



Handläggare  
Emilie Hellström  
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer  
11SPN/0100

## Detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3

### Förslag till beslut

1. Detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3 skickas ut på samråd.

### Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden.

### Sammanfattning

Detaljplanen för Herrviksnäs, delområde S3 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. Målet är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 – 3000 m<sup>2</sup>. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 60 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkrar bevarandet av de natur- och vattenområden som behövs för dagvattenhanteringen.

Planförslaget beräknas sändas ut för utställning i maj och sedan antas under hösten 2015. Utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar beräknas starta vintern 2015.

### Bakgrund

Herrviksnäs på Värmdölandet är ett av de prioriterade förändringsområden som fanns redovisade redan i kommunens översiktsplan från 2003. I aktuell översiktsplan från 2011 är området markerat som förändringsområde som ska färdigställas inom snar framtid. Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) byggs ut. För området Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma har ett gemensamt planprogram upprättats 2005. Efter programarbetet har dock kommunen tagit fram en ny översiktsplan 2012-2030 med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Det innebär att vissa ställningstaganden i programmet som medger ny bebyggelse, delning av tomt, ökad byggrätt och högre standard på vägarna ses över omprövas i planarbetet för Herrviksnäs.

Området bebyggdes som fritidsområde, men idag finns flera åretruntboende. Ännu dominerar känslan av ett sommarstugeområde. De flesta byggnader uppfördes som sommarstugor under 1930- och 1940-talen, och flera av dem har en ursprunglig karaktär kvar, trots att tillbyggnader och komplementbyggnader har uppförts. Aktuellt planområde för Herrviksnäs är sedan tidigare inte planlagt och planarbetet genomförs därför med normalt planförfarande enligt plan och

bygglagen (1987:10), förkortat ÄPBL.

- Samhällsplaneringsnämnden fattade i april 2011 beslut om att godkänna ett start-PM för Strömma, delområde S3 och att detaljplanarbetet för området fick påbörjas.
- Kommunstyrelsen fattade i juni 2011 beslut om att godkänna start-PM för Strömma delområde S3.

## Ärendebeskrivning

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och till att ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt till att förse området med kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS). Vidare är målsättningen i planarbetet att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m<sup>2</sup> respektive 3000 m<sup>2</sup>. I dagsläget finns det 125 fastigheter i området. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 60 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer bevarandet av de natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

Områdets vägar är möjliga att bredda i framtiden inom befintliga vägområden. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Herrviksnäs samfällighetsförening ansvarar för områdets vägar och grönområden.

Planförslaget beräknas sändas ut för utställning i maj och sedan antas under hösten 2015. Utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) planeras starta under vintern 2015.

## Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3 ska skickas ut på samråd.

## 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

De åtgärder planen möjliggör bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller innebära sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark, på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA) och i anslutning till utpekade vattenområden för brygga och småbåtshamn i enlighet med vad som bedöms vara särskilda skäl i strandskyddslagstiftningen enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1: *området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.* Därmed möjliggörs fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av miljöbalkens skyddsbestämmelser om strandskydd. På naturmark ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden. Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller för

växt- och djurlivet. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Stora delar av de fastigheter som ligger längs vattnet på framförallt udden i Herrviksnäs består av enskilda fastigheter och är sannolikt inte möjligt att lägga ut som allmän plats utan stora kostnader för huvudmannen. De kommer därför läggas ut som kvartersmark med prickmarkering närmast vattnet vilket innebär att marken inte får bebyggas. På vissa fastigheter har möjligheterna för nybyggnation begränsats med prickmark på grund av markförhållanden med mycket brant terräng och/eller låglänta fuktiga områden.

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

Om 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 kunna förändra landskapsbilden.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Konsekvenser för de boende i området blir ökade byggerier 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 kommunala vatten- och spillvattenledningar minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden.

### **Konsekvenser för barn**

Vid eventuell delning av fastigheter kan antalet barn i området öka vilket kan höja trycket på områdets skolor. Närmsta skolor är Viks skola och Hemmestaskolan som ligger ca 4 km respektive ca 6 km bort. I och med en ökad biltrafik, som kan komma att ske i och med en kraftig inflyttning i området, så bör vägarna breddas och trottoarer införas så att barn kan ta sig säkert till skola och kollektivtrafiken.

De stora fastigheterna och områdets läge nära skog medför att behovet av friytor för lek och rekreation är tillgodosett samt att det kommer att finnas flera naturområden i planen som tillgodoser en del av behovet av närrekreation. Inga förändringar planeras därför inom planområdet vad gäller ytor för lek och rekreation.

## **Ärendets beredning**

För ärendets beredning svarar Emilie Hellström, planarkitekt, i samarbete med andra tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret samt konsulter.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilagges
2	Planbeskrivning	Bilagges
3	Genomförandebeskrivning	Bilagges
4	Markinrångskarta	Bilagges ej
5	Naturinventering	Bilagges ej
6	Dagvattenutredning	Bilagges ej
7	Undervattensinventering	Bilagges ej
8	Fastighetsbeteckning	Bilagges ej

## Sändlista för beslutsexpediering

SBK

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef