



Handläggare
Erik Melin
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/89

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande av detaljplan för Strömma S4C, Strömmadal

Förslag till beslut

1. Granskningsutlåtande för Strömma S4C, Strömmadal godkänns.
2. Detaljplan för Strömma S4C, Strömmadal antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

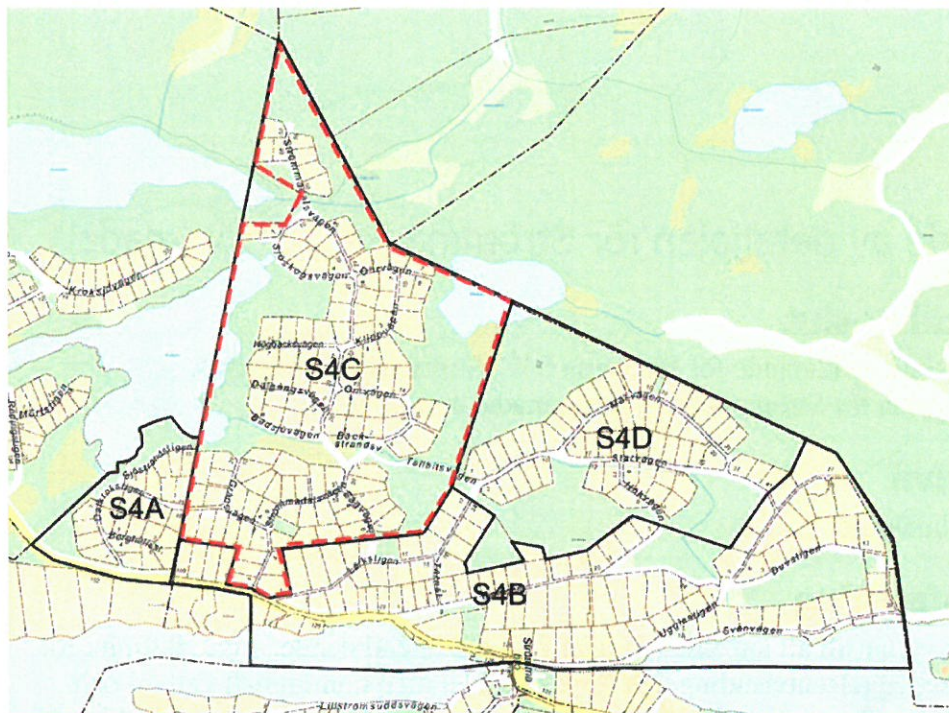
Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende, ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling och förse området med kommunalt vatten- och spillvatten (VA). Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättningen 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 och områden som behövs för dagvattenhanteringen.

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 antagna och nu gällande översiktsplanen pekas området också ut som PFO-område. Föreslagen detaljplan för S4C överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Gällande översiktsplan 2012-2030 anger riktlinjer för kommunens PFO-områden som innebär att:

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



PFO-område Strömma S4. Aktuell planområde är markerat med röd streckad linje.

En start-PM antogs av samhällsplaneringsnämnden den 20 maj 2013. Kommunstyrelsen fattade nytt beslut om att godkänna start-PM för Strömma S4C, Strömmadal 4 februari 2015. Förvaltningen fick den 18 februari 2015 i uppdrag av planutskottet att samråda om detaljplan för Strömma S4C, Strömmadal. Mellan den 6 mars 2015 och den 27 mars 2015 gick förslaget ut på samråd och ett öppet hus-möte hölls under perioden i kommunhuset. Under perioden 6 till 27 oktober granskades planförslaget.

Ärendebeskrivning

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

Områdets stränder berörs av strandskydd 100 m som upphävs på allmän plats - lokalgata och kvartersmark markerad med a₁ i plankartan. Kommunen är inte huvudman för allmän plats utan enskilt huvudmannaskap tillämpas.

Delar av planområdet berörs av ett 113 §-förordnande enligt Byggnadslagen (1947:385). Förordnandet innebär i korthet att om mark planläggs som något annat än allmän platsmark i en ny detaljplan måste beslut fattas om upphävande av förordnandet. Länsstyrelsen är den myndighet som kan upphäva hela eller delar av förordnandet efter att kommunen ansökt om upphävande. Förvaltningen inkom med en ansökan till

Länsstyrelsen om att upphäva § 113-förordnandet enligt Byggnadslagen på mark som i detaljplanen ianspråkats som kvartersmark för e-område eller bostad. Ansökan godkändes och träder i kraft vid planens laga kraft beslut.

Under granskningen inkom 12 yttranden för planförslaget. Antagandehandlingarna överensstämmer i stort med granskningshandlingarna. Planens e-områden har förminskats något eftersom de under tidigare planskeden var onödigt stora. Detta bedöms inte påverka berörda fastighetsägare negativt. I övrigt har inga ändringar av stor vikt gjorts efter granskningen.

Under granskningen gavs sakägare en andra chans att yttra sig kring förslaget. Två yttranden av allmänintresse inkom. Det ena rör minsta tillåtna fastighetsstorlek och återkom under både granskningen och samrådet. Yttrandet gick ut på att minsta tillåtna fastighetsstorlek borde ändras från 2500 kvm till 2000 kvm för hela planområdet. Förvaltningen föreslår att detta inte bör få genomslag i planen då det bedöms kunna förändra karaktären i området där stora naturtomter är en unik naturresurs och karaktärsskapare. Det andra yttrandet av allmänintresse rör en större mängd nya bostadsfastigheter på jungfrulig mark. Dessa båda yttranden framkom under både samråd och granskning och bedöms inte vara förenliga med planens syfte. En mer utförlig bedömning finns tillgå i granskningsutlåtandet.

Aktuellt detaljplaneförslag har handlagts enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidplan:

Samråd	mars 2015
Granskning	oktober 2015
Antagande	mars 2016
Utbyggnad av vatten- och spillvattennät	2016-2018

Bedömning

Kommunstyrelsens planutskott föreslås godkänna granskningsutlåtande och föreslå Kommunfullmäktige att anta förslag till detaljplan för Strömma S4C, Strömmadal.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras med planavgifter kopplade till beslut om beviljade bygglov 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 Stavsnäsvägen i söder och vidare norrut. Denna förändring innebär en miljömässig förbättring jämfört med dagens enskilda avlopp. Genom 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 föreslagen detaljplan.

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

Konsekvenser för medborgarna

Ett 10-tal nya bostadsfastigheter möjliggörs genom planförslaget. Området kommer att kunna bibehålla sin karaktär genom fastighets- och byggnadsreglering i planförslaget. Strömma S4C planläggs för permanentboende vilket bedöms skapa en god boendemiljö i området. VA-arbetet kan på kort sikt innebära olägenhet men kommer i förlängningen att innebära en förbättring för de boende i området.

Planen medger ingen bebyggelse på naturmark längs områdets stränder vilket bedöms öka tillgängligheten till strandområdet.

Konsekvenser för barn

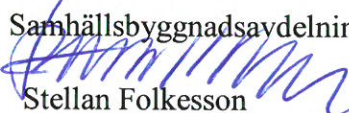
Områdets natur- och strövområden bibehålls och möjliggör för lek- och friluftaktiviteter. Föreslagen detaljplan tillåter breddning av vägar vilket bedöms öka trafiksäkerheten för barn som rör sig i och genom området.

Handlingar i ärendet


Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilaggs
2	Planbeskrivning	Bilaggs
3	Markintrångskarta	Bilaggs
4	Granskningsutlåtande	Bilaggs
5	Dagvattenutredning, WRS 2010-05-17	Bilaggs ej
6	Bullerutredning, Tyréns 2013-02-13	Bilaggs ej
7	Fastighetsförteckning, Metria 2016-01-07	Bilaggs ej
8	Miljöjuridisk utredning – Kroksjöns avvattning, Sweco 2014-02-26	Bilaggs ej
9	Naturbeskrivning 2014-03-28	Bilaggs ej

Sändlista

Samhällsbyggnadsavdelningen



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef