



Handläggare
Sten Hammar
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/2

Kommunstyrelsens planutskott

Granskning av detaljplan för Skeviksstrand, Stora Kovik 1:1 m.fl.

Förslag till beslut

1. Samrådsredogörelse för detaljplan Skeviksstrand godkänns.
2. Granskningshandlingar för detaljplan Skeviksstrand godkänns.
3. En planbestämmelse läggs till i samrådsredogörelsen och plankartan som anger att högst 50 % av bostadsfastigheten får vara hårdgjord.
4. Förvaltningen får i uppdrag att låta granska detaljplan Skeviksstrand.

Beslutsnivå

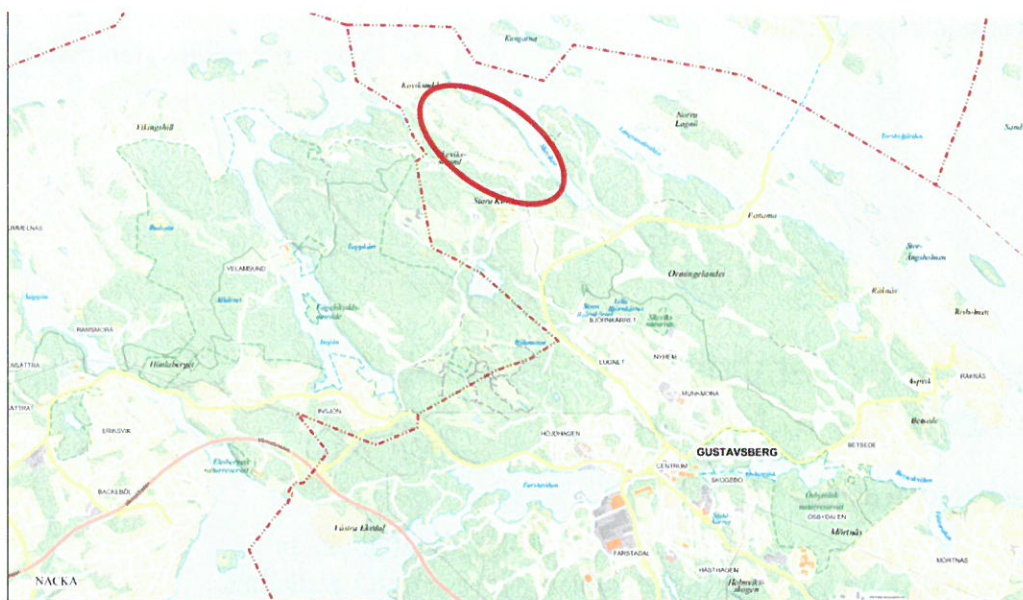
Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

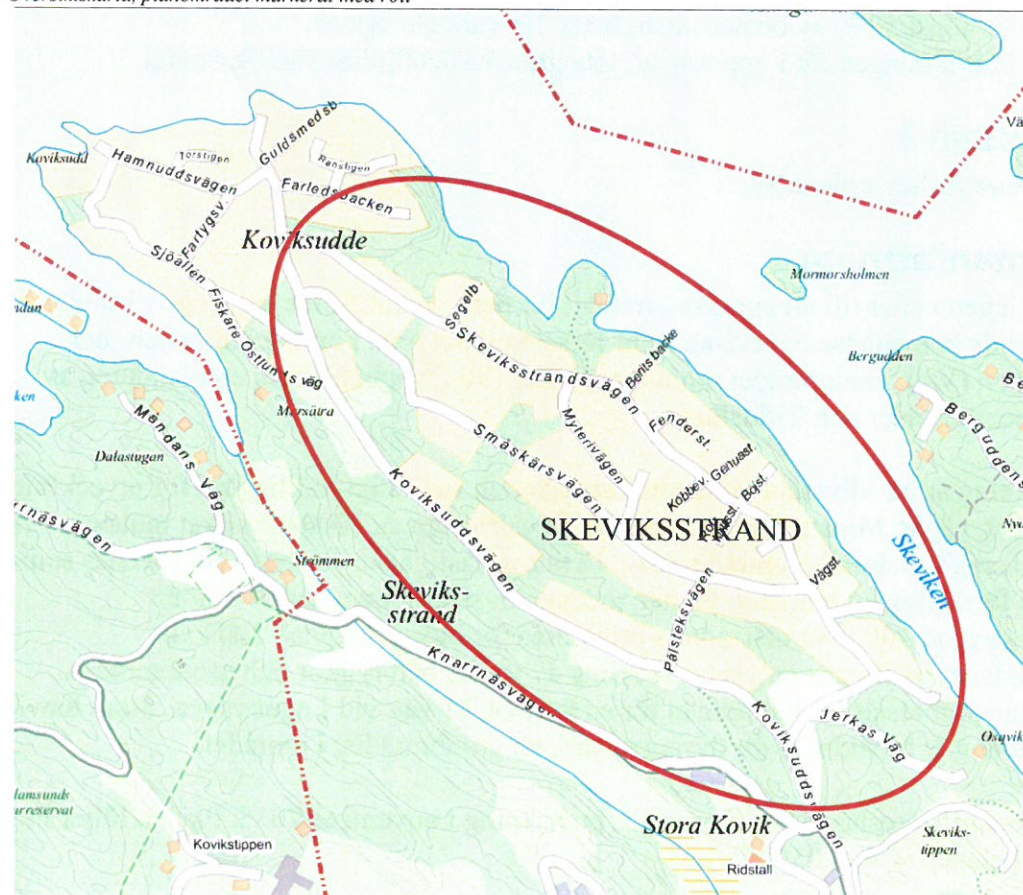
Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten- och spillvatten (VA). Planområdet omfattar idag ca 190 fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättning är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra för utveckling av VA och vägar. Minsta fastighetsstorlek föreslås vara ca 2000 m² vilket motsvarar en vanlig fastighetsstorlek i området idag. Fyra nya fastigheter för bostäder föreslås som en mindre förtätning av området. Planen medger en största byggnadsarea för huvudbyggnad 160 kvm och största bruttoarea för huvudbyggnad 220 kvm. Planförslaget möjliggör en viss utveckling av vägar, båtbygggar och grönområden. Kommunen föreslås bli huvudman för en kort GCM-väg vid Lagnövägen. Stora Koviks vägförening är huvudman för övriga vägar och grönområden i området.

Planförslaget föreslås nu skickas ut för granskning i november 2015. Planen följer Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).



Översiktskarta, planområdet markerat med rött



Orienteringskarta Koviksudde och Skeviksstrand. Planområdet Skeviksstrand markerat med rött

Bakgrund

Området är tidigare planlagt som ett fritidshusområde under 1940-talet. Området Koviksudde-Skeviksstrand är i kommunens översiktsplan utpekad som ett prioriterat förändringsområde (PFO-område). Kommunstyrelsen har i maj 2014 beslutat att detaljplaner ska upprättas för Koviksudde och Skeviksstrand. Samrådet för båda dessa planer genomförs under jan-feb 2015.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen för Skeviksstrand omfattar befintliga och föreslagna bostadsfastigheter. Här föreslås friliggande bostadshus i två våningar med en sammanlagd bruttoarea på 220 m² (ca 110 m² i varje våningsplan). Om man bygger i ett våningsplan kan huvudbyggnad byggas med maximalt 160 m² byggnadsarea. Komplementbyggnader och garage kan byggas i maximalt 50 m². Byggrätten har ökats något från samrådsskedet efter synpunkter från de boende. Motiven för att planlägga för denna relativt måttfulla byggrätt är den ursprungliga och småskaliga bebyggelsen, de små kuperade tomterna och värdefull utsikt över angränsande fjärdar.

De vanligaste fastighetsstorlekarna i området är 1600-2500 m². Några är betydligt större. Ingen delning av befintliga bostadsfastigheter föreslås i planen enligt riktlinjerna i översiktsplanen. Fyra nya bostadsfastigheter föreslås på mark som tillhör Stora Koviks gård och på vägföreningens mark. Planarbetet har skett i nära samarbete med områdets vägförening.

Områdets vägar är möjliga att bredda i framtiden inom befintliga och föreslagna vägområden. Kommunen planerar att bygga ut vatten och avlopp i området med start vid årsskiftet 2015/2016.

Under samrådet inkom 55 yttranden. Efter samrådet har planområdet minskats och planhandlingarna justerats:

- Förskola, fyra bostadsfastigheter och en mindre infartsparkering har lyfts ur planförslaget. Motiven för denna nya avgränsning av planförslaget har varit synpunkter från grannar och vägförening samt svårigheten att hantera nya exploateringar inom ramen för pågående PFO-planering. Fastighetsägaren har möjlighet att återkomma med en separat planförfrågan för sitt exploateringsområde.
- Avloppspumpstationer har fått justerade lägen för att öka skyddsavståndet till bostäder.

Några synpunkter under samrådet som inte har tillgodosetts:

- Förslag om ännu större byggrätt för bostadshus och komplementbyggnad.
- Förslag om fler båtplatser.
- Yttranden om att nya bostäder påverkar strandskyddet.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att planförslaget nu kan skickas ut för granskning. En planbestämmelse bör dock läggas till i samrådsredogörelsen och plankartan som anger att högst 50 % av bostadsfastigheten får vara hårdgjord. Planbestämmelsen har diskuterats inom förvaltningen. Bestämmelsen kan vara svår att följa upp i bygglovsskedet men motiveras av att den har ett pedagogiskt värde och signalerar att fastighetsägarna ska försöka begränsa dagvattenavrinningen från tomtmark.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen finansieras av s.k. planavgifter. Planavgift för en ny huvudbyggnad är ca 53 000 kr i 2015 års taxa. Utbyggnaden av kommunens vatten- och spillvattenledningar finansieras av anläggningsavgifter. Anläggningsavgiften är ca 240 000 kr för en fastighet med ett bostadshus enligt 2014 års Va-taxa.

Konsekvenser för miljön

Utbyggnaden av vatten och spillvatten innebär att utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen kommer att minska. Uttaget av grundvatten kommer att minska. Risker med radon i enskilda brunnar kommer att minska. När fler pendlar till arbete och skola ökar bilanvändningen i området.

Konsekvenser för medborgarna

Bebyggelsekaraktären i området kommer att förändras med nya, större byggrätter för villor. Den dominerande hushållstypen blir troligen familjer med barn. Skola, förskola och annan service finns i Gustavsberg och på Norra Lagnö. Långa avstånd till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten är relativt låg för de som färdas med buss eller cykel.

Tryggheten i området får bedömas som god med sammanhängande bebyggelse längs vägarna och en väl utvecklad social gemenskap bland de boende. Vägföreningen ansvarar för att utveckla vägnät och belysning i takt med att fler flyttar in i området och trafiken ökar.

Konsekvenser för barn

Stora ytor i planen reserveras för naturområden (NATUR i plankartan). Här finns plats för lek, motion och utevistelse. Lekytor för barn finns i första hand på den egna tomten. Inga anlagda lekplatser finns inom området idag. Bollplan och badplats finns vid klubbstugan i norra delen av planområdet. Trafiksäkerhet för barn på vägarna i området behöver förbättras. Olika trafikantgrupper behöver i högre grad separeras från varandra med gångbanor och GC-vägar. Trafiksäkerheten kring hästhållningen behöver ses över. Vägföreningen ansvarar för att vägnätet anpassas och utvecklas efter rådande trafiksituation.

**Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta (tre blad)	Bilaggs
2	Planbeskrivning	Bilaggs
3	Samrådsredogörelse	Bilaggs

Stellan Folkesson
KommundirektörHenrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

