



Diarienummer: 13SPN/0071  
Datum: 2012-03-21  
Handläggare: Soroor Notash  
Avdelning/Kontor: Samhällsbyggnadskontor  
Soroor.notash@varmdo.se

Samhällsplaneringsnämnden

## Förarbete för prioriterade förändringsområden i Bullandö, Älvsala samt Fagerdala

### Förslag till beslut

Förarbete för prioriterade förändringsområden i Bullandö, Älvsala samt Fagerdala ska påbörjas med sikte på att under 2013 starta upp detaljplaner.

### Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

### Sammanfattning

I samband med detaljplaneläggning för områdena Fagerdala, Bullandö, Älvsala m.fl. har det uppkommit ett behov av ett förarbete för att ta fram riktlinjer för hela området. Preliminärt bedöms området kunna inrymma ca 8-10 enskilda detaljplaner. Därför föreslås att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att påbörja arbetet som underlag för kommande detaljplaner.

### Bakgrund

I översiktsplanen för 2012-2030 har kommunen utpekat Bullandö, Älvsala och Fagerdala som ett av flera prioriterade förändringsområden för perioden 2016-2025. I samband med utbyggnad av sjövattenledningen till Stavsnäs uppkom möjligheten att ha en landningspunkt i det aktuella området vilket innebär en möjlighet att dra in vatten och avlopp tidigare än översiktsplanens tidsplan för området.

I en översiktlig studie har kontoret bedömt att innan något detaljplanearbete påbörjas måste flera övergripande frågor besvaras i ett förarbete som innefattar hela området. Därför föreslås att samhällsplaneringsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja förarbetet. Det här arbetet skiljer sig från vanliga program i detaljplanearbete i och med att det blir mer begränsat och inte har samma krav på samråd med allmänheten.

### Ärendebeskrivning

Det aktuella området innefattar drygt 850 fastigheter i Fagerdala, Älvsala, Bullandö och Björkvik på den sydöstra delen av Värmdölandet cirka tio km öster om Hemmesta. Idag är ungefär en tredjedel av fastigheterna permanentbebodda.

För de flesta planlagda fastigheterna är byggrätten 60 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Tomtstorlekarna i området varierar men flertalet fastigheter är 2000 m<sup>2</sup> eller större. Delar av fastigheterna i Fagerdala ligger utanför planlagt område.



Prioriterade förändringsområden i Fagerdala, Älvsala, bullandö och Björkvik

I översiktsplanen har bl.a. Bullandö marina utpekats som intresseområde för friluftsliv och turism.

Huvudmannaskapet i området är enskilt och flera samfällighetsföreningar delar på vägskötsel.

Stora delar av Älvsala och Bullandö har hög saltvatteninträngning i grundvattnet vilket gör det nödvändig ur miljösynpunkt att dra in kommunalt vatten och avlopp till området. Dessutom finns det förorenad mark i området enligt kommunens GIS-databas. Utifrån ovan nämnda förutsättningar som redovisas i bilaga bedömer kontoret att ett förarbete för att ta fram riktlinjer för hela området är nödvändigt.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förarbetet finansieras av kommunen och ingår i planarbetet för prioriterade förändringsområden. Kommunen får ersättning i form av planavgifter i samband med bygglov när planerna vunnit laga kraft.

Förarbetet bedöms kunna minska de ekonomiska insatserna i fortsättningen genom att ta fram riktlinjer och underlätta planarbetet. Detta innebär i sin tur innebär lägre kostnader för enskilda i området och medborgarna i kommunen.

### **Konsekvenser för miljön**

Förarbetet har inga direkta konsekvenser för miljön men underlättar senare bedömningar i planarbetet för att minska negativ påverkan på miljön.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Förarbetet har inga direkta konsekvenser för kommunmedborgarna.



### **Kontoretsbedömning**

Kontoret anser att förarbetet måste påbörjas snarast för att underlätta det fortsatta detaljplanearbetet för området.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Soroor Notash i samarbete med övriga tjänstemän på kontoret. En arbetsgrupp i samarbete med NAISvefa konsulter har tagit fram den första studien som underlag för denna tjänsteskrivelse.

### **Handlingar i ärendet**

<b>Nr</b>	<b>Handling</b>	<b>Bilägges/bilägges ej</b>
1.	Gränsdragning av detaljplaneområdet (NAISvefa)	Bilägges

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg  
Planchef