



Start-PM för Norra Älvsala 2

Förslag till beslut

Start-PM för detaljplan för Norra Älvsala 2 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

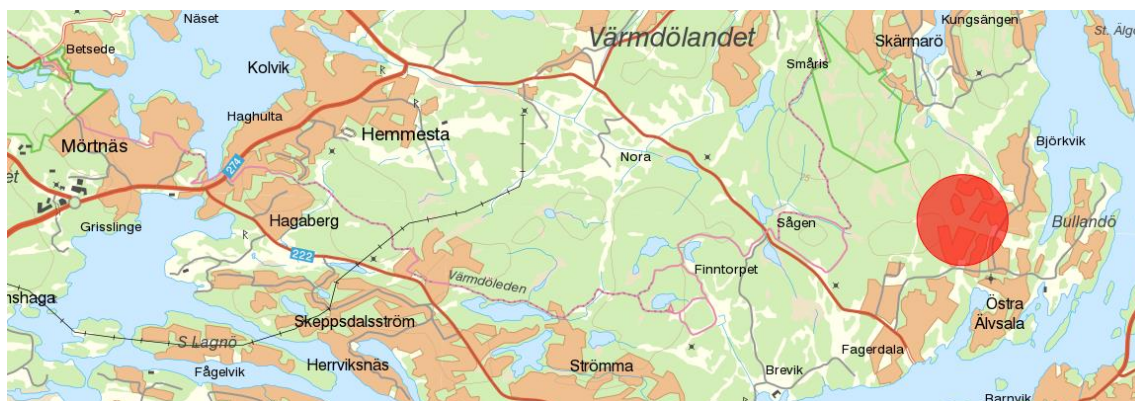
Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, i vilket Norra Älvsala 2 ingår, är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO 19) som finns redovisade i kommunens översiktsplan antagen i kommunfullmäktige 2011.

Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form omvandlingen av områdena kan ske samtidigt som kommunala vatten- och spillvattensledningar byggs ut. Frågor om byggrätt och byggnadsutformning kommer att prövas.

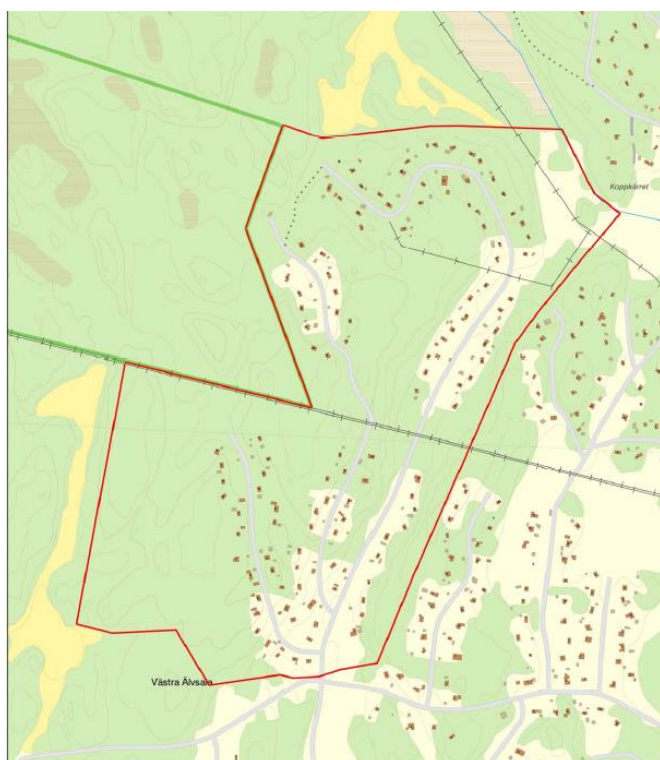
Planläggningen kommer att ske med utökat förfarande. Planförslagets sociala, ekonomiska och ekologiska konsekvenser kommer att redovisas.

Flertalet frågor är gemensamma för PFO 19, och de olika detaljplanerna kommer att ha ett liknande förhållningssätt till de gemensamma frågorna.

En preliminär tidplan redovisar ett samråd kvartal 2 2019 med antagande ca ett år senare. Utbyggnaden enligt de nya byggrätterna kan ske ca 1,5 år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft för att hinna bygga ut vatten- och spillvattensystemet innan.



Figur 1. Översiktskarta, aktuellt planområde



Figur 2, Röd linje - det aktuella planområdets avgränsning

Bakgrund

I kommunens översiktsplan anges allmänna rekommendationer 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 genomförd innan utökade byggrätter medges.

Övergripande rekommendationer för vägar och trafik i PFO-områden:

- 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.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av riksintresse.

Befintliga förhållanden

Delområde Norra Älvsala 2 består idag av ca 115 fastigheter med varierande tomtstorlekar. Förslaget planområde omfattas av äldre detaljplaner.

Bebyggelsen består i huvudsak av friliggande äldre enbostadshus av fritidshuskaraktär.

All mark i området är privatägd.

Gällande detaljplaner mm

Området omfattas av detaljplanen *ändring av byggnadsplanebestämmelser för Älvsala 1:8 m fl*, Bp 178, fastställd 1990-09-06. Planen medger 60 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad och 40 kvm BYA för komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får uppföras i en våning utan källare och vind. Minsta tomtstorlek är 2 000 kvm. Ändringen av byggnadsplanebestämmelserna lades till *byggnadsplan för del av Älvsala 1:1 m fl* som fastställdes 1967-10-27.

När detaljplanen upprättades fanns det ett antal fastigheter som redan var permanentbebodda och som därför får bygga hus upp till 150 kvm byggnadsarea enligt gällande detaljplan.

Bestämmelser

Delar av planområdet i nordväst ingår i det nyinrättade Sticklingsbergs naturreservat sedan december 2017.

Huvudman för allmän plats

Huvudman för den allmänna platsmarken är Älvsala vägförening samt Älvsala nya tomtägareförening. Naturområdena och vägarna omfattas av fastigheten Älvsala 1:1.

Ärendebeskrivning

Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en omvandling från fritidshusområde till åretruntbebyggelse kan ske. Kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) byggs ut. Dagvattenhanteringen ingår inte i kommunens åtaganden. Allmänna platser kommer ha enskild huvudman i enlighet med riktlinjerna i översiktsplanen.

I planarbetet kommer frågor om byggrätt och byggnadsutformning att prövas. Vägmark ska planläggas så att viss breddning, anordnande av utökade vändplaner och andra ombyggnad möjliggörs. Bl a ställer sopherteringen särskilda krav på vägar och vändplatser. Befintliga grönstrukturen behålls. Hantering av dagvatten ska utredas.

Områdets fastighetsindelning planeras bevaras. Planområdets gräns mm mot Sticklingsbergs naturreservat ska ses över.

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

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

Preliminär tidplan

Norra Älvsala 2 är den fjärde detaljplanen inom PFO19 och har förkortningen B5.

Preliminär tidplan för planarbetet:

Start-PM godkänns	Kvartal 2 2018
Samråd	Kvartal 2 2019
Granskning	Kvartal 4 2019
Antagande	Kvartal 2 2020

Utbyggnaden enligt de nya byggrätterna kan ske ca 1,5 år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft för att hinna bygga ut vatten- och spillvattensystemet innan.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuellt planarbete är i enlighet med gällande översiktsplan - att ge förutsättningar till ett permanentboende och med en utbyggnad av en kommunal VS- anläggning.

Ekonomiska konsekvenser

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

Fastighetsägarna kommer att debiteras planavgift i samband med bygglov samt 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 fastighetsägarna. Kommunen svarar för kostnader för anläggande av VS-ledningar samt kostnader förenade med ledningsrätt och eventuella andra rättigheter som avser ledningarna.

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 spillvattensnät. Frågor om dagvatten kommer att utredas under planprocessen. En ökad permanentbosättning ökar andelen biltrafik till området.

Konsekvenser för medborgarna

Samråd om ny detaljplan med de boende kommer att genomföras. 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 att bestå av 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 vara privatägd.

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen

Förvaltningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef