

Handläggare
Britt-Marie Jansson
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/112

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM, detaljplan för Strömma delområde S7, Västertorp/Östertorp

Förslag till beslut

Start-PM för Strömma S7 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Enligt kommunens gällande översiktsplan (ÖP) är Strömma S7 ett s.k. prioriterat förändringsområde (PFO) som enligt riktlinjerna i ÖP ska byggas ut med kommunalt vatten och spillvatten och anpassas för permanentboende.

Aktuellt detaljplaneområde omfattas av Riksintresse för turism och för det rörliga friluftslivet enligt miljöbalken 4 kap. Delar av området omfattas också av strandskydd och påverkas av buller och risker från transporter av farligt gods från väg 222.

Förslag till detaljplan kommer, utifrån riktlinjerna i ÖP om att PFO-områdenas karaktär inte ska förändras vid planläggning, pröva möjligheterna till större byggrätter, utformning av vägområden, anläggande av kommunalt vatten och spillvatten (VS) och då med hänsyn taget till det aktuella områdets natur- och kulturvärden.



Figur 1: Översiktsskarta, planområdet S7 är markerat med röd ring.

Diarienummer
15KS/112



Figur 2: blå linje visar avgränsning av planområdet Strömma S7.

Bakgrund

Delområde Strömma S7 är ett prioriterat förändringsområde (PFO) där detaljplanens syfte är att anpassa det aktuella området för permanentboende. Området Strömma S7 avgränsas i norr av Strömma kanal, i nordost av Brevikssundet och i söder av väg 222. Strömma S7 är ett av kommunens PFO-områden som finns redovisade i kommunens översiktsplan (ÖP) antagen i kommunfullmäktige 2011.

Inom det aktuella området finns huvudsakligen småhusbebyggelse och en verksamhet. Området består totalt av 24 fastigheter, av vilka 13 bedöms vara permanentboende, ca 28 personer är mantalsskrivna i området. Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med bibehållen fastighetsindelning, bedöms ca 60 personer bo permanent i området.

Ärendebeskrivning

Alla fastigheter kommer att ingå i samma detaljplan vilket skapar förutsättningar för en kommunal, framtida, vatten- och spillvattenutbyggnad och ge samma bebyggelseförutsättningar för de boende i det aktuella området.

Detaljplaneförslaget kommer att pröva möjligheterna att medge mindre förändringar avseende större byggrätter, bestämmelser om byggnadernas utformning och utformning av vägområden. Delar av planområdet omfattas av Riksintresse för det rörligt friluftsliv i enlighet med miljöbalken 4 kap. Området omfattas även av regionalt intresse för båtleden Strömma kanal samt strandskydd.

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

Bedömning

Eftersom den tidigare, befintliga, sommarstugebebyggelsen i allt större omfattning bebos permanent finns ett stort behov av att anlägga kommunalt vatten och spillvatten. Ett större permanentboende ställer också krav på utbyggnad infrastruktur och ökad trafiksäkerhet. Den befintliga infrastrukturen är inte dimensionerat för ett större permanentboende.

Diarienummer
15KS/112

ÖP anger vid omvandling av PFO-områden att det ska vara möjligt att omvandla väl belägna fritidshus till åretruntbostäder och att karaktären i PFO-områdena ska bibehållas genom att en förtätning undviks.

Förslag till detaljplan kommer att utreda områdets befintliga förutsättningar och redogöra för hur planförslaget inverkar och påverkas av:

- Natur och kulturmiljö.
- Befintlig bebyggelse och närmiljö.
- Trafiksäkerhet, framkomlighet sop-och brandbilar, gång-och cykelvägar och väganslutningar.
- Kollektivtrafik.
- Teknisk försörjning inklusive dagvatten.
- Störningar så som buller.
- Förekomst av förorenad mark.
- Strandskydd.
- Markens lämplighet för bebyggelse.

Som en del detaljplanarbetet ska också utredas och lämnas förslag på bland annat:

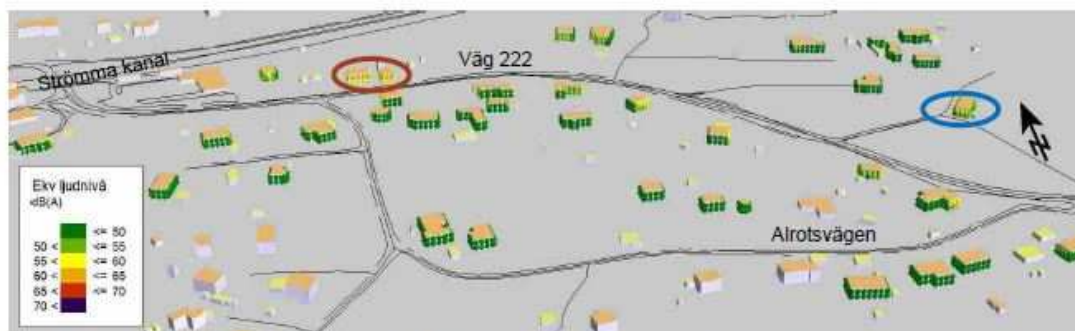
- Ny byggrätt för enbostadshus och små flerfamiljshus.
- Lämplig bebyggelseutformning och placering av byggnader.
- Vägområdenas utformning i samband med områdets omvandling till permanentbostadsområde.
- Inverkan på trafik i angränsande områden.
- Behov av markreservationer.
- Behov av ett eventuellt upphävande av Byggnadsstadgans § 113.

En förprojektering som redovisar förslag till det kommunala VS-nätets utformning och preliminära placeringar ska tas fram som kommer att fördjupas parallellt med planarbetet. Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i befintliga lokalvägar inom området.

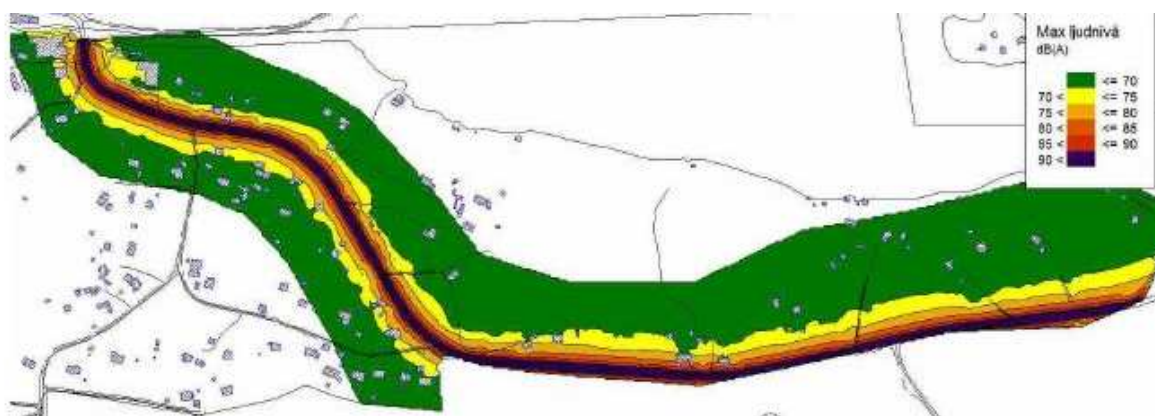
Buller och risker

På väg 222 söder om området transporteras farligt gods, vilket ställer krav på säkerhetsavstånd och zoner. Påbörjad bullerutredning visar att endast två befintliga fastigheter inom Strömma S7 är störda av buller, varav en fastighet redan har bullerplank mot väg 222.

Diarienummer
15KS/112

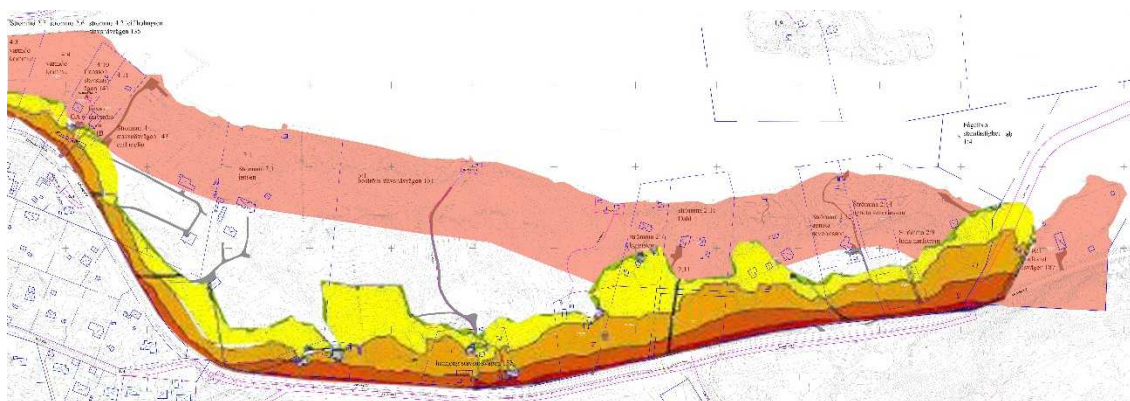


Figur 6.5 Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på sträckan norr om Alrosvägen sett från söder.



Figur 6.4 Maximala ljudnivåer 2 m ovan mark närmast väg 222.

Vägarna i området är liksom kommunens övriga förändringsområden smala och slingrande. Enskilt huvudmannaskap gäller för vägnätet förutom för en liten vägsamfällighet. Trafikverket är huvudman för väg 222 som löper utmed planområdets södra del. Det finns många utfarter från området Strömma S7 till väg 222. Utfarterna kan ha begränsad sikt och åtgärder för att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet kommer att studeras. Utredning av gång- och cykelvägnät längs väg 222 södra sida pågår.



Figur 3: Mark i Strömma S7. Med ljusrött visas 100 meter strandskydd som i kombination med bullerutsatt mark längs väg 222 gult orange rött visar område med svårighet att få ny byggrätt.

Diarienummer
15KS/112

Strandskydd

Strandskyddet regleras i miljöbalken 7 kap., vanligen 100 meter på land och 100 meter i vattnet från strandlinjen. Gällande strandskyddsbestämmelser är dessa att betrakta som ett byggnadsförbud i syfte att bevara det rörliga friluftslivets behov av att fritt ströva och till skydd för strandmiljöernas specifika djur- och växtliv. För strandskyddsdispens fordras särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap. Strömma S7 omfattas av strandskydd enligt figur nedan.



Figur4: blå streck-punkt markerad linje anger strandskydd 100 meter på land.

Fastighetsstorlekar inom S7

Fastighetsstorlekar mindre än 4000 kvm	4 st
4000-6000 kvm	10 st
6000-8000 kvm	4 st
Större än 8000 kvm	6 st

Ekonomiska konsekvenser

Aktuellt detaljplanarbetet 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 VS-anslutningar och kostnader för VS-arbeten på egen fastighet.

Konsekvenser för miljön

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens VS-nät.

Konsekvenser för medborgarna

Samråd om ny detaljplan och dialog med de boende kommer att genomföras under 2017. De boende kommer att anslutas till vatten och spillvatten, tydliga och tillförlitliga bestämmelser avseende ny- och tillbyggnader.

Diarienummer
15KS/112

Konsekvenser för barn

Förvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan kommer att ge ett attraktivt boende för barnfamiljer, bl.a. med tillgång till kvalitetskontrollerat dricksvatten, miljöriktigt omhändertagande av spillvatten och närhet till natur och grönytor för lek.

Preliminär tidplan

Maj 2017	samråd
September 2017	granskning
Kvartal 2, 2018	antagande

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen, PEX

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef