



Handläggare
Emilie Hellström
Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
emilie.hellstrom@varmdo.se

Diarienummer
13SPN/0172

Tjänsteskrivelse: Detaljplan för Strömma S4B Ripvägen m.fl. – Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Inriktningsbeslut om att lyfta ur två områden från detaljplan Strömma S4B Ripvägen m fl. till detaljplan för Strömma S4C – Strömmadal respektive Strömma S4D - Västeräng godkänns.

Beslutsnivå

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Kommande detaljplaner för Strömma S4C – Strömmadal och Strömma S4D – Västeräng har beslutat att utföras med normalt planförfarande istället för enkelt. Genom att frångå enkelt planförfarande kan detaljplanen för Strömma S4B – Ripvägen m.fl. ändras. S4B närmar sig idag utställningsskedet i sin detaljplaneprocess och vill nu inför nästa prövning lyfta ur två områden ur planen, det ena till S4C och det andra till S4D, på grund av att de bedöms lämpligare i de detaljplanerna än i S4B nu när de ska genomföras med normalt planförfarande.

Bakgrund

Strömma utgör en del av ett av Värmdö Kommuns prioriterade förändringsområden där planläggning av gällande planer och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp pågår. Ett Start-PM för Strömma delområde S4, antogs av kommunstyrelsen i december 2009. För att kunna utarbeta planhandlingar för området delades området S4 upp i fyra olika etapper, Strömma S4A, Strömma S4B Ripvägen m fl., Strömma S4C Strömmadal och Strömma S4D Västeräng. Gränserna för de olika delområdena sattes utefter befintliga byggnadsplaner med syftet att möjliggöra för enkelt planförfarande i de områden som omfattas av tidigare byggnadsplaner för att möjliggöra en snabbare process.



Illustration över dagens plangränser, Strömme

Ärendebeskrivning

I Strömme, Strömme S4B Ripvägen m fl., pågår planarbete och projektering för kommande VA-utbyggnad i samband med Trafikverkets utbyggnad av gång- och cykelväg längs Stavsnäsvägen (väg 222). Området S4B är avgränsat utefter de fastigheter som inte omfattas av tidigare byggnadsplan för att de andra områdena (S4A, C och D) skulle kunna genomföras med enkelt planförfarande, då det i dessa områden inte ansågs behövas genomföras några större förändringar i området frånsett byggnadsarea.

Nu fyra år senare när S4A är laga kraft vunen och S4B lämnat samrådsskedet så har förutsättningarna för områdena förändrats. Ny Översiktsplan har upprättats och kraven från både kommunen och Plan och bygglagen har ökat på bland annat framkomlighet för renhållning m.m. Detta innebär att planerna kommer att behövas förändras mer än vad som tidigare planerats och måste därmed genomföras med normalt planförfarande. Ett normalt planförfarande i de här fallen kan till och med kunna genomföras snabbare än med enkelt.

Mot bakgrund att S4C och S4D behövs genomföras med normalt planförfarande så skulle vi vilja ompröva detaljplanen för S4B. Två områden behövs lyftas ur planen, det ena till S4C och det andra till S4D.

Område 1

Området som ska lyftas in i S4C omfattar fem fastigheter som är utplacerad i början av Strömmadalsvägen. De omfattas inte av någon tidigare plan vilket var problemet när gränserna för hela området S4 först fattades men nu när alla planer behövs genomföras

med normalt planförfarande kan de flyttas över till den nya planen.

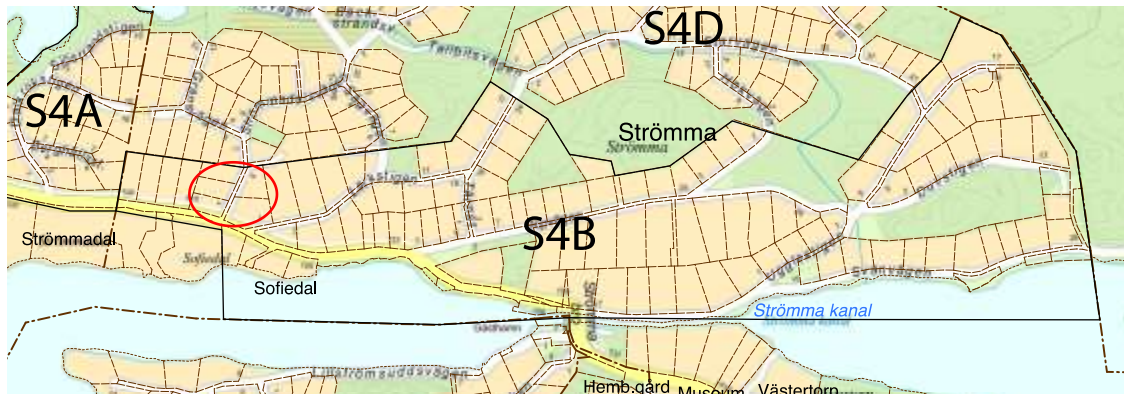


Illustration över område S4B – röd ring markerar de fastigheter som utgår detaljplan för S4B till S4C.

Motivet till denna ombildning är att dessa fastigheter har sin utfart mot Strömmadalsvägen och ingår i Strömmadalsvägförening. Att samla alla fastigheter inom samma förening i en och samma plan underlättar inte bara omprövning av anläggningsbeslut av gemensamhetsanläggningen utan underlättar även för utbyggnaden av vatten och avlopp.



Illustration över nya detaljplanegränsen, område 1.

Område 2

Det andra området som bör lyftas ur planen S4B omfattas av fastigheten Strömma 1:104. Fastigheten avstyckades 1937 för fritidshusändamål men har aldrig bebyggts. Då området inte omfattas av detaljplan eller motsvarande finns ingen byggrätt längre för fastigheten. I samband med avstyckningen fick fastigheten ett olokaliserat servitut att ta väg på angränsande fastighet Strömma 1:247 vilken ligger inom angränsande planområde S4D. Fastigheten Strömma 1:104 saknar helt angöring i planområdet i S4B och kan inte nås utan att ta väg över angränsande befintliga fastigheter.

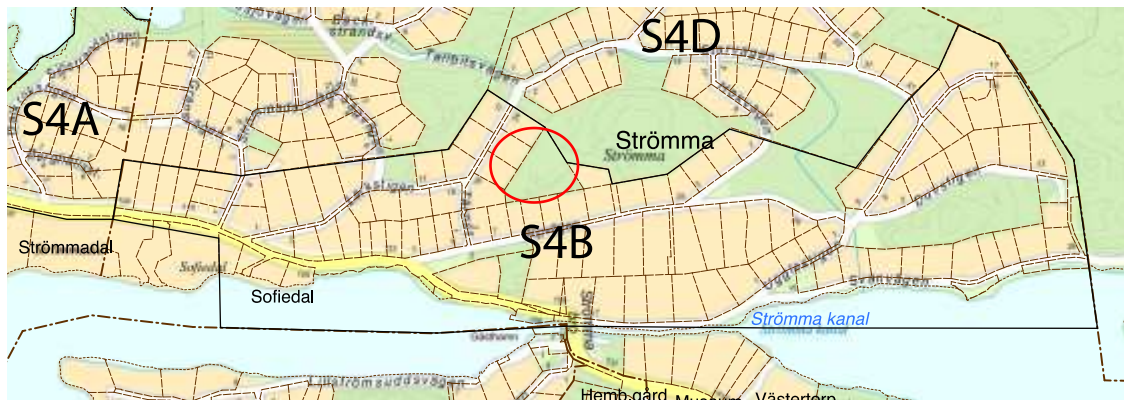
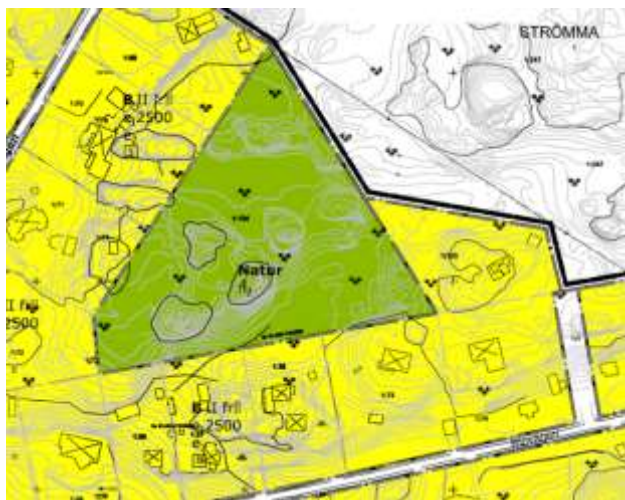


Illustration över område S4B – röd ring markerar de fastigheter som utgår detaljplan för S4B till S4D.

I samrådsförslaget lades fastigheten ut som allmän plats natur, på grund av de höga naturvärdena och den bedömning som gjorts är att det är av stor vikt att bevara grönområdet. Stadsbyggnadskontoret ser dock problem i att skapa ett naturområde utan angöring inom planområdet. Lämpligare vore att planlägga fastigheten inom angränsande planområde Strömme S4D gemensamt med befintligt naturområde tillskapat i byggnadsplan 137. Detta naturområde har kopplingar till vägar så allmänheten kan ta sig till området. Att planlägga Strömme 1:104 i det planområdet var tidigare inte möjligt pga. enkelt planförfarande men då normalt planförfarande tillämpas för S4D finns nu den möjligheten.



Urklipp från samrådsförslaget, detaljplan för Strömme S4B – Ripvägen m.fl.

Fastighetsägaren till Strömme 1:104 har motsatt sig förslaget att fastigheten läggs ut som allmän plats natur. Fastighetsägaren vill exploatera fastigheten med minst tre tomter med utfart över egen fastighet Strömme 1:73. Vid samrådsredogörelsen föreslog kontoret att en utredning skulle göras för att se över om angöring eventuellt skulle kunna ordnas via fastigheten 1:73, som i nuläget ägs av samma fastighetsägare. Men vid fortsatt utredning insåg kontoret den föreslagna angöringen var olämplig då den kan komma att göra ett stort ingrepp på naturen. I detaljplaneläggningen går det inte utan fastighetsindelingsbestämmelser styra vilken fastighet som utfart ska ske på. Det är Lantmäteriet som prövar på vilken fastighet som utfart är mest lämpad vilket kan

resultera i att fastigheter som angränsar till 1:104 kan bli den som får utfart på sin fastighet.



Illustration över nya detaljplanegränsen, område 2.

Ekonomiska konsekvenser

Dessa förändring i detaljplanegräns kommer inte att bidra till några större ekonomiska konsekvenser. Förändring av område 1 kommer att bidra till en kortare samt snabbare process för omprövning av anläggningsbeslut av gemensamhetsanläggningen för vägföreningen. Om detaljplanen för S4B av någon anledning skulle förhållas så kan arbetet med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp fortsätta enligt plan för S4C i och med denna förändring.

Konsekvenser för miljön

Den förslagna plangränsen ger en möjlighet att utreda en bättre angöring till fastigheten Strömma 1:104 som kan komma att spara mer av de höga naturvärden som upptäckts på och i närhet av fastigheten. En angöring från S4D, så som det äldre servitutet medger, kan bli ett mer naturligt ingrepp i miljön än vad det kan komma att bli idag om plangränsen inte förändras.

Konsekvenser för medborgarna

Då detaljplanerna för S4C och S4D inte ligger i samma fas som S4B, som är på väg till utställning, så innebär det en viss förskjutning i tiden tills den dag som de kommer att få kommunalt vatten och avlopp.

Bedömning

Genom att utföra S4C och S4D med normalt planförfarande istället för enkelt så kan två områden i detaljplanen för S4B omprövas. En omprövning av *område 1* vid Strömmadalsvägen anser kontoret lämpligt då det inte bara kommer att underlätta för kommande planarbete och planering för kommunalt vatten och avlopp utan även vara

behjälplig för vägföreningen vid omprövning anläggningsbeslut av gemensamhetsanläggning med mera.

Vidare är ett av detaljpaneläggningens främsta syfte att möjliggöra angöring till alla befintliga och kommande fastigheter. Kontoret ser det därför nödvändigt för *område 2* att Strömma 1:104 lyfts ur S4B för att istället ingå i Strömma S4D:s planområde för att kunna anordna angöring via angränsande grönområde. Kontorets bedömning är att en lämplig angöring inom detaljplanen S4B inte är möjlig.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att begäran om godkännande av inriktningsbeslut rörande detaljplan för Strömma S4B – Ripvägen m.fl. bifalles.

Ärendets beredning

Ärendet bereds enligt nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900) som trädde i kraft 2011-05-02.

Ärendet har beretts a Emilie Hellström i samarbete med övriga tjänstemän på kontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
----	----------	--------------------

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
Planchef