



Diarienummer: 11SPN/0395
Datum: 2012-04-25
Handläggare: Björn Wallgren
Kontor/ Enhet: Planenheten
E-post: bjorn.wallgren@varmdo.se

Samhällsplaneringsnämnden



Figur 1. Översikt: Röd markering visar planområdet

Planbesked avseende detaljplanläggning för fastigheten Stavsån 1:562 del av, hamn, boende och marina.

Förslag till beslut

1. Samhällsplaneringsnämnden beslutar att bifalla ansökan om planläggning. 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 september 2013.
5. Avgiften för planbeskedet är 13 470 kr enligt taxa (medelstor). Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen



Sammanfattning

Värmdö hamnar och Värmdö kommun vill utreda möjligheten att bygga ut hamnanläggningen samt uppföra bostäder. I norr, kring Susegård, föreslås ett vandrarhem och en stugby. På Fredellska tomten söder om hamnen, föreslås ett seniorboende, som inrymmer restaurant, konferensanläggning samt ett Taubemuseum.

Området är beläget inom programområdet för Stavsnäs vinterhamn och berör primär skyddszon för vattentäkt. Området är av riksintresse för turism.

I översiktsplan 2012 – 2030 framgår att Stavsnäs är ett av de centrumområden där kommunen vill utveckla bebyggelsen. Vidare föreslås att Stavsnäs vinterhamn ska utvecklas som regional replipunkt för skärgården.

Planenheten anser att planarbetet kan påbörjas eftersom det är i enlighet med översiktsplanen. Området ger acceptabla 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.

Bakgrund

Stavsnäs Vinterhamn bedöms bl.a. av regionplanekontoret i RUFSS vara den viktigaste hamnen för mellersta delen av Stockholms skärgård. Här hanteras stora mängder gods och en ökande mängd passagerartrafik till och från skärgården. Stavsnäs Vinterhamn föreslås i kommunens antagna översiktsplan från 2011-12-14 t.ex. innefatta godshamn, gästhamn, bostäder, vandrarhem och handel. Området har idag en betydande roll som regional replipunkt för skärgårdstrafiken.

Området ingår i kommunens VA-verksamhetsområde. I hela Stavsnäsområdet råder idag brist på vatten. Om ca två år kommer troligtvis Stavsnäs att ansluta ny vattenledning till befintlig vattenledning mot vattenverket i Norsborg. Den primära vattenskydds-zonen för Stavsnäs Vinterhamn kan komma att revideras. Utredning pågår och antas vara färdigställd under maj månad.

Väg 222 som leder till hamnkajen, är klassad som sekundär transportväg för farligt gods. Vägen har begränsad kapacitet och låg standard mellan Ålstäket och Stavsnäs. En trafikutredning har genomförts under 2011.



Figur 2. Orienteringskarta: Röd markering visar planområdet, blå markering visar primärt vattenskyddsområde, (kan komma att utvidgas).



Figur 3. Planmosaik som visar gällande planer som angränsar till området.

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget väster om Kölmarenskogen och söder om Helgarsberget och innefattar den nuvarande vinterhamnen. I söder gränsar området till Stavsns båtklubb. Även Ålfiskarholmen ingår i planområdet. Marken är antingen ianspråktagen för hamnverksamhet eller utgörs i huvudsak av sandtallskog. Centralt i området finns ett f d grustag som används som parkering idag.

För fastigheterna Stavsns 1:562 (norra delen), 1:873, 1:880 och 1:883 gäller byggnadsplan 324. Den södra delen av fastighet 1:562, 1:861, 1:563 samt 1:182 saknar detaljplan. Fastigheterna Stavsns 1:182, 1:861, 1:873, 1:880 och 1:883 är i privat ägo.

Kontorets synpunkter

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. Inom området finns en fridlyst art, skyddad enligt artskyddsförordningen samt rödlistade arter. Susegård, som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram, samt har arkitekturhistoriskt värde, är belägen inom området.

Längs väg 222 och vid hamnen förekommer bullerstörningar. Vägen är också sekundär transportväg för farligt gods. I ny ÖP för Värmdö 1212 – 1230 anges att Stavsns by skall sammanbyggas med Stavsns vinterhamn via Stavsns gårde.

Under förutsättning att hänsyn tas till miljöpåverkan, samt att värden enligt ovan beaktas, kan området, i vissa delar, vara lämpligt både som bostadsområde och för verksamheter av icke störande art, vilket skall utredas i det fortsatta planarbetet. Området kan vara väl lämpat för hamnverksamhet, samt för utveckling av fritids- och rekreativa verksamheter.



Tjänsteskrivelse

Mark- och exploateringsenheten: Kommunen äger marken via Värmdö hamnar.

Enligt kartavdelningen finns det en grundkarta över aktuellt område, som dock måste uppdateras.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planarkitekt Björn Wallgren i samråd med tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges / bilägges ej
1	120411_Checklista Stavsnäs hamn, boende, marina.	Bilägges ej

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
Planchef