



Handläggare
Sten Hammar

Diarienummer
12SPN/0444

Datum: 2013-10-24
Handläggare: Sten Hammar
Samhällsbyggnadskontoret/Planenheten
E-post 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 17 800 kr för s k medelstort ärende enligt plantaxa 2013. 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 hållmarker 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 Stavsnäs är ett. Aktuell ansökan ligger c:a 500 meter väster om Stavsnäs 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 strax väster om Stavsnäs men är inte lämpligt att bebygga på grund av värdefull natur och låg trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

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

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

Ekonomiska och tekniska konsekvenser

Vatten och avlopp

Nya bostäder i området kan innebära behov av vatten- och avloppsanslutning från Lärkans väg med ca 400 meter långa ledningar. Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA.

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

Nya bostäder kan därför behöva förbindas med centrala Stavsnäs på annat sätt, t ex 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.

Markföroreningar. Markföroreningar har funnits i en tidigare soptipp/deponi inom området. Deponin är sanerad. Uppföljning och slutlig dokumentation av saneringsarbetet pågår dock fortfarande.

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

Värdefull natur. Fastigheten ingår i ett sammanhängande lokalt naturområde med vackra, öppna hållmarker och en hjortronmyr med höga naturvärden.

Terräng och landskap. Området är kuperat och ligger ca tio meter högre än den omgivande villabebyggelsen i öster och söder. En utbyggnad av vägar, VA och tomtmark enligt ansökan bedöms därför medföra en omfattande påverkan på hållmarker och landskapsbild. Alternativa kortare (men branta) sträckningar finns för ledningsdragningar och GC-väg. Dessa alternativa sträckningar berör även andra fastigheter och bedöms medföra omfattande sprängningar i hållmarken.

Kollektivtrafik. Det är ca 700 meter promenad längs väg 222 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. Andra grönområden i Stavsnäs kommer också att minskas genom andra planerade byggnadsprojekt.

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 (området kan inte anses ligga centralt i Stavsnäs eftersom det är svårt att anlägga vägar, GC-vägar och ledningar som knyter ihop exploateringen med centrala Stavsnäs).
- att bygglov ska prövas restriktivt där sprängning är en förutsättning (stora delar av området är kuperad hållmark).

Andra tydliga motiv till att inte bebygga området:

- Värdefull natur och ett värdefullt strövområde påverkas om området exploateras.
- God trafiksäkerhet kan inte uppnås för:
 - utfart mot väg 222.
 - passage för gående och cyklister över väg 222.
 - gångväg till busshållplats.
- Behovet av ny gångväg/gångbana längs södra sidan av väg 222 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

Sten Hammar
Planarkitekt