



Handläggare  
Daniel Nilsson  
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer  
13SPN/0071

Kommunstyrelsen

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

### Förslag till beslut

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

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Bakgrund

Samhällsplaneringsnämnden beslutade år 2013 att påbörja förarbete för området Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik.

### Ärendebeskrivning

Enligt kommunens översiktsplan för 2012-2030 är området Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik ett prioriterat förändringsområde (PFO) som ska planläggas för att möjliggöra boende året runt. Det innebär bland annat att det kommunala VA-nätet ska byggas ut i området och att större byggrätter ska möjliggöras. Området skiljer sig från andra PFO i kommunen genom att ha en låg permanentningsgrad. Geografiskt ligger området perifert i kommunen och är långt från kommersiell och offentlig service. Det aktuella området innefattar drygt 850 fastigheter på den sydöstra delen av Värmdölandet cirka tio km öster om Hemmesta. Ungefär en tredjedel av fastigheterna är permanentbebodda.

Startpromemorian innehåller en sammanställning av planeringsförutsättningar för området och föreslår etappindelning och prioriteringsordning. Området föreslås delas in i fyra etapper uppdelade i två till fem deletapper. Den geografiska avgränsningen bygger på befintliga plan- och markägoförhållanden.

### Bedömning

Inget ytterligare finns att tillägga i ärendet i sak och samhällsplaneringsnämndens förslag till beslut tillstyrks.

### Ekonomiska konsekvenser

Förarbetet finansieras av kommunen. Planarbetet bekostas i form av planavgifter i

samband med bygglov när planerna vunnit laga kraft. Utbyggnaden av VA kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

### Konsekvenser för miljön

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

### Konsekvenser för medborgarna

Planerad utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp kan bidra till fler permanent boende i området.

### Konsekvenser för barn

Även barn gynnas av utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Om fler medborgare bosätter sig permanent i området kan flera av dessa antas vara barnfamiljer. Kommande planarbete kommer därför hantera frågor som lekplatser och tillgång till skola.

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Start-PM för det prioriterade förändringsområdet Bullandö, Älvsala, Fagerdala och Björkvik	Bilaggs
2	Tjänsteskrivelse, samhällsbyggnadskontoret 2014-10-21	Bilaggs
3	VA-utredning	Bilaggs ej
4	Trafikutredning	Bilaggs ej
5	Översvämningskartering	Bilaggs ej
6	Landskapsanalys	Bilaggs ej



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Maria Larsson Åjne  
Kanslichef



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	Översvämningskartering	Bilaggs ej
5	Landskapsanalys	Bilaggs ej

## Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsplaneringsnämnden

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

