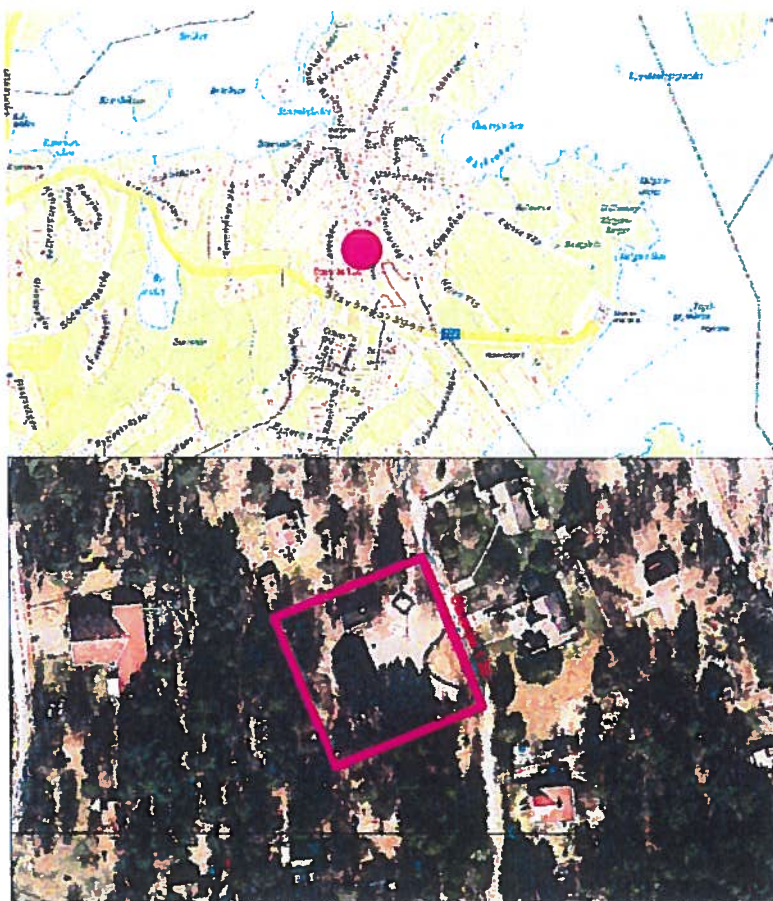


Handläggare
Erik Melin
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/320

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för ändring i del av detaljplan 193 för fastighet Stavsnäs 1:20



Överst: översiktskarta med den aktuella fastigheten markerad med röd cirkel. Underst: ortofoto över aktuell fastighet markerad med röd gräns.

Förslag till beslut

1. Start-PM för ändring av detaljplan 193 omfattande fastighet Stavsnäs 1:20 godkänns.

Sammanfattning

Ett förslag till Start-PM för ändring av detaljplan 193 omfattande fastigheten Stavnäs 1:20 har tagits fram. Planarbetet innebär ändrad markanvändning från förskole- till bostadsändamål med bibehållen användning teknisk anläggning samt möjlighet till avstyckning.

Bakgrund

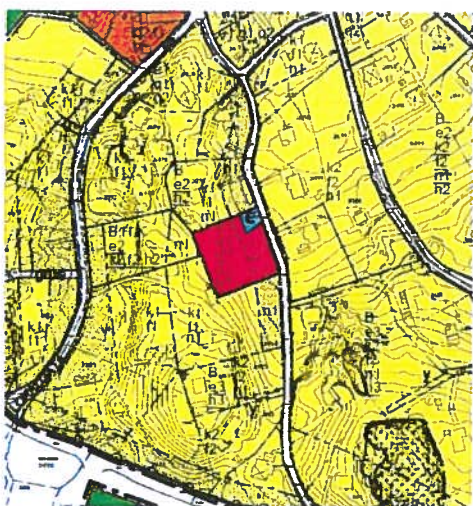
Kommunens fastighetsenhet har inkommit med en planansökan som avser dels ändrat ändamål och dels avstyckning av aktuell fastighet. Förvaltningen bedömer att avstyckning av fastigheten kan anses lämpligt då det finns två befintliga bostadsbyggnader på den aktuella fastigheten. Föreslagen planändring bedöms inte påverka helhetsintrycket med avseende på områdets unika kulturmiljö.

Ärendebeskrivning

Läge och planeringsförutsättningar

Berörd fastighet är belägen norr om Stavnäsvägen, i Stavnäs by. Den ägs av Värmdö kommun och rymmer två byggnader och ett flertal komplementbyggnader. Kommunen har föreslagit en ändring av gällande detaljplan där användningen för aktuell fastighet ändras från förskole- till bostadsändamål.

Planen föreslås möjliggöra för användning *Bostad*. Idag är fastigheten planlagd för användningen *Förskola*. Fastigheten är ca 2500 kvm och nuvarande plan medger vid sidan om användning förskola också teknisk anläggning. Behovet av att planlägga för teknisk anläggning bör utredas i det fortsatta planarbetet.



Utdrag ur detaljplan 193 där rödmarkerad del är fastighet Stavnäs 1:20.

Fastigheten ligger inom kommunens VA-område och är ansluten till kommunalt vatten- och spillvatten. Den ligger också inom vattenskyddsområde för den grundvattentäkt som är belägen i norra Stavnäs by. Grundvattnets sårbarhet är därför hög i stora delar av Stavnäs by. Föreslagen planändring bedöms inte skada vattentäkten.

På fastigheten finns en brunn till en kommunal grundvattentäkt med miljödom. Vidare planarbete bör utreda eventuella restriktioner för detaljplanen.

Stavsnäs by. Föreslagen planändring bedöms inte skada vattentäkten.

På fastigheten finns en brunn till en kommunal grundvattentäkt med miljödom. Vidare planarbete bör utreda eventuella restriktioner för detaljplanen.

Kulturmiljövärden

Stavsnäs by är markerat som lokalt skyddsvärt kulturmiljöområde i Värmdö kommun. Byn har en välbevarad ålderdomlig karaktär med höga upplevelsevärden. Miljön har mycket höga samhällshistoriska värden eftersom den vittnar om den bebyggelseutveckling som präglat skärgården under de senaste 150 åren.

Bebyggelsen består idag främst av sommarvillor från sekelskiftet 1900. Byns bondgårdar har bevarats väl och ligger insprängda i områdets centrala delar. I den kulturhistoriska utredningen "Stavsnäs by" beskrivs bebyggelsen i byn som årsringar som vittnar om en väl bevarad skärgårdsby. I byns utkant finns enklare villor från 1900-talets första decennier och tidstypiska fritidshus anlagda under 1930-talet.

Framtida om- och tillbyggnader inom aktuell fastigheten bör utföras med hänsyn till kulturmiljöbestämmelser enligt gällande plan.

Gällande plan

Gällande detaljplan för aktuell fastighet, Dp 193 (Dnr 05KS/0508-301) antogs av KF 2010-01-27 och vann laga kraft 2011-12-15. Planen har gällande genomförandetid t.o.m. 2026. Dess syfte är bl.a. att bevara de unika kulturmiljöerna, som är utmärkande för Stavsnäs by, samt reglera framtida bebyggelse inom området.

För aktuell fastighet anger gällande detaljplan bl.a.

- Tomtens indelning och storlek som ska anpassas till områdets kulturhistoriska karaktär i enlighet med planbeskrivningens för Dp 193, avsnitt *Gestaltning*
- Rivningsförbud för befintliga byggnader
- Prickmark med betydelsen att ca 20 m av tomtens östra del som sträcker sig utmed Skolvägen ej får bebyggas eller ändras i marknivå
- Byggnaders placering, utformning, utförande och utseende ska anpassas till ursprungliga byggnader

Förenlighet med gällande översiktsplan

Då området är utpekad som lokal kulturmiljö med bevarandevärde ska planen hantera kulturmiljöbestämmelserna från tidigare utredningar. Föreslagen planändring bedöms vara förenlig med ÖP.

Planens genomförande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 med standardförfarande. För att standardförfarande ska användas måste planen vara förenlig med gällande översiktsplan och inte heller vara av betydande intresse för allmänheten. Standardförfarande omfattar planskedena - samråd, granskning och antagande.

Bedömning

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med planavtal.

Konsekvenser för miljön

Förslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Den unika kulturmiljön i Stavsås by bevaras genom bestämmelser i ny detaljplan.

Konsekvenser för barn

Ändringen kommer leda till att den gamla förskolebyggnaden inte kan användas för sådant ändamål i framtiden. Tomten kommer att kunna nyttjas som bostadsfastighet i en trivsamt skärgårdsmiljö som bedöms lämpa sig väl för barn att växa upp i.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadsavdelningen i samråd med Värmdö kommuns fastighetsavdelning och kommunantikvarie.

Preliminär tidplan

Start-PM	maj 2015
Samråd	september 2015
Granskning	januari 2016
Laga kraft	mars 2016

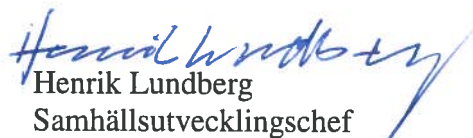
Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Start-PM för ändring i del av detaljplan 193 för fastighet Stavsås 1:20	Bilagges

Sändlista för beslutsexpediering



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef