



Handläggare
Per Fogelström
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer
13SPN/0397

Kommunstyrelsen

StartPM för Strömma - delområde S4C

Förslag till beslut

StartPM för Strömma, delområde S4C, godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

StartPM för Strömma, delområde S4C, är en del av kommunens arbete med att utveckla de prioriterade förändringsområdena och den föreslås godkännas.

Ärendebeskrivning

Förändringsområdet Strömma S4C är en del av delområde Strömma S4 som omfattar fastigheter norr om Stavsnäsvägen och Strömma kanal och som gränsar i väster mot Stavsnäsvägen. I norr och öster gränsar området mot naturmark.

Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad kan ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut.

Planområdet S4C omfattar 110 fastigheter varav drygt hälften är permanentbebodda.

Bedömning

Planarbetet är i linje med kommunens ambitioner för utvecklingen av de prioriterade förändringsområdena och föreslås godkännas.

Ekonomiska konsekvenser

Områdets detaljplaneläggning är budgeterad i PFO-projektets budget.

Konsekvenser för miljön

Konsekvenserna för naturen är positiva eftersom området ansluts till kommunalt vatten och avlopp, naturområden får fortsatt skydd och en dagvattenutredning ska göras.

Konsekvenser för medborgarna

Möjligheterna till permanentboende ökar. Trafiksäkerheten inom området förbättras. De



boende för tillgång till dricksvatten med bra kvalitet året runt.

De boende måste betala för VA-anslutning enligt taxa.

Konsekvenser för barn

Inga särskilda, förutom de ovan angivna positiva effekterna för alla medborgare.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Samhällsplaneringens beslut 2013-06-04, § 53	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnads- och tillväxtsektorn

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Ragnarsson
Sektorschef Administration

Dnr 13SPN/0397

Samhällsplaneringsnämnden 2013-06-04 § 53

Start-PM för Strömma, delområde S4C – beslut om planuppdrag

Samhällsplaneringsnämndens förslag

Start-PM för detaljplan Strömma, delområde S4C godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Ärendebeskrivning

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.

Strömma är indelat i fyra olika plan- och VA-utbyggnadsområden. Dessa benämns S4A, S4B, S4C och S4D. Detaljplan för delområde S4A är sedan februari 2011 laga kraft vunnen, S4B befinner sig i utställningsskedet och S4D antas påbörjas under 2013.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse, Start-PM för Strömma, delområde S4C – beslut om planuppdrag, 2013-05-20.

Sändlista

SBK

Kommunstyrelsen



Diarienummer 13SPN/0397
2013-05-20
Emilie Hellström
Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten

Start-PM för Strömma, delområde S4C - beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

1. Start-PM för detaljplan Strömma, delområde S4C godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen.

Sammanfattning

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, bygggrätt 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 grönsstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden ska hanteras.

Strömma är indelat i fyra olika plan- och VA-utbyggnadsområden. Dessa benämns S4A, S4B, S4C och S4D. Detaljplan för delområde S4A är sedan februari 2011 laga kraft vunnen, S4B befinner sig i utställningsskedet och S4D antas påbörjas under 2013.

Bakgrund & planeringsförutsättningar

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 bygggrätt och högre standard på vägarna kommer dock att ses över i planarbetet.

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.



De gällande planerna 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.

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 Stavnäsvägen (väg 222).

Ekonomiska konsekvenser

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.

Konsekvenser för miljön

Fastigheterna i området har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Planarbetet syftar till att möjliggöra indrag av kommunalt vatten och avlopp i området från Stavnäsvägen i söder och vidare upp i området. Dessa ledningar är beroende av den kommande pumpstationen som planeras uppföras vid korsningen Ripvägen/Stavnäsvägen i Strömma delområde S4B.

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.

Dagvattenutredning kommer att göras för området för att se över omhändertagande av dagvatten inom området. Utredningen kommer även att fokusera på den bäck som rinner genom området från Kroksjön i väst, via delområde S4D och S4B, till Strömma kanal i öster och ge förbättringsförslag som förhindrar risk för översvämning i kringliggande delområden vid smältnings tider osv.

Konsekvenser för medborgarna

För planområdena gäller sedan 1987 även nybyggnadsförbud som planbestämmelserna enligt 5 kap 8 §, 1 Plan- och bygglag (1987:10). Planarbetet syftar till att upphäva förbudet och medge större byggrätter för att möjliggöra för permanentboende i området.

Planen kommer att ge förutsättningar för att förbättra områdets vägar och därmed höja trafiksäkerheten i området. De boende inom det föreslagna planområdet kommer även att kunna nyttja den gång och cykelväg som trafikverket utför utmed Stavnäsvägen och kommer därmed i större utsträckning kunna ta sig tryggt och säkert till busshållsplatser med cykel och till fots.

I samband med planens genomförande dras kommunalt vatten och avlopp in vilket kommer att innebära svårigheter under utbyggnad av ledningar att ta sig fram i området samt att en



VA-taxa kommer att läggas på fastighetsägaren. Däremot har medborgaren tillgång till dricksvatten med bra kvalitet året runt och kundservice vid eventuell problematik.

Kontorets bedömning

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.

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.

Ärendets beredning

Ärendet bereds enligt nya Plan och Bygglagen, PBL (SFS 2010:900) som trädde i kraft 2011-05-02.

För ärendets beredning svarar Emilie Hellström

Preliminär tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

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

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/bilägges ej
1.	Start PM	Bilägges

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

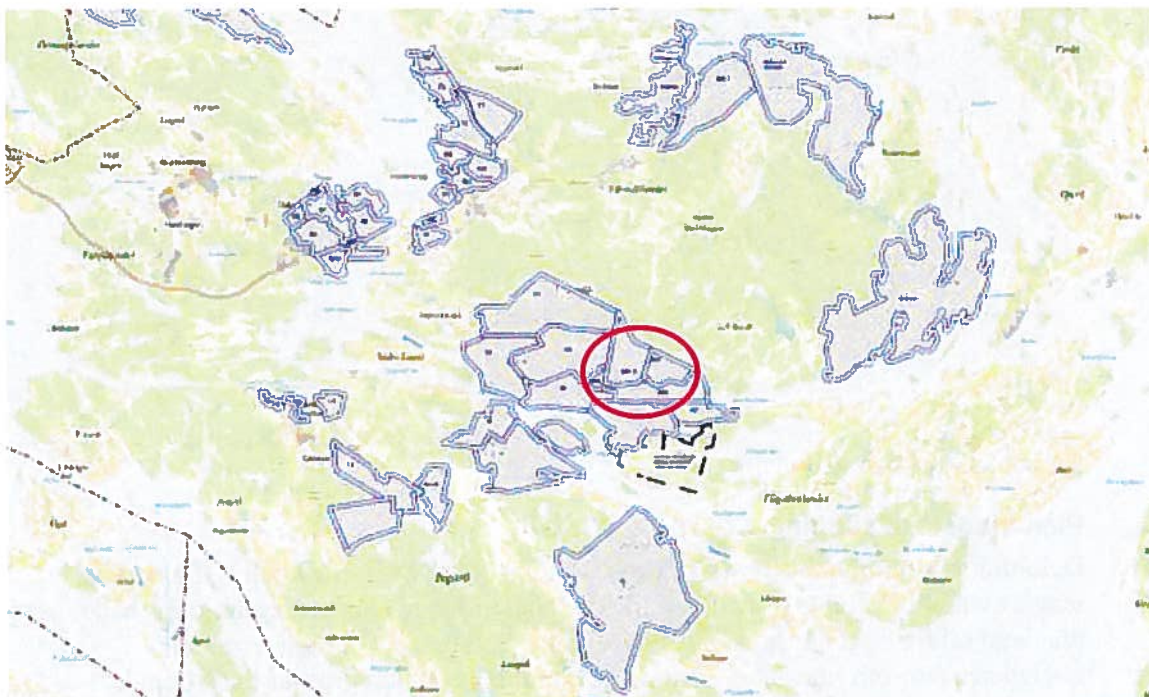
Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
Planchef



Start - PM

Strömma, delområde S4C



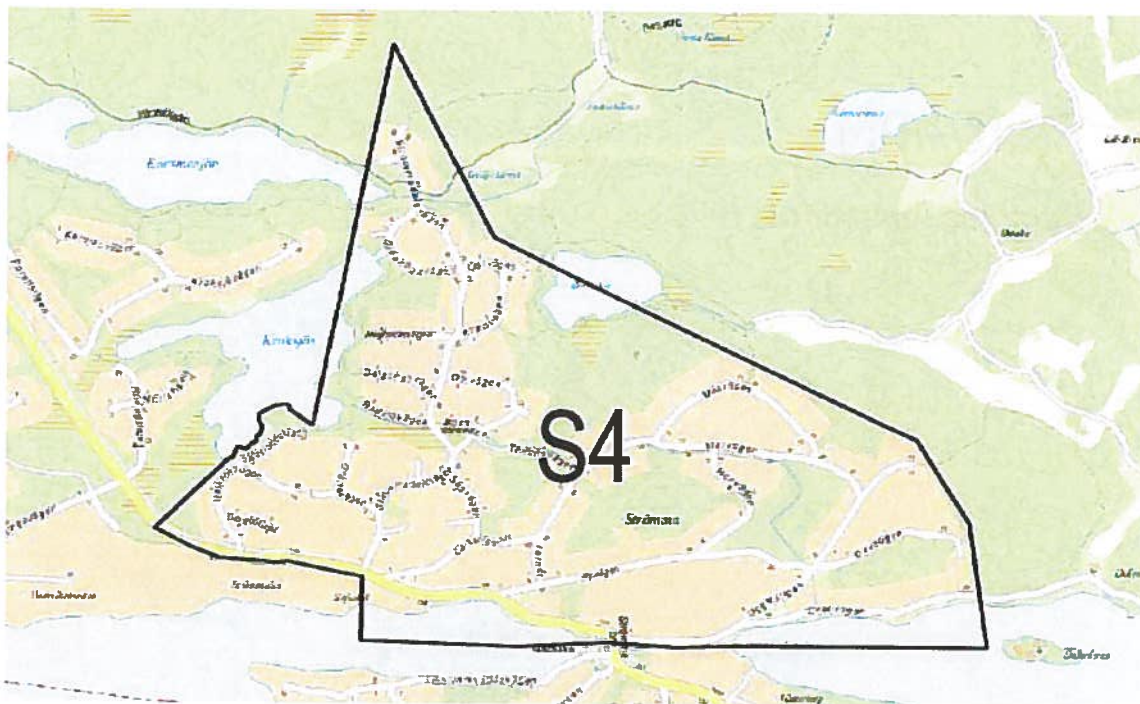
Figur 1. Översiktskarta med PFO-områden. Röd ring markerar hela delområdet S4

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, bygggrätt 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 detaljplanearbetet 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.



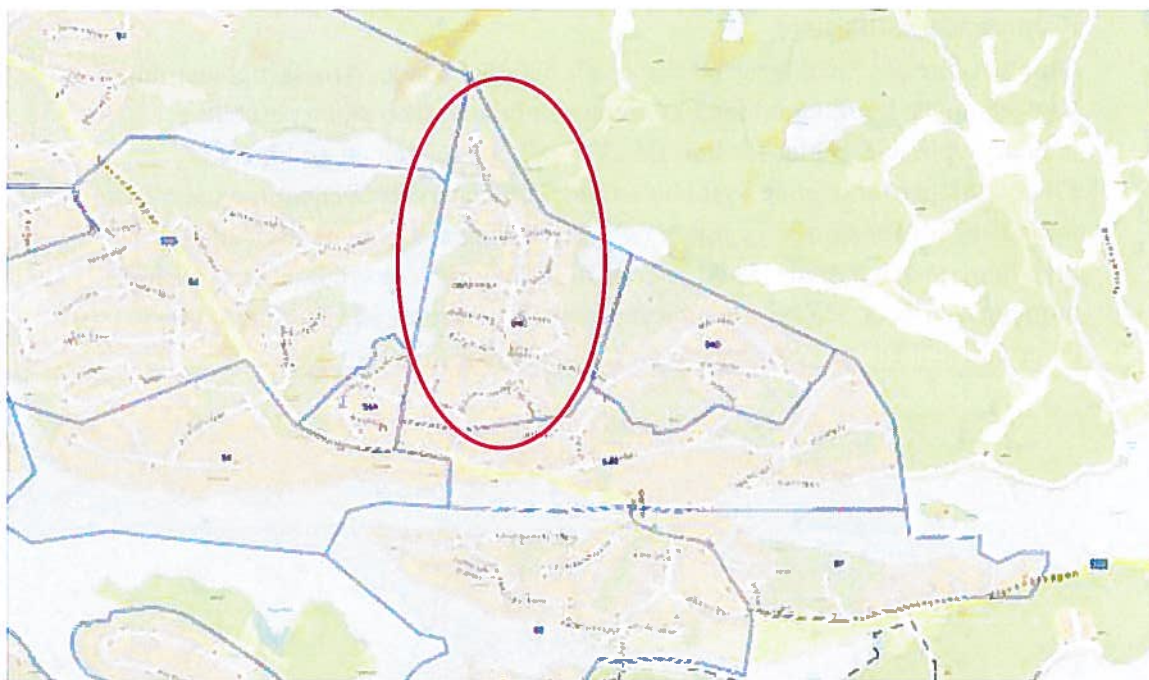
Figur3. S4-området markerat med svart linje.

Planeringsförutsättningar för S4

Delområde Strömman S4 (bestående av Strömman 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 Strömman 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 nytilkommande 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-Strömman.

Planenheten tillsammans med VA-avdelningen bedömde att det var lämpligt att dela in Strömman 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 vunnit, S4B befinner sig i utställningsskedet och S4D anta påbörjas under 2013.



Figur 2. Översiktskarta över Strömmas delområden. Aktuell 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 bygg rätt 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.

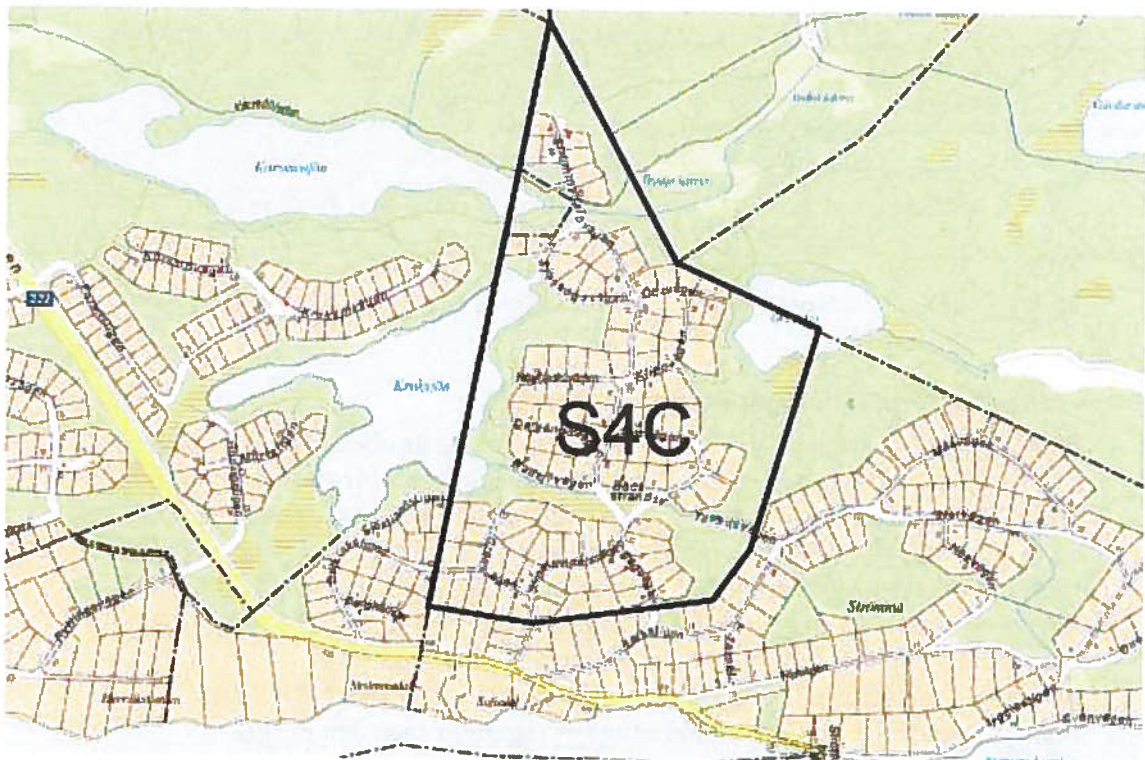
Fastigheterna i området har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Kommunen planerar att dra in kommunalt vatten och avlopp i området från Stavnäsvägen i söder och vidare upp i området. Dessa ledningar är beroende av den kommande pumpstationen som planeras uppföras vid korsningen Ripvägen/Stavnäsvägen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

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