



Handläggare  
Niklas Wårdell, Björn Wallgren  
Samhällsbyggnadsavdelningen/PEX

Diarienummer  
15KS/0009

## Samråd avseende Stavsnäs 1:562 m.fl. hamn, boende och marina

### Förslag till beslut

1. Planförslaget avseende Stavsnäs 1:562 m.fl. hamn, boende och marina sänds ut på samråd.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Syftet med planen är att ge Stavsnäs Vinterhamn möjlighet att utvecklas och byggas ut. Detta behövs för att tillgodose det framtida besöksstrycket. Vidare finns som mål att stödja och utveckla besöksnäringen samt skapa en levande hamn under hela året. I ÖP utpekas Stavsnäs som ett centrumområde som bör byggas ihop till ett sammanhållet samhälle.

Norr om befintligt hamnområde föreslås Stavsnäs Vinterhamn bli utbyggt med ett nytt godsområde. Inom hamnområdet planeras det bl.a. för en centrumbebyggelse som innehåller resecentrum, café, restaurang, handel, kontor, bensinstation och verkstad. Planen möjliggör dessutom för utbyggnad av bryggor för bl.a. taxibåtar och en ny marina med tillhörande kontor m.m. I en grusgrop väster om hamnområdet, där det idag finns markparkering, möjliggör planen för ett parkeringsgarage. Söder om väg 222 föreslås ett mindre bostadsområde och en strandpark. I skogsområdet norr om hamnen planeras en stugby eller ett vandrarhem i anslutning till Susegårdarna, som föreslås upprustas och bl.a. inrymma ett mindre Taubemuseum. Inom planområdet finns en viktig grundvattentäkt.

### Bakgrund

Stavsnäs Vinterhamn bedöms bl.a. av regionplanekontoret i RUFSS vara den viktigaste hamnen för mellersta delen av Stockholms skärgård. Här hanteras stora mängder gods och en ökande mängd passagerartrafik till och från skärgården. Stavsnäs Vinterhamn föreslås i kommunens antagna översiktsplan från 2011-12-14 t.ex. innefatta godshamn, gästhamn, bostäder, vandrarhem och handel. Området har idag en betydande roll som regional replipunkt för skärgårdstrafiken.

Kommunstyrelsen beslutade 2009-11-11 § 282 att planprogram för området Stavsnäs Vinterhamn skulle upprättas. Programarbete påbörjades för Stavsnäs Vinterhamn 2009. Programarbetet avbröts och i stället inleddes arbetet med en ny detaljplan för hamnområdet och dess närmaste omgivningar i augusti 2012. Detaljplaneområdet har delvis ändrats sedan 2012. Ålfiskarholmen har tagits bort från detaljplaneområdet och istället har planområdet utökats i väster.

## Ärendebeskrivning

En behovsbedömning med en tillhörande checklista för miljöfrågor togs fram för planområdet. Utifrån den beslutades att en miljökonsekvensbeskrivning skulle tas fram därför att samhällsbyggnadsavdelningen bedömde att planen kunde medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet ingår i riksintresset Kustområdena och skärgården i Stockholms län. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Utmed kustremsan i planområdet gäller strandskydd med 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Strandskyddet återinträder i och med att tidigare planer upphävs för att ersättas av nya, enligt lag (1998:811) om införande av miljöbalken 10 a §.

Väg 222 har idag en begränsad kapacitet och låg standard mellan Ålstäket och Stavsnäs. På sträckan mellan korsning väg 222 och Fågelbrovägen och fram till korsningen innan Djuröbron, saknas det idag gång- och cykelväg.

En stor del av det norra planområdet består av skog och strandmiljöer. Stranden söder om hamnen kantas av en övergiven trädgård med gräsmark, en del träd och igenväxande delar närmast vattnet. Närmare båtklubben i områdets södra del finns en villa med skött trädgård och veranda mot havet.

I Stavsnäs Vinterhamn och inom stora delar av planområdet finns en grundvattentäkt som är skyddad med vattenskyddsområde, kallat "Nedre skyddsområdet". Fram till november 2014 försörjde täkten boende i Stavsnäs och Djurö med dricksvatten, men nu finns en sjöledning från Värmdölandet med dricksvatten. Täkten i Stavsnäs är nu reservvattentäkt, som ska kunna startas upp vid behov. Täkten är även regionalt av stor vikt.

Hantering av dagvatten ska inte medföra risk för förorening av grundvattnet. Där det är möjligt kan rent dagvatten infiltreras. Särskilda krav ställs för dagvattnet från parkerings- och körytor.

Inom Stavsnäs Vinterhamn finns det idag buller från både industri- och väg. En bullerutredning genomfördes av Akustikbyrån under februari 2015. Beräkningarna visar att riktvärde för ekvivalent ljudnivå från hamnverksamhet uppfylls under dagtid, kvällar och helger vid fasad på befintliga och planerade bostäder för samtliga driftfall. För nattetid (22:00-07:00) visar beräkningarna att riktvärde överskrids både för normalläge och extremläge vid fasad på föreslagna bostadshus närmast hamnområdet.

Naturvårdsverket har förslag på nya riktvärden för externt industribuller och genomförs dessa så uppfylls samtliga riktvärden vid samtliga planerade och befintliga bostadshus.

Väg 222 är klassad som rekommenderad sekundär transportled för farligt gods (Trafikverket, 2010). Farligt gods transporteras idag till godshamn och bensinstation inom Stavsnäs Vinterhamn. Vid anläggning av hotell (eller annan verksamhet där människor vistas sovande under nattetid) närmast gata inom hamnområdet där transport av farligt gods sker, ska takfot och fasader utföras i brandteknisk klass EI60.

Susegårda är en herrgårdsliknande byggnad som uppfördes 1905. Byggnaden är troligtvis ritad av arkitekt Ferdinand Boberg. Byggnaden har under lång tid stått utan underhåll och förfallet har gått långt. Trots det har byggnaden ett kulturhistoriskt värde och skulle genom bevarade och rekonstruerade detaljer kunna återfå sin arkitektoniska kvalitet

## Bedömning

Planen följer översiktsplanen genom att Stavsnäs Vinterhamn kommer att utvecklas som en replipunkt för skärgårdstrafiken. Stavsnäs Vinterhamn utvecklas och byggs ut med bl.a. godshamn, gästhamn, bostäder, vandrarhem och service. Bostadsområdet kommer att få närhet till grönområden för rekreation, platser för lek, arbetsplatser, service och kultur. Detaljplanen medger även en utökad kollektivtrafik genom att detaljplanen möjliggör för en ny bussgata och ett nytt resecenter.

Utifrån planförslaget avses strandskyddet upphävas inom stora delar av området.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att förslaget till detaljplan för Stavsnäs 1:562 m.fl. Hamn, boende och marina kan skickas ut på samråd.

## Ekonomiska konsekvenser

Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år och börjar löpa den dag detaljplanen vinner laga kraft.

I denna detaljplan är huvudmannaskapet delat, det finns alltså två olika huvudmän. Kommunen är huvudman för all allmän plats förutom de områden som i plankartan markerats med a1. För dessa områden gäller alltså enskilt huvudmannaskap.

Om staten är väghållare för en allmän väg inom ett område som omfattas av detaljplanen, som väg 222 i detta fall, ska i stället staten svara för att vägen underhålls i enlighet med väglagen.

All mark som i plankartan är utlagd som NATUR, PARK, LOKALGATA (förutom a1-områden), BUSSTORG, TORG och KAJ har kommunalt huvudmannaskap.

Framtida kostnader för bl.a. allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kommer att studeras vidare efter samrådskedet, i kommande exploateringsavtal.

### **Konsekvenser för miljön**

Om utbyggnad sker enligt planförslaget leder det till att värdefull skogsmark tas i anspråk, men även mindre områden med värdefull öppen sandmark och havsstränder försvinner eller påverkas negativt. För att kompensera förlust av naturvärden sparas en stor del av naturmarken och planläggs som NATUR och PARK.

Grundvattentäkten inom planområdet är regional reservvattentäkt för Stockholmsregionen. Det finns gällande skyddsföreskrifter. Vid exploatering av området är det viktigt med skyddsåtgärder för att inte påverka vattentäkten. Det är därför även viktigt att hantera dagvattnet på ett säkert sätt för att inte förorena grundvattnet samtidigt som grundvattentillgången inte ska minska i området.

Enligt markundersökning finns det förorenad mark inom planområdet. Innan bostäder kan anläggas intill nuvarande båtklubb ska ytterligare provtagning ske och mark saneras. Där utbyggnad av hamnen planeras finns det undervattensmiljöer med lokala naturvärden. Ny marina anläggs utanför grundområden, men det kan bli aktuellt med muddring vid förankringsplats. Genom att undvika detta, sker det ingen spridning av föroreningar kopplade till sedimenten, förändring av bottenotyp, uppkomst av gropar och djuprännor med syrebrist och överslamning av vegetation.

Det finns idag trafikbuller och industribuller inom planområdet. Trafikbullret kommer främst från väg 222 och industribullret kommer från hamnområdet. Det bor ingen permanent inom planområdet idag. Föreslagna framtida bostäder har tillgång till minst en sida där den maximala ljudnivån understiger 70 dB(A). Vid utökning och ombyggnation av verksamheten inom Stavsnäs Vinterhamn beräknas ljudnivån öka med som mest 1-2 dB för det normala driftläget 2020/2030 jämfört med nuläget. För det beräknade extrema driftläget för 2020/2030 kan ytterligare 1-2 dB högre ljudnivåer förväntas.

### **Konsekvenser för medborgarna**

I området används de befintliga stigarna flitigt för rekreation. Naturområdet minskar i viss omfattning enligt planförslaget. Planen syftar dock till att bevara de viktigaste stråken för rörligt friluftsliv. Därmed är konsekvenserna för områdets rekreativmöjligheter måttliga och inte enbart negativa.

Inom planområdet ökas och skapas nya former av rekreation, t ex genom att hamnens funktion som knutpunkt ut i mellanskärgården stärks. Den nya marinan ökar möjligheterna för båtsport. Etableringen av stugbyn ger mervärden i form av att stranden tillgängliggörs och villan Susegårdar upprustas och ges ökad tillgänglighet samt erbjuder nya rekreativaktiviteter.

Strax norr om båtklubben föreslås ett nytt havsnära bostadsområde. Bebyggelsen föreslås som en skärgårdsstad i 2 till 3 våningar i en skala som påminner om den bebyggelse som etablerades kring förra sekelskiftet. I dag finns där vinterförvaring av båtar. Enligt planförslaget kommer båtklubben att få tillgång till båtuppställning och bilparkering ovan småbåtshamn och inom fastigheterna Stavsnäs 1:908 och 1:225.

### **Konsekvenser för barn**

Stavsnäs Vinterhamn är idag en rörig plats där kollektivtrafik och gods samsas på en begränsad yta där det inte finns tydliga skiljelinjer mellan verksamheterna. Detta skapar en otrygg miljö för barn där bilar, bussar och tunga fordon rör sig på ytor där också barn och vuxna passerar mellan bussar och färjor. Detaljplanen möjliggör för att strukturera upp dessa rörelser och gör miljön tryggare för barn och unga. Bussarna får en tydlig angöring till båtarna och passagen däremellan är fri från tunga fordon. Dessutom planeras en ny gång- och cykelväg att byggas ut inom planområdet. Planområdet kommer att bli mer tillgängligt då hastigheten på väg 222 planeras att sänkas till 30 km/h samt att två övergångsställen anläggs på sträckan mellan Hölövägen och Vinterhamn.

I den norra delen kring Susegårdarna finns en strand för badmöjlighet. Skogsområdet, Kölmarenskogen, fungerar som rekreationsområde för Stavsnäs barn och barn från Talldungens förskola.

Detaljplanen möjliggör för ca 120 lägenheter i flerbostadshus. Inom bostadskvarteret föreslås mindre lekplatser. I Stavsnäs Vinterhamns södra del skapas dessutom ett allmänt parkområde med lekplats. Tillskapandet av en allmän park i närhet av framtida bostäder medför att behovet av friytor för lek och rekreation är väl tillgodosett.

### **Ärendets beredning**

För ärendets beredning svarar Niklas Wårdell och Björn Wallgren, i samråd med projektgrupp på samhällsbyggnadsavdelningen.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Detaljplanekarta med planbestämmelser	Bilagges
2	Illustrationsplan	Bilagges
3	Planbeskrivning	Bilagges
4	Miljökonsekvensbeskrivning	Bilagges
5	Fastighetsförteckning	Bilagges ej
6	Dagvattenutredning	Bilagges ej
7	Riskhänsyn vid planering av ny bebyggelse	Bilagges ej
8	Bullerutredning	Bilagges ej
9	Kartering av marina naturvärden	Bilagges ej
10	Naturinventering och naturvärdesbedömning av landmiljöer	Bilagges ej
11	Landskapsanalys	Bilagges ej
12	Tekniska förutsättningar avseende utbyggnad av hamnkonstruktioner	Bilagges ej
13	Geoteknik i vattenområdet	Bilagges ej
14	Sedimentundersökning	Bilagges ej
15	Kulturvärden Susegårda	Bilagges ej
16	Inventering av eventuella förorenade områden	Bilagges ej
17	Översiktliga miljötekniska markundersökningar	Bilagges ej
18	Risk- och sårbarhetsanalys för grundvattentäkt under byggnationsfasen	Bilagges ej
19	Statusbesiktning av befintliga marina anläggningar	Bilagges ej
20	Trafikutredning	Bilagges ej
21	Garageutredning	Bilagges ej
22	Parkeringsutredning	Bilagges ej
23	Körspårstudie	Bilagges ej
24	Utredning om upphävande av strandskydd i samband med detaljplan för Stavsås 1:562 m.fl. Hamn, boende och marina	Bilagges ej

## Sändlista för beslutsexpediering



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef