

Detaljplan för Stavsnäs 1:753 m fl

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser

Bilagor:

- ☐ Fastighetsägarförteckning (Samrådshandling)

SYFTE MED PLANÄNDRING OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

För området gällde ursprungligen Bp 256 upprättad av Olle Thunwall, fastställd 1964-09-28. Den sammanlagda byggrätten var då 120 m² för huvudbyggnad samt en komplementbyggnad.

Ändring av planbestämmelser fastställdes 1988-06-01 där byggrätten angavs till 60 m² med ytterligare 20 m² öppenarea för huvudbyggnad samt 40 m² för komplementbyggnad.

Syfte och huvuddrag

Området har under senare år fått en ökad andel permanent boende. Syftet med planen är att utöka byggrätten som motsvarar dagens krav för en permanentbostad för samtliga bostadsfastigheter.

Allmänna intressen som gäller naturområde eller strandskydd berörs inte eftersom den nya planen inte ändrar förutsättningarna utanför bostadsfastigheternas gränser från tidigare detaljplan.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Värmdös kust- och skärgårdsområde är av riksintresse för natur- och kulturvärden. Fastigheter berörda av detaljplanen är redan ianspråktaga genom tidigare planbestämmelser och bedöms inte motverka syftet med riksintresset. Områden utanför bostadsfastigheterna berörs inte av detaljplanen.

Planändringen bedöms därmed vara förenlig med 3, 4 och 5 kap MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget ca 1 km från Stavsnäsvägen, ca 2 km sydost från Stavsnäs vinterhamn samt ca 20 km öster om Gustavsbergs centrum.



Areal

Planområdet omfattar ca 24 ha varav ca 1 ha vatten.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av enskilda fastighetsägare. Gatuområde är upplåtet till Storskogens Vägförening av fastigheterna Stavsnäs 1:407 och 1:901. Naturmark inom planområdet är i enskilt ägande (fastigheterna Stavsnäs 1:407 och 1:901).

I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt förutvarande BL (före 1987-07-01) utfärdade Länsstyrelsen vanligtvis ett förordnande med stöd av 113§ BL att ägarna till i fastställelsebeslutet uppräknade exploateringsfastigheter, utan ersättning, ska upplåta all inom fastigheten belägen obebyggd mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. Nu förslagen plan berör inte förordnandet.

Planen avser inte förändra ägoförhållanden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området är inte särskilt utpekade som förändringsområde i Översiktsplan 2010-2030 (Samrådshandling) eller gällande översiktsplan från 2003.

Strandskydd

Strandskyddet omfattar del av allmän plats samt vatten område, 100 m från strandlinje. Strandskyddet berörs inte av föreslagen plan.

Detaljplaner

För området gällde ursprungligen Bp 256, fastställd 1964-09-28. Den sammanlagda byggrätten var då 120 m² för huvudbyggnad samt en komplementbyggnad.

Ändring av planbestämmelser fastställdes 1988-06-01 där byggrätten angavs till 60 m² med ytterligare 20 m² öppenarea för huvudbyggnad samt 40 m² för komplementbyggnad.

Miljöbedömning

Planändringen bedöms inte ha en betydande inverkan på miljön. Behovet av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms inte som nödvändig med hänvisning till planavdelningens checklista för MKB-prövning utförd av kommunekolog.

Kommunala beslut i övrigt

Området bedöms inte anslutas till det kommunala VA-nätet inom överskådlig tid. Idag finns inget kommunalt beslut angående VA. Enskilda VA-lösningar kan tillämpas enligt yttrande från miljöavdelningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Naturmiljö

Planområdet består av kuperad barr- och lövskog där de högre partierna delvis består av berg i dagen. Områdena för bebyggelse är på de högre partierna. Områdena utanför bostadsfastigheterna, särskilt den nordostliga delen, är låglänt sank mark som har äldre dikessystem från den tid då området brukades. Södra delen är mer höglänt.

Planområdet omfattar i norr del av Byträsket och i söder del av Flåsjön.

Planområdet ingår inte i den regionala grönstrukturen men är en del av den lokala grönstrukturen på Fågelbrolandet.

Enligt kommunens översiktskarta över riskområden för radon är området inte nämnt som riskområde. I närområdet Stavsås by och Hölön finns högriskområden för radon.

Enligt grundkarta ligger ingen del av det bebyggda området 2 meter under medelvattennivå som kommunen betraktar som krav.

Skredrisk finns inte.

Befintlig bebyggelse och kulturmiljö

Området består av 33 fastigheter, 15 av dessa är permanent bebodda, 10 fastigheter är obebyggda.

Planområdet har en varierande bebyggelse från 60-talet fram till idag. Områdets huvudbyggnader varierar från enkla äldre sommarstugor till större moderna enbostadshus.



Området har inte något utpekad kulturhistoriskt värde. Inga fornlämningar är kända i området.

Längs med den lokala vägen har behållits en obebyggd remsa (prickat område) och befintlig bebyggelse är placerad relativt långt in på fastigheterna.

Närmiljö

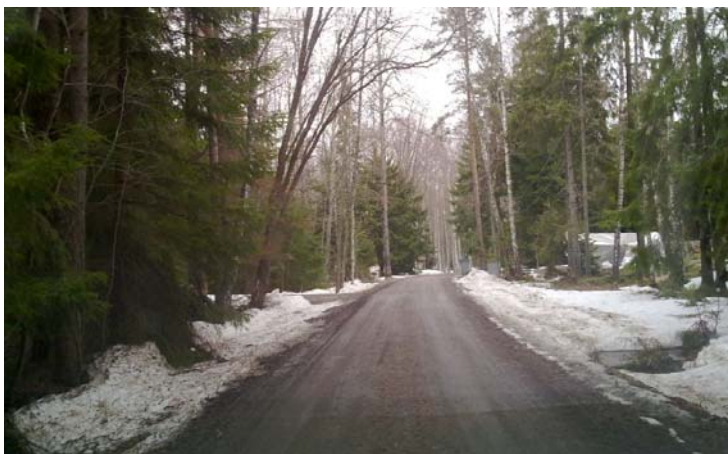
Ca 1 km från området finns ICA-affär, en förskola i Stavnäs by samt busshållplats med direktanslutning till Slussen, Stockholm. Vid Stavnäs Gärde planeras för en ny förskola. Ca 2 km österut finns Stavnäs vinterhamn med fasta båtförbindelser till skärgården. Ca 5 km norrut i Björkås finns vårdcentral, äldreboende, förskola och skola.

Området har god tillgång till stigar i naturområden med möjlighet till bad och promenader.

Gator och trafik

Den lokala vägen Byträskvägen ansluter till Storskogsvägen som i sin tur ansluter till Stavnäsvägen. Byträskvägen är av enklare grusad väg som i sin ände har ett T-vändplan. Ingen vägbelysning finns. Till det norra obebyggda området finns idag ingen väg.

Områdets fastigheter kan angöras per bil. Placering av bostadsbyggnader



samt infart till fastigheterna avseende tillgänglighet fastställs i samband med prövning av bygglov.

I närområdet finns inga större vägar vilket innebär att bullerstörningar från trafik inte bedöms finnas.

Närmsta kollektivtrafik är busshållplats Stavsås by, ca 2 km från området som trafikerar med direktanslutning till Slussen, Stockholm.

Teknisk försörjning

Områdets fastigheter ansvarar enskilt för den egna fastighetens vatten, avlopp och uppvärmning. Vid byggnation på fastigheterna ska nödvändiga tillstånd inhämtas från kommunens Bygg-, Miljö- och Hälsoskyddsnämnd avseende vatten, avlopp och eventuella bergvärmeanläggningar.

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) enligt kommunens dagvattenpolicy.

Huvudmannaskap för elnätet är Vattenfall Eldistribution AB och Telefonnät Telia Sonera.

Sophantering sker lokalt för respektive fastighet. Närmsta återvinningscentral finns i Hemmesta, ca 17 km, och närmsta återvinningsstation finns i Stavsås, ca 2 km.

Störningar

Planområdet bedöms inte ligga inom någon känd bullerkälla. Norra delen av planområdet ligger ca 350 meter söder om Stavsåsvägen med mellanliggande kuperat skogsområde.

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande bebyggelse

Planändringen syftar till att utöka respektive fastighets byggrätt till 180 m² byggnadsarea för huvudbyggnad med möjlighet till generationsboende. Byggnadsarea för komplementbyggnad kvarstår till 40 m² byggnadsarea.

Byggnadshöjden för huvudbyggnad anges till 4,5 m till högst en våning. Vind får inredas och källare får utföras. Takvinkel får inte överstiga 38 grader. Där befintlig terräng så medger får souterrängvåning utföras.

För komplementbyggnad anges byggnadshöjd till 3,5 meter. Takvinkel får inte överstiga 38 grader.

Befintligt prickat område behålls.

Mark, vegetation och friytor

Avseende allmän plats berörs inte befintlig vegetation i planområdet.

Avseende kvartersmark ändras inte mark och vegetation nämnvärt för de bebyggda fastigheterna. För de obebyggda fastigheterna kommer vegetation minska pga. kommande bebyggelse.

I den norra delen är område med dikessystem för avvattningsprickat. Syftet är att inte hindra avvattningsav området till Byträsket.

Gator och trafik

Vägförbättringar anses inte behövas enligt kommunens vägstandard för liknande förändringsområden. Lokal gata behålls i nuvarande skick.

PLANENS KONSEKVENSER

Den utökade byggrätten i samband med detaljplanen bedöms inte betydande förändra förutsättningarna för miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten, enligt samråd om behovsbedömning med Länsstyrelsen i Stockholms län.

I samband med utökad byggrätt ökar sannolikt grundvattenuttaget. Området bedöms idag inte som ett riskområde för saltvatteninträngning. Enligt yttrande från kommunens miljöavdelning bedöms följande:

”Byträskvägen och Solhöjdsvägen är inte belägna inom ett sådant område där det bedöms råda stor risk för saltvatteninträngning eller vattenbrist. Detta innebär att med oförändrat antal fastigheter borde vattenförsörjningen kunna ordnas på samma sätt som för närvarande, d.v.s. enskilda vattentäkter på varje fastighet.

*Beträffande avloppsanläggningarna i området finns det en del som kan vara relativt nyanlagda, och klara av en besiktning, dock torde de flesta vara av sådan ålder och kvalite att de inte uppfyller nu gällande krav. Detta innebär att åtgärder kommer att krävas på **förbättring av anläggningarna i samband med ansökningar om bygglov och andra standardhöjande åtgärder.***

*Förutom att **antalet fastigheter** bör vara oförändrat, har miljöenheten inga synpunkter på planändringar i området.”*

Planförslaget bedöms uppfylla kommunens policy angående möjligheten till godtagbart VA.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Inga förändringar föreslås avseende huvudmannaskap för gator. Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut bedöms vara aktuella.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Hamid Roshangar, Planarkitekt

Sebastian Bolander, Kommunekolog

Sten Stensson, Miljöhandläggare

Annelie Norlin, Kartavdelningen

Medverkande konsulter

Niklas Nuder, Skärgårdslovet AB

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg
Planchef

Hamid Roshangar
Planarkitekt