

Handläggare
Anna Fredriksson
Plan- och exploateringsenhetenDiarienummer
15KS/127

Kommunstyrelsens planutskott

Start-Pm, detaljplan för PFO Strömma S5

Förslag till beslut

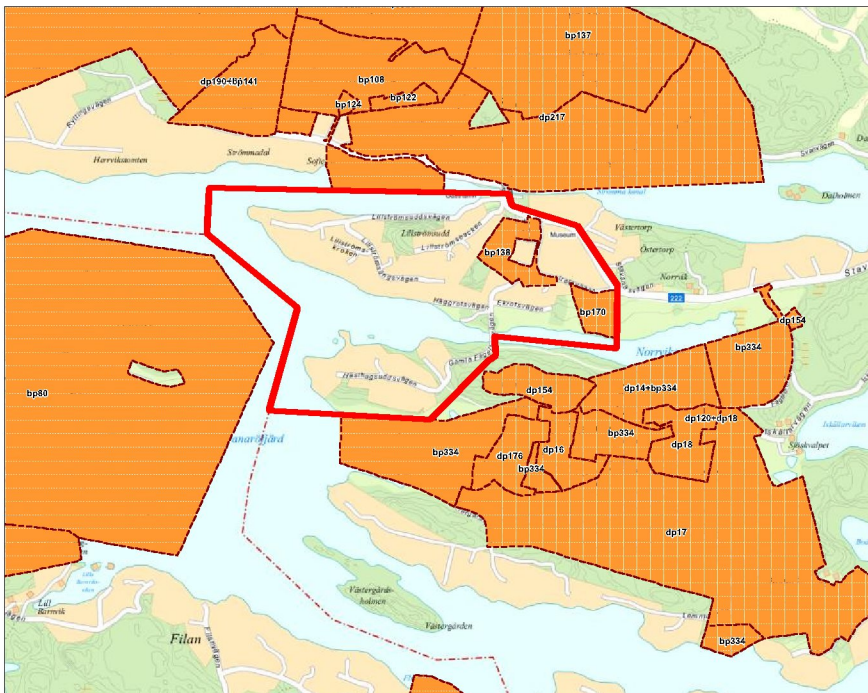
Start-PM för PFO Strömma S5 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Strömma, delområde S5, är ett av kommunens PFO-område som finns redovisade i kommunens översiktsplan (ÖP). Syftet med planarbetet i PFO-områdena är också att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena kan ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut. I samband med planarbetet kommer frågor om fastighetsstorlek, byggrätt och byggnadsutformning att prövas. Frågor som rör vägarnas utformning och hantering av dagvatten ska utredas. Vidare ska detaljplanen visa hur grönsstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden bör hanteras.



Figur 1 Aktuellt område, markerat med röd markering, befintliga byggnadsplaner är rasterade.

Bakgrund

PFO- området Strömme S5 är ett av de PFO-områden som finns redovisade i kommunens översiktsplan från 2003 och 2011. Detta område omfattas även av ett planprogram för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömme (November 2005). Programmet upprättades efter kommunens översiktsplan från 2003. Eftersom kommunens nu gällande översiktsplan (2011) anger nya intentioner som programmet inte följer till fullo kommer programmet inte att ligga till grund för det fortsatta detaljplanarbetet inom området fullt ut. Vissa riktlinjer ur programmet så som ökad byggrätt och högre standard på vägarna kommer dock att ses över i planarbetet.

Planområdet består huvudsakligen av småhus som ursprungligen uppförts som fritidshus från olika tidsepoker. Utmärkande för området är att fastigheterna är mycket stora och att byggnaderna till största delen ligger tillbakadragna på fastigheten, inbäddade i grönska. Flertalet av husen har uppförts med hänsyn till omgivande nivåskillnader. Det finns fastigheter som är bebyggda med flera huskroppar, andra fastigheter uppvisar enstaka bebyggelse. Husen är till största delen trähus och är uppförda i 1 – 2 plan. Många av husen är tillbyggda och ombyggda, även om det finns hus som tillsynes har kvar sin ursprungliga utformning. I ett kommande planarbete är det angeläget att identifiera om det finns objekt inom området som har ett bevarandevärde.

Det finns en gästhamn invid Strömme kanal. I anslutning till denna finns en handelsplats där det förekommer ett antal verksamhetsetableringar. Förutom dessa verksamheter finns en hembygdsgård och ett museum i planområdet.

Inom det föreslagna planområdet finns områden med naturmark, varav en utgör betesmark. Stora delar av området omfattas av strandskydd. Ett litet område inom Fågelbrolandet omfattas av utökat strandskydd. Norrviken är utpekad som ESKO (ekologiskt särskilt känsligt område) enligt miljöbalken (MB) 3 kap 3 §. I Fågelbro och eventuellt även i Strömme förekommer skyddsvärda och/eller fridlysta arter så som vattensalamander, groddjur och fladdermöss. Vattenmiljöerna behöver kartläggas om upphävande av strandskydd är aktuellt inom något vattenområde. En utredning gällande naturvärden kommer företas inom planarbetet.

Det finns områden som har översvänningsrisk, även dessa kommer utredas i planarbetet.

Inom planområdet finns mark som kräver avståndsgränser som t.ex. pumpstationer, hästgård, betesmark, och väg 222 som utgör transportväg för farligt gods. Vägarna i området är smala och slingrande. Enskilt huvudmannaskap gäller och Lillströmsudds vägsamfällighet, G:A Fågelbrovägens samfällighetsförening, Fågelbrovägarnas samfällighetsförening och Hästhagsudds samfällighetsförening är huvudmän för vägnätet i planområdet. Vägverket är huvudman för väg 222 som löper utmed planområdets nordvästra del.

Utredning av gång-, cykel- och mopedväg (GCM) längs väg 222 pågår.

Diarienummer
15KS/127

Det finns tre utfarter från området till väg 222. Utfarterna kommer troligen att korsa den gång- och cykelväg som är under utredning. Utfarterna kan ha begränsad sikt och åtgärder för att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet bör studeras i en trafikutredning.

En förstudie för en ny VA-lösning har tagits fram av VA-enheten. Fastigheten Fågelbro 1:84 har bildat Fågelbro VA samfällighetsförening.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen kommer att genomföras enligt nya PBL 2010:900 i dess lydelse efter den 1 januari 2015 och med standardförfarande.

Alla fastigheter inom områdets fyra olika vägföreningar kommer att ingå i samma detaljplan vilket skapar förutsättningar för en framtida VA-utbyggnad och möjlighet att ge liknande förutsättningar för de boende i det aktuella området.

Strömma S5 planläggs i syfte att möjliggöra uppkopplingen av fastigheter till de kommunala vatten- och spillvattenledningarna. En förprojektering som redovisar förslag till det kommunala VA- nätets utformning och preliminära placeringar av pumpstationer har tagits fram och fördjupas parallellt med planarbetet. Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom området.

Markens användning och fastigheternas byggrätt kommer att prövas i detaljplanarbetet. Även frågor så som trafiksäkerhet och behov av GC-vägar utredas i planarbetet. Planarbetet kommer också pröva strandskyddet.

Inom planområdet finns det två områden som omfattas av äldre byggnadsplaner; Bpl 170 och Bpl 138. I de två mindre områden som i dag omfattas av detaljplan kommer den nya planen att pröva möjligheterna att medge mindre förändringar avseende byggrätter, bestämmelser om byggnadernas utformning och utformning av vägområden.

Planeringsförutsättningar

PFO Strömma S5 avgränsas i norr av Strömma kanal, i väster av väg 222 och Gamla Fågelbrovägen, i söder av fastigheterna söder om Hästhagsuddsvägen och Norrviken. I öster avgränsas planområdet av Tranaröfjärden.

Planområdet omfattas av riksintresse i enlighet med 4 kap MB. Området omfattas även av regionalt intresse i form av båtleden, Strömma kanal.

Området består totalt av 117 fastigheter, av vilka 55 bebos permanent. I dagsläget är 137 personer mantalsskrivna i området. Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med bibehållen fastighetsindelning, bedöms ca 290 personer bo permanent i det aktuella området.

Planarbetet kommer belysa områdets befintliga förutsättningar och redovisa hur planförslaget inverkar på och påverkas av :

- Natur och kulturmiljö

Diarienummer
15KS/127

- Befintlig bebyggelse och närmiljö
- Trafiksäkerhet, framkomlighet, GC-vägar och anslutningar
- Kollektivtrafik
- Teknisk försörjning inklusive dagvatten
- Störningar så som buller och förekomsten av förorenad mark
- Markens lämplighet för bebyggande

Som en del i planarbetet ska utredas och lämnas förslag på bland annat:

- Ny byggrätt för området
- Lämplig bebyggelseutformning och placering av byggnader
- Vägområdenas utformning i samband med områdets omvandling till permanentbostadsområde.
- Inverkan av trafik i angränsande områden.
- Behov av markreservationer
- Omhändertagande av dagvatten

Tidplan

2016 Q3	Uppstart
2016 Q4	Antagande av Start-PM i KSPU
2017 Q2	Samråd
2017 Q3	Granskning
2018 Q2	Antagande

Bedömning

Förvaltningen konstaterar att aktuellt planarbete är i enlighet med gällande översiktsplan och föreslår att start-PM för PFO Strömma S5 godkänns.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras dels med planavgifter vid ny- och tillbyggnation och dels med PFO-projektets driftbudget. Fastighetsägarna kommer att debiteras planavgift i samband med ny- och tillbyggnader, anslutningsavgift för VA och kostnader för VA-arbeten på egen fastighet.

Konsekvenser för miljön

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens vatten- och spillvattennät.

Dagvatten kommer i första hand omhändertas lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Planen kommer utreda känsliga landskapsmiljöer och kulturmiljöer så som bergsbranter och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen kommer också att pröva känsliga naturmiljöer och eventuellt utreda behov av skyddsbestämmelser.

Bullernivåer och eventuella behov av skyddsbestämmelser kommer att kartläggas inom detaljplanarbetet.

Diarienummer
15KS/127

Detaljplanearbetet kommer även fastställa säkerhetsavstånd till fastigheter med djurhållning och betesmark, liksom säkerhetsavstånd till väg för transport av farligt gods.

Planläggning anpassas så att risker orsakade av klimatförändringar minimeras. Områden som inte bör bebyggas på grund av översvämningsrisk, skredrisk eller andra klimatrelaterade orsaker kommer redovisas på detaljplanekartan.

Konsekvenser för medborgarna

Samråd om ny detaljplan och dialog med de boende kommer att genomföras under kvartal 2, 2017.

De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till vatten och spillvatten.

En detaljplanläggning innebär att tydliga och tillförlitliga bestämmelser om byggrätt.

Inom detaljplanearbetet kommer tillgång till allmänna platser säkerställas så som till exempel badplatser och strandområden. I detaljplanearbetet igår även att undersöka om det finns behov av andra allmänna platser så som t.ex. lekplatser.

Tillgång till återvinningscentral kommer säkerställas.

Planen kommer möjliggöra för väghållarna att skapa säkrare trafikmiljöer som t.ex. framkomlighet och vändningsmöjligheter för renhållningsfordon.

Konsekvenser för barn

Förvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan bidrar till att möjliggöra ett attraktivt boende för barnfamiljer, bl.a. med tillgång till kvalitetskontrollerat dricksvatten och miljöriktigt omhändertagande av avlopp.

Trafiksäkerheten utreds och den planläggning som föreslås skapar positiva förutsättningar för väghållarna att åstadkomma säkra skolvägar och en i övrigt säker trafikmiljö.

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef

From: Helen.Selfven@varmdo.se
Sent: Wednesday, October 5, 2016 2:25 PM
To: Helen Selfven
Subject: Message from KM_C554e
Attachments: SKM_C554e16100513240.pdf



Samhällsbyggnads- och tillväxtsektorn

Diarienummer – dokumentet är offentlig handling
15KS/127

Projektnummer
21715

Utnämning av projektägare, projektledare och styrgrupp Strömma S5

Utsedd projektägare: Henrik Lundberg
Utsedd projektledare: Anna Fredriksson
Utsedd styrgrupp: Prio

Projektnummer:
21715

Datum: 2016-10-05



Samhällsbyggnads- och tillväxtsektorn

Diarienummer – dokumentet är offentlig handling
15KS/127

Projektnummer
21715

Utnämning av projektägare, projektledare och styrgrupp Strömma S5

Utsedd projektägare: Henrik Lundberg
Utsedd projektledare: Anna Fredriksson
Utsedd styrgrupp: Prio

Projektnummer:
21715

Datum: 2016-10-05