

Handläggare
Axel Sirén
PlanenhetenDiarienummer
2021KS/0132

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för Detaljplan för Bullandö PFO B8

Förslag till beslut

Start-PM för Detaljplan för Bullandö godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning



Planområdets läge

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2021-02-09 att detaljplanearbete för Bullandö PFO B8 skall påbörjas vårterminen 2021.

Syftet med detaljplanen är främst att anpassa området för permanentboende. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp är pågående, och detaljplanen skall samordnas med detta.

Området omfattar cirka 185 fastigheter. Flertalet är sommarstugetomter om cirka 1600 till 1700 kvadratmeter, bebyggda med fritidshus som delvis anpassats för permanentboende. För största delen av Bullandö gäller byggnadsplan 297 från 1978, som för de många tomterna för enfamiljshus medger vardera en friliggande huvudbyggnad om 60 kvadratmeter och uthus om sammanlagt 40 kvadratmeter. Huvudmannskapet för allmän plats är enskilt, och vägarna inom området ingår liksom parkmarken i gemensamhetsanläggningar. Denna förvaltningsform bedöms vara möjlig att bibehålla även i framtiden.

SL trafikerar med busslinje fram till planområdets gräns i sydväst.

Landskapet är kuperat, med bergknallar och mellan dessa sedimentjordar. Vid vissa lågpunkter förekommer smärre översvänningsområden. Området är till stor del glest beskogat. Mellan bergknallarna finns delvis öppen gärdesmark.

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

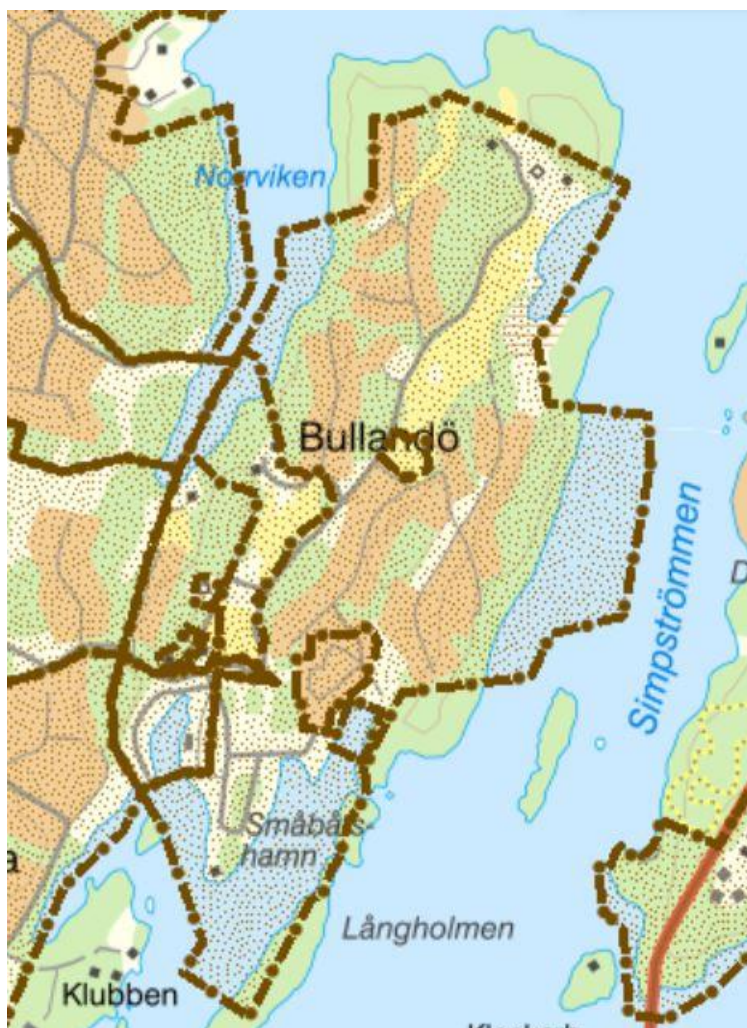
Bakgrund

I beslut 2018-03-22 godkände Kommunstyrelsens planutskott, inom ramen för ett övergripande beslut om prioritering av kommunens prioriterade förändringsområden och så kallad 60/40 områden, förvaltningens förslag att 2019–2020 påbörja detaljplanarbetet för Bullandö. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2021-02-09 att detaljplanearbete för Bullandö PFO B8 skall påbörjas vårterminen 2021.

