



Handläggare
Johanna Vinterhav
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
13SPN/0071

Start-PM för det prioriterade förändringsområdet Bullandö, Älvsala, Fagerdala och Björkvik

Förslag till beslut

1. Att godkänna föreliggande Start-PM

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Samhällsplaneringsnämnden gav 2013 kontoret i uppdrag att ta fram ett förarbete för området Bullandö, Älvsala, Fagerdala och Björkvik. Området är utpekad som prioriterat förändringsområde i gällande översiktsplan.

Start-PM för området innehåller en sammanställning av planeringsförutsättningar för området. En etappindelning och prioriteringsordning föreslås, som bygger på utredningar om trafik, VA och översvämning samt en landskapsanalys. Planarbetet och VA-utbyggnad finansieras på sikt genom planavgift och anslutningsavgift för VA.

Bakgrund

I översiktsplanen för 2012-2030 är Bullandö, Älvsala och Fagerdala (inklusive Björkvik) utpekad som ett prioriterat förändringsområden (PFO-område) för perioden 2016-2025. I samband med utbyggnad av sjövattnenledningen till Stavsnäs uppkom möjligheten att ha en landningspunkt i det aktuella området vilket innebär en möjlighet att dra in vatten och avlopp tidigare än översiktsplanens tidsplan för området.

I en översiktlig studie bedömde kontoret att innan något detaljplanearbete påbörjas måste flera övergripande frågor besvaras i ett förarbete som innefattar hela området. Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2013-04-16 § 35 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja förarbetet.

Ärendebeskrivning

Det aktuella området skiljer sig åt från andra PFO-områden i kommunen på några

punkter. Området har en mycket lägre permanentningsgrad än övriga områden och det ligger ännu perifert i kommunen, långt från kommersiell och offentlig service. I delar av området är byggrätterna relativt stora. I andra delar har de ursprungliga byggrätterna begränsats genom ett tillägg till planbestämmelserna. Syftet med förstudien var därför också att klarlägga om endast delar av området behöver planläggas på traditionellt vis. Förstudien mynnar ut i ett förslag till etappindelning och prioriteringsordning av kommande planarbete.

Inom ramen för förarbetet har flera utredningar gjorts, bland annat:

- VA-utredning – vattenledningen angör Östra Älvsala, huvudledning dras inledningsvis till befintligt reningsverk vid Bullandö marina och därefter byggs hela området ut. Terrängen i området gör att de flesta fastigheter ansluts med hjälp av LTA (lågtrycksavlopps-lösningar),
- Översvämningsskartering – en översiktlig skartering som, utan hänsyn till infiltration och avdunstning, visar var risken är stor för översvämning
- Landskapsanalys – pekar ut områden med höga värden för natur-, kulturmiljö, rekreation och landskapsbild
- Trafikutredning – utredning av Bullandövägen. Kommunen anser att vägen ska kvarstå i enskilt huvudmannaskap.

Befintliga planer har granskats för att avgöra behovet av exempelvis planändring, ny planläggning. Med utgångspunkt i resultaten av dessa utredningar har kontoret landat i en etappindelning.

Bedömning

Som framgår av bilagt Start-PM delas området in i 4 etapper, uppdelade i 2-5 deletapper. Den geografiska avgränsningen bygger på befintliga plan- och markägoförhållanden. Indelningen bygger även på den preliminära utbyggnadsplanen av va-ledningar samt typ av planarbete. Vissa områden är idag inte planlagda och i vissa områden saknar befintliga vägområden och fastighetsgränser planstöd.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för hela området är svåra att överblicka i detta skede. Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området.

Utbyggnaden av VA kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

Konsekvenser för miljön

VA-utbyggnaden kommer att minska miljöpåverkan, främst vad gäller vattenkvalitén, samt minskar risken för vatteninträngning. Planläggning säkerställer även att utbyggnad av området sker med hänsyn till områdets karaktär, kulturhistoriska värden och naturmiljövärden.

Konsekvenser för medborgarna

Ekonomiska konsekvenser för de boende omfattar bl.a. VA-anslutning, VA-ledningar på egen tomt och planavgift vid bygglov.

Konsekvenser för barn

Området förses med kommunalt vatten och avlopp, vilket kan bidra till fler permanent

boende i området. Flera av dessa kan förväntas vara barnfamiljer. Området saknar idag ordnade lekplatser, vilket är en brist som kan hanteras i kommande planarbete. I kommande planarbete kommer även frågan om behov av skollokaler att hanteras.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av en arbetsgrupp inom samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Start-PM för PFO Bullandö, Älvsala, Fagerdala och Björkvik	Bilaggs
2	VA-utredning	Bilaggs ej
3	Trafikutredning	Bilaggs ej
4	Översvämningsskartering	Bilaggs ej
5	Landskapsanalys	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsplaneringsnämnden

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef