



DETALJPLAN FÖR **STAVSNÄS 1:20**, gamla skoltomten VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/320

Datum: 2018-10-25

Antagande: KF 2019-01-23

Laga kraft: 2019-03-01

Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	2
PLANHANDLINGAR.....	2
PLANERINGSUNDERLAG	2
PLANPROCESSEN.....	2
BAKGRUND	2
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.....	10
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR.....	10
RISK OCH SÄKERHET	12
SOCIALA FRÅGOR.....	12
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	13
BYGGNADSKULTUR.....	13
BEBYGGELSE	16
GATOR OCH TRAFIK.....	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
GENOMFÖRANDE	19
ORGANISATORISKA FRÅGOR	19
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	22
EKONOMISKA FRÅGOR	24
AVGIFTER.....	25
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	26

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

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

PLANERINGSUNDERLAG

- Stavsns 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 byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

BAKGRUND

Värmdö kommuns fastighetsenhet initierade en ändring av detaljplanen för Stavsns by (Dp 193) med anledning av att den gamla skoltomten i byn (Stavsns 1:20) inte längre används till förskoleändamål, vilket den ursprungliga planen (Dp193) 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 med inriktningen att planen skulle syfta till att möjliggöra styckning av fastigheten och att den ena delen avsågs att nyttjas för bostadsändamål och den andra för bostad eller samlingslokal, eftersom fastighetsenheten

avsåg att pröva möjligheten att avyttra fastigheten. Planförslaget var ute på samråd februari 2017 och på granskning september 2018. Däremellan inkom till kommunen en namninsamling i protest mot planbestämmelserna om bostadsändamål och avstyckning. Varpå planförslaget reviderades till att tillåta den generella markanvändningen centrumändamål på hela fastigheten och att inte längre medge varken avstyckning eller bostad.

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



Figur 1. Planområdets geografiska läge redovisas med röd prick.

Areal och markägoförhållanden

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

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 gård, 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 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 Stavsnäs 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*.

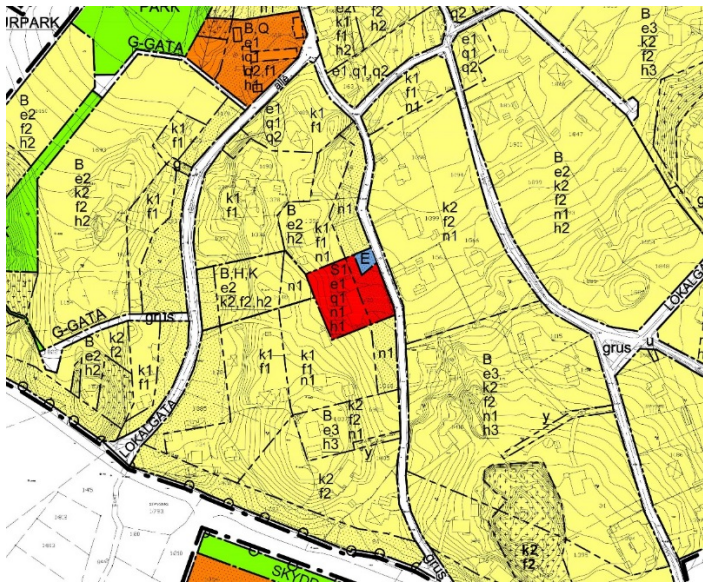
Stavsnäs by omfattas även av det kommunala kulturmiljöprogrammet *Värmdö – Kulturhistoria i skärgårdsbygd*, där den tredje reviderade upplagan utkom 2014.

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 Stavsnäs 1:20, 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 planförslagens 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.

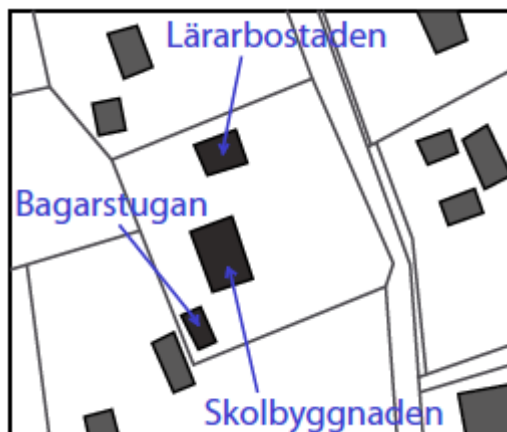
STRANDSKYDD

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 säl.

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.

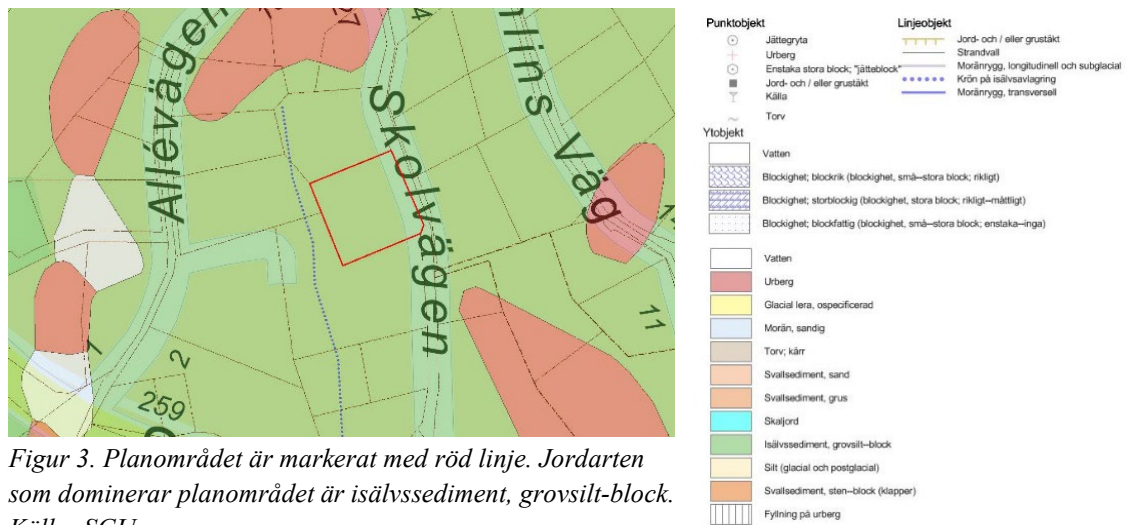
Förändringar

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.



GRUNDVATTEN, VATTENTÄKT

Förutsättningar

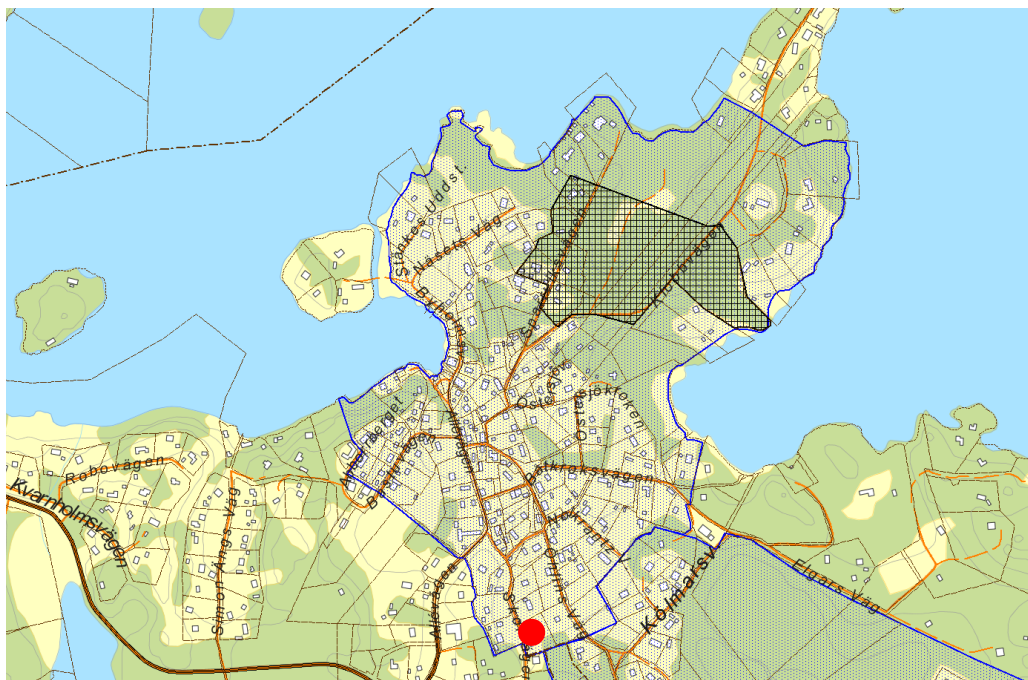
Grundvattnet bedöms ha hög sårbarhet i planområdet. Inom planområdet föreligger enligt översiktsplanen 2012-2030 en hög risk för saltvatteninträngning och grundvattenbrist. Grundvattenresurserna i jord i Stavnäs har fram till 2014 utgjort basen för vattenförsörjningen i området. De har via en överföringsledning till stor del även försörjt Djurö. Under 2014 kopplades områdena in på en överföringsledning med vatten från Stockholm och sedan december 2014 försörjs både Stavnäs och Djurö med stockholmsvatten. De fyra stavnäsbrunnarna, varav den inom Stavnäs 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 Stavnäs 1:147 och 1:396. För den yttre skyddszon som detaljplaneområdet ligger inom gäller skyddsföreskrifter som bland annat 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 Stavnäs 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 bearbetning av bilar, båtar och andra motorfordon på hårdgjorda ytor eller i omedelbar närhet till vattentäktar.

I planförslaget fortsätter ursprunglig detaljplans bestämmelse n_1 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 p g a 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 m_1 som säger att staket ska finnas kring brunnen. Det åligger kommunen som ägare av anläggningen att uppföra och underhålla staket kring brunnen och informationsskylt.

Planen innehåller en bestämmelse om utökad marklovsplikt, vilken innebär att marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Detta i första hand för att skydda grundvattenbildningen, men andelen hårdgjord yta på fastigheten och utformningen av sådana anläggningar kan även påverka kulturmiljön. Marklovet ska styra storlek, placering och utformning av åtgärden med hänsyn till dessa två aspekter. Se även stycket om dagvatten nedan.

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) utöver den planbestämmelse om utökad marklovsplikt som nämns ovan i stycket om grundvattentäkten.

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 miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormerna 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 $200 \text{ Bq}/\text{m}^3$ 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 (lärarbostaden), 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 gärde, 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 lövsågeridetaler 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 lövsågeridetaler 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.

Lärbostaden är uppförd senare, troligen kring sekelskiftet 1900. Lärbostaden 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 Stavsnäs 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 lärbostaden 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. Lärbostaden utmärks inte av samma autenticitet som skolbyggnaden och kan ändras vid underhåll till mer tidstypiskt utseende. Lärbostaden 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. Hårdgörande av mark (åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet) kräver marklov, i vilket storlek, placering och utformning styrs.



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. Entré-dörr, 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 Al-lévägen 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 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. 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. Marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet, se vidare under avsnittet om grundvattentäkten ovan.

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 exploatören.

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. 3 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 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.

Denna detaljplan omfattar endast kvartersmark, varför huvudmannaskapsfrågan 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 detaljplanelagt 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.
- Marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Text hårdgörande i form av anläggande av bilplats/parkering. Sådana åtgärder ska placeras och utformas med hänsyn till grundvattenbildningen och kulturmiljön.

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. Marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

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 luftledningar 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 kvartersmark anläggs och bekostas av fastighetsägaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA 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.

Då fastighetsgränsen som angränsar mot stavsnäs s:1 inte är bestämd kan en fastighetsbestämning behöva göras i framtiden. Förslagsvis görs detta i samband med bildande av gemensamhetsanläggning för allmän plats LOKALGATA i gällande detaljplan DP193. Om fastighetsgränsen inte stämmer överens med användningsgränsen i detaljplankartan rekommenderas att en fastighetsreglering genomförs för att anpassa fastighetsgränserna till detaljplanen.

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 bygggrätt, 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 exploitören.

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 förskole-
tomten för ett sådant ändamål att försvinna. Planen skapar en större flexibilitet
angående vad planområdets byggnader kan användas till. Centrumändamål möj-
liggör 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 utpekad 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 under-
håll och ändringar i husens exteriör.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av:

Sofia Elrud, Planarkitekt

Matilda Toft, Planarkitekt

Susanna Eschricht, Byggnadsantikvarie

Exploateringsingenjör, Niklas Siljebrand

Värmdö 2018-10-25

PLAN- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN

Fredrik Cavallin
Planchef

Sofia Elrud
Planarkitekt