



Handläggare
Emilie Hellström
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diariumnummer
15KS/130

Antagande av detaljplan för Ripvägen m fl, Strömma delområde S4B

Förslag till beslut

1. Detaljplan för Ripvägen m fl, Strömma delområde S4B antas.
2. Utställningsutlåtandet godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Syftet med planarbetet för detaljplanen för Ripvägen m fl, Strömma S4B syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling. Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Vidare är målsättning att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m². Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 60 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen. Planområdet är ca 70 hektar.

Planförslaget har varit ute på samråd från 2011-04-04 till 2011-05-02 och utefter inkomna synpunkter från sakägare med flera så reviderades planförslaget fram till våren 2014. Efter samrådet förändrades vissa förutsättningar angående planens genomförande. Plangränsen redigerades och två områden lyftes ur till närliggande kommande detaljplaner. Syftet med redigering av plangränsen var att samhällsbyggnadsavdelningen ansåg att fastigheterna lämpade sig bättre i de kommande närliggande detaljplanerna än i aktuell detaljplan för Ripvägen m.fl. Som följd av detta minskade planområdet i sin omfattning. Vidare togs bestämmelsen bort om högst antal tillåtna fastigheter inom varje kvarter. Bestämmelsen för minsta fastighetsstorlek blev istället styrande vid fastighetsbildningen. Efter samrådet togs även ett flertal utredningar och undersökningar fram som underlag för planen. Utredningarna belyser olika möjligheter och begränsningar inom planområdet som har implementerats i utställningshandlingarna.

Detaljplanen ställdes ut för utställning från 2014-05-20 till 2014-06-13. Utställningen förlängdes sedan till 2014-07-23. Orsaken till förlängningen var att informera om planens förslag till upphävande av strandskyddet enligt 7 kap 15 § miljöbalken. Totalt inkom 19 synpunkter under utställningstiden var av 10 från fastighetsägare eller enskilda personer. Synpunkterna i samband med utställning har föranlett att planförslaget inför antagande har kompletterats men till största delen är samma planbestämmelser kvar. Samtliga förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt avdelningens bedömning kan göras efter granskning.

Inför antagande har även upphävande av strandskydd inom kvartersmark för B, E₂, E₁ och V₁ samt lokalgata inom rubricerat område skickats in till länsstyrelsen. Upphävande av strandskydd beviljades enligt ansökan. Inför utställningen kungjordes att delar av strandskyddet avsågs upphävas. Efter utställningen förändrades avdelningens uppfattning om vilka områden som avsågs upphävas och vattenområde för WV₁ och WE togs bort då ett upphävande ansågs försämlra livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Samhällsplaneringsnämnden godkände antagandehandlingarna 2014-12-16 och skulle sedan godkännas av kommunstyrelsen i februari 2015. Dock så blev samhällsplaneringsavdelningen varse om att ett yttrande, som inkommit i rätt tid efter utställningen, tyvärr inte hade besvarats i utställningsutlåtandet. Detaljplanen drogs då tillbaka till samhällsplaneringsavdelningen från kommunstyrelsen i januari 2015 för att yttrandet skulle kunna besvaras i utställningsutlåtandet innan detaljplanen antas. Utställningsutlåtandet har korrigerats och fastighetsägaren kommer underrättas att dennes yttrande blivit besvarat.

Bakgrund

- Kommunstyrelsen fattade i december 2009 beslut om att godkänna ett start-PM för Strömma S4 och att detaljplanearbete för området fick påbörjas.
- Samhällstekniska nämnden beslutade den 14 december 2010 om ett inriktningsbeslut för aktuellt planområde. Inriktningsbeslutet föreslår en minsta fastighetsstorlek på 2500 m² som riktlinje för planens utformning.
- Samhällsplaneringsnämnden beslutade i mars 2011 att detaljplanen fick skickas ut på samråd.
- Samhällsplaneringsnämnden beslutade i augusti 2011 att godkänna samrådsredogörelsen för Strömma S4B – Ripvägen m.fl.
- Samhällsplaneringsnämnden fattade den 1 oktober 2013 beslut om att godkänna ett inriktningsbeslut för aktuellt planområde. Inriktningsbeslutet föreslår förändrad utformning av detaljplanens gränsdragning.
- Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 29 april 2014 att ställa ut planen på utställning.
- Länsstyrelsen beslutade 24 november 2014 att upphäva strandskyddet inom rubricerat område i enlighet med inskickad ansökan.
- Samhällsplaneringsnämnden fattade den 16 december 2014 att anta detaljplanen för Ripvägen m fl. delområde Strömma S4B.

Ärendebeskrivning

Översiktsplanen

I Värmdö kommuns tidigare översiktsplan, från 2003, är området utpekad som prioriterat förändringsområde. Översiktsplanen (ÖP) anger att dessa områden ska planläggas med kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS-ledningar). Även i den av fullmäktige, 14 dec 2011, antagna och nu gällande översiktsplanen för 2012-2030 pekas området ut som ett prioriterat förändringsområde. Planen överensstämmer således med översiktsplanens intentioner. Översiktsplanen från 2011 är mer restriktiv kring delning av fastigheter samt exploatering i andra områden än centrum än tidigare översiktsplan. I detaljplaneområdet för Ripvägen m.fl. tillåts ingen ny exploatering utan enbart delning av fastigheter där det anses möjligt och inte förändra områdets karaktär.

Detaljplaner och kommunala program

Stora delar av planområdet är sedan tidigare inte planlagt. Byggnadsplan 122 gäller för några fastigheter i nordvästra delen. Nu aktuell detaljplan ersätter byggnadsplan 122 i berörda delar. De delar av byggnadsplan 122 som inte berörs av den nya detaljplanen fortsätter att gälla.

Planområdet finns med i programmet för Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma som upprättades november 2005. Planförslaget är mer restriktiv till delning av fastigheter än programmet och ingen förtätning föreslås på naturmark.

Planförslaget

Området är beläget norr om Strömma kanal på Värmdölandet, ca 10 km öster om Gustavsberg. Planområdet avgränsas i norr av intilliggande byggnadsplaner och i söder av Strömma kanal. Stavnäsvägen (väg 222) går genom området men vägområdet ingår inte i detaljplanen. För del av Stavnäsvägen som angränsar till planområdet finns upprättad arbetsplan där Trafikverket planerat för ny gång- och cykelväg från Dalkrokstigen i väst till Strömma kanal i öst. Trafikverket har påbörjat utbyggnad av gång- och cykelvägen under hösten 2014.

Planområdet omfattar idag ca 105 bostadsfastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Målsättning med planen är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagna till 2500 m². Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter möjliggör förslaget i ca 60 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen. Planen föreslår enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet.

Länsstyrelsen har den 24 november 2014 beslutat att upphäva strandskyddet inom rubricerat område för kvartersmark för B, V₁ (småbåtshamn), E₁- område (transformatorstation) samt E₂- område (pumpstation) och vägområde (Lokalgata) i enlighet med inskickad ansökan.

Samrådet

Detaljplanen ställdes ut för samråd från 2011-04-04 till 2011-05-02 och öppet hus hölls på Kommuntorget den 28 april 2011. Sedan dess har 27 yttranden inkommit till kommunen och har blivit besvarade i samrådsredogörelsen för detaljplan för Ripvägen m.fl. – Strömma delområde S4B och planhandlingarna har reviderats. Synpunkterna handlar bland annat om minsta tomtstorlek, otydlighet i plankartan, trafikbuller och ny bebyggelse på icke ianspråktagen mark. Länsstyrelsen har bland annat haft synpunkter på naturminne, trafikbuller, strandskydd, trädfällning och formalia. Lantmäteriet ser bland annat otydligheter i plankartan, oklarheter i vatten och uppgrundning och att vissa förtydligande behöver göras i genomförande-beskrivningen. Storstockholms brandförsvaret, Trafikverket och Bygg- och miljöavdelningen har vidare synpunkter kring väg 222 och Vattenfall önskar att E-områden förtydligas i plankartan.

Revideringar efter samråd

- Efter samrådet har planområdet minskats. Två områden har förts från aktuell plan till kommande detaljplan för S4C – Strömmadal respektive detaljplan för S4D – Västeräng på grund av att dessa fastigheter bedömdes lämpa sig bättre i de ovannämnda detaljplanerna. Inriktningsbeslut för förändring av plangränsen togs i samhällsplaneringsnämnden den 1 oktober 2013.
- Minsta fastighetsstorlek har ändrats från 3000m² till 2500m². Flera av fastigheterna vars minsta fastighetsstorlek ändrades kompletterades i utställningen med bestämmelser som begränsar markens byggande.
- Inför utställningen tillkom det även ett nytt vägområde mellan fastigheterna Strömma 1.22, 1:24, 1:18 och 1:24. Angöring i form av väg behövde redovisas i plankartan efter att Strömma 1:25, som i samrådet var utlagt som naturmark, lades ut som kvartersmark.
- Ett flertal utredningar och undersökningar har genomförts som underlag för detaljplanen: översiktlig naturinventering, bullerutredning och miljöjuridisk utredning för Kroksjöns avvattningsområde. Den miljöjuridiska utredningen tar fram olika typer av regleringar av avrinningsområdet och vad olika begrepp så som till exempel vattenverksamhet innebär samt var tillstånd skall sökas för att reglera Kroksjöns och dikets nivåer etc. Utredningen visar olika möjligheter och begränsningar liksom beskriver processer, initiativrätt m.m. som behövs för att kunna göra välavvägda val för att hantera vattenfrågorna och säkerställa genomförbarheten av de kommande detaljplanerna. Utredningen ger rekommendationer avseende aktuell situation för detaljplanarbetet och till framtida huvudman av allmänna platser. Kroksjönsbäcken markerades som dike för att lättare kunna regleras i framtiden samt prickmarkeras där den går över kvartersmark så att den inte kan överbyggas.
- Bullerutredning utfördes för område S4B längs med Stavsnäsvägen, väg 222. Utredningen utgick från dagens läge där hastigheten är satt till 50 km/h och mätt aktuella ljudnivåer för området. Viss reglering av fastigheterna närmast Stavsnäsvägen infördes i detaljplanen så som möjligheten att uppföra bullerplank.
- WE-området har tillkommit efter samrådet då en bräddledning från VS-anläggningen vid Ripvägen planeras att förläggas vid sidan av vattenområdet för småbåtshamn. För att säkra tillträde till ledningen kommer ledningsrätt att sökas

- hos Lantmäteriet. Restriktioner gällande ankare och dyl. kan komma att bli aktuella i närheten av ledningen för att hindra att den skadas.
- E-område har lagts till på plankartan i enlighet med Vattenfalls önskningsar.

Utställning

Detaljplanen ställdes ut för utställning från 2014-05-20 till 2014-06-13. Utställningen förlängdes sedan till 2014-07-23. Orsaken till förlängningen var att informera om planens förslag till upphävande av strandskyddet enligt 7 kap 15 § miljöbalken. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2014-05-20 samt 2014-06-23. Totalt inkom 19 synpunkter under utställningstiden var av 10 från fastighetsägare eller enskilda personer som bland annat hade synpunkter på delning av fastigheter, planens avgränsning, bestämmelsen om komplementbostadshus kräver bygglov, prickmark m.m. Västerängs samfällighetsförening har vidare synpunkter på bebyggelse på icke ianspråktagen mark och Kroksjönsbäckens avrinning. Länsstyrelsen, Trafikförvaltningen, Storstockholms brandförsvaret, Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra. Lantmäteriet har synpunkter rörande grundkartan, anser att det finns oklarheter kring vattenområden och att genomförandebeskrivningen korrigeras kring avtal m.m. Trafikverket har synpunkter kring riktvärden och önskar förtydligande kring bulleråtgärder. Bygg- och miljöavdelningen önskar förändringar kring bestämmelserna för byggrätt för att erhålla långsiktigt hållbara bestämmelser inom planområdet.

Synpunkterna har i några fall föranlett mindre förändringar men till största delen är samma bestämmelser kvar. De frågorna och/eller förändringarna som gjorts presenteras och motiveras kort nedan:

- Formuleringarna om största tillåtna byggnadsarea har förändrats för att underlätta vid bygglovsgivning. Storlekarna i kvadratmeter är desamma men uttrycks i antagandehandling som både *byggnadsarea (BYA)* och *bruttoarea (BTA)* istället för bara BYA.
- I enlighet med Trafikverkets synpunkter har stycket om störningsskydd kompletterats i planhandlingarna med högsta ekvivalenta ljudnivåer och bestämmelsen m_1 har ändrats från *bullerdämpande åtgärder vall/plank får uppföras mot prickmark ... till bullerreducerade åtgärder får vidtas på prickmark...*
- Markinrångskartan har justerats och en tabell med fastighetskonsekvenser har kompletterats till genomförandebeskrivningen.
- Bestämmelsen om komplementbostadshus har tagits bort.
- Komplettering med information på plankartan att det krävs strandskyddsdispens inom strandskyddsområden.
- Strandlinjen har karterats om inför antagande. Vissa korrigeringar har utförts i vad som är land- och vattenområde i detaljplanen.
- Markområde mellan Strömman 1:16s södra gräns och stranden läggs ut som kvartersmark, då Strömman 1:16 har s.k. legal nyttjanderätt enligt Jordabalken 1 kap 6 § till området. Detta innebär att Strömman 1:16 har rätt att använda området eftersom fastigheten tidigare hade en strandkontakt som den genom förskjutning

av stranden blivit skild från. Planläggning möjliggör att området kan regleras in i Strömma 1:16 genom lantmäteriförrättning.

- Intilliggande fastigheters behov har strukits i bestämmelsen för WB-område (vattenområde där gemensam brygga får anläggas).
- Område för WE (teknisk anläggning) har definierats tydligare i genomförande-beskrivningen.
- De områden där planen har haft för avsikt att upphäva strandskyddet har förändras. Planen omfattar inte längre vattenområde för WV₁ samt WE för att frågan bör utredas för varje ny brygga. Många bryggor har tillkommit innan 1975 och får ligga kvar utan att behöva söka strandskyddsdispens.
- Information om brandvatten har kompletterats planbeskrivningen.

Övriga synpunkter föranleder inte någon revidering av planförslaget enligt avdelningens bedömning. Samtliga förändringar är av den omfattningen och karaktär som enligt avdelningens bedömning kan göras efter utställning.

Bedömning

Samhällsbyggnadsavdelningen anser att förslaget till detaljplan för Ripvägen m, fl. Strömma delområde S4B kan antas med de föreslagna revideringarna efter utställning samt godkänna utställningsutlåtandet.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

Konsekvenser för miljön

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet minskar belastningen på miljön. Risken för förekomsten av radon i enskilda brunnar försvinner också i och med utbyggnaden av kommunalt vatten.

Om obebyggda fastigheter i området bebyggs och befintliga fastigheter delas kommer antalet invånare i området öka. Fler byggnader och ökad markanvändning kan eventuellt påverka möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt inom respektive fastighet. Förtätning av området och de mindre fastigheter som det innebär kommer att förändra landskapsbilden.

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Tranaröfjärden, som angränsar i söder till planområdet, ekologisk måttlig status och uppnår ej god kemisk status. Planen bedöms bidra till förbättring av vattenkvaliteten genom att kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut. Detta minskar näringsläckaget till vattenområdena. Även utsläpp av kemikalier knutna till spillvatten från hushåll bör minska.

Genom ett ökat permanentboende kan det komma att bli en marginell ökning av miljökvalitetsnormerna för luft. De bedöms dock inte att bidra till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Sammanhängande grönområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i planen.

Konsekvenser för medborgarna

Konsekvenser för de boende i området blir ökade byggrätter på den egna fastigheten och möjlighet till VS-anlutning. Viss delning av fastigheter föreslås i planförslaget. Ett ökat antal fastighetsägare kan komma att påverka områdets vägstandard samtidigt som föreningen får fler medlemmar. Det ökade antalet möjligheter till delning av fastigheter kan få en inverkan på områdets kommunala service.

Ekonomiska konsekvenser för de boende omfattar bl. a. VS-anlutning, VS-ledningar på egen fastighet, planavgift vid bygglov samt kostnader för upprustning av vägar och tillhörande dagvattenanläggningar. Införandet av kommunalt vatten och spillvatten minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. För ny bebyggelse krävs undersökning av markradon.

Framtagen rapport visar att några fastigheter längs Stavsnäsvägen utsätts för buller. Delar av de bullerutsatta fastigheterna markeras i plankartan med prickmark vilket medför att marken inte får bebyggas. Utmed Stavsnäsvägen får bullerdämpande åtgärder anordnas så som bullerplank i och med att områden i plankartan utformas med bestämmelsen m₁ som medger att plank får uppföras. Genom att införa möjligheten till uppförande av bullerplank så uppnås miljö kvalitetsnormerna, vilket innebär att bullernivåerna som medför skadliga effekter på människors hälsa undviks. Vidare kommer det vid de fastigheter som är belägna i direkt anslutning till väg 222, införs en ca 25 m bred zon där bostadsbebyggelse inte får uppföras, på grund av att Stavsnäsvägen trafikeras av farligt gods.

Konsekvenser för barn

I och med att planens syfte inte är att förändra området väsentligt utan är till för att möjliggöra för kommunala vatten- och spillvattenledningar så har inte barn givits något speciellt inflytande i planprocessen. Ett ökat antal inflyttningar bidrar eventuellt till en ökad trafik. Planen medger en breddning av vägområdet med plats för trottoar vilket kan höja trafiksäkerheten för barn att röra sig säkert i området. Vidare bibehålls områdets natur och strövområden och möjliggör för lek- och friluftaktiviteter inom planområdet.

Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar samhällsbyggnadsavdelningen samt konsulter från Åkerblads Arkitektkontor AB och Grontmij AB.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilagges
2	Planbeskrivning	Bilagges
3	Genomförandebeskrivning	Bilagges
4	Markintrångskarta	Bilagges
5	Utställningsutlåtande	Bilagges

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
6	Dagvattenutredning, WRS, maj 2010	Bilaggs ej
7	Bullerutredning, Tyréns, februari 2013	Bilaggs ej
8	Miljöjuridisk utredning – Kroksjöns avvattning, Sweco Environment AB, februari 2014	Bilaggs ej
9	Naturbeskrivning, mars 2014	Bilaggs ej
10	Fastighetsförteckning, Metria, februari 2015	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsenheten



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Lars Öberg
Sektorchef för samhällsbyggnad och
tillväxt