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 och att förtätning genom avstyckning undviks. Hänsyn skall tagas till strandskydd och känslig natur. Dagvatten bör utredas för att säkerställa ett bra lokalt omhändertagande. Utökade byggrätter rekommenderas, men dessa bör i detaljplan medges först efter det utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp är genomförd. Vidare rekommenderas att det lokala vägnätet skall utvecklas i takt med ökad trafik och att kollektivt resande skall underlättas. Möjligheter till infartsparkeringar, cykeluppställning samt gång- och cykelvägar skall beaktas. Huvudmannskapet för vägar och allmänna platser bör kvarstå hos befintliga samfällighetsföreningar, som ansvarar för genomförandet av åtgärder inom respektive områden.

Området ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp har redan påbörjats i området. Beredning av frågan har skett med kommunens VA-avdelning. Möjligheterna är goda att samordna anläggningsarbetet med planarbetet, och att i detaljplanen införa behövligt stöd för anläggningarna.

Det preliminära planområdet på Bullandö omfattar cirka 185 fastigheter. Flertalet är tomter av storleksordning 1600 till 1700 kvadratmeter bebyggda med fritidshus som delvis anpassats för permanentboende. Antalet personer mantalsskrivna i området är 83, men antalet boende kan på grund av fritidshusen förväntas vara högre sommartid.



Gällande planer på Bullandö

För större delen av Bullandö gäller Byggnadsplan 297 för Bullandö, från 1974. Fyra mindre ändringsplaner inom Byggnadsplan 297 är gällande: Byggnadsplan 313 från 1978 (bostäder, vägar, park/natur, jordbruk), Detaljplan 41 från 1995 (bostäder), Detaljplan 57 från 1998 (bostäder), samt Detaljplan 192 från 2011 (bostäder, den så kallade Seglarbyn).

De många sommarstugetomterna har i samband med upprättandet byggnadsplan 297 styckats av från Bullandö gård. För dessa tomter medger byggnadsplan 297 bostäder med en fristående huvudbyggnad i en våning och därtill uthus. Huvudbyggnader får omfatta en byggnadsarea om 60 kvadratmeter och uthus sammanlagt 40 kvadratmeter.

I söder omfattar byggnadsplan 297 ett område för varvsrörelse (dagens Bullandö marina). Vissa vattenområden ingår även. En del yttre, strandnära delar av Bullandö är inte planlagda, bland dem området kring Ölviken längst i norr.

Mellan bostadskvarteren är marken planlagd som allmän plats väg och park, den senare väsentligen naturmark. Vägområdena inom området är i stort väl tilltagna och breda. Den allmänna platsmarken ägs till största delen av en fysisk person. Huvudmannaskapet för allmän

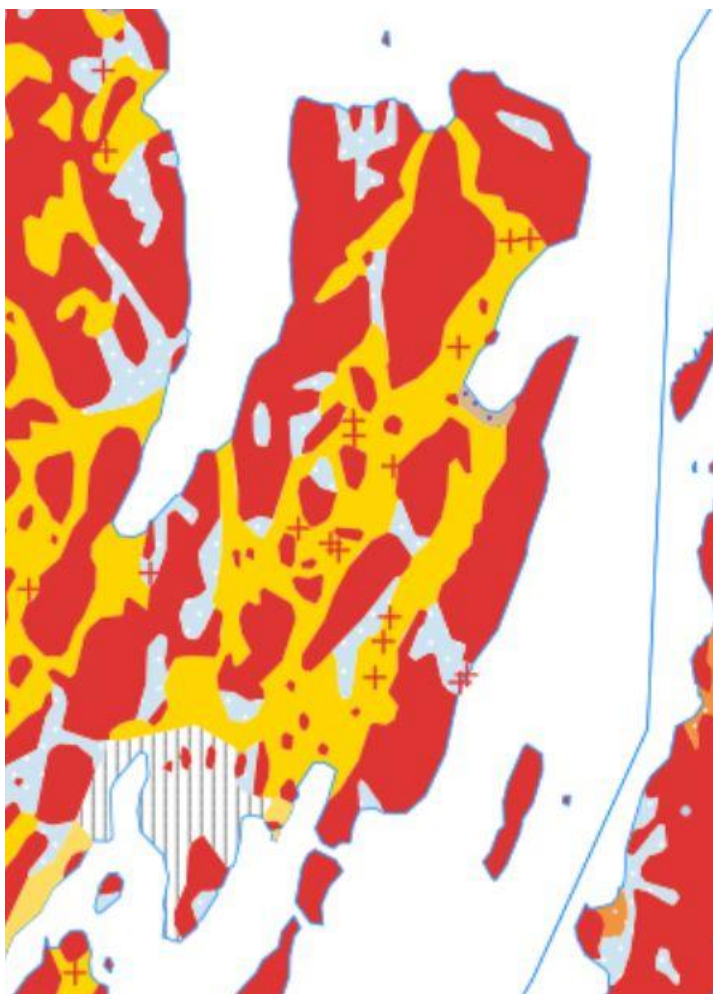
plats är enskilt, och vägarna inom området ingår liksom parkmarken i gemensamhetsanläggningar.

För strandskydd finns gällande bestämmelser inom byggnadsplanen. På kvartersmark gäller inget strandskydd. Utanför den gällande byggnadsplanens område är strandskyddet 100 meter, men längst i norr kring Ölviken utvidgat till 300 meter.

SL trafikerar med busslinje fram till planområdets gräns i sydväst.

Hela området omfattas av riksintresse för Högexploaterad kust respektive Rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 4kap 4§ respektive 2§. Undantaget sommarstugetomterna och fåtalet andra tomtplatser är området tillgängligt genom allemansrätten.

Landskapet är kuperat, med bergknallar och mellan dessa sedimentjordar. Vid vissa lågpunkter förekommer smärre översvämningsområden. Skog och gärdesmarker dominerar landskapsbilden.

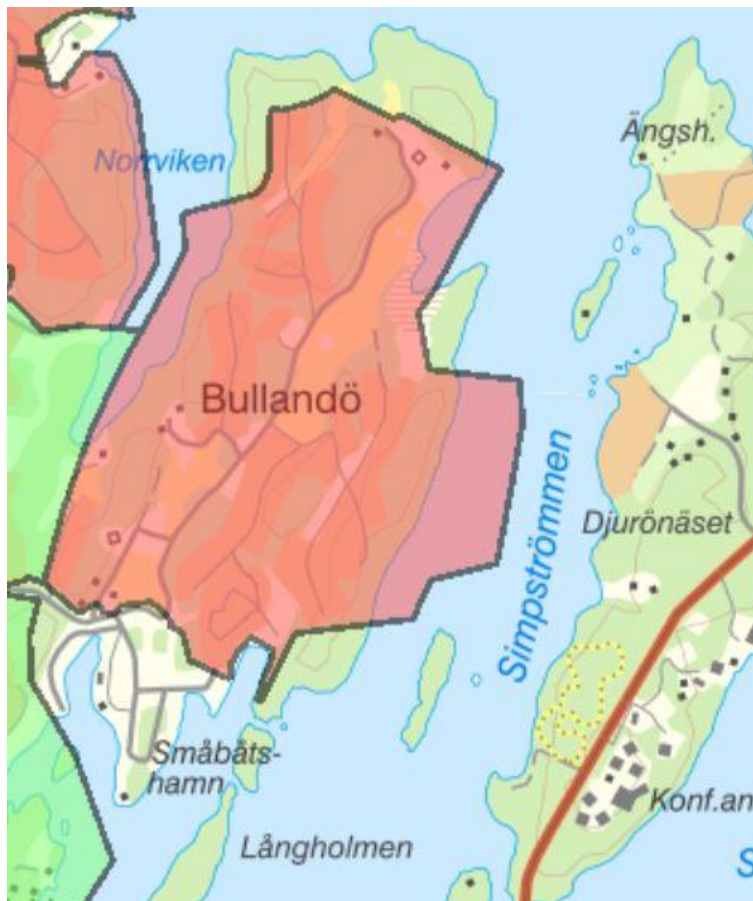


SGU jordartskarta: Rött är berg, blått morän och gult lera.



Ortofoto 2020.- Området är till stor del glest beskogad. Mellan bergknallarna finns på lerjordar och moräner delvis öppen gärdesmark. I söder den stora Bullandö marina.

Ärendebeskrivning



Preliminärt planområde

I planarbetet kommer att prövas möjligheter till utökad byggrätt, bestämmelser för byggnadernas utformning, samt nödvändiga, smärre justeringar av vägområden och andra allmänna platser. Antalet fastigheter för enfamiljshus planeras förbli oförändrat. Det ger stöd för en bibehållen karaktär inom området, i enlighet med den gällande översiktsplanen. Även bestämmelser för utformningen av nya byggnader bör utformas i enlighet med detta syfte.

Huvudmannskapet för allmän plats är idag enskilt, och vägarna inom området ingår liksom parkmarken i gemensamhetsanläggningar. Denna förvaltningsform bedöms vara möjlig att bibehålla även i framtiden.

Då en ny detaljplan ersätter en äldre plan återinträder strandskyddet, som därför i den nya detaljplanen, där så krävs, måste upphävas i enlighet med miljöbalkens nu gällande regler. Inom den nya detaljplanen kan det återinträdda strandskyddet förväntas kunna upphävas för alla de bebyggda sommarstugetomterna, samt vid övrig befintlig bebyggelse.

Naturvärden inom området bör undersökas inom ramen för planarbetet. Fastighetsindelning och planområden kan väsentligen bibehållas från den nu gällande byggnadsplanen, varför planläggningens inverkan på naturen kan förväntas vara måttlig.

Tillgängligheten till naturmark och stränder bör med hänsyn till de rådande riksintressena prioriteras.

Omhändertagandet av dagvatten i området planeras kunna ske lokalt, med ansvar hos respektive fastighetsägare eller huvudmän för gemensamhetsanläggningar.

Planen beräknas kunna gå till samråd i slutet av 2021 och antagande 2023.

Bedömning

Syftet med planen är att skapa goda förutsättningar för permanentboende och att ge stöd för det pågående anläggandet av kommunalt vatten och avlopp, allt med bibehållande av områdets karaktär. Sammantaget bedömer förvaltningen att detta kan ske med i övrigt välordnade förhållanden som resultat. Åtgärderna bedöms vara förenliga med rådande riksintressen för Högexploaterad kust respektive Rörligt friluftsliv.

Ekonomiska konsekvenser

Ändrade byggrätter och förbättrade förhållanden medför sannolikt höjda fastighetsvärden. Kommunala åtaganden, andra än vatten och avlopp, bedöms inte vara behövliga. Planarbetet bekostas dels genom planavgifter vid bygglov, dels med planenhetens driftbudget.

Konsekvenser för näringslivet

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

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 naturvärden bedöms kunna säkerställas för framtiden, liksom områdets karaktär.

Konsekvenser för medborgarna

Tillgängligheten till naturmark och stränder säkerställs genom planarbetet, och medborgarna bedöms få oförändrad tillgång till området.

Konsekvenser för barn

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

Ärendets beredning

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

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
-		-

Sändlista för beslutsexpediering

Planavdelningen.

Greger Ragnarsson
Samhällsbyggnadschef

Andreas Dahlberg
Tf. Planchef