



Handläggare
Madeleine Persson
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/4

Kommunstyrelsens planutskott

Samråd för Detaljplan för del av Stavsnäs 1:407 m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planutskott föreslås besluta att:

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

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen planutskott

Sammanfattning

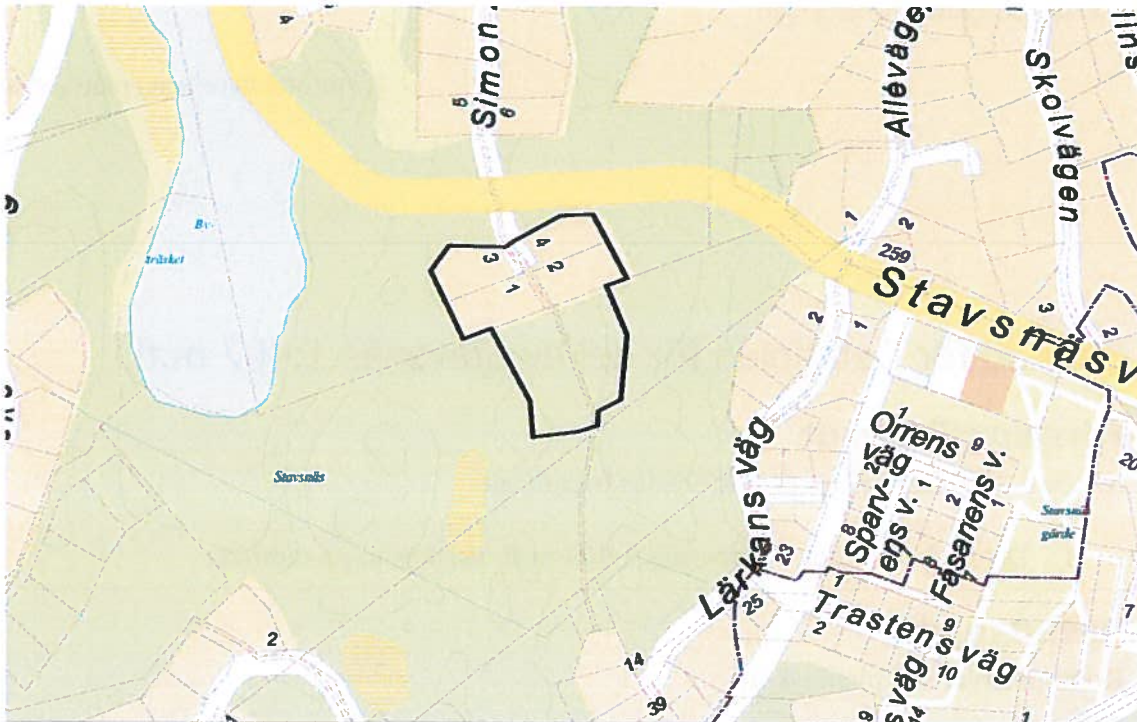
Detaljplanen syftar till att planlägga ett nytt område med sex enbostadshus samt ge ökad byggrätt för fyra befintliga och idag planlagda bostadsfastigheter. Halva planområdet består idag av naturmark. Alla tio bostadsfastigheter kommer att förses med kommunalt vatten och spillvatten. Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår att kommunstyrelsens planutskott beslutar att skicka ut detaljplanen för del av Stavsnäs 1:407 m.fl. på samråd.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden har 2013-11-12 § 93 efter ansökan från ägaren till Stavsnäs 1:407 givit positivt planbesked för sex nya byggrätter för enbostadshus. Planområdet har sedan på samhällsbyggnadsavdelningens initiativ utvidgats till att omfatta även Stavsnäs 1:667-1:670. Utvidgningen har motiverats av att dagvattenhanteringen för de sex tillkommande fastigheterna berör två av dessa fastigheter (Stavsnäs 1:667-1:668) och för att kunna hantera hela området med bebyggda fastigheter som en helhet har även Stavsnäs 1:669-1:670 tagits med. Det har i samband med planläggandet av de befintliga bostadsfastigheterna även ansetts lämpligt att ge dessa utökad byggrätt. I och med planläggningen kommer alla bostadsfastigheter inom planområdet att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Ärendebeskrivning

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



Planen medger ökad byggrätt för de befintliga bostadsfastigheterna samt sex nya byggrätter för enbostadshus på Stavsås 1:407.

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

För de befintliga byggnaderna sker nu vatten- och spillvattenförsörjning enskilt för varje fastighet, med varierande utförande och kvalitet. Både den tillkommande bebyggelsen och den befintliga kommer att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Detaljplanen följer översiktsplanen. Ny bebyggelse ska enligt översiktsplanen planeras i centrumområden varav Stavsås är utpekad som ett av dessa.

Förändringarna kommer inte att innebära en betydande ökning av bullernivåer för befintlig bebyggelse och för den nya bebyggelsen kommer bullernormer ej att överskridas. För att ta hänsyn till eventuellt ökande trafik på väg 222 har bestämmelse om bullerskydd intagits.

Naturmarken på Stavsås 1:407 avvattnas idag via en nedgrävd ledning på Stavsås 1:667 och 1:668 men denna har inte tillräcklig kapacitet för att ta hand om förväntade ökade regnmängder utan avvattning av de nya bostadsfastigheterna på Stavsås 1:407

måste ske mot lokalgatan och säkerställa dagvattenmagasin. Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras på respektive fastighet men då grunden till stora delar består av berg är möjligheterna begränsade. Ytskikt på mark som inte bebyggs ska därför bestå av vattengenomsläppligt material.

Planområdet ingår i ett område som enligt 4 kap. miljöbalken är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Inom detta område ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas.

Bedömning

Förvaltningen föreslår att kommunstyrelsens planutskott beslutar att *Detaljplan för del av Stavsnäs 1:407 m.fl.* skickas ut på samråd.

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för miljön

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

Konsekvenser för medborgarna

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

Konsekvenser för barn

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

Ärendets beredning

Ärendet är berett av samhällsbyggnadsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilaggs
2	Planbeskrivning	Bilaggs
3	Fastighetsförteckning	Bilaggs ej
4	Dagvattenutredning, WRS, 2015	Bilaggs ej
5	Naturinventering för del av Stavnäs 1:407, 2014-10-09	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Sökanden

Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef