



Granskning av detaljplan för del av Stavsnäs 1:407 m.fl.

Förslag till beslut

Detaljplan för del av Stavsnäs 1:407 m.fl. skickas ut på granskning.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

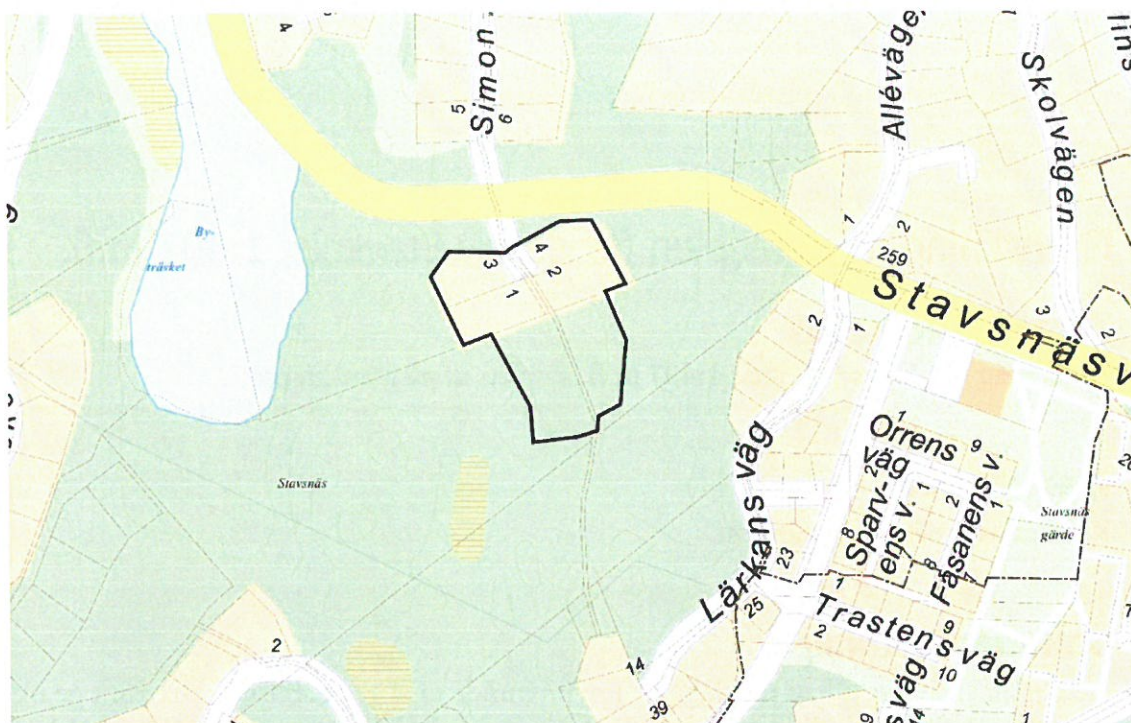
Detaljplanen syftar till att planlägga ett nytt område med sex enbostadshus samt ge ökad byggrätt för fyra befintliga och idag planlagda bostadsfastigheter. Halva planområdet består idag av naturmark. Alla tio bostadsfastigheter kommer att förses med kommunalt vatten och spillvatten. Detaljplanen har varit ute på samråd mellan den 2 juni – 30 juni 2015. Förvaltningen föreslår att kommunstyrelsens planutskott beslutar att skicka ut detaljplanen för del av Stavsnäs 1:407 m.fl. på granskning.

Bakgrund

Den 12 november delgavs ägaren till Stavsnäs 1:407 positivt planbesked för sex nya byggrätter för enbostadshus. Planområdet har sedan på förvaltningens initiativ utvidgats till att omfatta även Stavsnäs 1:667–1:670. Utvidgningen har motiverats av att dagvattenhanteringen för de sex tillkommande fastigheterna berör två av dessa fastigheter (Stavsnäs 1:667–1:668) och för att kunna hantera hela området med bebyggda fastigheter som en helhet har även Stavsnäs 1:669–1:670 tagits med. Det har i samband med planläggandet av de befintliga bostadsfastigheterna även ansetts lämpligt att ge dessa utökad byggrätt. I och med planläggningen kommer alla bostadsfastigheter inom planområdet att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar en yta på 2,13 hektar och är beläget direkt väster om Stavsnäs samhälle. Planområdets avgränsning är markerat med svart linje i figuren nedan.



Planen medger ökad byggrätt för de befintliga bostadsfastigheterna samt sex nya byggrätter för enbostadshus på Stavsnäs 1:407. För de befintliga byggnaderna sker nu vatten- och spillvattenförsörjning enskilt för varje fastighet, med varierande utförande och kvalitet. Både den tillkommande bebyggelsen och den befintliga kommer att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Södra halvan av planområdet är idag naturmark. Naturmarken som tas i anspråk inom planområdet ingår i ett sammanhängande lokalt naturområde med barrblandskog, öppna hållmarker, hållmarkstallskog och fuktstråk. De högsta naturvärdena bedöms finnas i hållmarkstallskogen. I denna finns också motaggsvamp som är "nära hotad" i listan över rödlistade arter. De nya bostadsfastigheterna görs mindre än de befintliga för att inte onödigtvis begränsa allmänhetens tillträde till den omgivande hållmarkstallskogen.

Naturmarken på Stavsnäs 1:407 avvattnas idag via en nedgrävd ledning på Stavsnäs 1:667 och 1:668 men denna har inte tillräcklig kapacitet för att ta hand om förväntade ökade regnmängder utan avvattnings av de nya bostadsfastigheterna på Stavsnäs 1:407 måste ske mot lokalgatan. Vatten som runnit genom och inte tas upp av marken samlas i dagvattenmagasin som efterhand avvattnas genom befintlig dagvattenledning. Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras på respektive fastighet men då grunden till stora delar består av berg är möjligheterna begränsade. Ytskikt på mark som inte bebyggs ska därför bestå av vattengenomsläppligt material.

Detaljplanen följer översiktsplanen. Ny bebyggelse ska enligt översiktsplanen planeras i



centrumområden varav Stavsås är utpekad som ett.

Detaljplanen har varit ute på samråd mellan den 2 juni – 30 juni 2015. Totalt har 13 synpunkter inkommit. Yttranden har bland annat handlat om anslutning till kommunens VA-nät för fastigheter norr om planområdet, riskbedömning från Stavsåsvägen, framtida trafikprognos med hänsyn till buller, dagvattenhanteringen, utfarten mot Stavsåsvägen och utökad byggrätt. En sammanställning av samtliga yttranden, samt förvaltningens kommentarer går att läsa i bifogad samrådsredogörelse.

Bedömning

Efter att ha behandlat inkomna synpunkter och reviderat planhandlingarna bedömer förvaltningen att detaljplanen kan skickas på granskning. De fastighetsägare och myndigheter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda går att ta del av under del C i bifogad samrådsredogörelse.

Ekonomiska konsekvenser

Framtagandet av detaljplanen bekostas av ägaren till Stavsås 1:407 för den del som omfattar Stavsås 1:407. Kostnaderna för framtagandet av resterande del av planområdet kommer att tas ut via planavgift som debiteras fastighetsägare efter att de har beviljats bygglov. Kostnaderna för utbyggnaden av kommunalt vatten- och spillvattennät tas ut av respektive fastighetsägare via VA-taxan. Kostnaden för övriga genomföranden, t.ex. utbyggnad av väg samt bebyggelse på kvartersmark åligger fastighetsägarna inom planområdet.

Konsekvenser för miljön

Den planerade bebyggelsen kommer att ta naturmark i anspråk där en signalart förekommer, men genom att så stora delar av naturmarken sparas i omgivningen finns lämpliga habitat/växtplatser för dessa arter kvar och kringliggande skog med höga naturvärden bevaras. I och med att befintliga bostadsfastigheter kommer att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät kommer genomförandet av planen att kunna innebära en minskning av riskerna för läckage från de enskilda avloppen. Planområdets påverkan på landskapsbilden bedöms vara begränsad.

Konsekvenser för medborgarna

En del av strövområdet väster om Stavsås by ianspråkats och därav försvinner vissa rekreativa värden. Mera lättillgängliga och attraktiva delar omkring planområdet är dock intakta. Befintliga bostadsfastigheter får ökad byggrätt och kommunalt vatten och spillvatten. Arbetet med utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet kan på kort sikt innebära en olägenhet men kommer i förlängningen att innebära en förbättring för de boende i området. De medborgare som direkt påverkas av beslutet genom att det är ägare av fastigheter inom och angränsande till planområdet kommer att få planhandlingarna skickade till sig och därigenom möjlighet att yttra sig på förslaget i samband med granskningen.

**Konsekvenser för barn**

Närheten till Stavsås, till natur och kollektivförbindelser bedöms vara positiva. I övrigt, se rubriken *Konsekvenser för medborgare*, ovan.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilaggs
2	Planbeskrivning	Bilaggs
3	Samrådsredogörelse	Bilaggs
4	Fastighetsföreteckning	Bilaggs ej
5	Dagvattenutredning	Bilaggs ej
6	Naturinventering	Bilaggs ej
7	Trafikutredning	Bilaggs ej
8	Riskhänsyn vid planering av ny bebyggelse	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Sökanden

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef