

Handläggare
Björn Wallgren
Samhällsbyggnadsavdelningen
Samhällsbyggnads- och tillväxtsektorn

Diarienummer
15KS/139

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för upprättande av detaljplan för fastigheten Höl 1:232 m.fl. i Stavsnäs



Figur 1. Översikt: Röd markering visar planförfrågans belägenhet



Figur 2. Gul markering visar planområdets belägenhet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att:

1. Start-PM för upprättande av detaljplan omfattande fastigheten Höl 1:232 m.fl. godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Planarbetet avser en exploatering om sammanlagt ca 180 nya bostäder, vara ca 112 lägenheter i 4-familjshus, ca 35 bostäder i radhus eller parhus och ca 32 i friliggande enfamiljshus kring bl.a. Gammelbodavägen vid bygdegården.



Figur 3. Skiss tillhörande ansökan. Illustrationsplan, dat. 14-05-22.

Bakgrund

Ägaren till Höl 1:232 har inkommit med ansökan om planbesked för nya bostäder i Stavsnäs. Ansökan har kompletterats i samarbete med representanter för fastigheterna Stavsnäs 1:33, 1:45, 1:422, 1:891 och 1:892 med ett förslag till bebyggelse enligt en skiss daterad 14-05-22.

Den föreslagna exploateringen består av sammanlagt 180 nya bostäder, varav 112 lgh i 4-familjshus, 35 bostäder i parhus eller radhus, samt 32 bostäder i enfamiljsvillor. Husen

föreslås stå på tomter eller i kvarter med tydligt markerade gränser med staket, häckar eller stödmurar. Parkering sker inom kvarteren, eller på tomtmark samt längs gatorna.

Gammelbodavägen föreslås gå genom området och via en ny "Strandväg" nå Stavnäs båtklubb. Här finns möjligheter till koppling till den nya bebyggelsen som föreslås nord-öst om ansöksområdet (se Dp för Stavnäs 1:562 m.fl.). Vid stranden föreslås bryggor och bodar samt plats för lek.

Ärendebeskrivning

Läge och planeringsförutsättningar

Området ligger mellan Stavnäs Vinterhamn och Stavnäs Gärde och ingår i ett mindre sammanhängande naturområde. Naturmiljön består i huvudsak av tallskog på sandig mark.

Området är delvis beläget inom programområdet för Stavnäs vinterhamn och ligger inom primär- och sekundär skyddszon för vattentäkt. Området är av riksintresse för turism.

Planområdet gränsar till kommunens VA-område.

Befintliga förhållanden

I dag finns inom området en bygdegård, en permanentbostad samt ett antal hus på avröjda fritidstomter med god strandkontakt. I väster, gränsande mot Stavnäs gärde, finns förskolan "Talldungen". I öster gränsar området direkt mot Stavnäs båtklubb

Natur och kulturstigen "Stavnäsrundan" går genom området som består av skog av skiftande natur med bl. a tallskog på sandig mark anslutande till skogen norr om väg 222. Utanför planområdet längs Gammelbodavägen, ligger friliggande permanentbostäder och ett gammalt mindre skogsomgärdat grustag. Vägen mynnar i en vik av Gammelbofladen. Där finns bryggor och förutsättningar för bad.



Figur 4. Gällande planer som kan beröras: bp 267 och bp 308.

Planer som berörs

Det finns två gällande planer inom det aktuella planområdet (se figur 4), byggnadsplanerna bp 267, fastställd 1967-09-25, och bp 308, fastställd 1977-02-16.

I byggnadsplan 267 medges inom allmän platsmark att park och parkeringsplatser kan anläggas. I byggnadsplan 308 medges ett område för allmänt ändamål, samt att angöring och parkering kan anläggas.

Översiktsplan

Området är av riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §, Miljöbalken, MB. Inom området finns både primär- och sekundär skyddszon för vattentäkt. Området är även av lokalt intresse för fritid och rekreation enligt ÖP. I norra delen av området finns en fridlyst art, skyddad enligt artskyddsförordningen samt rödlistade arter.

Kommunens översiktsplan 2012-2030 prioriterar tillkomsten av ny bebyggelse främst i centrumområden varav Stavsnäs tillsammans med Djurö är ett. Öp rekommenderar att utreda om Stavsnäs by kan sammanbyggas med Stavsnäs vinterhamn via Stavsnäs gårde.

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.

Pågående planläggning

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

Bedömning

Förvaltningen föreslår kommunstyrelsens planutskott besluta att Start-PM för upprättande av detaljplan omfattande fastigheten Höl 1:232 m.fl. godkänns.

Plan- och exploateringsenheten anser att planarbetet kan påbörjas då förslaget är i enlighet med översiktsplanen. Området, beläget vid Nämdöfjärden, ger goda förutsättningar för bostadsändamål, såsom närheten till kommunalt vatten och avlopp, kollektivtrafik samt närheten till förskola och ett mindre centrum. Natur- och rekreationsvärden ska dock också beaktas i samband med planarbetet. Möjlighet finns bl. a. till att skapa en allmänt tillgänglig strandpromenad fram till Stavsnäs vinterhamn.

I planarbetet ingår att väga olika intressen mot varandra och detta kan innebära en bearbetning av förslaget, så att den slutliga exploateringsnivån kan komma att skilja sig från förslagets.

Ekonomiska konsekvenser

- Planen finansieras med planavtal.
- Etappindelning har diskuterats.
- Kommunen äger mark i området, men det finns inte någon upplåtelse att beakta i tidigt skede. Idag används marken som grönområde i huvudsak.
- Enskilt eller kommunalt huvudmannaskap måste övervägas.
- Förskolan ”Talldungen” kan komma att beröras.

Konsekvenser för miljön

- Natur och kulturstigen "Stavsnäsrundan" som går genom området påverkas.
- Området som föreslås att exploateras, består av skog av skiftande natur.
- I norra delen av området finns en fridlyst art, skyddad enligt artskyddsförordningen samt rödlistade arter.

Konsekvenser för medborgarna

- Området, beläget vid Nämjöfjärden, ger bra förutsättningar för en god boendemiljö.
- I skogsområdet mellan väg 222 och strandfastigheterna finns väl använda stigar som indikerar att många rör sig mellan Stavsnäs gårde och kiosken vid hamnen.
- Boende finns på fastigheten vid Gammelbodavägen 7 (Höl 1:181).
- Boende längs Gammelbodavägen berörs av byggfasen.

Konsekvenser för barn

- Kapaciteten hos förskolor och skolor i området påverkas, då de föreslagna bostäderna vänder sig till stor del till barnfamiljer.
- Bygdegårdens ungdomsverksamhet, samt närheten till skog och mark och havet, ger förutsättningar för en god uppväxtmiljö.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av samhällsbyggnadsavdelningen.

Preliminär tidplan

Start-PM	Kvartal 2 2015
Samråd	Kvartal 4 2015
Granskning	Kvartal 1 2016
Laga kraft	Kvartal 2 2016


Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Start-PM för upprättande av detaljplan för fastigheten Hö 1:232 m.fl. i Stavsnäs	Bilagges
2	Förslag till bebyggelse, skiss daterad 14-05-22	Bilagges ej

Sändlista för beslutsexpediering



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

