



Handläggare  
Marie Lindström  
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diariumnummer  
11SPN/0304

Kommunstyrelsen

## Start-PM för Kolvik, delområde K3

### Förslag till beslut

Start-PM för Kolvik, delområde K3 godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Sammanfattning

Detaljplanarbetet för Kolvik K3, påbörjades 2011 men förutsättningarna har förändrats sedan dess och 2012 vann kommunens nya översiktsplan laga kraft. Med det förnyade start-PM kommer två fastigheter, Hemmesta 29:1 och Hemmesta 11:34, undantas från det ursprungliga uppdraget eftersom planeringsförutsättningarna för fastigheterna är osäkra. Det gäller frågor kring pendelsbåtsbrygga, naturområde, strandskydd och eventuell framtida förtätning för bostäder och vägar. Om dessa fastigheter är med i planen för K3 finns risk för försening av planarbetet med konsekvenser för övriga fastighetsägare och för syftet med planläggning av förändringsområden. Planläggning av dessa två fastigheter sker separat i framtiden. Detaljplanarbetet kommer ha sin utgångspunkt i kommunens översiktsplan 2012-2030.

### Ärendebeskrivning

I kommunens översiktsplan är Kolvik, som ligger väster om Värmdölandet, ett av kommunens prioriterade förändringsområden. Planarbetet syftar till att tillvarata områdets behov/potential för bebyggelseutveckling och att ordna vägar och allmän mark. När planarbetet är avslutat ansluts området till kommunalt vatten och avlopp. I planområdet saknar endast 8 fastigheter anslutning.

### Ärendets beredning

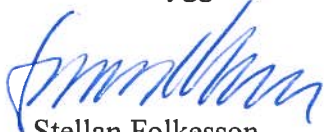
Ärendet har beretts inom samhällsbyggnadskontoret. Ärendet behandlades i samhällsplaneringsnämnden den 29 april 2014.

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Start-PM för Kolvik, delområde K3	Bilaggs
2	Tjänsteskrivelse Start-PM för Kolvik	Bilaggs ej
3	Protokoll samhällsbyggnadsnämnden 2014-04-29	Bilaggs

**Sändlista för beslutsexpediering**

Samhällsbyggnadskontoret

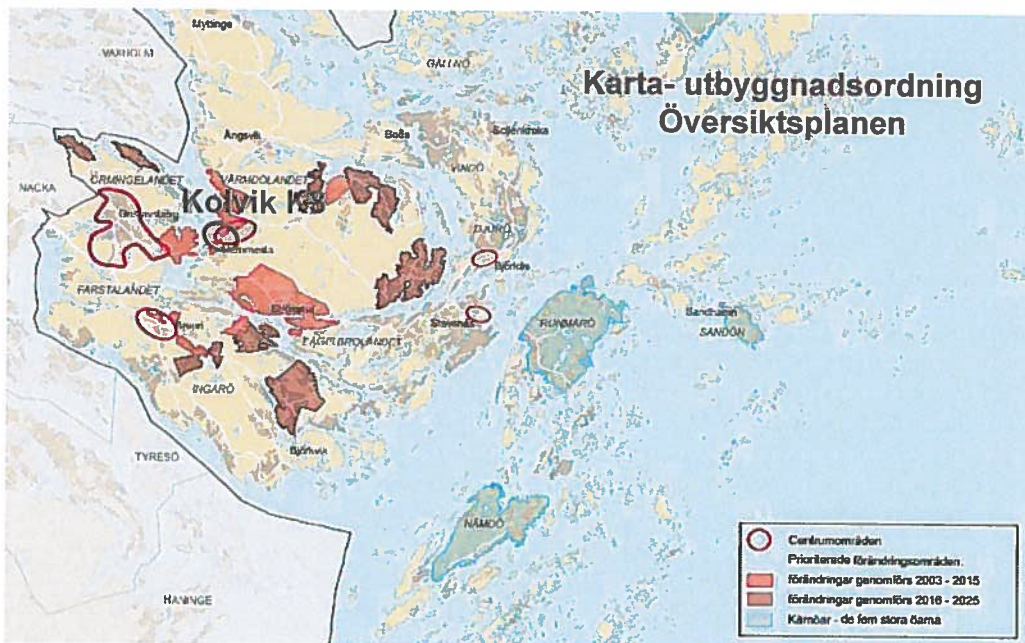
Stellan Folkesson  
KommundirektörMaria Larsson Ajne  
Kanslichef



Handläggare: Soroor Notash

Tel: 08 - 570 476 74

## Start-PM för Kolvik, Delområde K3



Figur 1. Översiktskarta.

### Bakgrund

Kolvik som ligger väster om Värmdölandet är ett av kommunens prioriterade förändringsområden som finns redovisade i kommunens översiktsplan. Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att skapa förutsättningar för en hållbar utveckling och möjliggöra åretruntboende genom att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut. Planarbetet syftar till att tillvarata områdets behov/potential för bebyggelseutveckling. Vidare att ordna vägar och allmän mark och att när planarbetet är avslutat ansluta området till kommunalt vatten och avlopp.

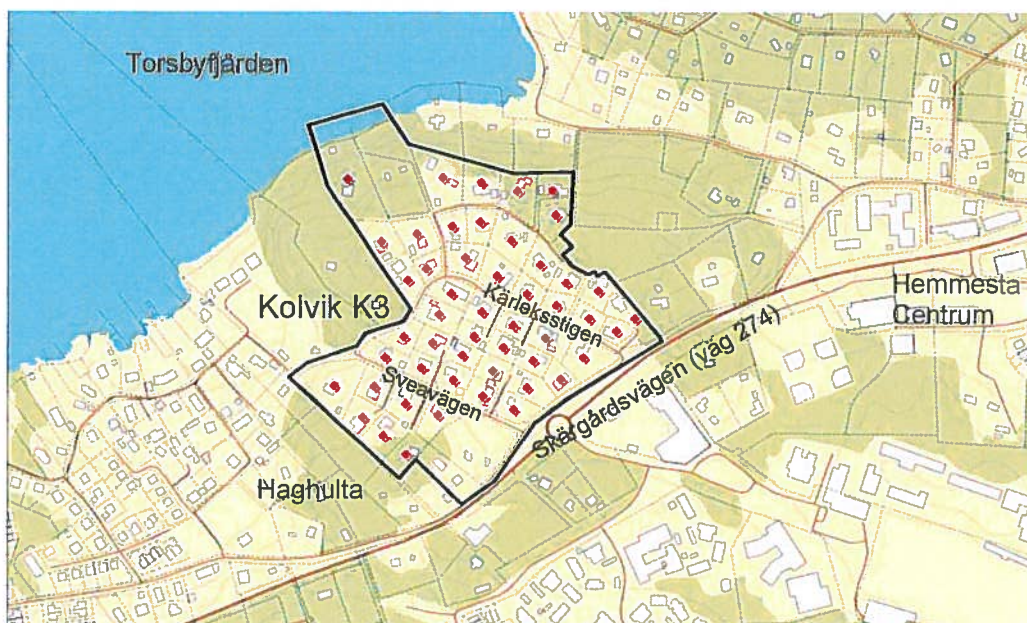
För området Kolvik – Torsby som helhet har ett gemensamt planprogram upprättats 2004. Detaljplanarbetet för Kolvik K3, påbörjades 2011 men förutsättningarna har förändrats sedan dess och 2012 vann kommunens nya översiktsplan laga kraft.

Med det förnyade start-PM kommer två fastigheter undantas från det ursprungliga uppdraget och detaljplanarbetet kommer ha sin utgångspunkt i kommunens översiktsplan 2012-2030.

## Planeringsförutsättningar

Planområdet avgränsas i söder av fastigheter utmed Skärgårdsvägen (väg 274) och Hemmesta centrum, i norr Torsbyfjärden, i öster Fruvik och i väster Kolvik, delområde K1 som vann laga kraft den 1 juli 2010.

Denna detaljplan är den sista av fyra planerade nya detaljplaner i Kolvik. En del av preliminär K3 enligt planprogrammet, ingår idag i andra planarbeten, dvs. Hemmesta Centrum och Haghulta samt två fastigheter har undantagits från plangränsen.



Figur 2. Kolvik, avgränsning och permanentbebodda fastigheter

### **Tidigare planer**

Aktuellt planområde är inte sedan tidigare planlagt vilket har resulterat i en mycket varierande karaktär av befintliga byggnader vad gäller storlek, exploateringsgrad, utformning och placering.

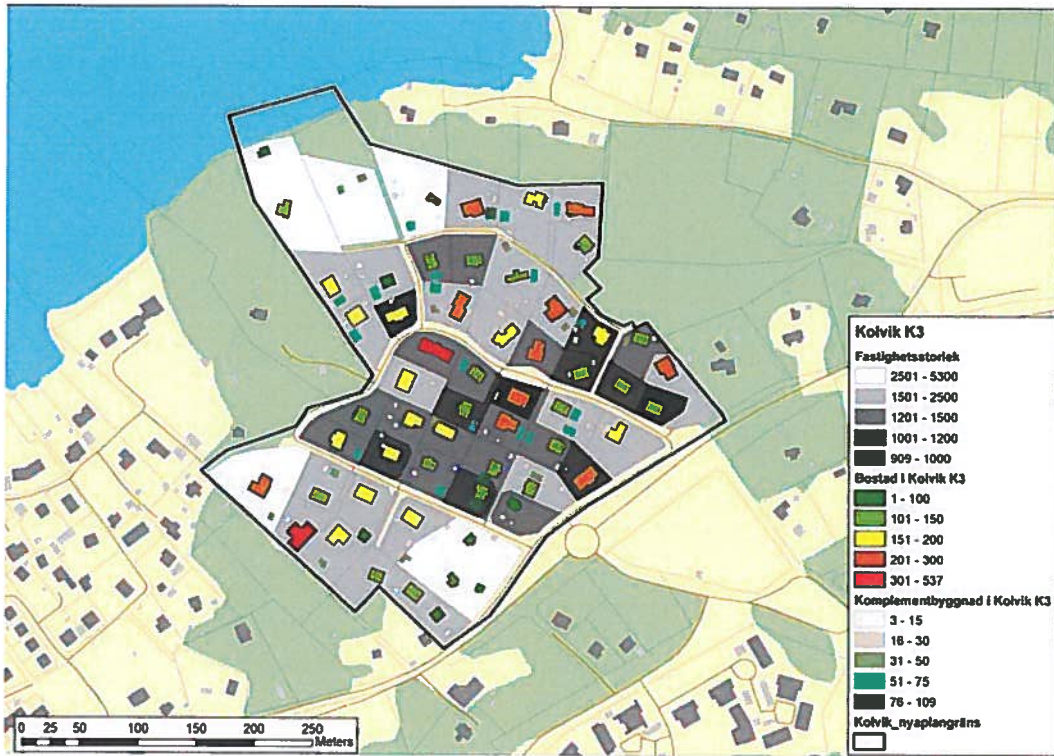
Planarbetet kommer därför att behöva genomföras med normalt planförfarande. Området är ganska högt exploaterat i förhållande till andra förändringsområden. Norra delen av området omfattas av strandskydd men är delvis upphävt på en av fastigheterna (Hemmesta 11:45) i samband med bygglovsprövning för en komplementbyggnad och en brygga.

### **Fastighetsstruktur och befintliga byggnader**

Fastigheterna i området varierar mycket i storlek och är i genomsnitt mindre än i de flesta förändringsområden. Även detta är en följd av att området saknar plan sedan tidigare.

Planområdet K3 består av 53 fastigheter varav 51 är bebyggda. Av dagens 53 fastigheter är drygt 50 permanentbebodda (markerade i figur 2) och 167 personer är folkbokförda i området.

Fastighetsstorlekarna i området varierar mellan ca 900 m<sup>2</sup> (Hemmesta 11:450) och ca 5200 m<sup>2</sup> (Hemmesta 11:288). Sammanlagt 10 fastigheter är mindre än 1200 m<sup>2</sup> och 25 fastigheter är mindre än 1500 m<sup>2</sup>.



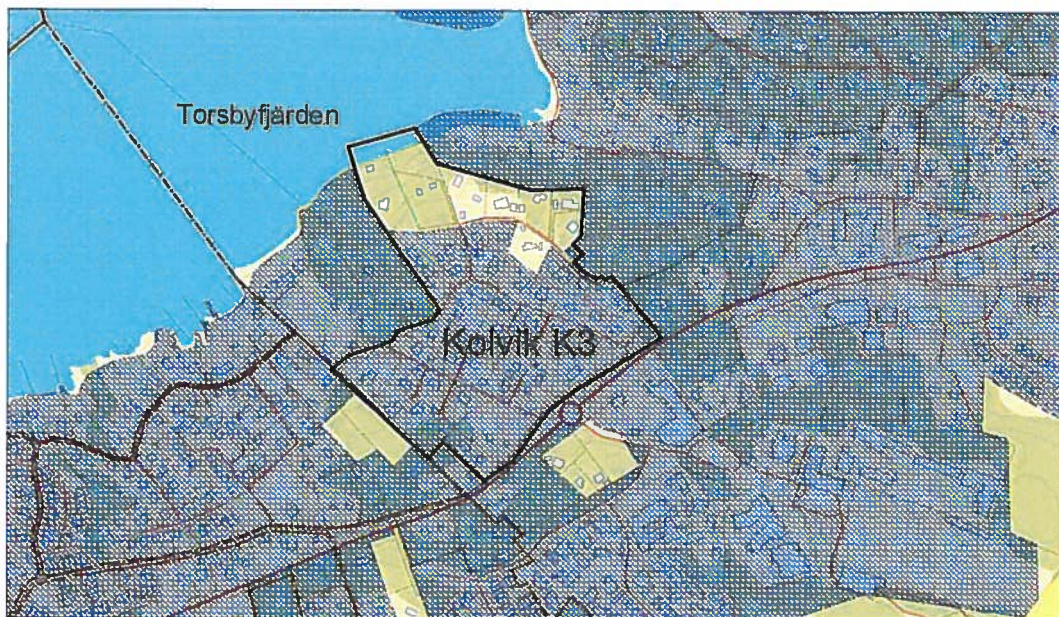
Figur 3. Exploateringsgrad och fastighetsstorlek

### **Vägar**

Kolvik samfällighetsförening äger vägar och naturmark inom området.

### **Vatten och avlopp**

Större delen av planområdet har redan anslutning till kommunalt vatten och avlopp och endast 8 fastigheter saknar anslutning. Detta ger annorlunda förutsättningar för planarbetet jämfört med andra förändringsområden.



Figur 4 Kolvik, K3, kommunalt vatten och avlopp

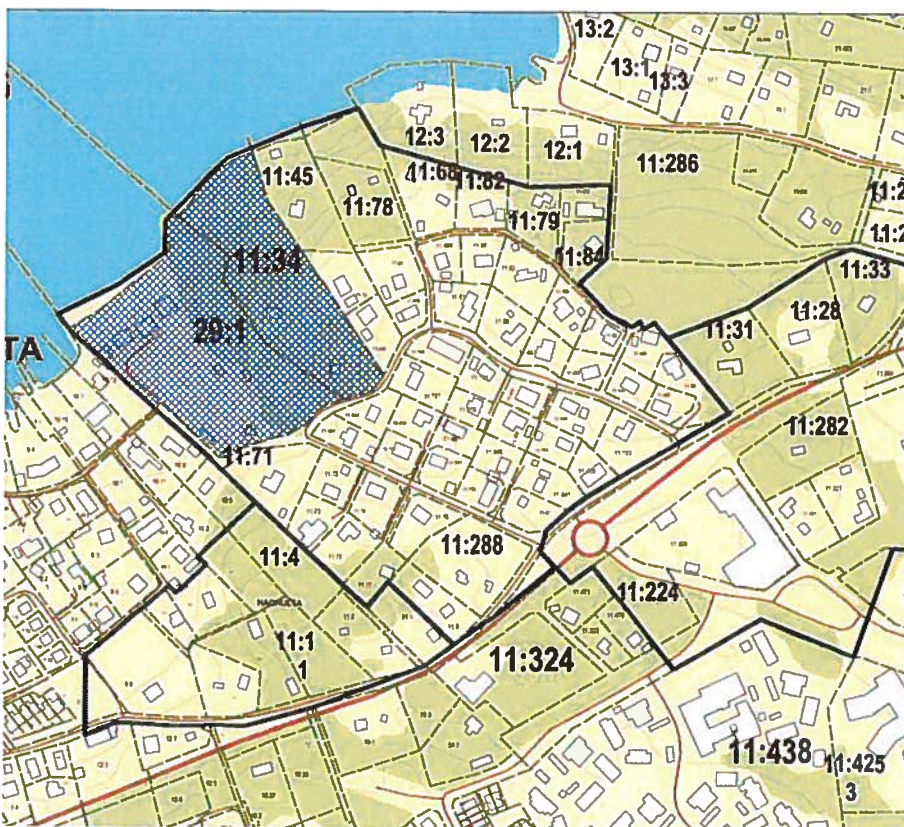
## Genomförandefrågor

Då området i stort är redan bebyggt och permanentbebott omfattar genomförandefrågorna framförallt utformning och förbättring av vägar och huvudmannskapet för allmänna platser.

### **Motiven för undantag av två fastigheter från planområdet:**

Då det även finns preliminära planer på en pendelbåtsbrygga för en nära belägen större fastighet Hemmesta 29:1 (SPN 2013-06-04 § 51), föreslås att fastigheterna utmed strandlinjen Hemmesta 29:1 och angränsande större fastighet Hemmesta 11:34 med stor andel naturmark, enligt figur 5, lyfts ur planen.

Planeringsförutsättningarna för de här två fastigheterna är osäkra. Det gäller särskilt frågor kring pendelsbåtsbrygga, naturområde, strandskydd och eventuell framtida förtätning för bostäder och vägar. Att ta med dessa två fastigheter i planen för K3 kan därför medföra risk för försening av planarbetet med konsekvenser för övriga fastighetsägare och faller inte inom ramen för syftet med planläggning av förändringsområden. Det anses vara bättre att hantera planläggning av dessa två fastigheter separat i framtiden. Dessa två fastigheter är också redan anslutna till kommunalt VA.



Figur 5. Fastigheter som undantas från planarbetet

## Planarbetets omfattning och innehåll

Det kommande planarbetet tar sin utgångspunkt i översiktsplanen 2012-2030. Fortsatt planarbete ska även utreda lämplighet och förutsättningar för eventuella förtätningar i området och föreslå riktlinjerna för fortsatt bebyggelseutveckling. Samordning med andra pågående planarbeten i Hemmesta centrum och Haghulta är också av stor vikt.

Områdets förutsättningar ska belysas samt hur planförslaget inverkar på och påverkas av bland annat:

- Naturmiljö och hänsyn till strandskydd
- Befintlig bebyggelse, närmiljö och verksamheter
- Trafiksäkerhet, framkomlighet, gång- och cykelvägar
- Teknisk försörjning, inkl dagvatten
- Störningar och risk t.ex. buller eller förorenad mark och vatten, brand och översvämning

Planarbetet kommer att utreda och lämna ett planförslag avseende:

- Mark- och vattenanvändning och byggrätter i området
- Lämplig bebyggelseutformning och placering av byggnader
- Vägområdenas utformning
- Delat huvudmannaskap för vägar och allmänna platser
- Planen möjliggör för planerad kommunal GC-väg utmed väg 274 till Hemmesta centrum

Detaljplanen kommer att genomföras enligt PBL 2010:900 med normalt planförfarande.

## Finansiering

Planarbetet finansieras delvis med skattemedel via PFO-projektets driftbudget och delvis med planavgifter i samband med beviljande av bygglov. Hög permanentbosättning samt befintliga stora byggrätter ger dock inte samma intäkter som ett PFO-område med mer fritidshuskaraktär.

## Projektorganisation

Projektet kommer att drivas med såväl egen personal som upphandlade konsulter. Medverkande tjänstemän och konsulter:

### *Projektgrupp*

Sooror Notash	Planarkitekt
Madeleine Persson	Exploateringsingenjör
Gunilla Lundström	VA-utbyggnad
Mona Berkevall	Dagvatten

### **Preliminär tidplan**

*Preliminär tidplan för planarbetet:*

Vår 2014	antagande av Start-PM
Vår/Sommar 2014	planarbete
Höst 2014	plansamråd
Höst 2014	bearbetning av planförslag
Vinter/Vår 2015	granskning av planförslag
Höst 2015	antagande av detaljplan



Handläggare  
Soroor Notash  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och mexenheten

Diarienummer  
11SPN/0304

Samhällsplaneringsnämnden

## Start-PM för Kolvik, delområde K3

### Förslag till beslut

1. Start-PM för Kolvik, delområde K3 godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Sammanfattning

Detaljplanarbetet för Kolvik K3, påbörjades 2011 men förutsättningarna har förändrats sedan dess och 2012 vann kommunens nya översiktsplan laga kraft. Med det förnyade start-PM kommer två fastigheter undantas från det ursprungliga uppdraget och detaljplanarbetet kommer ha sin utgångspunkt i kommunens översiktsplan 2012-2030.

### Bakgrund

Kolvik som ligger väster om Värmdölandet är ett av kommunens prioriterade förändringsområden som finns redovisade i kommunens översiktsplan. Planarbetet syftar till att tillvarata områdets behov/potential för bebyggelseutveckling och att ordna vägar och allmän mark samt att när planarbetet är avslutat ansluta området till kommunalt vatten och avlopp.

### Ärendebeskrivning

Planområdet K3 består av 53 fastigheter varav 51 är bebyggda. Av dagens 53 fastigheter är drygt 50 permanentbebodda och 167 personer är folkbokförda i området. Större delen av planområdet har redan anslutning till kommunalt vatten och avlopp och endast 8 fastigheter saknar anslutning. Detta ger annorlunda förutsättningar för planarbetet jämfört med andra förändringsområden.

### Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras delvis med skattemedel via PFO-projektets driftbudget och



delvis med planavgifter i samband med beviljande av bygglov. Hög permanentbosättning samt befintliga stora byggrätter ger dock inte samma intäkter som ett PFO-område med mer fritidshuskaraktär.

### **Konsekvenser för miljön**

Planläggningen säkerställer att utbyggnad av området sker med hänsyn till områdets karaktär och översiktsplanens intentioner.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Detaljplanen säkerställer en byggrätt till fastighetsägarna och planprocessen ger medborgarna möjlighet att påverka samhällsplaneringen.

### **Bedömning**

Då det även finns preliminära planer på en pendelbåtsbrygga för en nära belägen större fastighet Hemmesta 29:1 (SPN 2013-06-04 § 51), föreslås att fastigheterna utmed strandlinjen Hemmesta 29:1 och angränsande större fastighet Hemmesta 11:34 med stor andel naturmark, enligt figur 5, lyfts ur planen. Planeringsförutsättningarna för de här två fastigheterna är osäkra. Det gäller särskilt frågor kring pendelsbåtsbrygga, naturområde, strandskydd och eventuell framtida förtätning för bostäder och vägar. Att ta med dessa två fastigheter i planen för K3 kan därför medföra risk för försening av planarbetet med konsekvenser för övriga fastighetsägare och faller inte inom ramen för syftet med planläggning av förändringsområden. Det anses att det vore bättre att hantera planläggning av dessa två fastigheter separat i framtiden. Dessa två fastigheter är också redan anslutna till kommunalt VA.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Soroor Notash i samarbete med PFO-samordningsgruppen på samhällsbyggnadskontoret.

### **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Start-PM för Kolvik K3	Bilaggs

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Marita Claëson  
Tf Planchef