vi vidare?	Peter Tomtlund	Linköpings kommun	5 min



Linköping
Där idéer blir verklighet

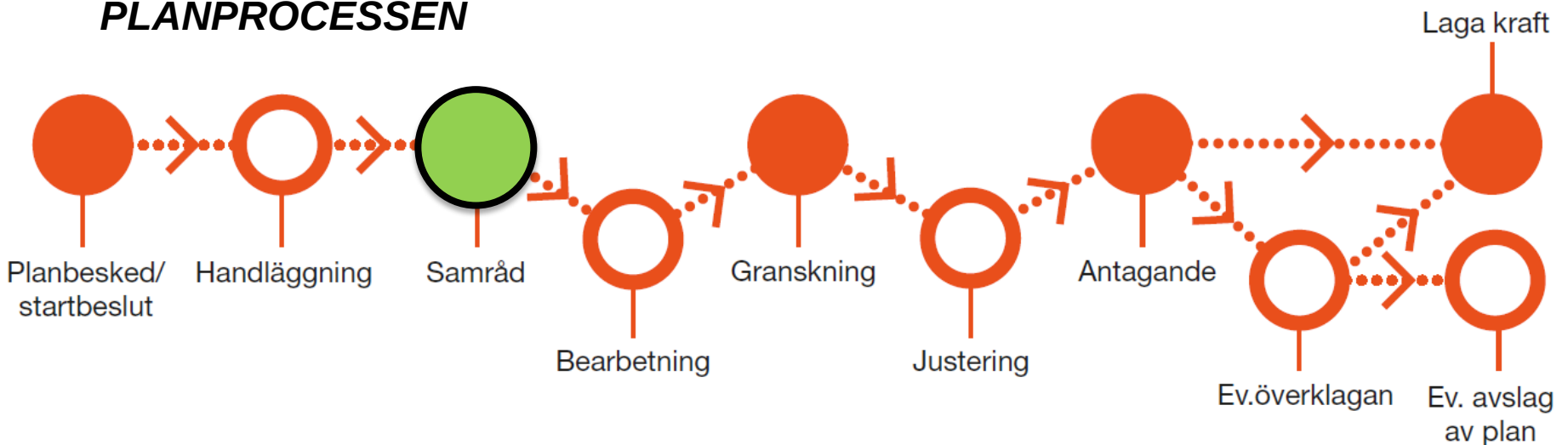
Bakgrund

2007 - 2008	Utredning av sjöledning, lokalt reningsverk och landleddning
April 2008	Beslut om att bebyggelseutvecklingen inom Roxenbaden, Sandvik och Bölnorp får prövas i en detaljplan. Inlämnande av Miljöansökan för sjöledning
Maj 2009	Beslut om programsamråd
Maj 2010	Beslut att ta fram en detaljplan för ROXENBADEN utifrån detaljplaneprogrammet och med hänsyn till de synpunkter som kommit in under samrådet.
Sep 2011	Plansamråd
Dec 2011	Planarbetet avbryts i väntan på beslut om vatten och avlopp
Jan 2012	Dom i mark- och miljödomstolen, sjöledningen godkänd
Aug 2012	Dom i mark- och miljööverdomstolen
Okt 2016	Planarbetet återupptas
Dec, 2017	Samrådshandlingarna för detaljplan klara
Jan 2018	Beslut i Samhällsbyggnadsnämnden om samråd för detaljplan
7 Feb 2018	Samrådsmötet

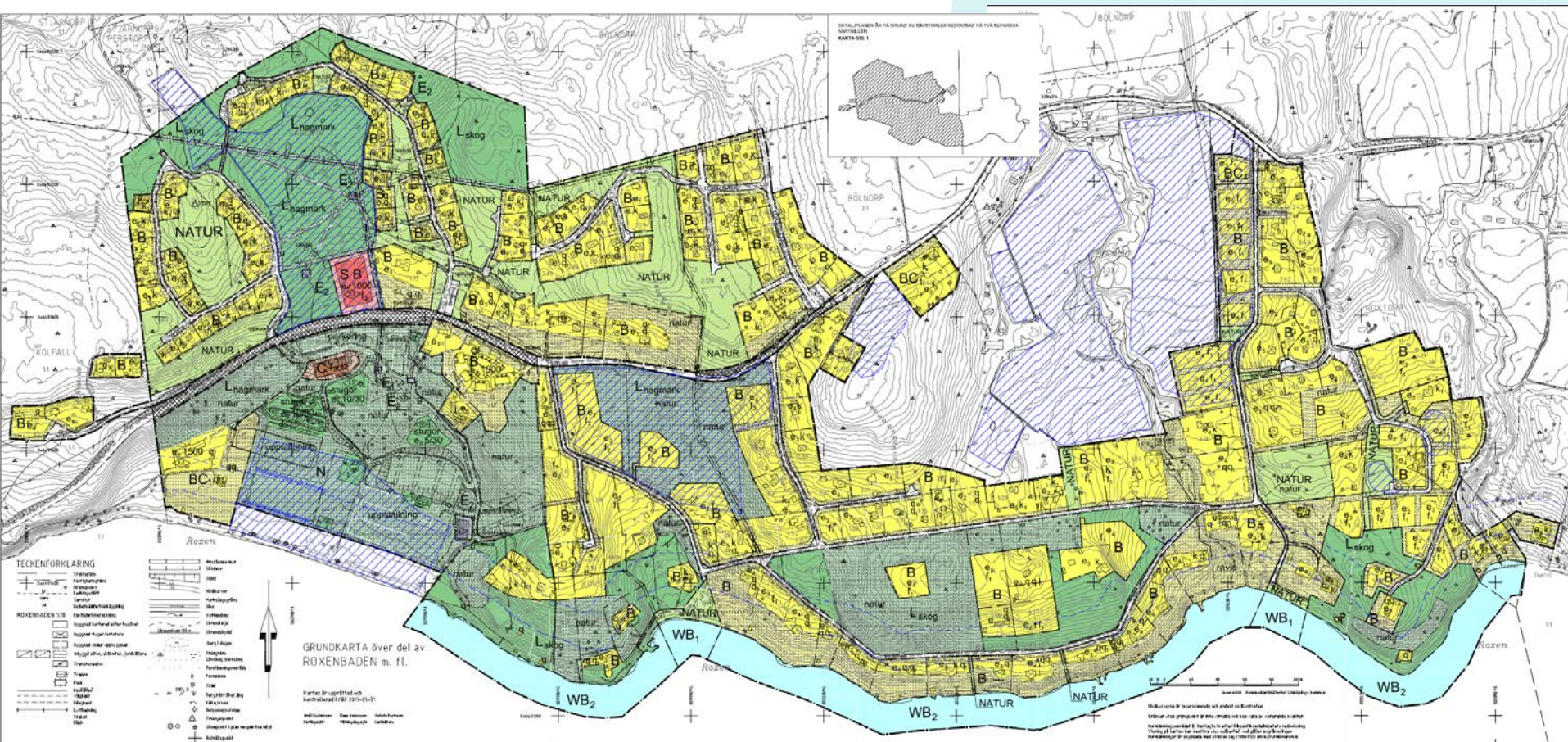
Vad är en detaljplan?

- Att ange tillåten mark- och vattenanvändning
- Att ange tillåten bebyggelse
- Ligger till grund för bygglov

PLANPROCESSEN



Detaljplan i Stjärnorp för Roxenbaden



Syfte med samrådet

- Att visa upp oss och visa projektets status
- Att få respons från sakägare, myndigheter och allmänhet
- Att ta ett steg närmare antagande
- Att informera enat (kommunen och tekniska verken)



Syfte med projektet

- Förbättra vattenkvaliteten i Roxen
- Att lösa VA-utbyggnaden i området på ett hållbart sätt
- Tillåta mer och större bebyggelse
- Bevara områdeskaraktären



Peter Arnesson



Linköping
Där idéer blir verklighet

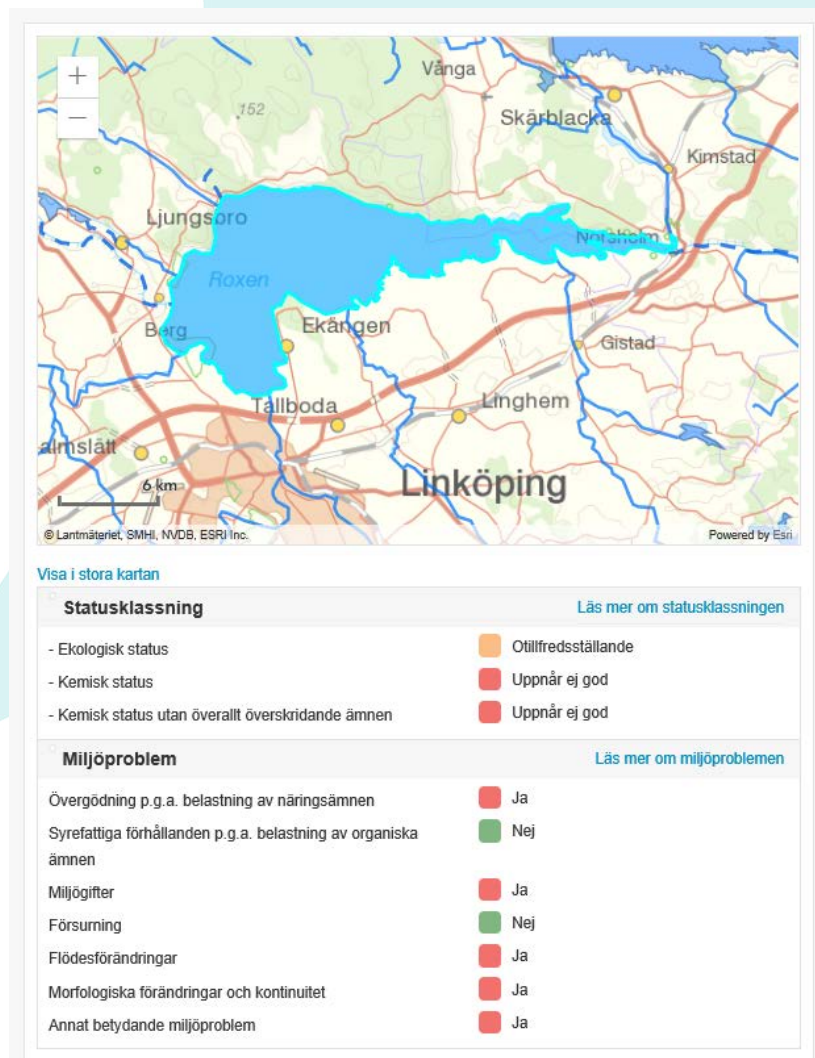
Vatten och avlopp i omvandlingsområden

- Omvandlingsområde = Allt fler hus nyttjas för permanent boende eller fritidshus året om.
- Vid prövning av enskilda avlopp måste alltid hänsyn tas till vad konsekvensen blir vid generell tillståndsgivning av sökt åtgärd inom hela området. Dvs om alla får tillstånd till detta, är det bra för miljön/hälsa?
- Roxenbaden är så pass stor bebyggelsegrupp att det inte är långsiktigt hållbart med enskilda avlopp och enskilda vattentäkter på varje tomt/fastighet.
- Det finns hälsoskäl och miljöskäl för att få till en samlad gemensam VA-lösning.



Ramdirektivet för vatten

- Nytt åtgärdsprogram antaget december 2016.
- Gäller 2016-2021
- Finns flera viktiga punkter med bäring på områden typ Roxenbaden, exempelvis
 - **Åtgärd 6.** Kommuner ska genomföra översikts- och detaljplanering samt prövning enligt plan- och bygglagen så att den bidrar till att MKN för vatten ska kunna följas.



Linköping
Där idéer blir verklighet

VA-plan för Linköpings kommun

- I samband med framtagande av ÖP för landsbygden togs en VA-plan fram
- Fokus på bebyggelsegrupper som idag helt saknar allmänt VA, men borde ha.
- 9 st bebyggelsegrupper
- Roxenbaden den största bebyggelsegruppen och den som är högst prioriterad.
- Övriga; Sätra fyra, Fjälla, Unön mfl.
- Samtliga bebyggelsegrupper är prioriterade och tidsatta



Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster LAV

- Reglerar Kn skyldigheter och rättigheter, men även fastighetsägarnas rättigheter och skyldigheter
- Dvs, var och när måste kommunen bygga ut allmänt VA (Spillvatten, Dricksvatten och Dagvatten)
- Miljöskäl eller hälsoskäl och det behöver lösas i ett större sammanhang.
- Praxis; 20-30 hus som ligger hyfsat tätt då är rekvisiten uppfyllda.
- LAV är svart/vit, på/av!



Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster LAV

- Kommunen beslutar om området som ska omfattas, det så kallade *Verksamhetsområdet*
- VA-utbyggnaden ska vara självfinansierande
- Alla som ligger inom Verksamhetsområdet är skyldiga att betala anslutningsavgiften
- Om man har en enskild anläggning kan man söka ersättning för den. Det är respektive fastighetsägare som själv får föra sin talan mot VA-huvudmannen.
- OBS! Måste vara en anläggning som är legalt tillkommen. Praxis visar på snabb avskrivningstid, 10 år.



Mats Johansson



Linköping
Där idéer blir verklighet

Tekniska verken

Deltagare

Mats Johansson, chef ledningsnät
vatten&avlopp

Lars Skoog, projektsamordnare VA

Lennart Kedeborn, VA-ingenjör,
Vatten Kund

Pernilla Mattsson, VA-rådgivare,
Vatten Kund

Avgifter

Beslut om att anslutningsavgifter tas ut enligt normaltaxa. Ingen särtaxa. Står fel text i samrådshandlingen på sidan 40.

Anläggningsavgift för vatten- och spillvatten i 2018 års taxa för villafastighet är **112 915** kr inkl moms.

När detaljplanen vunnit laga kraft, ledningar byggts ut, verksamhetsområde beslutats och förbindelsepunkt upprättats för fastighet kommer anslutningsavgift att debiteras enligt då gällande taxa.

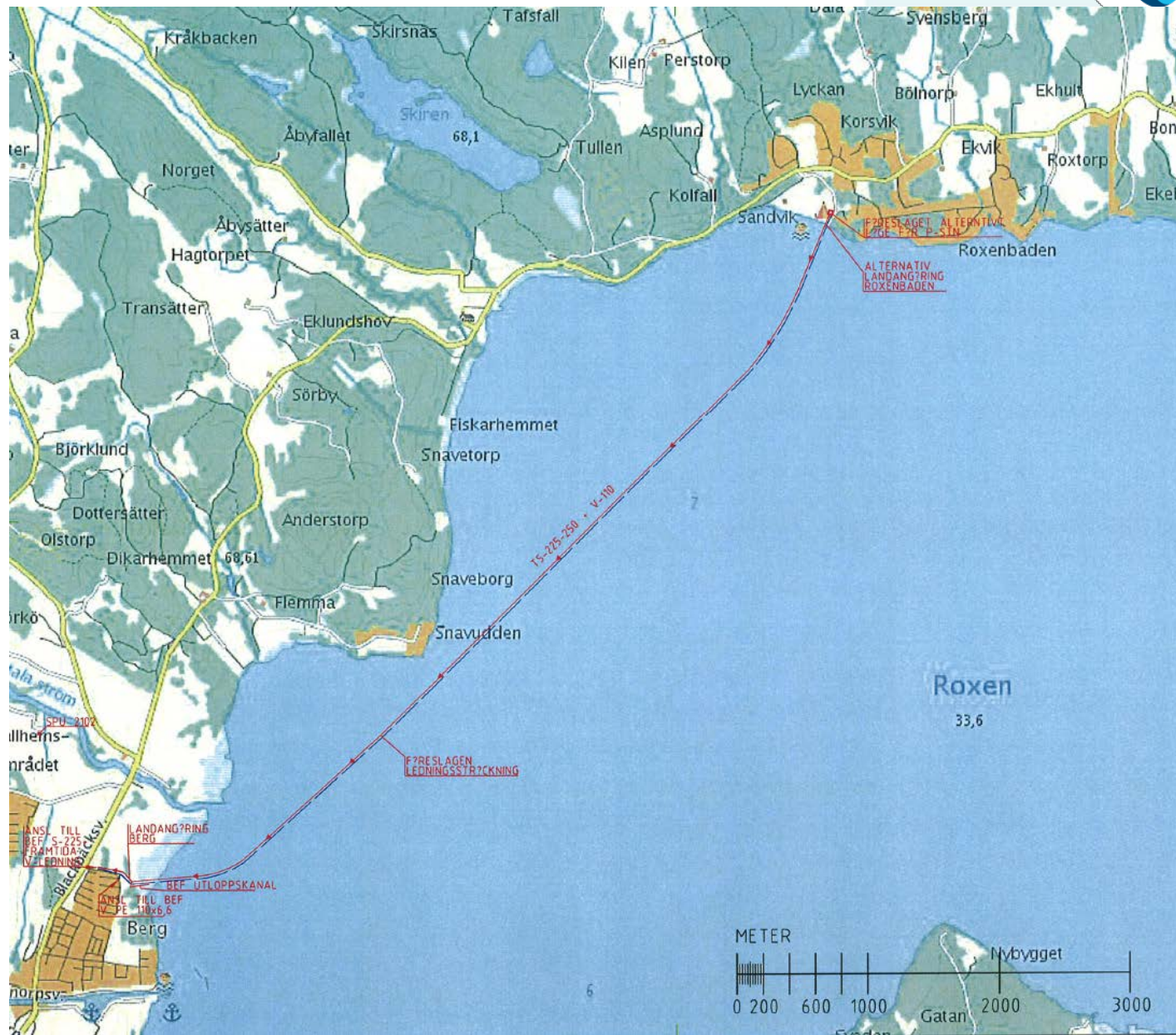
Bakgrund

VA-utredningar i samband med tidigare planarbete

Landat i beslut om teknisk lösning
Förbindelseledningar, sjöledningar,
till Berg från Sandvik.

Både vatten och avlopp byggs ut.

Tillstånd från Mark- och
miljödomstolen har erhållits och
gäller till 2021.



Teknisk lösning

I Sandvik blir det en spillvattenpumpstation som pumpar avlopp till Berg.

Byggs även en tryckstegringsstation och reservoar i Sandvik för vatten.

Inom Roxenbaden byggs ett tryckavloppssystem samt vattenledningsnät ut.

För samtliga fastigheter upprättas en förbindelsepunkt (anslutningspunkt)



LTA-system

Lätt Tryckavloppssystem

Trycksatt avloppssystem som kräver en enskild pumpstation för varje fastighet.

Pumpenhet tillhandahålls och ägs av Tekniska verken

Fastighetsägaren ansvarar för grävning och installation av pumpenheten samt elanslutning och elförbrukning (cirka 200 kr/år)

Tidplan

VA-utbyggnad påbörjas när detaljplan vunnit laga kraft
Förbindelseledningarna byggs ut först.

Etappvis utbyggnad inom Roxenbaden under cirka 3 år.

Ytterligare informationsmöten om utbyggnaden av va-ledningarna kommer att hållas i samband att projekteringsarbetena påbörjas

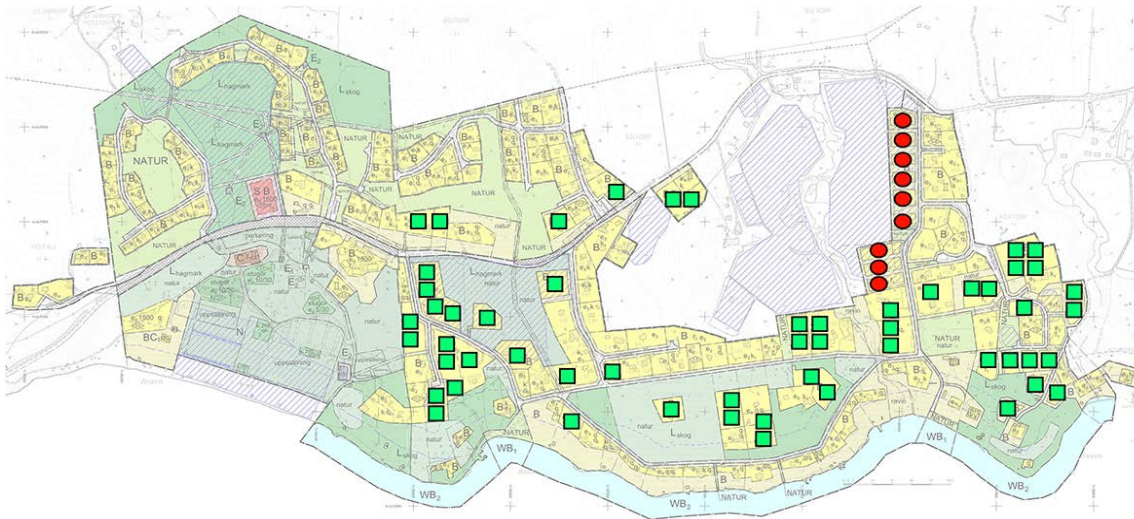
Peter Tomtlund



Linköping
Där idéer blir verklighet

Planförslaget – en översikt

- Ca 170 befintliga bostäder. Samtliga får större formell bygg rätt
- Möjlighet till exploatering av ca 60 nya tomter varav 9 på kommunägd mark
- Nya tomter minst 2000 m²
- Permanentsgrad idag: Ca 20%.
- Uppskattad permanentningsgrad 2035: Ca 50%



Linköping
Där idéer blir verklighet

Allmänna principer för planläggning

- Skapa förutsättningar för permanentboende VS bevara områdeskaraktären
- Skydda kulturmiljön
- Rättvisa och skäliga byggrätter
- Säkra allmänhetens tillträde till viktiga områden
- Stödja campingen
- Tänka långsiktigt – planen ska hålla i 50 år eller mer!



Alexandru Babos



Linköping
Där idéer blir verklighet

Kulturmiljö

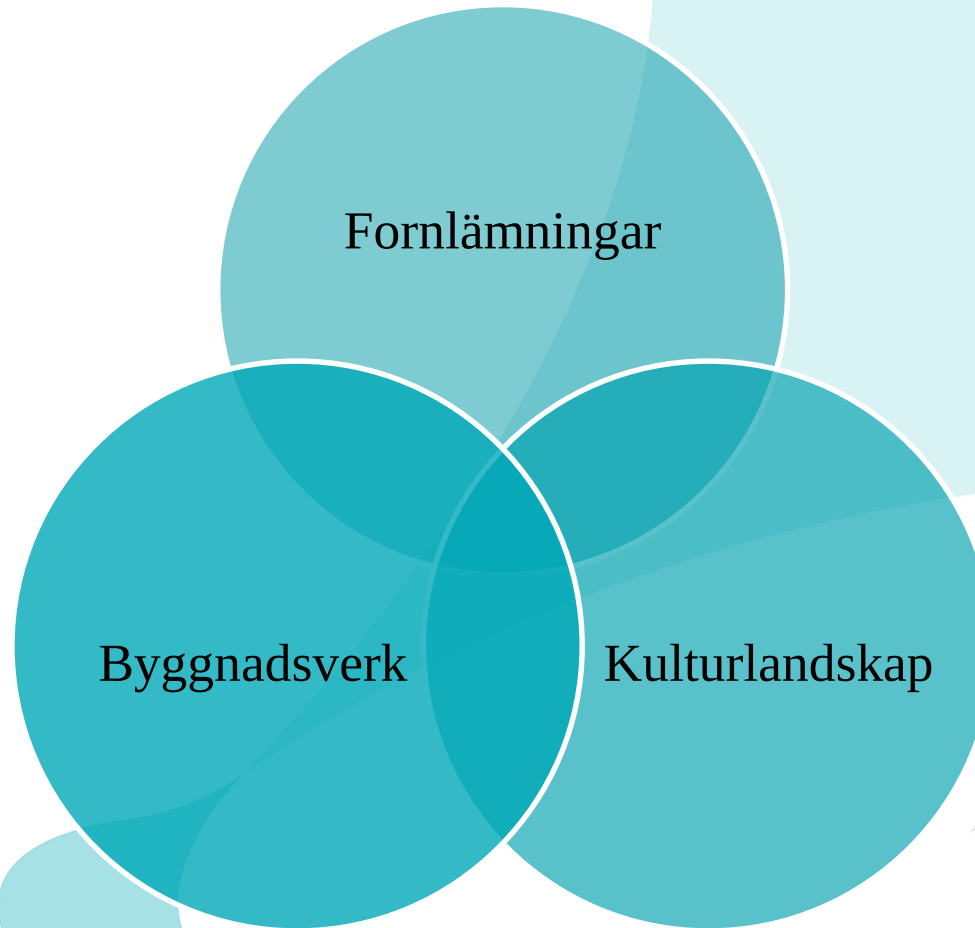
en definition

Kulturmiljö betecknar den miljö som påverkats och formats av mänsklig aktivitet och som därigenom berättar om människors liv. (källa: RAÄ)



Linköping
Där idéer blir verklighet

Fokus inom kulturmiljöarbete



Linköping
Där idéer blir verklighet

Kulturmiljöutredningar

- 2009: Historik, värdering och urval
- 2017: Landskapsvärdering och värdebärande beskrivningar på fastighetsnivå. Aktualisering.

Kulturhistorisk utredning
Anna Lindqvist 2009

Sommarvillan – ett värdefullt kulturarv



Roxenbaden
Stjärnorps socken
Linköpings kommun
Östergötlands län

ÖSTERGÖTLANDS LÄNSMUSEUM

Raoul Wallenbergs plats • Box 232 • 581 02 Linköping • Tel 013-23 03 00 • Fax 013-14 05 62
info@ostergotlandslansmuseum.se • www.ostergotlandslansmuseum.se



KULTURMILJÖUNDERLAG FÖR ROXENBADEN, LINKÖPING
LANDSKAPSKARAKTÄRSANALYS OCH FÖRSLAG TILL OMRÅDESBESTÄMMELSER

2014-04-11



Skyddsbestämmelser i detaljplan för Roxenbaden

- q förvanskningförbud
- q1 rivningsskydd
- k varsamshetskrav
- k1 miljövärde
- f1 hänsynskrav, gäller nya tomter



Rivningsskydd



Carl Mörnér's hus, 1747

r/q_1

- Byggnaden får inte rivas
- Byggnaden ska bevaras
- Särskilt värdefull byggnad
- Kräver komplettering med skyddsbestämmelser
- Underhållsskyldighet
- Rivning kan vägras av kulturhistoriska skäl även utan att det finns rivningsförbud i plan (PBL 9:34)
- Rätt till ersättning
- Anmälningsskyldighet utanför plan, rivning går då ej att stoppa med stöd av PBL



Linköping
Där idéer blir verklighet

Förvanskningförbud



q

- **PBL 8:13 gäller särskilt värdefull kulturmiljö**
- *PBL 8:14 anpassad underhållsplikt*
- *PBF 6:5 anmälningspliktigt underhåll*
- *"Ska"*
- *gäller oavsett lovplikt eller inte*
- *både interiört och exteriört*
- En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. (PBL)
- Gäller även bebyggelseområden



Linköping
Där idéer blir verklighet

varsamhetskrav



Gamla brandstationen 1915

k

- **PBL 8:17 gäller alla**
- "bör"
- *gäller oavsett om plan finns eller lovplikt*
- *gäller alla ändringar, oberoende ålder*
- skyddar positiva karaktärsdrag, t ex: exteriör, interiör, material, proportioner, färg
- tillvaratar bevarandesvärda egenskaper, t ex: tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden

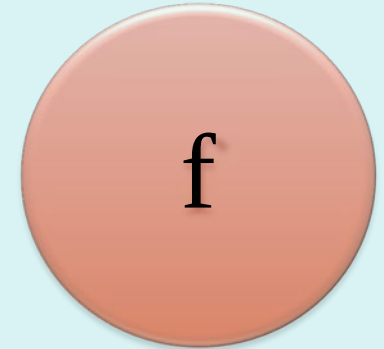


Linköping
Där idéer blir verklighet

hänsynsbestämmelse



Gamla folkskoleseminariet 1869 och kontorsbyggnad 2002



- *Baseras på PBL 4:16*
- *Tilldelas ny bebyggelse som ska anpassas till befintligt*
- bestämmer utseende och utförande, t ex fasadmateriäl, taktäckning, färgsättning



Linköping
Där idéer blir verklighet

Rätt till ekonomisk ersättning pga q-bestämmelser

- Skydd av byggnader ger rätt till ersättning i två år efter detaljplanantagande om restriktioner för bevarande införs i detaljplan, dvs rivningsskydd (q1) och förvanskningsförbud (q), om dessa medför värdeminskning på fastighet.
- Linköpings kommun gör bedömningen att fastigheterna kommer öka i värde efter antagande av detaljplan, och då blir ersättning inte aktuell.



Peter Tomtlund



Linköping
Där idéer blir verklighet

Principer för tilldelning av byggrätter

- Klassificering av alla byggnader i 5 grupper.
 1. 100 + 30 m²
 2. 125 + 50 m²
 3. 150 + 60 m²
 4. 200 + 60 m²
 5. X m² (ingen utökning av huvudbyggnaden) – gäller hus som idag är > 200 m²
- Ju större tomt – desto större byggrätt
- Ju större avstånd till grannar – desto större byggrätt
- Undvika stora skillnader i byggrätt mellan två grannar
- Alla nya tomter i grupp 2-4.



Ricard Carlenius



Linköping
Där idéer blir verklighet

Allmän plats – Huvudmannaskap

"Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park." (Boverket)

Huvudmannaskap för allmänna platser kan vara allmänt eller enskilt

Allmänt huvudmannaskap = Kommunen ansvarar för allmänna platser inom planområdet.

Enskilt huvudmannaskap = "Någon annan" än kommunen ansvarar för allmänna platser inom planområdet.



Linköping
Där idéer blir verklighet

Roxenbaden – Kommunen avser att besluta om enskilt huvudmannaskap

- *"På platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls." (Boverket)*
- Ansvaret för de allmänna platserna åvilar fastighetsägarna inom planområdet gemensamt. Oftast inrättas en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.
- Kommunen kan med stöd av Plan och bygglagen (4 kap 33 §) bestämma hur de allmänna platserna ska användas och utformas. Detta sker genom användningsbestämmelser respektive egenskapsbestämmelser i detaljplan.

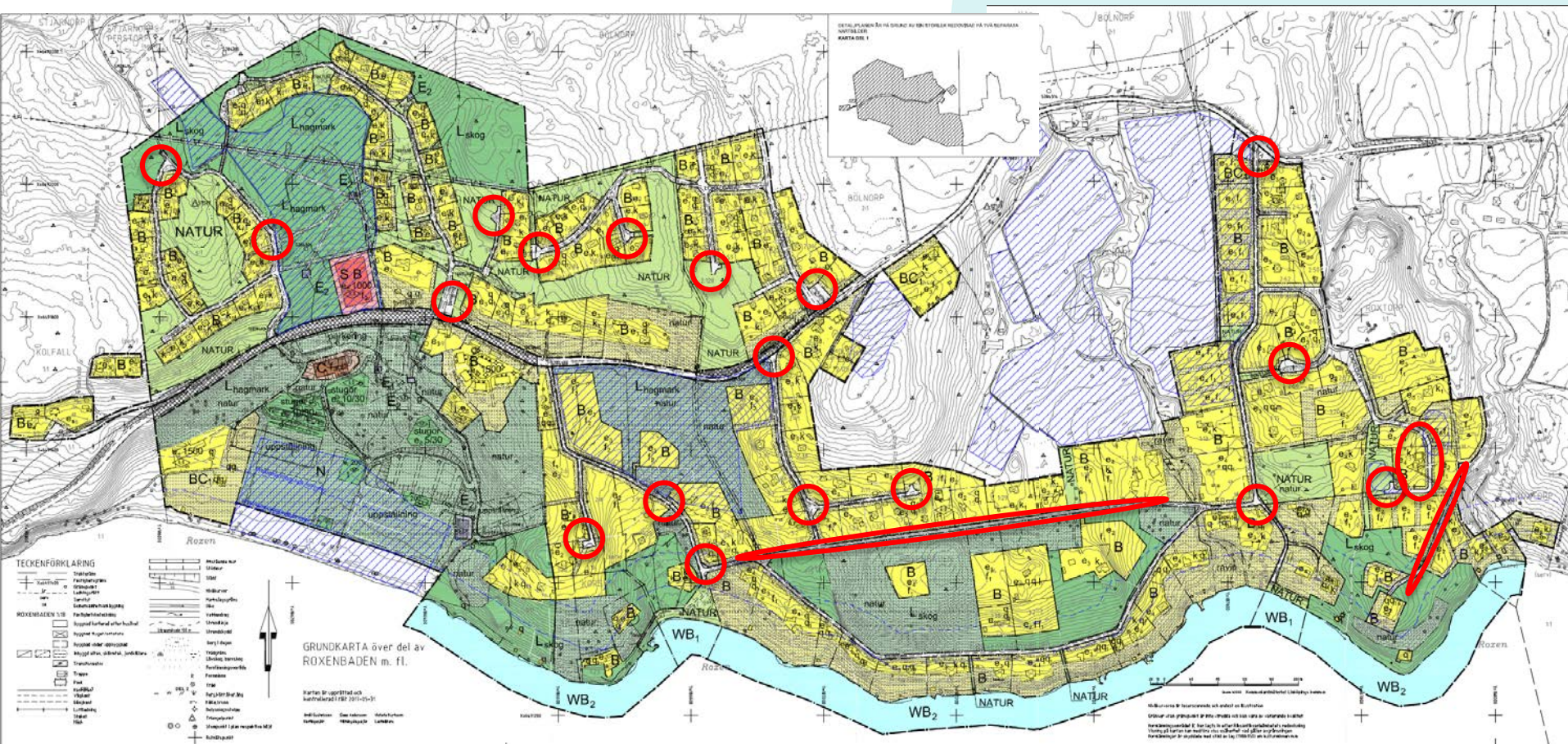


Genomförande av detaljplanens allmänna platser

- Krav på att de allmänna platserna är utbyggda innan reglerna om utökade byggrätter kommer att börja tillämpas.
- Kommunen kommer att definiera i planbeskrivningen vad som behöver vara gjort för att de allmänna platserna ska anses vara utbyggda:
 - **Vägar:** breddas på angivna ställen, större vändplatser på angivna ställe, mötesplatser på vissa ställen. Krav på bärighet (sopbil, räddningstjänst).
 - **Naturområden:** Inlösen/ianspråktagande av allmän platsmark. Kan ske genom förrättning hos lantmäteriet enligt anläggningslagen.

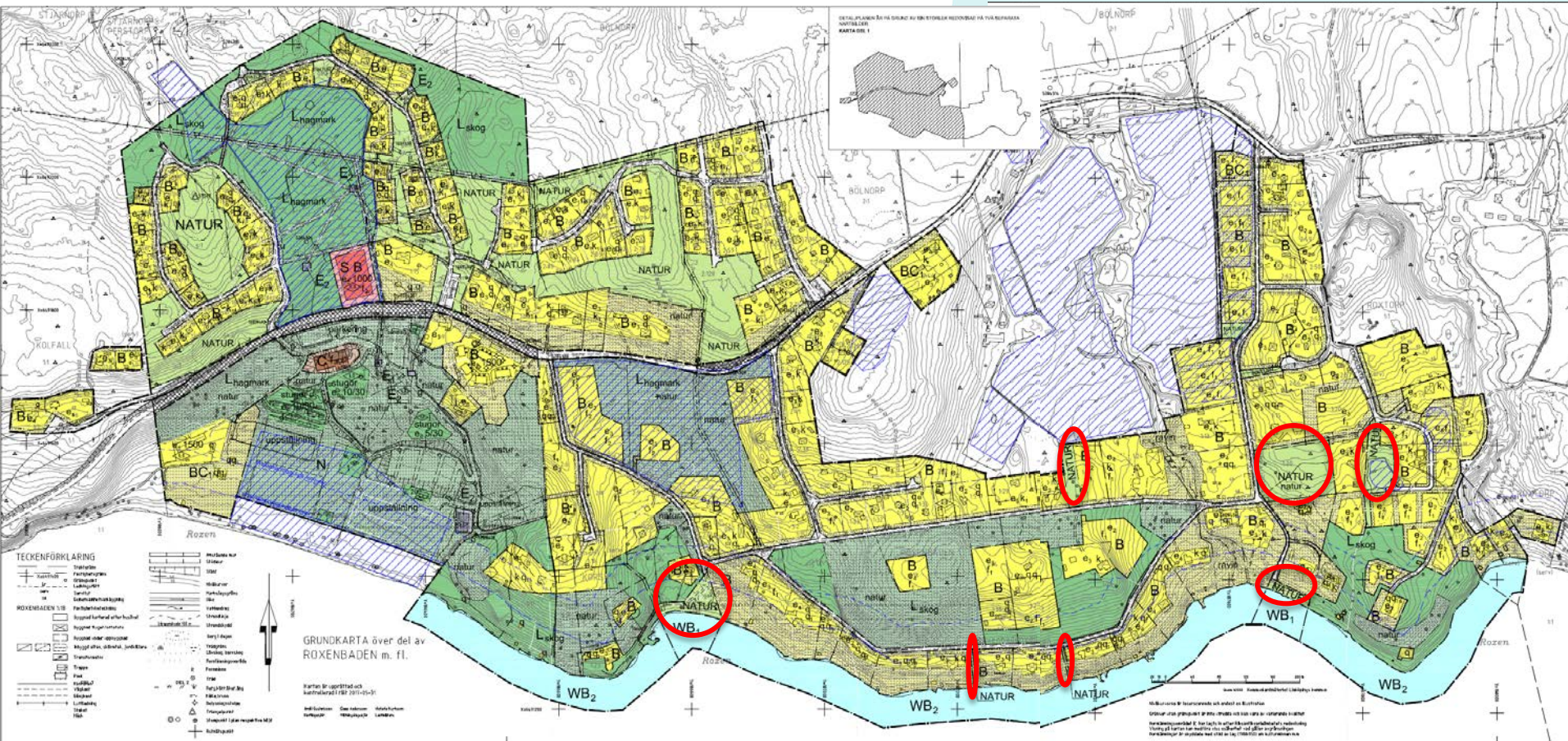


- **Vägar:** breddas på angivna ställen, större vändplatser på angivna ställe, mötesplatser på vissa ställen. Krav på bärighet och bredd (sopbil, räddningstjänst).



Linköping
Där idéer blir verklighet

- **Naturområden:** Inlösen/ianspråktagande av allmän platsmark. Kan ske genom förrättning hos lantmäteriet enligt anläggningslagen.



Linköping
Där idéer blir verklighet

Utbyggnad av allmänna platser

- För att underlätta genomförandet av detaljplanen har kommunen i planbeskrivningen föreslagit att de befintliga samfällighetsföreningarna slås ihop till en.
- Det är dock endast samfällighetsföreningarna själva som kan ta sådana beslut.
- En samfällighetsförening kan förvalta en eller flera gemensamhetsanläggningar.
- Efter ansökan hos lantmäteriet genomförs förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149). Det kan innebära att gemensamhetsanläggningarna inom planområdet omprövas.
- Gemensamhetsanläggningarnas områden kan förändras och fastigheternas andelstal kan ändras.



Utbyggnad av allmänna platser

- Den enskilde huvudmannen (samfällighetsföreningen) bör ta ställning till vilka åtgärder som krävs för att de allmänna platserna ska kunna byggas ut.
- Det är den enskilde huvudmannan (samfällighetsföreningen) som beställer och betalar de arbeten som krävs.
- En samfällighetsförening kan debitera ut sina kostnader på deltagande fastigheter enligt den av samfällighetsföreningen fastställda debiteringslängden.
- Viktigt att samfällighetsföreningen på ett tidigt stadie samarbetar med Tekniska verken vad det gäller utbyggnad av vägar!



Vad händer om de allmänna platserna inte byggs ut?

- De utökade byggrätterna inom planområdet får inte utnyttjas. Bygglov kommer att beviljas enligt vad som gällde innan den nya detaljplanen fanns, fram tills det att de allmänna platserna är färdigbyggda.
- Kommunen har under vissa omständigheter möjlighet att göra en ansökan hos lantmäteriet om att gemensamhetsanläggningarna inom området ska omprövas. Det kan tvinga fram förutsättningarna för samfällighetsföreningen att kunna bygga ut de allmänna platserna. Själva arbetena sköts dock av samfällighetsföreningen på egen hand.



Peter Tomtlund



Linköping
Där idéer blir verklighet

Hur går vi vidare?

Mars 2018	Samrådstiden går ut
Sep 2018	Granskning av planförslaget "ett andra samråd"*
Dec 2018	Antagande av detaljplanen
2019	Detaljplanen kan vinna laga kraft**

* Vid granskningen ska planförslaget vara i princip färdigt

** Inom 3 veckor om ej överklagat. Inom 9-12 månader om överklagat.



Linköping
Där idéer blir verklighet

Kontakt

Privatpersoner

Peter Tomtlund

peter.tomtlund@linkoping.se

Samfällighetsföreningar

Ricard Carlenius

ricard.carlenius@linkoping.se

Vatten och avlopp

Lars Skoog

lars.skoog@tekniskaverken.se

Skriftliga synpunkter

Märk synpunkterna med "Detaljplan
Roxenbaden" och skicka dem till:

Linköpings kommun,
Samhällsbyggnadsnämndens diarium
Plankontoret, 581 81 Linköping

Eller med E-post till:

samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se

Du kan också lämna dina synpunkter på
kommunens hemsida
www.linkoping.se/detaljplan

Samrådstid: 25 januari – 7 mars



Linköping
Där idéer blir verklighet