

Leif Jacobsen  
Planarkitekt  
Tfn 08-56039126

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN STOCKBY 1:11 M.FL. I  
EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

PLANBESKRIVNING

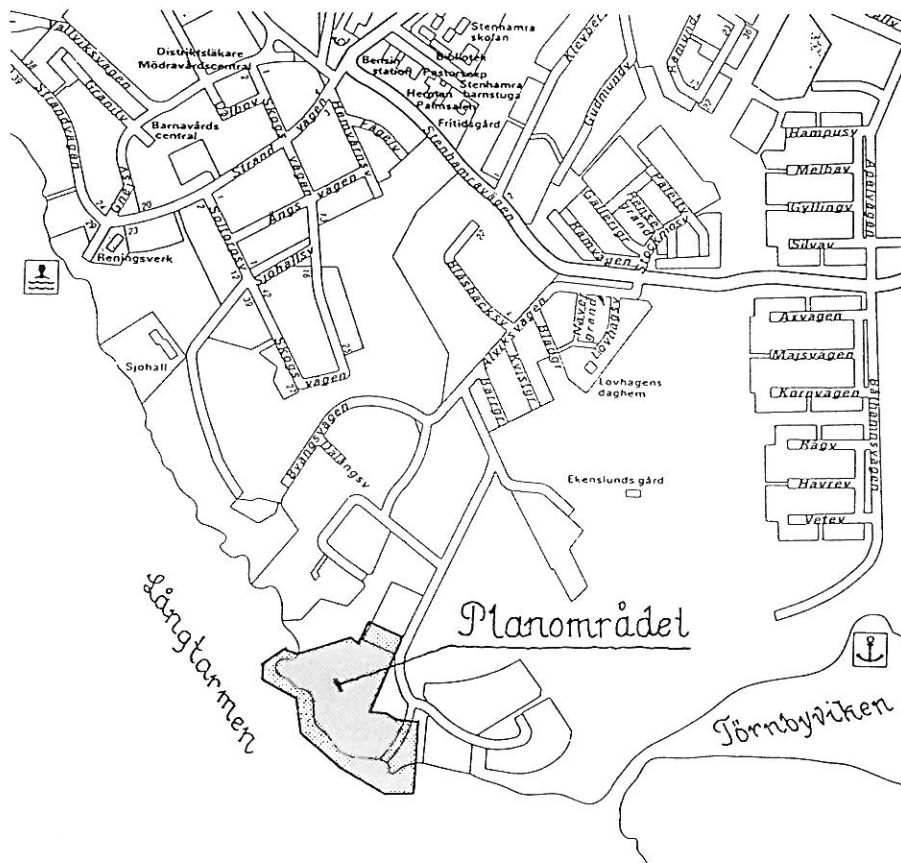
HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser  
Planbeskrivning (denna handling)  
Illustrationsplan  
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Enligt tidigare kommunala beslut avses området användas för bostadsbebyggelse, i form av enbostadshus, villor. Detaljplanens syfte är att reglera bebyggelsemiljöns utformning inom området och pröva lämpligheten av att föreslagen bebyggelse uppförs inom området. Planen redovisar kvartersmark för 12 villatomter, en småbåtshamn, vattenområden samt allmän platsmark.

PLANDATA



### Läge och areal

Planområdet har en areal om ca 4,4 ha. Därav är ca 3,5 ha land och 0,9 ha vattenområde. Området ligger på Färingsö ca 1 km söder om Stenhamra centrum. I Stenhamra centrum finns såväl LM-skola som H-skola, samt två dagligvarubutiker, post m.m.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av privata fastighetsägare. Ekerö kommun äger fastigheten Stockby 11:1, som ligger i planens östra del.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

I översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 1990-06-19 framgår att en fördjupad översiktsplan skall upprättas över hela Stenhamraområdet, från Törnby och upp till Bromma gård. I detta område ingår Alvikenområdet som ett utredningsområde, där en förtätning och planerad omvandling av fritidsboende till permanentboende föreslås.

### Detaljplaner

Området gränsar i alla väderstreck mot detaljplanelagd mark, utom i söder och i nordost där planen gränsar mot Mälaren resp. odlad åkermark. Sålunda gränsar området i norr mot två detaljplaner och i öster mot en detaljplan. Den ena planen i norr fastställdes av länsstyrelsen 1954-04-10 och den andra har laga kraftdatum 1988-10-28. Planen i öster har laga kraftdatum 1990-01-25. Alla planerna är upprättade för bostadsbebyggelse - den äldsta för sportstugebebyggelse och de två andra för enbostadshus.

### Kommunala beslut

Byggnadsnämnden avslog 1988-05-25 ansökan om att uppföra fyra nya enbostadshus på fastigheten Stockby 1:11. Nämnden ställde sig dock positiv till att detaljplan upprättas för fastigheten Stockby 1:11 och angränsande fastigheter. Exploateringsavtal skall härvid upprättas med kommunen.

På sammanträde 1988-09-28 förelades nämnden förslag till vissa riktlinjer betr. planbestämmelser samt förslag till att stranden skulle läggas ut som "prickad" kvartersmark, då stranden inom området bedömdes svår att nyttja som allmän platsmark. Byggnadsnämnden beslutade härvid att uppdra åt kontoret att arbeta vidare på föreslagna

riktlinjer.

Byggnadsnämnden beslutade 1989-11-29 om formellt samråd och intern remisshantering.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 1991-06-19 att ställa ut upprättad detaljplan, dock med de ändringar, som föreslagits i samrådsredogörelsen 1991-06-17. Ändringen innebär bl.a. att sjötomterna på Stockby 1:11 ändrats till strandtomter med strandområdet utlagt som allmän platsmark, NATUR.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Området består till övervägande del av bergbunden skogsmark. Trädslagen är gran och tall med inslag av lövträd. Fastigheten Stockby 6:3 består i den norra delen av gammal ängsmark.

Områdets högsta parti ligger på nivån +13 meter. Därifrån sluttar marken mot syd och sydväst ner till Mälarens nivå och mot norr till nivån +8 meter.

Jordlagren är tunna inom området och berget går i dagen inom stora delar av området. Området avvattnas genom naturlig avrinning till Mälaren.

### Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej gjorts inom området. Okulärt bedöms dock marklagren bestå av morän och berg, utom i den nordligaste delen där lera kan förväntas. Markförhållandena bedöms vara sådana att byggnaderna kan grundläggas på normalt sätt. Vid bygglovgivning kommer geoteknisk undersökning att begäras i de fall byggnad inte grundläggs på berg.

### Radon

En kommuntäckande översiktlig radonutredning har utförts i kommunen. Enligt den radonriskkarta som finns i utredningen ligger området inom högriskområde. Det innebär att grundläggningen av husen måste utföras radonsäkert.

### Fornlämningar

Inom området finns ej några kända fornlämningar.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planen redovisar kvartersmark för bostadsbebyggelse och en småbåtshamn. Visst vattenområde ingår även i planen samt allmän platsmark, som är utlagd som "NATUR" och "Lokalgata".

### Bostadsbebyggelse

Planen redovisar 12 tomter för villabebyggelse fördelade med 3 tomter på Stockby 6:3, 7 tomter på Stockby 1:11 och 1 tomt på vardera Stockby 1:10 och 1:98. Minsta tomtstorlek är 1000 kvadratmeter. Fastigheterna Stockby 1:10 och 1:98 har åsatts ett index, som gör att fastigheterna ej får delas. Anledningen till det är att ägarna till dessa fastigheter ej har för avsikt att dela fastigheterna och vill inte ha delningsmöjligheten i planen då den medför ökade andelar och kostnader i det enskilda avloppsnätet, som skall byggas inom området.

På varje tomt föreslås att ett enbostadshus, ett uthus och ett garage får uppföras. Enbostadshuset får inrymma en ordinär bostadslägenhet samt en mindre lägenhet för generationsboende. Närmare bestämmelser betr. byggrätten på tomterna framgår av planbestämmelserna, som finns på plankartan.

### Småbåtshamn

I planområdets sydöstra del har ett område för en småbåtshamn lagts ut i planen. Inom området finns idag en fast brygga, som ägs av kommunen. Bryggan och strandområdet används som jollehamn för båtklubben "Färingarna". Denna verksamhet eller annan verksamhet av liknande slag bedöms lämplig inom området. Inom området får erforderliga byggnader uppföras. Totala byggnadsarean får ej överstiga 75 kvadratmeter.

### Friytor

#### Naturmark

På fastigheten Stockby 1:11 har hela strandområdet och nordvästra delen mot Stockby 7:1 samt en markremsa på ca 5 meter mot fastigheten Stockby 1:98 lagts ut som allmän platsmark "NATUR" i planen. Härigenom erhålls ett sammanhängande grönområde i planen, som gör det möjligt att från Alviksvägen och vidare genom skogen promenera ner till Galtudden och fortsätta mot sydost utmed stranden och via släppet mot Stockby 1:98 återigen nå Alviksvägen. Marken norr om småbåtshamnen på fastigheten Stockby 11:1 är även utlagd som allmän platsmark "NATUR".

## Strandskydd

Inom planområdet råder strandskydd 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet, allt räknat från strandlinjen. Av de fastigheter som berörs av strandskyddet är alla bebyggda. Bebyggelsen på fastigheten Stockby 11:1 utgörs av uthus. De är inte av den karaktären att de utestänger allmänheten från området. Övriga fastigheter är bebyggda med bostadshus och uthus. Bostadshusen på fastigheterna Stockby 1:10 och 1:98 är så belägna i förhållande till stranden att inte någon del av dessa fastigheter kan anses vara allemansrättsligt tillgängliga. Fastigheterna har därför lagts in i planen som sjötomter men med strandområdet avprickat. Planen ger dock under vissa förutsättningar, rätt att uppföra en sjöbod på respektive fastighet, vilket framgår av planbestämmelserna.

På fastigheten Stockby 1:11 ligger bebyggelsen ca 90 meter från stranden, medan övriga delen av fastighetens strandskyddsområde är obebyggt. Under samrådet har framkommit att länsstyrelsen anser att fastighetens obebyggda delar ej bör läggas ut som kvartersmark. Samhällsbyggnadsnämnden är dock av den uppfattningen att strandskyddet inte behöver respekteras inom hela den obebyggda delen av fastigheten, utan undantag kan göras från det generella strandskyddet, så att en del av den obebyggda fastigheten kan nyttjas som kvartersmark. Planförslaget har därför, i förhållande till samrådshandlingen, ändrats så att strandområdet utlagts som allmän platsmark i stället för kvartersmark på ett avstånd om ca 20-25 meter från stranden. Vidare har ett markområde mellan Stockby 1:11 och 1:98 lagts ut som allmän platsmark för att till skapa en gångförbindelse mellan strandområdet och lokalgatan. På så sätt kan en påbörjad promenad längs stranden fortsätta runt fastigheterna Stockby 1:98 och 1:10 och vidare österut och inte behöva sluta i en "återvändsgränd". Denna planutformning anser nämnden tar till vara såväl strandskyddsintresset som intresset att bebygga marken och bör vara en rimlig avvägning mellan allmänt och enskilt intresse.

## Lek

Någon speciell yta för närlekplats är ej reserverad i planen. Tomterna är dock så stora att de ger tillräckliga lekutrymmen för barnen. Dessutom erbjuder markområdena som lagts ut som allmän platsmark goda lekmöjligheter.

## Vattenområden

Vattenområdena inom planen är betecknade W, WV<sub>1</sub>, VB<sub>1</sub>, VB<sub>2</sub>, och VB<sub>3</sub>. Inom vattenområdena betecknade

med W får inga bryggor anläggas. Det gäller vattenområdet öster om piren på fastigheten Stockby 11:1 och vattenområdet utanför stranden på södra delen av Stockby 1:11 samt ett område utanför Stockby 1:10, som utgörs av "öppet" vatten utan strandkontakt. Inom WB<sub>1</sub> får badbryggor anordnas. Det avser vattenområdet runt Galtudden, som lämpar sig väl för bad. Vattnet utanför fastigheterna Stockby 1:10 och 1:98 är betecknat WB<sub>2</sub>, vilket ger rätt att anlägga båt och badbryggga vid respektive fastighet. WB<sub>3</sub> slutligen, är beteckningen på ett område söder om Galtudden. Tanken med området är att blivande tomtägare inom planen skall kunna anlägga en gemensam bryggga för förtöjning av sina båtar (högst 10 småbåtar).

### Vägar och trafik

#### Biltrafik

Tillfarten till området sker från Stenhamravägen via Alviksvägen. Från Alviksvägen leder en lokalgata in i området. Gatan är befintlig fram till boningshuset på Stockby 1:11. Gatan kommer att byggas ut med en körbanebredd av 4,5 meter och avslutas med en vändplan. De två nordligaste tomterna får direktutfart på Alviksvägen, medan övriga tomter får utfart till lokalgatan.

Småbåtshamnen nås via en körbar gångväg.

#### Parkering

Planen anvisar plats för en mindre parkering i anslutning till vändplanen på Alviksvägen. Parkeringen är i första hand avsedd för småbåtshamnen. Marken ägs av Ekerö kommun och är i planen utlagd som allmän platsmark.

Övrig parkering skall anordnas på respektive tomt.

### Teknisk försörjning

#### Vatten-avlopp

Inom angränsande planområde över fastigheten Stockby 1:74 m.fl. har genom privat initiativ va-frågorna lösts genom att enskilda va-ledningar byggts ut i området och anslutits till kommunens allmänna ledningar. Förbindelsepunkten till de allmänna va-ledningarna är belägen ca 100 meter väster om Barrgränd, som ligger 600 meter norr om planområdet. Det enskilda va-nätet är inkl. pump-ledningen till Barrgränd, inrättat som gemensamhetsanläggning och handhas av Stockby strands anläggningssamfällighet.



Va-försörjningen inom här aktuell plan avses att lösas på samma sätt som i angränsande område, genom att enskilda va-ledningar byggs ut inom området och ansluts till samfällighetens ledningsnät. Förbindelsepunkten är planerad till planområdets nordöstra hörn invid Alviksvägen.

#### u-områden

Där de gemensamma enskilda va-ledningarna är planerade att förläggas på tomtmark har särskilt område med beteckningen  $u_2$  lagts in i planen.

Televerket har en befintlig telekabel, som går genom området. Där kabeln korsar kvartermarken har ett område betecknat  $u_1$  lagts in på plankartan.

#### Högspänningskabel

Vattenfall har en högspänningsledning, som berör östra delen av planområdet på fastigheten Stockby 11:1. Ledningen går, dels som luftledning, dels som sjökabel. Läget på sjökabeln har ritats in och markerats "SJÖKABEL" på plankartan. På grund av sjökabelns läge har vattenområdet, som berörs av kabeln betecknats med W, vilket innebär att området skall hållas fritt från bryggor och förtöjda båtar eller andra anordningar, som kan äventyra kabeln. Ankringsförbud gäller redan idag. Vattenområdet väster om den befintliga bryggan har i samråd med Vattenfall bedömts kunna användas för bryggor och förtöjning av båtar.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

##### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är femton år räknat från den dag planen vinner laga kraft. Särskild planbestämmelse finns dock i planen, som innebär att bygglov ej får ges till ändrad markanvändning förrän enskilda va-ledningar byggts ut inom området, så att anslutning av bebyggelsen kan ske till det kommunala va-nätet.

##### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platsmarken.

**KOMPLETTERING**

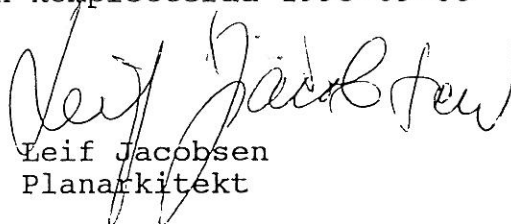
Med anledning av länsstyrelsens utställningsyttrande har detaljplanen kompletterats med en planbestämmelse om stängselskyldighet i kvartersgränsen mot allmänna platsmarken "NATUR" i det västra kvarteret på fastigheten Stockby 1:11. Planbestämmelsen har följande lydelse:

"Staket skall finnas. Staketet skall vara av trä och höjden på staketet skall vara 0,6 - 0,8 meter."

Upprättad i februari 1993 och kompletterad 1993-09-08



Bo Björkman  
Stadsarkitekt



Leif Jacobsen  
Planarkitekt