

Detaljplan för Stockby 3:13 m fl (Stenhamra norra) i Ekerö kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING



UTREDNINGAR

Till planen har följande utredningar tagits fram:

- Belysningsprogram, Black Ljusdesign
- BKA – Barnkonsekvensanalys, Ekerö kommun
- Dagvattenutredning, Tyréns
- Gestaltungsprogram, Strategisk arkitektur
- Fladdermusinventering, Calluna
- Landskapsanalys, Studio Hast
- Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget
- PM Avfall, Måns Elander Arkitektur
- PM Geoteknik, Bjerking
- PM Miljöteknisk markundersökning, Bjerking
- Skyfallskartering, Tyréns
- Skyfallskartering, Afry
- Trafikutredning, WSP
- VA-utredning, Novaterra
- Undersökning betydande miljöpåverkan, Ekerö kommun

Dokumentreferens Planbeskrivning Stenhamra norra

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta, 2 sidor

INNEHÅLL

DETALJPLANENS SYFTE.....	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
<i>Detaljplanens huvuddrag.....</i>	<i>4</i>
<i>Ärendeinformation</i>	<i>6</i>
<i>Planprocessen.....</i>	<i>6</i>
<i>Preliminär tidplan för detaljplanearbetet.....</i>	<i>7</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>7</i>
<i>Allmän plats</i>	<i>7</i>
<i>Kvartersmark</i>	<i>9</i>
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	26
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	30
<i>Mark- och utrymmesförvärv.....</i>	<i>30</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>30</i>
<i>Tekniska frågor.....</i>	<i>32</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>33</i>
<i>Organisatoriska frågor.....</i>	<i>34</i>
PLANERINGSUNDERLAG	35
<i>Kommunala</i>	<i>35</i>
<i>Utredningar.....</i>	<i>36</i>
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	37
<i>Kommunala</i>	<i>37</i>
<i>Regionala</i>	<i>40</i>
<i>Riksentressen.....</i>	<i>40</i>
<i>Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken</i>	<i>40</i>
<i>Miljö kvalitetsnormer.....</i>	<i>41</i>
<i>Miljö</i>	<i>41</i>
<i>Hälsa och säkerhet.....</i>	<i>47</i>
<i>Geotekniska förhållanden.....</i>	<i>49</i>
<i>Hydrologiska förhållanden.....</i>	<i>50</i>
<i>Kulturmiljö.....</i>	<i>50</i>
<i>Fysisk miljö.....</i>	<i>50</i>
<i>Sociala förutsättningar.....</i>	<i>52</i>
<i>Teknik.....</i>	<i>52</i>
<i>Service.....</i>	<i>53</i>

<i>Trafik</i>	53
KONSEKVENSER	56
<i>Fastigheter och rättigheter</i>	56
<i>Miljö</i>	57
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	62
<i>Hälsa och säkerhet</i>	62
<i>Sociala konsekvenser</i>	65
<i>Riksintresse</i>	67
<i>Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken</i>	67
<i>Trafik</i>	67
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	68

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 120 nya bostäder i form av radhus samt en- och tvåbostadshus. Den nya bebyggelsen ska tillskapa en ny årsring i Stenhamra, ingå i utvecklingen mot småstad samt ha ett varsamt möte med naturen. Gestaltning och struktur ska hämta inspiration från naturen och närliggande bebyggelseområden. Den nya bebyggelsen ska ha en subtil variation med omsorgsfulla detaljer och ge ett modernt pittoreskt uttryck. I syfte att skapa ett grönskande bostadsområde planeras parkering och avfallshantering lösas främst i gemensamma lösningar för att ge utrymme för möblerbara och gröna förgårdsmarker. Detaljplanen ska även möjliggöra för ett LSS-boende (gruppboende enligt lagen om stöd och service) för cirka 6 bostäder. För att kunna förse ny bebyggelse med elektricitet behövs även en ny transformatorstation inom planområdet.

Hänsyn ska tas till naturvärden och områdets närhet till skogen norr om planområdet. Detaljplanen ska säkerställa goda natur- och parkmiljöer samt en tydlig entré till skogsmarken och elljusspåret norr om planområdet som knyter ihop planområdet med skogen, den nya skolan, centrum och omkringliggande bostadsområden. Dagvatten ska fördröjas och renas samtidigt som det bidrar till karaktären i området. Detaljplanen ska säkerställa en skyfallshantering som inte bidrar med negativa konsekvenser för områden nedströms.



Figur 1. Planområde

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanens huvuddrag

Stenhamra är Ekerö kommuns näst största tätort och den största tätorten på Färingsö med cirka 3500 invånare. Här finns god tillgång till samhällsservice och kollektivtrafik. Detaljplaneområdet ligger norr om

Stenhamra centrum på idag oexploaterad mark. I norr angränsar ett rekreationsområde med elljusspår. Planområdet angränsar även till befintlig bostadsbebyggelse som består av både radhus och fristående villor samt ett äldreboende i söder. Planområdet är uppdelat i två områden, kommande benämnda som norra respektive södra planområdet.

Centrala Stenhamra är under stor utveckling med två pågående detaljplaner parallellt med detaljplanen för Stenhamra norra. Stenhamra centrum planeras förtätas med nya bostäder och centrumfunktioner. För denna utveckling är en förutsättning att Stenhamraskolan flyttas norr om Uppgårdsskolan, i direkt anslutning till planområdet.

Stenhamra norra planeras som ett småhusområde med en blandning av olika typer av småhus i form av radhus, parhus och fristående villor. Byggnaderna planeras i två våningar med sadeltak likt många befintliga bostadshus i närområdet. Visionen för planförslaget är att Stenhamra norra ska vara en variant av trädgårdsstaden, en lite mer vildvuxen kusin till de mer ordnade och stadsmässiga trädgårdsstäderna runt om i Stockholm genom en mer fri placering av byggnaderna gentemot gatan samt blandning av typologier. Karaktären i Stenhamra norra ska präglas både av den gröna och strukturerade trädgårdsstaden och den mer vildvuxna och busiga bystrukturen, till exempel genom en varierande gatustruktur med många gröna inslag. Framför varje bostad planeras förgårdsmark, dessa ska upplevas som gröna då parkering huvudsakligen lösts på gemensamma parkeringsytor och avfallshantering i gemensamma miljöbodar placerade runt om i området. Det ger utrymme för planteringar och möblerbara ytor framför bostadens entré.

Området ska upplevas som ett sammanhängande bostadsområde samtidigt som det ska finnas en variation som gör det intressant att röra sig genom området. Denna variation skapas dels genom bebyggelsens placering mot gatan och dess gestaltning genom till exempel färgsättning och detaljering som tar inspiration från både Stenhuggarbyn och den omkringliggande skogen. Landskapsarkitekturen föreslås få olika karaktärer som förstärker platsens kvaliteter baserat på kvarterstrukturen i området.



Figur 2. Vy mot norr över naturstråket från det västra kvarteret: ett slingrande dike samlar dagvattnet och befintliga tallar bevaras. Gatan används som lekyta. (Måns Elander Arkitektur, 2025)

Det nya området ska möta den omkringliggande skogen på ett respektfullt sätt där byggnadernas placering tar hänsyn till den befintliga terrängen utan stora markarbeten. Genom planområdet planläggs ett nytt naturstråk som väver samman Uppgårdsvägen med skogen norr om planområdet med det planerade skolområdet och kopplar ihop området med resten av Stenhamra. Detta planläggs som natur på allmän platsmark.

Planförslaget innebär att Uppgårdsvägen förlängs, av förlängningen planläggs en del inom planområdet, resterande i intilliggande detaljplan för Stenhamra skolområde. Hela Uppgårdsvägen planläggs med kommunalt huvudmannaskap. Övriga gator i planförslaget planläggs som kvartersmark. Kvartersgatorna består av smala körbanor och knäckta gator med låga hastigheter för att prioritera sociala och gröna gaturum som är trygga för barn att vistas på.

Planområdet ligger uppströms ett översvämningssområde där det nya skolområdet planeras och därför ska så mycket vatten som möjligt att fördröjas inom planområdet innan det rinner vidare. Både skyfalls- och dagvattenhantering planeras i öppna lösningar som bidrar till karaktären i området. Två dammar anläggs i naturstråkets lågpunkt dit stora delar av norra planområdet avvattnas, dammarna kan utformas som torrdammar och fördröjer stora mängder vatten vid ett skyfall för att skydda områden nedströms. I naturstråket planeras även ett slingrande dike som utformas med ytor som tillåts översvämmas vid ett skyfall. I det största kvarteret i östra delen av norra planområdet planeras en skyfallsyta i form av en skålad gräsyta mellan husen med ett tillräckligt brett släpp ut från bostadsområdet.

Ärendeinformation

Detaljplan för Stockby 3:13 m.fl. (Stenhamra norra) i Ekerö kommun, Stockholms län, KS22/383.

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) samt i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:4. Detaljplanen hanteras med standardförfarande. Detaljplanen omfattas av Boverkets föreskrifter om digitala detaljplaner och informationen i planen avses göras digitalt tillgänglig inför antagandet.

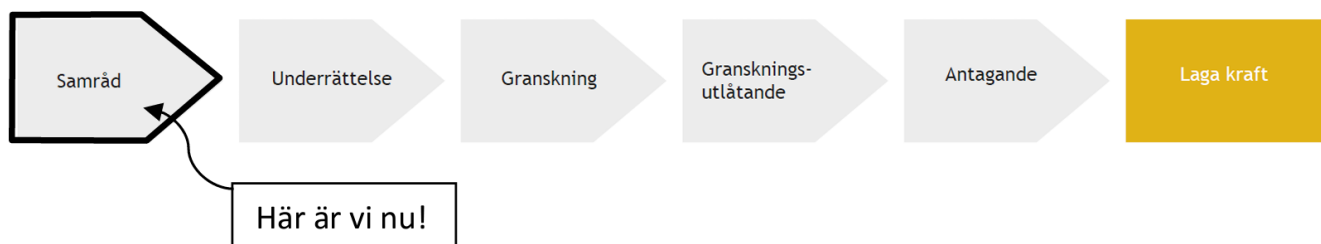
Planen är framtagen med privat initiativrätt där planintressenten medverkar vid detaljpaneläggning och kommunen utför myndighetsutövningen. Planarbetet följer kommunens rutiner för exploatörsdrivna planprocesser.

Kommunstyrelsen beslutade 15 oktober 2019 § 121 att ge positivt planbesked för att pröva ny bostadsbebyggelse. Startmöte för detaljplanearbete skedde i november 2023.

Planprocessen

Planen befinner sig nu i samrådsskedet. Myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter informeras och bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse. Eventuellt kan justeringar behöva göras utifrån de synpunkter som kommit in. Förslaget justeras, och därefter tas ett beslut om granskning. En granskning genomförs, vilket innebär att detaljplanen återigen skickas ut till myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter för synpunkter. Dessa sammanställs i ett så kallat granskningsutlåtande. Efter granskningen kan endast mindre justeringar göras. Därefter kan detaljplanen godkännas av kommunstyrelsen och sedan antas av kommunfullmäktige.

Planeringsenheten



Preliminär tidplan för detaljplanearbetet

Beslut om samråd	maj/juni 2026
Samråd	augusti 2026
Beslut om granskning	februari 2027
Granskning	mars 2027
Godkännande i KS	september 2027
Antagande i KF	oktober 2027

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän plats som planläggs inom detaljplanen.

Park

I södra området finns mark som planläggs som [PARK]. Genom detta parkområde kommer en gång- och cykelväg att korsa planområdet och vidare inom detaljplan för Stenhamra centrum. Denna gång- och cykelväg kopplar ihop Stenhamra centrum med befintligt bostadsområde och förskola på andra sidan Uppgårdsvägen. Denna gång- och cykelväg ersätter den befintliga gångvägen som korsar planområdet idag.

Inom parkområdet planeras även för en ny lekplats. Denna lekplats kan nyttjas både av de boende inom södra planområdet och av barn i närområdet och blir en mindre mötesplats för denna del av Stenhamra.

Natur

En del av planområdet planläggs som allmän plats [NATUR]. Naturområdet sträcker sig genom planområdet och knyter ihop skogsområdet och elljusspåret med Uppgårdsvägen och det nya skolområdet. Detta naturområde föreslås utvecklas som ett naturstråk med olika mindre platsbildningar och funktioner som kan nyttjas av de nya boende i området såväl som resten av Stenhamras invånare. Naturstråket kommer kantas av gator som tydligt definierar stråkets omfattning.

En del av den befintliga grönskan föreslås behållas och kompletteras med ny växtlighet som bildar rumsligheter inom naturområdet. Vegetation bör väljas med estetiska och ekologiska kvaliteter som har kopplingar till närområdet. Genom naturstråket föreslås ett öppet dike som kommer ta hand om dagvatten och samtidigt bidra till upplevelsevärden. Diket slingrar sig ner genom naturstråket och tillåts att brädda ut sig på vissa platser vid kraftiga regn. Diket avslutas med en damm [damm₁] i syfte att fördröja vatten vid ett skyfall. Längre söderut planläggs det för ytterligare en torrdamm eller överdämningsyta vars syfte är att mitigera risken för översvämning på Uppgårdsvägen. Dammarna är placerade längs med Uppgårdsvägen och kan vissa dagar vara torrlagda och andra dagar fyllda med vatten beroende på vädret. Oavsett vattennivån ska dammarna utformas för att skapa en säker, trevlig och upplevelserik miljö. Dammarna föreslås utföras med flacka stränder för att undvika behov av staket. Över ena dammen föreslås en gångbro för en trafiksäker koppling mellan skolan, naturstråket och skogen.

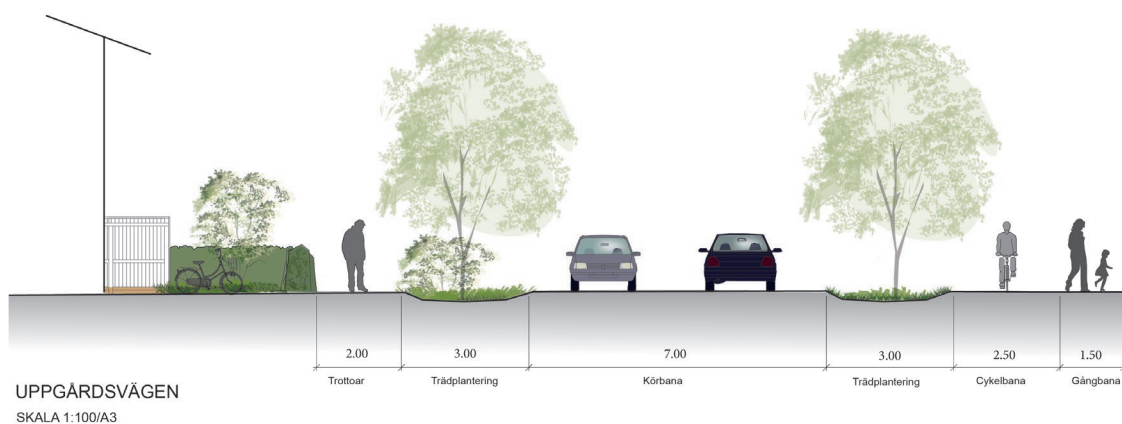
I det nya naturstråket föreslås en lekplats. Denna lekplats kan med fördel utformas med aktiviteter för barn i flera åldrar för att tillgodose många av Stenhamras barns lekbehov och bli en mötesplats i området. Lekplatsen föreslås att utformas som en lekotop, det vill säga ett leklandskap som integreras i en grön miljö och som kan samexistera med urbana ekosystemtjänster. Lekmiljön ska stimulera barns fantasi och föreslås utformas efter ett tema som knyter an till Stenhamra.

Gata

Planområdet omfattar stora delar av Uppgårdsvägen som planläggs som allmän plats [GATA], detta i syfte att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa en tillgänglig angöringsväg till skolområdet och detta bostadsområde. Detta innefattar Uppgårdsvägen från korsningen med Uppgårds skolväg hela vägen till Söderströms väg, däremot är en del av den befintliga Uppgårdsvägen planlagd inom detaljplanen för Stenhamra skolområde (Detaljplan för del av Stockby 1:298, KS22/260). Denna del av gatan har redan varit ute på samråd.

I och med genomförandet av detaljplanen kommer Uppgårdsvägen att förlängas och avslutas med en vändslinga. Vändslingan dimensioneras för att kunna användas av avfallsbilar, bussar, lastbilar, plogbil samt av skogsskötsfordon och samtidigt ge plats för grönska. Dagvattenhantering för Uppgårdsvägen ska studeras vidare inför granskning. Gatan planläggs delvis i denna detaljplan och även i detaljplan för Stenhamra Skolområde (KS22/260), även om de olika delarna av gatan har planlagts vid olika tillfällen, ska hela Uppgårdsvägens förlängning på sikt utformas enhetligt längs hela sträckan. Gatusektionen innehåller en dubbelriktad körbana med möbleringszoner för angöring och grönska på vardera sida. Separerade gångbanor planeras på bägge sidor om körbanan samt en cykelbana mot skolfastigheten.





Figur 4. Sektion genom Uppgårdsvägens förlängning (Studio Hast, 2025)

Kvartersmark

Struktur

Ambitionen med planförslaget är att skapa ett bostadsområde som förenar den klassiska trädgårdsstadens ideal med Ekerös identitet och landsbygd. Arkitekturen i planförslaget ska vara traditionell med moderna inslag och strukturen genomsyras av en lekfullhet. Den vision som tagits fram för Stenhamra norra lyder – ”Med inspiration från det bästa av omgivningen, här växer Stenhamra trädgårdsstad fram!”



Figur 5. Vy i norra planområdet: det krökta gaturummet blir upplevelserikt då det kantas av varierade husvolymmer. (Måns Elander Arkitektur, 2025)



Figur 6. Illustrationsplan. I röd ring visas alternativ utformning med LSS-boende (Studio Hast, 2026)

Planområdet är litet och kan inte ensamt bilda en trädgårdsstad men ses som ett sådant komplement till Stenhamra. Inspirationen för Stenhamra norra är mer en vildvuxen kusin av trädgårdsstaden. Det vill säga att planförslagets struktur är mer lantlig och informell än den traditionella trädgårdsstaden med en friare placering av husen avseende avstånd till gata, riktning och hur de olika typologierna kombineras. Bebyggelsen mot Uppgårdsvägen placeras så att den ger stadga åt gatan men på ett varierat sätt i placeringen. Föreslagen färgskala är sammanhängande och som eftersträvar en mer lantlig, bykaraktär med subtila variationer. Gatorna svänger och knäcker lite mer "vilt" än i trädgårdsstaden, i stället för en ordnad park i mitten så planeras ett "vilt" naturstråk och området ligger (nästan) i den "vilda" skogen.

Stenhamra norra planeras som ett småhusområde med olika typer av småhus i form av radhus, parhus och fristående villor. Dessa olika typologier ska spridas ut i hela planområdet, därför styrs att vissa delar av planområdet endast får bebyggas med radhus [f₁]. Inom det norra området möjliggörs även ett LSS-boende för cirka 6 lägenheter. Husens placering och typologi bidrar till att skapa en variation i strukturen, både genom husets placering på den egna tomten [p₁₋₅] samt byggnadens riktning. Fristående enfamiljshus placeras så att det skapas ett gavelmotiv mot gatan [fristående enfamiljshus...] samtidigt som parhus och radhus riktar takets långsida mot gatan, i syfte att bryta upp strukturen i gatubilden.

Det nya området ska möta den omkringliggande skogen på ett respektfullt sätt där byggnadernas placering tar hänsyn till den befintliga terrängen utan stora markarbeten. Mellan skogsbrynet och de nya småhustomterna planeras en gemensam grönyta som inte får bebyggas och som ska vara genomsläpplig [prickmark, g₁, b₁]. Detta för att tillgängliggöra skogen för alla och förhindra att skogsbrynet upplevs som en del av den privata trädgården. Mellan bebyggelsen planeras släpp för att skapa kontakt med och passager till skogen från området. Här finns även möjlighet att spara natur med befintliga träd och naturelement, till exempel berg i dagen. Här får ingen parkering anläggas [n₁]. Närmast skogen planeras större tomter och en lägre exploateringsgrad [d₃, e₁₋₁₁] för att skapa en luftighet i strukturen som erbjuder utblickar mot naturen.



Figur 7. Elevation från norra planområdet: de boende samlas på gatan och förgårdsmarken där spontant umgänge lätt uppstår. (Måns Elander Arkitektur, 2025)

Strukturen består av småhustomter som placeras i kvarter runt gemensamma gårdar. Dessa gårdar får endast bebyggas med komplementbyggnader [korsmark] som till exempel växthus, paviljong, trädgårdsskjul eller cykelförråd samt andra anläggningar som inte är byggnader som till exempel plank, murar eller lekredskap. Den sammanlagda byggnadsarean regleras i planen för att förhindra att stora ytor av den gemensamma gården bebyggs [e_1]. Här får ingen bilparkering anordnas och minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig [n_1 , b_2], med syfte att ge förutsättningar för grönskande gårdar samt hållbar dagvattenhantering. Mellan småhustomterna planeras släpp så att dessa gårdar ska gå att nå från gatan vid flera punkter. Öppningar i häckar eller grindar föreslås från de privata trädgårdarna för att nå den gemensamma gården.

Mot Uppgårdsvägen placeras bostäder med en smal förgårdsmark [p_{3-6}] och med huvudentréer mot gatan [f_3] för att bidra med liv och rörelse i gatumiljön samt för att definiera gaturummet. För att bidra med variation kan huvudentréer även placeras på byggnadens gavel. I den södra delen av planområdet ligger planområdet på ett avstånd från den befintliga gatan varför förgårdsmarken kommer upplevas som större här. För att nå gatan föreslås smala grusgångar mellan gatan och bostadens entré. I den norra delen av planområdet möjliggör detaljplanen både för småhusbebyggelse längs med hela Uppgårdsvägen och även ett eventuellt LSS-boende med cirka sex bostäder i anslutning till naturstråket. Mellan bebyggelsen planeras gemensamma parkeringsytor med utfart mot Uppgårdsvägens förlängning.



Figur 8. Flygperspektiv norra planområdet (Måns Elander Arkitektur, 2026)

Byggnader placeras med förgårdsmark mot gatan. Detta för att skapa förutsättningar för grönskade och aktiva gaturum med möblerbara ytor framför entréer som riktar sig mot gatan. Beroende på typologi och

tomtstorlek varierar avståndet till gatan [p₁₋₆]. För att förgårdsmarken ska hållas grön planeras parkering i huvudsak lösas på gemensamma parkeringsytor eller på sidan av byggnaden och avfallshantering i gemensamma miljöbodar runt om i området [g₁]. Detta för att ge utrymme för planteringar och sociala ytor på förgårdsmarken. Runt om i planområdet breder gaturummet ut sig för att bilda mindre platsbildningar som kan programmeras med olika typer av funktioner. Husens placering varierar avseende avstånd till gatan, sadeltakens orientering och hur de kombineras, som radhus, parhus eller fristående volymer vilket bidrar till intressanta och händelserika gaturum.



Figur 9. Elevation från norra delen av planområdet, hus utmed parken mot väster med skogen till vänster och Uppgårdsvägen och det nya skolområdet till höger. (Måns Elander Arkitektur, 2025)

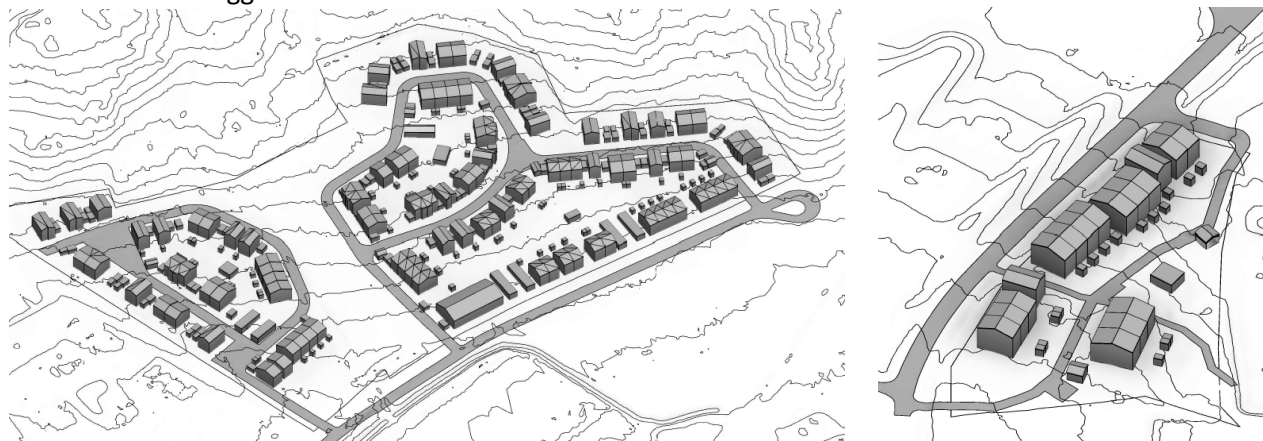
Strukturen bildar flera kvarter som har olika förutsättningar. De olika kvarteren planeras att utformas med olika karaktärer i utemiljön för att bidra till variation och orienterbarheten i området. Läs mer om gestaltningsprinciper för strukturen i gestaltningsprogram för Stenhamra norra daterat 2026-04-17.



Figur 10. Flygperspektiv södra planområdet (Måns Elander Arkitektur, 2025)

Detaljplanen styr hur mycket som planområdet får bebyggas. Den tillåtna bygggrätten begränsas genom

maximalt tillåtnas byggnadsarea [e_{1-11}], högsta nockhöjd [h_{1-4}] samt i begränsning av markens utnyttjande [prickmark, korsmark]. För att förenkla genomförandet av planen samt att skapa en flexibel plan som ska hålla under många år är den tillåtna byggrätten något större än vad planförslaget redovisar. Figur 11 nedan redovisar ett förslag med maximal utnyttjande av byggrätten, bygglovsbefriade åtgärder så som Attefallshus och friggebodar redovisas inte.



Figur 11. Maximalt utnyttjande av byggrätt utan bygglovsbefriade åtgärder, norra planområdet åt vänster och södra planområdet åt höger. I illustrationen har byggnaderna förstorats något på både djup och höjd. (Måns Elander Arkitektur, 2026)

Bebyggelse

Planerad bebyggelse i Stenhamra norra består av småhus och gestaltningen syftar till att skapa en variation inom ramen för en tydlig helhet. Då de norra och södra delarna av planområdet har olika förutsättningar så föreslås byggnaderna delvis få olika karaktär. Gestaltningen i det norra området tar inspiration från Stenhuggarbyn och en lantlig byggnadstradition medan det södra tydligare inspireras av den traditionella trädgårdsstaden och närheten till Stenhamra centrum och dess utveckling mot en småstad.



Figur 12. Elevation mot väster och Uppgårdsvägen sett från kvartersgatan, södra planområdet (Måns Elander Arkitektur, 2025)

Samtliga bostadshus kommer att uppföras i två våningar likt majoriteten av omkringliggande bebyggelse. Plankarten styr den maximala nockhöjden [h_{3-4}] som mäts från medelmarknivå. I det norra området planeras ett gemenskapshus med sociala funktioner för de boende och det blir en naturlig samlingsplats i området. Det uppförs i en våning [h_2] och ansluter till bostäderna i material och kulör. Bebyggelsen kommer följa terrängen och planområdets topografi bidrar till en variation i stadsbilden. I den södra delen av planområdet innebär de större höjdskillnaderna en förhöjd sockel och att bostadsentréerna är något upphöjda i relation till Uppgårdsvägen (varför det här krävs en något högre nockhöjd [h_4]). Entrétrapporna kläs in med spaljeer och bebyggelsen trappar för att följa gatans lutning.



Figur 13. Vy av Uppgårdsvägen mot söder: variation skapas av blandade hustyper med olika riktning och avstånd till gatan mot vilken entréerna är orienterade. (Måns Elander Arkitektur, 2025)

Alla bostadshus ska utformas med sadeltak med en minsta takvinkel på 20 grader [minsta takvinkel..., huvudbyggnaders tak...]. I det norra området utformas husen med stora takutsprång, minst 70 cm, för att anspela på byggnaderna i Stenhuggarbyn [f₄].

Färgsättningen av bebyggelsen föreslås skilja mellan det norra och södra planområdet. I den norra delen, inspirerad av en lantlig byggnadstradition, föreslås faluröda toner och kompletterande kulörer på fönster, dörrar och andra detaljer. I södra delen föreslås i stället jordiga kulörer med mer svärta som ansluter till föreslagna kulörer i planbeskrivningen för Stenhamra centrum. Färgsättning av fönster, dörrar och detaljer föreslås i kompletterande kulörer. Plankartan reglerar att fasader ska uppföras i träpanel målade i jordiga kulörer med minst 40 % svärta [fasad ska utföras...]. Förslag på jordiga kulörer för bebyggelsen är enligt nedan färgpalett:



Faluröd

S 5040-Y80R



Falu ljusröd

S 5040-Y70R



Falu terra

S 5030-Y60R



Brun

S 7020-Y20R



Brunockra

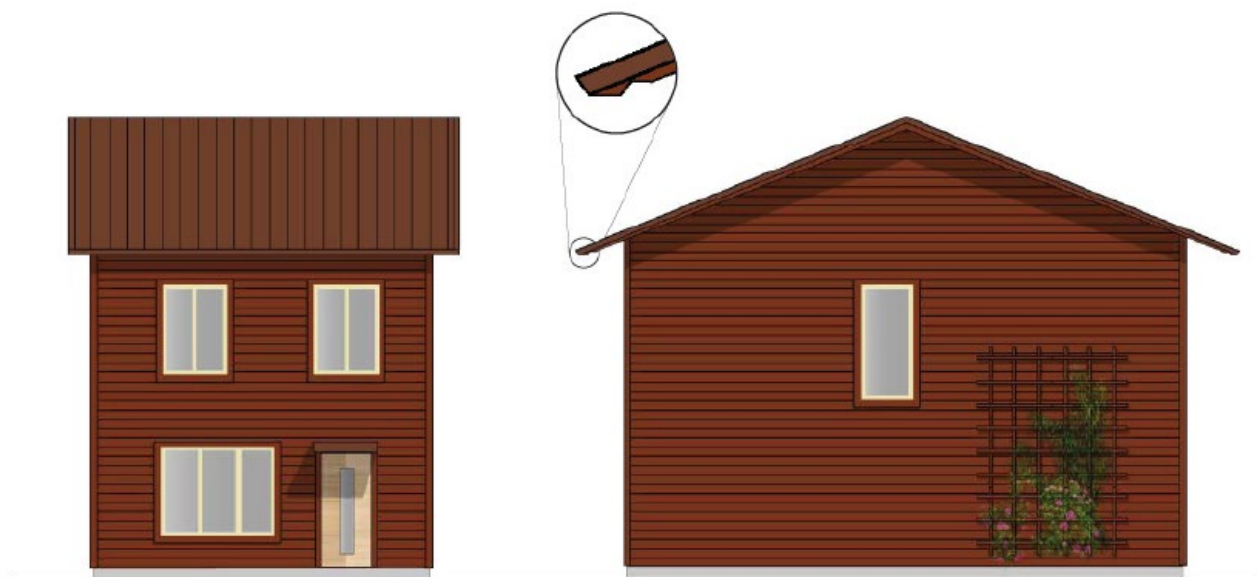
S 5030-Y20R



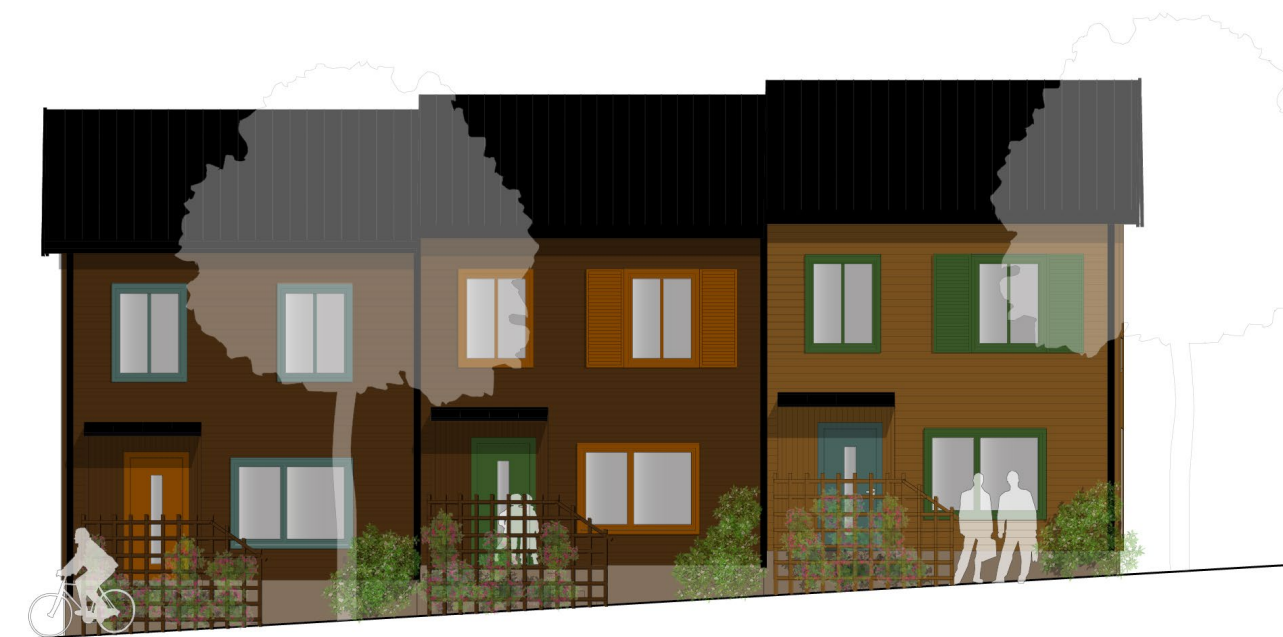
Grönjörd

S 7010-G70Y

Läs mer om gestaltningen av bebyggelsen i gestaltningsprogram för Stenhamra norra daterat 2026-04-17.



Figur 14. Typfasad för bostadshus i norra planområdet med takvinkel 22 grader (Måns Elander Arkitektur, 2025)



Figur 15. Typfasad för bostadshus i södra planområdet (Måns Elander Arkitektur, 2025)

Utemiljö

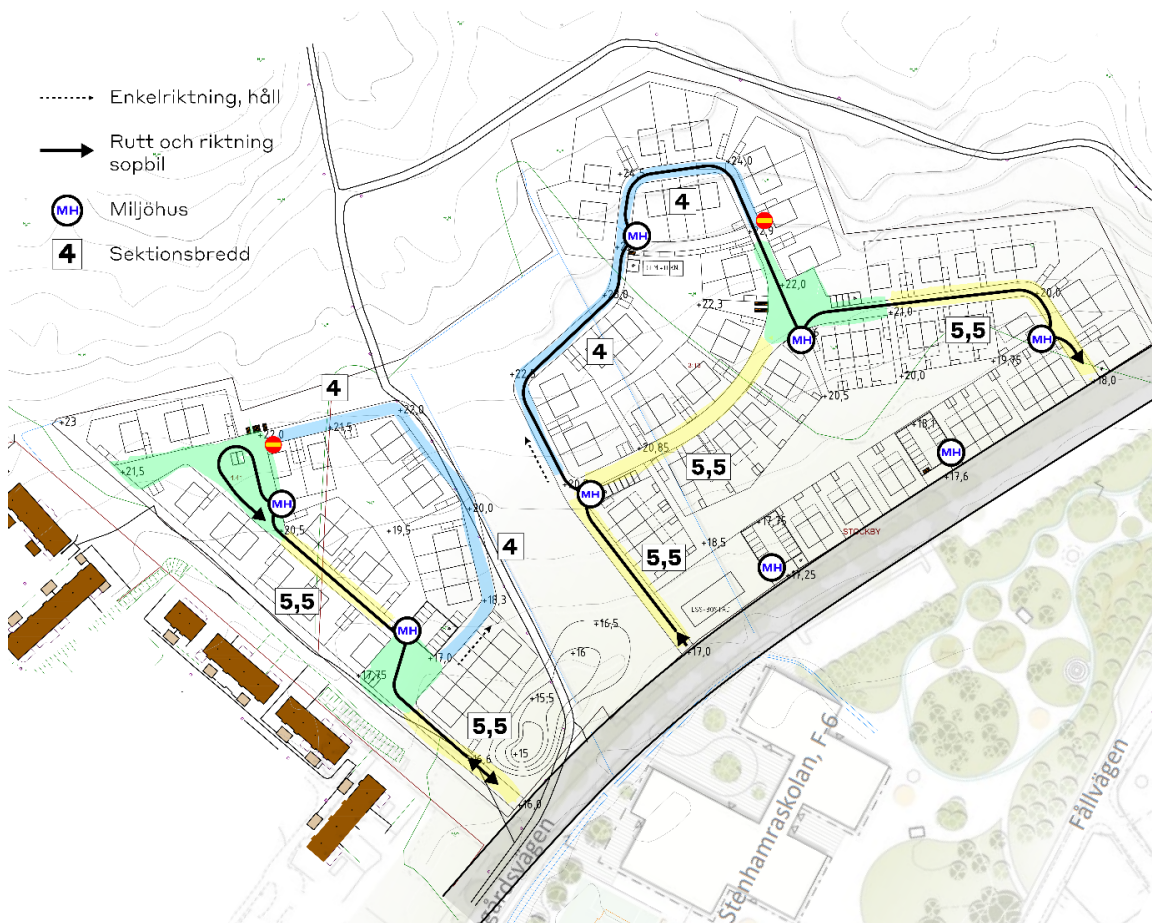
För att öka variationen samt bidra med överblickbarhet och orienterbarhet föreslås bebyggelsen i planförslaget delas in i olika kvarter. Med hjälp av olika karaktärer i utemiljön särskiljs och gestaltas kvarteren utifrån olika koncept inspirerade av kvarterens placering i strukturen för att skapa ett variationsrikt grannskap.

Kvarteren som ligger närmast skogen föreslås gestaltas med naturen som inspiration och låta skogens karaktär komma in mellan och framför husen samt med gärdesgårdar som avgränsar trädgårdarna. Inne i området föreslås en mer ordnad parkkaraktär med avgränsande häckar eller plank och med blomstrande

och bärande växter. I de delar av området dit dagvatten rör sig lyfts vattnet i gestaltningen med öppna lösningar och vattentåliga växter. De olika karaktärerna speglas även i gatumiljöns planteringar. Läs mer om gestaltningen av karaktärsområdena i gestaltungsprogram för Stenhamra norra daterat 2026-04-17.

Gatustruktur

Nya gator för att angöra de nya bostäderna planeras på kvartersmark [prickmark, g₂]. För att skapa en känsla av landsbygd planeras dessa som smala och slingrande gator. Planförslaget innehåller tre olika typer av gatusektioner varav två är enkelriktade och en är dubbelriktad. För gator där sopbil och nödutryckningsfordon är dimensionerade krävs en kurvradie på ungefär 8–9 meter och körbanor som är tillräckligt breda för en privatbil och en sopbil att möta varandra alternativt passera vid tömning.



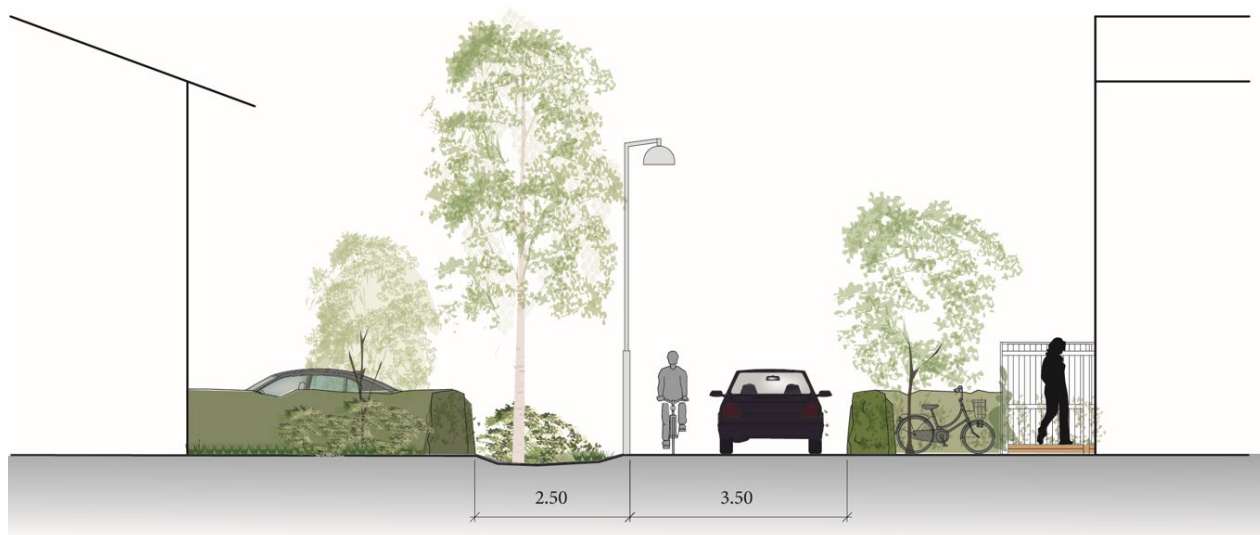
Figur 16. Gatustruktur i planområdets norra del (WSP, 2024)

Den dubbelriktade gatan (gul sektion) har en körbana som är 5,5 meter bred samt en möbleringsyta för grönska och belysning på 0,5 meter. Körbanan kan bitvis smalna av för att lämna utrymme åt planteringar, träd, postlådor, cykelställ med mera om tillräckliga utrymmen reserveras för ett fordon att invänta ett mötande fordon. Dessa möbleringszoner måste då placeras för att inte störa utfarter eller skapa för smala ytor för säkra backrörelser från parkeringar. Infarterna till planområdet från Uppgårdsvägen måste vara av full bredd och inte ha någon möbleringszon de första 15 meterna för att undvika trafikfarliga situationer.



Figur 17. Gul gatusektion, dubbelriktad gata (Studio Hast, 2025)

I norra planområdet planeras för en enkelriktad gata (blå sektion) inom vissa delar av gatustrukturen, framför allt mot naturstråket. Här planeras en körbana som är 3,5 meter bred och en 2,5 meter bred grönyta längs med körbanan som i vissa fall även kan innefatta ett dike. På denna gata kan både privatbilar och sopbilar framföras, men inte mötas. Grönytans utformning behöver ta hänsyn till att bilar ska kunna backa ut från parkeringsplatser på tomten med svepytor över grönytan alternativt över det allmänna naturområdet. Det behöver finnas minst 4 meter fritt utrymme för backrörelser från parkeringsplatser. Det smala måttet på körbanan innebär att placering och utformning av parkeringsplatser kan behöva anpassas för säkra backrörelser.



Figur 18. Blå gatusektion, enkelriktad gata (Studio Hast, 2025)

I det södra området planeras för en enkelriktad gata med längsgående parkering. Mellan den privata trädgården och kantstensparkeringen planeras en smal gångbana på 1,5 meter för att säkerställa tillgänglighet från parkeringen. Körbanan är 3,5 meter där både privatbilar och sopbilar kan framföras, men inte mötas. Infart sker från ny dragning av Uppgårdskolväg och utfart till Uppgårdsvägen.



Figur 19. Gatusektion södra planområdet, enkelriktad gata (Studio Hast, 2025)

I det nya området kommer trafik ske blandat – bilar, cyklar och gångtrafikanter kommer använda samma ytor och gatusektionerna innehåller inte separerade gång- eller cykelbanor. Att skapa en balans mellan olika trafikslag på blandtrafikgator i ett bostadsområde där gångtrafikanter behov prioriteras kräver en genomtänkt utformning som sätter säkerhet, trivsel och tillgänglighet i fokus. Med smala körfält och slingrande gator kommer motortrafik att röra sig i låga hastigheter. På de platsbildningar som skapas i strukturen föreslås en annan typ av beläggning än asfalt, till exempel stenbeläggning, för att signalera till förare att en annan trafikmiljö råder där lägre hastigheter och ökad uppmärksamhet krävs. Detta leder inte bara till en tryggare trafikmiljö, utan också till en mer social och levande miljö där invånare kan röra sig och vistas i gatumiljön. De många smitvägar mellan de gemensamma gröna gårdarna ger även möjlighet för fotgängare att röra sig genom området fritt från biltrafik.

En viktig koppling i området är mellan det nya skolområdet och skogen. Där förväntas många barn och unga att röra sig. För att skapa en säker passage som är helt separerad från motortrafik planeras en gångväg genom naturstråket med en bro över den planerade norra dammen.

Genom det södra planområdet går idag en gång- och cykelväg som utgör en viktig koppling mellan bostadsområdet öster om planområdet och Stenhamra centrum. Denna väg kommer att bevaras men få ett något ny sträckning. Gång- och cykelvägen planeras framför allt på allmän platsmark [PARK] och där gång- och cykelvägen korsar kvartersmark säkerställs framkomligheten genom markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik [x₁].

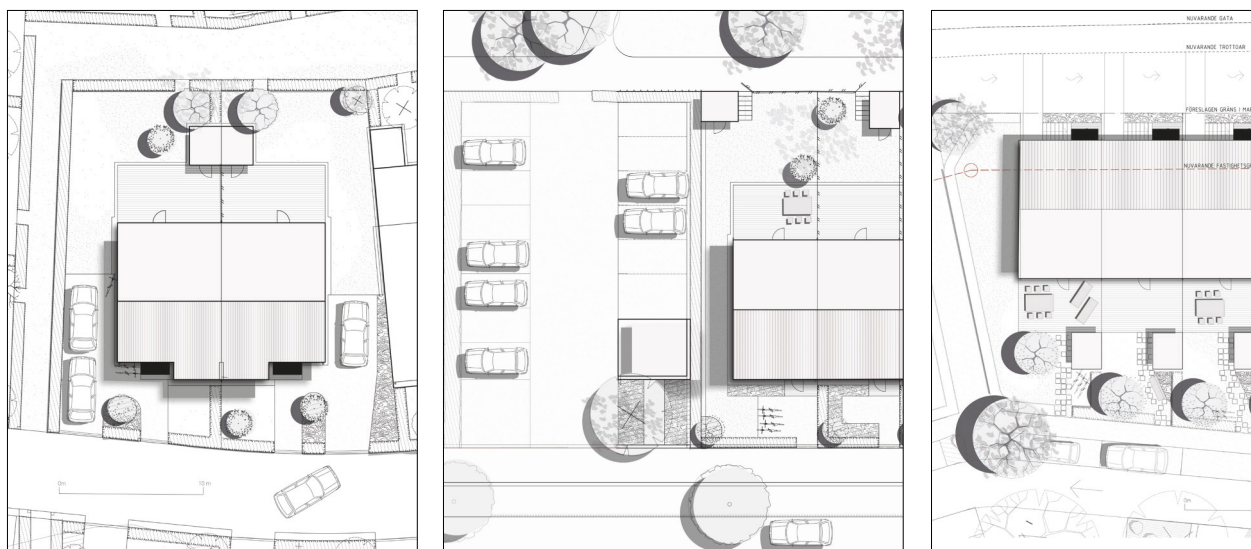
Parkering

Parkering för de nya bostäderna planeras lösas olika beroende på typologi. För friliggande en- och tvåbostadshus kommer bilparkering för upp till två bilar att lösas på den egna fastigheten. För radhusen kommer gemensamma parkeringsanläggningar anläggas med ett parkeringstal på 1,5 bilar per hushåll. Detta för att förgårdsmarken inte ska domineras av bilparkering utan av grönska och sociala platser. För besöksparkering till området antas behovet uppgå till 0,1 platser per bostad för enbostadshus. Besöksparkering planeras att grupperas i anslutning till gatan runt om i planområdet. All parkering i gatumiljön samt gemensamma parkeringsytor föreslås omgärdas av grönska.

Cykelparkering löses på den egna tomten för samtliga hushåll. En cykelpool med till exempel lådcyklar för

de boende föreslås placeras vid gemensamhetshuset i norra planområdet för att skapa förutsättningar för hållbart resande.

I norra planområdet sker de gemensamma lösningarna i samlade parkeringsytor mellan husen och i södra planområdet via kantstensparkering längs med den nya angöringsgatan. De samlade parkeringarna planeras att omgärdas av häckar för att definiera en avgränsad yta och integrera parkeringen i området. Plankartan medger även att carports uppförs för den samlade parkeringen [korsmark]. Dessa ska utformas med vegetationsklädda tak som till exempel sedum [f₂] för att bidra med grönska till området.



Figur 20. Principer för parkering. Typtomt med parkering på den egna fastigheten åt vänster, radhus med gemensam parkeringsyta i mitten och radhus med gemensam kantstensparkering åt höger (Studio Hast, 2025)

Eventuellt kommer ett LSS-boende uppföras inom planområdet. Enligt Ekerö kommuns gång- och cykelplan ska cykelparkering finnas för både verksamma och besökare. Särskilt utrymme ska ges så att platskrävande cyklar såsom cykelkärror och lådcyklar kan parkeras på ett tryggt, enkelt och smidigt sätt. I de fall där tjänstecyklar/låncyklar erbjuds som de anställda kan nyttja för kortare tjänsteresor ska dessa också ges plats för. Gällande bilparkering har kommunen ingen parkeringsnorm för LSS-boende, men vanligt förekommande parkeringstal i andra kommuner är 0,2–0,3 bilplatser per bostad (WSP, 2024). Ett LSS-boende med sex bostäder innebär därmed att två parkeringsplatser för bilar behöver anläggas.

Tillgänglighet

Marken höjdsätts för att skapa tillgängliga gator, grönytor och bostäder. Topografin i området innebär att marken behöver bearbetas något för att skapa tillgängliga lutningar, framför allt i den södra delen av planområdet. Markens naturliga höjder behålls i så stor grad som möjligt. Plankartan styr markhöjder för att motverka stora markarbeten som förändrar områdets höjdförhållanden [+0.0].

Alla bostäder kommer ha tillgång till tillgängliga parkeringsplatser. För villor och parhus finns möjlighet att anlägga tillgänglighetsanpassad parkering på den egna tomten. För radhus som har samlad parkering finns inte den möjligheten utan tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser placeras runt om i området minst 25 meter från samtliga bostadsentréer.

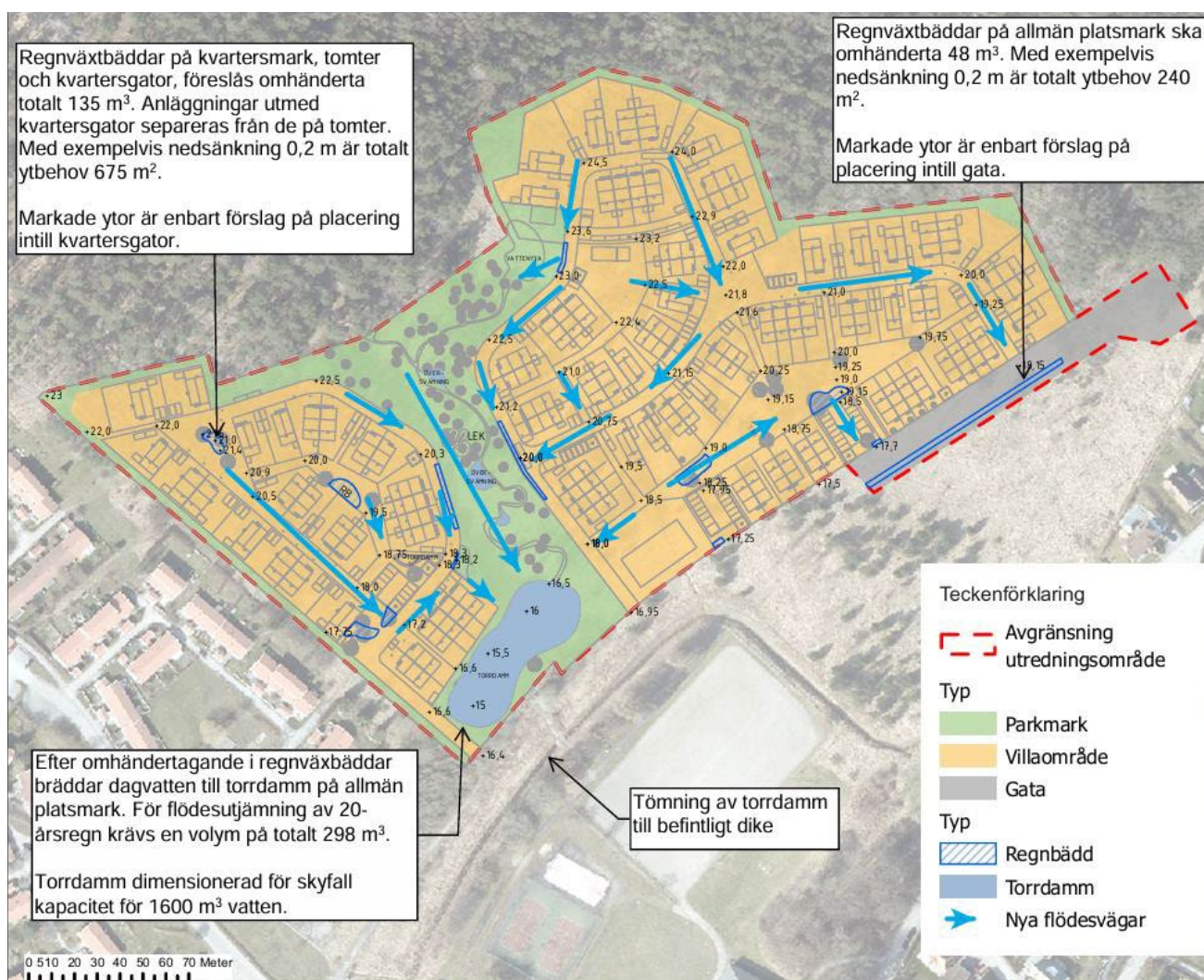
I den södra delen av planområdet planeras bostäderna med en förhöjd sockel mot Uppgårdsvägen för att möta den befintliga terrängen. Huvudentréer ska vara mot Uppgårdsvägen vilket kräver en trappa framför

Planeringsenheten

entrén som därmed inte är tillgänglig. Dessa bostäder blir tillgängliga via en entré på byggnadens baksida som nås från angöringsgatan genom området.

Dagvattenhantering

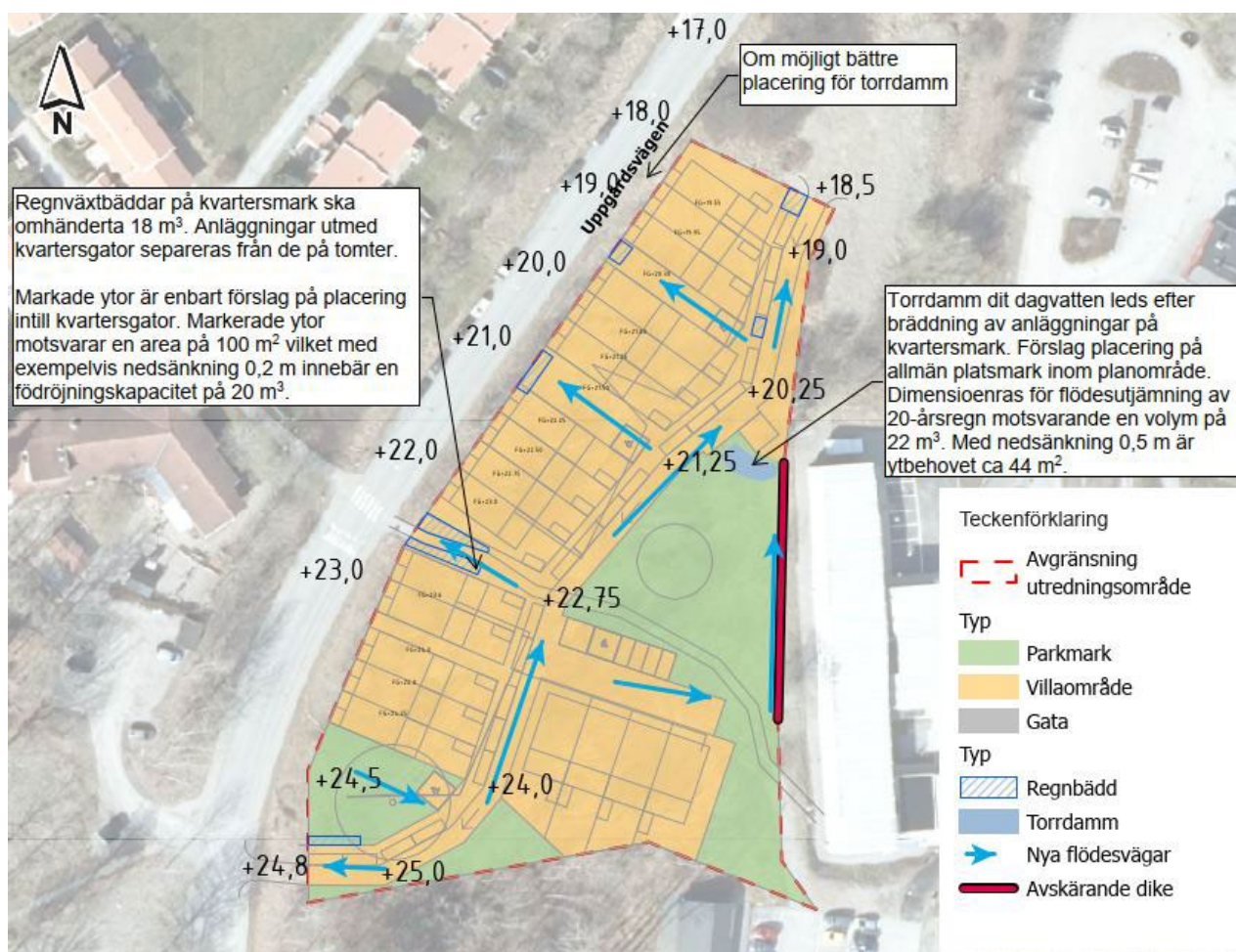
När det idag oexploaterade området kommer bebyggas kommer dagvattenflödet och föroreningsbelastningen att öka. I och med framtida klimatförändringar förvärras detta ytterligare. Därför behöver dagvatten fördröjas och renas inom planområdet. Enligt Ekerö kommuns (2020) checklista för dagvattenhantering ska minst 10 mm nederbörd på ytor avseende enbostadshus fördröjas ytligt i blågröna lösningar. För flerbostadshus, i vilket LSS-boende är inkluderat, är kravet att minst 20 mm nederbörd ska fördröjas. (Tyréns, 2026)



Figur 21. Illustration av förslag på placering av dagvattenlösningar vid norra planområdet. Flödespilar är baserade på planerad höjdsättning. (Tyréns, 2026)

Detta föreslås lösas i öppna dagvattenlösningar, främst med hjälp av regnbäddar. Varje tomt utformas för att fördröja och rena sitt eget dagvatten. För att säkerställa att tillräcklig yta finns för att ta hand om dagvattnet styr plankartan att minst 25% av tomten ska vara genomsläpplig [b₃]. Dagvatten från gemensamma hårdgjorda ytor tas omhand i regnbäddar längs med kvartersgatorna som höjdsätts för att leda vattnet till regnbäddarna samt för att erhålla en långtgående rening [+0.0]. Med dgenoenna

höjdsättning kan allt vatten inom kvartersmarken omhändertas via LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Även för gata på allmän platsmark föreslås regnväxbäddar. Utöver det ska ökade dagvattenflöden från både kvarters- och allmän platsmark i exploateringen fördröjas för flödesutjämning i anläggningar på allmän platsmark i form av torrdamm. Torrdammarnas funktion är främst att hålla en större volym vatten för att minska belastningen på utsläppspunkten från området vid skyfall. Beroende på hur dessa utformas kan de även innebära ett ytterligare reningssteg. Vattnet i torrdamm kommer succesivt försvinna när tillrinningen avtar, antingen genom infiltration eller avledning till befintligt dike. (Tyréns, 2026).



Figur 22. Illustration av förslag på placering av dagvattenlösningar vid södra planområdet. Flödespilar är baserade på planerad höjdsättning. (Tyréns, 2026)

Skyfallshantering

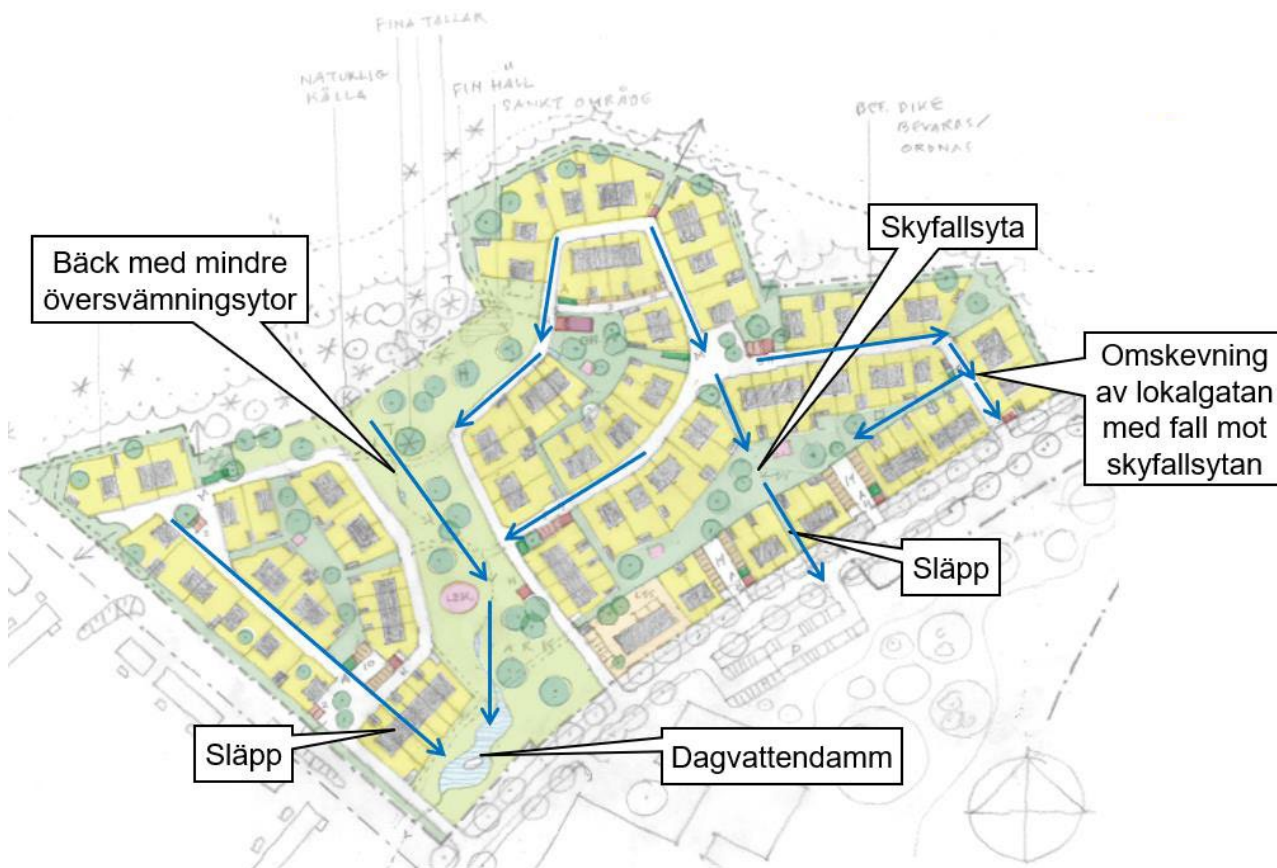
Planförslaget innehåller flera olika lösningar för att hantera ett skyfall. Eftersom planområdet ligger uppströms ett översvämningssområde ska så mycket vatten som möjligt fördröjas inom planområdet innan det rinner vidare. När översvämningssytorna överskrider sin kapacitet kommer de bräddas mot Uppgårdsvägen och planområdet för Stenhamra skolområde. För att hitta en helhetslösning har en skyfallskartering tagits fram för hela Stenhamra småstad av Afry (2025). För att inte förvärra situationen nedströms efter exploatering av Stenhamra norra, hanteras vissa åtgärder i denna detaljplan och vissa i detaljplanen för Stenhamra skolområde.

Vatten från kvartersmark ska vid skyfall kunna rinna av ytligt till kvartersgatorna som vid skyfall fungerar

som sekundära avrinningsvägar. De nya kvartersgatorna höjdsätts för att leda vatten från stora delar av det norra planområdet till naturstråket där en torrdamm anläggs i naturstråkets entré [damm₁]. Torrdammen föreslås med en area på 1 900 m² och en våtvolum på 1600 m³. Denna damm kommer fördröja en del av nederbörden vid ett kraftigt skyfall. I naturstråket planeras även ett slingrande dike från skogsområdet. Denna utformas med ytor som tillåts översvämmas vid ett skyfall.

Ytterligare en damm anläggs i naturområdet norr om Söderströms väg (se figur 3). Denna damms syfte är att fördröja vatten som rinner från bostadsområdet sydväst om planområdet samt skogsområdet norväst om planområdet, dettas för att förhindra att Uppgårdsvägen svämmas över på ett sätt att det förhindrar tillgängligheten för räddningstjänst till de nya bostäderna och skolan.

Inom en av de gemensamma gårdarna i östra delen av området planeras en skyfallsyta i form av en skålad gräsyta mellan husen med ett tillräckligt brett släpp ut från bostadsområdet. Nivån på släppet ska ligga minst 20 cm under lägsta entrénivå. Detta för att säkerställa att vattennivån i skyfallsytan inte stiger högre och riskera att översvämma de nya byggnaderna. Lokalgatan i öster rekommenderas att skevas så att en del av vattnet rinner mot skyfallsytan. För att säkerställa fördröjning av skyfallsvatten samt att ny bebyggelse inte ska skadas vid ett skyfall styr plankartan viktiga höjder för skyfallshanteringen [+0.0] och släpp mellan bebyggelsen [n₃, korsmark, prickmark].



Figur 23. Rekommenderade skyfallslösningar i norra delen av planområdet (Tyréns, 2025)

I södra planområdet rekommenderas ett avskärande dike längs med Uppgårdsvägen samt mot fastigheten Stockby 1:298 och längs med den nya lokalgatan. Vattnet kan sedan ledas under gatan via trumma till diket längs med Uppgårdsvägen. (Tyréns, 2025)

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planområdet kommer ske i gemensamma miljöhus. Avfallet samlas i hjulförsedda kärl i ett antal mindre miljöhus som placerats enligt en närhetsprincip, dvs avståndet från samtliga bostäder till närmaste miljöhus bör inte överstiga 50 meter. Detta klaras med förutsättning att vissa bostäder når miljöhusen via bostädernas baksidor. Insamlingen kommer att omfatta 7–8 fraktioner. Hämtning av avfallet sker med hämtfordon som har angöringsplatser i gatan max tio meter från miljöhusen. Alla miljöhus nås via en körslinga genom planområdet och ingen backning krävs. Angöringsplatserna ska planeras så att privatbilar kan passera vid tömning. (avfalls-PM, Måns Elander Arkitektur, 2024)

Miljöhusen föreslås utföras ouppvärmda med en träregelstomme utvändigt klädd med träpanel som målas i kulör likt omgivande bostadshus [fasad ska uppföras...]. Tak föreslås gestaltas med vegetationsklädda tak. Mark har säkerställts för detta i gemensamhetsanläggningar [g₁].

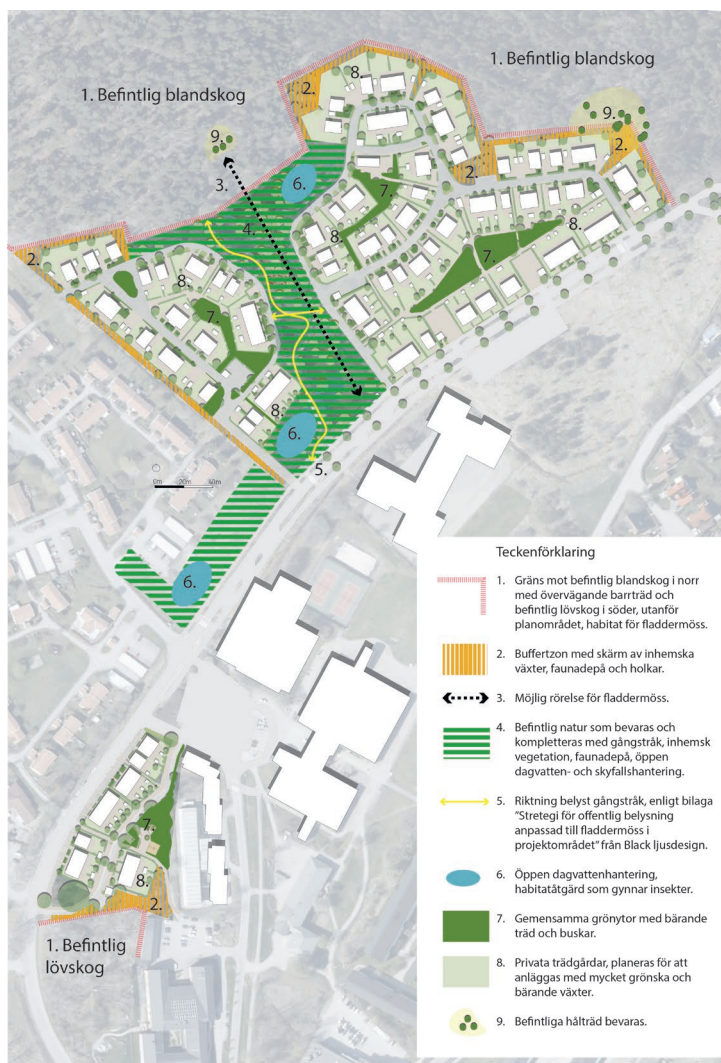
Förstärkningsåtgärder fladdermöss

Vid en inventering (Calluna, 2025) upptäcktes att sex olika fladdermusarter finns i området. I Sverige är fladdermöss skyddade enligt artskyddsförordningen och varken djuren eller deras livsmiljöer får skadas. Därför har planförslaget utformats för att ta hänsyn till fladdermössen genom att koncentrera bebyggelsen på ytor där fladdermössen inte befinner sig och låter stora delar av skogen vara oexploaterade. Hålträd bevaras och undviks från påverkan [n₂].

Planförslaget innehåller även förslag på flera förstärkningsåtgärder för att minimera negativ påverkan på fladdermössen i området.

Fladdermöss gynnas av grönska, särskilt med mycket inhemska arter samt bärande buskar och träd. Som en buffertzon mellan den befintliga skogen och det nya bostadsområdet föreslås nya inhemska växter planteras och på de gemensamma gårdarna föreslås bärande buskar och träd.

Det naturstråk som planeras genom planområdets norra del kommer fungera som ett spridningsstråk för fladdermössen. I naturstråket bevaras befintlig grönska som kompletteras med nya inhemska arter och den öppna dagvattenhanteringen skapar dammar som bidrar med värden för fladdermössen.

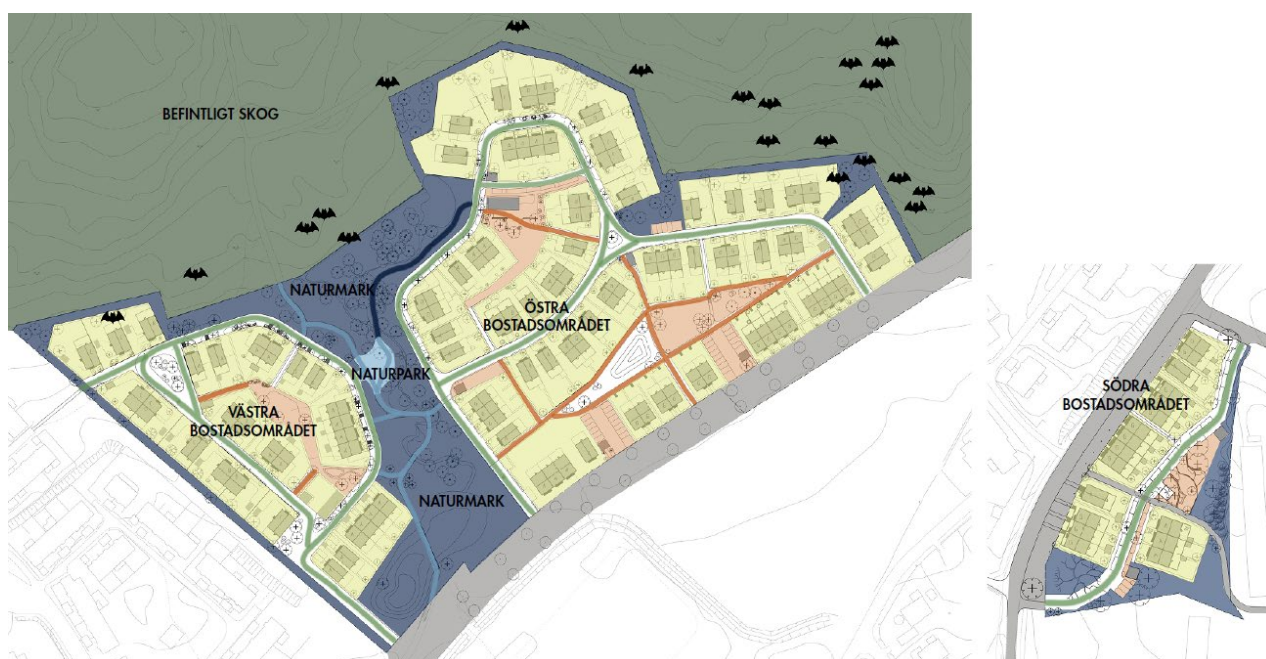


Figur 24. Föreslagna förstärkningsåtgärder med hänsyn till fladdermöss (Studio Hast, 2025)

Alla fladdermusarter gillar obelysta platser. Vissa arter påverkas mer av belysning än andra och i

Stenhamra finns både mer och mindre ljuskänsliga arter. För att inte påverka fladdermössen negativt med tillkommande belysning har ett belysningsprogram tagits fram (Black Ljusdesign, 2025). Denna innehåller principer för belysning som både tar hänsyn till fladdermössen och till ett tryggt bostadsområde för de som kommer att bo här.

Ytor närmast skogen samt naturstråket föreslås vara helt obelysta. Gångstråket och lekplats kommer däremot belysas när de används genom att rörelsesensorer detekterar människors närvaro. Gator och smitvägar inne i strukturen föreslås också styras av närvaro, men dimras endast ner när ingen rör sig i området. Belysningens färgtemperatur ska varken påverka fladdermössens födosök negativt eller bidra till en dålig färgåtergivning, eftersom det kan påverka människors möjlighet att uppfatta färger och former. Därför föreslås en färgtemperatur för ny belysning runt 2200 K.



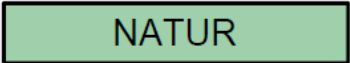
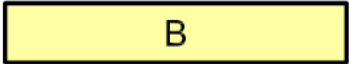
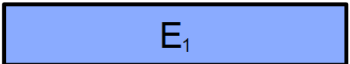
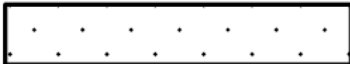
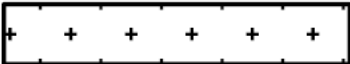
Figur 25. Belysningsprinciper som tar hänsyn till fladdermöss livsmiljö samt människors trygghet. Mörkblå ytor visar helt obelysta områden och ljusblå ytor tänds upp vid rörelse i området. Orangea ytor belyses med pollare som dimras vid frånvaro av rörelse. Gröna streck representerar rörelsestyrd gatubelysning som dimras vid frånvaro av rörelse. Gula ytor visar den privata bostadsgården där särskilda armaturer föreslås. (Black Ljusdesign, 2025)

Teknisk försörjning

I dagsläget finns inga ledningar för vatten och avlopp inom planområdet. Nya ledningar för vatten och avlopp kommer att läggas i förlängningen av Uppgårdsvägen som ansluts till en ny pumpstation som planeras i det närliggande planområdet för det nya skolområdet. För att ansluta de nya byggnaderna till VA-nätet planeras ledningar placeras i de nya kvartersgatorna. Detta möjliggörs i plankartan med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁]. Spillvatten kan lösas med självfall för hela planområdet och inga ytterligare pumpstationer är nödvändiga (Novaterra, 2025).

Utbyggnad av ledningsnät för el, tele och bredband är nödvändigt och planeras i gatan. Uppvärmning planeras ske med värmepumpar. För utbyggnaden av elnäten behövs en ny transformatorstation [E₁] i norra planområdet. Denna planeras i anslutning till det nya naturstråket och Uppgårdsvägens förlängning för ett centralt läge i området som samtidigt är tillgängligt från allmän platsmark. Transformatorstationen bör gestaltas för att passa in i den karaktär som föreslås i området.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användningsbestämmelser för allmän plats	
	Uppgårdsvägen utgör en del av planområdet som planläggs som gata. Detta i syfte att befintlig gata ska utgöras av allmän platsmark och ha kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa allmän tillgänglighet till den nya skolan i anslutning till planområdet samt möjliggöra åtkomst till bostadsområdet. Uppgårdsvägen föreslås även att förlängas och avslutas med en vändplan. Denna del planläggs också som allmän platsmark i form av gata. Det är endast en del av den befintliga Uppgårdsvägen och dess förlängning som ligger inom planområdet, resten planeras i detaljplanen för skolområdet.
	Genom norra planområdet planeras ett naturområde som ansluter till skogen och eljusspåret. Detta naturområde riktar sig till allmänheten med funktioner som lekplats och rekreation och planläggs därför som allmän plats.
	I södra planområdet planläggs en del som allmän platsmark i form av park. Detta för att möjliggöra en allmän gång- och cykelväg som kopplar ihop befintligt bostadsområde, planområdet och Stenhamra centrum. I parkens föreslås även en lekplats.
Användningsbestämmelser för kvartersmark	
	Majoriteten av all kvartersmark är planlagd som bostäder för att uppfylla planens syfte och nå kommunens befolkningsmål. Denna användning täcker även in eventuellt LSS-boende.
	För att försörja det nya bostadsområdet med el behövs en transformatorstation. Därför planläggs en yta centralt i området som transformatorstation.
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	
damm ₁	I naturområdet ska dammar överdämningsyta anläggas för att säkerställa nödvändig dagvatten- och skyfallshantering för att inte skada befintlig bebyggelse nedströms samt säkerställa framkomlighet för räddningstjänst.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
	Vissa delar av planområdet får inte förses med byggnad. Detta med syfte att skapa ytor för nya gator på kvartersmark och släpp mellan byggnader samt för ett mjukt möte med naturen fritt från bebyggelse.
	De gemensamma gårdarna mellan bostadstomterna får endast bebyggas med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Det kan vara till exempel förråd, miljöhus, paviljonger, pergola, växthus, cykelskjul, plank, murar, lekredskap med mera. Detta med syfte att skapa ett socialt hållbart område med platser för de boende att mötas utanför den privata bostaden.
Ö ₁	För att säkerställa att vatten har säkra rinnvägar som inte

	skadar ny bebyggelse vid ett skyfall styr plankartan att inga byggnadsverk får uppföras vid viktiga släpp mellan husen.
d_{1-3}	Beroende på upplåtelseform kan planområdet delas upp i ett flertal olika fastigheter. För att säkerställa lämpliga storlekar på tomter för bostäderna samt begränsa antalet tillkommande fastigheter styrs minsta fastighetsstorlek. Storleken varierar inom planområdet för att ge förutsättningar för en variation i strukturen.
h_{1-4}	Ny bebyggelse regleras med en högstanockhöjd. På komplementbyggnader tillåts två olikanockhöjder, en generell och en lite högre på platsen där ett gemensamhetshus kan upprättas. Bostadshusen planeras i två våningar för att passa in med befintlig bebyggelse i närområdet. Då vissa delar av planområdet har stora höjdskillnader har olikanockhöjder satts. Nockhöjd räknas från medelmarknivå.
+0.0	Plankartan styr markens höjd över angivet nollplan för att säkerställa en hållbar skyfallshantering med fördröjning och säkra flödesvägar samt för att förhindra stora markarbeten som förändrar områdets höjdförhållanden.
n_1	Gårdarna mellan bostadstomterna ska vara gröna och fungera som sociala ytor. Därför tillåts ingen parkering här. Detta gäller även längsmed skogsbrynet samt planerad gång- och cykelväg genom södra planområdet. Med parkering syftas bilparkering och inte cykelparkering.
n_2	I norra delen av planområdet har några hålträd identifierats. Dessa kan eventuellt användas av fladdermöss vid parning, och ska bevaras. Marklov får endast ges om trädet är sjukt eller vid risk för egendom.
u_1	Idag finns inga ledningar för vatten och avlopp inom planområdet. Den nya bebyggelsen planeras ansluta till kommunalt vatten och avlopp varav ledningsnätet behöver byggas ut. Därför planläggs nödvändiga ytor för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
x_1	För att möjliggöra att gång- och cykelvägen som planeras inom parkmarken i södra planområdet ska korsas gatan som planeras på kvartersmark säkerställer plankartan ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
g_{1-2}	Planförslaget innehåller många gemensamma ytor för de boende. Det gäller gata, miljöhus, parkering, gröna gårdar, mötet med skogsbrynet och gemensamhetshus. För att säkerställa dessa ytor planläggs de som markreservat för gemensamhetsanläggning.
p_{1-6}	För att säkerställa förgårdsmark mot gatan och en variation i gaturummet styr plankartan placering av byggnaden i förhållande till gatan. Placeringen varierar för olika egenskapsområden beroende på planerad typologi och tomternas utbredning.
f_1	För att skapa en variation av typologier runt om i området styr plankartan att vissa egenskapsområden endast får bebyggas

	med radhus.
f_2	För de ytor som planeras för gemensamma parkeringar ska eventuella carports utformas med vegetationsklädda tak, till exempel sedum, för att bidra med grönska till området och med en grön utsikt från omkringliggande bostadshus.
f_3	De bostadshus som ligger längs med Uppgårdsvägen och dess förlängning ska ha sina huvudentréer mot Uppgårdsvägen för att bidra med aktivitet i gatumiljön. För att bidra med variation i området kan huvudentrén även placeras på gaveln.
f_4	Huvudbyggnader ska utformas med takutsprång om minst 0,7 meter från fasad på byggnadens långsida för att bidra till den lantliga karaktären som är lämplig för planområdet. Takutsprång bör ha profilerade taktassar. Bestämmelsen gäller endast bostadshus och inte komplementbyggnader som kan ha friare gestaltning.
b_{1-3}	För att ge goda förutsättningar för en grönskande stadsdel samt infiltration av dagvatten regleras markens genomsläpplighet. Längs med skogsbrynet ska marken vara helt genomsläpplig, gemensamma gårdar ska vara minst 80 % genomsläppliga och minst 25 % av de privata bostadstomterna vara genomsläppliga.
e_{1-11}	För att begränsa hur stora byggnader som får uppföras utan att styra till exakt var byggnaden ska placeras begränsas största byggnadsarea. Ytan syftar till den sammanlagda byggnadsarean för respektive egenskapsområde.
a_1	Enligt n_2 bestämmelse får några hålträd i norra planområdet inte fällas. Om träden är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk går det att söka marklov för att få tillåtelse att fälla träden.
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	
Minsta takvinkel för huvudbyggnader är 20 grader	Plankartan styr att minsta taklutning får vara minst 20 grader för att sadeltaken ska få de lutningar som krävs för att skapa den karaktär som eftersträvas. Detta gäller endast huvudbyggnader, för att ge större flexibilitet i vilka typer av komplementbyggnader som får byggas får de ha mindre lutning.
Huvudbyggnaders tak ska utformas som sadeltak	Bostadshusen ska utformas med sadeltak för att samspela med befintlig bebyggelse samt att bidra med den lantliga karaktären som eftersträvas på platsen. Riktning på taket föreslås variera för att skapa en variation mot gatan.
Fasad ska utföras med träpanel målad i jordiga kulörer med minst 40 % svärta	Ambitionen för gestaltningen av ny bebyggelse är att skapa en lantlig karaktär som samspelar med närområdet. Därför ska fasaden utformas med träpanel målade i en färgpalett i jordiga toner.
Fristående enfamiljshus ska utformas med gavel riktad mot angränsande gata eller gemensamhetsanläggning	För att ge förutsättningar för en varierad gatubild styr plankartan att fristående villor ska utformas med gaveln mot gatan. Detta gäller oavsett om det är den allmänna gatan eller gata på kvartersmark.

Planeringsenheten

för gata och parkering	
Genomförandetid	
Genomförandetiden är 10 år för hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. att detaljplanen får laga kraft	

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet till inlösen, huvudman

Enligt 14 kap. 14 § PBL är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Den mark som berörs av detta redovisas under Fastighetsrättsliga frågor nedan och under kapitlet Konsekvenser på sidan 57.

Rätt till inlösen, huvudman

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

Rätt till inlösen av rättigheter, kommun

Enligt 6 kap. 16 § PBL står att om någon har särskild rätt till mark eller annat utrymme som omfattas av kommunens rätt enligt 6 kap. 13, 14 eller 15 §§, får kommunen även lösa in den särskilda rätten.

Kommunen har som avsikt att genom överenskommelser med berörd fastighetsägare lösa fastighetsrättsliga frågor, såsom fastighetsregleringar och ersättningar. Detta regleras genom exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Stockby 3:13 och Stockby 4:41 samt delar av fastigheterna Stockby 4:146, Stockby 1:298 och Stockby 4:131. Planområdets area uppgår till cirka 8,3 hektar.

Fastighet	Ägare	Areal
Stockby 3:13 (1)	Bonava Sverige AB	53 795 kvm
Stockby 3:13 (2)	Bonava Sverige AB	7 088 kvm
Stockby 4:41	Bonava Sverige AB	6 570 kvm
Stockby 4:146	Ekerö Bostäder	3 785 kvm
Stockby 1:298	Ekerö kommun	10 397 kvm
Stockby 4:131	Ekerö kommun	2 276 kvm

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning genomföras. Ny- och ombildning av fastighet ska ske i överensstämmelse med detaljplan efter ansökan hos Lantmäteriet. Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på sökandes initiativ och bekostnad.

I och med genomförandet av detaljplanen kommer all allmän platsmark som idag är lokaliserad inom en privatägd fastighet regleras till kommunalägd gatu- och parkfastighet. Dessa markområden är markerade i grönt i figur 26. Markområden som idag är lokaliserade i en kommunalägd fastighet och som utgör kvartersmark kommer att regleras till en privatägd fastighet, markerade i gult i figur 26.

Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska efter detaljplanens genomförande utgöra flera separata

bostadsfastigheter som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Antalet bostadsfastigheter bestäms efter vald upplåtelseform. Plankartan styr minsta tillåtna fastighetsstorlek (d_{1-3}).



Figur 26. Fastighetsreglering i och med detaljplanens genomförande. Privat mark som regleras till kommunalägd gatu- och naturfastighet som ligger inom planområdet är markerat i ljusgrönt och mörkgrönt om de hanteras i en annan detaljplan. Gula ytor är mark som regleras från kommunalägd fastighet till privat fastighet. Röd yta är frivillig fastighetsreglering som ligger utanför planområdet.

Servitut och ledningsrätter

Upplåtelse av utrymme för VA-ledningar, elledningar och mediakommunikation (som till exempel fiber eller tele) inom allmän platsmark sker via avtal. För VA-ledningar finns samverkansavtal mellan Roslagsvatten och Ekerö kommun, och för mediakommunikation finns kommunövergripande markavtal mellan Skanova och Ekerö kommun, som reglerar ledningsförläggning i allmän plats. För elledningar inom allmän plats behöver ett markupplåtelseavtal tecknas mellan Ellevio och Ekerö kommun.

Det i plankartan redovisade u-området (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) möjliggör anläggande av VA-ledningar, elledningar och mediakommunikation inom kvartersmark. Rätten att använda marken löses genom upplåtelse av ledningsrätt eller annan rättighet.

Det ankommer på respektive ledningsägare att ansöka om servitut eller ledningsrätt hos Lantmäteriet. Kostnadsfördelning samt genomförande av detta kan regleras i exploateringsavtalet.

Om det med anledning av detaljplanens genomförande uppstår behov av servitut som inte kunnat förutses vid detaljplanens antagande ska exploatören ansvara för detta.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av kapitlet Konsekvenser på sidan 57.

Gemensamhetsanläggningar

För gemensamma anläggningar för gata, parkering, gemensamma gårdar och grönska, dagvattenhantering och avfallshantering kan en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas. Markreservat för gemensamhetsanläggningar på kvartersmark har avsatts inom planområdet. Dessa är markerade med g₁ eller g₂ i plankartan.

Gemensamhetsanläggningarnas omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och underhåll beslutas i lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för att nödvändiga gemensamhetsanläggningar bildas och står även för kostnaderna för dess bildande samt utbyggnad.

En samfällighetsförening kan bildas för att förvalta en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Om det inte bildas en samfällighetsförening förvaltas gemensamhetsanläggning genom delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagande fastigheter måste vara helt överens om de beslut som fattas rörande anläggningen.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Inom planområdet planläggs natur samt gata på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av naturområdet innan marken överförs till kommunalägd fastighet. Utbyggnaden säkerställs via exploateringsavtal.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av gata med kommunalt huvudmannaskap som delvis bekostas av exploatör och säkerställs via exploateringsavtal.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks-, dag- och spillvatten. Nya ledningar planeras längs med Uppgårdsvägens förlängning. Ekerövatten AB är huvudman för vatten och avlopp samt ansvarar för förbindelsepunkter till de nya fastigheterna.

Elnät

Ellevio ansvarar för utbyggnad av elnätet inom och till området samt ny transformatorstation inom mark planlagd som [E₁].

Avfall

Varutransporter och sopbilar ska kunna angöras inom kvartersmark. Avfallshanteringen ska planeras och anpassas efter kommunens riktlinjer och rekommendationer för avfallshantering. Detaljerad utformning och placering av avfallsrum och upphämningsplats ska studeras vidare i genomförandeskedet. Det åligger fastighetsägaren att säkerställa trafiksäker angöring inom kvartersmark.

Tömning av sopkärl på kvartersmark ombesörjs av Roslagsvatten och faktureras enligt kommunens avfallstaxa.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens ekonomiska bedömning

Planen medför ekonomiska konsekvenser för kommunen gällande drift och skötsel av allmän plats i form av gata och natur då delar av idag privatägd fastighet övergår till allmän platsmark.

Inlösen av mark planlagd som natur kan innebära kostnader för kommunen. Inga övriga kostnader för markförsäljning, markförvärv, eller kostnader för lantmäteriatgärder förväntas för kommunen.

Exploatören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Planavgift

Exploatören bekostar framtagande av detaljplan enligt tecknat planavtal.

Gatukostnader

Gatukostnadsersättning kommer att tas ut för anläggningen av gata på allmän plats vilket regleras genom exploateringsavtal.

Ytterligare gator planeras på kvartersmark som försörjs från Uppgårdsvägens förlängning. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad och iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

VA-anläggningsavgift

Anläggningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens VA-taxas reglering för ny exploatering. När avgiftsskyldighet inträder regleras i exploateringsavtal.

Planeringsenheten

Anslutning, El

Anslutningsavgift för anslutning till elnät erläggs till elleverantören/nätägaren och bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor*Huvudmannaskap*

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen får laga kraft. Detaljplanen beräknas kunna genomföras inom denna tid.

Planen får laga kraft tre veckor efter antagandet om den inte överklagas.

Tidplan

Efter att detaljplanen fått laga kraft kan den genomföras. I ett första skede behöver Uppgårdsvägens förlängning (allmän plats, gata) byggas ut med tillhörande ledningar. Därefter kan genomförande på kvartermark och iordningställande av naturmark ske parallellt. Lantmäteriåtgärder bör göras tidigt i genomförandeprocessen. En mer detaljerad tidplan kan preciseras i exploateringsavtalet.

Exploateringsavtal

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen, Ekerövatten och exploatören. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll är att reglera ansvar och kostnadsfördelning mellan kommunen, Ekerövatten och exploatören för genomförandet av detaljplanen. Avtal tecknas innan planen antas. Kommunen ansvarar för att ta fram exploateringsavtal.

Genomförandeavtal för ledningar

Genomförandeavtal mellan kommunen och respektive ledningsägare ska tecknas för att reglera förläggandet av de ledningar som ska anläggas i allmän plats.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Kommunala underlag som ligger till grund för denna detaljplan:

- Gällande detaljplaner
- Översiktsplan
- Kravspecifikation för detaljplanen
- Grundkarta
- Kommunala strategier och riktlinjer

Undersökning betydande miljöpåverkan

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökning om betydande miljöpåverkan presenteras i ett separat dokument, daterat 2025-01-16. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs också i denna planbeskrivning.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell plan. Vid undersökningen om betydande miljöpåverkan har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats. Bilaga 4 till MKB-förordningen anger vilka karaktäristiska egenskaper i planen som ska bedömas samt vad som ska beaktas med hänsyn till typen av påverkan och vilket område som kan komma att påverkas.

Detaljplanen bedöms innebära att det historiskt öppna odlingslandskapet i Stenhamra exploateras ytterligare. Jordbruksmarken har varit obrukad under en längre tid och har därför i stor utsträckning vuxit igen. Mot bakgrund av detta bedöms påverkan på de identifierade kulturvärdena samt landskapsbilden som låg.

Inom planområdet har två naturvärdesobjekt identifierats, som båda klassificerats med naturvärdesklass 4, den lägsta klassningen på skalan. Det ena objektet är beläget i det norra delområdet, medan det andra återfinns i det södra delområdet. Den planerade exploateringen förväntas inte påverka känsliga eller ovanliga arter eller biotoper, vilket innebär att planens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan ur naturvärdesperspektiv.

Det norra delområdet kan för närvarande användas för rekreativa ändamål och har en koppling till det angränsande skogsområdet i norr. Det södra delområdet bedöms dock sakna nämnvärda rekreativa värden. Genomförandet av planen kommer att leda till exploatering av det norra delområdet, men detaljplanen syftar även till att tydliggöra en naturkoppling från centrum till skogsområdet. Vägar kommer att anläggas, mindre lekplatser kommer att uppföras och smitvägar kommer att finnas inom bebyggelseområdet. Bestämmelserna gällande riksintressen enligt 4 kap. 2 § utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter (4 kap. 1 § MB). Detaljplanen bedöms således kunna bidra till utveckling och förstärkning av sociala värden på platsen.

Jordbruksmarken är för närvarande till stor del igenväxt och har inte brukats under en längre tid. Planens genomförande innebär dock en irreversibel påverkan på tillgången till jordbruksmark. Gångvägen i det södra området (Stockby 3:13 (2)) kommer att bevaras och förstärkas/tydliggöras i samband med planens genomförande. Föreskrifterna för åtgärder inom sekundärt vattenskyddsområde kommer att följas. Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen endast ha en viss påverkan på de materiella värdena, och vissa

värden kan till och med stärkas genom detaljplanens genomförande.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte förvärra skyfallssituationen nedströms eller påverka den befintliga bebyggelsen negativt jämfört med nulägesituationen. Den föreslagna lösningen för dagvattenhantering anses uppfylla kommunens åtgärdsnivå genom att reducera belastningen av majoriteten av föroreningarna till nivåer som är lägre än dagsläget. Trots att det södra delområdet kommer att uppleva en ökning av kväve och fosfor, bedöms denna ökning vara obetydlig i relation till recipientens storlek och dess förmåga att följa MKN. Om föreslagen dagvattenhantering implementeras i samband med exploateringen bedöms möjligheten vara god för att följa miljö kvalitetsnormerna (ekologiska och kemiska) för recipienten. Detaljplanen bedöms medföra en viss risk för människors hälsa och säkerhet, men dessa risker anses hanterbara genom planerade åtgärder.

Detaljplanens genomförande bedöms innebära en begränsad påverkan på samtliga bedömda värdekategorier. Tillkommande bebyggelse och infrastruktur innebär att befintliga natur- och kulturvärden, som båda har bedömts vara låga, försvinner. Om fladdermöss identifieras på platsen kommer planförslaget anpassas för att inte riskera att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen. Förekommande risker för människors hälsa och miljön hanteras genom anpassningar av planförslaget. Planförslaget innebär att sociala samt vissa materiella värden stärks.

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedömer Ekerö kommun att planens genomförande inte medför risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

Utredningar

För detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Belysningsprogram, Black Ljusdesign 2025-11-04
- BKA – Barnkonsekvensanalys, Ekerö kommun 2026-03-11
- Dagvattenutredning, Tyréns 2026-03-19
- Gestaltungsprogram, Strategisk arkitektur 2026-04-17
- Fladdermusinventering, Calluna 2025-05-22
- Landskapsanalys, Studio Hast 2024-11-22
- Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking 2024-04-08
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget 2024-02-07
- PM Avfall, Måns Elander Arkitektur 2024-11-05
- PM Geoteknik, Bjerking 2024-06-17
- PM Miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2024-08-28
- Skyfallskartering, Tyréns 2025-01-14
- Skyfallskartering, Afry 2025-09-19
- Trafikutredning, WSP 2024-11-07
- VA-utredning, Novaterra 2025-01-24

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 15 oktober 2019 § 121 att ge positivt planbesked för att pröva ny bostadsbebyggelse. I planbeskedet föreslogs cirka 100 bostäder.

En kravspecifikation för detaljplanearbetet har tagits fram med publiceringsdatum 2023-05-17 och som reviderades 2023-05-31.

Översiktsplan

Enligt Ekerö kommuns översiktsplan, antagen i mars 2018, är planområdet utpekade som ett nytt bostadsområde. Stenhamra ingår även i det i översiktsplanen utpekade tätortsbandet där merparten av kommunens nytillkommande bebyggelse föreslås att placeras. Tätortsbandet ska förtätas och utvecklas till en attraktiv småstad med blandad bebyggelse. Ett vägreservat är markerat i anslutning till planområdet för att förlänga Uppgårdsvägen för att sedan ansluta till Solbackavägen i syfte att minska trafiken genom Stenhamra centrum. Längs med planområdets norra del är en framtida ridled markerad. Översiktsplanen beskriver kommunens utveckling till år 2030 med sikte på år 2050. Här presenteras visionen att Ekerö kommun ska omvandlas till kommunens vision av en småstad.

Detaljplanen ligger i linje med översiktsplanen.

En planeringsstrategi har tagits fram som utreder översiktsplanens aktualitet och vilka delar som kan behövas arbetas vidare med. Slutsatserna av aktualitetsanalysen är att översiktsplanen är i behov av revideringar för att uppnå nya lagar och krav samt för att representera gällande politisk vilja och befolkningsmål. 2024-05-27 beslutade kommunstyrelsen att föreslå till kommunfullmäktige att anta planeringsstrategin.



Figur 27. Utdrag ur markanvändningskarta för tätortsbandet med ungefärligt planområde markerat med vitt. Röd-vit randig yta symboliserar nytt bostadsområde och röd yta centrum/småstad. Streckad svart linje visar vägreservat och grön streckad linje visar framtida ridled.

Detaljplan

Majoriteten av planområdet ligger utanför detaljplanlagt område. Det finns alltså ingen underliggande detaljplan.

Den del av planområdet som ligger på del av fastighet Stockby 1:298 och planeras som "Gata" i den norra delen omfattas främst av den gällande detaljplanen "förslag till ändring av byggnadsplan över Stockby 3:2 m.fl." med akt nummer 731 som är fastställd 1979. Berört område är planlagt som "park eller plantering" där en planerad väg är illustrerad. En liten del av ytan omfattas av "förslag till stadsplan för del av fastigheten Stockby 3:13 m.fl." med akt nummer 729 från 1974. Även i denna plan är berört område planlagt som "park eller plantering" samt "gata eller torg".

Den del av planområdet som planläggs som natur på fastigheten Stockby 4:146 samt den del som planläggs som gata i södra planområdet omfattas av "detaljplan för del av fastigheten Stockby 4:41 m.fl. Uppgårdssområdets södra del" med akt nummer 743 från 1988. Berört område är planlagt som "Infartstrafik med högsta hastighet av 50 km/h" samt som kvartersmark för bostäder som inte får bebyggas.

En liten del av planområdet, mot den södra delen av Uppgårdsvägen, som planläggs som gata omfattas av "detaljplan för särskilt boende (del av fastigheten Stockby 4:50) i centrala Stenhamra" med akt nummer 776 från 2014. Denna del är planlagd som kvartersmark för bostäder som inte får bebyggas. Plankartan innehåller även ett utfartsförbud i denna del.

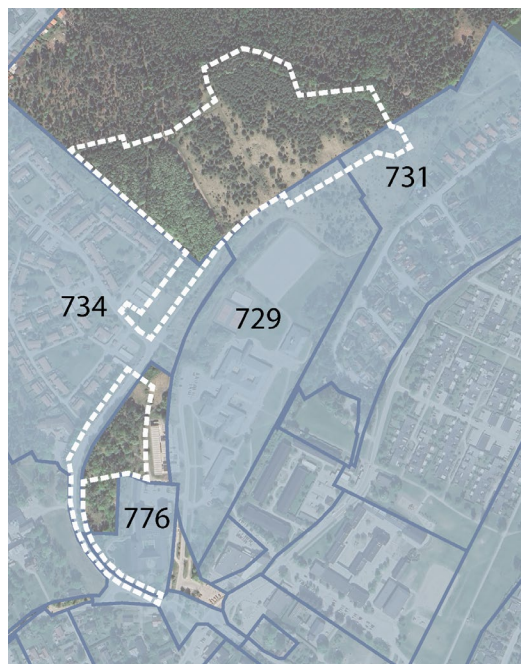
Genomförandetiden för samtliga planer har löpt ut. Vid laga kraft av denna detaljplan upphör dessa planer helt gälla inom aktuellt planområde.

Planprogram

Enligt Plan- och bygglagen, PBL, skall ett program som anger utgångspunkter och mål för planen tas fram om det inte anses onödigt. I det här fallet handlar det om ett begränsat planområde och föreslagen ändring är inte så omfattande att ett program anses vara nödvändigt.

Ett program för Stenhamra centrum godkändes 2016 (Dnr PLAN.2013.18). Sammanfattningsvis föreslår programmet en ny vägstruktur, nya bostäder och service i form av butiker och kommunala verksamheter (förskola, fritidsgård). Utvecklingen syftar till att bidra till ökad trygghet samt liv och rörelse i centrum.

Det norra planområdet är inte en del av planprogramområdet. Däremot ligger det södra planområdet inom del av planprogrammet som är utpekad som "framtidig utveckling" samt "grönstråk".



Figur 29. Gällande detaljplaner i området



Figur 30. Planprogram för Stenhamra centrum, södra planområdets ungefärliga utbredning markerat i vitt (2016)

Föreslagen bebyggelse inom planområdet ligger på yta som är markerad som grönstråk. I senare framtiden fördjupad översiktsplan har ytan som i planprogrammet är markerad som grönstråk inte samma utbredning.

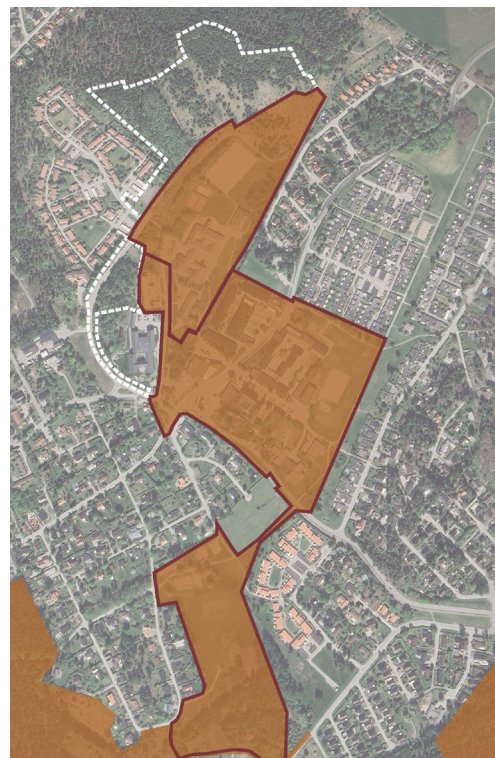
Pågående planer i området

Stenhamra är ett område i utveckling och det är, förutom denna detaljplan, två stora pågående detaljplaner i tätorten. I södra delarna av Stenhamra pågår ytterligare detaljplaner i olika skeden. Dessa planer omfattar framför allt komplettering av nya bostäder

Direkt intill planområdet ligger pågående detaljplan för Stenhamra skolområde. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny F-6-skola för cirka 720 elever och idrottshall, inklusive tillhörande utemiljöer. Skolan ska ersätta den befintliga Stenhamraskolan, och ha plats för fler elever för att möta kommunens befolkningsutveckling. Uppgårdsskolan, som ligger inom planområdet, kommer att finnas kvar.

Det pågår även en detaljplan för Stenhamra centrum. Syftet med detaljplanen är möjliggöra utvecklingen av en småstadskärna genom förtätning med bostäder och centrumfunktioner. Utvecklingen syftar till att komplettera Stenhamra med fler bostadstyper och stärka tillgången till service och verksamheter. Vidare syftar detaljplanen till att säkra rekreationsområden och stråk som är värdefulla för Stenhamras utveckling.

Både detaljplanen för skolområdet och detaljplanen för centrum var ute på samråd under våren 2023.



Figur 31. Pågående detaljplaner i området

Eftersom dessa planer ligger dikt andra varandra finns vissa beroenden mellan de olika detaljplanerna. För Stenhamra norra innebär det framför allt ett beroende av detaljplanen för Stenhamra skolområde varav samordning mellan dessa detaljplaner är nödvändig. Nedan är identifierade beroenden:

- En del av Uppgårdsvägen ligger inom detaljplan för Stenhamra skolområde, denna del av gatan är nödvändig för att nå norra delen av planområdet för Stenhamra norra. Stenhamra skolområde är beroende av att befintlig del av Uppgårdsvägen får kommunalt huvudmannaskap, vilket hanteras i detaljplanen för Stenhamra norra.
- Då Uppgårdsvägens förlängning planläggs i både Stenhamra norra och skolområdet behöver utformning och höjdsättning för hela utbyggnaden samordnas.
- Gång- och cykelbanan genom södra planområdet i Stenhamra norra fortsätter inom planområdet för Stenhamra centrum.
- Genomförandet av samtliga planer innebär att ledningssystemet för vatten och avlopp behöver byggas ut och behöver dimensioneras för att kunna förse all ny planerad bebyggelse.
- Norra planområdet är beroende av att en ny pumpstation anläggs närmare planområdet för att kunna ansluta till det kommunala VA-nätet, denna pumpstation planläggs inom detaljplanen för skolplanen.
- Stenhamra skolområdet har ett beroende av denna detaljplan eftersom den södra dammen säkerställer framkomlighet för räddningstjänst till nya skolan genom att mitigera risken för översvämning av Uppgårdsvägen.

Regionala

RUFS 2050

Den aktuella utvecklingsplanen för Stockholmsregionen kallas RUFS 2050 och gäller fram till och med hösten 2026. Den övergripande visionen i den regionala utvecklingsplanen är att Stockholmsregionen ska vara Europas mest attraktiva storstadsregion. I planen prioriteras bland annat ökat bostadsbyggande, satsningar mot ett mer transporteffektivt samhälle, kompetensutveckling samt jämlik och förbättrad folkhälsa.

I den regionala utvecklingsplanen är Stenhamra utpekad som en landsbygdsnod. Men landsbygdsnod menas en ort som har betydelse för den omgivande landsbygden och som bedöms ha potential att utvecklas som både nod och bostadsort. Ny bebyggelse och service på landsbygden ska lokaliseras i första hand till landsbygdsnoderna. Stor hänsyn ska tas till platsens karaktär och identitet samt att den lokala grönsstrukturen ska utvecklas och säkerställas.

Planförslaget ligger i linje med den regionala utvecklingsplanen.

Östra Mälarens vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Inom denna zon gäller särskilda skyddsföreskrifter. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten, detta för att skydda dricksvattnet i Stockholmsområdet. De särskilda föreskrifterna har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun och finns att ta del av hos de medverkande instanserna.

Riksintressen

Norr om planområdet ligger Sånga riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintressen omfattar det Sockencentrumet med omgivande odlingslandskap och samlade bymiljöer i karaktäristiska lägen, med kontinuitet sedan järnåldern fram till laga skiftet 1827. I beskrivningen av odlingslandskapet nämns bland annat det flacka böljande och öppna odlingslandskapet med öppna diken. Utveckling i närheten av riksintresseområdet ska ske med hänsyn till riksintresset och dess olika uttryck.

Planområdet ligger inom riksintresse för luftfart i och med att det ligger inom MSA-yltor från Bromma och Arlanda. Höga byggnader och föremål får inte påverka flygprocedurer till och från flygplatserna inom dessa ytor.

Planområdet omfattas även av riksintresse för totalförsvaret gällande påverkansområde för väderradar som utgör en del av Sveriges meteorologiska infrastruktur. Vindkraft och höga objekt får inte skada väderradiostationen.

Riksintresse för rörligt friluftsliv, Miljöbalken 4 kapitlet, omfattar hela planområdet. Riksintresset för rörligt friluftsliv är utpekad för dess stora värden gällande turism och rörligt friluftsliv, vars intressen särskilt ska beaktas vid ingrepp i miljön och där områdenas natur- och kulturvärden inte påtagligt får skadas. Bestämmelserna ska dock inte ses som hinder för utvecklingen av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse får endast tas i anspråk

för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har nationell betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena.

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1–2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Miljökvalitetsnormer

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015 - 2027.

Miljökvalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner vid tillämpning av miljöbalken i frågor om tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden, vid tillsyn eller vid meddelande av föreskrifter. Dessutom ska kommuner och myndigheter följa miljökvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för recipienten Mälaren-Hilleshögviken.

Miljö

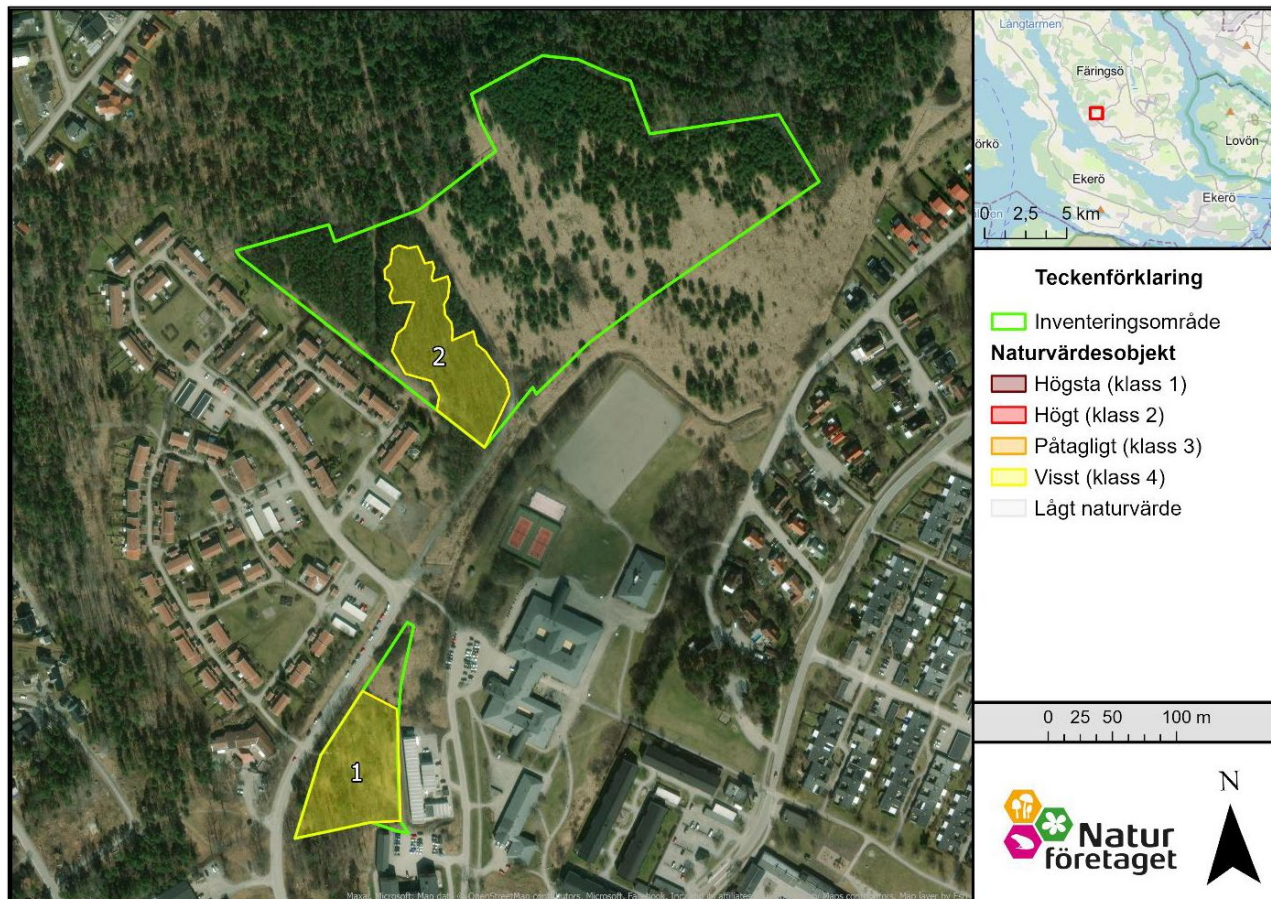
Natur

Grönstrukturen i Stenhamra karaktäriseras av sprickdalslandskap med stora nivåskillnader, Mälarens kuperade strandlinje, berg och skog liksom stenbrottet och slättlandskapets vidsträckta vyer. I den bebyggda delen utgörs grönstrukturen av ett par sammanhängande skogsområden, större träd och natur mellan husen, diken, trädgårdar samt grönstråk med gång- och cykelväg. Åkerholmar och mindre skogsområden har bevarats i samband med utvecklingen av tätorten och fungerar idag som bostadsnära natur. (Studio Hast, 2024)

Norra planområdet ligger på obebyggd mark i en dalgång som tidigare utgjordes av åker och ängsmark. Mot norr angränsar området av ett skogsområde med stenhällar och äldre tall-, gran- och aspbestånd. Den nordligaste delen av planområdet består av ung tallplantering med vissa öppna gräsytor. Gräsyterna är artfattiga och delvis igenväxta. Här finns även enstaka apalar och mindre berghällar. Den södra delen av norra planområdet består av något äldre tallplantering och sälgskog som skiljs åt av ett dike. I sälgskogen återfinns partier med måbär, slån, nyponbuskar och träjon. Sälgen utgör habitat för flertal insekter som i sin tur kan utgöra födoresurs för fåglar och fladdermöss. Död ved i form av kvistar och grenar återfinns inom området samt enstaka björklågor med tickor samt en del levande björkar. (Naturföretaget, 2024)

Det södra planområdet består av blandlövskog med arter som körsbär, rönn och sälg och en del äldre lövträd. Här finns även yngre individer av arterna ask, ek, hassel, asp och lönn. I blandlövskogen är marken frodig med sly från lövträd samt palmossa och kransmossa. Död ved återfinns även på platsen, en del med mulm som kan utgöra viktiga habitat för många insekter. (Naturföretaget, 2024)

I samband med aktuell detaljplan har en naturvärdesinventering genomförts med syfte att beskriva naturområden som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. (Naturföretaget, 2024). Det finns inga naturvärdesobjekt med varken högsta, höga eller påtagliga naturvärden (klass 1–3). Två områden har klassats som "visst naturvärde" (klass 4); blandlövskogen i det södra delområdet (Naturvärdesobjekt 1) och sälgskogen i norra delområdet (Naturvärdesobjekt 2). I Naturvårdsinventeringen lyfts blandlövskogen fram som mer estetiskt tilltalande och goda rekreativa kvalitéer. Asken som återfinns i blandlövskogen var den enda naturvårdsarten som hittades under inventeringen. Ask är rödlistad men har lågt signalvärde och återfinns på andra platser i närområdet.



Figur 32. Naturvärdesobjekt inom planområdet. (Naturföretaget, 2024)

Planeringsenheten

Skyddad natur

Planområdet ligger inte inom eller i nära anslutning till Natura 2000-område, naturreservat eller annan skyddad natur.

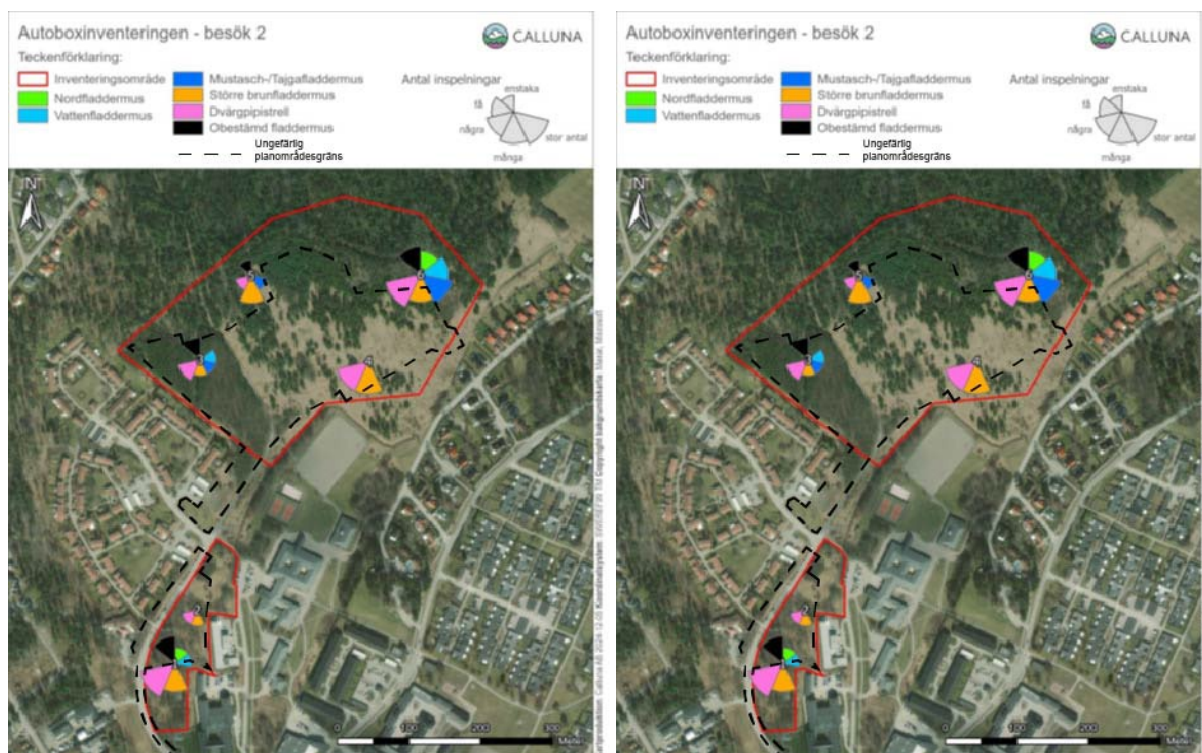
Genom norra planområdet går två öppna diken från den tid då marken användes till åkrar. I dagsläget består planområdet inte längre av jordbruksmark. Då det inte finns tecken på att diken är vattenfyllda eller fuktiga under majoriteten av tiden samt att planområdet inte har utgjort jordbruksmark under en lång tidsperiod bedöms diken inte omfattas av generellt biotopskydd för småvatten och våtmarker i jordbruksmark.

Skyddade arter

För att utreda om det finns fladdermöss inom planområdet som kan påverkas av planförslaget har en fladdermusinventering gjorts av Calluna. Inventeringen utfördes 2024 vid två tillfällen, ett under reproduktionsperioden (högsommaren) och ett under migrationsperioden (sensommaren/hösten).

I området observerades totalt sex fladdermusarter: brunlångöra, dvärgpipistrell, mustasch-/tajgafladdermus, nordfladdermus, större brunfladdermus och vattenfladdermus. Brunlångöra och nordfladdermus är rödlistade som nära hotade medan de övriga arterna har livskraftiga populationer. Artskyddsförordningen som förbjuder att avsiktligt döda eller störa fladdermöss omfattar alla arter. Artskyddsförordningen förbjuder även att skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden eller viloplatser, oavsett om det sker avsiktligt eller oavsiktligt.

Fladdermusaktiviteten är framför allt koncentrerad till utredningsområdets norra del längs med ett skogsområde, vid autoboxlokalerna 5, 1 och 6. Fladdermusaktiviteten vid autoboxarna var högre under reproduktionsbesöket än under migrationsbesöket. Vid autoboxlokal 4 i det norra delområdet och vid autoboxlokal 2 i det södra delområdet var aktiviteten betydligt lägre.



Figur 33. Resultat av autoboxinventering vid de två olika besöken. (Calluna, 2025)

Majoriteten av inspelningarna under inventeringen gjordes vid autoboxlokal 5. Nordfladdermus registreras nästan uteslutande under reproduktionsperioden, vilket tyder på att en koloni finns i närområdet. Skogspartiet i den norra delen av utredningsområdet, kring autobox 5, bedöms utgöra en livsmiljö för nordfladdermus under reproduktionsperioden, antingen som jakthabitat eller som möjligt boplatssområde under koloniperioden.

Vid autoboxlokal 6 registrerades sociala läten av större brunfladdermus. Denna autobox var placerad intill hålträd. Lätena var inte av koloniljudstyp utan utgjordes av lockläten. Större brunfladdermus bedöms nyttja hålträdet för revirhävdning och parning. Hålträdet ingår således i ett parningsrevir för större brunfladdermus.

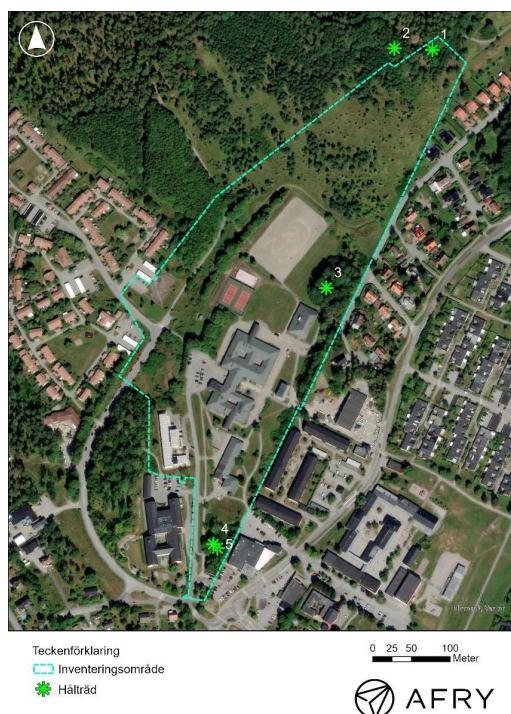
Vid autoboxlokal 6 registrerades även brunlångöra. Kolonier för denna art bildas dels i hålträd och under koloniperioden håller sig honorna inom en kilometer från kolonin. Därför bedöms att brunlångöra sannolikt har en koloni i närområdet och nyttjar delar av skogen i den norra delen av inventeringsområdet som jakthabitat.

Trots att inga kolonier av fladdermöss påträffades under inventeringen vid Stenhamra kan kolonier finnas – inom eller i nära anslutning till utredningsområdet. Skogsområdet i den nordvästra delen av det norra delområdet hyser hålträd samt träd med sprickor och lös bark som kan fungera som boplatser åt fladdermöss. Därför är det viktigt att spridningsvägar från skogsområdet hålls mörklägda.

Ur ett landskapsperspektiv har de högsta värdena för fladdermöss noterats framför allt vid det norra delområdet – vid autoboxlokal 5 och 6, men även sälgsbogen vid autoboxlokal 3 hyser värden för fladdermöss. Det södra delområdet är i dagsläget redan mycket isolerat och omges av bebyggelse, vägar och belysning. Även om fladdermöss förekommer i det södra delområdet bedöms miljön ha begränsad kapacitet för att hysa något högre värde för fladdermöss.

På nationell nivå anses enstaka platser vara rika fladdermusmiljöer om det finns populationer med sex eller fler fladdermusarter. Den högre fladdermusaktiviteten bedöms bero på hög förekomst av lämpliga livsmiljöer i form av sammanhängande skog, framför allt barrskog norr om planområdet. (Calluna 2025)

I arbetet med detaljplanen för Stenhamra skolplan har eftersök av kolonier gjorts i området (A fry, 2025). Då identifierades ett antal potentiell bo/viloplatser, bland annat de ovan nämnda hålträd vid autoboxlokal 6. Dessa träd bedöms inte användas som koloni utifrån den aktivitet som uppmättes runt träden. Däremot identifierades ett hålträd lite längre bort från planområdet som används av en mindre koloni av 2–3 individer av arten dvärgpipistrell.

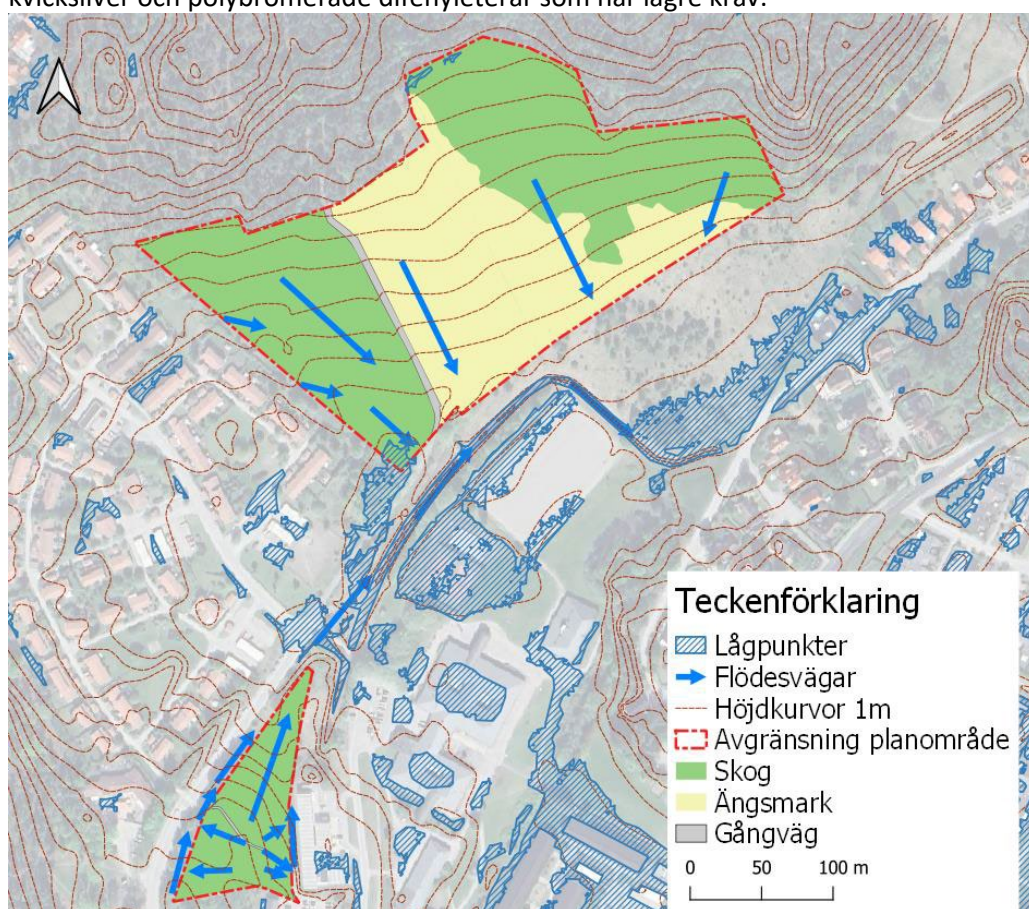


Figur 34. Hålträden 1 i illustrationen används av en mindre koloni (A fry 2025)

Dagvatten

Inom framtagandet av denna detaljplan har en dagvattenutredning gjorts av Tyréns, (2026).

Recipient för planområdet är Mälaren-Hilleshögviken. Enligt VISS (2024) uppnår recipienten i dagsläget måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen bedöms till måttlig med låg tillförlitlighet. Utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning. Den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen resulterar i att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), Kvikksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Tidsfristen för att nå miljö kvalitetsnormer (MKN) är god ekologisk- och kemisk ytvattenstatus till år 2027 med undantag för kvikksilver och polybromerade difenyleterar som har lägre krav.



Figur 35. Flödesvägar och lågpunkter inom och runt planområdet. (Tyréns, 2026)

Inom norra planområdet leds dagvatten i öppna diken som leder vattnet söderut mot ett större dike direkt utanför planområdet och sedan vidare mot recipienten. Befintliga diken inom planområdet fyller en viktig funktion och bör bevaras. I det fall vägar byggs över befintliga diken så bör trummor installeras för att inte hindra befintliga avvattningsdiken. På grund av områdets topografi så finns det en lågpunkt inom norra delområdets sydvästra hörn dit vatten från planområdet rör sig och som riskeras att vattenfyllas vid ett skyfall.

Det södra planområdet angränsar till bebyggelse i öst och syd. Här finns en höjdpunkt från vilket marken sluttar norrut. Vid exploatering bör ny höjdsättning utgå från nuläget för att även fortsättningsvis möjliggöra att avrinning i nordlig ritning mot obebyggd mark och befintligt avvattningsdike.

Parallellt med denna detaljplan pågår framtagandet av två nya detaljplaner för Stenhamra skolområde (dnr. KS22/260) och Stenhamra Centrum (dnr. KS15/141). I och med utvecklingen av detta planområde planeras diket som avvattnar planområdet idag att bevaras men delar av diket kan få en ny utformning eller dragning.

Norra planområdet har begränsad möjlighet till infiltration på grund av de geologiska förutsättningarna. I denna del av planområdet består marken till största del av glacial lera med begränsad infiltrationskapacitet. Därför bör eventuella fyllningar i samband med detaljplan utgöras med mer genomsläppliga material. Även höga grundvattennivåer minskar markens möjlighet till infiltration. Läs mer om de geotekniska förhållandena på sidan 49.

Delområde	Rinntid		2-års regn	5-års regn	10-års regn	20-års regn	100-års regn*
Norra ytan	26 min	Flöde innan exploatering (l/s)	79	106	134	167	1478
Södra ytan	16 min	Flöde innan exploatering (l/s)	12	16	20	25	245

*Vid skyfall antas avrinningskoefficient 0,9 för hela ytan pga dålig infiltration.

Figur 36. Flöden för befintlig markanvändning exklusive klimatfaktor (Tyréns, 2025)

Markavvattningsföretag

Det finns ett upphävt markavvattningsföretag som benämnts som "Stockby dikningsföretag av år 1923 i Stenhamra" som delvis går in i planområdet. Utöver detta markavvattningsföretag finns två aktiva markavvattningsföretag nedströms planområdet:

- Torslunda, Skillinge, Såckarby och Sundby tf
- Sundby tf

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Bjerking AB (2024) inom arbetet med den här detaljplanen för att utreda föroreningssituationen avseende mark och grundvatten. I jord- och grundvattenproverna påvisades inga föroreningar som bedömdes vara orsakade av mänsklig påverkan. I jordprover från lera påvisades kobolt i halter över riktvärde för känslig markanvändning (KM) samt krom och bly i halter över riktvärde för mindre än ringa risk (MRR) men dessa bedöms vara naturligt förekommande i leran. I grundvattenprovet påvisades inga halter över SGU:s bedömningsgrunder för "mycket låg påverkan".

De påvisade halterna av kobolt över riktvärde för KM kan behöva beaktas vid hantering av överskottsmassor vid schaktarbeten i området men det bedöms inte vara nödvändigt att avlägsna massorna för att skydda människors hälsa och miljön. För att återvinna föreliggande massor för anläggningsändamål behövs en anmälan om återanvändning av avfall i anläggningsändamål enligt 29 kap. 35 § miljöprövningsförordningen.

Det finns två potentiellt förorenade objekt ca 500 m söder om undersökningsområdet. Dessa har inte riskklassificerats ännu. Riskobjekten bedöms även vara lokaliserade nedströms från aktuella undersökningsområden, vidare är jordarterna täta. Sammantaget bedöms risken med avseende på föroreningsspridning från riskobjekten till aktuella områden vara mycket liten.

Bergarterna inom planområdet utgörs generellt av granit och granodiorit med en huvudsaklig

Planeringsenheten

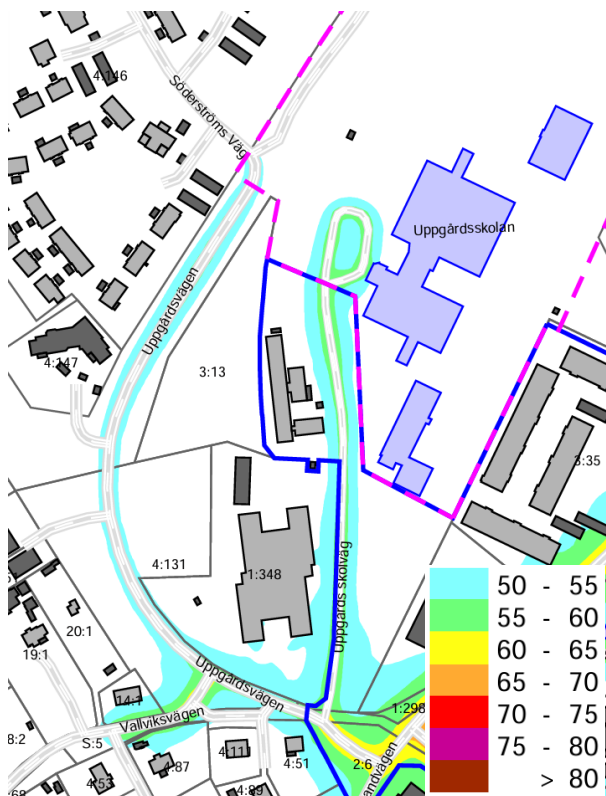
mineralsammansättning av kvarts, fältspat och glimmer. Laboratorieanalyser visar att berggrunden inom delar av undersökningsområdet är syrabildande. Då delar av berggrunden är syrabildande kan avsprängt berg inte återanvändas fritt eller avyttras till exempelvis bergtäkt. Däremot kan berget återanvändas under förutsättning att vissa försiktighetsmått tas. Den mest effektiva skyddsåtgärden är anpassning av sprängdjupet inom projektområdet så att de sulfidförande bergmassorna hålls intakta. Berget som loss hålls skall i minsta möjliga mån krossas. Bergmaterial kan återanvändas under täta ytor (exempelvis asfalterade ytor) under förutsättningen att de placeras ovanför grundvattenytan. Vidare skall infiltration av dagvatten ej ske i återanvänt, syrabildande bergmaterial.

Hälsa och säkerhet

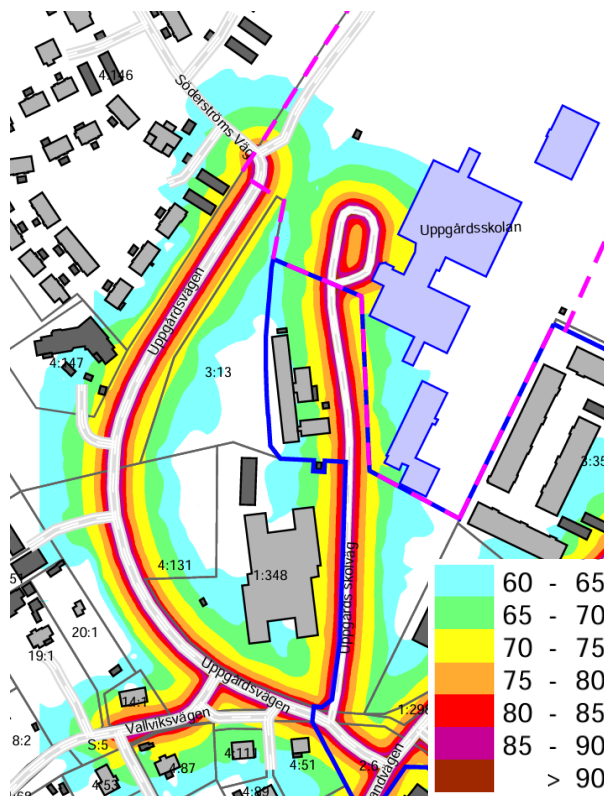
Buller

Det norra planområdet är idag helt oexploaterat och påverkas inte av buller från vare sig vägar eller verksamheter.

Längs det södra planområdet går Uppgårdsvägen. Här rör sig begränsat antal bilar i låga hastigheter. I arbetet med detaljplanen för Stenhamra skolområde (Detaljplan för del av Stockby 1:298, dnr KS22/260) togs en bullerutredning fram av WSP (2022). Denna visar ekvivalenta ljudnivåer mellan 50–55 dBA och maximala ljudnivåer mellan 80–85 dBA precis intill Uppgårdsvägen. Maximala ljudnivåer påverkar även planområdet mellan 60–75 dBA.



Figur 37 – Ekvivalenta ljudnivåer för befintlig struktur (WSP 2022)



Figur 38 – Maximala ljudnivåer för befintlig struktur (WSP 2022)

Översvämningsrisk

I dagsläget sker vattenavrinningen från planområdet till ett befintligt dike i flera mindre avrinningsvägar. Vatten från fastigheten Stockby 3:13(1) och Stockby 4:41 rinner från skogsslänten ner i det befintliga diket, medan vattnet från Stockby 3:13(2) avleds mot Uppgårdsvägen och samlas i en lågpunkt på gatan (korsningen Uppgårdsvägen/Söderströms väg) innan det bräddar till diket.

Diket som avvattnar området har en bottenbredd på ungefär 2 meter och är 1,5 meter djupt. Diket har en svag lutning på 0,05 % och bedöms kunna avleda ett flöde på upp till minst 6 m³/s. Diket är sedan kulverterat längs med Fållvägen. Vid klimatanpassat 100-årsregn rinner vattnet i diket med ett högt flöde till kulvertens inlopp vilket överstiger kulvertens kapacitet. Detta kan orsaka översvämningar i omkringliggande områden, inklusive en skola och privata fastigheter längs med Fållvägen.

Idag rinner cirka 13 000 m³ vatten av från norra planområdet och omkringliggande naturområdet till diket. Maxflödet i diket ligger på runt 4 m³/s men maxflödet i kulverten under Fållvägen ligger endast på mellan 0,5–1,2 m³/s. Inom södra delen rinner vattnet av på bägge sidor om Uppgårdsvägen med ett maxflöde på runt 1 m³/s och en total volym på runt 1 240 m³. Genom det södra planområdet rör sig även vatten från angränsande fastighet Stockby 1:298 med ett maxflöde på 0,25 m³/s och en total volym på runt 300 m³.

Några större vattenansamlingar förekommer idag inte inom planområdet vid klimatanpassat 100-årsregn, se figur 39. Däremot ligger planområdet uppströms till dikessträckan och dess översvämningsområde. (Tyréns, 2025)



Figur 39. Vattenansamlingar (blå) över 10 cm vid klimatanpassat 100-årsregn utan nya exploatering. Stockby 3:13 och Stockby 4:41 markerat i rött. (Tyréns, 2025)

Geotekniska förhållanden

Markslagen inom planområdet varierar från höglänta skogspartier med berg i dagen, framför allt i de nordligaste och sydligaste delarna av planområdet, till lägre belägna partier med lösa jordarter. Marken sluttar i huvudsak från både norr och syd mot de lägre belägna centrala delarna vid diket och fotbollsplanen. De högsta nivåerna i planområdet är på ca +26 meter medan de lägsta är ca +15 meter.

I det norra planområdet utgörs de höglänta delarna av fastmarkspartier med berg i dagen eller tunna lager (1–1,5 meter) friktionsjord på berg. Under gångvägen/elljusspåret finns ett lager fyllning. Allteftersom man kommer ner mot diket sjunker berget och jordlagerföljden utgörs av siltig torrskorpelera eller siltig lera ned torrskorpekaraktär på friktionsjord på berg. Den fasta lerans lagertjocklek varierar mellan cirka 1 och 3 meter och har medelhög odränerad skjuvhållfasthet. Berghållar förekommer dock i slänten, vilket tyder att jordlagerföljden kan vara mer komplex. I de lägre partierna av slänten underlagras torrskorpelera av lös lera med ökande mäktighet (som mest 7 meter) mot diket och fotbollsplanen. Lera utgörs av siltig varvig lera med förekomst av sulfid- och finsandskikt.

Den södra halvan av det södra planområdet består i huvudsak av ett fastmarksparti med berg i dagen. Jordlagerföljden i den södra halvan består huvudsakligen av friktionsjord på berg. Djupet till berg i de undersökta punkterna är som mest cirka 1 meter. I den norra halvan (mot diket) består jordlagerföljden av 0–1,5 meter fyllning på 1,5–2,5 meter torrskorpelera på upp till 6 meter lera. Under lerlagret finns ett lager friktionsjord som vilar på berg. Lera utgörs av mellan- till högplastisk något sulfidjordshaltig siltig varvig lera med förekomst av sand-, silt- och sulfidskikt. (Bjerking, 2024)

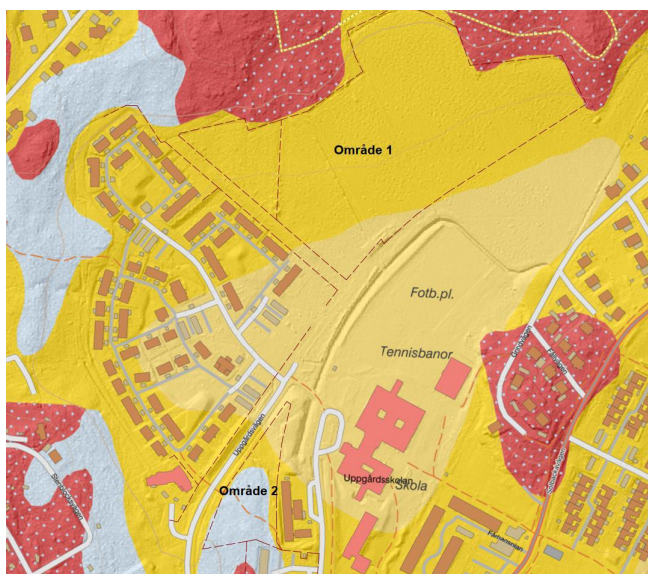
Lera inom hela planområdet har en mycket låg odränerad skjuvhållfasthet och är ställvis högsensitiv. Sensitiviteten ökar i huvudsak med djupet. Det finns inga tecken på kvicklera.

Stabilitetsförhållandena med hänsyn till skred och ras bedöms vara tillfredställande idag. De befintliga slänterna med lös lera har idag en så liten lutning (som mest 1:20 eller 3°) att inget stabilitetsproblem bedöms finnas. Ett undantag är slänten mot diket i den norra delen av Stockby 3:13 (2) som lutar ca 1:3,5 (cirka 16°).

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration varierar inom planområdet:

- I de höglänta fastmarksområdena med friktionsjord på berg bedöms det vara möjligt.
- I de låglänta områdena (mot diket och fotbollsplanen) är förutsättningarna begränsade eftersom marken består av tät lera med hög grundvattennivå.
- I stora delar av slänten består marken av torrskorpelera, vilken är vanligtvis mycket mer permeabel än lös lera pga. förekomst av torksprickor och rottrådar.

(Bjerking, 2024)



Figur 40. SGU:s jordartskarta där gul betyder glacial lera, ljusgul postglacial lera, ljusblå sandig morän

Radon

En radonundersökning har gjorts inom planområdet utförd av Bjerking (2024). Vid denna undersökning uppmättes:

- Markradonvärde uppmättes till 16 kBq/m³ (normalradonmark) i det södra området respektive 2 kBq/m³ (låggradonmark) i norra området.
- Uranhalter för berg i dagen i det södra undersökningsområdet ger beräknade radiumhalter motsvarande 38 till 48 Bq/kg, vilket innebär att bergmark i området klassas som lågradonmark.
- Uranhalter för berg i dagen i norra området ger beräknade radiumhalter motsvarande 60 till 124 Bq/kg, vilket innebär att bergmark i området klassas som normalradonmark.

Mätningar av radon och beräknade radiumhalter ger inte samstämmiga resultat för klassningen av låg- resp. normalradonmark. Marken bedöms vara heterogen avseende risken för radonpåverkan till planerade byggnader. Det sammanvägda resultatet medför att Bjerking rekommenderar att byggnaderna ska utföras minst radonskyddat, för att undvika radonproblem.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattnets trycknivåer har uppmätts i flera grundvattenrör utspridda på planområdet.

Grundvattennivåerna varierar i området och ligger mellan cirka 3 meter under befintlig markyta och 0,3 meter över markytan, dvs. artesisk trycknivå. Grundvattenbildningen i området sker sannolikt i höjdparter där berget och morän går i dagen samt där lerlagret är tunt och uppsprucket.

Kulturmiljö

Kulturlandskapet kring Stenhamra och dess föregångare Stockby har formats utifrån områdets naturgivna förutsättningar, försörjningsmöjligheter, samhällsutvecklingen i stort och närheten till Stockholm.

Utvecklingshistorien kan på olika sätt knytas till karaktärsdrag och egenskaper som är avläsbara i miljön. I Stenhamra är det framför allt de goda förutsättningarna för jordbruket som under järnåldern ledde till en bybildning som sedan präglade utvecklingen fram till slutet av 1800-talet.

År 1884 grundades Stenhamra stenbrott som kom att bestå av två dagbrott. Stenbrottet utvecklades ett samhälle för de cirka 100 arbetarna och deras familjer med bostäder, skola och konsumbutik samt en hamn för transport av stenen. 1937 stängdes stenbrottet men samhället har levt vidare och är idag Ekerös andra största tätort. Fältbesök och historiska kartor visar att den största utbyggnaden av Stenhamra skedde under 70- och 80-talet. (Studio Hast, 2024)

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Fysisk miljö

Bebyggelsen i Stenhamra består till största del av småhusbebyggelse i en till två våningar. Trots att bebyggelsen är något ensartad finns det många olika karaktärer och tydliga årsringar framträder inom Stenhamra. Från den glesare bebyggelsen i sluttning mot Mälaren från 1900-talets första hälft till århundradets senare hälft där täta mer slutna kvarter dominerar och odlingslandskapet börjar tas i bruk för bostadsändamål. (Studio hast, 2024)

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. Planområdet angränsar till ett bostadsområde från

Planeringsenheten

1990-talet. Området består av parhus och radhus i 1–2 våningar. Byggnaderna är placerade runt gemensamma gröna gårdar och är utformade med träpanel målade i klara färger i ljusblå, gul, grå och rosa. Samtliga byggnader har sadeltak och med variation i höjd samt komplementbyggnader placerade mot gatan vilket skapar en brokig känsla i området. En del av området består av bostadsrätter och resten av hyresrätter.

I angränsning till det södra planområdet finns ett vård- och omsorgsboende i två våningar från 2010-talet. Byggnaden är utformad som fyra volymer som är ihopkopplade med varandra. Byggnaden är utformad med sadeltak och med putsade fasader i dova färger. Söder och väster om byggnaden finns en stor grön gård och norr om byggnaden finns en parkeringsyta, vilket möter planområdet.

Öster om planområdet ligger Uppgårdsskolan och Mälarö gymnasiet. Båda skolbyggnaderna är enplansbyggnader från 1980-talet i rött tegel och liggande rödmålad träpanel med flacka, valmade tak. Norr om Uppgårdsskolans huvudbyggnad ligger en idrottshall i rött tegel och mörk träpanel.

Norr om skolområdet, vid Fållvägen, finns friliggande villor i 1–2 våningar främst från 1980-talet. Villorna har olika gestaltningar där vissa är utformade med tegel och träpanel med karaktärsgivande branta sadeltak och andra helt i träpanel med flackare tak.



Figur 41. Bebyggelse i närområdet som beskrivs i stycket ovan.

Sociala förutsättningar

Lek- och rekreationsområden

Precis norr om planområdet finns ett rekreationsområde som nyttjas väl av boende i Stenhamra. Här finns ett 2,6 kilometer långt elljusspår och utegym. Åtkomst till spåret sker idag delvis genom planområdet. Elljusspåret kan även nå från Stenstigen, Klubbstigen, Fållvägen och Sockarbyvägen. Parallellt med elljusspåret finns även en anlagd ridslinga. I skogsområdet finns små platsbildningar och kojor, vilket vittnar om att detta är ett område som nyttjas av många barn i området.

Ett annat populärt rekreationsområde i Stenhamra är stenbrottet. Detta ligger på promenadavstånd från planområdet.

Söder och planområdets norra del ligger idag en grusplan, öppna gräsytor med mål, multisportsyta och tennisbanor. I och med utvecklingen av Stenhamra skolområde kommer detta område förändras. Här planeras förutom skola med skolgård även en idrottsbana. Det finns även tillgång till annan sport och idrott i Stenhamra.

Det finns ett antal lekplatser runt om i Stenhamra. I bostadsområdet söder om norra delen av planområdet finns två mindre lekplatser samt en grusplan för bollsport. Dessa är privatägda.

Teknik

Vatten och spillvatten

Södra planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Däremot ligger norra planområdet idag utanför samtliga verksamhetsområden. Vid genomförandet av denna detaljplan planeras verksamhetsområdena utöka och planområdet kommer anslutas till det kommunala ledningsnätet för samtliga ledningsslag. Innan dagvattnet ansluts till det allmänna dagvattennätet ska det renas och fördröjas för grundvattenbildning i enlighet med kommunens dagvattenplan. Inför granskning utreds anslutning till verksamhetsområden vidare i syfte att ta fram en välfungerande och samordnad lösning för hela Stenhamra småstad.

Värme

I dagsläget finns en mindre fjärrvärmeanläggning i Stenhamra som ägs av Ekeröbostäder. Det finns behov av att utöka fjärrvärmekapacitet i Stenhamra. I arbetet med den fördjupade översiktsplanen utreds möjligheten att anlägga en ny fjärrvärmeanläggning. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut två möjliga områden för framtida ny fjärrvärmeanläggning i norra Stenhamra.



Figur 42. Tillgång till lek och rekreation i närområdet

Service

Stenhamra tätort har cirka 3500 invånare vilket är cirka 13% av Ekerö kommuns befolkning. I Stenhamra centrum och vid Svanhagenkorset finns Färingsös största utbud av service, arbetsplatser och handel. I Stenhamra finns förutom matbutik ett församlingshem, bibliotek, fritidsgård, pizzeria, konditori, gym, återvinningsstation, frisör, en vårdcentral och ett särskilt boende för äldre. I och med utvecklingen av Stenhamra centrum möjliggörs för ett utökat serviceutbud. (WSP, 2024)

I Stenhamra finns i dagsläget tre förskolor, varav en är kommunal, samt ytterligare en förskola i närområdet. Den närmsta förskolan ligger på andra sidan Uppgårdsvägen mitt emot den södra delen av planområdet. Det planeras även två nya förskolor i området. I och med den planerade utvecklingen av Stenhamra centrum kommer en av de befintliga kommunala förskolorna att försvinna.

I dag finns två grundskolor och en gymnasieskola i Stenhamra. I och med arbetet med utvecklingen av Stenhamra centrum och skolområde kommer Stenhamraskolan flyttas norr om Uppgårdsskolan och Mälarögymnasiet precis intill planområdet.



Figur 43. Tillgång till service i närområdet

Enligt samrådshandlingarna för den Fördjupade översiktsplanen för södra Färingsö framgår att ytterligare 400 förskoleplatser och 800 skolplatser bedöms behövas för södra Färingsö fram till 2050. Detta behov bedöms täckas av de förskolor som är under planering inom området. Det ökade behovet av skolplatser som planen innebär bedöms därmed vara tillgodosedd. Planförslaget innehåller därför ingen ny förskola.

Trafik

Gatustruktur

Gatustrukturen i Stenhamra är utformad med småskaliga bostadsgator och några huvudgator som knyter ihop orten med andra delar av kommunen. Huvudgatorna är kopplade till de större vägnäten som leder mot Stockholm och andra delar av Ekerö. Solbackavägen och Stenhamravägen går genom orten vidare mot norra delen av Färingsö och centrala Ekerö. De flesta vägar i orten har en hastighetsgräns på 50 km/h. Vissa delar av Solbackavägen och Stenhamravägen har 30 km/h respektive 70 km/h.

I figur 44 går det att utläsa att Uppgårdsvägen, vilket är den väg som primärt kommer att användas för resor till och från planområdet, i dagsläget har en årsmedeldygnsdtrafik (ÅDT) på 330 fordon. Den vägen i Stenhamra med stort trafikflöden är Stenhamravägen (3760 ÅDT), följt av södra delen av Solbackavägen (2850 ÅDT).



Figur 44. Resultat från Trafikmätningar i Stenhamra 2022 (WSP 2022).

Det befintliga gång- och cykelnätet i Stenhamra består av gemensamma gång- och cykelbanor längs de större gatorna och friliggande gemensamma gång- och cykelbanor i parkmiljö skild från bebyggelsen. Gatorna i anslutning till centrum - Strandvägen, Uppgårdsvägen och Herman Palms plan - har dessutom gångbanor på ena sidan av körbanan. I övrigt rör sig fotgängare och cyklister i blandtrafik på de mindre gatorna. Genom det norra planområdet går en grusad gångväg som leder till elljusspåret norr om planområdet. Det södra planområdet går att nå till fots via gångbanan längsmed Uppgårdsvägen eller gångväg som går genom skogsområdet vid Uppgårds skolväg. Cykeltrafik hänvisas dock till körbanan. Det finns även goda kopplingar från planområdet till Stenhamravägen vidare mot Svanhagen och Ekerö centrum. I dagsläget finns inga betydande trafiksäkerhetsrisker i form av gång- och cykelpassagera i närheten av planområdet. Däremot finns flera platser där gång och cykling sker i blandtrafik, vilket innebär vissa säkerhetsrisker. (WSP, 2024)

Kollektivtrafik

Stenhamra är beläget cirka 10 kilometer från Ekerö centrum, och strax under 30 kilometer från Stockholms innerstad. Stenhamra har bussförbindelser mot Ekerö centrum och vidare till Brommaplan i form av stombusslinje 176 som har tre-fyra avgångar per timme under dagtid på vardagar. Stombusslinjen innebär att kollektivtrafiken är relativt konkurrenskraftig gentemot bilen i resrelationer mellan Stenhamra och målpunkter längs linjen och vidare mot Stockholms innerstad. Utöver linje 176 finns tre ytterligare linjer som fortsätter längre ut på Färingsö men som har glesare trafik – linjerna 316, 317 och 396.

En busshållplats upptagningsområde räknas som regel till 400 meter fågelvägen runt hållplatsen. Det finns flera hållplatser längs Solbackavägen och upptagningsområdet för dessa hållplatser tillsammans täcker i stort sett hela planområdet. Detta även om busshållplatserna läge förändras i och med utvecklingen av Stenhamra centrum. Planområdet bedöms därför ha god tillgång till kollektivtrafik. (WSP, 2024)

Parkering

Ekerö kommun har ingen antagen parkeringsnorm som använts i arbetet med beräkning av efterfrågan på parkering. Antaganden gällande parkeringsbehov har därför gjorts i samråd med exploatören samt en kartläggning av bilinnehavet i närområdet. I dagsläget har många av villaområdena i Stenhamra ett genomsnittligt bilinnehav på 1–1,5 bilar per hushåll. Vissa områden har 0,5–1 bilar per hushåll, och enstaka områden har 0–0,5 eller fler än 2 bilar per hushåll. Detta gäller enbart bilar som ägs av hushållen, om privat- och företagsleasing räknas in är bilinnehavet något högre. Givet att invånare i det nya planområdet är lika benägna att ha bil som andra villaägare i Stenhamra, så bör det gå att anta att hushållen kommer äga/leasa mellan 1,5 – 2 bilar per hushåll. Därför föreslås ett p-tal på 2 bilar/bostad för bostäder med parkering på den egna tomten och ett p-tal på 1,5 bilar/bostad för bostäder som har sin parkering i gemensamma lösningar. (WSP, 2024)

Mobilitetsåtgärder är åtgärder som ger boende och verksamma incitament och möjligheter att resa på andra sätt än med privat bil och därmed minska efterfrågan på bilparkering. Åtgärderna kan vara både fysiska åtgärder och olika typer av icke-fysiska beteendepåverkande åtgärder såsom kampanjer, tjänster, subventioner och avgifter. De åtgärder som bedöms vara aktuella att överväga för planområdet är möjliggörande av att etablera en fordonspool med bilar och cyklar samt gratis SL-kort under en månad till nyinflyttade för att visa på möjligheterna med kollektivtrafiken i området. (WSP 2024)

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planområdet omfattar Stockby 3:13 (privatägd) och Stockby 4:41 (privatägd) samt delar av Stockby 4:146 (privatägd), Stockby 1:298 (kommunägd) och Stockby 4:131 (kommunägd).

Stockby 3:13

Stockby 3:13 består av sju olika områden. I genomförandet av detaljplanen omfattas endast område 1 och 2. Rester av Stockby 3:13 som är beläget utom detaljplanen kan hanteras separat.

Stockby 3:13 har andel i Stockby ga:14, se mer om detta nedan. Stockby 3:13 har andelar i Stockby s:5 som hanteras i lantmäteriförrättning, Stockby s:5 berörs inte i övrigt av genomförandet av detaljplanen.

Stockby 3:13 belastas enligt fastighetsregistret av två ledningsrätter (0125-99/39.1 med ändamål tele och 0125-91/39.1 med ändamål starkström) samt en inskriven avtalsrättighet (2000/1317.1 med ändamål elledningar m.m.) som alla är belägna utom planområdet och berörs därmed inte av detaljplanens genomförande.

Det finns även en ledningsrätt för tele (0125-88/30.1) som kan påverkas av detaljplanen då del av den belastar kvartersmark. Det är ännu okänt om denna ledning är i drift. Överenskommelse behöver träffas med nätägare om detta.

Stockby 4:41

Stockby 4:41 är belägen inom planområdet i sin helhet.

Stockby 4:14 har andel i Stockby ga:14, se mer om detta nedan. Stockby 4:14 har andelar i Stockby s:5 som hanteras i lantmäteriförrättning, Stockby s:5 berörs inte av detta.

Inom Stockby 4:41 finns inga registrerade eller kända rättigheter.

Stockby 1:298

Del av Stockby 1:298 är belägen inom planområdet. Den del av Stockby 1:298 som berörs av detaljplanen utgör allmän plats GATA och tillhör redan idag en kommunal fastighet.

Stockby 1:298 belastas av ett flertal officialrättigheter samt flera inskrivna avtalsrättigheter. Ingen av dessa rättigheter berörs av detaljplanens genomförande.

Stockby ga:14

Stockby ga:14 omfattar vägar och grönområden i detaljplanens närområde. För att de nya bostadsfastigheterna ska få tillgång till vägnätet i området, är det nödvändigt att dessa fastigheter ansluts till Stockby ga:14.

Infarten till det nya planområdet säkerställs genom en framtida kommunal gata som ingår i den nya detaljplanen för skolområdet (Detaljplan för del av Stockby 1:298, KS22/260), som beskrivits ovan. Dock är det lämpligt att de nya fastigheterna även ansluts till Stockby ga:14, eftersom de kommer att behöva nyttja vägarna i det närliggande området.

Planeringsenheten

I dag är fastigheterna Stockby 3:13 och Stockby 4:14 redan anslutna till Stockby ga:14 med låga, symboliska andelstal. Inför bildandet av nya bostadsfastigheter inom den aktuella detaljplanen krävs en överenskommelse med Stockby Vägförening, förvaltare av Stockby ga:14, om anslutning, där andelstal och ersättning för anslutningen bestäms. Det slutgiltiga beslutet om andelstal och ersättning fattas sedan av Lantmäteriet.

Stockby s:5

Stockby 3:13 och 4:41 har andelar i Stockby s:5. Dessa hanteras i lantmäteriförrättning och bedöms inte beröra övriga deltagande fastigheter i Stockby s:5.

Miljö*Natur*

Planförslaget innebär att ytor med visst naturvärde kommer att bebyggas. Framtida exploatering förväntas dock inte påverka känsliga eller ovanliga arter eller biotoper. (Naturföretaget, 2024)

Planförslaget innebär att igenväxningsmark ersätts med nya bostäder samt gator och naturstråket. Skogsbrynet kommer att bevaras och förtydligas när mindre träd och buskar tas bort, men får en ändrad karaktär när husen placeras i brynzonen. Släpp och gröna kilar mellan husen bevarar den visuella kopplingen till skogen. Genom att förtydliga skogsbrynet och dalgången i gestaltningen av det nya bostadsområdet kan man stärka rummet med dess riktningar. Annars är risken att sprickdalslandskapets dalgång fylls igen och därmed försvinner vilket också skulle dölja skogsbrynet med sina rekreativa värden. Då de privata trädgårdarna inte går hela vägen fram till skogsbrynet gör det fortsatt möjligt att röra sig i brynzonen. (Studio Hast, 2024)

Historisk sett har planområdet använts som jordbruksmark. I och med exploateringen kommer den gamla jordbruksmarken inte längre kunna läsas. Planområdet kommer snarare flytta avslutet av tätorten norrut med skogen som fond, vilket även historisk har skett när Stenhamra vuxit. De gamla diken kommer till stor del omgestaltas för att integrera dagvattenhanteringen i utformningen. Det är positivt ur ekologisk, social och estetisk synpunkt men det innebär även att det inte kommer vara möjligt att utläsa det gamla jordbrukets indelningar, vilket diken bidrar med i dagsläget. (Studio Hast, 2024)

Den nya bebyggelsen följer dalgångens riktning vilken förstärks av Uppgårdsvägen. Naturmarken är placerad som en kil från skogen med skolan som fint motiv i siktlinjen. Naturstråket möjliggör att läsbarheten av landskapets topografi med dalgången bevaras. Växter som kopplar an till, och förstärker platsens karaktär bör väljas i den nya gestaltningen. (Studio Hast, 2024)

Skyddade arter

Det har påträffats fladdermöss inom och i direkt närhet till planområdet, framför allt i skogen norr om planområdet. Planförslaget innebär att stora delar av skogen bevaras oexploaterad och att ny bebyggelse koncentreras till den tidigare åkermarken som inte hyser värden för fladdermössen, vilket minimerar påverkan på fladdermössens livsmiljöer. Enligt den fladdermusinventering som har tagits fram bedöms föreslagen struktur inte innebära att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses om planförslaget utformas så att områden kring autoboxlokalerna 5 och 6 undantas från påverkan av planerad exploatering och att hålträd inte avverkas eller påverkas av eventuell belysning.

Fladdermusinventeringen lokaliserade några hålträd vid autoboxlokalerna 5 och 6. Hålträd vid autoboxlokal 6 bedöms användas vid parning för brunfladdermöss, men inte för kolonier. Detta troligtvis på grund av att dessa redan kan påverkas av belysning från intilliggande elljusspår samt att det finns

bättre lämpade platser för kolonier i närområdet. Vid en inmätning av hålträden har dessa lokaliserats direkt utanför planområdet samt till i planområdets utkant som inte planeras bebyggas. Inventeringen har identifierat samtliga träd med håligheter runt autoboxlokalerna 5 och 6, om alla dessa används av fladdermöss har inte utretts. Genomförandet av planförslaget innebär inga stora markarbeten och inga hålträd bedöms behöva avverkas. De hålträd som står inom planområdet skyddas i plankartan genom en bestämmelse att dessa inte får avverkas [n₂].

Eftersom fladdermöss är känsliga för belysning får inte hålträden påverkas av tillkommande belysning. Ljusspridningen från den föreslagna belysningen i området bedöms sträcka sig ca 10 meter från gata, 3 meter från inomhusbelysning och 3 meter från belysning av uteplats enligt Black Ljusdesign (2025). Planförslaget innebär att bebyggelse placeras på sådant avstånd från hålträden att ljuset inte bedöms påverka hålträden. Närmsta hålträd står ca 14 meters från bedömd ljusspridning. Plankartan säkerställer att bebyggelse inte kommer för nära hålträden genom prickmark [*marken får inte försees med byggnad*]. Detaljplanen kan däremot inte motverka att de boende sätter upp belysning i sin trädgård. Brunfladdermus, som är den art som bedöms nyttja hålträden vid autoboxlokal 6, är en art som är mindre känslig för störningar och risken bedöms som mindre för att tillkommande trädgårdsbelysning omöjliggör att hålträden fortsatt kan användas vid parning för denna art. Den identifierade kolonin längre bort från planområdet bedöms inte heller påverkas av ny bebyggelse eftersom denna inte kommer nås av ny belysning samt att befintlig skog kommer bevaras mellan hålträdet och ny exploatering, vilket kommer fungera som en buffertzona. Vid autoboxlokal 5 står identifierat hålträd inom naturmark cirka 58 meter från belyst yta och bedöms inte påverkas av ny bebyggelse.

Utifrån att stora delar av skogen behålls oexploaterade samt att hålträd runt autoboxlokalerna 5 och 6 varken behöver avverkas eller påverkas av belysning, tillsammans med föreslagna förstärkningsåtgärder (se sidan 24-25), bedöms planförslaget inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Dagvatten

För att uppnå kommunens krav på fördröjningsvolym ska 183 m³ vatten fördröjas inom norra planområdet och 18 m³ inom södra planområdet. De föreslagna dagvattenlösningarna ger goda förutsättningar att fördröja erforderlig fördröjningsnivå. Då en torrdamm planeras inom norra området för att hantera ett skyfall är den planerade fördröjningsvolymen betydligt större än den erforderliga inom norra planområdet.

Delområde	Anläggningstyp	Area (m ²)	Ytlig våtvolum (m ³)	Erforderlig fördröjningsvolym 10/20 mm (m ³)	Erforderlig fördröjningsvolym 20-årsregn
Norra delområdet	Torrdammar (allmän platsmark)	1900*	1000*	183	298
	Regnbäddar** (kvartersmark)	915	183***		
Södra delområdet	Regnbäddar med biokol (kvartersmark)	100	20***	18	22
	Torrdamm (allmän platsmark)	44	22		

Figur 45. Dimensioner och magasinvolym i de föreslagna dagvattenanläggningarna i respektive delområde jämfört med den erforderliga volymen för att nå upp till åtgärdsnivån enligt checklistan (Tyréns, 2026).

Med den rening som föreslås har planområdet goda förutsättningar att rena sitt dagvatten. Däremot är det svårt att helt nå befintliga nivåer när oexploaterade områden exploateras. De ämnen som överstiger befintlig belastning kopplat till ekologisk status är fosfor för det norra delområdet och även kväve för

södra delområdet. Föreslagna anläggningar är lösningar som möjliggör mer långtgående rening än sedimentering och kan med rätt utformning vara effektiva på att avskilja de aktuella ämnena. Ökningen av föroreningar från det aktuella området bedöms inte medföra betydande konsekvenser för recipienten med anledning av planområdets storlek i förhållande till recipientens totala avrinningsområde. Avgörande är även att de renande anläggningarna utformas och underhålls på rätt sätt för att erhålla god reningseffekt över tid. Med rätt utformning och underhåll av dagvattenanläggningar, bedöms att föreslagen exploatering är möjlig utan att recipientens status försämras. (Tyréns, 2026)

Den samlade bedömningen av reningseffekten på dagvattnet om föreslagna dagvattenåtgärder tillämpas, motsvarar en föroreningsituation bättre eller snarlik dagsläget med en genomsnittlig minskning av föroreningshalter på cirka 20% för norra planområdet samt en reducering av föroreningsbelastning på 15 %. För det södra planområdet sker enligt beräkning en genomsnittlig minskning av föroreningshalter på 36% samt en reducering av föroreningsbelastning på 18 %. (Tyréns, 2026)

Markavvattningsföretag

Då det markavvattningsföretag som låg inom planområdet redan är upphävt påverkas inte denna av planförslaget. På grund av att dagvatten fördröjs och renas inom planområdet och att ytor för skyfallshantering planeras kommer volymen från planområdet inte att öka (läs mer under rubrikerna "Dagvatten" på sid 45 och "Översvämningssrisk" på sid 48). De markavvattningsföretag som finns nedströms påverkas därför inte heller av detaljplanens genomförande.

Geoteknik

Utformningen av detaljplanen kommer att medföra ändringar såsom schakter och fyllningar, vilket ökar risk för skred om lerans stabilitet påverkas negativt. Påverkan kan även sträcka sig utanför plangränserna, därför är det viktigt att det utreds i detalj i inför genomförandet av detaljplanen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget innebär goda förutsättningar för att skapa goda ljusförhållanden. Den låga skalan och byggnadernas placering innebär att samtliga bostäder kommer ha privata uteplatser som under olika tid på dygnet är solbelysta. De gemensamma gårdarna skuggas endast under vissa tidpunkter under årets mörkaste dagar. Planförslaget innebär generellt inte någon skuggpåverkan på befintliga bostäder. I södra delområdet orsakas viss skuggpåverkan på radhus på motsatt sida Uppgårdsvägen förmiddagar på vinterhalvåret (se solstudie vårdagjämning kl 9). Detta gäller den nordligaste radhuslängan samt i viss mån den mellersta radhuslängan.

På södra delområdet sker även viss skuggning på eftermiddagar på sommarhalvåret av befintliga icke permanenta skollokaler uppförda med tillfälligt bygglov (se figur 49. Solstudie södra planområdet, sommarsolstånd kl 18). En ny skola är under utformning och dessa lokaler som skuggas kommer att försvinna.

Skuggpåverkan på befintliga radhus och fastigheter bedöms som acceptabel. Skuggningen från den föreslagna bebyggelsen anses rimlig då skuggningen är begränsad sett till hela året och tiden på dygnet. Fastigheterna påverkas delvis idag av befintlig växtlighet i form av höga träd som finns på båda sidor av Uppgårdsvägen. Sammantaget bedöms inte skuggpåverkan som betydande.

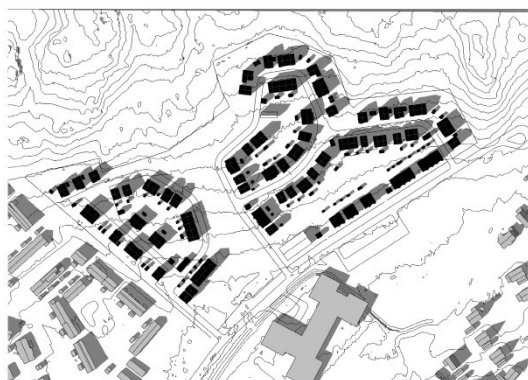
Planeringsenheten



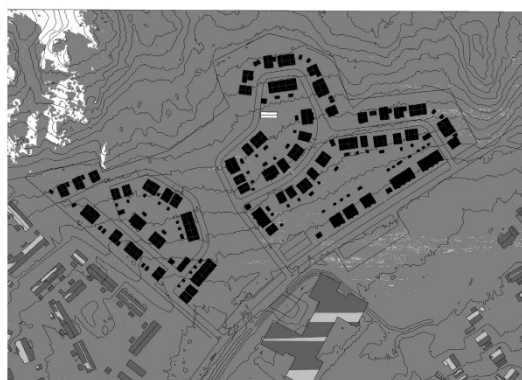
09:00



12:00

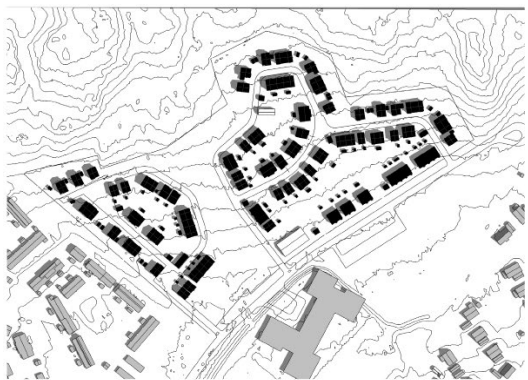


15:00

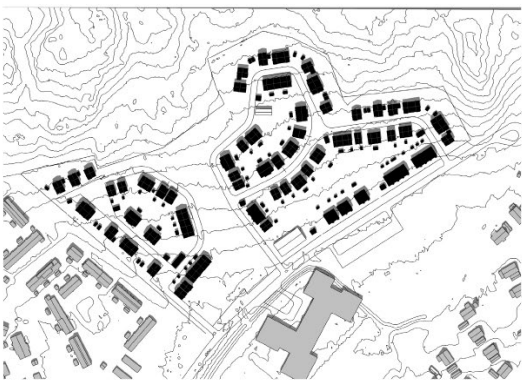


18:00

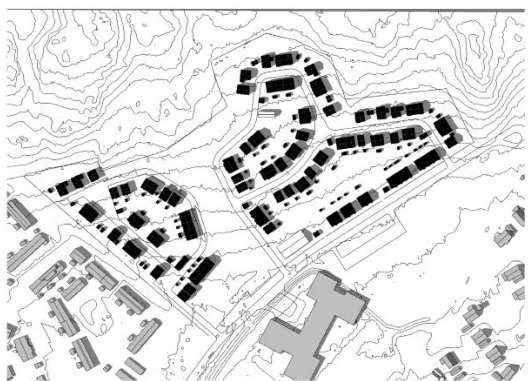
Figur 46. Solstudie norra planområdet, vårdagjämning (Måns Elander arkitektur 2024).



09:00



12:00



15:00



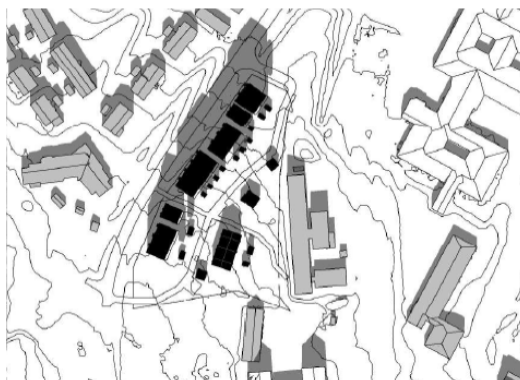
18:00

Figur 47. Solstudie norra planområdet, sommarsolstånd (Måns Elander arkitektur 2024).

Planeringsenheten



09:00



12:00

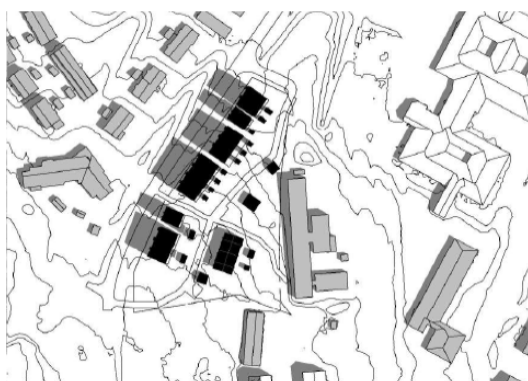


15:00

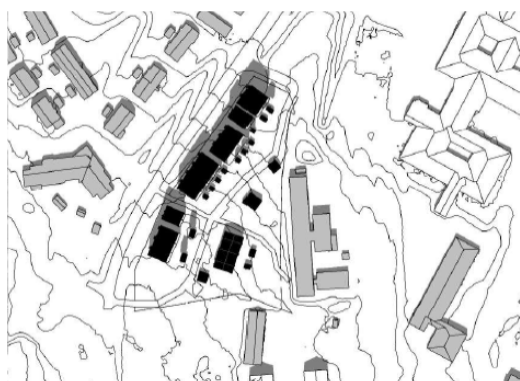


18:00

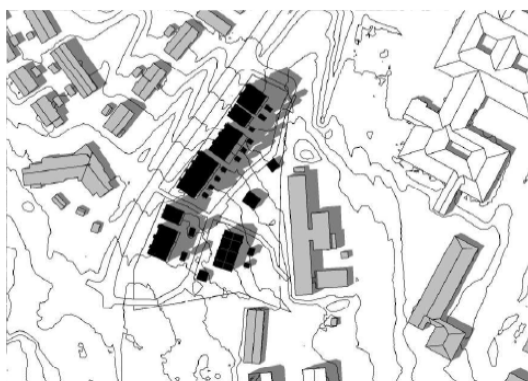
Figur 48. Solstudie södra planområdet, vårdagjämning (Måns Elander arkitektur 2026).



09:00



12:00



15:00



18:00

Figur 49. Solstudie södra planområdet, sommarsolstånd (Måns Elander arkitektur 2026).

Miljökvalitetsnormer

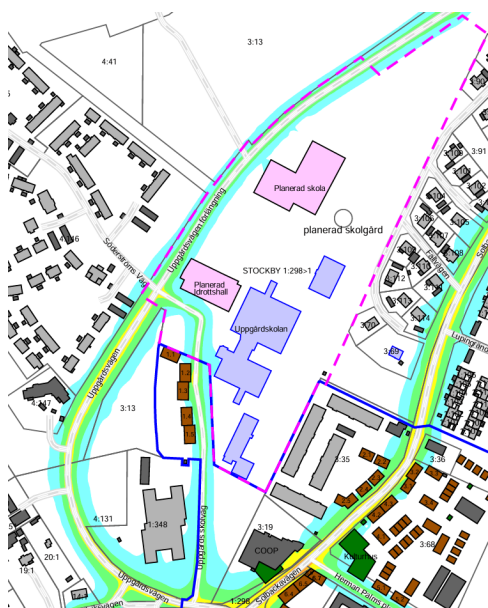
Enligt föroreningsberäkningar kommer exploatering med implementering av de föreslagna dagvattenlösningarna leda till en reduktion av årlig belastning för majoriteten av studerade ämnen i jämförelse med dagens situation. De föroreningsämnen som inte helt reduceras till dagens nivåer är fosfor och kväve. Att omvandla naturmark till bebyggelse innebär oftast alltid att en ökning av föroreningar kommer att ske och det går sällan att helt kompensera. Den beräknade ökningen av föroreningar från det aktuella området bedöms inte medföra betydande konsekvenser för recipienten, eftersom mängden efter rening bedöms vara relativt liten och att recipienten redan mottar dagvatten från bebyggda miljöer. Recipientens totala delavrinningsområde utgör en area på ca 29 km² där planområdet utgör ca 0,2 %. Delavrinningsområdet ingår i huvudavrinningsområdet för Mälaren där jordbruket står för 70% av den antropogena fosforbelastningen. Bidraget från dagvatten motsvarar 8 % och enskilda avlopp 12%. Det innebär att dagvatten inte är den mest avgörande parametern gällande belastning av fosfor och att planområdet i förhållande till recipientens totala avrinningsområde utgör en liten del. (Tyréns, 2026) Den långa sträcka genom grönområden mellan planområdet och recipienten bidrar även till att vattnet kommer renas ytterligare innan det når recipienten. När dagvattnet lämnar planområdet rinner det likt idag även via ett dike i ca 3 km innan det når recipienten, vilket medför ytterligare steg där rening och infiltration kan ske. Genomförandet av detaljplanen bedöms således inte försvåra möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för recipienten Mälaren-Hilleshögviken.

Hälsa och säkerhet

Buller

När Uppgårdsvägen förlängs påverkas det norra planområdet som idag är opåverkat av buller från vägar och verksamheter. Den bullerutredning som tagits fram för Stenhamra skolområde (som utgår från en trafikalstring som tar hänsyn för utvecklingen av Stenhamra centrum, Stenhamra skolområde samt att 100 bostäder byggs inom planområdet för denna detaljplan) visar på ekvivalenta ljudnivåer som ligger mellan 55-60 dBA och maximala ljudnivåer mellan 80-85 dBA precis intill gatan. I södra planområdet ökar den ekvivalenta ljudnivån något med 60-65 dBA precis intill gatan. Nivåerna för maximala ljudnivåer har inte förändrats avsevärt. Beräkningar för ljudnivå har utförts för prognosår 2040. (WSP 2022)

Planeringsenheten



Figur 50. Ekvivalenta ljudnivåer för ny struktur (WSP 2022)



Figur 51. Maximala ljudnivåer för ny struktur (WSP 2022)

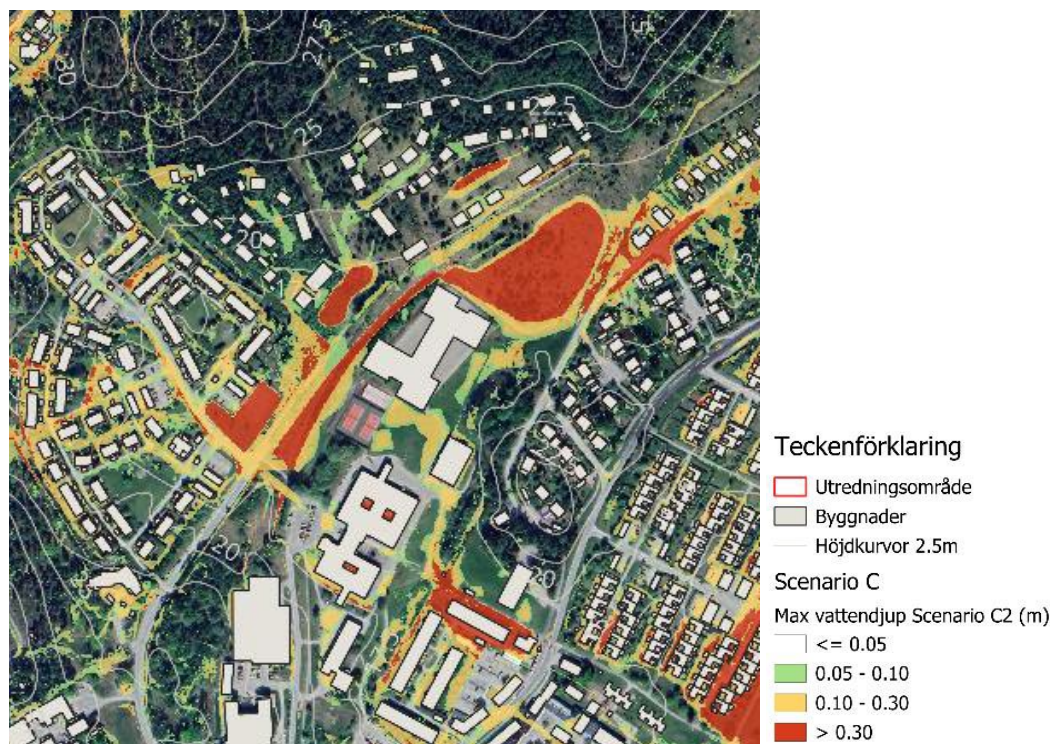
Resultatet av utredningen visar att föreslagen bostadsbebyggelse är lämplig ur bullersynpunkt. Den ekvivalenta ljudnivån ligger under den tillåtna nivå för bostäder som är maximalt 60 dBA vid fasad enligt 3§ i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För uteplatser tillåts 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Dessa nivåer överskrids närmast gatan, varav uteplatser bör placeras på bullerdämpad sida. Inne i kvarteret planeras för biltrafik i låga hastigheter vilket inte bedöms generera buller över tillåtna värden.

Översvämningsrisk

För att utreda konsekvenserna av ett skyfall har två skyfallskarteringar tagits fram. Tyréns (2025) har utrett åtgärder inom fastigheterna Stockby 3:13 och Stockby 4:41 och dessa åtgärder har sedan Afry (2025) tagit med sig i en större kartering som även utreder åtgärder nedströms.

Strukturen har utformats och marken höjdsatts för att förhindra att skyfallsvatten kan skada tillkommen bebyggelse. Planförslagets fördröjningslösningar innebär att vattenvolymen som kommer från norra planområdet till diket minskar med cirka 1800 m³. Inga ytor inom planområdet riskerar att översvämmas på ett sätt att det kan skada byggnader eller försvåra framkomligheten. Efter exploatering så förändras flödesvägarna så att de blir mer koncentrerade till tre utsläppspunkter från planområdet. (Tyréns, 2025) Det bidrar till ett ökat flöde i diket. En översvämningsyta planeras norr om den nya skolan eftersom den befintliga kulverten inte klarar av det ökade flödet (A fry, 2025).

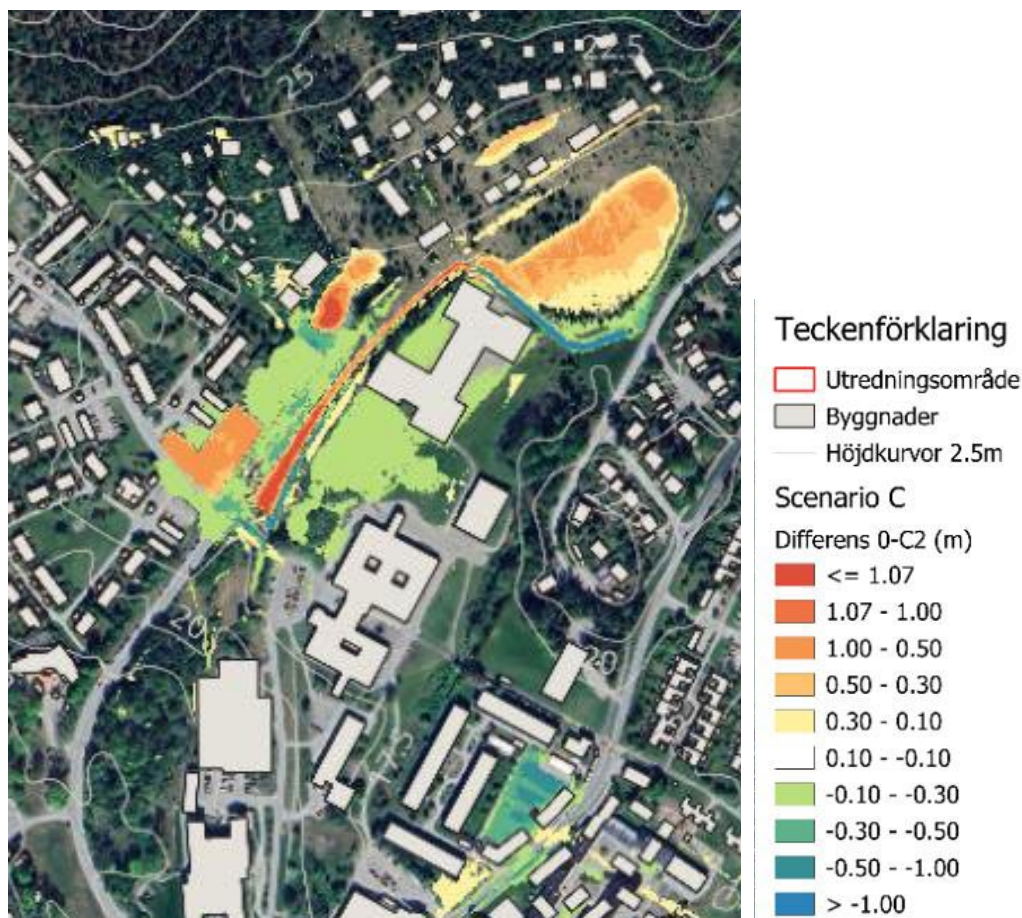
För södra planområdet samlas vatten korsningen Uppgårdsvägen – Söderströms väg innan det bräddar vidare till diket (Tyréns, 2025). Då det är en naturlig lågpunkt vid korsningen rinner vatten från stora delar av avrinningsområdet hit. De åtgärder som planeras med en torrdamm norr om korsningen och ett breddat dike inom skolområdet innebär att det aldrig kommer bli stillastående vatten i korsningen som överstiger 30 cm, vilket säkerställer framkomlighet för räddningstjänst till norra planområdet och den nya skolan (A fry, 2025).



Figur 51. Maximala vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn efter exploatering (Afry, 2025)

Från södra planområdet ökar flödet på Uppgårdsvägen från idag 1 m³/s till 1,3 m³/s i och med den tillkommande bebyggelsen. Volymen ökar från idag 1 240 m³ till 1 800 m³. Flödet i det avskärande diket uppgår till 0,3 m³/s med en ackumulerad volym på omkring 400 m³. (Tyréns, 2025)

I figur 52 redovisas skillnaden av vattendjup efter exploatering med vidtagna åtgärder jämfört med idag. Det maximala vattendjupet i meter minskar inom och runt Stenhamra norra och Stenhamra skolområde. En ökning sker däremot i det nu breddade diket, dagvattendammar och översvämningsytor, detta eftersom dessa ytor har som syfte att fördröja vatten.



Figur 52. Skillnad i det maximala vattendjupet mellan scenariot innan och efter exploatering i meter. (Afry, 2025)

Det sker ingen märkbar försämring för kringliggande bostäder. Inga av bostadshusen på Ekerö bostäders fastighet får en försämrad skyfallssituation som resultat av den föreslagna åtgärden. Inte heller försämras situationen vid Fällvägen – dock innebär inte föreslagna åtgärder en förbättrad situation för redan utsatta bostadshus. (Afry, 2025)

Planförslaget innehåller även möjligheter för mindre tillägg i vattenhanteringen så som mindre torrdammar på gemensamma gårdar samt diken och grönytor i gatan vilket kan ha en positiv effekt för skyfallshanteringen men som inte har tagits hänsyn till i framtiden skyfallskartering. (Tyréns, 2025)

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av till exempel funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har enligt barnkonventionen, barn även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning, vila och lek.

Det småhusområde som planförslaget innebär kommer bli ett bostadsområde för många barn. Den typologi som planeras lockar ofta barnfamiljer vilket innebär att antalet barn kommer öka i denna del av Stenhamra. Planförslaget innehåller mycket grönska och gemensamma platser för barn att vistas på med närhet till både natur samt skola och förskola. Gator planeras som sociala ytor där det ska kännas tryggt att röra sig till fots och där biltrafik rör sig i låga hastigheter.

Inom ramen för detaljplanearbetet har en barnkonsekvensanalys (Ekerö kommun 2026) tagits fram som säkerställer att barnrättsperspektivet genomsyrar framtagandet av planförslaget. Den sammanvägda bedömningen av barnkonsekvensanalysen är att det aktuella detaljplaneförslaget kan innebära positiva konsekvenser för barn. I detaljplan för Stenhamra centrum (KS15/141) genomfördes en medborgardialog 2019 där barn i området engagerades. Den dialogprocessen bedöms ge tillräckligt underlag för detaljplan för Stockby 3:13 och 4:41 (Stenhamra norra). I sammanställningen av medborgardialogen framgår det att barnen överlag känner sig trygga i Stenhamra. Barn och unga lyfter behovet att trygga offentliga miljöer, säkra trafiksituationer och tillgång till lek och rekreation. Även fler möjligheter till aktiviteter, där hela familjen kan roa sig och möten mellan olika åldrar skapas, önskas av många. (Ekerö kommun 2026)

Det finns redan i dagsläget god tillgänglighet till lek- och rekreationsområden i planområdets närhet, särskilt i och med närheten till skogen och elljusspåret. Inom planområdet och i dess direkta närhet finns även spår efter lägerplatser och andra spontana aktiviteter. I och med att planområdet exploateras tas naturmark i anspråk där barn troligtvis vistas idag. Dock säkerställs naturmark i delar av planområdet och i detta naturstråk föreslås lekotoper. Planförslaget innebär därmed att utbudet av iordningställda lek- och rekreationsområden kommer att öka, både i större och mindre skala. Det nya naturstråket möjliggör för både rekreation och lek för hela Stenhamra på en strategisk plats nära motionsspåret, bostäder, skolor och centrum. Samrådsförslaget för den fördjupade översiktsplanen beskriver ett behov av en områdeslekplats i kommunalt huvudmannaskap, vilken skulle kunna anläggas i naturområdet. Detta är positivt även för barn i omgivande bostadsområden. I södra planområdet planläggs ett parkområde där ytterligare en allmän lekplats föreslås.

Det nya naturstråket bevarar skogsbrynet och uppmuntrar till en naturlig rörelse från skolan, vilket även kan uppmuntra till lek i naturstråket och skogen samt bli en språngbräda av aktiviteter mellan skolgården och skogen, något som kan locka till att utforska naturen.

Den nuvarande Stenhamraskolan planeras att rivas och kommer därefter ersättas av en ny större F-6 skola norr om Uppgårdsskolan. I anslutning till skolan planeras också för en ny idrottshall. Den nya skolan samt idrottshallen kommer bli en målpunkt för många skolbarn i det nya området. Det är extra viktigt att vid passagera över de omkringliggande gatorna intill dessa målpunkter tänka på trafikutformningen för att säkerställa säkra skolvägar. (WSP, 2024)

Barnkonsekvensanalysen (Ekerö kommun 2026) fastställer även att det är viktigt att god belysning säkerställs på allmän plats för att skapa trygga offentliga rum. Allmän platsmark ska ha en tydlig utformning så att barn och unga utanför det nya området förstår att de kan nyttja lekplatser och gångvägar. Allmän platsmark ska även tillgängliggöras genom att tex säkerställa cykelparkering för de som besöker naturområden och lekplatser. Dagvattendammar och andra översvåmningsytor kan med fördel gestaltas så att de på ett säkert sätt kan användas för lek och lärande för barn. Det kan ge positiva bieffekter så som ökad social trygghet, ökad gemenskap och självständigt lekande för barn och unga. (Ekerö kommun 2026)

Riksintresse

Detaljplanen bedöms inte påverka några riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

En stor andel av marken på Södra Färingsö består av högvärdig jordbruksmark. I samrådshandlingarna för den fördjupande översiktsplanen för södra Färingsö (2024) har avvägningar mellan bevarande av jordbruksmark och behovet av nya bostäder gjorts. Planområdet ligger på före detta jordbruksmark. Marken används idag inte till jordbruk utan håller på att växa igen, men har fortfarande ett värde som potentiell jordbruksmark. Då området ligger i ett kollektivnära läge med god service bedöms värdet av bostäder på platsen väga tyngre än värdet av jordbruksmarken.

Enligt miljöbalken får jordbruksmark endast exploateras om det finns väsentligt samhällsintresse och det inte är möjligt att lokalisera exploateringen till ett annat område. I kommunens översiktsplan (2018) görs bedömningen att byggandet av nya bostäder och verksamheter nära regioncentrum och i goda kollektivtrafiklägen utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Trafik

Motortrafik

Inom detaljplanen planeras för cirka 120 bostäder. En sammantagen bedömning baserat på antal bilresor i olika områden i Stenhamra samt en generell trafikalstring är att cirka 450 fordonsrörelser per 100 bostäder för bilar kommer ske till och från planområdet per dygn, för hela planområdet med 120 bostäder motsvarar det cirka 550 fordonsrörelser. Idag har Uppgårdsvägen ett fordonsflöde på cirka 330 fordon per dygn. Den biltrafik som planområdet ger upphov till kommer alltså leda till att flödet ökar med cirka 140 %. Med den nya exploateringen av Stenhamra skolområde kommer trafiken på Uppgårdsvägen öka ännu mer. Däremot förväntas inte den utökade biltrafiken i Stenhamra riskera kapacitetsbrister i vägnätet eller bidra till trängselsproblematik i framtiden.

Eftersom möjligheterna att äga och använda bil är svåra att begränsa med planområdets förutsättningar, rekommenderas i stället mobilitetsåtgärder som uppmuntrar till andra färdmedel, snarare än begränsar bilanvändandet. Stombusslinje 176 som utgör en viktig förbindelse. Turtätheten på kollektivtrafiken är relativt god, och flera hållplatser befinner sig på ett gångavstånd från planområdet. Sammantaget är möjligheterna för hållbart resande till och från planområdet relativt goda. (WSP, 2024)

För att minska behovet för de boende att ha privata bilar och därmed även behovet av parkeringsplatser finns vissa mobilitetslösningar som är lämpliga för planområdet. Dessa åtgärder fokuserar på att uppmuntra och möjliggöra resor med annat färdmedel än en privatägd bil framför åtgärder som begränsar det egna bilägandet. Förslag på mobilitetstjänster för Stenhamra norra:

- Möjliggörande av att etablera en fordonspool med bilar och/eller cyklar.
- Gratis SL-kort under en månad till nyinflyttade för att visa på möjligheterna med kollektivtrafiken i området.
- Attraktiv väderskyddad cykelparkering i nära anslutning till entré med gott om plats för olika typer av cyklar samt Omklädningsrum med möjlighet till dusch för att möjliggöra cykelpendling för LSS-boende. (WSP, 2024)

Gång- och cykeltrafik

Det finns goda möjligheter att gå och cykla i Stenhamra. I och med centrumutvecklingen och det nya skolområdet kommer infrastrukturen för gående och cyklister att förbättras i närområdet. Planområdena

Planeringsenheten

kommer knytas an till resten av gång- och cykelnätverket via den nya gång- och cykelvägen längs med Uppgårdsvägen. Denna ger en gen koppling till centrala Stenhamra via Uppgårdsskolväg och den nya gång- och cykelinfrastrukturen runt Coop och det framtida Entrétorget. Det finns även goda kopplingar från planområdet till Stenhamravägen vidare mot Svanhagen och Ekerö centrum. (WSP, 2024)

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Monika Joelsson Vestlund
Samhällsbyggnadschef

Ann-Sofi Thurne Rundquist
Planarkitekt

Hugo Barcelona Bergenwall
Planarkitekt