



Handläggare
Emilie Hellström
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer
13SPN/0172

Detaljplan för Ripvägen m fl, Strömma delområde S4B - beslut om utställning

Förslag till beslut

1. Detaljplan för Ripvägen m fl, Strömma delområde S4B ställs ut för utställning.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Detaljplanen för Ripvägen m fl, Strömma S4B syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling. Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättning är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m². Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 60 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen. Planområdet är ca 70 hektar.

Ett planförslag har varit ute på samråd från den 4 april till den 2 maj 2011. Efter samrådet har vissa förutsättningar för planens genomförande förändrats. Plangränsen har redigerats och två områden har lyfts ur till närliggande kommande detaljplaner. Syftet med detta var att fastigheterna ansåg lämpa sig bättre i de detaljplanerna än i den för Strömma S4B. Planområdet har som följd av detta minskats. Vidare har bestämmelsen om högst antal tillåtna fastigheter inom varje kvarter tagits bort. Bestämmelsen för minsta fastighetsstorlek blir istället styrande vid fastighetsbildningen.

Efter samrådet har även ett flertal utredningar och undersökningar genomförts som underlag för planen. Utredningarna belyser olika möjligheter och begränsningar inom planområdet som har implementerats i utställningshandlingarna.

Planen beräknas antas hösten 2014.

Bakgrund

- Kommunstyrelsen fattade i december 2009 beslut om att godkänna ett start-PM för Strömma S4 och att detaljplanearbete för området fick påbörjas.

- Samhällstekniska nämnden beslutade den 14 december 2010 om ett inriktningsbeslut för aktuellt planområde. Inriktningsbeslutet föreslår en minsta fastighetsstorlek på 2500 m² som riktlinje för planens utformning.
- Samhällsplaneringsnämnden beslutade i mars 2011 att detaljplanen fick skickas ut på samråd.
- Samhällsplaneringsnämnden beslutade i augusti 2011 att godkänna samrådsredogörelsen för Strömma S4B – Ripvägen m.fl.
- Samhällsplaneringsnämnden fattade den 1 oktober 2013 beslut om att godkänna ett inriktningsbeslut för aktuellt planområde. Inriktningsbeslutet föreslår förändrad utformning av detaljplanens gränsdragning.

Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar idag ca 105 bostadsfastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planen föreslår enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet.

Målsättning med planen är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m². Den föreslagna fastighetsstorleken är en anpassning till fastighetsstorleken i intilliggande planområden samtidigt som den möjliggör viss förtätning. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter möjliggör förslaget i ca 60 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

Trafikverket, som är väghållare för Stavsnäsvägen (väg 222) som gränsar till planområdet, planerar att bygga en gång och cykelväg längs väg 222 – Stavsnäsvägen från Dalkroksstigen i väst till Strömma kanal i öst. Gång- och cykelvägen är planerad att kopplas ihop med den redan befintliga gång- och cykelvägen som sträcker sig från Dalkrokstigen och vidare in mot Gustavsberg. Det innebär bland annat att hänsyn tagits till utrymmesbehov för en gång- och cykelbana norr om vägen i detaljplanen. Plangränsen har förlagts så att detaljplanen inte ska komma i konflikt med Trafikverkets eventuella framtida åtgärder utmed Stavsnäsvägen. I syfte att minska antalet direktutfarer på Stavsnäsvägen – och därmed öka trafiksäkerheten – införs utfartsförbud mot Stavsnäsvägen för de fastigheter som har möjlighet till annan angöring. Vidare är väg 222 är sekundär transportled för farligt gods vilket påverkar hur nära vägen bebyggelse kan förläggas.

Förändringar i utställningsförslaget

5 fastigheter har lyfts ur detaljplanen för Ripvägen m.fl. Strömma S4B till detaljplan Strömma S4C – Strömmadal respektive Strömma S4D – Västeräng. Plangränsen för delområde S4B har därmed förändrats. Förändringen av plangränsen grundar sig i att dessa fastigheter bedöms lämpa sig bättre i detaljplanen för Strömma S4C - Strömmadal respektive S4D - Västeräng än i S4B. Anledningen till att de i samrådet låg med i detaljplanen för Ripvägen m.fl, Strömma S4B var att dessa fastigheter sedan tidigare inte var planlagda, så som resten av området för S4B. Beslutet att lyfta ur dessa fastigheter grundar sig i att kommande detaljplaner för Strömma S4C – Strömmadal och Strömma S4D – Västeräng har beslutats att utföras med normalt planförfarande istället för enkelt. Gränserna för de olika delområdena sattes utefter befintliga byggnadsplaner

med syftet att möjliggöra enkelt planförfarande i de områden som omfattas av tidigare byggnadsplaner för att möjliggöra en snabbare process. Inriktningsbeslut för förändring av plangränsen togs i Samhällsplaneringsnämnden den 1 oktober 2013.

Bestämmelsen om högst antal tillåtna fastigheter inom varje kvarter har tagits bort. Istället blir bestämmelsen för minsta fastighetsstorlek styrande vid fastighetsbildningen. Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m². Inom området finns varierande förutsättningar för befintliga fastigheter avseende storlek, topografi, tillgänglighetskrav och påverkan av strandskydd som alla påverkar möjligheterna till och lämpligheten för delning av fastigheter. Efter att vissa fastigheter fått en minsta fastighetsstorlek på 2500 m², som i samrådet hade minsta fastighetstorlek 3000 m², så har områdets förutsättningar setts över inför utställningen och på vissa platser har det i utställningshandlingarna tillkommit ytor som begränsar markens bebyggande.

Regeringen har föreslagit en ny proposition som innebär att flera förändringar införs i plan- och bygglagen från och med den 2 juli 2014. Förslagen innebär bland annat att en fastighetsägare, utan bygglov, ska kunna bygga ett mindre bostadshus på 25 kvm, utföra en mindre tillbyggnad på 15 kvm, förse en befintlig byggnad med två takkupor samt att inreda ytterligare en bostad i ett befintligt enbostadshus. För att ta höjd för denna förändring har det i planen tillförts en bestämmelse som reglerar att komplementbostadshus kräver bygglov.

I östra delen av planområdet har det tillkommit ett mindre område med allmän platsmark i form av vägområde. Den föreslagna vägen går mellan fastigheterna Strömma 1:22, 1:24, 1:18 i väst och Strömma 1:24 i öst. Fastigheten Strömma 1:25 var i samrådshandlingarna utlagd som allmän plats, natur, och behövde därmed inte någon angöring i form av väg redovisad till sig i plankartan. I utställningshandlingen har dock detta förändrats. Fastigheten har fått bestämmelsen kvartersmark och utställningshandlingarna måste därmed redovisa möjlig väg att ta sig till fastigheten. Den föreslagna vägen har tillkommit i enighet med förslag till styckningsplan över ett område beläget inom fastigheten Strömma 1:1 från 1931.

Ett flertal utredningar och undersökningar har genomförts som underlag för detaljplanen: översiktlig naturinventering, bullerutredning och miljöjuridisk utredning för Kroksjöns avvattningsområde. Den miljöjuridiska utredningen tar fram olika typer av regleringar av avrinningsområdet och vad olika begrepp så som till exempel vattenverksamhet innebär samt var tillstånd skall sökas för att reglera Kroksjöns och dikets nivåer etc. Utredningen visar olika möjligheter och begränsningar liksom beskriver processer, initiativrätt m.m. som behövs för att kunna göra välvägdade val för att hantera vattenfrågorna och säkerställa genomförbarheten av de kommande detaljplanerna. Utredningen ger rekommendationer avseende aktuell situation för detaljplanarbetet och till framtida huvudman av allmänna platser. Kroksjönsbäcken kommer att markeras som dike för att lättare kunna regleras i framtiden samt prickmarkeras där den går över kvartersmark så att den inte kan överbyggas.

Vidare har en bullerutredning utförts för område S4B längs med Stavsnäsvägen, väg 222. Utredningen har utgått från dagens läge där hastigheten är satt till 50 km/h och mätt aktuella ljudnivåer för området. Viss reglering av fastigheterna närmast Stavsnäsvägen kommer att ske så som möjligheten att uppföra bullerplank. Vid de fastigheter som är belägna i direkt anslutning till väg 222, införs en ca 25 m bred zon där bostadsbebyggelse inte får uppföras på grund av restriktioner för farligt gods.

I plankartan markeras fyra vattenområden. Båtklubbens befintliga småbåtshamn (WV₁-område),

ett område där teknisk anläggning får anläggas (WE-område), vattenområde där gemensam brygga får anläggas för intilliggande fastigheters behov (WB-område) och öppet vattenområde där mindre brygga får anläggas (W-område). WE-området har tillkommit efter samrådet då en bräddledning från VS-anläggningen vid Ripvägen planeras att förläggas vid sidan av vattenområdet för småbåtshamn. För att säkra tillträde till ledningen kommer ledningsrätt sökas hos Lantmäteriet. Restriktioner gällande ankare och dyl. kan komma att bli aktuella i närheten av ledningen för att hindra att den skadas.

Tidplan

Planförslaget beräknas ställas ut i maj och antas under hösten 2014.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till detaljplan för Ripvägen m, fl. Strömma delområde S4B kan ställas ut för utställning.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

Konsekvenser för miljön

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet minskar belastningen på miljön. Risken för radon i enskilda brunnar försvinner också i och med utbyggnaden av kommunalt vatten.

Om obebyggda fastigheter i området bebyggs och befintliga fastigheter delas kommer antalet invånare i området öka. Fler byggnader och ökad markanvändning kan eventuellt påverka möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt på fastighetsmark. Förtätning av området och de mindre fastigheter som det innebär kommer att förändra landskapsbilden

Sammanhängande grönområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i planen.

Konsekvenser för medborgarna

Konsekvenser för de boende i området blir ökade byggrätter på den egna fastigheten och möjlighet till VS-anslutning. Viss delning av fastigheter föreslås i planförslaget. Ett ökat antal fastighetsägare kan komma att påverka områdets vägstandard samtidigt som föreningen får fler medlemmar. Det ökade antalet möjligheter till delning av fastigheter kan få en inverkan på områdets kommunala service.

Ekonomiska konsekvenser för de boende omfattar bl. a. VS-anslutning, VS-ledningar på egen fastighet, planavgift vid bygglov samt kostnader för upprustning av vägar och tillhörande dagvattenanläggningar. Införandet av kommunalt vatten och spillvatten risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. För ny bebyggelse krävs undersökning av markradon.

Framtagen rapport visar att några fastigheter längs Stavsnäsvägen utsätts för buller. Delar av de bullerutsatta fastigheterna markeras i plankartan med prickmark vilket medför att marken inte får bebyggas. Utmed Stavsnäsvägen får bullerdämpande åtgärder anordnas så som bullerplank i och med att områden i plankartan utformas med bestämmelsen m_1 som medger att plank får uppföras. Planken utförs enhetligt för hela sträckan. Vidare kommer det vid de fastigheter som

är belägna i direkt anslutning till väg 222, införs en ca 25 m bred zon där bostadsbebyggelse inte får uppföras.

Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar Emilie Hellström, planeringsarkitekt, i samarbete med andra tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Genomförandebeskrivning	Bilägges
4	Markintrångskarta, april 2014	Bilägges
5	Samrådsredogörelse, aug 2011	Biläggs ej
6	Översiktlig naturbeskrivning, mars 2014	Biläggs ej
7	Miljöjuridisk utredning, mars 2014	Biläggs ej
8	Bullerutredning, feb 2014	Biläggs ej
9	Dagvattenutredning, maj 2010	Biläggs ej
10	Fastighetsförteckning	Biläggs ej

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Marita Claëson
Tf Planchef