



Handläggare
Erik Melin
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/320

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för ändring i del av detaljplan 193

Förslag till beslut

Start-PM för ändring i del av detaljplan 193 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Ett förslag till Start-PM för ändring av detaljplan 193 omfattande fastigheten Stavsnäs 1:20 har tagits fram. Planändringen syftar till att möjliggöra avstyckning av fastigheten, där den ena delen avses nyttjas för bostadsändamål och den andra för bostad/samlingslokal.

Bakgrund

Kommunens fastighetsenhet har inkommit med en planansökan som avser dels ändrat ändamål och dels avstyckning av aktuell fastighet. Start-PM för Stavsnäs 1:20 hanterades i KSPU den 13:e maj 2015 men ärendet återremitterades för komplettering av kartor och text.

Ärendebeskrivning

Berörd fastighet är belägen norr om Stavsnäsvägen, i Stavsnäs by. Den ägs av Värmdö kommun och rymmer två byggnader och ett flertal komplementbyggnader.



Översiktskarta som visar placering av föreslaget planområde i Stavsnäs by.

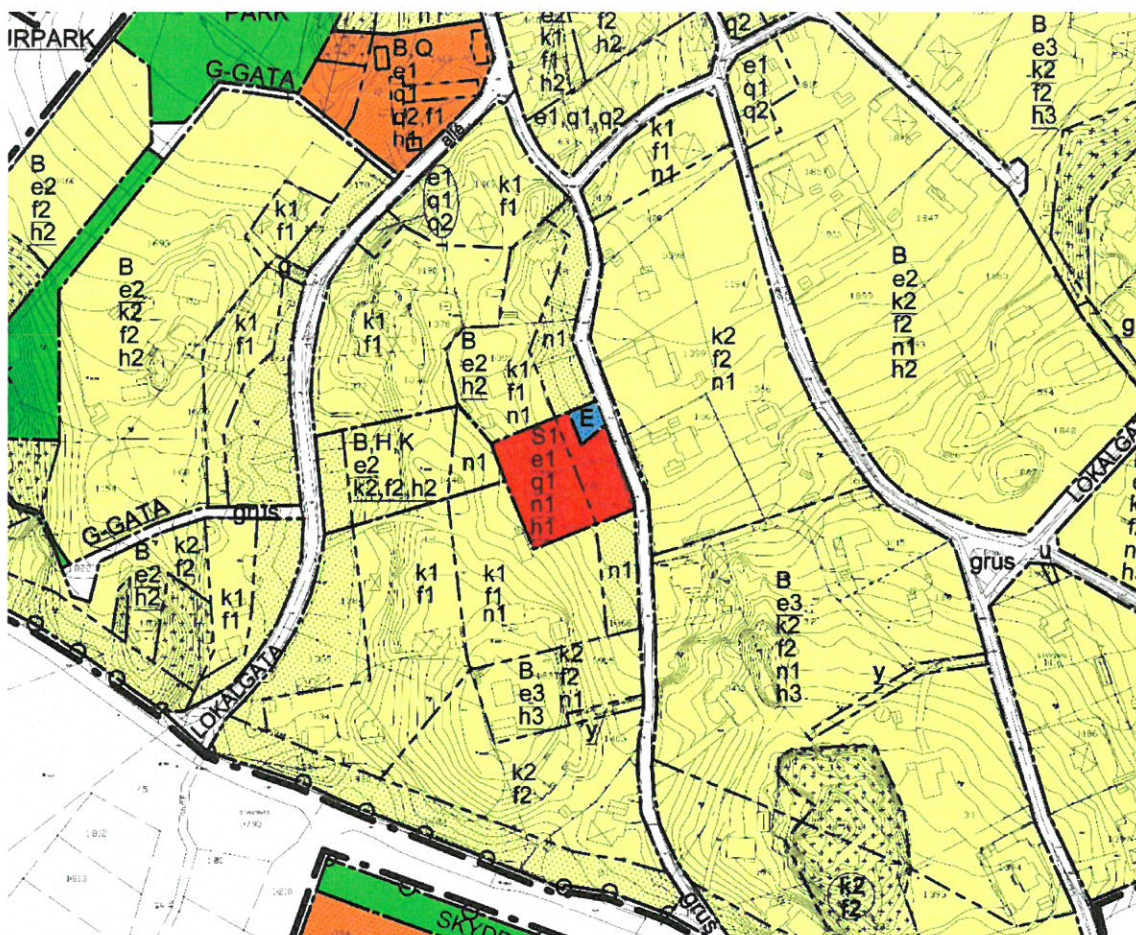


Illustration över aktuell fastighet markerad med röd gräns för ungefärligt föreslaget planområde.

Fastigheten är ca 2500 kvm och är planlagd för ändamålet förskola. På fastigheten finns en brunn till en kommunal grundvattentäkt med miljödöm. Kommande detaljplanearbete kommer att utreda om detta eventuellt kommer att påverka den föreslagna planändringens utformning. Fastigheten ligger inom kommunens VA-område och är ansluten till kommunalt vatten- och spillvatten. Den är också inom vattenskyddsområde för den grundvattentäkt som är belägen i norra Stavsnäs by. Föreslagna planändring bedöms inte skada vattentäkten.

Stavsnäs by är markerat som lokalt skyddsvärt kulturmiljöområde i Värmdö kommun. Byn har en välbevarad ålderdomlig karaktär med höga upplevelsevärden. Miljön har mycket höga samhällshistoriska värden då den vittnar om den bebyggelseutveckling som präglat skärgården under de senaste 150 åren.

Bebyggelsen består främst av sommarvillor från sekelskiftet 1900. Byns bondgårdar har bevarats väl och ligger insprängda i områdets centrala delar. I den kulturhistoriska utredningen "Stavsnäs by" beskrivs bebyggelsen i området som årsringar som vittnar om en väl bevarad skärgårdsby. I byns utkant finns enklare villor från 1900-talets första decennier och tidstypiska fritidshus anlagda under 1930-talet.



Utdrag ur dp 193 där rödmarkerad del är fastighet Stavsnäs 1:20.

Gällande detaljplan för aktuell fastighet, Dp 193 (Dnr 05KS/0508-301) antogs av KF den 27:e januari 2010 och vann laga kraft den 15:e december 2011. Planens genomförandetid är t.o.m. den 15:e december 2026. Dess syfte är bl.a. att bevara de unika kulturmiljöerna, som är utmärkande för Stavsnäs by, samt reglera framtida bebyggelse inom området.

För aktuell fastighet anger gällande detaljplan bl.a att:

- Tomtens indelning och storlek ska anpassas till områdets kulturhistoriska karaktär i enlighet med planbeskrivningens för Dp 193, avsnitt *Gestaltning*
- Rivningsförbud för befintliga byggnader
- Prickmark med betydelsen att ca 20 m av tomtens östra del som sträcker sig utmed Skolvägen ej får bebyggas eller ändras i marknivå
- Byggnaders placering, utformning, utförande och utseende ska anpassas till ursprungliga byggnader

Då området är utpekat som lokal kulturmiljö med bevarandevärde ska planen hantera kulturmiljöbestämmelserna från tidigare utredningar. Eventuella om- och tillbyggnader inom området för föreslagen planändring ska utföras med hänsyn till dessa.

Föreslagen planändring upprättas enligt PBL SFS 2010:900 med standardförfarande. För att standardförfarande ska användas måste planen vara förenlig med gällande översiktsplan och inte heller vara av betydande intresse för allmänheten. Standardförfarande omfattar samråd, granskning och antagande. Föreslagen planändring bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Bedömning

En planändring föreslås godkännas, då avstyckning av fastigheten anses lämplig. Föreslagen planändring bedöms inte påverka helhetsintrycket av området beträffande platsen kulturhistoriska skyddsvärde.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med planavtal.

Konsekvenser för miljön

Förslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Den unika kulturmiljön i Stavsnäs by bevaras genom bestämmelser i ny detaljplan.

Konsekvenser för barn

Ändringen kommer leda till att den gamla förskolebyggnaden inte kan användas för sådant ändamål i framtiden. Del av aktuell fastighet kommer att kunna nyttjas som bostadsfastighet i en trivsamt skärgårdsmiljö som bedöms lämpa sig väl för barn att växa upp i.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadsavdelningen i samråd med Värmdö kommuns fastighetsavdelning och kommunantikvarie.

Preliminär tidplan

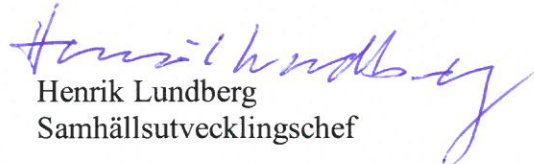
Start-PM	augusti 2015
Samråd	december 2015
Granskning	mars 2016
Antagande	maj 2016

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
----	----------	--------------------

Förvaltningen


Stellan Folkesson
Kommundirektör


Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

