



**PFO 19 - Gränsdragning av detaljplaneområden utifrån ett genomförandeperspektiv**

## 1 Uppdrag

Ge förslag på gränsdragning utifrån ett genomförandeperspektiv för detaljplaneområden. Ta fram underlag för beslut om enkelt alternativt normalt planförfarande. Förslagen ska presenteras i en skriftlig rapport.

## 2 Bakgrund

Området består av drygt 70 hektar och 850 fastigheter och är permanent bebott till ca 30%. Byggrätterna i området är till största del 60 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader. Tomtstorlekarna varierar men flertalet fastigheter är 2000 m<sup>2</sup> eller större. I Bullandö finns en gemensamhetsanläggning för VA medan övriga fastigheter har enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Det finns ett flertal samfällighetsföreningar, vägföreningar, och ekonomiska föreningar verksamma i området.

Området har till stora delar problem med vattenförsörjning och vattenkvalitet. En vattenledning är tänkt att sjöförläggas i Brevikssundet från Strömma till Stavsnäs under 2013. I samband med detta kommer även angoringspunkter göras för PFO 19. Avloppsledningar kommer att dras i samma sträckning som vattenledningen från PFO 19 till Strömma. Utbyggnad av VA-anläggningar inom området styrs av takten i vilken områdena detaljplaneläggs.

## 3 Organisation

MEX

Jacob Karlsson, Birgit Merecki

Plan

Soroor Notash

VA

Mikael Carlsson

## 4 Sammanfattning av kriterier

För att göra bedömningen av lämpligt upplägg för fortsatt arbete kommer vi att beakta följande kriterier. Skulle vi se att hänsyn behöver tas till ytterligare något kriterier så läggs det till listan.

### 1. Miljöförhållandet och föroreningar

Var är saltvatteninträngningen som störst och var är befintliga anläggningar i sämst skick?  
*Enligt VA är Östra Älvsala och Bullandö med dess vattenverk och reningsverk prioriterat för kommunal anslutning.*

Finns det några markföreningar i området? Vilka befintliga eller gamla verksamheter kan tänkas orsaka markföreningar?



Var finns badplatser och är de möjligtvis förorenad?

*Det finns i dagsläget inga kommunala badplatser i området. Föreningarna i området har dock vissa platser för bad vilka kan komma att påverkas av en utbyggnad av allmänna anläggningar.*

## 2. Natur- och kulturmiljöer

Värdefulla natur- och kulturmiljöer i närheten eller inom området och bevarandekraven som påverkar detaljplaner.

*Området är inte utpekad i ÖP som särskilt värdefullt ur natur- eller kultursynpunkt.*

## 3. Samhällsbyggnad och fysisk planering

Vilka samhällsfunktioner kommer att behöva planeras in när området blir permanent bebodd (t.ex. matbutiker, förskola, skola, ...)? Hur kan det påverka prioriteringen?

*Enligt ÖP sid 42 ska behovet av förskola och skola alltid utreds i samband med planering av förändringsområden. Skulle området bli fullt permanent bebott med drygt 850 bostäder kan det kräva sådana verksamheter. Var dessa i så fall ska ligga måste utredas vidare.*

Enligt ÖP:n ska turism och friluftsliv utvecklas i området. Vilka områdena kan reserveras för t.ex. kiosk och mötesplatser.

*Bullandö Marina är tongivande i området och här finns kommunens enda tömningsplats för båtlatrin. Trafiken hit utgör en betydande del för området som helhet.*

Barnperspektivet i planeringen; hur kan vi ha det i tidigt skede?

Kan enkelt planförfarande användas?

*Det mesta talar mot ett enkelt planförfarande för de olika detaljplanerna. Området är visserligen avskilt men påverkan sker likväl på omkringliggande områden runt PFO 19. Anledningen är att det allmänna intresset inte kan sägas är begränsat. Det finns även många frågor som bör tas upp på ett övergripande plan för att sätta ramarna för fortsatt arbete. T.ex.*

- *Huvudmannaskap*
- *Renhållning, fiberoptik*
- *VA:s behov av tekniska anläggningar och u-områden*
- *Ökad trafik till och från området*
- *Barn- och äldreomsorg*
- *Risken för överklagande och omtagen planprocess*

BL § 113

*Det finns flera gamla byggnadsplaner med § 113 inom området. Solen redovisar inte samtliga. Varje BP måste ha sin egen samrådsredogörelse med områdena noggrant utpekade där allmän plats ska bli kvartersmark. T.ex. där tekniska anläggningar är tänkta att stå. Den mark som fortsatt kommer att vara allmän behöver inte få ett upphävande av § 113. Syftet med upphävandet måste vara tydligt redovisat för Länsstyrelsen. Förfarandet med § 113 är avgörande för tidsplanen i stort enligt vår mening.*

#### **4. VA-Teknik**

Här ligger tyngdpunkten på de rent tekniska förutsättningarna av VA-anläggningar och pumpstationer. Var bör ledningen angöra området för att få en så effektiv och tidsbesparande utbyggnad som möjligt.

*Det finns än så länge bara en utredning som visar på möjliga angoringspunkter för sjöledning. Prioriterat är en anslutning vid södra udden av Östra Älvsala. Möjligheten att ha en andra angoringspunkt i Fagerdala diskuteras.*

Hur får vi en effektiv utbyggnad där de olika delarna av VA, vägar, allmän plats kan göra samordningsvinster.

*Någon förprojektering av området är ännu inte gjord som kan visa på effekterna av olika*

*utbyggnadsvägar. En sådan utredning kräver dock relativt kort tid och kan göras i samband med detaljplaneläggningen.*

## **5. Vägar och infrastruktur**

Vilket tillvägagångssätt ger det mest effektiva utnyttjandet av befintlig infrastruktur och minimerar påverkan av att området blir permanentat. Ju fler som bor permanent i området desto mer ökar trycket på befintlig infrastruktur.

*Det ökade permanenta boendet i området kommer att medföra effekter på tex. trafikföring, kollektivtrafik, IT-kommunikation och renhållningstjänster. Frågorna bör tas upp på ett övergripande sätt.*

Var finns platser för infartsparkeringar och cykelparkeringar som passar bäst kollektivtrafiken? Var kan återvinningsstationer möjligtvis planeras in?

*Detta bör utredas på ett övergripande sätt och inte tas delområdesvis.*

## **6. Ekonomi**

Kan vi reducera kostnaderna av utbyggnaden genom prioritering av delområden? Vilka ekonomiska konsekvenser kan prioriteringen ha på föreningar t.ex. behovet av förbättringar av vägförhållanden, förrättningar o.s.v.

*Ur en samhällsekonomisk synvinkel är en komprimerad och effektiv planprocess den största möjligheten till en ekonomisk hushållning. Enskilda anläggningar som idag är i dåligt skick bör ersättas med kommunala snarast möjligt. Således är detaljplaneläggning på flera områden samtidigt att föredra. För att öka möjligheten till detta bör PFO 19 angöras på mer än en punkt. Det ökar även i viss utsträckning driftsäkerheten inom området.*

## **7. Föreningar och hanterbarheten**

Kan DP-gränser dras med hänsyn till föreningarnas utbredning och på sätt få till en bättre process? Vad är rimligt för max antal fastigheter som kan hanteras i planprocessen och utbyggnaden om föreningen består av fler än 150 fastigheter?

*Det finns ett flertal samfällighetsföreningar, vägföreningar, och ekonomiska föreningar verksamma i området. Genom att avgränsa de nya detaljplanerna efter dessa föreningars gränser i så stor utsträckning som möjligt får man mer hanterliga detaljplaner och även förrättningar.*

## **8. Tidsaspekten i fysisk planering**

Kan vi skynda på processen genom att starta i områden som idag har stöd från ÖP samt befintliga DP och BP?

*I ÖP sid 128 tar man upp förutsättningen att det inte bara ska byggas ut VA i PFO-områdena utan att även en möjlighet ska ges till större byggrätter. Eftersom att området kommer att delas upp i flera detaljplaner ökar risken för överklagande om bestämmelserna skiljer sig alltför mycket åt inom de olika detaljplanerna.*

## 9. Huvudmannaskap

Vilken typ av huvudmannaskap är tänkt för området? Kan ett delat huvudmannaskap vara en lösning i och med den matarled som Bullandövägen utgör? Vad skulle utgången bli om ett enskilt huvudmannaskap överklagas?

*Driften av Bullandövägen verkar fungera i dagsläget. Den trafikeras av SL och betjänar samtliga områden. Oberoende av vilket huvudmannaskap man väljer finns det en reell risk att detta överklagas. Utgången måste i utgångspunkt av den senaste tidens rättsfall sägas vara oviss. Frågan bör utredas på ett övergripande sätt för samtliga delområden inom PFO 19.*

## 5 Bedömning

Den sammantagna bedömningen utifrån ovanstående kriterier presenteras här i form av en matris. De tre alternativ på vilket sätt processen kan tänkas fortlöpa utgör kolumner i matrisen. Kriterierna utgör nio rader.

	Direkt till detaljplaneläggning för av VA prioriterat område.	En utbyggnad av allmänna anläggningar ifrån väster.	Ett helhetsgrepp tas på området i form av t.ex program.
1. Miljöförhållandet och föroreningar	3	1	2
2. Natur- och kulturmiljöer	-	-	-
3. Samhällsbyggnad och fysisk planering	2	1	3
4. VA-Teknik	3	1	2
5. Vägar och Infrastruktur	2	1	3
6. Ekonomi	2	1	3
7. Föreningar och hanterbarheten	-	-	-
8. Tidsaspekten i fysisk planering	3	1	2
9. Huvudmannaskap	2	1	3
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>18</b>

## 6 Tidplan

En förutsättning för tidsplaneringen är att projektering, upphandling och anläggande av VA sker till stor del parallellt med detaljplaneringen. Utgångspunkten är enligt ledningsgruppen att samtliga sex detaljplaner ska påbörjas samtidigt och gå parallellt. Dessförinnan ska övergripande frågeställningar för området utredas i ett särskilt förarbete.

2012				2013				2014				2015				2016	
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Moment																	
Förarbete																	
Samråd																	
Granskning																	
Antagande																	
Utbyggnad VA																	

## 7 Budget

I detta tidiga läge måste budgeten ses som väldigt preliminär. I kostnaden för detaljplanerna tas höjd för utredningar t.ex. trafik, viss geoteknik, buller och dagvatten, som delvis görs i samband med förarbetet. Här ingår även förrättningskostnader för Lantmäteriet. Dessutom ingår kostnaden för handläggare av planen och genomförandefrågor. Kostnaden uppskattas i detta skede till ca 1'000'000 kronor per detaljplan. Utbyggnaden av VA är exkluderad i budget. Efter förarbetet kan budgeten revideras och ge en bättre prognos.



## 8 Gränsdragning

Nedan är gränsdragningen av de olika detaljplanerna redovisad. I de röda boxarna syns antalet fastigheter i respektive delområde. Indelningen är gjord efter de förutsättningar som varit kända i dagsläget och den information som varit tillgänglig. Dessutom har vi uppmärksammat behovet av en samordnad kommunikation med sakägarna i PFO 19. Det borde kunna ge positiva effekter på såväl tidplan som budget, i form av en minskad risk för överklaganden. En tidig kontakt borgar även för att information från sakägarna kommer projektet till godo.

