



Handläggare
Helena Gåije
Planavdelningen

Diarienummer
B7, Fagerdala, 2017KS/942

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för Fagerdala, Fagerdala PFO B7

Förslag till beslut

Start-PM för detaljplan för Fagerdala godkänns.

Kommunstyrelsens planutskott ger planavdelningen i uppdrag att ta fram detaljplan för Fagerdala.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, i vilket Fagerdala ingår, är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO 19) som finns redovisade i kommunens översiktsplan antagen i kommunfullmäktige 2011.



Figur 1. Översiktskarta, aktuellt planområde med röd cirkel

Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form omvandlingen av områdena kan ske samtidigt som kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut. Frågor om byggrätt och byggnadsutformning kommer att prövas.

Planläggningen kommer att ske med utökat förfarande. Planförslagets sociala, ekonomiska och ekologiska konsekvenser kommer att redovisas.

Flertalet frågor är gemensamma för PFO 19, och de olika detaljplanerna kommer att ha ett liknande förhållningssätt till de gemensamma frågorna.

En preliminär tidplan redovisar ett samråd kvartal 4 år 2019 med antagande ca ett år senare. Utbyggnaden enligt de nya byggrätterna kan ske då detaljplanen fått laga kraft detaljplanen.



Fig 2, Röd linje - det aktuella planområdets avgränsning

Bakgrund

I kommunens översiktsplan anges allmänna rekommendationer för PFO-områden:

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas.
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur.
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap.
- Dagvatten ska utredas.
- Utbyggnad av vatten och spillvatten ska vara genomförd innan utökade byggrätter medges.

Övergripande rekommendationer för vägar och trafik i PFO-områden:

- Det lokala vägnätet ska utvecklas i takt med att trafiken ökar.

- Kollektivt resande ska underlättas genom hållplatser, infartsparkeringar och cykeluppställning samt utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av riksintresse.

Befintliga förhållanden

Delområde Fagerdala består idag av 117 fastigheter med varierande tomtstorlekar. Fastigheter med vattenområden ligger inom planområdet. Utmed strandlinjen ligger strandskydd. Planområdet saknar detaljplan.

Av dagens fastigheter är 57 bebodda permanent. Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med bibehållen fastighetsindelning, bedöms ca 200-400 personer bo inom aktuellt område.

Bebyggelsen består i huvudsak av friliggande äldre enbostadshus av fritidshuskaraktär. På Fagerdala 3:1 finns Fagerdala gård och byggnaderna runt omkring har tidigare varit en del av gårdsbebyggelsen. Inom området finns även ett stall. Planarbetet kommer utreda möjligheten till att planlägga dessa fastigheter.

All mark i området är privatägd. Vägarna i området sköts av Fagerdala samfällighetsförening förutom Fagerdalavägen fram till Bullandövägen som är en statlig väg.

Gällande detaljplaner mm

Området är inte planlagt idag.

Bestämmelser

Delar av planområdet ingår i strandskyddat område.

Huvudman för allmän plats

Huvudman för den allmänna platsmarken är enskild förutom Fagerdalavägen där Trafikverket är huvudman.

Ärendebeskrivning

Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en omvandling från fritidshusområde till åretruntbebyggelse kan ske. Kommunala vatten- och spillvattenledningar (VA) byggs ut. Dagvattenhanteringen ingår inte i kommunens åtaganden. Allmänna platser kommer ha enskild huvudman i enlighet med riktlinjerna i översiktsplanen.

I planarbetet kommer frågor om byggrätt och byggnadsutformning att prövas. Vägmark ska planläggas så att viss breddning, anordnande av utökade vändplaner och andra ombyggnad möjliggörs. Bl.a ställer sophanteringens särskilda krav på vägar och vändplatser. Befintliga fördelningen mellan bostadsfastigheter och grönstruktur behålls. Hantering av dagvatten ska utredas. Områdets fastighetsindelning planeras bevaras.

Strandskyddade områden på privata bostadsfastigheter ska ses över.

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

Detaljplanen kommer att genomföras med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Preliminär tidplan

Fagerdala är den sjunde detaljplanen inom PFO19 och har förkortningen B7.

Preliminär tidplan för planarbetet:

Start-PM godkänns	7 maj 2019
Samråd	Kvartal 4 2019
Granskning	Kvartal 2 2020
Antagande	Kvartal 4 2020

Utbyggnaden enligt de nya byggrätterna kan påbörjas när detaljplanen har fått laga kraft. Utbyggnaden av VA-systemet kommer att ske successivt inom PFO19 med start i planområdet Östra Älvsala. Utbyggnaden av VA-systemet är därför beroende av att detaljplanen för Östra Älvsala fått laga kraft för att sedan byggas ut etappvis inom de olika detaljplanerna.

Bedömning

Förvaltningen konstaterar att aktuellt planarbete är i enlighet med gällande översiktsplan - att ge förutsättningar till ett permanentboende och med en utbyggnad av en kommunal VA- anläggning.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras dels med planavgifter vid bygglov och dels med PFO-projektets driftbudget.

Fastighetsägarna kommer att debiteras planavgift i samband med bygglov samt anslutningsavgift för vatten och spillvatten. Därutöver tillkommer kostnader för åtgärder inom den egna fastigheten.

Kostnader för eventuella åtgärder inom allmän plats (vägar och grönområden) betalas av fastighetsägarna. Kommunen svarar för kostnader för anläggande av VA-ledningar samt kostnader förenade med ledningsrätt och eventuella andra rättigheter som avser ledningarna.

Konsekvenser för miljön

Förvaltningen bedömer att en detaljplan med bestämmelser kommer att ge förutsättningar att bibehålla omkringliggande naturområden samt områden med höga naturvärden, nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden. Även områden med kulturhistoriska värden kommer att utredas och få skydd i och med den nya detaljplanen.

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens vatten- och spillvattennät. Frågor om dagvatten kommer att utredas under planprocessen. En ökad permanentbosättning ökar andelen biltrafik till området.

Konsekvenser för medborgarna

Samråd om ny detaljplan med de boende kommer att genomföras. De flesta boende får genom planläggningen utökade byggrätter. Fortsatt tillgång till natur- och vattenområden kommer att säkerställas i detaljplanen.

Konsekvenser för barn

I samband med att detaljplanen medger större byggrätter förväntas andelen permanentboende öka i området. Erfarenheten från liknande områden visar att en stor del av de inflyttade i området kommer att bestå av barnfamiljer. Barn i området kommer att gynnas av att tillgången till natur och vattenområden säkerställs i detaljplanen. Detaljplanen kommer inte att reglera utformningen av den allmänna marken med till exempel lekplatser eller liknande då den allmänna marken kommer att vara privatägd.

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadskontoret

Förvaltningen

Christina Leifman
Kontorschef, Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg
Tf Planchef, planavdelningen

