



Start - PM

Strömma, delområde S4C



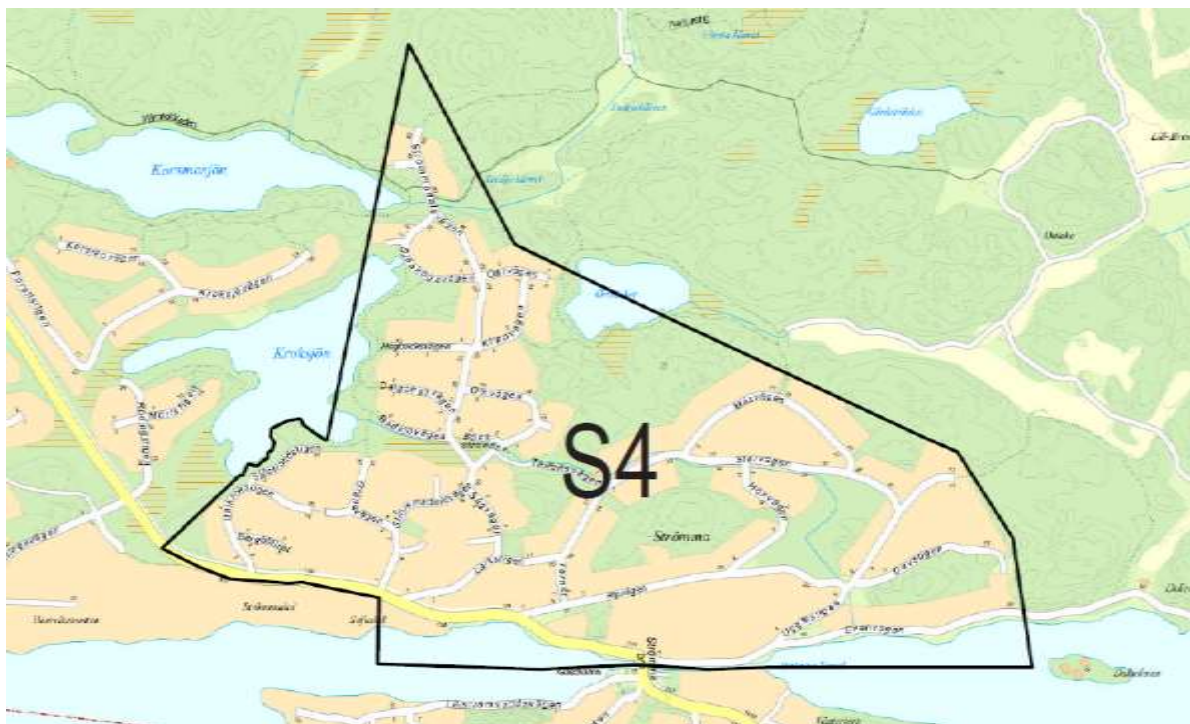
Figur 1. Översiktskarta med PFO-områden. Röd ring markerar hela delområdet S4

Bakgrund

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att anpassa områdena för permanentboende. Strömma, delområde S4C är ett av kommunens förändringsområden 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 en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut. I samband med planarbetet ska frågor om fastighetsstorlek, byggrätt och utformning prövas liksom kommande behov av service. Frågor som rör vägarnas utformning och anslutning till väg 222 ska belysas och hantering av dagvatten ska redovisas. Vidare ska detaljplanen visa hur grönstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden ska hanteras.

För området Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma har ett gemensamt planprogram upprättats 2005 (*Program för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma, Fördjupning av översiktsplanen*). Programmet, som upprättades efter kommunens

översiktsplan från 2003, kommer inte att ligga till grund för det fortsatta detaljplanarbetet inom området eftersom kommunen fått en ny översiktsplan med nya intentioner som programmet inte följer till fullo. Vissa kvaliteter ur programmet så som ökad byggrätt och högre standard på vägarna kommer dock att ses över i planarbetet.



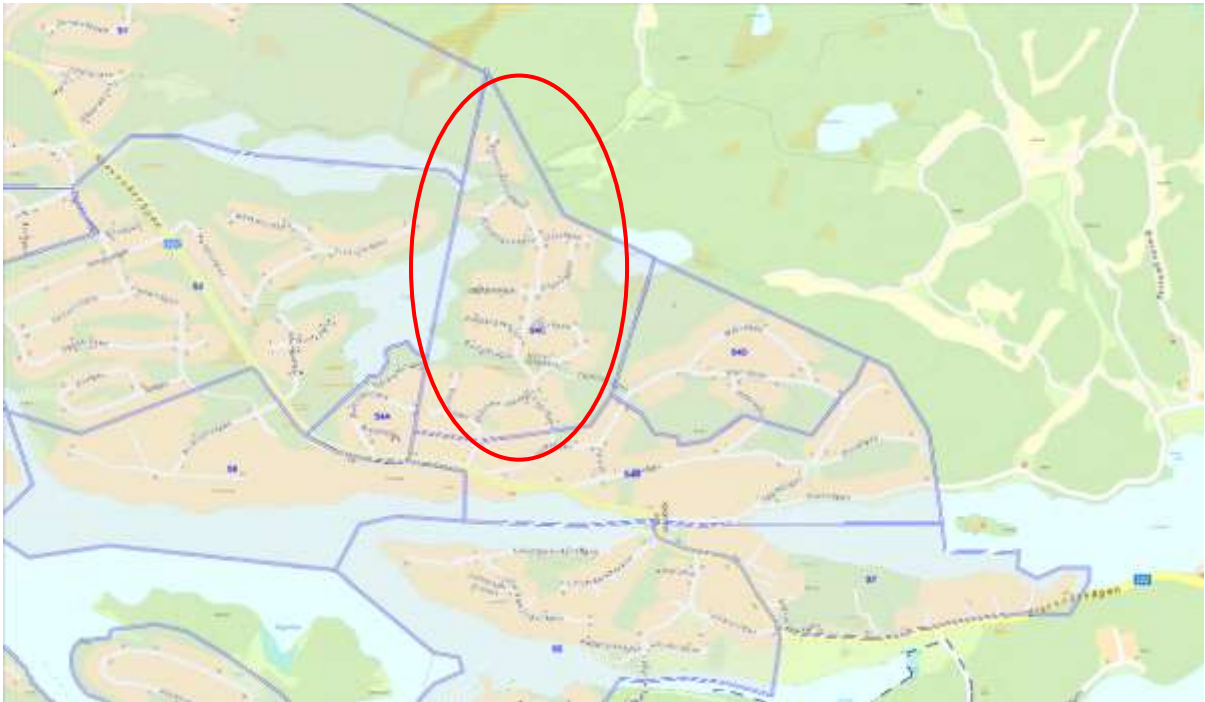
Figur3. S4-området markerat med svart linje.

Planeringsförutsättningar för S4

Delområde Strömna S4 (bestående av Strömna S4A, S4B, S4C och S4D) består idag av ca 300 fastigheter med varierande tomtstorlekar. Inom området finns både planlagd (äldre byggnadsplaner) och icke planlagd mark. Området omfattar fastigheter norr om Stavnäsvägen och Strömna kanal och gränsar i väster mot det redan planlagda delområdet S2. I norr och öster gränsar planområdet till naturmark.

Av dagens drygt 300 fastigheter är ca 175 är permanentbebodda och ca 480 personer är folkbokförda i Värmdö kommun. En bedömning är att fullt permanentbebyggt och bebott med bibehållen fastighetsindelning så kommer det att bo över 700 personer i området. Därtill kommer eventuella nya avstyckningar i området som ytterligare kan öka antalet boende. De nytillkommande invånarna kommer förmodligen att i hög grad vara barnfamiljer varför en förskjutning av befolkningsstrukturen i området är att vänta. En ny förskola bedöms också på sikt behöva etableras i området Värmdövik-Herrviksnäs-Strömna.

Planenheten tillsammans med VA-avdelningen bedömde att det var lämpligt att dela in Strömna i fyra olika plan- och VA-utbyggnadsområden. Dessa fick benämningarna S4A, S4B, S4C och S4D. Detaljplan för delområde S4A är sedan februari 2011 laga kraft vunnen, S4B befinner sig i utställningsskedet och S4D anta påbörjas under 2013.



Figur 2. Översiktskarta över Strömmas delområden. Aktuellt delområde är markerat med S4C.

Planeringsförutsättningar för delområde S4C

Planområdet S4C består utav 110 fastigheter varav 3 är obebyggda. Av dagens 110 fastigheter är drygt 60 permanentbebodda och ca 65 personer är folkbokförda i området. Hela området omfattas av gällande detaljplaner (byggnadsplanerna 108, 114, 121, 122, 124 tillkomna under åren 1949-1954). Dessa upprättades för att tillskapa tomter för fritidsboende. Den gällande planen medger byggrätt för 75 m² huvudbyggnad + 40 m² komplementbyggnad och minsta fastighet 2500 m². För planområdena gäller sedan 1987 även nybyggnadsförbud som planbestämmelserna enligt 5 kap 8 §, 1 Plan- och bygglagen (1987:10). Planområdet följer i huvudsak befintliga plangränser men den exakta avgränsningen avgörs under planarbetet.

Fastigheterna i området har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Kommunen planerar att dra in kommunalt vatten och avlopp i området från Stavsnäsvägen i söder och vidare upp i området. Dessa ledningar är beroende av den kommande pumpstationen som planeras uppföras vid korsningen Ripvägen/Stavsnäsvägen i Strömma delområde S4B.

Vägarna i området är, liksom i kommunens övriga förändringsområden, smala och slingrande. Enskilt huvudmannaskap gäller och Strömmadals vägförening är huvudman för vägnätet. Vägföreningen ansvarar därmed för anläggande, drift och underhåll av vägarna. Trafikverket är huvudman för Stavsnäsvägen.

Inom det föreslagna planområdet finns stora områden utlagda som natur. Delar av denna mark utgörs av områden med höga naturvärden (nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden). Planen syftar till att ge ett fortsatt skydd för dessa i kommande detaljplan.

Kommande planarbete

Området föreslås planläggas med normalt planförfarande. Alla fastigheter inom vägföreningen kommer att ingå i samma detaljplan vilket skapar ett bättre helhetsgrepp, underlättar för framtida VA-utbyggnad och att ge liknande förutsättningar för boende i samma område. Planen avser även att medge mindre förändringar som större byggrätter och utformning av permanentboende samt breddning av vägområde. I och med de få förändringarna vill kontoret bibehålla områdets karaktär och bevara omkringliggande naturområde som utgör höga naturvärden med nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden.



Figur 4. Detaljplanegräns S4C

I kommande planarbete ska områdets befintliga förutsättningar belysas och hur planförslaget inverkar på och påverkas av bl.a.

- Naturmiljö och hänsyn till strandskydd
- Kulturmiljö
- Befintlig bebyggelse och närmiljö
- Trafiksäkerhet, framkomlighet, gång- och cykelvägar samt anslutning mot väg 222
- Kollektivtrafik
- Teknisk försörjning, inkl dagvatten
- Störningar och risk t.ex. buller eller förorenad mark och vatten, brand och översvämning

Planarbetet kommer att utreda och lämna ett planförslag avseende:

- Ny byggrätt för området
- Mark och vattenanvändning
- Lämplig bebyggelseutformning och placering av byggnader
- Vägområdenas utformning i samband med områdets omvandling till permanentbostadsområde.
- Inverkan på trafik i angränsande områden.
- Behov av markreservationer.

En förprojektering som redovisar förslag till det kommunala VA-nätets utformning och preliminära placeringar av pumpstationer kommer att tas fram parallellt med planarbetet. Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom området.

Detaljplanen kommer att genomföras enligt nya PBL 2010:900 med normalt planförfarande.

Finansiering

Planarbetet finansieras delvis med PFO-projektets driftbudget. En del av planarbetet förväntas återbetalas till kommunen genom planavgifter vid ny- och tillbyggnation. Områdets detaljplaneläggning är budgeterad i PFO-projektets budget för 2013 och 2014.

Preliminär tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Juni 2013	Antagande av Start-PM i kommunstyrelsen
December 2013	Samråd
Juni 2014	Granskning
September 2014	Antagande

Projektorganisation

Projektet kommer att drivas med såväl egen personal som upphandlade konsulter. Medverkande tjänstemän:

Emilie Hellström	Värmdö kommun, planarkitekt & projektledare
Pauline Carlborg	Värmdö kommun, VA-ingenjör
Elin Raask	Grontmij AB, lantmätare
Mats Åkerblad	Åkerblad Arkitektkontor AB, plankonsult

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
Planchef