VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2015-09-28

Handläggare
Rick Hoogduyn
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/8

Kommunstyrelsens planutskott

Detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3

Förslag till beslut

1. Detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3 ställs ut på utställning.

2. Godkänna samrådsredogörelsen.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Detaljplanen för Herrviksnäs, delområde S3 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. Målet är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 – 3000 m^2. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 60 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkrar bevarandet av de natur- och vattenområden som behövs för dagvattenhanteringen.

Förvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3 kan ställas ut på utställning. Planförslaget beräknas antas under kvartal 1, 2016. Utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar beräknas starta kvartal 2, 2016.

Bakgrund

Herrviksnäs på Värmdölandet är ett av de prioriterade förändringsområden som fanns redovisade redan i kommunens översiktsplan från 2003. I aktuell översiktsplan från 2011 är området markerat som förändringsområde som ska färdigställas inom snar framtid. Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) byggs ut. För området Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma har ett gemensamt planprogram upprättats 2005. Efter programarbetet har dock kommunen tagit fram en ny översiktsplan 2012-2030 med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Det innebär att vissa ställningstaganden i programmet som medger ny bebyggelse, delning av tomt, ökad byggrätt och högre standard på vägarna omprövas i planarbetet för Herrviksnäs.

Området bebyggdes som fritidsområde, men idag finns flera åretruntboende. Ännu dominerar känslan av ett sommarstugeområde. De flesta byggnader uppfördes som sommarstugor under 1930- och 1940-talen, och flera av dem har en ursprunglig karaktär kvar, trots att tillbyggnader och komplementbyggnader har uppförts. Aktuellt planområde för Herrviksnäs är sedan tidigare inte planlagt och planarbetet genomförs därför med normalt planförfarande enligt plan och bygglagen (1987:10), förkortat ÄPBL.

- Samhällsplaneringsnämnden fattade i april 2011 beslut om att godkänna ett start-PM för Strömma, delområde S3 och att detaljplanearbetet för området fick påbörjas.

- Kommunstyrelsen fattade i juni 2011 beslut om att godkänna start-PM för Strömma delområde S3.

- Samhällsplaneringsnämnden beslutade i november 2014 att planen fick skickas ut på samråd.

Ärendebeskrivning

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och till att ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt till att förse området med kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS). Vidare är målsättningen i planarbetet att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m² respektive 3000 m². I dagsläget finns det 125 fastigheter i området. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 60 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer bevarandet av de natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

Områdets vägar är möjliga att bredda i framtiden inom befintliga vägområden. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Herrviksnäs samfällighetsförening ansvarar genom Herrviksnäs ga:1 för områdets vägar och grönområden.

Samrådet

Detaljplanen ställdes ut för samråd mellan den 20 november 2014 till 14 januari 2015 och öppet hus hölls på kontaktcenter i Värmdö kommun den 4 december 2014 då ca 25 personer kom. Under samrådstiden har 46 yttranden inkommit till kommunen och har blivit besvarade i samrådsredogörelsen för detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3, och planhandlingarna har reviderats. Synpunkterna handlar bland annat om generationsbostad, vändplaner och övriga vägförbättrande åtgärder, grönområden, komplementbostad och komplementbostadshus/"Attefallshus", pumpstation, den nya föreslagna lokalgatan mellan Fridavägen och Lisavägen, prickmark, minsta fastighetsstorlek, förbindelsepunkter och övriga vatten och spillvattenfrågor. Länsstyrelsen har bland annat haft synpunkter på dagvatten, strandskydd och frågor kring skredrisk. Lantmäteriet hade bland annat synpunkter på fastighetsstorlek, rätt till väg, outrett vattenområde, servitut, fastighetskonsekvenser och att vissa förtydligande behöver göras i konsekvensbeskrivningen i genomförandebeskrivningen.

Storstockholms brandförsvar hittade inga riskkällor inom planområdet eller dess närhet och påtalar vikten av brandposter. Trafikförvaltningen anser att planområdet med hänsyn till möjligheten att, genom fastighetsbildning, utöka antalet bostadsfastigheter inte är optimalt då området ligger långt bort från kollektivtrafiken och vill framhålla vikten av möjliggöra för gång och cykelvägar inom planområdet. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har synpunkter på bestämmelser kring friggebodar och komplementbostadshus, strandskydd, dagvatten, parkering, vägområde och transporter av avfall samt framkomligheten för räddningstjänsten. Vattenfall önskar att E-område läggs till i plankartan.

Revideringar efter samråd

- Plankartans höjdsystem har uppdaterats från RH00 till RH2000 i enlighet med länsstyrelsens yttrande vilket innebär att länsstyrelsen rekommendationer kring risk för översvämning följs då underkant grundkonstruktion för bostadshus kommer att hamna på + 3 meter över havet.
- Bestämmelse om byggnaders totala höjd har införts genom bestämmelse om högsta takvinkel i enlighet med bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.
- Informationsruta har lagts till på plankartan med upplysning om att en brygga är anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.
- Den föreslagna vägdragningen mellan Fridavägen och Lisavägen har tagits bort från detaljplanen och ersatts med två nya vändplaner, en i änden av Fridavägen respektive Lisavägen. Detta dels grundat på den övervägande delen negativa synpunkter på möjligheten att anlägga ny lokalgata. Dels på grund av att det inte är helt klart att det skulle vara möjligt att upplåta gemensamhetsanläggning för den nya lokalgatan. Se vidare i samrådsredogörelsen.
- Ett E-område för transformatorstation har lagts till invid Gamla Herrviksnäsvägen i enlighet med önskemål från Vattenfall.
- Strandlinjen har karterats om inför utställningen. Vissa korrigeringar har utförts i vad som är land- och vattenområde i detaljplanen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om att den föreslagna parkeringsplatsen kräver oljeavskiljare om mer än 10 parkeringsplatser ordnas.
- Markintrångskartan har justerats och tabellen, i genomgörandebeskrivningen, med fastighetskonsekvenser har kompletterats.

Övriga synpunkter föranleder inte någon revidering av planförslaget enligt avdelningens bedömning. Samtliga förändringar är, enligt avdelningens bedömning, av den omfattning och karaktär att de kan göras efter samråd.

Tidplan

Planförslaget beräknas antas under kvartal 1, 2016. Utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar beräknas starta som tidigast kvartal 2, 2016.

Strandskydd

Stora delar av området omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13 § MB. Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark, på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA) och i anslutning till utpekade vattenområden för brygga och småbåtshamn i enlighet med vad som bedöms vara särskilda skäl i

strandskyddslagstiftningen enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1: området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Därmed möjliggörs fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av miljöbalkens skyddsbestämmelser om strandskydd. På naturmark ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden. Då strandskyddet inte avses upphävas inom vattenområden innebär det att möjligheten att få anlägga eller bygga ut en brygga kommer att avgöras vid framtida dispensprövning utifrån bestämmelserna i 7 kap. 18 b-c §§ miljöbalken, även om åtgärden är planenlig. En brygga kan även vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Bedömning

Förvaltningen bedömmer att förslaget till detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3 kan ställas ut på utställning.

Ekonomiska konsekvenser

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

Ekonomiska konsekvenser för de boende omfattar bl. a. VS-anslutning, 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.

Konsekvenser för miljön

De åtgärder planen möjliggör bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller möjliggöra sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark, på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA) och i anslutning till utpekade vattenområden för brygga och småbåtshamn vilket möjliggör för fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av miljöbalkens skyddsbestämmelser om strandskydd. På naturmark ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden.

Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller för växt- och djurlivet. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Stora delar av de fastigheter som ligger längs vattnet på framförallt udden i Herrviksnäs består av privata bostadsfastigheter och denna mark skulle sannolikt inte gå att lägga ut som allmän plats utan stora kostnader för huvudmannen. Det aktuella markområdet kommer därför läggas ut som kvartersmark med prickmarkering närmast vattnet vilket innebär att marken inte får bebyggas. På vissa fastigheter har möjligheterna för nybyggnation

begränsats med prickmark på grund av markförhållanden med mycket brant terräng och/eller låglänta fuktiga områden.

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

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

Konsekvenser för medborgarna

Konsekvenser för de boende i området blir ökade byggrätter på den egna fastigheten och möjlighet till VS-anslutning. Viss delning av fastigheter möjliggörs genom planförslaget. Ett ökat antal fastighetsägare kan komma att påverka områdets vägstandard samtidigt som Herrviksnäs samfällighetsförening, som genom Herrviksnäs ga:1 är huvudman för vägarna i området, får fler medlemmar.

Konsekvenser för barn

I och med att planens syfte inte är att förändra området väsentligt utan är till för att möjliggöra utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar så har inte barn givits något speciellt inflytande i planprocessen. Ett ökat antal boende inom området inflyttningar bidrar eventuellt till en ökad trafik. Planen medger en breddning av vägområdet med plats för trottoar vilket kan höja trafiksäkerheten för barn som rör sig i området. De stora fastigheterna och områdets närhet till naturområden medför att behovet av friytor för lek och rekreation är tillgodosett. Inga förändringar planeras därför inom planområdet vad gäller ytor för lek och rekreation.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Genomförandebeskrivning	Bilägges
4	Samrådsredogörelse	Bilägges
5	Markintrångskarta	Bilägges ej
6	Naturinventering	Bilägges ej
7	Dagvattenutredning	Bilägges ej
8	Undervattensinventering	Bilägges ej
9	Fastighetsbeteckning	Bilägges ej

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Enhetschef