

Detaljplan för Stavsnäs By, Stavsnäs 1:822 del av m fl, Värmdö kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- ”Stavsnäs by – en kulturhistoriskt värdefull miljö i Värmdö kommun”, Johan Aspfors, 1999, (bilaga, planhandling)

SEPARATA BILAGOR

- Fastighetsförteckning (samråds- och utställningshandling)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att bevara de unika kulturmiljöerna som är utmärkande för Stavsnäs by samt reglera framtida bebyggelse inom området.

Stavsnäs by har klassificerats som kulturhistoriskt värdefull för kulturmiljövården i kommunens och läns museets kulturmiljöprogram för Värmdö kommun. Värderingen grundas på att det är en välbevarad skärgårdsby där hela dess historia kan avläsas i miljön med sina årsringar av bebyggelse; från 1700-talets bondgårdar och förra sekelskiftets sommarvillor fram till efterkrigstidens sportstugor och dagens bebyggelse. Kulturenheten i Värmdö kommun har 1999 givit ut ett bevarandeprogram för Stavsnäs by (se listan ovan över planhandlingar). Det har länge varit ett starkt önskemål från kulturenheten och bygg- och miljökontoret att byn planläggs för att kunna skydda miljön genom planbestämmelser. Kulturenheten har aktivt deltagit i planeringsprocessen.

Genom föreliggande planförslag bevaras områdets kulturmiljöer med hjälp av skydds- och hänsynsbestämmelser och anpassning av ny bebyggelse i de centrala delarna av byn till befintliga förhållanden. För framtida bebyggelse i de yttre delarna föreslås något glesare bebyggelse med friliggande hus.

Områdets känsliga natur (sandbiotoper, stränder mm) planläggs som allmän plats (natur, park) samt skyddas mot bebyggelse genom att delvis bibehålla strandskyddsbestämmelserna enligt Miljöbalken.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4, och 5 kap Miljöbalken avseende hushållning med mark och vattenområden och miljökonsekvensnormer enligt avsnitt Behov av Miljöbedömning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid Kanholmsfjärden väster om Stavsnäs vinterhamn.



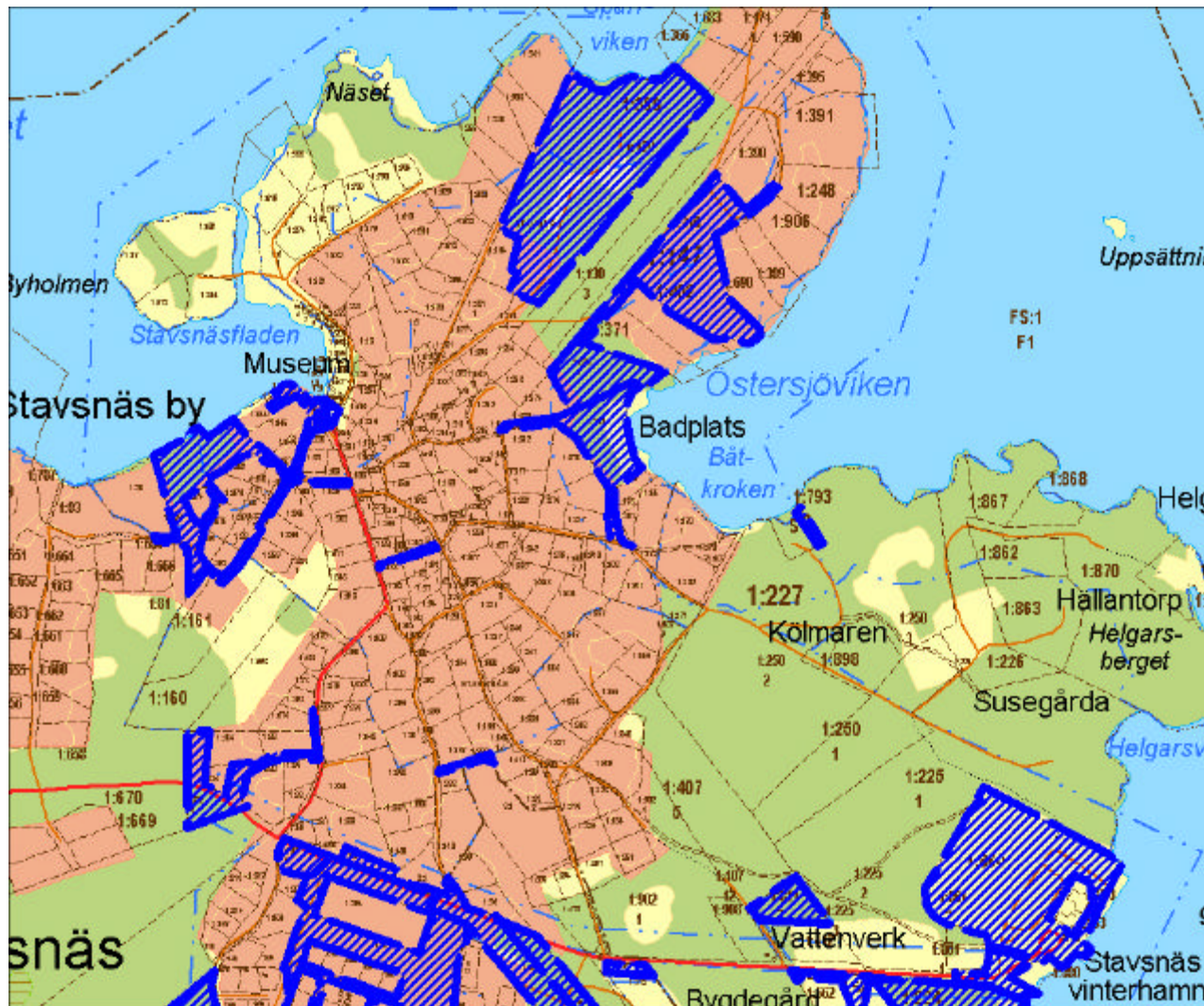
Areal

Planområdet som i princip omfattar befintligt verksamhetsområde för kommunalt VA, består av ca 60 hektar markområde samt ca 11 hektar vattenområde.

Markägoförhållanden

De flesta fastigheterna är i privat ägo. Fastigheterna Stavsnäs 1:20, 1:147, 1:369, 1:370, 1:793, 1:822, samt 1:841 ägs av Värmdö kommun.

Huvuddelen av kommunens fastigheter (markerad med skraffering på kartan) planeras som allmän platsmark (park och väg) och överläts till den kommande samfällighetsföreningen för området.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Värmdö kommun planerar att koppla sitt avlopp till Käppalas avloppsreningsverk på Lidingö samt att på sikt förlänga vattenledningen från Stockholm till Stavnäs. Med detta skapas förutsättningar för god VA-försörjning för området. Under tiden begränsas förtätning och utbyggnaden av området med hänsyn till de befintliga vattentäkternas begränsade kapacitet.

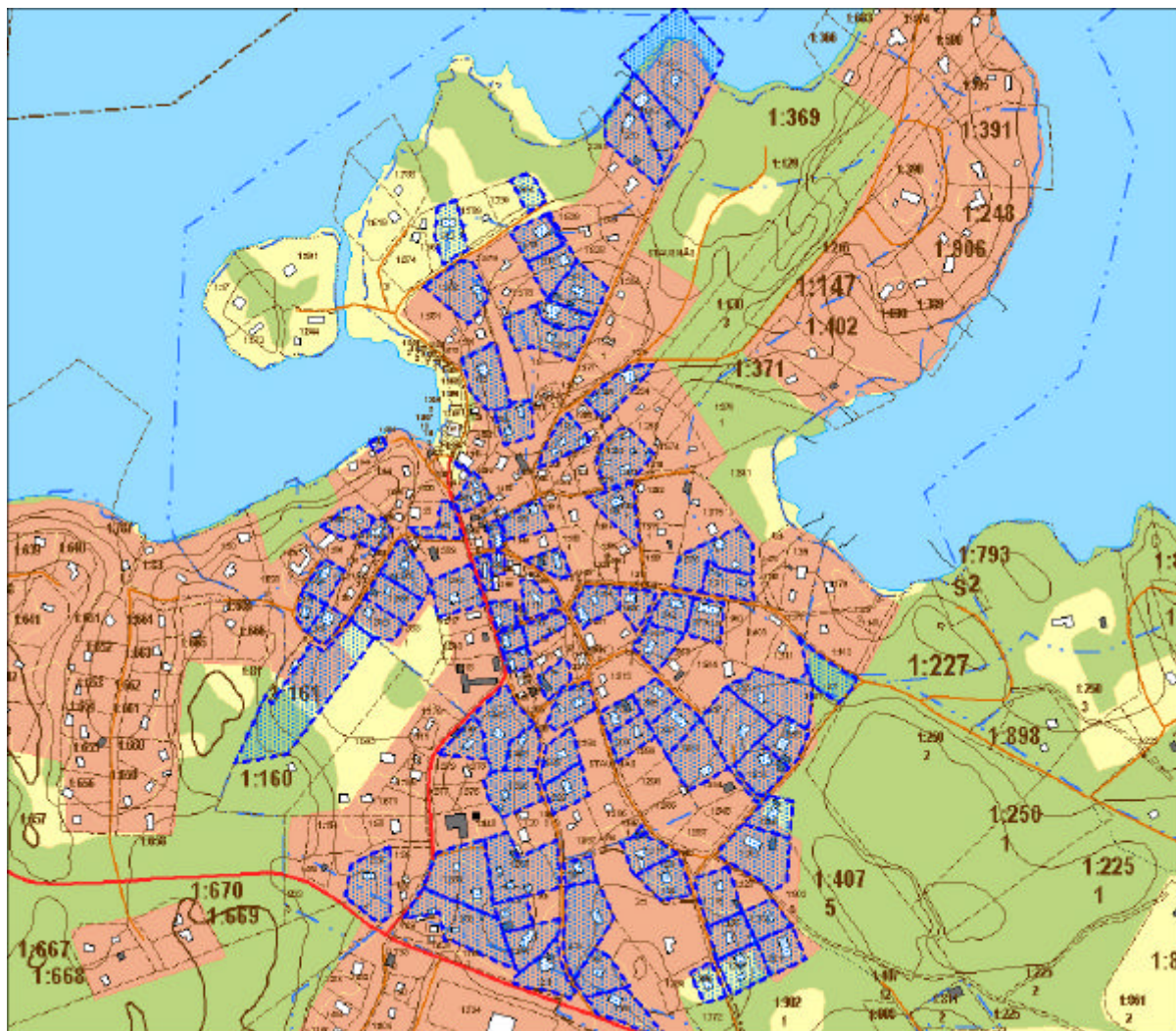
Kommunens bostadsförsörjningsprogram

”Befolkningsutveckling i Värmdö

Under den senaste 10-års perioden har Värmdös folkmängd ökat med cirka 1 000 personer per år vilket är en relativ befolkningsökning på ungefär 3,5 procent. Den största ökningen skedde under 1992 då den översteg 1 300 personer. Ökningen har till 70% berott på en stor inflyttning och till resterande del på ett högt födelsetal. Under 2002 var dock födelsetalet högre än antalet inflyttade. Befolkningen beräknas stiga till 41 500 personer år 2010. Den största ökningen kommer att ske på Värmdölandet, men även de andra prognosområdena beräknas öka. I kommunens bostadsförsörjningsprogram för 2003 och 2004 anges att cirka 350 bostäder beräknas tillkomma i nyexploateringar per år. 100 bostäder beräknas tillkomma genom nya styckebyggda småhus och ungefär 70 bostäder tillkommer som permanentning av fritidshus varje år. Det kan sammanlagt ge en inflyttning av ungefär 1000 personer per år till kommunen. Födelseöverskottet hos den befintliga befolkningen beräknas till cirka 300 personer per år. Befolkningstätheten är cirka 2,7 personer/bostad för hela kommunen, vilket kan jämföras med Nacka som har 2,4 och Stockholm som har 2,1. Detta kan förklaras genom den relativt stora andelen boende i småhus i kommunen. Ungefär 55 procent av befolkningen bor i småhus, 20 procent i fritidshus och 25 procent i flerbostadshus. Flerbostadshusen finns främst i centrala delarna i Gustavsberg. Här är befolkningskoncentrationen som högst. I kommunen finns cirka 15 000 fritidshus varav cirka 2 400 är åretruntbebodda. Resten används troligen endast under sommarmånaderna, vilket medför en kraftig befolkningsökning i kommunen under den tiden. Till detta bör man även räkna den stora mängd dag- och båtturister som besöker kommunens skärgård.” (Översiktsplan, Värmdö kommun, 2003)

Permanentning av området

Från att vara ett jordbruks- och fiskeby omvandlades Stavnäs by till ett växande fritidshusområde vid slutet av 1970-talet. Sedan dess har ca 1/3 del av dessa fritidshus blivit permanentbebodda med totalt ca 220 boende skrivna i området. Kartan nedan visar de permanentbebodda fastigheterna inom planområdet enligt kommunens invånarregister.



Samtidigt som sådana fritidshusområden utgör stor bostadspotential medför de också problem för den kommunala planeringen då inflyttningens konsekvenser inte alltid kan överblickas.

När många människor bosätter sig permanent i sina fritidshus medför detta t.ex. att:

1. Vattenuttaget och belastningen på avloppsanläggningar och recipienter ökar.
2. Trafiken på vägar till och inom området ökar.
3. Behovet av barnomsorg och skolor ökar (många som flyttar in är barnfamiljer).
4. Behovet av äldreomsorg ökar (många äldre bosätter sig i sina fritidshus).
5. Det ställs också krav på kommersiell service, trafiksäkra vägar och bra kollektivtrafik.
6. I Sverige är det inte olagligt att bosätta sig permanent i sitt fritidshus – men det finns behov av riktlinjer för att styra permanentbosättningen till en positiv bebyggelseutveckling.

Inom en snar framtid anser även Regionplane- och Trafikkontoret sannolikt att de flesta fritidshus inom pendlingsbara avstånd till regionens arbetsmarknad kommer att permanentas.

Strandskydd, skyddsföreskrifter för grundvattentäkt

Planområdet omfattas delvis av strandskydd (100m) samt av skyddsbestämmelser för områdets grundvattentäkt som kommer att beröra nästan alla fastigheter inom planområdet. Det inre skyddsområdet för grundvattentäkt berör ett fåtal stora fastigheter som planläggs som natur, respektive parkmark.

Gällande detaljplaner

Området saknar detaljplan. Den av kommunen antagna planen från 1978 fastställdes aldrig av länsstyrelsen.

Övriga planeringsunderlag

Beslut om planläggning av området grundas på rekommendationer i översiktsplan för Värmdö. Enligt översiktsplanen ”bör detaljplan för Stavnäs by från 1978 aktualiseras”.

Kommunens kulturförvaltning har i boken ”Stavnäs by – en kulturhistoriskt värdefull miljö i Värmdö kommun” (Johan Aspfors, 1999) dragit upp riktlinjerna för bevarande av områdets kulturmiljöer. Dessa riktlinjer grundas på Stockholms läns museets förslag till skyddsbestämmelser för Stavnäs by (1989).

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Plan- och bygglagens definitioner och krav på miljöbedömning av kommunala planer

Plan- och bygglagen (PBL) ställer krav på miljöhänsyn i planering av mark och vatten genom hänvisning till Miljöbalken. Lagen ställer även krav på proceduren kring miljöbedömning och innehållet i miljökonsekvensbeskrivning (MKB) av planförslag som kan medföra betydande påverkan på miljön eller risk för människors hälsa och säkerhet.

Arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen börjar med behovsbedömning av planförslaget. Lagen ställer krav på behovsbedömning för att avgöra om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om kommunen bedömer att planen medför betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning av planen genomföras.

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekterna i program eller planer så att en hållbar utveckling främjas. Miljöbedömningen är en process. Den anpassas till och genomförs parallellt med planarbetet med syfte att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) av planen. Innehållet i en miljökonsekvensbeskrivning är reglerat i MB 6 kap 12 §.

Inom ramen för miljöbedömningen görs en första avgränsning av de viktigaste miljöaspekterna som ska behandlas vidare i miljökonsekvensbeskrivningen och det fortsatta planarbetet.

Frågan om behov av miljöbedömning samt eventuell avgränsning av miljöbedömningen diskuteras och avgörs efter samråd med länsstyrelsen.

Kommunens syn på frågan framgår av nedan beskrivning av planområdets egenskaper (Platsen), föreslagen markanvändning (Planen), samt de förväntade effekterna av planförslaget (Påverkan).

Områdets miljöegenskaper (Platsen)

Områdets samlade bebyggelse består mestadels av delvis kuperade och bebyggda fastigheter med anlagd gräsmark. De obebyggda delarna består av barrskog, hållmarkstallskog och lövskog. Områdets stränder är i allmänhet obebyggda och består av sandstrand, rismark, vass, fuktskog, kultiverad gräsmark och hållmark.

Inom området ligger flera grundvattentäkter. Dessa täkter skyddas av ett skyddsområde för vattentäkt som huvudsakligen omfattar de obebyggda fastigheterna.

Planerade verksamheter och markanvändning (Planen)

Planen syftar till att möjliggöra åretruntboende med större byggrätter och kommunal VA-försörjning. I dag är ett växande antal av fastigheterna permanentbebodda (ca 30 %). Planförslaget tillåter permanentning av området med en begränsad grad av förtätning av området.

Planens förväntade miljöpåverkan, behovsbedömning (Påverkan)

Samtliga fastigheter kommer att anslutas till kommunalt VA-nät. Dagvatten omhändertas lokalt (LOD) innan det led ut till det befintliga dagvattensystemet i enlighet med kommunens Dagvattenpolicy. Ett fåtal fastigheter planläggs som kontor respektive lagerlokal.

Vägnätet inom området kommer inte att byggas ut med undantag för vändplaner och enstaka kortare sträckor. Väg 222, Stavsnäsvägen, trafikeras av SL stommät med hållplatser inom promenadavstånd till bostäderna och förskolan. Gång- och cykelvägarna planeras för kortare och säkrare gång- och cykeltrafik.

Inom området bedöms personbiltrafiken att öka utan betydande ökning av luftföroreningar då en stor del av fastigheterna redan är åretruntbebodda.

Eventuell förekomst av markradon undersöks i samband med bygglovsansökan. Fastigheterna i området har i dag egna avloppsanläggningar med rapporterade sanitära olägenheter. Recipienterna av avlopp från området skyddas genom lokalt omhändertagande av dagvatten samt genom kommunal VA-försörjning. VA-utbyggnaden kommer även att väsentligt förbättra dagvatten-, avlopps- och dricksvattensituationen.

Planförslaget förutsätter att strandskyddet upphävs även på de förslagna V-områdena för småbåtshamn, samt på Wb-områdena för bryggor. De aktuella V- och Wb-områdena är redan

bebyggda i samma omfattning enligt plankartan. Ansökan om upphävande av strandskydd lämnas till länsstyrelsen i samband med att planförslaget skickas ut för samråd.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget ej innebära betydande påverkan på naturmiljön eller människors hälsa eller säkerhet. Någon miljöbedömning behöver därför ej genomföras.

Kommunala beslut och ställningstagande i övrigt

Värmdö kommun har för policy att överlämna sina natur- och parkområden inom områden som planläggs för permanentboende till dessa områdens samfällighetsföreningar som sköter områdenas vägar och allmänningar (enskilt huvudmannaskap). Inom aktuellt område äger kommunen stora markområden. Huvuddelen av dessa fastigheter kommer i enlighet med ovannämnd policy att överlåtas till den kommande samfällighetsföreningen för Stavsnäs som kommer enligt genomförandebeskrivningen att bildas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur



Mark och vegetation, terrängförhållanden, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon, skredrisk, höga vattenstånd, våtmarker, fornlämningar, etc. Se Miljöbedömning?

Befintlig bebyggelse och närmiljö

Området består av bostäder, arbetsplatser (med offentlig och kommersiell service i närheten), närmiljöer och rekreationsytor.

Gator och trafik

Vägnätet består av lokalvägar varav en (Allévägen) är asfalterad. Gång- och cykeltrafiken inom området är blandad med biltrafik. Parkeringar finns vid föreningslokalen nära sommarhamnen samt längs områdets vägar. Kollektivtrafik (SL) och busshållplats finns nära korsningen Allévägen-Stavsnäsvägen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen består av områdets egna kommunala vattentäkter som tillsammans med det kommunala avloppsnätet täcker större delen av fastigheterna.

El-, tele- och datakommunikationsnät täcker hela området.

Avfallshanteringen sker genom avfallshämtning vid fastigheterna samt Djurö återvinningscentral (för hushållsavfall) och Kolvik (för företag).

Störningar

Bullerstörningar förekommer sällan inom området. Med undantag för trafik och transport som berör fastigheterna längs med väg 222 och den årliga Stavsnäsauktionen. Denna väg är sekundär transportleder för farligt gods varvid gäller särskilda regler avseende avstånd mellan bebyggelse och väg.

Förorening av vattentäkter har under senare år rapporterats men avses åtgärdas genom den planerade utbyggnaden av kommunalt VA och utvidgning av skyddsområde för vattentäkt.

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande bebyggelse

Planförslaget reglerar byns kulturhistoriska miljöer genom på plankartan angivna bestämmelser om placering, omfattning, och utförande. Eventuellt kan mindre avvikelser medges av bygglovsavdelningen om byggrätten (BYA) överskrids för tilläggsisolering av byggnad för effektivare uppvärmning av hus.

Generationsboende skall medges med enklare köksdel och tillhörande byggnadsdelar för att främja en blandad bostadsbebyggelse för olika boendekategorier.

Verksamheter och lagerändmål medges i viss mån enligt plankartan.

En förskola med ca 2 avdelningar planeras söder om Stavsnäsvägen intill ICA affären.

Gestaltning

Skydd av värdefulla byggnader och kulturmiljöer samt gestaltning av ny bebyggelse, till- och ombyggnad regleras av hänsynsbestämmelser samt riktlinjer enligt kulturförvaltningens riktlinjer och råd, sidorna 39-53 i "Stavsnäs by – en kulturhistoriskt värdefull miljö i Värmdö kommun" (bilaga, planhandling).

Mark, vegetation och friytor

Inom området finns stora friytor, lekplatser och stränder. Vattenområdena används delvis som öppna vattenområden, dels för bryggor. Många gårdar och vägar bildar intressanta och värdefulla kulturmiljöer vilka kommer att bevaras. Bland annat gäller trädfällningsförbud längs Allévägen enligt plankartan. Natur-, landskap- och gamla gårdsmiljöer samt skyddsbehov vid strandnära miljöer skall särskilt beaktas vid handläggning av ansökan om marklov för trädfällning i dessa miljöer.

Gator och trafik

Trafiksystemet består av SLs stamnät till Stavsnäs vinterhamn med hållplats nära korsningen Stavsnäsvägen-Allévägen samt bilvägar som täcker hela området med varierande gatutyper och parkeringsmöjlighet inom egna fastigheter genom egna infarter eller gemensamhetslösningar.

Teknisk försörjning

Hela området kommer att anslutas till kommunalt VA. Området täcks redan i dag av el- och telekommunikationsnät.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra några risker för människors hälsa eller säkerhet. Gång- och cykeltrafiken säkras genom trafikföreskrifter av kommunens trafiknämnd.

Anslutning av fastigheterna till kommunalt VA säkrar kvalitén i områdets grundvattentäkter som dessutom skyddas genom utvidgning av skyddsområdet och tillhörande planbestämmelser enligt plankartan.

Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte gjorts i området. Eventuellt behov av geoteknisk undersökning på enskilda tomter avgörs i samband med bygglovsprövningen.

Risk för skred/höga vattenstånd

Allmän skredrisk föreligger inte i området, och på grund av områdets topografi föreligger heller ingen risk för höga vattenstånd. Undantaget är området på Byholmens östra sida där byggnadsförbud föreligger enligt förslaget. Tillkommande bebyggelse ska utföras utan risk för ras och skred. Om brister förekommer ska lämpliga åtgärder för att minimera risk för hälsa och säkerhet redovisas innan bygglov kan ges.

PLANENS KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att området blir permanentat. Ingen större förtätning av området kommer att ske då planförslaget medger endast ett begränsat antal nya avstyckningar. Dessa ansluts sedan till kommunalt VA. Kommunens befintliga grundvattentäkter får på så sätt ett bättre skydd mot föroreningar pga enskilda avloppsanläggningar. Kulturvärdena bevaras genom skydds- och hänsynsbestämmelser.

ADMINISTRATIVA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

En kommande samfällighetsförening kommer att vara huvudman och ansvarig för drift och underhåll av allmänna platser. Genomförandetiden för planen är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Vägnätet inom planområdet är av varierande kvalitet. Viss utbyggnaden och breddningen av lokalgator kan bli aktuell. Därtill kommer kostnader för rättighetsupplåtelse alternativt marklösen för områden inom allmän plats, eventuellt kostnader för fastighetsbestämning och kostnader för anläggningsförrättningen. Kostnaderna kommer att fördelas på alla fastighetsägare som kommer att delta i gemensamhetsanläggningen.

Framtida drift och underhållskostnader för allmän plats kommer att fördelas på de deltagande fastigheterna efter andelstal som bestäms i anläggningsförrättningen. Kostnader för bildande av övriga gemensamhetsanläggningar och fastighetsbildning bärs av de fastighetsägare som berörs.

Plan- och bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov enligt för varje tidpunkt gällande bygglovstaxa.

Kommunen bekostar ledningsrättsförrättningen för de kommunala kall- och spillvattenledningarna. Dagvatten omhändertas lokalt (LOD) innan det led ut till det befintliga dagvattensystemet. Den kommande samfällighetsföreningen är huvudman för agvattenhanteringen.

Avgift för anslutning till det kommunala va-nätet tas ut när kommunalanslutning är upprättad och ledningarna kan användas. Debitering sker enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa. I de fall rättighet finns för ledningar och dessa måste flyttas på grund av att ny bebyggelse uppförs inom fastigheten bekostas flytt av fastighetsägaren.

Standardhöjningar, om- och nyanläggningar av ledningar inom och i anslutning till planområdet och därmed sammanhängande kostnader för ledningsrättsupplåtelse etc bekostas av den som är huvudman för ledningen. Huvudmannen debiterar i sin tur fastighetsägarna kostnaden för el och tele enligt gällande taxa.

För de byggnader som omfattas av skyddsbestämmelser, markerat med q1 på plankartan, kan rätt till ersättning föreligga om pågående markanvändningen avsevärt försvåras inom berörd

del av fastigheten. Eventuella ersättningskrav skall ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Vid meddelande av rivningsförbud kan fastighetsägare ges rätt till ersättning om skadan är betydande i förhållande till berörd del av fastigheten. Vid meddelande av skyddsbestämmelser kan fastighetsägare ges rätt till ersättning om skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Hamid Roshangar i samarbete med kommunantikvarie Johan Aspfors, kommunekolog Ann Hagström, ekolog Anna Edström, samt tjänstemän från kommunens tekniska förvaltning. En arbetsgrupp från Föreningen Stavsås By har aktivt deltagit i förberedande diskussioner om planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret

Yvonne Karlsson
Tf planchef

Hamid Roshangar
Planarkitekt (planförfattare)