



Handläggare
Anna Fredriksson
Planenheten

Diarienummer
15KS/115

Start-Pm, detaljplan för PFO Strömma S6, Ryttlinge, Herrvikstomten

Förslag till beslut^[1]

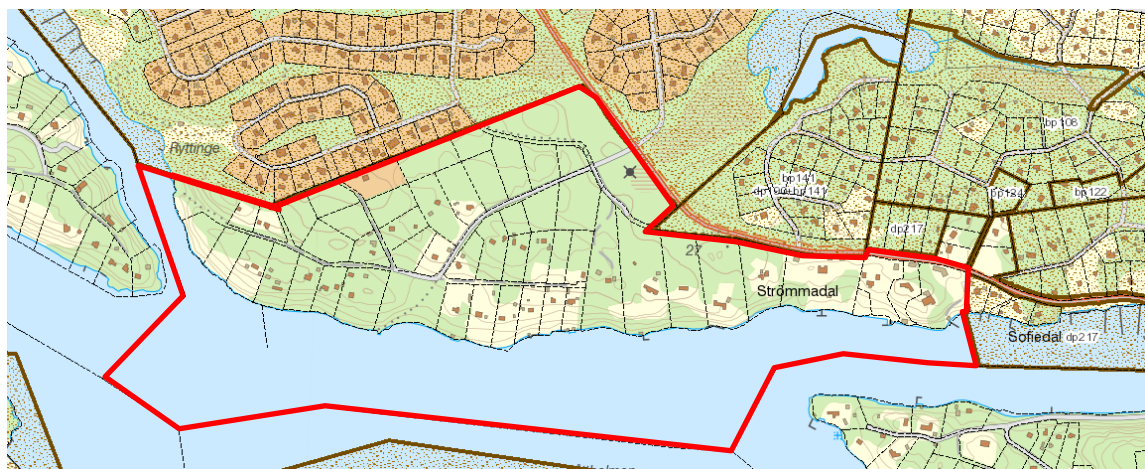
Start-PM för PFO Strömma S6 godkänns.

Beslutsnivå^[2]

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning^[3]

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Strömma, delområde S6, är ett av kommunens PFO-område som finns redovisade i kommunens översiktsplan (ÖP). Syftet med planarbetet i PFO-områdena är också att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena kan ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut. I samband med planarbetet kommer frågor om fastighetsstorlek, byggrätt och byggnadsutformning att prövas. Frågor som rör vägarnas utformning och hantering av dagvatten ska utredas. Vidare ska detaljplanen visa hur grönstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden bör hanteras.



Bakgrund^[4]

Strömma S6 planläggs för att möjliggöra permanentboende och uppkoppling av fastigheter till de kommunala vatten- och spillvattenledningarna.

Samtidigt fastställs markens användningsområden och fastigheternas byggrätt. Även frågor så som trafiksäkerhet, behov av g/c-vägar samt behov av samhällsservice undersöks i planarbetet. En avvägning mellan behov av komplementbebyggelse, grönområden och strandskydd kommer också att företas.

Delar av området utgör riksintresse. De kustnära områdena omfattas av strandskydd. Vid planläggning av strandskyddat område, bör varje fastighet individuellt granskas för att undersöka om det finns särskilda skäl att häva strandskyddet för att säkerställa utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar.

Inom planområdet finns två fornminnen utmärkta på fastigheten benämnd Herrvikstomten 67:4. Riksantikvarieämbetet bör kontaktas för att specificera värdet av fornlämningarna.

Utmed planområdet löper väg 222. På väg 222 transporteras farligt gods, vilket ställer krav på säkerhetsavstånd och zoner. Inverkan av säkerhetsavstånd bör utredas ytterligare liksom vilka villkor som behöver uppfyllas för att befintlig bebyggelse kan byggas om eller till i det fall nybyggnadskrav infaller. Närheten till väg 222 ställer även krav på att buller mäts och att förslag på åtgärder för att hantera buller identifieras.

Trafiksäkerheten behöver utredas närmare. Planområdet omfattar Ryttlinge och Strömmadal vars kopplingar till väg 222 ser mycket olika ut. Sportstugebebyggelsen i Ryttlinge har en samfällid utfart till väg 222. Inom Ryttlinge-området finns grusvägar med varierande standard. Flera fastigheter i Strömmadal är belägna med direktutfart till väg 222. På en plats är en busshållplats belägen på samma plats som tre utfarter och uppställningsplats för brevlådor. Det saknas helt gångväg utmed väg 222 på den sida som vetter mot planområdet.

En mast är belägen invid väg 222, dess funktion och förutsättningar behöver utredas närmare.

Planområdet utgörs av småhusbebyggelse av skiftande karaktär. Bebyggelsen i den del av planområdet som omfattas av Herrvikstomten har till stora delar bevarat sin karaktär med ursprungliga sportstugor och omnämns särskilt i programhandling för Värmdövik, Herrviksnäs och strömma (November 2005). Husen som är belägna utefter väg 222 är däremot inte enhetliga utan varierar från spatiösa stenhus på stora fastigheter omgivna av murar till stugor på mindre fastigheter. Kulturmiljön i området bör utredas närmare.

Det finns flera obebyggda fastigheter (19 stycken) som tillsammans bildar ett sammanhängande grönområde. I tidigare påbörjad men ej färdigställd naturinventering, (daterad 2014-03-04) fastställdes att grönområdet angränsar till Nacka – Värmdökilen och utgör det största sammanhängande skogsområdet i den aktuella kommundelen. Hällmarkstallskog dominerar på höjderna, och i lägre liggande partier finns främst frisk, näringsrik barrskog och en del blandskog med inslag av fuktiga partier. En stor del av kustremsan

består av klippor, men vissa stränder är låglänta med vassruggar, inslag av lövträd och mindre sandstrandspartier. De bebyggda fastigheterna är stora, och många har stora partier av naturlig vegetation, medan några har anlagda gräsmattor och delvis hårdgjorda ytor. Denna struktur bidrar till ett intryck av sammanhållen naturmark i större delen av området. Det är angeläget att ytterligare utreda betydelsen av grönområdet.

Ärendebeskrivning^[5]

Detaljplanen kommer att genomföras enligt nya PBL 2010:900 i dess lydelse efter den 1 januari 2015 och med standardförfarande.

Alla fastigheter inom området kommer att ingå i samma detaljplan vilket skapar förutsättningar för en framtida VA-utbyggnad och möjlighet att ge liknande förutsättningar för de boende i det aktuella området.

Strömma S6 planläggs i syfte att möjliggöra uppkopplingen av fastigheter till de kommunala vatten- och spillvattenledningarna. Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom området.

Markens användning och fastigheternas byggrätt kommer att prövas i detaljplanarbetet. Även frågor så som trafiksäkerhet, buller och behov av GC-vägar utredas i planarbetet. Planarbetet kommer också pröva strandskyddet, kulturvärden och behov av säkerhetszoner samt säkerställa naturvärden.

Planeringsförutsättningar

Planområdet Strömma S6 ligger på södra delen av Värmdölandet, ca 8,5 km sydost om Gustavsbergs centrum och 4 km sydsydost om Hemmesta. Området avgränsas i syd och sydväst av vattenområdena; Återlöga fjärden och Herrviken, landområdet Ryttinge, Herrvik i väster och väg 222 i norr. Norr om planområdet ligger ”Storskogen”, det centrala grönområdet på Värmdölandet, vilket enligt initierad naturinventering är det största sammanhängande skogsområdet i denna del av kommunen.

Planområdet omfattas av riksintresse i enlighet med 3 kap MB. Det innebär bland annat att områdena ska användas efter beskaffenhet till det är bäst lämpade. Karaktären ska bevaras och natur och kulturmiljövärden bevaras. Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

De obebyggda men fastighetsbildade tomterna har köpts upp av en förening vid namn Herrviksintressenter U.P.A, som enligt egen utsago vill bevara grönstrukturen i området. Planarbetet behöver väga den långsiktiga nyttan av byggrätt jämte naturvärden. En långsiktig hållbarhet kan främjas av byggrätt där infrastruktur redan finns, samtidigt som viktiga grönstråk bör bevaras.

Området består totalt av 57 fastigheter, varav 36 är bebyggda och 5 bebos permanent. I dagsläget är 9 personer mantalsskrivna i området. Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med bibehållen bebyggelsegrad och fastighetsindelning, bedöms ca 100 personer bo permanent i det aktuella området. Om bebyggelse medges på de 14 befintliga fastigheterna som är belägna utom strandskydd och anslutna till befintlig infrastruktur bedöms cirka 130 personer bo i aktuellt område.

Planarbetet kommer belysa områdets befintliga förutsättningar och redovisa hur planförslaget inverkar på och påverkas av:

- Natur och kulturmiljö
- Befintlig bebyggelse och närmiljö
- Trafiksäkerhet, framkomlighet, GC-vägar och anslutningar
- Kollektivtrafik
- Teknisk försörjning inklusive dagvatten
- Störningar så som buller och förekomsten av förorenad mark
- Markens lämplighet för bebyggande

Som en del i planarbetet ska utredas och lämnas förslag på bland annat:

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

Tidplan

2017 Q1	Uppstart
2017 Q2	Antagande av Start-PM i KSPU
2017 Q4	Samråd
2018 Q2	Granskning
2018 Q3	Antagande

Bedömning

Förvaltningen konstaterar att aktuellt planarbete är i enlighet med gällande översiktsplan och föreslår att start-PM för PFO Strömma S6 godkänns.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras dels med planavgifter vid ny- och tillbyggnation och dels med PFO-projektets driftbudget. Fastighetsägarna kommer att debiteras planavgift i samband med ny- och tillbyggnader, anslutningsavgift för VA och kostnader för VA-arbeten på egen fastighet.

Konsekvenser för miljön

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens vatten- och

spillvattennät.

Dagvatten kommer i första hand omhändertas lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Planen kommer utreda känsliga landskapsmiljöer och kulturmiljöer så som bergsbranter och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen kommer också att pröva känsliga naturmiljöer och eventuellt utreda behov av skyddsbestämmelser.

Bullernivåer och eventuella behov av skyddsbestämmelser kommer att kartläggas inom detaljplanearbetet.

Detaljplanearbetet kommer även fastställa säkerhetsavstånd till väg för transport av farligt gods.

Planläggning anpassas så att risker orsakade av klimatförändringar minimeras. Områden som inte bör bebyggas på grund av översvämningsrisk eller andra klimatrelaterade orsaker kommer redovisas på detaljplanekartan.

Konsekvenser för medborgarna

Samråd om ny detaljplan och dialog med de boende kommer att genomföras under kvartal 4, 2017.

De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till vatten och spillvatten. En detaljplanläggning innebär att tydliga och tillförlitliga bestämmelser om byggrätt. Inom detaljplanearbetet kommer tillgång till allmänna platser säkerställas så som till exempel badplatser och strandområden. I detaljplanearbetet igår även att undersöka om det finns behov av andra allmänna platser så som t.ex. lekplatser.

Planen kommer möjliggöra för väghållarna att skapa säkrare trafikmiljöer som t.ex. framkomlighet och värdningsmöjligheter för renhållningsfordon.

Konsekvenser för barn

Förvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan bidrar till att möjliggöra ett attraktivt boende för barnfamiljer, bl.a. med tillgång till kvalitetskontrollerat dricksvatten och miljöriktigt omhändertagande av avlopp.

Trafiksäkerheten utreds och den planläggning som föreslås skapar positiva förutsättningar för väghållarna att åstadkomma säkra skolvägar och en i övrigt säker trafikmiljö.

Sändlista för beslutsexpediering[6]

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef