



DETALJPLAN FÖR DEL AV
STAVSNÄS 1:407 m.fl.
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/4

Datum: 2016-02-24

KF: 2016-04-27

Ansvarig handläggare: Karl von Schmalensee

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV STAVSNÄS 1:407 m.fl. VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för del av Stavsån 1:407 m.fl. har skett från 2015-12-22 till 2016-01-25. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2015-12-22. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har sju yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:

Del A är en tematisk sammanfattning av inkomna yttranden.

Del B redovisar inkomna yttrandena med avdelningens kommentarer.

Del C redogör för vilka intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Bilagor:

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under granskningen.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		2016-01-26
2	Lantmäteriet		2015-12-28
3	Storstockholms brandförsvär		2015-12-23
	Företag		
4	Vattenfall Eldistribution AB		2016-01-04
	Sakägare		
5	Fastighetsägare	Stavsån 1:364	2015-12-23
6	Fastighetsägare	Stavsån 1:188	2015-01-14
7	Fastighetsägare	Stavsån 1:407	2016-01-21

A. SAMMANFATTNING

A1. Fornlämningar

Länsstyrelsen anser att en arkeologisk utredning är nödvändig för att säkerställa att inga fornlämningar kan påträffas inom planområdet. Arkeologistik AB har den 11 februari 2016 genomfört en arkeologisk utredning etapp 1 inom den del av planområdet som omfattas av Stavnäs 1:407. Inga fornlämningar påträffades inom planområdet i samband med utredningen.

A2. Utökat planområde

En fastighetsägare har lämnat synpunkt att områdets södra del bör utökas söderut i syfte att en vidare expansion nedåt fastighet 1:188 möjliggörs. En expansion är fortfarande möjlig men hanteras inte inom denna detaljplan, varvid planområdesgränsen kommer bibehållas.

A3. Utökad byggnadshöjd

Två fastighetsägare har uttryckt synpunkter på att byggnadshöjden om 5 meter bör ökas för att tillåta tvåvåningshus inom planområdet. Avdelningen bedömer att 5 meter byggnadshöjd är en lämplig bestämmelse med hänsyn till platsens topografiska förutsättningar. Bestämmelsen om byggnadshöjd bibehålls.

B. INKOMNA YTTRANDE I SAMMANFATTNING MED AVDELNINGENS KOMMENTARER

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

MYNDIGHETER

1. Länsstyrelsen

a) Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att prova kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

b) Länsstyrelsen vidhåller synpunkter från samrådet att en arkeologisk utredning steg 1 och 2 krävs inom området för att säkerställa att det inte finns okända fornlämningar. Kontakt tas med Enheten för kulturmiljö och bostadsstöd på Länsstyrelsen.

Kommentar:

a) Noteras.

b) Arkeologistik AB har den 11 februari 2016 genomfört en arkeologisk utredning etapp 1 inom den del av planområdet som omfattas av Stavsnäs 1:407. Inga fornlämningar påträffades inom planområdet i samband med utredningen. Planbeskrivningen kompletteras.

2. Lantmäteriet

a) **Grundkartan** är inte uppdaterad sedan 2015-02-12, vilket innebär att grundkartans aktualitet inte är acceptabel. Vidare finns under informationen om grundkartan också information om fastighetsförteckningen. Där saknas den senaste uppdateringen av fastighetsförteckningen.

b) **Genomförandefrågor.** Lantmäteriets synpunkt att det är lämpligt att komplettera konsekvenserna för de befintliga bostadsfastigheterna med att de kan komma att beröras av bildande av marksamfällighet kvarstår.

c) Under fastighetsrättsliga åtgärder i konsekvensbeskrivningen framgår inte att avstyckning ska ske från Stavsnäs 1:407 för genomförande av detaljplanen.

d) **Övrigt.** Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen, men noterar att ansökan i den ledningsrättsförrättning som anges på sid 8 i fastighetsförteckningen är återkallad och förrättningen inställd.

Kommentar:

a) Grundkartan och fastighetsförteckningen har efter granskningskeendet uppdaterats enligt Lantmäteriets synpunkter. Plankartan revideras.

b) Planbeskrivningen kompletteras.

c) Planbeskrivningen kompletteras.

d) Noteras.

3. Storstockholms brandförsvaret

a) SSBF har inget ytterligare att tillägga ärendet Stavsnäs 1:407 med dnr: 15KS/4.

Kommentar:

a) Noteras.

FÖRETAG

4. Vattenfall Eldistribution AB

a) Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall, har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande. Vattenfall har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alltfjämt.

Kommentar:

a) Noteras.

SAKÄGARE

5. Fastighetsägare - Stavsnäs 1:364 (Brf. Ep 1)

a) Vi anser att byggrätten skall vara permanentboende och större och 2 vån. Varför medverka till en massa märkliga tillbyggnader utan rejält på en gång när ni dessutom löst VA-frågan.

Kommentar:

a) Byggrätten för befintliga och tillkommande bostäder är i dagsläget redan anpassade för permanentboende. Planen har heller ingen begränsning angående takvinkel vilket skapar möjlighet att inreda vind. Med utgångspunkt i platsens förutsättningar och fastighetstorlek bedöms byggrätten samt byggnadshöjd lämplig för ändamålet om att skapa möjligheter för permanentboende.

6. Fastighetsägare - Stavsnäs 1:188

a) Jag har några frågor och synpunkter angående detaljplan för del av Stavsnäs 1:407. Simon Ängs väg planeras som lokalgata med en indikerad vändzon i illustrationsplanen, vid södra änden av planområdet. För fastighetsägaren till Stavsnäs 1:188 (som med delar ligger i förlängningen av Simon Ängs väg) vore det önskvärt om Simon Ängs väg i aktuell detaljplan avslutas på ett sådant sätt att en vidare expansion nedåt mot Stavsnäs 1:188 möjliggörs. I dagsläget ligger en för avstyckning lämplig del av Stavsnäs 1:188 bakom Stavsnäs 1:823. Dagens läge omöjliggör en avstyckning till villatomt med angöring från Lärkans väg. Vi har varit i kontakt med planenheten tidigare för att höra om en kommande etapp söder om aktuellt planområde. Svaret har varit att vi får bevaka arbetet på kommunen.

b) Kan ni i dagsläget säga om en detaljplaneprocess för området direkt söder om detaljplan för del av Stavsnäs 1:407 är aktuell och i så fall när? När denna etapp blir aktuell vill fastighetsägaren att detaljplanen innefattar omnämnd del av Stavsnäs 1:188 och att Simon Ängs väg förlängs fram till, men inte genom (som den ritningstekniskt gör i dag), Stavsnäs 1:188.

Kommentar:

a) En förlängning eller anslutning till områdets södra del (vändplanet) är trots att planområdet avslutas som det gör fortsatt möjligt, då avdelningen valt att inte planlägga området som exempelvis NATUR vilket hade kunnat innebära ett hinder för detta ändamål. En expansion är således möjlig, men hanteras inte inom denna detaljplan och aktuell planområdesgränsen kommer att bibehållas.

b) Det finns inget uppdrag eller direktiv om att planlägga området söder om Stavsnäs 1:407. Inte heller översiktsplanen pekar ut att området ska planläggas. Möjligheter kvarstår genom att ansöka om planbesked.

7. Fastighetsägare - Stavsnäs 1:407

a) Högsta byggnadshöjd bör ökas något för att tillåta tvåvåningshus vid lokalgatan. I planförslaget står "högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5 m mot LOKALGATA". Om så blir lämpligt ur byggnadsekonomisk synvinkel bör planen inte blockera tvåvåningshus vid placering av byggnad nära lokalgatan. Det innebär att högsta byggnadshöjd bör ökas till ca 5,8–6,0 m (grund 0,3 + bjälklag 0,3 + våning 12,5 + bjälklag 0,3 + våning 2 2,4 = totalt ca 5,8m).

Kommentar:

a) Avdelningen bedömer att 5 meter byggnadshöjd är en lämplig bestämmelse med utgångspunkt i och hänsyn till platsens topografiska förutsättningar. Bestämelsen om byggnadshöjd bibehålls.

C. INTRESSETER SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare Stavsnäs 1:364	Utökad byggrätt och våningshöjd
Fastighetsägare Stavsnäs 1:188	Utökning av planområdesgräns söderut
Fastighetsägare Stavsnäs 1:407	Ökad byggnadshöjd

Samråd

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare Stavsnäs 1:407	Bestämmelsen om "ej källare" kvarstår. Inte införa bestämmelsen om generationsboende.
Fastighetsägare Stavsnäs 1:658	Att anlägga en till hållplats där emellan är inte aktuellt.
Ramsmora Byalag Stavsnäs 1:631	Utökning av byggrätt för hela byalaget
Trafikverket	Den tillkommande exploateringen medför inga åtgärder i den statliga transportinfrastrukturen på väg 222.
Länsstyrelsen	Arkeologisk utredning. Vid genomförande av planen skall detta göras i enlighet med Kulturminneslagen SFS 1988:950 (se samrådsredogörelsen).
Bygg- och miljöavdelningen, Värmdö kommun	Buller (se samrådsredogörelsen) Bestämmelse om dagvattenmagasin (se samrådsredogörelsen).

Värmdö 2016-02-24

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

BILAGA 1. FASTIGHETER SOM INKOMMIT MED SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

- Fastighetsägare Stavnäs 1:364
- Fastighetsägare Stavnäs 1:188
- Fastighetsägare Stavnäs 1:407



