

Handläggare
Anna Fredriksson
PlanenhetenDiarienummer
15KS/115

Start-PM, detaljplan för PFO Strömma S6, Ryttinge, Herrvikstomten

Förslag till beslut

Start-PM för PFO Strömma S6 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Strömma, delområde S6, är ett av kommunens PFO-områden som finns redovisat 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 grönstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden bör hanteras.



Aktuellt detaljplaneområde markerat med röd linje

Bakgrund

Strömma S6 planläggs för att möjliggöra permanentboende och att kunna ansluta berörda fastigheter till de kommunala vatten- och spillvattenledningarna.

Samtidigt fastställs markens användning och fastigheternas byggrätt. Även frågor så som trafiksäkerhet, behov av gång- och cykelvägar (GC-vägar) och behov av samhällsservice kommer att utredas i planarbetet. En avvägning mellan behov av komplementbebyggelse, grönområden och strandskydd kommer också att företas.

Delar av området utgör riksintresse. De kustnära områdena omfattas av strandskydd. Vid planläggning av strandskyddat område, bör varje fastighet individuellt granskas för att undersöka om det finns särskilda skäl att häva strandskyddet för att säkerställa utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar.

Inom planområdet finns två fornminnen utmärkta på fastigheten Herrvikstomten 67:4. Riksantikvarieämbetet bedömer värdet av dessa fornlämningar och avgränsning av eventuellt skyddsbehov.

Utmed planområdet löper väg 222. På väg 222 transporteras farligt gods, vilket ställer krav på säkerhetsavstånd och zoner. Inverkan av säkerhetsavstånd kommer att utredas ytterligare liksom vilka villkor som behöver uppfyllas för att befintlig bebyggelse ska kunna byggas om eller till i det fall nybyggnadskrav infaller. Närheten till väg 222 ställer även krav på att buller mäts och att förslag på åtgärder för att hantera buller identifieras.

Trafiksäkerheten behöver utredas närmare. Planområdet omfattar Ryttinge och Strömmadal vars kopplingar till väg 222 har olika utformningar. Sportstugebebyggelsen i Ryttinge har en samfällad utfart till väg 222. Inom Ryttinge-området finns grusvägar med varierande standard. Flera fastigheter i Strömmadal är belägna med direktutfart till väg 222. På en plats är en busshållplats belägen på samma plats som tre utfarter och uppställningsplats för brevlådor. Det saknas helt gångväg utmed väg 222 på den sida som vetter mot planområdet.

En mast är belägen invid väg 222, dess funktion och förutsättningar behöver utredas närmare.

Planområdet utgörs av småhusbebyggelse av skiftande karaktär. Bebyggelsen i den del av planområdet som omfattas av Herrvikstomten har till stora delar bevarat sin karaktär med ursprungliga sportstugor och omnämns särskilt i programhandling för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma (november 2005). Husen som är belägna utefter väg 222 är däremot inte enhetliga utan varierar från spatiösa stenhus på stora fastigheter omgivna av murar till stugor på mindre fastigheter. Kulturmiljön i området kommer att utredas närmare i planarbetet.

Det finns flera obebyggda fastigheter (19 stycken) som tillsammans bildar ett sammanhängande grönområde. I tidigare påbörjad men ej färdigställd naturinventering, (daterad 2014-03-04) fastställdes att grönområdet angränsar till Nacka – Värmdökilen och utgör det största sammanhängande skogsområdet i den aktuella kommundelen.

Hällmarkstallskog dominerar på höjderna, och i lägre liggande partier finns främst frisk, näringsrik barrskog och en del blandskog med inslag av fuktiga partier. En stor del av kustremsan består av klippor, men vissa stränder är låglänta med vassruggar, inslag av lövträd och mindre sandstrandspartier. De bebyggda fastigheterna är stora, och många har stora partier av naturlig vegetation, medan några har anlagda gräsmattor och delvis hårdgjorda ytor. Denna struktur bidrar till ett intryck av sammanhållen naturmark i större delen av området. Det är angeläget att ytterligare utreda betydelsen av grönområdet.

Ärendebeskrivning

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

Alla fastigheter inom området 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 S6 planläggs i syfte att möjliggöra uppkopplingen av fastigheter till de kommunala vatten- och spillvattenledningarna. Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom området.

Markens användning och fastigheternas byggrätt kommer att prövas i detaljplanearbetet. Även frågor så som trafiksäkerhet, buller och behov av GC-vägar utreds i planarbetet. Planarbetet kommer också pröva strandskyddet, kulturvärden, behov av säkerhetszoner och naturvärden.

Planeringsförutsättningar

Planområdet Strömma S6 ligger på södra delen av Värmdölandet, ca 8,5 km sydost om Gustavsbergs centrum och 4 km sydsydost om Hemmesta. Området avgränsas i syd och sydväst av vattenområdena - Återlögfjärden och Herrviken. Landområdet Ryttinge, avgränsas av Herrvik i väster och väg 222 i norr. Norr om planområdet ligger "Storskogen", det centrala grönområdet på Värmdölandet, vilket enligt naturinventering är det största sammanhängande skogsområdet i denna del av kommunen.

Planområdet omfattas av riksintresse i enlighet med 3 kap miljöbalken (MB). Det innebär bland annat att områdena ska användas för den markanvändning som marken är mest lämpad för. Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

De obebyggda men fastighetsbildade tomterna har köpts upp av en förening vid namn Herrviksintressenter U.P.A, som önskar bevara grönstrukturen i området. Planarbetet behöver väga den långsiktiga nyttan av byggrätt med beaktande av naturvärden. En långsiktig hållbarhet kan främjas av byggrätt där infrastruktur redan finns, samtidigt som viktiga grönstråk bör bevaras.

Området består totalt av 57 fastigheter, varav 36 är bebyggda och 5 bebos permanent. I dagsläget är 9 personer mantalsskrivna i området. Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med befintlig fastighetsindelning, bedöms ca 100 personer bo permanent i det aktuella området. Om bebyggelse medges på de 14 befintliga, obebyggda, fastigheterna och som är belägna intill befintlig infrastruktur bedöms cirka 130 personer kunna bo inom aktuellt detaljplaneområde.

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

- Natur och kulturmiljö.
- 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

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

Bedömning

Förvaltningen konstaterar att aktuellt planarbete är i enlighet med gällande översiktsplan och föreslår att start-PM för PFO Strömme S6 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 utredas inom detaljplanearbetet.

Detaljplanearbetet kommer även fastställa 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 översvänningsrisk 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 4, 2017.

De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till vatten och spillvatten. En detaljplanläggning kommer också att omfatta tydliga och tillförlitliga bestämmelser om byggrätt. Inom detaljplanearbetet kommer tillgång till allmänna platser säkerställas så som till exempel badplatser och strandområden. I detaljplanearbetet ingår även att undersöka om det finns behov av andra allmänna platser så som t.ex. lekplatser.

Planen kommer möjliggöra för väghållarna att skapa säkrare trafikmiljöer som t.ex. framkomlighet och användningsmöjligheter 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 säkrare skolvägar och en i övrigt säkrare trafikmiljö.

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef