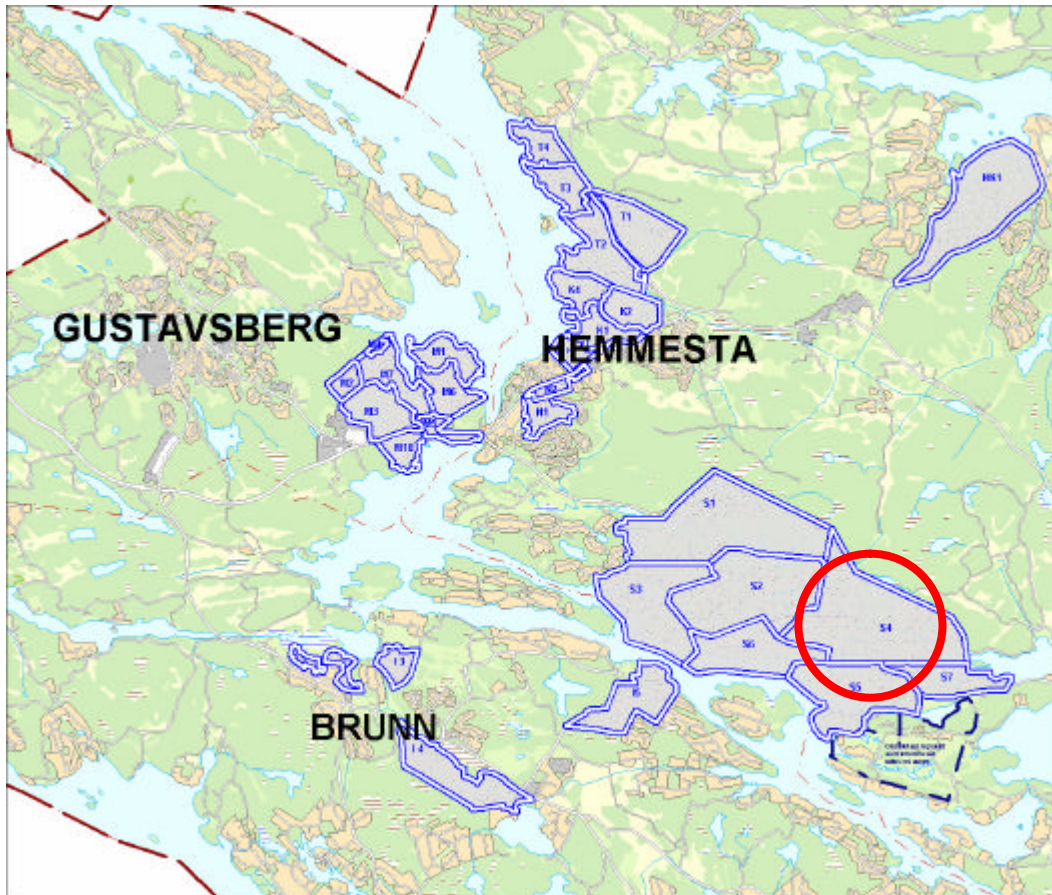




Handläggare: Ewa André Holst
Tel: 08 - 570 474 34

Start-PM Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma, delområde S4

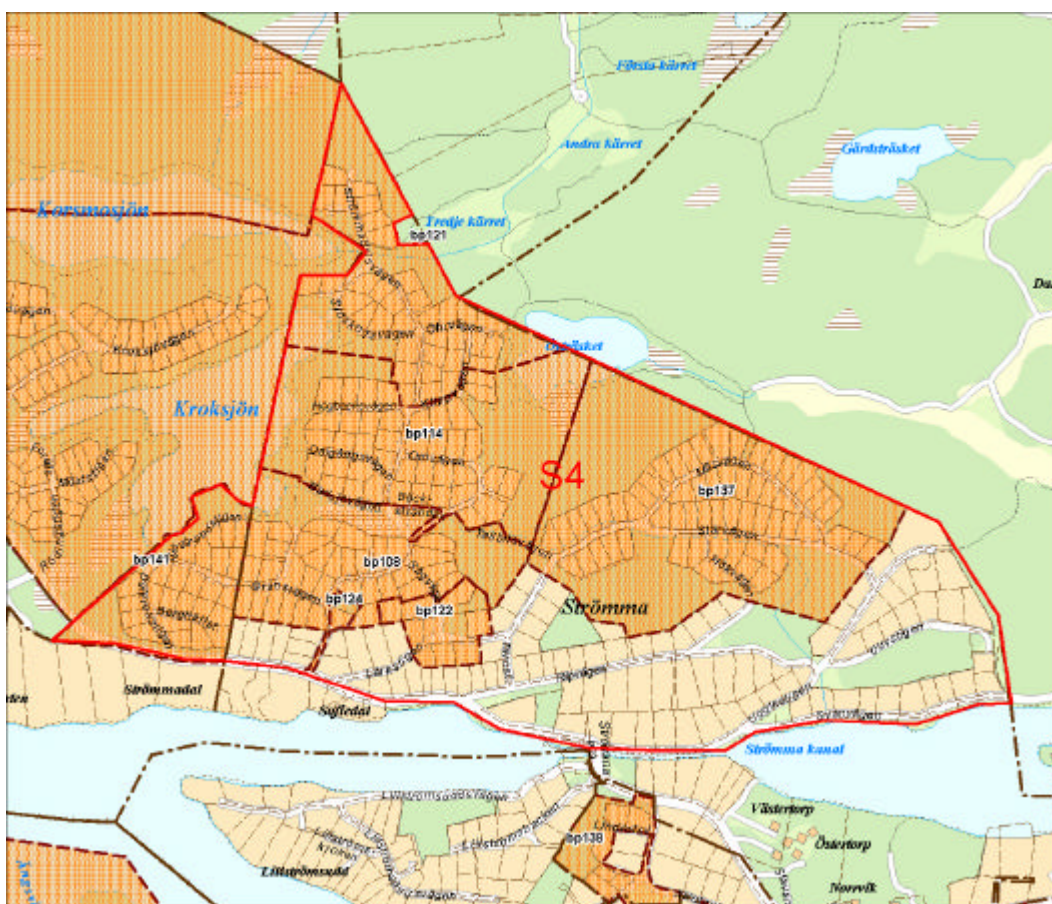


Översiktsskarta med PFO-områden. Röd ring markerar S4

Bakgrund

Strömma är ett av kommunens förändringsområden där en omvandling till åretruntboende pågår sedan många år. Kommunen stödjer denna omvandling och Strömma utgör en del av ett av totalt fem prioriterade förändringsområden där planläggning/översyn av gällande planer och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp planeras. I samband med planarbetet ska frågor om styckning, byggrätt och utformning prövas liksom kommande behov av service. Frågor som rör vägarnas utformning och anslutning till väg 222 ska belysas och hantering av dagvatten ska redovisas. Vidare ska detaljplanerna visa hur grönstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden ska hanteras.

För området Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma som helhet har ett gemensamt planprogram upprättats 2005 (*Program för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma, Fördjupning av översiktsplanen*). Programmet - med beaktande av inkomna synpunkter - kommer att ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet inom området. I programmet föreslås att befintliga fastigheter anpassas till bostadsområden för permanentboende genom en ökad byggrätt på befintliga planlagda fastigheter och anger riktlinjer för byggrättens storlek för icke planlagda områden. Programmet innehåller även förslag till möjlig förtätning genom styckning av befintliga eller nybildning av fastigheter i kompletterande kvarter. I programmet redovisas även förslag på placering av en ny förskola samt riktlinjer för utformning av de lokala vägarna. Vissa vägar föreslås få en uppsamlande funktion och en högre standard för att tillgodose ökade krav på trafiksäkerhet.



S4-området markerat med röd linje. Brun skrafering – områden med detaljplan.

Planeringsförutsättningar för S4

Delområde S4 består idag av ca 300 fastigheter med varierande tomtstorlekar. Inom området finns både planlagd (äldre byggnadsplaner) och icke planlagd mark. Området omfattar fastigheter norr om Stavnäsvägen och Strömma kanal och gränser i väster mot det redan planlagda delområdet S2. I norr och öster gränser planområdet till naturmark. Planarbetet kan komma att resultera i en eller flera nya detaljplaner och kan komma att genomföras både med sk enkelt planförfarande och med normalt planförfarande. Delar av S4-området omfattas av gällande detaljplaner (byggnadsplanerna 108, 114, 121, 122, 124, 137 och 141, tillkomna under åren 1949-1959). Dessa byggnadsplaner upprättades för att tillskapa tomter för fritidsboende. Byggrätten i dessa planer varierar mellan 75+40

och en byggrätt på totalt 150 kvm/tomt inkl uthus. Minsta tomtstorlek i planerna är 2 500 kvm. För planområdena gäller sedan 1987 även nybyggnadsförbud som planbestämmelse enligt 5 kap 8§,1 Plan- och bygglagen. Storleken på de fastigheter som inte omfattas av någon byggnadsplan varierar stort. Det finns fastigheter som är knappt 2 000 kvm medan andra fastigheter överstiger 7 000 kvm.

I gällande byggnadsplaner är stora områden utlagda som natur. Delar av denna mark utgörs av områden med höga naturvärden (nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden). Det är av vikt att dessa får fortsatt skydd i de nya planerna.

Det finns flera huvudmän för befintliga väg- och naturområden inom S4. Strömmadals Vägförening och Västerängs Vägförening ansvarar för huvuddelen av området medan det inom byggnadsplan 141 är en ideell förening som ansvarar för väghållningen.

Av dagens drygt 300 fastigheter är ca 170 är permanentbebodda och det bor det ca 450 personer i området. En bedömning är att fullt permanentbebyggt och bebott med bibehållen fastighetsindelning så kommer det att bo över 700 personer i området. Därtill kommer eventuella nya avstyckningar i området som ytterligare kan öka antalet boende. De nytilkommande invånarna kommer förmodligen att i hög grad vara barnfamiljer varför en förskjutning av befolkningsstrukturen i området är att vänta. En ny förskola bedöms också på sikt behöva etableras i området Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma.

Kommande planarbete

Det kommande planarbetet tar sin utgångspunkt i det upprättade programmet för Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma och de synpunkter som inkom i samband med programsamrådet. Under programsamrådet framförde många stor tveksamhet till att nybilda ytterligare bostadsfastigheter på idag icke ianspråktagen mark. Fortsatt planarbete får utreda lämpligheten och förutsättningarna för eventuella nya tomter i området. Hänsyn behöver då tas dels till möjligheten att stycke helt nya tomter på idag icke ianspråktagen mark och dels till möjligheten att nya tomter kan styckas på befintliga större bostadstomter och den påverkan som detta i så fall kan medföra på området i stort.

Inom de delar av S4-området som sedan tidigare är planlaga finns möjligheten att genomföra förändringar av nuvarande planbestämmelser genom så kallat *enkelt planförfarande* enligt 5 kap 28 § Plan- och bygglagen. Handläggningstiden kan då förkortas eftersom planen kan gå för antagande i samhällstekniska nämnden efter plansamrådet. Enkelt planförfarande kan användas om förslaget till detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen. Några större ändringar i den nuvarande markanvändningen kan dock inte medges som t ex möjlighet till styckning. Däremot kan byggrätten och/eller utformningen av byggnader ändras. Det är även möjligt att inleda ett planarbete som enkelt planförfarande för att efter samrådet ta ställning till att arbetet ska fullföljas som normalt planförfarande.

I kommande planarbete ska områdets befintliga förutsättningar belysas och hur planförslaget inverkar på och påverkas av bl.a.:

- Naturmiljö och hänsyn till strandskydd
- Kulturmiljö
- Befintlig bebyggelse och närmiljö
- Trafiksäkerhet, framkomlighet, g/c-vägar och anslutningar mot väg 222
- Teknisk försörjning, inkl dagvatten
- Störningar, t.ex. buller eller förorenad mark

Som en del i planarbetet ska utredas och lämnas förslag på

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

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

Finansiering

Planarbetet kommer att finansieras via PFO-projektets budget - delvis med skattemedel och delvis med planavgifter i samband med beviljande av bygglov (denna del av planarbetet bokförs som immateriella tillgångar). Områdets detaljplaneläggning är budgeterat i PFO-projektets budget för 2009 och 2010 men beräknas pågå vidare in under 2011.

Projektorganisation

Projektet kommer att drivas med såväl egen personal som upphandlade plankonsulter. Medverkande tjänstemän

Ewa Andrén Holst, planarkitekt och projektledare för S4
Anna Lewén, exploateringsingenjör
Robert Söderberg, VA-ingenjör

Mats Åkerblad, Åkerblad Arkitektkontor AB, plankonsult

Preliminär tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

november 2009	antagande av Start-PM i kommunstyrelsen
våren 2010	arbete med att ta fram ett eller flera planförslag
maj-juni 2010	plansamråd
hösten 2010	bearbetning av planförslaget/-en, framtagande av utställningshandlingar
dec/jan	utställning
maj-juni 2011	antagande