



Handläggare
Helena Gåije
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
B4, Västra Älvsala, 2017KS/943

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för Västra Älvsala

Förslag till beslut

Start-PM för Västra Älvsala godkänns.

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 Västra Älvsala ingår, är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO 19) 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 omvandlingen av områdena kan ske samtidigt som kommunala vatten- och spillvattensledningar byggs ut. Frågor om byggrätt och byggnadsutformning kommer att prövas.

Planläggningen kommer att ske med utökat förfarande. Under planprocessen kommer även formella frågor, t.ex. strandskydd, att hanteras. Planförslagets sociala, ekonomiska och ekologiska konsekvenser kommer att redovisas.

Flertalet frågor är gemensamma för PFO 19, t ex hantering av strandskydd, frågor kring byggrätt och vägutformning mm.

En preliminär tidplan redovisar ett samråd fjärde kvartalet 2018 med antagande ca ett år senare.



Figur 1. Översiktskarta, aktuellt planområde



Fig 2, Röd linje - det aktuella planområdets ungefärliga 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.

Befintliga förhållanden

Delområdet Västra Älvsala består idag av ca 140 fastigheter med varierande tomtstorlekar. Föreslaget planområde omfattas av detaljplaner.

Av dagens fastigheter är ca 45 bebodda permanent. Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med bibehållen fastighetsindelning, bedöms ca 200-400 personer bo aktuellt område.

Bebyggelsen består i huvudsak av friliggande äldre enbostadshus. Vidare ingår bland annat Västra Älvsala gård med utpekade kulturhistoriska värden och miljöer, befintligt flerbostadshus, ekonomibyggnader samt ytterligare utpekad värdefull byggnad.

All mark i området är privatägd.

Huvuddman för allmän plats

Huvudmän för den allmänna platsmarken är Älvsala Nya tomtägarförening, Västra Älvsala tomtägarförening samt Älvsala vägförening. Älvsala vägförening förvaltar Älvsala ga:2 som utgör huvuddelen av vägnätet i planområdet.

Riksintressen

Utredningsområdet berörs inte av riksintresse.

Strandskydd

Värmdös stränder är inom stora områden hårt exploaterade. Det finns därför ett kommunalt ansvar att värna om stränder och strandområden. Området gäller generellt strandskydd om 100 meter såväl på land som i vatten, från strandlinjen mätt. Inom områden som omfattas av detaljplan fastställd innan år 1975 gäller strandskydd inom allmän plats (parkmark och vägar).

I den nya detaljplanen behöver frågor kring strandskyddets omfattning prövas på nytt. Särskilt samråd ska genomföras med länsstyrelsen.

Gällande detaljplaner

Området berörs av:

Byggnadsplan, Bp 132 från 1956 och Bp 178 från 1968 med senast fastställda ändrade planbestämmelser från 1988 respektive 1987. Ändringen 1987-1988 innebär i huvudsak att byggrätten sänktes från 150 kvm byggnadsarea (BYA) till 60 kvm BYA för huvudbyggnad och 40 kvm BYA för komplementbyggnad. Planen innebär vidare att huvudbyggnad får uppföras i en våning utan källare och vind. Minsta tomtstorlek är 2000 kvm.

I Bp 132 respektive 178 finns fastigheter som undantogs och fortsatt har byggrätt om 150 kvm per fastighet. Minsta tomtstorlek anges till 2000 kvm.

Byggnadsplan, Bp 177 från 1964 avseende Västra Älvsala gård. Huvudbyggnad om 80 kvm BYA, komplement om 40 kvm BYA. Minsta tomtstorlek 2000 kvm.

Detaljplan, DP 56, 72 och 105 omfattar en fastighet vardera innebär byggrätt om 150 kvm BYA för huvudbyggnad.

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 (VS) 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 grönstrukturen behålls. Bevarandevärden, t ex kulturhistoriska värden bland annat för och kring Västra Älvsala gård, ska utredas vidare och eventuellt skyddas i detaljplanen. Hantering av dagvatten ska utredas. Områdets fastighetsindelning avses bestå.

En förprojektering som redovisar förslag till det kommunala VS-nätets utformning och preliminära placeringar 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 enligt nya PBL 2010:900 i dess lydelse efter den 1 januari 2015 med utökat förfarande.

Preliminär tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

1:a kvartalet 2018	Start-PM godkänns
4:e kvartalet 2018	Samråd
3:e kvartalet 2019	Granskning
4:e kvartalet 2019	Antagande

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 VS- 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 avlopp. 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 VS-ledningar samt kostnader förenade med ledningsrätt och eventuella andra rättigheter som avser ledningarna.

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

Konsekvenser för miljön

Förvaltningen bedömer att ny detaljplan även fortsatt kommer att ge förutsättningar att bibehålla omkringliggande naturområden samt områden med höga naturvärden, nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden.

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens vatten- och spillvattensnät. 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 trafiksäkerhetsåtgärder eller liknande då den allmänna marken kommer att ha ett enskilt huvudmannaskap.

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Förvaltningen

Camilla Bro
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef