



Handläggare
Bodil Johansson, Niklas Wårdell
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/9

Kommunstyrelsens planutskott

Granskning av förslag till detaljplan för Stavsnäs 1:562 m.fl. hamn, boende och marina

Förslag till beslut

1. Samrådsredogörelse för Stavsnäs 1:562 m.fl. hamn, boende och marina godkänns.
2. Granskningshandlingar för detaljplan Stavsnäs 1:562 m.fl. hamn, boende och marina godkänns.
3. Planförslaget ställs ut för granskning.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ge Stavsnäs Vinterhamn möjlighet att utvecklas och byggas ut för att tillgodose det framtida besöksstrycket. Vidare finns som mål att stödja och utveckla besöksnäringen samt skapa en levande hamn under hela året. I översiktsplanen (ÖP) utpekas Stavsnäs som ett centrumområde som bör byggas ihop till ett sammanhållet samhälle samt en replipunkt för skärgårdstrafiken.

Norr om befintligt hamnområde föreslås Stavsnäs Vinterhamn bli utbyggt med ett nytt godsområde. Inom hamnområdet planeras det bl.a. för en centrumbebyggelse som innehåller resecentrum, café, restaurang, handel, kontor, bensinstation och verkstad. Planen möjliggör dessutom för utbyggnad av bryggor för bl.a. taxibåtar och en ny marina med tillhörande kontor m.m. I en grusgrop väster om hamnområdet, där det idag finns markparkering, möjliggör planen för ett parkeringsgarage. Söder om väg 222 föreslås ett mindre bostadsområde och en strandpark. I skogsområdet norr om hamnen planeras en stugby alternativt vandrarhem i anslutning till Susegårda, som föreslås rustas upp och bl.a. inrymma en reception, café och ett mindre Taubemuseum. Inom planområdet finns en viktig grundvattentäkt. Förslaget föreslås nu att ställas ut för granskning.

Bakgrund

Stavsnäs Vinterhamn bedöms bl.a. av regionplanekontoret i RUFSS vara den viktigaste hamnen för mellersta delen av Stockholms skärgård. Här hanteras stora mängder gods och en ökande mängd passagerartrafik till och från skärgården. Stavsnäs Vinterhamn

föreslås i kommunens antagna översiktsplan från den 14 december 2011 t.ex. innefatta godshamn, gästhamn, bostäder, vandrarhem och handel. Området har idag en betydande roll som regional replipunkt för skärgårdstrafiken.

Kommunstyrelsen beslutade 2009-11-11 § 282 att planprogram för området Stavsnäs Vinterhamn skulle upprättas. Programarbete påbörjades för Stavsnäs Vinterhamn 2009. Programarbetet avbröts och i stället inleddes arbetet med en ny detaljplan för hamnområdet och dess närmaste omgivningar i augusti 2012. Detaljplaneområdet har delvis ändrats sedan 2012. Ålfiskarholmen har tagits bort från detaljplaneområdet och istället har planområdet utökats i väster.

Detaljplan för Stavsnäs 1:562 m.fl. hamn, boende och marina har varit ute på samråd under tiden 8 maj-14 juni 2015. Totalt har 33 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

Efter att detaljplanen varit ute på samråd har förslaget till detaljplan reviderats t.ex. med:

- Brygga vid bensinstation i befintligt läge. Illustrationsplanen är reviderad.
- Förtydligande gällande ny belysning inom hamnområdet med avseende på bländningsrisken för sjöfarten.
- För området där dagvattenmagasin planeras nordväst om Stavsnäs båtklubb ändras bestämmelsen PARK till E5.
- U-områden har reviderats.
- Delar av kajområdet vid befintlig bensinmack och framtida marina har ändrats från allmän plats med kommunalt huvudmannaskap till kvartersmark med gemensamhetsanläggning.
- Lokalgata inom bostadsområdet ändras till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.
- Yta för centrum och hamnverksamhet (CV) har ändrats i plankartan.
- Bebyggelse i södra delen av planområdet har tagits bort.
- Området kring Susegårda har minskats i detaljplaneförslaget. Vägbredden vid Susegårda har anpassats och strandskyddet bibehålls på ytterligare naturmarksyta mellan Susegårda och hamnparkeringen.
- Landskapsbilder, med förslagen omfattning av framtida byggnation, har lagts till i planbeskrivning.
- Kompletterande utredningar gällande ev. muddring och erosion från kommande marina, sediment, översvämningssutredning och arkeologisk utredning har genomförts. Planbeskrivningen har uppdaterats.
- Planhandlingarna har uppdaterats utifrån bl.a. risksynpunkter, strandskydd, buller och översvämningssrisk.

