



Handläggare
Erik Melin
Samhällsbyggnadsavdelningen
Värmdö kommun

Diarienummer
Dnr: 15KS/89

Samråd för Detaljplan för S4C – Strömmadal

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsavdelningen får i uppdrag att samråda om detaljplan för Strömma, S4C – Strömmadal.

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. Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

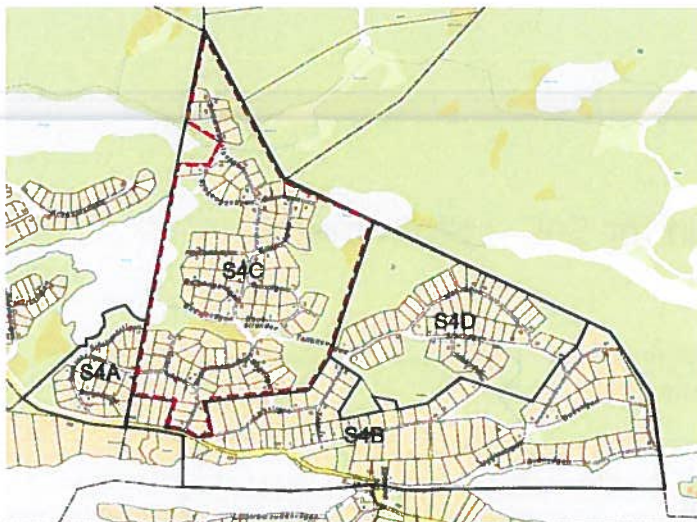
Målsättning är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra för utveckling av VA och vägar. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m². Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 10 nya fastigheter. Planen anger en byggrätt där största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvm och största tillåtna bruttoarea är 360 kvm. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

Planförslaget föreslås gå ut på samråd i februari 2015 och planen följer PBL (2010:900).

Bakgrund

Strömma är i Värmdö kommuns tidigare översiktsplan, från 2003, tillsammans med Värmdövik och Herrviksnäs, utpekad som ett prioriterat förändringsområde (PFO) som ska detaljplaneläggas och där kommunalt vatten och spillvatten ska byggas ut. Ett program upprättades för området Strömma, Värmdövik och Herrviksnäs 2005. Totalt berör programmet ca 1100 fastigheter. Efter programsamrådet har programområdet delats upp i fler mindre delområden. Denna detaljplan är en av flera planerade detaljplaner inom Strömma och har fått namnet Strömma S4C – Strömmadal. I den av fullmäktige 2011-12-14 antagna och nu gällande översiktsplanen pekas området också ut som PFO-område. Föreslagen plan för S4C överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Gällande översiktsplan 2012-2030 anger riktlinjer för kommunens PFO-områden där bla. områdets karaktär behandlas:

- Karaktären i området ska bibehållas
- Förtätning genom avstyckning ska undvikas
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur



PFO-område Strömma S4 med aktuellt planområde i rött

Ett start-PM antogs av samhällsplaneringsnämnden 2013-05-20. Kommunstyrelsen fattade beslut om att godkänna start-PM för Strömma, S4C - Strömmadal 2015-02-04.

Ärendebeskrivning

Den totala ytan som omfattas är ca 72 ha stor. Den karaktär som området uppvisar föreslås bibehållas med stöd ur gällande översiktsplan.

Området har karaktär av ett fritidshusområde med enbostadshus i varierande storlekar. I planen föreslås denna karaktär bevaras genom att enbart tillåta friliggande villor samt genom att värdefull naturmark sparas.

Områdets stränder berörs av strandskydd på 100 m som upphävs i och med planens antagande. Kommunen är inte huvudman för allmän plats utan enskilt huvudmannaskap tillämpas.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till detaljplan för Strömma S4C kan skickas ut på samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras med planavgifter kopplade till bygglovavgifter som debiteras den enskilde fastighetsägaren. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras med den kommunala VA-taxan.

Konsekvenser för miljön

Fastigheterna i området har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Planarbetet syftar till att möjliggöra för kommunala vatten- och spillvattenledningar från Stavnäsvägen i söder och vidare norrut. Denna förändring innebär en miljömässig förbättring då det kommunala avloppet har större förtjänster för miljön än de tidigare enskilda avloppen. Genom att ett minskat uttag av dricksvatten ur enskilda brunnar minskar risken för höga radonhalter i vattnet.

Grön- och vattenområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i och med planen.

Planen kan bidra till en mindre ökning av boende i området vilket kan innebära fler hårdgjorda ytor. Detta kan i sin tur ha inverkan på möjligheten för dagvattnet att infiltreras inom bostadsfastigheter.

Konsekvenser för medborgarna

Möjligheten till ett 10-tal nya bostadsfastigheter möjliggörs av planen. Området kommer genom planen att kunna bibehålla sin karaktär av fritidshusområde genom fastighets- och byggnadsreglering i planen. Strömma S4C planläggs för permanentboende vilket kommer bidra positivt till livskvalitén för områdets boende. VA-arbetet kan på kort sikt innebära en olägenhet men kommer i förlängningen att innebära en förbättring för de boende i området.

Planen medger ingen bebyggelse längs stranden vilket bibehåller tillgängligheten till områdets stränder.

Konsekvenser för barn

Områdets natur- och strövområden bibehålls och möjliggör för lek- och friluftaktiviteter i framtidens Strömma. Planen tillåter breddning av vägar vilket kan ses som en säkerhetsåtgärd för barn som rör sig genom området.

Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar Erik Melin, planarkitekt, i samarbete med andra tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1.	Plankarta	Biläggs
2.	Planbeskrivning	Biläggs
3.	Dagvattenutredning, WRS 2010-05-17	Biläggs ej
4.	Bullerutredning, Tyréns 2013-02-13	Biläggs ej
5.	Fastighetsförteckning, Metria 2013-10-18	Biläggs ej
6.	Miljöjuridisk utredning – Kroksjöns avvattnings, Sweco 2014-02-26	Biläggs ej
7.	Naturbeskrivning 2014-03-28	Biläggs ej



Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef