



Handläggare
Helena Gåije
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
2017KS/0942

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM, detaljplan för Norra Älvsala 1, B3

Förslag till beslut

Start-PM för detaljplan Norra Älvsala 1, B3 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Syftet med detaljplaneläggning i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, i vilket Norra Älvsala ingår, är ett av kommunens PFO-område som finns redovisad i kommunens översiktsplan (ÖP).

Syftet med detaljplaneläggning i PFO-områdena är också att ange riktlinjer för hur och i vilken form omvandlingen kan ske samtidigt som kommunala vatten- och avloppsledningar byggs ut, frågor om byggrätt och byggnadsutformning kommer också att prövas.

Planläggningen kommer att ske med utökat förfarande. Planförslagets konsekvenser för ekonomi, miljö, medborgare och barn kommer att utredas i detaljplaneprocessen. Flertalet frågor är gemensamma för PFO Älvsala, Fagerdala och Bullandö, t ex hantering av strandskydd, frågor kring byggrätt och vägutformning mm.

Förvaltningen bedömer att detaljplaneläggning av Norra Älvsala, B3, är i enlighet med riktlinjerna i ÖP för utveckling av ett PFO-område.

Diarienummer
2017KS/0942



Figur 1. Översiktskarta, aktuellt planområde markerad med röd punkt

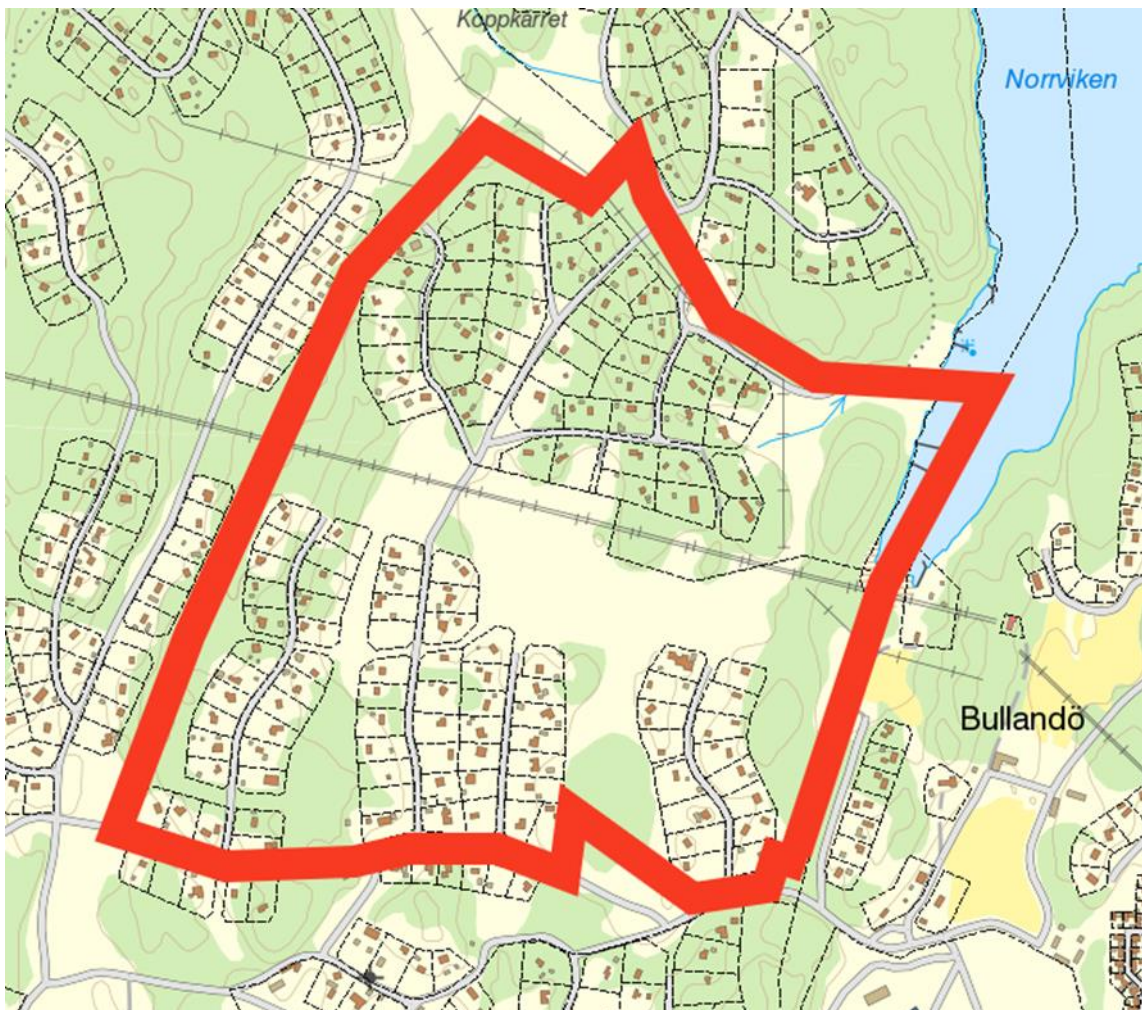


Fig 2, Röd linje - det aktuella planområdets avgränsning

Diarienummer
2017KS/0942

Bakgrund

Enligt kommunens ÖP anges riktlinjer och rekommendationer för PFO-områdenas omvandling för permanentboende:

- 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.

Andra övergripande rekommendationer för vägar och trafik i PFO-områden som ska omvandlas för permanentboende:

- 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.

Befintliga förhållanden

Delområde Norra Älvsala 1 består idag av ca 127 bostadsfastigheter med varierande tomtstorlekar. Av dagens fastigheter är ca 46 bebodda permanent. Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med bibehållen fastighetsindelning, bedöms ca 200-400 personer bo permanent i aktuellt detaljplaneområde.

All mark i området är privatägd och bebyggelsen består i huvudsak av friliggande äldre enbostadshus.

Huvudman för allmän platsmark i planområdet är Älvsala Nya tomtägarförening, Björkviks tomtägarförening och Älvsala vägförening. Älvsala vägförening förvaltar Älvsala ga:2 som utgör huvuddelen av vägnätet i planområdet.

Aktuellt detaljplaneområde berörs inte av riksintresse.

Inom det aktuella detaljplaneområdet gäller generellt strandskydd om 100 meter såväl på land som i vatten. I samband med kommande detaljplaneläggning kommer frågan om strandskydd och eventuell dispens från strandskyddet prövas på nytt. I kommande detaljplanearbete krävs utredning och beslut om planbestämmelser för strandskyddets omfattning.

Diarienummer
2017KS/0942

Det aktuella detaljplaneområdet omfattas av byggnadsplan Bp133 från 1956 och Bp 178 från 1968 med ändrade planbestämmelser från 1987. Ändringen 1987 innebär i huvudsak att byggrätten sänktes från 150 kvm byggnadsarea (BYA) till 60 kvm BYA för huvudbyggnad och 40 kvm BYA för komplementbyggnad, vidare anges att huvudbyggnad får uppföras i en våning utan källare och vind. Minsta tomtstorlek är 2000 kvm. I Bp 133 respektive Bp178 finns fastigheter som undantogs och har fortsatt byggrätt om 150 kvm per fastighet med minsta tomtstorlek 2000 kvm. Detaljplan 95 omfattar en fastighet och innebär byggrätt om 150 kvm för huvudbyggnad.

Ärendebeskrivning

Syftet med aktuellt detaljplanearbete är att utveckla området för permanentboende i enlighet med riktlinjerna i gällande ÖP för PFO-område vilket omfattar en viss bebyggelseutveckling, möjliggöra trafiksäkerhetshöjande åtgärder och anläggande av kommunalt vatten och avlopp samtidigt som områdets karaktär ska bevaras med avseende på fastighetsstruktur och kultur- och naturvärden.

I planarbetet kommer frågor om byggrätt och byggnadsutformning att prövas. Hantering av dagvatten kommer att utredas och vägmark för möjligheten till anordnande av utökade vändplaner och andra trafiksäkerhets höjande ombyggnader. Sophantering och framkomligheten för sopbilar ställer särskilda krav på vägar och vändplatser. En förprojektering som redovisar förslag till det kommunala vatten och avloppsnätets 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 för detaljplanearbetet:

| | |
|--------------------|-------------------|
| 1.a kvartalet 2018 | Start-PM godkänns |
| 4:e kvartalet 2018 | Samråd |
| 3:e kvartalet 2019 | Granskning |
| 4:e kvartalet 2019 | Antagande |

Bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuellt planarbete är i enlighet med riktlinjerna i ÖP för utveckling av PFO-område.

Ekonomiska konsekvenser

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

Fastighetsägarna kommer att debiteras planavgift och anslutningsavgift för vatten och avlopp. Därutöver tillkommer kostnader för åtgärder inom den egna fastigheten.

Diarienummer
2017KS/0942

Kostnader för eventuella åtgärder inom allmän plats (vägar och grönområden) betalas av berörda fastighetsägare. Kommunen svarar för kostnader för anläggande av VA-ledningar, kostnader förenade med ledningsrätt och eventuella andra rättigheter som avser VA-ledningar.

Konsekvenser för miljön

Förvaltningen bedömer att en detaljplan med bestämmelser kommer att ge förutsättningar att bibehålla omkringliggande naturområden samt områden med höga naturvärden, nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden.

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

Konsekvenser för medborgarna

Samråd om ny detaljplan med de boende kommer att genomföras under 2018. De flesta boende får genom planläggningen utökade byggrätter. Fortsatt tillgång till natur och vattenområden kommer att säkerställas i detaljplanen.

Konsekvenser för barn

I samband med att detaljplanen medger större byggrätter förväntas andelen permanentboende öka i området. Erfarenheten från liknande områden visar att en stor del av de inflyttade i området kommer vara barnfamiljer. Barn i området kommer att gynnas av att tillgången till 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 kommer att ha ett enskilt huvudmannaskap.

Ärendets beredning

Plan- och exploateringsavdelningen har berett ärendet.

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef