

Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
2017KS/0600

Kommunstyrelsens planutskott

Prioritering av förändringsområden och s.k. 60/40-områden

Förslag till beslut

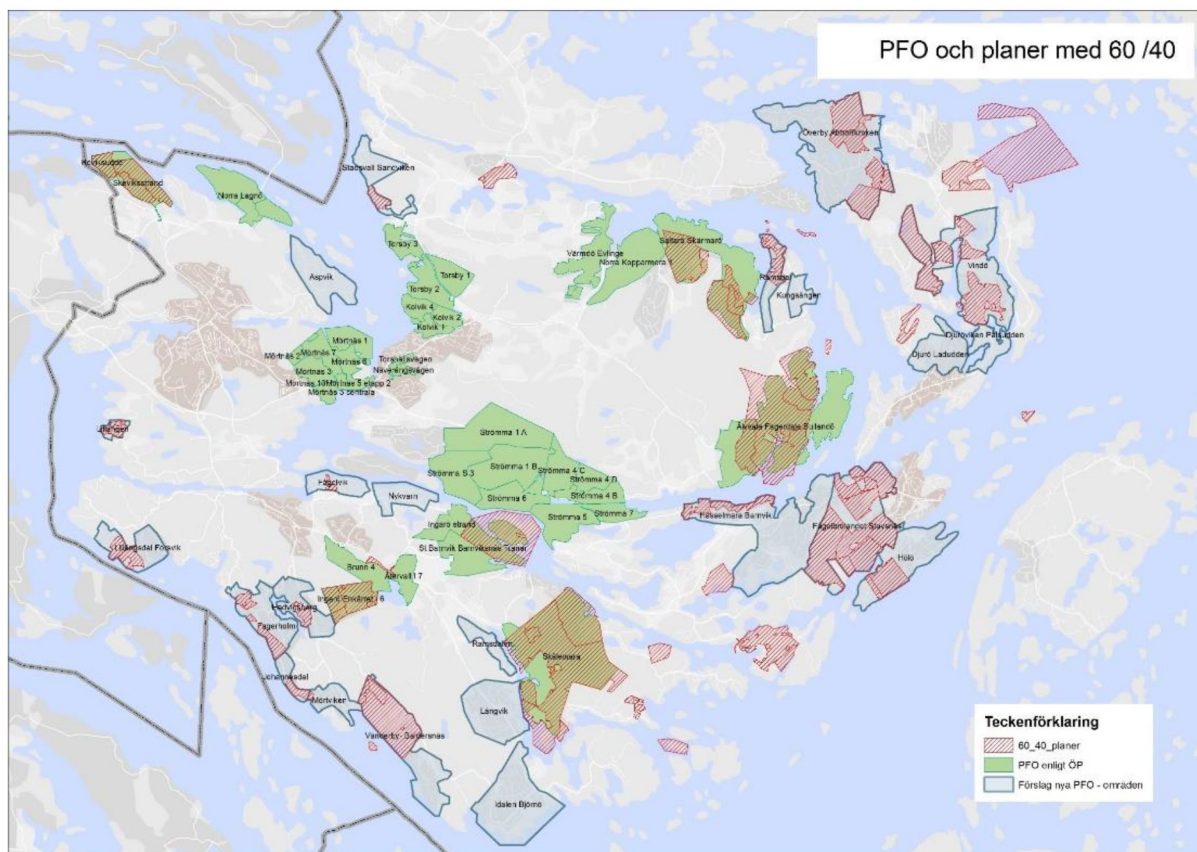
1. Utredning om prioritering av PFO-områden godkänns
2. Utredning om s.k. 60/40-områden godkänns
3. Förvaltningens förslag till prioriteringar godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Enligt kommunens översiktsplan (ÖP) ska prioriterade förändringsområden (PFO) med stor andel permanent boende på sikt förses med kommunalt vatten och avlopp samt utökade byggrätter. PFO-arbetet med planläggning och utbyggnad av VA är till stor del genomfört i Mörtlös, Kolvik-Torsby och i stora delar av Strömme.

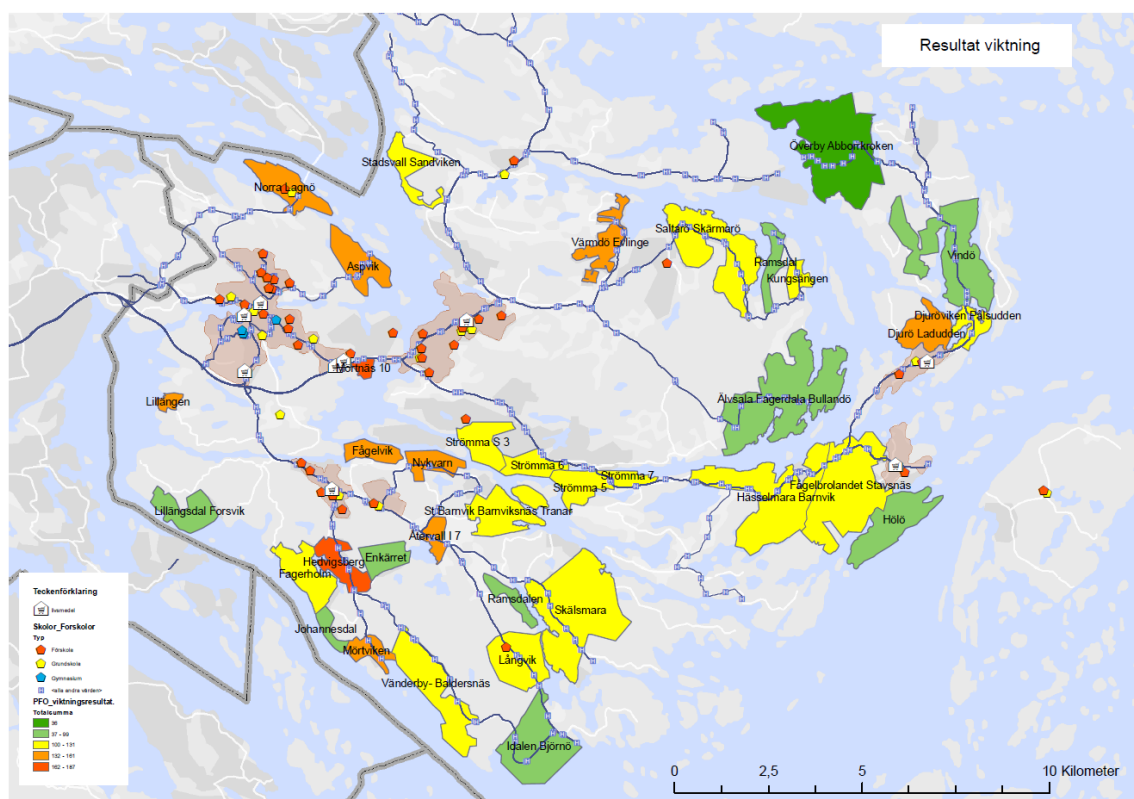


Karta 1. PFO-områden i ÖP. Planer med byggregeln 60/40. Nya och utredda möjliga PFO-områden.

Diarienummer
2017KS/0600

Förvaltningen har nu i uppdrag att utreda det framtida PFO-arbetet och att utreda möjligheten att upphäva 60/40-planer (områden med en begränsad byggrätt huvudbyggnad 60 m² och komplementbyggnad 40 m²) alternativt integrera dessa områden i PFO-arbetet.

En arbetsgrupp har utrett nya kriterier för prioritering av hur och i vilken ordning som gamla och nya PFO-områden ska planläggas och få kommunalt vatten och avlopp. Kriterierna har sedan viktats i en utredning som omfattat både befintliga och möjliga nya PFO-områden. De valda kriterierna är vattenbrist, permanentningsgrad, närhet till VA, närhet och turtäthet för kollektivtrafik, restid med bil, avstånd till centrum och förskola samt storlek på byggrätt. De områden som har utretts omfattar också en stor del av kommunens mer centrala 60/40-områden. Förvaltningen föreslår att utredningarna om PFO-områden och 60/40-områden godkänns med de prioriteringar som föreslås.



Karta 2. Kartan visar alla utredda områden med resultatet av viktningen i färg, där orange anger områden som är mer angelägna att planlägga och gröna ges en lägre prioritet. Här ingår också några områden där PFO-arbete redan pågår.

Bakgrund

Bakgrund PFO

Förvaltningen har i uppdrag att ”Upprätta en handlingsplan för genomförande av PFO-områden enligt ÖP”. Utredningen/handlingsplanen har behandlat ekonomi i PFO-arbetet, möjliga nya PFO-områden samt ny prioritering av gamla och nya PFO-områden. Syftet är att effektivisera PFO-arbetet så att de områden som är tätortsnära, har hög permanentningsgrad och stort behov av kommunalt vatten och avlopp ska prioriteras högst (ÖP sid 130).

Bakgrund till begränsad byggrätt 60/40

Kommunen har tidigare styrt bebyggelseutvecklingen i omvandlingsområden med nybyggnadsförbud och begränsning av byggrätter. 1987 ändrade kommunen byggrätten för ett 70-tal detaljplaner som omfattade ca 5000 fastigheter. Byggrätten blev då 60/40 (60 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad). Efter flera ansökningar om planändringar för större byggrätt från boende i 60/40-områden har förvaltningen fått i uppdrag från KSPU att redovisa detaljplaner enligt 60/40-regeln, att utreda förutsättningarna för att upphäva dessa planer, beskriva konsekvenserna, kartlägga möjliga nya detaljplaner och utreda kopplingen till PFO-planer.

Ärendebeskrivning

Nya kriterier och en ny viktning har använts i utredningen för att prioritera i vilken ordning som gamla och nya PFO-områden ska planläggas för vatten och avlopp och för nya större byggrätter. De kriterier som har valts ut i utredningen är vattenbrist, permanentningsgrad, nära till VA, kollektivtrafik: närhet och turtäthet, restid med bil samt avstånd till centrum och förskola samt storlek på byggrätt. Dessa kriterier bedöms spegla översiktsplanens övergripande mål om bebyggelseutveckling och kommunens lokala miljömål. Ett 20-tal nya, större omvandlingsområden har vägts och viktats mot kommunens redan beslutade PFO-områden. De nya, möjliga PFO-områden som har utretts omfattar också en stor del av kommunens central belägna detaljplaner med 60/40-bestämmelser.

Bedömning

Förslag till prioriteringar

Den nya viktning som har gjorts innebär att några av de nya PFO-områdena prioriteras högt och planläggning föreslås påbörjas de närmaste 2-3 åren. Några tidigare beslutade PFO-områden prioriteras då ner och fördröjs några år efter 2025. Det gäller tidigare utpekade PFO-områden som Saltarö och Skärmarö på Värmdölandet samt Skälsmara och St. Barnvik-Barnviksnäs på Ingarö där planläggning försenas några år och påbörjas efter år 2020. Det innebär att anslutning till kommunalt vatten och avlopp i några av dessa områden genomförs efter år 2025. ***Fet kursiv*** stil markerar de PFO-områden som sedan tidigare finns utpekade i kommunens översiktsplan för att genomföras före år 2025.

PFO-planer som föreslås påbörjas 2019-2020

Bullandö fortsättning, På Ingarö: ***Återvall***, Näsudden-Fågelvik Ingarö varv, Nykvarn-Fågelvik, Hedvigsberg, Fagerholm samt Räknäs-Aspvik vid Gustavsberg.

PFO-planer som föreslås påbörjas 2021-2025

Saltarö Skärmarö, ***Värmdö Evlinge***, Lillängen Gustavsberg. På Ingarö: ***St. Barnvik-Barnviksnäs***- ***Tranarö***, Mörtviken, Johannesdal, ***Skälsmara***, Ramsdalen.

GUSTAVS-BERG	VÄRMDÖ-LANDET	INGARÖ Västra sidan	INGARÖ Östra sidan	FÅGELBRO-LANDET	DJURÖ
Lillängen (Vid Artipelag)	Värmdö Evlinge	Hedvigsberg	Fågelvik Nykvarn	Fågelbrolandet Stavsnäs	Djurö Ladudden
Aspvik	Saltarö Skärmarö	Mörtviken	Återvall	Hässelmara- Barnvik	Djuröviken Pålsudden
	Kungsängen	Fagerholm	Fågelvik- Näsudden	Hölö	Vindö
	Stadsvall- Sandviken	Vänderby- Baldersnäs	St Barnvik Barnviksnäs Tranarö		Överby Abborrkroken
	Älvsala Fager- dala Bullandö	Johannesdal	Skälsmara		
	Ramsdal	Lillängsdal- Forsvik	Ramsdalen		

Tabellen visar nya och gamla PFO-områden. Här är de viktade och indelade i kommundelar.

Röd: Mycket hög prioritet för att påbörja PFO-arbete. Därefter orange, gul, grön och lägst prioritet mörkgrön i en fallande skala.

Diarienummer
2017KS/0600

PFO-planer som föreslås påbörjas efter 2025

Hässelmara-Barnvik Fågelbrolandet, Stadsvall-Sandviken Värmdö, Lillängsdal-Forsvik Ingarö, Ramsdal Skärmarö, Kungsängen Skärmarö, Vänderby-Baldersnäs Ingarö

Områden som har undantagits från PFO-prioritering med stöd av översiktsplanen

Områden som ligger långt ut och som inte kommer att anslutas till kommunalt VA inom överskådlig tid: Överby Abborrkroken, Vindö, Hölö.

Förslag till beslut:

1. Utredning om prioritering av PFO-områden godkänns
2. Utredning om s.k. 60/40-områden godkänns
3. Förvaltningens förslag till prioriteringar godkänns.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens intäkter från planavgifter ökar när fler 60/40-områden kan planläggas som PFO-områden.

Kommunens kostnader för planläggning ökar när fler PFO-områden planläggs med stöd av planeringskonsulter.

VA-kollektivets kostnader för inlösen av enskilda VA-anläggningar kan öka när kommun väljer att tidigare lägga VA-utbyggnad i nya PFO-områden där kommunen nyligen genomfört VA-inventeringar.

Konsekvenser för miljön

Grundvatten och vattendrag skyddas när kommunalt VA byggs ut.

Konsekvenser för medborgarna

Fastighetsägare och boende i centralt belägna förändringsområden kan tidigare få tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsägare och boende i tidigare utpekade PFO-områden på större avstånd från Gustavsberg kan behöva vänta längre på planläggning och kommunalt VA (efter 2025) än vad som tidigare angivits i översiktsplanen.

Fastighetsägare med små byggrätter (60+40 m²) som väntat länge kan i några fall tidigare få tillgång till kommunalt VA och större byggrätter.

Konsekvenser för barn

Friskt vatten och säkrare skolvägar kan erbjudas tidigare i centralt belägna förändringsområden med hög andel åretruntboende.

Diarienummer
2017KS/0600

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av en arbetsgrupp inom plan- och VA-enheterna: Emilie Hellström, Sanna Eschricht, Sten Hammar och Mikael Carlsson.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Utredning prioritering av PFO- och 60/40-områden	Biläggs
2	Kartbilaga PFO 2018	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

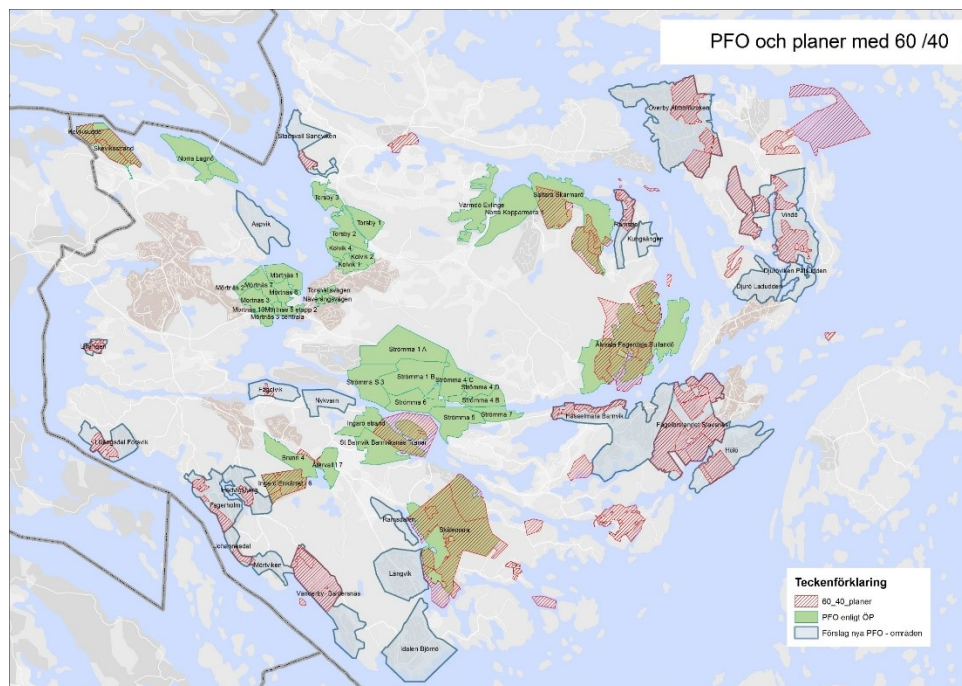
Bygg- och miljöavdelningen
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef

Utredning om prioritering av förändringsområden och s.k. 60/40-områden

Utredning 1. Prioritering av PFO-områden



Karta 1. Grönt: PFO-områden i Översiktsplanen. Rött raster: detaljplaner med byggregeln 60/40. Blå ram: nya utredningsområden.

Sammanfattning

En arbetsgrupp i förvaltningen har sammanställt nya kriterier för prioritering av hur gamla och nya PFO-områden ska planläggas och byggas ut med kommunalt vatten och avlopp. Kriterierna har sedan viktats. De valda kriterierna är vattenbrist, permanentningsgrad, närhet till VA, närhet och turtäthet för kollektivtrafik, restid med bil, avstånd till centrum och förskola samt storlek på byggrätt. De områden som har utretts omfattar också en stor del av kommunens mer centrala 60/40-områden. Förvaltningen föreslår att utredningarna om PFO-områden och 60/40-områden godkänns med de prioriteringar som föreslås.

1.1 Pågående PFO-arbete

Prioriterade förändringsområden (PFO) i Värmdö har hanterats i kommunens översiktsplaner sedan 1990-talet. Syftet har varit att utpekade förändringsområden ska förses med kommunalt vatten och avlopp och utökade byggrätter. Karaktären i PFO-områden ska bibehållas genom att förtätning undviks.

Många högt prioriterade PFO-områden har blivit planlagda och VA-utbyggnad är genomförd och flera är under pågående omvandling. De områden där omvandlingen genomförts längst är Mörtlös och Kolvik-Torsby och stora delar av Strömma.

Fritidsområden långt ut i kommunen med låg andel permanentning skulle enligt översiktsplanen behållas som fritidshusområden utan kommunalt VA.

VA-enheten har som verksamhetsmål att ansluta ca 400 fastigheter per år inom PFO-områden. Plan- och exploateringsenheten strävar efter att ta fram detaljplaner i samma takt som stöd för VA-utbyggnaden. Efter några år med svårigheter att hålla takten i PFO-arbetet är nu planproduktionen på en hög nivå med ca 15 pågående planprojekt i PFO.

Planläggning och VA-utbyggnader som pågår i kommunens PFO-områden:

Gamla Brunnsvägen Ingarö
Strömma S4B
Strömma S4C
Strömma S4D
Torsby T2 Värmdölandet
Skeviksstrand och Koviksudde norr om Gustavsberg
Korpholmen i Mörtlös

PFO-planering som pågår, VA-utbyggnad ännu inte påbörjad.

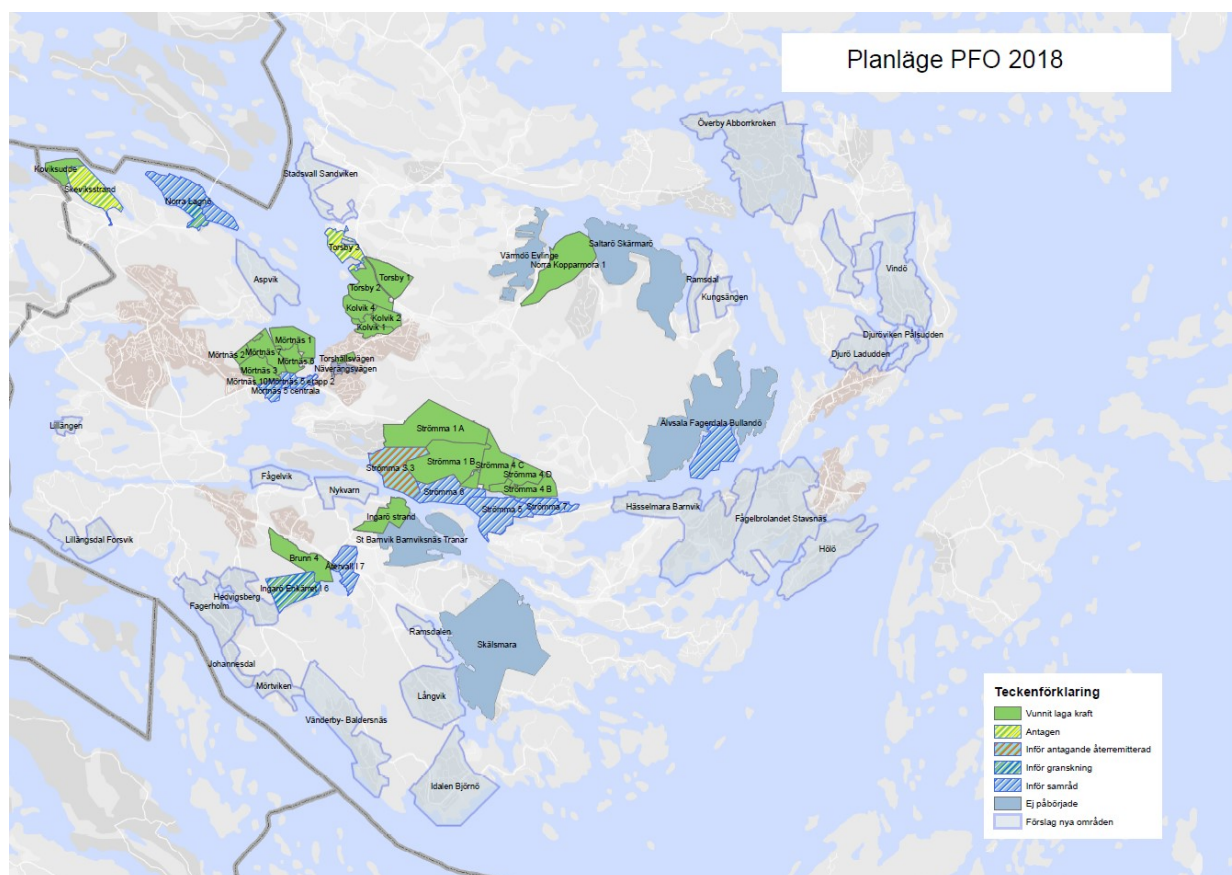
Näverängsvägen i Hemmesta
Strömma S3
Strömma S5
Strömma S6
Strömma S7
Enkärrret Ingarö
Älvsala i Bullandö

Prioriterade PFO-områden enligt ÖP som ännu inte har påbörjats

Detta är områden som i kommunens översiktsplan har pekats ut för att genomföras med både planläggning och VA-utbyggnad under 2016-2025. Numrering enligt översiktsplanen med antalet fastigheter inom parentes.

15. Återvall (107)
17. Värmdö Evlinge (331)
18. Saltarö och del av Skärmarö (739)
20. Stora Barnvik, Barviksnäs och Tranarö (325)
21. Skälsmaraområdet och Hanskroka (724)

De återstående PFO-områden som ännu inte är planlagda innehåller sammanlagt drygt 2000 fastigheter och planarbetet skulle med nuvarande resurser för planläggning kunna påbörjas inom en fem-årsperiod och utbyggnad av kommunalt VA skulle kunna vara klart inom ca 10 år, d.v.s. mellan 2015 och 2030. Sammantaget innebär det att kommunens PFO-arbete i nuläget är några år försenat. Denna tidplan förutsätter också att allt kommande PFO-arbete fokuseras på de områden som är prioriterade sedan tidigare i översiktsplanen.



Karta 3. Planeringsläget i kommunens PFO-områden. Nya föreslagna utredningsområden i ljusblått med blå ram.

Karta som visar status i PFO-arbetet

Kartbilden ovan visar nya utredningsområden, färdiga PFO-planer, PFO-områden som planläggs just nu och PFO-områden som ännu inte har påbörjats.

Grönt:	PFO-områden, planlagda, kommunalt VA utbyggt
Ljus grön + raster:	PFO-områden, antagen plan, VA-utbyggnad pågår
Blått + raster:	PFO-områden, planarbete pågår
Blått:	PFO-områden, planarbete ej påbörjat
Blå ram:	Utreda områden, ej utpekade i ÖP. Framtagna av utredningsgruppen för att utredas vidare.

1.2 Nya förutsättningar i PFO-arbetet

Motiv för utökat PFO-arbete och för nya prioriteringar i PFO-arbetet

Samtidigt med kommunens pågående PFO- planering och VA-utbyggnader sker en snabb utveckling i kommunens förändringsområden. Nedan listas de faktorer som påverkar bebyggelseutvecklingen mest:

Stort bebyggelsetryck utanför detaljplan

Högkonjunktur och ökade bostadspriser innebär att fler bostäder byggs i alla delar av kommunen. Särskilt i centralt belägna fritidsområden som inte är planlagda innebär det att en tät villabebyggelse växer fram utan att frågor om vägnät, dagvatten eller dricksvatten är tillräckligt lösta.

Inventeringar av alla enskilda avlopp i kommunen

Kommunens omfattande och heltäckande inventeringar av enskilda avlopp leder till att fler, efter information och förelägganden, förbättrar och bygger om sina enskilda avloppsanläggningar. Många ansöker också om att som ett alternativ få ansluta till kommunens VA-nät.

Ansökningar om enskild VA-utbyggnad utan detaljplan

I flera områden byggs också vatten och avlopp (VA) ut som enskilda anläggningar med föreningar som huvudman men som ansluts till kommunens VA-nät. Trycket är särskilt stort i områden som ligger nära tätorterna och i områden som kommunen inte har pekat ut som prioriterade förändringsområden. Tekniska nämnden har tagit fram riktlinjer för dessa enskilda VA-projekt och numera granskas dessa ansökningar av en arbetsgrupp där tjänstemän från VA, plan, bygglov och enskilda avlopp ingår.

Attefallshus och andra nya byggregler leder till tätare PFO-områden

De nya byggreglerna i PBL från 2014 innebär att fler bostäder kan uppföras på varje villafastighet. I flera PFO-områden har exploatörer kunnat köpa upp flera villatomter och åstadkommit större samlade exploateringar som innehåller tre eller i vissa fall fyra gånger så många bostäder som detaljplanen avser. Parhus, Attefallshus och ibland också komplementbyggnader inreds till bostäder i en omfattning som kommunen inte har kunnat förutse i tidigare planarbete. Mörtlös, Torshäll och Strömma är exempel på områden där en sådan oförutsedd förtätning har skett och pågår.

Förtätningen leder till att flera PFO-områden mer kommer att likna täta exploateringsområden men utan den vägstandard som behövs för en tätare bebyggelse. Utvecklingen skapar osäkerhet för fastighetsägare i PFO-områden om hur de nya byggrätterna i kommunens PFO-detaljplaner ska tolkas. Förtätningen skapar också osäkerhet för kommun och vägföreningar om hur vägar, cykelvägar, vägbelysning och VA-ledningar borde dimensioneras.

Sammantaget innebär denna utveckling att kommunen behöver påskynda och förtydliga planläggning och VA-utbyggnad i kommunens PFO-områden. Det behövs också en översyn av planbestämmelser och arbetssätt för att kunna möta den pågående förtätningen av PFO-områden.

Kommunalt huvudmannaskap i tätare områden?

Frågan om kommunalt huvudmannaskap för vägar och grönområden kan bli aktuell i de PFO-områden där planbestämmelserna medger en tätare bebyggelse än vad översiktsplanen ursprungligen avsåg.

1.3 Uppdrag att utreda PFO-arbetet

Plan- och exploateringsavdelningen har som verksamhetsmål att ”Upprätta en handlingsplan för genomförande av PFO-områden enligt ÖP”. Avdelningen har också i uppdrag att ta fram en gemensam processplan tillsammans med VA-enheten över PFO-projekten i ett treårsperspektiv.

Uppdraget har strukturerats så att följande delar ingår i utredningen:

- En ekonomisk bedömning av kostnader och intäkter för PFO-arbetet
- Utreda möjliga nya PFO-områden för planläggning och VA-utbyggnad
- Ny prioritering och tidsättning av gamla och nya PFO-områden

1.4 Syfte med uppdraget

Syftet är att effektivisera PFO-arbetet så att de områden som är tätortsnära, har hög permanentningsgrad och har stort behov av kommunalt vatten och avlopp ska prioriteras högst (ÖP sid 130).

Nya utredningsområden

De nya områden som här har utretts har redan i den gällande översiktsplanen översiktligt pekats ut för en PFO-utbyggnad efter år 2025. Här ingår flera områden som ligger nära service, har nära till kommunens VA-nät och har en hög andel permanentboende.

Följande områden har utretts närmare och bedöms vara särskilt angelägna att tidigt planlägga och bygga ut med kommunalt VA:

Näsudden-Fågelvik Ingarö varv	(66 fastigheter)
Nykvarn-Fågelvik Ingarö	(124)
Hedvigsberg Ingarö	(158)
Fagerholm Ingarö	(177)
Räknäs-Aspvik	(182)
Lillängen Gustavsberg	(55)

Följande områden har utretts för en senare planläggning. De ligger relativt nära service, relativt nära kommunens VA-nät och med en relativt hög andel permanentboende:

Mörtviken Ingarö	(106 fastigheter)
Johannesdal Ingarö	(58)
Ramsdalen Ingarö	(69)
Stadsvall Sandviken Värmdö	(127)
Lillängsdal Forsvik Ingarö	(261)
Ramsdal Skärmarö	(69)
Kungsängen Skärmarö	(41)
Vänderby-Baldersnäs	(262)

Även områden som ligger långt ut och som inte kommer att anslutas till kommunalt VA inom överskådlig tid har utretts:

Överby Abborrkroken	(920 fastigheter)
Vindö	(583)
Hölö	(265)

1.5 Metod

En arbetsgrupp har identifierat och föreslagit ett 20-tal nya, större omvandlingsområden. Kriterier har sedan tagits fram som bedöms spegla behovet av omvandling bäst. Därefter har dessa kriterier viktats. Vattenbrist har viktats högst, därefter permanentningsgrad, närhet till kommunens VA-ledningar, kollektivtrafikens närhet och turtäthet, restid med bil till väg 222/Ingarökrysset samt avstånd till centrum och förskola. Även vilken byggrätt som finns i området har viktats.

Kriterier för tidigare PFO-arbete 1999

Planeringsfaktorer som påverkade bedömningarna i det tidiga PFO-arbetet togs fram och redovisades i en inventeringskatalog 1999. Dessa faktorer låg sedan till grund för prioritering och utbyggnadstakt i kommunens kommande översiktsplaner:

- Utpekade omvandlingsområden i översiktsplanen 1992
- Bebyggelsetryck och permanentningsgrad
- Vatten- och avloppssituationen
- Avfallsfrågor
- Miljö- och riskfaktorer som vägtrafikbuller och saltvatteninträngning i grundvatten
- Naturvärden
- Kommersiell service
- Offentlig service med skolor och förskola
- Kollektivtrafik

Kriterier och viktning 2018 för kommande PFO-arbete

Följande kriterier och viktning har använts i denna utredning för att prioritera i vilken ordning som PFO-områden ska planläggas för vatten och avlopp och nya större byggrätter:

Mycket högt viktat: Vattenbrist

Högt viktade kriterier:

Permanentningsgrad
Närhet till kommunens VA-ledningar
Kollektivtrafik: närhet och turtäthet
Restid med bil till väg 222/Ingarökrysset
Avstånd till centrum och förskola

Medelhögt viktat: Byggrätter (stor, 60/40 eller liten byggrätt)



GUSTAVS- BERG	VÄRMDÖ- LANDET	INGARÖ Västra sidan	INGARÖ Östra sidan	FÅGELBR O- LANDET	DJURÖ
Lillängen (Vid Artipelag)	Värmdö Evlinge	Hedvigsberg	Fågelvik Nykvarn	Fågelbrolan det Stavsnäs	Djurö Ladudden
Aspvik	Saltarö Skärmarö	Mörtviken	Återvall	Hässelmara- Barnvik	Djurövik Pålsudden
	Kungsängen	Fagerholm	Fågelvik- Näsudden	Hölö	Vindö
	Stadsvall- Sandviken	Vänderby- Baldersnäs	St Barnvik Barnviksnäs Tranarö		Överby Abborrkroken
	Älvsala Fager- dala Bullandö	Johannesdal	Skälsmara		
	Ramsdal	Lillängsdal- Forsvik	Ramsdalen		

Tabellen visar nya och gamla PFO-områden. Här är de prioriterade efter redovisade bedömningskriterier och indelade i kommunelar.

