



Granskning av detaljplan för PFO-område Strömma S4C - Strömmadal

Förslag till beslut

1. Granskningshandlingar för detaljplan för PFO-område Strömma S4C – Strömmadal godkänns.
2. Samrådsredogörelse för detaljplan för PFO-område Strömma S4C- Strömmadal godkänns.
3. Förvaltningen får i uppdrag att låta granska detaljplan för PFO-område Strömma S4C – Strömmadal.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten- och spillvatten. Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättning är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra för utveckling av VA och vägar. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m². Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 10 nya fastigheter. Planen anger en byggrätt där största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvm och största tillåtna bruttoarea är 360 kvm. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

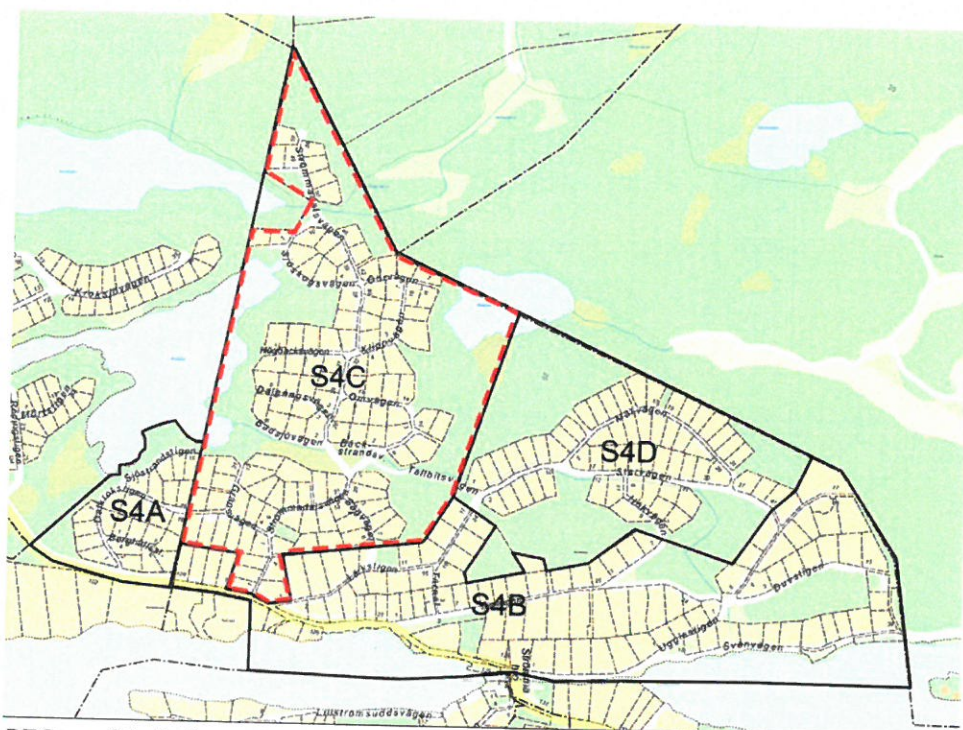
Planförslaget var ute på samråd i mars 2015 och föreslås nu gå ut på granskning i september 2015. Planen följer Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bakgrund

Strömma är i Värmdö kommuns tidigare översiktsplan, från 2003, tillsammans med Värmdövik och Herrviksnäs, utpekad som ett prioriterat förändringsområde (PFO) som ska detaljplanläggas och där kommunalt vatten och spillvatten ska byggas ut. Ett

program upprättades för området Strömma, Värmdövik och Herrviksnäs 2005. Totalt berör programmet ca 1100 fastigheter. Efter programsamrådet har programområdet delats upp i fler mindre delområden. Denna detaljplan är en av flera planerade detaljplaner inom Strömma och har fått namnet Strömma S4C – Strömmadal. I den av fullmäktige antagna och nu gällande översiktsplanen pekas området också ut som PFO-område. Föreslagen detaljplan för S4C överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Gällande översiktsplan 2012-2030 anger riktlinjer för kommunens PFO-områden som innebär att:

- Karaktären i området ska bibehållas
- Förtätning genom avstyckning ska undvikas
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur



PFO-område Strömma S4. Aktuellt planområde är markerat med röd streckad linje.

Ett start-PM antogs av samhällsplaneringsnämnden den 20:e maj 2013. Kommunstyrelsen fattade nytt beslut om att godkänna start-PM för Strömma, S4C - Strömmadal 4:e februari 2015. Förvaltningen fick den 18:e februari 2015 i uppdrag av planutskottet att samråda om detaljplan för Strömma S4C – Strömmadal. Mellan den 6:e mars 2015 och den 27:e mars 2015 gick förslaget ut på samråd och ett öppet hus-möte hölls under perioden i kommunhuset.

Ärendebeskrivning

Den totala ytan som omfattas är ca 72 ha. Området har karaktär av ett fritidshusområde med enbostadshus i varierande storlekar. I planen föreslås denna karaktär bevaras genom att enbart tillåta friliggande villor samt genom att värdefull naturmark sparas. Den karaktär som området uppvisar föreslås bibehållas med stöd av gällande översiktsplan.



Områdets stränder berörs av strandskydd 100 m som upphävs på allmän plats - lokalgata och kvartersmark markerad med a₁ i plankartan. Kommunen är inte huvudman för allmän plats utan enskilt huvudmannaskap tillämpas.

Delar av planområdet berörs av ett 113 §-förordnande enligt Byggnadslagen (1947:385). Förordnandet innebär i korthet att om mark planläggs som något annat än allmän platsmark i en ny detaljplan måste beslut fattas om upphävande av förordnandet. Länsstyrelsen är den myndighet som kan upphäva hela eller delar av förordnandet efter att kommunen ansökt om upphävande. Förvaltningen avser inkomma med en hemställan till Länsstyrelsen om att upphäva § 113-förordnandet enligt Byggnadslagen på mark som i detaljplanen ianspråktas som kvartersmark för e-område eller bostad.

Under samrådet inkom 15 yttranden för planförslaget. Granskningsförslaget överensstämmer med samrådsförslaget men med följande mindre ändringar:

- Intrång på nio bostadsfastigheter för att möjliggöra för bättre vägstandard. Åtgärden har stöd hos vägföreningen.
- En ny bostadsfastighet tillskapas på naturmark norr om Strömma 1:153 på del av Strömma 1:122.
- Fem mindre naturmarksområden planläggs som kvartersmark till förmån för fastigheter som redan nyttjar marken för in- och utfart.

Yttranden av väsentlig karaktär som förvaltningen inte föreslår godkänna berör ändring av minsta tillåtna tomtstorlek från 2500 kvm till 2000 kvm för hela planområdet samt att det i planen tillåts exploatering för en större mängd bostäder.

Tidplan	Samråd	mars 2015
	Granskning	september 2015
	Antagande	januari 2016
	Utbyggnad av vatten- och spillvattennät	2016-2018

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan för Strömma S4C kan gå ut på granskning samt att samrådsrådsredogörelsen kan godkännas. Förvaltningen bedömer också att en hemställan om upphävande av § 113-förordnandet enligt Byggnadslagen kan tillställas Länsstyrelsen i samband med granskningen. Upphävandet gäller för nya nät- och pumpstationer samt mindre områden naturmark som tas i anspråk som kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras med planavgifter kopplade till beslut om beviljade bygglov som debiteras den enskilde fastighetsägaren. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras med den kommunala VA-taxan.



Konsekvenser för miljön

Fastigheterna i området har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Planarbetet syftar till att möjliggöra för kommunala vatten- och spillvattenledningar från Stavsnäsvägen i söder och vidare norrut. Denna förändring innebär en miljömässig förbättring jämfört med dagens enskilda avlopp. Genom ett minskat uttag av dricksvatten ur enskilda brunnar minskar risken för höga radonhalter i vattnet.

Grön- och vattenområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i och med föreslagen detaljplan.

Föreslagen detaljplan kan bidra till en mindre ökning av boende i området vilket kan innebära fler hårdgjorda ytor. Detta kan i sin tur inverka på möjligheten för dagvattnet att infiltreras inom bostadsfastigheter.

Konsekvenser för medborgarna

Ett 10-tal nya bostadsfastigheter möjliggörs genom planförslaget. Området kommer att kunna bibehålla sin karaktär genom fastighets- och byggnadsreglering i planförslaget. Strömma S4C planläggs för permanentboende vilket bedöms skapa en god boendemiljö i området. VA-arbetet kan på kort sikt innebära olägenhet men kommer i förlängningen att innebära en förbättring för de boende i området.

Planen medger ingen bebyggelse på naturmark längs områdets stränder vilket bedöms öka tillgängligheten till strandområdet.

Konsekvenser för barn

Områdets natur- och strövområden bibehålls och möjliggör för lek- och friluftaktiviteter. Föreslagen detaljplan tillåter breddning av vägar vilket bedöms öka trafiksäkerheten för barn som rör sig i och genom området.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Markintrångskarta	Biläggs
4	Samrådsredogörelse	Biläggs
5	Dagvattenutredning, WRS 2010-05-17	Biläggs ej
6	Bullerutredning, Tyréns 2013-02-13	Biläggs ej
7	Fastighetsförteckning, Metria 2015-08-18	Biläggs ej
8	Miljöjuridisk utredning – Kroksjöns avvattning, Sweco 2014-02-26	Biläggs ej
9	Naturbeskrivning 2014-03-28	Biläggs ej



Förvaltningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef