

Lägesbild ur ett skärgårdsperspektiv - bostadsbebyggelse

Regionala skärgårdsrådet 6 maj
Petri Salonen, Haninge kommun



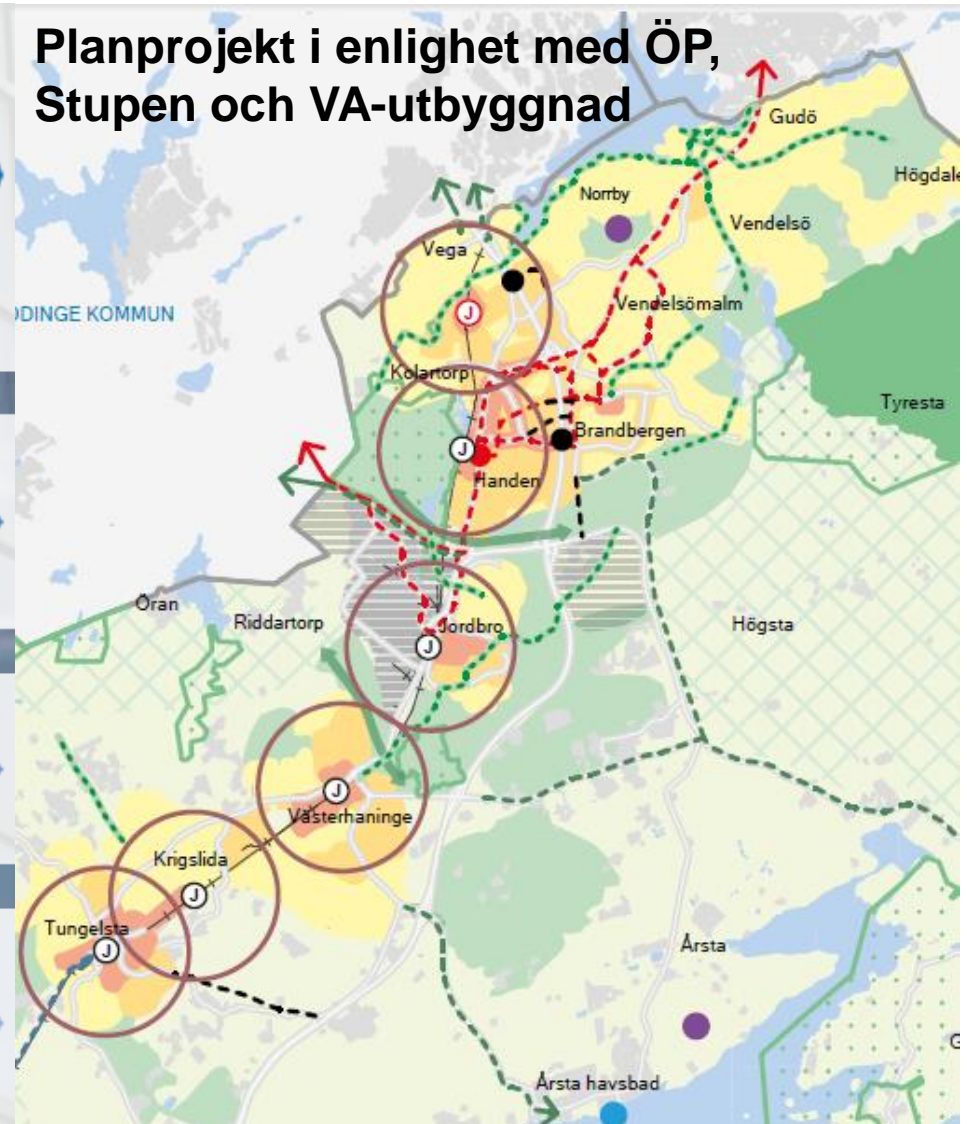
Planprojekt i enlighet med ÖP, Stupen och VA-utbyggnad

1. Prioritera en utbyggnad i regionala stadskärnan inom 1 200 meter från resecentrum.

2. Bygg i stationsnära områden och längs med pendeltågsspåret.

3. Förtäta utmed huvudgator och i centrumnära lägen i Vendelsö och Brandbergen.

4. Berika landsbygd och skärgård vid befintlig bebyggelse och kollektivtrafik.



Haninge
kommun



PRIO 1 - Överblick av högt prioriterade projekt

Totalt 19 detaljplaneprojekt/stadsbyggnadsprojekt.

Varav:

6 huvudsakligen möjliggör bostäder,
4 verksamheter,
3 samhällsfastigheter,
4 VA-planer och
1 är planprogram/tidiga utredningar.

Ett projekt finns i piloten för tillväxtportföljen och är en förstudie inför planläggning.

Sammanlagt innehåller PRIO 1 ca 4600 nya bostäder och 2 nya grundskolor. Utöver detta nya verksamheter som skapar arbetstillfällen, förskolor samt nya offentliga miljöer såsom torg och parker.



Haninge
kommun



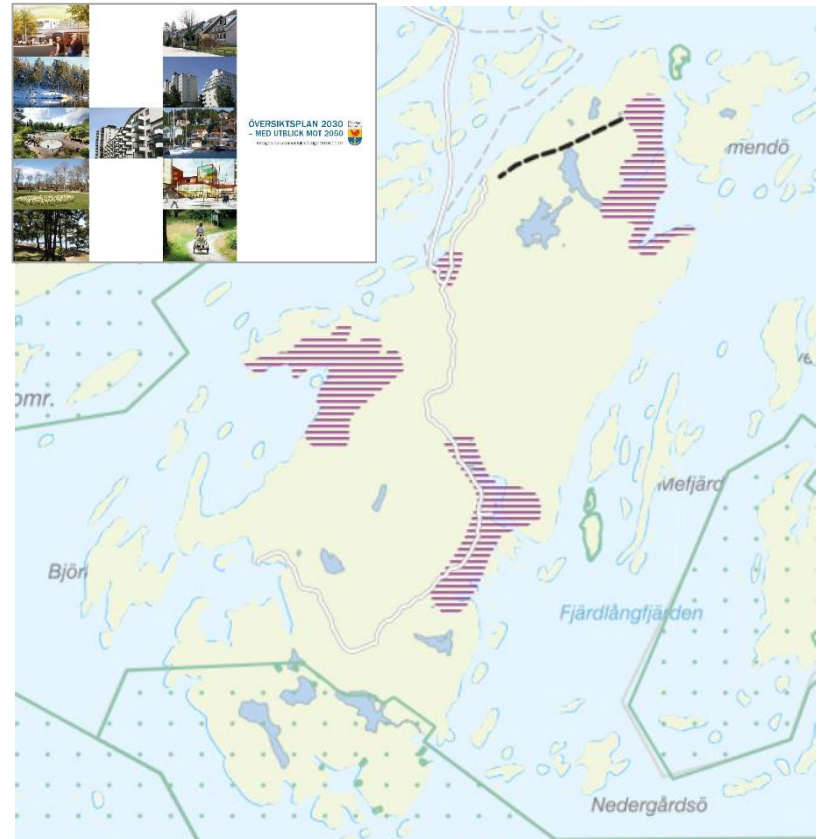
Ornö

- Södra skärgårdens största ö
- Ca 240 fastboende
- Utpekad kärnö av Region Stockholm
- ÖP ger möjlighet för bebyggelseutveckling
- Förbindelse till fastlandet via Ornöfärjan som angör Dalarö



Bakgrund från översiktsplanen

- Kommunen är genom skrivningar i översiktsplanen positiva till en bebyggelseutveckling på Ornö och har pekat ut vilka geografiska områden som är aktuella för det på Ornö.
- Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande att de utifrån ÖP inte kan bedöma lämpligheten för ny bebyggelse på Ornö fullt ut.



----- Framtida infrastruktur, väg (ÖP 2030, sid. 23)
Ny bebyggelse Ornö

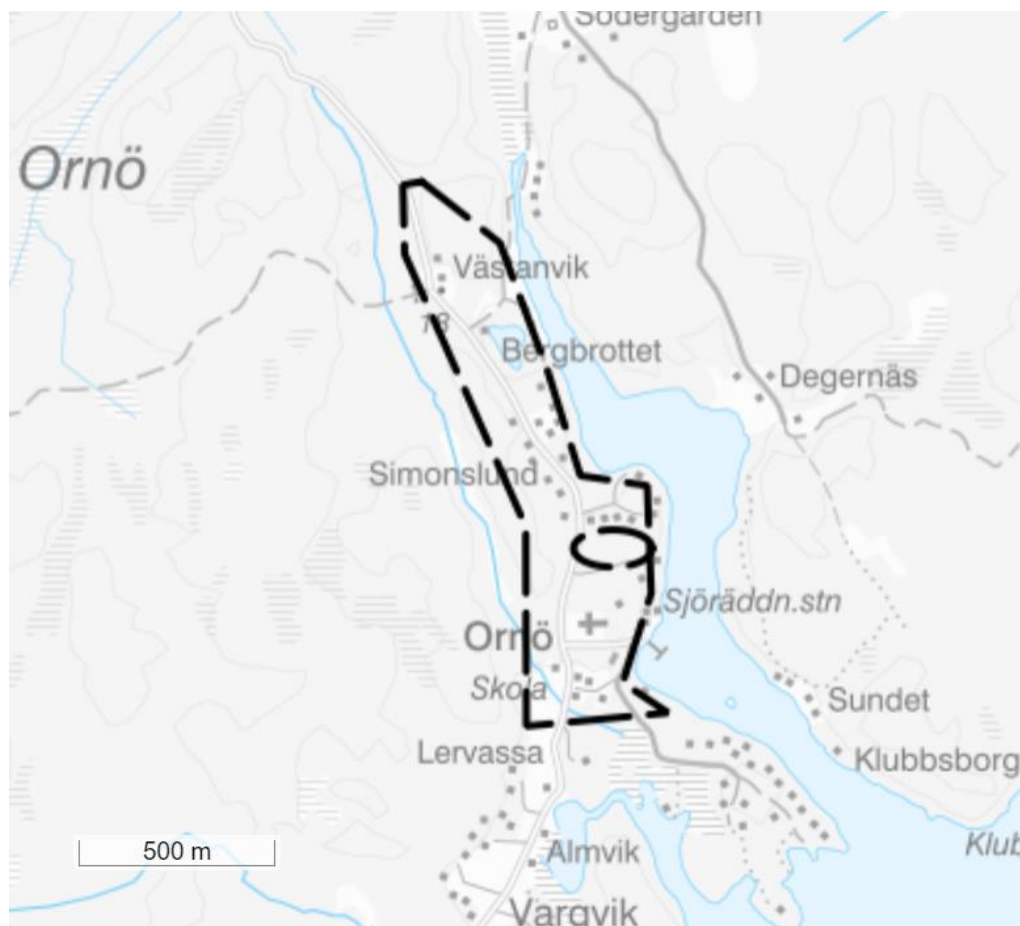


Detaljplanering Ornö - Kyrkviken

Två positiva planbesked vid Kyrkviken:

- Sundby 7:1, Lervassa 1:2, Västanvik 1:3. Nya bostäder och mindre verksamheter.
- Del av Sundby 7:1. Nya bostäder

Detaljplanearbete här bör föregås av ett helhetsgrepp i form av planprogram eller fördjupad översiktsplan för ett större område.



Detaljplanering Ornö - Brevik

En pausad detaljplan och ett positivt planbesked:

- Sundby 7:202. Pausad planändring för Ornö lanthandel. Överenskommelse med samfällighet behövs för att planarbetet ska kunna fortskrida.
- Sundby 7:349. Positivt planbesked för planändring/rättelse för huvudbyggnad på naturmark i gällande byggnadsplan. Vi tittar på möjligheterna att begära planuppdrag under 2021.



Förstudie inför ev FÖP för Ornö

Klargöra hur kommunen kan gå vidare för att stödja en bebyggelseutveckling på Ornö och hur en FÖP kan bidra i det arbetet. Utgångspunkt tas i följande fyra identifierade knäckfrågor.



Miljöbalken 4 kap



Strandskydd



Ornöfärjan



Dricksvattenförsörjningen



Riksintresse MB 4 kap

- slutsatser

Det finns stöd i översiktsplanen för ny bebyggelse men länsstyrelsen anger att man inte kan ta ställning till lämpligheten av ny bebyggelseutveckling utifrån ÖP. Det krävs alltså en nära dialog med länsstyrelsen för att säkerställa att ny bebyggelse inte kommer i konflikt med riksintresset.

Framtida planering kan ta avstamp i hur det lokala näringslivet kan utvecklas genom ny bebyggelse.



Strandskydd

- slutsatser

Strandskyddet finns av goda anledningar och ska verka långsiktigt. Det är därför ovanligt att det upphävs eller att det ges dispens från bestämmelserna. I möjligaste mån bör områden inom strandskyddet lämnas obebyggda.

Det kan trots strandskyddet vara möjligt att utveckla ny bebyggelse i relativt strandnära lägen om nya byggnader undviks inom strandskyddet och att det området istället markeras som naturmark i detaljplanerna med fortsatt eller utökad tillgänglighet för allmänheten.

Om närliggande strandlinje redan har tagits i bruk och strandskyddet inte längre fyller sin funktion kan det finnas anledning att pröva att upphäva det i syfte att tillgodose ett angeläget allmänt intresse i form av byggande av permanentbostäder vid samlad bebyggelse på en kärnö.



Ornöfärjan

- slutsatser

- Kommunen har uttalat att Ornöfärjan bör förklaras som en allmän färja
- Förstudien visar att allmän färja är rimlig på sikt på grund av dagens kraftiga trafikering och för att säkerställa en hållbar länk till fastlandet för en växande befolkning på Ornö.
- Om Ornöfärjan förklaras allmän krävs ombyggnader av färjelägena för att anpassas till trafikverkets färjor. Medel för detta ska hämtas ur länsplanen för transportinfrastruktur som handhas av region stockholm. Planeringsprocessen för den statliga infrastrukturplaneringen är lång och bedömningen är att det knappast kommer att finnas en statliga färja på plats inom de närmaste tio åren.
- Kommunen vill därför att åtgärder vidtas i Dalarö i enlighet med ÅVSn för Ornöfärjan, att befintlig färja får ett mer långsiktigt statligt driftbidrag och att nya färjelägen utreds.



Dricksvattenförsörjning

- slutsatser

- Bristen på dricksvatten omöjliggör förtätning i de befintliga områden med samlad bebyggelse Kyrkviken-Vargvik, Hässelmara-Skinnardal, Ornöboda/Söderboda samt Mörbyfjärden. I anslutning till, men utanför grundvattnets tillrinningsområden, kan spridd bebyggelse ske. Dock strider detta alternativet mot översiktsplanen.
- För enskild dricksvattenförsörjning krävs i genomsnitt för fritidsboende en yta av minst 0.5 hektar. För permanentboende 1 hektar. Med vattensnåla tekniker som innebär minskad vattenförbrukning så kan troligtvis tomtytan minskas till hälften.



Dricksvattenförsörjning forts

- slutsatser

- Potential finns att gå vidare och undersöka sjöarna på ön som möjliga dricksvattentäkter, även för större sammanhållen bebyggelse. Detta alternativ innebär dock, åtminstone långsiktigt, att krav kan komma att ställas på kommunalt vatten- och avlopp (LAV 6§)
- Ledningsdragningen från täkt till abonnent är en utmaning i den kuperade terrängen och innebär stora kostnader.
- Stor risk för saltvatteninträngning i både befintliga och nya brunnar. Tillståndsplikt för nya brunnar samt anmälningsplikt för befintliga brunnar i samlad bebyggelse bör införas på Ornö. Regleras i miljöbalken och hanteras av SMOHF.



Samlade reflektioner och slutsatser

- Förstudien har utrett fyra identifierade knäckfrågor för bebyggelseutveckling på Ornö: riksintresse miljöbalken 4 kap, strandskydd, Ornöfärjan och dricksvattenförsörjningen
- Förstudien visar att en nära dialog med länsstyrelsen och förstärkta översiktliga underlag för natur- och kulturvärden bör underlätta ställningstaganden till riksintresset miljöbalken 4 kap
- Förstudien visar att strandskyddet är starkt reglerande men att det i vissa lägen för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse kan upphävas. Byggnad av permanentbostäder i samlad bebyggelse på en kärnö skulle enligt regionen kunna vara ett sådant allmänt intresse.
- Förstudien visar att förutsättningar finns för en allmän färja till Ornö men som troligtvis ligger bortom den närmaste tioårsperioden. Under tiden behöver åtgärder för trafiksituationen vidtas i Dalarö, driften av nuvarande färja säkerställas samt placeringen av färjelägen klargöras.



Samlade reflektioner och slutsatser - forts

- Förstudien visar att möjligheterna till en hållbar dricksvattenförsörjning vid en större bebyggelseutveckling i översiktsplanens föreslagna områden med samlad bebyggelse är svår att uppnå utan mycket höga kostnader och ev ett kommunalt ansvarstagande. Kommunen har gjort ställningstagandet att inte finansiera kommunalt VA på Ornö.
- Vår förvaltning bedömer att en FÖP för Ornö inte löser knäckfrågorna ovan som behöver bearbetas vidare för att bidra till översiktsplanens ambitioner och syfte för Ornö.

