



Detaljplan för
Stavnäs 1:562 m.fl. Hamn, boende och marina.
Värmdö kommun

Planbeskrivning,
Samrådshandling, PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/0009
Datum: 2015-03-30

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

| | |
|---|-----------|
| INLEDNING | 4 |
| PLANHANDLINGAR | 4 |
| PLANERINGSUNDERLAG | 4 |
| PLANPROCESSEN | 4 |
| BAKGRUND | 5 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 5 |
| FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN | 6 |
| PLANDATA | 6 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 7 |
| ÖVERSIKTLIGA PLANER | 7 |
| BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN | 8 |
| KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG | 8 |
| GÄLLANDE BYGGNADSPÅN | 8 |
| RIKSINTRESSEN | 9 |
| STRANDSKYDD | 9 |
| TRAFIK..... | 9 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR | 10 |
| NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV | 10 |
| MARIN MILJÖ..... | 12 |
| LANDSKAP OCH REKREATIVA STRUKTURER..... | 13 |
| STRANDSKYDD | 15 |
| GEOLOGI | 18 |
| GRUNDEVATTEN, VATTENTÅKT | 19 |
| HYDROLOGI OCH DAGVATTEN | 21 |
| MILJÖFÖRHÅLLANDEN..... | 23 |
| STÖRNINGAR | 25 |
| RISK OCH SÄKERHET | 27 |
| SOCIALA FRÅGOR..... | 28 |
| OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE | 29 |
| BYGGNADSKULTUR..... | 30 |
| NATUROMRÅDEN OCH PARKOMRÅDEN | 31 |
| VATTENOMRÅDEN..... | 33 |
| BEBYGGELSEOMRÅDEN | 34 |
| GATOR OCH TRAFIK | 38 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING..... | 41 |
| GENOMFÖRANDE | 45 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | 45 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER..... | 47 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 55 |
| TEKNISKA FRÅGOR..... | 56 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 56 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN | 59 |

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Dagvattenutredning, WRS 2015
- Riskhänsyn vid planering av ny bebyggelse, Tyréns 2015
- Bullerutredning, Akustikbyrå 2015
- Kartering av marina naturvärden, Ekologigruppen AB 2011
- Naturinventering och naturvärdesbedömning av landmiljöer, Ekologigruppen AB 2011
- Landskapsanalys, Ekologigruppen AB 2011
- Tekniska förutsättningar avseende utbyggnad av hamnkonstruktioner, Tyréns 2014
- Geoteknik i vattenområdet, Tyréns 2012
- Kulturvärden Susegård, Tyréns 2012
- Inventering av eventuella förorenade områden, Norconsult 2012
- Översiktliga miljötekniska markundersökningar, Norconsult 2014
- Risk- och sårbarhetsanalys för grundvattentäkt under byggnationsfasen, Tyréns 2013
- Statusbesiktning av befintliga marina anläggningar, Bjerking 2014
- Trafikutredning, Trivector Traffic 2012
- Garageutredning, SWECO 2014
- Parkeringsutredning, Trivector Traffic 2013
- Körspårstudie, Marktéma 2015
- Utredning om upphävande av strandskydd i samband med detaljplan för Stavsås 1:562 m.fl. Hamn, boende och marina, Värmdö kommun 2015

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900).

En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.



Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.

BAKGRUND

Stavsnäs Vinterhamn bedöms bl.a. av regionplanekontoret i RUF (regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) 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 replikpunkt (hamn som är av stor vikt för kontakten mellan skärgård och fastland) för skärgårdstrafiken. Detaljplanearbete för Stavsnäs Vinterhamn påbörjades under augusti 2012.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG



Figur 1. Utsnitt ur illustrationsplanen

Syftet med planen är i första hand att Stavsnäs Vinterhamn ska ges möjlighet att utvecklas och byggas ut för att tillgodose framtida behov, se figur 1 ovan. Det finns dessutom ett mål med projektet (vilket är i enlighet med kommunens översiktsplan) att Stavsnäs Vinterhamn ska vara en levande hamn under hela året. I nuläget sker största delen av verksamheten inom hamnen under sommarmånaderna.

Norr om befintligt hamnområde föreslås Stavsnäs Vinterhamn bli utbyggt med ett nytt godsområde. Inom hamnområdet planeras det bl.a. för resecentrum, bryggor, marina, café, restaurang, handel, kontor, bensinstation och verkstad. Nordväst om hamnområdet möjliggör planen för ett parkeringsgarage (där det idag är en befintlig markparkering). Söder och norr om väg 222 möjliggörs det för fortsatt parkering. Söder om väg 222 föreslås ett mindre bostadsområde och norr om hamnområdet intill Susegård (herrgårdsliknande byggnad från 1905 som har ett kulturhistoriskt värde) planeras en stugby. Planen möjliggör dessutom för ett parkområde sydväst om hamnen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt 3 kap. MB genom att mark- och vattenområden kommer användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. I planarbetet görs avvägningar för hänsyn till natur- och kulturvärden och friluftslivet och genom planläggning av naturområden skyddas stora delar av området från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. För ytterligare information se vidare under *rubrik strandskydd*.

Bestämmelserna i 4 kap. MB utgör inte hinder för kompletteringar till befintlig bebyggelse, utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet om tillbörlig hänsyn tas till det rörliga friluftslivet. Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i detta kapitel.

Planen tar den hänsyn som krävs för att klara miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap. MB och åtgärdsområden som krävs för att normerna inte ska överskridas. För ytterligare information se vidare under stycken om miljö kvalitetsnormer under *rubrik Miljöförhållanden*. Sammanfattningsvis anses planförslaget vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Detaljplaneområdet är beläget i Stavsnäs Vinterhamn i anslutning till Stavsnäs by och Stavsnäs gårde, se *figur 2*.



Figur 2. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje

Areal och markägoförhållanden

Planområdets areal är ca 30 ha, varav ca 12 ha är vattenområde. Inom planområdet finns 14 fastigheter av varierande storlek och två marksamfälligheter. Den största fastigheten är på ca 14 ha. Värmdö Hamnar Aktiebolag, som är kommunägt, är ägare till Stavsnäs 1:182, 1:225, 1:562, 1:563, 1:883 och 1:908.

Värmdö Hamnar Aktiebolag är dessutom delägare i marksamfällighet Stavsnäs S:5. Fastigheterna Höl 1:33, Stavsnäs 1:45, 1:407, 1:861, 1:873, 1:880, 1:902 är i privat ägo. Fastighet Stavsnäs 1:811 är kommunägt. Värmdö kommun är dessutom delägare i marksamfällighet Höl S:5 som också ingår i planområdet. Fastigheten Stavsnäs 1:412 planläggs inte, då ingen förändring kommer att ske inom denna fastighet. Fastigheten kommer fortsatt att ha tillgång till in- och utfart. Stavsnäs 1:412 ägs av Fortifikationsverket.

Allmän plats och kvartersmark

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen i en detaljplan, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggningen ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

I en detaljplan ska det framgå om ett visst område utgör:

- Allmän plats, som är disponibel för allmänheten, t.ex. gator, torg och parker.
- Kvartersmark, dvs. områden för enskilt bebyggande och för allmänt ändamål.
- Vattenområde, t.ex. hamnar och badplatser.

Dessutom ska detaljplanen ange:

- Om kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.
- Användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.
- Användningen av kvartersmark och vattenområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Stavsnäs Vinterhamn bedöms av Stockholms Läns Landsting, tillväxt- och regionplaneförvaltningen (TRF) i Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2010, vara den viktigaste hamnen för mellersta delen av Stockholms skärgård. I RUFS 2010 pekas Stavsnäs ut som övrig regional stadsbygd. Området har idag en betydande roll som regional replipunkt för skärgårdstrafiken. Här hanteras stora mängder gods och en ökande mängd passagerartrafik till och från skärgården.

Stavsnäs är ett av fem centrumområden utpekade i kommunens antagna översiktsplan från 2011-12-14. Stavsnäs Vinterhamn bör enligt översiktsplanen utvecklas till en effektiv hamn för varor, gods, passagerare. Vidare föreslås en utbyggd gästhamn, bostäder, vandrarhem samt service av olika slag. Ny bebyggelse ska främst lokaliseras till kommunens centrumområden där det redan finns väl utvecklad kollektivtrafik och samhällsservice. Bebyggelsen ska utformas med omsorg och ha god kvalitet. Den ska innehålla bostäder för medborgare i olika åldrar och med olika sociala förhållanden, samt inrymma ett varierat utbud av arbetsplatser, service, kultur, platser för lek och rekreation med närhet till grönområden. Ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till redan ianspråktagna områden och stora sammanhängande grönområden ska bevaras. Vid bebyggelse nära stränder ska fri passage möjliggöras och strandskydd värnas. Bebyggelse ska placeras där skred och översvämningar inte förekommer. Intentionerna i översiktsplanen är att bygga ihop Stavsnäs tre områden: Stavsnäs Gärde, Stavsnäs By och Stavsnäs Vinterhamn.

I Värmdö kommuns gång- och cykelplan 2014-2030 redovisas en gång- och cykelväg längs med väg 222 från Ålstäket till Stavsnäs Vinterhamn. Många av de utpekade etapperna är färdigställda men det återstår ett par viktiga stråk. Trafikverket kommer att färdigställa den saknade länken genom Strömman och kommunen arbetar med den saknade länken mellan Strömman och den nybyggda gång- och cykelvägen mot Fågelbro. Från Fågelbro till Djuröbron saknas det planering för gång- och cykelväg. Att bygga ut gång- och cykelväg längs hela sträckan skulle avsevärt öka trafiksäkerheten längs väg 222.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning med en tillhörande checklista för miljöfrågor har tagits fram för aktuellt planområde. En behovsbedömning upprättas för att avgöra om planens genomförande kan leda till betydande miljöpåverkan eller inte. Om bedömningen är att genomförandet kan innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras.

I behovsbedömningen har berörda miljö- och kulturaspekter inom och runt om planområdet bedömts. Planens genomförande har bedömts kunna leda till betydande miljöpåverkan. Därför har en miljöbedömning med tillhörande MKB gjorts enligt 6 kap. MB.

Behovsbedömningen angav följande avgränsningar för vad som skulle inkluderas i MKB:

- Naturinventering och naturvärdesbedömning inkl. natur och rekreation samt allemansrättslig tillgänglighet
- Marin naturinventering och naturvärdesbedömning
- Rekreation
- Landskapsbild
- Trafik
- Riskutredning, farligt gods
- Utredning rörande skydd av vattentäkt
- Buller
- Dagvatten
- Markföroreningar
- Skred/rasriskutredning
- Radon

En sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen finns under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

Kommunstyrelsen beslutade 2009-11-11 § 282 att planprogram för området Stavnäs Vinterhamn skulle upprättas. Programarbete påbörjades för Stavnäs Vinterhamn 2009. Programarbetet avbröts och i stället inleddes arbetet med en ny detaljplan för hamnområdet och dess närmaste omgivning 2012.

GÄLLANDE BYGGNADSPLAN



Figur 3. Gällande byggnadsplaner, som betecknas bp. Planområdesgränsen visas som röd linje.

Det finns två gällande planer inom det aktuella planområdet (se figur 3), byggnadsplanerna bp 267, fastställd 1967-09-25, och bp 324, fastställd 1983-06-29. I byggnadsplanen 267 medges ett vatten- och reningsverk, samt område för hamnändamål. Byggnadsplanen medger även att vattenområdet får överbyggas och dessutom medges inom allmän platsmark att park och parkeringsplatser kan anläggas.

Huvudsakligen inom byggnadsplanen 324 medges anläggandet av en hamnanläggning. Byggnadsplanen medger även inom vattenområdet att anlägga bryggor och i norra delen av planen finns allmän plats, där parkmark medges. Parallellt med planarbete för Stavsns Vinterhamn finns planförfrågningar gällande områden för bostäder, väst och sydväst om planområdet.

RIKSINTRESSEN



Figur 4. Registrering av fornlämningar

Planområdet ingår i riksintresset Kustområdena och skärgården i Stockholms län vilket är klassat som riksintresse för turismen och friluftslivet samt högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

Öster om planområdet går en farled av riksintresse. Farleden används av trafiken till och från hamnen och kommer även fortsättningsvis att vara till nytta för hamnen.

Inga kända fasta fornlämningar finns inom landområdet. I vattnet finns två registrerade möjliga lämningar utanför hamnen, se R1 och R2, (figur 4). Se vidare objekt 12000000113195 och 12000000113196 på Riksantikvarieämbetets hemsida, www.fmis.raa.se.

STRANDSKYDD OCH VATTENVERKSAMHET

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom planområdet gäller strandskydd med 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Strandskyddet återinträder i och med att tidigare planer upphävs för att ersättas av nya, enligt lag (1998:811) om införande av miljöbalken 10 a §. I befintliga byggnadsplaner gäller strandskydd i vatten och inom allmän plats. En ansökan om tillstånd för vattenverksamhet för utbyggnad i vattenområdet ska lämnas in i ett senare skede av planarbetet.

TRAFIK

Väg 222 har idag en begränsad kapacitet och låg standard mellan Ålstäket och Stavsns. Den är under större delen av sträckan relativt smal och krokig. Vägens bredd, avsaknad av vägrenar eller andra sidoutrymmen och dessutom under vissa sträckor skymd sikt, leder till att trafikanter kan utsättas för trafikfarliga situationer. Det är dessutom en förhöjd risk för cyklister och fotgängare som saknar både gång- och cykelbana mellan korsning väg 222 och Fågelbrovägen och fram till korsning väg 222 och Djuröbrovägen.

En gång och cykelväg byggs ut från Ålstäket till Strömma och fram till korsning väg 222 och Fågelbrovägen. Det finns en gång och cykelväg mellan Djuröbron och Stavsns Vinterhamn. På sträckan mellan korsning väg 222 och Fågelbrovägen och fram till korsning väg 222 och Djuröbrovägen saknas det dock idag en gång- och cykelväg. Trafikverket har gjort en förstudie 2011 på gång- och cykelväg för hela sträckan mellan Ålstäket och Stavsns. Trafikverket har dessutom gjort en åtgärdsvalsstudie för väg 222 under 2012. Det saknas dock i dagsläget planer på en fortsatt utbyggnad av gång- och cykelväg fram till korsning väg 222 och Djuröbrovägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV

Förutsättningar

I samband med det ursprungliga programområdet genomfördes en naturinventering av Ekologigruppen AB (2011). Figur 5 nedan kommer från denna inventering och biotoperna är i denna karta numrerade delobjekt 1-22.

Enligt rapporten är den dominerande naturtypen i planområdet sandtallskog. Sandrallskogen upptar större delen av den norra och nordvästra delen av planområdet (*delobjekt 1 i figur 5*). Norr om hamnen finns ett område med hållmarkstallskog med mycket gammal skog (*delobjekt 2 i figur 5*). I området finns även små fragment av artrika välgkanter (*delobjekt 14 i figur 5*). I anslutning till parkeringsplatsen vid hamnen finns små områden med öppen sandmark (*delobjekt 13 i figur 5*). Dessa sandområden hyser en skyddsvärd och särpräglad insektsfauna.

I söder finns mindre områden som utgörs av tomtmark vid villabebyggelse. Den glesa tallskogen här (*delområde 11 i figur 5*) har begränsat naturvärde och den trädbevuxna gräsmarken (*delområde 15 i figur 5*) har ett visst naturvärde tack vare de gamla träden. Östra delen av området utgörs av en strandzon som vetter ut mot Nämndöfjärden. De centrala delarna av strandzonen utgörs av hamnområde, men söder och norr om detta finns även naturlig, oexploaterad havsstrandsvegetation (*delområde 16 och 17 i figur 5*). På stränderna finns en rad olika naturtyper som sandstränder, havsklippor, havsstrandängar, stenstrand samt driftvallsvegetation.

Naturvärden biologisk mångfald

- Mycket högt naturvärde
- Högt naturvärde
- Visst naturvärde
- Begränsat naturvärde
- Områdesgräns

Rödlistade arter och fridlysta arter

- ★ Rödlistad art
- Fridlyst art skyddad enligt artskyddsförordningen

10 Delobjektnummer

Delobjekt:

1. Sandbarrskog
2. Kustnära hållmarkstallskog
3. Hållmarkstallskog i V
4. Tallskog på sandig isälvsavlagring
5. F d betesmark med björk
6. Öppen sandmark vid grustäkt
7. F d grustäkt
8. Tallskog - skogsknipprot
9. Tallskog på sandigt underlag
10. F d åkermark, N bygdegården
11. Gles tallskog söder om parkering
12. Triviallövsog vid båtklubben
13. Sandig sluttning vid parkering
14. Artrik välgkantsvegetation
15. Trädbevuxen gräsmark
16. Havsstrandäng N Vinterhamnen
17. Havsstrandäng S Vinterhamnen
18. Sandig gräsmark vid bygdegård
19. Sandbarrskog SO Bygdegård
20. Blåbärsbarrskog nära väg i N
21. Klippstrand N hamnen
22. Blandskog av lågört-typ



Figur 5. Naturtyper och -värden inklusive skyddsvärda arter (rödlistade- och fridlysta arter) i inventeringsområdet (Ekologigruppen 2011)

De högsta naturvärdena i planområdet bedöms vara knutna till de äldre sandbarrskogarna, de höga naturvärdena är knutna till strandzonen och de sandiga sluttningarna vid hamnparkeringen. Naturvärdena har klassats som höga till mycket höga. I hela inventeringsområdet har 25 skyddsvärda arter påträffats.

Med skyddsvärda arter avses sådana som är rödlistade, fridlysta eller har högt eller mycket högt indikatorvärde för respektive naturtyp. Nio rödlistade arter har påträffats i inventeringsområdet. Rödlistade arter är sådana som finns med på Sveriges rödlista över hotade arter. Även flera signalarter (arter som indikerar skogar med höga naturvärden) har påträffats i inventeringsområdet. Majoriteten av de skyddsvärda arterna är knutna till de äldre delarna av sandbarrskogarna. Några av dessa arter finns inom planområdet. Två av de rödlistade arterna utgörs av fågelarter som födosöker i hamnområdet (silltrut och berguv). En fridlyst art finns inom planområdet. Fridlysta arter är skyddade genom EU:s art och habitatdirektiv och införlivade i svensk lag bland annat genom Artskyddsförordningen. De fridlysta arterna är listade i Bilaga 1 och 2 till denna förordning. En art kan vara både fridlyst och rödlistad.

Delobjekt med högt eller mycket högt naturvärde inom planområdet är: 1. Sandbarrskog, 2. Hällmarkstallskog, 13. Sandig sluttning vid parkeringsplats, 16. Havsstrandäng norra Vinterhamnen och 17. Havsstrandäng södra Vinterhamnen.

Förändringar

Sammanfattningsvis innebär planen att:

- Hamnen kommer att utökas genom att ta i anspråk naturmark med höga naturvärden (delområde 1, 13 och 16).
- Vandrarhem/stugby kommer att kunna uppföras på naturmark med höga naturvärden.
- Sandig sluttning med höga naturvärden kommer att påverkas av exploatering (delområde 13).
- Skog med höga naturvärden som i dag inte är planlagd kommer att planläggas som NATUR (delområde 1 och 2).
- Strandområden med höga naturvärden kommer planläggas som NATUR och PARK (delområde 16 och 17).

Vid en utökning av hamnområdet norrut kommer en havsstrandäng, sandbarrskog och del av öppen sandmiljö att exploateras. Genom att ta med och planlägga angränsande skogsmark, som idag inte är planlagd, som allmän plats, NATUR, bibehålls ett sammanhållet skogsområde kring hamnen.

De rödlistade arterna i sandbarrskogen är samtliga mycket känsliga för exploatering av sandbarrskogsområdena. Inga rödlistade eller fridlysta arter har hittats inom det område som planläggs för vandrarhem, parkering och vägområde, men sandbarrskogen är en del av det område som har höga naturvärden. Vid en exploatering försvinner de naturvärden som finns på platsen idag.

Vid uppförandet av ett parkeringshus kommer sandmiljöerna vid hamnparkeringen att påverkas. I dessa områden har inte några rödlistade eller fridlysta arter hittats, men det finns en skyddsvärd och särpräglad insektsfauna. Enligt naturinventeringen bedöms de arter som lever i sandmiljöer och vägkanter kunna flyttas och nyskapas vid exploatering eller leva vidare i området, om artanpassade konsekvensmildrande åtgärder vidtas och lämpliga miljöer nyskapas. De öppna sandmarkernas värden kan bibehållas och till och med öka om öppna sandmiljöer bibehålls genom aktiv skötsel, samt att viktiga värdväxter för solitära bin (säl, åkervädd, m.fl.) bibehålls och gynnas inom planområdet. Även värden knutna till artrika vägkanter som angränsar till parkeringsområdet har förutsättningar att bibehållas och till och med öka genom väl planerad skötsel. Eventuellt kan flytt av skyddsvärda arter behöva genomföras som konsekvensmildrande åtgärd.

Enligt naturinventeringen bibehålls havsstrandängarnas värden om stranden förblir opåverkad av exploatering och behåller sin naturlighet. Den södra delen av område 16 (*figur 5*) kommer att exploateras så det är viktigt att bibehålla stranden i norra delen av område 16 samt i område 17. Av denna anledning kommer strandområdet söder om hamnen att planläggas som allmän plats, PARK och område 16 som NATUR. Värdena kan gynnas om skötsel i form av slåtter återupptas på havsstrandängspartierna. Silltrut och berguv som födosöker i hamnområdet bedöms inte vara känsliga för exploatering av området eftersom de inte häckar och lever inom planområdet.

För vidare information om naturmiljön se rapport ”Naturinventering och naturvärdesbedömning av landmiljöer” och miljökonsekvensbeskrivningen.

MARIN MILJÖ

Förutsättningar

I samband med det ursprungliga programområdet genomfördes en inventering av de marina miljöerna av Ekologigruppen AB och Roslagsvatten (2011). *Figur 6* nedan kommer från denna inventering och inventeringsområdena är numrerade 1-7, där område 1 ligger utanför planområdet. Områdena är färgmarkerade enligt Blå – kommunalt/högt naturvärden, Grön – lokalt/visst naturvärde och Röd - saknar naturvärden. Det streckade området är av intresse för sjöfågel vintertid.

Inventeringsområdet delades in i sju delområden (område 1 ligger utanför planområdet) motsvarande åtta biotoper varav två, område 6 och 7, bedömdes hysa naturvärden av kommunal betydelse. Dessa områden utgörs av grunda sandbottnar som sannolikt fungerar som lek- och uppväxtområden för plattfisk och möjligen också havslekande sik. Dessa bottenar utgör även en regionalt sett ovanlig naturtyp vilket stärker bedömningen. De två delområdena ingår också i ett delområde som bedöms vara av kommunalt värde för övervintrande sjöfågel. Det är främst den rika förekomsten av vigg, gräsand, knölsvan och knipa som utgör grunden till värdebedömningen, men förekomst av skyddsvärda arter som havsörn, salskrak och bergand bidrar också till värdet. Område 2, 3, 4 och 8 bedömdes ha lokalt naturvärde.

Inga rödlistade arter noterades vid inventeringen, men ett fynd av den regionalt sett mindre vanliga och skyddsvärda piggvaren gjordes på de grunda sandbottenarna.



Figur 6. Delområden enligt Marininventering (2011). Rödmarkerade områden saknar naturvärden, blå har kommunalt naturvärden och gröna har lokalt naturvärde. Streckat område är av intresse för sjöfågel vintertid.

Förändringar

Vid en utbyggnad och utökad verksamhet enligt detaljplanen vid Stavnäs Vinterhamn är det främst de grunda och känsliga mjukbottenarna i område 6 och 7 (*figur 6*) som bör skyddas mot påverkan från

muddring och utfyllnad samt direkt och indirekt påverkan från båt- och fartygstrafik. Föreslagen marina placeras därmed utanför område 6 och 7, inom WV-området i plankartan.

Övervintrande fåglar är störningskänsliga och om bryggor anläggs i området som brukar ha öppet vatten vintertid kan andel öppet vatten påverkas vilket kan påverka sjöfågeln till viss del. Samtidigt håller båttrafiken vattnet öppet vintertid så att sjöfågel kan nyttja vattnet.

De brant sluttande och naturligt vågexponerade hållbottnarna kan förväntas vara mindre känsliga för sug- och svallrörelser från sjötrafiken, och är i mycket mindre utsträckning än de grunda bottnarna, hotade av långvarig överslamning till följd av eventuella muddringar. Område 4 (*figur 6*) som har lokalt naturvärde kommer att påverkas mycket av en utbyggnad av hamnen. De naturvärden som finns i detta område är dock begränsade vilket innebär att påverkan på djur och växtlivet inte bedöms bli så omfattande. Inom område 5 (*figur 6*) finns enligt den inventering som gjorts inga naturvärden.

För vidare information om den marina miljön se rapport "*Kartering av marina naturvärden*" och *miljökonsekvensbeskrivningen*.

LANDSKAP OCH REKREATIVA STRUKTURER

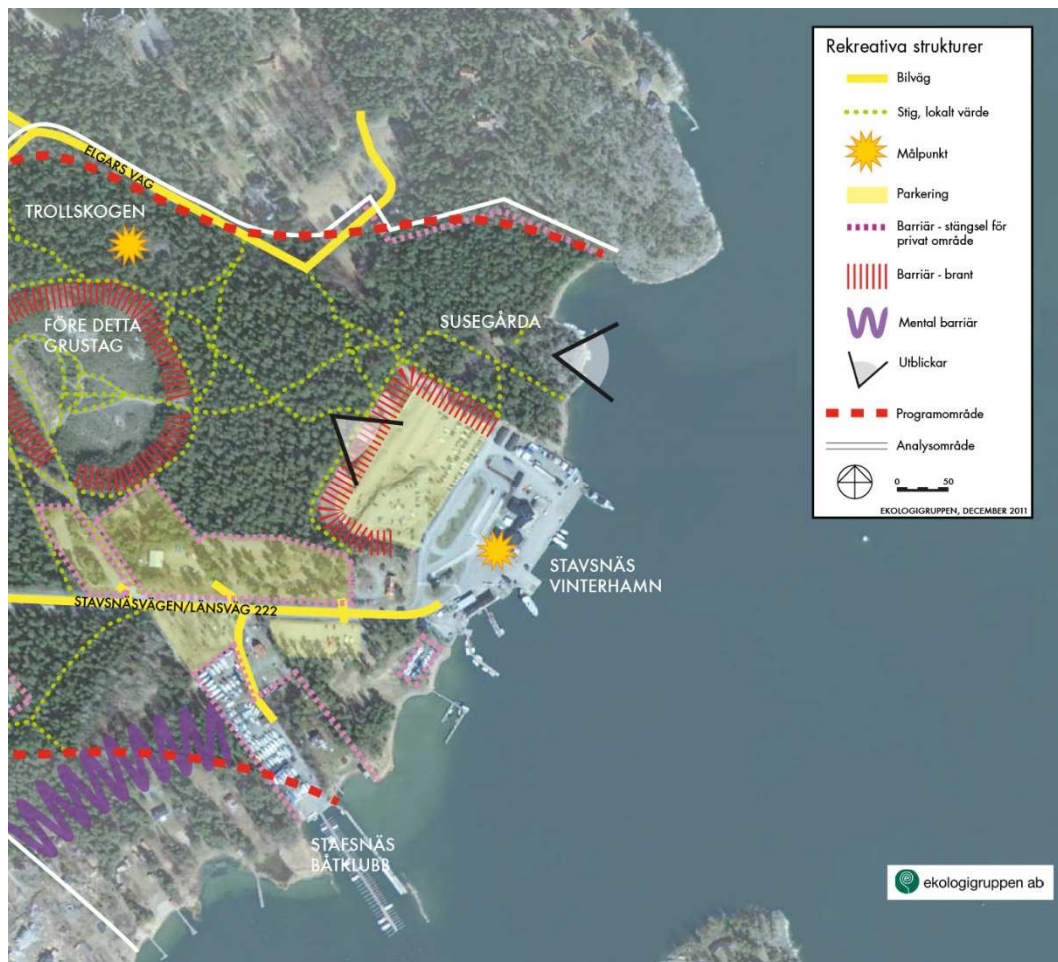
Förutsättningar

I samband med det ursprungliga programområdet genomfördes landskapsanalys av Ekologigruppen AB (2011). I *figur 7* nedan visas ett urklipp från denna med bland annat utblickar, stigar och barriärer.

Planområdet består till stora delar av tallskog på sandiga marken och många branta sandslänter. Inom planområdet kan utskiljas tre delområden; hamnen, området norr om väg 222 och området söder om vägen. Hamnen och dess strandlinje är ett mänskligt påverkat område som består av stora ytor för parkeringar och verksamheter. I väster kantas hamnen av branta, sandiga sluttningar och ovanför dem finns en orörd skogssiluett. Branten utgör en barriär landskapet, *se figur 7* nedan.

Området norr om väg 222 domineras av tallskog. Här finns även parkeringsytor längs vägen. I naturmarken finns ett stort antal stigar som tillsammans bildar ett välutvecklat stigsystem. Stigarna i området bedöms ha ett rekreativt värde för gående, även om vissa är mer svårframkomliga. I öster ligger Susegård, en herrgårdsliknande byggnad med kulturhistoriska värden. Från Stavsnäs by kan man också nå hamnområdet och Susegård till fots via Elgars väg. Inom området finns två platser med vida utblickar över Nämndöfjärden.

Området söder om väg 222 är mer präglad av mänsklig påverkan och ger inte samma naturupplevelse. Här finns parkeringar, natur och båtupplag utan tydligt samband eller struktur. Området har en oordnad karaktär. Även här finns branta sandslänter och stängsel som är barriärer i landskapet. Från havet syns en delvis påverkad strandlinje med en skogssiluett i bakgrunden.



Figur 7. Befintliga rekreativa värdena inom planområdet

Förändringar

Planförslaget medför en förändrad landskapsbild. Området blir ett mer homogent hamn- och centrumområde med en ordnad bebyggelse och parkmark. Tidigare oordnade områden blir bebyggda, planerade och strukturerade.

Hamnområdet byter karaktär och kommer att upplevas mer välordnat och urbant. Hamnområdet kommer även att utökas i yta och hamnens hårda kajkant förlängs i planförslaget. Större delen av området norr om väg 222 och norr om hamnen kommer att bevaras. Rekreativa värden i naturområdet kommer fortsatt att finnas. Den visuella kontakten med havet försämras genom ett nytt parkeringsgarage och ny bebyggelse i hamnområdet. Skogsområdet kring Susegårda i nordost kommer att förändras i och med att en stugby utvecklas. Susegårda får en förändrad plats i landskapet men kommer fortsatt att vara den dominerande byggnaden. Längs strandlinjen förbättras tillgängligheten till vattenkanten genom att en strandpromenad möjliggörs. Parkeringarna längs väg 222 kommer eventuellt att asfalteras vilket riskerar att flera av tallarna tas ned. För att bibehålla landskapsbilden bör möjliga träd sparas samt nyplantering ske där det är lämpligt i form av grupper av träd.

Området söder om väg 222 planeras med ny bebyggelse och parkmark som kommer att ge området en tydlig struktur. En strandpromenad och gångvägar på allmän plats gör att området blir tillgängligt. Här är det viktigt att den nya småbåtshamnen anläggs så att det finns ett allmänt stråk förbi och att den inte upplevs privat. Sett från havet kommer landskapsbilden att förändras och domineras av den nya marinan och flytbryggor. Några områden med tallar kommer att bli värdefulla att spara vid exploateringen av området.

För vidare information om landskap och rekreativa strukturer se rapport "Landskapsanalys" och miljökonsekvensbeskrivningen.

STRANDSKYDD

Förutsättningar

I dagsläget gäller strandskydd i delar av området. I byggnadsplan (bp) 267 och 324 är större delen av vattenområdet planerat som hamnområde respektive småbåtshamn och strandskyddet är upphävt inom kvartersmark. Landområdena är i dessa planer planerade för hamnverksamhet och vattenverk. Ett smalt stråk med naturmark finns i norra delen av bp 324. Bp 267 vann laga kraft 1965 vilket innebär att strandskydd gäller på allmänplatsmark. Bp 324 vann laga kraft 1982 och strandskydd gäller inom allmän plats även där. Utanför planerna ligger strandskyddet kvar, men det finns äldre byggnader, parkeringsytor och en småbåtsbrygga inom strandskyddat område. Enligt 7 kap. 18g § MB återinträder strandskyddet automatiskt när en befintlig plan upphävs eller ersätts. Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen upphäva strandskydd i en detaljplan enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § MB för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

För de områden där strandskyddet kvarstår krävs strandskyddsdispens. För trädfällning inom strandskyddat område krävs dispens om flera träd ska tas ner. För träd större än 20 cm i diameter 130 cm ovan mark krävs enligt planbestämmelserna även marklov.

I samband med planarbetet har dokumentet ”*Utredning om upphävande av strandskydd i samband med detaljplan för Stavsnäs 1:562 m.fl. Hamn, boende och marina, Stavsnäs*” tagits fram. Nedan följer en sammanfattning av det dokumentet.

Förändringar

Hänsyn till strandskyddets syften i planen

Vid planens genomförande kommer grönstrukturen utmed strandlinjen söder om hamnområdet att bli mer sammanhängande och lättillgänglig. Norr om hamnen kommer tillgängligheten till stranden att öka genom att Susegårdarna kan leva upp som en besökspunkt med övernattningsmöjligheter. Stranden norr om Susegårdarna och kringliggande natur bedöms på så sätt komma att upptäckas och nyttjas av fler människor. Områden söder om hamnen, som idag är privatägda, planläggs som allmän plats PARK. Den allemansrättsliga tillgängligheten till strandområdet i planområdet bedöms på så vis gynnas genom planens genomförande.

För att väga upp för den naturmark som tas i anspråk för utökningen av hamnen och vägområde till stugor vid Susegårdarna planläggs angränsande skogsområde som allmän plats NATUR. Området är inte planlagt idag men genom planläggning bibehålls ett sammanhållet skogsområde kring hamnen. Naturvärdena i dessa delar är dokumenterat höga till mycket höga. Detta samt att övriga, icke ianspråktaga stränder i området bibehåller strandskydd och planeras som NATUR och PARK bidrar till att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet inom planområdet.

Planens konsekvenser för djur- och växtliv

Några delar av naturmarken kommer att tas i anspråk för att utöka hamnområdet. För att kompensera för detta och även långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land inom planen kommer stora delar av planområdet att planläggas som allmän plats NATUR och PARK med kommunalt huvudmannaskap. För att säkerställa goda livsvillkor för djur och växter i vattnet bibehålls strandskyddet i de områden som är viktiga för föryngring av fisk och där utredningen visat på höga naturvärden. Se även tabell 2 för naturbeskrivning av varje yta.

Strandskyddet planeras att upphävas på ca 1 ha naturmark med höga och mycket höga naturvärden (delar av område 1, 13 och 16). För att kompensera för detta intrång och bibehålla goda livsvillkor för djur- och växtliv i och i anslutning till vatten planläggs ett stort område (ca 6 ha) av varierande naturtyper som NATUR. Detta område har till största del mycket högt naturvärde och en del har högt naturvärde.

Inom de områden som planläggs som PARK finns natur med begränsade till visst värde. I område 17 är naturvärdet högt, och här bibehålls strandskyddet förutom för en liten bit som övergår i KAJ i anslutning till hamnområdet. Förutsättningar för växt- och djurliv bibehålls.

De områden där strandskydd upphävs i vatten är den mänskliga påverkningsgraden stor och naturvärdena obefintliga eller begränsade. Vintertid finns det dock sjöfågel inom öppna vattenområden i sydöstra delen av planområdet, men genom båttrafik i hamnen kommer vattnet att hållas öppet utanför marinan även fortsättningsvis.

Planens konsekvenser för allemansrättslig tillgång och fri passage

Passagen utmed stranden kommer att förbättras vid planens genomförande genom att områden som idag är privata blir allmänt tillgängliga genom att de planläggs som PARK. De områden som är NATUR och PARK kommer även fortsättningsvis att vara allemansrättsligt tillgängliga. Genom hamnområdet, vilket utökas, kommer infrastrukturen för gående och cyklister att förbättras. Gång och cykelväg planeras även till Susegårdarna vilket kommer att öka tillgängligheten när den smala trappa som nu leder upp i området ersätts. Parkområdet söder om hamnen kommer att tillgängliggöra strandområdet och göras attraktivare om mindre gångvägar, lekplatser och liknande anläggs. I PARK-området norr om framtida godshamn kommer planen att medge vissa markarbeten för att mildra effekten av den nivåskillnad som kommer uppstå vid anläggning av godshamnen. Utan denna anpassning finns en risk att gränsen mellan natur och hamnområde kommer att upplevas som en rekreativ barriär. Genom slätning mildras barriäreffekten.

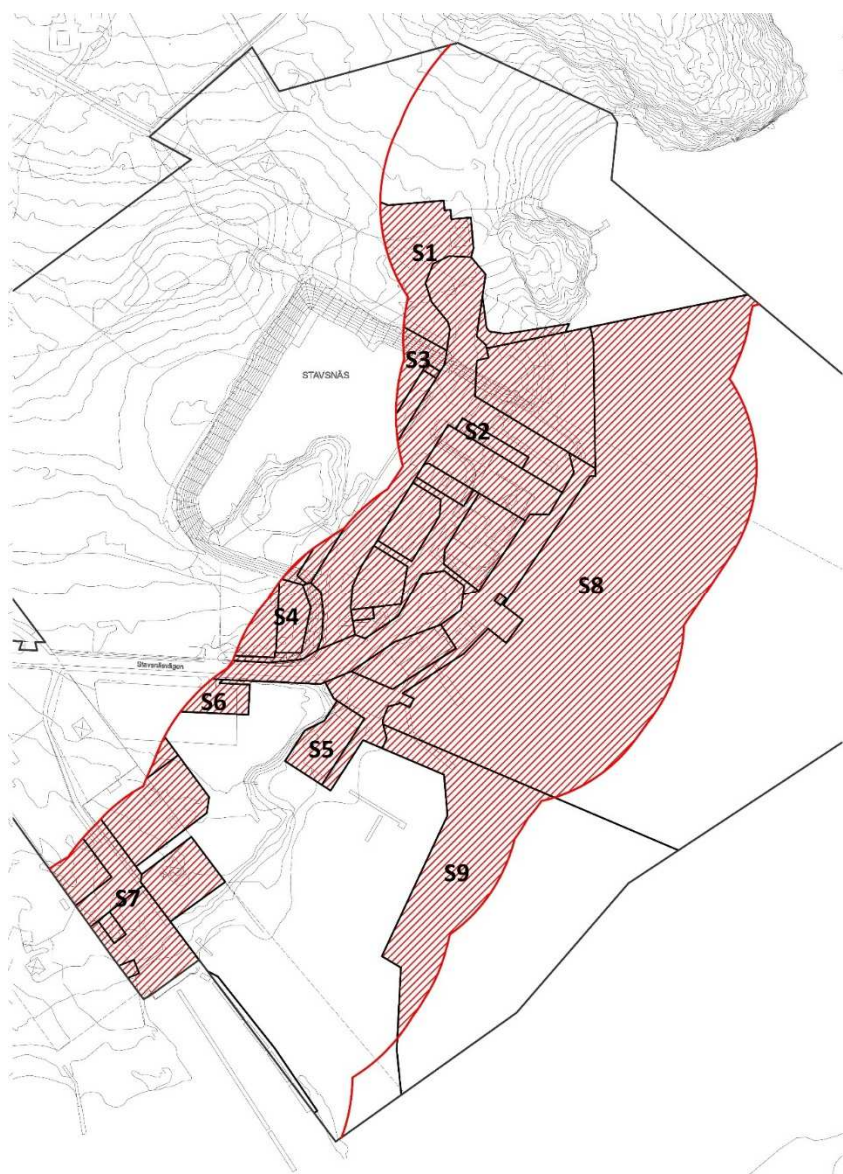
Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Enligt 4 kap 17 § plan- och bygglagen får kommunen upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i en detaljplan, om det finns *särskilda skäl* (miljöbalken 7 kap 18§).

Tabell 1. Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

| |
|--|
| <p>18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser</p> <ol style="list-style-type: none">1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. |
|--|

Skälen för upphävande varierar inom de olika delarna av planområdet och oberoende av tidigare markanvändning inom området har kommunen tagit ett helhetsgrepp i planen för att skapa förutsättningar för en levande hamn som är attraktiv och funktionell som godshamn, för turister, för skärgårdsboende och för Stavsns invånare. De avvägningar som gjorts har gjorts utifrån enskilda och allmänna intressen för att gynna näringsliv, friluftsliv och djur- och växtliv. I tabellen nedan redovisas det särskilda skäl som åberopas för upphävandet samt ett förtydligande av bedömningen där området inte redan är ianspråktaget. De delar som avses att upphävas, *se figur 8* nedan.



Figur 8. Karta över områden där strandskyddet upphävs inom planområdet. Skäl för upphävande av strandskydd definieras i tabell 2.

Tabell 2. Särskilda skäl för upphävande av strandskydd och bedömning

| Område | Särskilt skäl enligt 7 kap, 18 c§ MB | Bedömning |
|--------|--------------------------------------|---|
| S1 | 1, 5 | Platsen där Susegårda ligger är redan ianspråktagen av byggnader, trädgård och sandupplag. Samhällsbyggnadsavdelningen anser att det är ett allmänt angeläget intresse för kommunen att det finns övernattningsmöjligheter i hamnområdet för att gynna turismen i skärgården, vilket i sin tur gynnar det lokala näringslivet och möjligheten att vara bosatt i skärgården. För att tillgodose behovet av vandrarhem/enklare boende för skärgårdsturister behöver denna verksamhet ligga nära hamnen. För att tillgodose transporter och brandsäkerhet behöver en väg anläggas in till området. |
| S2 | 1, 3, 4, 5 | Större delen av hamnområdet är redan ianspråktaget. Den planerade godshamnen måste ligga vid vattnet för sin funktion. Eftersom hamnområde och kaj måste vara sammanlänkade med befintlig hamnverksamhet och fartygen behöver relativt djupt vatten är den utpekade platsen enda möjliga lokaliseringen (söder om befintlig hamn är vattendjupet ej tillräckligt). Eftersom hamnområdet är en av de viktigaste replipunkterna i skärgården anser Samhällsbyggnadsavdelningen att det är ett angeläget allmänt intresse att hamnen kan utvecklas efter rådande behov. |

| | | |
|----|------------|---|
| | | För att säkerställa att träd inte faller ner över godshamn och att slantning kan utföras vid behov behöver strandskyddet upphävas inom parkområdet norr om hamnen. För att säkerställa att hamnområdet omges av grönområde norrut och minimera ytan som kan hårdgöras planeras denna del av planen som allmän plats istället för kvartersmark. |
| S3 | 1, 5 | Området är till största del redan ianspråktaget. Sandslätten kommer att påverkas vid en framtida byggnation av parkeringshus, men parkeringshuset behövs för att tillgodose den framtida beräknade ökningen av trafik i området. Det är av angeläget intresse för kommunen att tillresande ska kunna parkera i hamnområdet för att gynna turism, skärgårdsboende och näringsliv. |
| S4 | 1, 2 | Denna smala vegetationsbård, bebyggelse och parkering skiljs från vatten och strand av det befintliga, utbredda hamnområdet. Parkering och tomt är också ianspråktaga. |
| S5 | 1, 3, 4 | Större delen av området är ianspråktaget för båtuppläggning, men ytan kommer utökas för bl.a. att möjliggöra vårdmottagning och café/restaurang. Uppförandet av vårdmottagning är ett allmänt angeläget intresse för kommunens invånare och särskilt de som bor i skärgården. Kort avstånd från färje- och angörningsplatser är viktig för besökare till mottagningen. Småbåtshamnen behöver ligga vid vattnet i anknötning till bryggområdet för sin funktion. |
| S6 | 1 | Marken är redan ianspråktagen för parkering, men vissa delar kommer övergå i naturmark medan en liten del som idag är gräs blir hårdgjord. Större del än tidigare blir dock grönområde. |
| S7 | 1, 5 | Området är ianspråktaget för båtklubb och bostadshus. Enligt översiktsplanen är bostadsbebyggelse viktigt för samhällsutvecklingen i Stavsnäs och kommunen anser att det är ett allmänt angeläget intresse med fler bostäder i området. |
| S8 | 1, 3, 4, 5 | Området används redan för hamnverksamhet. Hamnen måste ligga vid vattnet för sin funktion. Hamnområdet kommer att utökas och enda möjlighet att göra detta är där vattnet är tillräckligt djupt vilket är norr om befintlig hamn. Eftersom hamnområde och kaj måste vara sammanlänkad med befintlig hamnverksamhet och fartygen behöver relativt djupt vatten är den utpekade platsen för utökning den enda möjliga lokaliseringen. Eftersom hamnområdet är en av de viktigaste replipunkterna i skärgården anser Samhällsbyggnadsavdelningen att det är ett angeläget allmänt intresse att hamnen kan utvecklas efter rådande behov. |
| S9 | 1, 3, 5 | Del av området är ianspråktaget och behovet är stort att få fler förankringsplatser för resande till och från skärgård. Enligt Översiktsplanen (ÖP) föreslås en kompletterande småbåtshamn i Stavsnäs och kommunen anser att det är mycket angeläget att samla båttrafiken till befintliga hamnar. Därför bör den befintliga bryggan som finns här utökas för att tillgodose det stora behov som finns. Det är även mycket positivt att det finns god tillgång till latrintömning, båtvätt och kolkettivtrafik i området vilket är utpekat som en god förutsättning för utveckling av småbåtshamnar enligt ÖP (se vidare sid 166 i ÖP). |

GEOLOGI

Förutsättningar

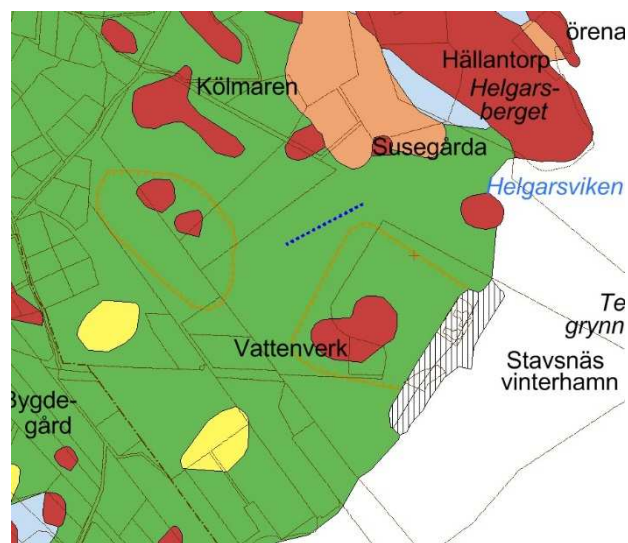
Områdets geologi domineras av en stor isälvsavlagring. Avlagringen har formen av deltaavlagring och är sannolikt en del av den stora sanddeposition som sträcker sig vidare österut mot Sandhamn. Denna sandavlagring är den del av den mellansvenska israndzonen. Mindre partier med hållmarker finns i områdets norra del. Berggrunden utgörs av sura bergarter som gnejs och granit.

Det har inom planområdet endast genomförts geotekniska utredningar inom vattenområdet. Den geotekniska undersökningen visade att massorna består av sand som mot djupet blir grusig. Provtagningar vid den befintliga kajen påvisade skikt av siltig sand och sand med siltskikt. Vid större djup, ökar andelen grus i sanden och det övergår därefter till grus eller sandigt grus. Enligt genomförda sonderingar har sanden varierande fasthet från mycket låg till medelhög. Vid den norra kajen där

planer finns att anlägga en ny godsgård påträffades bergytan på mellan ca 8 till 18,5 meter under vattenytan.

Figur 9 nedan illustrerar den information som idag finns gällande jordarter och bergarter inom planområdet. Kartunderlaget är hämtat från kommunens kartsystem.

Teckenförklaring



Figur 9. Översikt jordarter och bergarter inom Stavsnäs Vinterhamn

Förändringar

Isälsavlagringen kommer att påverkas i viss utsträckning, men eftersom området är känsligt ur vattenskyddssynpunkt kommer den största påverkan att begränsas till hamnområdet. Den bergsklack som finns inom parkeringen vid hamnen kommer att bibehållas för att inte riskera saltvatteninträning till grundvattentäkten.

Geoteknisk undersökning inom landområdet kommer att genomföras i ett senare skede i samband med projektering. För vidare information om geologi se rapport "Geoteknik i vattenområdet", "Dagvattenutredning" och miljökonsekvensbeskrivningen.

GRUNDVATTEN, VATTENTÄKT

Förutsättningar

I Stavsnäs Vinterhamn och inom stora delar av planområdet finns en grundvattentäkt som är skyddad med vattenskyddsområde, kallat "Nedre skyddsområdet". Fram till november 2014 försörjdes täkten boende i Stavsnäs och Djurö med dricksvatten, nu finns en sjöledning från Värmdölandet med dricksvatten. Täkten i Stavsnäs är reservvattentäkt, Stavsnäs vattenverk kan startas upp vid behov. Täkten är även regionalt av stor vikt.

Gällande skyddsområde och skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde som berör Stavsnäs Vinterhamn beslutades 1976-02-03 av länsstyrelsen. Enligt nuvarande skyddsföreskrifter får inte grundvatten (högsta grundvattenytan) understiga 1 meter från markytan inom inre skyddszon och 3 meter inom yttre skyddszon. Grundvattennivån är uppmätt i provbrunn på ytterkant av nuvarande parkering i grusgrop öster om hamnområdet. Grundvattnets medelnivå ligger här på ca 2,5 meter under markytan. Grundvattenytan har dessutom uppmätts till 2,6 meter under markytan på parkeringsplats söder om väg 222 (väster om hamnen).

Figur 10 nedan illustrerar nuvarande vattenskyddszoner inom nedre skyddsområdet i Stavsnäs som berör Stavsnäs Vinterhamn.



Figur 10. Gällande vattenskyddszoner (inre och yttre) som berör Stavsnäs Vinterhamn. Planområdesgränsen visas som röd heldragen linje.

Den största risken för förorening av grundvattentäkten både i dag och i framtiden bedöms vara olycksrisken på väg 222 avseende transporter av farligt gods samt risken för utsläpp av bensin och diesel vid trafikolyckor med fordon. Eftersom det idag finns parkeringar både inom inre och yttre vattenskyddszon som inte är hårdgjorda finns det en stor olycksrisk från parkerade bilar samt ankommande och avgående biltrafik.

Förändringar

Revidering av två äldre vattenskyddsområden pågår i Stavsnäs, ett nytt vattenskyddsområde föreslås ersätta de två befintliga (inre och yttre vattenskyddsområdena). Det nya områdets avgränsning och skyddsföreskrifter uppdateras och anpassas till aktuell lagstiftning och råd.

Förslaget är en indelning i fyra vattenskyddszoner (vattentäktsson, primär, sekundär och tertiär vattenskyddszon). Om förslaget antas av kommunen och länsstyrelsen ersätts de nuvarande skyddszonerna (figur 10). Beslut på det nya vattenskyddsområdet och föreskrifter beräknas preliminärt ske under våren 2015 i kommunen, varefter en ansökan skickas till Länsstyrelsen. Skyddsföreskrifterna kommer att likna de som gäller för den kommunala grundvattentäkten vid Brunn på Ingarö. Det nya vattenskyddsområdet har en större utbredning än de befintliga och innehåller en vattenskyddszon av lägre rang än vad som tidigare funnits, tertiär vattenskyddszon.

I övrigt ska entreprenörer vid arbete inom kommunala vattenskyddsområden följa kommunens bestämmelser för entreprenadarbeten inom skyddsområde för grundvattentäkt. Det krävs en dispensansökan till länsstyrelsen om det blir aktuellt med anläggning av byggnader under det lägsta avstånd till grundvattennivån som anges i skyddsföreskrifterna inom gällande vattenskyddszoner. Omålad koppar och zink utvändigt på nya byggnader kommer inte att tillåtas inom framtida primär och sekundär vattenskyddszon eller för byggnader som avleder dagvatten inom primär och sekundär vattenskyddszon i planområdet.

För att skydda grundvattnet föreslås det inom planområdet att vägar och parkeringsplatser inom vattenskyddsområdet ska hårdgöras. Dagvattnet från vägar och parkeringsplatser föreslås därefter ledas bort från primär och sekundär vattenskyddszon via ledningar eller täta diken till magasin eller skärmbassäng för uppsamling och rening. I planen möjliggörs för ett magasin vid nuvarande båtklubb och för två skärmbassänger i hamnområdet. Hur släckvatten ska hanteras finns beskrivet under Släckvatten, sid 28.

För vidare information om grundvatten se rapport ”Risk- och sårbarhetsanalys för grundvattentäkt under byggnationsfasen”, ”Dagvattenutredning” och miljökonsekvensbeskrivningen.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

Det är i första hand beroende på recipienten eller den mottagande markens känslighet som avgör hur dagvattenhanteringen kan utformas. Dagvatten från hårdgjorda ytor bör tas om hand så nära källan som möjligt. Hantering av dagvatten ska inte medföra risk för förorening av grundvattnet. Där det är möjligt kan rent dagvatten infiltreras. Särskilda krav ställs för dagvattnet från parkerings- och körytor. Dagvattenpolicyn inom Värmdö kommun anger riktlinjer för hur dagvattenhanteringen bör ske.

Planområdet är relativt flackt. Lågpartierna finns i hamnområdet och vid båtklubben. Idag sker en stor del av infiltreringen av ytvatten till genomsläpplig mark. Avledning av dagvatten från vägar och vissa parkeringsytor inom t.ex. hamnområdet sker via ledningar och öppna diken. Idag avleds dagvatten från hamnområdet och delar av väg 222 till utsläppspunkt i Nämndöfjärden. Dagvatten från parkeringsytor söder- och norr om väg 222 infiltreras i mark och dagvatten från väg 222 avleds ner mot befintlig båtclubb till utsläppspunkt i Nämndöfjärden. Delar av dagvattnet som avleds från väg 222 infiltreras sannolikt idag i stor utsträckning i väg diket eller i lågpunkter där diket mynnar. Planområdet berörs inte av markavvattningsföretag.

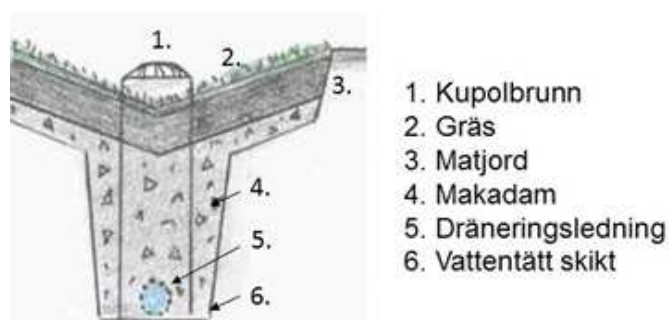
Delar av hamnområdet är grundlagt efter länsstyrelsens rekommendationer för ny bebyggelse och för samhällsfunktioner av betydande vikt. Enligt rekommendationerna ska ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt inte placeras lägre än 2,5 meter (enligt höjdsystem RH00).

Stora delar av planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Förändringar

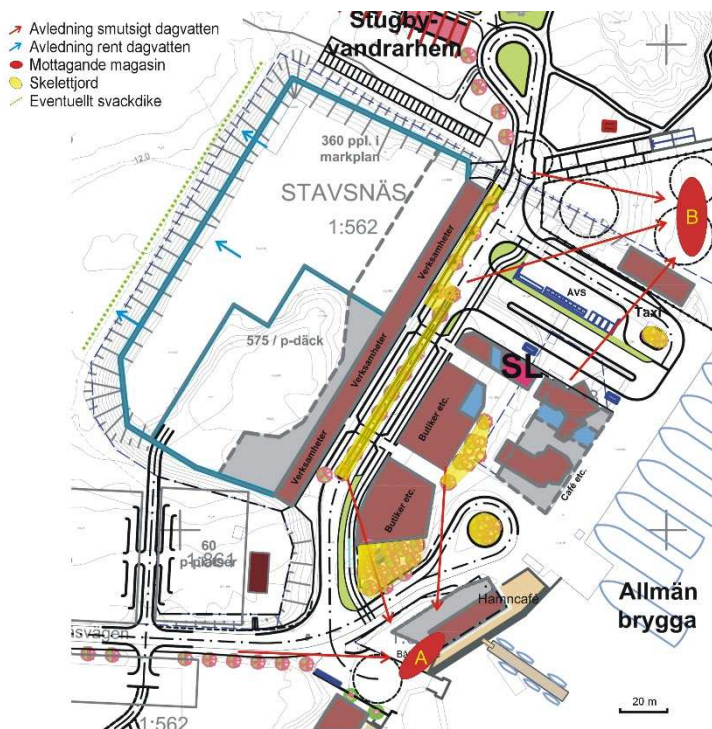
Planområdet hanteras med utgångspunkt från dagvattenutredningen. Förorenat dagvatten från parkeringsytor, väg 222 och övriga vägar hindras från att infiltrera till grundvattnet genom att hårdgöra parkeringsytor och vägytor, anläggning av täta diken och genom uppsamling av dagvatten i magasin ovan eller under mark där olja och andra föroreningar inte tillåts att infiltreras i mark utan istället avskiljas. Någon form av oljeavskiljande rening ska ske innan dagvatten avleds till kommunens ledningsnät eller recipient. Exempelvis kan oljeavskiljning ske genom täta makadamdiken (svackdiken) eller via oljeavskiljare.

Svackdike innebär tätt gräsbeklätt makadamdike. För att samla upp dagvatten, lutar marken in mot dessa diken. Dikena förses med dräneringsledning i botten som avleder överskottsvatten som inte avdunstar eller tas upp av mark och vegetation. En vattentät duk omger diket för att förhindra transport av föroreningar till omgivande mark och vidare till grundvattnet. Nedströms varje dike anläggs en kupolbrunn för att omhänderta dagvatten vid ihållande regn. *Figur 11* nedan illustrerar en princip över ett svackdike.

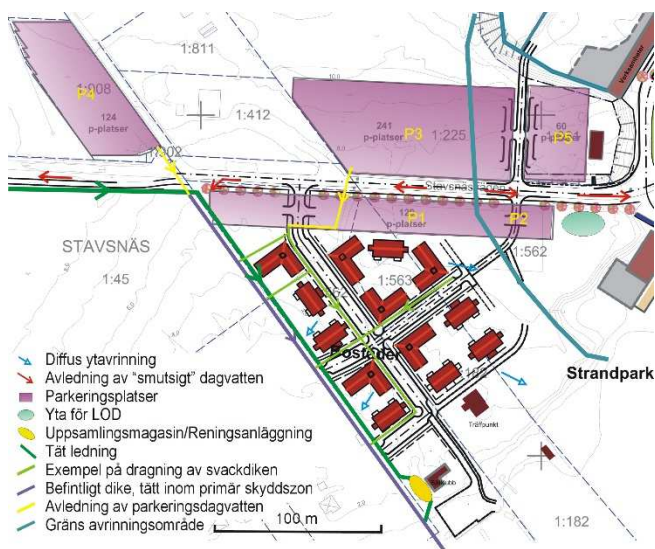


Figur 11. Exempel på en dagvattenlösning med svackdike.

Detaljplanen möjliggör anläggande av två skärmbassänger för dagvattenrening under framtida kaj i hamnområdet och ett dagvattenmagasin i närhet av pumpstation vid nuvarande båtclubb. Magasinen kan fungera både för sedimentation av partikelbundna föroreningar och för oljeavskiljning. *Figur 12* och *13* nedan visar avrinningsstråk samt föreslagna platser för magasin och reningsåtgärder innan dagvattnet leds vidare ut till Nämndöfjärden.



Figur 12. Förslag på framtida dagvattenhantering inom hamnområdet.



Figur 13. Förslag på framtida dagvattenhantering inom bostadsområdet.

Inom framtida primär vattenskyddszon föreslås att inga upplag av snö från ytor utanför skydds-zonen eller från trafikerade ytor inom zonen får förekomma. Inom framtida sekundär vattenskydds-zon föreslås att inte upplag av snö från ytor utanför skydds-zonen får förekomma. Normal snöröjning föreslås få förekomma inom primär vattenskydds-zon och inom sekundär vattenskydds-zon.

Figur 14 nedan illustrerar gällande verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och planområdets avgränsning. Verksamhetsområde för dagvatten finns inom grönmarkerad yta. Verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten föreslås att utökas till hela planområdet. Det finns en viss osäkerhet om föreslagen stugby behöver ingå inom verksamhetsområdet för dagvatten fastighet.

Dagvattnet inom kvartersmark ska vara rent innan vattnet leds vidare till det kommunala ledningsnätet. Detta kan ske med hjälp av svackdiken eller oljeavskiljare. På allmän platsmark föreslås i utredningen att dagvatten från t.ex. parkering, torg, uppställningsytor samt lokalgator avleds via ledningar till magasin som planeras att anläggas under framtida kaj i hamnområdet och på parkmark vid nuvarande båtklubb.

Om utbyggnad sker enligt planförslaget med bl.a. nya bostäder, samt hårdgjorda ytor blir en konsekvens att infiltrationsytorna minskas vilket kan leda till en minskad grundvattenbildning. Enligt planförslaget möjliggör vi att dagvatten från takyta på framtida parkeringsgarage leds ut till vattenskyddsområdet för infiltration.

Dagvatten från takytor ska inte infiltrera i mark inom framtida primär vattenskydds-zon. Avledning av takvatten ska istället ske via utkastare till sekundär vattenskydds-zon där vattnet kan infiltreras. Vid infiltration av takvatten i omäntad zon inom sekundär vattenskydds-zon är det viktigt att det finns ett mullrikt jordlager på minst 0,3 meter. Inom planområdet på kvartersmark som kan komma att ligga inom sekundär vattenskydds-zon eller tertiär vattenskydds-zon ska omhändertagande av dagvatten från tak där det är möjligt, ske via LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).



I ett senare skede i samband med projektering kommer en mer detaljerad dagvattenutredning och en geoteknisk undersökning att genomföras. För vidare information om hydrologi- och dagvatten se rapport "Risk- och sårbarhetsanalys för grundvattentäkt under byggnationsfasen", "Dagvattenutredning" och miljökonsekvensbeskrivningen.

Figur 14 till vänster visar gällande Kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten som berör Stavsås Vinterhamn. Röd linje illustrerar planområdets avgränsning.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iaktas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Buller, luftkvalité och vattenkvalité behandlas under styckena Ytvatten, Grundvatten, Buller och utomhusluft nedan.

Ytvatten

Förutsättningar

Invid planområdet ligger ytvattenförekomsten Nämndöfjärden. Nämndöfjärden hade 2009 måttlig ekologisk status. God status ska vara uppnådd 2021. Vattenkvalitén får inte försämrats. Vad gäller kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver uppnås god status. Kvicksilver medräknat uppnår ej god kemisk status. Kvicksilverhalten bör inte öka under 2015, och statusen får inte försämrats. Miljöproblem som förekommer i området är, enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige), övergödning, miljögifter och förekomst av främmande arter. Vad gäller förekomsten av främmande arter är underlaget för osäkert för att dra några slutsatser om påverkan på ekologisk status. De källor som har betydande påverkan är diffusa källor från urban markanvändning, jordbruk och enskilda avlopp. Enligt VISS finns en risk att varken god ekologisk eller god kemisk status (inklusive kvicksilver) uppnås till 2015 respektive 2021.

Förändringar

För att Nämndöfjärdens ekologiska status ska förbättras från måttlig till god innan 2021 behöver enligt VISS åtgärder som förbättrar vattenkvalitén sättas in. Förslag på möjliga åtgärder är våtmark för näringsretention och åtgärder avseende enskilda avlopp. Eftersom det finns begränsat med enskilda avlopp inom planområdet bedöms en övergång till kommunalt avlopp, leda till en lägre inverkan på vattenkvalitén.

Vad gäller tillförsel av näringsämnen och föroreningar från dagvatten bedöms dessa minska till recipient genom de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen och genom lokal rening inom fastighet innan det släpps till kommunens ledningsnät och därefter till recipient.

Om bottenarna behöver muddras för att möjliggöra utbyggnad av hamnen finns risk att skadliga ämnen från bottensediment frigörs, vilket under en kortare period kan påverka främst den kemiska ytvattenstatusen, men eventuellt även den ekologiska statusen. Hänsyn och försiktighetsåtgärder till förekommande föroreningar bör tas vid ingrepp. Det är viktigt att grumling och spridning av förorenat sediment minimeras under anläggningsarbetena genom att man använder skyddsskärmar som begränsar spridningen. Detta görs standardmässigt idag. Eventuella muddermassor kan behöva tas om hand och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Parallellt med framtagandet av detaljplanen ansöker verksamhetsutövaren om anmälan/tillstånd för vattenverksamhet samt miljöfarlig verksamhet för hamnverksamhet. I dessa utredningar tas åtgärdsförslag fram för att minimera risk för försämring av kemisk och ekologisk ytvattenstatus och för att minimera risk för påverkan på ekologi och tillgänglighet.

Grundvatten

Förutsättningar

Väster om Stavsnäs Vinterhamn och stora delar av planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde. Grundvattentäkten försåg tidigare delar av Stavsnäs med dricksvatten. Kemiska och kvantitativa statusen är god. Statusen får inte försämrats.

Förändringar

Så länge vattenskyddsföreskrifterna följs bedöms det inte finnas risk att miljökvalitetsnormerna överskrids och enligt VISS föreligger ingen risk för att god status inte ska bibehållas.

Buller

Förutsättningar

Huvudinstrumentet för att följa miljökvalitetsnormer är åtgärdsprogram. Eftersom Värmdö kommun har färre än 100 000 invånare behöver inget åtgärdsprogram för buller tas fram. Normen för luft följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa från omgivningsbuller.

I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning.

Förändringar

Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden (Kap. 4 § 33a PBL), se *vidare under stycke om buller under rubrik om störningar*.

Utomhusluft

Förutsättningar

Enligt data från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund exponeras inga personer i Värmdö kommun för partikelhalter (PM_{10}) över 35 mikrogram/ m^3 och enligt luftföroreningskartorna över länet ligger Stavsnäs långt under riktvärdena för MKN. Gränsvärdet enligt MKN är 50 mikrogram/ m^3 . Vid mätningar av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund i Gävle hamn och Nynäshamns hamn 2012-2013 låg halterna för SO_2 , NO_x , NO , NO_2 och sot långt under miljökvalitetsnormernas gränsvärden, så det är troligt att Stavsnäs Vinterhamn, som kan bli liknande i storlek, har och kommer få värden liknande dem i dessa mätningar.

Förändringar

En viss ökning av avgaser från fordons- och båttrafik kommer att förekomma vid en expansion av hamnområdet, men eftersom nivåerna bedöms vara långt under gränsvärdena i dagsläget, bedöms denna ökning inte medföra att MKN för luft överskrids.

Förorenad mark

Förutsättningar

Inom detaljplaneområdet har det genomförts en inventering av vilka områden som kan innehålla förorenad mark. Utifrån inventering gjordes översiktliga miljötekniska markundersökningar. Utredningarna visar på förhöjda halter av petroleumkolväten och PAH (Polycykliska aromatiska kolväten) på land- och vid vattenområdet i närhet av bensinstationen. Provtagning visade också att det finns förhöjda tennorganiska föreningar och PCB på land vid nuvarande båtclubb. Det har även påvisats en mindre dieselförorening i gruset direkt under dieselpumpen vid bryggan för bensinstationen.

Sedimentprovtagningen har dessutom genomförts vid befintlig kaj och i området där godsgård planeras. Söder om befintlig kaj och bensinstation innehöll sedimenten i något av proverna hög halt av PAH. Det finns även höga halter av metaller och TBT (tributyltennhydrid). Halterna är inte anmärkningsvärda med tanke på att det är ett hamnområde. Öster om befintlig kaj innehöll sedimenten hög halt av PAH och TBT. Dessa halter är heller inte anmärkningsvärda med tanke på att det är ett hamnområde.

Provtagning har dessutom genomförts i området där godsgården finns idag. Enligt analys fanns det inga höga föroreningshalter inom detta område.

Förändringar

Inom delar av planområdet där det finns för höga halter av PAH, petroleumkolväten, tennorganiska föreningar och PCB kommer det krävas ytterligare utredning och krav på åtgärder före exploatering. Det är viktigt att beakta vid utbyggnad av kaj och bryggor samt eventuell utfyllnad, att det kan ske uppgrumling och spridning av förorenat sediment. Om muddring blir aktuellt måste även dessa massor tas om hand. Det finns en fast grundvattendelare i nordost-sydvästlig riktning mellan kommunens grundvattentäkt (vid Brunn A, se miljökonsekvensbeskrivningen) och Nämndöfjärden. Merparten av hamnområdet ligger utanför tillrinningsområdet till grundvattentäkt. Eventuella föroreningar från hamnområdet kan således inte påverka kommunens vattentäkt.

För vidare information om förorenad mark *se rapport ” Inventering av eventuella förorenade områden” och ” Översiktliga miljötekniska markundersökningar” samt miljökonsekvensbeskrivningen.*

Radon

Förutsättningar

Enligt en översiktlig bedömning ligger planområdet inom eventuell högrisk, normalrisk och ej bedömd radonrisk.

Förändringar

Kompletterande grund- och radonundersökningar kan komma att erfordras. Inom område där byggnation sker där det finns radonrisk bör byggnad utformas på så sätt att grunden säkras mot radon såvida radonundersökningen inte visar på annat.

STÖRNINGAR

Pumpstation

Förutsättningar

Inom planområdet finns det i dag två pumpstationer. Pumpstationerna markeras ut i plankartan som E4. Pumpstationerna kan avge lukt och ett skyddsavstånd till bostäder på ca 50 meter iaktas.

Förändringar

Pumpstationerna planeras att vara kvar på nuvarande plats. Nya bostäder vid pumpstation ovan befintlig båtklubb placeras ca 50 meter eller mer från nuvarande pumpstation. Vid behov kan luktreducering och skorsten vara aktuell. Intill nuvarande pumpstation i hamnområdet planeras det för verksamheter i form av handel och kontor (HK). Pumpstationen kan eventuellt föranleda störningar till närliggande verksamhet. Vid behov kan luktreducering och skorsten vara aktuellt.

Buller

Förutsättningar

Inom Stavsnäs Vinterhamn finns det idag buller från både industri- och väg. Hamnverksamheten sker idag till största del under dagtid. Hantering av gods startar under nattperiodens sista timme (06:00) och därefter kommer resten av verksamheten successivt igång under dagperiodens första timmar (07:00-09:00). Stavsnäs Vinterhamn trafikeras i huvudsak av passagerarfärjor, taxibåtar, godsfartyg samt mindre privata fartyg. På land sköts godshanteringen av truckar. Idag sker största delen av trafiken från väg 222 till- och från hamnområdet.

Förändringar

En bullerutredning genomfördes av Akustikbyrån under februari 2015. Bullerutredningen bedömer buller utifrån beräknade dygnsekvivalenta och maximala ljudnivåer mot Boverkets byggregler för trafikbuller samt Naturvårdsverkets övergångsvägledning för externt industribuller. I bullerutredningen beräknas även ett extremfall som ett komplement till normalfallet. Enligt utredning bedöms det extrema driftläget kunna inträffa ett fåtal gånger per år på morgon mellan 06:00 och 09:00.

Trafikbuller

Enligt bullerutredningen understiger beräknad dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik 55 dB(A) både med dagens trafikmängd och framtida vid samtliga angränsande befintliga och planerade bostäder. Riktvärdet enligt Infrastrukturpropositionen (prop. 2012/13:25) uppfylls för samtliga bostäder. Befintliga och planerade bostäder har tillgång till minst en sida där den maximala ljudnivån understiger 70 dB(A). Samtliga bostäder får därmed tillgång till en bullerdämpad uteplats.

Industribuller

Vid utökning och ombyggnation av verksamheten inom Stavsnäs Vinterhamn beräknas ljudnivån öka med som mest 1-2 dB för det normala driftläget 2020/2030 jämfört med nuläget. För det beräknade extrema driftläget för 2020/2030 kan ytterligare 1-2 dB högre ljudnivåer förväntas.

Inom planområdet möjliggör vi för bostäder och eftersom bostäderna planeras ligga i anslutning till befintlig verksamhet gäller riktvärden enligt Naturvårdsverkets hemsida, senast uppdaterad 28 april 2014. Under 2015 finns det planer på ändra gällande riktvärden. Förslaget innebär bl.a. att ändra riktvärdena till 45 dB(A) för ekvivalent ljudnivå för industribuller nattetid vid bostäder. Vidare föreslås riktvärde för dag gälla från klockan 06:00. Tabell nedan illustrerar de gällande riktvärdena för industribuller. I kolumn längst till höger anges riktvärdet för maximal ljudnivå.

Tabell 3. Riktvärde för externt industribuller enligt Naturvårdsverkets hemsida

| Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dB(A) | | | | |
|--|---------------------------|---|---------------|----------------------------------|
| Områdesanvändning | Ekvivalent ljudnivå i dBA | | | Högsta ljudnivå i dBA läge FAST |
| | Dag kl 07-18 | Kväll kl 18-22 samt lördag, söndag och helgdag kl 07-18 | Natt kl 22-07 | Momentana ljud nattetid kl 22-07 |
| Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt vårdbyggnader ¹⁾ | 50 | 45 | 40 | 55 |
| Utbildningslokaler ²⁾ | 50 | 50 | 50 | |
| Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor ³⁾ | 40 | 35 | 35 | 50 |

1) För vårdlokaler bör riktvärdet tillämpas då verksamhet pågår

2) Med utbildningslokaler avses även lokaler för förskoleverksamhet och liknande inklusive skol- och förskolegårdar. Riktvärdet bör tillämpas då verksamhet pågår

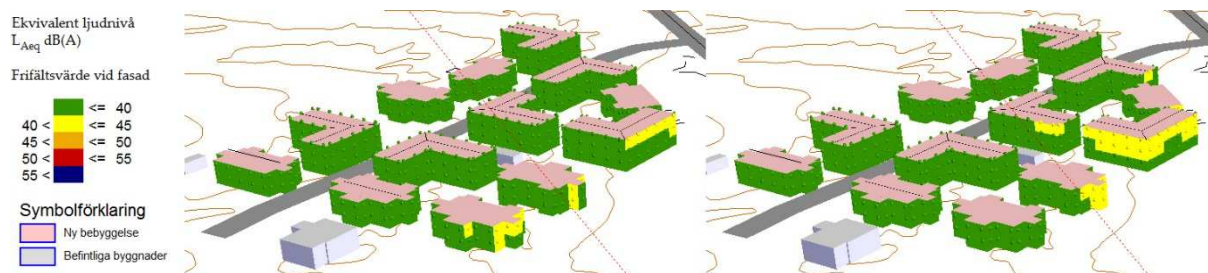
3) Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

Beräkningarna visar att riktvärde för ekvivalent ljudnivå från hamnverksamhet uppfylls under dagtid, kvällar och helger vid fasad på befintliga och planerade bostäder för samtliga driftfall.

För nattetid (22:00-07:00) visar beräkningarna att riktvärde överskrids både för normalläge och extremläge vid fasad på föreslagna bostadshus närmast hamnområdet. Dessutom beräknas även riktvärde att överskridas för befintliga bostäder på Ålfiskarholmen. Gällande övriga angränsande bostäder beräknas riktvärde för nattetid uppfyllas för samtliga driftlägen. Beräknad maximal ljudnivå uppfyller riktvärde vid samtliga planerade och befintliga bostadsfasader.

I Naturvårdsverkets kommande riktvärden för externt industribuller föreslås att riktvärde för nattetid höjs till lägst 45 dB(A), samt att nattperioden avslutas 06:00 istället för, som nu, 07:00. Genomförs dessa förändringar så uppfylls samtliga riktvärden vid samtliga planerade och befintliga bostadshus.

Figur 15 nedan illustrerar beräkning för industribuller ekvivalent ljudnivå för 2020/2030 normalt driftfall och vid extremt driftfall ekvivalent ljudnivå frifältsvärde vid fasad. Gul färg anger beräknade bullernivåer upp till 45 dB(A).



Figur 15. Industribuller 2020/2030 normalt driftfall och extremt driftfall ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde vid fasad

För vidare information om buller se rapport "Bullerutredning" och miljökonsekvensbeskrivningen.

RISK OCH SÄKERHET

Förutsättningar

Väg 222 är klassad som rekommenderad sekundär transportled för farligt gods (Trafikverket, 2010). Farligt gods transporteras idag till godshamn och bensinstation inom Stavsnäs Vinterhamn. En uppskattning av antalet transporter av farligt gods för 2030 har utförts och beräknas öka ca tre gånger mot idag. Antalet transporter av farligt gods antas öka proportionellt med tidigare ökning, vilket troligen är en överskattning.

Godset förvaras inom godsgården och gasflaskor förvaras i gascontainrar inom godsgården. Från godsgården levereras därefter gods vidare ut till Skärgården. Bensinstationen i Stavsnäs Vinterhamn hanterar bensin och diesel för biltrafik och båtar. Dessutom hanteras gasol samt mindre förpackningar med brandfarlig vätska så som spolarvätska och oljor inom bensinstationen. Det finns ingen försäljning av fordonsgas i nuläget. I fritidsbåtshamnen hanteras en mindre mängd gasol och det sker dessutom här bränsleförvaring i bränsletankar.

Förändringar

De identifierade olycksriskerna som kan påverka planområdet är vid transporter av farligt gods som framförs på väg 222 till bensinstationen/sjömacken och godsgården. Dessutom är riskerna identifierade vid hantering av farligt gods som förekommer på bensinstation/sjömacken och godsgården. Till största delen består transporterna av farligt gods av bensin och diesel. Det förekommer även transporter av gasoltuber.

Vid anläggning av hotell (eller annan verksamhet där människor vistas sovande under nattetid) närmast gata inom hamnområdet där transport av farligt gods sker ska takfot och fasader utföras i brandteknisk klass EI60. För byggnader belägna inom 25 meter från gata där transport av farligt gods sker ska det finnas tillgång till utrymning i fasad och friskluftsintag som vetter från gata. Det är lämpligt att inga transporter av farligt gods ska ske under tidpunkter då Waxholmsbåtarna ankommer- och eller avgår. Det bör även vara byggnadsfritt 30 meter från väg 222. Vid bebyggelse närmare än 30 meter från väg 222 bör det vidtas åtgärder.

Detaljplanen möjliggör för en ny fritidsbåtshamn (marina) sydöst om nuvarande bensinstation. Inom den föreslagna fritidsbåtshamnen kommer det att finnas ca 200 båtplatser, båtbotentvätt och latrintömning. Båttvätten är mekanisk och medför inte hantering av giftiga ämnen eller lösningsmedel. Tvätten bedöms därmed inte medföra olycksrisker för omgivningen. Det finns dock risk att miljöfarliga ämnen komma att spridas då båtfärg kan innehålla olika typer av föroreningar. Det är en verksamhet förknippad med risker som ska beaktas.

För vidare information om risker se rapport "Riskhänsyn vid planering av ny bebyggelse" och miljökonsekvensbeskrivningen.

Släckvatten

Förutsättningar

Idag finns det ingen ordnad hantering av släckvatten. Om en brand skulle uppstå från fordon eller byggnad, leds släckvattnet direkt ut till omgivande mark, även om den är inom vattenskyddsområdet.

Förändringar

Det är av stor vikt att släckvatten inte tränger ner i mark inom den inre- och yttre skyddszonen och inom framtida primär vattenskyddszon. Inom den framtida primära vattenskyddszonen föreslås att utkastare från tak leder bort takvatten till den sekundära vattenskyddszonen. Gator och övriga hårdgjorda ytor ska kopplas på dagvattennätet och på så sätt leds även detta eventuella släckvatten bort. En helhetslösning för släckvattnet kommer att utarbetas efter samråd och då i samband med en kompletterande VA-utredning/projektering. En helhetslösning för släckvatten kommer att diskuteras vidare med Stor Stockholms Brand Försvar efter samrådet.

SOCIALA FRÅGOR

I kommunens ansvar för ”en god bebyggd miljö” (enligt Värmdö kommuns miljömål) ingår att det finns lokaler för att bedriva kultur- och fritidsaktiviteter. Förutsättningar för folkhälsa förbättras med satsningar på friluftsliv. Genom planering och avtal kan friluftslivet utvecklas utan behov av restriktioner.

Offentliga rum

Förutsättningar

Attraktiva centrum, trivsamma bostadsområden, vackra parker och tätortsnära naturområden är viktiga delar av vårt offentliga rum. Den estetiska omsorgen i den offentliga miljön är i högsta grad identitetsskapande. Det är viktigt att skapa generationsöverskridande aktivitetsplatser, boulebånar, utomhus-schack, grillplatser och platser för bad och fiske. Målet är att få miljön intressant, med fysiska möjligheter för både sport och kultur utomhus.

Förändringar

Idag saknar Stavsnäs Vinterhamn många av de viktiga sociala funktionerna som önskas av en miljö för att göra den attraktiv. Vinterhamnen är en genomfart där passagerare kommer med buss eller bil och stiger om till båt för vidare transport ut i skärgården. Idag finns ett par lokaler där det bedrivs sporadiska verksamheter mest under sommarmånaderna. Ambitionen med projektet är att skapa en plats som lever året runt där människor kan mötas och umgås. Det planeras ett resecentrum och ett torg med café, restaurang och lokaler för handel. I den norra delen av planområdet vid Susegårda planeras en stugby och eventuellt ett museum. Där finns också en strand för badmöjlighet. I den södra delen skapas en marina samt en park med lekplats. I vinterhamnen finns behov av en vårdmottagning för boende i området samt för skärgårdsbefolkningen. Ett nytt bostadsområde anläggs sydväst om marinan vilket ger liv och rörelse till hamnområdet.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet är idag relativt flackt. Naturmarken som idag finns sydväst om hamnområdet är idag delvis svårtillgänglig. Det finns dessutom en barriär i form av ett staket mellan naturmarken och fastighet Stavsnäs 1:182. Det finns idag en gång- och cykelväg längs väg 222.

Förändringar

Det finns idag ett staket inom fastighet Stavsnäs 1:182 som föreslås rivas för att göra området mer tillgängligt. Detaljplanen möjliggör för anläggning av ny gång- och cykelväg till Susegårda. Detaljplanen möjliggör även för en utbyggnad av en strandpromenad längs den branta klippstranden i närhet av Susegårda. Tillgängligheten inom planområdet kommer att öka.

Barnperspektivet

Förutsättningar

Inom verksamheter för barn och unga har kommunen som mål att ge: en god uppväxt tillsammans med närstående, jämlika och hälsosamma förhållanden, möjlighet till omsorg och utbildning i sin närmiljö, kunskaper och framtidstro, möjligheter att utveckla intressen, en trygg och säker miljö, möjlighet att påverka sin egen situation samt ge möjligheter till inflytande över samhällets utveckling.

Inom Stavsnäs finns det idag en förskola, Talldungens förskola. Närmsta grundskola ligger ca 4 km norr om planområdet i Björkås på Djurö. Barnen åker till skolan i Björkås med skolbuss. Grundskolan kan även nås via nyanlagd gång- och cykeltväg. Det finns idag stora naturområden som barnen kan nyttja. Utöver naturområdena finns det idag inga platser för lek eller aktiviteter för barn inom Stavsnäs Vinterhamn.

Förändringar

Stavsnäs Vinterhamn är idag en rörig plats där kollektivtrafik och gods samsas på en begränsad yta där det inte finns tydliga skiljelinjer mellan verksamheterna. Detta skapar en otrygg miljö för barn där bilar, bussar och tunga fordon rör sig på ytor där också barn och vuxna passerar mellan bussar och färjor. Detaljplanen möjliggör för att strukturera upp dessa rörelser och gör miljön tryggare för barn och unga. Bussarna får en tydlig angöring till båtarna och passagen däremellan är fri från tunga fordon. Dessutom planeras en ny gång- och cykeltväg att byggas ut inom planområdet. Planområdet kommer att bli mer tillgängligt då hastigheten på väg 222 planeras att sänkas till 30 km/h samt att eller två övergångsställen anläggs på sträckan mellan Hölövägen och Vinterhamn.

I den norra delen kring Susegårda finns en strand för badmöjlighet. Skogsområdet, Kölmarskogen, fungerar som rekreationsområde för Stavsnäs barn och barn från Talldungens förskola.

Detaljplanen möjliggör för ca 120 lägenheter i flerbostadshus. Inom bostadskvarteret föreslås mindre lekplatser. I Stavsnäs Vinterhamns södra del skapas dessutom ett allmänt parkområde med lekplats. Tillskapandet av en allmän park i närhet av framtida bostäder medför att behovet av friytor för lek och rekreation är väl tillgodosett.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förutsättningar

I Stavsnäs gårde finns det en livsmedelsaffär, fritidsgård en förskola, Talldungens förskola. Närmsta grundskola ligger ca 4 km norr om planområdet i Björkås på Djurö. I Stavsnäs by finns det en mindre restaurang och ett bageri. I Stavsnäs Vinterhamn finns det bl.a. en bensinstation för drivmedel till både bil och båtar, verkstad, kiosk, väntsal för pendlare, utlåning av böcker och en mindre restaurang. Dessutom finns här den centrala busstationen inom Stavsnäs och från hamnen avgår skärdgårdsbåtarna.

Förändringar

Vid Susegårda föreslås vandrarhem/stugby och i Susegårda finns det förslag på att anlägga ett mindre Taubemuseum. I hamnområdet möjliggörs det för ett centrum med bl.a. kontor, restaurang, café, handel, nytt resecenter och utökad hamnverksamhet. Söder om hamnområdet möjliggörs för en marina tillsammans med servicebyggnad med restaurang, dusch och omklädningsrum. Detaljplanen möjliggör dessutom för en mindre vårdmottagning i föreslagna byggnad (V2) ovan föreslagna marina. Sydväst om hamnområdet på Stavsnäs 1:182 möjliggör detaljplanen för en träffpunkt som kan innefatta restaurang eller servicehus för parkanläggning. Inom fastigheten Stavsnäs 1:861 möjliggör detaljplanen för utökad verksamhet för HK (handel, kontor).

BYGGNADSKULTUR

Inom Stavsnäs Vinterhamn finns ett antal byggnader som har ett kulturhistoriskt värde. Nedan beskrivs Susegårda, belägen på norra delen av fastigheten Stavsnäs 1:225, en byggnad inom Stavsnäs 1:861 och en byggnad inom Stavsnäs 1:182.

Susegårda inom Stavsnäs 1:225



Figur 16 Susegårda, Byggnaden har stått utan underhåll under lång tid

Förutsättningar

Susegårda är en herrgårdsliknande byggnad som uppfördes 1905. Byggnaden är troligtvis ritad av arkitekt Ferdinand Boberg. Susegårdas byggmästare, Nils Johan Bengtsson arbetade samtidigt med uppbyggnaden av prins Eugens Waldemarsudde på Djurgården 1903-05, ritad av Boberg, varför det antas att Susegårda också ritades av Boberg. Byggmästare Bengtsson ska även ha använt rivningsmaterial från det gamla Waldemarsudde till Susegårda. Tidens celebriteter som Carl Larsson, Evert Taube och Albert Engström ska ha umgåtts på Susegårda. Evert Taubes Sjösala ligger inte heller långt borta.

Byggnaden har under lång tid stått utan underhåll och förfallet har gått långt, *se figur 16* ovan. Trots det har byggnaden ett kulturhistoriskt värde och skulle genom bevarade och rekonstruerade detaljer kunna återfå sin arkitektoniska kvalitet. Som en karaktäristisk villa från tidigt 1900-tal och som troligen har ritats av Ferdinand Boberg har byggnaden ett högt bebyggelsehistoriskt värde. Som mötesplats för tidens celebriteter har den även ett visst personhistoriskt värde. Byggnadens placering och skala har ett miljöskapande värde och skulle i ett renoverat skick bli en värdefull tillgång i den planerade bebyggelsen.

Förändringar

I detaljplanen ges möjlighet att renovera Susegårda. Det krävs dock ytterligare utredningar för att kontrollera byggnadens skick och hur byggnad ska restaureras. I plankartan anges q1 för Susegårda, vilket innebär att byggnaden inte får rivras (se plankarta). För vidare information om byggnadskultur *se rapport "Kulturvärden Susegårda" och miljökonsekvensbeskrivningen.*

Byggnad inom Stavsnäs 1:861



Figur 17. Västra fasaden av byggnad inom Stavsnäs 1:861.

Förutsättningar

Byggnad inom Stavsnäs 1:861 är uppförd 1936, troligen som fritidshus. Byggnaden har byggts om och till i omgångar, tillbyggnad har gjorts på den södra gaveln, senast omkring 2005 (*figur 17*). Fönster är utbytta och ny pardörr har tagits upp på östra långsidan. En stor takkupa har tagits upp i det östra takfallet. Byggnadens ursprungliga karaktär finns bäst bevarad på den västra långsidan, i form av en liten lunettformad takkupa, ursprunglig skorsten samt entrédörren. Cementgrunden med inmurade gråstenar är ursprunglig från byggnadstiden och troligen även det enkupiga lerteglet.

Byggnaden har till stor del förlorat sin karaktär från byggnadstiden och har därför ett litet eller ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden finns inte i något övrigt kulturhistoriskt samband, vilket också påverkar det kulturhistoriska värdet.

Förändringar

Byggnaden inom Stavsnäs 1:861 ges möjlighet till utbyggnad vid respektive gavel för HK (handel, kontor) enligt plankarta. För vidare information om byggnadskultur *se miljökonsekvensbeskrivningen*.

Byggnad inom Stavsnäs 1:182



Figur 18. Huvudbyggnad inom Stavsnäs 1:182.

Förutsättningar

Villan inom fastighet Stavsnäs 1:182 (figur 18) är i jugendstil och uppförd 1923, karaktäristiskt är det brutna, svängda taket med valmade gavelspetsar. Byggnaden är om- och tillbyggd, bl.a. mot sjösidan. Fönstren är nya, men ursprungligen kan dessa ha varit av typisk jugendkaraktär med små rutor i fönstrets övre del och stora i den nedre. Även ursprungligt takmaterial har bytts ut. På tomten finns två komplementbyggnader varav den ena är från samma tid som huvudbyggnaden, också med valmat tak samt ett bostadshus/fritidshus från omkring 1940-talet.

Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde genom att byggnadens volym, skala och takform till stor del är bevarad. Tomten med uppväxta träd samt komplementbyggnad i samma stil som huvudbyggnaden bidrar även till det kulturhistoriska värdet. Inom fastigheten finns även ett mindre fritidshus och ett uthus.

Förändringar

Huvudbyggnad inom Stavsnäs 1:182 ges möjlighet till utbyggnad som N (servicehus för parkanläggning, restaurang) enligt plankarta. För vidare information om byggnadskultur *se miljökonsekvensbeskrivningen*.

NATUROMRÅDEN OCH PARKOMRÅDEN

Förutsättningar

Det finns idag ett större skogsområde, Kölmarskogen, som fungerar som rekreationsområde inom Stavsnäs. Ett mindre naturområde finns idag sydväst om hamnområdet. Naturmarken är idag delvis svårtillgänglig. Det finns ingen lekplats inom planområdet idag. Figur 19 illustrerar omnämnda natur och parkområden.



Figur 19. Omnämnda natur och parkområden

Förändringar

Natur

Naturområden i väst och norr ska förbli orörda. Endast kring Susegårdas tillåts anläggandet av gångvägar. Tre mindre befintliga byggnader tillåts vara kvar. I plankartan anges naturområde med användningsbestämmelse NATUR och naturområde där gångväg kan anläggas som NATUR1, båda som allmän plats.



Figur 20. Naturområde inom planområdet.



Figur 21. Naturområde inom planområdet.

Strandpromenad

Vid Helgarsviken möjliggörs för en utbyggnad av bryggsystemet så att en strandpromenad till hamnen kan skapas. För denna åtgärd krävs det strandskyddsdispens. Marknivåerna närmast godshamnen och den nya anläggningen till Susegårdas behöver anpassas och nya gångvägar föreslås anläggas för att binda samman strandpromenaden med övriga vägar. I plankartan anges anlagd park med användningsbestämmelse PARK som allmän plats. För vidare information se *text under rubrik vattenområden och strandpromenad*.



Figur 22. Illustrationsförslag över strandpark.

Fredellska tomten

På en del av fastigheten Stavsnäs 1:562 "Fredellska tomten" (figur 22) föreslås en strandpark. Husgrunden efter Fredellska villan (som revs 2002/2003) inarbetas i en lekpark i nära anslutning till ett föreslaget bostadsområde strax väster därom. Längs stranden anläggs ett promenadstråk ända fram till den befintliga båtklubben längst i söder. I nära anslutning till sandstranden anläggs sittgrupper och planteringar. I plankartan anges anlagd park med användningsbestämmelse PARK som allmän plats.



Figur 23. Vy över grönområde söder om hamnen



Figur 24. Strand intill "Gula villan"

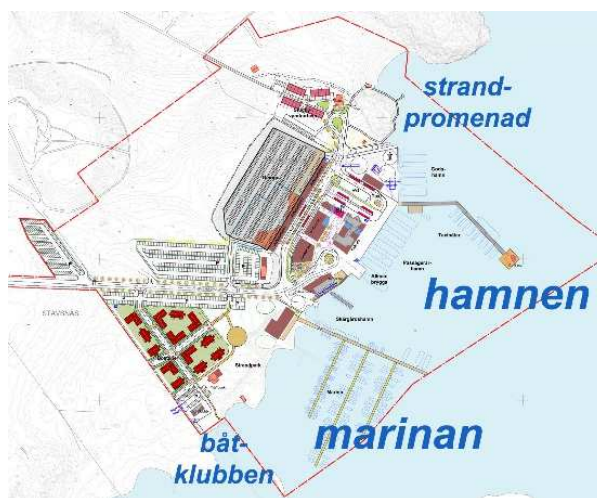
Gula villan

"Gula villan" inom fastighet Stavsnäs 1:182, föreslås som en träffpunkt i den kringliggande parken. I plankartan anges servicehus för parkanläggning och restaurang med användningsbestämmelse N. För vidare information se *text under rubrik bebyggelseområden och "Gula villan"*.

VATTENOMRÅDEN

Förutsättningar

Inom hamnområdet finns det idag tillstånd för vattenverksamhet. I samband med planläggning av området ska ny ansökan om tillstånd för vattenverksamhet ske enligt 11 kap. miljöbalken. Enligt miljöbalken är utgångspunkten för vattenverksamheter att det krävs tillstånd från mark- och miljödomstolen. *Figur 25* illustrerar omnämnda vattenområden.



Figur 25. Omnämnda vattenområden

Förändringar

Strandpromenad

Vid Helgarsviken möjliggörs för utbyggnad av bryggsystemet så att en strandpromenad till hamnen kan skapas. I plankartan anges att bryggor får anläggas med användningsbestämmelse WB. För vidare information se *text under rubrik naturområden och parkområden och strandpromenad*.



Figur 26. Illustrationsförslag över hamnområdet

Hamnen

Vid själva hamnen föreslås ett vattenområde där en brygga kan anläggas. Vid bryggans slut ska en mindre kiosk kunna lokaliseras. Inom hamnens vattenområde ska båtservice kunna anläggas. En ansökan om tillstånd för vattenverksamhet för utbyggnad i vattenområdet ska lämnas in i ett senare skede av planarbetet. I plankartan anges att vattenområde och teknisk anläggning, bryggor, rekreation och uteservering får anläggas med användningsbestämelse WE. Se illustrationsförslag över hamnområdet i figur 26.

Marinan

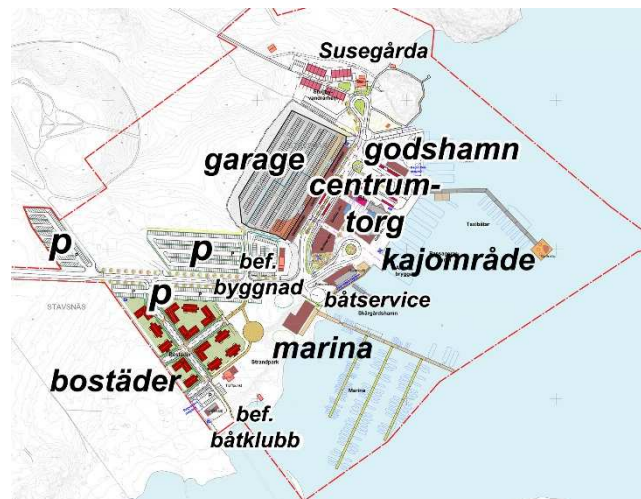
Inom marinaområdet ska bryggor kunna anläggas och båtklubbens befintliga bryggor ska kunna vara kvar. I övrigt föreslås öppna vattenområden. En ansökan om tillstånd för vattenverksamhet för utbyggnad i vattenområdet ska lämnas in i ett senare skede av planarbetet. I plankartan anges småbåtshamn och att bryggor får anläggas med användningsbestämelse WV.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Förutsättningar

Inom planområdet finns det ett flertal byggnader, såsom äldre fritidshus, servicebyggnader och byggnader för verksamheter. Husens utformning och gestaltning varierar vad avser storlek, färgsättning och byggnadsmaterial. Det finns idag inga byggnader avsedda för permanentboende inom planområdet.

Förändringar

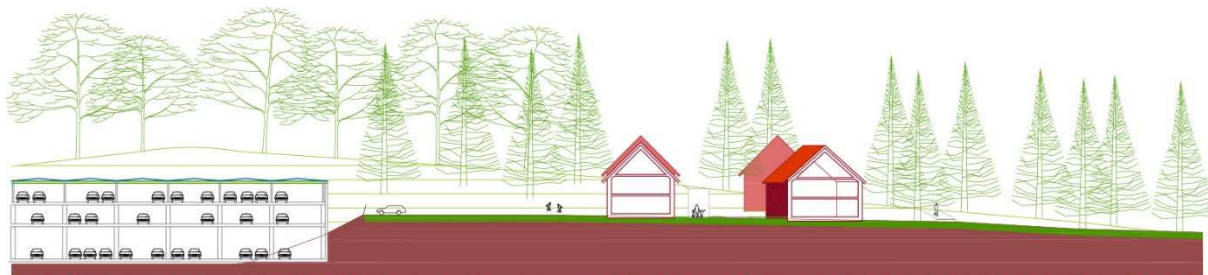


Figur 27. Omnämnda bebyggelseområden.

Susegårda

Byggnaden föreslås att bevaras med bestämmelse q₁ (se plankartan) och kan tjäna som vandrarhem och kontor eller träffpunkt för det vandrarhem eller de gäststugor som föreslås. Susegårda skulle också kunna inrymma ett mindre Taubemuseum.

Den föreslagna nya bebyggelsen lokaliseras i nära anslutning till Susegårda, för att lämna mesta möjliga naturmark opåverkad. Den nya bebyggelsen skall till sina volymer, byggnadshöjd och detaljutföranden underordna sig Susegårda. I plankartan anges vandrarhem, hotell och kultur med användningsbestämmelse R. *Figur 28* nedan illustrerar en profil över förslag på stugby/vandrarhem vid Susegårda.



Figur 28. Profilbild över förslag på stugby/vandrarhem vid Susegårda

Godshamn

Norr om dagens hamnområde föreslås en ny godshamn. Hänsyn skall tas till ett omfattande ledningssystem som skall vara inspekterbart. Vidare ska här inrymmas ett dagvattenmagasin som också skall vara inspekterbart (genom öppningsbara luckor).

Medelvattenstånd vid Stavsnäs Vinterhamn är idag -0,41 meter i höjdsystem RH00. För att förbättra tillgängligheten för bl.a. Waxolmsbåtarna och godstrafiken föreslås att ny kaj för godsgård och skärgårdstrafik anläggs på nivå +1,05 meter enligt höjdsystem RH00. Högre kajhöjd än +1,05 meter är inte lämpligt då det ger sämre tillgänglighet till och från båtarna. En ansökan om tillstånd för vattenverksamhet för utbyggnad i vattenområdet ska lämnas in i ett senare skede av planarbetet. I plankartan anges hamnverksamheten med användningsbestämmelse V.



Figur 29. Illustrationsförslag över hamnområdet

Kajområde

Kajområdet inom dagens hamnområde, ska upplåtas för passagerartrafik. Längs en ny brygga föreslås att taxibåtar lokaliserar, som får en påstigningsbrygga i nära anslutning till den befintliga kajen. Passagerare på väg till och från båtarna, utgör det dominerande inslaget, men varustransporter kommer att förekomma till båtarna, samt till angränsande verksamheter, som båtverkstaden och den föreslagna marinan. Trafikverkets allmänna brygga finns inom området. För att förbättra tillgängligheten för bl.a. passagerarbåtarna och godstrafiken föreslås att ny kaj för godsgård och skärgårdstrafik anläggs på nivå +1,05 enligt höjdsystem RH00. Se illustrationsförslag över kajområdet i *figur 29*.

En ansökan om tillstånd för vattenverksamhet för utbyggnad i vattenområdet ska lämnas in i ett senare skede av planarbetet. I plankartan anges kajområde, huvudsakligen gångtrafik, angöring till angränsande områden och dagvattenmagasin med användningsbestämmelse KAJ som allmän plats. *Figur 30* nedan illustrerar en profil över hamnområdet med förslag på nya byggnader och parkeringsgarage.



Figur 30. Profil över hamnområdet med förslag på nya byggnader och parkeringsgarage

Centrumtorg

Centralt inom hamnområdet föreslås ett mindre centrum kring en torgbildning. Hit kan lokaliseras butiker, restauranger, icke störande verksamheter samt gästrum eller hotell. Nära centrum och kaj föreslås ett resecentrum med fyra hållplatser. Det sydligaste kvarteret begränsas i sin användning av att det ligger inom 50 meter från en befintlig pumpstation. I plankartan anges centrum och hamnverksamhet med användningsbestämmelse CV och handel och kontor som HK. Busshållplatser och körytor anges med användningsbestämmelse BUSSTORG som allmän plats.

Garage

På nuvarande parkeringsplatsen i grusgropen vid hamnen lokaliseras ett garage, som på sikt ska kunna hysa ca 1400 bilar. Anläggningen måste förses med tak så att dagvatten kan ledas till skogen väster därom och där infiltreras. Som en visuell barriär för garaget kan en 9,6 meter bred byggnad uppföras mellan garage och lokal gata. Den blir en del av centrumområdet. Den befintliga släntbranten måste förses med skyddsräcke. I plankartan anges parkeringsgarage med användningsbestämmelse P1 och centrum och handel med CV. Gående mellan garage och hamnområde hänvisas till två övergångsställen över den nya hamngatan.

Båtservice

Befintlig båtserviceverksamhet med sjöpump för bensin, tankmöjlighet för bilar och kiosk inom fastigheten Stavsnäs 1:880, kan finnas kvar i sin nuvarande form, men kan också utvidgas (*figur 26*). I plankartan anges hamnverksamhet och båtserviceanläggning med användningsbestämmelse V1.

Marina

Strax söder om nuvarande hamnen föreslås en marina, med vidhängande serviceanläggning. Enligt planförslaget har marinan tre bryggor och kan då rymma knappt 200 båtplatser (små och mellanstora båtar). Enligt planförslaget placeras bryggor utanför område 6 och 7 (*figur 26*) för att ta hänsyn till skyddsområden för fisk och sjöfågel. En förbindelsebrygga föreslås att vara allmänt tillgänglig och möjliggöra för skärgårdsbefolkningen att angöra Stavsnäs. Vid bryggan föreslås båttvätt och latrintömning. Vinterförvaring av båtar föreslås ske på bottenvåning i parkeringsgaraget. I plankartan anges småbåtshamn med användningsbestämmelse V2.

Befintliga byggnader

Befintlig byggnad på fastigheten Stavsnäs 1:861 ska finnas kvar och vara en del av det centrala verksamhetsområdet. Huset kan byggas ut på gavlarna med volymer som nära ansluter till den befintliga byggnaden. Fastigheten föreslås något utvidgad för att kunna inrymma en ombyggd parkeringsanläggning. I plankartan anges handel och kontor med användningsbestämmelse HK.

”Gula villan” inom Stavsnäs 1:182, ges en viss utbyggnadsmöjlighet och föreslås som träffpunkt i parken, kanske som restaurang eller servicehus i parken. I plankartan anges servicebyggnad för parkanläggning och restaurang med användningsbestämmelse N.

Befintlig båtklubb längst i söder föreslås kunna bevaras i sin nuvarande form och en viss tillbyggnad medges. Vinterförvaringen av båtar måste dock beredas ny plats, vilket föreslås på fastigheterna Stavsnäs 1:908 och Stavsnäs 1:225 norr om väg 222.

Om båtar av någon anledning behöver stå under en längre tid föreslås detta ske på fastighet Stavsnäs 1:908. I plankartan anges småbåtshamn med användningsbestämmelse V2.

Bostäder



Figur 31. Illustrationsförslag över bostadsområde



Figur 32. Profilbild över förslag på nya bostäder norr om båtklubb

Strax norr om båtklubben föreslås ett nytt bostadsområde, se figur 31 ovan. Befintliga byggnader föreslås ersättas med ny bebyggelse. Bebyggelsen föreslås som en skärgårdsstad i 2 till 3 våningar i en skala som påminner om den bebyggelse som etablerades kring förra sekelskiftet. I dag finns där vinterförvaring av båtar. Även angränsande fastigheter som idag är bebyggda med mindre kontor och förråd föreslås ingå i bostadsområdet. Bostadsområdet beräknas kunna rymmas ca 120 lägenheter, jämt fördelade mellan 2:or, 3:or och 4:or. Bostadsparkering sker på gatumark (LOKALGATA med bestämmelse a₁) och på en parkeringsplats söder om väg 222 (markerad med g inom användning B i plankartan). I plankartan anges bostäder med användningsbestämmelse B. Figur 32 ovan illustrerar en profil över förslag på nya bostäder norr om båtklubb.

P (parkeringsplatser)

Alla dagens parkeringsytor måste på sikt byggas om, för att möta de skydds krav som ett utvidgat vattenskyddsområde kan komma att kräva. I plankartan anges parkering med användningsbestämmelse P.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

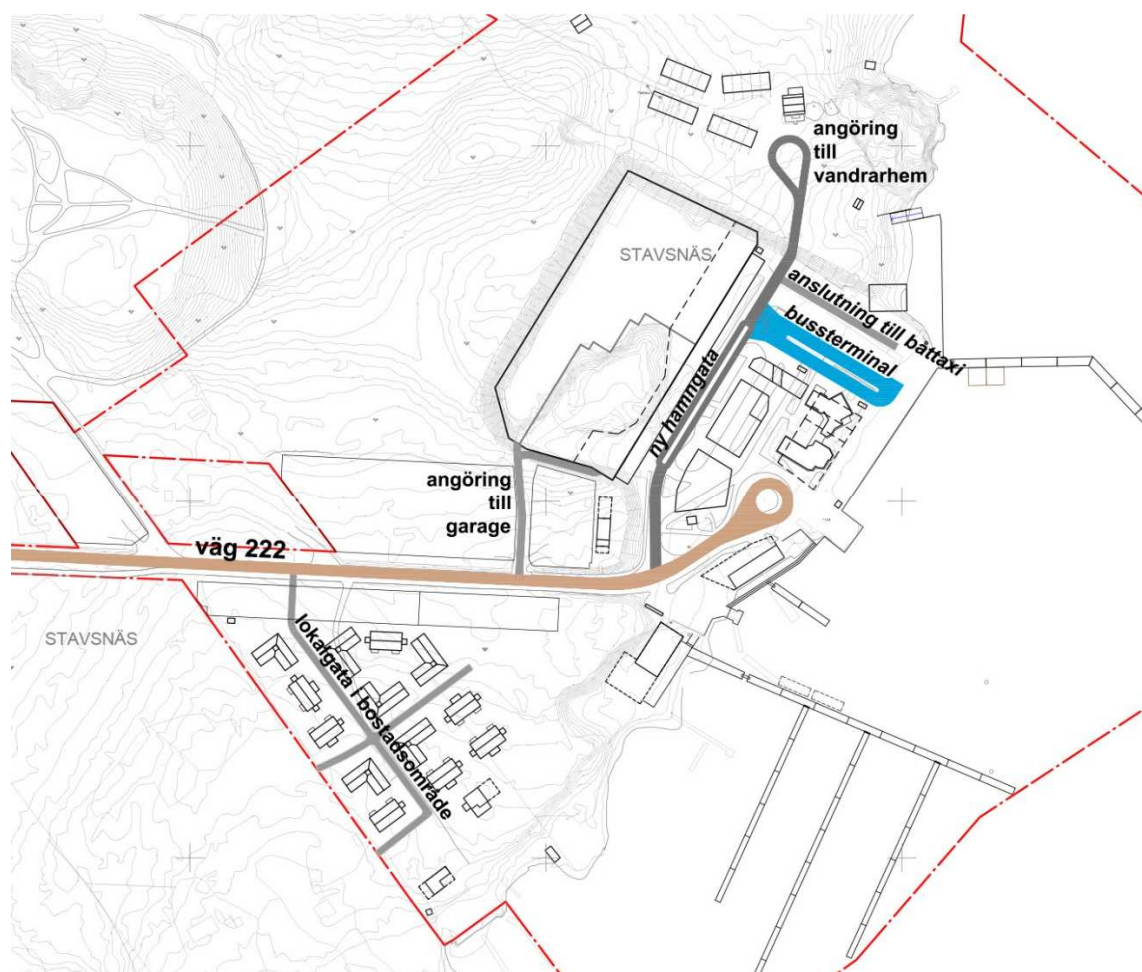
Förutsättningar

Stavsnäs Vinterhamn ligger längst österut på väg 222. För att komma till Stavsnäs Vinterhamn måste man passera genom Stavsnäs Gärde. Trafikverket ansvarar för väg 222 och den allmänna bryggan. Värmdö Hamnar äger idag kajer inom hamnområdet. Ägare till bensinstation äger brygga i anslutning till sin verksamhet. Längs med väg 222 från korsning väg 222 och Djuröbrovägen till Stavsnäs Vinterhamn finns det en nyanlagd gång- och cykelbana. Värmdö kommun ansvarar för gång- och cykelbana.

Trafikutredningen pekar bl.a. på att det vore angeläget både ur trafiksäkerhets- såväl som framkomlighetssynpunkt att anlägga en sammanhängande gång- och cykelväg på sträckan mellan Strömma/Fågelbro och Stavsnäs. En gång- och cykelväg kan dessutom leda till en minskning av fordonstrafik när närboende kan cykla eller gå utmed väg 222. Kollektivtrafik borde gynnas för att på detta sätt minska biltrafiken.

Utefter väg mellan Ålstäket och Stavsnäs föreslås i trafikutredningen åtgärder vid några korsningar t.ex. sänkt hastighet, anläggning av cirkulationsplats och anläggning av körfält för vänstersväng. Om föreslagna åtgärder genomförs förbättras trafiksituationen betydligt

För vidare information om trafik se *rapport "Trafikutredning" och miljökonsekvensbeskrivningen.*

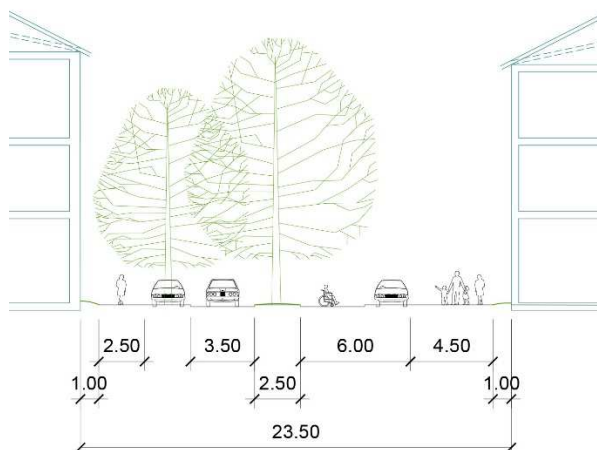


Figur 33. Förslag på gatunät inom planområdet

Förändringar

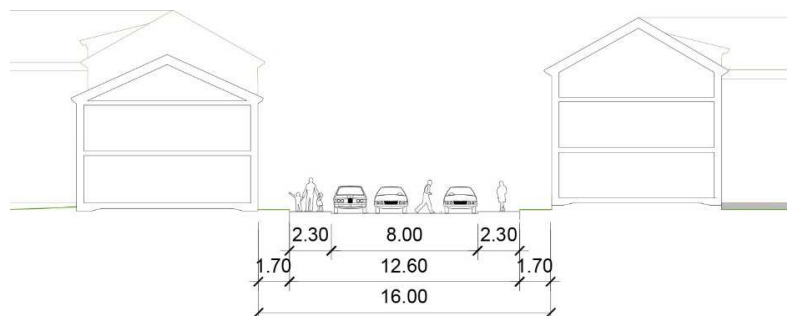
Enligt planförslaget ska väg 222 vara oförändrad förutom att det kommer att ställas krav på att anlägga täta diken för dagvattenhantering längs med vägen. Ny gata föreslås att byggas ut från korsningen vid bensinstationen till Susegårda. Vidare föreslås en angöring till parkeringsgaraget väster om fastigheten Stavsnäs 1:861 och en anslutning som leder till godshamnsinfarten och till den nya bryggan, vid vilken taxibåtarna är förlagda. *Figur 33* ovan illustrerar förslag på gatunät inom planområdet.

Vidare har placering och utformning av ny bussterminal utretts av samhällsbyggnadsavdelningen. Därefter har Marktema genomfört körspårstudier, för att kontrollera att utformning av framtida bussterminal fungerar trafiktekniskt. För vidare information om körspårstudier för bussar se *rapport "Körspårstudie"*.



Figur 34. Förslag på lokalgata inom hamnområdet

Inom det nya bostadsområdet föreslås angöringsgator (LOKALGATA) med boendeparkering. Enligt planförslaget möjliggörs det (om det blir aktuellt i framtiden) för fortsatt utbyggnad av två gator mot väster. Gatusystemet kan i framtiden binda samman Stavsnäs Vinterhamn och Stavsnäs gårde.



Figur 35 Förslag på lokalgata inom bostadsområdet

Befintligt gång- och cykelnät ner till Stavsnäs Vinterhamn föreslås förlängas till Susegårda. Inom hamnområdet föreslås en cykelparkering. Som trafikdämpande åtgärd föreslås inom planområdet en trädallé längs väg 222. Genom kommunal förordning kan hastigheten sänkas till 30 km/h för hela sträckan mellan Hölövägen och Stavsnäs Vinterhamn. Vidare föreslås två övergångsställen för parkeringsplatserna norr och söder om väg 222. För gående mellan garage och hamnområde anläggs två övergångsställen på den nya hamngatan. *Figur 34* illustrerar ett förslag på lokalgata inom hamnområdet och *figur 35* illustrerar ett förslag på lokalgata inom bostadsområdet.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Väg 222 trafikeras av två busslinjer 433, 434 samt nattbuss 492 och har god turtäthet i rusning, 07.00-08.00 finns sex avgångar och dagtid halvtimmestrafik. Med buss nås Gustavsbergs centrum på ca 40 minuter och Slussen på ca 55 minuter. Det går också buss till Djurö där det finns skola. I Stavsnäs finns två hållplatser, Stavsnäs Vinterhamn (mätning saknas) och Stavsnäs By med ca 300 påstigande och 300 avstigande per dygn. Den tillkommande bebyggelsen kommer att ha en hållplats inom ca 500 meters avstånd, vilket är mycket bra tillgänglighet.



Figur 36. Föreslagen bussterminal och resecentrum inom planområdet

Förändringar

I hamnområdet möjliggör planen för en utökad bussterminal med tillhörande resecentrum vilket på sikt bör leda till förbättrad kollektivtrafik, för att på detta sätt minska biltrafiken. Planen möjliggör för ytterligare busslinjer och annan övrig busstrafik. Bussterminalen och resecentrumet kommer enligt detta förslag att ansluta direkt till kajområdet, se figur 36 ovan. Anläggningen är planerad för att klara en framtida trafikökning. Då hela den nuvarande kajen kan disponeras för passagerartrafik medför det att passagerarbåtar och taxibåtarna kommer att kunna angöra i direkt närhet till resecentret.

Parkering

Förutsättningar

Inom planområdet sker parkering idag på ett flertal anlagda parkeringsplatser. Det finns ca 1450 parkeringsplatser inom planområdet.

Förändringar

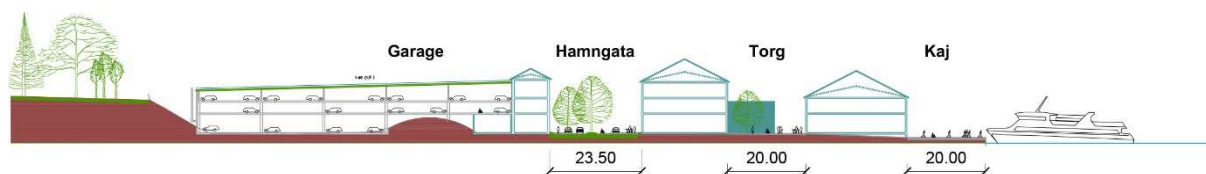
Planförslaget innebär att dagvatten från de nuvarande bilparkeringarna norr och söder om väg 222 ska tas om hand. Förslaget är att dessa ytor hårdgörs och att det anläggs svackdiken för att ta hand om dagvatten. Parkeringsplatserna ligger idag inom nedre vattenskyddsområdet i Stavsnäs. Alla befintliga parkeringsplatser inom planområdet längs med väg 222 föreslås att tas bort ur säkerhetssynpunkt.

För bostadsområdet söder om väg 222 föreslås att det anläggs parkeringsplatser längs med intilliggande lokalgata och i området mellan väg 222 och framtida bostäder. Det kommer att ställas krav på hantering av dagvattnet för dessa parkeringsplatser, se vidare under rubrik hydrologi och dagvatten.

För den föreslagna stugbyn norr om föreslaget parkeringsgarage föreslås att det anläggs en mindre parkering inom kvarteret. Vidare föreslås att det anläggs ett parkeringsgarage i hamnområdet (på nuvarande parkeringsplats i grusgrop) och dessutom handikapplatser intill den nya gatan öster om garaget.

Vid anläggning av ett parkeringsgarage kommer det inom planen att ges möjlighet för totalt ca 2000 parkeringsplatser. Parkeringsgaraget inrymmer bilar både för korttidsparkering och på långtidskontrakt och vänder sig därmed både till bl.a. verksamma, besökare och skärgårdsbor, behovet fram till 2030 är därmed tillgodosett.

Bottenplanet i parkeringsgaraget kan under vintersäsongen brukas för båtuppställning för den föreslagna framtida marinan. Inom fastigheten Stavsnäs 1:562 har båtklubben idag yta för uppställning av båtar och bilparkering. Enligt planförslaget föreslås att plats för båtuppställning flyttas till fastigheterna Stavsnäs 1:908 och Stavsnäs 1:225. Om båtar av någon anledning behöver stå under en längre tid föreslås detta ske på fastighet Stavsnäs 1:908. Båtklubben föreslås få tillgång till bilparkering ovan småbåtshamn och inom fastigheten Stavsnäs 1:908.



Figur 37. Parkering inom hamnområdet

Figur 37 ovan illustrerar en profil över förslag på parkering inom hamnområdet. För vidare information om parkering se ”Parkeringsutredning”, ”Garageutredning” och miljökonsekvensbeskrivningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Förutsättningar

Stora delar inom planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ett verksamhetsområde för vatten och spillvatten innebär ett avgränsat område inom vilket vatten- och spillvattenförsörjningen ska ske genom kommunala vatten och spillvattenanläggningar. Kommunen godkänner endast i undantagsfall etablering av enskilda vatten och spillvattenanläggningar inom ett verksamhetsområde. Kommunen har ingen skyldighet att förse fastigheter utanför ett verksamhetsområde med vatten- och spillvatten. Spillvatten inom planområdet från det kommunala nätet pumpas vidare till reningsverket på Djurö. Inom planområdet finns det två pumpstationer. En pumpstation ligger inom hamnområdet och en pumpstation ligger i närhet av båtklubben. Dricksvatten får Stavsnäs via en sjöledning från Värmdölandet.

Förändringar

Spillvatten inom planområdet ska även i framtiden pumpas vidare till reningsverket på Djurö och dricksvatten kommer även i framtiden att komma via en sjöledning från Värmdölandet.

Fastigheter inom planområdet som idag inte är anslutna till det kommunala vatten och spillvattennätet föreslås nu att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Utbyggnad av vatten- och spillvattennät kommer att ske inom planområdet för att bl.a. ansluta framtida bostäder och verksamheter. Pumpstationerna som idag finns inom planområdet ska vara kvar på respektive plats och markeras med E₄ i plankartan. Efter samrådsskedet ska vatten- och spillvattenlösningar utredas vidare.

Dagvatten

Förutsättningar

Stora delar inom planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från parkeringsytor söder och norr om väg 222 infiltrerar på plats. Längs med väg 222 är det idag öppna diken där en viss rening sker. Större delen av dagvattnet från väg 222 infiltreras på plats, resterande delar leds i befintligt dagvattenledningsnät med utlopp i Nämndöfjärden. Dagvatten från hamnområdet leds idag orenat ut till Nämndöfjärden via ledningsnät för dagvatten.

Förändringar

Hela planområdet föreslås ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Det är i första hand beroende på recipienten eller den mottagande markens känslighet som avgör hur dagvattenhanteringen kan utformas. Dagvatten från hårdgjorda ytor bör tas hand om så nära källan som möjligt. Hantering av dagvatten ska inte medföra risk för förorening av grundvattnet. Där det är möjligt kan rent dagvatten infiltreras. Särskilda krav ställs för dagvattnet från parkering och körytor. Någon form av oljeavskiljande rening ska ske innan avledning av dagvatten till kommunens ledningsnät eller recipient. Exempelvis kan oljeavskiljning ske genom täta makadamdiken eller via oljeavskiljare.

Värme

Förutsättningar

Respektive fastighet inom planområdet ansvarar för sin egen värmeförsörjning. En stor del av fastighetsägarna inom Stavsnäs använder el som värmekälla. Inom Stavsnäs Vinterhamn finns det olika värmekällor, dock inget fjärrvärmesystem. För att minska elberoendet borde det satsas på förnybara energikällor. Enligt Värmdös gällande översiktsplan 2012-2030 ska frågan kring alternativa värmekällor i enskilda hus prövas i samband med bygglovsprövning.

Förändringar

Inom planområdet finns det inga planer på förändring av värmeförsörjningen.

EI

Förutsättningar

Det är Vattenfall Eldistribution AB som är leverantör för el inom planområdet. Vattenfall ansvarar för eget ledningssystem med tillhörande transformator.

Förändringar

Vattenfall ska bibehålla elnätet inom planområdet. Det finns förslag på två nya transformatorer inom planområdet. Befintliga och föreslagna transformatorer bekräftas med E₂ område i planen. Inom planområdet möjliggörs utrymme för allmänna underjordiska ledningar inom u-område.

Belysning

Förutsättningar

Inom planområdet längs med väg 222 är det idag koffertarmatur med 8 meters belysningsstolpar. Armaturn består både av dubbelarmatur och vanlig enkelarmatur. Vid dubbelarmatur belyses både väg 222 och parkering söder om vägen. Enkelarmatur belyser väg 222. På kortare sträckor belyser även enkelarmatur gång- och cykelväg. Det finns idag ingen separat belysning för gång- och cykelväg, utan koffertarmaturen belyser även delar av gång- och cykelväg.

Det finns idag två högre belysningsstolpar/master inom kajområdet. Värmdö kommun ansvarar för skötsel och tillsyn av dessa stolpar/master. Inom hamnområdet finns det en mindre belysningscentral. Belysningscentralen är placerad intill byggnad för pumpstation. Belysningscentralen reglerar belysningen längs med väg 222 och de två stolparna/masterna inom kajområdet. Det finns dessutom en mindre belysningscentral vid grusparkeringen (inom hamnområdet) som reglerar belysning inom delar av hamnområdet.

Värmdö Hamnar AB ansvarar för belysning intill nuvarande busshållplats och vändslinga för bussar samt parkering i grusgrop. Trafikverket har belysningsstolpar, armaturer och mindre belysningscentral inom planområdet. I övrigt har respektive fastighetsägare inom planområdet ansvar och skötsel av egen belysning.

Förändringar

Belysningsstolpar och armatur efter väg 222 planeras att bibehållas. De två belysningsstolparna som belyser kajområdet och belysningscentralen planeras att finnas kvar. Längs med parkeringsgaraget byggs ny väg som kommer att få en ny belysning.

Trafikverket ska fortsatt ansvara för sina belysningsstolpar, armaturer och belysningscentral inom planområdet.

Inom övriga delar i planområdet bör Värmdö kommuns belysningsprogramms övergripande intentioner eftersträvas. Gestaltungsfrågor och belysning kommer att beskrivas mer ingående till granskningsskedet t.ex. vad gäller valet av armatur, typ och höjd av belysningsstolpe. Belysningen kommer beskrivas både inom kommunägd mark- och inom kvartermark.

Avfall

Förutsättningar

Inom Stavnäs Vinterhamn i närhet av bensinstationen finns det en återvinningsstation. Återvinningsstationen har idag sju behållare för bl.a. förpackningar, glas, plast, tidningar och metall. Det är Förpacknings- och Tidningsinsamlingen som driver och sköter återvinningsstationen. För hushållssopor från några av fastighetsägarna och verksamhetsutövarna inom hamnområdet finns separata behållare i närhet av Värmdö hamnars nuvarande godsgård. Entreprenörer sköter hämtning av dessa behållare. Det sker dessutom sophantering inom Värmdö hamnars godsgård. Entreprenörer sköter hämtning även av detta avfall. För de övriga fastighetsägarna eller verksamhetsutövare finns det dessutom kärl vid respektive fastighet. Det finns två kärl för insamling vid varje fastighet. Ett kärl för matavfall och ett kärl för hushållsavfall. Kommunen har ansvaret för insamling och behandling av hushållens avfall. Entreprenörer sköter hämtning av hushållsavfallet. Intill återvinningsstationen finns det fem behållare för det allmänna friluftslivet. Kommunen har ansvar för avfall från friluftslivet. Entreprenörer sköter hämtning av dessa behållare.

Förändringar

Återvinningsstationen som idag finns inom Stavsås Vinterhamn i närhet av bensinstation föreslås att flyttas till busstorget (område E₃ i plankartan). Återvinningsstationen planeras att utökas till tio behållare. Avfall från friluftslivet ska även inrymmas i dessa behållare. Resenärer från b.l.a. bussar och båtar kommer därmed närmare ny återvinningsstation. Ytan kommer dessutom att vara tillräckligt stor för att placera behållare för fastighetsägare och verksamhetsutövare, men dock avskilt från återvinningsstationen. Av estetiska skäl och av säkerhetssynpunkt kommer det finnas plank runt stora delar av området, vilket säkerställer att det endast kan ske lämning och hämtning av avfall på en sida. Det kommer dessutom att finnas plats inom området för fordon för att hämta eller lämna avfall.

Avfallshantering kommer även fortsättningsvis att ske inom godshamn. Godshamnen planeras att utökas och flyttas norr om nuvarande godshamn till område markerat med V i plankartan. Godshamnen kommer därmed bli betydligt större och bli avskilt från övrig hamnverksamhet.

För de övriga fastighetsägarna eller verksamhetsutövare kommer det att finnas krav på kärl vid respektive fastighet. I området där det planeras för flerbostadshus kommer det finnas gemensamma kärl. Framtida marina kommer att ha en separat plats för hantering av avfall intill sin verksamhet.

Transport av farligt gods kommer fortsatt att ske på väg 222 ner till bensinstationen och till godshamnen inom hamnområdet. Hantering av farligt gods kommer fortsatt att ske inom bensinstation. Hantering av farligt gods till hamnen kommer att ske inom ny godshamn.

Tele

Förutsättningar

Skanova (TeliaSonera Skanova Access AB) äger och ansvarar för telenät inom planområdet. Skanova och Stokab AB äger och ansvarar för fibernät inom planområdet.

Förändringar

Skanova ska bibehålla telenätet inom planområdet. Skanova och Stokab AB ska bibehålla fibernätet inom planområdet. Inom planområdet möjliggörs utrymme för allmänna underjordiska ledningar inom u-område.

GENOMFÖRANDE

Denna rubrik informerar om hur detaljplanen är avsedd att genomföras och vilka konsekvenser den får för fastighetsägare, rättighetshavare och m.fl. inom planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Samråd | april-maj 2015 |
| • Granskning | september-oktober 2015 |
| • Antagande i kommunfullmäktige | februari-mars 2016 |
| • Tidigaste datum för laga kraft | mars- april 2016 |
| • Utbyggnad/genomförande av detaljplan | under genomförandetiden, 15år |

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ersätts, upphävs eller ändras. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år och börjar löpa den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats, se mer info under rubriken *Allmän plats och kvartersmark* på s. 7 ovan. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt, men det är också möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmän för olika allmänna platser.

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, men om det finns särskilda skäl kan någon annan vara huvudman. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet åligger huvudmannaskapet för allmän plats fastighetsägarna gemensamt, så kallat enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att det är upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas, drifas och underhållas. Detta kan till exempel organiseras genom en gemensamhetsanläggning (se mer information under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* på s. 48 nedan) men kan också organiseras genom att fastighetsägarna själva kommer överens om hur den allmänna platsen ska skötas. Bestämmelser om inrättande av gemensamhetsanläggning finns i anläggningslagen. Det regleras alltså inte närmare i plan- och bygglagen hur det enskilda huvudmannaskapet ska organiseras och det finns inga formella hinder mot att de berörda fastighetsägarna löser detta på det sätt de själva finner vara lämpligt.

Om staten (Trafikverket) är väghållare för en allmän väg inom ett område som omfattas av detaljplanen, som väg 222 i detta fall, ska i stället staten svara för att vägen underhålls i enlighet med väglagen. Innan ny utfart mot väg 222 ansluts eller befintlig utfart mot väg 222 ändras ska fastighetsägaren kontakta Trafikverket.

Efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för, så att de kan användas för avsett ändamål. Kommunen ska upplåta platserna för allmän användning så snart det område som platserna finns inom är färdigbebyggt enligt detaljplanen. Om genomförandetiden har löpt ut, ska kommunen upplåta allmänna platser efter hand som bebyggelsen färdigställs. När platserna upplåts för allmän användning

ska de vara ordnade på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med ortens sed och gällande detaljplan. Begreppet i enlighet med ortens sed ska utläsas som att kommunen exempelvis är skyldig att hålla en likvärdig gatustandard inom likartade planområden. Kommunen får göra små avvikelser från detaljplanen om dessa inte motverkar syftet med planen.

I denna detaljplan är huvudmannaskapet delat, det finns alltså två olika huvudmän. Kommunen är huvudman för all allmän plats förutom de områden som i plankartan markerats med a_1 . För dessa områden gäller alltså enskilt huvudmannaskap.

De särskilda skäl som kommunen har för att ha delat huvudmannaskap i denna detaljplan, och därmed ha ett område med enskilt huvudmannaskap, är följande:

- Kommunen har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av centralorten Gustavsberg.
- Planområdet angränsar till detaljplanen för Stavnäs by i vilken enskilt huvudmannaskap råder. Stavnäs by-planen har i huvudsak områden för bostadsändamål vilket även gäller för området som i detta planförslag har enskilt huvudmannaskap.
- Staten (Trafikverket) är väghållare för väg 222 som ansluter till den enskilda lokalgatan a_1 . Kommunen är visserligen huvudman för övrig allmän plats men då staten är väghållare mellan kommunens och den enskilda lokalgatan blir det inte ett sammanhållet område för kommunen att sköta.

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

All mark som i plankartan är utlagd som NATUR, PARK, INFART, LOKALGATA (förutom a_1 -områden), BUSSTORG, TORG och KAJ har kommunalt huvudmannaskap.

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

För den allmänna platsmark LOKALGATA som i plankartan markerats med a_1 är huvudmannaskapet enskilt. De områden som avses använda denna allmänna plats är de som har behov av att använda den allmänna platsen som utfart till den statliga vägen (väg 222) och har behov av parkering inom det. Dessa områden är: fyra bostadsområden, en småbåtshamn, ett område för transformator, ett område för pumpstation/transformator, ett område för park (dagvattenmagasin) och ett område för servicehus för parkanläggning/restaurang. För den allmänna platsen föreslås en marksamfällighet bildas där ovan uppräknade områden är delägare. För mer information om bildande av marksamfälligheter, se rubriken *Fastighetsbildning* på s. 47 nedan.

Vattenområden

Inom detaljplanen finns ett antal vattenområden. Strandskyddsdispens krävs för åtgärder inom området som i plankartan benämns WB samt WV-området inom Stavnäs 1:182. För övriga vattenområden har strandskyddet upphävts.

Vatten och spillvatten

Hela planområdet föreslås ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten, se mer information under rubriken *Vatten- och spillvatten* på s. 41 ovan. Kommunen är alltså huvudman för vatten- och spillvattennätet i detaljplanen och har ansvaret fram till förbindelsepunkten. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetsägarens ledningar ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. I normalfall ligger förbindelsepunkten vid fastighetsgräns. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägare för respektive ledningar.

Dagvatten

Hela planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, läs vidare under rubriken *Dagvatten* på s. 42 ovan. Kommunen är huvudman för dagvattennätet.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) ansvarar för elförsörjningen inom planområdet, Skanova för telenätet samt Skanova och Stokab AB för fibernätet. Om exploatering sker enligt planförslaget kan

det bli aktuellt med flytt- och eventuellt samförläggning av ledningar i mark i samband med utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall, Skanova och Stokab. Respektive företag ansvarar för om- och tillbyggnad av sitt nät inom planområdet.

Kvartersmark

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Nedan redovisas *några exempel* på när olika typer av lov kan krävas. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar byggnadens utseende.

Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanlagt område.

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanlagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras.

Ansökan om bygglov, rivningslov och marklov görs till Värmdö kommuns bygg- och miljöavdelning. Ytterligare information samt åtkomst till blanketter för ansökan om bygglov m.m. finns på kommunens hemsida.

Uppföljning av miljökonsekvensbeskrivning

Berörda tillsynsmyndigheter är ansvariga för att enligt miljöbalken följa upp den betydande miljöpåverkan som beskrivits i miljökonsekvensbeskrivningen för planområdet. Ett uppföljningsdokument för övervakning, utvärdering, beslut och kommunikation kommer tas fram och ansvarig tjänsteman utses. Uppföljningen börjar efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och utbyggnad av byggnader, anläggningar och dylikt är klart.

Avtal

Ett avtal, s.k. planavtal, finns mellan kommunen och Värmdö Hamnar AB som reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

För genomförandet av detaljplanen kan det vara nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Kommunen avser teckna exploateringsavtal med Värmdö Hamnar AB avseende den del av deras mark som enligt detaljplanen är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Vad gäller övrig allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, avses denna genomföras utan exploateringsavtal men genom inlösen. Se mer information under rubriken *Fastighetsbildning* nedan och rubriken *Inlösen, ersättning* på s. 55 nedan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning t.ex. fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

Mark utlagd som kvartersmark kan utgöra en eller flera fastigheter, som bildas genom avstyckning. Fastighetsägare kan komma överens om fastighetsreglering av områden som i detaljplanen har lagts ut som kvartersmark för att anpassa dem till den nya detaljplanen. Detaljplanen ger också möjlighet att avstycka hela eller delar av kvartersmarksområden.

Mark utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap avses ingå i en av kommunen ägd allmän platsfastighet genom att kommunen löser in den marken från respektive fastighetsägare. Inlösen sker genom fastighetsreglering alternativt avstyckning hos Lantmäteriet (se mer information under rubriken *Inlösen, ersättning* på s. 55 nedan).

För mark som lagts ut som allmän plats med enskilt huvudmannaskap (i plankartan angivet som LOKALGATA med bestämmelsen a_1) föreslås att en marksamfällighet bildas i vilken de fastigheter som har nytta av den allmänna platsen är delägare. Detta för att tydliggöra ägandet för platsen. En marksamfällighet är ett område som tillhör flera fastigheter gemensamt. Förvaltningen av platsen kan sedan ske genom en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening (se mer information under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* nedan).

Servitut m.m.

För åtkomst till de två E-områdena längs den västra planområdesgränsen (i plankartan angivna som E_2 och E_4) krävs att det bildas servitut eller annan rättighet. Servitut kan antingen bildas av Lantmäteriet vid lantmåteriförrättning, s.k. officialservitut, eller genom att berörda fastighetsägare skriver ett avtals-servitut mellan berörda fastigheter.

Servitut (både officialservitut och avtalsservitut) och nyttjanderätter som berör planområdet och finns inskrivna i fastighetsregistret framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen. Utöver detta finns eventuellt oinskrivna servitut eller andra rättigheter som inte är utredda.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen. I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

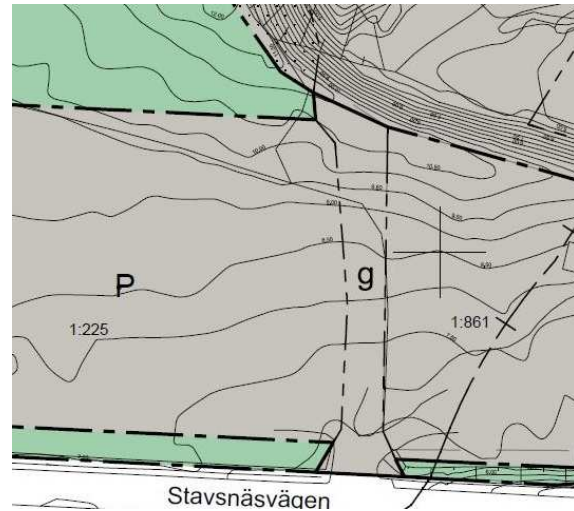
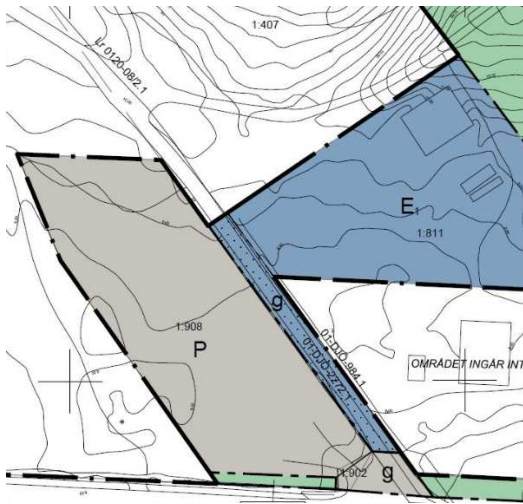
I denna detaljplan föreslås gemensamhetsanläggningar inrättas för områdena som framgår i figurerna 38-40 nedan:

Figur 38: Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för att ordna gemensam infart/utfart för Stavsnäs 1:407 och 1:811 inom det *blå* området markerat med *g*. Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för att ordna gemensam infart/utfart för Stavsnäs 1:407, 1:811 och 1:908 inom det *grå* området markerat med *g*.

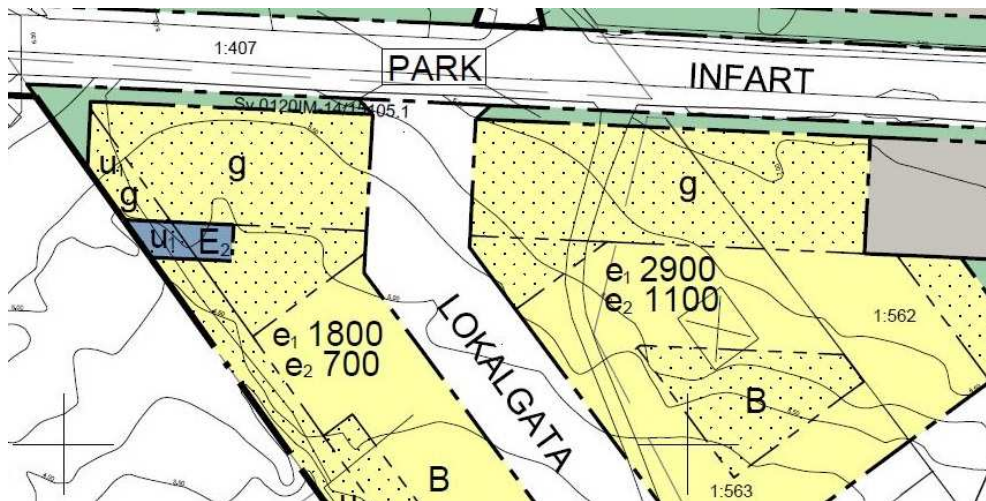
Figur 39: Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för att ordna gemensam infart/utfart för Stavsnäs 1:225, 1:861 och 1:562 (garage) inom det *grå* området markerat med *g*.

Figur 40: Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för att ordna gemensam parkering för bostadskvarteren (B i plankartan) inom det *gula* områdena markerade med *g*.

Figur 41, område 13-15: Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för att ordna gemensam infart/utfart för de omkringliggande kvartersmarksområdena (i plankartan angivna som B, V_2 och N), dagvattenmagasinet (i plankartan angivet som PARK) samt de allmänna ledningarna (de i u_1 -områdena).



Figur 38. Illustrerar föreslagen gemensamhetsanläggning. Figur 39. Illustrerar föreslagen gemensamhetsanläggning



Figur 40. Illustrerar föreslagen gemensamhetsanläggning

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Ledningsrätter

I plankartan och planbestämmelserna finns för vissa områden bestämmelsen u , u_1 och u_2 . Inom dessa områden möjliggörs bildande av ledningsrätt. En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att på visst särskilt vis nyttja den belastade fastigheten. Ledningsrätt kan bara upplåtas för de typer av ledningar som särskilt angivits i ledningsrättslagen och kan bara bildas av Lantmäteriet. Bildande av

ledningsrätt prövas vid lantmäteriförrättning efter ansökan och behandlas enligt bestämmelserna i ledningsrättslagen.

Befintliga ledningsrätter framgår av fastighetsförteckningen och grundkartan.

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för de kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningarna. Ledningar som finns idag kan komma att flyttas eller läggas om.

Fastighetskonsekvenser

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare, marksamfälligheter och fiskelotter inom planområdet. Först görs en generell beskrivning. Längre ner finns en tabell som redovisar konsekvenserna för respektive fastighet, marksamfällighet och fiskelott mer specifikt. För Stavnäs 1:412 som är belägen utanför planområdet minskas in-/utfarten något i och med att en liten del av den planläggs som PARK. Efter minskandet av in-/utfarten kan fastigheten ändå användas den på ett trafikmässigt säkert sätt.

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation. Rätten för fastighetsägare och andra sakägare att få ersättning eller kunna kräva inlösen till följd av beslut enligt plan- och bygglagen regleras i lagens fjortonde kapitel.

Inom gränsen för planförslaget finns två gällande byggnadsplaner, se rubriken *Gällande planer* på s. 8 ovan. Genomförandetiden för dessa har löpt ut vilket innebär att byggrätten är mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Det kan dock uppkomma rätt till ersättning om upphävandet sker efter genomförandetidens utgång och skadan avser en åtgärd som när genomförandetiden löpte ut omfattades av ett bygglovsärende som inte var slutligt avgjort.

De bestämmelser som införs i planförslaget och som det kan vara aktuellt att få ersättning för är rivningsförbud och skyddsbestämmelse (q_1 i plankartan). I planförslaget har en byggnad, Susegård, belagts med dessa bestämmelser. En skyddsbestämmelse med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning av kommunen om fastighetsägaren begär detta. Förutsättningen är dock att skyddsbestämmelsen innebär att den pågående markanvändningen avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. En bestämmelse om rivningsförbud kan innebära att fastighetens ägare har rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Talan om ersättning för skyddsbestämmelse och rivningsförbud ska väckas inom två år från den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

I tabellen nedan beskrivs de konsekvenser som uppkommer för fastigheter, marksamfälligheter och fiskelotter inom planområdet. Konsekvenserna beskrivs i form av ändrad markanvändning, fastighetsrättsliga åtgärder och ersättningar i samband med lantmäteriförrättning och den rätt till ersättning enligt plan- och bygglagen som kan uppkomma i och med detaljplanen. I tabellen görs hänvisningar till områden. Områdena framgår av figur 41 nedan. De möjligheter som uppkommer i och med detaljplanen, t.ex. möjlig byggrätt, möjlighet till överföring av mark mellan fastigheter eller avstyckning av mark från fastighet för att genomföra detaljplanen, anges inte i tabellen.

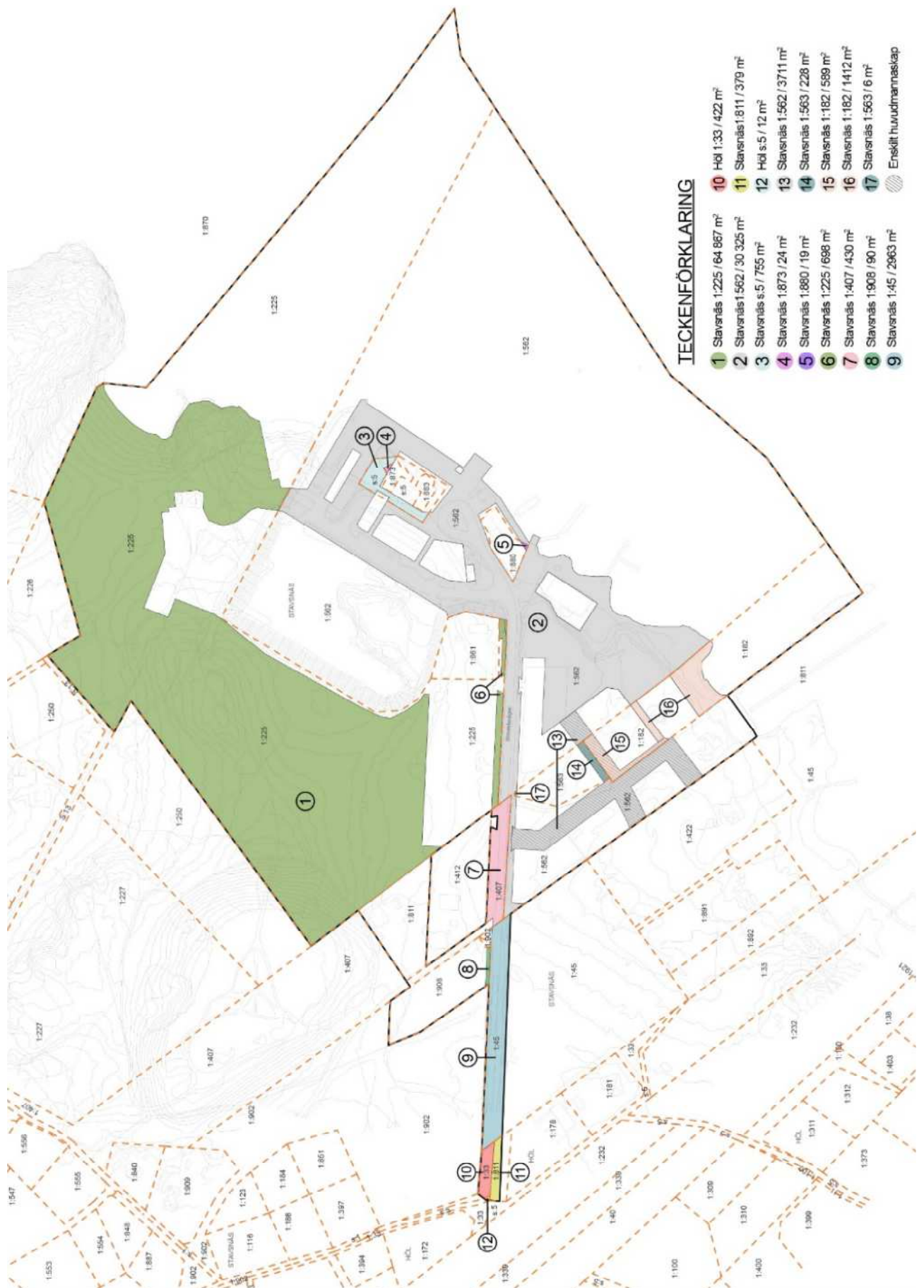
Tabell 4. Konsekvenser som uppkommer för fastigheter, marksamfälligheter och fiskelotter inom planområdet

| Fastighet/ marksamfällighet/ fiskelott | Ändring i markanvändning | Fastighetsrättsliga åtgärder samt ersättningar i samband med lantmäteriförrättning |
|---|---------------------------------|---|
| | | Rätt till ersättning enligt plan- och bygglagen |

| | | |
|-----------------------------|--|---|
| Höl 1:33 | Planläggs som allmän plats (infart). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 10, figur 41). Ev. rätt till ersättning för avstående av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Höl s:5 | Planläggs som allmän plats (infart). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 12, figur 41). Ev. rätt till ersättning för avstående av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs 1:45 | Befintlig användning i gällande byggnadsplan (bp 267): allmän plats (vägmark, parkmark). Planläggs som allmän plats (infart) och kvartersmark (parkering). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 9, figur 41). Ev. rätt till ersättning för avstående av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs 1:45 f (fiskelott) | Planläggs som vattenområde (öppet vattenområde, vattenområde/teknisk anläggning och småbåtshamn). | |
| Stavsnäs 1:182 | Planläggs som allmän plats (lokalgata, park), kvartersmark (bostäder, servicehus för parkanläggning/restaurang) och vattenområde (öppet vattenområde, småbåtshamn). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 16, figur 41). Avstår mark för allmän plats till marksamfällighet (område 15, figur 41). Upplåter mark till gemensamhetsanläggning (figur 40). Ev. rätt till ersättning för avstående/upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs 1:225 | Befintlig användning i gällande byggnadsplan (bp 324): allmän plats (park/plantering) och specialområde (hamnanläggning, vattenområde). Planläggs som allmän plats (natur, lokalgata, park, infart) och kvartersmark (vandrarhem/hotell/kultur, hamnverksamhet, parkering, parkeringsgarage) och vattenområde (öppet vattenområde, vattenområde/teknisk anläggning, bryggor). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 1 och 6, figur 41). Upplåter mark till ledningsrätt inom u och u ₂ (se plankartan). Ev. rätt till ersättning för avstående/upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. Ev. rätt till ersättning för införande av rivningsförbud och skyddsbestämmelse (q ₁ i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelserna ska väckas inom två år från den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde |

| | | |
|------------------------------|--|---|
| | | förutses inom tvåårsperioden. Se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs 1:407 | Befintlig användning i gällande byggnadsplan (bp 267): allmän plats (parkmark). Planläggs som allmän plats (infart, park) och kvartersmark (vattenverk, parkering). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 7, figur 41). Upplåter mark till gemensamhetsanläggning (figur 38). Ev. rätt till ersättning för avstående/upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs 1:562 | Befintlig användning i gällande byggnadsplan (bp 324): specialområde (hamnanläggning, vattenområde, transformatorstation). Befintlig användning i gällande byggnadsplan (bp 267): allmän plats (vägmark, parkmark), allmänt område för vattenverk respektive reningsverk, hamnändamål och vattenområde. Planläggs som allmän plats (lokalgata, busstorg, torg, kaj, infart, park), kvartersmark (bostäder, hamnverksamhet, småbåtshamn, hamnverksamhet/båtserviceanläggning, parkering, parkeringsgarage, pumpstation/transformator, återvinningsstation, transformator, handel/kontor, centrum/hamnverksamhet) och vattenområde (vattenområde/teknisk anläggning, öppet vattenområde, småbåtshamn, bryggområde). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 2, figur 41). Avstår mark för allmän plats till marksamfällighet (område 13, figur 41). Upplåter mark till gemensamhetsanläggning (figur 40). Upplåter mark till ledningsrätt inom u ₁ (se plankartan). Ev. rätt till ersättning för avstående/upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs 1:563 | Planläggs som allmän plats (park, lokalgata) och kvartersmark (bostäder). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 17, figur 41). Avstår mark för allmän plats till marksamfällighet (område 14, figur 41). Upplåter mark till gemensamhetsanläggning (figur 40). Ev. rätt till ersättning för avstående/upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs 1:811 | Befintlig användning i gällande byggnadsplan (bp 267): allmänt område för vattenverk respektive reningsverk. Planläggs som allmän plats (infart) och kvartersmark (vattenverk). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 11, figur 41). Ev. rätt till ersättning för avstående av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs 1:811 f (fiskelott) | Planläggs som vattenområde (öppet vattenområde och småbåtshamn). | |
| Stavsnäs 1:861 | Planläggs som kvartersmark (parkering, handel/kontor). | |

| | | |
|----------------|--|--|
| Stavsnäs 1:873 | Befintlig användning i gällande byggnadsplan (bp 324): specialområde (hamnanläggning). Planläggs som allmän plats (busstorg) och kvartersmark (centrum/hamnverksamhet). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 4, figur 41). Ev. rätt till ersättning för avstående av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs 1:880 | Befintlig användning i gällande byggnadsplan (bp 324): specialområde (hamnanläggning). Planläggs som allmän plats (kaj) och kvartersmark (hamnverksamhet/båtserviceanläggning). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 5, figur 41). Ev. rätt till ersättning för avstående av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs 1:883 | Befintlig användning i gällande byggnadsplan (bp 324) är specialområde (hamnanläggning). Planläggs som kvartersmark (centrum/hamnverksamhet). | |
| Stavsnäs 1:902 | Planläggs som kvartersmark (parkering). | Upplåter mark till gemensamhetsanläggning (figur 38). Ev. rätt till ersättning för upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs 1:908 | Planläggs som allmän plats (park) och kvartersmark (parkering). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 8, figur 41). Ev. rätt till ersättning för avstående av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |
| Stavsnäs s:5 | Befintlig användning i gällande byggnadsplan (bp 324): specialområde (hamnanläggning). Planläggs som allmän plats (busstorg, torg) och kvartersmark (centrum/hamnverksamhet). | Avstår mark (genom inlösen) till allmän plats (område 3, figur 41). Ev. rätt till ersättning för avstående av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |



Figur 41. Karta för mark som ska och föreslås avstås inom planområdet

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Värmdö Hamnar AB enligt planavtal tecknat mellan kommunen och Värmdö Hamnar AB.

Inlösen, ersättning

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in. Kommunen har också rätt att lösa mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för även om fastighetsägaren inte begärt det. Om varken kommunen tar initiativet till att lösa in marken eller fastighetsägaren begär att få marken inlöst, fortsätter fastigheterna att se ut som de gör. Inlösen sker genom fastighetsreglering alternativt avstyckning hos Lantmäteriet. Frågan om ersättning för överförd mark bestäms av Lantmäteriet eller genom överenskommelse mellan fastighetsägarna i samband med lantmåteriförrättningen.

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning och ledningsrätt samt överföring av mark till marksamfällighet uppkommer också i samband med inrättandet av gemensamhetsanläggningen och vid bildande av ledningsrätt och marksamfällighet och hanteras i Lantmäteriets respektive beslut.

Rätt till ersättning kan eventuellt bli aktuellt för den skyddsbestämmelse/rivningsförbud som byggnaden Susegårdar belagts med (q_1 i plankartan). Läs mer under rubriken *Fastighetkonsekvenser* på s. 50 ovan.

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos Lantmäteriet, t.ex. vid fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning, hanteras i Lantmäteriets beslut.

Anläggande, drift och underhåll

Kostnaden för anläggning, drift och underhåll av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap åligger kommunen. Kostnaden för drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap åligger huvudmannen/huvudmännen och kvartersmark åligger respektive fastighetsägare. Vilken allmän plats som har kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap framgår av plankartan och beskrivs under rubriken *Huvudmannaskap och ansvarsfördelning* på s. 45 ovan.

Avgifter

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida www.varmdo.se. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

VA-anläggningsavgift

Anläggningsavgift tas ut av respektive fastighetsägare för framdragning av servisledning samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten och avloppsanläggning (avlopp innefattar både dagvatten och spillvatten). Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkter och informerat fastighetsägaren av denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på Värmdö kommuns hemsida.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät.

Planavgift

Kommunen får ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser. Generellt gäller att planavgiften debiteras fastighetsägare inom planområdet efter att de beviljats bygglov. Alternativt kan också upprättandet av detaljplanen bekostas av en speciell fastighets/exploatör genom tecknande av planavtal. För framtagandet av denna detaljplan har ett planavtal tecknats mellan kommunen och Värmdö Hamnar AB. Någon planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med att fastighetsägare inom planområdet söker bygglov för åtgärder inom planområdet.

Avgifter för strandskyddsdispens, dispens från vattenskyddsföreskrifter och anmälan/ansökan om vattenverksamhet

Kommunen tar ut avgifter för strandskyddsdispens, dispens från vattenskyddsföreskrifter samt anmälan/ansökan om vattenverksamhet. Dessa är följande:

- Strandskyddsdispens kostar 8400 kronor.
- Avgiften för dispens från vattenskyddsföreskrifter beror på åtgärd. Timdebitering om 1050 kronor/timme gäller om inget annat anges.
- Avgiften vid anmälan/ansökan om vattenverksamhet är 1050 kronor/timme.

TEKNISKA FRÅGOR

Alla fastigheter inom planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten, se mer information under rubrikerna *Vatten och spillvatten* respektive *Dagvatten* på s. 46 ovan.

För anslutning till elnät, telenät och fibernät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag, se mer information under rubriken *Elförsörjning, telenät, fibernät* på s. 46 ovan.

Innan ny utfart mot väg 222 ansluts eller befintlig utfart mot väg 222 ändras ska fastighetsägaren kontakta Trafikverket.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen följer översiktsplanen genom att Stavsnäs Vinterhamn kommer att utvecklas som en replipunkt för skärgårdstrafiken. Stavsnäs Vinterhamn utvecklas och byggs ut med bl.a. godshamn, gästhamn, bostäder, vandrarhem och service. Bostadsområdet kommer att få närhet till grönområden för rekreation, platser för lek, arbetsplatser, service och kultur. Detaljplanen medger även en utökad kollektivtrafik genom att möjliggöra för en ny bussgata och ett nytt resecenter.

Utifrån planförslaget avses strandskyddet upphävas inom stora delar av området. Konsekvenserna är att naturvärden kommer att gå förlorade och att rekreativmöjligheterna bedöms förbättras. I planen görs dock bedömningen att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). Stora delar av området är redan ianspråktaget och där strandskyddet upphävs utöver dessa områden, åberopas särskilda skälen enligt MB för respektive område.

Då planen bedömts kunna medföra betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats av Norconsult AB. Miljökonsekvensbeskrivningen behandlar ett lokaliseringsalternativ (när allt byggs ut inom planområdet) samt ett nollalternativ, dvs. konsekvenserna av att ingen utbyggnad kommer till stånd och hamnverksamheten i Stavsnäs består och att inga nya negativa konsekvenser för miljön och risker för påverkan på Stavsnäs vattenskyddsområde uppstår. Nedan beskrivs en sammanfattning av de konsekvenser som beskrivits i upprättad miljökonsekvensbeskrivning.

Om utbyggnad sker enligt planförslaget leder det till att värdefull skogsmark tas i anspråk, men även mindre områden med värdefull öppen sandmark och havsstränder försvinner eller påverkas negativt. Vissa skyddsvärda arter riskerar försvinna eller reduceras inom områden som exploateras. Flertalet av dessa arter är mycket känsliga för exploatering. För att kompensera förlust av naturvärden sparas en stor del av naturmarken och planläggs som NATUR och PARK. För vidare information se figur 5 och läs vidare under rubrik *Natur, vegetation och djurliv och miljökonsekvensbeskrivning*.

Där utbyggnad av hamnen planeras finns det undervattensmiljöer med lokala naturvärden. I området med lokalt naturvärde är den mänskliga påverkan hög. Vid inventering påträffades blåstång, som är en nyckelart då den utgör en livsmiljö för ett flertal smådjur. Inga rödlistade arter hittades vid inventeringen. En utbyggnad av hamn och marina enligt planförslaget kan komma att medföra viss muddring inom grundområden. Ny marina anläggs utanför grundområden, men det kan bli aktuellt med muddring vid förankringsplats (i kajområdet mellan V1 och V2). Genom att begränsa och vidta försiktighetsåtgärder vid muddring sker det ingen spridning av föroreningar kopplade till sedimenten, förändring av botten typ, uppkomst av gropar och djuprännor med syrebrist och överslamning av vegetation. För vidare information se figur 6 och läs vidare under rubrik *Marin miljö och miljökonsekvensbeskrivning*.

En utbyggnad enligt planförslaget innebär att det heterogena landskapet ersätts av ett mer homogent landskap med hamn- och centrumområde omgivet av ordnad bebyggelse och parkmark. Den oordnade strukturen i området kommer att bytas ut mot en mer tillrättalagd struktur. I området används de befintliga stigarna flitigt för rekreation. Naturområdet minskar i viss omfattning enligt planförslaget. Planen syftar dock till att bevara de viktigaste stråken för rörligt friluftsliv. Därmed är konsekvenserna för områdets rekreativitet måttliga. Inom planområdet ökas och skapas nya former av rekreation, t.ex. genom att hamnens funktion som knutpunkt ut i mellanskärgården stärks, möjligheterna till båtsport ökar, etableringen av stugbyn ger mervärden i form av att stranden tillgängliggörs och villan Susegård upprustas samt ökad tillgänglighet och nya rekreativitet. För vidare information se figur 7 och läs vidare under rubrik *Landskap och rekreativa miljöer och miljökonsekvensbeskrivning*.

Trafiken förväntas öka på väg 222 och inom hamnområdet om utbyggnad sker enligt planförslaget. Den prognostiserade sommaravgiftstrafiken år 2030 ligger nära den teoretiska kapaciteten på en tvåfilsväg och kommer sannolikt att tidvis överstiga väg 222 verkliga kapacitet med den standard vägen nu har. Om det inte vidtas åtgärder kan de framkomlighets- och trafiksäkerhetsproblem som redan idag kan ses under sommaren komma att öka och uppträda även under vinterhalvåret. Åtgärder som föreslås under rubrik Gatunät-, gång-, cykel och mopedtrafik är därför angelägna. För vidare information läs vidare under rubrik *Gatunät-, gång-, cykel och mopedtrafik och miljökonsekvensbeskrivning*.

Det bor ingen permanent inom planområdet idag. Vid normalt driftläge beräknas den utökade verksamheten vid normalt driftläge ge upphov till 1-2 dB högre ljudnivåer gentemot nuläget i området. Naturvårdsverkets övergångsvägledning gäller idag för externt industribuller. Under 2015 föreslås det att nya riktvärden ska beslutas angående industribuller. I Naturvårdsverkets kommande riktvärden för externt industribuller föreslås b.l.a. att riktvärde för nattetid höjs till lägst 45 dB(A), samt att nattperioden avslutas 06:00 istället för, som nu, 07:00. Genomförs dessa förändringar så uppfylls riktvärden vid samtliga planerade och befintliga bostadshus. För vidare information läs vidare under rubrik *Buller och miljökonsekvensbeskrivning*.

Trots framtida ökad trafik till Stavsnäs är avståndet till miljö kvalitetsnormerna så pass stort att den förväntade trafikökningen inte bedöms påverka luftkvaliteten så att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids. Det finns miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Nämdöfjärden) och för grundvatten inom området. Grundvattenförekomsten har god kvantitativ och kemisk status. Nämdöfjärden bedöms idag ha en måttlig ekologisk status. God ekologisk status för Nämdöfjärden ska uppnås till 2021. Den kemiska statusen, exklusive kvicksilver, för Nämdöfjärden är god och får inte försämrats. Det är därför viktigt att åtgärder vidtas vid exploatering för att se till att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten inte överskrids genom försämring av vattenkvaliteten. För vidare information läs vidare under rubrik *Miljöförhållanden och miljökonsekvensbeskrivning*.

Inom planområdet är den största risken, transporter av farligt gods och hantering av brandfarliga vätskor. Identifierade riskobjekt är bensinstationen, godshamnen och väg 222. Vid utbyggnad av Stavsnäs Vinterhamn är det därför viktigt att beakta föreslagna åtgärder för att minimera risken för brand och explosion. För vidare information läs vidare under rubrik *Risk- och säkerhet och miljökonsekvensbeskrivning*.

Grundvattentäkten inom planområdet är regional reservvattentäkt för Stockholmsregionen. Det finns gällande skyddsföreskrifter. Vid exploatering av området är det viktigt med skyddsåtgärder för att inte påverka vattentäkten. Det är därför även viktigt att hantera dagvattnet på ett sätt för att inte förorena grundvattnet samtidigt som grundvattentillgången inte ska minska i området. För vidare information läs vidare under rubrik *Grundvatten, vattentäkt och miljökonsekvensbeskrivning*.

Markundersökningarna som genomförts visade på att den sydvästra delen av detaljplaneområdet är delvist förorenat, troligtvis till följd av tidigare samt pågående båtverksamhet. Förutom detta finns det troligen en mindre petroleum- och PAH-förorening (Polycykliska aromatiska kolväten) i södra delen av kaj området. Konsekvenser av påvisade föroreningar är att ytterligare undersökningar kan komma att krävas för att avgränsa föroreningar samt att påvisade föroreningar kan komma att behöva omhändertas för att marken ska uppnå tillräckligt god status för den planerade markanvändningen. För vidare information läs vidare under rubrik *Miljöförhållanden och miljökonsekvensbeskrivning*.

En utbyggnad enligt planförslaget bedöms leda till olika sociala konsekvenser. I området används de befintliga stigarna flitigt för rekreation. Naturområdet minskar i viss omfattning enligt planförslaget. Planen syftar dock till att bevara de viktigaste stråken för rörligt friluftsliv. Därmed är konsekvenserna för områdets rekreativmöjligheter måttliga och inte enbart negativa. Inom planområdet ökas och skapas nya former av rekreation, t.ex. genom att hamnens funktion som knutpunkt ut i mellanskärgården stärks. Den nya marinan ökar möjligheterna för båtsport. Etableringen av stugbyn ger mervärden i form av att stranden tillgängliggörs och villan Susegårdas upprustas och ges ökad tillgänglighet samt erbjuder nya rekreativaktiviteter.

Strax norr om båtklubben föreslås ett nytt havsnära bostadsområde. Bebyggelsen föreslås som en skärgårdsstad i 2 till 3 våningar i en skala som påminner om den bebyggelse som etablerades kring förra sekelskiftet. I dag finns där vinterförvaring av båtar. Enligt planförslaget kommer båtklubben att få tillgång till båtuppställning och bilparkering ovan småbåtshamn och inom fastigheterna Stavsnäs 1:908 och 1:225.

Stavsnäs Vinterhamn är idag en rörig plats där kollektivtrafik och gods samsas på en begränsad yta där det inte finns tydliga skiljelinjer mellan verksamheterna. Detta skapar en otrygg miljö för barn där bilar, bussar och tunga fordon rör sig på ytor där också barn och vuxna passerar mellan bussar och färjor. Detaljplanen möjliggör för att strukturera upp dessa rörelser och gör miljön tryggare för barn och unga. Bussarna får en tydlig angöring till båtarna och passagen däremellan är fri från tunga fordon. Dessutom planeras en ny gång- och cykelväg att byggas ut inom planområdet. Planområdet kommer att bli mer tillgängligt då hastigheten på väg 222 planeras att sänkas till 30 km/h samt att två övergångsställen anläggs på sträckan mellan Hölövägen och Vinterhamn. I den norra delen kring Susegårdas finns en strand för badmöjlighet. Skogsområdet, Kölmarekogen, fungerar som rekreativområde för Stavsnäs barn och barn från Talldungens förskola. Detaljplanen möjliggör för ca 120 lägenheter i flerbostadshus. Inom bostadskvarteret föreslås mindre lekplatser. I Stavsnäs Vinterhamns södra del skapas dessutom ett allmänt parkområde med lekplats. Tillskapandet av en allmän park i närhet av framtida bostäder medför att behovet av friytor för lek och rekreation är väl tillgodosett. För vidare information läs vidare under rubrik *Sociala frågor och miljökonsekvensbeskrivning*.

De konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet, marksamfällighet och fiskelott framgår av texten och tabellen under rubriken *Fastighetskonsekvenser* på s. 50 ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Niklas Wårdell projektledare
Björn Wallgren, planarkitekt
Karl Von Schmalensee, planarkitekt
Madeleine Persson, exploateringsingenjör
Patrik Stenberg, samhällsplanerare
Andreas Dahlberg, trafikingenjör
Viveca Jansson, kommunekolog
Mona Berkevall, dagvatteningenjör
Anna Sandahl, VA-ingenjör

Rådgivande konsult

Mats Åkerblad, planarkitekt (Åkerblads Arkitektkontor AB)

Värmdö 2015-03-30

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Niklas Wårdell
Projektledare