



Detaljplan i Stjärnorps för Roxenbaden (detaljplan för del av Bölnorp, Kolfall, Korsvik, Roxenbaden, Roxtorp och Sandvik i Stjärnorps församling) – beslut att avsluta planarbetet

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Arbetet med framtagande av detaljplan för Roxenbaden m.fl i Stjärnorps avslutas.
2. Upparbetade plankostnader tillåts belasta exploateringsbudgeten.
3. Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att initiera arbetet med att skapa verksamhetsområde för vatten och avlopp för aktuellt område (Stjärnorps/Roxenbaden, för del av Bölnorp, Kolfall, Korsvik, Roxenbaden, Roxtorp och Sandvik i Stjärnorps församling)

Ärende

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i december 2019 att anta detaljplanen för Roxenbaden m.fl. Beslutet överklagades av ett större antal fastighetsägare till mark- och miljödomstolen i Växjö. Domstolen meddelade i juni sitt beslut att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Då kommunen ansåg att mark- och miljödomstolens domslut var felaktigt överklagade kommunen mark- och miljödomstolens beslut till mark- och miljööverdomstolen (Svea hovrätt). I december 2021 meddelade domstolen att prövningstillstånd inte beviljats, vilket innebär att mark- och miljödomstolens beslut att upphäva kommunens beslut vann laga kraft 21 december 2021. Beslutet medför att befintliga detaljplaner fortsätter att gälla samt att områden som saknar detaljplan fortsatt ligger utom detaljplan.

Ett av flera skäl till att mark- och miljödomstolen upphävde beslutet att anta detaljplanen är att kommunen valt att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän plats inom planområdet. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det är naturligt att befintliga vägföreningar och samfällighetsföreningar fortsätter att förvalta allmän plats, som de gör idag. Förvaltningen bedömer även att föreningarna ska genomföra den upprustning av gatorna till bredder och bärighet som krävs, så att de uppfyller de krav som renhållningsfordon och räddningstjänst ställer på gator i ett område med ett större antal fastigheter varav en andel permanentboende.

Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen har analyserat hur kommunen ska agera efter att beslutet att anta detaljplanen upphävts. Flera av de synpunkter som domstolen hade på den nu upphävda detaljplanen skulle helt eller delvis kunna tillmötesgåas om detaljplanen justeras och den demokratiska processen, planprocessen med samråd, granskning och antagande, görs om. Arbetet bedöms dock vara omfattande och utgången osäker, då kommunen fortsatt har riktlinjer och förhållningsätt i relation till exempelvis vägbredder, kulturmiljö och strandskydd att fortsatt följa. Ändring till kommunalt huvudmannaskap för aktuellt planområde bedöms av Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen som icke möjligt att genomföra. Förvaltningen föreslår därför att arbetet med detaljplanen avslutas.

På initiativ från samfällighetsförening/vägförening/fastighetsägare skulle en eller flera detaljplaner som omfattar delområden med liknande förhållanden kunna påbörjas (efter lämplighetsprövning i planbesked). Planstart skulle i så fall behöva villkoras av att planavtal/ramavtal upprättas som skrivs under av samtliga fastighetsägare inom aktuellt område samt den samfällighetsförening som förvaltar gator inom området. Avtal skulle behöva reglera bl.a. att sökande bekostar planprövningen.

Beslutsunderlag:

Utlåtande Tekniska verken avslut detaljplan
Detaljplan Roxenbaden - planbeskrivning, antagande
Detaljplan Roxenbaden - plankarta del 1, antagande
Detaljplan Roxenbaden - plankarta del 2, antagande

Bilagor:

Mark-och miljödomstolens dom
Tjänsteskrivelse inför antagande av detaljplan
Utlåtande inför antagande
Tjänsteskrivelse bemötande av överklagande vid mark- och miljödomstolen i Växjö
Yttrande över överklagande vid mark- och miljödomstolen i Växjö
Advokatfirma Söderstjärns skrivelse till mark-och miljööverdomstolen

Bakgrund

Arbetet med att ta fram en detaljplan för Roxenbaden påbörjades 2010 efter att ett planprogram tagits fram. Under september 2011 pågick samråd över planförslaget. I december 2011 beslutades det att planarbetet skulle läggas på is i avvaktan på ställningstagande hur vatten- och avloppsfrågan skulle lösas för Roxenbaden. Efter utredning beslutade kommunen att hela Roxenbaden ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en sjöledning från Berg. Sedan mark- och miljödomstolen givit kommunen rätt att lägga sjöledning på Roxens botten återupptogs planarbete år 2016. Arbetet mynnade ut i det förslag till detaljplan som antogs av samhällsbyggnadsnämnden i december 2019.

Beslutet överklagades av ett större antal fastighetsägare till mark- och miljödomstolen i Växjö. Domstolen meddelade i juni 2020 sitt beslut att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Då kommunen ansåg att mark- och miljödomstolens domslut var felaktigt överklagade kommunen mark- och miljödomstolens beslut till mark- och miljööverdomstolen (Svea hovrätt). I december 2021 meddelade domstolen att prövningstillstånd inte beviljas vilket innebär att mark- och miljödomstolens beslut att upphäva kommunens beslut vann laga kraft 21 december 2021.

Beslutet medför att befintliga detaljplaner fortsätter att gälla samt att områden som saknar detaljplan fortsatt ligger utom detaljplan.

Fastighetsägarnas huvudsakliga skäl för att överklaga detaljplanen gäller huvudsakligen tre ställningstaganden som kommunen gjort.

- Fastighetsägarna anser att gatorna bör vara kommunala. Kommunen har valt att inte vara huvudman för gator och naturmark (allmän plats) inom planområdet (se motivering nedan). Kommunen anser att det finns särskilda skäl för att frångå normalfallet att kommunen ska vara huvudman för allmän plats.
- Fastighetsägarna anser att gatorna ej behöver breddas. Kommunen kräver att gatorna förbättras avseende uppbyggnad och bredd för att bygglov ska kunna erhållas. Kravet motiveras genom att ett ökat antal bebyggda fastighet med fler som bor permanent ställer krav på att renhållningsfordon och räddningstjänst ska kunna komma fram på ett säkert sätt. Trafiksäkerheten förbättras även.
- En del fastighetsägare motsätter sig fler byggrätter. Kommunen har valt att möjliggöra för ett större antal nya byggrätter,

Utöver ovanstående framförs även synpunkter avseende begränsningar på grund av strandskydd, skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, förmodat höga kostnader för ombyggnad gator m.m. (se vidare bilaga tjänsteskrivelse inför antagande av detaljplan samt bilaga utlåtande inför antagande).

Domstolsbehandling

Efter att fastighetsägarna överklagat kommunens beslut att anta detaljplanen till mark- och miljödomstolen fick kommunen ta del av överklagandena och tillfälle att yttra sig. Samhällsbyggnadsnämnden godkände förvaltningens förslag till yttrande i oktober månad 2020 (se vidare bilaga tjänsteskrivelse bemötande av överklagande vid Mark- och miljödomstol).

Enligt domslut från mark- och miljödomstolen ansåg domstolen att det fanns skäl att upphäva detaljplanen på grund av brister inom nedanstående områden som enligt domstolen, var och en för sig skulle räcka för ett upphävande:

- Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. De föreslagna breddningarna av gator kritiserar dock inte.
- Ändring som gjorts på plankartan mellan utställning och antagande är av den betydelse för sakägare att ny utställning borde skett.
- Vid kommunens avvägning om strandskyddets hantering saknas redovisning av avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Det är inte heller redovisat vilken bebyggelse som fanns inom strandskyddsområde innan 1975 då lag om strandskydd infördes.
- Felaktigheter i plankarta och beskrivning som gör att tydligheten brister

Då kommunen ansåg att mark- och miljödomstolens domslut var felaktigt överklagade kommunen mark- och miljödomstolens beslut till mark- och miljööverdomstolen (Svea hovrätt) med förhoppning att få prövningstillstånd och senare dom som innebar upphävande av mark- och miljödomstolens dom eller åtminstone ändring av den del av domen som avser huvudmannskapet (se bilaga skrivelse till mark och miljööverdomstolen). I december 2021 meddelade mark- och överdomstolen att prövningstillstånd inte beviljats.

Prövningstillstånd ska ges om domstolen anser att något av följande fall föreligger:

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge de andra domstolar vägledning i rättstillämpningen
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Huvudmannaskap

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 4 § och 6 kap. 26 § ÄPBL är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom områden med detaljplan om det inte finns *särskilda skäl* till annat. Kommunen har ansett att det avseende Roxenbaden finns särskilda skäl för att enskilt huvudmannaskap ska kunna väljas.

I yttrandet till mark- och miljödomstolen redovisar kommunen sina skäl till att enskilt huvudmannaskap valts. Nedan anges de viktigaste i punktform. (Hela texten finns att läsa i bilaga tjänsteskrivelse bemötande av överklagande vid Mark- och miljödomstol).

- 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.
- Planområdet Roxenbaden omfattar idag ca 170 bebyggda bostadsfastigheter, varav ca 50 permanentbostäder, samt ca 20 obebyggda fastigheter. Planen innehåller möjlighet till nyexploatering med ca 60 nya enbostadshus. Området kommer dock alltså ha en karaktär av en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse, vilket talar för enskilt huvudmannaskap även fortsättningsvis.
- Området har tidigare i huvudsak omfattats av byggnadsplaner med enskilt huvudmannaskap. Av förarbeten (5 kap. 4 § och 6 kap. 26 § ÄPBL) framgår att ansvaret för gatu- och väghållningen inom planområdet i allt väsentligt ska fördelas enligt samma principer som tidigare, vilket innebär att kommunen ska kunna avsäga sig huvudmannaskapet i sådana områden där man tidigare använde byggnadsplan, t.ex. inom områden med fritidshusbebyggelse.
- Planområdet är beläget ca 20 km från Linköpings tätort. Vägar inom och i anslutning till planområdet har idag enskild förvaltning. Båda delarna talar för enskilt huvudmannaskap.

I mark- och miljödomstolens dom motiverar domstolen att det inte finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap på följande sätt. ”I praxis har frågan om särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap föreligger beaktats omständigheter såsom avstånd till tätorten, områdets karaktär, befintliga förhållanden i fråga om vägskötsel, förekomst av kommunalt bedrivna anläggningar och de boendes uppfattning i fråga om huvudmannaskap”.

Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att de skäl som kommunen åberopat, vid en sammanvägd bedömning, inte utgör godtagbara skäl för att göra avsteg från huvudregeln att det är kommunen som har ansvaret för allmän platsmark.

Då mark- och miljööverdomstolen inte gav kommunen prövningstillstånd, så blev det ingen prövning av mark- och miljödomstolens, enligt kommunen, bristfälliga argumentering och domslut.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen drar därmed slutsatsen att nekat prövningstillstånd beror på att mark- och miljööverdomstolen ansett att av kommunens framförda särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap inte är tillräckligt starka och att man ansett att mark- och miljödomstolens domslut ligger inom den ”gråzon” som finns avseende frågeställningen.

Det går inte att förutspå hur ett utfall i mark- och miljööverdomstol skulle kunnat bli, då utfall i liknande ärenden i Sverige varierar och omständigheterna är olika. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har ej kunskap om vilka delar i planen, planens förutsättningar som i domstolens beslut varit avgörande. Dock kan omständigheter som att planen innehåller skola/förskola/centrum, tillskapande av fler nya tomter och stort allmänt motstånd mot enskilt huvudmannaskap varit aspekter som gjort att pendeln vägt över mot kommunalt huvudmannaskap vid domstolens bedömning.



Planområdet för detaljplan för Roxenbaden

Alternativ fortsatt kommunal hantering

Efter att beslutet om nekat prövningstillstånd har förvaltningen övervägt hur kommunen bör agera vidare. Nedan anges olika alternativ för fortsatt hantering och en översiktlig bedömning av dess konsekvenser.

1. Detaljplan justeras efter domslut. Process med samråd, granskning och antagande görs om

Flera av de synpunkter som domstolen anser att förslag till detaljplan har, skulle helt eller delvis kunna tillmötesgå i ett nytt förslag till detaljplan. En ny detaljplan för området får generellt sätt (oavsett innehåll, inriktning) positiva effekter för fastighetsägare i området med möjlighet för bland annat större byggrätter.

Arbetet med en ny detaljplan bedöms dock vara omfattande och utgången mycket osäker, då kommunen fortsatt har riktlinjer och förhållningsätt i relation till exempelvis vägbredder, framkomlighet räddningstjänst, kulturmiljö och strandskydd att fortsatt följa och där detaljplanen inte kan väsentligt ändras. Den primära aspekten som inte bedöms kunna ändras i en ny detaljplan är det enskilda huvudmannaskapet för allmänna platser och vägar.

Ändring till kommunalt huvudmannaskap bedöms av Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen som icke lämpligt av skäl som listas nedan:

- Likställdhet med andra områden i kommunen. Roxenbaden är ett av flera områden i kommunen med en stor andel fastigheter som används som fritidshus, samt en viss som används för permanentboende. Kommunen har vid hantering av planansökningar inom denna typ av områden som enligt äldre bestämmelser omfattats av byggnadsplan, inriktningen att inte ändra vem som ansvarar och sköter allmän plats (huvudmannaskapet). Denna inriktning bör kvarstå. Vägarna sköts i regel av samfällighetsföreningar på delägarnas bekostnad. Att kommunen skulle ta över ansvaret för allmän plats i Roxenbaden, men inte i andra liknande områden skulle upplevas som orättvist samt av kommunalekonomiska skäl hindra önskad detaljplaneläggning eller ändring av befintliga detaljplaner. Detta då kommunalt huvudmannaskap innebär ökade driftskostnader som skulle komma att belasta skattekollektivet.
- Kommunen strävar efter en enhetlig förvaltning av ett större område, vilket är en omständighet som talar för enskilt huvudmannaskap
- Kommunens kostnad för att iordningställa gatorna skulle behöva fördelas och tas ut av fastighetsägare genom gatukostnadsbestämmelserna i enlighet med Plan- och bygglagen.

Kommuner har enligt de gatukostnadsbestämmelser som finns i Plan- och bygglagens 6 kap § 24-33 möjlighet att ta ut gatukostnader av fastighetsägarna inom planområdet. För att det ska vara möjligt att belasta de i detaljplanen ingående fastigheterna med kostnaderna för allmän plats

behöver kommunen inledningsvis i kommunfullmäktige besluta om riktlinjer för uttag av gatukostnader (gatukostnadsreglemente). Parallellt med planarbetet ska kommunen sedan ta fram en gatukostnadsutredning. Innan beslut om uttag av kostnader enligt gatukostnadsutredning ska samråd ske med berörda fastighetsägare parallellt med detaljplanens samråd. Beslutet om uttag av gatukostnader kan som detaljplanen överklagas till mark-och miljödomstolen.

Inom Linköpings kommun finns det inget beslut att gatukostnader ska tas ut enligt Plan och bygglagens gatukostnadsbestämmelser. Kommunen hade för avsikt att använda detta förfarande vid något tillfälle på 1980-talet men beslutade att lämna det. Möjligheten att ta ut gatukostnader genom gatukostnadsbestämmelser används av ett 30-tal kommuner i landet. Huddinge och Nacka kommun är exempel på kommuner som använt möjligheten under lång tid. Norrköpings kommun gjorde för några år sedan gatukostnadsutredning parallellt med detaljplan för område Marby. Hanteringen är resurskrävande och omständlig.

Om Linköpings kommun inte använder sig av möjligheten att ta ut gatukostnader enligt gatukostnadsbestämmelserna skulle kostnaden för att iordningställa gatorna (allmän plats) vid kommunalt huvudmannaskap komma att belasta kommunens investeringsbudget (skattekollektivet).

Som jämförelse kan nämnas hur kostnader för att iordningställa allmän plats hanterats i omvandlingsområden där det funnits ett stort tryck att göra om området till ett område för permanentbostäder. Flera delområden inom Ekängen som varit bebyggda med fritidshus har permanentats genom att en exploatör köpt upp huvuddelen av befintliga hus/ fastigheter och ansökt om planläggning för delområden. Detaljplaner med enskilt huvudmannaskap har tagits fram. Parallellt med planarbetet har kommunen tecknat exploateringsavtal med exploatören som finansierat eller själv byggt ut allmän plats. Detaljplanerna har inte överklagats. Efter den omvandling som planen medför har det inte varit attraktivt att inom förnyelseområdet fortsätta att äga ett enkelt fritidshus som enbart nyttjas för fritidsboende.

Förhållandena i Roxenbaden är annorlunda. De privatägda tomter som planen ger möjlighet att avstycka har ett spritt ägande (med undantag av kommunens). Förvaltningen har inte bedömt det som möjligt att skriva exploateringsavtal med dessa ägare utan tänkt att fördelning av gators utbyggnadskostnader får hanteras av samfällighetsföreningarna och vid de lantmåteriförrättningar som erfordras för att ombilda de olika befintliga gemensamhetsanläggningarna.

- Fastighetsägarnas kostnad för gator och intrånget på privat mark skulle öka då gatorna vid kommunalt huvudmannaskap skulle behöva iordningställas med högre standard

Ändring till kommunalt huvudmannaskap skulle innebära att kommunen får ansvara för projektering, utbyggnad och drift av allmän plats (gata och natur). Gatorna skulle för att stämma med kommunens tekniska standard behöva ges en större bredd, än den bredd som medgivits vid enskilt huvudmannaskap, och kostnaden skulle därmed öka. Kostnaden för att anlägga gatorna enligt kommunens standard, säg 6 meter breda, är inte beräknad men kan utifrån kostnader i annat projekt uppskattas till i storleksordningen 40 mnkr. Denna kostnad skulle behöva tas ut av fastighetsägarna enligt Plan och bygglagens gatukostnadsbestämmelser (Se vidare planbeskrivningens genomförandebeskrivning avseende medgivna till mindre gatusektioner i Roxenbaden).

Slutsats alternativ 1

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen rekommenderar inte att en ny detaljplan tas fram för området, då en framgång i ett sådant arbete kräver kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Kommunalt huvudmannaskap bedöms av punkterna ovan som icke lämpligt, möjligt. Förvaltningen bedömer även det osäkert om övriga överklagade/överprövade frågor i detaljplanen kan justeras i den mån att det inte skulle råda osäkerhet huruvida antagen detaljplan skulle komma att vinna laga kraft. Förvaltningen bedömer inte heller det som troligt att en ny detaljplan för hela området skulle hinna bli klar innan utbyggnaden av VA behöver sättas igång (på grund av tidplan för gällande miljötillstånd).

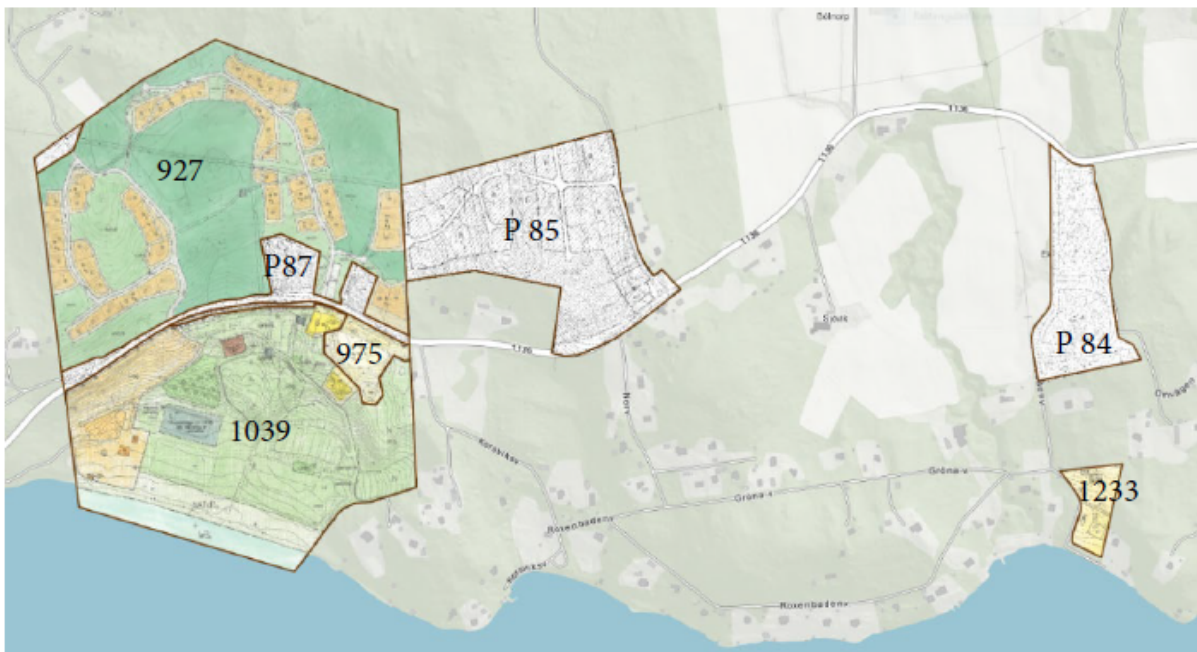
2. Arbetet med att upprätta detaljplan för området Roxenbaden m.fl. avslutas och återupptas inte

Mark- och miljödomstolens beslut att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen innebär att de befintliga detaljplaner och bestämmelser fortsätter att gälla. Stora delar av planområde saknar detaljplan och där innebär beslutet att nuvarande markanvändning fortgår. Fastighetsägare får fortsatt ansvar för vägarna genom vägföreningar eller samfälligheter.

Följande detaljplaner finns enligt kommunens förteckning 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, kulturreservat 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.



Bilden visar vilka områden som regleras av befintliga detaljplaner

Arbetet med detaljplanen har pågått under lång tid. Planområdet är stort och förhållandevis heterogent. Standarden på bebyggelse och vägar varierar inom de olika delområdena. Fastighetsägarnas inställning till förändring varierar. En del ägare är nöjda med en enkel sommarvistelse och andra vill bo permanent. En del fastighetsägare vill ha möjlighet att stycka av nya tomter och en del vill inte att det ska tillkomma fler byggrätter. Av den process som varit måste slutsatsen dras att det i dagsläget saknas förutsättningar att ta fram en detaljplan för *hela* området under förutsättningen att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän plats.

Bygglov

Alternativ 2 medför att ansökningar om bygglov och avstyckningar inom områden med detaljplaner ska bedömas utifrån gällande planbestämmelser.

Framtida bygglovsansökningar inom områden som saknar detaljplan behöver bedömas från fall till fall.

Bygglov som genererar ökat utsläpp av avloppsvatten kommer endast att kunna beviljas, sedan fastighet anslutits till det allmänna vatten- och avlopps nätet, se rubrik *Utbyggnad av allmän vatten- och avlopps anläggning*. Tillstånd till nya enskilda avlopps anläggningar kommer inte att ges.

Vid framtagande av planbeskrivningen för detaljplan Roxenbaden har inventering och beskrivning gjorts av kulturhistoriskt intressant bebyggelse inom området. Detta underlag kan användas för hur befintlig bebyggelse skulle kunna kompletteras i det fall, bygglovsavdelningen ser positiv på utökad bygg rätt. Inventeringarna kommer att vara till nytta när ansökningar om bygglov ska bedömas. Till skillnad från alternativ 1, finns inget primärt skydd av de kulturhistoriska byggnaderna (som en ny detaljplan kan ge)

Allmän vatten- och avlopps anläggning

För utbyggnad av allmänt vatten och avlopp finns inget formellt krav på detaljplan. Utbyggnaden av allmän vatten- och avlopps anläggning behöver tillgång till mark för ledningsläggnings och kommer att kräva lantmäteriförrättningar, vilka kan överklagas. Risker att VA-huvudmannen inte ska ges rätt till utrymme för ledningarna bedöms dock som liten, men överklagan kan leda till att upprättade tidplaner inte kan följas. När förbindelsepunkten är upprättad utanför fastighet får fastighetsägaren debiteras anläggningsavgift. Se rubrik nedan *Utbyggnad av allmän vatten och avlopps anläggning*.

Likt rubriken ovan, innebär alternativ 2 att vatten och avlopp kan byggas ut till området (trots att ny detaljplan inte tas fram). Dock inte i kombination med de utökade bygg rätterna eller tillskapandet av fler fastigheter inom området.

Utbyggnad av vatten och avlopp till området, utan en ny detaljplan bedöms av Tekniska verken medföra försvårade planerings- och utbyggnads-förutsättningar, utvärdering om sär taxa, svårigheter att definiera verksamhetsområde och svårigheter att dimensionera ledningsnät. För ytterligare beskrivning av Tekniska verkens bedömda konsekvenser av alternativet, se bilagt utlåtande från Tekniska verken.

Slutsats alternativ 2

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen rekommenderar att aktuell detaljplan avslutas och att ingen ny detaljplan för området startas. Förvaltningen bedömer detta som det mest lämpliga fortsatta alternativet, då det inte begränsar möjligheten för fortsatt utbyggnad av vatten och avlopp samtidigt som bygglovsgivning delvis kan ges enligt gällande detaljplaner/områden som ej omfattas av detaljplan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen förslag till slutsats och fortsatt kommunal hantering

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att arbetet med detaljplan för aktuellt planområde Roxenbaden m.fl. avslutas och att ingen ny detaljplan startas på kommunens initiativ. Bygglov och marklov kan ges i enlighet med beskrivning under rubrikerna ovan.

Möjlighet till framtida detaljplaner för delområden

Som en följd av förvaltningens förslag om att avsluta detaljplanen för Roxenbaden, kan enskilda initiativ inkomma till kommunen om att ändra detaljplan för delområden. Detta är dock inget som Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att föreslå initiering av.

De samhälligheter, vägföreningar där intern konsensus finns kring exempelvis fortsatt enskilt huvudmannaskap, vägbredder och avstyckning av fler fastigheter, finns möjlighet att inkomma till kommunen med ansökan om planbesked för att upprätta detaljplan för samfälligheten, dvs ett delområde inom Roxenbaden. Lämpligt är att området för ansökan har liknande förhållanden, är relativt homogent för att på ett bättre sätt understödja eventuell planläggning.

Detaljpaneläggning för delområde kan påbörjas om kommunen bedömer delområdet som lämpligt i relation till helheten. Eventuella etapper eller lämplig ordning på detaljplaner kan bli behövt för kommunen att bestämma.

En eventuell start av detaljplan för delområde behöver villkoras av att planavtal/ramavtal upprättas som skrivs under av samtliga fastighetsägare inom aktuellt område samt den samfällighetsförening som förvaltar gator inom området (likt tidigare diskussioner i denna tjänsteskrivelse, så stämmer detta överens med likställdheten för andra pågående detaljplaner eller beviljade planbesked). Avtal skulle behöva reglera bl.a. att sökande bekostar planprövningen oavsett om planen vinner laga kraft eller inte samt att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän plats. Förutsättningarna för att kunna teckna denna typ av avtal bedöms försämrats om vissa fastighetsägare kan få bygglov utan att planläggning görs.

För att underlätta samfällighetsföreningens genomförande av detaljplanen skulle gator behöva förprojekteras och kostnadsberäknas under planarbetets gång. Vidare bör det innan detaljplanen antas, träffas en överenskommelse mellan samfällighetsföreningens delägare, om hur föreningens kostnader för att i ordningställa allmän plats, ska fördelas mellan delägarna. Överenskommelsen skulle sedan kunna ligga till grund för erforderlig lantmäteriförrättning.

Om ett område som ligger längre in i strukturen skulle planläggas på detta sätt förutsätter det att rättighet att anlägga vatten- och avloppsledningar skapats genom ovan nämnda lantmäteriförrättning, så ledningarna kan dras fram till

området över ej planlagda områden. Behov av förskoleplatser kan behöva lösas inom området eller på annan plats inom kommunen.

Om förvaltningens prövning av planansökan (trots ovan beskrivna konsekvenser och förslag) skulle leda till att kommunen anger kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, behöver det innan samhällsbyggnadsnämnden beslutar om planbesked finnas ett kommunfullmäktigebeslut om riktlinjer för uttag av gatukostnader i enlighet med Plan och bygglagens gatukostnadsbestämmelser.

Utbyggnad av allmän vatten – och avloppsanläggning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har med Tekniska Verken som VA huvudman fört dialoger avseende hur utebliven detaljplan påverkar VA-huvudmannens möjligheter att bygga ut allmänna vatten- och avloppsledningar inom området och ansluta området till befintligt vatten- och avloppsnät via nya sjöledning på Roxens botten. Uppfattningen är att det finns starka skäl att förse området med allmän vatten- och avloppsanläggning, även sedan beslut att anta ny detaljplan upphävts (se vidare avsnitt ekonomisk konsekvenser). Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att Samhällsbyggnadsnämnden ger i uppdrag att initiera arbetet med att skapa verksamhetsområde för vatten och avlopp (för berört område). Beslut om fastställelse av verksamhetsområde för VA fastställs av kommunfullmäktige.

För ytterligare beskrivning av Tekniska verkens bedömda konsekvenser av avslut av detaljplan, se bilagt utlåtande från Tekniska verken.

Tillståndsprocessen för anläggande av sjöledning i Roxen och anläggande av VA-ledningar inom Roxenbaden ser ut enligt följande:

Sedan 2012 finns ett miljötillstånd för att lägga sjöledning för avlopp från Berg till Roxenbaden. Kommunen har ansökt beviljats förlängd utförandetid av sjöledning, tillståndet gäller fram till 2027-07-27.

Beslut om ledningsrätt för sjöledningen fattades av lantmäterimyndigheten i juni 2021. Beslutet är överklagat till mark- och miljödomstolen

Tekniska verkan bedömer att projekteringsarbetet av VA-anläggningen kommer att påbörjas när erforderliga tillstånd erhållits samt att kommunfullmäktige fattat beslut om verksamhetsområde. Anläggande av sjöledningarna får enligt tillståndet endast utföras under tid på året som är 1/9 - 31/3.

Ekonomiska konsekvenser av att planarbetet avbryts

För Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden kommer inte att få ersättning för det arbete som förvaltningen hittills lagt ned på planarbetet. Kostnaden för nedlagt planarbete sedan 2010 uppgår till totalt ca 5,5 miljoner kronor. En mindre del av kostnaden har redan belastat driftsresultatet, därav kommer ca 5,2 miljoner kronor belasta exploateringsbudgeten vid avslut.

Kostnaden för det arbete som lagts ner på planarbetet skulle kommunen, enligt den tjänsteskrivelse som upprättades inför antagande av detaljplanen, kunna få tillbaka genom de planavgifter som tas ut i samband med bygglov samt försäljningen av 11 stycken villatomter. Nettot för kommunen bedömdes till ca 500 000 kr.

I det fall nya detaljplanarbeten kommer att initieras och påbörjas i ett senare skede, bedöms möjligheterna att träffa erforderliga avtal (planavtal m.fl.) försämrats om vissa fastighetsägare kan få bygglov utan att planläggning görs.

För Miljö- och byggnämnden

Arbetet i samband med bygglovsärenden och lantmäteriförrättningar bedöms bli mer omfattande inom de delar där detaljplan saknas eftersom flera olika typer av avvägningar som normalt görs under planarbetet för ett större område istället måste göras för varje enskilt ärende. Detta är dock ingen skillnad mot dagsläget.

För VA-huvudmannen

Avslutat planarbete medför att inga nya fastigheter styckas av i enlighet med detaljplanen. Detta medför att antalet förbindelspunkter minskas, vilket leder till sämre kostnadstäckning vid debitering av anläggningsavgift enligt taxa.

VA-huvudmannen ser det som en stor fördel om det finns en laga kraftvunnen detaljplan när utbyggnaden av kommunalt VA ska påbörjas. Finns inte detaljplan behöver rätt till mark lösas genom ledningsrätt. Motsätter sig fastighetsägare upplåtelse torde det bli överklagat. Tidigt i detaljplaneprocessen övervägdes särtaxa. Med alla de nya förbindelspunkter som detaljplan skulle medföra har VA-huvudmannen kommunicerat uttag av anläggningsavgift enligt normaltaxa med fastighetsägare. Nu när planeringsförutsättningarna blir oklara, bedömer Tekniska verken att de behöver revidera arbetet och utfallet är ovisst. Det som påverkar huruvida det blir särtaxa är kostandsförutsättningar och omfattningen av antalet förbindelsepunkter. Gränsdragningen av verksamhetsområdet är en förutsättning för detta.

För ytterligare beskrivning av Tekniska verkens bedömda konsekvenser av avslut av detaljplan, se bilagt utlåtande från Tekniska verken.

Kommunala mål

För att uppnå målet *Ett klimatsmart Linköping* är det av stor vikt att kommunalt vatten och avlopp byggs ut så att påverkan på Roxens minskas och vattenkvaliteten kan förbättras.

Framtagandet av den tidigare detaljplanen har tidsmässigt varit utdragen och kostnaderna för kommunen har varit stora. För att följa kommunens mål om *Kostnadseffektiv verksamhet* behöver eventuella detaljplaner för delområden ta tillvara de lärdomar, erfarenheter och framtagen kunskap/utredningar från arbetet med detaljplanen (för att minska kostnaderna).

Jämställdhet

I beredningen av ärendet efter domstolsbeslut, har ingen specifik jämställdhetsanalys genomförts. Dock har enklare analys genomförts om förslaget till beslut för fortsatt arbete i ärendet påverkar kvinnor/män, barn/äldre eller andra grupper i samhället på olika sätt. Bedömningen har gjorts att så inte är fallet.

Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic