VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2019-04-30

Handläggare
Axel Sirén
Planavdelningen

Diarienummer
2019KS/0293

Kommunstyrelsens planutskott

Fågelvik Nykvarn Start-PM

Förslag till beslut

Start-PM för detaljplaneförslag PFO Fågelvik-Nykvarn godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2019-01-24 att detaljplanearbete för PFO Fågelvik-Nykvarn skall påbörjas vårterminen 2019.

Syftet med detaljplanen är främst att anpassa området för permanentboende. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp avses ske i samband planläggningen.

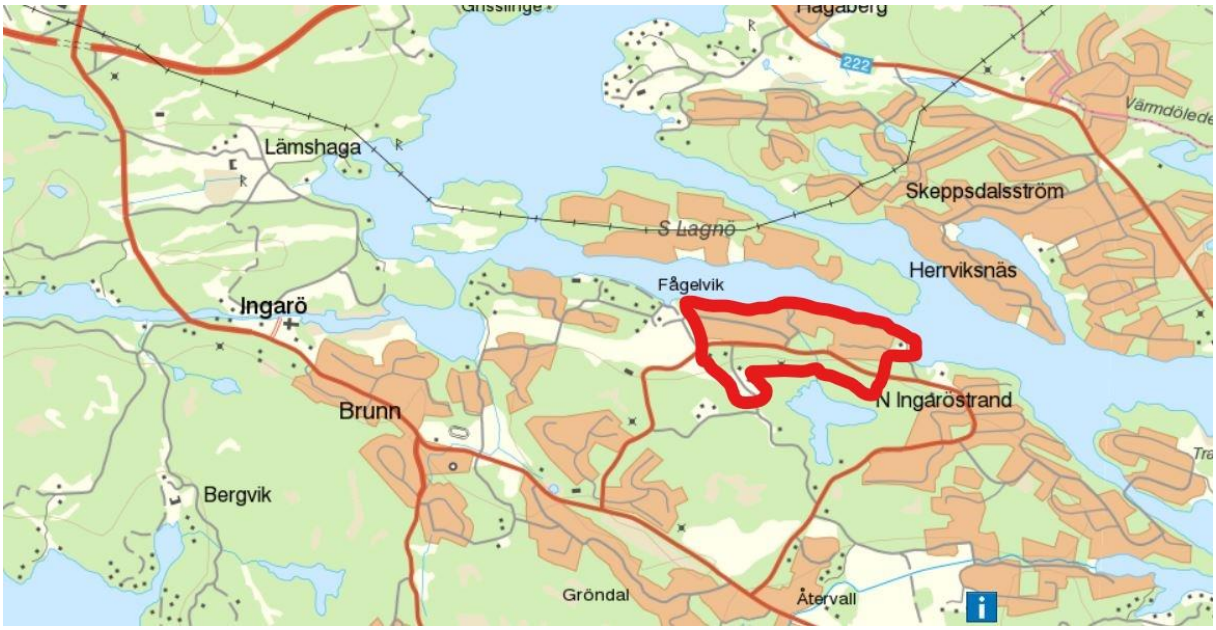
För största delen av Fågelvik-Nykvarn gäller en byggnadsplan från 1950, som medger stora enbostadshus. Området omfattar cirka 120 fastigheter. Nära nog samtliga är stora tomter, flertalet bebyggda med fritidshus som delvis anpassats för permanentboende, vissa med nyare enbostadshus, samt några obebyggda.

Vägarna inom området ingår liksom parkmarken i gemensamhetsanläggningar, vilket bedöms vara möjligt även i framtiden. Genomfartsvägen Fågelviksvägen, med Trafikverket som huvudman, trafikeras av SL-bussar.

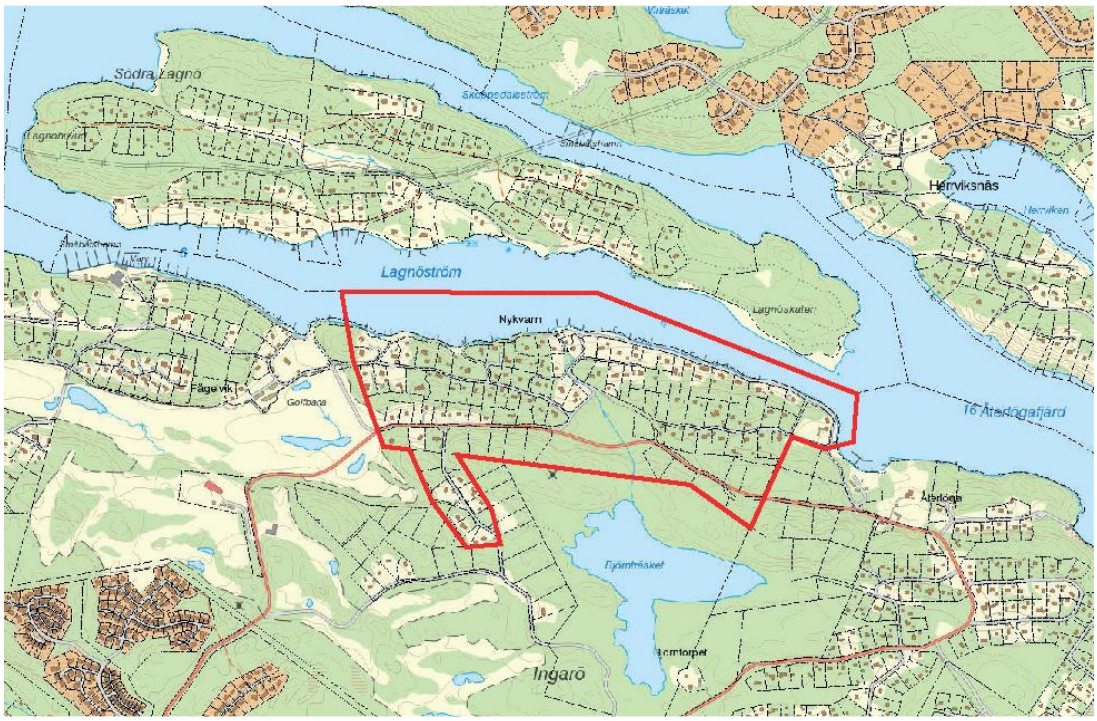
Området är bergigt och kuperat, vilket påverkar de tekniska lösningarna vid anläggandet av kommunalt vatten och avlopp.

Sammantaget bedömer förvaltningen att planens syfte kan uppfyllas med i övrigt välordnade förhållanden som resultat, samt med bibehållande av områdets karaktär.

Diarienummer
2019KS/0293



Planområdes läge



Preliminärt planområde

Bakgrund

I beslut 2018-03-22 godkände Kommunstyrelsens planutskott, inom ramen för ett övergripande beslut om prioritering av PFO och s.k. 60/40 områden, förvaltningens förslag att 2019-2020 påbörja detaljplanearbetet för Fågelvik-Nykvarn. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2019-01-24 att detaljplanearbete för PFO Fågelvik-Nykvarn skall påbörjas

vårterminen 2019. Beredning av frågan har skett med kommunens VA-avdelning, som ser goda möjligheter att förprojektera parallellt med planarbetet, samt därefter övergå till projektering, upphandling och genomförande.

Syftet med detaljplaneläggning av prioriterade förändringsområden (PFO) är, enligt den gällande översiktsplanen, främst att anpassa områdena för permanentboende. Som mål anges att områdenas karaktär skall bibehållas genom att förtätning undviks. Anslutning till kommunalt vatten och avlopp rekommenderas. Vidare rekommenderas att det lokala vägnätet skall utvecklas i takt med ökad trafik och att kollektivt resande skall underlättas.

Planområdet Fågelvik-Nykvarn omfattar cirka 120 fastigheter, nära nog samtliga är stora tomter för enfamiljshus. Tomterna har i några fall lämnats obebyggda, flertalet är dock bebyggda med fritidshus, delvis äldre, några av kulturhistoriskt intresse och en del av dem anpassade för permanentboende. Även vissa nyare enbostadshus har uppförts.

Det föreslagna planområdet överensstämmer nära med området för den nu gällande Byggnadsplan 33, som vann laga kraft 1951-09-27. För den övervägande delen av området medger denna byggnadsplan, per tomt, bostäder med en fristående huvudbyggnad i en våning samt inredd vind, och därtill vissa uthus. Huvudbyggnader får omfatta en byggnadsarea om 150 kvadratmeter och uthus sammanlagt 40 kvadratmeter. Tomter med mindre yta än 3000 kvadratmeter medges endast undantagsvis. Ett vattenområde efter stranden ingår även i den gällande planen. Som allmän platsmark finns områdets vägar, samt parkmark som även omfattar en strandpromenad med väg. Den allmänna platsmarken ägs av en fysisk person, samt omfattar tre gemensamhetsanläggningar med två olika samfällighetsföreningar som huvudmän.

Fågelviksvägen, som genomkorsar området i dess södra del, har som huvudman Trafikverket, med vägrätt enligt Väglagen.

För två tomter gäller byggnadsplan 55, med ändring av byggnadsplan 33.

Efter hemställan från kommunen beslutade Länsstyrelsen 1987-06-30 att, i enlighet med Byggnadslagen 110§ 3, belägga planområdet med nybyggnadsförbud i avvaktan på att vattenförsörjning och avlopp för området ordnats i erforderlig mån. Se bilaga ur beslutet.

Ärendebeskrivning

Området är beläget på södra stranden av Lagnö ström, mellan Fågelviks gård i väster och Återlöga i öster. Avstyckningen av tomter skedde till största delen år 1912.

I planarbetet kommer att prövas möjligheter till utökad byggrätt och justering av fastighetsindelningen, bestämmelser för byggnadernas utformning, samt utformning av vägområden och andra allmänna platser.

Inga riksintressen finns inom området.

Strandskyddet följer i dagsläget gällande byggnadsplan, med tillägg av senare lagändringar och beslut av Länsstyrelsen. Det innebär enligt beslut 1980-02-28 av Länsstyrelsen att strandskydd gäller i vattenområdet och inom allmän plats (parkmark och vägar) intill 100 meter från strandlinjen. På kvartersmark finns inget strandskydd. Då en ny detaljplan ersätter

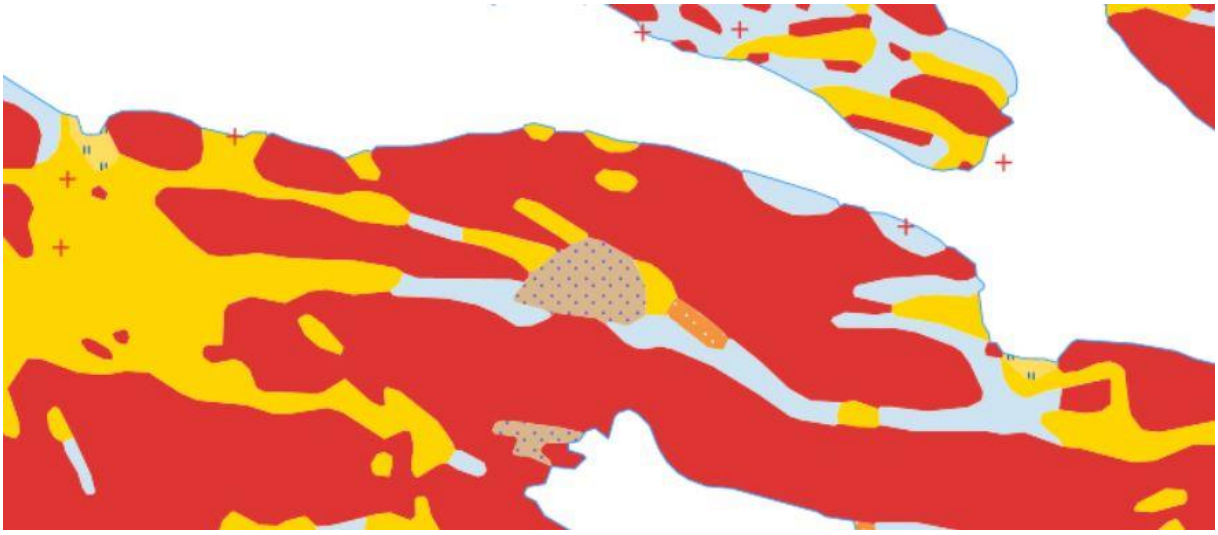
en äldre plan återinträder emellertid strandskyddet, som därför i den nya detaljplanen, där så krävs, måste upphävas i enlighet med miljöbalkens nu gällande regler.

En bäck löper genom området från sjön Björnträsket ned till Nykvarns brygga och ett gammalt, rödfärgat kvarnhus med bevarat kvarnhjul. Denna byggnad är kulturhistoriskt värdefull, liksom en del smärre dammanläggningar längs kvarnbäcken. I närheten av kvarnen finns flera äldre, kulturhistoriskt värdefulla byggnader, samt inslag av äldre kulturlandskap. En kulturhistorisk byggnadsinventering gjordes 2013 av kommunen, för området närmast kring kvarnen. Skydd för de kulturhistoriska värdena kommer att prövas i planarbetet.

Vägarna inom det bergiga och kuperade området är av varierande kvalitet, och vägområden i den nya planen skall medge översyn och förbättringar. Den större Fågelviksvägen trafikeras med SL-bussar och inrymmer tre busshållplatser väl fördelade längs planområdet.

Längs stranden löper obruten en nära två kilometer lång strandpromenad i form av en väg inom en gemensamhetsanläggning. Nedanför vägen är stranden tillgänglig i hela sin sträckning, och försedd med bryggor, varav de flesta tillhör områdets fastigheter, men några enligt uppgift fastigheter på Södra Lagnö. Sammantaget en värdefull situation, som i planarbetet skall bibehållas för framtiden.

Berg i dagen omfattar i stort sett hela området, som är kuperat. Smärre inslag finns av morän och lera, därtill en mindre torvmosse.



Områdets markyta. Rött är berg, gult är lera och blått morän.

Den bergiga terrängen är en påverkar valet av tekniska lösningar vid anläggandet av kommunalt vatten och avlopp, samt för hanteringen av dagvatten eftersom infiltrationen är ringa och avrinningen snabb. Planarbetet kommer att inbegripa en förprojektering av utformningen av en ny vatten- och avloppsanläggning, samt en dagvattenutredning.

Planen beräknas kunna gå till samråd i mitten av 2020 och antagande 2021.

Diarienummer
2019KS/0293

Bedömning

Syftet med planen är att skapa goda förutsättningar för permanentboende och för anläggande av kommunalt vatten och avlopp. Sammantaget bedömer förvaltningen att detta kan ske med i övrigt välordnade förhållanden som resultat och med bibehållande av områdets karaktär.

Översyn av byggrätter, samt av storlekar och indelning av tomter, blir centrala i planarbetet. Planen bedöms även kunna ge möjligheter till förbättring av de samfällda vägarna.

Ekonomiska konsekvenser

Ändrade byggrätter och förbättrade förhållanden medför sannolikt höjda fastighetsvärden. Kommunala åtaganden, andra än vatten och avlopp, bedöms i stort inte vara behövliga.

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

Konsekvenser för miljön

Kommunalt vatten och avlopp, samt i övrigt mer välordnade förhållanden bedöms kunna minska negativ påverkan på miljön, även om befolkningen kan komma att öka. Områdets delvis höga kultur- och naturvärden bedöms kunna säkerställas för framtiden, liksom områdets karaktär.

Konsekvenser för medborgarna

Medborgana bedöms få oförändrad tillgång till området, vars värden och trevnad säkerställs genom planarbetet.

Konsekvenser för barn

Genom ökade och förbättrade möjligheter till permanentboende kan antalet barnfamiljer och barn komma att öka. Goda möjligheter för barns trygghet i trafiken, god belysning, och tillgänglighet till allmänna färdmedel kommer att beaktas i planarbetet, liksom möjligheter att anordna plats för lek och småskalig, nära idrott. Förslaget bedöms i övrigt inte medföra några särskilda konsekvenser för barn.

Konsekvenser för näringslivet

En något ökad befolkning inom området, samt ökat permanentboende ger på sikt ett bättre underlag för handel och service i området och dess närhet.

Vissa av tomter förefaller i dagsläget inhysa maskiner, förråd och liknande för mindre entreprenadverksamheter. I planarbetet undersöks möjligheterna till en välordnad fortsättning för dessa och eventuella andra verksamheter.

Ärendets beredning

Beredning av denna skrivelse har utförts av Planavdelningen tillsammans VA-avdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej

Diarienummer
2019KS/0293

1	Utdrag ur Länsstyrelsens beslut om nybyggnadsförbud i avvaktan på lösningar för vatten och avlopp (1 sida)	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Planavdelningen

Christina Leifman
Samhällsbyggnadschef

Andreas Dahlberg
Tf planchef