



Handläggare
Karl von Schmalensee
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/4

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande av detaljplan för del av Stavsnäs 1:407 m.fl.

Förslag till beslut

1. Granskningsutlåtande för del av Stavsnäs 1:407 m.fl. godkänns.
2. Detaljplan för del av Stavsnäs 1:407 m.fl. antas.

Beslutsnivå

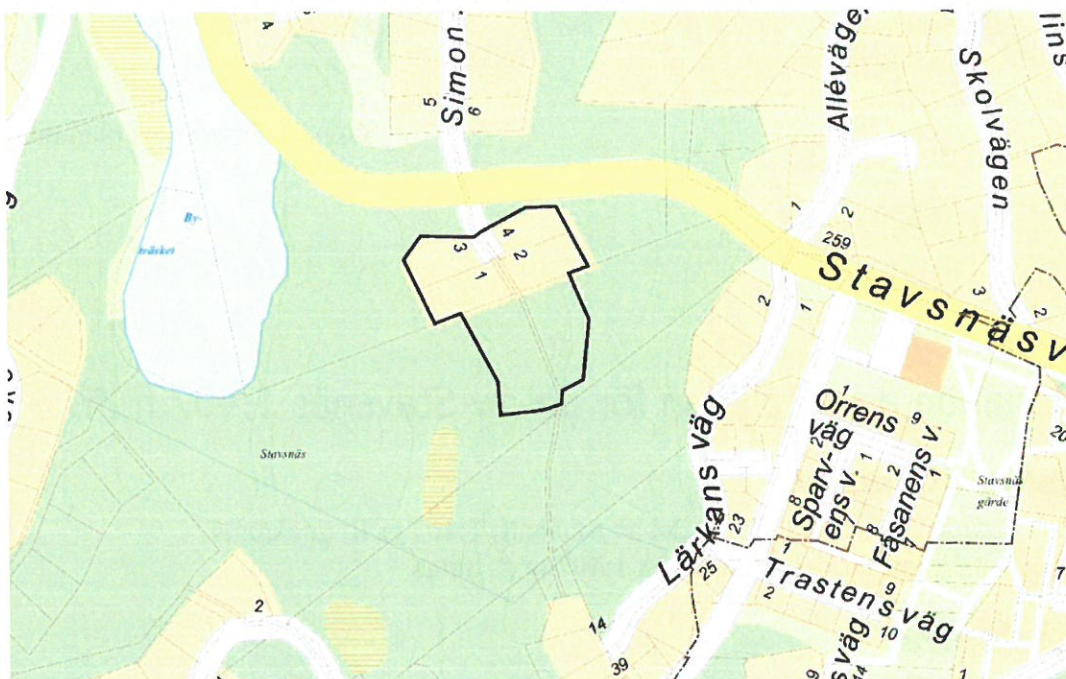
Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att planlägga ett nytt område med sex nya enbostadshus samt ge ökad byggrätt för fyra befintliga och idag detaljplanelagda bostadsfastigheter. Alla tio bostadsfastigheterna kommer att förses med kommunalt vatten och spillvatten (VS). Detaljplanen har varit ute på granskning mellan den 22 december 2015 – 25 januari 2016. Kommunstyrelsens planutskott föreslås godkänna granskningsutlåtande och föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till detaljplan för del av Stavsnäs 1:407 m.fl.

Bakgrund

Den 12 november 2013 beviljades ägaren till Stavsnäs 1:407 positivt planbesked för sex nya byggrätter för enbostadshus. Detaljplanområdet har sedan, på förvaltningens initiativ, utvidgats till att omfatta även fastigheterna Stavsnäs 1:667–1:670 vilket motiverades av att dagvattenhanteringen för de sex tillkommande fastigheterna berör två av dessa fastigheter, Stavsnäs 1:667–1:668. För att kunna hantera hela området med bebyggda fastigheter som en helhet togs även Stavsnäs 1:669–1:670 med. Det har i samband med planläggandet av de befintliga bostadsfastigheterna även bedömts lämpligt att ge dessa utökad byggrätt. I och med planläggningen kommer alla bostadsfastigheter inom planområdet att anslutas till det kommunala VS-nätet.



Aktuellt detaljplaneområde markerat med svart linje

Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar en yta på 2,13 hektar och är beläget direkt väster om Stavsnäs samhälle.

Aktuellt detaljplaneförslag föreslås medge ökad byggrätt för de befintliga bostadsfastigheterna samt sex nya byggrätter för enbostadshus på Stavsnäs 1:407. För de befintliga bostadshusen sker nu VS-försörjningen enskilt för varje fastighet, med varierande utförande och kvalitet. Både den tillkommande bostadsbebyggelsen och den befintliga kommer att anslutas till kommunalt VS-nät.

Naturmarken som kommer att tas i anspråk inom aktuellt planområdet ingår i ett sammanhängande lokalt naturområde med barrblandskog, öppna hållmarker, hållmarkstallskog och fuktstråk. De högsta naturvärdena bedöms finnas i hållmarkstallskogen på höjderna. I detta område finns också motaggsvamp som klassas som "nära hotad" i listan över rödlistade arter. De nya bostadsfastigheterna föreslås vara mindre än de befintliga för att inte onödigtvis begränsa allmänhetens tillträde till den omgivande hållmarkstallskogen och för att minska påverkan på naturvärden.

Naturmarken på Stavsnäs 1:407 avvattnas idag via en nedgrävd ledning på Stavsnäs 1:667 och 1:668. Ledningen har inte tillräcklig kapacitet för att ta hand om de regnmängder som förväntas öka så avvattning av de nya bostadsfastigheterna på Stavsnäs 1:407 kommer att ske mot lokalgata. Vatten som runnit genom och inte tas upp av marken samlas i dagvattenmagasin som efterhand avvattnas genom befintlig dagvattenledning. 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.

Detaljplanen bedöms vara i enlighet med översiktsplanen. Enligt gällande översiktsplan ska ny bebyggelse planeras i centrumområden varav Stavsnäs är utpekad som ett av dessa områden.

Samråd hölls mellan den 2 juni – 30 juni 2015. Totalt inkom 13 synpunkter som bl.a. berörde anslutning till kommunens VS-nät för fastigheter norr om planområdet, riskbedömning från Stavsnäsvägen, framtida trafikprognos med hänsyn till buller, dagvattenhantering, utfarten mot Stavsnäsvägen och utökad bygggrätt.

Detaljplaneförslaget har varit ute på granskning mellan den 22 december 2015 – 25 januari 2016. Under granskningen har totalt sju yttranden inkommit. Yttrandena har bland annat omfattat synpunkter om fornlämningar, utökad planområde och utökad byggnadshöjd. En sammanställning av samtliga yttranden samt förvaltningens kommentarer går att i sin helhet läsa i bifogat granskningsutlåtande.

Bedömning

Kommunstyrelsens planutskott föreslår godkänna granskningsutlåtande och föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till detaljplan för del av Stavsnäs 1:407 m.fl.

Ekonomiska konsekvenser

Framtagandet av aktuellt detaljplaneförslag genomförs med plankostnadsavtal för den del som omfattar Stavsnäs 1:407. Kostnaderna för framtagandet av resterande del av planområdet kommer att tas ut via planavgift som debiteras i samband med beviljat 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 kvarterersmark, åligger fastighetsägarna inom planområdet.

Konsekvenser för miljön

Den planerade bebyggelsen kommer att ta naturmark i anspråk där en signalart förekommer, men genom att stora delar av naturmarken sparas i omgivningen finns lämpliga växtplatser för denna art 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 minska 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 tas i anspråk och medför att vissa rekreativa värden försvinner. Mera lättillgängliga och attraktiva delar omkring planområdet är dock opåverkade. Befintliga bostadsfastigheter får ökad bygggrätt och kommunalt vatten och spillvatten. Arbetet med utbyggnaden av det kommunala VS-nätet kan på kort sikt innebära en olägenhet, men kommer i förlängningen att innebära en förbättring för de boende i området.

Konsekvenser för barn

Närheten till Stavsnäs, till kollektivtrafikförbindelser och möjligheter till lek och

naturupplevelse i direkt anslutning till aktuellt detaljplaneområde bedöms vara positiva för barn.

Handlingar i ärendet

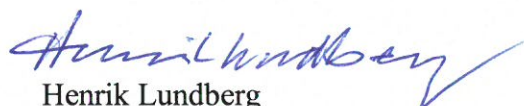
Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Granskningsutlåtande	Biläggs
4	Samrådsredogörelse	Biläggs ej
5	Fastighetsföreteckning	Biläggs ej
6	Dagvattenutredning	Biläggs ej
7	Naturinventering	Biläggs ej
8	Trafikutredning	Biläggs ej
9	Riskhänsyn vid planering av ny bebyggelse	Biläggs ej
10	Arkeologisk utredning	Biläggs ej

Tidigare beslut

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Återremiss planansökan SPN 2013-10-01 § 83	Biläggs ej
2	Ansökan om planbesked beviljat SPN 2013-11-12 § 93	Biläggs ej
3	Beslut om detaljplanesamråd KSPU 2015-05-13 § 49	Biläggs ej
4	Beslut om granskning KSPU 2015-12-09 § 101	Biläggs ej



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef