



Handläggare
Karl von Schmalensee
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/4

Kommunstyrelsen

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

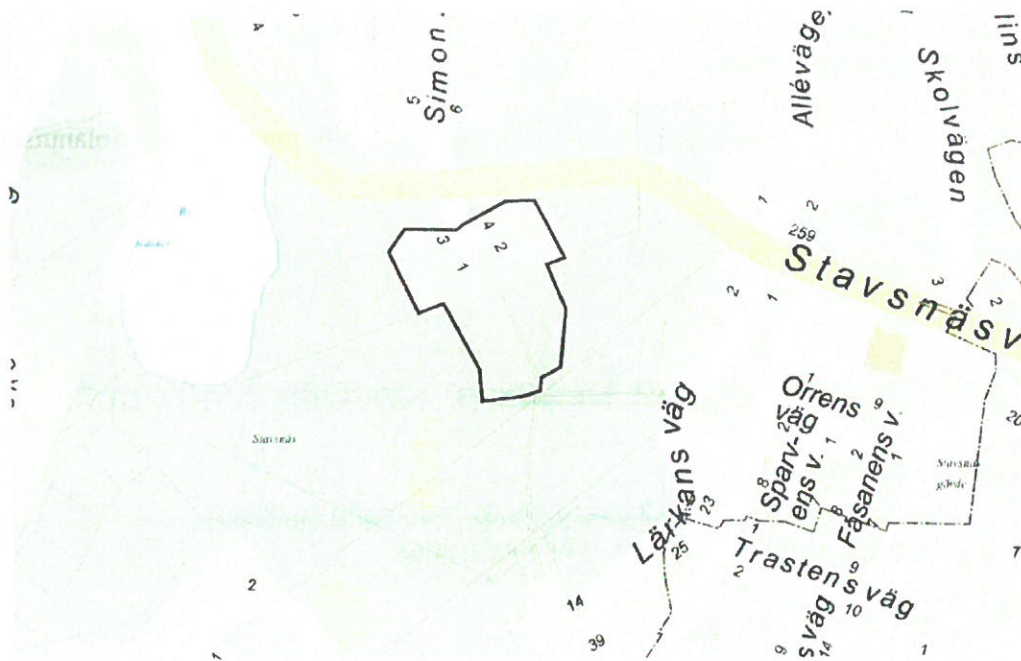
Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att planlägga ett nytt område med sex nya enbostadshus samt ge ökad byggrätt för fyra befintliga och idag detaljpanelagda 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 detaljplanområde 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 byggrätt.

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 kvartersmark, 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 byggrätt 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

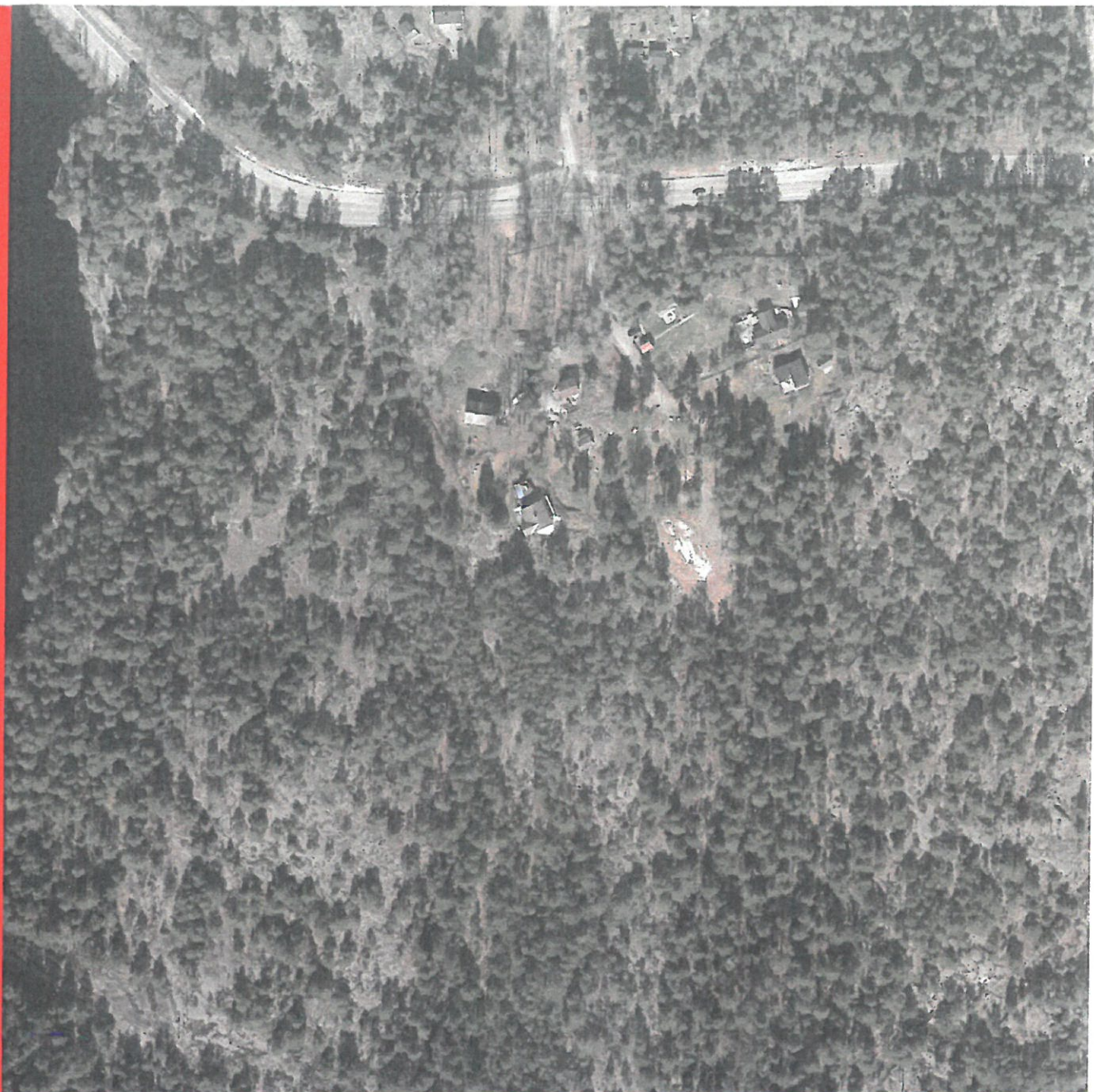
Tidigare beslut

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



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

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/4

Datum: 2016-02-24

KF 2016-04-27

Samhällsbyggnadsavdelningen



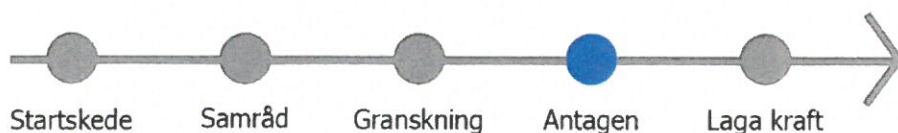
VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR	1
PLANERINGSUNDERLAG	1
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTLIGA PLANER	4
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM	4
KOMMUNALA BESLUT OCH PLANERINGSUNDERLAG	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
BEBYGGELSEOMRÅDEN	7
NATUR	8
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	9
RISK OCH SÄKERHET	11
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	11
FRIYTOR	11
GATOR OCH TRAFIK	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
PLANFÖRSLAGET	13
BEBYGGELSEOMRÅDEN	13
NATUR	14
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	15
RISK OCH SÄKERHET	16
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	17
FRIYTOR	18
GATOR OCH TRAFIK	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
GENOMFÖRANDE	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	23
EKONOMISKA FRÅGOR	30
TEKNISKA FRÅGOR	31
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33

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.



Planen befinner sig i antagandeskedet. Kommunfullmäktige antar detaljplaner och uppdrar åt planenheten att informera sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samråd eller granskning. Ifall planen inte överklagas vinner beslutet laga kraft tre veckor efter antagande.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskingsutlåtande
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Dagvattenutredning för del av Stavnäs 1:407, WRS, 2015
- Naturinventering för del av Stavnäs 1:407, 2014-10-09
- Behovsbedömning, 2015-04-07
- Trafikutredning, Trivector Traffic 2012
- Riskhänsyn vid planering av ny bebyggelse, Tyréns 2015
- Arkeologisk utredning etapp 1, Arkeologistik AB, 2016

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden har den 12 november 2013 (§ 93 i Samhällsplaneringsnämndens sammanträdesprotokoll) efter ansökan från ägaren till Stavsnäs 1:407 delgivits 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.

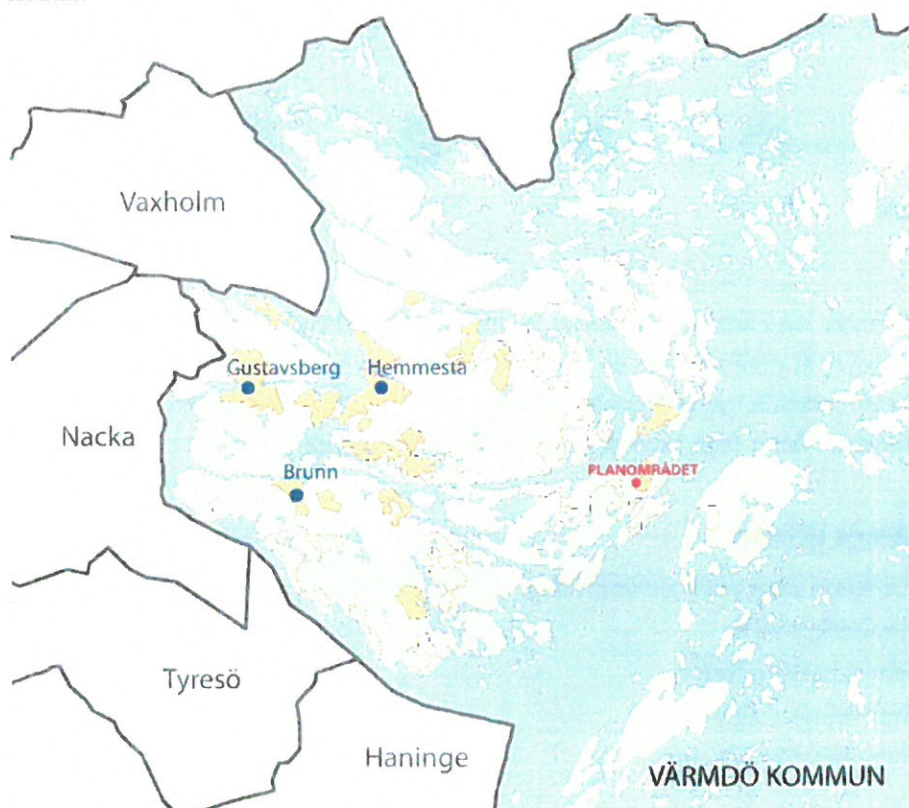


Fig. 1 Översiktskarta som visar planområdets läge i kommunen. Planområdet är markerat med röd prick.

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 KAP. 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 miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Läge och avgränsning

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

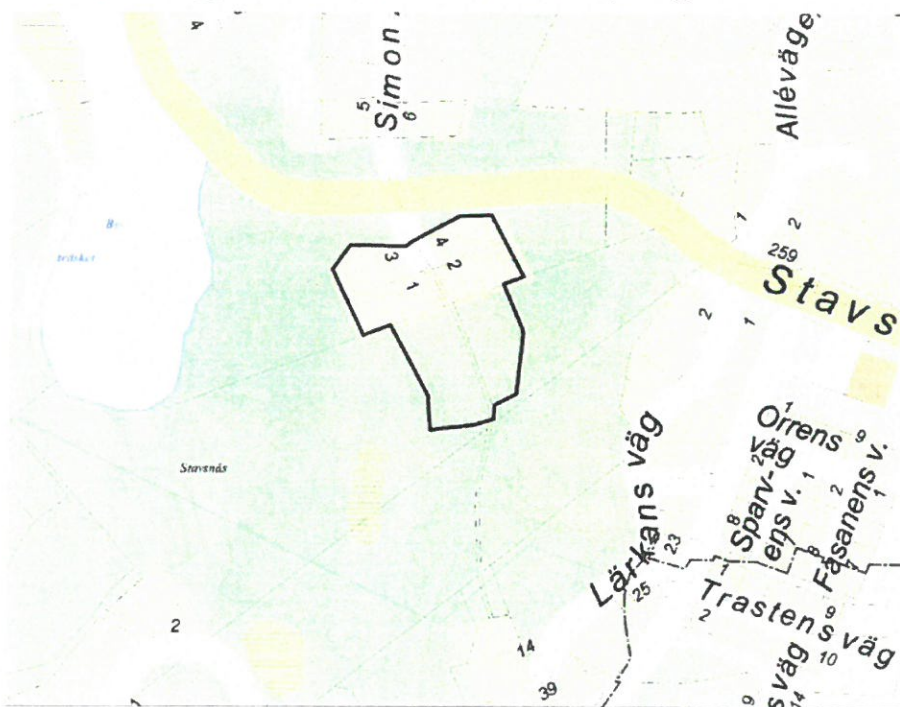


Fig. 2 Planområdets avgränsning redovisas med svart linje.

Areal och markägförhållanden

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

ingen 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.

I enlighet med beslut från Länsstyrelsen i Stockholms län har Arkeologistik AB den 11 februari 2016 genomfört en arkeologisk utredning etapp 1 inom den del av planområdet som omfattas av Stavnäs 1:407. Vid de inledande arkiv- och kartstudierna framkom inget av antikvariskt intresse. Vid fältinventeringen påträffades endast två gränsmärken, varav ett raserat, strax utanför planområdets södra respektive östra del. Gränsmärkena bedöms som övriga kulturhistoriska lämningar.

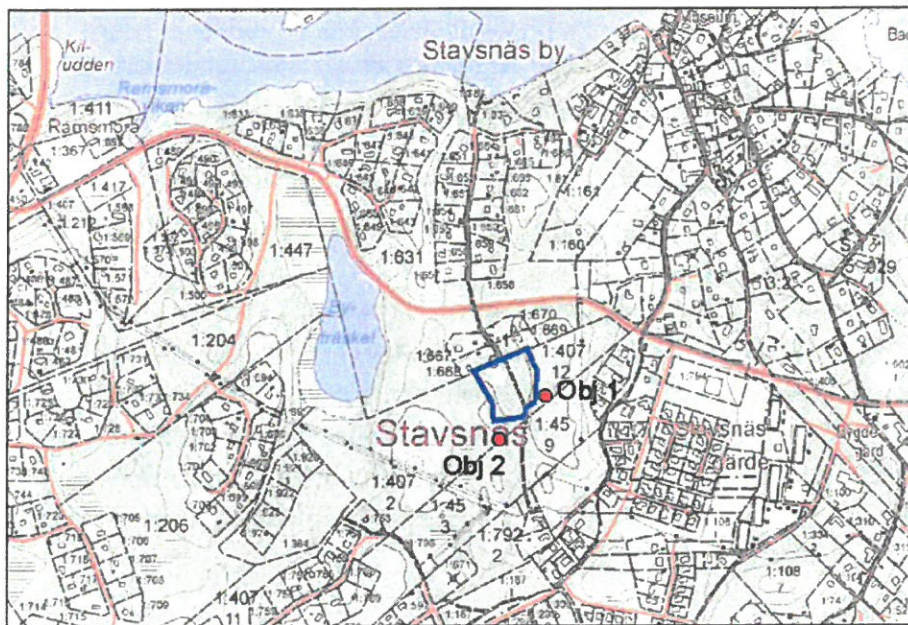


Fig 4. Utredningsområdet markerat med blå linje och påträffade gränsmärken (objekt 1 och 2) markerade med röda cirklar.

Vid genomförande av planen och om fornfynd påträffas skall detta göras i enlighet med Kulturminneslagen SFS 1988:950.

2 kap 6 § (1988:950) "Det är förbjudet att utan tillstånd enligt detta kapitel rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning"

2 kap 10 § (1988:950) "Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen."

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 färdigställt 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 miljö kvalitetsnormer 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 policy 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 kaféservice 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 Stavsäng 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 fuktlövskog.



Fig. 7 och 8 nedan är foton från området.

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

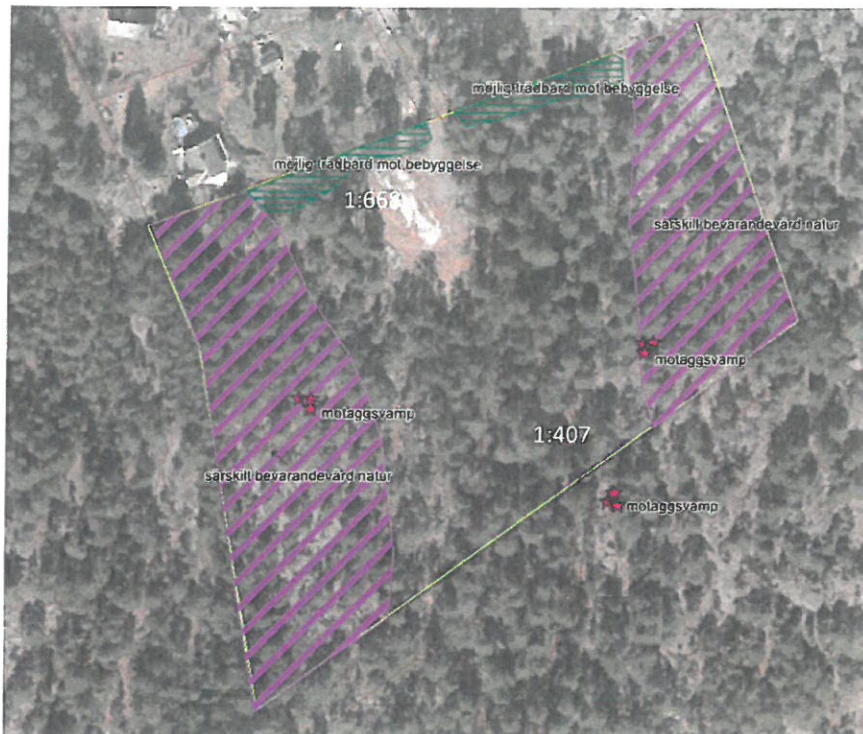


Fig. 9 Lila-randiga områden har höga naturvärden, gul linje visar inventeringsområdet.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Det finns miljökvalitetsnormer 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 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.

¹ VatteninformationsSystem Sverige, viss.lanstyrelsen.se

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.

Trivector har i samband med detaljplanen för Stavsnäs vinterhamn tagit fram en prognos "Trafikutredning väg 222 Ålstäket-Stavsnäs vinterhamn, Rapport 2011:47, version 1.0". Rapporten redovisar också prognoser för framtida trafikmängder på olika delsträckor av väg 222. Prognosen grundas på antagen folkmängd. För delsträckan norr om planområdet anges i utredningen

	2009	2030	Ökn	
ÅDT	2 300	3 700	1 400	60%
Sommartrafik	4 500	6 000	1 500	33%

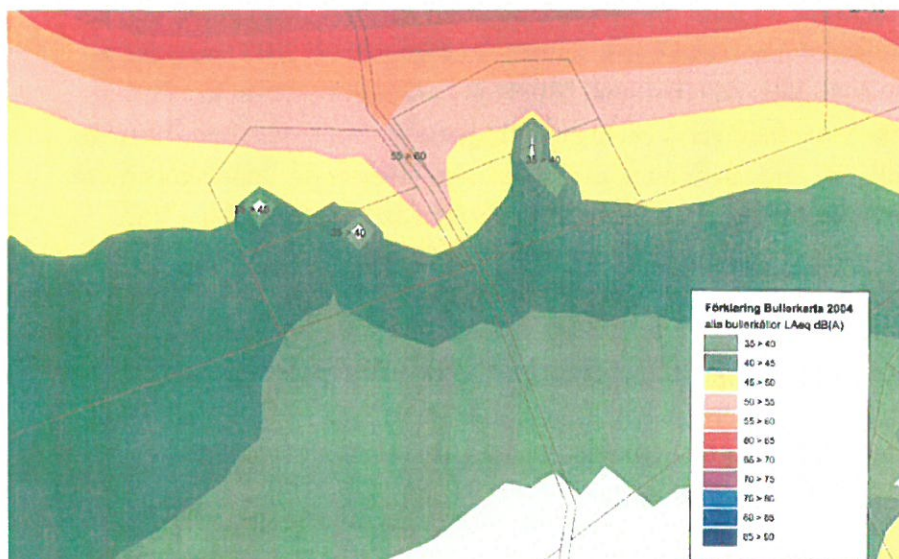


Fig. 10 Beräknade ljudnivåer (2004) utmed Stavsnäsvägen 222.

Till ledning för bedömning av behovet av bullerdämpande åtgärder har utgångspunkten varit att en fördubbling av trafikmängden, innebär en ökning av bullret med 3 dB(A). En framtida bullernivå på 55 dB(A)_{ekv} kan då komma att ligga inom det fält som nu har nivån 50-55 dB(A). En ökning av trafikmängden bedöms därmed endast påverka fastigheterna Stavsnäs 1:667 och Stavsnäs 1:670.

RISK OCH SÄKERHET

Planområdet ligger intill Stavsnäsvägen (väg 222) som är en utpekad sekundärdel för transporter med farligt gods. Tyréns har gjort en riskbedömning för Stavsnäs vinterhamn (rapport 2015-02-04) som bland annat avser väg 222. I denna anges att antalet drivmedelstransporter till Stavsnäs vinterhamn år 2010 var 9-10 per vecka under högsäsong och kan öka till 23-24 år 2030. Prognosen antas vara i överkant. För aktuell del av väg 222 tillkommer oljetransporter för uppvärmning, vilket torde vara ett marginellt tillskott under högsäsong. I rapporten påpekas att främsta risken vid en trafikolycka är pölbrand, dvs. att vätskan släpps ut och antänds. En sådan kan få en påverkan inom 25-30 meter från väggkant. Större om vätskan kan rinna mot bebyggelsen. Risknivån bedöms som förhållandevis låg

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 företrädevis 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 hantear 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.

EI

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 Stavnäs 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 hållmarkstallskogen. 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. Placering av byggnad 1 meter från gräns mot granne kan medföra att den granne som medger denna placering måste utforma sin egen byggnad så att Boverkets byggreglers (BBR) krav på skydd mot brandspridning uppfylls. 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.

Offentlig och kommersiell service

Utbyggnaden av planen påverkar inte befintligt utbud (vilket redovisas under rubrikerna *Offentlig service* och *Kommersiell service* på s. 7 ovan).

Tillgänglighet

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

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

Miljökvalitetsnormer

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 Stavsnäs långt under riktvärdena för miljökvalitetsnormerna (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. 9 ovan).

Bedömning av behovet av bullerdämpande åtgärder har tagits med utgångspunkt från att en fördubbling av trafikmängden (Trafikutredning, Trivector Traffic, 2012) innebär en ökning av bullret med 3 dB(A). En ökning av trafikmängden bedöms därmed endast påverka fastigheterna Stavsnäs 1:667 och Stavsnäs 1:670 som enligt planen kan åtgärdas med bullerskydd/bullerskärm om 2,5 meter hög. En bestämmelse om hänsynstagande till ökat vägbuller har införts.

”Boningsrum får inredas endast om det utformas så att trafikbullret utanför minst ett öppningsbart fönster ej överstiger den ekvivalenta ljudnivån om 55 db(A) samt att maximalnivån ej överstiger 70 db(A). Bullerskydd/bullerskärm högst 2,5 meters höjd får uppföras om ovan angiven ljudnivå överstigs”

Bestämmelsen är en säkerhetsåtgärd för framtida bullerökning och torde inte innebära svåröverkomliga åtgärder på de berörda fastigheterna. Avsikten med att tillåta bullerskärm är att ge möjlighet att avskärma uteplats och fönster i boningsrummen.

RISK OCH SÄKERHET

Planförslaget följer länsstyrelsens allmänna rekommendation om byggnadsfritt inom 25 meter från väggkant. Rekommendationen innehåller också ”ingen sammanhållen bostadsbebyggelse närmare än 75 meter från väggkant”.

Nu finns enstaka byggnader inom 75 meterszonen och planen tillåter viss komplettering på de stora fastigheterna inom zonen. Detta motiveras dels med att terrängen hindrar avkörning intill de närmast vägen liggande kvartersdelarna och dels med att terrängen sluttar upp från vägen, vilket innebär att pölbrand inte kan sprida sig närmare bebyggelsen. Lokalgatan får blandad trafik, vilket inte bedöms medföra någon trafikfara då få hus betjänas.

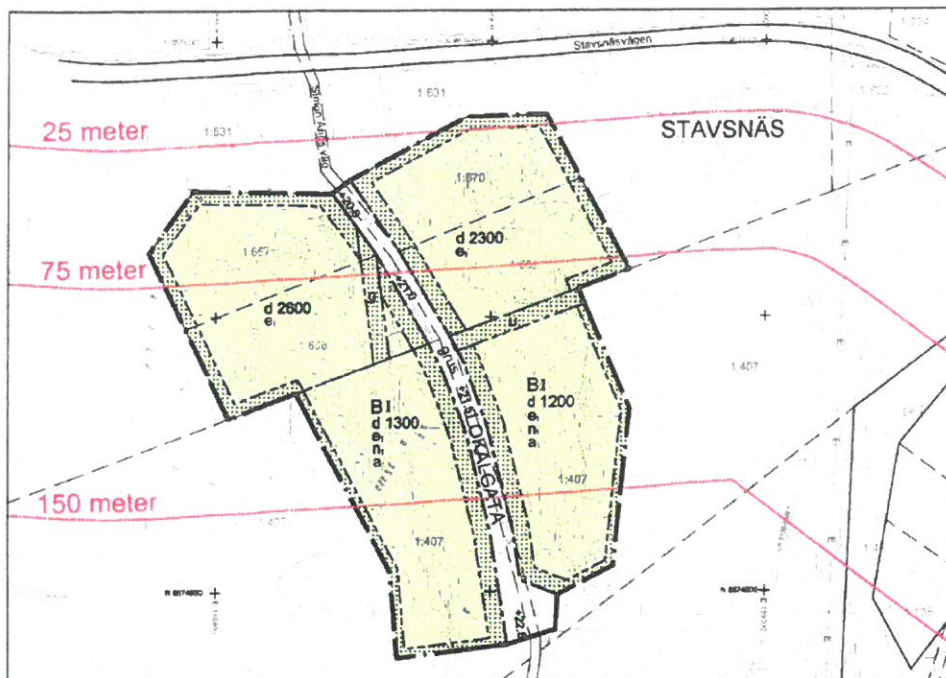


Fig. 11. Avstånd från Stavsnavägen 222 med hänsyn till risk..

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 Stavsnaväs 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 Stavsnaväs 1:667 och 1:668 har inte tillräcklig kapacitet för att ta hand om förväntade ökade regnmängder utan avvattnings 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 kvarteretsmarken på Stavsnaväs 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 Stavsnaväs 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 Stavsnäs 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. Bestämmelserna och gatuhöjd och avrinning mot gatan medför att utjämningsmagasinet i området blir mer än 40 m³. Hur det fördelas mellan fastigheterna har det inte funnits anledning att reglera ytterligare.

Stavsnäs 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.

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. 11 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. 15 ovan.

Brandvatten

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär högre kapacitet i ledningsnätet, kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus.

Placering av brandpost kommer att ske i samråd med Stockholms Brandförsvär. Avstånd till brandposter utformas enligt dokument VL2014-12 Brandvattenförsörjning "Vägledning vid utformning av brandvattenförsörjning från brandposter, alternativsystem med tankbil och branddammar" samt enligt Svenskt vatten- och avloppsverksföreningens publikation VAV P83 "Allmänna vattenledningsnät Anvisningar för utformning, förnyelse och beräkning" används vid projekteringen.

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	dec 2015-Jan 2016
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 plan-

området att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas, drifas och underhållas. Detta kan till exempel organiseras genom en gemensamhetsanläggning (se mer information under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* på s. 21 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. 17 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 bygg rätt 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. 26 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 lantmäteriförrättning, 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

I denna detaljplan föreslås att en gemensamhetsanläggning inrättas för området. Lokalgatan har på plankartan markerats LOKALGATA.

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. Detaljplanen medger även inrättande av gemensamhetsanläggning för avvattnings av dagvatten. Detta område har markerats med *g* på plankartan.

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 lantmåteriförretning 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 lantmåteriförrättningar 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	<p>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 180 kvm får uppföras. Komplementbyggnader med sammanlagd yta på max 50 kvm får uppföras. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 5 meter. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter Källare får inte utföras.</p>	<p>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. Avstyckning av fastigheter för ny bebyggelse.</p> <p>Ev. rätt till ersättning för avstående och upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. Berörs av föreslagen lantmäteriförrättning avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för väg.</p>
Stavsnäs 1:631	<p>Planläggs som allmän plats (lokalgata).</p>	<p>Upplåter mark till gemensamhetsanläggning och ledningsrätt inom allmän plats, LOKALGATA. Avstår mark för allmän plats, LOKALGATA, till marksamfällighet. 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</p>	<p>Upplåter mark till gemensamhetsanläggning inom g. Ev. rätt till ersättning för upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. Berörs av föreslagen lantmäteriförrättning avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för väg.</p>

	<p>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>En huvudbyggnad med byggnadsarea på max 180 kvm får uppföras. Komplementbyggnader med sammanlagd yta på max 50 kvm får uppföras. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 5 meter. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter Källare får inte utföras.</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 inredas.</p> <p>Planläggs som kvartersmark (bostäder). Byggrätt i planförslaget: Minsta fastighetsstorlek: 2600 kvm. En huvudbyggnad med byggnadsarea på max 180 kvm får uppföras. Komplementbyggnader med sammanlagd yta på max 50 kvm får uppföras. Huvudbyggnad får uppföras</p>	<p>Upplåter mark till gemensamhetsanläggning inom g. Ev. rätt till ersättning för upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan. Berörs av föreslagen lantmäteriförrättning avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för väg.</p>

	<p>med en högsta byggnadshöjd om 5 meter. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter 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 180 kvm får uppföras. Komplementbyggnader med sammanlagd yta på max 50 kvm får uppföras. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 5 meter. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter Källare får inte utföras.</p>	<p>Berörs av föreslagen lantmäteriförrättning avseende bildande av marksamfällighet och inrättande av gemensamhetsanläggning för väg.</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</p>	<p>Berörs av föreslagen lantmäteriförrättning avseende bildande av marksamfällighet och inrättande av gemensamhetsanläggning för väg.</p>

	<p>större byggnadsarea än 60 kvm, dock får huvudbyggnaden förses med en uteplats under tak om högst 20 kvm utöver byggnadsarean.</p> <p>Uthus får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm. I uthus får max 15 kvm inredas som bostadsrum.</p> <p>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.</p> <p>En huvudbyggnad med byggnadsarea på max 180 kvm får uppföras.</p> <p>Komplementbyggnader med sammanlagd yta på max 50 kvm får uppföras.</p> <p>Huvudbyggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 5 meter. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter</p> <p>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. 26 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 hanteras i Lantmäteriets respektive beslut utifrån utförd värdering. Berörda sakägare kan också komma överens om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut.

Vid överföring av mark från Stavsnäs s:1 till ny bostadsfastighet kommer frågan om ersättning till deltagande fastigheter att aktualiseras.

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 bygg rätt 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 framdragnings- och servisledning 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. Resterade kostnader kommer att tas ut via planavgift.

TEKNISKA FRÅGOR

Alla fastigheter inom planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, se mer information under rubrikerna *Vatten och spillvatten* på s. 17 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. 17 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 centrumområden 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 förut säga. 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 med en högsta byggnadshöjd om 5 meter 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

Samrådsförslaget har utarbetats av:

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

Värmdö 2016-02-24

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Karl von Schmalensee
Planeringsarkitekt MSA





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 Stavnäs 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	Stavnäs 1:364	2015-12-23
6	Fastighetsägare	Stavnäs 1:188	2015-01-14
7	Fastighetsägare	Stavnäs 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 Stavsnäs 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 Stavnäs 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 Stavnäs 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 alltså.

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. Vår förmedling 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 for 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. INTRESSEENTER 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

