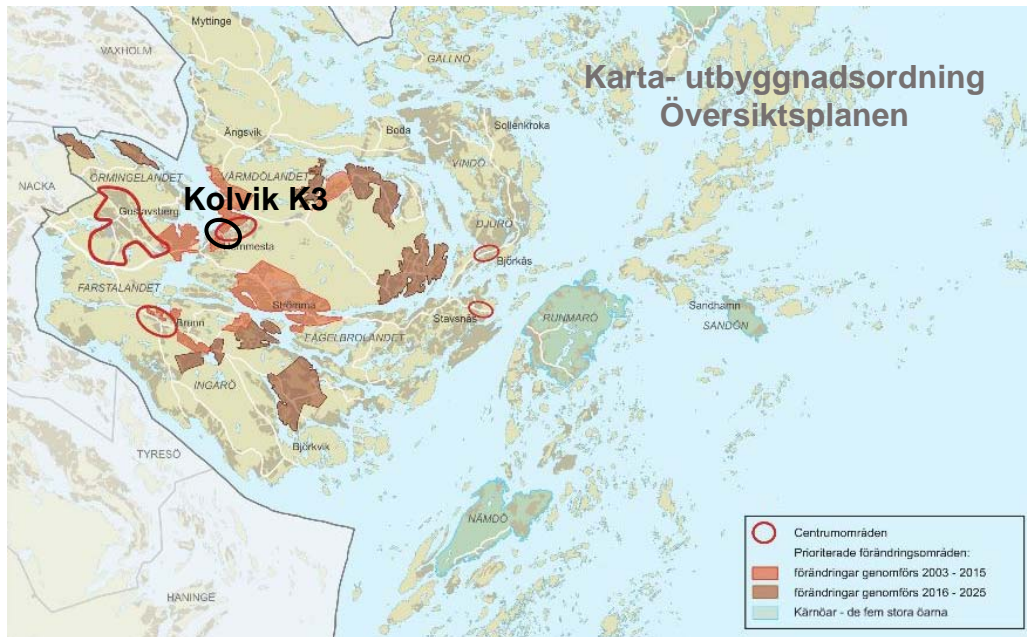




Handläggare: Soroor Notash

Tel: 08 - 570 476 74

Start-PM för Kolvik, Delområde K3



Figur 1. Översiktskarta.

Bakgrund

Kolvik som ligger väster om Värmdölandet är ett av kommunens prioriterade förändringsområden som finns redovisade i kommunens översiktsplan. Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att skapa förutsättningar för en hållbar utveckling och möjliggöra åretruntboende genom att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut. Planarbetet syftar till att tillvarata områdets behov/potential för bebyggelseutveckling. Vidare att ordna vägar och allmän mark och att när planarbetet är avslutat ansluta området till kommunalt vatten och avlopp.

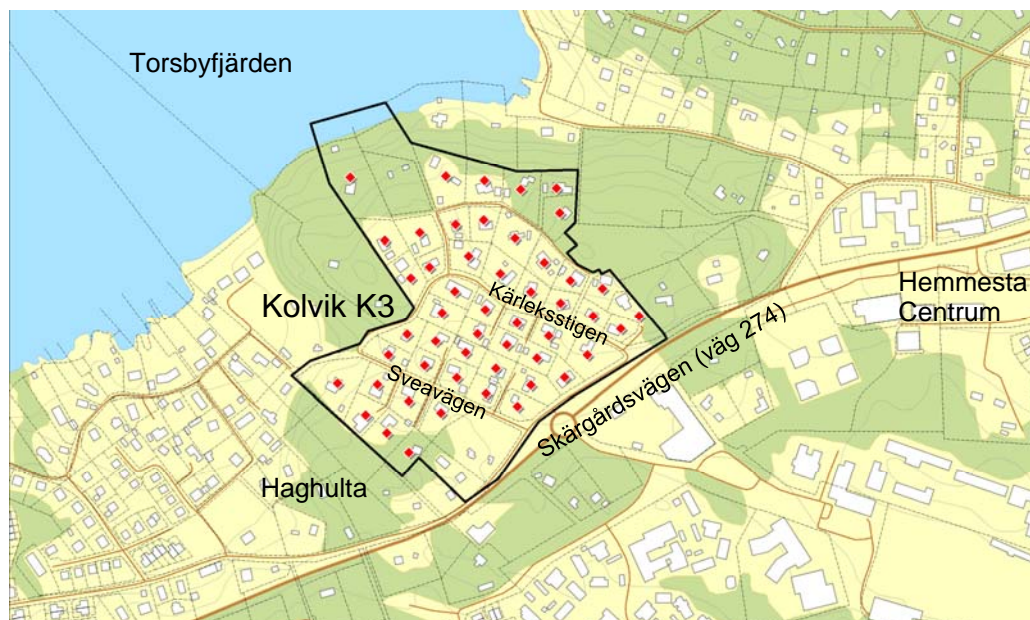
För området Kolvik – Torsby som helhet har ett gemensamt planprogram upprättats 2004. Detaljplanarbetet för Kolvik K3, påbörjades 2011 men förutsättningarna har förändrats sedan dess och 2012 vann kommunens nya översiktsplan laga kraft.

Med det förnyade start-PM kommer två fastigheter undantas från det ursprungliga uppdraget och detaljplanarbetet kommer ha sin utgångspunkt i kommunens översiktsplan 2012-2030.

Planeringsförutsättningar

Planområdet avgränsas i söder av fastigheter utmed Skärgårdsvägen (väg 274) och Hemmesta centrum, i norr Torsbyfjärden, i öster Fruvik och i väster Kolvik, delområde K1 som vann laga kraft den 1 juli 2010.

Denna detaljplan är den sista av fyra planerade nya detaljplaner i Kolvik. En del av preliminär K3 enligt planprogrammet, ingår idag i andra planarbeten, dvs. Hemmesta Centrum och Haghulta samt två fastigheter har undantagits från plangränsen.



Figur 2. Kolvik, avgränsning och permanentbebodda fastigheter

Tidigare planer

Aktuellt planområde är inte sedan tidigare planlagt vilket har resulterat i en mycket varierande karaktär av befintliga byggnader vad gäller storlek, exploateringsgrad, utformning och placering.

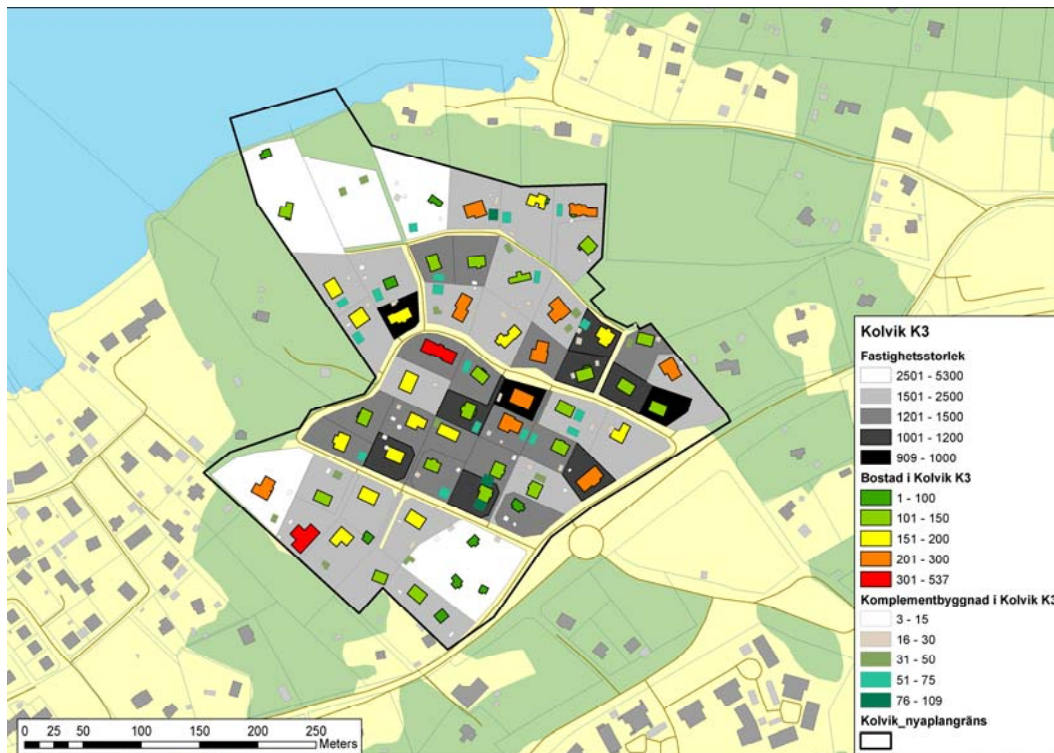
Planarbetet kommer därför att behöva genomföras med normalt planförfarande. Området är ganska högt exploaterat i förhållande till andra förändringsområden. Norra delen av området omfattas av strandskydd men är delvis upphävt på en av fastigheterna (Hemmesta 11:45) i samband med bygglovsprövning för en komplementbyggnad och en brygga.

Fastighetsstruktur och befintliga byggnader

Fastigheterna i området varierar mycket i storlek och är i genomsnitt mindre än i de flesta förändringsområden. Även detta är en följd av att området saknar plan sedan tidigare.

Planområdet K3 består av 53 fastigheter varav 51 är bebyggda. Av dagens 53 fastigheter är drygt 50 permanentbebodda (markerade i figur 2) och 167 personer är folkbokförda i området.

Fastighetsstorlekarna i området varierar mellan ca 900 m² (Hemmesta 11:450) och ca 5200 m² (Hemmesta 11:288). Sammanlagt 10 fastigheter är mindre än 1200 m² och 25 fastigheter är mindre än 1500 m².



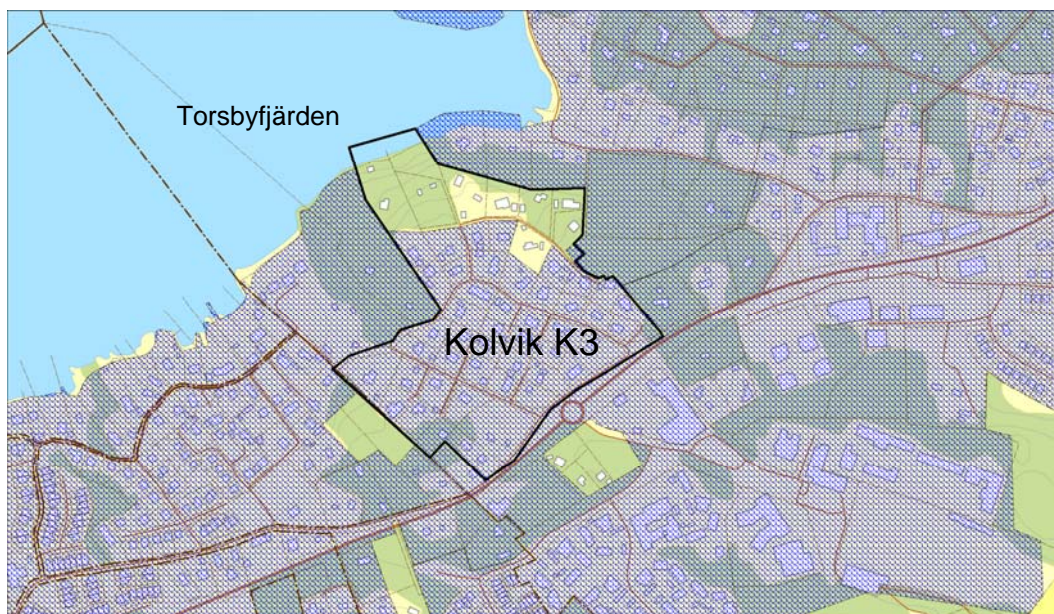
Figur 3. Exploateringsgrad och fastighetsstorlek

Vägar

Kolvik samfällighetsförening äger vägar och naturmark inom området.

Vatten och avlopp

Större delen av planområdet har redan anslutning till kommunalt vatten och avlopp och endast 8 fastigheter saknar anslutning. Detta ger annorlunda förutsättningar för planarbetet jämfört med andra förändringsområden.



Figur 4 Kolvik, K3, kommunalt vatten och avlopp

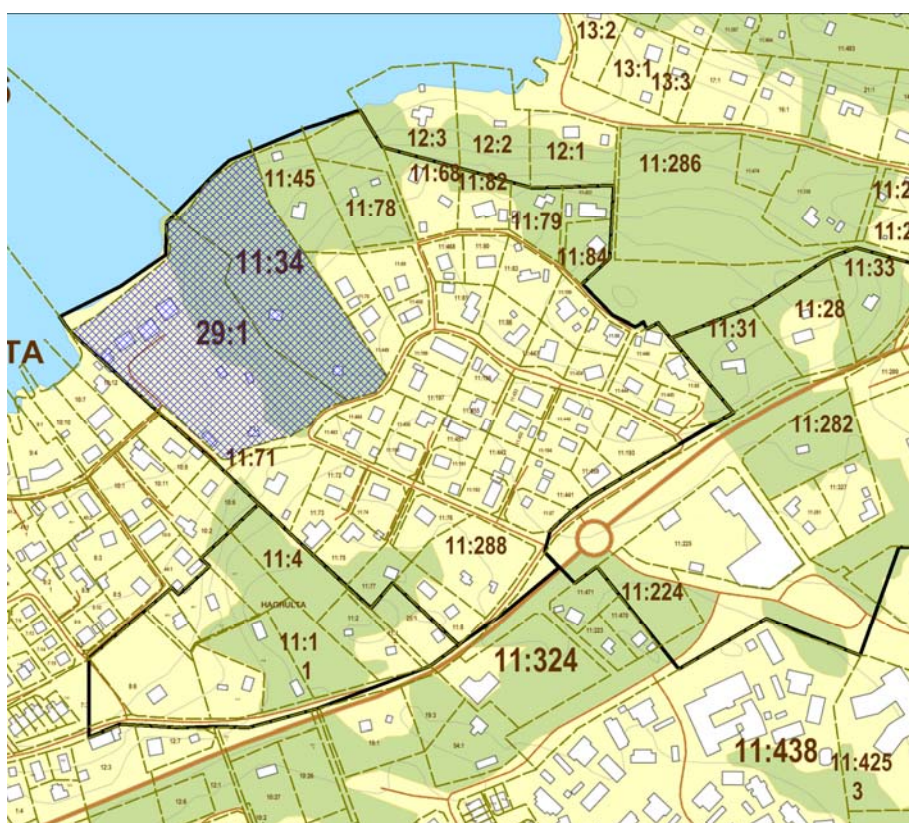
Genomförandefrågor

Då området i stort är redan bebyggt och permanentbebott omfattar genomförandefrågorna framförallt utformning och förbättring av vägar och huvudmannskapet för allmänna platser.

Motiven för undantag av två fastigheter från planområdet:

Då det även finns preliminära planer på en pendelbåtsbrygga för en nära belägen större fastighet Hemmesta 29:1 (SPN 2013-06-04 § 51), föreslås att fastigheterna utmed strandlinjen Hemmesta 29:1 och angränsande större fastighet Hemmesta 11:34 med stor andel naturmark, enligt figur 5, lyfts ur planen.

Planeringsförutsättningarna för de här två fastigheterna är osäkra. Det gäller särskilt frågor kring pendelsbåtsbrygga, naturområde, strandskydd och eventuell framtida förtätning för bostäder och vägar. Att ta med dessa två fastigheter i planen för K3 kan därför medföra risk för försening av planarbetet med konsekvenser för övriga fastighetsägare och faller inte inom ramen för syftet med planläggning av förändringsområden. Det anses vara bättre att hantera planläggning av dessa två fastigheter separat i framtiden. Dessa två fastigheter är också redan anslutna till kommunalt VA.



Figur 5. Fastigheter som undantas från planarbetet

Planarbetets omfattning och innehåll

Det kommande planarbetet tar sin utgångspunkt i översiktsplanen 2012-2030. Fortsatt planarbete ska även utreda lämplighet och förutsättningar för eventuella förtätningar i området och föreslå riktlinjerna för fortsatt bebyggelseutveckling. Samordning med andra pågående planarbeten i Hemmesta centrum och Haghulta är också av stor vikt.

Områdets förutsättningar ska belysas samt hur planförslaget inverkar på och påverkas av bland annat:

- Naturmiljö och hänsyn till strandskydd
- Befintlig bebyggelse, närmiljö och verksamheter
- Trafiksäkerhet, framkomlighet, gång- och cykelvägar
- Teknisk försörjning, inkl dagvatten
- Störningar och risk t.ex. buller eller förorenad mark och vatten, brand och översvämning

Planarbetet kommer att utreda och lämna ett planförslag avseende:

- Mark- och vattenanvändning och byggrätter i området
- Lämplig bebyggelseutformning och placering av byggnader
- Vägområdenas utformning
- Delat huvudmannaskap för vägar och allmänna platser
- Planen möjliggör för planerad kommunal GC-väg utmed väg 274 till Hemmesta centrum

Detaljplanen kommer att genomföras enligt PBL 2010:900 med normalt planförfarande.

Finansiering

Planarbetet finansieras delvis med skattemedel via PFO-projektets driftbudget och delvis med planavgifter i samband med beviljande av bygglov. Hög permanentbostättning samt befintliga stora byggrätter ger dock inte samma intäkter som ett PFO-område med mer fritidshuskaraktär.

Projektorganisation

Projektet kommer att drivas med såväl egen personal som upphandlade konsulter. Medverkande tjänstemän och konsulter:

Projektgrupp

Sooror Notash	Planarkitekt
Madeleine Persson	Exploateringsingenjör
Gunilla Lundström	VA-utbyggnad
Mona Berkevall	Dagvatten

Preliminär tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Vår 2014	antagande av Start-PM
Vår/Sommar 2014	planarbete
Höst 2014	plansamråd
Höst 2014	bearbetning av planförslag
Vinter/Vår 2015	granskning av planförslag
Höst 2015	antagande av detaljplan