

Handläggare  
Helena Gåije  
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer  
2017KS/0363

Kommunstyrelsens planutskott

## Start-PM, detaljplan för Östra Älvsala

### Förslag till beslut

Start-PM för Östra Älvsala godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

### Sammanfattning

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, i vilket Östra Älvsala ingår, är ett av kommunens PFO-områden som finns redovisat i kommunens översiktsplan (ÖP) antagen i kommunfullmäktige 2011.

Syftet och vad som anges i kommunens ÖP för PFO-områdena är riktlinjer för hur och i vilken form omvandlingen kan bevara karaktären samtidigt som kommunala vatten- och spillvattensledningar byggs ut. Frågor om byggrätt och byggnadsutformning kommer också att prövas i detaljplanarbetet.

Planläggningen kommer att ske med utökat förfarande. Under planprocessen behöver flera allmänna intressen hanteras, t.ex. strandskydd. Planförslagets konsekvenser för ekonomi, miljö, medborgare och barn kommer att utredas.

Preliminär tidplan är samråd i slutet av 2017 och antagande hösten 2018.



Figur 1. Översiktskarta, aktuellt planområde markerat med lila.

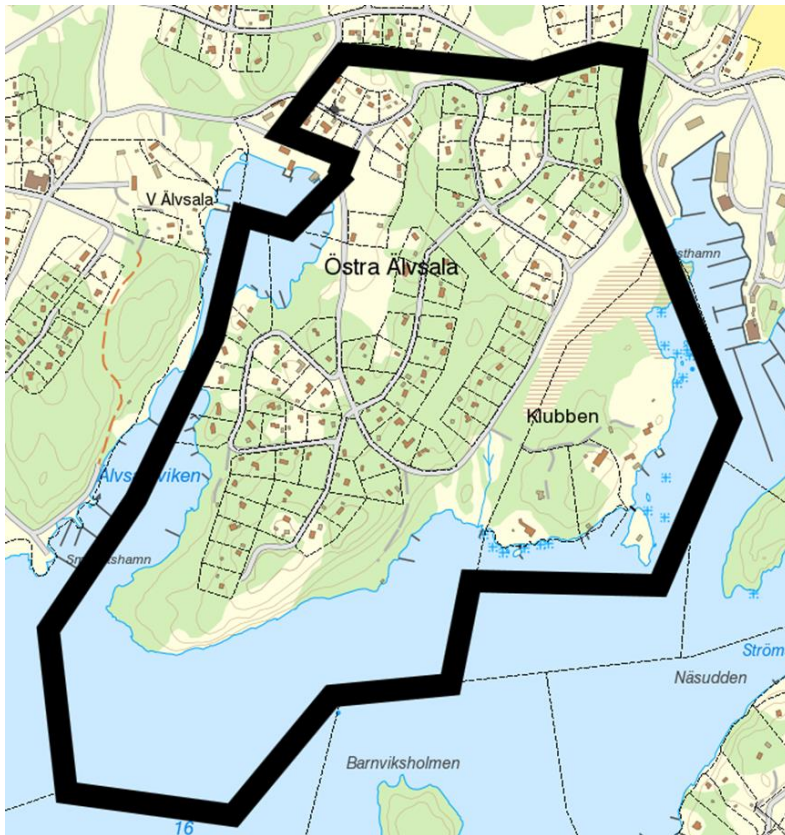


Fig 2, Svart linje - det aktuella planområdets avgränsning

## Bakgrund

I kommunens ÖP anges riktlinjer för PFO-områden:

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas.
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur.
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap.
- Dagvatten ska utredas.
- Utbyggnad av vatten och spillvatten ska vara genomfört innan utökade byggrätter medges.

Övergripande rekommendationer för vägar och trafik i PFO-områdena enligt gällande ÖP:

- Det lokala vägnätet ska utvecklas i takt med att trafiken ökar.
- Kollektivt resande ska underlättas genom hållplatser, infartsparkeringar och cykeluppställning samt utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Delområde Östra Älvsala, består idag av ca 100 fastigheter med varierande tomtstorlekar. Inom området finns både äldre, planlagda, byggnadsplaner och icke planlagd mark.

Av dagens drygt 100 fastigheter är ca 20 bebodda permanent. Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med bibehållen fastighetsindelning, bedöms ca 300-400 personer bo aktuellt område.

Diarienummer  
2017KS/0363

### **Riksintressen**

Utredningsområdet omfattas inte av något riksintresse.

### **Strandskydd**

Värmdös stränder är inom stora områden ianspråktagna och exploaterade. Inom utredningsområdet gäller generellt strandskydd om 100 meter såväl på land som i vatten. Inom områden som omfattas av detaljplan fastställd innan år 1975 gäller strandskydd inom allmän plats, parkmark och vägar.

I samband med planläggning inträder strandskydd på nytt. I den nya detaljplanen krävs planbestämmelser kring strandskyddets omfattning, ett särskilt samråd krävs med länsstyrelsen.

### **Detaljplaner**

Området omfattas av:

Byggnadsplan 116, byggnadsplan med tilläggsbestämmelser som medger 150 kvm byggnadsarea (BYA) i en våning och 40 kvm BYA för komplementbyggnad. I ett kommunfullmäktigebeslut 1987 fastställdes en ändring av byggnadsplanebestämmelserna för Östra Älvsala 3:2 m.fl., innebärande att byggnadsrätten ändrades till 60 kvm för enbostadshus och 40 kvm för komplementbyggnad. Husen får uppföras i högst en våning, utan källare och vind.

I nordväst ingår fastigheterna i den befintliga byggnadsplanen "Förslag till byggnadsplan för del av Älvsala 1:1 m.fl." från år 1963, Bp 178. Tilläggsbestämmelser till byggnadsplanen anger att huvudbyggnaden inte får ha en större BYA än 60 kvm och en öppenarea med högst 20 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras i en våning utan vind och källare.

Komplementbyggnaderna får ha en högsta tillåten BYA om 40 kvm.

För en fastighet, Östra Älvsala 3:1, gäller en i delar större byggrätt angående vindsinredning med mera. Området kring udden Klubben saknar idag detaljplan.

Älvsala Östra tomtägarförening är huvudman för den allmänna platsmarken.

## **Ärendebeskrivning**

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, i vilket Östra Älvsala ingår, är ett av kommunens förändringsområden som finns redovisade i kommunens ÖP antagen i kommunfullmäktige 2011. Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är också att ange riktlinjer för hur och i vilken form en omvandling från fritidshusområde till åretruntbebyggelse kan bevara området karaktär, samtidigt som kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut. I samband med planarbetet kommer frågor om byggrätt och byggnadsutformning att prövas. Frågor som rör vägarnas utformning och hantering av dagvatten kommer också utredas. Vidare ska detaljplanen visa hur grönstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden bör hanteras.

Diarienummer  
2017KS/0363

Planen kommer också att pröva möjligheterna att medge förändringar avseende utökade byggrätter, bestämmelser om byggnadernas utformning och utformning av vägområden.

En förprojektering som redovisar förslag till det kommunala VA-nätets utformning och preliminära placeringar av pumpstationer kommer att tas fram parallellt med planarbetet. Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i befintliga vägar inom området.

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

### **Preliminär tidplan**

Aktuellt detaljplanearbete är den första detaljplanen inom aktuellt PFO-området varför vissa principiella frågor kommer vara vägledande även för kommande detaljplaner.

Preliminär tidplan för planarbetet:

Juni 2017	Start-PM godkänns
December 2017	Samråd
Juni 2018	Granskning
Oktober 2018	Antagande

## **Bedömning**

Förvaltningen anser att aktuellt detaljplanearbete kan påbörjas och konstaterar att planarbete är i enlighet med gällande ÖP - att ge förutsättningar för permanentboende och med utbyggnad av en kommunal VA-anläggning.

Förvaltningen bedömer att ett aktuellt förslag till detaljplan kommer att ge förutsättningar att bibehålla områdets karaktär och bevara omkringliggande naturområde som utgör höga naturvärden med nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet finansieras dels med planavgifter vid ny- och tillbyggnad och dels med PFO-projektets driftbudget.

Fastighetsägarna kommer att debiteras planavgift i samband med ny- och tillbyggnader samt anslutningsavgift för vatten och avlopp. Därutöver tillkommer kostnader för anläggande och anslutning av VA på de enskilda fastigheterna.

Utbyggnaden av tillfartsvägen, Bullandövägen från Fagerdalavägen till Bullandö Marina, föreslås ske med kommunalt huvudmannaskap. Finansiering och kostnadsfördelning kommer att utredas parallellt med planarbetet.

### **Konsekvenser för miljön**

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens VA-nät. Frågor om dagvatten kommer att utredas under planprocessen.

En ökad permanentbosättning ökar andelen biltrafik till och från området.

Diarienummer  
2017KS/0363

### **Konsekvenser för medborgarna**

Samråd om ny detaljplan med de boende kommer att genomföras under 2017. De flesta boende får genom planläggningen utökade byggrätter. Tillgången till natur- och vattenområden kommer att säkerställas i detaljplanen.

### **Konsekvenser för barn**

I samband med att detaljplanen kommer att medge större byggrätter förväntas andelen permanentboende öka i området. Erfarenheten från liknande områden visar att en stor del av de inflyttade i området kommer att bestå av barnfamiljer. Barn i området kommer att gynnas av att tillgången på natur och vattenområden säkerställs i detaljplanen. Detaljplanen kommer inte att reglera utformningen av den allmänna marken med till exempel lekplatser eller liknande då den allmänna marken föreslås få enskilt huvudmannaskap.

En utbyggnad av Bullandövägen med gång- och cykelbana föreslås med aktuell detaljplaneförslag, omfattande även Östra Älvsala m.fl. detaljplaner vilket bedöms öka trafiksäkerheten för både barn och vuxna.

## **Sändlista för beslutsexpediering**

Samhällsbyggnadsavdelningen

Camilla Broo  
Kommundirektör

Lars Öberg  
Sektorchef