VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2015-05-20

Handläggare
Helena Gåije
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/73

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för Strömma, delområde S4D

Förslag till beslut

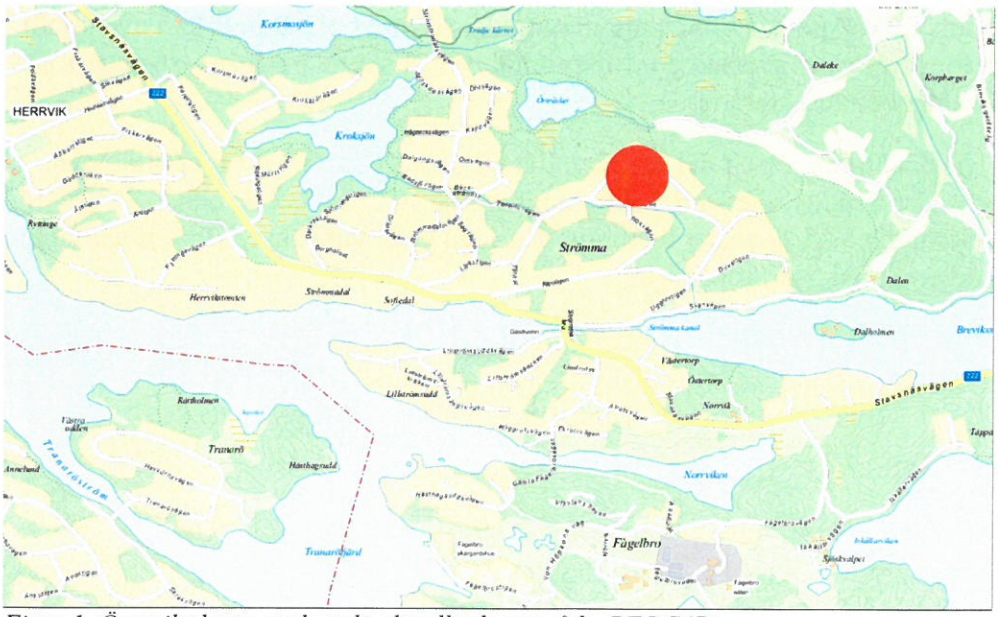
Start-PM för Strömma S4D godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Strömma, delområde S4D är ett av kommunens förändringsområden som finns redovisade i kommunens översiktsplan antagen i kommunfullmäktige 2011. Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är också att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena kan ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut. I samband med planarbetet kommer frågor om fastighetsstorlek, byggrätt och byggnadsutformning att prövas. Frågor som rör vägarnas utformning och hantering av dagvatten ska utredas. Vidare ska detaljplanen visa hur grönstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden bör hanteras.



Figur 1. Översiktskarta, röd punkt aktuellt planområde, PFO S4D



Fig 2, röd linje det aktuella planområdets avgränsning

Bakgrund

Delområde Strömma S4 (bestående av Strömma S4A, S4B, S4C och S4D) består idag av ca 300 fastigheter med varierande tomtstorlekar. Inom området finns både planlagd (äldre byggnadsplaner) och icke planlagd mark. Området omfattar fastigheter norr om Stavsnäsvägen och Strömma kanal och gränsar i väster mot det redan planlagda delområdet S2. I norr och öster gränsar planområdet till naturmark.

Av dagens drygt 300 fastigheter är ca 175 bebodda permanent. Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med bibehållen fastighetsindelning, bedöms ca 700 personer bo aktuellt område. Aktuellt planarbete kan eventuellt också medföra att nya avstyckningar tillkommer, vilket skulle innebära ytterligare ökning av antalet boende i område.

Kommunens bedömningen att det var lämpligt att dela in Strömma i fyra olika plan- och VA-utbyggnadsområden. Dessa fick benämningarna S4A, S4B, S4C och S4D. Detaljplan för delområde S4A är sedan februari 2011 laga kraft vunnen, S4B kommer att antas 2015 och arbetet med S4C är påbörjat.

Ärendebeskrivning

Området föreslås planläggas med standardförfarande. Alla fastigheter inom vägföreningen kommer att ingå i samma detaljplan vilket skapar förutsättningar för en framtida VA-utbyggnad och att ge liknande förutsättningar för de boende i det aktuella området. Planen kommer också att pröva möjligheterna att medge mindre förändringar avseende större byggrätter, bestämmelser om byggnadernas utformning och utformning av vägområden.

En förprojektering som redovisar förslag till det kommunala VA-nätets utformning och preliminära placeringar av pumpstationer kommer att tas fram parallellt med planarbetet. Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom området.

Detaljplanen kommer att genomföras enligt nya PBL 2010:900 i dess lydelse efter den 1 januari 2015 med standardförfarande.

Preliminär tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Augusti 2015	Start-PM godkänns
December 2015	Samråd
Juni 2016	Granskning
September 2016	Antagande

Bedömning

Förvaltningen konstaterar att aktuellt planarbete är i enlighet med gällande översiktsplan - att ge förutsättningar till ett permanetboende och med en utbyggnad av en kommunal, miljöriktig, VA- anläggning. Kommunen därför att aktuellt planarbete påbörjas.

Kommunen bedömer att föreslagen detaljplan med bestämmelser kommer att ge förutsättningar att bibehålla områdets karaktär och bevara omkringliggande naturområde som utgör höga naturvärden med nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras dels med planavgifter vid ny- och tillbyggnation och dels med PFO-projektets driftbudget. Fastighetsägarna kommer att debiteras planavgift i samband med ny- och tillbyggnader, anslutningsavgift för VA och kostnader för VA-arbeten på egen fastighet.

Konsekvenser för miljön

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens vatten- och spilvattensnät.

Konsekvenser för medborgarna

Samråd om ny detaljplan och dialog med de boende kommer att genomföras under 2016. De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till vatten och spillvatten, tydliga och tillförlitliga bestämmelser avseende ny- och tillbyggnader.

Konsekvenser för barn

Förvaltningen menar att föreslagen detaljplan bedöms att erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer, bl.a. med tillgång till kvalitetskontrollert dricksvatten, miljöriktigt omhändertagande av avlopp och närhet till natur.

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Förvaltningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef