



Detaljplan för
del av Stavsnäs 1:407 m.fl.
Värmdö kommun

Planbeskrivning

Samrådshandling, PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/4

Datum 2015-04-20, KSPU 2015-05-13

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

| | |
|--|-----------|
| INLEDNING | 1 |
| PLANHANDLINGAR | 1 |
| PLANERINGSUNDERLAG | 1 |
| BAKGRUND | 2 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 2 |
| FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITEL MILJÖBALKEN | 2 |
| PLANDATA | 3 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 3 |
| ÖVERSIKTLIGA PLANER | 3 |
| DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM..... | 4 |
| KOMMUNALA BESLUT OCH PLANERINGSUNDERLAG | 5 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR | 5 |
| BEBYGGELSEOMRÅDEN | 5 |
| NATUR | 6 |
| MILJÖFÖRHÅLLANDEN..... | 7 |
| RISK OCH SÄKERHET | 8 |
| HYDROLOGI OCH DAGVATTEN..... | 9 |
| FRIYTOR | 9 |
| GATOR OCH TRAFIK | 9 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING..... | 9 |
| PLANFÖRSLAGET | 11 |
| BEBYGGELSEOMRÅDEN | 11 |
| NATUR | 12 |
| MILJÖFÖRHÅLLANDEN..... | 12 |
| RISK OCH SÄKERHET | 13 |
| HYDROLOGI OCH DAGVATTEN..... | 13 |
| FRIYTOR | 14 |
| GATOR OCH TRAFIK | 14 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING..... | 14 |
| GENOMFÖRANDE | 15 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | 15 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER | 17 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 22 |
| TEKNISKA FRÅGOR..... | 23 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 24 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN..... | 24 |

INLEDNING

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, s.k. plankarta, med bestämmelser. Till plankartan 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 en 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.

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

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Dagvattenutredning för del av Stavsnes 1:407, WRS, 2015
- Naturinventering för del av Stavsnes 1:407, 2014-10-09
- Behovsbedömning, 2015-04-07

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden har den 12 november 2013 (§ 93 i samhällsplaneringsnämndens sammanträdesprotokoll) efter ansökan från ägaren till Stavsnäs 1:407 givit positivt planbesked för sex fastigheter för permanentboende. Planområdet har sedan utvidgats till att omfatta även Stavsnäs 1:667-1:670. Utvidgningen har motiverats av att dagvattenhanteringen 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 planläggningen av de befintliga bostadsfastigheterna även ansetts lämpligt att ge dessa utökad byggrätt. I och med planläggningen kommer även alla bostadsfastigheter (både befintliga och tillkommande) inom planområdet att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Planområdets läge i kommunen framgår av fig. 1 nedan.

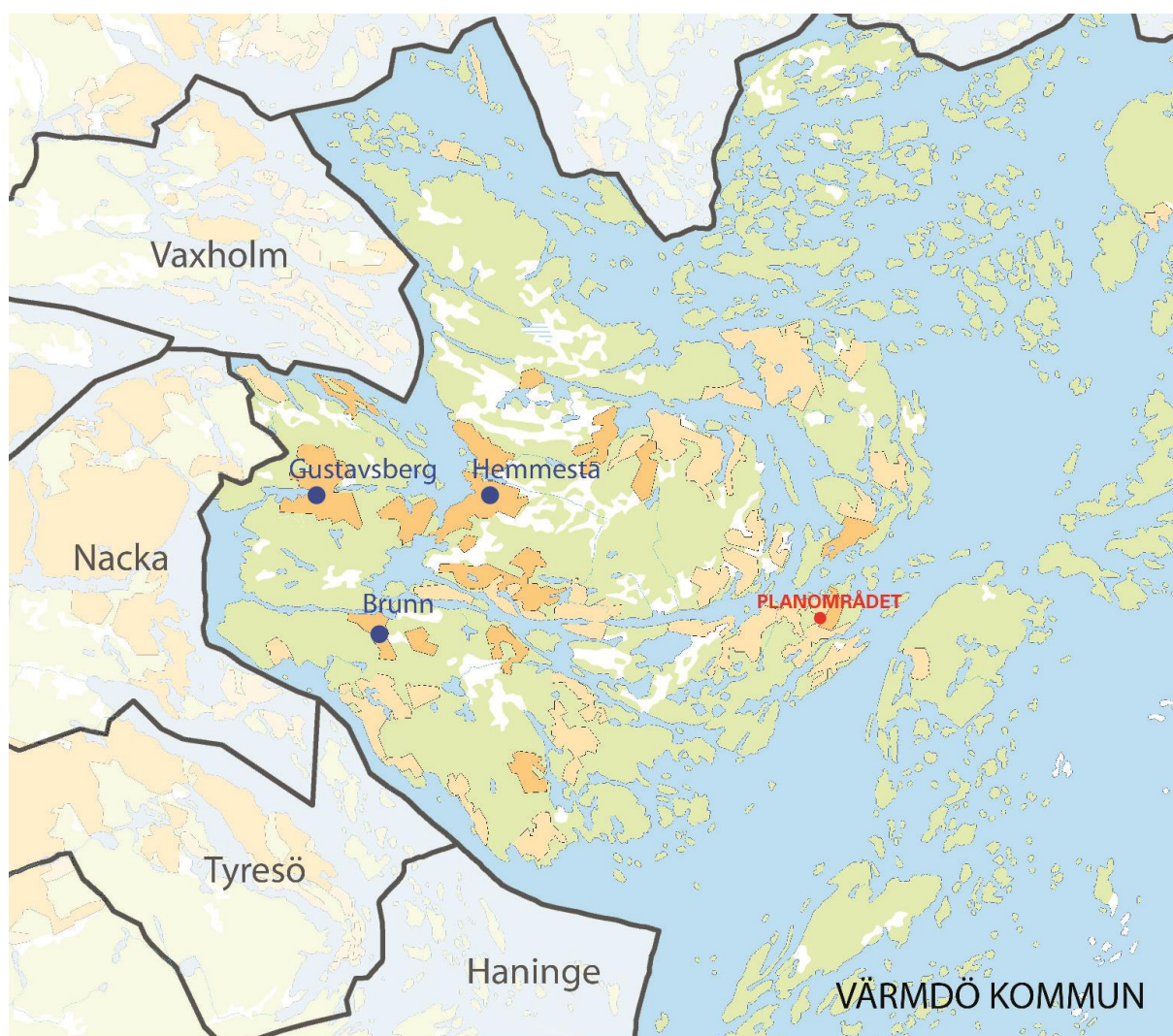


Fig. 1 Översiktskarta som visar planområdets läge i kommunen. Planområdet är markerat med röd prick.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva om området kan bebyggas med sex enbostadshus och ge ökad byggrätt på befintliga bostadsfastigheter. Området förses med kommunalt vatten och spillvatten.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITEL MILJÖBALKEN

Kapitel 3 i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och

vattenområden och kapitel 4 i miljöbalken innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Kapitel 5 i samma lag bestämmer att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt och att kommuner ska ansvara för att de följs.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms heller inte medge sådan användning att miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger väster om Stavsnäs samhälle, se fig. 2.

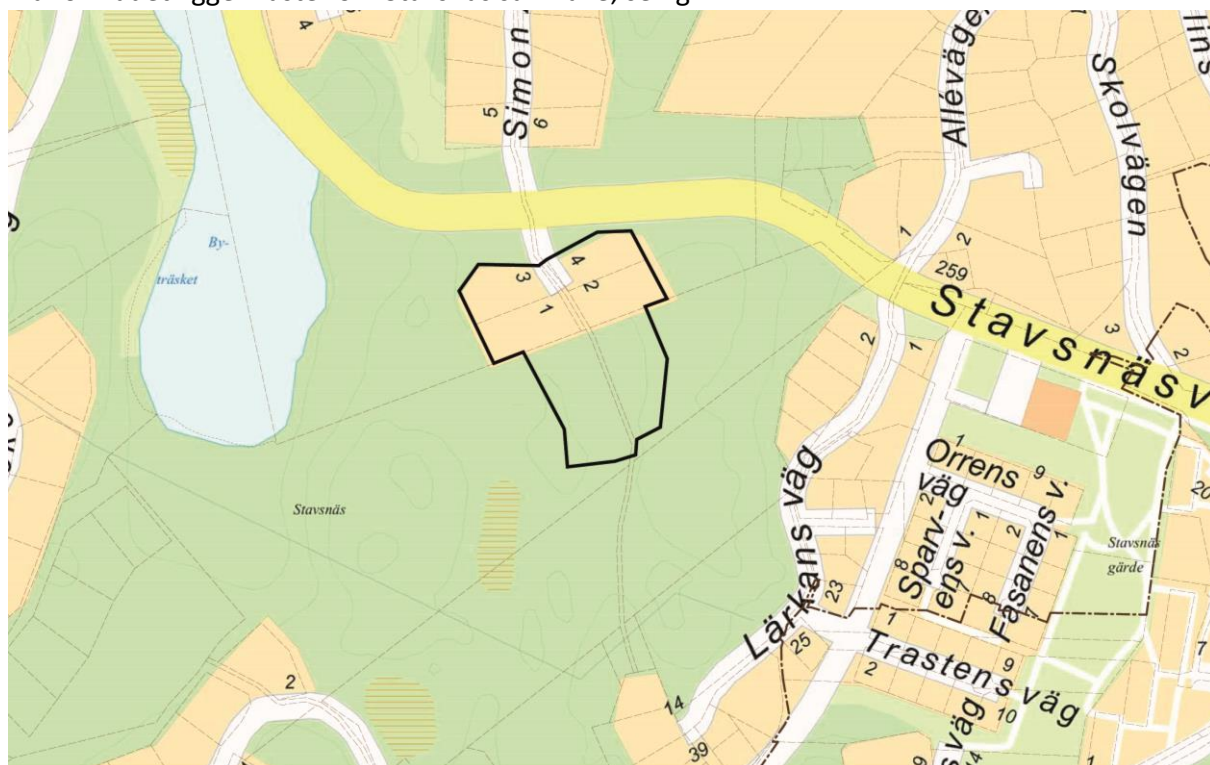


Fig. 2 Planområdets avgränsning redovisas med svart linje.

Areal

Planen omfattar 2,13 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar sex fastigheter och en marksamfällighet och är följande: Stavsnäs 1:407 och 1:667-1:670 (ägs av enskilda), Stavsnäs 1:631 ägs av Ramsmora Byalag. Marksamfälligheten är Stavsnäs S:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I den av fullmäktige den 14 december 2011 antagna och nu gällande översiktsplanen anges att ny bebyggelse prioriteras främst i centrumområden, varav Stavsnäs är ett. Av betydelse för det aktuella detaljplaneområdet anges också att bostäder ska byggas i centrala lägen med närhet till

service, infrastruktur och kollektivtrafik samt att bygglov ska prövas restriktivt om sprängning är en förutsättning. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM

Detaljplaner

För de bebyggda fastigheterna gäller byggnadsplan 231, (lantmäteriakt 01-DJÖ-1821), fastställd 1960-05-25, se fig. 3 nedan. Södra delen av planområdet är inte tidigare detaljplanlagd.



Fig. 3 Utdrag ur byggnadsplan 231.

Riksintressen

Planområdet ingår i ett område som enligt 4 kap. miljöbalken (MB) är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Att området är av riksintresse utgör dock enligt 4 kap. MB inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset och inte heller på turism och friluftsliv då planområdet är litet och möjligheterna att ströva i området fortfarande finns kvar i den omgivande naturmarken.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

I samband med fastställandet av byggnadsplan 231 beslutade länsstyrelsen om förordnande enligt § 113 byggnadslagen (BL). Förordnandet har sitt ursprung i att mark i anslutning till fritidshustomter i byggnadsplanen lades ut som allmän platsmark (vägar, parkmark och liknande) för att säkerställa att de boende i området gavs tillgång till marken. Den fastighet som inom planförslagets gränser omfattas av sådant förordnande är Stavsnäs 1:631 (tidigare Stavsnäs 1:203 vilket framgår av byggnadsplanens karta). Då det inte görs någon ändring från allmän platsmark till kvartersmark för denna fastighet behöver förordnandet inte hanteras i samband med

planarbetet. Förordnandet gäller fortsättningsvis.

KOMMUNALA BESLUT OCH PLANERINGSUNDERLAG

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och färdigställdes 2015-04-07. En behovsbedömning upprättas för att avgöra om planens genomförande kan leda till betydande miljöpåverkan. Om bedömningen är att genomförandet kan leda till betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning göras.

I behovsbedömningen har berörda miljö- och kulturaspekter inom och runt om planområdet bedömts.

I samband med att området exploateras och tas i anspråk försvinner naturmark samt nya hårdgjorda ytor skapas. Detta förändrar landskapsbilden och dagvattensituationen. Totaleffekten av den samlade påverkan och risken för människor och miljö är dock liten. Planen påverkar inte områden med formellt skydd. Det bedöms inte finnas risk för överskridande av några miljökvalitetsnormer när planen genomförs. Exploateringen bedöms inte komma i konflikt med riksintressen eller strandskydd.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Angränsande planarbete

I Stavsnäs pågår planarbete också för Stavsnäs vinterhamn. Utbyggnaden där kan påverka framtida trafikmängder på Stavsnäsvägen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunens policys och handböcker: *Energi- och klimatpolicy*, *Policy för personer med funktionsnedsättning*, *Dagvattenpolicy* och *Teknisk handbok* ska i tillämpliga delar gälla.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintliga fastigheter för bostadsändamål

Inom norra delen av planområdet finns fyra bebyggda fastigheter. För tre av dem finns fotografier, fig. 4-6 nedan.



Fig. 4 Stavsnäs 1:670.



Fig. 5 Stavsnäs 1:669.



Fig. 6 Stavsnäs 1:668.

Byggnaderna har alla måttlig skala och är byggda i en våning; i ett par fall med hög källar- eller

suterrängvåning. Fastigheterna är kuperade med inslag av berg i dagen och glest bevuxna med tall och lövträd.

Fastighetsstorlek och byggrätt i den gällande byggnadsplanen är följande:

- Minsta fastighetstorlek är 2000 kvm.
- En huvudbyggnad och två uthus får uppföras per fastighet.
- Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsarea än 60 kvm, dock får huvudbyggnaden förses med en uteplats under tak om högst 20 kvm utöver byggnadsarean.
- Uthus får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm. I uthus får max 15 kvm inredas som bostadsrum.
- Byggnad får uppföras med högst en våning. Källare får inte anordnas och vind inte inredas.

Offentlig service

Den närmaste kommunala grundskolan är Hemmestaskolan i Hemmesta. I Stavsnäs samhälle finns Talldungens förskola. I Gustavsberg finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter m.m.

Kommersiell service

I Stavsnäs samhälle finns en livsmedelsaffär ca 500 m öster om planområdet. Affären är även inlämningsställe för böcker som lånats på kommunens bibliotek/bokbuss. Bageri med caféservering finns i Stavsnäs sommarhamn och matserveringar i Stavsnäs vinterhamn. Bensinstation finns vid väg 222 ca 2 km västerut där vägen delar sig mot Djurö. Ett rikt utbud av kommersiell service finns på Värmdö Marknad, ca 19 km väster om planområdet, och i Gustavsberg centrum.

Tillgänglighet

Befintliga byggnaders tillgänglighet har inte bedömts.

NATUR

Mark och vegetation

En naturinventering har gjorts under sommar och höst 2014 och redovisas i rapport *Naturinventering för del av Stavsnäs 1:407* upprättad 2014-10-09.

Planområdet ingår i ett sammanhängande lokalt naturområde med barrblandskog, öppna hållmarker, hållmarkstallskog och fuktstråk. Naturtyperna i planområdet är till stor del hållmarkstallskog och barrskog. I de lägre partierna finns också blandskog, ruderatmark, fuktig gräsmark och fuktlövsog. Fig. 7 och 8 nedan är foton från området.



Fig. 7 Hållmarkstallskog med gamla, senvuxna tallar.



Fig. 8 Vegetationen i de lägsta partierna indikerar att området ofta är blött till friskt.

De högsta naturvärdena bedöms finnas i hällmarkstallskogen. I denna finns också motaggsvamp som är "nära hotad" i listan över rödlistade arter. Fig. 9 nedan visar områden med höga naturvärden.

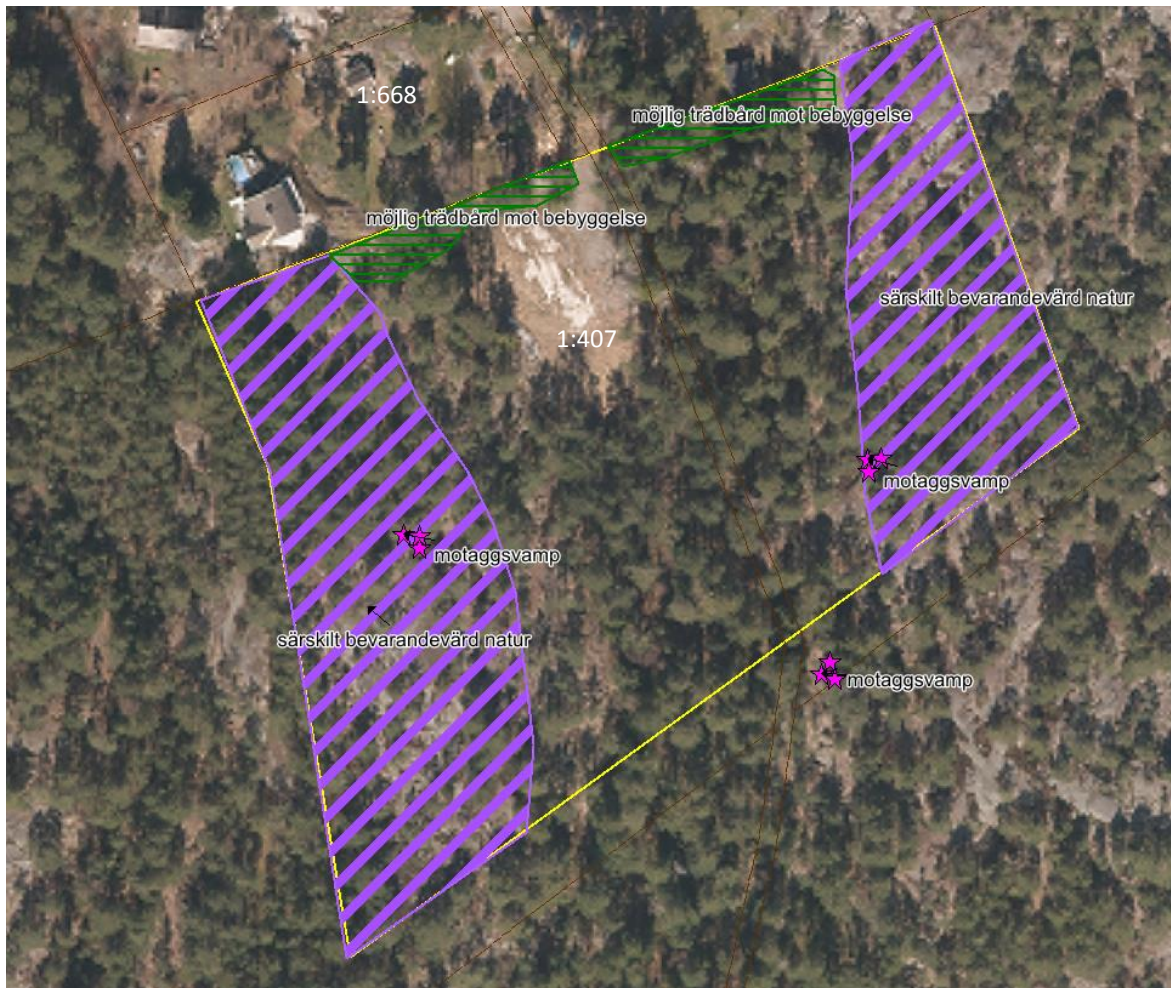


Fig. 9 Lila-randiga områden har höga naturvärden, gul linje visar inventeringsområdet.

Geologi

De högre delarna av området består av morän och hällmark med berg i dagen. De lägre liggande områdena består av torv och fyllnadsmassor av sannolikt måttligt djup.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljö kvalitetsnormer

Det finns miljö kvalitetsnormer för buller, luftkvalité och vattenkvalité.

Enligt VISS¹ finns det ingen grundvattenförekomst i området, men dagvattnet rinner ut i Breviken. Breviken är en ytvattenförekomst som i dagsläget har måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen definieras som "uppnår ej god status". Målet är att god ekologisk status ska vara uppnådd år 2021, men förslag finns att flytta fram denna tidpunkt till 2027. Vad gäller den kemiska statusen ska god ekologisk status vara uppnådd till 2015, men enligt förslag föreslås 2021 som nytt mål.

Eftersom Värmdö kommun har färre än 100 000 invånare behöver inget åtgärdsprogram för

¹ VatteninformationsSystem Sverige, viss.lanstyrelsen.se

buller tas fram. Normen för luft följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa från omgivningsbuller. Se vidare under rubriken *Störningar* nedan.

Vad gäller luftkvalité överskrids inga normer i dagsläget.

Grundvatten

I *Dagvattenutredning för del av Stavsnäs 1:407*, WRS 2015, anges att grundvattenbildningen inom och grundvattenavrinningen från området torde vara mycket begränsad. Planområdet gränsar till preliminärt avgränsat skyddsområde för grundvattentäkt.

Förorenad mark

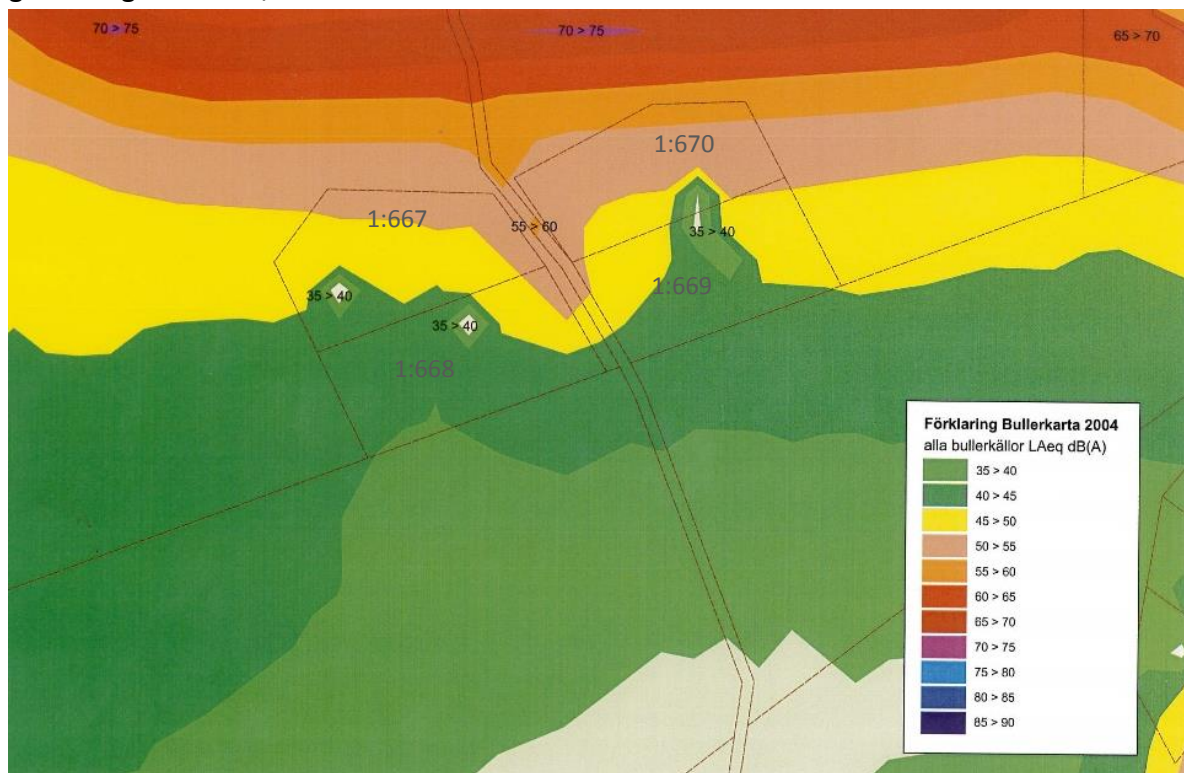
I områdets lägsta delar har funnits en deponi som nu är sanerad.

Radon

Planområdet ligger delvis inom område med normal radonrisk enligt en översiktlig bedömning. Marken är inte undersökt i detalj. Extra byggnadstekniska åtgärder (särskilt radonsäkert utförande av bottenplattor och genomföringar) krävs vid uppförande av nya byggnader om marken inte har undersökts.

Störningar

Planområdet är idag inte bullerstört enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning, förutom en liten del av Stavsnäs 1:670, se fig. 10 nedan. Riktvärdet för högsta bullernivå är 55 dB(A). Den statliga vägen med nr 222 går utanför planområdet. Vägen har hastighetsbegränsning till 50 km/h.



RISK OCH SÄKERHET

Norra sidan av väg 222 har nyligen försetts med gång- och cykelbana mot Stavsnäs centrum. Väg 222 har hastighetsbegränsning 50 km/h.

Öster om planområdet går en luftledning. Strålningen från denna understiger gällande riktvärden.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

I Värmdö kommuns dagvattenpolicy står bland annat att dagvattenavrinningen ska minimeras genom att andelen hårdgjorda ytor begränsas samt att dagvatten från hårdgjorda ytor bör tas om hand så nära källan som möjligt. Detta sker företrädesvis genom att tillämpa olika metoder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Idag avvattnas naturmarken inom planområdet på Stavsnäs 1:407 genom en nedgrävd ledning på Stavsnäs 1:668 och 1:667. Stavsnäs 1:667-1:670 hanterar dagvattnet på respektive fastighet och ytvattnet avrinner mot diket söder om väg 222.

FRIYTOR

Stora friytor finns i anslutning till planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via befintlig lokalgata från väg 222. Väg 222 har nyligen kompletterats med separat gång- och cykelväg. Lokalgatan fungerar för all slags trafik.

Kollektivtrafik

Väg 222 trafikeras av bussar som har relativt hög turtäthet, 20-minuterstrafik under högtrafik och 30-minuterstrafik under resten av dagen. Med buss nås Gustavsbergs centrum på ca 45 minuter och Slussen på drygt 55 minuter. Busshållplats finns vid livsmedelsbutiken i Stavsnäs centrum.

Parkering

Parkering sker på varje bostadsfastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

För de befintliga byggnaderna sker nu vatten- och spillvattenförsörjning enskilt för varje fastighet, med varierande utförande och kvalitet.

Dagvatten

Hela södra delen av planområdet, på Stavsnäs 1:407, avvattnas nu av en ledning som går i marken på Stavsnäs 1:667 och 1:668. Stavsnäs 1:667-1:670 hanterar dagvattnet på respektive fastighet och ytvattnet avrinner mot diket söder om väg 222. Dagvattnet avrinner vidare norrut via ledningar och diken längs med Simon Ängs väg, med utlopp i slutlig recipient Stråket som är en del av vattenförekomsten Breviken.

Värme

Uppvärmning av befintliga byggnader sker enskilt.

El

Vattenfall Eldistribution AB svarar för områdets ledningsnät för el.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker utefter befintlig lokalgata. Närmaste återvinningscentral finns intill livsmedelsaffären i Stavsnäs centrum.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planen medger ökad byggrätt för de befintliga bostadsfastigheterna samt sex nya fastigheter för enbostadshus på Stavsås 1:407. Bebyggelsens omfattning begränsas till sin totala omfattning. De nya bostadsfastigheterna görs mindre än de befintliga för att inte onödigtvis begränsa allmänhetens tillträde till den omgivande hällmarkstallskogen. Möjlig byggrätt, minsta tomtstorlek, begränsningar i markens bebyggande m.m. framgår av plankartan.

För att så långt möjligt undvika sprängning bör byggnaderna normalt ställas på marken och höjdskillnader tas upp i sockeln. Bestämmelserna om ny bebyggelse har anpassats till den begränsade skalan i intilliggande bebyggelse genom att fortsättningsvis tillåta friliggande enbostadshus.

Grundtanken i planen är att de nya huvudbyggnaderna, i likhet med de befintliga, placeras på höjderna långt från gatan, se illustration i fig. 10 nedan. Principen vid de nya fastigheternas avgränsning mot den omgivande skogen har varit att de ska kunna ha en terrass på tre meter utanför en huskropp med åtta meters bredd utan att sockeln nämnvärt ska behöva överstiga en meter.

Illustrationen visar för varje bostadsfastighet en möjlighet att från lokalgatan nå biluppställning i ungefärligen samma nivå som illustrerad bostadsbyggnads entréplan utan att större sprängningar behöver göras, varken för infartsväg eller byggnad.

Planen tillåter också att de nya byggnaderna placeras vid lokalgatan.

För att inte riskera att regnvatten inte rinner undan vid stora mängder regn har en planbestämmelse införts om att kvartersmarken ska avvattnas mot lokalgatan.



Fig. 10 Illustration av möjlig bebyggelse.

NATUR

Mark och vegetation

De nya fastigheternas storlek har begränsats i förhållande till de befintliga fastigheterna enligt illustrationen i fig. 10 ovan. Områdets karaktär med berghällar och hållmarkstallskog kan ändå till största del bevaras. Infarter och gångvägar bör i första hand byggas ovanpå befintlig mark för att undvika onödig sprängning, vilket också torde motiveras av ekonomiska skäl. Bebyggelsen kommer att ta mark i anspråk där signalarten motaggsvamp 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.

Landskap

Planområdet är omgivet av stora och värdefulla naturområden. Att området är omgivet av skog gör att silhuetten inte påverkas med det begränsade våningsantal som planen tillåter.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljö kvalitetsnormer

Enligt data från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund exponeras inga personer i Värmdö kommun för partikelhalter (PM10) över 35 mikrogram/m³ och enligt luftföroreningskartorna över länet ligger Stavsån långt under riktvärdena för miljö kvalitetsnormerna (MKN). Gränsvärdet enligt MKN är 50 mikrogram/m³. En marginell ökning av avgaser från fordonstrafik kommer att förekomma, men eftersom nivåerna bedöms vara långt under gränsvärdena i dagsläget, bedöms denna ökning inte medföra att MKN för luft överskrids.

Vad gäller buller krävs ingen handlingsplan i Värmdö kommun för att säkerställa att MKN för buller inte överskrids eftersom invånarantalet är mindre än 100 000, men strävan ska vara att begränsa buller. De riktlinjer som Naturvårdsverk och Boverket satt vad gäller buller ska dock följas. Se vidare under rubriken *Störningar* nedan.

Eftersom det inte finns någon grundvattenförekomst i området enligt VISS bedöms planen inte påverka kvalitet eller kvantitet av någon grundvattenförekomst. Dagvattnet från området leds vidare till Breviken som har måttlig ekologisk status och ej uppnår god kemisk status. De åtgärder som utförs inom planområdet får inte leda till att statusen försämras. Se vidare i *Dagvattenutredning för del av Stavsnäs 1:407*, WRS, 2015. Åtgärder ska, om möjligt, förbättra vattenkvaliteten på dagvatten som lämnar området.

Grundvatten

Grundvattenavrinningen från planområdet är liten. Ingen påverkan på grundvattnet förväntas, se *Dagvattenutredning för del av Stavsnäs 1:407*, WRS, 2015.

Förorenad mark

Inom planområdet, på Stavsnäs 1:407, har det tidigare funnits en deponi på ca 300 m² i den lägst liggande delen. Denna har sanerats 2011/2012 så att den kan bebyggas med bostäder.

Radon

Extra byggnadstekniska åtgärder (särskilt radonsäkert utförande av bottenplattor och genomföringar) krävs vid uppförande av nya byggnader om marken inte har undersökts.

Störningar

Planområdet är idag inte bullerstört, förutom en liten del av Stavsnäs 1:670 (se rubriken *Störningar* på s. 8 ovan). Osäkerhet råder om framtida trafikmängder på väg 222. En bestämmelse om hänsynstagande till ökat vägbuller har därför införts. Bestämmelsen är en säkerhetsåtgärd för framtida bullerökning och torde inte innebära svåröverkomliga åtgärder på de berörda fastigheterna.

RISK OCH SÄKERHET

Lokalgatan får blandad trafik, vilket inte bedöms medföra någon trafikfara då få hus betjänas.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras på respektive fastighet. Då grunden till stora delar består av berg är möjligheterna begränsade. Påverkan på dagvattenflödena på grund av att det blir mer hårdgjorda ytor till följd av mer tak torde bli liten just för att det är mycket berg i dagen. Bestämmelse har ändå införts att ytskikt på mark som inte bebyggs ska bestå av vattengenomsläppligt material.

En dagvattenutredning har gjorts för planområdet, *Dagvattenutredning för del av Stavsnäs 1:407*, WRS 2015. Förväntat ökade regnmängder gör tillsammans med topografin väster om lokalgatan att det är risk för att de lägre partierna översvämmas. Den befintliga ledningen på Stavsnäs 1:667 och 1:668 har inte tillräcklig kapacitet för att ta hand om förväntade ökade regnmängder utan avvattning måste ske till diken invid lokalgatan. Lokalgatans höjder är satta så att avrinning från gatan också i framtiden sker mot norr. För att hantera dagvattenavrinningen i planområdet för kvartersmarken på Stavsnäs 1:407 har en bestämmelse införts som anger att marken ska fyllas ut så att varje fastighet avvattnas mot lokalgatan. Fyllningen

ska bestå av poröst material. Dagvattenutredningen rekommenderar att de delar av kvarteretsmarken på Stavnäs 1:407 som ligger lägre än +22 meter fylls ut innan de bebyggs. Detta för att säkerställa god dränering av byggnader. För att minska behovet av avrinningskapacitet från området bör utjämningsmagasin på mer än 40 m³ finnas för området på Stavnäs 1:407 och bör fördelas mellan fastigheterna inom kvarteret på så sätt att per 1000 m²/fastighet ska fastigheten klara att utjämna en volym på knappt 5,0 m³. Detta kan åstadkommas genom att fyllningen sker med poröst fyllnadsmaterial. En bestämmelse har införts om att startbesked för bygglov inte får ges förrän genomförandet av omhändertagandet av dagvatten genom dagvattenmagasin har säkerställts.

Stavnäs 1:667-1:670 klarar att infiltrera dagvattnet inom respektive fastighet.

Med hänsyn till angränsande grundvattentäkt bör gräsytor anläggas med minst 3 dm mullrik matjord.

Offentlig och kommersiell service

Utbyggnaden av planen påverkar inte befintligt utbud (vilket redovisas under rubrikerna *Offentlig service* och *Kommersiell service* på s. 6 ovan).

Tillgänglighet

De nya bostadsfastigheterna är mycket kuperade. Tillgängligheten för dessa bedöms vid bygglovsprövningen.

FRIYTOR

De befintliga och föreslagna fastigheterna är stora och områdets läge nära skog medför att behovet av friytor för lek och rekreation är väl tillgodosett.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Utbyggnad av utfart från de nya bostadsfastigheterna möjliggörs inom området som i plankartan anges som LOKALGATA. Föreskriven höjd över nollplanet har införts i plankartan för att dagvattnet ska rinna norrut.

Kollektivtrafik

Utbyggnaden av planen påverkar inte befintligt utbud (vilket redovisas under rubriken *Kollektivtrafik* på s. 9 ovan). De nya fastigheterna har som längst ca 600 meter till busshållplats.

Parkering

Inom planområdet ska parkering ske på respektive fastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Alla bostadsfastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät. Kommunen kommer att utöka verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och dra fram ledningar österifrån fram till respektive bostadsfastighet, via områdena som i plankartan markerats med *u* och LOKALGATA.

Dagvatten

Se rubriken *Hydrologi och dagvatten* på s. 13 ovan.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen försörjning.

El

Vattenfall Eldistribution AB svarar för utbyggnad av områdets ledningsnät för el.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker normalt utefter lokalgatan vid respektive fastighet. Två kärl behövs vid varje fastighet för insamling av matavfall och annat hushållsavfall. Planen visar en vändplats med en diameter på 18 meter för att undvika trafikfarliga backningsrörelser.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB svarar för utbyggnad av områdets ledningsnät för el.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av detaljplanen krävs bl.a. avstyckning och bildande av t.ex. servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar m.m. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras och vilka konsekvenser den får för fastighetsägare och marksamfälligheter inom planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planarbetet

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Samråd | maj-juni 2015 |
| Granskning | oktober-november 2015 |
| Antagande i kommunfullmäktige | våren 2016 |

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 kapitlet *Inledning* på s. 1 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, driftas och underhållas. Detta kan till exempel organiseras genom en gemensamhetsanläggning (se mer information under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* på s. 18 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.

I denna detaljplan är huvudmannaskapet enskilt. De särskilda skäl som kommunen har för att ha enskilt huvudmannaskap i denna detaljplan 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 Stavsnäs by i vilken enskilt huvudmannaskap råder. Stavsnäs by-planen har i huvudsak områden för bostadsändamål vilket även gäller för området som i detta planförslag har enskilt huvudmannaskap.
- Den gata som finns idag fram till Stavsnäs 1:667-1:670 har enligt gällande byggnadsplan enskilt huvudmannaskap och gatan sköts inte av kommunen.

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

För den allmänna platsmarken med användningen LOKALGATA (se plankartan) 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). Dessa är de områden som i plankartan har användningen kvartersmark, Bostäder. För den allmänna platsen föreslås en marksamfällighet bildas där fastigheterna inom kvartersmarksområdet är delägare och att en gemensamhetsanläggning inrättas för vägens utförande och drift. Alternativet är att endast inrätta en gemensamhetsanläggning eller bilda servitut för ordna utfarterna för kvartersmarken. För mer information om bildande av marksamfälligheter, bildande av servitut och inrättande av gemensamhetsanläggning, se rubrikerna *Fastighetsbildning*, *Servitut* och *Gemensamhetsanläggningar* nedan.

Vatten och spillvatten

Hela planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, se mer information under rubriken *Vatten och spillvatten* på s. 14 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 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för respektive ledningar.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet kommer inte att ansvaras av kommunen utan det är upp till fastighetsägarna att hantera dagvattnet inom sin fastighet alternativt gemensamt, t.ex. genom en gemensamhetsanläggning.

Elförsörjning, telenät

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och TeliaSonera Skanova Access AB för telenätet.

Kvartersmark

För att de nybildade bostadsfastigheterna ska kunna ordna utfart till väg 222 krävs att det bildas någon form av rättighet för detta. Det kan göras genom servitutsavtal mellan fastighetsägare eller inrättande av gemensamhetsanläggning. Om de befintliga bostadsfastigheterna inte har någon rättighet för utfart gäller detta dem också. För mer information om rättigheter, se rubrikerna *Servitut* och *Gemensamhetsanläggningar* nedan.

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 detaljplanelagt område.

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras. För de områden inom planområdet där ett visst höjdläge är bestämt i detaljplanen krävs dock inte marklov för den schaktning och/eller fyllning som behövs för att uppnå den i plankartan angivna höjden.

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.

Avtal

Ett avtal, s.k. planavtal, finns mellan kommunen och ägaren till Stavsnäs 1:407 som reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplanen för den del som avser Stavsnäs 1:407. (Framtagandet av resterande del av detaljplanen bekostas genom uttagande av planavgift. Se mer information under rubriken *Planavgift* på s. 23 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.

För mark som lagts ut som allmän plats 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

Servitut kan bildas av Lantmäteriet vid lantmåteriförrättning, s.k. officialservitut, eller genom att berörda fastighetsägare skriver avtalsservitut mellan berörda fastigheter.

Servitut (både officialservitut och avtalsservitut) som berör planområdet framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen. Eventuella avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning framgår inte av fastighetsförteckningen.

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 deltagande 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 att en gemensamhetsanläggning inrättas för området som i plankartan är utlagt som LOKALGATA. För området markerat med *g* i plankartan anges att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för avvattning av dagvatten. Det hindrar dock inte att inrätta gemensamhetsanläggning på någon annan plats utanför LOKALGATA och *g* om Lantmäteriet prövar det lämpligt.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området 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 bestämmelsen *u* som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom detta område möjliggörs bildande av ledningsrätt. Även inom området som i plankartan anges som LOKALGATA finns det möjlighet att bilda 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.

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningarna som anläggs inom planområdet.

Fastighetskonsekvenser

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter inom planområdet.

Inom gränsen för planförslaget finns en gällande byggnadsplan, se rubriken *Detaljplaner* på s. 4 ovan. Genomförandetiden för denna 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.

I tabell 1 nedan beskrivs de konsekvenser som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet. Konsekvenserna beskrivs i form av ny markanvändning, storlek på byggrätt, minsta fastighetsstorlek samt de fastighetsrättsliga åtgärder och ersättningar som uppkommer i samband med lantmäteriförrättningar kopplade till detaljplanens genomförande. För hela planområdet gäller att befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i den nya detaljplanen ska anses planenliga. Om sådan byggnad helt eller delvis förstörs genom våda får ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningsantal ökas.

Tabell 1. Konsekvenser som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet.

| Fastighet/ mark- samfällighet | Ny markanvändning, storlek på byggrätt, minsta fastighetsstorlek | Fastighetsrättsliga åtgärder samt ersättningar i samband med lantmäteriförrättning |
|-------------------------------------|--|---|
| Stavsnäs 1:407 | Planläggs som kvartersmark (bostäder) och allmän plats (lokalgata). Byggrätt i planförslaget: Minsta fastighetsstorlek är 1300 kvm för ena delen och 1200 kvm för andra delen. En huvudbyggnad med byggnadsarea på max 150 kvm får uppföras. Komplementbyggnader med sammanlagd yta på max 50 kvm får uppföras. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får uppföras i max en våning. Källare får inte utföras. | Upplåter mark till gemensamhetsanläggning och ledningsrätt inom u samt inom allmän plats, LOKALGATA. Avstår mark för allmän plats, LOKALGATA, till marksamfällighet. Erhåller mark för kvartersmark, Bostäder, från Stavsnäs S:1. Ev. rätt till ersättning för avstående och upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. |

| | | |
|----------------|--|--|
| Stavsnäs 1:631 | Planläggs som allmän plats (lokalgata). | <p>Upplåter mark till gemensamhetsanläggning och ledningsrätt inom allmän plats, LOKALGATA.</p> <p>Avstår mark för allmän plats, LOKALGATA, till marksamfällighet.</p> <p>Ev. rätt till ersättning för avstående och upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan.</p> |
| Stavsnäs 1:667 | <p>Byggrätt i gällande byggnadsplan 231: Minsta fastighetstorlek är 2000 kvm. En huvudbyggnad och två uthus får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsarea än 60 kvm, dock får huvudbyggnaden förses med en uteplats under tak om högst 20 kvm utöver byggnadsarean. Uthus får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm. I uthus får max 15 kvm inredas som bostadsrum. Byggnad får uppföras med högst en våning. Källare får inte anordnas och vind inte inredas.</p> <p>Planläggs som kvartersmark (bostäder). Byggrätt i planförslaget: Minsta fastighetsstorlek är 2600 kvm. En huvudbyggnad med byggnadsarea på max 150 kvm får uppföras. Komplementbyggnader med sammanlagd yta på max 50 kvm får uppföras. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får uppföras i max en våning. Källare får inte utföras.</p> | <p>Upplåter mark till gemensamhetsanläggning inom <i>g</i>.</p> <p>Ev. rätt till ersättning för upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan.</p> |
| Stavsnäs 1:668 | <p>Byggrätt i gällande byggnadsplan 231: Minsta fastighetstorlek är 2000 kvm. En huvudbyggnad och två uthus får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsarea än 60 kvm, dock får huvudbyggnaden förses med en uteplats under tak om högst 20 kvm utöver byggnadsarean. Uthus får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm. I uthus får max 15 kvm inredas som bostadsrum. Byggnad får uppföras med högst en våning. Källare får inte anordnas och vind inte</p> | <p>Upplåter mark till gemensamhetsanläggning inom <i>g</i>.</p> <p>Ev. rätt till ersättning för upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan.</p> |

| | | |
|----------------|--|--|
| | <p>inredas.</p> <p>Planläggs som kvartersmark (bostäder). Byggrätt i planförslaget: Minsta fastighetsstorlek: 2600 kvm. En huvudbyggnad med byggnadsarea på max 150 kvm får uppföras. Komplementbyggnader med sammanlagd yta på max 50 kvm får uppföras. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får uppföras i max en våning. Källare får inte utföras.</p> | |
| Stavsnäs 1:669 | <p>Byggrätt i gällande byggnadsplan 231: Minsta fastighetstorlek är 2000 kvm. En huvudbyggnad och två uthus får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsarea än 60 kvm, dock får huvudbyggnaden förses med en uteplats under tak om högst 20 kvm utöver byggnadsarean. Uthus får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm. I uthus får max 15 kvm inredas som bostadsrum. Byggnad får uppföras med högst en våning. Källare får inte anordnas och vind inte inredas.</p> <p>Planläggs som kvartersmark (bostäder). Byggrätt i planförslaget: Minsta fastighetsstorlek är 2300 kvm. En huvudbyggnad med byggnadsarea på max 150 kvm får uppföras. Komplementbyggnader med sammanlagd yta på max 50 kvm får uppföras. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får uppföras i max en våning. Källare får inte utföras.</p> | |
| Stavsnäs 1:670 | <p>Byggrätt i gällande byggnadsplan 231: Minsta fastighetstorlek är 2000 kvm. En huvudbyggnad och två uthus får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsarea än 60 kvm, dock får huvudbyggnaden förses med en uteplats under tak om högst 20 kvm utöver byggnadsarean. Uthus får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm. I uthus får max 15 kvm inredas som bostadsrum. Byggnad får uppföras med högst en våning.</p> | |

| | | |
|--------------|---|--|
| | <p>Källare får inte anordnas och vind inte inredas.</p> <p>Planläggs som kvartersmark (bostäder). Byggrätt i planförslaget: Minsta fastighetsstorlek är 2300 kvm. En huvudbyggnad med byggnadsarea på max 150 kvm får uppföras. Komplementbyggnader med sammanlagd yta på max 50 kvm får uppföras. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får uppföras i max en våning. Källare får inte utföras.</p> | |
| Stavsnäs S:1 | Planläggs som allmän plats (lokalgata). | <p>Upplåter mark till gemensamhetsanläggning och ledningsrätt inom allmän plats, LOKALGATA.</p> <p>Avstår mark för allmän plats, LOKALGATA, till marksamfällighet.</p> <p>Avstår mark för kvartersmark, Bostäder, till Stavsnäs 1:407.</p> <p>Ev. rätt till ersättning för avstående och upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan.</p> |

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av ägaren till Stavsnäs 1:407 för den del som avser Stavsnäs 1:407 och regleras enligt det planavtal som finns mellan kommunen och ägaren.

Resterande del av framtagande av detaljplanen bekostas genom uttagande av planavgift. Se mer information under rubriken *Planavgift* på s. 23 nedan.

Ersättning

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning och ledningsrätt samt överföring av mark till marksamfällighet uppkommer i samband med inrättandet av gemensamhetsanläggningen och vid bildande av ledningsrätt och marksamfällighet och hantearas i Lantmäteriets respektive beslut utifrån utförd värdering. Berörda sakägare kan också komma överens om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut.

Kommunen kommer att betala ersättning till respektive fastighetsägare/marksamfällighet för upplåtelse av ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar.

Förrättningskostnader

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

Kommunen betalar förrättningskostnaderna för bildandet av ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar.

Anläggande, drift och underhåll

Kostnaden för drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap åligger huvudmannen/huvudmännen och för kvartersmark åligger ansvaret respektive fastighetsägare.

Kostnaden för drift och underhåll av de kommunala vatten- och spillvattenledningarna åligger kommunen.

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. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

VA-anläggningsavgift

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdragning av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. 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 om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Elförsörjning, telenät

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 fastighetsägare/exploatör genom tecknande av planavtal. För framtagandet av denna detaljplan har ett planavtal tecknats mellan kommunen och ägaren till Stavsnäs 1:407 för den del som avser Stavsnäs 1:407. Resterande kostnader kommer att tas ut via planavgift.

TEKNISKA FRÅGOR

Alla fastigheter inom planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten, se mer information under rubrikerna *Vatten och spillvatten* på s. 14 och 16 ovan.

För anslutning till elnät och telenät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag, se mer information under rubriken *Elförsörjning, telenät* på s. 15 ovan.

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen följer översiktsplanen, i enlighet med att ny bebyggelse ska planeras i centrum-områden varav Stavsnäs 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. Luftföroreningar kommer ej att överskrida gällande riktlinjer.

Effekten på sociala frågor som de om barn och jämställdhet är svår att förutsäga. Närheten till Stavsnäs, till natur och kollektivförbindelser borde vara positiva.

Planområdet kommer att förses med kommunalt vatten- och spillvattennät. Genom att befintliga bostadsfastigheter kan anslutas kommer genomförandet av planen att kunna innebära en minskning av riskerna för läckage från de enskilda avloppen.

Genom att bostadsfastigheterna blir relativt stora och byggnaderna begränsas till en våning bör påverkan på områdets landskapsbild bli begränsad.

En del av strövområdet väster om Stavsnäs by ianspråkats och därav försvinner vissa rekreativa värden. Mera lättillgängliga och attraktiva delar med bland annat sjön Byträsket och större berghällar är dock intakta.

I samband med att området exploateras försvinner naturmark. Områden som har pekats ut som särskilt skyddsvärd natur kommer till stor del att kunna bevaras i samband med planens genomförande. Den samlade bedömningen är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

| | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Madeleine Persson | Projektledare, exploateringsingenjör |
| Claës Breitholtz (konsult) | Planarkitekt, arkitekt SAR/MSA |
| Karl von Schmalensee | Planeringsarkitekt |
| Majken Elfström | VA-ingenjör |
| Viveca Jansson | Kommunekolog |
| Mona Berkevall | Dagvatteningenjör |

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Henrik Lundberg | Claës Breitholtz |
| Samhällsutvecklingschef | Planarkitekt, arkitekt SAR/MSA |