

Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/2

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande, detaljplan för PFO-område Skeviksstrand, Stora Kovik 1:1 m.fl.

Förslag till beslut

1. Detaljplan för PFO-område Skeviksstrand, Stora Kovik 1:1 m.fl. antas.
2. Granskningsutlåtande godkänns efter granskning och efter komplettering 2017-03-13.
3. Strandskyddet upphävs enligt plankartans illustration och planbestämmelse.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning



Översiktsskarta. Planområdet markerat i rött.

Planområdet Skeviksstrand är ett prioriterat omvandlingsområde (PFO-område) där planläggningen följer riktlinjerna i kommunens översiktsplan (ÖP). Området omfattar idag ca 190 fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Detaljplanen syftar till att underlätta omvandling till permanentboende och utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvatten (VS). Nuvarande fastighetsstorlek och fastighetsstruktur i området föreslås i huvudsak bevaras.

Planen medger en största byggnadsarea för huvudbyggnad 160 kvm och största bruttoarea för huvudbyggnad 220 kvm. Planförslaget möjliggör en viss utveckling av vägar, båtbyggor och grönområden. Kommunen föreslås bli huvudman för en kort gång- och cykelväg (GC-väg) vid Lagnövägen. Stora Koviks vägförening är huvudman för övriga vägar och grönområden inom planområdet.

Diarienummer
15KS/2

Detaljplanen har varit utsänd på granskning under 2015. Efter granskning har mindre justeringar gjorts av planbestämmelser och plankarta. Bestämmelser om sluttningsvåning och förbud mot att ändra markens höjd har tagits bort. En pumpstation har tagits bort från plankartan och punktprickade områden har minskats. Planbeskrivningen har kompletterats med redogörelser för strandskydd, geoteknik, dagvatten samt buller från Kovikstippen. Planen följer plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen föreslås nu antas.

Komplettering efter återremiss i KF 2017-01-25

1. En dialog har genomförts under februari 2017 med områdets vägförening och med fastighetsägarna till Stora Kovik 1:293 och 1:196.
2. Vägområdet för Rorkultstigen har justerats i plankarta 2 (mindre redaktionell ändring).
3. Granskningsutlåtandet har kompletterats på följande sidor:

Sid 15-17. Yttrande från fastighetsägare till Stora Kovik 1:293 m.fl.

Sid 19. Tabell med kvarstående synpunkter efter samrådet kompletteras beträffande nr 2, Stora Kovik1:293.

Bakgrund

Området är ett tidigare fritidshusområde som planlades första gången under 1940-talet. Området Koviksudde-Skeviksstrand är i kommunens översiktsplan 2012-2030 utpekad som ett PFO-område. Kommunstyrelsen har i maj 2014 beslutat att detaljplaner ska upprättas för Koviksudde och Skeviksstrand. Samrådet för båda dessa planer genomförs under januari-februari 2015 och granskningen genomfördes november-december 2015.

Ärendebeskrivning

Planens huvuddrag

Planområdet ligger ca tre km norr om Gustavsberg. Detaljplaneprocessen har genomförts med normalt förfarande med både samråd och granskning enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900. En behovsbedömning har genomförts och detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen för Skeviksstrand omfattar ca 190 befintliga och fyra, nya, föreslagna bostadsfastigheter. Planen tillåter friliggande bostadshus i två våningar med en sammanlagd bruttoarea på 220 m² (ca 110 m² i varje våningsplan). Om man bygger i ett våningsplan kan en huvudbyggnad byggas med maximalt 160 m² byggnadsarea. Komplementbyggnader och garage kan byggas i maximalt 50 m².

Byggrätten har ökat något efter samrådsskedet efter synpunkter från de boende. Motiven för att begränsa byggrätten är att så långt möjligt kunna bevara karaktären med ursprunglig och småskalig bebyggelse i området, små och kuperade tomter och värdefull utsikt över de omgivande fjärdarna.

Diarienummer
15KS/2

De vanligaste fastighetsstorlekarna i området är mellan 1600 och 2500 m².

Bostadsfastigheterna i planområdet kan enligt riktlinjerna i översiktsplanen inte delas. I aktuellt planförslag föreslås ca fyra nya bostadsfastigheter som kan tillkomma som en mindre förtätning.

Områdets vägar är möjliga att bredda i framtiden inom befintliga och föreslagna vägområden. Kommunen kommer att bygga ut vatten och avlopp i området under 2017 och 2018.

Planarbete och dialog

Planarbetet har pågått sedan början av 2014. Flera av planens delutredningar har varit komplicerade och tidskrävande och har inneburit att handläggningstiden har förlängts. Det gäller särskilt dagvattenutredning, alternativa lägen för avloppspumpstationer, geoteknisk utredning och utredningar som behandlar bottenfauna inom småbåtshamnar.

Även kommunens utredningar och kontakter med berörda sakägare har varit omfattande och tidskrävande som t.ex. dialog med fastighetsägare om byggrätter, båtplatser och vägbredder, produktion av grundkarta, redogörelser för planens påverkan på ridverksamhet och på Koviks avfallsanläggning. Planarbetet har genomförts med ett stort antal möten och i nära dialog med de boende och med områdets vägförening.

Ändringar av planen efter granskning

Under granskningen inkom 32 yttranden. Efter granskningen har planhandlingarna justerats:

- Förbud mot att ändra markens höjd över en meter tas bort.
- Bestämmelse om sluttningsvåning tas bort.
- Punktprickad mark, mark som inte får bebyggas, minskas i delar av området för att underlätta placering av nya byggnader.
- Bestämmelser om lägsta grundläggningsnivå tas bort.
- En avloppspumpstation har tagits bort vid Skeviksstrandsvägen i södra delen av området.
- En geoteknisk utredning har tagits fram som behandlar grundläggning, ras och skred inom ett föreslaget mindre exploateringsområde vid Moses backe. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av geoteknik i detta område.
- Planbeskrivningen har också kompletterats med tydligare beskrivningar av buller från Kovikstippen, avledning av dagvatten mot Stora Kovik 1:62 och en tydligare redogörelse om strandskyddet kring nya bostäder vid Moses backe.
- Rorkultstigens södra del återställs från vägområde till grönområde.
- Mindre redaktionella ändringar har gjorts av planbeskrivning och plankarta.

Kvarstående synpunkter

Inför antagandet kvarstår synpunkter från samråd och granskning som inte har tillgodosetts. Här redovisas synpunkter som omfattas av flera fastigheter:

- Förslag om fler och större byggrätter.
- Förslag om att kunna dela fler fastigheter.

Diarienummer
15KS/2

- Förslag om fler områden för båtplatser.
- Förslag om att tillåta källare under bostadshusen.
- Förslag om att slippa breddade vägar och markintrång på den egna bostadsfastigheten.

Övrig kvarstående synpunkt (se fler kvarstående synpunkter i granskningsutlåtandet):

- Förläng Rorkultstigen fram till fastigheten Stora Kovik 1:293.

Bedömning

Allmänt

Detaljplanen tar hänsyn till allmänna och enskilda intressen och främjar en god hushållning med mark och vattenområden. Detaljplanen följer riktlinjerna i kommunens översiktsplan. Förvaltningen bedömer att detaljplan för PFO-område Skeviksstrand, Stora Kovik 1:1 m.fl. kan antas och att strandskyddet, enligt plankartans illustration, kan upphävas.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens detaljplanearbete finansieras med s.k. planavgifter som debiteras i samband med bygglövsbeslutet. Planavgift för en ny huvudbyggnad är ca 53 000 kr i 2016 års taxa.

Utbyggnaden av kommunens vatten- och spillvattenledningar finansieras av VA-taxans anläggningsavgifter. Anläggningsavgiften är ca 240 000 kr för en fastighet med ett bostadshus enligt 2016 års VA-taxa.

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 innebära betydande miljöpåverkan eller sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Strandskyddet kommer att upphävas på kvarteretsmark för bostadsbebyggelse och för berörd gatumark.

Utbyggnaden av vatten och spillvatten innebär att utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen kommer att minska. Uttaget av grundvatten kommer att minska. Risker med radon i enskilda brunnar kommer också att minska. När fler pendlar till arbete och skola ökar bilanvändningen i området.

Konsekvenser för medborgarna

Bebyggelsekaraktären i området kommer att förändras med nya, större byggrätter för villor. Den dominerande hushållstypen blir troligen familjer med barn. Skola, förskola och annan service finns i Gustavsberg och på Norra Lagnö. Avståndet till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten till service är relativt låg för de som inte har bil. Gång- och cykelvägar mot Gustavsberg kommer att kunna färdigställas inom några år. Tryggheten i området får bedömas som god med sammanhängande bebyggelse längs vägarna och en utvecklad social gemenskap bland de boende.

Diarienummer
15KS/2

Konsekvenser för barn

Stora ytor i planen reserveras för naturområden (NATUR i plankartan). Här finns plats för lek, motion och utevistelse. Lekytor för barn finns i första hand på den egna tomten. Inga anlagda lekplatser finns inom området idag. Bollplan och badplats finns vid klubbstugan i norra delen av planområdet Skeviksstrand. Trafiksäkerheten för barn på vägarna i området behöver förbättras. Olika trafikanter behöver i högre grad separeras från varandra med gångbanor och GC-vägar. Vägföreningen ansvarar för att vägnätet anpassas och utvecklas i takt med den ökande trafiken i området.

Ärendets beredning

Efter återremiss 2017-01-25 har en dialog genomförts under februari 2017 med områdets vägförening och med fastighetsägarna till Stora Kovik 1:293 och 1:196.

Beslut i ärendet

SPN 2014-03-04 § 14	Upprättande av detaljplan
SPN 2014-10-07 § 91	Beslut om samråd
KSPU 2015-10-28 § 83	Beslut om granskning
KF 2017-01-25 § 25	Beslut om återremiss

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta tre blad (karta 2 justerad efter återremiss)	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Samrådsredogörelse	Biläggs inte
4	Granskningsutlåtande (justerat efter återremiss)	Biläggs
5	Dagvattenutredning, Atkins 2015	Biläggs inte
6	Geoteknisk översiktlig utredning, Geomind 2016	Biläggs inte
7	Bullerutredning, Sita och ÅF Infrastructure 2016	Biläggs inte
8	Bottenfaunaundersökning, Calluna 2016	Biläggs inte

Sändlista för beslutsexpediering

Fastighetsägarna till Stora Kovik 1:293 och 1:196
Samhällsbyggnadsavdelningen
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef