

Handläggare
Rick Hoogduyn
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
15KS/8

Kommunstyrelsens planutskott

Detaljplan för Herrviksnäs, S3

Förslag till beslut

1. Detaljplaneförslag för Herrviksnäs, delområde S3, godkänns för antagande efter komplettering 2018-02-19.
2. Planutlåtande från förnyad utställning 11 juli 2017 – 31 augusti 2017 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Aktuellt detaljplaneområde Herrviksnäs är ett prioriterat förändringsområde (PFO) där planläggningen följer riktlinjerna i kommunens översiktsplan (ÖP). Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling. Syftet med detaljplaneförslaget är också att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss bebyggelseutveckling. Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500-3000 m². Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar detaljplaneförslaget i ca 35 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storlek på fastighet.

Förslag till detaljplan har varit ute på förnyad utställning under perioden 11 juli 2017 – 31 augusti 2017. Efter förnyad utställning har mindre justeringar gjorts av avgränsning för tillfartsvägar på plankartan. Avgränsningen har justerats från användningsgränser till egenskapsgränser i enlighet med lantmäteriets yttrande efter förnyad utställning.

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan för Herrviksnäs nu kan godkännas för antagande.

Komplettering efter återremiss i KF 2017-12-13

1. Dialog har under januari 2018 genomförts med en representant för områdets samfällighetsförening.
2. En noggrannare kalkyl har tagits fram för flytt av pumpstationen. Kalkylen har bifogats som bilaga till planhandlingarna.
3. Den lagliga möjligheten för och intresset hos samfälligheten att bära eventuell merkostnad för flytt av pumpstationen har undersökts. Ett PM av undersökningen har bilagts planhandlingarna.
4. Avgränsning för tillfartsvägar har justerats i plankartan (mindre redaktionell ändring).

Diarienummer
15KS/8

Bakgrund

Herrviksnäs på Värmdölandet är ett av de prioriterade förändringsområden (PFO) som fanns redovisat redan i kommunens översiktsplan (ÖP) från 2003. I nu aktuell ÖP från 2011 är området markerat som PFO-område som ska detaljplaneläggas och byggas ut med kommunalt vatten och avlopp. Syftet med planarbetet är att ange riktlinjer för hur och på vilket sätt en fortsatt utbyggnad kan ske samtidigt som kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) byggs ut. För området Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma har 2005 ett gemensamt planprogram upprättats. Efter programarbetet har dock kommunen tagit fram en ny ÖP 2012-2030 med nya riktlinjer som delvis avviker från tidigare planprogram.

Det innebär att vissa ställningstaganden i tidigare planprogram som medger ny bebyggelse, delning av tomt, ökad byggrätt och högre standard på vägarna omprövas i aktuellt planarbete för Herrviksnäs.

Området är utbyggt som fritidshusområde, men med ett flertal åretruntboende. Området har fortfarande karaktären av att vara ett sommarstugeområde.

De flesta byggnader har uppförts 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 äldre plan- och bygglagen (1987:10, förkortat ÄPBL).

Detaljplaneförslaget har varit på samråd, 20 november 2014 – 14 januari 2015. Den första utställning genomfördes, 1 december 2015 – 11 januari 2016 och förnyad utställning genomfördes 11 juli 2017 – 31 augusti 2017 med förslag till att upphäva strandskyddet inom rödskrafferade områden på plankartan i enlighet med särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c § miljöbalken.

Ärendebeskrivning

Aktuellt detaljplaneförslag syftar till att anpassa området för permanentboende, ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling och att förse området med kommunala VS-ledningar. Vidare är målsättningen för planarbetet att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss bebyggelseutveckling. Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m² respektive 3000 m². I dagsläget finns det 125 fastigheter i området. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 35 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastighet. Planförslaget säkerställer bevarandet av de natur- och vattenområden och områden som behövs för dagvattenhanteringen.

Områdets vägar är i framtiden möjliga att bredda inom befintliga vägområden. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Herrviksnäs samfällighetsförening ansvarar genom Herrviksnäs ga:1 för områdets vägar och grönområden.

Detaljplanområde för Herrviksnäs är sedan tidigare inte planlagt och planarbetet genomförs därför med normalt planförfarande enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10, förkortat ÄPBL). Länsstyrelsen får enligt 7 kap. 15 § miljöbalken, i dess äldre lydelse, på kommunens begäran besluta att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan eller omfattas av

Diarienummer
15KS/8

områdesbestämmelser enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10) inte ska omfattas av strandskydd, om det finns särskilda skäl.

Efter första utställning, 1 december 2015 – 11 januari 2016, av detaljplan för Herrviksnäs, delområdet S3, inkom Länsstyrelsen (LST) med yttrande om att lämna detaljplaneförslaget utan åtgärd men inkom sedan, efter utställningsperioden, med ett tilläggsyttrande. Yttrandet avsåg detaljplanens förslag till upphävande av strandskydd och det särskilda förordnandet enligt 113 § byggnadslagen. Detaljplaneförslaget föreslog bl.a. dispens från strandskyddet för strandfastigheter och vissa oobeygda fastigheter som omfattades av strandskydd.

Detaljplaneförslag har sedan reviderats till förnyad utställning, 11 juli 2017 – 31 augusti 2017, i enlighet med LST:s yttrande. En begäran om upphävande av strandskyddet har skickats till länsstyrelsen 2017-03-21. Länsstyrelsen fattade 2017-04-28 beslut att bifalla Plan- och exploateringsavdelningens begäran om ett delvis upphävande av strandskyddsområde (rödskrafferade på plankartan).

Under den förnyade utställningstiden inkom 20 yttranden som har besvarats i ett förnyat utställningsutlåtande. De inkomna synpunkterna handlade bl.a. annat om strandskydd, prickmark, vändplaner, placering av pumpstation, minsta fastighetsstorlek, bryggor, övriga vatten- och spillvattenfrågor.

Inkomna synpunkter har lett till en mindre justering av avgränsning för tillfartsvägar på plankartan. Avgränsningen har justerats från användningsgränser till egenskapsgränser i enlighet med lantmäteriets yttrande efter förnyad utställning (redaktionell ändring).

Förslag till detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3 antogs i Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) 2017-11-09 och i Kommunstyrelsen (KS) 2017-11-28. Kommunfullmäktiga (KF) fattade 2017-12-13 dock beslut att återremittera ärendet med uppdrag att utföra en noggrannare kalkyl för flytt av pumpstationen och undersöka den lagliga möjligheten för och intresset hos samfälligheten att bära eventuell merkostnad för flytten. Dessa utredningar har utförts och har bilagts planhandlingarna.

Förvaltningen bedömer att resultatet av samtliga kompletteringar inte föranleder någon revidering av planförslaget.

Kvarstående synpunkter

Inför antagandet kvarstår synpunkter från samråd, utställning och förnyad utställning som inte har tillgodosetts. De viktigaste synpunkterna är:

- Förslag om att ändra placering av pumpstation.
- Förslag om fler och större bygggrätter.
- Förslag om att kunna dela fler fastigheter.
- Förslag om att upphäva strandskyddet på fastigheten.
- Förslag om att justera vändplaner och/eller vändplaners placering.
- Förslag om att inkludera fastigheter i planarbetet.
- Förslag om att kunna bygga flerbostadshus och/eller generationsboende.

Diarienummer
15KS/8

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan för Herrviksnäs, S3 kan godkännas för antagande.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet kommer på sikt att finansieras med planavgifter kopplade till bygglov. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras genom VA-taxans anläggningsavgifter. Förslagen detaljplan bedöms inte medföra några kommunala drifts- och investeringskostnader för allmän platsmark.

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.

Konsekvenser för miljön

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

Strandskyddet avses upphävas inom del av kvartersmark B (Bostäder), på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA), kvartersmark E2 och föreslås kvarstå inom ett ca 20-40 meter brett strandskyddsområde räknat från strandlinjen. På naturmark föreslås strandskyddet kvarstå. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden och kvartersmark V1 (Småbåtshamn). Detaljplaneförslaget bedöms därmed inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivets behov eller för växt- och djurlivet.

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

Detaljplaneförslaget medger vissa avstyckningsmöjligheter vilket kan medföra fler byggnader och ökad markanvändning vilket kan påverka möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt inom bostadsfastigheterna. Detaljplanens möjligheter till avstyckningar kommer att påverka området karaktär och landskapsbild.

Konsekvenser för medborgarna

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms ge positiva konsekvenser då förslaget medger större byggrätter, möjlighet till VS-anslutning och möjlighet för fler att bosätta sig i aktuellt område. Ett ökat antal fastighetsägare kan komma att påverka områdets vägstandard samtidigt som Herrviksnäs samfällighetsförening får fler medlemmar som kan bidra till framtida kostnader.

Konsekvenser för barn

Detaljplaneförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn med hänvisning till tillgång på kvalitetssäkrat dricksvatten och minskad belastning på miljön, att detaljplaneförslaget medger breddning av vägområdet med plats för trottoar för ökad trafiksäkerhet, närhet till naturområde och friytor för lek.

Diarienummer
15KS/8

Ärendets beredning

KS 2011-06-08, § 136	Godkännande av start-PM.
SPN 2014-11-11, § 114	Beslut att planen ska skickas ut på samråd.
KSPU 2015-10-28, § 86	Beslut att planen ska skickas ut på utställning, samrådsredogörelsen godkänns.
KSPU 2017-05-18, § 33	Beslut att planen ska skickas ut på förnyad utställning, utlåtande efter första utställning godkänns, förnyade utställningshandlingar godkänns.
KSPU 2017-11-09, §59	Beslut att godkänna detaljplaneförslag för antagande, planutlåtande från förnyad utställning godkänns.
KS 2017-11-28, §250	Beslut att godkänna detaljplaneförslag för antagande, planutlåtande från förnyad utställning godkänns, uppdrag att ta fram en kostnadsberäkning som jämför de två förslagen till placering, givet en stabil och säker grundläggning för pumpstationen.
KF 2017-12-13, §275	Beslut om återremiss för en noggrannare kalkyl för flytt av pumpstationen och undersöka den lagliga möjligheten för och intresset hos samfälligheten att bära eventuell merkostnad för flytten.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta (2 delar)	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Genomförandebeskrivning	Biläggs
4	Samrådsredogörelse	Biläggs
5	Utlåtande efter första utställningen	Biläggs
6	Utlåtande efter förnyad utställningen	Biläggs
7	Kalkyl för alternativ placering av pumpstation	Biläggs
8	PM Front Advokater	Biläggs
9	Markinrånskarta	Biläggs
10	Naturinventering	Biläggs ej
11	Dagvattenutredning	Biläggs ej
12	Undervattensinventering	Biläggs ej
13	Fastighetsförteckning	Biläggs ej

Diarienummer
15KS/8

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef