

Handläggare  
Helena Gåije  
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer  
2017KS/0943

Kommunstyrelsens planutskott

## Start-PM, detaljplan för Västra Älvsala, B4

### Förslag till beslut

Start-PM för Västra Älvsala 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 Västra 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 Västra Älvsala, B4, är i enlighet med riktlinjerna i ÖP för utveckling av ett PFO-område.



Figur 1. Översiktskarta, aktuellt planområde markerat med röd punkt



Fig 2, Röd linje - det aktuella planområdets ungefärliga avgränsning

## 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 genomförd innan utökade byggrätter medges.

Diarienummer  
2017KS/0943

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 Västra Älvsala består idag av ca 140 fastigheter med varierande tomtstorlekar. Föreslaget detaljplaneområde omfattas av gällande detaljplaner med genomförandetid som upphört.

Av dagens fastigheter är ca 36 bebodda permanent. Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med bibehållen fastighetsindelning, bedöms ca 200-400 personer bo permanent i aktuellt detaljplaneområde.

Bebyggelsen består i huvudsak av friliggande äldre enbostadshus, men även andra byggnadstyper förekommer såsom flerbostadshus och ekonomibyggnader. I det aktuella detaljplaneområdet finns också flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader, t.ex. Västra Älvsala gård.

All mark i området är privatägd.

Huvudman för allmän platsmark i planområdet är Älvsala Nya tomtägarförening, Västra Älvsala 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.

Det aktuella detaljplaneområdet omfattas av byggnadsplan Bp 132 från 1956 och Bp 178 från 1968 med ändrade planbestämmelser från 1988 respektive 1987. Ändringen 1987-1988 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 132 respektive Bp178 finns fastigheter som undantogs och har fortsatt byggrätt om 150 kvm per fastighet med minsta tomtstorlek 2000 kvm.

Byggnadsplan, Bp 177 från 1964 som omfattar Västra Älvsala gård medges huvudbyggnad om 80 kvm BYA, komplement om 40 kvm BYA och med minsta tomtstorlek 2000 kvm.

Detaljplan, DP 56, 72 och 105 omfattar en fastighet vardera och medger byggrätt om 150 kvm BYA för huvudbyggnad.

Diarienummer  
2017KS/0943

## 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. Bevarandevärden kommer också utredas i planarbete, t ex kulturhistoriska värden vid Västra Älvsala gård. En förprojektering som redovisar förslag till det kommunala vatten och avloppsnetzets 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 genomförs enligt nya PBL 2010:900 i dess lydelse efter den 1 januari 2015 med utökat förfarande.

### Preliminär tidplan för planarbetet:

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.

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.

Diarienummer  
2017KS/0943

### **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