



Handläggare
Björn Wallgren

Diarienummer
13SPN/0551

Datum: 2014-06-17
Handläggare: Björn Wallgren
Samhällsbyggnadskontoret/Plangruppen
E-post bjorn.wallgren@varmdo.se



Figur 1. Översikt: Röd markering visar planförfrågens belägenhet

Ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för Höl 1:232 m fl fastigheter i Stavnäs

Förslag till beslut

1. Samhällsplaneringsnämnden beslutar att bifalla ansökan om planändring, med förbehållet att exploaterings omfattning kan komma att begränsas. Planuppdraget påbörjas med normalt planförfarande.
2. Planavtal ska upprättas med sökanden.
3. Samhällsbyggnadsnämnden delegerar till samhällsbyggnadskontoret att upprätta Start-PM och gå ut på samråd om planförslaget.
4. Detaljplanen beräknas preliminärt vara antagen i hösten 2016
5. Avgiften för planbeskedet är 31 150 kr enligt taxa (stor). Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden.



Figur 2. Orienteringskarta: Röd markering visar avgränsningen av utredningsområdet.

Ägarna till fastigheterna Höl 1:172, 1:406, 1:311 och 312 ingår inte i ansökggruppen.

Sammanfattning

Ägaren till Höl 1:232 har inkommit med ansökan om planbesked för nya bostäder i Stavsnäs. Ansökan har kompletterats i samarbete med representanter för fastigheterna Stavsnäs 1:33, 1:45, 1:422, 1:891 och 1:892.

Ansökan avser en exploatering om sammanlagt 180 nya bostäder, vara 112 lägenheter i 4-familjshus, 35 bostäder i radhus eller parhus och 32 i friliggande enfamiljshus.

Området ligger mellan Stavsnäs Vinterhamn och Stavsnäs Gärde och ingår i ett mindre sammanhängande naturområde. Naturmiljön består i huvudsak av tallskog på sandig mark.

Området är delvis beläget inom programområdet för Stavsnäs vinterhamn och ligger inom primär- och sekundär skyddszon för vattentäkt. Området är av riksintresse för turism.

Plan- och exploateringsenheten anser att planarbetet kan påbörjas eftersom det är i enlighet med översiktsplanen. Området, beläget vid Nämndöfjärden, ger goda förutsättningar för bostadsändamål, såsom närheten till kommunalt vatten och avlopp, kollektivtrafik samt närheten till förskola och ett mindre centrum. Natur- och rekreationsvärden ska dock också beaktas i samband med planarbetet. Möjlighet finns bl. a. till att skapa en allmänt tillgänglig strandpromenad fram till Stavsnäs vinterhamn.

I planarbetet ingår att väga olika intressen mot varandra och detta kan innebära en bearbetning av förslaget, så att den slutliga exploateringsnivån kan komma att skilja sig från förslaget.



Figur 3. Skiss tillhörande ansökan. Illustrationsplan, dat. 14-05-22.

Ärendebeskrivning

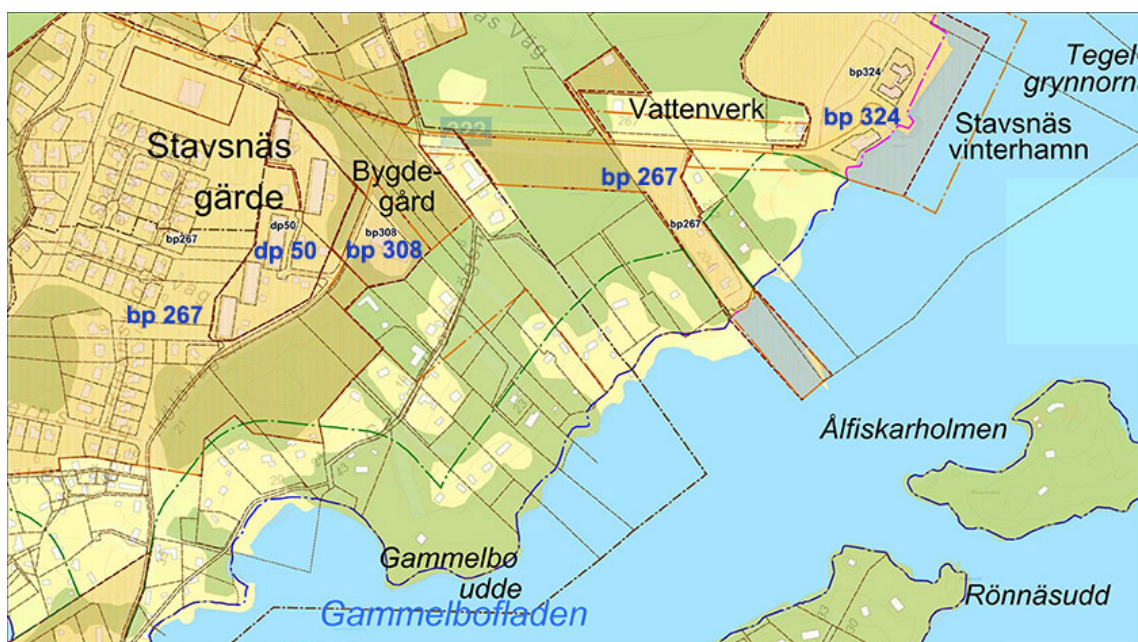
Bakgrund

Markägarna för Stavsnäs 1:232, 1:33, 1:45, 1:422, 1:891 och 1:892 har i samverkan utarbetat ett förslag till bebyggelse enligt en skiss daterad 14-05-22.

Den föreslagna exploateringen består av sammanlagt 180 nya bostäder, varav 112 lgh i 4-familjshus, 35 bostäder i parhus eller radhus, samt 32 bostäder i enfamiljsvillor. Husen föreslås stå på tomter eller i kvarter med tydligt markerade gränser med staket, häckar eller stödmurar. Parkering sker inom kvarteren, eller på tomtmark samt längs gatorna.

Gammelbodavägen föreslås gå genom området och via en ny "Strandväg" nå Stavsnäs båtklubb. Här finns möjligheter till service, butik eller bokaler och möjlighet till koppling till ny bebyggelse norr om ansökansområdet. Vid stranden föreslås bryggor och bodar samt plats för lek.

Ett förberedande möte har hållits med tjänstemän inom projektet "Detaljplan för Stavsnäs hamn". Då redogjordes för aktuellt arbetsläge och det konstaterades att utredningar rörande naturvärden, risk, buller och vattenskydd kan ha stor relevans för det aktuella förslaget.



Figur 4. Gällande planer som kan beröras: bp 267 och bp 308.

Ansökan

Ansökan om planbesked har lämnats in till kommunen 2013-07-08. Ansökan har kompletterats 2014-01-23 och 2014-06-16.

Pågående planläggning

Kommunen arbetar sedan några år med planläggning av Stavsnäs Vinterhamn. Detta planområde är beläget väster om Kölmareskogen och söder om Helgarsberget och innefattar den nuvarande vinterhamnen. I söder inkluderas delar av Stavsnäs båtklubb.

Befintliga förhållanden

I dag finns inom området en bygdegård, en permanentbostad samt ett antal hus på avröjda fritidstomter med god strandkontakt.

Natur och kulturstigen "Stavsnäsrundan" går genom området som består av skog av skiftande natur med bl. a. tallskog på sandig mark anslutande till skogen norr om väg 222.

I öster angränsar området direkt mot Stavsnäs båtklubb och i väster mot förskola "Talldungen". Längs Gammelbodavägen ligger friliggande permanentbostäder och ett gammalt mindre skogsomgärdat grustag. Vägen mynnar i en vik av Gammelbofladen. Där finns bryggor och förutsättningar för bad.

Markägare

Kommunen:	Höl 1:339, 1:40 och 1:100.
Tomtbolaget THV AB:	Höl 1:311 och 312
Privatägda:	Alla övriga fastigheter
Samfällid:	s:5

Enligt checklistan

Planheten: Området är av riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §, Miljöbalken, MB. Inom området finns både primär- och sekundär skyddszon för vattentäkt. Området är även av lokalt intresse för fritid och rekreation enligt ÖP. I norra delen av området finns en fridlyst art, skyddad enligt artskyddsförordningen samt rödlistade arter.

Kommunens översiktsplan 2012-2030 prioriterar tillkomsten av ny bebyggelse främst i centrumområden varav Stavsnäs tillsammans med Djurö är ett. Öp rekommenderar att utreda om Stavsnäs by kan sammanbyggas med Stavsnäs vinterhamn via Stavsnäs gårde.

Mark- och exploateringsenheten: Kommunen äger mark i området, men det finns inte någon upplåtelse att beakta i tidigt skede. Idag används marken som grönområde i huvudsak.

Enligt kartavdelningen finns grundkarta över det aktuella området, men denna bör uppdateras.

Vägar och trafik: Anstånd till busshopl ca 250 – 400 meter, väderskydd finns. GC-väg finns. Risk för trafikbuller, sekundär transportväg för farligt gods. Hölövägen har acceptabel utfart.

Va-enheten: Området ligger delvis inom kommunens VA-verksamhetsområde, vilket gör att detta område redan har rätt till kommunal VA-anslutning. Dock ligger delar också inom sekundär zon för vattenskyddsområde.

Skyddsområdet kring vattentäckten kommer att omprövas.

Ny huvudvattenledning byggs under 2014.

Ekonomiska och tekniska konsekvenser

Vatten och avlopp. Området ligger till en mindre del inom kommunens verksamhetsområde för VA.

Skyddsområden för VA och vattentäkter är under utredning. Området kommer i framtiden troligen att ligga inom sekundärt skyddsområde.

Trafik. Nya bostäder kan behöva förbindas med centrala Stavsnäs och med Stavsnäs vinterhamn, t ex genom en ny gångväg/GC-väg i områdets södra del.

Konsekvenser för miljön

Buller och risk. Området ligger intill och strax söder om väg 222. Området allra närmast vägen är bullerpåverkat enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning. Vägen är också sekundär transportväg för farligt gods.

Kulturmiljö. Ingen påverkan bedöms uppstå.

Värdefull natur. Stora delar av stavsnäsområdet är bevuxet med en högre ås-tallskog som växer på sandiga isälvsediment.

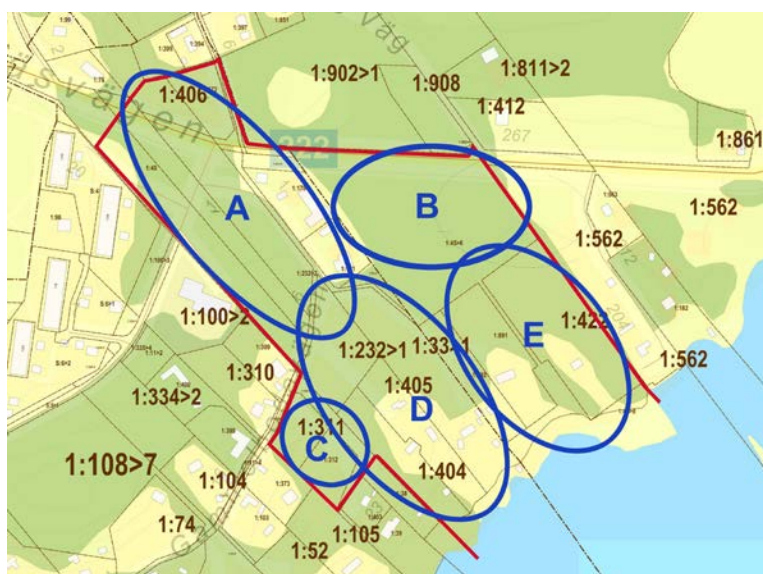
Enligt Ekologigruppens naturinventering gällande programområdet "Stavsnäs vinterhamn" har de norra delarna av ansökansområdet värdeklass "mycket höga naturvärden" eller "höga naturvärden" Dessa områden bör helt eller delvis bibehållas som naturmark.

Kollektivtrafik. Det är 200-450 meter promenad längs väg 222 till busshållplats med relativt god turtäthet.

Trafik. Väg 222 är hårt belastad och vägen närmar sig sitt kapacitetstak. Öhlins väg från Stavsnäs by ligger nära korsningen med Hölövägen och har låg standard.

Konsekvenser för medborgarna

I området finns en stig som sammanbinder Stavsnäs gårde med Stavsnäs vinterhamn. Området gränsar direkt till en förskola, som i någon mån använder de närliggande skogspartierna. Bygdegården bedriver en omfattande verksamhet och har stort behov av god tillgänglighet. Inom området finns permanentboende.



Figur 5. Delområden (se nedan).

Kontorets samlade bedömning

Område A.

Skogsområde mellan Stavsnäs gårde och bygdegården. Högt naturvärde enligt Ekologigruppens inventering.

Delen norr om Hölövägen är delvis bullerpåverkad och utgör också grönyta närmast flerbostadshusen vid Stavsnäs Gärde. Korsningen väg 222 - Öhlins väg bör ses över. Områdets södra del ligger nära förskolan och fungerar till viss del som skolskog för denna.

Ny bebyggelse kan prövas genom planläggning.

Område B.

Lövskogsområde/f d odlingsmark söder om Stavsnäsvägen. Delar har mycket högt och andra delar har begränsat naturvärde enligt Ekologigruppens inventering. Delar kan komma att ligga inom primär skyddszon.

Ny bebyggelse kan prövas genom planläggning,

Område C.

Området består av avröjda fritidstomter inom och intill VA-verksamhetsområdet.

Ny bebyggelse kan prövas genom planläggning, förhandsbesked eller bygglovsprövning direkt.

Område D.

Skogsområde söder om bygdegården. Mycket högt naturvärde i dess absolut nordligaste del enligt Ekologigruppens inventering. Strandskydd 100 meter ska beaktas.

Ny bebyggelse kan prövas genom planläggning.

Område E.

Skogsområde med avröjda fritidstomter mot Nämndöfjärden. Strandskydd 100 meter ska beaktas.

Ny bebyggelse kan prövas genom planläggning.

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 Björn Wallgren i samarbete med övriga tjänstemän och enheter på samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Biläggs ej
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs
	Förslag till bebyggelse, skiss daterad 14-05-22	Bilaggs
2	Höl 1:232 – Checklista	Bilaggs ej