

Handläggare
Sofia Elrud
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
15KS/320

Inför beslut om granskning, detaljplan för Stavsnäs 1:20

Förslag till beslut

1. Planförfarandet ändras från standard- till utökat förfarande.
2. Samrådsredogörelsen och granskningshandlingarna godkänns.
3. Detaljplan för Stavsnäs 1:20, gamla skoltomten, kungörs och skickas ut på granskning.
4. Öppet hus hålls på plats i Stavsnäs under granskningstiden.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Detaljplanen för Stavsnäs 1:20, gamla skoltomten, var ute på samråd under början av 2017. Under samrådet inkom elva yttranden och senare även synpunkter från ytterligare en fastighetsägare och föreningen Stavsnäs by. Föreningen satte även igång en namninsamling under slutet av 2017. Möjligheten att stycka av fastigheten har ifrågasatts och önskemål om att inte sälja den med tillåtelse att göra om byggnaderna till privata bostäder har framförts. Inkomna synpunkter redovisas i samrådsredogörelsen tillsammans med förvaltningens kommentarer. Nästa steg i planprocessen är att ställa ut planförslaget för granskning. De förändringar som gjorts i handlingarna sedan samrådet sammanfattas i samrådsredogörelsens del B.

Bakgrund

Värmdö kommuns Fastighetsenhet har initierat en ändring av detaljplanen för Stavsnäs by (Dp 193) med anledning av att den gamla skoltomten i byn (Stavsnäs 1:20) inte längre används till förskoleändamål, vilket den gällande planen föreskriver. Byggnaderna användes fram till 2011 som förskola. Värmdö kommuns kultur- och utbildningssektor har beslutat att förskolans verksamhet inte kommer att återupptas på denna plats.

Start-PM för planarbetet godkändes 2015-08-26. Planförslaget var ute på samråd 2017-01-30 – 2017-02-20. Sedan dess har en ny projektledare tillträtt, en fastighetsutredning genomförts och besked från lantmäteriet inväntats. Dessutom har kontakt förts med Föreningen Stavsnäs by, som genomfört en namninsamling i protest mot planbestämmelserna om bostadsändamål och avstyckning. Fastighetsenheten beviljades i februari 2018 tidsbegränsat bygglov för att använda den mindre av fastighetens två huvudbyggnader som bostad.

Ärendebeskrivning

Planområdet ligger i Stavsnäs by norr om väg 222. Fastigheten ägs av Värmdö kommun och inrymmer två huvudbyggnader som ursprungligen fungerat som byskola och lärarbostad. Stavsnäs by är utpekad som lokalt skyddsvärt kulturmiljöområde och fastigheten Stavsnäs 1:20 med sina byggnader som en typisk skolmiljö från sekelskiftet 1900 med höga kulturhistoriska värden. En kommunal brunn (idag reservvattentäkt) med miljödömdom för uttag av grundvatten finns inom planområdet.

Stavsnäs är ett av Värmdö kommuns fem centrumområden utpekade i översiktsplanen. Ny bebyggelse och olika verksamheter ska primärt utvecklas i dessa områden. I översiktsplanens rekommendationer för Stavsnäs lyfter man bland annat fram vikten av att i framtida planarbeten beakta skydd av kulturmiljöer och grundvattentäkt.

Eftersom den kommunala verksamheten (förskolan) upphört gjorde fastighetsenheten, som förvaltar byggnaderna, 2015 bedömningen att kommunen inte längre har behov av fastigheten. Därför ville man ändra planen och se över möjligheten att avyttra fastigheten.

I start-PM uttrycks att planen ska syfta till att möjliggöra avstyckning av fastigheten och den ena delen avses att nyttjas för bostadsändamål och den andra för bostad eller samlingslokal. I samrådsförslaget tilläts avstyckning med en minsta fastighetsstorlek på 1100 kvm och hela Stavsnäs 1:20 fick användas som bostad eller samlingslokal.

Fastighetsenheten bedömer fortfarande att ingen kommunal verksamhet har behov av skolbyggnaden, men att lärarbostaden åter skulle kunna fylla sin funktion som bostad. Den större skolbyggnaden har på sistone hyrts ut till förenings- och kulturverksamhet och är fortsatt även efterfrågad för det ändamålet.

Bedömning

Genomförandetiden för gällande plan (dp 193, som omfattar hela Stavsnäs by) sträcker sig till 15 dec 2026, men enligt plan- och bygglagen (4 kap 39 §) kan en detaljplan ändras eller upphävas innan genomförandetidens slut om berörda fastighetsägare godkänner det. Eftersom detta planförslag endast omfattar Stavsnäs 1:20, som ägs av kommunen, har planarbetet bedömts genomförbart.

Eftersom den framtida användningen av byggnaderna är osäker på längre sikt så kan det vara positivt att göra en flexibel detaljplan. Med markanvändningen centrum kan fastighetens tradition av publik verksamhet bibehållas. Centrum är en generell användningsbestämmelse som möjliggör kombinationer av verksamheter som till sin funktion bör ligga centralt eller vara lätta att nå. På så vis möjliggörs användningar så som handel, service, samlingslokal och andra verksamheter som till exempel teater, service, kyrka, bibliotek, bio, restaurang, butiker och café. Som samlingslokal kan man även ta vara på bybornas engagemang, vilket kan bidra till att en kulturmiljö och ett i översiktsplanen utpekad centrumområde stärks som en levande bygd. Men flexibilitet innebär också osäkerhet i form av att det är svårt att förutspå vad den verkliga användningen blir i framtiden, men så länge kommunen fortfarande äger fastigheten har man ändå kvar rådigheten.

För att skydda kulturmiljövärdet tillåter inte granskningsversionen av planhandlingarna längre markanvändningen bostad eller att fastigheten styckas av, eftersom det kan få en privatiserande effekt och det tydliga sambandet byggnaderna emellan riskerar att lösas upp, vilket vore skadligt för den tydligt avläsbara skolmiljön från sekelskiftet 1900.

Om avstyckning skulle tillåtas skulle styckningslotten för lärarbostaden bli hårt belastad då den dels är relativt liten, dels har en rad begränsningar i form av befintliga ledningar och reservvattentäkt, samt restriktiva planbestämmelser på grund av kulturmiljön och

grundvattenbildningen.

Planförslaget ger möjlighet att fortsätta använda byggnaderna så som det gjorts på sistone, som samlingslokal och för olika kulturaktiviteter. Men framöver finns även möjligheten att avyttra fastigheten som då har ett bredare användningsområde än förskola vilket är fallet med gällande plan (dp 193).

Ekonomiska konsekvenser

Projektet har hittills hållit sig väl inom sin budget och förutspås landa på en lägre kostnad än beräknat. Kostnaderna för planarbetet bör bekostas av fastighetsenheten, alternativt täckas av intäkterna vid en försäljning.

Konsekvenser för miljön

Eftersom planen inte syftar till någon nybyggnation eller liknande bedöms dess påverkan på miljön vara mycket begränsad. Planförslaget likt gällande plan innehåller bestämmelser som ska skydda grundvattentäkten.

Konsekvenser för medborgarna

Planarbetet har bedrivits med standardförfarande fram till och med samråd, men under 2017 har det väckts ett stort engagemang i byn och ett betydande intresse från allmänheten har uppdragats. Av den anledningen kommer planarbetet att övergå till ett utökat förfarande i samband med granskningsskedet, i enlighet med PBL 5 kap 18 §. Genom att växla förfarande på detta sätt kommer granskningen att kungöras i ortstidning (som utökat förfarande påbjuder) och allmänheten på så vis underrättas om planarbetet.

Genom att gå ut på granskning, kungöra det i Nacka Värmdö Posten och ställa ut planförslaget i Kontaktcenter i kommunhusets entré och på hemsidan hoppas kommunen nå ut till de som är intresserade. Alla som önskar har möjlighet att lämna synpunkter under granskningstiden. Inkomna yttranden bemöts sedan i ett utlåtande. På så vis säkerställer plan- och bygglagen en demokratisk och transparent process.

För att ta vara på det engagemang som uppstått föreslås även att en dialog i form av öppet hus på plats i Stavsnäs ska genomföras under granskningstiden.

Som ett led i att nå ut till allmänheten har även planens namn specificerats till *Detaljplan för Stavsnäs 1:20, gamla skoltomten*, för att väcka större igenkänning.

Stavsnäs by är i översiktsplanen utpekad som ett lokalt skyddsvärt kulturmiljöområde på grund av sina mycket höga samhällshistoriska värden som väl bevarad skärgårdsby med tydligt avläsbar bebyggelseutveckling och höga upplevelsevärden. Den gamla skoltomten har i stort sett sedan uppförandet inrymt någon form av offentlig verksamhet, och inte minst bär byggnaderna i sig med sin ålder och ursprungliga funktion ett kulturarv. En namninsamling med 730 underskrifter för att "rädda byskolan och lärarbostaden från att säljas som privatbostad" vittnar om ett stort lokalt engagemang. Föreningen Stavsnäs by har planer för olika kulturella och sociala verksamheter som kan tänkas bedrivas på platsen.

Konsekvenser för barn

Förskoleverksamheten på fastigheten har upphört sedan ett antal år och Värmdö kommuns kultur- och utbildningssektor har beslutat att förskolans verksamhet inte kommer att återupptas på denna plats. I och med planförslaget finns inte längre möjligheten att återuppta sådan verksamhet utan planändring. Närmaste förskola (Talldungen) ligger dock inte längre bort än Stavsnäs vinterhamn.

Att låta byggnaderna på fastigheten få användningsbestämmelsen centrum är sannolikt av

positiv betydelse för barn som växer upp i Stavsnäs by med omnejd, då den markanvändningen kan rymma många verksamheter som kan komma dem till glädje.

Projektet har inte innefattat någon medborgardialog riktad till barn.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av plan- och exploateringsavdelningen i samråd med samhällsbyggnadsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	
1	Start-PM (beslutat 2015-08-26)	Biläggs ej
2	Samrådshandlingar (beslutade 2017-01-18)	Biläggs ej
3	Samrådsredogörelse (2018-04-24)	Biläggs
4	Plankarta, granskningshandling (2018-04-25)	Biläggs
5	Planbeskrivning, granskningshandling (2018-04-24)	Biläggs
6	Bilaga 1, konsekvenstabell	Biläggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Fastighetsenheten

Föreningen Stavsnäs by

Camilla Broo	Fredrik Cavallin
Kommundirektör	Planchef

DETALJPLAN FÖR
STAVSNÄS 1:20, gamla skoltomten
VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Granskningshandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/320

Datum: 2018-05-08

KSPU 2018-05-17

Ansvarig handläggare: Sofia Elrud
Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR STAVSNÄS 1:20, VÄRMDÖ KOMMUN

Samråd av detaljplan för Stavnäs 1:20 har skett från 2017-01-30 till 2017-02-20. Information om samråd skickades ut enligt sändlista. Planförslaget och alla bilagda handlingar fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Under samrådet har 11 yttranden inkommit. Senare inkom även synpunkter från ytterligare en fastighetsägare i Stavnäs by och föreningen Stavnäs by. Föreningen satte även igång en namninsamling (*Rädda byskolan och lärarbostaden från att säljas som privatbostad*) som samlade totalt 730 namn mellan 2017-12-06 och 2018-02-28. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos kommunen.

Efter samrådet har kommunen även behandlat ett tidsbegränsat bygglov (dnr BYGG.2017.5440) angående att tillfälligt använda ett hus som bostad. I ärendet inkom fyra grannyttranden (varav tre från samma fastighetsägare som nedan).

Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan samråd och granskning

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		2017-02-20
2	Lantmäteriet		2017-02-15
3	Trafikverket		2017-02-17
4	Trafikförvaltningen SLL		2017-02-13
5	Storstockholms Brandförsvär SSBF		2017-02-14
	Företag		
6	Svenska Kraftnät		2017-02-16
7	Vattenfall		2017-02-02
8	Skanova		2017-02-13
	Övriga		
9	Fastighetsägare	Stavnäs 1:566	2017-02-15
10	Fastighetsägare	Stavnäs 1:396 och Stavnäs 1:399	2017-02-17
11	Fastighetsägare	Stavnäs 1:567	2017-02-28
12	Fastighetsägare	Stavnäs 1:415	2017-09-05
13	Föreningen Stavnäs by		2018-01-22

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

A1. Tillåten markanvändning och avstyckningsmöjlighet

Samrådsförslaget innehöll bestämmelser som innebar att fastigheten Stavsnäs 1:20, den gamla skoltomten i Stavsnäs by, fick styckas av och bilda två fastigheter som var och en kunde användas antingen som samlingslokal eller som bostad.

Eftersom den kommunala verksamheten (förskolan) upphört gjorde fastighetsenheten (som förvaltar byggnaderna) 2015 bedömningen att kommunen inte längre har behov av fastigheten, varför man ville ändra planen och se över möjligheten att avyttra fastigheten.

Granskningsversionen av planhandlingarna tillåter inte längre markanvändningen bostad eller att fastigheten styckas av, eftersom det kan få en privatiserande effekt och det tydliga sambandet byggnaderna emellan riskerar att lösas upp, vilket vore skadligt för kulturmiljövärdet av en tydligt avläsbar skolmiljö från sekelskiftet 1900. Planförslaget ger möjlighet att fortsätta använda byggnaderna så som det gjorts på sistone, som samlingslokal och för olika kulturaktiviteter. Men framöver finns även möjligheten att avyttra fastigheten som då har ett bredare användningsområde än enbart förskola vilket är fallet med gällande plan (dp 193).

A2. Planprocessens skeden och val av planförfarande

Planarbetet har bedrivits med standardförfarande fram till och med samråd, men under 2017 har det väckts ett stort engagemang i byn och ett betydande intresse från allmänheten har uppdragats. Av den anledningen kommer planarbetet att övergå till ett utökat förfarande i samband med granskningsskedet, i enlighet med PBL 5 kap 18 §. Genom att växla förfarande på detta sätt kommer granskningen att kungöras i ortstidning (som utökat förfarande påbjuder) och allmänheten på så vis underrättas om planarbetet.

Genom att gå ut på granskning, kungöra det i Nacka Värmdö Posten och ställa ut planförslaget i Kontaktcenter i kommunhusets entré och på hemsidan hoppas kommunen nå ut till de som är intresserade. Alla som önskar har möjlighet att lämna synpunkter under granskningstiden. Inkomna yttranden bemöts sedan i ett utlåtande. På så vis säkerställer plan- och bygglagen en demokratisk och transparent process.

Del B. Ändringar sedan samråd

Nedan redovisas de största ändringarna som gjorts i planhandlingarna sedan samrådet.

- Justering av plangräns efter fastighetsutredning, till att enbart omfatta det område som i ursprunglig plan för Stavsnäs by utgör förskoletomten och inte del av gatan. Avsikten är och har alltid varit att planen enbart ska omfatta fastigheten Stavsnäs 1:20, men viss osäkerhet råder om

fastighetens gräns mot Stavnäs s:1 (gatan) vilket kräver en fastighetsbestämning för att fastställa. Genom denna ändring innehåller planen inte längre någon allmänplatsmark och den eventuella del av Stavnäs 1:20 som möjligen ligger utanför planområdet omfattas istället av bestämmelsen lokalgata i gällande plan (dp 193) för Stavnäs by.

- Planförfarandet har växlats. Planen hanterades med s.k. standardförfarande fram till och med samrådsskedet, men övergår nu till utökat förfarande eftersom kommunen under 2017 uppmärksammade att planförslaget är av betydande intresse för allmänheten med anledning av namninsamlingen.
- Markanvändningen har ändrats från att tillåta bostad och samlingslokal på hela fastigheten till att tillåta centrumändamål. Centrum är en generell användningsbestämmelse som möjliggör kombinationer av verksamheter som till sin funktion bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Det kan vara handel, service, samlingslokal och andra verksamheter som till exempel teater, kyrka, bibliotek, bio, restaurang, butiker och café. Med denna markanvändningsbestämmelse skapas en större flexibilitet i planen. Eftersom framtida användning av byggnaderna är osäker på längre sikt så kan det vara positivt att ha flera möjligheter.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek har ändrats från 1100 till 2000 kvadratmeter, för att inte tillåta en avstyckning eftersom det anses olämpligt inte minst med hänsyn till det speciella kulturmiljövärdet och att sambandet mellan de två byggnaderna riskerar att lösas upp.
- Genomförandetiden har ändrats från 10 till 5 år.
- Planens namn har specificerats till ”Stavnäs 1:20, gamla skoltomten”, dels för att knyta an till kulturmiljön och fastighetens historia dels för att tydliggöra vilket område planförslaget avser.
- Fler s.k. u-områden har lagts in i plankartan för att tydliggöra att marken längs den norra fastighetsgränsen inte får bebyggas då där går ledningar.
- Mindre justeringar och tydliggöranden har även gjorts i planhandlingarna, men de innebär inga större förändringar i planförslaget.

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på plan- och exploateringsavdelningen.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
	För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.	-

2. Lantmäteriet		
a)	<p>Fastighetsredovisningen i grundkartan är bristfällig. Angivna gränser för Stavsnäs 1:20 i grundkartan stämmer inte överens med de förrättningsbeslut som finns avseende Stavsnäs 1:20. Planområdet omfattar sannolikt även samfällad vägmark, Stavsnäs s:1. Fastighetsbestämning bör göras under pågående planprocess, så att planområdet omfattar rätt fastigheter och rätt ytor.</p>	<p><i>En fastighetsutredning har genomförts och samrått med lantmäteriet. Slutsatsen är dock även fortsatt att en fastighetsbestämning behöver göras, men detta avvaktas till eventuell utredning om den samfällda vägen. I granskningshandlingarna begränsas planområdet istället till att endast omfatta det som i den gällande planen är utpekad som kvartersmark (och ev fastighetsyta utanför detta område ligger kvar i gällande plan för Stavsnäs by med användningen lokalgata).</i></p>
b)	<p>Under fastighetsrättsliga frågor bör anges att fastighetsbestämning krävs för genomförande av planen. Lantmäteriet bedömer att planområdet även omfattar del av Stavsnäs s:1. Under fastighetsbildning anges att fastighetsreglering kan behövas för genomförande av kvartersmarken i detaljplanen. Lantmäteriet instämmer i detta om kvartersmarken omfattar mark som idag inte ingår i Stavsnäs 1:20.</p>	<p><i>Avsikten har hela tiden varit att planen enbart ska omfatta Stavsnäs 1:20. Justering av plangräns har skett enligt ovan. Planbeskrivningen har förtydligats angående fastighetsbestämning och eventuell -reglering.</i></p>
c)	<p>Vidare anges att planen möjliggör avstyckning av två fastigheter. Lantmäteriet tolkar planen och dess bestämmelser som att planen möjliggör avstyckning av en ny fastighet, inte två.</p>	<p><i>Planförslaget avser inte längre tillåta avstyckning. Detta tydliggörs i planbeskrivningen.</i></p>
d)	<p>Det anges också hur servitut och gemensamhetsanläggning bildas. Det saknas dock information om vilket servitut och vilken gemensamhetsanläggning som kan behöva bildas för planens genomförande.</p>	<p><i>Planbeskrivningen tydliggörs angående servitut och gemensamhetsanläggning.</i></p>
e)	<p>Under rubrikerna Fastighetsbildning och Ledningsrätter bör framgå att det är möjligt att genomföra E-området genom avstyckning alternativt upplåtelse av ledningsrätt. Det anges att körbar anslutning till E-området ska säkras. Lantmäteriet utgår från att denna rättighet är tänkt att lokaliseras till u-området. Om inte så bör det redovisas hur anslutningen är tänkt. Även konsekvenstabellen behöver kompletteras med information om genomförandet av E-området.</p>	<p><i>Nämnda avsnitt kompletteras enligt förslag.</i></p>
f)	<p>Lantmäteriet vill framföra att inlösen inte är aktuellt för genomförande av planen. Markåtkomst till allmän plats med enskilt huvudmannaskap sker genom bildande av gemensamhetsanläggning eller fastighetsreglering. Det är dock troligt att en fastighetsbestämning visar att den mark som planlagts som lokalgata redan utgör del av Stavsnäs s:1.</p>	<p><i>Noteras.</i></p>
g)	<p>Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen men vill framföra att Stavsnäs s:1 inte förvaltas av någon samfällighetsförening utan saknar ordnad förvaltning (d.v.s. delägarförvaltning gäller).</p>	<p><i>Noteras.</i></p>

3. Trafikverket		
	Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende och har ingenting att invända.	-
4. Trafikförvaltningen SLL		
	Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planen.	-
5. Storstockholms brandförsvaret (SSBF)		
a)	SSBF har inte identifierat några risker utöver de risker som samhällsbyggnadsavdelningen har identifierat i planbeskrivningen. SSBF gör samma bedömning att avståndet till farligt godsleden är tillräckligt långt för att riskanalys ej behöver tas fram. Gällande vattenskyddsområde är det viktigt att kommunen tar fram handlingsplaner för vad man gör vid ett eventuellt utsläpp av släckvatten vid brand. Dessa bör vara generella och gälla för hela Stavsås.	<i>Noteras.</i>
b)	Gällande tillgång till brandpost står det i planbeskrivningen att närmaste brandpost finns 150 meter bort. Beroende på vilken typ av brandpostsystem det är i området kan detta behöva kompletteras. Är det ett alternativsystem är avståndet ok, är det däremot ett konventionellt brandpostsystem kan det finnas behov av en ny brandpost då avståndet mellan uppställningsplats och brandpost inte bör överstiga 75 meter. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd på max 150 meter mellan två brandposter. Avståndet till närmaste brandpost för ett alternativsystem bör vara maximalt 500 meter och brandposterna bör ge minst 900 liter/minut.	<i>Brandpostsystemet är ett alternativsystem. Informationen tillförs planbeskrivningen.</i>
6. Svenska Kraftnät		
	Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område.	-
7. Vattenfall		
	Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. De som ligger inom eller tangerar planområdet är markförlagda kablar (0,4 kV lågspänningsledning), varav tre går in från gatan bakom det mindre av de två husen och en ligger i gatan/väggkanten. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.	<i>Noteras.</i>
8. Skanova		
	Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledning inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttning åtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.	<i>Noteras.</i>

9. Fastighetsägare Stavsnäs 1:566		
a)	Jag har förstått att den gamla lärarbostaden och skolhuset kommer att bevaras, vilket är mycket glädjande. I genomförandebeskrivningen talas om att respektive fastighetsägare ansvarar för vissa saker. Detta tolkar jag som att kommunen kommer att avyttra båda byggnaderna med sin mark. Min fråga blir därför, är detta korrekt?	<i>Planförslaget ger inte längre möjlighet att dela befintlig fastighet till två. Inte heller tillåts bostadsändamål. Detaljplanen kan dock inte styra vem som ska äga fastigheten. Byggnadernas och fastighetens framtid handläggs av fastighetsenheten, som är förvaltare.</i>
b)	Om svaret är ja, hur säkerställer man att samlingslokalen blir allmän och tillgänglig för till exempel stavsnäsborna? Jag tycker att kommunen borde vara huvudman för skolbyggnaden.	<i>I detaljplan finns inte möjlighet att reglera huvudmannaskap för byggnader eller kvartersmark endas för allmänplatsmark som gata och park. Synpunkten vidarebefordras till fastighetsenheten som handlägger frågan om ägandet av fastigheten.</i>
c)	Hur löser man frågan om parkeringsplatser?	<i>Parkering ska enligt detaljplanen anordnas inom den egna fastigheten.</i>
d)	Hela området är betecknat BC. Innebär detta att även skolbyggnaden kan bli bostad? Beteckningen B borde väl tas bort för skolbyggnaden/samlingslokalen?	<i>Sedan samrådet har plankartan ändrats något och bostad tillåts inte längre, men samlingslokal är fortfarande möjligt för båda byggnaderna.</i>
10. Fastighetsägare Stavsnäs 1:396 och Stavsnäs 1:399		
a)	Vilket är minsta tillåtna fastighetsstorlek inom Stavsnäs by? Har hört att det ska vara 2000 kvm. Var kommer siffran 1100 kvm från?	<i>Inom gällande detaljplan för Stavsnäs by finns ett flertal olika bestämmelser för fastighetsbildning. Det finns ingen generell bestämmelse om minsta tillåtna fastighet i Stavsnäs by. I granskningsversionen av planförslaget tillåts inte längre avstyckning.</i>
b)	Kommer det att tillåtas parkering på tomten med hänsyn till vattentakten?	<i>Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten. För att inte medföra risk för förorening av grundvattnet finns bestämmelsen att dagvatten från hårdgjorda ytor inte får infiltreras utan ska avledas till kommunalt dagvattennät, vilket finns i Skolvägen.</i>
11. Fastighetsägare Stavsnäs 1:567		
	Den gamla skolan har sin historia från 1800-talet. Vid en förändring av verksamheten uppenbarar sig ett utmärkt tillfälle. Invånare och byggnader kan samverka och skapa en levande kultur. I Stavsnäs och på Djurö bor invånare med kulturellt intresse. Konstnärligt skapande från sång, dans, musik, måleri, foto och teater. Djurö Konst och Kultur har bland annat arrangerat teaterföreställningar. Ett Drömspel av Strindberg är under repetition och föreställningen beräknas ha premiär i Stavsnäs byskola juni 2017. Föreställningar har uppmärksammats med mycket positiva recensioner t.ex. Vårt Värmdö nr 4 2016. Enligt min mening finns ett ypperligt tillfälle att skapa kulturhistoria. Människor och byggnader skulle samverka.	<i>I detaljplanen anges användningen centrum för att möjliggöra att byggnaderna kan användas till exempel som samlingslokal av olika slag, exempelvis för lokala kulturföreningar.</i>

Inkommet efter samråd tidens slut		
12. Fastighetsägare Stavsnäs 1:415		
<p>Byskolan har under många år fungerat som skola för bygdens barn. Den senaste tiden har byggnaden tjänat väl som teaterlokal, samlingslokal, galleri, festival (inne och ute på skolgården).</p> <p>Jag skulle vilja veta mer hur man tänker kring att göra om byskolan till bostad? För mig känns det helt uteslutet att man privatiserar en fastighet som tjänat invånarna under en lång tid tillbaka och som fortsatt kan tjäna väl för oss alla här i byn.</p> <p>Lämpligast vore väl att enbart klassa skolbyggnaden som samlingslokal?</p> <p>Lärarinnebostaden kan om möjligt få klassningen BC, men det borde ligga i kommunens intresse att bevara de funktioner som är möjliga idag – något som inte är möjligt om man klassar om till bostad.</p> <p>Det mesta som klassas om har en tendens att ganska omedelbart gå till försäljning (för högstbjudande). Det går ju aldrig att backa bandet när väl fastigheterna har avyttrats. Det här ser vi ju återkommande exempelvis när prästgårdar säljs. I det fallet låter man ett kulturarv gå i graven.</p> <p>Den här typen av fastighet hade ju varit fantastiskt att förvalta som byförening. Ett sätt att säkerställa liv och aktivitet i ett samhälle. En funktion vi gärna vill se i närområdet för att gagna kulturlivet lokalt.</p>	<p><i>Eftersom den kommunala verksamheten (förskolan) upphört gjorde fastighetsenheten (som förvaltar byggnaderna) bedömningen att kommunen inte längre har behov av fastigheten, varför man ville ändra planen och se över möjligheten att avyttra fastigheten.</i></p> <p><i>Planförslaget ger möjlighet att fortsätta använda lokalerna så som det gjorts på sistone, som nämns i yttrandet.</i></p> <p><i>Sedan samrådet har plankartan ändrats och bostad tillåts inte längre på fastigheten.</i></p> <p><i>Ägandet och huruvida kommunen kommer att sälja fastigheten eller inte kan inte styras i detaljplanen.</i></p>	
13. Föreningen Stavsnäs by		
a)	<p>Föreningen har genomfört en namninsamling som samlat 730 namnunderskrifter, med syfte att stoppa möjligheten att sälja skolbyggnaden och lärarbostaden för privatbostadsändamål.</p> <p>Föreningen Stavsnäs By menar därför att den starka opinionen från boende inom och utom planområdet mot föreslagen planändring visar med tydlighet att kommunen varit alltför snäv i sin bedömning av vilka som skall anses som sakägare/berörda. Föreningen menar vidare att boende inom planområdet förväntar sig att bli informerade av kommunen vid denna typ av planändring, som på ett påtagligt sätt avviker från den fastställda planen.</p>	<p><i>Det finns inga boende inom planområdet, då det endast omfattar fastigheten Stavsnäs 1:20.</i></p> <p><i>Sakägare i detta planarbete har enbart ansetts vara fastighetsägaren, ledningsägare och de närmaste grannarna, då planförslaget inte syftar till någon fysisk förändring som kan påverka i större utsträckning. Med kända sakägare avses i första hand ägare till fast egendom, vilka kan lida planskada och ha rätt till ersättning och inlösen.</i></p> <p><i>Däremot har debatten som uppstått i och med föreningens engagemang tydliggjort att fler har intresse av planförslaget och den föreslagna ändringen av markanvändningen. Varför planarbetet nu växlar från standardförfarande till utökat planförfarande i enlighet med PBL 5 kap 18 § för att granskningen ska kungöras i ortstidning (som utökat förfarande påbjuder) och allmänheten på så vis underrättas om planarbetet.</i></p>

b)	Genomförandetiden för den antagna planen för Stavsnäs By har dessutom ej löpt ut, vilket ytterligare understryker vikten av transparens från kommunens sida.	<i>Det stämmer att genomförandetiden för gällande plan (dp 193, som omfattar hela Stavsnäs by) inte har gått ut, men enligt plan- och bygglagen (4 kap 39 §) kan en detaljplan ändras eller upphävas innan genomförandetidens slut om berörda fastighetsägare godkänner det. Eftersom detta planförslag endast omfattar Stavsnäs 1:20, som ägs av kommunen, har planarbetet bedömts genomförbart.</i>
c)	Efter vad som framkommit enligt ovan hemställer Föreningen Stavsnäs By att kommunen gör ett temporärt avbrott i det pågående planärendet Stavsnäs 1:20, tar en ny samrådsrunda och då inkluderar samtliga boende inom planområdet för Stavsnäs By. Det skulle säkerställa en demokratisk och genomlyst beslutsprocess.	<i>Genom att gå ut på granskning, kungöra det i Nacka Värmdö posten och ställa ut planförslaget i kommunhusets entré och på hemsidan hoppas kommunen nå ut till de som är intresserade. Alla som önskar har möjlighet att lämna synpunkter under granskningstiden. Inkomna yttranden bemöts sedan i ett utlåtande. På så vis säkerställer plan- och bygglagen en demokratisk och transparent process. Eftersom granskningsskedet återstår ser kommunen inget behov av ett förnyat samråd, utan växlar som nämnt ovan endast planförfarande.</i>
d)	Föreningen och de som skrivit under namnlistan vill att B ska tas bort från båda byggnaderna och att de i stället ska märkas med bara C1, för att främja lokal och kulturell verksamhet och hedra minnet av Anders Petter Öhlin (storbonden som skänkte skoltomten till byn 1889).	<i>Sedan samrådet har plankartan ändrats och bostad tillåts inte längre, men byggnaderna får användas för centrumändamål så som exempelvis samlingslokal.</i>
e)	Föreningen och namnlisteunderskrivarna vill inte att skoltomten ska kunna styckas av för privat bostadsförsäljning.	<i>Även detta har ändrats i granskningsversionen av planförslaget.</i>

Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Lantmäteriet	Fastighetsbestämning bör göras under pågående planprocess.
Föreningen Stavsnäs by	Förnyat samråd

Värmdö 2018-05-08

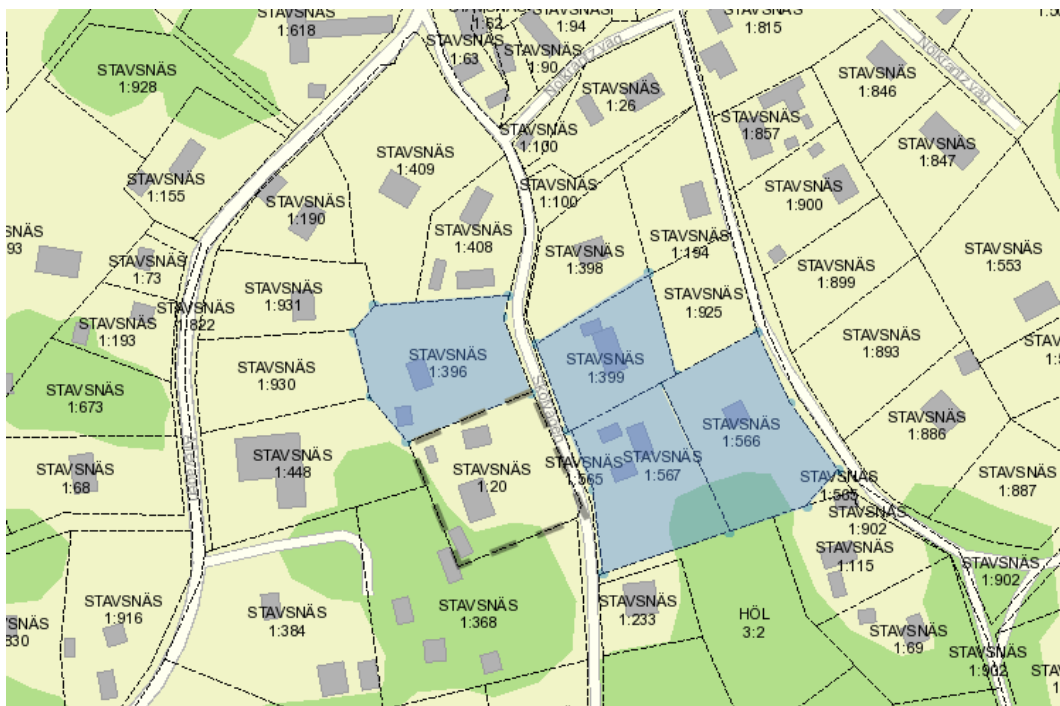
PLAN- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN

Fredrik Cavallin
Planchef

Sofia Elrud
Planarkitekt

BILAGA 1. FASTIGHETSÄGARE SOM INKOMMIT MED SYNPUNKTER

- Fastighetsägare Stavnäs 1:566
- Fastighetsägare Stavnäs 1:396
- Fastighetsägare Stavnäs 1:399
- Fastighetsägare Stavnäs 1:567
- Fastighetsägare Stavnäs 1:415 (framgår inte av kartan nedan då fastigheten ligger nere vid sommarhamnen)



Karta 1. Fastigheter i nära anslutning till planområdet där ägarna lämnat samrådsyttrande är markerade med blått. Planområdet är markerat med tjock streckad linje.



DETALJPLAN FÖR
STAVSNÄS 1:20, gamla skoltomten
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling
PBL (2010:900)
Dnr: 15KS/320
KSPU 2018-05-17
Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	2
PLANHANDLINGAR.....	2
PLANERINGSUNDERLAG	2
PLANPROCESSEN.....	2
BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	4
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	5
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG	5
DETALJPLAN.....	5
RIKSINTRESSEN.....	6
STRANDSKYDD	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	6
NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV.....	7
LANDSKAP OCH REKREATIVA STRUKTURER.....	7
GEOLOGI	7
GRUNDEVATTEN, VATTENTÄKT	8
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN.....	9
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR.....	10
RISK OCH SÄKERHET	11
SOCIALA FRÅGOR.....	12
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	12
BYGGNADSKULTUR.....	13
BEBYGGELSE	16
GATOR OCH TRAFIK.....	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
GENOMFÖRANDE	19
ORGANISATORISKA FRÅGOR	19
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	22
EKONOMISKA FRÅGOR	24
AVGIFTER.....	24
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	26

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Bilaga 1, fastighetskonsekvenstabell
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Stavsnäs by – en kulturhistoriskt värdefull miljö i Värmdö kommun (1999)

PLANPROCESSEN

Planarbetet påbörjades under 2015 (start-PM godkänt 2015-08-26). Den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med ändringar efter 1 januari 2015 har därför tillämpats. Planen hanterades med s.k. standardförfarande fram till och med samrådsskedet, men övergick där efter till utökat förfarande eftersom kommunen under 2017 uppmärksammade att planförslaget är av betydande intresse för allmänheten.

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 med bestämmelser. Till detaljplanekartan 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 detaljplan finns såväl fastställda bygggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Sedan samrådet (2017-01-30 – 2017-02-20) har kommunen tagit ställning till de inkomna synpunkterna och reviderat planförslaget. Granskningen innebär ett nytt tillfälle att inkomma med synpunkter på planförslaget. Synpunkterna från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande följt av att kommunfullmäktige kan anta planförslaget.



BAKGRUND

Kommunens fastighetsenhet har inkommit med en planansökan som avser dels ändrat ändamål dels avstyckning av aktuell fastighet. Start-PM för föreslagen detaljplan godkändes av kommunstyrelsens planutskott 2015-08-26 och samrådshandlingarna 2017-01-18.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten användning från förskola till centrumändamål. Därutöver ska den gamla skoltomtens kulturmiljövärden bevaras och grundvattentäkten skyddas.

Detaljplanen bedöms inte vara av stor vikt eller ha principiell betydelse. Planen bedöms inte heller medföra betydande miljöpåverkan. Under planarbetets gång har förslaget visat sig vara av allmänt intresse, varför detaljplanen från och med granskningskedet hanteras med utökat förfarande.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska dessa bestämmelser följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljö i övrigt och att kommunerna 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 miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i Stavsnäs by, norr om länsväg 222 (Stavsnäsvägen), i Värmdö kommun. Planområdet omfattar fastigheten Stavsnäs 1:20. Planområdesgränsen följer användningsgränsen för förskoleändamål och E-området på fastigheten i den ursprungliga detaljplanen från 2011 (Dp 193, Detaljplan för Stavsnäs by, Stavsnäs 1:822 del av m fl).



Figur 1. Planområdets geografiska läge redovisas med röd prick.

Areal och markägförhållanden

Planområdets areal är ca 2500 kvm och omfattar Stavnäs 1:20. Fastigheten ägs av Värmdö kommun och förvaltas av kommunens fastighetsenhet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Stavnäs är ett av Värmdö kommuns fem centrumområden utpekade i kommunens översiktsplan. Ny bebyggelse och olika verksamheter ska primärt utvecklas i dessa områden. I översiktsplanens rekommendationer för Stavnäs centrumområde lyfter man bland annat fram vikten av att i framtida planarbete beakta skydd av kulturmiljöer och grundvattentäkt. Intentionerna i översiktsplanen är att bygga ihop Stavnäs tre områden: Stavnäs gårde, Stavnäs by och Stavnäs vinterhamn. Detaljplanearbete för en utbyggnad av Stavnäs hamn och marina pågår i nuläget.

I kommunen finns förutom de kulturmiljöer som staten utsett som riksintressen, ett stort antal kulturmiljöer som är intressanta ur ett kommunalt perspektiv. Stavnäs by är klassat som ett sådant lokalt intresse på grund av byns unika kulturmiljö, som utgörs av en välbevarad skärgårdsby vars historia kan avläsas i bebyggelsens årsringar.

I Värmdö kommuns gång- och cykelplan 2014-2030 redovisas en gång- och cykelväg längs med länsväg 222 från Ålstäket till Stavnäs vinterhamn. Många av de utpekade etapperna är färdigställda men det återstår ett par viktiga stråk. Tra-

fikverket kommer att färdigställa den saknade länken genom Strömma och kommunen arbetar med den saknade länken mellan Strömma och den nybyggda gång- och cykelvägen mot Fågelbro.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att genomförandet av planen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms inte vara skäl till att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

Ett dokument med riktlinjer för bevarande av kulturmiljön togs fram av Värmdö kommun 1999. I denna skrift redogörs för byns bebyggelseutveckling samt hur bevarandearbetet kan utformas. Skriften heter *Stavsnäs by – en kulturhistoriskt värdefull miljö i Värmdö kommun*.

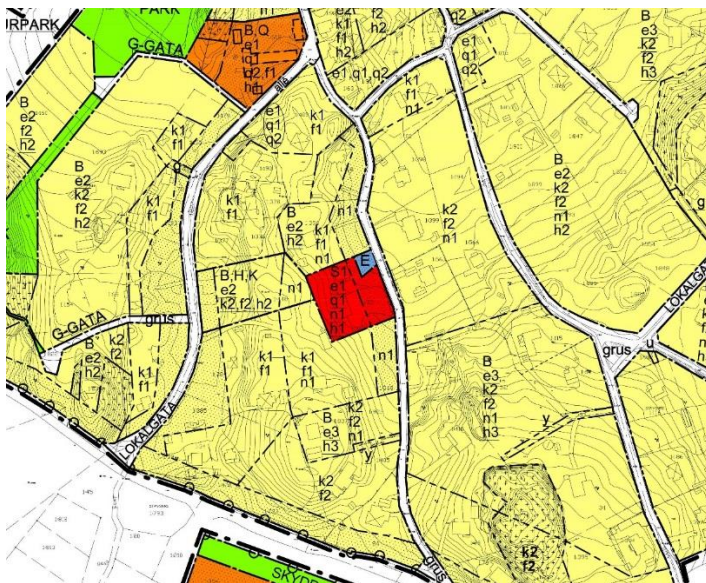
Stavsnäs by omfattas även av det kommunala kulturmiljöprogrammet *Värmdö – Kulturhistoria i skärgårdsbygd*, där den tredje reviderade upplagan utkom 2014.

DETALJPLAN

En detaljplan med namnet Detaljplan för Stavsnäs by, Stavsnäs 1:822 del av m fl och arkivnummer Dp 193 har upprättats för Stavsnäs by. Syftet med planen är att hantera en framtida förtätning av området och samtidigt behandla den unika kulturmiljö som definierar platsen. Ett flertal bestämmelser gällande husens utformning hanteras i bilagan Stavsnäs by – en kulturhistoriskt värdefull miljö i Värmdö kommun (Aspfors).

Ursprunglig detaljplan för aktuell fastighet, Dp 193 (Dnr 05KS/0508-301) antogs av KF den 27:e januari 2010 och vann laga kraft den 15:e december 2011. Planens genomförandetid är t.o.m. den 15:e december 2026. En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det (PBL 4 kap 39 §). I detta fall har enbart kommunen som äger fastigheten Stavsnäs 1:20 ansetts var berörd fastighetsägare, eftersom planförslaget inte innebär förändringar som påverkar grannfastigheterna i någon större utsträckning.

I den ursprungliga planen är Stavsnäs 1:20 planlagd för förskoleverksamhet. Det finns även ett område avsatt för teknisk anläggning där vattentäkten ligger (samt ett teknikskåp ute vid gatan). I övrigt anger planen bland annat att byggnaderna inte får rivras, utökad lovplikt, att anpassning till den kulturhistoriska karaktären ska ske i en rad avseenden och skydd av grundvattenproduktionen på olika sätt.



Figur 2. Utsnitt ur ursprunglig plan. Det nya planförslagets planområde utgörs av den del som är rödmarkerad, samt det lilla blå e-området på tomten.

RIKSINTRESSEN

Fastigheten ingår i riksintresseområde (enligt 4 kap. miljöbalken) för kustområdena och skärgården i Stockholms län, rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Planen bedöms inte stå i konflikt med eller påverka något av dessa riksintressen.

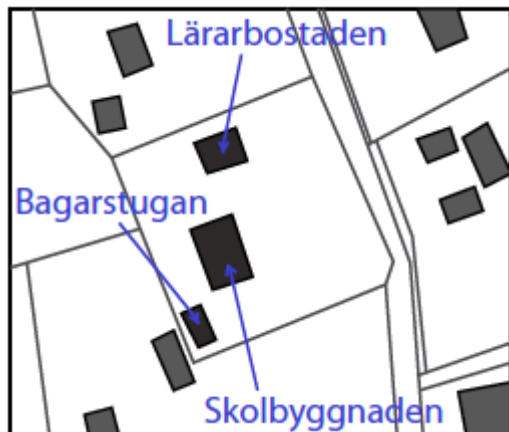
STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nedan beskrivs förutsättningarna på platsen och förändringarna som planförslaget medger.

Planområdet utgörs av endast en fastighet som under årens lopp bland annat använts som skola, bibliotek, förskola och nu senast som samlingslokal och för kulturevenemang. Fastigheten rymmer två huvudbyggnader där den ena uppfördes som byskola och den andra lärarbostad, se vidare i avsnittet Byggnadskultur.



NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV

Förutsättningar

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för skolverksamhet och uppvisar inga särskilda naturvärden. I fastighetens utkanter finns ett antal barrträd, björkar m m. Vid fastighetens gräns mot Skolvägen finns en större sälg.

Förändringar

Ändring av användning från förskola till centrumändamål bedöms inte medföra någon större påverkan på natur, vegetation eller djurliv i eller omkring planområdet.

LANDSKAP OCH REKREATIVA STRUKTURER

Förutsättningar

Planområdet är relativt flackt med en höjdskillnad som varierar mellan ca +8 meter i öster och +11,5 meter i väster. De två huvudbyggnaderna ligger på en höjd av ca +9,5 meter. Längs denna del av Skolvägen löper en lokal vandringsled (Stavsnäs natur- och kulturspår) som innefattar Stavsnäs by och nyare Stavsnäs, söder om väg 222.

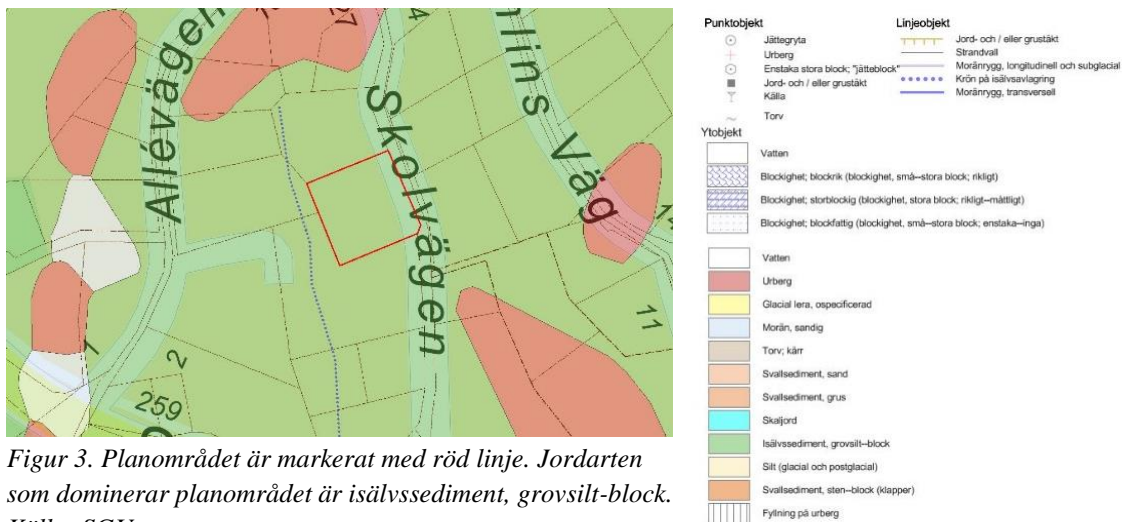
Förändringar

På grund av att planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för Stavsnäs grundvattentäkt får schaktning inom planområdet inte ske till lägre nivå än 4 m över högsta naturliga grundvattenstånd.

GEOLOGI

Förutsättningar

Planområdet ligger i östslutningen på en mindre nord-sydlig ås. Jordarten här domineras av isälvsediment, grovsilt-block. Precis öster om planområdet löper ett krön på isälvsavlagringen. Isälvsediment betecknas som en torr, hållfast jordart och passar därför ofta bra som underlag för byggnation. De är också viktiga som naturliga reningsverk och magasin för grundvatten. Ingen geoteknisk utredning har gjorts för planområdet.



Figur 3. Planområdet är markerat med röd linje. Jordarten som dominerar planområdet är isälvsediment, grovsilt-block. Källa: SGU

GRUNDVATTEN, VATTENTÄKT

Förutsättningar

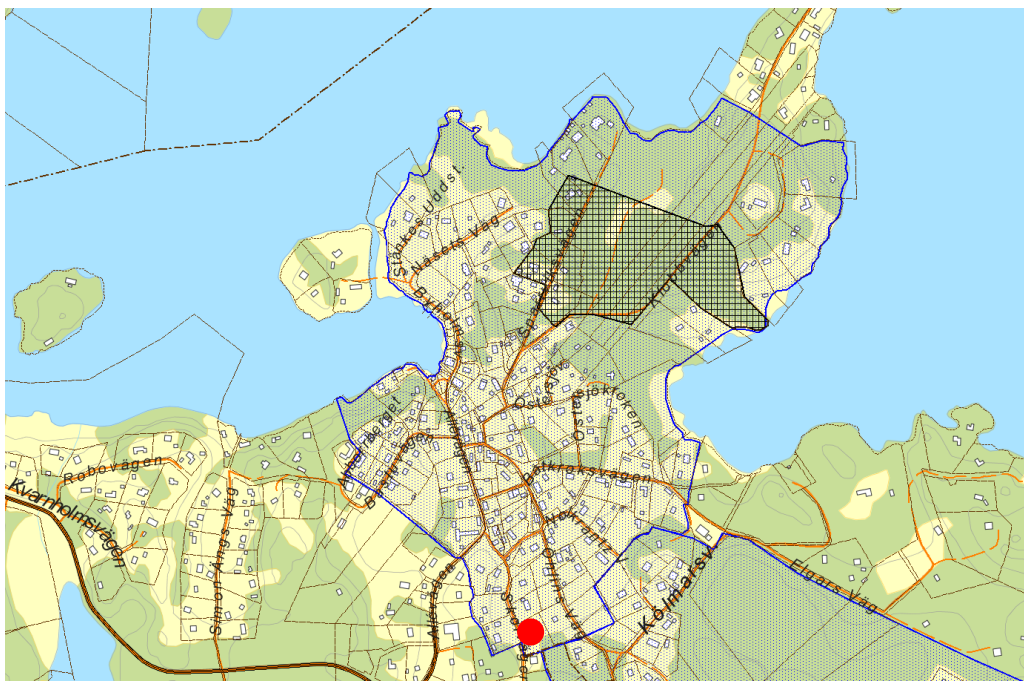
Grundvattnet bedöms ha hög sårbarhet i planområdet. Inom planområdet föreligger enligt översiktsplanen 2012-2030 en hög risk för saltvatteninträngning och grundvattenbrist. Grundvattenresurserna i jord i Stavsås har fram till 2014 utgjort basen för vattenförsörjningen i området. De har via en överföringsledning till stor del även försörjt Djurö. Under 2014 kopplades områdena in på en överföringsledning med vatten från Stockholm och sedan december 2014 försörjs både Stavsås och Djurö med stockholmsvatten. De fyra stavsåsbrunnarna, varav den inom Stavsås 1:20 är en, har i och med det övergått till reservvattentäkter. Avsikten är att de ska kunna försörja samma områden vid en reservsituation. En vattendom har fastställts 2014-06-19 av Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt för de fyra brunnarna, i mål nr M 7050-12.

Länsstyrelsen fastställde 1981 med stöd av 2 kap. 64 § vattenlagen ett skyddsområde för grundvattentäkterna på fastigheterna Stavsås 1:147 och 1:396. Den yttre skyddszon som omfattar planområdet ställer krav på vilken typ av schaktningsarbeten som får genomföras. Schaktning får inte ske till lägre nivå än ca 1 meter över högsta naturliga grundvattenstånd. Schaktåterfyllning får inte ske med sådant material eller på sådant sätt att grundvattenförorening eller väsentlig minskad grundvattenbildning och -framrinning kan bli följden. Övriga åtgärder som kan förorena grundvattnet är inte tillåtna inom planområdet och information om begränsningar finns att tillgå hos kommunens VA-avdelning.

Grundvattentäkten i Stavsås skyddas också av "Lokala skyddsföreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö", beslutat i kommunfullmäktige 2016-03-23. Även de lokala skyddsföreskrifterna behandlar hanteringen av miljöfarliga ämnen inom grundvattentäktområdet samt förbjuder tvätt och mekanisk bear-

betning av bilar, båtar och andra motorfordon på hårdgjorda ytor eller i omedelbar närhet till vattentäcker.

I planförslaget fortsätter ursprunglig detaljplans bestämmelse n₁ att gälla. Den lyder: *Dagvatten från hårdgjorda ytor får ej infiltreras. Grundvattenbildning genom infiltration av nederbörd får ej förhindras. Yttertaks material får inte innehålla zink eller koppar. Lägsta schaktningsnivå är 4 m över högsta naturliga grundvattennivå. Den lägsta schaktningsnivån är högre satt än den generella inom yttre skyddszon pga. brunnen inom planområdet.*



Figur 4. Planområdet markeras med röd ring och ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde. Svart, skrafferat område markerar det inre skyddsområdet och blå linje markerar det yttre skyddsområdet som omfattar planområdet.

Förändringar

Brunnen med vattendom är tagen ur bruk men ska även fortsättningsvis skyddas. Området kring brunnen planläggs som E, teknisk anläggning och får bestämmelsen m₁ som säger att staket ska finnas kring brunnen. Det åligger kommunen som ägare av anläggningen att uppföra och underhålla staket kring brunnen och informationsskylt.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

Dagvatten inom kvartersmark bör i första hand omhändertas lokalt av respektive fastighetsägare (LOD). Den generella viljan är att dagvatten inte ska ledas bort i ledningar utan upptas inom fastigheten och infiltreras till grundvatten. Exempel på LOD-lösningar är stenkistor, genomsläppliga beläggningar eller infiltration

direkt i naturmark. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten och i de delar som kopplas till det kommunala ledningsnätet fram till förbindelsepunkt.

Det är i första hand recipienten eller den mottagande markens känslighet som avgör hur dagvattenhanteringen kan utformas. Hantering av dagvatten ska inte medföra risk för förorening av grundvattnet. Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde och Skolvägen är utrustad med dagvattenledningar och rännstensbrunnar som leder bort förorenat dagvatten till mark som är mer lämplig för infiltration.

Inom planområdet gäller att dagvatten från hårdgjorda ytor (såsom tak och parkeringsytor) inte får infiltreras, eftersom det kan vara förorenat. Detta ska istället avledas till dagvattenledning i Skolvägen. Övrigt dagvatten är dock viktigt för grundvattenbildningen, varför infiltration av nederbörd inte får förhindras. Yttertak i material som kan leda till föroreningar av dagvatten, som zink eller koppar, får inte användas inom planområdet.

Förändringar

Inga förändringar sker mot reglering i ursprunglig detaljplan (Dp 193).

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Buller, luftkvalitet och vattenkvalitet behandlas under styckena Grundvatten, Buller och Utomhusluft.

Förutsättningar

Utomhusluft

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft att överskridas någonstans i Värmdö. Enligt en kartläggning 2010 visade mätningar/beräkningar dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid ($60 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Mätningar av luftföroreningshalter visar regelmässigt att kvävedioxid (i vissa fall tillsammans med partikelhalterna) är de som ligger närmast att överskrida motsvarande miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormerna för övriga ämnen bedöms klaras med god marginal.

Buller

Värmdö kommun gjorde 2004 en översiktlig bullerkartläggning. Trafikbullret längs Skolvägen beräknas till nivåer kring 50-55 dB(A). Bullernivåerna för

byggnaderna inom planområdet uppskattas till 40-45 dB(A) vid fasaden.



Figur 5. Planområdet markeras med röd fyrkant. Bullernivåer redovisas i dB(A). Underlaget kommer från Värmdö kommuns GIS-material.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för markradon enligt kommunens GIS-underlag om radonnivåer.

Förändringar

Radon

Byggnader ska utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m³ luft, i rum där människor stadigvarande vistas. För att minska radongas-halterna i befintliga hus finns olika åtgärder, de vanligaste är att öka ventilationen, täta golvet eller installation av radonsug. Nya byggnader bör utformas radonsäkert. Radonskydd hanteras närmare i bygglovskedet.

RISK OCH SÄKERHET

Förutsättningar

Farligt gods-led

Länsväg 222 (Stavsnäsvägen) är klassad som rekommenderad sekundär transportled för farligt gods (Trafikverket, 2010). Farligt gods transporteras idag till godshamn och bensinstation inom Stavsnäs vinterhamn. En uppskattning av antalet transporter av farligt gods för år 2030 har utförts och beräknas öka ca tre gånger mot idag.

Släckvatten

Brandpost finns cirka 150 meter söder om planområdet längs med Skolvägen. Avståndet bedöms skäligt eftersom det är ett alternativsystem. Om en brand

skulle uppstå från fordon eller byggnad, leds släckvattnet direkt ut till omgivande mark, trots att den är inom vattenskyddsområdet.

Förändringar

Farligt gods-led

Avståndet till länsväg 222 uppmäts till ca 150 meter vilket inte ställer krav på riskhänsyn för farligt gods-led.

Släckvatten

Det är av stor vikt att släckvatten inte tränger ner i mark inom den inre- och yttre skyddszonen. Länsstyrelsen rekommenderar att brandkåren inte använder PFAS-baserade skumsläckmedel inom primär- och sekundär vattenskyddszon. Hårdgjorda ytor inom planområdet ska kopplas på dagvattennätet och på så sätt leds även detta eventuella släckvatten bort via det systemet.

SOCIALA FRÅGOR

Förutsättningar

Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt. Avståndet från Skolvägen till entré i planområdets befintliga byggnader är ca 38 meter (skolbyggnaden) och 25 meter (läarbostaden), se illustration på s 6. Båda byggnadernas huvudentréer nås i dag med både trappa och ramp.

Barnperspektivet

Byggnaderna användes fram till 2011 som förskola. Värmdö kommuns kultur- och utbildningssektor har beslutat att förskolans verksamhet inte kommer att återupptas på denna plats.

Förändringar

Tillgänglighet

Framtida angöring och parkering ska anordnas inom kvartersmark och uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

Barnperspektivet

I och med planförslaget kommer möjligheten att använda fastigheten som förskola igen att försvinna, men centrumändamål är en bred markanvändning som kan rymma många olika verksamheter som kan komma barn och unga till gagn.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förutsättningar

I närheten av planområdet, i Stavsnäs gårde, finns det en livsmedelsaffär, fritidsgård och en förskola, Talldungens förskola. Närmaste grundskola (Värmdö Skärgårdsskola, f-9) ligger ca 4 km norr om planområdet i Björkås på Djurö. I

Stavsnäs by finns det en mindre restaurang och ett bageri. I Stavsnäs vinterhamn finns det bl.a. en bensinstation för drivmedel till både bil och båtar, verkstad, kiosk, väntsal för pendlare, utlåning av böcker och en mindre restaurang. Dessutom finns den centrala busstationen inom Stavsnäs vid vinterhamnen och från hamnen avgår skärgårdsbåtarna.

Förändringar

Planändringen leder till att möjligheten att återuppta förskoleverksamhet inom planområdet försvinner. Istället skapas förutsättningar för en rad olika verksamheter inom handel, service, samlingslokal m.m.

BYGGNADSKULTUR

Förutsättningar

Stavsnäs by har en välbevarad äldre karaktär med höga upplevelsevärden och är därför ett utpekat kulturhistoriskt värdefullt område av lokalt intresse. Miljön har höga samhällshistoriska värden med möjlighet att utläsa årsringar av 1700-talets bondgårdar, förra sekelskiftets sommarvillor, efterkrigstidens sportstugor fram till dagens bebyggelse. Kulturenheten i Värmdö kommun har 1999 givit ut ett bevarandeprogram för Stavsnäs by (se rubrik planeringsunderlag). Detaljplanen för Stavsnäs by, med bestämmelser om bevarande och anpassning med mera, vann laga kraft 2011.

Planområdet omfattar skoltomten i byn med en gammal skolbyggnad och en f d lärarbostad också den mer än 100 år gammal. Skolhuset är en tidstypisk skolbyggnad med lövsågeridetaljer i enlighet med de typritningar som togs fram av överintendentsämbetet 1865 och 1872 för folkskolorna. Byggnaderna är enkla och funktionella med höga fönster för mycket ljusinsläpp. Utsmyckningar som lövsågeridetaljer har tydliga kopplingar till det samtida planschverket för lantbruksbyggnaderna, framtaget av Charles Emil Löfvenskiöld.

Skolbyggnaden i Stavsnäs är uppförd kring 1890. Det var storbonden Anders Petter Öhlin som ägde mark både i Stavsnäs och Djurö, som strax före sin död 1889, skänkte tomten i Stavsnäs för att bygga en skola. Tidigare hade barnen i Stavsnäs fått ta sig till Djurö för att gå i skolan, vilket var en farlig resa, särskilt vintertid över osäkra isar.

Lärarbostaden är uppförd senare, troligen kring sekelskiftet 1900. Lärarbostaden kan från början ha legat i skolbyggnaden. Som en typisk skolmiljö från sekelskiftet 1900 har byggnaderna höga kulturhistoriska värden, både som en del av Stavsnäs historia och som ett uttryck för folkbildningsväsendet i Sverige. Byggnadernas ursprungskaraktär och detaljer av kulturvärde ska därför bevaras. Byggnaderna får inte rivas och underhåll ska göras utifrån byggnadernas originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens huvudkaraktär

och/eller tillkomsttid. Till- och ombyggnader bör undvikas.

Enligt kommunens kulturmiljöutredning för Stavnäs by är de två huvudbyggnaderna inom planen bevarandevärda (klass II – kulturhistoriskt värdefull byggnad). På fastigheten finns även en gammal bagarstuga. Byggnaderna omnämns inte specifikt i utredningen men rivningsförbud gäller för samtliga befintliga byggnader genom bestämmelse q1 i den ursprungliga detaljplanen (Dp 193).



Vy från Skolvägen och fastighetens sydöstra hörn. Gamla skolbyggnaden t v och lärarbostaden t h.

Förändringar

Även om skolan inte används för sin ursprungliga funktion, är det viktigt att skolmiljön går att utläsa och att byggnaderna tillsammans kan avläsas som en sammanhållen miljö. Lärarbostaden utmärks inte av samma autenticitet som skolbyggnaden och kan ändras vid underhåll till mer tidstypiskt utseende. Lärarbostaden kan även tillåtas viss till- och ombyggnad, men utifrån byggnadens särart och tillkomsttid. Underhåll och eventuella till- och ombyggnader ska ske i samråd med antikvarisk expertis. Bygglov krävs för omfärgning och underhåll av byggnad. Gränsavskiljare mellan huvudbyggnaderna bör undvikas. Uppförande av inhägnad, mur eller plank kräver bygglov.



Gamla skolbyggnaden från nordväst.

Karaktär och bevarandevärda detaljer

Följande utmärkande drag ska beaktas vid underhåll och ombyggnad.

Skolbyggnaden:

- Byggnadens volym, takform och fönstersättning
- Liggande fasspontpanel
- Färgsättning – rödmålade fasader och vita snickerier
- Takfotstassar och dekorativa fönsteröverstycken
- Fönstertyp – stående tvåluftsfönster indelade i tre rutor
- Huggen naturstenssockel

Befintligt takmaterial, korrugerad plåt kan med fördel ersättas med tegel. Entrédörr, skärmtak och trappa kan med fördel ersättas med mer tidstypiska exempel.



Gamla lärarbostaden från sydväst.

Lärarbostaden:

- Byggnadens volym, takform – brutet tak och fönstersättning
- Fönstertyp, stående tvåluftsfönster indelade i tre rutor
- Färgsättning – rödmålade fasader och vita snickerier
- Skorsten

Befintligt takmaterial, korrugerad plåt kan med fördel ersättas med tegel. Entrédörr och farstukvist kan med fördel ersättas med mer tidstypiska exempel. Fasadens lockpanel kan med fördel ersättas med mer tidstypisk.

BEBYGGELSE

Förutsättningar

Inom planen finns två huvudbyggnader, se illustration s 6. Båda har använts för förskoleändamål på senare tid, men lärarbostaden har stått tom sedan den verksamheten upphörde medan skolbyggnaden senast har använts som teaterlokal. Det finns även en mindre byggnad på fastigheten, en gammal bagarstuga i fastighetens sydvästra hörn, som också är bevarandevärd.

Förändringar

Planen tillåter användningen centrumändamål på hela fastigheten, vilket innebär att en rad olika funktioner möjliggörs så som handel, service, samlingslokal och andra verksamheter som till exempel teater, kyrka, bibliotek, bio, restaurang, butiker och café. Vad gäller byggande är inga förändringar planerade, men planen tillåter mindre tillbyggnad och komplementbyggnader om sammanlagt max 70 m².

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Gatunät samt gång-, cykel- och mopedtrafik

Skolvägen är en ca 4,5-5 meter bred väg för blandtrafik och löper förbi planområdet, längs med dess östra gräns. Den går från Stavsnäsvägen (väg 222) till Allevägen närmare bykärnan. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Vägen trafikeras främst av boende som kör till och från sina bostäder inom Stavsnäs by. Väg 222 ligger utanför planområdet men utgör den sträcka som ansluter Stavsnäs by till Gustavsberg och Stockholm.

Kollektivtrafik

Fastigheten är belägen inom gångavstånd till hållplats för busstrafik mot Gustavsberg och Slussen. Stavsnäsvägen (väg 222) trafikeras av två busslinjer 433, 434 samt nattbuss 492 och har god turtäthet i rusning, kl. 07.00-08.00 finns sex avgångar och dagtid halvtimmetrafik. Med buss nås Gustavsbergs centrum på ca 40 minuter och Slussen på ca 55 minuter. Det går också buss till Djurö där det finns skola. I Stavsnäs finns två hållplatser, Stavsnäs vinterhamn och Stavsnäs by med ca 300 påstigande och 300 avstigande per dygn. Avståndet från planområdet till hållplatsen Stavsnäs by är ca 300 m.

Parkering

Ingen särskild yta för parkering finns idag inne på tomten, men en parkeringsficka längs gatan med plats för två bilar.

Förändringar

Gatunät samt gång-, cykel- och mopedtrafik

Skolvägen anses vara tillräcklig för att möjliggöra angöring till fastigheten. En liten del av Skolvägen ingår möjligen i fastigheten Stavsnäs 1:20, och är i den ursprungliga planen för Stavsnäs by planlagd som lokalgata, se mer om detta under rubriken samfällighet i avsnittet om fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser nedan.

Parkering

Parkering ska anordnas på egen fastighet. Dagvatten från parkeringsyta får ej infiltreras till grundvatten, se vidare nedan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattensystemet. Den befintliga servisen ligger närmast lärarbostaden och är dimensionerad för förskoleverksamheten. Se vidare om dagvattenhantering nedan.

Värme

Fastighetsägaren ansvarar för sin egen värmeförsörjning. En stor del av fastigheterna inom Stavsnäs by har direktverkande el som värmekälla, vilket inte är att rekommendera utan hellre t.ex. någon form av värmepump.

El

Det är Vattenfall Eldistribution AB som elnätsägare inom planområdet. Markförlagda kablar (0,4 kV lågspänningsledningar) ligger inom eller tangerar planområdet. Tre går in från gatan bakom lärarbostaden och en ligger i gatan/väggkanten. Vattenfall ansvarar för eget ledningssystem med tillhörande transformator/nätstation. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Avfall

I Stavsnäs gårde, ca 300 m söder om planområdet, finns det en återvinningsstation för källsortering av avfall såsom förpackningar och tidningar. Avfall från verksamheter hanteras inte enligt samma principer som hushållsavfall. För hämtning vid fastigheten tecknas ett särskilt avtal.

Tele

Skanova ansvarar för telenätet i Stavsnäs by. Inom planområdet finns både markförlagda teleanläggningar och luftledningar. Tre luftledningar utgår från en stolpe nära fastighetens norra hörn, en till resp huvudbyggnad och en till grannhuset på norrsidan (Stavsnäs 1:396). Sen går det en ledning längs väggkanten och en längs fastighetsgränsen i norr som svänger ner och in mellan Stavsnäs 1:448 och 1:368. Dessa båda ledningars läge är osäkert/ej inmätt.

Skanova ansvarar för om- och tillbyggnad av sitt nät inom planområdet. Ett 4 meter brett u-område i plankartan avser att skydda befintliga ledningar längs fastighetens norra kant.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som t.ex. avstyckning och bildande av 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. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, va-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planprocessen växlade mellan samråd och granskning från så kallat standardförfarande till utökat förfarande i enlighet med PBL (2010:900) 4 kap 39 §, med anledning av att det uppdagats ett betydande intresse för allmänheten då det efter samrådet väcktes ett stort engagemang i byn kring byggnadernas framtid (se vidare i samrådsredogörelsen). Skillnaden blir att granskningen ska vara minst tre veckor (istället för två) och att den kungörs, samt att en samrådsredogörelse ska upprättas som del av granskningshandlingarna.

Tidsplan

Planarbete

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - Samråd | kv. 1 2017 |
| - Granskning | kv. 2 2018 |
| - Antagande i kommunfullmäktige | kv. 4 2018 |

Genomförande

- | | |
|------------------------------|------|
| - Genomförande av detaljplan | 5 år |
|------------------------------|------|

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.

Angående kvarvarande genomförandetid på ursprunglig detaljplan se *Tidigare*

ställningstaganden – Detaljplan ovan.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år och börjar löpa den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar exempelvis vägar och naturområden som enligt detaljplanen är avsett för ett gemensamt behov. Huvudmannen för allmän plats i en detaljplan är den som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av den allmänna marken.

Huvudregeln, enligt PBL, är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Om det finns särskilda skäl för det får kommunen besluta om att huvudmannskapet för allmänna platser ska vara enskilt. Kommunen kan också bestämma att det inom en och samma detaljplan ska vara olika huvudmän för olika allmänna platser.

Denna detaljplan omfattar endast kvartersmark, varför huvudmannschaftsfrågan är irrelevant.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av samtliga enskilda anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark.

Det är 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 ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar byggnadens utseende.
Planområdet ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Inom området gäller utökad lovplikt för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade. Planbestämmelser har införts där det stadgas att bygglov även krävs för omfärgning av byggnad, underhåll av byggnads exteriör som påverkar byggnadens utseende och för uppförande av staket, mur eller plank.
- Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanlagt område.
Skolbyggnaden, lärarbostaden och bagarstugan är belagda med rivningsförbud, då de anses fylla ett viktigt kulturhistoriskt värde.

- Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras.
Inom planområdet är schaktnivå dessutom begränsad på grund av grundvattentäkten och hänsyn vad gäller nivåförändringar bör även tas till befintligt kulturlandskap.

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 webbplats www.varmdo.se.

Fastighetsägaren är skyldig att ta hänsyn till de skydds- och varsamhetsbestämmelser som planen föreskriver för att bevara de kulturhistoriska värdena. För närmare beskrivning av samtliga bestämmelser som gäller för fastigheten, se konsekvenstabell i bilaga 1.

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Kommunen är således 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 till bostadsfastighet.

Inom fastigheten Stavsnäs 1:20 finns en brunn till en kommunal vattentäkt (markerad med E i plankartan) med vattendom, fastställd 2014-06-19 av Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, mål nr M 7050-12. Avsikten är att brunnen, tillsammans med tre andra brunnar i området ska kunna försörja Stavsnäs by vid situation med behov av att ersätta den vanliga vattenförsörjningen med vatten från reservvattentäkt.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA (se ovan).

Dagvatten inom kvartersmark bör i första hand omhändertas lokalt av respektive fastighetsägare (LOD). Den generella viljan är att dagvatten inte ska ledas bort i ledningar utan upptas inom fastigheten och infiltreras i marken för att slutligen bilda grundvatten. Exempel på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD-lösningar) är stenkistor, genomsläppliga beläggningar, uppsamling av regnvatten eller infiltration direkt i naturmark. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten fram till förbindelsepunkten.

Grundvattenbildning genom infiltration av nederbörd får inte förhindras inom

planområdet.

Dagvatten från hårdgjorda ytor får dock inte infiltreras (eftersom det ofta är förorenat, t ex av olika ämnen från bilar på parkeringsytor etc). Detta vatten ska istället avledas till dagvattennätet i Skolvägen. Yttertaksmaterial som kan leda till föroreningar av dagvatten, som zink eller koppar får inte användas inom planområdet.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet i planområdet. Vattenfall har markförlagda kablar inom planområdet. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Skanova ansvarar för telenätet samt Skanova och Stokab AB för fibernätet. Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledningarna inom planområdet.

Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall, Skanova och Stokab. Respektive företag ansvarar för om- och tillbyggnad av sitt nät inom planområdet.

Enskilda ledningar på kvarteretsmark anläggs och bekostas av fastighetsägaren.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Nedan redovisas i grova drag fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser av planens genomförande. För en mer noggrann redogörelse av konsekvenser för varje enskild fastighet se konsekvenstabell, bilaga 1.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns endast en fastighet, Stavsnäs 1:20, som ägs av Värmdö kommun.

Fastighetsbildning

Fastighetsrättsliga åtgärder kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet. Planen avser inte att tillåta avstyckning, främst på grund av kulturmiljöskäl (se avsnittet om byggnadskultur). En fastighetsreglering med Stavsnäs s:1 kan bli aktuell, se vidare nedan.

Planlagt E-område kan genomföras genom avstyckning eller upplåtelse av ledningsrätt, läs mer om planens avsikt nedan.

Servitut m.m.

Inga servitut finns inom detaljplaneområdet.

Gemensamhetsanläggning

Ingen gemensamhetsanläggning finns inom detaljplaneområdet.

Samfällighet

I området kring detaljplanen finns flera äldre marksamfälligheter i huvudsak överensstämmande med dagens vägsträckning. Exakt vilka fastigheter som är delägande i dessa är ej utrett. Eventuellt behöver samfälligheterna fastighetsbestämmas för att avgöra deras läge och delägande fastigheter. Förslagsvis görs detta i samband med bildande av gemensamhetsanläggning för lokalgator i området. Vägen i anslutning till detaljplanen (Skolvägen) ingår i nuvarande samfällighet, Stavsnäs s:1. Den saknar ordnad förvaltning, det vill säga ingen samfällighetsförening finns utan delägarförvaltning gäller. Enligt föreningen Stavsnäs bys verksamhetsplan för 2016 arbetar man med att ta fram en fastighetsreglering i enlighet med intentionerna i gällande detaljplan för Stavsnäs by.

Del av Stavsnäs 1:20 ligger eventuellt utanför planområdet för denna detaljplan och omfattas av markanvändningen lokalgata i gällande plan för Stavsnäs by. Förslagsvis bör denna del av fastigheten överföras till marksamfällighet Stavsnäs s:1, alternativt upplåts denna mark till eventuell framtida gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

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. Bildandet av ledningsrätt prövas vid en lantmäteriförrättning efter ansökan och behandlas enligt bestämmelserna i ledningsrättslagen.

Inga ledningsrätter finns inom planområdet. Ledningsrätt avses att bildas för ledningar inom E- och u-områden.

Om kommunen i framtiden väljer att sälja fastigheten avser kommunen att ansöka om ledningsrätt inom u- och E-område. Detta för att säkerställa tillgång till befintlig brunn (reservvattentäkt inom E-område) samt körbar anslutning till brunnen. Den körbara anslutningen föreslås läggas över ledningarna i u-området alternativt kan den placeras på annan lämplig plats.

Övriga ledningsägare får själva ansöka om och bekosta eventuell förrättning för bildande av ledningsrätt.

Fastighetskonsekvenser

I bilaga 1 beskrivs de konsekvenser som uppkommer för fastigheter 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 lantmäteriförrättningar kopplade till detaljplanens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Värmdö kommuns fastighetsenhet, som förvaltar fastigheten idag.

Ersättning

Frågan om ersättning för eventuell upplåtelse av mark till framtida gemensamhetsanläggning, överföring av mark till marksamfällighet samt ledningsrätt hanteras i Lantmäteriets respektive beslut.

Kommunen kommer att betala ersättning till respektive fastighetsägare för upplåtelse av ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar.

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos Lantmäteriet, t.ex. vid avstyckning, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning, hanteras i Lantmäteriets respektive beslut.

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar eventuell lantmäteriförrättning vid avstyckning.

Värmdö kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättning för ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar, samt den kommunala brunnen.

Anläggande, drift och underhåll

Kostnader för underhåll och drift av kvartersmark åligger den enskilda fastighetsägaren.

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

AVGIFTER

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Detsamma gäller mark- och rivningslov. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Hur avgifterna ska beräknas anges i en taxa som beslutas

av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens webbplats www.varmdo.se. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät.

VA-anläggningsavgift

Anläggningsavgift tas ut av respektive fastighetsägare för framdragning av servisledningar 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 av denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på Värmdö kommuns hemsida.

Planavgift

Planarbetet finansieras av Värmdö kommuns fastighetsenhet. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

ERSÄTTNING FÖR INFÖRANDE AV VARSAMHETSBESTÄMMELSER OCH RIVNINGSFÖRBUD

Eftersom fastigheten redan är planlagd med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud enligt ursprunglig plan för Stavnäs by så blir ingen ersättning aktuell i och med detta planförslag.

SOCIALA KONSEKVENSER

I och med planändringen kommer möjligheten att utnyttja den gamla förskoletomten för ett sådant ändamål att försvinna. Planen skapar en större flexibilitet angående vad planområdets byggnader kan användas till. Centrumändamål möjliggör till exempel användningen samlingslokal för det lokala föreningslivet.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Ändring av användning från förskola till centrumändamål bedöms inte medföra några konsekvenser för natur eller djurliv i eller omkring planområdet.

Stavsnäs by har en välbevarad äldre karaktär med höga upplevelsevärden och är därför ett utpekat kulturhistoriskt värdefullt område av lokalt intresse. Enligt kommunens kulturmiljöutredning för Stavsnäs by är byggnaderna inom planen bevarandevärda och idag gäller rivningsförbud. Planen medför en precisering av bevarandevärda detaljer hos byggnaderna och en vägledning för framtida underhåll och ändringar i husens exteriör.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av:

Sofia Elrud, Planarkitekt

Matilda Toft, Planarkitekt

Susanna Eschricht, Byggnadsantikvarie

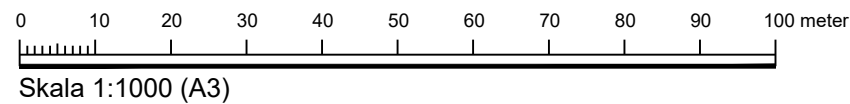
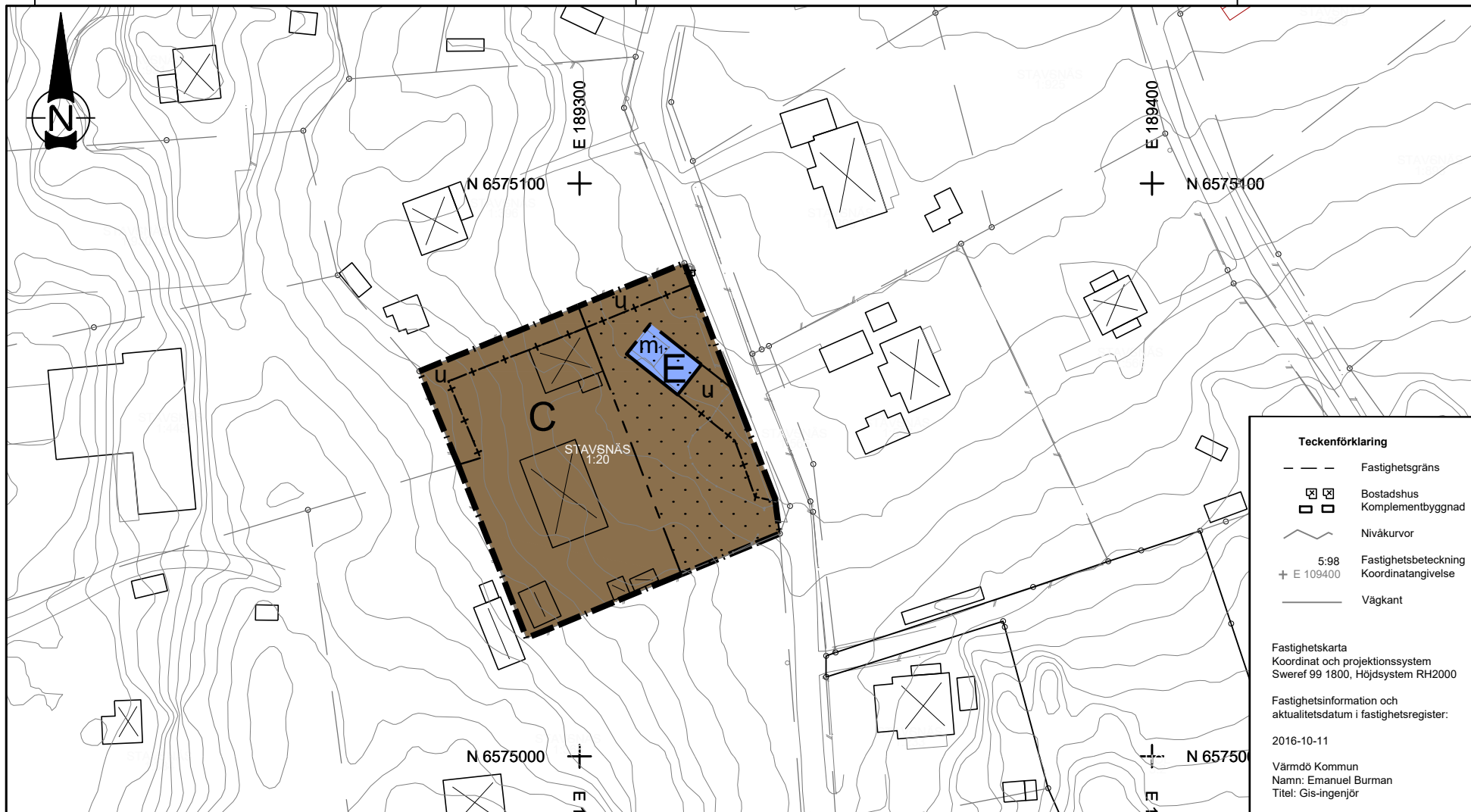
Exploateringsingenjör, Niklas Siljebrand

Värmdö 2018-05-08

PLAN- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN

Fredrik Cavallin
Planchef

Sofia Elrud
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- C Centrum
- E Teknisk anläggning, brunn

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Största byggnadsarea för skolbyggnaden (södra huvudbyggnaden) är 170 kvm. Största byggnadsarea för lärarbostaden (norra huvudbyggnaden) är 120 kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om 70 kvm uppföras.

Högsta nockhöjd är 8 m. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvm. (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Dagvatten från hårdgjorda ytor får inte infiltreras. Grundvattenbildning genom infiltration av nederbörd får inte förhindras. Yttertaks material får inte innehålla zink eller koppar. Lägsta schaktningsnivå är 4 m över högsta naturliga grundvattennivå. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Befintliga byggnader får inte rivas. (PBL 4 kap 16 § punkt 4)

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Vid ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens huvudkaraktär och/eller tillkomsttid.

Eventuell ny komplementbyggnad och till-/ombyggnad ska underordnas huvudbyggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

m₁ Staket ska finnas runt brunnsanläggningen. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

Planområdet ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Inom området gäller utökad lovplikt för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enligt PBL 9 kap 4 §.

Bygglov krävs även för:

- omfärgning av byggnad.
- underhåll av byggnads exteriör som påverkar byggnadens utseende.
- uppförande av staket, mur eller plank. (PBL 4 kap 15 §)

u Område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

ÖVERSIKTSKARTA



Planområdets lokalisering redovisas med röd prick

SKYDDSOMRÅDE FÖR VATTENTÄKT

Området ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt. Särskilda regler gäller för skydd av grundvatten. Kontakt skall tas med kommunens bygg- och miljöavdelning innan mark- eller byggnadsåtgärder vidtas.

- | | | |
|--|---|---|
| Till planen hör: | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning | <input type="checkbox"/> Uttåtande efter granskning |
| <input type="checkbox"/> Planprogram | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning | <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetskonsekvenstabell | <input type="checkbox"/> Illustrationskarta | <input type="checkbox"/> |

Detaljplan för Stavsån 1:20, gamla skoltomten i Stavsån by



Värmdö kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling		Godkännande	
Upprättad enligt PBL 2010:900		Antagande	
Upprättad 2016-12-02	2018-05-08	Laga kraft	
		15KS/320	
Fredrik Cavallin Planchef	Sofia Elrud Planarkitekt		