EKERÖ KOMMUN

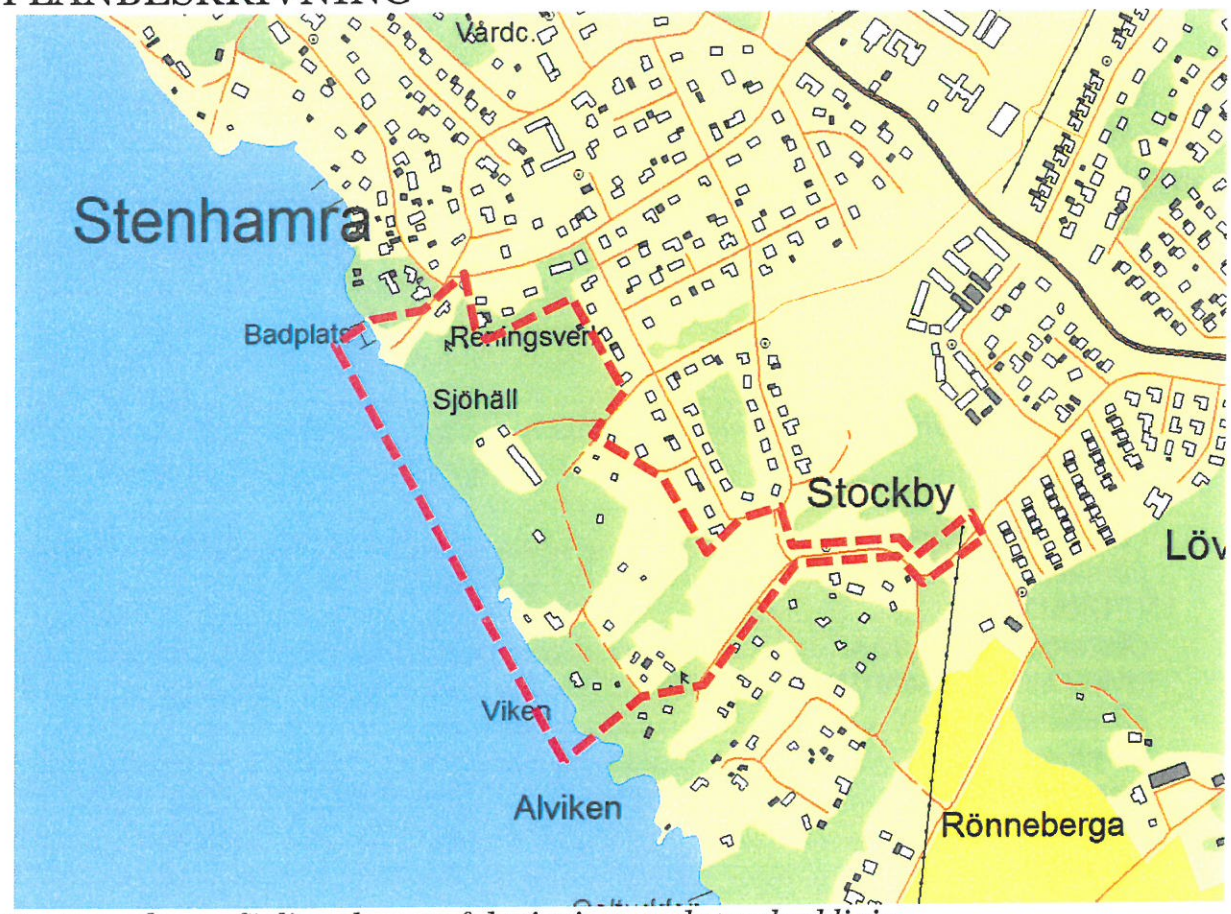
Stadsarkitektkontoret

2014-09-22
UTSTÄLLNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Sjöhäll (Stockby 2:24 m fl) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr PLAN.2009.16.214

PLANBESKRIVNING



Karta med ungefärligt planområdet inritat med streckad linje

Handlingar
Till denna detaljplan hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Gestaltningsprogram
- Planbeskrivning, denna handling
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

INLEDNING *4*
BAKGRUND 4
SYFTE 4
HUVUDDRAG 4
PLANDATA 4
ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET OCH OMGIVINGEN 4
Historik *5*
FÖRENLIGHET MED 3-5 KAP MILJÖBALKEN 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 5
Översiktsplan *5*
Detaljplan *6*
Övriga kommunala beslut *6*
Vattenskyddsområde *7*
Strandskydd *7*
Kulturvärden *8*
Naturvärden *8*
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG *8*
ÖVERGRIPANDE IDÉ 8
BADPLATSEN OCH RENINGSVERKET 9
Förutsättningar *9*
Förslag *9*
STRANDZONEN 10
Förutsättningar *10*
Förslag *13*
BOSTÄDER 19
Förutsättningar *19*
Förslag *21*
UTFORMNING 24
Gestaltningsprogram *24*
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER 25
Förutsättningar *25*
Förslag *27*
Framkomlighet *31*
SERVICE 32
Förslag *32*
NATUR 14
Förutsättningar *14*
1. STRANDPROMENADEN 15
2. TALLSKOGEN 15
3. TALLSKOG MED STORT INSLAG AV LÖVTRÄD 16
4. OMRÅDE KRING VITA VILLAN SOM PLANERAS BEBYGGAS 16
5. FASTIGHETER SOM SKA STYCKAS AV 17
6. GÄRDET 17
7. ÖVRIGA FASTIGHETER 17
8. VÄRDEFULLT TALLOMRÅDE PÅ FASTIGHET STOCKBY 2:15 18
Förslag *19*
TEKNISK FÖRSÖRJNING 32
Avfall *32*
El/värme/energieffektivitet *32*
Dagvatten *32*
Vatten och avlopp (VA) *32*

Övrig teknisk försörjning 33
MARK 33
Geologi 33
Marknivåer/översvämningsrisk 33
STÖRNINGSSKYDD 33

KONSEKVENSER **33**

MILJÖBEDÖMNING, MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING 33

DET FORTSATTA PLANARBETET **34**

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD 34
Strandskydd för ärenden påbörjade efter 1 juli 2009 35
I vilka delar förutsätter planen upphävande av strandskydd 36
Berörda strandområdens värden från strandskyddssynpunkt och konsekvenser på dessa 36
Omfattningen av planförslagets intrång i strandskyddsområdet samt skadeförebyggande åtgärder 36
Särskilda skäl för upphävande av strandskydd 37

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER **38**

HUVUDMANNASKAP 38
GENOMFÖRANDETID 38

MEDVERKANDE **38**

INLEDNING

BAKGRUND

Jola Fastighetsförvaltning AB, dåvarande ägare till Stockby 2:24, lämnade i juni 2009 in en ansökan om planläggning för 5 parhus (55+boende) på fastigheten Stockby 2:24. Förfrågan har vilat i avvaktan på att en helhetsbild av utvecklingen för Stenhamra skulle tas fram. Den fördjupning som enligt översiktsplanen skulle göras för Tätortsbandet har delats upp i tre uppdrag, varav ett omfattade Stenhamra. Ett material för Stenhamra (en helhetsbild) har tagits fram.

Därefter har stadsarkitektkontoret getts i uppdrag att ta fram en detaljplan där Stockby 2:24, 4:68 m fl ska ingå. Ett program för området togs fram under 2011 och ett programsamråd genomfördes i mars och april 2011. Därefter har ett planförslag tagits fram som var på samråd i september 2012.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att nya bostäder kan byggas inom området och att dessa, samt befintliga bostäder, ska kunna anslutas till det kommunala VA-nätet. Vidare ska detaljplanen möjliggöra en utveckling av natur- och parkområden som finns i området, däribland badplatsen.

HUVUDDRAG

Cirka 40 tillkommande bostäder i flerfamiljshus, radhus och friliggande villor tillkommer, genom avstyckningar av större fastigheter inom området och dels genom bebyggelse på kommunens fastighet Stockby 4:68.

En utveckling av badplatsen och strandpromenaden, med bland annat en beachvolleyplan samt en förlängd och förtydligad strandpromenad längs vattnet föreslås.

PLANDATA

Avståndet från planområdet till Stenhamras centrala delar är drygt 500 meter. Planområdet omfattar fastigheterna Stockby 2:15, 2:16, 2:17, 2:21, 2:22, 2:23, 2:24, 2:58 samt delar av Stockby 2:129 och 4:68.

Ekerö kommun äger fastigheterna Stockby 2:129 och Stockby 4:68, den sistnämnda består av flera delar och är bl a planlagd som vägmark och naturmark. Fastigheten Stockby 2:24 ägs numera av Baldens Bygg samt Swedbank. Övriga fastigheter ägs av privatpersoner.

Planområdet omfattar drygt 13 hektar.

ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET OCH OMGIVINGEN

Bebyggelsen inom området består till största del av hus som härstammar från stenhuggeritiden och som använts som permanentbostäder under en längre tid. Direkt angränsande till området finns äldre (till viss del före detta) fritidshus och nyare villabebyggelse från främst 50- och 60-talet men även senare. På den kommunala fastigheten, Stockby 4:68, finns bostadsbebyggelse av varierande ålder. Området sluttar mot sydväst och har skiftande karaktär.

Planområdets norra del utgörs av en strandremsa med hög potential samt ett mindre skogsområde. Skogsområdet har en varierande karaktär. Delen närmst vattnet

innehåller ett antal stora ekar. Inåt land finns tätare skog som på sina platser är ogenomträngliig. Vissa stigar och hällar finns också inom skogsområdet. En inventering av ekar m m i skogsområdet vid Sjöhäll har genomförts.

En del av Mälaren ingår i planområdet. Strandremsan utgörs av en gammal ångbåtsbrygga, en strandpromenad samt privata fastigheter. Vid den gamla ångbåtsbryggan finns en kommunal badplats.

Historik

Stenhuggarbyn, norr om planområdet, uppstod under stenhuggsindustrin aktiva tid (1884-1937). Stenhuggeriet i Stenhamra etablerades för att försörja Stockholms stad med huggen sten till gator, torg och kajer. Stenhuggarbyn och övriga avtryck från stenbrytningen i området besitter ett mycket högt kulturhistoriskt värde och är utsett till riksintresse för kulturmiljövården. Att värna och vårda detta med stor omsorg samt att verka för att spåren efter stenindustrin tydliggörs och blir läsbara är viktigt.

Ångbåtstrafiken spelade en stor roll för kommunikationen mellan Mälaröarna och Stockholm. Både Stenhamra och Stockby hade varsin ångbåtsbrygga, dessutom hade Stenbrottet en egen brygga för lastning. Initialt har bostadsbyggnaderna placerats på höjdryggarna för att kunna utnyttja de mer låglänta områdena som odlingsmarker. Samhället har sedan växt över tid genom addering av främst småhusområden, byggda i enklaver från 1950-talet och framåt, men även genom etablering av fritidshusområden. Bebyggelsens täthet är inte relaterad till centrums placering, utan varierar mer utifrån de idéer som allmänt rådde vid tiden för respektive utbyggnadsprojekt. Generellt sett kan ändå skönjas att bebyggelsen är tätare i de östra delarna av tätorten där de flesta områdena tillkommit i mer "enhetliga" enklaver i form av mer låg och tät kedjehusbebyggelse. Stenhamra innehåller en rik historia som är viktig för ortens identitet. Denna bör därför vidareutvecklas och synliggöras ytterligare.

FÖRENLIGHET MED 3-5 KAP MILJÖBALKEN

Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap MB. Inom detta riksintresse ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Det rörliga friluftslivets intressen bedöms inte påverkas negativt, se vidare stycket om fortsatt arbete och upphävande av strandskydd.

Nivåerna för luftkvalitet på platsen ligger under miljökvalitetsnormer (5 kap miljöbalken) för luftkvalitet och planen riskerar inte att leda till någon större förändring av luftkvaliteten.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte påverka gällande miljökvalitetsnormer för vatten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

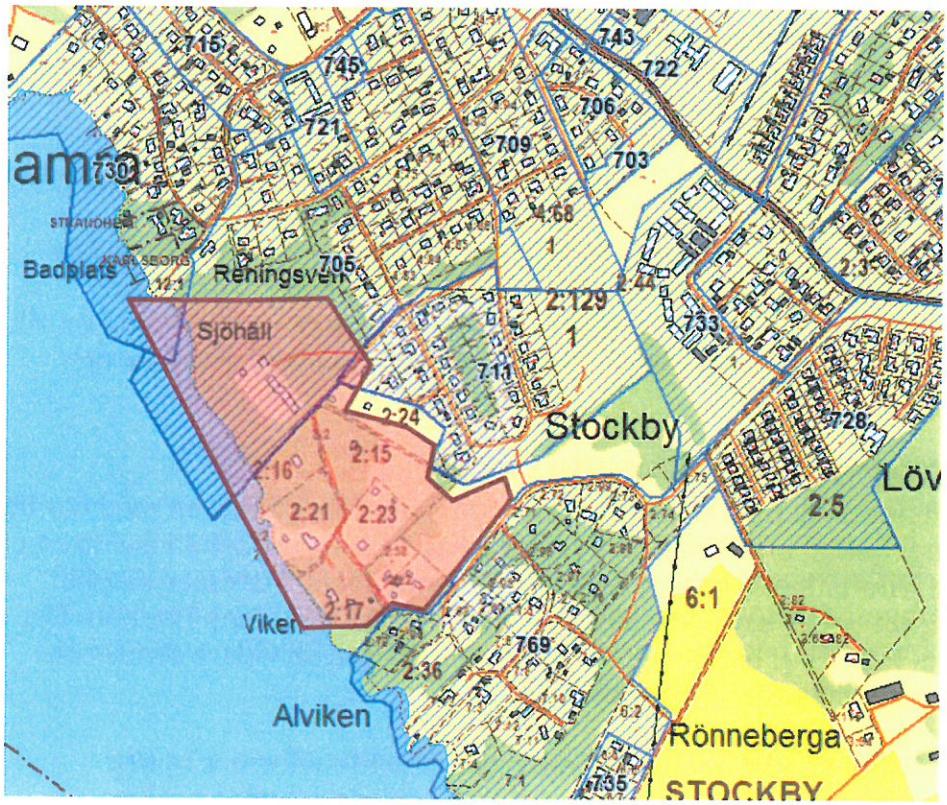
Översiktsplan

I översiktsplan för Ekerö kommun antagen 13 december 2005 föreslås en inriktning för kommunens utveckling till år 2015 (-med sikte på 2030). För Stenhamra anges att nya bostadsområden i bland annat Sjöhäll ska utredas. Möjlighet till generationsboende, andra former av boende för flera hushåll och för särskilt boende bör också kunna prövas. Andra angelägna planeringsfrågor som också anges i

översiktsplanen är ökad tillgänglighet till strandområdet och generell vattenkontakt med Mälaren, samt fortsatt tillgång till tätortsnära naturområden med kvalitéer. Under hösten 2007 fattade Kommunstyrelsen i Ekerö kommun beslut att låta stadsarkitektkontoret påbörja detaljplanering av Stenhamra. I direktiven anges att orten genom modernisering och utvidgning ska bli ett tilltalande centrum, som stärker tätortsbandets attraktion. Som inriktning anges att området i framtiden ska medge olika boende- och upplåtelseformer, stärkta stråk för gång- och cykeltrafik samt bättre tillgänglighet till stranden och stenbrottet. Arbetet inleddes med en analys vars syfte var att platsen inventeras och analyseras samt att intressenter och medborgare involveras. Utifrån detta anges sedan utvecklingsinriktning, vilken inarbetats i denna detaljplan.

Detaljplan

För planområdet finns gällande detaljplaner, Dp 705 (laga kraft den 5 april 1950, tillägg laga kraft den 23 november 2001) och Dp 730 (laga kraft den 4 april 1974). Detaljplaner som är direkt angränsande till planområdet är Dp 711 (laga kraft den 4 juni 1950) och Dp 769 (laga kraft den 9 juni 2005).



Rött markområde avser planområdet. För blåskrafferade områden finns gällande detaljplaner.

Övriga kommunala beslut

Den 23 mars 2010 § 66 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram ett program för en del av det område som redovisas som utbyggnadsområde i "Stenhamra, Helhetsbild". Planarbetet ska omfatta fastigheterna Stockby 2:24, 4:68 med flera.

Den 25 januari 2011 § 9 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret att genomföra ett programsamråd. Den 20 september 2011 § 129 godkände

kommunstyrelsens arbetsutskott programmet och den 27 september 2012 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret att samråda om detaljplan.

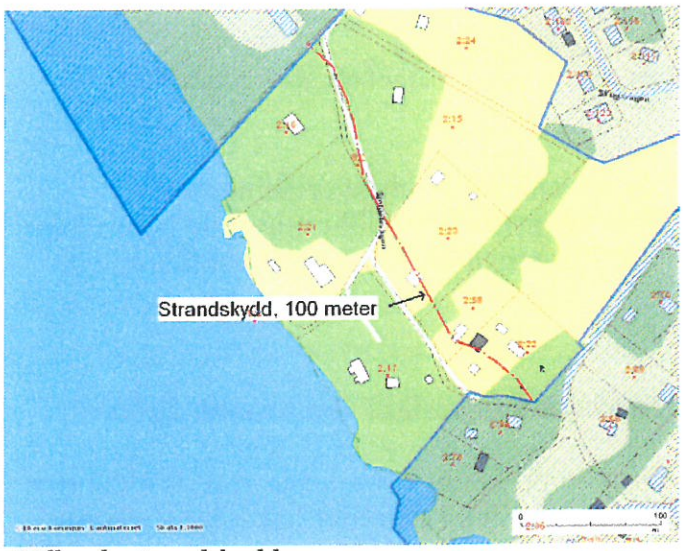
Redovisat utställningsförslag avviker inte från programmets syfte.

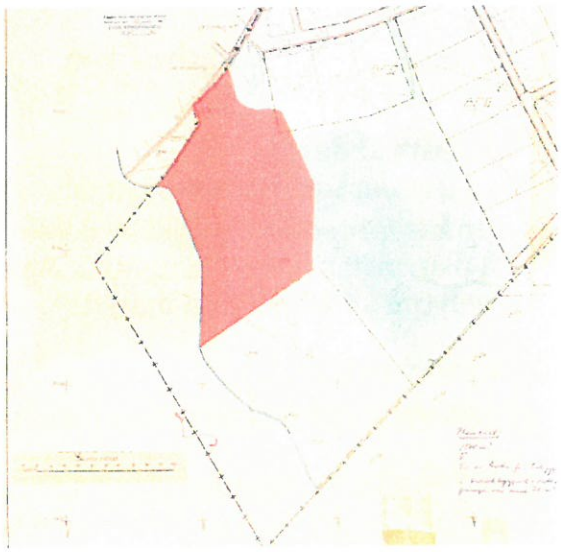
Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren. Särskilda skyddsföreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Marken inom 50 m från stranden ligger inom den primära skyddszonen och övrig mark inom den sekundära.

Strandskydd

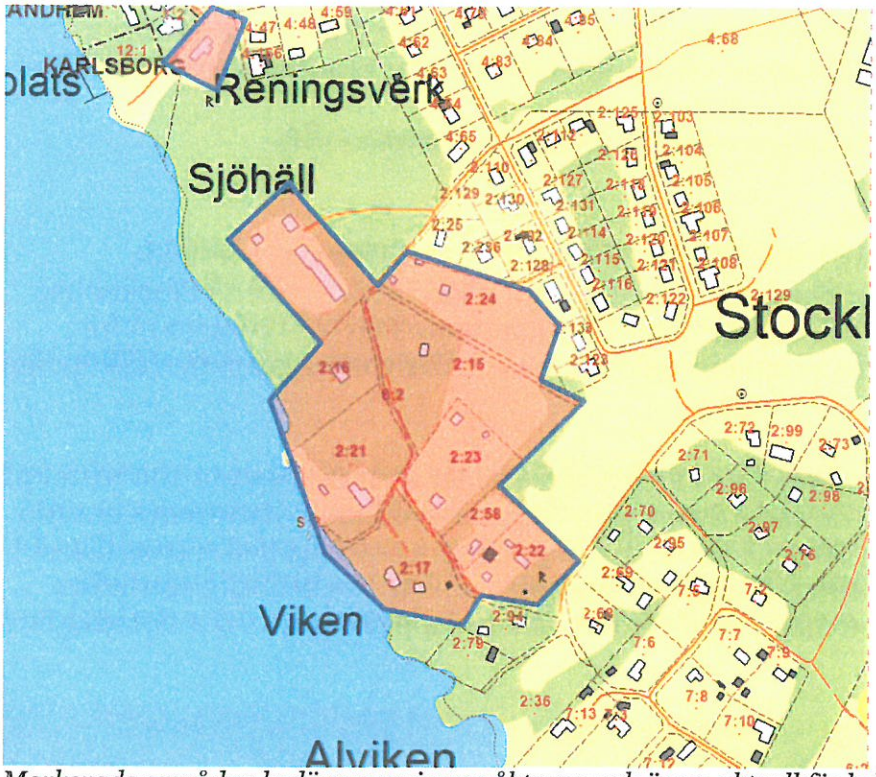
För de delar av området, som inte är planlagda, gäller strandskydd om 100 meter på land. För det planlagda området i norr gäller strandskydd inom naturmark om 100 meter, vilket är rödmarkerat på kartan till höger. Inom området gäller strandskydd också 100 meter ut i vattnet. När en ny detaljplan ersätter en befintlig återinförs strandskyddet inom 100 meter och behöver således upphävas även där det idag inte gäller.





Gällande strandskydd

En stor del av marken inom 100 meter från strandkanten är idag redan ianspråktagen. Detta redovisas på illustrationen på nästa sida. Illustrationen visar även föreslagna ytor för nytillkommen bostadsbebyggelse tillsammans med den, inom strandskyddet ianspråktagna marken.



Markerade områden bedöms som ianspråktagen och är nu aktuell för bebyggelseutveckling.

Kulturvärden

Inom området finns två kända fornlämningar enligt riksantikvarieämbetets fornminnesregister. Ingen av dessa bedöms påverkas av nytillkommande bebyggelse. På plankartan införs en upplysning om fornlämningar och anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m.

Naturvärden

Området redovisas inte i den naturinventering som gjordes i kommunen 2002.

En särskild strandinventering har gjorts för bland annat stränderna runt Stenhamra (Sofia L. Wulff, 2004). Av denna framgår att stranden i området har högt varierat med allmänt värde.

Vidare beskrivs Stenhamras stränder i utredningen som stränder som domineras av blockig skogsmark, med många höjdpartier som domineras av tall och moss- och lavklädda hällar. Strand med trädvegetation är den vanligaste strandtypen längs sträckan, där skogsområdena går ända ner till vattnet och fortsätter breda ut sig på land.

I inventeringsområdet (Södra Färingsö till Stenhamra mot Långtarmen) finns inga sandbottnar, så de naturliga stenbottnarna i Stenhamra är extra viktiga att värna om. Även vid exploatering på land, i anslutning till dessa vattenområden, bör man vara aktsam, eftersom land- och vattenmiljöerna påverkar varandra.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

ÖVERGRIPANDE IDÉ

Sjöhällsområdet kompletteras med ny bebyggelse som anpassas i skala och arkitektur till befintlig bebyggelse. Strandpromenaden, badplatsen och skogsområdet i den norra delen av planområdet vid vattnet värnas och utvecklas för att fortsatt kunna fungera som en grön lunga för Stenhamraborna.

BADPLATSEN OCH RENINGSVERKET

Förutsättningar

Stockby badplats är en kommunal badplats och ligger invid Stockbys ångbåtsbrygga, på fastigheten Stockby 12:1 som ägs av Ekerö kommun. På badplatsen idag finns en strand, en mindre gräsyta, mindre förrådsbyggnader, omklädningsrum och ett hopptorn. En större asfalterad vändyta finns nere vid vattnet där bilar står parkerade, främst sommartid.

Direkt norr om badplatsen låg tidigare ett reningsverk som nu har rivits.

Badplatsen

Förslag

Badplatsen föreslås förädlas genom utökade aktivitetsytor, möjlighet till kiosk sommartid samt förbättrade möjligheter till cykelparkering. På ytan som idag är asfalterad föreslås en beachvolleyplan anläggas. En byggrätt på 200 kvadratmeter föreslås för att det ska vara möjligt att uppföra en kiosk och andra byggander som är förknippade med en badplats.

Biltrafiken föreslås stängas av ner mot vattnet och en större parkeringsplats anordnas istället där reningsverket tidigare stod. Parkering är en icke känslig markanvändning. En studie har genomförts av Geosigma, daterad augusti 2013, där de konstaterar att endast en rapporterad breddning har ägt rum vid reningsverket. Rapporten tar upp bly, krom och låga halter av tungmetaller som möjliga förekomster. Sammantaget skriver Geosigma att ingen provtagning eller ytterligare undersökning är nödvändig

så länge avsikten är att använda marken med ändamål som betecknas som mindre känslig markanvändning, MKM-mark, exempelvis parkeringsyta. För vidare information, se Geosigmas studie.

STRANDZONEN

Förutsättningar

En strandpromenad går idag från ångbåtsbryggan till kommunens fastighet med bostadshus 4:68. Möjlighet finns att fortsätta, men detta är något otydligt. Som tidigare nämnts finns en strandinventering av bl a stränderna runt Stenhamra (Sofia L. Wulff, 2004).

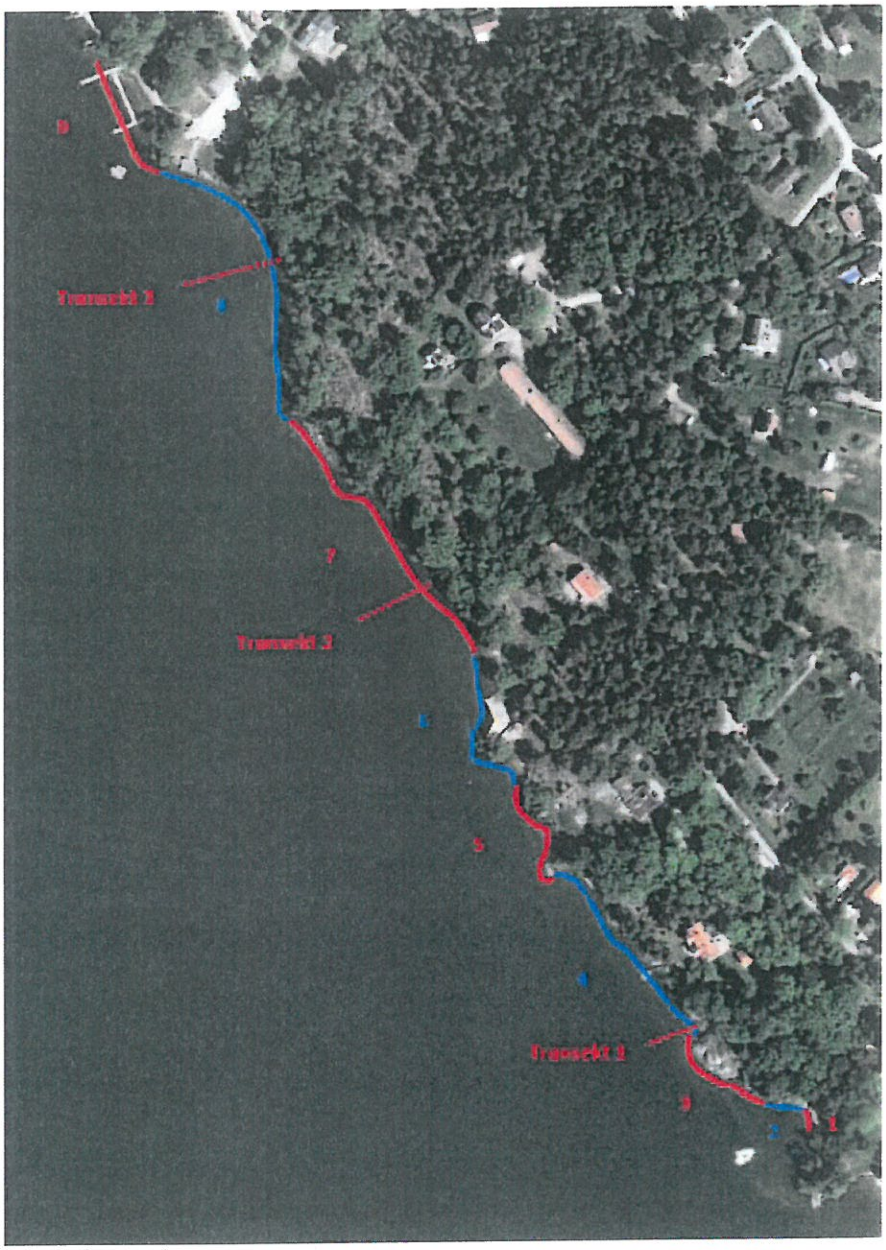
I samband med detta planarbete har en inventering av vattensalamander genomförts. Inom planområdet noterades endast en anlagd damm där salamander möjligtvis skulle kunna förekomma. Denna var belägen på Stockby 2:23, strax över 100 meter från stranden.

En utredning av limniska naturvärden har genomförts där stränderna inom det aktuella området indelades i nio biotoper. De högst värderade områdena - fyra av de aktuella biotoperna - bedömdes till naturvärden av kommunal betydelse. Bedömningarna motiverades i tre fall av förekomst av de regionalt sett ovanliga arterna vekt och styvt braxengräs, slamkrypa och/eller kransalgen nordslinke. En av biotoperna klassades till kommunalt värde då den har förutsättningar att utgöra ett betydelsefullt lekområde för fisk. Fyra biotoper bedömdes till lokala naturvärden, och ett sjöstrandområde bedömdes sakna särskilda naturvärden. Inga rödlistade arter noterades vid inventeringen.

Även om inga rödlistade arter noterades, gjordes i flera områden fynd av arter som kan betraktas som ovanliga i regionen, nämligen ett antal så kallade kortskottsväxter samt en småväxt kransalg. De biotoper som karakteriserades av rena sandbottnar uppvisade inte lika välutvecklade kortskottssamhällen som områdets mer varierade bottnar och saknade dessutom ovanliga arter. Anläggning av ytterligare badplatser vid Sjöhäll genom utfyllnad med sand kommer med största sannolikhet att leda till en utarmning av den biologiska mångfalden och har i den utredning som tagits fram därför avrådts.

Inga fynd gjordes av rödlistade stormusslor. De arter som förekommer vid Sjöhäll är dock känsliga för överslamning och direkt påverkan på bottnarna vilket manar till aktsamhet vid arbete i vatten. Eftersom områdets biologiska värden, både i form av småvuxna vattenväxter och stormusslor, huvudsakligen är knutna till de grundare bottnarna står det i utredningen att all form av muddring, utfyllnad och grumlingsalstrande arbete är att betrakta som direkt olämpligt och bör så lång som möjligt undvikas. Det stora sammanhängande vassbälte som karakteriserar biotop 7 pekas i utredningen ut som ett område som bör lämnas orört då det erbjuder en i området unik lekmöjlighet för fisk.

En kortfattad sammanfattning av biotoperna följer nedan. För utförligare beskrivningar av biotoperna, se den bilagda utredningen av Naturvatten, 2012-08-26.



Biotopkartering

Biotoper med kommunalt värde

Biotop 4 – Öppen strand med artrik flora och ovanliga vattenväxter
Huvuddelen av stranden är öppen och resterande del kantas av ett cirka tre meter brett och mycket glest bälte av vass och/eller säv som växer ut till en knapp meters djup. Delar av stranden är påverkad genom två brygganläggningar och ett kortare strandavsnitt är utfyllt mot vattnet.

Bedömning till kommunalt naturvärde motiveras av förekomst av de regionalt sett ovanliga arterna vekt och styvt braxengräs och slamkrypa. Värdena stärks av biotopens artrika vegetation och välutvecklade kortskottssamhälle, men påverkas negativt av den fysiska exploatering som föreligger i form av bryggor och utfyllnad.

Biotop 6 – Öppen strand med ovanliga vattenväxter
Huvuddelen av stranden är öppen och övervattenvegetation förekom endast i form av mycket sparsam och grunt växande säv och svärdslilja. Längs strandsträckan finns en

liten badstrand med två mindre flottar och längre norr ut ligger en större brygganläggning. Delar av stranden är utfylld. Bottnarna dominerades av sand med inslag av sten och grus

Bedömning till kommunalt naturvärde motiveras av förekomst av de regionalt sett ovanliga arterna vekt braxengräs och slamkrypa. Värdena stärks av biotopens artrika vegetation och välutvecklade kortskottssamhälle, men påverkas negativt av den fysiska exploatering som föreligger i form av bryggor och utfyllnad.

Biotop 7 – Vassbälte med betydelse som lekområde för fisk
Stranden kantas av en cirka tio meter bred vass som är gles i ytterkant. Cirka 25 meter av den totalt sett 150 meter långa sträckan är öppen och saknar övervattenvegetation. Bottnarna domineras av lera och sandig lera men utgörs av sten och block närmast stranden. Här finns också en hel del död ved.

Bedömning till kommunalt naturvärde motiveras av att det större sammanhängande vassområdet sannolikt är av betydelse som lekområde för fisk, bland annat abborre och gädda. Biotopen kan också tänkas vara av värde för vassanknutna fågelarter.

Biotop 8 – Öppen strand med ovanlig vattenväxt
Strandområdet är öppet och saknar helt övervattenvegetation. Bottnarna domineras av sten med inslag av grus, block och sand och är lämpliga för kräftor. Död ved saknades. Strandområdet användes som upplagsplats för småbåtar och på bottnarna låg också en del bildäck, ölburkar och resterna av en roddbåt skvalpade vid stranden.

Bedömning till kommunalt naturvärde motiveras av förekomst av den regionalt sett ovanliga arten nordslinke. Värdena påverkas negativt av den fysiska exploatering som föreligger i form av kaj och utfyllnad.

Biotoper med lokalt värde

Biotop 1 – Liten sandvik med låg påverkansgrad
Biotopen utgörs av en liten vik med sandstrand och saknar övervattenvegetation. Området har iordningställts som badplats för boende och en liten flotte/flytbrygga låg vid stranden. Bottensubstratet utgörs av sand och grus.

Biotopen får betraktas som försiktigt påverkad och bedöms till lokalt naturvärde eftersom den utgörs av en bottentyp som erbjuder utrymme för värdefull vattenvegetation. I dagsläget var floran dock varken artrik eller omfattade särskilt skyddsvärda arter.

Biotop 3 – Öppen strand i form av oexploaterad berghäll
Både sjö- och landstrand utgörs av en fin berghäll och saknar helt övervattenvegetation. De delvis steniga och blockiga bottnarna utgör en bra miljö för kräftor. Biotopen var opåverkad av fysisk exploatering och uppvisade en hög grad naturlighet. Bedömning till lokalt naturvärde motiveras av biotopens höga naturlighet.

Biotop 9 – Badplats med större brygganläggning
Biotopen utgörs av en anlagd badplats med en större brygganläggning och badflotte. Strandområdet är öppet och saknar helt övervattenvegetation.

Bedömning till lokala naturvärden motiveras av att områdets bottnar har vissa förutsättningar att hysa en värdefull vattenvegetation – främst i form av regionalt sett ovanliga kortskottsväxter – trots att biotopen helt tas i anspråk av en badanläggning.

Saknar särskilda naturvärden

Biotop 5 – Öppen strand med påtaglig fysisk exploatering
Huvuddelen av stranden är öppen och gles, grunt växande säv förekommer endast mycket sparsamt. Biotopen bedömdes sakna särskilda naturvärden eftersom vegetationen var relativt artfattig och särskilt skyddsvärda arter saknades. Tungt vägande i bedömningen är också den påtagliga exploateringen av strandområdet.

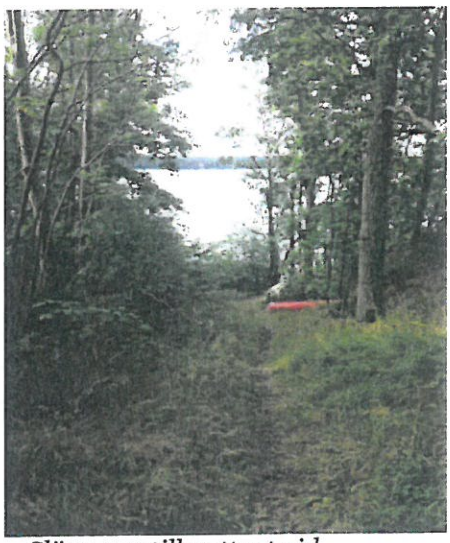
Förslag

Vattenområdet
På grund av den känsliga naturmiljön i området och närheten till en stor badplats föreslås inga bryggor tillkomma i den norra delen av planområdet. Befintliga bryggor i den södra delen av området tillåts i detaljplanen i nuvarande utsträckning.

Båtplatser finns på andra delar av Färingsö och behovet av nya bedöms inte överväga risken att påverka befintliga naturvärden.

Strandpromenaden
Som tidigare nämnts gör strandpromenaden idag ett avbrott där bostadsbebyggelsen tar vid på Stockby 4:68. Befintlig promenad kommer få en ändrad dragning för att öka vattenkontakten och även breddas i vissa sektioner för att förbättra framkomligheten. Ingen asfaltering kommer att göras och belysning kommer att ordnas på ett sätt som säkerställer en trygg miljö, utan att ha allt för stark belysning.

Strandpromenaden i vinterskrud


Släpp ner till vattnet vid Sjöhällsvillorna

NATUR

Förutsättningar

En träd- och naturinventering av Naturföretaget (2011&2012) har tagits fram som beskriver olika naturområden inom planområdet. Planområdet besöktes tre gånger i november 2011. Under fältbesöken besöktes alla delar av landområdet, ända ner till strandlinjen. Privata fastigheter vid vattnet besöktes i juni 2012.

För varje område som inventerades noterades biotoptyp, träd- och busksammansättning, fältvegetation, naturvärden i form av arter eller strukturer, samt åtgärdsbehov och behov av hänsyn vid exploatering. För varje område gjordes dessutom en bedömning av naturvärdesklass, enligt skalan:

1. Mycket höga naturvärden – Områden som är värdefulla i ett nationellt perspektiv, och därmed jämförbara med andra av landets mest värdefulla områden. Dessa föreslås i regel skyddas med någon typ av områdesskydd.

2. Höga naturvärden – Områden som är värdefulla i ett länsperspektiv på grund av förekomst av rödlistade arter och/eller biotoper som indikerar förekomst av flera rödlistade arter. I dessa områden bör man helst ej påverka områdets naturvärden alls.

3. Medelhöga naturvärden – Områden som är värdefulla i ett kommunalt perspektiv på grund av signalarter, rödlistade arter med lägre hotkategori och/eller biotoper som indikerar förekomst av rödlistade arter. I dessa områden bör man ta så stor hänsyn till områdets naturvärden som möjligt.

4. Vissa naturvärden – Områden som är värdefulla i ett lokalt perspektiv, på grund av spridda enskilda naturvärden. I dessa områden bör viss hänsyn tas till de enskilda naturvärdena.

5. Inga naturvärden – i dessa områden kan marken användas fritt

Karta över områdets indelning i delområden.

Karta över Skyddsvärda träd.

En utförlig beskrivning av föreslagna skötselåtgärder ingår i inventeringen och bör tas hänsyn till i exploateringen och den fortsatta skötseln av naturområdena.

Nedan följer en sammanfattande beskrivning av områdenas karaktär och den rekommenderade hänsyn som föreslås tas vid exploatering.

1. Strandpromenaden

Beskrivning
Delområdet består av en gles parkliknande lövskog som går ända ner till strandkanten. Trädskiktet domineras av ekar, men här finns även ett par gamla pilar, många gamla klibbalar, flera yngre aspar, samt en del lönn. Området utgörs även av klippor.

Naturvärdesbedömning
Klass 2. Höga naturvärden, knutet till gamla ekar, strandmiljö, större vattensalamander.

Hänsyn till natur- och rekreationsvärden vid exploatering
Strandpromenaden planeras utvecklas och förstärkas. När detta görs bör ytor inte hårdgöras, då det förstör både naturmiljön och naturkänslan. Inga småbåtsbryggor eller andra anläggningar bör uppföras nere vid stranden, eftersom det är viktigt att bevara den naturliga strandremsa som finns kvar. Spara så gott som alla äldre lövträd.

2. Tallskogen

Beskrivning
Detta delområde består av en relativt gles, tallskog med grova över 100-åriga tallar som står ljusöppet. Förutom tallarna består trädskiktet av några granar, ett fåtal björkar, spridda gamla sälgar, samt en del spridda ekar. Även buskar och synliga klipphällar finns i området. Förutom att området har höga naturvärden är det även värdefullt för rekreation tack vare de gamla träden, de fina stigarna och närheten till vatten.

Naturvärdesbedömning
Klass 2. Höga naturvärden, främst knutet till tallarna. Tallticka och reliktbock.

Hänsyn till natur- och rekreationsvärden vid exploatering
Exploatering är ej aktuellt här, och hela delområdet föreslås sparas och skötas i naturvårds- och rekreationssyfte. Belysning bör ej sättas upp längs stigarna, då detta stör djurlivet.

Tallskogen från vägen

3. *Tallskog med stort inslag av lövträd*

Beskrivning
Delområdet består av äldre skog som domineras av tall, men där det även finns lite granar och björkar, samt flera gamla sälgar och pilar. Det finns även inslag av ädellövträd.

Naturvärdesbedömning
Klass 4. Vissa naturvärden, främst knutet till de gamla tallarna, sälgarna och ekarna.

Hänsyn till natur- och rekreationsvärden vid exploatering
Området ska inte bebyggas, utan ska sparas vid exploateringen. Detta underlättar för den sammanhängande tallskogen ska kunna förbli så stor som möjligt.

4. *Område kring vita villan som planeras bebyggas*

Beskrivning
Framför den befintliga villan står en grov gammal ek som föreslås bevaras vid exploateringen. Även eken bakom villan har höga naturvärden och bör bevaras. I dungen nordost om den befintliga låga huslängan finns också träd av varierande arter. Bakom huslängan finns en gräsmatta utan naturvärden.

Naturvärdesbedömning
Klass 4. Vissa naturvärden, främst knutet till ekarna, tallarna och asken.

Hänsyn till natur- och rekreationsvärden vid exploatering
Naturvärdena i dungen nordost om huslängan är främst knutna till de gamla träden. Vid exploateringen har rekommendationen i inventeringen varit att så många tallar som möjligt sparas. Den gamla asken föreslås också sparas, likaså de två ekarna vid villan och någon av ekarna framför huslängan.

5. *Fastigheter som kan styckas av*

Beskrivning
Tre av de större fastigheterna inom planområdet planeras att styckas av. Eftersom den största delen av fastigheterna är anlagd tomtmark så är naturvärdena generellt inte så höga. Men det finns en del värdefulla träd man bör ta hänsyn till.

Naturvärdesbedömning
Klass 4. Vissa naturvärden, främst knutet till tallarna.

Hänsyn till natur- och rekreationsvärden vid exploatering
De koordinatsatta träden föreslås stå kvar vid avstyckning. Detta gäller särskilt de tallar som har tallticka. Detta påverkar den tänkta avstyckningen på fastigheten Stockby 2:15, då den norra delen bör få vara så gott som orörd.

6. *Gärdet*

Beskrivning
Området är ett gammalt gärde som har stått orört i flera decennier, och därför växt igen. Idag består fältvegetationen i området mest av stora tuvor med hundäxing och andra bredbladiga gräs, men även av lite örter som till exempel stormåra. Det är så tjockt med graminidförna att alla eventuella värdefulla växter som fanns här förr när området hölls öppet idag med största sannolikhet har kvävts. Det finns dock en del naturvärden i form av buskar och träd. Eftersom detta delområde har lägre naturvärden än område 3 och delvis område 4 föreslås att fler hus byggs här, och minskar bebyggelsen i område 3 och 4.

Naturvärdesbedömning
Klass 4. Vissa naturvärden, knutet till gamla buskar och lövträd.

Hänsyn till natur- och rekreationsvärden vid exploatering
Äldre slånbuskar och hagtornsbuskar, samt ask, sälg och rönn föreslås sparas i utredningen. På grund av att slån lätt sprider sig och tar över stora ytor, är det bäst att bara spara äldre avgränsade slånbuskar.

Angående fågellivet i området har Naturföretaget gjort bedömningen att möjlighet finns att förbättra området för fåglarna genom att plantera träd och buskar, och då företrädelsevis inhemska med bär eller frukt. Exempel är måbär, havtorn, skogskornell, benved, berberis, fläder, häggmispel, hassel, björnbär, oxbär, oxel, körsbär, rönnbär och apel. Detta vore ett sätt att säkerställa att fåglarna kan utnyttja området lika bra som i dagsläget.

Några exempel på fåglar som kan gynnas genom att spara och/eller plantera buskar är törnskata, gulsparv, hämpling, och gråsparv/pilfink.

7. *Övriga fastigheter*

Beskrivning
De flesta övriga fastigheter inom planområdet är små och består av vanlig

tomtmark. Här finns inga särskilda naturvärden, frånsett enstaka träd. Det finns dock tre stora strandfastigheter som har högre naturvärden, främst i form av de många gamla träden:

Fastighet Stockby 2:16. Några ekar på baksidan, samt några tallar. Gamla björkar på framsidan. Delvis naturlig strand.

Fastighet Stockby 2:21. Gott om tallar. Här är det också stor sannolikhet för tallticka. I södra kanten står det tätt med yngre tallar, som kan glesas ur. Det finns även några ekar.

Fastighet Stockby 2:17. Många ekar på fastigheten, samt en gammal ask. Så många som möjligt är värda att bevara vid eventuell avstyckning. Även en del värdefulla äldre tallar. Lite klipphällar, några vid vattnet.

Naturvärdesbedömning
Klass 4. Vissa naturvärden på strandfastigheterna, i övrigt inga särskilda naturvärden.

Hänsyn till natur- och rekreationsvärden vid exploatering
Stockby 2:16. Enligt den utredning som tagits fram kan det vara svårt att bygga på stora delar av fastigheten eftersom det finns så mycket hällar. Hällpartierna har en fin örtflora och bör inte sprängas bort. Bedömningen är dock att det finns delar där man kan bygga om man tar ner några ekar eller gamla björkar. Naturstranden bör ej bebyggas med ytterligare anläggningar.

Stockby 2:17. De största naturvärdena på denna fastighet finns dels i ängen, som vore positivt om det gick att behålla delar av, och dels i de rödlistade trädslagen ask och alm, och i de grövsta ekarna samt en tall med hål av reliktbock. Det bör dock gå att stycka av delar av fastigheten och ändå ta hänsyn till naturvärdena. Naturstranden bör ej bebyggas med ytterligare anläggningar.

Stockby 2:21. Några av de gamla tallarna bör sparas om möjligt. Naturstranden bör ej bebyggas med ytterligare anläggningar.

8. *Värdefullt tallområde på fastighet Stockby 2:15*

Beskrivning
Det finns rikligt med gamla värdefulla tallar på fastigheten, och flera av dem har insektshål, varav några troligtvis är utgångshål av reliktbock. Många av tallarna har även talltickor, i flera fall 3-4 st på samma tall. Det finns även sparade döda tallar som är värdefulla.

Naturvärdesbedömning
Klass 3. Medelhöga naturvärden, knutet till tallarna med tallticka och reliktbock.

Hänsyn till natur- och rekreationsvärden vid exploatering
Detta område bör få vara så gott som orört.

Förslag

Naturinventeringen togs fram i ett tidigt skede av processen med att ta fram samrådshandlingar. Stadsarkitektkontoret har därför valt att anpassa den föreslagna bebyggelsen till de viktigaste delarna av inventeringen. De två områden som innehåller tallar av höga värden bevaras intakta och de mest värdefulla lövträden som finns på den delen av de kommunala fastigheterna som föreslås utgöras av kvartersmark, ges särskilda bestämmelser om att träden inte får fällas. De värdefulla träd som utgör grupper på Stockby 4:68 och 2:15 skyddas genom att områdena planläggs som naturmark.

Strandpromenaden och det större naturområdet föreslås genomgå slyröjning i enlighet med förslag från naturinventeringen. Vissa mindre träd invid strandpromenaden föreslås tas bort för att skapa en luftigare känsla, förbättra vattenkontakten och förbättra livsmiljön för de större lövträden som finns längs strandpromenaden.

Nya parkbänkar bör ordnas, stigarna bör förbättras och tydliggöras för att öka tillgängligheten för flera. Belysningen i området bör även ses över för att öka trygghetskänslan längsmed strandpromenaden.

Plantering och bevarande av buskar och träd bör göras för att skapa goda förutsättningar till fortsatt fågelliv på Stockby 2:129

BOSTÄDER

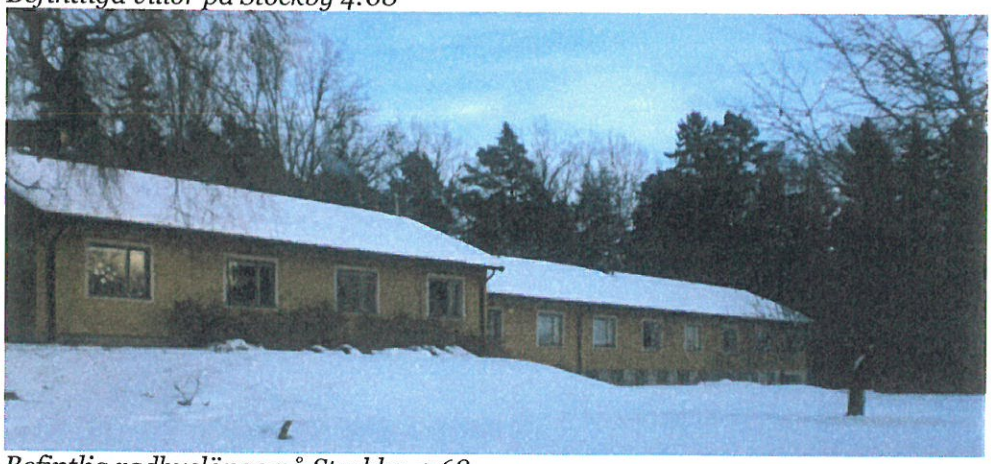
Förutsättningar

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av bostadsbebyggelse samt ett reningsverk. Bostadsbebyggelsen består till största del av hus som härstammar från stenhuggeritiden och som använts som permanentbostäder under en längre tid. Direkt angränsande till området finns äldre (till viss del före detta) fritidshus och nyare villabebyggelse från främst 50- och 60-talet men även senare.

Befintlig villabebyggelse på östra respektive västra sidan av Sjöhällsvägen

På den kommunala fastigheten, Stockby 4:68, finns bostadsbebyggelse i form av två villor och en radhuslänga. Radhuslängan bedöms vara i så pass dåligt skick att det inte är aktuellt att bevara den. I öster och norr gränsar området mot områden med villabebyggelse. Området sluttar mot sydväst och har skiftande karaktär

Befintliga villor på Stockby 4:68



Befintlig radhuslänga på Stockby 4:68

Förslag

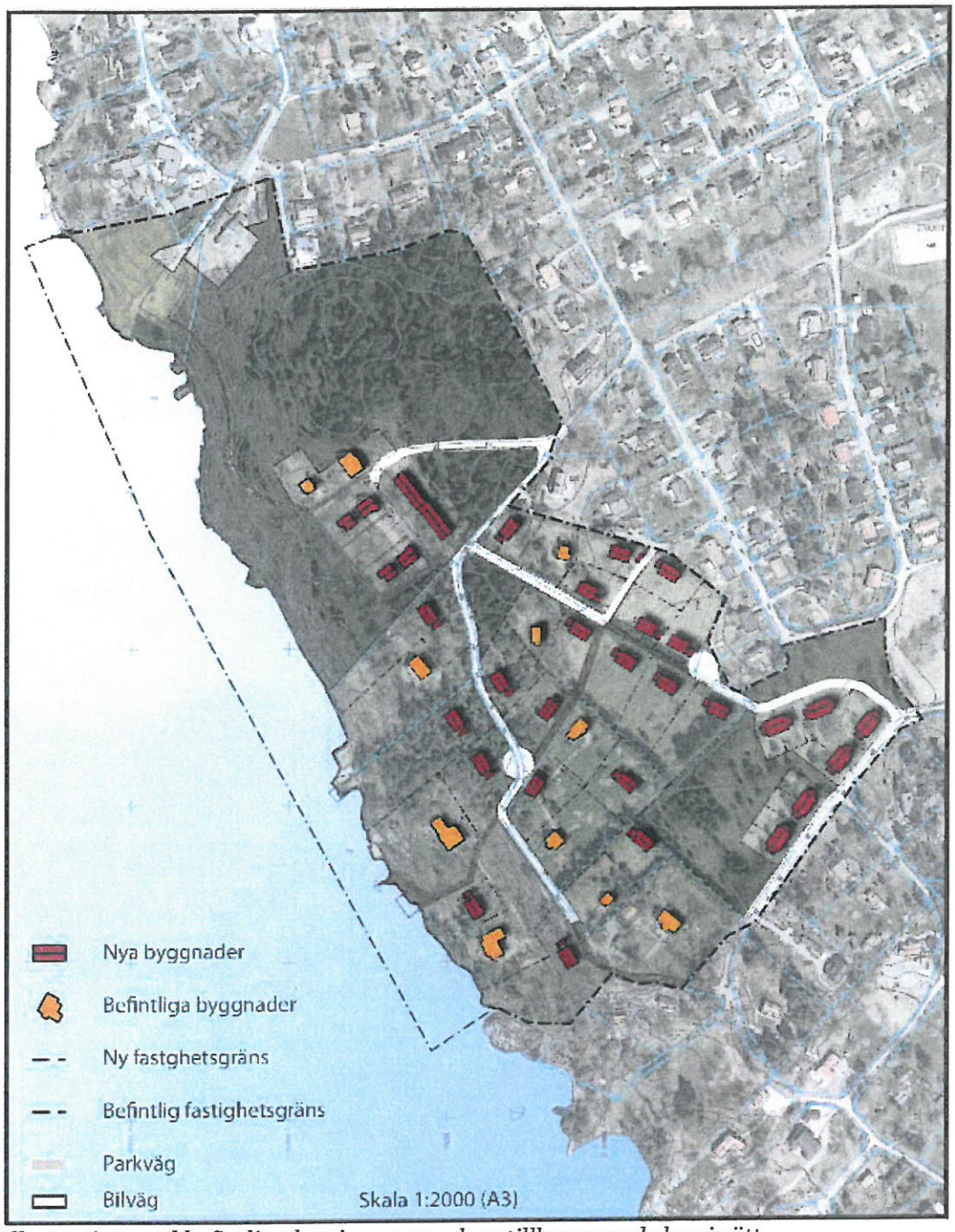


Illustration med befintliga hus i orange och nytillkommande hus i rött.

Totalt föreslås cirka 40 nya bostäder inom planområdet i form av flerfamiljshus, radhus/kedjehus, parhus och villor. Drygt hälften av bostäderna kommer föreslås som flerfamiljshus och radhus/kedjehus eller parhus på kommunens fastigheter 4:68 och 2:129 och hälften föreslås tillkomma genom avstyckningar av enskilt ägda villafastigheter. På den illustrationsplan som hör till planhandlingar redovisas befintliga hus illustrerade i orange och föreslagna nya hus i rött.

Stockby 4:68

På Stockby 4:68 föreslås den befintliga radhuslängan ersättas med ny bebyggelse av liknande karaktär, men något högre. Byggnaden får uppföras två våningar och en suterrängvåning. Befintliga villor ges byggrätter som svarar ungefär mot dagens

byggrätter. I den mindre villan föreslås även handel tillåtas, detta då huset har en fin tomt med attraktiv utsikt och skulle kunna erbjuda enklare servering.

Husen bedöms inte ha ett så pass stort kulturhistoriskt värde att en särskild skyddsbestämmelse är motiverad. Det mindre huset kommer troligtvis inte att ersättas på grund av den förhållandevis lilla byggrätten, det kan dock tänkas att det större huset kan komma att ersättas. Två värdefulla ekar finns på var sida om den större villan, dessa skyddas genom bestämmelse "träd får inte fällas". En administrativ bestämmelse införs som innebär att ett träd ska ersättas med nyplantering i det fall trädet behöver fällas på grund av risk eller sjukdom.

Utöver befintliga byggrätter föreslås fyra mindre flerbostadshus i liknande storlek som den befintliga större villan. Dessa flerbostadshus ges en byggrätt som motsvarar en större villa sett till byggarea och 2-3 våningar. Särskild hänsyn till området ska tas i utformningen av dessa byggnader.

Fotomontage från sjösidan över hur det kan se ut med den föreslagna bebyggelsen

Stockby 2:129
Längsmed Byängsvägens förlängning föreslås sammanhållen bebyggelse i form av parhus. Bebyggelsen föreslås uppföras i 2 våningar med en tillåten nockhöjd på 7,5 meter, vilket är samma tillåtna nockhöjd som gäller för befintlig bebyggelse på andra sidan Byängsvägen. Området avgränsas i söder och väst av ett naturområde som bland annat kan användas av barn i rekreationssyfte och av djur i likhet med dagens användning.

Strandfastigheterna
De 3 fastigheterna som ligger sydväst om Sjöhällsvägen är mellan ca 6000-9000 kvadratmeter. Viss avstyckning tillåts, men för att bevara den karaktär som området

idag besitter föreslås att dessa fastigheter endast får delas i totalt 8 fastigheter. Karaktären på strandsfastigheterna är särskilt viktig då det idag är en relativt glest bebyggd miljö som syns från sjösidan, samtidigt som dessa fastigheter är de som skiljer strandpromenadens förlängning från vattnet. Med hänsyn till områdets karaktär, särskilt från sjösidan, föreslås även en bestämmelse som anger att berghällar ska behållas.

Friliggande hus föreslås i enlighet med de hus som finns idag på fastigheterna. Då det redan idag finns stora hus på fastigheterna, och då fastigheterna föreslås bli stora, tillåts en byggnadsarea på 20 % av fastighetens storlek dock max 350 kvadratmeter. Tillåten bruttoarea föreslås vara 20 % av fastighetens storlek dock max 500 kvadratmeter. Marken närmast vattnet får endast bebyggas med sjöbodar. Stadsarkitektkontoret bedömer att det inte är lämpligt, bland annat med hänsyn till strandskyddslagstiftningen, att bygga bostadshus längre ner mot vattnet än vad som redan är gjort.

För att nytillkommen bebyggelse ska passa in i området föreslås en bestämmelse som anger att hus ska uppföras med sadeltak eller mansardtak och en minsta taklutning på 28 grader. Bestämmelsen anger även att bebyggelse ska uppföras med träpanel.

En högsta tillåten nockhöjd på 8,5 meter och 2 våningar föreslås inom området i likhet med den bebyggelse som finns längs stranden idag.

Befintliga bryggor får användningen "brygga för angränsande fastighet". Detta innebär att varje bostadsfastighet vars fastighet direkt angränsar till användningsområde för brygga får anlägga en brygga, med befintliga bryggor som utgångspunkt.

Villafastigheter norr/öst om Sjöhällsvägen
Även resterande villafastigheter inom området föreslås få bebyggas med friliggande hus i 2 plan, i likhet med befintlig bebyggelse. Minsta föreslagen fastighetsstorlek varierar mellan 1000 och 2000 kvadratmeter. Längsmed den förlängda strandpromenaden föreslås större fastigheter för att så långt som möjligt behålla en attraktiv strandpromenad och områdets karaktär. Bland annat av den anledningen har även en mindre naturyta föreslagits på Stockby 2:15. Längst från vattnet föreslås mindre fastigheter på 1000 kvadratmeter, vilket gäller generellt i kommunens nyare planer och även i det direkt angränsande villaområdet.

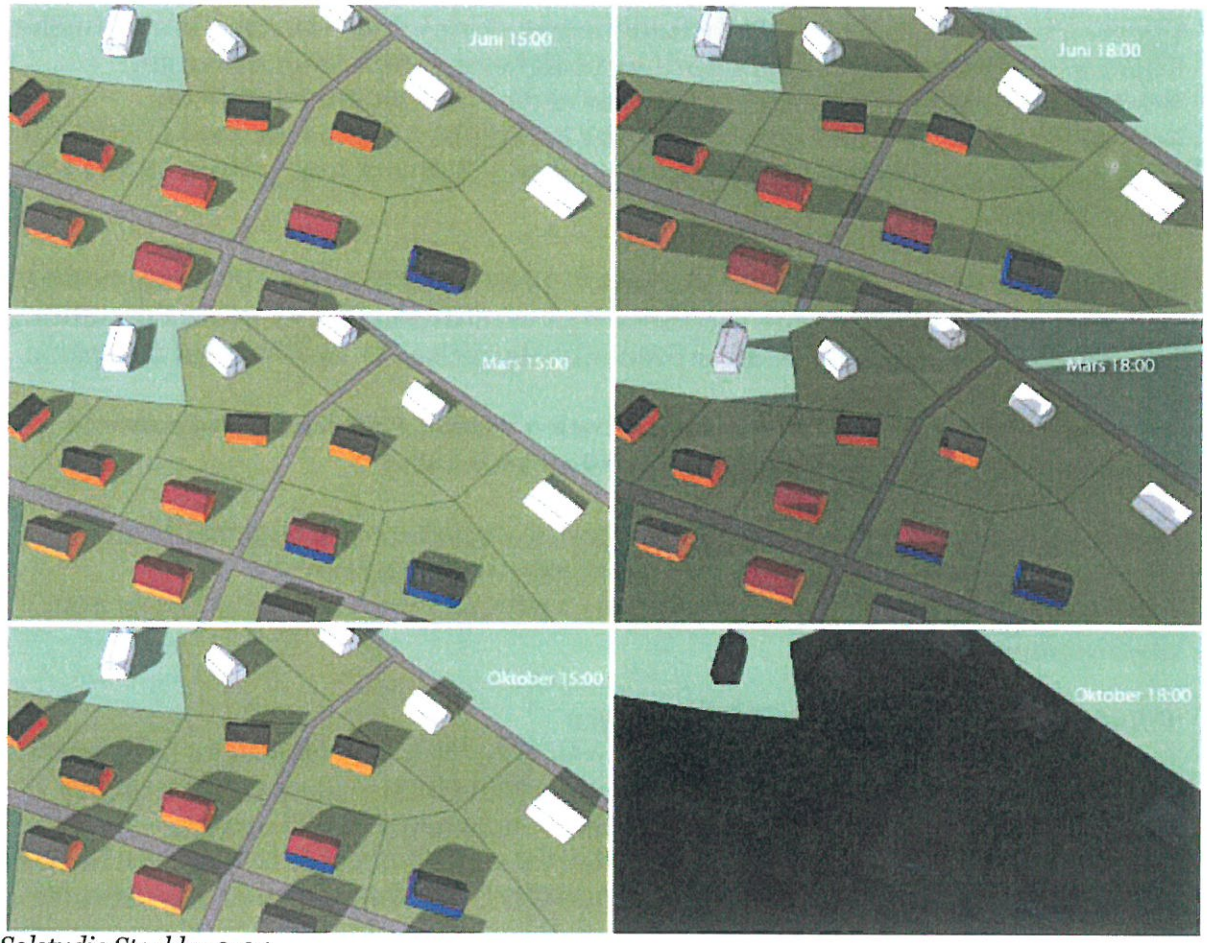
Tillåten byggrätt föreslås vara 250 kvadratmeter byggnadsarea och 350 kvadratmeter bruttoarea, vilket följer generella bestämmelser i nyare detaljplaner i Ekerö kommun. Undantaget är Stockby 2:22 som karaktäriseras av en äldre bebyggelse med trädgård och stora komplementbyggnader. Minsta fastighetsstorlek har satts till 4000 kvadratmeter med samma byggnadsarea samt bruttoarea som för strandfastigheterna. Idag är fastigheten ca 4000 kvadratmeter vilket tillåter en större byggnadsarea än för de nytillkommande mindre fastigheterna.

Nya vägar föreslås mellan Stockby 2:24 och 2:15 och genom Stockby 2:129. Takvinkeln på byggrätterna längst från vattnet föreslås vara något lägre än övriga för att möjliggöra en modernare arkitektur.

Tillåten nockhöjd för villabebyggelsen är 8,5 meter. En solstudie har tagits fram för att utreda konsekvenserna för befintliga bostäder intill Stockby 2:24. Av denna framgår att det endast är i oktober som viss påverkan sker. För att minimera

påverkan har viss del av den föreslagna tomten markerats som mark som inte får bebyggas.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen S:2, där en mindre badbrygga finns, föreslås som allmän. Då vissa av de fastigheter som är med i S:2 styckas är det lämpligt att tillkommande fastigheter i området har tillgång till badbryggan, och det är även de som kan förväntas vilja nyttja bryggan i första hand då den större badplatsen finns något längre bort.



Solstudie Stockby 2:24

UTFORMNING

Gestaltningsprogram

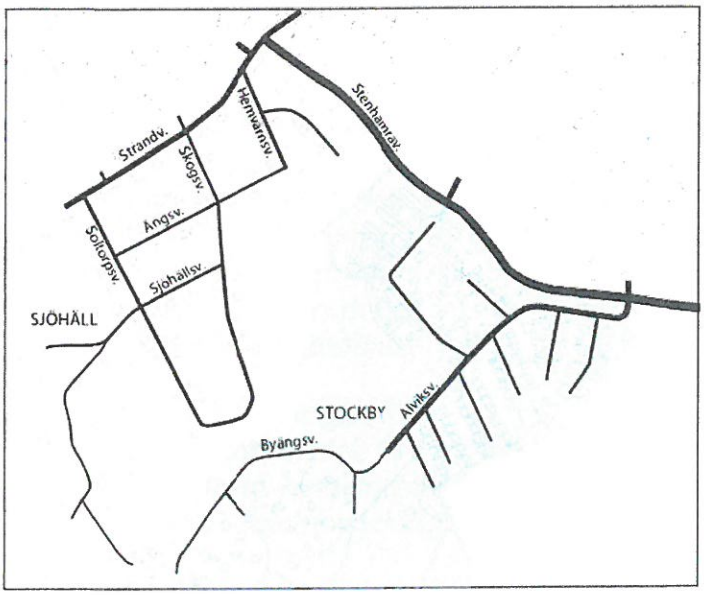
Utformningen av bebyggelsen och allmänna ytor är central och för att säkra att denna blir tilltalande och ändamålsenlig har ett gestaltningsprogram upprättats. Gestaltningsprogrammet, se separat dokument, är ett beslutsdokument som tillhör planbestämmelserna för detaljplanen. Gestaltningsprogrammet utgör tillsammans med plankartan underlag för bygglovsprövningen. Här regleras hur byggnader, gator, naturområden med mera ska utformas.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Förutsättningar

Gator

En trafikutredning, daterad 2012-01-03 har tagits fram av SWECO i samband med framtagandet av detaljplanen.



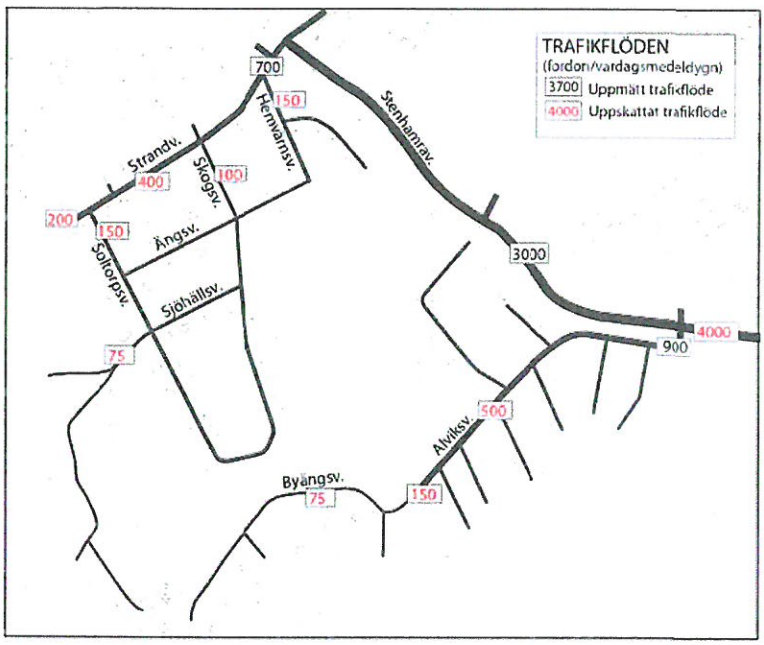
Kartan visar hur Sjöhäll och Stockby trafikförsörjs från olika håll.

Området för trafikutredningen kan delas in i två delar, vilka nås från olika håll. Det västra området, Sjöhäll, trafikförsörjs via Strandvägen och de tre gatorna Hemvärnsvägen, Skogsvägen och Soltorpsvägen. Från Soltorpsvägen leder Sjöhällsvägen till det område som föreslås som lokalisering av ny bostadsbebyggelse. Med undantag för Strandvägen och Hemvärnsvägen är gatorna i Sjöhäll smala med begränsad framkomlighet.

Stockby trafikförsörjs via Alviksvägen och Byängsvägen vilken leder fram till platsen där ny bostadsbebyggelse föreslås. I hela området gäller hastighetsbegränsningen 30 km/h.

Trafikflöden

Trafikflödet på Stenhamravägen har i november 2011 uppmätts till 3700 fordon per dygn (vardag). Det finns på Trafikverkets webbplats trafikmätningar från 2006 som redovisar 3600 fordon per dygn.



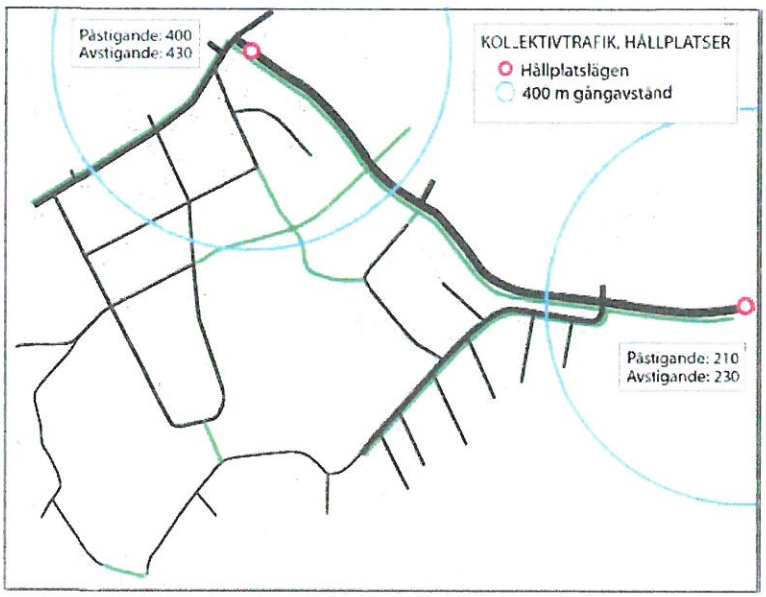
På Strandvägen i anslutning till Stenhamravägen uppmättes 700 fordon per dygn och på Alviksvägen uppmättes 900 fordon per dygn.

Det föreligger inga kapacitetsproblem varken vid någon av korsningspunkterna Strandvägen – Stenhamravägen eller Alviksvägen – Stenhamravägen eller på någon av lokalgatorna. Det uppstår sällan eller aldrig kösituationer vid utfarterna till Stenhamravägen.

På några av de smalaste gatorna är framkomligheten begränsad och vid möten blir det trångt och på vissa platser måste infarter till fastigheter användas som mötesplatser. Med dagens trafikmängder utgör detta dock inget stort framkomlighetsproblem.

Kollektivtrafik

Området är försörjt med kollektivtrafik genom busstrafik på Stenhamravägen, som trafikeras av 5 linjer:

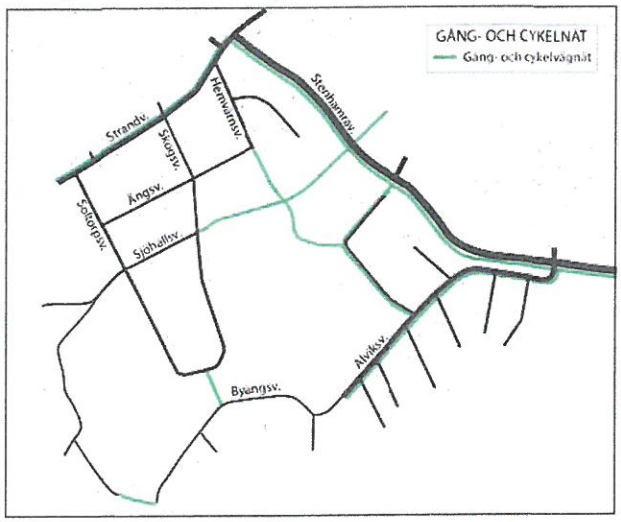


176 Stenhamra – Mörby station (Stombuss)
317 Björkvik – Brommaplan
318 Jäsängen – Brommaplan
336 Svartsjö – Brommaplan
396 Stenhamra – Brommaplan (Nattbuss)

Sträckan Stenhamra – Brommaplan trafikeras av ca 70 turer om dagen i vardera riktningen på vardagar och ca 50 turer om dagen på lördagar, söndagar och helgdagar. I morgon- och eftermiddagsrusningen går bussarna med 5- och 10-minuterstrafik och mitt på dagen med 20-minuterstrafik. Restiden mellan Stenhamra och Brommaplan är ca 35 min.

Det befintliga gång- och cykelvägnätet är väl kopplat till busshållplatserna Stenhamra centrum och Eknäs. Avståndet från de södra delarna av Sjöhäll och Stockby till närmaste busshållplats uppgår till ca 800 – 1000 m. Det långa gångavståndet medför i dessa delar en relativt låg standard.

Gång- och cykelvägnät



Gång- och cykeltrafiken hänvisas dels till ett separerat stråk, dels till gångbanor på Strandvägen och Alviksvägen som förbinder området med Stenhamravägen och bostäder och verksamheter på andra sidan denna. Anslutningar för gång- och cykeltrafik finns även mellan Sjöhäll och Stockby. På de smalare bostadsgatorna hänvisas gående och cyklister till blandtrafik.

Trafiksäkerhet

Gatunätets utformning med många smala gator utan trottoarer gör att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter är avhängigt efterlevnaden av hastighetsbegränsningen i området. Oskyddade trafikanter måste samsas om utrymmet med bilister och det är nödvändigt att bilförarna visar respekt för gående och cyklister för att inga olyckor ska inträffa. De låga trafikmängderna och den lugna trafikrytm som observerats i området gör ändå att trafiksäkerheten bedöms god.
De smala gatorna kräver att vinterväghållningen fungerar och att gatorna kan hållas fria från snövallar så att körytorna inte begränsas ytterligare.
Gatubelysningen är på vissa platser bristfällig och det finns anledning att förstärka belysningen för att garantera en säker trafikmiljö vid mörker.

Inom utredningsområdet har det inträffat tre olyckor under de senaste fem åren. Ingen av olyckorna kan anses ha kunnat förhindras genom fysiska åtgärder i gatans utformning.

Förslag

Tillkommande trafik

Trafikmätningarna som genomfördes i november visar att det genomsnittliga trafikalstringstalet i utredningsområdet ligger på ca 4,7 trafikrörelser per hushåll och dygn. Den tillkommande villabebyggelsen antas generera lika mycket trafik men för att ha viss marginal i prognosen över tillkommande trafik sätts alstringstalet till 5,0 bilresor per hushåll och dygn.

Idag finns inga flerbostadshus i utredningsområdet och det går därför inte att använda trafikmätningarna för att skatta ett alstringstal för lägenheter. Studier från liknande områden har visat alstringstal på omkring 4,0 per lägenhet i flerbostadshus. Alstringstalet för tillkommande lägenheter sätts därför till 4,0.

Beräknat på ca 10 lägenheter och ca 30 villor och parhus, med alstringstalen 4,0 för lägenheter och 5,0 för villor ger det ca 200 tillkommande trafikrörelser per dygn i hela området vilket motsvarar en trafikökning på ca 15 % mot dagens trafik i området totalt.

Även om det är svårt att göra ett bra antagande om hur många fordonsrörelser som kommer att genereras från ett fåtal specifika bostäder kan alstringstalen användas för

var och en av de tre föreslagna exploateringarna för att ge en uppfattning om hur trafiken kommer att fördelas över gatorna i området.

- De ca 10 föreslagna lägenheterna i flerbostadshusen i Sjöhäll ger ca 40 fordonsrörelser per dygn och 5 fordonsrörelser under maxtimmen.
- Ca 10 tillkommande enfamiljshus som belastar Sjöhällsvägen ger ca 50 fordonsrörelser per dygn och 5 fordonsrörelser i maxtimmen.
- Ca 20 enfamiljshus som belastar Byängsvägen ger ca 100 fordonsrörelser per dygn och ca 10 fordonsrörelser i maxtimmen.

Med den föreslagna omledningen av trafiken mot dagens situation bedöms trafiken i Sjöhällsområdet inte förändras mer än marginellt (ca 10%). Trafiken mot Stockby och på Byängsvägen kan dock väntas öka med 100 bilresor per dygn, vilket motsvarar en ökning från dagens läge med ca 130 %.

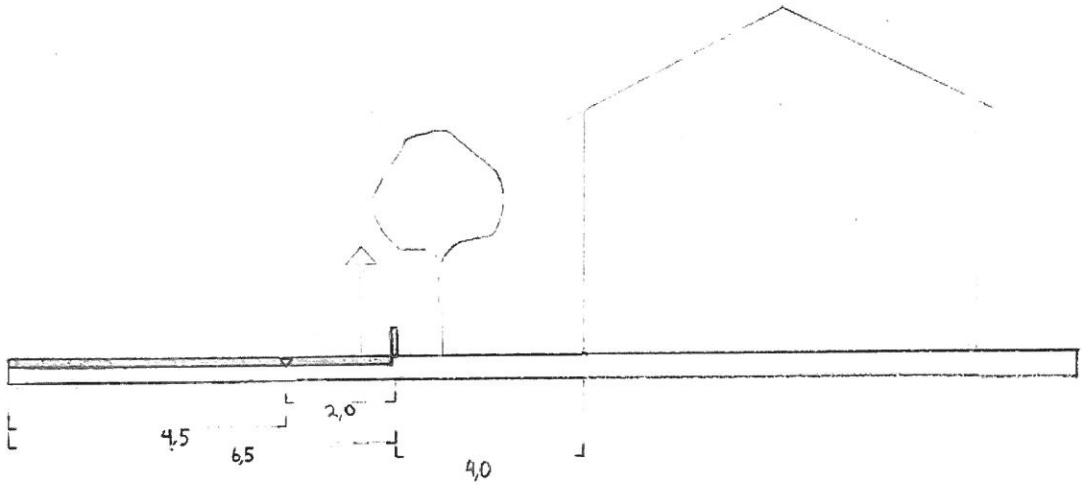
Den tillkommande trafiken bedöms inte att påverka trafiksituationen i området i någon större utsträckning. Idag finns vissa framkomlighetsproblem på de smala gatorna i Sjöhäll då trafik har svårt att mötas utan att utnyttja fastighetsinfarter eller dikeskanten, men situationen kommer inte att förändras nämnvärt med den tillkommande trafiken eftersom den totala trafikvolymen är så pass låg. Det finns idag inga kapacitetsproblem i korsningspunkterna Strandvägen – Stenhamravägen eller Alviksvägen – Stenhamravägen och trafikökningen kommer inte leda till någon märkbar förändring vad gäller risken för köbildning. Inte heller trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter bedöms påverkas av den ökade trafiken.

Gator

För att på bästa sätt utreda hur trafiken kan lösas i Sjöhällsområdet har flera olika alternativ studerats. Det som valts är att ha en väg som går från Byängsvägen och slutar i en vändplan strax innan Sjöhällsvägen. Befintlig del av Sjöhällsvägen och viss del av de nytillkomna fastigheterna föreslås få utfart mot Strandvägen och Stenhamra centrum. I förslaget planeras även en sammankoppling av Sjöhällsvägen och Skogsvägen för att minska behovet av vändplaner.

Förslag utgår från en principerna i det förslag som i trafikutredning benämns alternativ 3. Stadsarkitektkontoret har bedömt att det är fördelaktigt att undvika genomfartstrafik mellan Sjöhällsvägen och Byängsvägen och har därför valt att gå vidare med detta förslag. Vidare bedöms de nya vägarna vara nödvändiga för att skapa naturliga och gena resvägar för befintliga och nytillkommande fastigheter.

Såsom utredningen beskriver finns god kapacitet på Alviksvägen och Byängsvägen om den senare breddas. Detta föreslås på sträckan mellan exploateringen i Stockby och Alviksvägen för att klara mötande trafik. Då det idag endast finns fastigheter på den sydöstra sidan av vägen bör den kunna breddas på den motsatta sidan. Detta innebär en breddning av nuvarande väg med ca 3 m (se sektion nedan). En sådan lösning leder även till en utbyggnad av GC-väg hela vägen från planområdet till målpunkter såsom skola och busshållplatser. Även Sjöhällsvägen kommer att behöva breddas väster om Soltorpsvägen.



Sektion över Byängsvägen

På nästa sida illustreras de olika alternativen. Sammantaget bedömdes alternativ 2a och 3 som lämpligast. Fördelen med alternativ 2a är den goda tillgängligheten som skapas mellan områdena och till omkringliggande vägnät och verksamheter. En stor del av den tillkommande trafiken styrs också till Alviksvägen, vilken har en väsentligt högre kapacitet än Soltorpsvägen.

Fördelen med alternativ 3 är att den tillkommande trafiken delas upp mellan områdena. Även i detta förslag kan en stor del av den tillkommande trafiken ledas till Alviksvägen.

I båda alternativen blir påverkan på omkringliggande bebyggelse låg och det är inte nödvändigt att lösa in tomtmark för att bredda gator etc.

Ur ett trafikperspektiv fann utredarna inte några hinder att exploatera området enligt i utredningen beskrivet förslag.

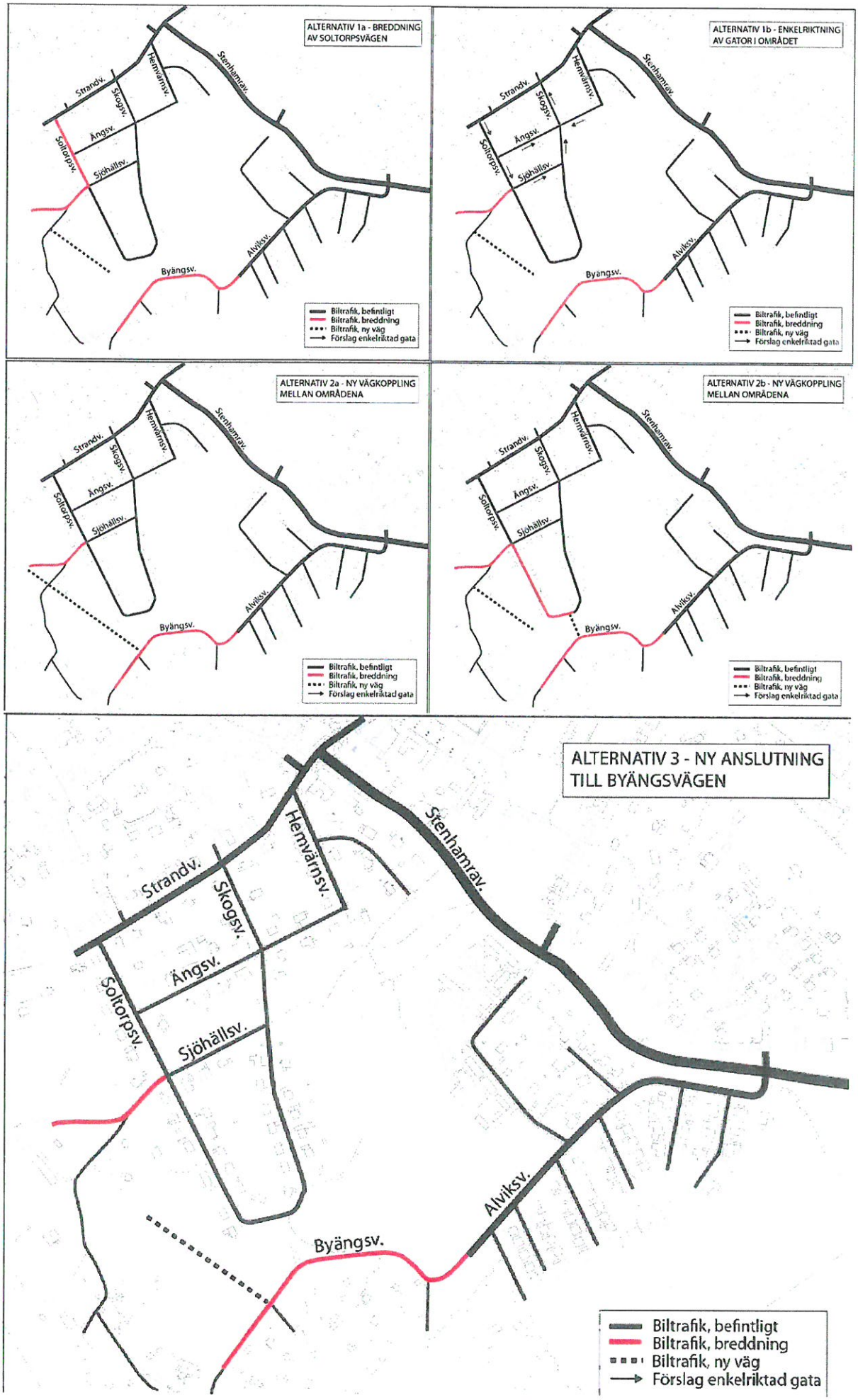
Fördelar och nackdelar med de 3 övriga alternativen beskrevs som:

1a: Innebär en koncentration av trafiken i Sjöhällsområdet. Tillgängligheten mellan områdena låg. Kräver fysiska åtgärder och eventuellt inlösen av tomtmark längs den smala Soltorpsvägen.

1b: Innebär en koncentration av trafiken i Sjöhällsområdet. Tillgängligheten mellan områdena låg, dessutom begränsar enkelriktningen trafikrörelserna i Sjöhäll.

2b: Innebär en spridning av trafiken mellan områdena och en ökad tillgänglighet för biltrafik. Kräver fysiska åtgärder och eventuellt inlösen av tomtmark längs den smala Soltorpsvägen.

En utförligare beskrivning av samtliga alternativ finns i trafikutredningen (Sweco 2012-01-03).


ALTERNATIV 1a - BREDDNING AV SOLTORPSVÄGEN
ALTERNATIV 1b - ENKELRIKTNING AV GATOR I OMRÅDET
ALTERNATIV 2a - NY VÄGKOPPLING MELLAN OMRÅDENA
ALTERNATIV 2b - NY VÄGKOPPLING MELLAN OMRÅDENA
ALTERNATIV 3 - NY ANSLUTNING TILL BYÄNGSVÄGEN
Strandv.
Skogsv.
Hemvärnsv.
Stenhamrav.
Ängsv.
Soltorpsv.
Sjöhällsv.
Byängsv.
Alviksv.
Biltrafik, befintligt
Biltrafik, breddning
Biltrafik, ny väg
Förslag enkelriktad gata

Parkering

Områdets förutsättningar sammanvägt med exempel från andra kommuner gör att rekommendationen för parkeringstal för flerbostadshusen i Sjöhäll i trafikutredningen sattes till 1,4 bilplatser per lägenhet inklusive besöksparkering, vilket har tillgodosetts i planförslaget. Detta förutsätter en blandning av små och stora lägenheter. Om flerbostadshusen byggs med en stor andel stora lägenheter (> 100 kvm) behöver parkeringstalet justeras upp.

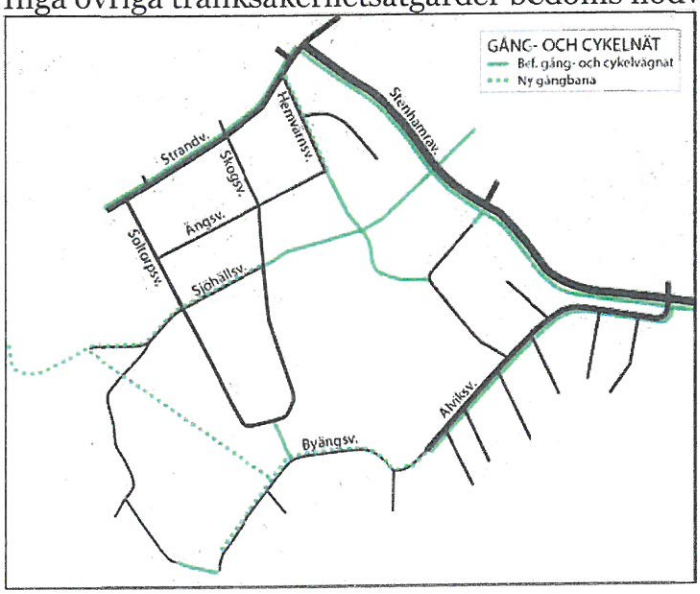
Gång- och cykelväg och trafiksäkerhet

Ett förslag på enkla åtgärder för att skapa ett mer sammanhängande gångvägnät redovisas på kartan nedan.

En ny gångbana längs Sjöhällsvägen kopplar ihop gång- och cykelvägen på den öppna grönytan med den föreslagna gångvägen från Sjöhäll ner till badet.

Cykeltrafiken föreslås fortsatt hänvisas till blandtrafik då trafikmängderna är så pass låga att det inte finns några egentliga trafiksäkerhetsproblem med detta.

Inga övriga trafiksäkerhetsåtgärder bedöms nödvändiga för området.



Framkomlighet

Södertörns brandförsvarsförbund har i PM 609 reglerat framkomligheten för räddningstjänstens fordon. Dessa ska efterlevas för all bebyggelse inom planområdet.

För att svara mot kommunens krav på vägutformning vid sophämtning har alla vändplaner utformats i enlighet med de riktlinjer som tagits fram av tekniska kontoret. Detta har i vissa fall inneburit att tomtmark behöver tas i anspråk.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Säkerhets- och trygghetsperspektivet ska beaktas vid utformning av allmänna ytor. Yttre miljöer ska utformas på ett sätt som gör dem så överblickbara som möjligt och utan mörka prång. Gångvägar, badplats och strandpromenad föreslås belysas på ett sätt som ökar trygghetskänsla.

BARNPERSPEKTIV
Barn har ofta glädje även av mindre skogsdungar då dessa ger möjlighet till lek. Mindre skogsdungar runtom i planområdet bevaras för att fortsatt möjliggöra lek för barn som bor i området och som kommer att flytta till området.

Gång- och cykelmöjligheterna inom planområdet har även studerats, och gena, trygga förbindelser föreslås.

SERVICE
Idag finns ingen kommersiell eller offentlig service inom området. Nordost om planområdet ligger Stenhamra centrum. Där finns livsmedelsbutik, pizzeria, kiosk, restaurang, frisörsalong, gym, bibliotek samt för- och grundskola.

En detaljplan för ett särskilt boende är under framtagande.

Förslag
Som tidigare nämnts föreslås en ny kiosk vid badplatsen och möjlighet till servering och småskalig handelsverksamhet i kombination med bostäder längs med strandpromenaden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfall
För småhusen föreslås individuell sophämtning, förutom för den södra delen av Sjöhällsvägen, där en gemensamhetsanläggning inrättas vid den nya vändplanen. För de områden där flerbostadshus föreslås bör enklare återvinning erbjudas samt möjlighet till kompostering. All sophantering ska ske enligt de regler som gäller för kommunens sophantering.

El/värme/energieffektivitet
För att klara elförsörjningen till den nya bebyggelsen har Fortum meddelat att en ny transformatorstation behövs i området. En ny station har därför föreslagits på Stockby 4:68.

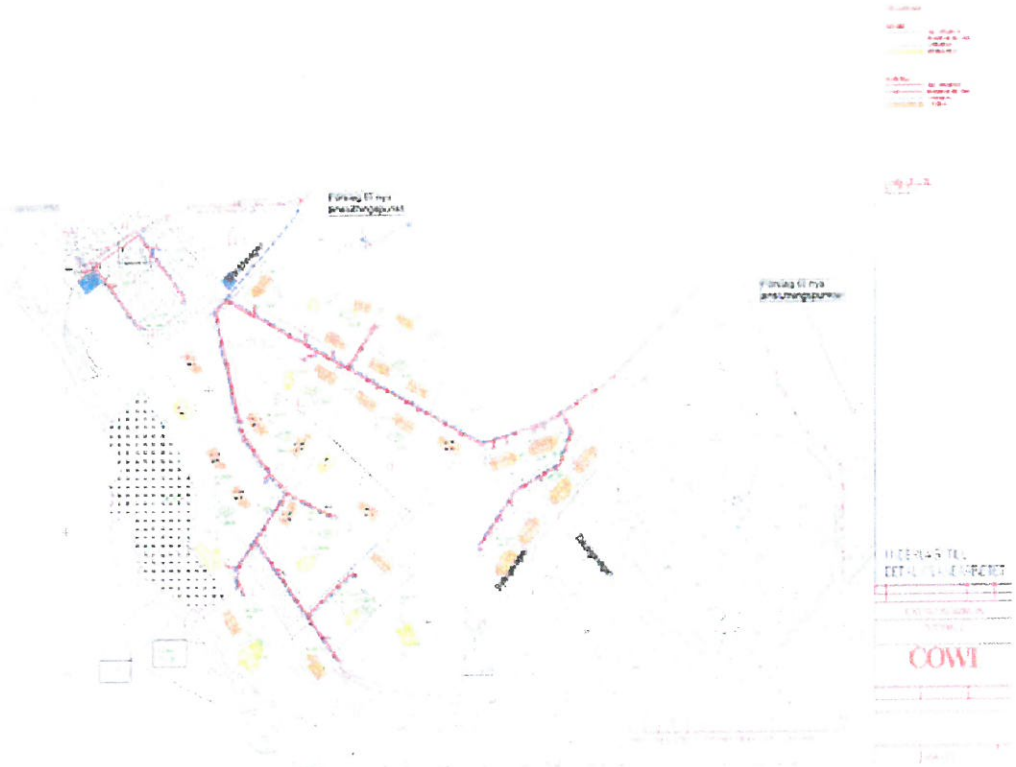
Dagvatten
Inga dagvattenledningar finns för närvarande i området. Avrinningen sker idag i markytan samt i underliggande mark.

Ekerö kommuns stadsarkitektkontor har i samråd med tekniska kontoret gjort bedömningen att det dagvatten som tillkommer inom området kan hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning till diken. Mängden hårdgjorda ytor bedöms inte bli av det omfång att särskild dagvattenhantering krävs.

Den nya parkeringsplatsen vid badet ska anläggas delvis med genomsläppligt material, för att lokalt omhändertagande och fördröjning ska vara möjligt. Detaljerna ska redovisas vid projekteringen.

Vatten och avlopp (VA)
Befintliga bostäder är idag inte anslutna till det kommunala VA-nätet. Alla nya och befintliga bostäder inom planområdet föreslås dock i och med genomförandet av detaljplanen anslutas till det kommunala VA-nätet. Detta kommer innebära att vissa

nya ledningar behöver dras fram. Utbyggnaden kommer att utgå från den dragningen som redovisas i skissen nedan.



Föreslagen dragning av VA-ledningar

Övrig teknisk försörjning

Inga allmänna ledningar i området bedöms behöva flyttas.

MARK

Geologi

Enligt "Geotekniska kartbladet – Stockholm NV" utgörs marken av bl a postglacial och glacial lera, morän.

Enligt en översiktligg radonutredning är området ett normalriskområde.

Marknivåer/översvämningsrisk

Invid strandlinjen föreslås endast sjöbodar. Inga huvudbyggnader föreslås placeras lägre än 2,3 meter över nollnivån enligt höjdsystemet RH00.

STÖRNINGSSKYDD

Inga störningar såsom buller eller lukt bedöms störa föreslagna byggnader inom området. Inte heller föreslås någon verksamhet som kan vara störande för andra.

KONSEKVENSER

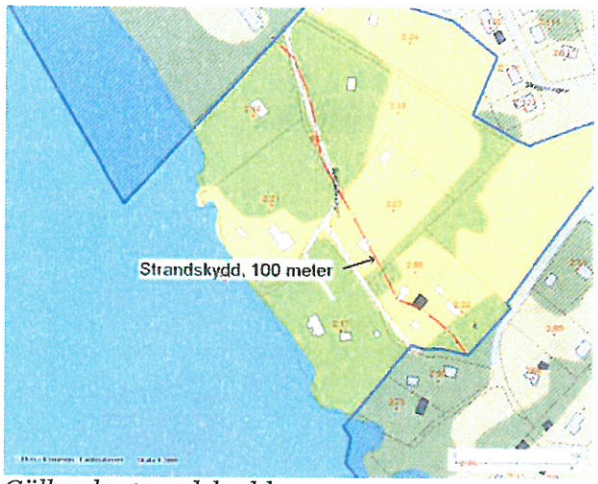
MILJÖBEDÖMNING

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. Genomförandet bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken (Se separat behovsbedömning).

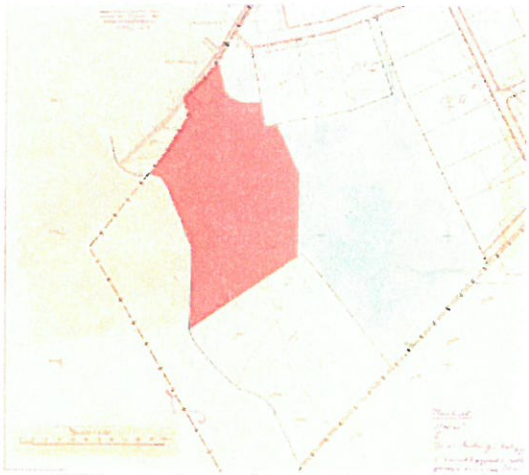
DET FORTSATTA PLANARBETET

Upphävande av strandskydd

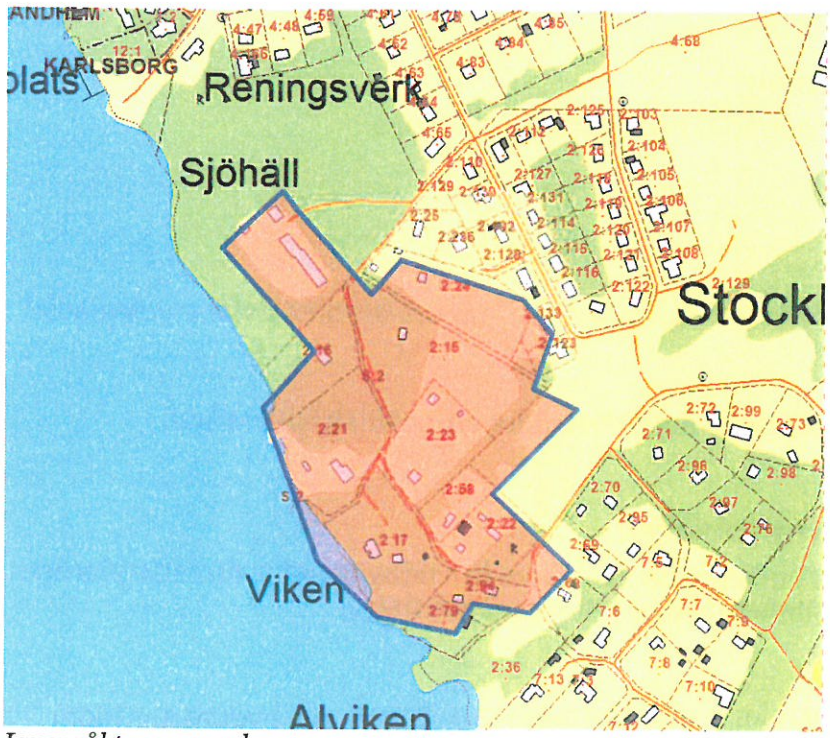
Strandskyddet inom kvartersmark föreslås upphävas. Detta görs genom en ansökan om upphävande av strandskydd i samband med utställningen av detaljplanen.



Gällande strandskydd



Gällande detaljplan med strandskydd markerat



Ianspråktagen mark.

Områden där strandskyddet avses upphävas redovisade i blått

Ortofoto med ianspråktagen mark markerad med blåstreckad linje

Strandskydd för ärenden påbörjade efter 1 juli 2009

Ny strandskyddslagstiftning infördes 1 juli 2009. Ärenden påbörjade efter detta datum ska utgå från den nya lagstiftningen.

7 kap 13 § Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt
1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (*2009:532*).

Gällande strandskydd

För planområdet gäller idag strandskydd 100 meter från strandlinjen ut i vattnet och upp på land, frånsett den yta som idag är planlagd för allmänt ändamål, se karta. När en ny detaljplan ska antas återinförs strandskyddet för all mark.

I vilka delar förutsätter planen upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark, men kvarstå inom allmän platsmark och öppna vattenområden. Strandskyddet återinträder om planen upphävs.

Berörda strandområdens värden från strandskyddssynpunkt och konsekvenser på dessa

I och med den förbättrade strandpromenaden och utvecklade badplatsen bör värdena för det allmänna friluftslivet ses som något förbättrade vid ett genomförande av planförslaget. Slyröjning och insatser i skogsområdet i norra delen av planområdet bör även kunna ses som förbättringar av rekreationsmöjligheter i området. Nya byggrätter på Stockby 4:68 påverkar i viss mån tillgängligheten till befintlig gräsplan, men inga nya byggrätter föreslås utanför det område som redan är i anspråktaget som tomtmark. Hela den yta som beskrivs som viktig ur rekreationssynpunkt, med strandpromenad och naturytor, behålls helt oexploaterad.

De ytor som bedöms kunna hysa någon form av betydelsefull miljö för växt- och djurliv i strandzonen lämnas orörd. De träd som fått den högsta klassningen i naturinventeringen föreslås bibehållas.

Enligt Naturvårdsverket (Allmänna råd 97:1) definieras "goda livsvillkor för växt- och djurlivet" på följande sätt:

> Inom strandskyddsområde avses naturmiljöer vilkas bevarande och utveckling är beroende av vattenmiljöer eller närheten till vatten eller vars livsmiljö är vatten. Strandskyddet är sålunda ett skydd för växters och djurs livsmiljöer.

Omfattningen av planförslagets intrång i strandskyddsområdet samt skadeförebyggande åtgärder

Det intrång som görs redovisas nedan utifrån strandskyddets syften.

Växt- och djurliv

Höga naturvärden.

- Endast strandpromenaden och tallskogen bedöms som höga naturvärden. Strandpromenaden föreslås anläggas på ett sätt som minimerar intrånget i växt- och djurlivet.
- I övrigt föreslås ingen exploatering, endast frihuggning av större lövträd varför positiv påverkan kan antas.
- På Stockby 2:21 finns en ask som kan komma att fällas i och med genomförande av detaljplanen.

- Övriga träd med höga naturvärden skyddas antingen genom naturmark eller särskild skyddsbestämmelse.

Medelhöga naturvärden:
- Endast en del av delområde 8 berörs av strandskyddet. Den del föreslås till största del som naturmark, således ingen naturpåverkan.
- På Stockby 4:68 föreslås en mindre ek fällas, däremot sparas och frihuggs samtliga övriga ekar inom området.
- På Stockby 2:15 samt 2:21 kan tallar och en ask av medelhögt värde komma att fällas då dessa läggs på kvartersmark utan skyddsbestämmelse.

Vissa naturvärden
- Hällar på strandfastigheterna skyddas genom planbestämmelse.
- Ett fåtal tallar med vissa naturvärden kan komma att fällas i och med genomförandet av detaljplanen.

Vatten

Ingen exploatering som bedöms skada de värden som nämns i utredningen av limniska naturvärden föreslås. För att säkerställa detta medges endast befintliga bryggor samt badplats. För den sistnämnda gäller att ett flertal bryggor finns inom vattenområdet samtidigt som inga höga naturvärden rapporterades i utredningen av limniska naturvärden.

Friluftsliv

- Inget intrång. Den enda del av strandremsan som inte görs tillgänglig för allmänheten är även vid ett nollalternativ privatiserad genom bostadsbebyggelse. Två nya byggrätter tillåts på den yta som även idag kan ses som tomtmark. En obebyggd zon på ca 50 meter lämnas för att säkerställa en fri passage mellan kvartersmark och vattnet. En obebyggd zon på ca 35 meter lämnas mellan kvartersmark och den brant som utgör det område som ligger allra närmst vattnet, för att en passage ska kunna säkras även terrängmässigt.

- Gränserna mellan kvartersmark och allmän plats ner mot Mälaren ska göras tydliga. Framförallt gränsen mellan tomt och strandpromenad som föreslås inom naturmark ska tydliggöras så att allmänheten känner att de får passera här.

- Ett friluftsbad föreslås i planen som medger en utveckling av dagens badplats. Detta ska vara allmänt tillgängligt vilket på så vis innebär ett ökat värde för det allmänna friluftslivet.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

I Miljöbalken kap 7 § 18c står: som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.
I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (*2009:532*).

Följande bedömer Ekerö kommun utgör särskilda skäl för upphävande av strandskyddet utifrån strandskyddets syfte:

Ianspråktagen mark
All den nya bostadsbebyggelse som föreslås i detaljplanen ligger inom tomtmark som redan är i anspråktagen. Kvartersmarken kan delas upp i Stockby 4:68, strandtomter samt övriga fastigheter som berörs av strandskydd.

Den nytillkommande bebyggelse som föreslås på Stockby 4:68 föreslås inom det område som kan ses som ianspråktaget. Ingen bebyggelse hamnar närmare vattnet än vad som är fallet idag och en fri passage lämnas mellan kvartersmark och bebyggelse enligt ovan.

Strandtomterna är redan idag privatiserade och otillgängliga för allmänheten. Inga byggrätter medges närmare strandlinjen än de befintliga byggnaderna.

På Stockby 2:15 och 2:24 medges två nya byggrätter inom strandskyddsområdet. Dessa ligger redan idag på befintliga bostadsfastigheter och bedöms därför som ianspråktagna.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

I detaljplan skall anges om kommunen eller annan skall vara huvudman för den allmänna platsmarken. I aktuell detaljplan är kommunen inte huvudman för allmän platsmark och all allmän platsmark ska således skötas av annan än kommunen. I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är fallet inom området idag. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26, bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på att de befintliga vägarna inom området idag förvaltas av Stockby vägsamfällighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstemän på kommunens stadsarkitektkontor i samarbete och diskussion med fastighetsägare inom planområdet. Utredningar som

legat till grund för planhandlingarna har tagits fram av Sweco infrastructure, Naturvatten i Roslagen och Naturföretaget.

Stadsarkitektkontoret

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
Planarkitekt