



Diarienummer 13SPN/0397  
2013-05-20  
Emilie Hellström  
Samhällsbyggnadskontoret  
Planenheten

## Start-PM för Strömma, delområde S4C - beslut om planuppdrag

### Förslag till beslut

1. Start-PM för detaljplan Strömma, delområde S4C godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen.

### Sammanfattning

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att anpassa områdena för permanentboende. Strömma, delområde S4C är ett av kommunens förändringsområden som finns redovisade i kommunens översiktsplan antagen i kommunfullmäktige 2011. 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 kommunalt vatten och avlopp byggs ut. I samband med planarbetet ska frågor om fastighetsstorlek, bygggrätt och utformning prövas liksom kommande behov av service. Frågor som rör vägarnas utformning och anslutning till väg 222 ska belysas och hantering av dagvatten ska redovisas. Vidare ska detaljplanen visa hur grönstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden ska hanteras.

Strömma är indelat i fyra olika plan- och VA-utbyggnadsområden. Dessa benämns S4A, S4B, S4C och S4D. Detaljplan för delområde S4A är sedan februari 2011 laga kraft vunen, S4B befinner sig i utställningsskedet och S4D antas påbörjas under 2013.

### Bakgrund & planeringsförutsättningar

För området Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma har ett gemensamt planprogram upprättats 2005 (*Program för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma, Fördjupning av översiktsplanen*). Programmet, som upprättades efter kommunens översiktsplan från 2003, kommer inte att ligga till grund för det fortsatta detaljplanarbetet inom området eftersom kommunen fått en ny översiktsplan med nya intentioner som programmet inte följer till fullo. Vissa kvaliteter ur programmet så som ökad bygggrätt och högre standard på vägarna kommer dock att ses över i planarbetet.

Planområdet S4C består utav 110 fastigheter varav 3 är obebyggda. Av dagens 110 fastigheter är drygt 60 permanentbebodda och ca 65 personer är folkbokförda i området. Hela området omfattas av gällande detaljplaner (byggnadsplanerna 108, 114, 121, 122, 124 tillkomna under åren 1949-1954). Dessa upprättades för att tillskapa tomter för fritidsboende.



De gällande planerna medger bygg rätt för 75 m<sup>2</sup> huvudbyggnad + 40 m<sup>2</sup> komplementbyggnad och minsta fastighet 2500 m<sup>2</sup>. För planområdena gäller sedan 1987 även nybyggnadsförbud som planbestämmelserna enligt 5 kap 8 §, 1 Plan- och bygglagen (1987:10). Planområdet följer i huvudsak befintliga plangränser men den exakta avgränsningen avgörs under planarbetet.

Vägarna i området är, liksom i kommunens övriga förändringsområden, smala och slingrande. Enskilt huvudmannaskap gäller och Strömmadals vägförening är huvudman för vägnätet. Vägföreningen ansvarar därmed för anläggande, drift och underhåll av vägarna. Trafikverket är huvudman för Stavsnavsvägen (väg 222).

## Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras delvis med PFO-projektets driftbudget. En del av planarbetet förväntas återbetalas till kommunen genom planavgifter vid ny- och tillbyggnation. Områdets detaljplaneläggning är budgeterad i PFO-projektets budget för 2013 och 2014.

## Konsekvenser för miljön

Fastigheterna i området har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Planarbetet syftar till att möjliggöra indrag av kommunalt vatten och avlopp i området från Stavsnavsvägen i söder och vidare upp i området. Dessa ledningar är beroende av den kommande pumpstationen som planeras uppföras vid korsningen Ripvägen/Stavsnavsvägen i Strömma delområde S4B.

Inom det föreslagna planområdet finns stora områden utlagda som natur. Delar av denna mark utgörs av områden med höga naturvärden (nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden). Planen syftar till att ge ett fortsatt skydd för dessa i kommande detaljplan.

Dagvattenutredning kommer att göras för området för att se över omhändertagande av dagvatten inom området. Utredningen kommer även att fokusera på den bäck som rinner genom området från Kroksjön i väst, via delområde S4D och S4B, till Strömma kanal i öster och ge förbättringsförslag som förhindrar risk för översvämning i kringliggande delområden vid smältnings tider osv.

## Konsekvenser för medborgarna

För planområdena gäller sedan 1987 även nybyggnadsförbud som planbestämmelserna enligt 5 kap 8 §, 1 Plan- och bygglagen (1987:10). Planarbetet syftar till att upphäva förbudet och medge större bygg rätter för att möjliggöra för permanentboende i området.

Planen kommer att ge förutsättningar för att förbättra områdets vägar och därmed höja trafiksäkerheten i området. De boende inom det föreslagna planområdet kommer även att kunna nyttja den gång och cykelväg som trafikverket utför utmed Stavsnavsvägen och kommer därmed i större utsträckning kunna ta sig tryggt och säkert till busshållplatser med cykel och till fots.

I samband med planens genomförande dras kommunalt vatten och avlopp in vilket kommer att innebära svårigheter under utbyggnad av ledningar att ta sig fram i området samt att en



VA-taxa kommer att läggas på fastighetsägaren. Däremot har medborgaren tillgång till dricksvatten med bra kvalitet året runt och kundservice vid eventuell problematik.

### Kontorets bedömning

Området föreslås planläggas med normalt planförfarande. Alla fastigheter inom vägföreningen kommer att ingå i samma detaljplan vilket skapar ett bättre helhetsgrepp, underlättar för framtida VA-utbyggnad och att ge liknande förutsättningar för boende i samma område. Planen avser även att medge mindre förändringar som större byggrätter och utformning av permanentboende samt breddning av vägområde. I och med de få förändringarna vill kontoret bibehålla områdets karaktär och bevara omkringliggande naturområde som utgör höga naturvärden med nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden.

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.

### Ärendets beredning

Ärendet bereds enligt nya Plan och Bygglagen, PBL (SFS 2010:900) som trädde i kraft 2011-05-02.

För ärendets beredning svarar Emilie Hellström

### Preliminär tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Juni 2013	Antagande av Start-PM i kommunstyrelsen
December 2013	Samråd
Juni 2014	Granskning
September 2014	Antagande

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/bilägges ej
1.	Start PM	Bilägges

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg  
Planchef