VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2016-12-13

Handläggare
Matilda Toft
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/320

Kommunstyrelsens planutskott

Samråd, detaljplan för Stavsnäs 1:20.

Förslag till beslut

1. Samrådshandlingar, detaljplan för Stavsnäs 1:20 godkänns.
2. Detaljplan för Stavsnäs 1:20 skickas ut på samråd.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Planansökan har inkommit från kommunens fastighetsenhet om ändrad användning i detaljplan för fastigheten Stavsnäs 1:20. Syftet med planändringen är att ändra tillåten användning från förskola till bostadsändamål och samlingslokal samt att möjliggöra fastighetsdelning av befintlig fastighet, Stavsnäs 1:20. 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 utpekat som lokalt skyddsvärt kulturmiljöområde och som en typisk skolmiljö från sekelskiftet 1900 har byggnaderna höga kulturhistoriska värden. En kommunal brunn med miljödom för uttag av grundvatten finns inom planområdet. Det aktuella detaljplaneförslaget kommer omfatta skydd för kulturmiljövärden samt grundvattentäkten. Planen hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Förvaltningen bedömer att detaljplaneförslag för Stavsnäs 1:20 kan skickas ut på samråd.

Bakgrund

Kommunens fastighetsenhet har inkommit med en planansökan för Stavsnäs 1:20 med förslag att ändra den gällande detaljplanens ändamål från förskola till bostad- och samlingslokal samt att möjliggöra avstyckning. Start-PM för Stavsnäs 1:20 beslutades av kommunstyrelsens planutskott (KSPU) den 2015-05-13. Ärendet återremitterades för komplettering av kartor och text. Start-PM för föreslagen detaljplan antogs av kommunstyrelsens planutskott 2015-08-26.

Ärendebeskrivning

Planeringsförutsättningar

Aktuellt planområde ligger i Stavsnäs by norr om väg 222. Planområdet omfattar fastigheten Stavsnäs 1:20, vilken uppgår till ca 2500 kvm och ägs av Värmdö kommun. Inom fastigheten finns två huvudbyggnader som ursprungligen fungerat som byskola och lärarbostad. Fram till oktober 2013 har fastigheten använts för förskoleändamål.

Diarienummer
15KS/320

Stavsnäs är ett av Värmdö kommuns fem centrumområden utpekade i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen anger också att Stavsnäs by är en lokal kulturmiljö med bevarandevärde. Föreslagen detaljplan bedöms vara förenlig med ÖP.

Gällande detaljplan för aktuell fastighet, Dp 193 (Dnr O5KS/0508-30l) antogs av Kommunfullmäktige (KF) 2010-01-27 och vann laga kraft 2011-12-15. Gällande detaljplan har genomförandetid t.o.m.2026. Dess syfte är bl.a. att bevara de unika kulturmiljöerna, som är utmärkande för Stavsnäs by, samt reglera framtida bebyggelse inom området. I gällande detaljplan, för den aktuella fastigheten, är användningen förskola samt teknisk anläggning kring en kommunal brunn. De båda byggnaderna är belagda med rivningsförbud.

Stavsnäs by är utpekat som lokalt skyddsvärt område i kommunens kulturmiljöprogram från 2014. Byn har en välbevarad ålderdomlig karaktär med höga upplevelsevärden. Miljön har mycket höga samhällshistoriska värden eftersom den vittnar om den bebyggelseutveckling som präglat skärgården under de senaste 150 åren. Bebyggelsen består idag av sommarvillor från sekelskiftet 1900. Byns bondgårdar har bevarats väl och ligger insprängda i områdets centrala delar. 1 den kulturhistoriska utredningen “Stavsnäs by” utgiven av kommunens kulturenhet 1999 beskrivs bebyggelsen i byn som årsringar som vittnar om en väl bevarad skärgårdsby. Som en typisk skolmiljö från sekelskiftet 1900 har byggnaderna inom planområdet höga kulturhistoriska värden, både som en del av Stavsnäs historia och som ett uttryck för folkbildningsväsendet i Sverige.

Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde och fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och spillvatten. Den ligger också inom vattenskyddsområde för den grundvattentäkt som är belägen i norra Stavsnäs by och som idag fungerar som reservvattentäkt för Stavsnäs och Djurö. Grundvattnets sårbarhet är hög i stora delar av Stavsnäs by. En kommunal brunn med miljödom finns inom fastigheten. Brunnen används inte idag men ska även fortsättningsvis kunna fungera för uttag ur Stavsnäs reservvattentäkt.

Aktuellt detaljplaneförslag avser ändring av användningen för aktuell fastighet från förskola till bostads- och samlingslokal med möjlighet att dela fastigheten. Användningen teknisk anläggning föreslås finnas kvar omkring den kommunala brunnen som omgärdas med staket. Byggnaderna inom planområdet föreslås även fortsättningsvis skyddas med bestämmelser för bevarande av kulturmiljövärden. Bland annat gäller rivningsförbud samt att byggnadernas karaktärsdrag ska bevaras.

Detaljplaneförslaget genomförs enligt PBL 2010:900 med standardförfarande. För att standard förfarande ska kunna användas måste detaljplaneförslaget vara förenlig med gällande översiktsplan och inte vara av betydande intresse för allmänheten. Standardförfarande omfattar samråd, granskning och antagande.

Bedömning

Förvaltningen anser att förslaget till detaljplan för Stavsnäs 1:20 kan skickas ut på samråd.

Diarienummer
15KS/320

Ekonomiska konsekvenser
Framtagandet av detaljplanen bekostas av Värmdö kommuns fastighetsavdelning.

Konsekvenser för miljön
Detaljplaneförslaget bedöms inte få negativ inverkan på grundvatten eller kulturmiljö.

Konsekvenser för medborgarna
Den unika kulturmiljön i Stavsnäs by bevaras genom skyddsbestämmelser i förslag till ny detaljplan.

Konsekvenser för barn
Detaljplaneförslaget innebär att tidigare förskoleverksamhet ändras till bostadsändamål och samlingslokal.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Fastighetsförteckning	Biläggs ej

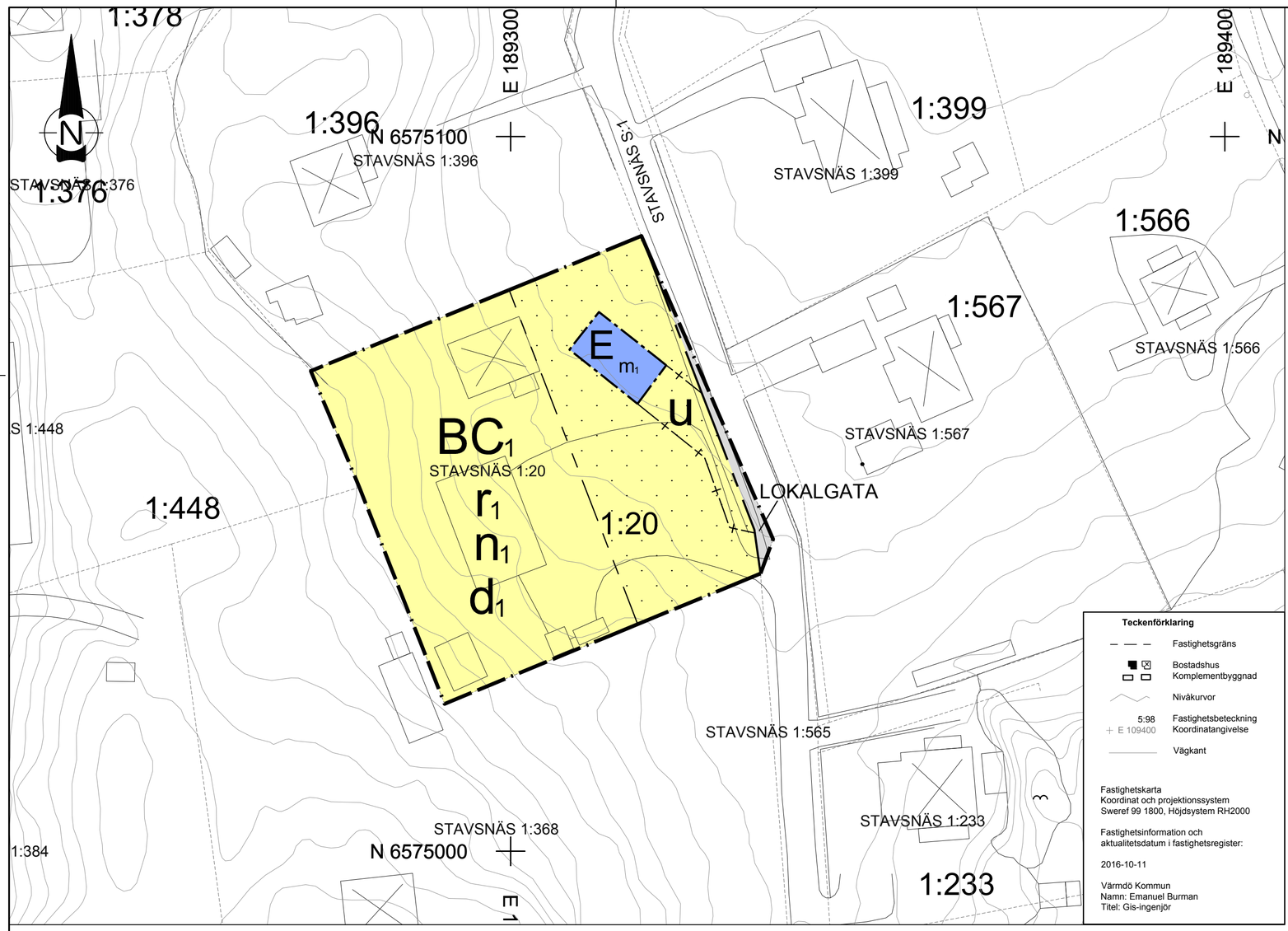
Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten

Samhällsbyggnadsavdelningen, fastighetsenheten

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef



Teckenförklaring

- Fastighetsgräns
- Bostadshus
- Komplementbyggnad
- Nivåkurvor
- 5:98 Fastighetsbeteckning
- E 109400 Koordinatangivelse
- Vägkant

Fastighetskarta
Koordinat och projektionssystem
Sweref 99 1800, Höjdsystem RH2000

Fastighetsinformation och aktualitetsdatum i fastighetsregister:

2016-10-11

Värmdö Kommun
Namn: Emanuel Burman
Titel: Gis-ingenjör

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 allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (PBL 4 kap 8 § punkt 2)

LOKALGATA	Gata

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

BC_1	Bostäder och samlingslokal
E	Teknisk anläggning, brunn

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Största byggnadsarea för skolbyggnaden (Södra byggnaden) är 170 m². Största byggnadsarea för lärarbostaden (norra byggnaden) är 120 m². Utöver huvudbyggnaden får komplementbyggnadermed sammanlagd yta om max 35 m² uppföras (PBL 4 kap 16 §) Om byggnaderna helt eller delvis förstörts genom våda får nya byggnader återuppföras med utformning likt befintliga byggnader (se planbeskrivning s.15-16) Högsta nockhöjd är 8 m (PBL 4 kap 11 §)

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid (se planbeskrivning s.15-16). Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (PBL 4 kap 11 §).

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 1100m² (PBL 4 kap 18 § första stycket)
n_1	Dagvatten från hårdgjorda ytor får inte infiltreras. Grundvattenbildning genom infiltration av nederbörd får inte förhindras. Yttertaksmaterial får inte innehålla zink eller koppar. Lägsta schaktningsnivå 4 m över högsta naturliga grundvattennivå. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
r_1	Byggnader får inte rivas (PBL 4 kap 16 § punkt 4)
m_1	Staket ska uppföras kring område för teknisk anläggning (PBL 4 kap 12 §)
	Prickmark - byggnad får ej uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

u	Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetid är 10 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 för:

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

ÖVERSIKTSKARTA

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.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Skala: 1:500 vid A2

Till planen hör:

- ☐ Planprogram
- ☒ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☐ Illustrationskarta
- ☐ Utlåtande efter utställning
- ☐
- ☐
- ☐

Detaljplan för Stavsnäs 1:20

VÄRMDÖ KOMMUN

		Beslutsdatum	Instans
Värmdö kommun	Stockholms Län		
Samrådshandling		Godkännande	
Upprättad enligt PBL 2010:900		Antagande	
Upprättad 2016-12-02		Laga kraft	
		15KS/203	

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Matilda Toft
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR

STAVSNÄS 1:20

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING
Samrådshandling
PBL (2010:900) efter 1 januari 2015
Dnr: 15KS/203
KSPU 2017-01-18
Samhällsbyggnadsavdelningen

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 6
LANDSKAP OCH REKREATIVA STRUKTURER 6
GEOLOGI 6
GRUNDVATTEN, VATTENTÄKT 7
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN 8
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR 9
RISK OCH SÄKERHET 11
SOCIALA FRÅGOR 11
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE 12
BYGGNADSKULTUR 12
BEBYGGELSE 15
GATOR OCH TRAFIK 16
TEKNISK FÖRSÖRJNING 16
GENOMFÖRANDE **18**
ORGANISATORISKA FRÅGOR 18
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER 22
EKONOMISKA FRÅGOR 24
AVGIFTER 24
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE **25**
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **26**

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Stavsnäs by – en kulturhistoriskt värdefull miljö i Värmdö kommun (2010)

PLANPROCESSEN

Planarbetet har påbörjats under 2015. Den nya plan- och bygglagen PBL 2010:900 med ändringar efter 1 januari 2015 har därför tillämpats. Planen hanteras med s.k. standardförfarande där samråd och granskning ingår.

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 byggrätter 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 samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och revidera planförslaget efter de nya förutsättningarna. Därefter informerar kommunen berörda sakägare om planförslaget. Sedan ska planförslaget sändas ut på granskning. 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 och dels avstyckning av aktuell fastighet. Start-PM för föreslagen detaljplan antogs av kommunstyrelsens planutskott 2015-08-26.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten användning från förskoleändamål till bostadsändamål med möjlighet att nyttja ett av fastighetens två hus som föreningslokal. Detaljplanen bedöms inte vara av stor vikt eller ha principiell betydelse. Planen har begränsat intresse för allmänheten och bedöms inte heller medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen kan därför hanteras med ett standardförfarande.

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 följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljökvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön 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 miljökvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i Stavsnäs by norr om väg 222 i Värmdö kommun. Planområdet omfattar fastigheten Stavsnäs 1:20. Planområdesgränsen följer angiven fastighetsgräns.

Figur 1. Planområdets avgränsning redovisas med röd prick

Areal och markägoförhållanden

Planområdets areal är ca 2500 kvm och omfattar hela Stavsnäs 1:20. Stavsnäs 1:20 ägs av Värmdö kommun och förvaltas av kommunens fastighetsavdelning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Stavsnäs 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 Stavsnäs 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 Stavsnäs tre områden: Stavsnäs Gärde, Stavsnäs By och Stavsnäs Vinterhamn. Detaljplanearbete för en utbyggnad av Stavsnäs 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. Stavsnäs by är klassat som ett sådant lokalt riksintresse 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 väg 222 från Ålstäket till Stavsnäs Vinterhamn. Många av de

utpekade etapperna är färdigställda men det återstår ett par viktiga stråk. Trafikverket 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

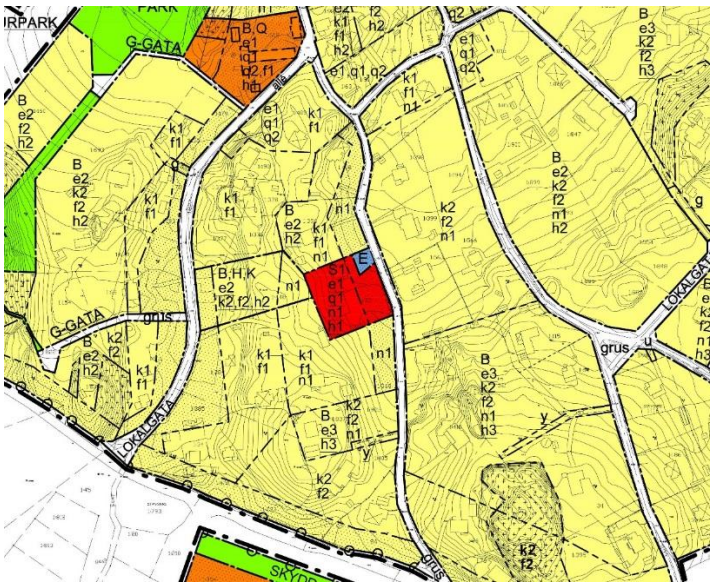
Nya PBL enligt tillägg från 1 januari 2015 ställer inte krav på att en plan som genomförs med standardförfarande ska innehålla en behovsbedömning. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och bedöms heller inte vara skäl till att en MKB behöver upprättas.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

Ett dokument med riktlinjer för bevarande av kulturmiljön togs fram av Värmdö kommun 2010. I denna skrift redogörs för byns bebyggelseutveckling samt hur bevarandearbetet kan utformas. Skriften heter Stavsnäs by – en kulturhistoriskt värdefull miljö i Värmdö kommun.

DETALJPLAN

En detaljplan med namnet Stavsnäs 1:822 och beteckningen 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). Gällande 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.



Figur 2. Gällande plan. Planområdesgränsen utgörs av del som är rödmarkerad i den gällande planen.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i riksintresse enligt 4 kap. MB – kustområdena och skärgården i Stockholms län, rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Planen bedöms inte stå i konflikt med/påverka något av dessa riksintressen.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV

Förutsättningar

Planområdet utgörs av endast en fastighet som under åren använts för skoländamål. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för skolverksamhet och uppvisar inga särskilda naturvärden. I planområdets västra del finns ett fåtal barrträd och björkar. Vid fastighetens gräns mot Skolvägen finns en större sälg. Längs med Allévägen, norr om planområdet finns en biotopskyddad ekallé med stora exemplar.

Förändringar

Ändring av användning från skola till bostads- och föreningsändamål 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. Bostadshusen ligger på en höjd av ca + 9,5 meter. Längs med planområdet löper en lokal vandringsled som innefattar nyare Stavsnäs, söder om väg 222, och Stavsnäs by.

Förändringar

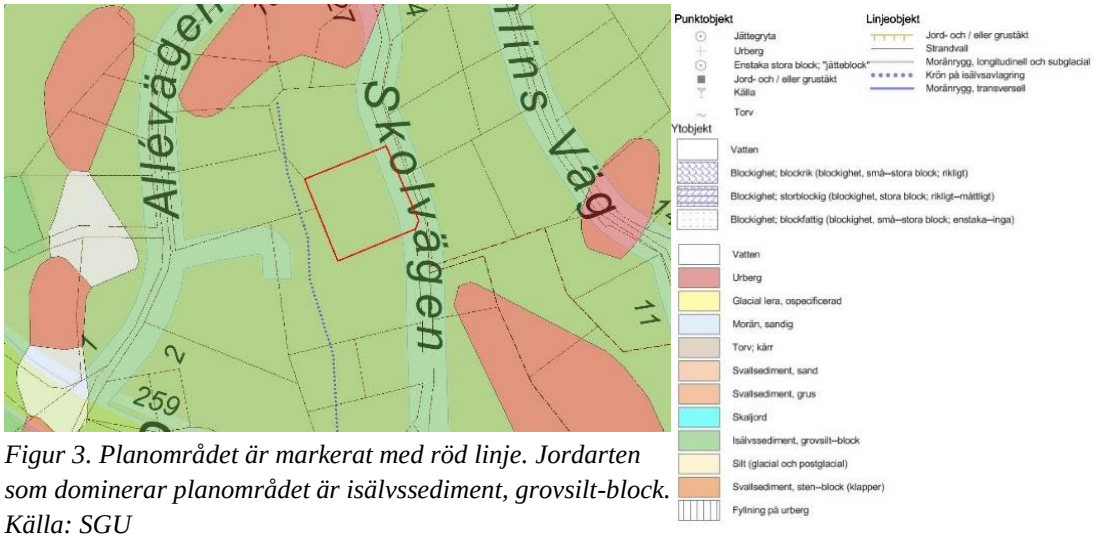
På grund av att planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för Stavsnäs grundvattentäkt får schaktning inom planområdet inte ske till lägre nivå än ca 1 m över högsta naturliga grundvattenstånd.

GEOLOGI

Förutsättningar

Planområdets domineras av isälvssediment, grovsilt-block. Precis öster om planområdet löper ett krön på isälvsavlagringen. Isälvssediment 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 isälvssediment, grovsilt-block. Källa: SGU

GRUNDVATTEN, VATTENTÄKT

Förutsättningar

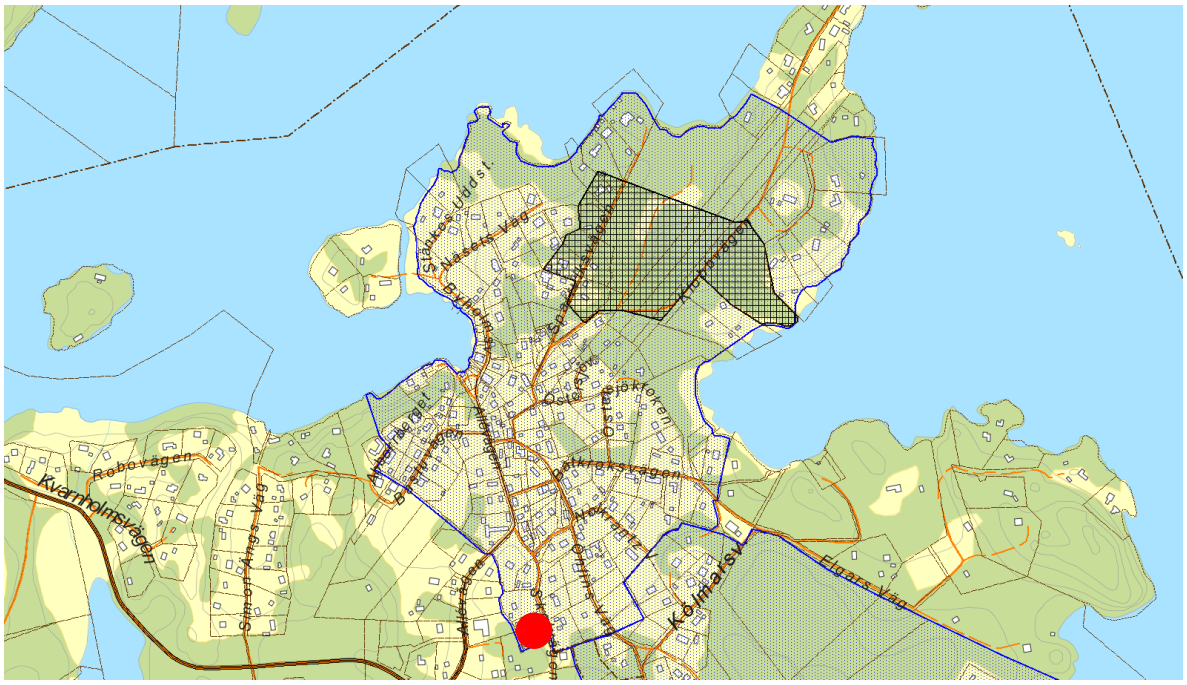
Grundvattnet är bedömt att ha hög sårbarhet i planområdet. Inom planområdet föreligger enligt översiktsplanen 2012-2030 en hög risk för saltvatteninträngning och grundvattenbrist. Grundvattenresurserna i jord i Stavsnäs har fram till 2014 utgjort basen för vattenförsörjningen i området. De har via en överföringsledning till stor del även försörjt Djurö. Under 2014 har områdena i Stavsnäs och på Djurö successivt börjat kopplas in på en överföringsledning med vatten från Stockholm och sedan december 2014 försörjt både Stavsnäs och Djurö med Stockholmsvatten. De fyra Stavsnäsbrunnarna, varav brunnen inom Stavsnäs 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 Stavsnäs 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 grundvattenframrinning 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 Stavsnäs 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 grundvattentäktsområdet samt förbjuder tvätt och mekanisk bearbetning av bilar, båtar och andra motorfordon på hårdgjorda ytor eller i omedelbar närhet till vattentäkter.

I gällande detaljplan för planområdet finns bestämmelsen n1 – *Dagvatten från hårdgjorda ytor får ej infiltreras. Grundvattenbildning genom infiltration av nederbörd får ej förhindras. Yttertaks material får ej innehålla zink eller koppar. Lägsta schaktningsnivå 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 miljödom är tagen ur bruk men ska även fortsättningsvis skyddas. Brunnsområdet planläggs som E, teknisk anläggning och får bestämmelsen m_1 = stängsel ska uppföras kring brunn. Krav på att uppföra stängsel kring brunnen och informationsskylt åligger kommunen.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

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 innefattas även av en dagvattengata längs med Skolvägen. En dagvattengata är ett område som är utrustat med dagvattenledningar och rännstensbrunnar som leder bort dagvattnet till mark som är mer lämplig för infiltration. Inom planområdet gäller att dagvatten från hårdgjorda ytor inte får infiltreras, detta ska istället avledas till dagvattennätet i Skolvägen. Grundvattenbildning genom infiltration av nederbörd får inte förhindras. Yttertaksmaterial som kan leda till föroreningar av dagvatten, som zink eller koppar, får inte användas inom planområdet.

Dagvatten inom kvartersmark bör i första hand omhändertas lokalt av respektive fastighetsägare (LOD). Den generella viljan är dagvatten inte ska ledas bort i ledningar utan upptas inom fastigheten och infiltreras till grundvatten. Exempel på 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.

Förändringar

Inga förändringar sker mot reglering i Detaljplan 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 Ytvatten, Grundvatten, Buller och Utomhusluft nedan.

Förutsättningar

Buller

Enligt PBL (2010:900) ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, av beräknade värden för omgivningsbuller både vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Redovisningen ska införas i planbeskrivningen.

Enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216) bör buller från trafik inte överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Trafikbullret längs Skolvägen uppmäts till nivåer kring 50-55 dB(A). Bullerni-

våerna för bostäderna inom planområdet uppskattas till 40-45 dB(A) vid fasaden. Uteplatser på byggnadernas vägsida kan anordnas utan att överskrida riktvärdena för buller enligt PBL (2010:900).

Figur 5. Planområdet markeras med röd figur. Bullernivåer redovisas i dB(A). Underlaget kommer från Värmdö kommun 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

Buller

Enligt bedömning ovan bedöms inte risk för överskridande av bullernivåer förekomma inom planområdet.

Radon

Om en bostads inomhusluft överstiger 200 Bq/m3 anses radonhalten utgöra en hälsorisk enligt Socialstyrelsens allmänna råd (2004:6). För att minska radongashalterna i befintliga hus finns olika åtgärder, de vanligaste är att öka ventilationen, täta golvet eller installation av radonsug. Vid framtida ombyggnad bör bostadshus inom planområdet radonsäkras genom åtgärder som minskar transporten av radon från marken till byggnaden. Inom område där byggnation sker där det finns radonrisk bör byggnad utformas på så sätt att grunden säkras mot radon.

RISK OCH SÄKERHET

Förutsättningar

Farligt gods-led

Väg 222 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. Om en brand skulle uppstå från fordon eller byggnad, leds släckvattnet direkt ut till omgivande mark, även om den är inom vattenskyddsområdet.

Förändringar

Farligt gods-led

Avståndet till väg 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.

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 (lärarbostaden). Till lärarbostaden finns i dag även en ramp till huvudentrén.

Barnperspektivet

Fastigheten inrymmer två huvudbyggnader där den ena använts som byskola. Förskolan används inte idag och Värmdö kommuns Kultur- och utbildningssektor har beslutat att förskolans verksamhet inte kommer behöva återupptas.

Förändringar

Tillgänglighet

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

Barnperspektivet

I och med planändringen kommer möjligheten att utnyttja den gamla förskolebyggnaden för ett sådant ändamål att försvinna.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen service idag. Utanför planområdet, i Stavsnäs gärde, finns det en livsmedelsaffär, fritidsgård och en förskola, Talldungens förskola. Närmsta grundskola 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 bostadsändamål samt förenings- eller samlingslokal.

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 vann laga kraft 2011.

Planområdet omfattar skoltomten i byn med skolbyggnad och lärarbostad. Skolbyggnaden 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 de samtida planschverket för lantbruksbyggnaderna, framtaget av Charles Emil

Löfenskiöld.

Skolbyggnaden i Stavsnäs är uppförd kring 1890. Det var storbonden Anders Petter 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 bevarandevärde detaljer 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 Stavsnäs by är byggnaderna inom planen bevarandevärda. De omnämns inte specifikt i utredningen men rivningsförbud gäller för båda byggnaderna genom bestämmelse q1 i Dp 193.

Vy från Skolvägen. 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 kan avläsas som en 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. Detaljplanens syfte är bl.a. att tillåta styckning av fastigheten. Gränsavskiljare mellan byggnader bör dock undvikas. Bygglov krävs för omfärgning och underhåll av byggnad. Uppförande av inhägnader, uppförande av mur eller plank kräver bygglov.

Gamla skolbyggnaden

Karaktär och bevarandevärda detaljer som ska beaktas vid underhåll och ombyggnad.

<u>Skolan</u>

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.

Lärarbostaden

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 där den södra har fungerat som byskola men inte används med det syftet idag och den andra har använts som lärarbostad och som verksamhetslokal för förskolan.

Förändringar

Planen föreslår att byggnaderna får användas för BC1, bostäder och förenings- eller samlingslokal, planen tillåter även uppförande av komplementbyggnader om max 35 m^2.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Skolvägen är en ca 4,5 - 5 meter bred väg för blandtrafik och löper delvis utanför planområdet längs med dess östra gräns. 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.

Skolvägen anses vara tillräcklig för att möjliggöra angöring till två framtida bostadsfastigheter. En liten del av Skolvägen överlappar fastigheten Stavsnäs 1:20, och är i planen utlagd som lokalgata.

Kollektivtrafik

Väg 222 trafikeras av två busslinjer 433, 434 samt nattbuss 492 och har god turtäthet i rusning, 07.00-08.00 finns sex avgångar och dagtid halvtimmestrafik. 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.

Parkering

Ingen särskild yta för parkering finns idag inom planområdet.

Förändringar

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Den delen av fastigheten som går ut i Skolvägen planläggs även i fortsättningen som allmän plats, lokalgata.

Parkering

Planen föreslår att parkering anordnas på egen fastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattensystemet.

Värme

Respektive fastighet inom planområdet ansvarar för sin egen värmeförsörjning. En stor del av fastighetsägarna inom Stavsnäs använder el som värmekälla

El

Det är Vattenfall Eldistribution AB som är leverantör för el inom planområdet. Vattenfall ansvarar för eget ledningssystem med tillhörande transformator.

Avfall

I Stavsnäs Gärde söder om planområdet finns det en återvinningsstation för avfall, bl.a. förpackningar, glas, plast, tidningar och metall.

Tele

Skanova ansvarar för telenätet inom planområdet.

Förändringar

Vatten och spillvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattensystemet.

Värme

Respektive fastighet inom planområdet ansvarar för sin egen värmeförsörjning

El

Det är Vattenfall Eldistribution AB som är leverantör för el inom planområdet. Vattenfall ansvarar för eget ledningssystem med tillhörande transformator.

Avfall

Värmdö kommun har ansvaret för insamling och behandling av avfall från hushåll. Entreprenörer sköter hämtning av hushållsavfallet.

Tele

Skanova ansvarar för om- och tillbyggnad av sitt nät inom planområdet.

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 skall 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 genomförs med ett så kallat standardförfarande enligt PBL (2010:900 i dess lydelse 2015-01-01) där planarbetet består av samråd, underrättelse (om granskning), granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft.

Tidplan

Planarbete

- Samråd kv. 1 2017
- Granskning kv. 2 2017
- Antagande i kommunfullmäktige kv. 3 2017

Genomförande

- Genomförande av detaljplan 10 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.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år och börjar löpa den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats – Allmänt om huvudmannaskap

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 huvudmannaskapet 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.

Allmän plats – Huvudmannaskap inom planområdet

Huvudmannaskapet för den mark som utgör allmän plats ska vara enskilt. Enskilt huvudmannaskap ska gälla för den del som inom planområdet benämns LOKALGATA.

De särskilda skäl som finns för enskilt huvudmannaskap är;

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.

- Planområdet Stavsnäs 1:20 ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.

- Området kring Stavsnäs 1:20 är ett äldre bebyggelseområde med både permanentboende och fritidsboende. Områdets vägar ingår i ett flertal marksamfälligheter. I dagsläget sköts större delen av en ideell förening, Föreningen Stavsnäs by.

- Områdets karaktär med en gles villabebyggelse med ett enkelt vägnät kan bibehållas.

Kvartersmark

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

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9

kap. plan- och bygglagen. Nedan redovisas några exempel på när olika typer av lov kan krävas. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

- Bygglov krävs exempelvis för att uppföra ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar byggnadens utseende.
  Planområdet ingår i en särskild värdefull kulturmiljö. Inom området gäller utökad lovplikt för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade. Administrativa planbestämmelser har införts där det stadgas att bygglov även krävs för omfärgning av byggnad, underhåll av byggnadsexteriör som påverkar byggnadens utseende, uppförande av mur eller plank.

- Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanelagt område.

- Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras.

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.

Respektive fastighetsägare är skyldig att ta hänsyn till de skydd- och varsamhetsbestämmelser som planen föreskriver för att säkerställa de kulturhistoriska värdena. För närmare beskrivning av samtliga bestämmelser som gäller för respektive fastighet, 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 fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägare för respektive ledningar.

I nuläget finns endast en förbindelsepunkt för Stavsnäs 1:20. Då planen medger möjlighet till två fastigheter behöver frågan om lokalisering för ytterligare en anslutningspunkt lösas efter avstyckning.

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 en reservsituation.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde (se ovan) och innefattas även av en dagvattengata längs med Skolvägen. En dagvattengata är ett område som är utrustat med dagvattenledningar och rännstensbrunnar som leder bort dagvattnet till mark som är mer lämplig för infiltration.

Dagvatten inom kvartersmark bör i första hand omhändertas lokalt av respektive fastighetsägare (LOD). Den generella viljan är dagvatten inte ska ledas bort i ledningar utan upptas inom fastigheten och infiltreras till grundvatten. Exempel på 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.

Dagvatten från hårdgjorda ytor får dock inte infiltreras utan detta ska istället avledas till dagvattennätet i Skolvägen. Vidare får inte grundvattenbildning genom infiltration av nederbörd förhindras. Yttertaksmaterial som kan leda till föroreningar av dagvatten, som zink eller koppar får inte användas inom planområdet.

Dagvatten från allmän plats, lokalgata avleds även det till dagvattennätet i Skolvägen.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) ansvarar för elförsörjningen inom planområdet, Skanova för telenätet samt Skanova och Stokab AB för fibernätet. Om exploatering sker enligt planförslaget kan det bli aktuellt med flytt- och eventuellt samförläggning av ledningar i mark i samband med utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet. 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 kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Nedan redovisas i grova drag de 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, ägare Värmdö kommun.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning t.ex. fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

Mark utlagd som kvartersmark kan utgöra en eller flera fastigheter som bildas genom fastighetsbildning. Fastighetsägare kan komma överens om fastighetsreglering av områden som i detaljplanen har lagts ut som kvartersmark för att anpassa dem till den nya detaljplanen.

Respektive fastighetsägare ansöker och bekostar eventuell fastighetsbildning som kan komma att krävas i samband med genomförandet av planen.

Detaljplanen innehåller bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek om 1100 kvm vilket möjliggör avstyckning av två fastigheter.

Servitut m.m.

Servitut kan bildas av Lantmäteriet vid lantmäteriförrättning, s.k. officialservitut, eller genom att berörda fastighetsägare skriver avtalsservitut mellan berörda fastigheter.

Servitut (både officialservitut och avtalsservitut) som berör planområdet framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen. Eventuella avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning framgår inte av fastighetsförteckningen.

Inga servitut finns inom detaljplanområdet.

Gemensamhetsanläggning/samfällighet/samfällighetsförening

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen. I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens

bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

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 behövs samfälligheterna fastighetsbestämmas för att avgöra deras läge och delägande fastigheter. Förslagsvis görs detta i samband vid bildande av gemensamhetsanläggning för lokalgator i området. Vägen (skolvägen) i anslutning till detaljplanen ingår i nuvarande samfällighet, Stavsnäs S:1. Enligt föreningen Stavsnäs bys verksamhetsplan för 2016 arbetar man med att ta fram en fastighetsreglering i enlighet med intentionerna i detaljplanen. Under 2016 ska detta arbete avslutas.

Enligt planförslaget redovisas allmän platsmark (LOKALGATA) inom fastigheten Stavsnäs 1:20. Förslagsvis bör denna del av allmän plats 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. Dock möjliggörs bildande av ledningsrätt genom att i plankarta och planbestämmelser införa, för visst område bestämmelsen u. Kommunen avser att ansöka om ledningsrätt för att möjliggöra tillgång till fastighetens brunn. Körbar anslutning till brunnen inom fastighet Stavsnäs 1:20 skall säkras.

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 ersätt-

ningar som uppkommer i samband med lantmäteriförrättningar kopplade till detaljplanens genomförande. För hela planområdet gäller att befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i den nya detaljplanen ska anses planenliga. Om sådana byggnader helt eller delvis förstörs genom våda får ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningsantal ökas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Värmdö kommuns fastighetsenhet.

Inlösen, upplåtelse, ersättning

Inlösen sker genom fastighetsreglering alternativt avstyckning hos Lantmäteriet. Frågan om ersättning för överförd mark bestäms av Lantmäteriet eller genom överenskommelse mellan fastighetsägarna i samband med lantmäteriförrättningen.

Frågan om ersättning för eventuell upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning och ledningsrätt samt överföring av mark till marksamfällighet uppkommer också i samband med inrättandet av gemensamhetsanläggningen och vid bildande av ledningsrätt samt marksamfällighet och hanteras i Lantmäteriets respektive beslut.

Förrättningskostnader

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

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

Elförsörjning, telenät, fibernät

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

Anläggande, drift och underhåll

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

AVGIFTER

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den

byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens webbplats www.varmdo.se. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

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 (avlopp innefattar både dagvatten och spillvatten). 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

Planen finansieras genom Värmdö kommuns fastighetsenhet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

ERSÄTTNING FÖR INFÖRANDE AV VARSAMHETSBESTÄMMELSER OCH RIVNINGSFÖRBUD

En fastighetsägare har enligt 14 kap 7 § PBL rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada när vägrat rivningslov meddelas i detaljplan. Rätten till ersättning på grund av rivningsförbud gäller dock om den skada som det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Rätt till ersättning kan också utgå om detaljplan innehåller bestämmelser som innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Ett exempel är om underhållskostnader på grund av skyddsbestämmelser blir fördyrande. Detta förutsätter att det finns bestämmelser som ställer särskilda krav på tekniskt utförande och bevarande av befintliga material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Varsamhetsbestämmelsen (k_1) innehåller inga sådana krav utan avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Underhållet ska dock utföras varsamt och i ett utförande som är anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden.

Vid eventuell talan om ersättning skall denna väckas inom två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

SOCIALA KONSEKVENSER

I och med planändringen kommer möjligheten att utnyttja den gamla förskolebyggnaden för ett sådant ändamål att försvinna. Planen möjliggör att byggnaderna inom planområdet kan användas som samlingslokal för det lokala föreningslivet.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Ändring av användning från skola till bostads- och föreningsändamål 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

Samrådsförslaget har utarbetats av:
Matilda Toft, Planarkitekt
Susanna Eschricht, Byggnadsantikvarie
Exploateringsingenjör, Niklas Siljebrand

Värmdö 2016-12-13
SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Matilda Toft
Planarkitekt