Utredningsområden viktade och fördelade på kommunelar

Tabellen ovan: Förvaltningens samlade viktning är redovisad i färg.

Röd: Mycket hög prioritet för att påbörja PFO-arbete

Orange: Hög prioritet.

Gul: Prioriterat.

Grön: Lägre prioritet.

Mörkgrön: Låg prioritet.

1.6 Analys av tid och kostnad

Kostnader för PFO-planläggning

En grov bedömning av intäkter och utgifter för tidigare och pågående PFO-arbete har gjorts. Bedömningen innebär att kommunens kostnader för PFO-planläggning till största delen täcks av de planavgifter som kommunen tar in för varje bygglovsansökan inom PFO-områden. Komplicerade detaljplaner eller detaljplaner som tas fram med konsultstöd bedöms dock behöva finansieras via kommunens budget.

Kostnaderna för planläggning bedöms bli en till två miljoner kronor för varje planetapp om ca 100 fastigheter. Områden som är planlagda sedan tidigare och som har en enhetlig fastighetsstruktur kan bli billigare att planlägga. Områden med en mer varierad fastighetsstruktur, är i behov av komplicerade utredningar, eller planer som tas fram med hjälp av konsult kommer att bli dyrare att planlägga. Planenheten har under senare år fått ett ökat utrymme i budget för att ta fram fler detaljplaner och fler PFO-planer.

Efter viktningen har antalet fastigheter i varje området fått utgöra grund för hur mycket resurser i tid och kostnad som bedöms hövas för varje detaljplan. En planetapp med ca 100 fastigheter bedöms kunna planläggas på ca tre år. Fyra till fem sådana detaljplaner

bedöms kunna påbörjas per år.

Handläggningstider för detaljplaner i PFO-arbetet

Kommande PFO-planer bedöms få en utredningstid på ca tre år från start-PM till laga kraft. Vanliga orsaker till att planarbetet tar mer än ett år är utredningar kring dagvatten och strandskyddsfrågor, dialog med de boende om pumpstationer och ledningsdragningar samt förseningar som är kopplade till frågor om huvudmannaskap för vägar och grönytor. Den politiska beslutsprocessen omfattar flera steg som sammanlagt kan bedömas till ca sex månader per detaljplan. Många detaljplaner överklagas också vilket kan förlänga tiden med sex till 18 månader.

Samordnad planläggning och VA-utbyggnad kan spara tid

VA-utbyggnaden i ett PFO-område kan oftast påbörjas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. I några PFO-områden som Skeviksstrand och Torsby har VA-utbyggnaden kunnat påbörjas parallellt med pågående planarbete. Sådan parallell planläggning och VA-utbyggnad kan i bästa fall innebära besparingar i tid på ca två år. Fyra till fem detaljplaner med ca 100 fastigheter i varje planetapp bedöms kunna påbörjas per år under kommande år förutsatt bibehållna resurser.

1.7 Förslag till prioritering av PFO-områden

Pågående planer:

PFO-planer som bedöms vinna laga kraft under 2018 (ca 400 fastigheter)

Planer som är antagna eller bedöms kunna vinna laga kraft under 2018.

Skeviksstrand	(180 fastigheter)
Torsby T3	(66)
Strömma S3 Herrviksnäs	(120)

PFO-planer som nyligen har påbörjats (ca 700 fastigheter)

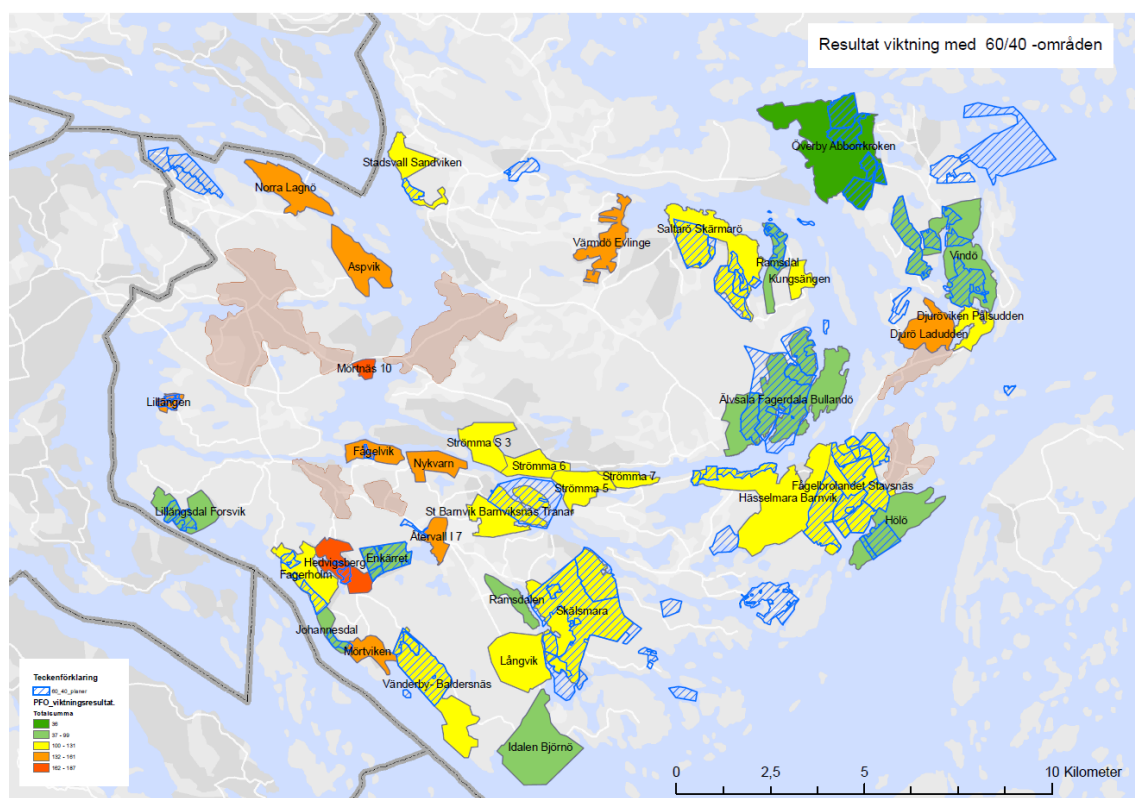
Projekt som nyligen är påbörjade eller där en stor del av utredningsarbetet återstår.

Näverängsvägen	(50 fastigheter)
Ingarö Enkärret	(110)
Norra Lagnö	(260)
Strömma 5, 6 och 7	(200)
Mörtnäs 10 Korpholmen	(30)

PFO-planer som påbörjas under 2018 (ca 800 fastigheter)

Planprojekt som påbörjas (delvis med plankonsulter) under 2018:

Bullandöplaner	(800 fastigheter)
----------------	-------------------



Karta nr 4. Utredningsområden redovisade med färg efter viktning. Röd färg: Mycket hög prioritet för att påbörja PFO-arbete. Därefter orange, gul, grön och lägst prioritet mörkgrön färg i en fallande skala. Blårandigt raster visar områden som idag har byggrätt enligt byggregeln 60/40.

Med stöd av ny viktning och nya kriterier föreslås följande områden prioriteras:

Här föreslås nya prioriteringar och en ny tidplan för kommande PFO-arbete. **Fet stil** markerar de PFO-områden som sedan tidigare finns utpekade i kommunens översiktsplan. Följande prioritering föreslås ligga till grund för fortsatt PFO-arbete:

PFO-planer som föreslås påbörjas 2019-2020 (ca 900 fastigheter)

Bullandö fortsättning (100 fastigheter)
Återvall, Ingarö (100)
 Näsudden-Fågelvik Ingarö varv (66)
 Nykvarn-Fågelvik Ingarö (124)
 Hedvigsberg Ingarö (158)
 Fagerholm Ingarö (177)
 Räknäs-Aspvik (182)(Endast planläggning, enskilt VA-nät nästan klart)

PFO-planer som föreslås påbörjas 2021-2025 (ca 2400 fastigheter)

Saltarö Skärmarö	(739)
Värmdö Evlinge	(331)
Lillängen Gustavsberg	(55)
St Barnvik Barnviksnäs Tranarö på Ingarö	(325)
Mörtviken Ingarö	(106)
Johannesdal Ingarö	(58)
Skälsmara Ingarö	(724)

Ramsdalen Ingarö (69)

PFO-planer som föreslås påbörjas efter 2025 (ca 1500 fastigheter)

Hässelmara-Barnvik Fågelbrolandet	(510)
Stadsvall Sandviken Värmdö	(127)
Lillängsdal Forsvik Ingarö	(261)
Ramsdal Skärmarö	(69)
Kungsängen Skärmarö	(41)
Vänderby-Baldersnäs	(262)

Områden som ligger långt ut och som inte kommer att anslutas till kommunalt VA inom överskådlig tid:

Överby Abborrkroken	(920 fastigheter)
Vindö	(583)
Hölö	(265)

Områden som ligger nära centrumområden i Stavsnäs och Djurö. Här kan en VA-utbyggnad på sikt behöva utredas vidare:

Djurö Ladudden	(173 fastigheter)
Djurövikens Pålsudden	(84)
Fågelbrolandet Stavsnäs	(555)

Undersökta områden som har genomförda detaljplaner och utbyggda VA-nät. Ingår inte i PFO-arbetet

Långvik Ingarö	Planlagt för boende	Finns ett enskilt VA-nät
Ingarö Strand	Planlagt för boende	Finns kommunalt VA-nät
Idalen-Björnö	Planlagt för boende	Finns ett enskilt VA-nät

1.8 Fortsatt arbete med prioriteringar av PFO-områden

Arbetet med att identifiera nya PFO-områden och prioritera gamla och nya PFO-områden behöver troligen uppdateras kontinuerligt. Arbetsgruppens prioriteringar bygger på de fakta som bedöms vara tillgängliga idag. Det kan på sikt behövas en ännu mer genomarbetad och hållbar prioritering av PFO-arbetet som långsiktigt kan läggas fast i kommunens översiktsplan. Några frågor behöver belysas tydligare inom varje utredningsområde:

- Vika PFO-områden kan förtätas och vilka områden bör behålla karaktär och fastighetsstruktur enligt ÖP?
- Omfattning av kommunens huvudmannaskap för vägar och grönområden.
- Kostnader för inlösen av enskilda avloppsanläggningar.
- Fördjupad undersökning av vilka områden som har de största problemen med vattenbrist eller dålig kvalitet på dricksvatten.

Andra justeringar av PFO-prioriteringarna kan behöva göras i framtiden om förutsättningarna förändras. Några faktorer som kan komma att påverka kommunens bedömning i framtiden:

- Fortsatt utbyggnad av kommunens VA-nät.
- Förbättrad kollektivtrafik.

- Utbyggnad av Trafikverkets vägar
- Nya cykelvägar.
- Ny förskolor.

Nya omprioriteringar kan också behöva göras i samband med planläggning av varje område.

1.9 Konsekvenser

Den nya prioriteringen innebär att några nya PFO-områden prioriteras högt och påbörjas de närmaste 2-3 åren. Några tidigare beslutade PFO-områden prioriteras ner några år. Ytterligare PFO-områden tillkommer som prioriteras in för ett senare genomförande. Några av de högst prioriterade nya PFO-områdena uppfyller kriterierna för en tidig planläggning och VA-utbyggnad. Här har kommunen i flera fall också genomfört inventeringar av enskilda avloppsanläggningar. Många fastighetsägare har efter förelägganden från kommunen rustat sina enskilda avlopp till en hög kostnad. Denna nedlagda kostnad gör att fastighetsägarna i sådana områden inte är motiverade att betala en ny anslutningsavgift till kommunens VA-nät. Kommunen kan också, vid en kommunal VA-utbyggnad, behöva ersätta de avloppsanläggningar som har byggts om de senaste tio åren. Nyligen genomförda VA-inventeringar och VA-upprustningar kan på så vis bli en broms för kommunens VA-utbyggnad i dessa områden.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens intäkter från planavgifter ökar när fler 60/40-områden kan planläggas som PFO-områden.

Kommunens kostnader för planläggning ökar när fler PFO-områden planläggs med stöd av planeringskonsulter.

Kommunens kostnader (VA-kollektivets kostnader) för inlösen av enskilda VA-anläggningar kan öka när kommun väljer att tidigare lägga VA-utbyggnad i nya PFO-områden.

Konsekvenser för miljön

Grundvatten och vattendrag skyddas när kommunalt VA byggs ut.

Konsekvenser för medborgarna

Fastighetsägare och boende i centralt belägna förändringsområden kan få tidigare tillgång till kommunalt VA.

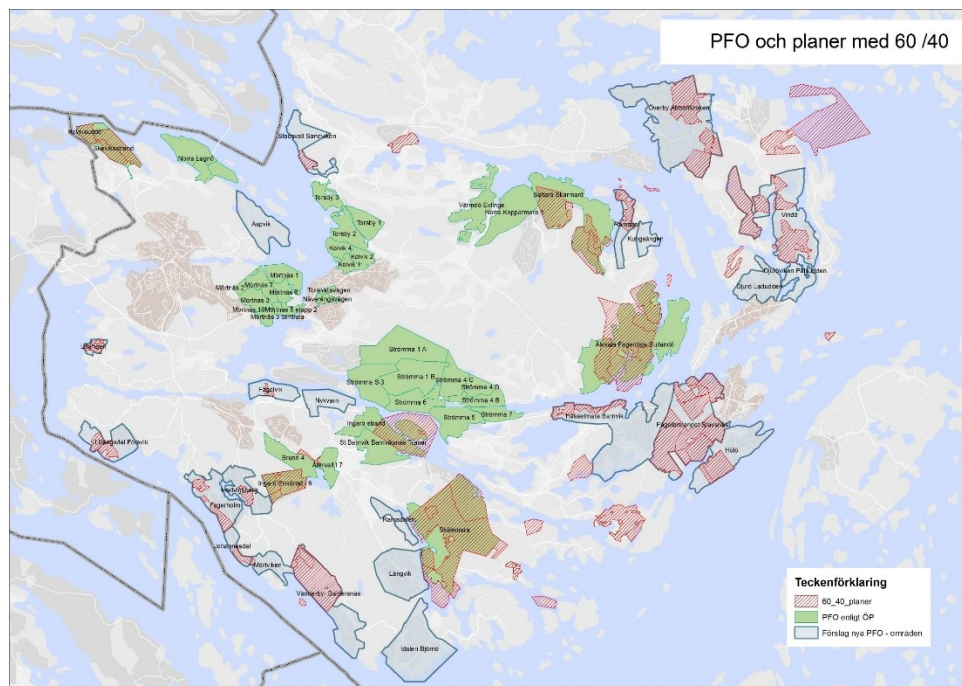
Fastighetsägare och boende i PFO-områden på större avstånd från Gustavsberg kan behöva vänta längre på planläggning och kommunalt VA (efter 2025) än vad som angetts i översiktsplanen.

Fastighetsägare med små byggrätter (60+40 m²) som väntat länge kan i några fall tidigare få tillgång till kommunalt VA och större byggrätter.

Konsekvenser för barn

Friskt vatten och säkrare skolvägar kan erbjudas tidigare i centralt belägna förändringsområden med hög andel åretruntboende.

Utredning 2. Detaljplaner med byggrätt 60/40



Karta 1. Grönt: PFO-områden i Översiktsplanen. Rött raster: detaljplaner med byggregeln 60/40. Blå ram: nya utredningsområden.

2.1 Bakgrund till begränsad byggrätt 60/40

Under 1970 och 80-talen ökade permanentbosättningen i kommunens fritidshusområden. I många områden uppstod svårigheter att få fram dricksvatten av tillräcklig mängd och kvalitet. Utsläppen från enskilda avloppsanläggningar till grundvatten och vattendrag ökade. Många kommuner såg problem med dåliga vägar och höga skolskjutskostnader. Särskilt i storstadsområden med stort permanentningstryck valde då flera kommuner att lägga tillfälliga nybyggnadsförbud i fritidshusområden. Under 1980-talet förändrades bygglagstiftningen och det var inte längre möjligt att för kommunerna att behålla dessa byggnadsförbud.

Många kommuner valde då, för att motverka permanentbosättning, att begränsa byggrätterna i planlagda fritidshusområden till 60 kvm för huvudbyggnad och 40 för uthus. De som redan bodde permanent på sin fastighet fick större byggrätt (150 m² för huvudbyggnad). I Värmdö begränsades byggrätterna inom många fritidshusplaner fördelade över hela kommunen. Områden som inte var planlagda omfattades inte av de s.k. 60/40-bestämmelserna. 60/40-bestämmelserna hävs vid ny planläggning inom kommunens PFO-omvandling. Efter PFO-omvandlingar i Mörtlös, Torsby, Strömma och Skeviksstrand återstår ett 80-tal sådana områden.

2.2 Nya förutsättningar i kommunens 60/40-områden

Under senare år har förutsättningarna förändrats för de som bor i 60/40-områden.

- VA-inventeringar innebär att även de som bor i 60/40-områden omfattas av kraven på nya avloppsanläggningar.
- Många nya bostadshus byggs i områden som inte är planlagda.
- Många som bor i 60/40-områden och inte kan bygga till sina hus ser att grannar med större byggrätt kan utveckla och bygga till sina bostadshus.
- Flera ansökningar om att kommunen ska planlägga eller upphäva 60/40-planer har kommit in som ansökningar om planbesked.

Små 60/40-områden omges ibland av områden som inte är planlagda. Värmdö kommun har i sin bygglovgivning valt att tillåta en relativt fri bebyggelseutveckling inom icke planlagda områden. Även i områden med stort bebyggelsetryck har kommunen valt att medge bygglov för nya bostäder utan föregående planläggning. Detta har förstärkt olikheterna mellan planlagda och icke planlagda fastigheter.

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2012 att alla kommunens enskilda avlopp ska vara inventerade till 2020. Under senare år har miljöförvaltningen inventerat huvuddelen av de enskilda avloppsanläggningar som finns i kommunens fastlandsdelar. De flesta anläggningarna har brister och många fastighetsägare får därför förelägganden om upprustning eller ombyggnad av sina enskilda avlopp. Dessa förelägganden leder till nya ansökningar om anslutning till kommunens VA-nät men också till ökat permanenttryck och ansökningar om att få upphäva detaljplaner med små byggrätter (60/40-planer).

2.3 Uppdrag att utreda 60/40-områden

Flera ansökningar om planändringar för större byggrätt från boende i 60/40-områden har kommit in till kommunen. Förvaltningen har därför under 2017 fått i uppdrag från KSPU att redovisa antalet detaljplaner enligt 60/40-regeln, att utreda förutsättningarna för att upphäva dessa planer, beskriva konsekvenserna, kartlägga möjliga nya detaljplaner och utreda kopplingen till PFO-planer.

2.4 Syfte med uppdraget

Denna utredning syftar till att klarlägga frågorna i uppdraget och att så långt möjligt samordna frågorna med den pågående utredningen om kommunens PFO-arbete.

2.5 Metod

En arbetsgrupp har ställt samman ett omfattande kartmaterial för att sammanställa och beskriva omfattningen av 60/40-bestämmelserna. Bedömningen om att upphäva, planlägga på nytt eller behålla 60/40-bestämmelserna har samordnats med PFO-utredningens prioriteringar.

2.6 Analys av vilka 60/40-områden som är lämpliga att planlägga

Under analysen av vilka PFO-områden som ska prioriteras har alla centralt belägna 60/40-områden granskats. Nästan alla 60/40 områden som ligger innanför Djuröbron eller söder om Värmdö kyrka bedöms kunna omfattas av de nya PFO-områden som prioriteras för planläggning.

2.7 Konsekvenser av planläggning av 60/40-områden

Upphäva 60/40-planer?

Konsekvenserna om man kunde upphäva s.k. 60/40-planer är att byggrätten i den äldre, underliggande detaljplanen då skulle kunna börja gälla igen och fler skulle kunna bygga permanentus. Troligen skulle också fler fastighetsägare ansöka om att ansluta till kommunalt VA. Vid ett sådant upphävande utan ny planläggning skulle kommunens normala planarbete utebli liksom angelägna satsningar på trafiksäkerhet, dagvattenlösningar, busshållplatser mm.

Om kommunen på detta sätt skulle försöka upphäva en detaljplan med byggrätter enligt 60/40-regeln måste man tillämpa en planprocess enligt PBL med annonsering, samråd, granskning och kontakter med länsstyrelsen. Länsstyrelsen kommer då att jämföra med riktlinjerna i kommunens översiktsplan som säger att dessa områden ska planläggas och anslutas till kommunalt VA. Länsstyrelsen kan då välja att förelägga kommunen om att lösa VA-frågan i området med en kommunal VA-utbyggnad. Då väljer kommunen troligen att både göra en ny detaljplan och att bygga ut kommunalt VA. Kommunen är då tillbaka i rutinerna för det normala PFO-arbetet med planläggning och kommunal VA-utbyggnad.

Inventeringar av enskilda vatten och avlopp

I andra områden med 60/40-planer som inte är utpekade PFO-områden har kommunen genomfört inventeringar och följt upp med förelägganden för att alla enskilda avlopp ska rustas till en godkänd standard. Det innebär att på en stor del av fastigheterna finns nu nya påkostade och upprustade enskilda avloppsanläggningar. Detta får flera konsekvenser om kommunen väljer att tidigare lägga planläggning och kommunalt VA: De boende kommer ibland att uppfatta det som att de får betala för två avloppslösningar, först en egen enskild avloppsanläggning och inom några år en kommunal VA-anslutning som också varit svår för den enskilde att förutse. VA-huvudmannen (Värmdö kommun, VA-enheten) kommer att behöva lösa in de nya enskilda avloppsanläggningar som är yngre än 10 år. Nyligen genomförda VA-inventeringar och VA-upprustningar kan då bli ett hinder för kommunens planläggning av vissa 60/40-områden.

Många områden med 60/40-planer är sedan tidigare utpekade som PFO-områden i översiktsplanen där kommunen i en nära framtid planerar att bygga ut VA. Här har de boende efter VA-inventeringar sluppit förelägganden om att rusta sina enskilda avlopp och fått en tidsfrist så att de kan invänta PFO-planläggning med kommunalt VA.

Den nya viktningen av PFO-områden innebär att planläggning av några 60/40-områden kan prioriteras och påbörjas de närmaste 2-3 åren. En stor del av dessa 60/40-områden bedöms också kunna planläggas med start före 2025. Några tidigare, i översiktsplanen



beslutade PFO-områden prioriteras dock ner några år vilket innebär att även tidigare planerad planläggning av några 60/40-områden kan komma att skjutas upp.

2.8 Förslag

Följande 60/40-områden prioriteras för planläggning 2019-2020.

Dessa områden ligger centralt i kommunen och permanentningstrycket är starkt. De bör prioriteras som PFO-områden som påbörjas inom de närmaste åren:

Bullandö fortsättning

Återvall, Ingarö

Näsudden-Fågelvik Ingarö varv

Hedvigsberg Ingarö

Fagerholm Ingarö

60/40-planer som prioriteras för planläggning med start 2021-2025

Övriga 60/40-områden i kommunen kan prioriteras och tidsättas tillsammans med andra PFO-områden:

Saltarö Skärmarö

Lillängen Gustavsberg

St Barnvik Barnviksnäs Tranarö på Ingarö

Johannesdal Ingarö

Skälsmara Ingarö

60/40-planer som föreslås påbörjas efter 2025

Hässelmara-Barnvik Fågelbrolandet

Stadsvall Sandviken Värmdö

Lillängsdal Forsvik Ingarö

Ramsdal Skärmarö

Kungsängen Skärmarö

Vänderby-Baldersnäs

60/40-planer som inte ändras

Perifert belägna fritidshusområden, till exempel Abborrkroken, Vindö och Hölö samt de norra delarna av Värmdölandet, ska bevaras för fritidsboende under överskådlig tid enligt kommunens översiktsplan sid 130. Dessa områden kommer inte att försörjas med kommunalt vatten. Översiktsplanen tolkas så att 60/40-bestämmelserna här ska behållas under överskådlig tid. Dessa områden har låg permanentningsgrad och långa restider in mot Gustavsberg och Stockholm. Dessa områden ligger även utanför kommunens avloppsöverenskommelse med Käppalaförbundet.

Ärendets beredning

Utredningarna har ställts samman av en arbetsgrupp inom plan- och VA-enheterna: Emilie Hellström, Sanna Eschricht, Sten Hammar och Mikael Carlsson. Referensgrupp har varit chefer och handläggare inom verksamheterna Plan, VA, Små avlopp, Bygglov, Trafik och Översiktsplanering.



Plan- och exploateringsavdelningen
Sten Hammar

Förändringsområden 2.0

Kartbilaga

**Kartanalyser av viktade parametrar och
resultat av den sammanlagda viktningen**



Bild 1 - Nuläge, tidplan och status för planläggning av prioriterade förändringsområden - PFO

Tidplan och status för planläggning av prioriterade förändringsområden - PFO

I kommunens översiktsplan är 15 områden utpekade som prioriterade förändringsområden. Dessa är före detta fritidshusområden som delvis har boende som bor i områdena permanent. Huvudsyftet med planläggningen är att skapa möjligheter för permanentboende och att området ska förses med kommunalt vatten- och spillvatten. De flesta områdena är uppdelade på flera detaljplaner då områdena är väldigt stora och inte går att hantera i endast en detaljplan. Av de 9 områden som skulle ha vunnit laga kraft innan 2015 så bildades 39 stycken detaljplaner. Av dem så har 22 stycken vunnit laga kraft och 10 pågår fortfarande. 5 stycken av de ursprungliga 39 har inte planlagts av olika anledningar (exempelvis att vatten- och spillvattenledningar har byggts ut utan detaljpaneläggning). Tidsåtgången för de som vunnit laga kraft har varierat mellan 2 till 9 år och haft en genomsnittlig kostnad om ca 15 tusen kronor per fastighet. Vidare har 18 nya detaljplaner bildats utifrån de 8 utpekade PFO-områdena som skulle vara klara till 2030. Endast en har vunnit laga kraft och fyra stycken har påbörjats. Frågor som har ställts under arbetets gång med PFO-områdets prioriteringar är hur många som egentligen bor permanent i dessa områden, vad uppnår vi med nuvarande takt och om dessa är rätt fokusområden?

Kartbilden på nästa sida visar statusen för hur långt planläggningen har kommit av förändringsområdena, vilka områden som planläggs just nu och vilka områden som inte har planlagts.

Projektgruppen som har arbetat med att utreda PFO-områdena och tagit fram satta parametrar är:

*Emilie Hellström
Susanna Eschricht
Mikael Carlsson
Sten Hammar*

GIS-analyser och kartmaterial har tagits fram av
Susanna Eschricht

Bild 1

PFO planläge 2018

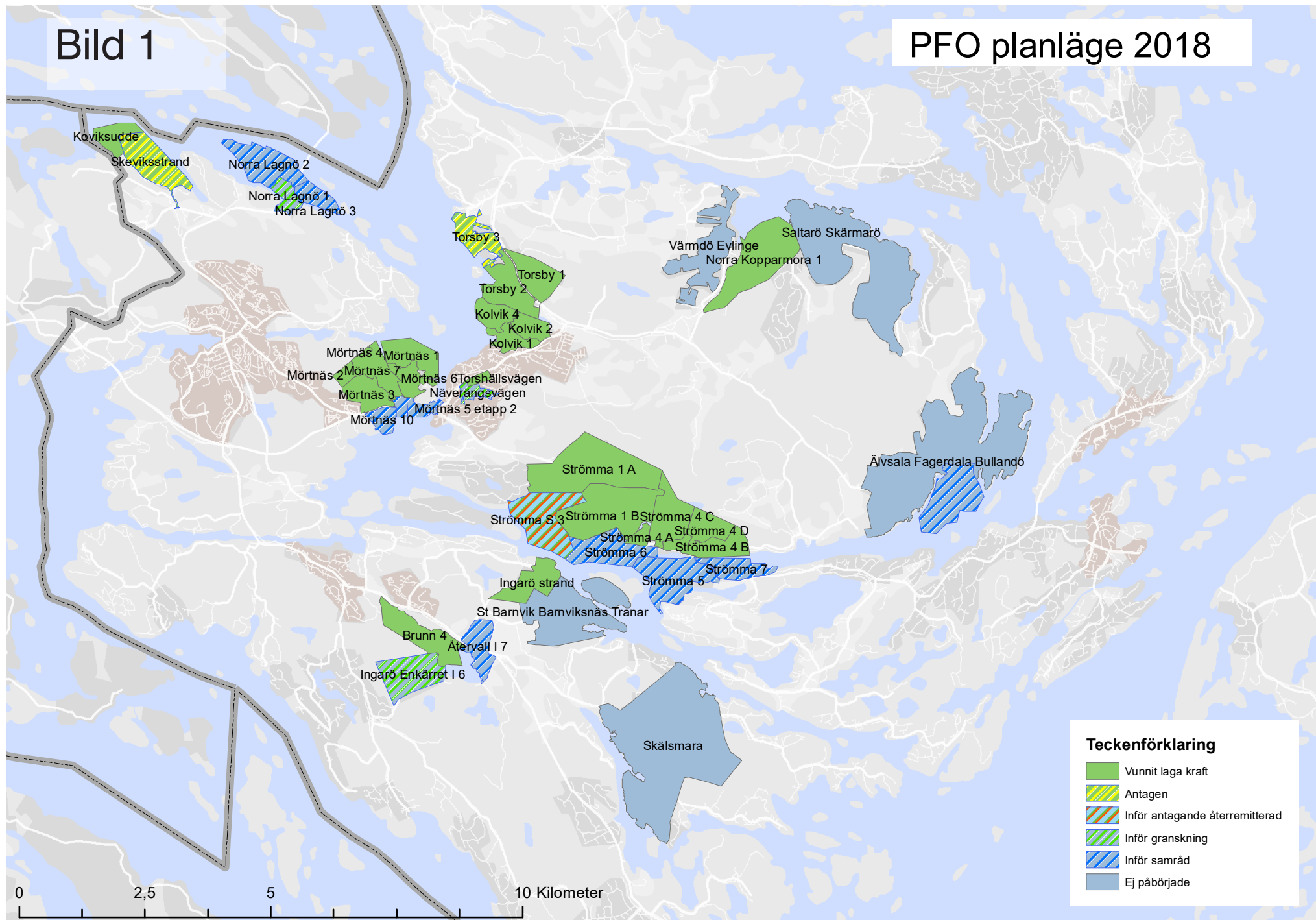


Bild 2 –PFO-områden enligt ÖP och förslag på nya områden

Kartbilderna visar PFO- områden enligt gällande översiktsplan med **grön gräns** och förslag på nya områden med **blå gräns**. Områden med **röd gräns** är förslag på avgränsning av kommunens centrumområden. Centrumområdena utgår dels från SCB:s avgränsning av tätorter och dels var det finns kommunal och kommersiell service som

Förslag på nya områden har delvis utgått från SCB:s definition av tätort enligt 2015 års statistik. En tätort definieras som ett område med minst 200 invånare där avståndet mellan husen är mindre än 200 meter samt där andelen fritidsfastigheter understiger 50 %. Ytterligare underlag är bebyggelseområden enligt tätortskartan, röd skraffering i kartan.

Ett ytterligare underlag är en täthetsanalys, s.k. heatmap som redovisar områden med tät bebyggelse utifrån bostadshus i kommunen. Kartan redovisar särskilt koncentration av tät bebyggelse i centrumområden, men sammanfaller även i övrigt med den spridda bebyggelse i kommunen som SCB pekar ut som tätorter.

Gränser för de nya områdena har dragits i gällande detaljplaner när det finns, i annat fall i fastighetsgränser för bebodda fastigheter. Områdena har delats in i första hand efter hur vägar leder till områdena. I fortsatt arbete bör gränsdragning och områdenas omfattning studeras mer noggrant.

Kartan redovisar även satt gräns för områden som räknas kunna ansluta sig till Käppala reningsverk. Områden på Djurö, Vindö och vid Stavnäs är områden som hamnar utanför detta upptagningsområde.

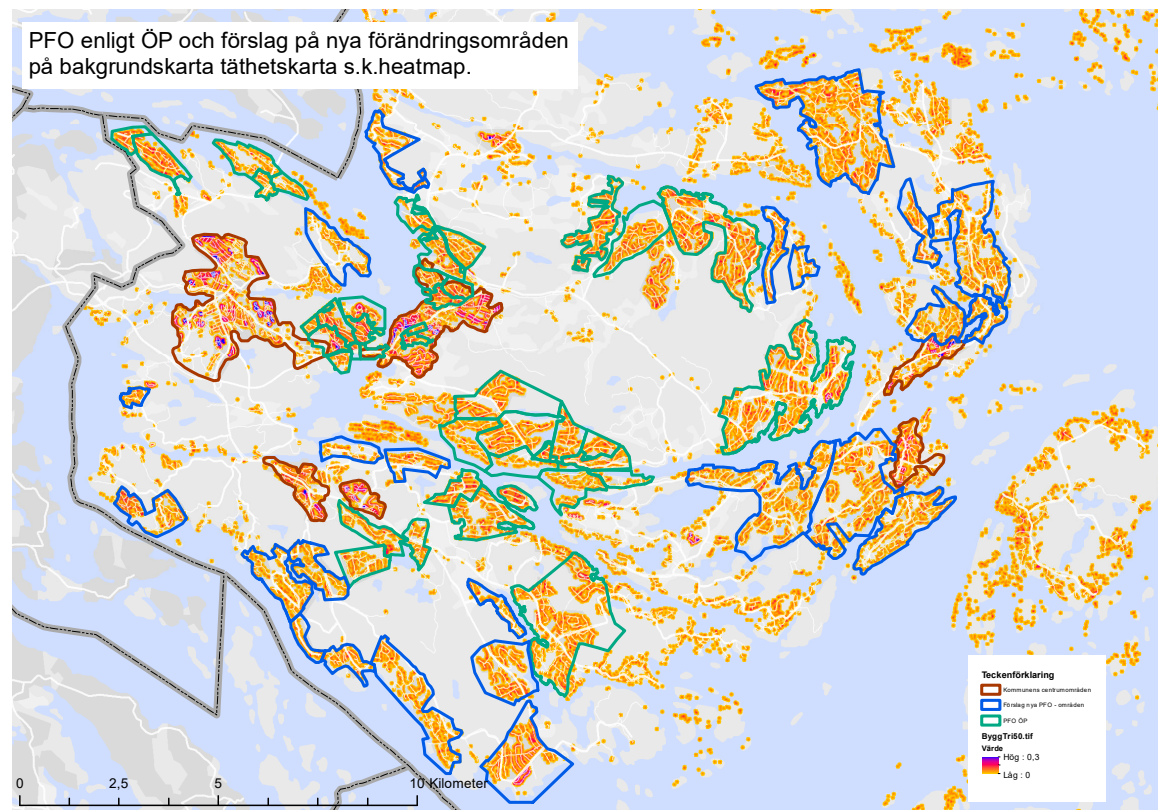
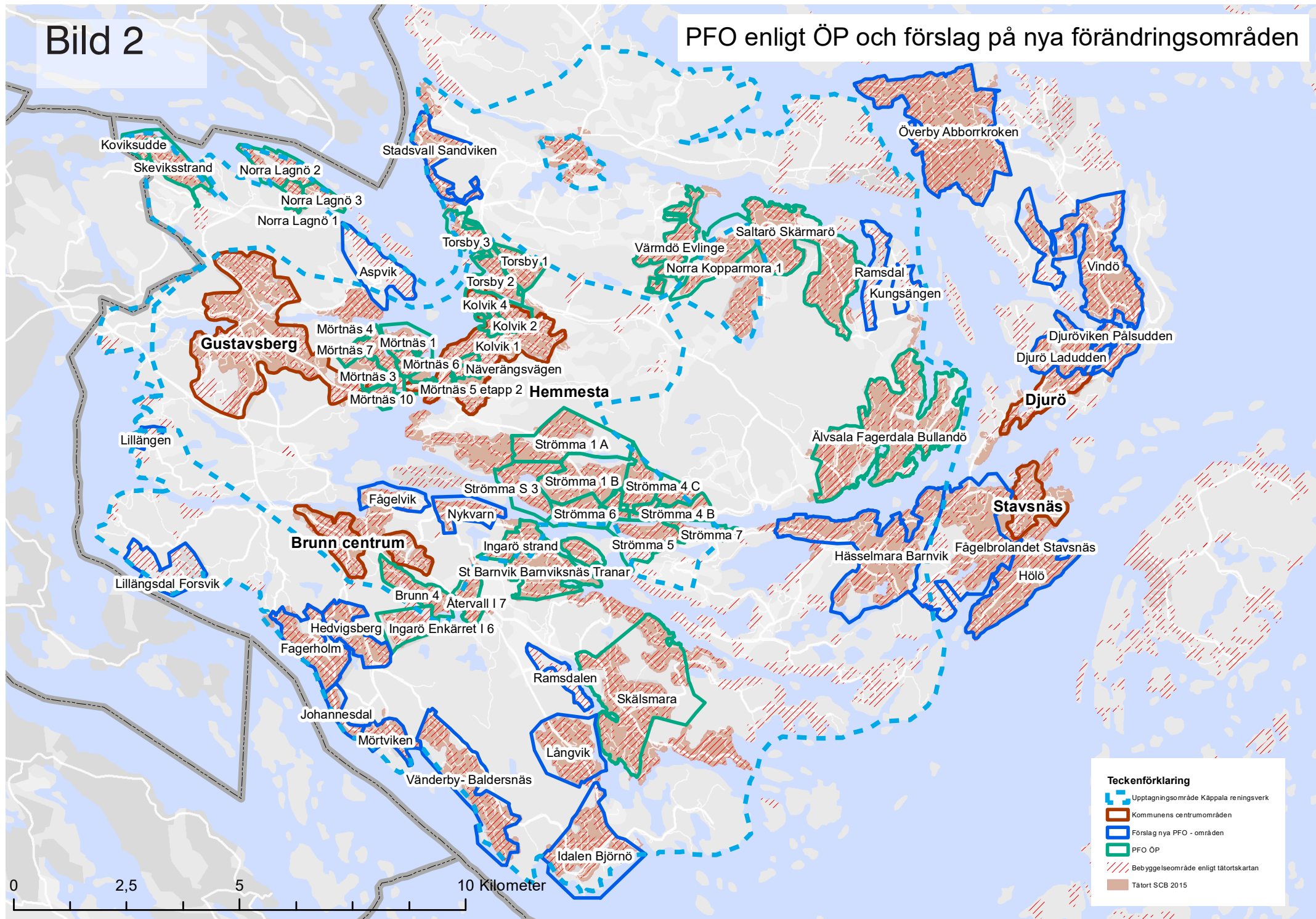


Bild 2

PFO enligt ÖP och förslag på nya förändringsområden



Viktningsparametrar

Mycket högt viktat

Tillgång till dricksvatten (10 p.)

Högt viktat

Permanentningsgrad (10 p.)

Avstånd till kommunens VA-nät (9 p.)

Nära kollektivtrafik o turtäthet (4+4 p.)

Restid med bil till Ingarökrysset (8 p.)

Medelhögt viktat

Avstånd till skola, service och livsmedel (4 p.)

Avstånd till förskola (5 p.)

Planläge: om plan finns, storlek på byggrätt, begränsad byggrätt (5 p.)

Finns GC-väg till centrum (4 p.)

ÖP - Bebyggelseutveckling inom detaljplan

Mål

- **Bebyggelseutveckling ska ske främst i centrum områden och prioriterade förändringsområden.**
- **Bebyggelse ska samordnas med övrig samhälls- uveckling till ett hållbart Värmdö.**
- Förändrings- och fritidshusområden ska inte förtätas genom avstyckningar

Lokala miljömål:

- 1. Hushålla med grundvattnet**
2. Kretsloppsanpassa avloppslösningar
3. Bygg ut miljöanpassade trafiksystem
- 4. Underlätta en miljöanpassad livsstil**
- 5. Levande kust och skärgård**
7. Hushålla med energi
- 10. Främja en god bebyggd miljö**

PARAMETER/vikt	0	1	2	3
Vattentillgång/brist 15	0-15%	16-20%	21%-39%	40% >
Permanentning 10	<40%	41-60%	61-100 %	
Kommunalt VA 9	>3	2-3	1-2	0-1 km
Nära kollektivtrafik 4	>700	700-500	500-300	300m<
Turtäthet 4	-	Dålig	God	Bra
Bil till Ingarökr. 8	-	>20	10-20	<10 minuter
Nära centrum, service, skola	>5	4-5	2-4	2 km<
Förskola 5	>3	2-3	2-1	1 km <
Planlagt 5	-	Ja	60/40	Ingen plan
GC-väg till centrum 4	-	Finns inte	Finns GC-väg	-

Tabell över satta parametrar, hur stor vikt de har och hur poängen bedömts

Bild 4 – Områden som utretts

De områden som projektgruppen utrett är delvis förändringsområden som pekats ur i kommunens översiktsplan (ÖP) och som ännu inte har planlagts eller befinner sig i ett tidigt skede i en planprocess. Övriga områden är förslag på nya områden enligt kartbild 2.

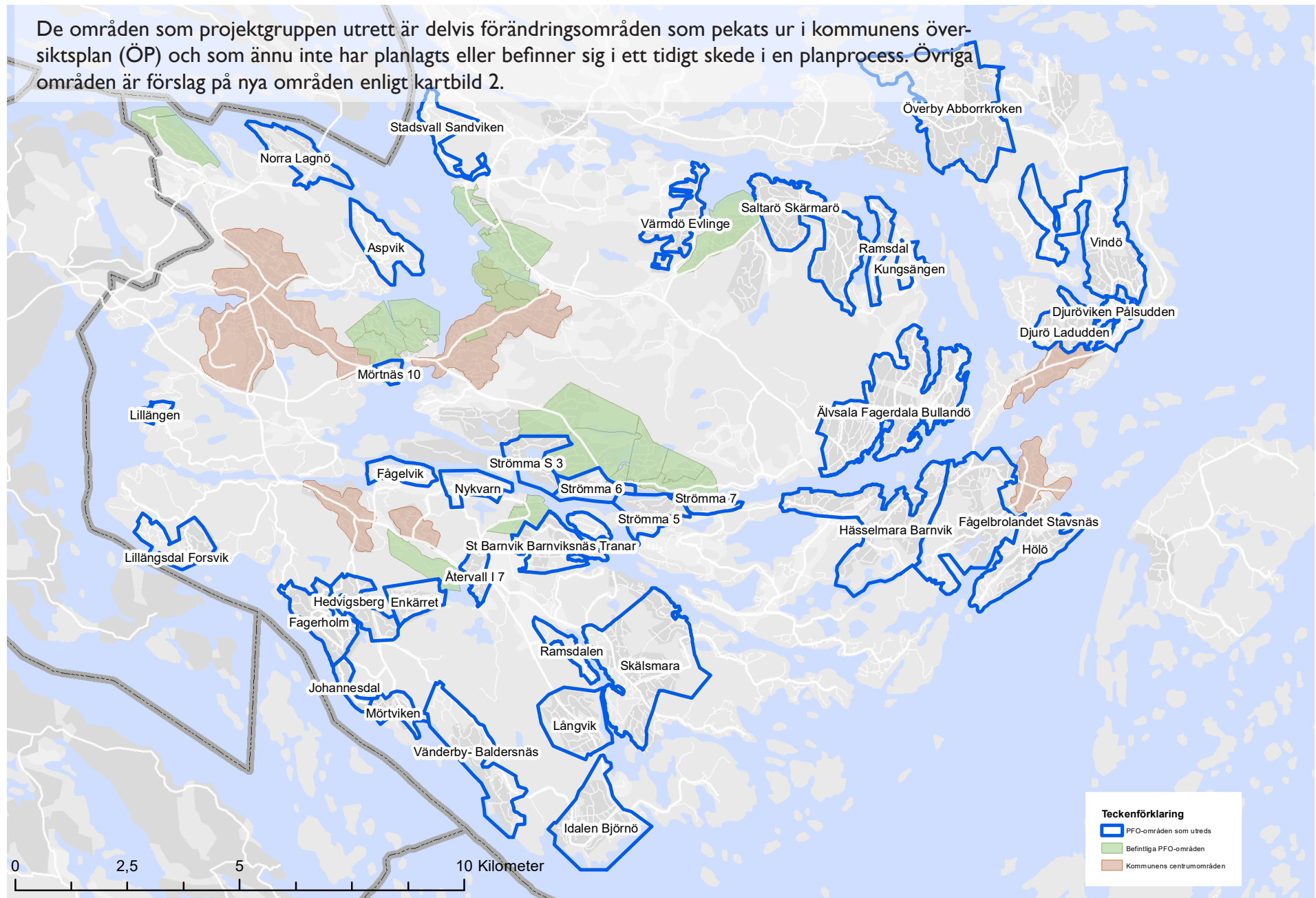


Bild 5 – Grad av permanentning - vikt 10

Grad av permanentning

Kartbilden redovisar graden av permanentboende i respektive område. Det är antal fastigheter där det finns person/personer mantalsskrivna genom antal fastigheter i området.

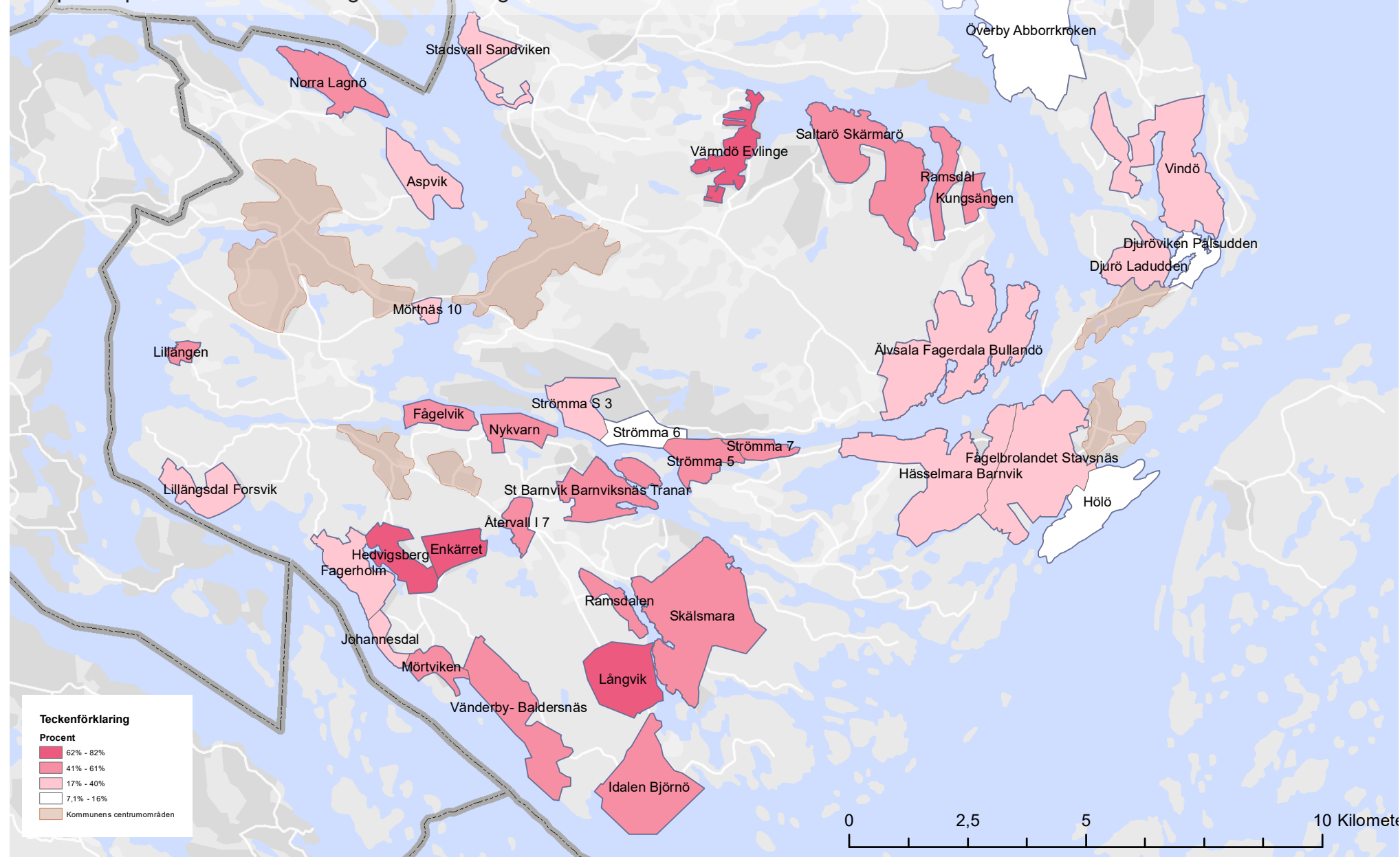
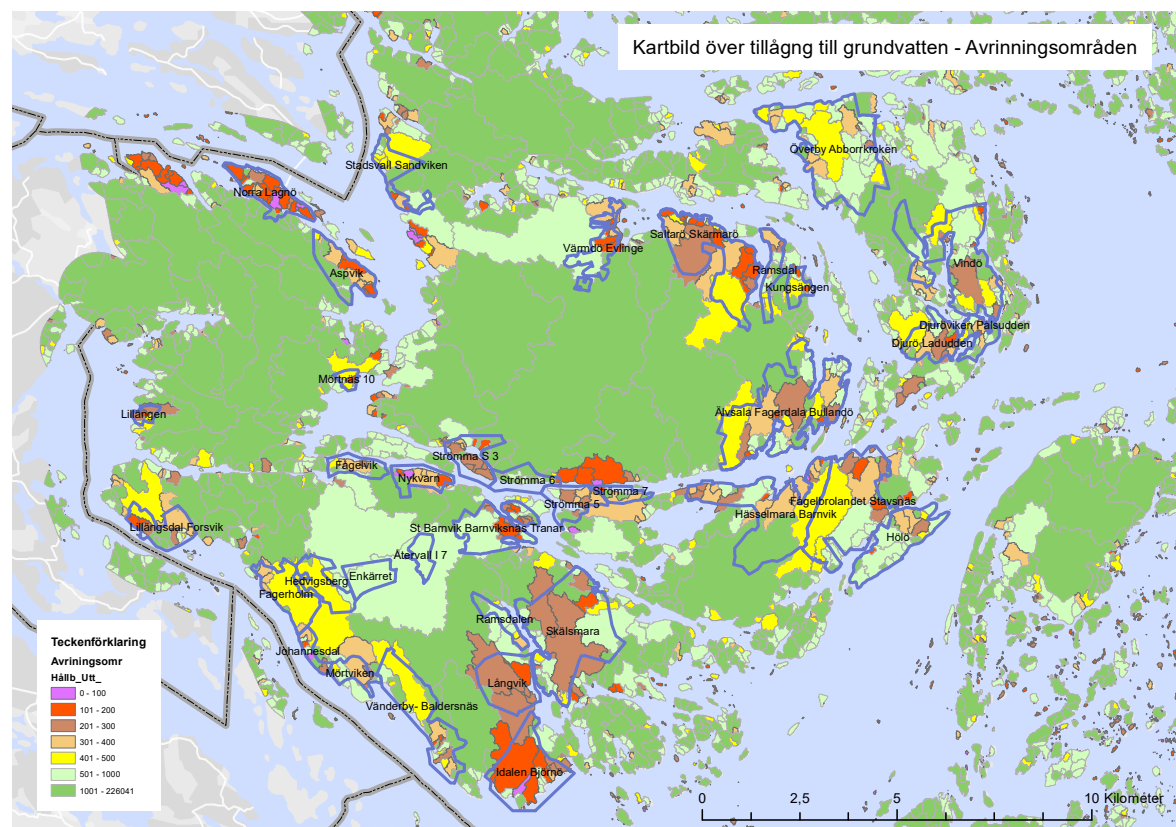


Bild 6 – tillgång till grundvatten – vikt 15

Kartbilden visar en lägesbild av tillgången till grundvatten i kommunen. Områden där det anses vara brist på grundvatten är de områden där ett hållbart uttag av grundvatten understiger 500 liter/dygn och fastighet. Grundvattenutredningen är gjord av Svensk ekologikonsult och syftar till att utvärdera grundvattentillgång i förhållande till vattenuttag från fastigheter inom kommunens olika delområden. Dessutom identifieras områden där risk för överuttag föreligger samt hållbara uttagsnivåer för enskilda områden. Utredningen grundar sig på teoretiska uträkningar.

Vid prövning av bygglov och förhandsbesked ska det ske en bedömning av platsens lämplighet att bebyggas. Som en del av den prövningen behöver möjligheten att försörja fastigheten med vatten kontrolleras. I områden med brist på grundvatten riskeras att fastigheten kan komma att bedömas som olämplig att bebygga. Detta kan orsaka problem i områden som har beslutade byggrätter i äldre byggnadsplaner men där det inte finns kommunal VA- försörjning och det är brist på grundvatten.

Bristen på grundvatten innebär att vissa områden inte lämpar sig för bebyggelse/utökad bebyggelse med enskilda grundvattentäkter. Avsaltningsanläggningar anses inte vara ett hållbart alternativ då dessa anläggningar ställer höga krav på råvattnets kvalitet och skötsel.



Då de flesta av områdena omfattas av områden med brist på/dålig tillgång till grundvatten blir resultatet till stor del samma för alla de undersökta områdena. För att sätta fokus på att risken med vattenbrist blir som störst för fastigheter som är permanentboende togs istället fram en kartbild av andel permanentboende fastigheter inom respektive område som ligger inom områden med brist på grundvatten. 0-15% (0 poäng), 16-20% (1 poäng), 21%-39% (2 poäng) mer än 40% (3 poäng)

Bild 6

Permanentbebodda fastigheter inom områden med brist på grundvatten

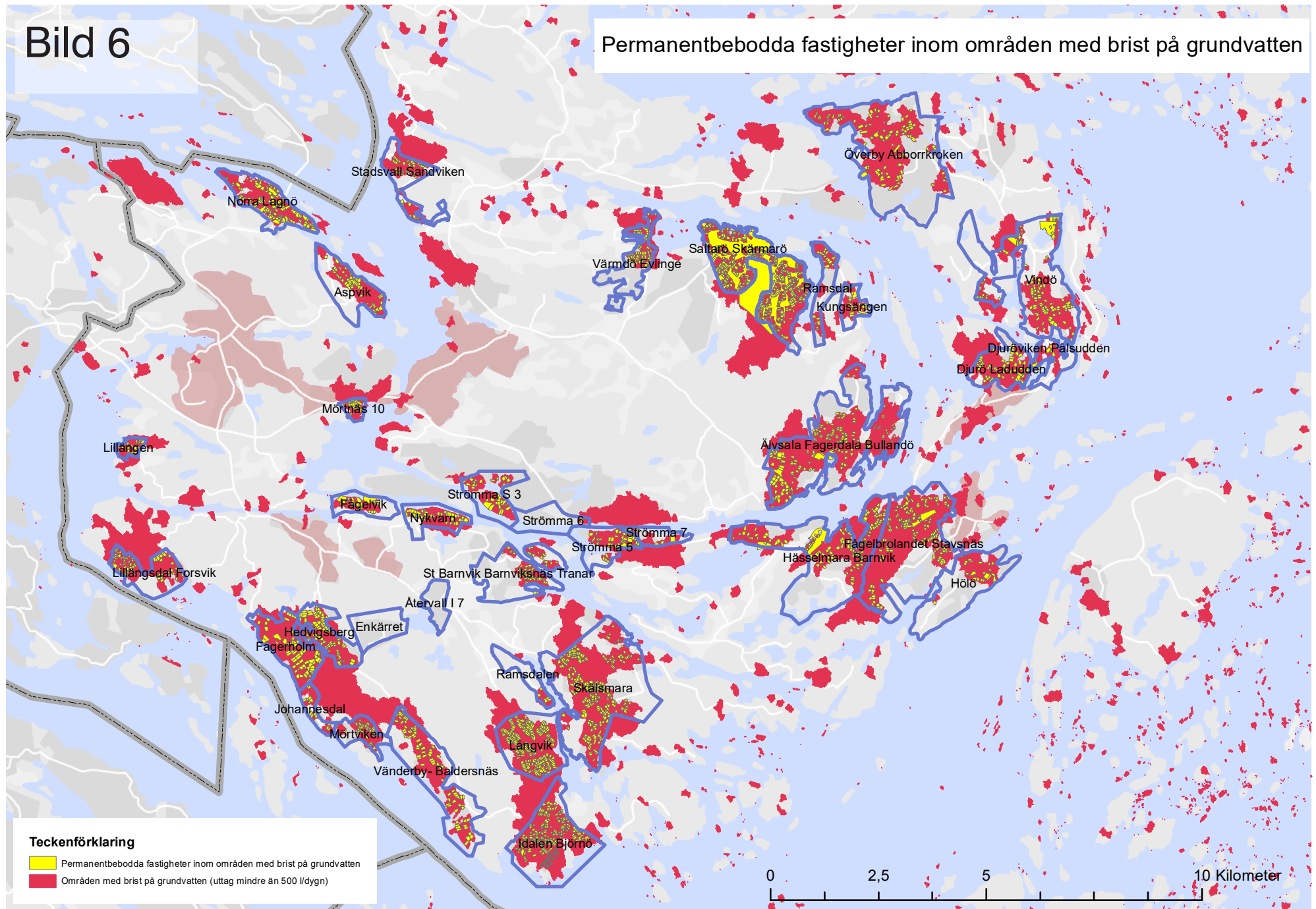


Bild 7 – Närhet till förskola - vikt 5

Kartbilden visar avståndet till förskola från respektive område. De områden som ligger inom 1 km eller mindre har getts 3 poäng, inom 2 km 2 poäng och inom 3 km 1 poäng. 10 områden har längre än 3 km till en förskola. Avståndet räknas från områdets mittpunkt (centroid). Hur förskolan ligger praktiskt till, dvs. avstånd i körtid eller om förskolan ligger åt samma håll som väg till exempelvis arbete tar analysen inte hänsyn till.

Bild 8 – avstånd till centrumområden – vikt 4

Kartbilden visar vilka områden som ligger inom 2 km eller mindre (3 poäng), 4 km (2 poäng) och 5 km (1 poäng). Avståndsberäkningen har gjorts utifrån områdets mittpunkt ligger inom respektive avståndszon på 2 och 4 km, redovisad i kartan. Centrumområdenas avgränsning utgår från att det finns tät bebyggelse och från att det finns kommunal och kommersiell service.

Bild 7

Avstånd till förskola 1 km eller mindre (orange), 2 km (gula), 3 km gröna. 10 områden har mer än 3 km till förskola

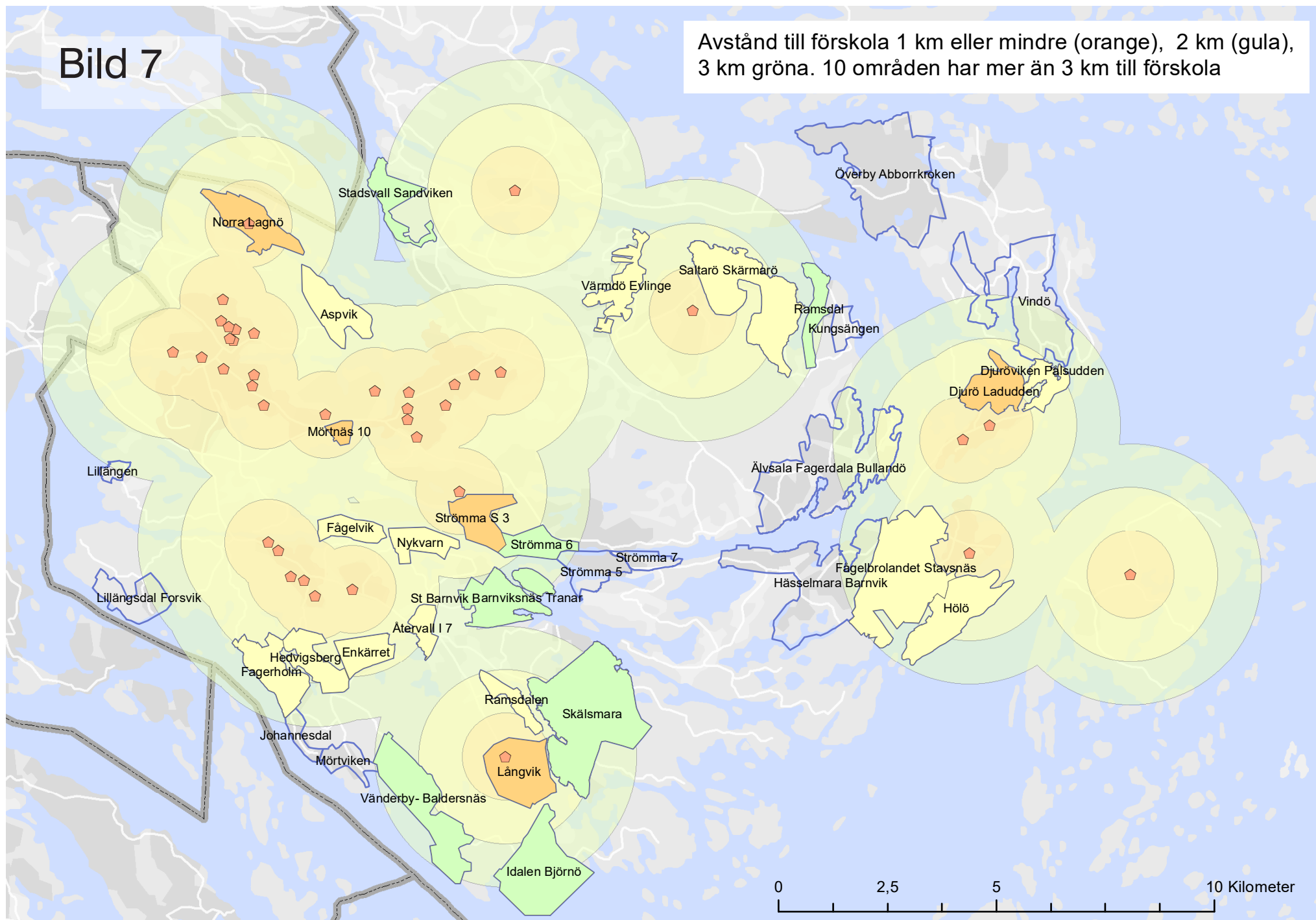


Bild 8

Avstånd till skola, service och livsmedel inom 2 km och mindre, inom 4 km och inom 5 km

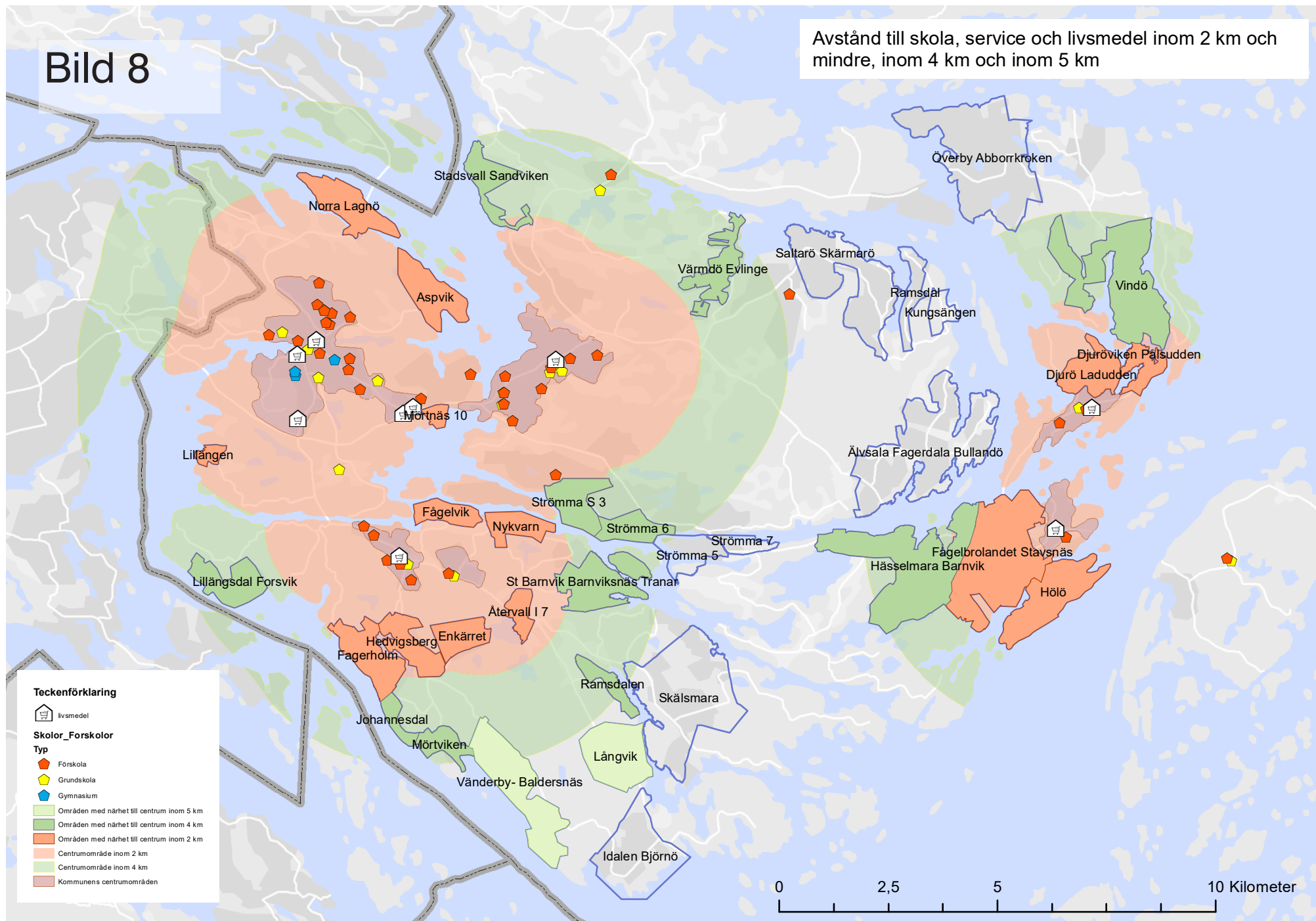


Bild 9 – Närhet till buss – vikt 4

Kartbilden visar vilka områden som har nära till buss. Bra avstånd till busshållplats anser vi vara 300 meter (3 poäng), acceptabel 500 meter (2 poäng) och möjligt acceptabelt är 700 meter (1 poäng). Avståndet är mätt utifrån områdets mittpunkt inom en radie till en busshållplats och med en sökdistans på 100 meter.

Bild 10 – Turtäthet – vikt 4

Kartbilden visar samma områden som har tillgång till buss men redovisar istället turtäthet. Områden som har tillgång till bra turtäthet markeras med grön färg (3 poäng), god turtäthet markeras med lila färg (2 poäng) och dålig turtäthet med blå färg (1 poäng).

Bild 9

Närhet till buss inom 300 meter, 500 meter och 700 meter

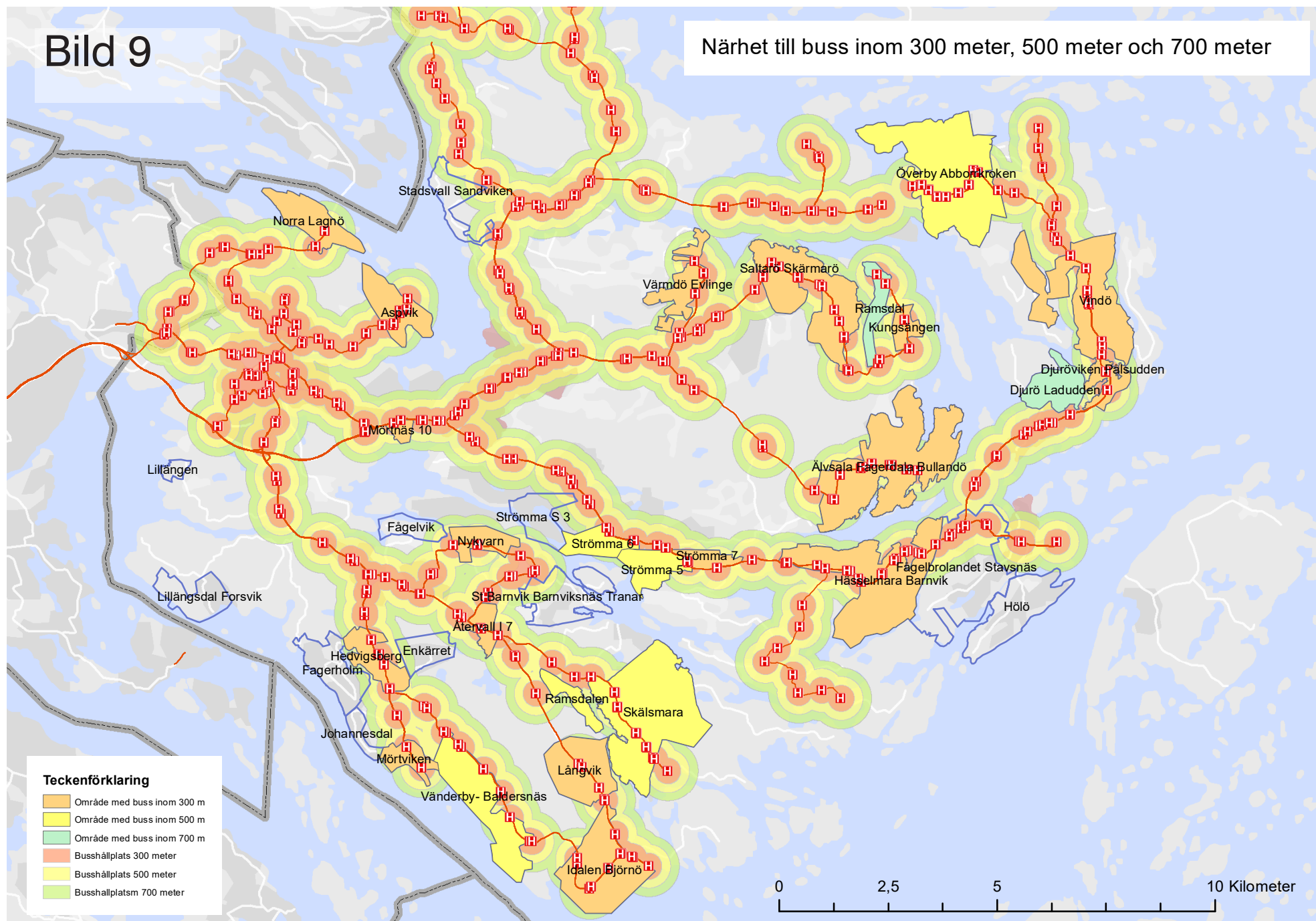


Bild 10

Närhet till buss inom 300-700 meter och turtäthet

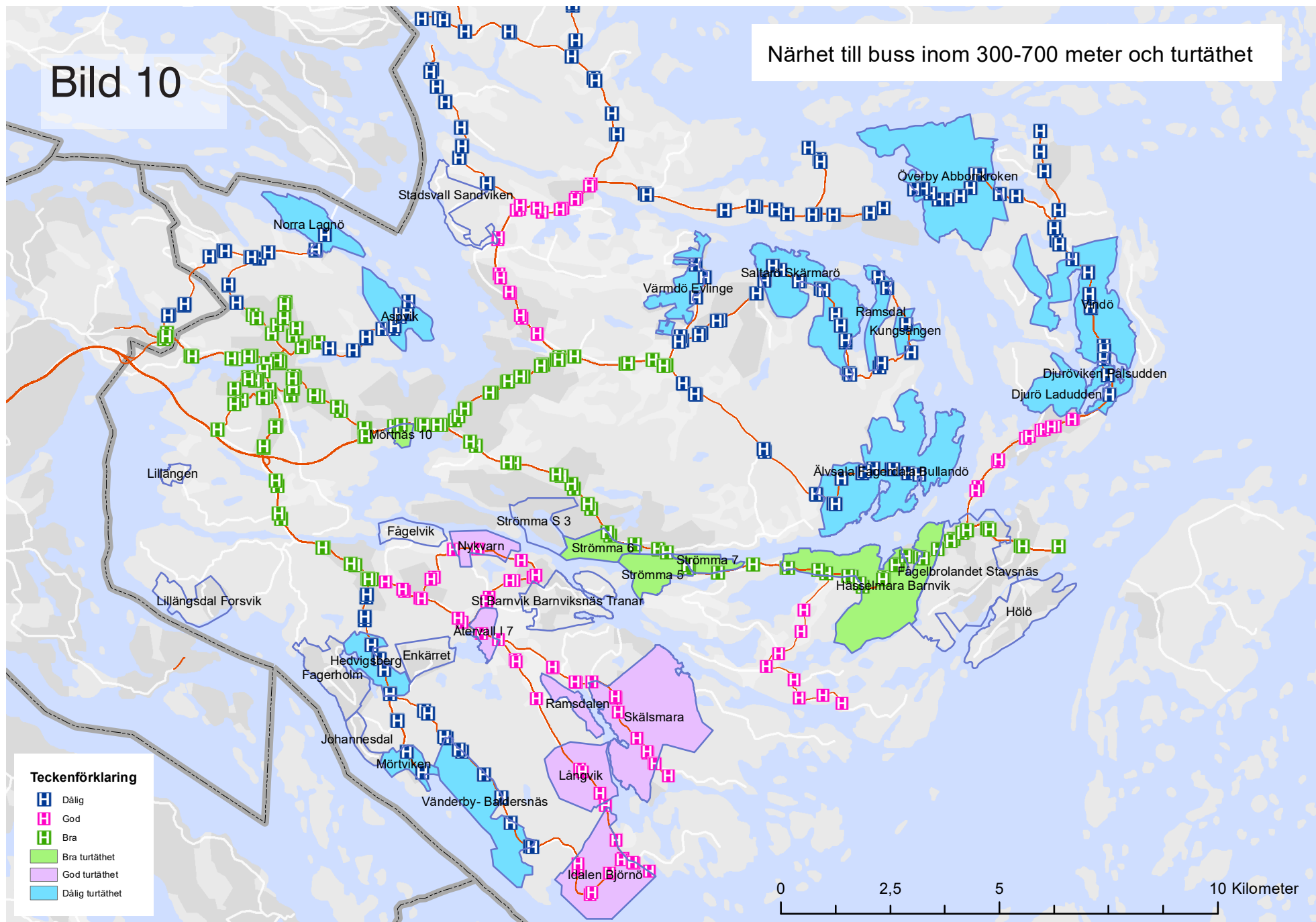


Bild 11 – avstånd till kommunalt VA – vikt 9

Kartbilden visar vilka områden som ligger inom ett avstånd till kommunalt verksamhetsområde inom 1 km eller mindre (3poäng), inom 1-2 km (2poäng) och inom 2-3 km (1 poäng). Avståndet är mätt från områdets mittpunkt.

Bild 12 – Områden med nära GC-väg till centrumområden – vikt 4

Kartbilden visar vilka områden som har direkt anslutning till en GC-väg eller områden som ligger nära en GC-väg alternativt GC-väg som byggs ut inom snar framtid.

Bild 13 – Planläge - vikt 5

Kartbilden visar området som omfattas av en detaljplan och om det finns en begränsning av byggrätten med 60 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm komplementbyggnad.

Bild 11

Avstånd till VA - verksamhetsområde

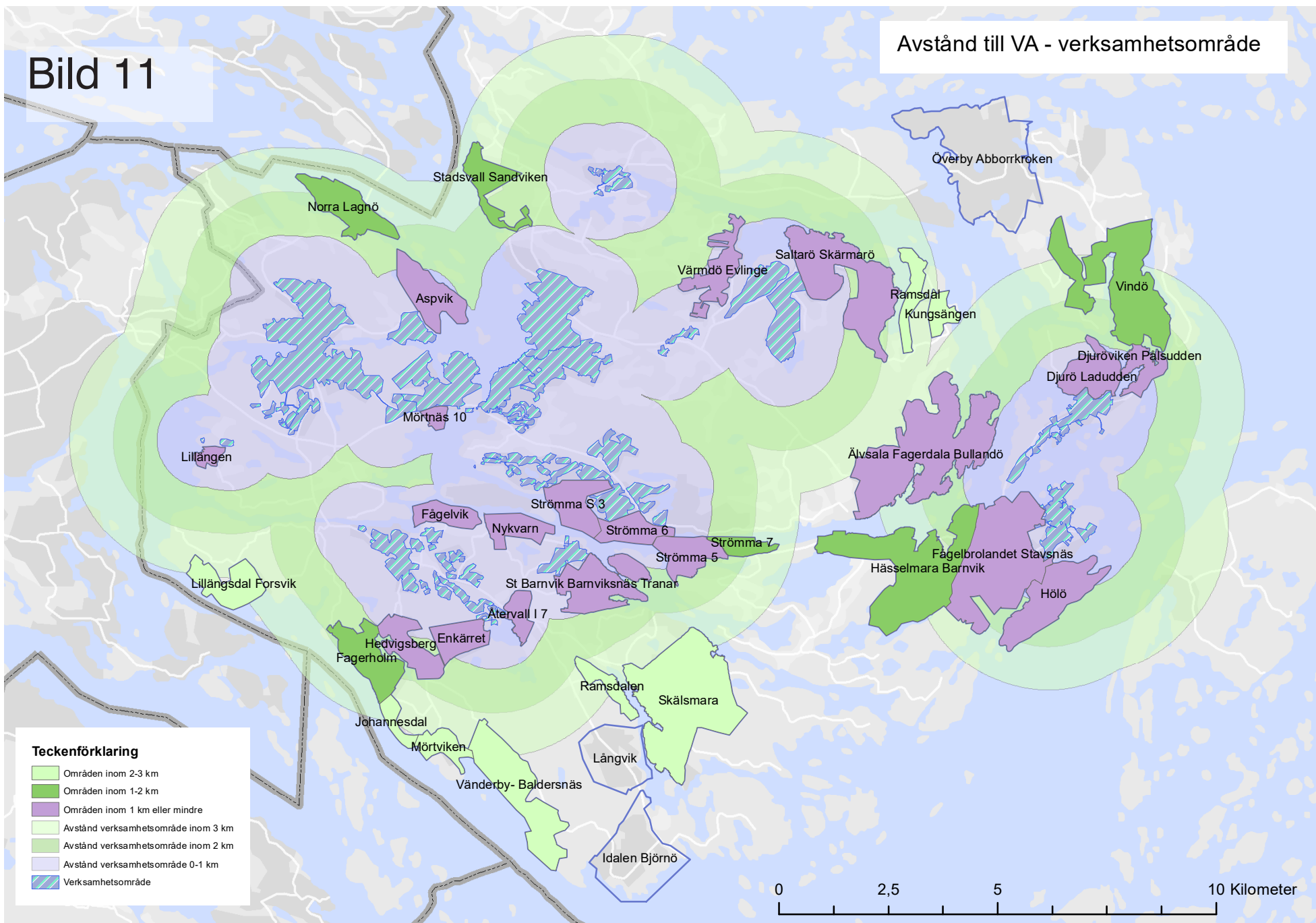


Bild 12

Områden med GC-väg till centrumområde

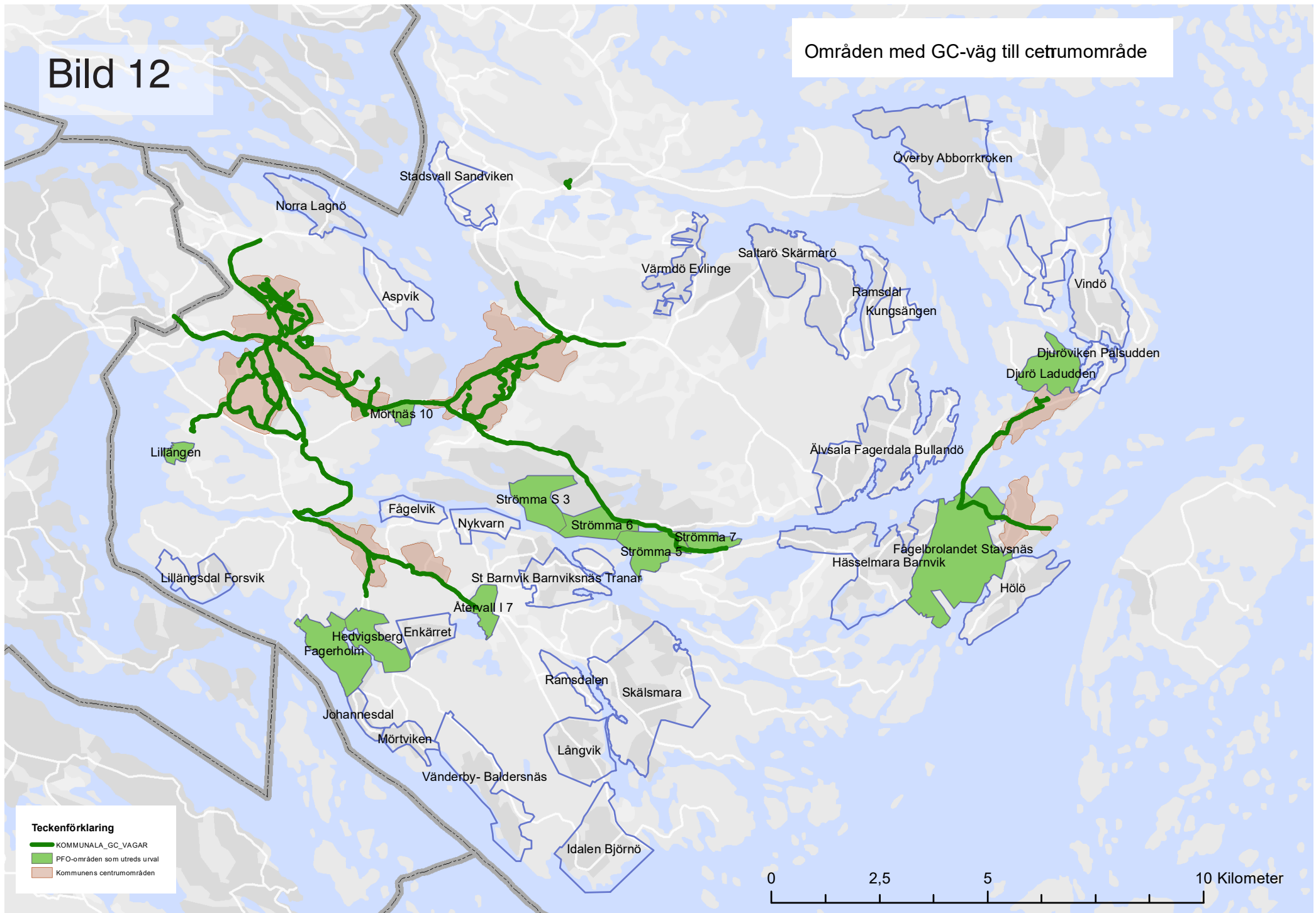
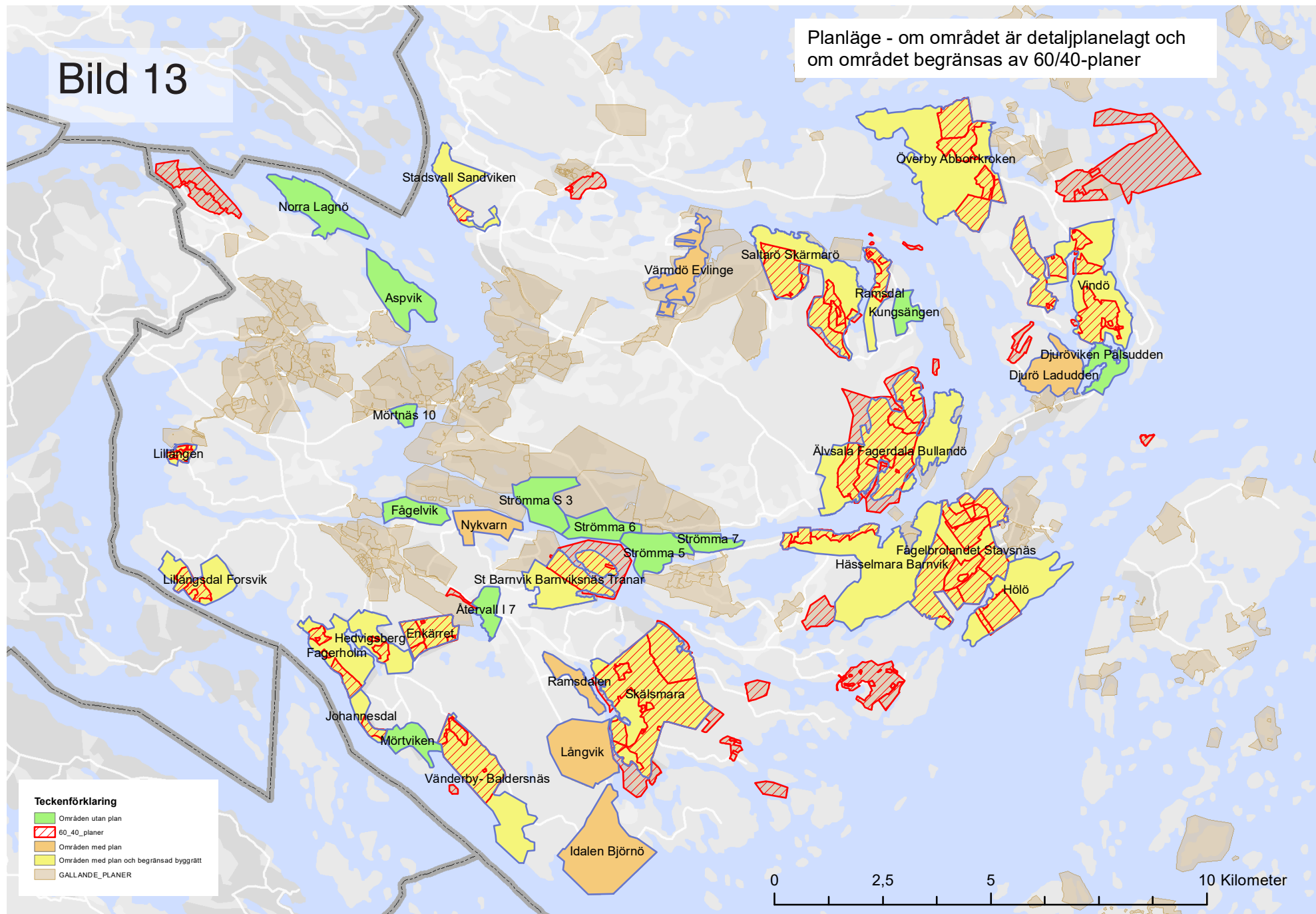


Bild 13

Planläge - om området är detaljplanlagt och om området begränsas av 60/40-planer



Det sammanlagda resultat utifrån satta kriterier och viktning

Namn	Enligt ÖP	Antal fastigheter	Antal permanenta	Procent	Permanentning Poäng	Summa	Vattentillgång/b rist fastigheter	Procent	permanent fastigheter med brist på grundvatten. Poäng	Summa	Närhet till kollektivtrafik Poäng	Summa
Vikt						10				15		4
Hedvigsberg	Nej	158	100	63%	3	30	76	48%	3	45	3	12
Mörtnäs 10	Ja	32	12	38%	1	10	28	88%	3	45	3	12
Norra Lagnö 1	Ja	261	120	46%	2	20	108	41%	3	45	3	12
Nykvarn	Nej	124	52	42%	2	20	42	34%	2	30	3	12
Lillängen	Nej	55	23	42%	2	20	22	40%	3	45	0	0
Aspvik	Nej	182	61	34%	1	10	56	31%	2	30	3	12
Värmdö Evlinge	Ja	331	228	69%	3	30	76	23%	2	30	2	8
Fägelvik	Nej	66	37	56%	2	20	14	21%	2	30	0	0
Djurö Ladudden	Nej	173	62	36%	1	10	53	31%	2	30	1	4
Mörtviken	Nej	106	55	52%	2	20	43	41%	3	45	3	12
Återvall I 7	Ja	107	65	61%	3	30	0	0%	0	0	3	12
Saltaö Skärmarö	Ja	739	310	42%	2	20	308	42%	3	45	3	12
Fägelbrolandet Stavsnäs	Nej	555	175	32%	1	10	137	25%	2	30	0	0
Strömma S 3	Ja	125	49	39%	1	10	31	25%	2	30	0	0
Långvik	Nej	276	225	82%	3	30	217	79%	3	45	3	12
Strömma 7	Ja	26	11	42%	2	20	10	38%	2	30	3	12
Hässelmara Barnvik	Nej	513	198	39%	1	10	135	26%	2	30	3	12
Strömma 5	Ja	125	52	42%	2	20	47	38%	2	30	2	8
Strömma 6	Ja	56	4	7%	1	10	0	0%	1	15	2	8
Stadsvall Sandviken	Nej	127	35	28%	1	10	52	41%	3	45	0	0
Skälsmara	Ja	724	319	44%	2	20	252	35%	2	30	2	8
Djurövikens Pålsudden	Nej	84	11	13%	1	10	8	10%	0	0	3	12
Vänderby- Baldersnäs	Nej	262	108	41%	2	20	75	29%	2	30	2	8
Fagerholm	Nej	172	68	40%	1	10	63	37%	2	30	0	0
Kungsängen	Nej	41	23	56%	2	20	18	44%	3	45	3	12
St Barnvik Barnviksnäs Tranarö	Ja	325	147	45%	2	20	62	19%	1	15	0	0
Idalen Björnö	Nej	552	254	46%	2	20	245	44%	3	45	3	12
Hölö	Nej	265	43	16%	1	10	22	8%	0	0	0	0
Vindö	Nej	583	159	27%	1	10	110	19%	1	15	3	12
Enkärrret	Ja	105	72	69%	3	30	0	0%	0	0	0	0
Johannesdal	Nej	58	20	34%	1	10	17	29%	2	30	0	0
Ramsdalen	Nej	69	30	43%	2	20	5	7%	0	0	2	8
Älvsala Fagerdala Bullandö	Ja	895	273	31%	1	10	193	22%	1	15	3	12
Lillängsdal Forsvik	Nej	261	77	30%	1	10	75	29%	2	30	0	0
Ramsdal	Nej	69	30	43%	2	20	24	35%	2	30	1	4
Överby Abborrkroken	Nej	918	144	16%	1	10	93	10%	0	0	2	8
summa		4659	1459	31%								

[illegible]

Bild 14 – viktning resultat

Det sammanlagda resultatet från listan ovan redovisat i kartan för respektive område. Högt viktade är röda, orange och gula områden. Kartbilden visar det sammanvägda resultatet för respektive område utifrån satta parametrar och viktning.

Bild 15 – viktning resultat med 60/40

Kartbilden visar det viktade resultatet för respektive område tillsammans med områden med begränsad byggrätt med 60 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm komplementbyggnad.

Bild 14

Resultat viktning

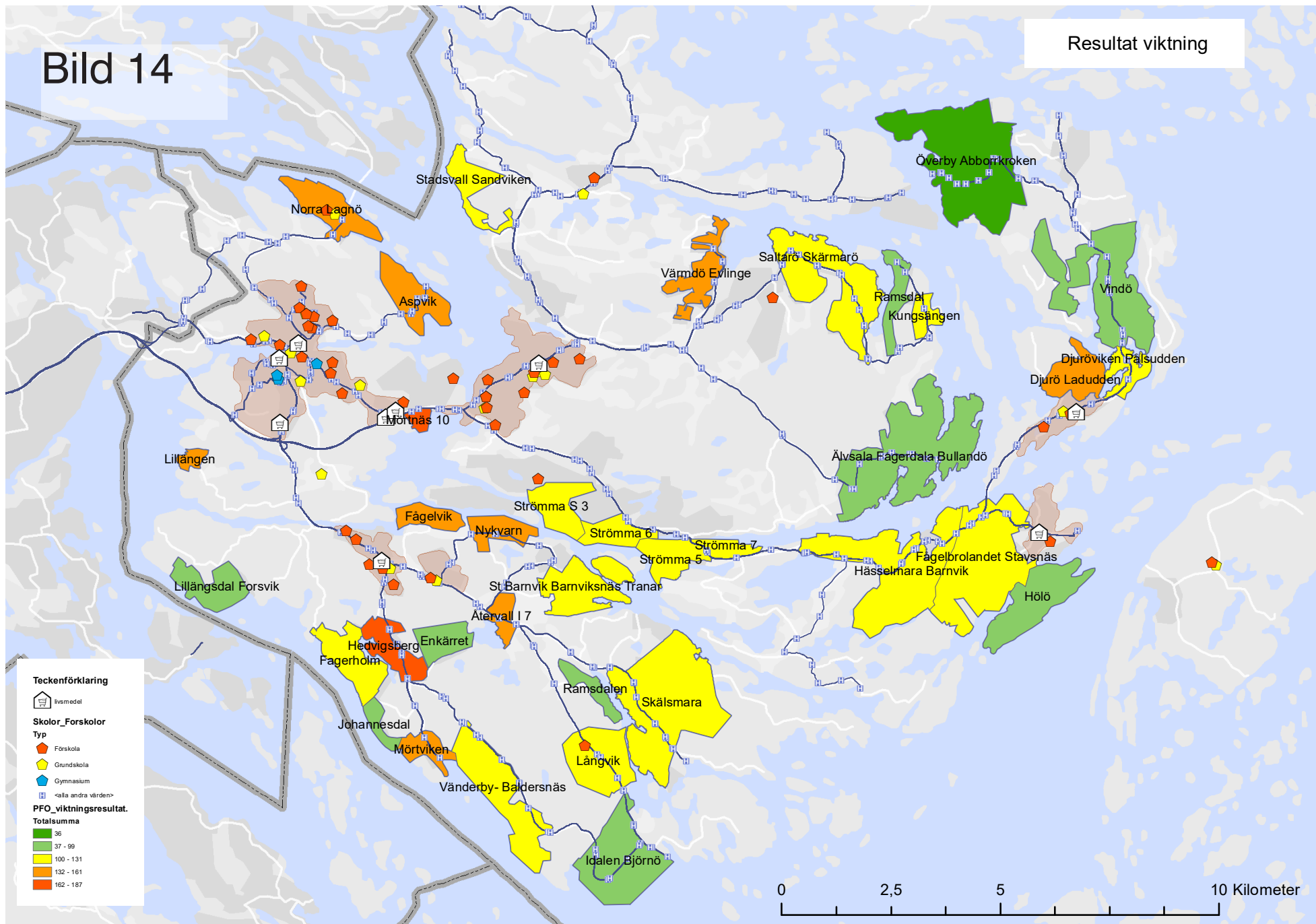


Bild 15

Resultat viktning med 60/40 -områden

