

Handläggare
Gustaf Bowin
Planavdelningen

Diarienummer
2017KS/0943

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande PFO B4 Västra Älvsala

Förslag till beslut

1. Detaljplaneförslag för PFO B4 Västra Älvsala antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

PFO B4 Västra Älvsala ingår i PFO 19, Bullandö, och består totalt av cirka 850 fastigheter som planläggs i sju olika detaljplaner, ungefär en tredjedel av bostadsfastigheterna är permanentbebodda. Detaljplanen är utpekad i gällande översiktsplan och förändring samt vatten- och avloppsutbyggnad ska genomföras 2016 till 2025.

Syftet med detaljplanen är att förse området med kommunalt vatten och avlopp, ge större byggrätter samt bibehålla kultur- och naturvärden.

Inom planområdet finns bebyggelse med höga kulturvärden, skyddsvärda träd, strandskydd samt begränsad trafiksäkerhet. Värdefulla byggnader och träd skyddas, strandskydd föreslås upphävas där det bedöms ianspråktaget och detaljplanen möjliggör förbättringar i vägnätet.

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan för PFO B4 Västra Älvsala kan godkännas för antagande.

Bakgrund

PFO B4 Västra Älvsala är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO) och är utpekad i gällande översiktsplan. Västra Älvsala ingår i området PFO 19. Utbyggnaden för PFO 19 genomförs enligt översiktsplanen mellan 2016 och 2025.

PFO 19 Bullandö består av cirka 850 fastigheter som kommer att planläggas i sju olika detaljplaner (de övriga är Björkvik, Östra Älvsala, Norra Älvsala 1, Norra Älvsala 2, Fagerdala, Bullandö). Allmänt Start-PM för PFO 19 Bullandö togs 2014-12-03.

Start-PM för detaljplan PFO B4 Västra Älvsala togs i kommunstyrelsens planutskott 2018-01-25 § 7.

Samrådshandlingar för detaljplan för PFO B4 Västra Älvsala har godkänts av kommunstyrelsens planutskott den 2019-10-15 § 39.

Granskningshandlingar för detaljplan för PFO B4 Västra Älvsala har godkänts av kommunstyrelsens planutskott den 2021-09-07 § 29.

Syftet med detaljplanen för PFO B4 Västra Älvsala är att möjliggöra ett permanentboende genom större byggrätter på befintliga fastigheter. Detaljplanen syftar också till att bibehålla grönstrukturer i området och att säkerställa kultur- och naturvärden. Vidare ska de i detaljplanen planlagda vägområdena vara tillräckligt stora för de servicefordon som behöver trafikera ett utbyggt område. Parallellt med planarbetet utförs även planeringen för utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät i området.

Inom planområdet finns cirka 140 bostadsfastigheter.

Ärendebeskrivning

Västra Älvsala ligger på Värmdölandets östra sida. Närmsta centrum ligger i Hemmesta, cirka 11 kilometer bort.



Figur 1: Översiktskarta, planområdet avgränsat med röd polygon.

Detaljplanen möjliggör förändringar som större byggrätter och bredare vägområden. Enbostadshus tillåts på samtliga bostadsfastigheter med undantag för Älvsala 1:234 där flerbostadshus möjliggörs. Fastigheten har redan bygglov på befintlig byggrätt och detaljplanen bekräftar storleken men möjliggör att hela byggnaden kan nyttjas till bostäder istället för att majoriteten ska användas som kontor. Naturområden föreslås att planläggas som NATUR eller PARK och får en bekräftad användning från den gällande byggnadsplanen. En landskapsanalys (2017) och en trädinmätning (WSP 2020-04-30) har genomförts. Planområdet utgörs av en för Värmdö karakteristiskt kuperad sprickdalsterräng där höjderna domineras av hållmarker med sura urbergsbergarter och dalgångar utgörs av glacial lera och sandig morän. Bebyggda tomter ligger utspridda i terrängen. Förutom tomtmarker omfattar

planområdet även obebyggda naturområden i form av öppna gräs- och ängsmarker. I östra delen av planområdet finns ett område som är utpekad av Skogsstyrelsen som en nyckelbiotop. Nyckelbiotopen utgörs av en lövskogslund med stort inslag av senvuxna träd. Planområdets naturvärden på land är främst knuten till ädellöv- och tallmiljöer med lång kontinuitet. För att bevara den befintliga naturen och dess rekreativvärden planläggs dessa delar som NATUR. Särskilt skyddsvärda träd skyddas även på kvartersmark för bostäder. Rekreativa områden med exempelvis bollplan planläggs som PARK.

Strandskydd råder inom 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd, både på vatten- och landsidan. Detta omfattar mark som idag är planlagd som NATUR och GATA samt ett färre antal bostadsfastigheter. Strandskyddet kommer delvis att upphävas på de områden planlagda som bostadsmark (B i plankartan) som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet upphävs även på användningen GATA. Strandskyddet kvarstår på mark som planläggs som NATUR samt i områden där marken inte bedöms vara ianspråktagen.

Ett dagvatten-PM (Värmdö kommun, 2018) har tagits fram för planområdet. Den visar att marken generellt har en medelhög genomsläpplighet och vissa delar låg genomsläpplighet. Avrinningen generellt för området är diffus på så sätt att det inte finns några större huvudsakliga avrinningsstråk eller diken. Med hänsyn till fastigheternas storlek, geologi och befintliga grönska bedöms det finnas goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom tomtmarker. Dagvattenutredningen visar att den ökade trafiken i området gör att föroreningshalterna ökar något. Samtidigt gör utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet att belastningen av näringsämnen på recipienten minskar. Sammantaget beräknas föroreningsbelastningen inom området bli fortsatt låg även med ökade byggrätter och ökat permanentboende.

Tekniska anläggningar tillkommer området samtidigt som en del befintliga transformatorstationer får en bekräftad användning.

Detaljplanen arbetas fram enligt nya PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat förfarande.

Ändringar mellan granskning och antagande

- Vändplan vid Konvaljstigen har flyttats söderut enligt synpunkt från granskningsyttrande.
- träd₁ och a₂ har tagits bort från allmän plats GATA för att inte skapa problem för framtida vatten- och avloppsutbyggnad.
- träd₁ har justerats i plankartan för att göra mer tydlig.

- a₂ har justerats i plankartan för att göra mer tydlig och inte motverka syftet med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.
- Planbestämmelse om trädfällningsförbud och utökad lovplikt har justerats i plankartan. Planbestämmelserna är inte längre generella utan pekar ut var de skyddsvärda träden finns. Det är en mindre inskränkning på fastighetsägarna då det inte skyddar framtida träd i samma utsträckning. Nya planbestämmelser är markerade med n₂ och a₅.
- Pumpstation vid Olivvägen har flyttats västerut för att anpassa sig efter träd och vegetation samt kulturmiljön enligt synpunkt.

Bedömning

Detaljplaneförslaget medger inte förtätning via avstyckning men tillåter större byggrätter för att möjliggöra åretruntboende. Naturvärden skyddas i planförslaget med planbestämmelser om trädfällningsförbud och utökad lovplikt. Förbättringsåtgärder möjliggörs för vägnätet då det planläggs bredare än befintligt vägområde.

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan för PFO B4 Västra Älvsala är i enlighet med vad som anges i gällande översiktsplan för riktlinjerna vid planering av kommunens PFO-områden.

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan för PFO B4 Västra Älvsala kan antas.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med planavgifter och med planenhetens driftbudget. Fastighetsägarna kommer att debiteras planavgift i samband med bygglov för ny- och tillbyggnader, anslutningsavgift för VA och kostnader för VA-arbeten på egen fastighet.

Detaljplanen har inga allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap och belastar därmed inte kommunen gällande drift eller skötsel.

Konsekvenser för näringslivet

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för näringslivet. Älvsala 1:234 som i dagsläget delvis får nyttjas till kontor är på initiativ från fastighetsägaren och bedöms inte ha en negativ påverkan för näringslivet.

Konsekvenser för miljön

En undersökning har gjorts och detaljplanens genomförande bedöms inte innebära risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. Detaljplanen innebär inga större förändringar jämfört med nuläget då planen främst innebär att större byggrätter tillåts inom befintlig tomtmark. Befintliga naturområden bevaras och strandskydd kommer att införas på natur- och parkmark.

Förutsättningarna för vattenkvaliteten förbättras när området ansluts till kommunens vatten-

och spillvattensnät vilket är en process som sker parallellt med detaljplanearbetet. Särskilt värdefulla träd och byggnader skyddas i detaljplanen.

Konsekvenser för medborgarna

De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och avloppssystem. Förslag till detaljplan innebär också tydliga och tillförlitliga bestämmelser avseende ny- och tillbyggnader.

Konsekvenser för barn

Förvaltningen anser att föreslagen detaljplan ger ett attraktivt boende för barnfamiljer, bl.a. med tillgång till kvalitetskontrollerat dricksvatten, miljöriktigt omhändertagande av avlopp och närhet till lek och natur.

Trafiksäkerheten kan komma att bli sämre på grund av ökad trafik i området. Detaljplanen möjliggör för förbättringar, exempelvis anläggandet av gång- och cykelväg, inom vägnätet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Planbeskrivning	Biläggs
2	Plankarta del 1	Biläggs
3	Plankarta del 2	Biläggs
4	Granskningsutlåtande	Biläggs
5	Samrådsredogörelse	Biläggs ej
6	Behovsbedömning	Biläggs ej
7	Landskapsanalys, förstudie PFO Bullandö Älvsala, Fagerdala och Bullandö, 2017	Biläggs ej
8	Tekniskt PM Dagvatten, Värmdö kommun, 2018 rev 2019	Biläggs ej
9	Utredning Buller vid Bullandövägen och Fagerdalavägen, Trivector, 2017-09-14 rev. 2019-03-08	Biläggs ej
10	Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen, Trivector, 2013-09-24	Biläggs ej
11	Kulturmiljöutredning, Värmdö kommun, 2018-10-11	Biläggs ej
12	Allmänt Start-PM för Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, 2014-12-03	Biläggs ej
13	Trädinventering Västra Älvsala, WSP, 2020-04-30	Biläggs ej
14	Miljöteknisk utredning, PM Miljö – översiktlig miljöteknisk markundersökning, Gren Consulting AB, 2020-08-27	Biläggs ej
15	Fastighetsförteckning	Biläggs ej

Diarienummer
2017KS/0943

Sändlista för beslutsexpediering

Planavdelningen och Samhällsbyggnadskontoret

Greger Ragnarsson
Samhällsbyggnadschef

Raad Alwajid
Planchef