



**Linköpings  
kommun**

Byggnämnden i Linköping  
har den 16/10 2003 -§ 582  
antagit detta förslag. Beslutet  
vann laga kraft 19/11 2003.

Betygas i tjänsten

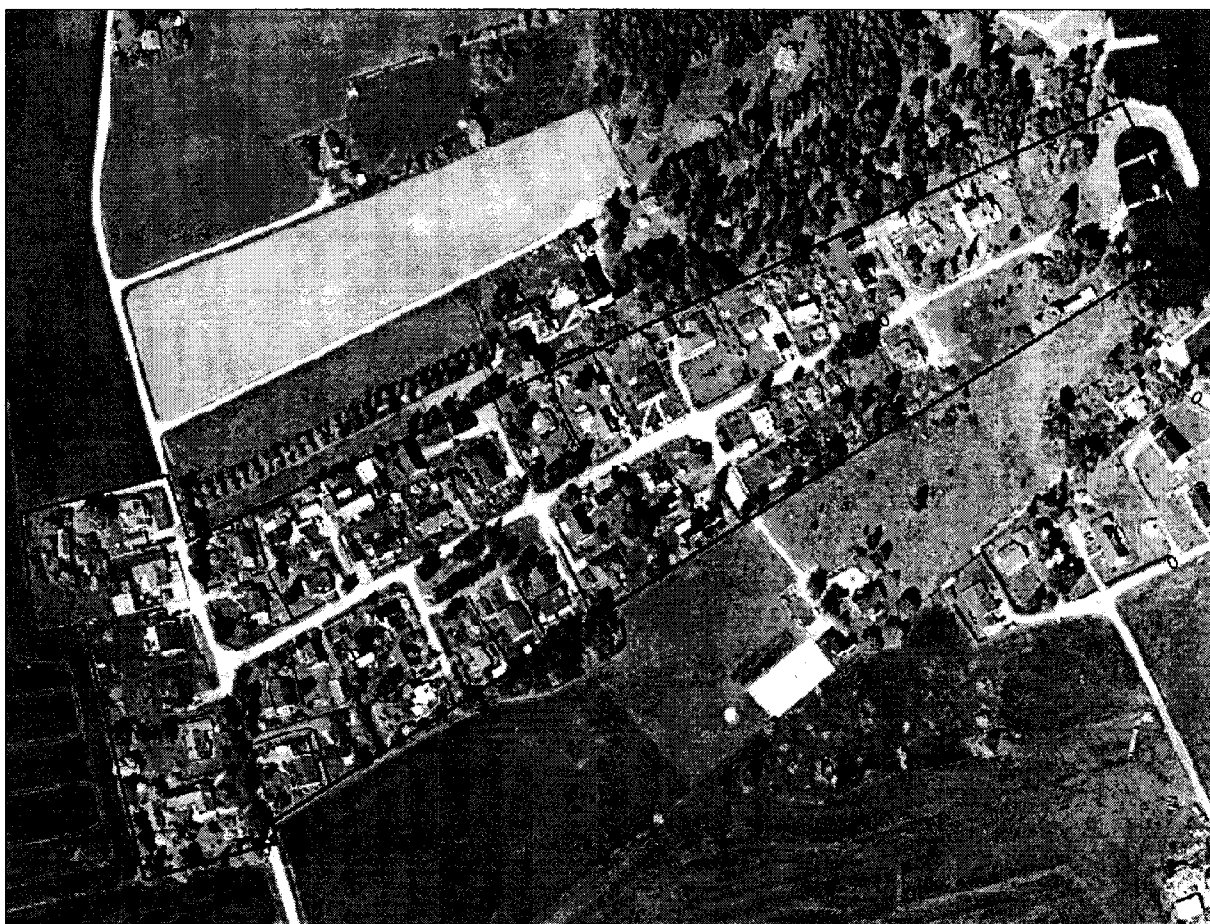
*Susanne Rumbro*

Detaljplan för SÄTTUNA 7:37 m. fl.  
i Kaga socken

Linköpings kommun

## PLANBESKRIVNING

Upprättad av Stadsbyggnadsgruppen i oktober 2003



Flygbild över planområdet

### ANTAGANDEHANDLING

För innehållet i detta dokument svarar:

*Sten Björklund*, tel. 013-20 63 70, Byggnämndskontoret

*Ali Hajar*, tel. 013-26 32 14, Stadsbyggnadsgruppen

## 1. PLANHANDLINGAR

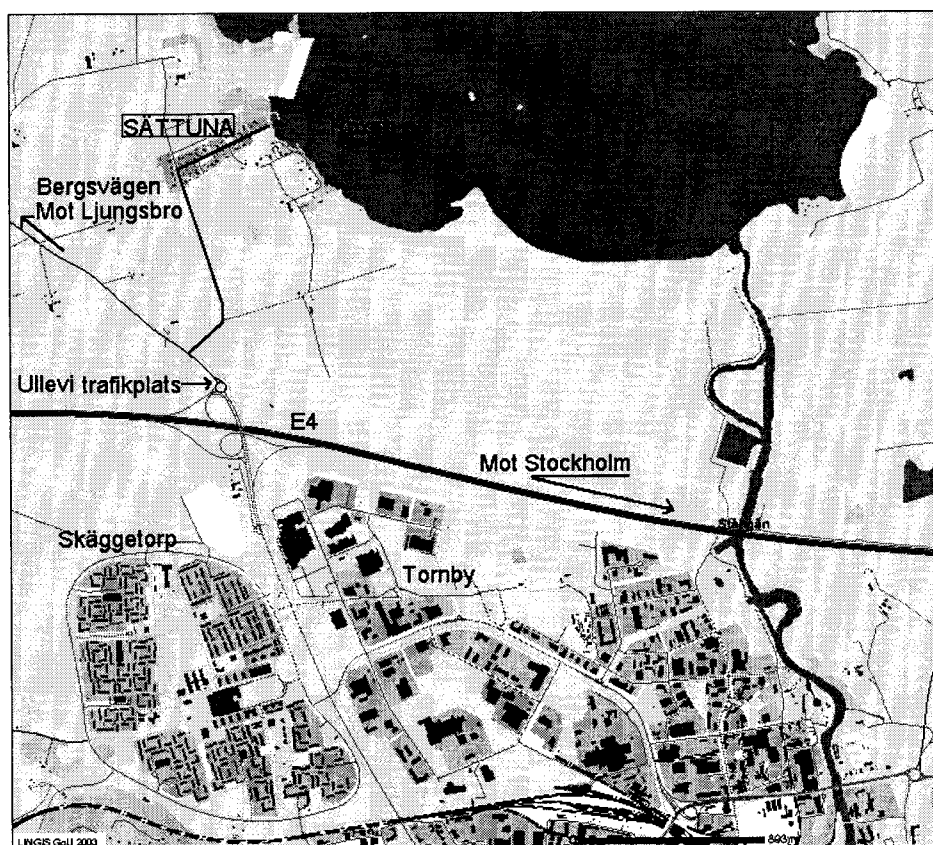
Planhandlingar består av denna planbeskrivning, en plankarta med bestämmelser, en fastighetsförteckning och av en genomförandebeskrivning.

## 2. SYFTET MED PLANEN

Planen syftar till att genom enhetliga planbestämmelser reglera bebyggelse för villaområdet Sättuna vid Roxens västra strand. Sättuna planerades i slutet på 50-talet för fritidsbebyggelse men har förändrats till ett bostadsområde för permanent boende. Området består idag av 44 tomter med enbostadshus. Med undantag för 3 tomter är området anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät. Området har fortfarande blandad karaktär av fritids- och permanentboende. Föreliggande förslag till detaljplan uppfyller två funktioner: dels fastlägga byggrätter som har tillkommit genom tidigare bygglovbeslut och detaljplaner, dels ge övriga fastigheter inom området möjlighet att bygga för permanent boende.

## 3. PLANDATA

Sättuna ligger norr om E4 vid Roxens västra strand. Avståndet till Linköpings centrum är cirka 5 km. Området nås med bil via en mindre bilväg som ansluter till Bergsvägen cirka 200 meter norr om Ullevi trafikplats.



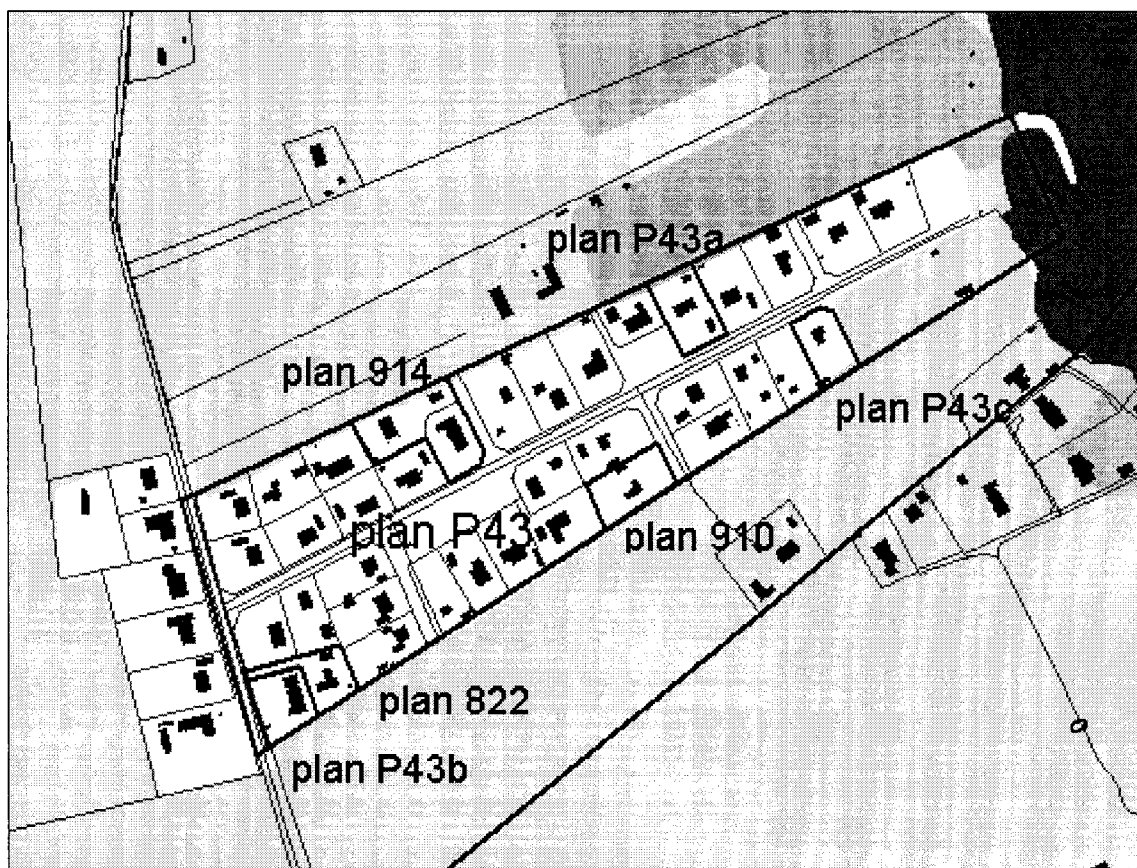
Planområdets avgränsning följer gränserna för den gamla byggnadsplanen från 1956 med en utökning i väster med 7 tomter som har tillkommit under 70- och 90-talet. Planområdet omfattar 72.720 m<sup>2</sup> (c:a 7,2 ha) varav 1762 m<sup>2</sup> består av vattenområde.

Marken inom planområdet är privatägd. Delar av allmänna platser ägs av Sättuna Samfällighetsförening.

#### 4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet redovisas i Linköpings kommuns översiktsplan från 1998 som område med "befintlig bebyggelse, i huvudsak bostäder". För planområdet gäller 8 st. detaljplaner. Senast antagen plan har genomförandetid till år 2007.

Med undantag för 2 fastigheter med ordnad avloppsrening skulle området användas för fritidsbebyggelse enligt en byggnadsplan från 1956. Byggrätten enligt denna plan var begränsat till 60 m<sup>2</sup> för fritidshus och 25 m<sup>2</sup> för uthus. Avvikelser från denna plan i form av större byggrätter har dock medgetts genom dispens enligt äldre lagstiftning fram till 1987 då Plan- och bygglagen trädde i kraft. Sedan dess har kommunen antagit 7 stycken mindre så kallade "frimärkesplaner" för att möjliggöra byggande för permanent boende.



Föreliggande detaljplan ersätter följande gällande planer:

1. Plan P43	1956
2. Plan 822	1988
3. Plan 910	1991
4. Plan 914	1991
5. Plan P43b	1999
6. Plan P43a	2000
7. Plan P43c	2001
8. Plan P43d	2002

Kommunledningskontorets bedömning är att reglera bebyggelse i Sättuna med så kallat enkelt planförfarande.

## **5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **5.1 Riksintressen**

Hela sjön Roxen är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Det allmänna riksskyddet består av restriktioner mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Den ny aktuella planen föreslår inga förändringar som kommer i konflikt med riksintresset. Däremot ställer planen krav på anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät samt krav på lokalt omhändertagande av dagvatten. Vattenskyddet understryks genom skyddsbestämmelse mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

### **5.2 Natur**

Naturen inom planområdet är präglad av bostadsexploateringen. Markområden närmast sjön Roxen utgör enligt gällande plan naturområde fritt från bostadsexploatering. Likaså har gällande plan fastlagt två mindre markområden på var sin sida om Gallstrandsvägen som naturområden.

### **5.3 Geoteknik**

Enligt en översiktlig geoteknisk bedömning består marken av fastmark med block och sten (morän). Markens bärighet är god och hus kan byggas med så kallad plattgrundläggning.

### **5.4 Risk för höga vattenstånd**

Planområdets närhet till vattnet aktualiserar frågan om risk för översvämningar. Sjön Roxens vattenstånd varierar från lägst 32.24 meter över havet till högst 34.84. Genom regleringsdammen i Kimstad får Roxens höga vattenstånd sänkas med 20 cm och låga vattenstånd får höjas med 8 cm. Högsta vattenståndet efter reglering når upp till 34.64 meter över havet.

Räddningsverket har i en rapport från 2001 presenterat en översvämningskartering längs Motala ströms hela flodområde. Studien utfördes av SMHI och är översiktlig. Redovisade kartor visar att planområdets strandlinje, vid maximalt ogynnsamma förutsättningar, hamnar inom zonen för område med risk för översvämnings. Marken inom detta område har avsatts som naturmark undantagen från bostadsexploatering.

### **5.5 Strandskydd**

För sjön Roxen gäller ett generellt, utökat strandskydd på 150 meter från strandlinjen. Om inte Länsstyrelsen meddelar annat så gäller inte det generella strandskyddet det aktuella planområdet på grund av att gällande plan i botten fastställdes före 1975. Marken är redan ianspråktagen för bebyggelse. En strikt tillämpning av det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen innebär att 2 redan bebyggda bostadstomter stryks med. Antalet berörda och redan bebyggda fastigheter ökar till 5 vid tillämpning av det tillökade strandskyddet på 150 meter.

### **5.6 Radon**

Enligt en översiktlig radonkarta upprättad av Statens Geotekniska Institutet ingår Sättuna i område med låga/normala radonhalter. På senare år har ett antal privata fastighetsägare utfört en radonmätning genom kommunens försorg. Resultaten från dessa mätningar bekräftar att radonhalterna inom planområdet ligger på låg/normal nivå.

### **5.7 Bebyggelseområden**

Planområdet är indelat i 44 bostadstomter. De flesta är redan bebyggda med enbostadshus. Genom föreliggande plan får de 4 kvarvarande fritidstomterna ökad byggrätt upp till normal villastandard.

### **5.8 Vattenområden**

Planområdet omfattar cirka 90 meter av Roxens strand och en vattenyta på 1762 m<sup>2</sup>. Vattenområdet används idag som småbåtshamn och badplats. Vattenområdet är byggt med en pir och är förberett för att anlägga 2 stycken flytbara båtbyggkor. Avsikten är att vattenområdet skall hållas öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske mm. Användning av vattenområdet får inte påtagligt påverka eller skada naturmiljön.

### **5.9 Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service**

Områdets behov av offentlig och kommersiell service tillgodoses inom ramen för dessa verksamheter utanför planområdet.

### **5.10 Gator och trafik**

Planområdet ansluter till stadens gatunät via väganslutningar från en enskild väg till Bergsvägen (väg 1136). Den enskilda vägens ansluter till Bergsvägen i söder cirka 200 meter norr om Ullevi trafikplats strax norr om Tornby. I norr ansluter den enskilda vägen till Bergsvägen i höjd med korsningen med väg 1041 mot Lidberg. Vägen till Sättuna är skyltad med 70 km/t. Inne i samhället är hastigheten begränsat till 30 km/t. Tolv stycken bostadstomter får sin väganslutning via Sundsörsvägen medan resterande 34 tomter är anslutna till Gallstrandsvägen som sträcker sig genom området och slutar vid sjön.

Det saknas separata cykelvägar inne i planområdet och från planområdet till Bergsvägen. Från Bergsvägen finns det goda cykelförbindelser både mot Linköping och Berg.

Området trafikeras inte av kollektivtrafiken. Närmaste busshållplats är Säbyvägen cirka 900 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av landsbygdsbussarna 520-527 samt buss nr. 620. Busshållplatsen Gillberga ligger något närmare men saknar rätlinjig gångförbindelse till Sättuna.

### **5.11 Teknisk försörjning**

Planområdet är anslutet till kommunala vatten- och avloppsnetet. 41 fastigheter är redan anslutna och resterande 3 kommer att anslutas i samband med ansökan om att få nyttja ökad bygggrätt enligt föreliggande plan.

Områdets elförsörjning sker via befintlig transformatorstation.

Uppvärmning sker genom enskilda lösningar och Tekniska Verken har inte meddelat några planer på att bygga ut fjärvärme till Sättuna.

### **5.12 Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

För att förenkla bygglovhanteringen föreskriver planen att bygglov inte krävs för altantak och carport.

Fastighetsrättsliga konsekvenserna av planens genomförande och innebörden av det enskilda huvudmannskapet för de allmänna platserna redovisas i genomförandebeskrivningen.

## **6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planbeskrivningen har upprättats av arkitekt Ali Hajar, Stadsbyggnadsgruppen.

Ali Hajar  
arkitekt

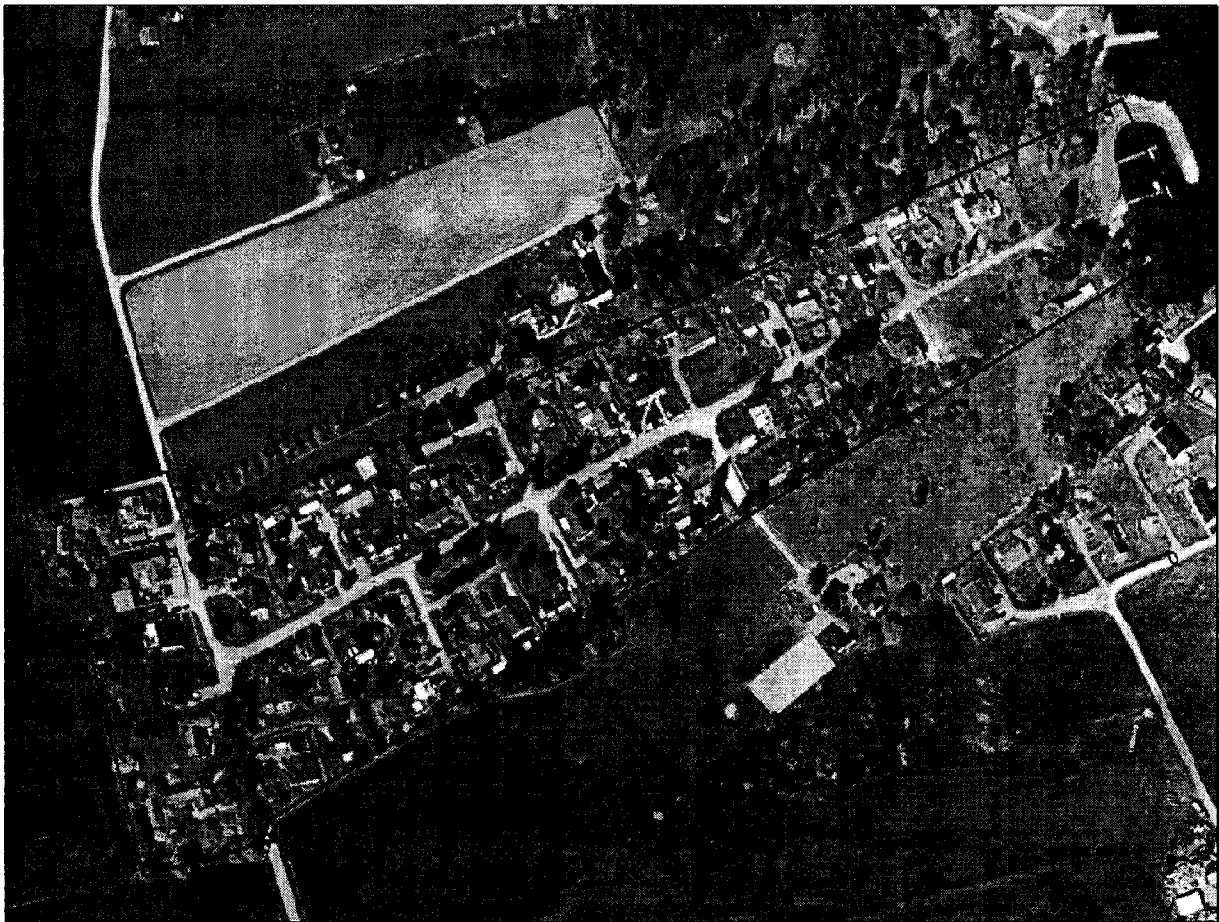


**Linköpings  
kommun**

Detaljplan för SÄTTUNA 7:37 m. fl.  
i Kaga socken  
Linköpings kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Upprättad av Stadsbyggnadsgruppen i oktober 2003



Flygbild över planområdet

### **ANTAGANDEHANDLING**

För innehållet i detta dokument svarar:

*Birgitta Danielsson*, tel. 013-20 65 51, Stadsbyggnadsgruppen

*Ali Hajar*, tel. 013-26 32 14, Stadsbyggnadsgruppen



## **1. ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **1.1 Tidplan**

Planarbetet genomförs genom enkelt planförfarande och avses i huvudsak följa nedanstående tidplan.

Plansamråd	juni 2003
Antagande	oktober 2003
Laga kraft	november 2003

### **1.2 Genomförandetid**

Tid för att genomföra planen är uppsatt till 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Det innebär att bygglov, rivningslov och marklov ska sökas inom 5 år från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov mm.

Gällande planer som ersätts vid antagande av föreliggande plan har genomförandetid som längst till 2007-10-15. Syftet med det nya planförslaget är att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden samt att ge de kvarvarande fritidsfastigheterna möjlighet att bygga för permanentboende.

Byggnadsrättigheter som har tillkommit genom antagande av mindre detaljplaner täcks av rättigheter i föreliggande planförslag.

### **1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet. Skälet för detta är att vägen, natur- och vattenområde tillgodoser i första hand de kringboendes behov av gemensamma utrymmen.

Inom detaljplaneområdet har fastighetsägarna själva ansvaret för anläggande samt drift och underhåll av de gemensamma anläggningar som krävs för fastigheterna. I det nu framlagda förslaget gäller detta de områden som enligt planförslaget ska utgöra allmänna platser.

Inom området finns redan en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. I gemensamhetsanläggningen ingår utfartsvägar, grönområden, lekplatser, samlingslokal, badstrand och brygga.

Respektive fastighetsägare ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

## **2. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **2.1 Gemensamhetsanläggning**

I planen föreslås att gemensamhetsanläggningen utvidgas till att omfatta samtliga allmänna platser inom planområdet.

## **2.2 Servitut och ledningsrätt**

Planen föreslår att 2 stycken befintliga vägservitut får planstöd genom planbestämmelse med beteckning (y) som gör marken tillgänglig för in- och utfart till/från berörda fastigheter. Denna förändring är en anpassning till rådande förhållanden och föranleder ingen reglering. Servituten belastar idag fastigheterna Sättuna 1:20, 1:36 och 12:1. I övrigt föreslår planen inte några ändringar avseende befintliga rättigheter i form av ledningsrätt och servitut.

## **2.3 Fastighetsreglering**

Delar av Sättuna 1:4 som i tidigare byggnadsplan var utlagd som allmän platsmark (park) skall enligt denna detaljplan utgöra kvartersmark och genom fastighetsreglering överföras till Sättuna 1:37.

## **3. TEKNISKA FRÅGOR**

### **3.1 Vatten och avlopp**

Fastigheterna inom planområdet är anslutna eller ska anslutas till kommunalt VA. Bygglov för nybebyggelse får inte ges om fastigheten inte är ansluten till allmänna vatten- och avloppsnätet.

### **3.2 Dagvatten**

Allmänna dagvattenledningar saknas i området.

## **4. EKONOMISKA FRÅGOR.**

### **4.1 El, tele och va**

Anläggnings och anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxor och erläggs av fastighetsägarna.

### **4.2 Förrättningskostnader**

Utvidgning av gemensamhetsanläggningen bekostas av samfällighetsföreningen.

### **4.3 Driftskostnader**

Liksom hittills ska driftskostnaderna för de gemensamma anläggningarna betalas av de enskilda fastighetsägarna enligt andelstal.

## **5. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Birgitta Danielsson och Ali Hajar, Stadsbyggnadsgruppen.