Ärendebeskrivning

En behovsbedömning med en tillhörande checklista för miljöfrågor har tagits fram för

planområdet. Utifrån den beslutades att en miljökonsekvensbeskrivning skulle tas fram då detaljplaneförslaget bedömdes kunna medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet ingår i riksintresset enligt miljöbalken 4 kap., kustområdena och skärgården i Stockholms län. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Utmed kustremsan i planområdet gäller strandskydd med 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet återinträder i och med att tidigare detaljplaner upphävs för att ersättas av nya.

Väg 222 har idag en begränsad kapacitet mellan Ålstäket och Stavsnäs. På sträckan mellan korsning väg 222 och Fågelbrovägen och fram till korsningen innan Djuröbron, saknas det idag gång- och cykelväg.

En stor del av det norra planområdet består av skog och strandmiljöer. Stranden söder om hamnen kantas av en övergiven trädgård med gräsmark, en del träd och igenväxande delar närmast vattnet. Närmare båtklubben i områdets södra del finns en villa med underhållen trädgård och veranda mot havet.

I Stavsnäs Vinterhamn och inom stora delar av planområdet finns en grundvattentäkt som är skyddad med vattenskyddsområde, kallat "Nedre skyddsområdet" enligt förslag till detaljplan. Fram till november 2014 försörjde täkten boende i Stavsnäs och Djurö med dricksvatten, idag finns en driftsatt sjöledning från Värmdölandet med dricksvatten. Täkten i Stavsnäs är reservvattentäkt, som ska kunna startas upp vid behov. Täkten är även regionalt betydelse.

Hantering av dagvatten ska inte medföra risk för förorening av grundvattnet. Där det är möjligt ska dagvatten infiltreras. Särskilda krav ställs på dagvattenrening från parkerings- och körytor.

Inom Stavsnäs Vinterhamn finns det idag buller från både industriverksamhet och vägbuller. En bullerutredning genomfördes av Akustikbyrån under mars 2016, se vidare under konsekvenser för miljön.

Väg 222 är klassad som rekommenderad sekundär transportled för farligt gods (Trafikverket, 2010). Farligt gods transporteras idag till godshamnen och bensinstationen inom Stavsnäs Vinterhamn. Vid anläggande av hotellverksamhet (eller annan verksamhet där människor vistas sovande under nattetid) närmast gata inom hamnområdet där transport av farligt gods sker, föreslås att takfot och fasader utföras i brandteknisk klass lägst EI60.

Susegårdar är en herrgårdslignande byggnad som uppfördes 1905. Byggnaden är troligtvis ritad av arkitekt Ferdinand Boberg. Byggnaden har under lång tid stått utan underhåll och förfallet har gått långt. Trots det har byggnaden ett kulturhistoriskt värde och skulle genom bevarade och rekonstruerade detaljer kunna återfå sin arkitektoniska kvalitet.

Bedömning

Planen följer översiktsplanen genom att Stavsnäs Vinterhamn kommer att utvecklas som en replipunkt för skärgårdstrafiken. Stavsnäs Vinterhamn utvecklas och byggs ut med bl.a. godshamn, gästhamn, bostäder, vandrarhem och service. Bostadsområdet kommer

att få närhet till grönområden för rekreation, platser för lek, arbetsplatser, service och kultur. Detaljplanen medger även en utökad kollektivtrafik genom att detaljplanen möjliggör för en ny bussgata och ett nytt resecenter. Utifrån planförslaget avses strandskyddet upphävas inom stora delar av området.

Förslaget till detaljplan för Stavsnäs 1:562 m.fl. hamn, boende och marina bedöms kunna ställas ut för granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år och börjar löpa den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Om staten är väghållare för allmän väg inom område som omfattas av detaljplanen, som t.ex. väg 222, ska i stället staten svara för att vägen underhålls i enlighet med väglagen.

All mark som i plankartan är utlagd som NATUR, PARK, LOKALGATA, INFART, GÅNGVÄG, BUSSTORG, TORG och KAJ föreslås få kommunalt huvudmannaskap.

Framtida kostnader och kostnadsfördelningar för bl.a. allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

Konsekvenser för miljön

Förslag till detaljplan medför delvis att värdefull skogsmark tas i anspråk, men även mindre områden med värdefull öppen sandmark och havsstränder kommer att påverkas. För att kompensera ianspråktagen naturvärden sparas en stor del av annan befintlig naturmarken som planläggs som NATUR och PARK.

Grundvattentäkten inom planområdet är regional reservvattentäkt för Stockholmsregionen med gällande skyddsföreskrifter. Vid exploatering av området är det viktigt med skyddsåtgärder för att inte påverka vattentäkten. Det är därför viktigt att också hantera dagvattnet på ett säkert sätt för att inte förorena grundvattnet samtidigt som grundvattentillgången inte ska minska i området.

Enligt genomförd markundersökning finns förorenad mark inom planområdet. Innan bostäder kan anläggas intill nuvarande båtklubb ska ytterligare provtagning ske och mark saneras.

Där utbyggnad av hamnen planeras finns det undervattensmiljöer med lokala naturvärden. Ny marina anläggs utanför grundområden, men det kan där bli aktuellt med muddring vid förankringsplatser. Det är viktigt att grumling och spridning av förorenat sediment minimeras under anläggningsarbetena genom att t.ex. skyddsskärmar används som begränsar spridningen. Detta görs standardmässigt idag. Eventuella muddermassor kan behöva tas om hand och transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Parallellt med framtagandet av detaljplanen ansöker verksamhetsutövaren om anmälan/tillstånd för vattenverksamhet samt miljöfarlig verksamhet för hamnverksamhet.

Det finns idag trafikbuller och industribuller inom planområdet. Trafikbullret kommer främst från väg 222 och industribuller hänförligt till pågående hamnverksamhet. Idag finns inget permanentboende inom planområdet. Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik understiger 55 dB(A) både med dagens trafikmängd och framtida beräkningar vid samtliga angränsande befintliga och planerade bostäder. Riktvärdet uppfylls för samtliga bostäder. Befintliga och planerade bostäder har tillgång till minst en tyst sida där den maximala ljudnivån understiger 70 dB(A). Samtliga bostäder får därmed tillgång till en bullerdämpad uteplats.

Beräkningarna för industribuller visar att riktvärde för ekvivalent ljudnivå från hamnverksamhet uppfylls under dagtid, kvällar och helger vid fasad på befintliga och planerade bostäder för samtliga driftfall. Även nattetid beräknas ekvivalent riktvärde uppfyllas för både tillkommande bebyggelse och befintliga, eftersom verksamhet inte förekommer i hamnen före 06:00, med undantag för enstaka taxibåtar. Inom fritidshusområde t.ex. fastighet Stavsnäs 1:87 uppfylls riktvärde vid fasader under dagtid samt under kvällar och helger. Även nattetid (22:00-06:00) uppfylls riktvärde eftersom hamnverksamhet inte förekommer mellan dessa tider. Beräknad maximal ljudnivå uppfyller riktvärdet vid samtliga planerade och befintliga bostadsfasader. Beräknad maximal ljudnivå uppfyller riktvärdet vid samtliga fasader inom fastighet Stavsnäs 1:87.

Konsekvenser för medborgarna

I området används de befintliga stigarna för rekreation. Naturområdet minskar i viss omfattning enligt planförslaget. Planen syftar dock till att bevara de viktigaste stråken för det rörliga friluftslivets behov. Konsekvenserna för områdets rekreativsmöjligheter bedöms därför som måttliga och inte enbart negativa. Inom planområdet ökas och skapas nya former av rekreation, t ex genom att hamnens funktion som knutpunkt ökar allmänhetens möjligheter till att nyttja mellanskärgården. Den nya marinan medför utökade möjligheterna för båtsport. Etableringen av stugbyn förbättrar tillgängligheten till stranden och villan Susegårda föreslås bli upprustad som kan erbjuda nya rekreativaktiviteter.

Strax norr om båtklubben föreslås ett nytt havsnära bostadsområde. Bebyggelsen föreslås som en skärgårdsstad i två till tre våningar i en skala som påminner om den bebyggelse som etablerades kring förra sekelskiftet. I dag finns där vinterförvaring av båtar. Enligt planförslaget kommer båtklubben att få tillgång till båtuppställning och bilparkering ovan småbåtshamn och inom fastigheterna Stavsnäs 1:908 och 1:225.

Konsekvenser för barn

Stavsnäs Vinterhamn är idag en plats där kollektivtrafik och godstransporter rangeras på en begränsad yta. Detta skapar en otrygg miljö för barn där bilar, bussar och tunga fordon rör sig på delvis samma ytor.

Detaljplanen möjliggör för att separera trafikanter och trafikslag vilket förbättrar trafiksäkerheten för barn och unga. Bussarna får en tydlig angöring till båtarna och passagerare kan gå ombord utan korsande fordonstrafik. Dessutom planeras en ny gång- och cykelväg att byggas ut inom planområdet. Planområdet föreslås även få två övergångsställen på sträckan mellan Hölövägen och Vinterhamnen vilket ökar en säker tillgänglighet.

I den norra delen kring Susegårda finns en strand med badmöjlighet. Skogsområdet, Kölmarekogen, fungerar som rekreationsområde för Stavsnäs barn och barn från Talldungens förskola.

Detaljplanen möjliggör för ca 120 lägenheter i flerbostadshus. Inom bostadskvarteret föreslås mindre lekplatser. I Stavsnäs Vinterhamns södra del skapas dessutom ett allmänt parkområde med lekplats. Tillskapandet av en allmän park i närhet av framtida bostäder medför att behovet av friytor för lek och rekreation bedöms tillgodosett.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Samrådsredogörelse	Bilägges
2	Plankarta	Bilägges
3	Illustrationsplan	Bilägges
4	Planbeskrivning	Bilägges
5	Miljökonsekvensbeskrivning	Bilägges
6	Fastighetsförteckning	Bilägges ej
7	Naturinventering och naturvärdesbedömning av land- miljöer	Bilägges ej
8	Kartering av marina naturvärden	Bilägges ej
9	Landskapsanalys	Bilägges ej
10	Trafikutredning	Bilägges ej
11	Sedimentundersökning	Bilägges ej
12	Kulturvärden Susegårda	Bilägges ej
	Geoteknik i vattenområdet	Bilägges ej
13	Inventering av eventuella förorenade områden	Bilägges ej
14	Risk- och sårbarhetsanalys för grundvattentäkt under	Bilägges ej
15	byggnationsfasen	
	Parkeringsutredning	Bilägges ej
16	Översiktliga miljötekniska markundersökningar	Bilägges ej
17	Garageutredning	Bilägges ej
	Statusbesiktning av befintliga marina anläggningar	Bilägges ej
18	Körspårstudie	Bilägges ej
19	Tekniska förutsättningar avseende utbyggnad av	Bilägges ej
20	hamnkonstruktioner	
21	Arkeologisk utredning	Bilägges ej
	Riskhänsyn vid planering av ny bebyggelse	Bilägges ej
22	Dagvattenutredning	Bilägges ej
23	Översvämningsutredning	Bilägges ej
24	Svar på frågor om sediment	Bilägges ej
25	Risk för strand och bottenerosion	Bilägges ej
26	Utredning om upphävande av strandskydd i samband	Bilägges ej
27	med detaljplan för Stavsnäs 1:562 m.fl. Hamn, bo-	
28	ende och marina	
	Bullerutredning	Bilägges ej

Nr Handling

Bilaggs/Bilaggs ej

Beslut i ärendet

SPN 2012-05-22 § 69

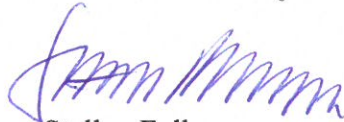
SPN 2012-06-12 § 86

KSPU 2015-04-22 § 38

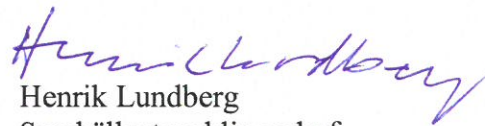
Beslut att bifalla ansökan om planläggning. Planuppdraget påbörjas med normalt förfarande.

Godkänna föreliggande Start-PM.

Planförslaget sänds ut på samråd.



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

