



Handläggare  
Sten Hammar

Diarienummer  
12SPN/0444

Datum: 2013-09-25  
Handläggare: Sten Hammar  
Samhällsbyggnadskontoret/Planenheten  
E-post [sten.hammar@varmdo.se](mailto:sten.hammar@varmdo.se)

## Ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för del av Stavnäs 1:407

### Förslag till beslut

1. Ansökan om planbesked för planläggning av sex tomter på Stavnäs 1:407 avslås.
2. Avgiften för planbeskedet är 9630 kr enligt plantaxa 2012. Faktura på avgiften skickas separat.

### Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden.

### Sammanfattning

Ägaren till Stavnäs 1:407 har inkommit med ansökan om en ny detaljplan. Ansökan avser sex tomter för permanentboende. Området ligger väster om Stavnäs samhälle i ett större sammanhängande grönområde. Naturmiljön består av hällmarker och skogsmark.



## Ärendebeskrivning

### Bakgrund

Området är inte tidigare planlagt.

### Ansökan

En första förfrågan med begäran om planbesked har lämnats in till kommunen i december 2012. Ansökan om planbesked har lämnats in till kommunen 2013-03-28. Ett möte med sökanden har skett på samhällsbyggnadskontoret.

### Utredningens innehåll och resultat

#### Riktlinjer för ny bebyggelse i kommunens översiktsplan

Kommunens översiktsplan 2012-2030 prioriterar tillkomsten av ny bebyggelse främst i centrumområden varav Stavnäs är ett. Aktuell ansökan ligger c:a 500 meter väster om Stavnäs centrumområde.

#### Några mål i översiktsplanen som berör området:

- att bostäder ska byggas i centrala lägen med närhet till service, infrastruktur och kollektivtrafik (ÖP sid 114).

Kommentar: Området ligger relativt centralt i Stavnäs men avgränsas av barriärer i trafik och terräng som innebär höga kostnader och stor naturpåverkan för att kunna binda ihop området med Stavnäs centrumområde.

- att bygglov ska prövas restriktivt om sprängning är en förutsättning. (ÖP sid 148)

Kommentar: Området är kuperat och består till stora delar av hållmarker. Ny bebyggelse skulle innebära mycket stor påverkan på landskapsbild och naturmiljö.

### Ekonomiska konsekvenser

#### Vatten och avlopp

Nya bostäder i området kan innebära behov av vatten- och avloppsanslutning med ca 500 meter långa ledningar. Området ligger nära huvudledning för vatten men kan inte anslutas direkt till denna. Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA.

En ny gång och cykelväg är under utbyggnad längs den norra sidan av väg 222. Det är dåliga siktförhållanden på den plats där området har sin väganslutning. Detta innebär att en säker passage över väg 222 till GC-vägen är svår att åstadkomma.

Nya bostäder kan därför behöva förbindas med centrala Stavnäs genom en ny, ca 300 meter lång gångväg på södra sidan av väg 222.

#### Konsekvenser för miljön

**Buller.** Området ligger 100-200 meter från väg 222 och är inte bullerstört enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning.

**Markföreningar.** Markföreningar har funnits i en tidigare deponi inom området. Deponin är enligt uppgift numera sanerad.

**Kulturmiljö.** Området ligger ca 300 meter från Stavsnäs by men en eventuell bostadsutbyggnad bedöms inte påverka kulturmiljön i Stavsnäs by.

**Värdefull natur.** Fastigheten ingår i ett sammanhängande lokalt naturområde med hållmarker och myr med höga natur- och rekreationsvärden.

**Terräng och landskap.** Området är kuperat och ligger högre än omgivande bebyggelse. En utbyggnad av vägar, VA och tomtmark enligt ansökan bedöms medföra omfattande påverkan på hållmarker och landskapsbild. Alternativa kortare sträckningar finns för ledningsdragningar och GC-väg. Dessa sträckningar berör även andra fastigheter och bedöms kunna medföra omfattande sprängningar i hållmarken.

**Kollektivtrafik.** Det är ca 700 meter till busshållplats med relativt god turtäthet.

**Trafik.** Väg 222 är hårt belastad och vägen närmar sig sitt kapacitetstak. Befintlig anslutning vid Simon Ängs Väg har dålig sikt. Säker gångpassage över vägen saknas.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Ett värdefullt strövområde i en redan tät bebyggd miljö försvinner/minskas om fastigheten bebyggs.

### **Kontorets bedömning**

En exploatering av fastigheten Stavsnäs 1:407 bedöms strida mot riktlinjerna i kommunens översiktsplan. Det gäller särskilt:

- att bostäder ska byggas i centrala lägen med närhet till service, infrastruktur och kollektivtrafik (här finns tydliga barriärer av trafik och terräng mot Stavsnäs samhälle).
- att bygglov ska prövas restriktivt där sprängning är en förutsättning (stora delar av området är hållmark).

Värdefull natur och strövområde påverkas.

En exploatering med långa VA-ledningar och behov av ny gångväg/gångbana kan få negativa kommunalekonomiska konsekvenser.

Planläggning av sex tomter på Stavsnäs 1:407 bör därför inte medges.

## Ärendets beredning

Ärendet hanteras som ett s.k. planbesked enligt nya plan- och bygglagen som trädde i kraft under 2011. Ärendet har utretts av planarkitekt Sten Hammar i samarbete med övriga tjänstemän och enheter på samhällsbyggnadskontoret.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs
2	Första begäran om planbesked	Bilaggs ej
3	Stavsnäs 1:407 – Checklista	Bilaggs ej

Majken Elfström  
VA- och renhållningschef

Mats Hellberg  
Planchef