

**Detaljplan för Stockby 3:19 m.fl.
KS15/141
(Stenhamra centrum del 2)**

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta för underliggande detaljplan
- Planbeskrivning för underliggande detaljplan

Till planen hör därutöver följande rapporter och underlag:

- Illustrationsplan (Landskapslaget, 23-03-16)
- Gestaltungsprogram (Landskapslaget, 23-04-06)
- Integrerad barnkonsekvensanalys (Landskapslaget, 23-04-03)
- Barnkonsekvensanalys (Ekerö kommun, 23-04-06)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (22-11-30)
- Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan (Ekerö kommun, 23-03-30)
- Dagvattenutredning för Stenhamra centrum del 2 och Stenhamra skolområde (Afry, 23-02-21)
- Trafikutredning för Stenhamra centrum del 2 och Stenhamra skolområde (WSP, 22-12-09)
- Kulturmiljöutredning Stenhamra centrum (Norconsult, 2021)
- Naturvärdesinventering Stenhamra (Calluna, 22-11-26)
- Bullerutredning Stenhamra centrum del 2 och Stenhamra skolområde (WSP, 22-12-19)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Stenhamra centrum del 2 (Norconsult, 22-12-15)
- Översiktlig geoteknisk undersökning Stenhamra centrum del 2 och Stenhamra skolområde (Mitta AB, rev A 22-10-05)

Samtliga illustrationer är framtagna av Landskapslaget AB om inte annat anges.

Innehållsförteckning

HANDLINGAR	2
INLEDNING	5
Bakgrund	5
Planens syfte	6
Planens huvuddrag	6
Planprocessen	10
Preliminär tidplan för planarbetet.....	10
PLANDATA	11
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	11
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	11
Planuppdrag.....	11
Riksintressen	12
Översiktsplanen	12
Detaljplaner	13
Pågående planer i området	14
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	15
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap Miljöbalken	15
Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB.....	15
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	15
Strandskydd	16
Övriga förordnanden	16
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	16
Sammanfattning	16
Kommunens ställningstagande.....	17
BARNPERSPEKTIV	17
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	19

Stads- och landskapsbild.....	19
Bebyggelse	22
Offentliga rum och platser.....	47
Omgivningar och service.....	52
Naturmiljö	54
Kulturmiljö	57
Gator och trafik.....	61
Teknisk försörjning.....	73
Hälsa och säkerhet.....	81
GENOMFÖRANDE	87
Organisatoriska frågor	87
Fastighetsrättsliga frågor	89
Tekniska frågor	97
PLANPROCESSEN.....	98
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	99

INLEDNING

Bakgrund

Stenhamra är Ekerö kommuns näst största tätort och den största tätorten på Färingsö. Här finns god tillgång till samhällsservice och kollektivtrafik. År 2016 färdigställde Ekerö kommun ett program för Stenhamra centrum, ett underlag som redovisar strategier och förutsättningar för utveckling av Stenhamra centrum. Programmet beskriver hur framtida satsningar på infrastruktur som en breddning av Ekerövägen och en påfart till förbifart Stockholm leder till förbättrade kommunikationer till och från Ekerö kommun och kan ge ökade möjligheter för kommunen att växa. En sådan satsning och följande befolkningsökning i Stenhamra ökar behovet av bostäder och service vilket ger möjligheten att skapa ett mer utvecklat centrumområde.



Orienteringskarta

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är möjliggöra utvecklingen av en småstadskärna i Stenhamra genom att pröva förutsättningarna för förtätning med bostäder och centrumfunktioner. Utvecklingen syftar till att komplettera Stenhamra med fler bostadstyper och stärka tillgången till service och verksamheter. De ska bidra till trygghet med aktiva bottenvåningar. Förtätningen ska utgå ifrån platsens förutsättningar, den lokala byggnadstraditionen, genomförda medborgardialoger och Ekerö kommuns vision om en hållbar småstad med ett tydligt fokus på stärkta offentliga platser och stråk i en småskalig kvartersstruktur.

Detaljplanen syftar till att forma en trygg omsorgsfullt utformad, sammanhållen bebyggelse med tydlig småstadskaraktär. Planens bestämmelser ska säkerställa småskalighet, både avseende byggnadernas höjd, djup och längd. Denna karaktär ska förstärkas genom en täthet mellan entréer och en uppbruten bebyggelse med släpp mellan byggnaderna. En stadsmässig karaktär ska säkerställas genom en tydligt definierad gräns mellan offentligt och privat, antingen med byggnader eller med plank och staket.

Bebyggelsen ska vara väl gestaltad och omsorgsfullt utformad för att bidra till att skapa en modern och pittoresk småstadskärna. Byggnadsdetaljer så som balkonger, burspråk och frontespiser ska utformas och placeras så att de bidrar positivt till byggnadernas gestaltning och den offentliga miljön. Fasadmateriäl, kulör och tak ska bidra till att skapa en lokalt förankrad, sammanhållen bebyggelse med utrymme för subtil variation.

Offentliga platser ska utformas med omsorg bidra till trygghet. Tyngdpunkt ska läggas vid att stärka de gröna värdena för att skapa en hållbar och trivsamt småstadsmiljö med utrymme för dagvattenhantering och andra viktiga ekosystemtjänster. Detaljplanen säkerställer att gröna värden bevaras och utvecklas genom att planlägga för stora sammanhängande grönstråk och parkytor samt genom att skydda befintliga värdefulla träd och ställa krav på grönskande bostadsgårdar. Vidare syftar detaljplanen till att säkra kommunens rådighet över flera rekreationsområden och stråk som är värdefulla för Stenhamras utveckling. I Borgenparken i de södra delarna av planområdet syftar detaljplanen till att möjliggöra en dagvattenanläggning som ska kunna bidra till att rena och fördröja dagvatten från hela centrala Stenhamra.

Detaljplanen ska stärka tillgängligheten för gående och cyklande, samt förbättra parkeringsmöjligheterna vid viktiga målpunkter. Planförslaget ska även öka tryggheten och orienterbarheten i området genom möjligheten att skapa ett mer sammanhängande gång och cykelnät.

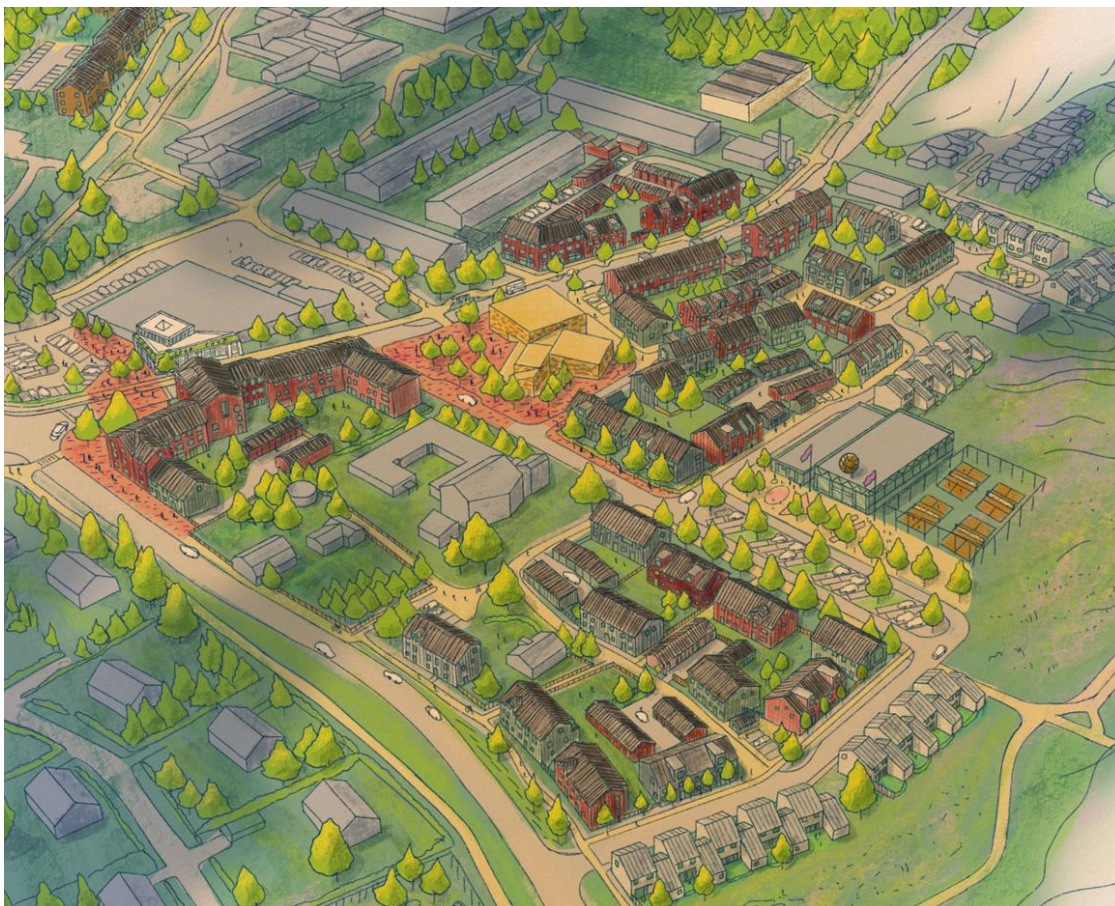
Planens huvuddrag

Detaljplanen föreslår att Stenhamra centrum kompletteras med ny bebyggelse omfattande omkring 230 nya bostäder i främst flerbostadshus och radhus, handel och service i bottenvåningar, samt ett nytt aktivitetshus innehållande bland annat bibliotek och kulturskola. Planförslaget förutsätter att Stenhamraskolan flyttas till nytt läge utanför planområdet i enlighet med planförslaget för Stenhamra skolområdet (Detaljplan för Stockby 1:298 (Stenhamra skolområde, KS22/260).

Den föreslagna strukturen utgår från befintliga stråk, noder och landskapsrum, som lyfts fram och utgör grunden även för det framtida Stenhamra centrum. Solbackavägen och Stenhamravägen utvecklas som det centrala Stenhamras huvudgator. Herman Palms plan utvecklas som ett lokalt stråk för främst gående och cyklande. Områdets övergripande stråk kompletteras med nya småskaliga gator och platser inom den nya bebyggelsen. Tillsammans bildas en sammanhängande och förhållandevis tät småstadsmiljö.

Ny bebyggelse ska utformas i samklang med den befintliga och bygga vidare på den lokala byggnadstraditionen genom omsorgsfulla material- och kulörval, hög detaljeringsgrad och en genomgående låg skala. Planen reglerar volymer, gestaltning och placering av bebyggelsen för att uppnå planens syften. Ett antal befintliga byggnader inom planområdet bevaras och ges planstöd för antingen befintlig användning eller ges möjlighet till ett nytt innehåll. Den befintliga matbutiken, Coop, ges en utökad byggrätt och parkeringsytor för att bättre möta efterfrågan hos ett växande Färingsö.

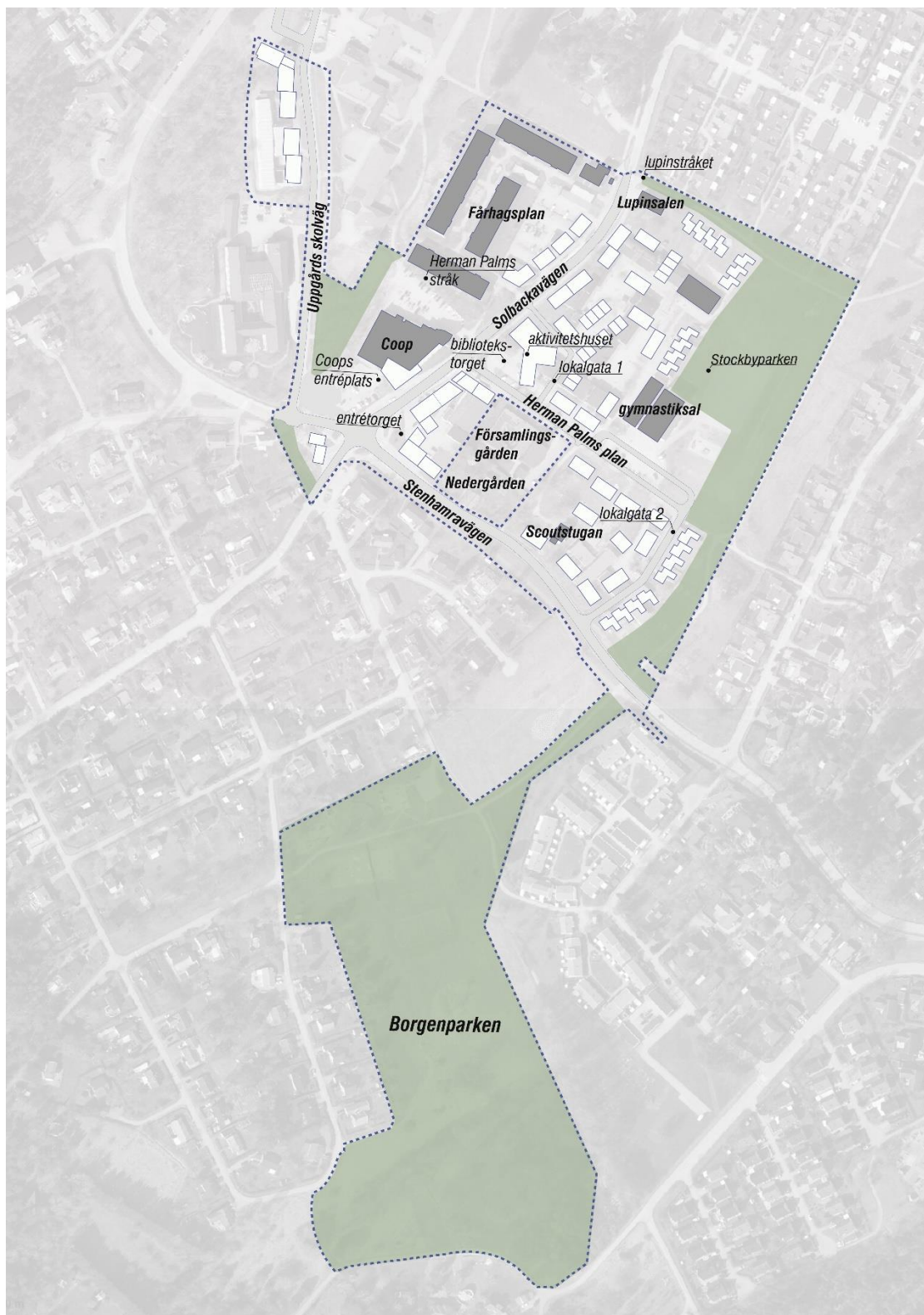
Grönstrukturen som omger Stenhamras mest centrala delar föreslås bevaras och utvecklas som park- och rekreationsområde. Parkområdet Stockbyparken föreslås ramas in av ny bebyggelse som möter dalgången med en låg skala och kulörer som harmonierar med grönskan och den befintliga radhusbebyggelsen. I Borgenparken föreslås en våtmark som utöver att bidra till rening av dagvatten även bidrar till nya ekologiska och rekreativa värden i parkområdet.



Visionsbild över det framtida Stenhamra centrum.



Illustrationsplan som visar det aktuella planområdet. I norr syns delar av planområdet för den parallellt pågående detaljplanen för Stenhamra skolorråde (KS22/260). Vita byggnader med skrafferade tak är nya. Gråa byggnader är befintliga.



Karta över planområdet med namn på befintliga och tillkommande gator, platser och byggnader. Fetstilta namn är befintliga och tunna namn är arbetsnamn som förekommer i planförslaget.



Karta över den norra delen av planområdet med beteckningar för kvarteren som förekommer i planbeskrivningen.

Planprocessen

Detaljplanen ska hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) då planarbetet initierades efter den 2 maj 2011. Detaljplanen hanteras med standardförfarande. Detaljplanen omfattas av Boverkets föreskrifter om digitala detaljplaner och informationen i planen avses göras digitalt tillgänglig inför antagandet.



Preliminär tidplan för planarbetet

Beslut om samråd	april 2023
Samråd	maj-juli 2023
Beslut om granskning	april 2024
Granskning	maj-juni 2024
Godkännande i KS	februari 2025
Antagande i KF	mars 2025

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Stenhamra centrum och utgör Stenhamras mest centrala punkt. Det avgränsas av Uppgårds skolväg i väst, Byängsvägen i söder, ett småhusområde i norr och en gång- och cykelväg i grönstråk i öster. Planområdet är ca 15 hektar stort och omfattar följande fastigheter:

Fastighet	Ägare	Areal
Stockby 1:298	Ekerö kommun	Ca 41 500 kvm
Stockby 2:129	Ekerö kommun	Ca 35 000 kvm
Stockby 2:6	Ekerö kommun	Ca 3700 kvm
Stockby 2:64	Ekerö kommun	Ca 7500 kvm
Stockby 2:170	Ekerö bostäder	Ca 4000 kvm
Stockby 3:19	Coop	Ca 6000 kvm
Stockby 3:35	Ekerö bostäder	Ca 16 000 kvm
Stockby 3:36	Ekerö kommun	Ca 1300 kvm
Stockby 4:68	Ekerö kommun	Ca 15 500 kvm
Stockby S:5	Samfällighet	

Skötsel av grönområdena inom planområdet ligger på Stockby vägförening respektive Ekerö kommun. Stenhamravägen och Solbackavägen ingår i det statliga vägnätet. Herman Palms plan sköts av Ekerö kommun. Resterande vägar inom planområdet ingår i Stockby vägförening. Övriga fastigheter inom planområdet samt utanför planområdet framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände planprogrammet för Stenhamra centrum (dnr PLAN.2013.18.214 / KS15/141), inklusive aktuellt planområde, med tillhörande programsamrådsredogörelse den 13 september 2016, och beslutade i samband med detta om ett nytt planuppdrag.

Planuppdraget har sedan, efter beslut i kommunstyrelsen den 26 november 2019 och den 21 juni 2022, delats upp i tre separata detaljplaner. Beslutet den 21 juni 2022 innebar att ett nytt läge för Stenhamraskolan i anslutning till Uppgårdsskolan skulle undersökas och att detta skulle hanteras i en särskild detaljplan. Den aktuella detaljplanen omfattar de mest centrala delarna av Stenhamra som föreslås utvecklas med bostäder och centrumfunktioner. Övriga två detaljplaner syftar till att möjliggöra för två förskolor (dnr PLAN.2020.01.214/KS19/202) respektive en skola och en idrottshall (KS22/260).

Riksintressen

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.

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan, antagen 2018, anges det att Stenhamra centrum ska utvecklas med handel och bostäder i form av flerbostadshus och äldreboende samt en attraktivt utformad torgmiljö. Stenhamra ingår i tätortsbandet där merparten av kommunens tillkommande bebyggelse föreslås.

Översiktsplanen bygger på kommunens vision av en hållbar småstad. Den hållbara småstaden ska utgå ifrån småskalighet och variation i arkitektur och stadsrum som knyts samman av ett gatunät med distinkta gaturum. I småstaden ska det finnas förutsättningar för attraktiva och hållbara livsmiljöer i form av höga sociala värden och en praktisk vardag där det är nära till allt. Alla funktioner finns representerade och det finns många olika typer av boende. Trafikleder bör utformas som gator som förenar stadsdelar med varandra. Gator och stråk bör utformas så att de blir attraktiva för fotgängare och cyklister.

Fokus ska särskilt ligga på att komplettera befintliga bebyggelsestrukturer. Stenhamra pekas i översiktsplanen ut som ett område där kommunen särskilt ska sträva efter att skapa urbana rum i enlighet med visionen om den hållbara småstaden. Det innebär att skapa en levande miljö med höga sociala värden och förutsättningar för en praktisk vardag, med närhet till service, mötesplatser, kultur och natur.

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan.

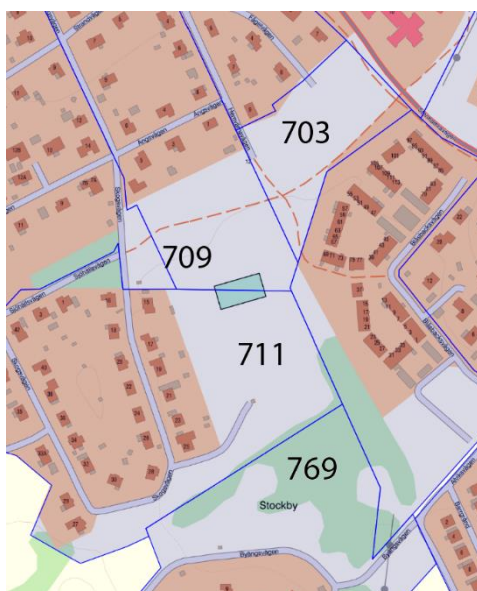
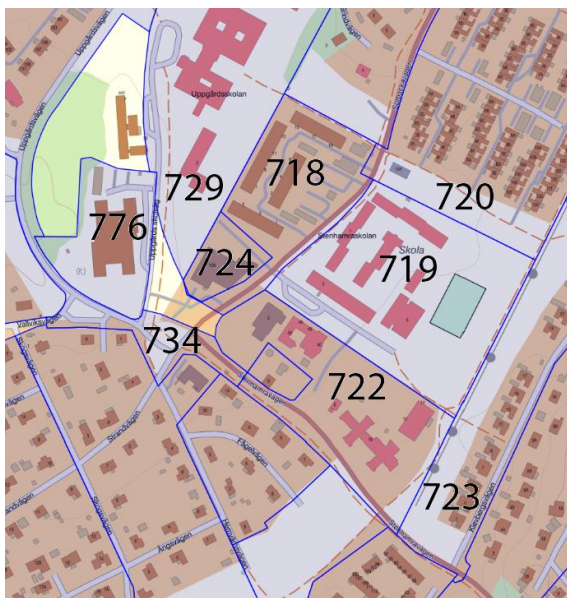


Illustration över Stenhamra från översiktsplanens markanvändningskarta. Den röda färgen visar områden som ska utvecklas med centrum/småstadsbebyggelse.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner

- Dp 703 (laga kraft 1948) Allmän plats (park)
- Dp 709 (laga kraft 1952) Allmän plats (park) och bostad
- Dp 711 (laga kraft 1958) Allmän plats (park) och bostad
- Dp 718 (laga kraft 1969) Bostad
- Dp 719 (laga kraft 1968) Allmänt ändamål och park
- Dp 720 (laga kraft 1969) Bostad och natur
- Dp 722 (laga kraft 1969) Allmänt ändamål och handel
- Dp 723 (laga kraft 1969) Bostad och natur
- Dp 724 (laga kraft 1979) Handel
- Dp 729 (laga kraft 1974) Allmänt ändamål
- Dp 731 (laga kraft 1979) Allmänt ändamål, bostad, fornminne och park
- Dp 734 (laga kraft 1988) Bostad och natur
- Dp 776 (laga kraft 2014) Vårdboende, bostäder och centrumverksamhet (Program för planområdet)



Kartor över gällande detaljplaner. Den norra delen av planområdet till vänster och den södra delen till höger.

Planprogram

Enligt Plan- och bygglagen, PBL, skall ett program som anger utgångspunkter och mål för planen tas fram om det inte anses onödigt. Ett planprogram 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 som föreslås ska bidra till ökad trygghet samt liv och rörelse i centrum. Syftet med programmet är även att skapa mer kvalitativa grönområden och tydligare stråk för gång- och cykeltrafiken. Vidare ges möjlighet att skapa ett torg med starkare koppling mellan kommersiell och offentlig service i direkt anslutning till bytespunkten för kollektivtrafik i Stenhamra.

Pågående planer i området

Detaljplan för Stockby 2:53 och Stockby 3:69 mfl (Stenhamra centrum, del 1) var på granskning den 8 september till 6 oktober 2022. Detaljplanen syftar till att möjliggöra två nya förskolor i centrala Stenhamra och är uppdelad i två delområden som ligger norr och söder om den aktuella detaljplanen.

Detaljplan för Stockby 1:298 (Stenhamra skolområde) pågår parallellt med den aktuella detaljplanen och syftar till att möjliggöra en ny grundskola och en ny idrottshall. Planområdet är beläget nordväst om den aktuella detaljplanen.

Efter beslut i kommunstyrelsen i juni 2021 har arbete inletts med att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för södra Färingsö (dnr PLAN.2022.8) vilket bland annat omfattar aktuellt planområde. Förslag har ännu inte varit föremål för samråd.



Markanvändningskarta från planprogrammet för Stenhamra centrum.



Illustrationen visar pågående detaljplaner i centrala Stenhamra. DP2, som är rödmarkerad, är det aktuella planområdet. DP1 är Detaljplan för Stockby 2:53 och Stockby 3:69 mfl och DP3 är Detaljplan för Stockby 1:298

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 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 påtagligt kan 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 med mera eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem.

Planförslaget innebär en förtätning av ett redan bebyggt område som ska utvecklas enligt kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna, då ingen brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Ingen skogsmark av nationell betydelse tas heller i anspråk.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Hela Mälaren med öar och strandområde omfattas i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap MB med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Detta utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset då det inte tar i anspråk någon mark som kan anses betydande för riksintresset för det rörliga friluftslivet eller turismen.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

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).

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

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.

Dagvatten från planområdet avrinner till recipienterna Mälaren-Långtarmen och Mälaren-Hilleshögviken, större delen av planen avrinner mot Långtarmen och endast en liten del i den nordvästra delen av planområdet avrinner mot Hilleshögviken. Enligt VISS uppnår Mälaren-Långtarmen idag "måttlig ekologisk status" och den kemiska ytvattenstatusen klassas som ej god. Utslagsgivande för den ekologiska statusen är det särskilt förorenade ämnet koppar. Den kemiska ytvattenstatusen klassas som ej god på grund av att gränsvärdena för antracen, tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. För ytvattenförekomsten Mälaren-Hilleshögviken uppnås "måttlig ekologisk status" samt "ej god kemisk ytvattenstatus". Utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning. Grundvattenförekomsten Ekerö-Munsö klassas i VISS (2021) som god kvantitativ status samt god kemisk grundvattenstatus. Således finns det inga miljö kvalitetsnormer fastställda för den grundvattenförekomsten. Däremot gäller ändå principen om att statusen inte får försämrats. En dagvattenutredning, (AFRY, 2022) har tagits fram som visar åtgärder för att uppfylla miljö kvalitetsnormerna. Läs under rubrik Dagvatten nedan.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Luften i Ekerö kommun har inte föroreningshalter som överstiger miljö kvalitetsnormer för luft.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Övriga förordnanden

Planområdet ligger inom den sekundära zonen för vattenskyddsområdet för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av planområdet.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en undersökning gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen presenteras i ett separat dokument som finns tillgängligt som en bilaga till detaljplanen. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs också i denna planbeskrivning.

Sammanfattning

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell plan. Vid undersökningen 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.

En ny bedömning är gjord i samband med framtagandet av samrådshandlingarna i form av en checklista. Av checklistan framkommer att det finns en risk för miljöpåverkan för kultur- och naturvärden, samt materiella och sociala värden, men att det sammantaget inte finns risk för betydande miljöpåverkan. Påverkan bedöms generellt vara av positiv karaktär, särskilt genom tillskapandet av sociala värden genom ny bebyggelse med väl gestaltade offentliga ytor.

Kommunens ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden beslutar 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.

Samråd har genomförts med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning om att betydande miljöpåverkan inte kan antas medföras.

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 t ex 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.

Genomförandet av det aktuella detaljplaneförslaget innebär att den befintliga Stenhamraskolan till stor del rivs och att verksamheten flyttas till ett nytt läge. En ny skola möjliggörs av den parallella detaljplanen för Stenhamra skolområde. Det kommer att innebära konsekvenser för barn i Stenhamra i årskurserna F-6, och eftersom skolans nya föreslagna läge är i anslutning till den befintliga Uppgårdsskolan kommer det även att innebära konsekvenser för barn i årskurserna 7–9. Konsekvenserna av flytten av skolan beskrivs i planbeskrivningen för *Detaljplan för del av Stockby 1:298 (Stenhamra skolområde), Dnr KS22/260*.

Den aktuella detaljplanen berör även många andra frågor som är av betydelse för barn såsom trafiksäkerhet, utemiljö och kultur- och fritidsverksamhet. Den samlade påverkan på barn och unga som planförslaget kommer att innebära är beroende av hur alla dessa aspekter hanteras som en helhet. Inom ramen för detaljplanearbetet har en Integrerad barnkonsekvensanalys (Landskapslaget, 2023) tagits fram som säkerställer att barnrättsperspektivet genomsyrar framtagandet av planförslaget. Den integrerade barnkonsekvensanalysen har gett möjlighet att tidigt i processen belysa

positiva och negativa konsekvenser av förslaget och säkerställa att barnens behov omhändertas.

Sammanvägd bedömning

Den sammanvägda bedömningen i den integrerade barnkonsekvensanalysen är att det aktuella detaljplaneförslaget innebär positiva konsekvenser för barn. Det är tydligt att den framtida utvecklingen av Stenhamra kan skapa goda förutsättningar för bra livsmiljöer för barn och unga. Behov som har lyfts i dialoger med medborgare, där barn och unga varit delaktiga, kommer till stor del att hanteras. Dock är det viktigt att ha i åtanke vad en detaljplan inte kan styra över och vilka delar som påverkas av politiska beslut och marknadskrafter.

Planeringsinriktningar och rekommendationer

I den framtagna barnkonsekvensanalysen lyfts ett antal punkter som behöver lyftas i det kommande arbetet med utveckling av Stenhamra, både inom ramen för det fortsatta planarbetet och efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Nedan följer en sammanfattning av de punkter som är mest relevanta för det fortsatta planarbetet, en komplett redogörelse finns tillgänglig i Integrerad barnkonsekvensanalys Stenhamra Centrum och Skolorråde (Landskapslaget, 2023).

Trafik och fri rörlighet

- Studera entrétorget vidare med avseende på trafiksäkerhet. Det är önskvärt att trafikövergången lyfts på ett tydligt sätt.
- Den nya in- och utfarten på Stenhamravägen kommer innebära en mer komplex trafiksituation för de barn som rör sig över och längs med vägen. Det blir därför viktigt att i kommande utredningar studera trafiksituationen för barn och unga extra noga här.

Bostäder och bostadsgårdar

- Gestalta bostadsgårdarna på ett sådant sätt att det skapar trygga och säkra lekmiljöer med goda ljus-, ljudförhållanden samt en god luftkvalitet.
- För att säkerställa att fler grupper i samhället har möjlighet att efterfråga en bostad i Stenhamra kan det vara bra att arbeta med olika planeringsinriktningar i kommande markanvisningar.

Mötesplatser utbud och service

- Det är viktigt för barn och unga att kommunen säkerställer att de icke-kommersiella verksamheterna som idag är verksamma i Stenhamra får nya lokaler. Intresse bör kartläggas kring nya och befintliga verksamheter att etablera sig eller fortsatt verka i Stenhamra. Det bör utredas om det går att skapa förutsättningar för befintliga verksamheter, så som caféet och gymmet, att vara kvar i Stenhamra även efter utbyggnationen.

Trygghet

- God belysning bidrar till den upplevda tryggheten. Därför bör ett belysningsprogram arbetas fram för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Stads- och landskapsbild

Förutsättningar: Stenhamra ligger på södra Färingsö i ett sprickdalslandskap som präglas av låglänta odlingsmarker omgivna av mindre, kuperade skogsområden. Planområdet ligger i änden av en långsträckt sprickdal, som sträcker sig genom centrala Stenhamra ut mot det omgivande åkerlandskapet, Sångslätten. I dalgångens lägsta del leder ett öppet parkstråk, som inkluderar parkområdet norr om Stenhamravägen och Borgenparken, söder om Stenhamravägen. Stenhamra centrum ligger på en svagt sluttande höjdrygg norr om dalgången, i samma läge som den ursprungliga byn Stockby. Dalgången ramar in mot söder av Klevberget, som bildar en tydlig fond i landskapet. På Klevberget står Stenhamra vattentorn, som syns på långt håll från flera platser i planområdet. De långa utblickarna längs dalgången, liksom höjdryggarna norr och söder därom, skapar en övergripande rumslig struktur i landskapet.

Områdets huvudstråk utgörs av de ursprungliga bygatorna, Solbackavägen och Stenhamravägen, som slingrar sig fram genom området. Stenhamravägen har en grön karaktär. Nedergården, som är det enda som kvarstår av den ursprungliga bybebyggelsen, utgör ett tydligt landmärke och en markör för Stenhamra centrum för den som rör sig längs Stenhamravägen. Solbackavägen har en mer splittrad karaktär och präglas till stor del av öppna, ofta hårdgjorda, ytor mellan glest placerade, låga byggnader. Korsningen mellan Stenhamravägen och Solbackavägen är den plats i planområdet som har mest rörelse och flöden av människor. Coops näraliggande entré utgör en viktig målpunkt och mötesplats.



Samlad landskapsbild, nuläge. Av bilden framgår de övergripande rumsbildande strukturerna i landskapet: bergsryggarna som bildar gröna väggar i landskapet och dalgångarna som förstärker samband och riktningar. Vägkorsningen mellan Stenhamravägen och Solbackavägen, med omgivande platser, utgör Stenhamras viktigaste nod. Landmärken utgörs av byggnader och andra formationer som bidrar till orienterbarheten.

Herman Palms plan, kantad av en enkelsidig lönnallé, utgör en rak och tydlig koppling mellan Solbackavägen och parkstråket i dalgången. Platsen präglas till stor del av parkeringar, men är också en viktig länk för gående och cyklister, samt kantas av offentliga/publika verksamheter som skola, bibliotek och församlingshem. I förlängningen av Herman Palms plan finns ett informellt rörelsestråk över Coops baksida.

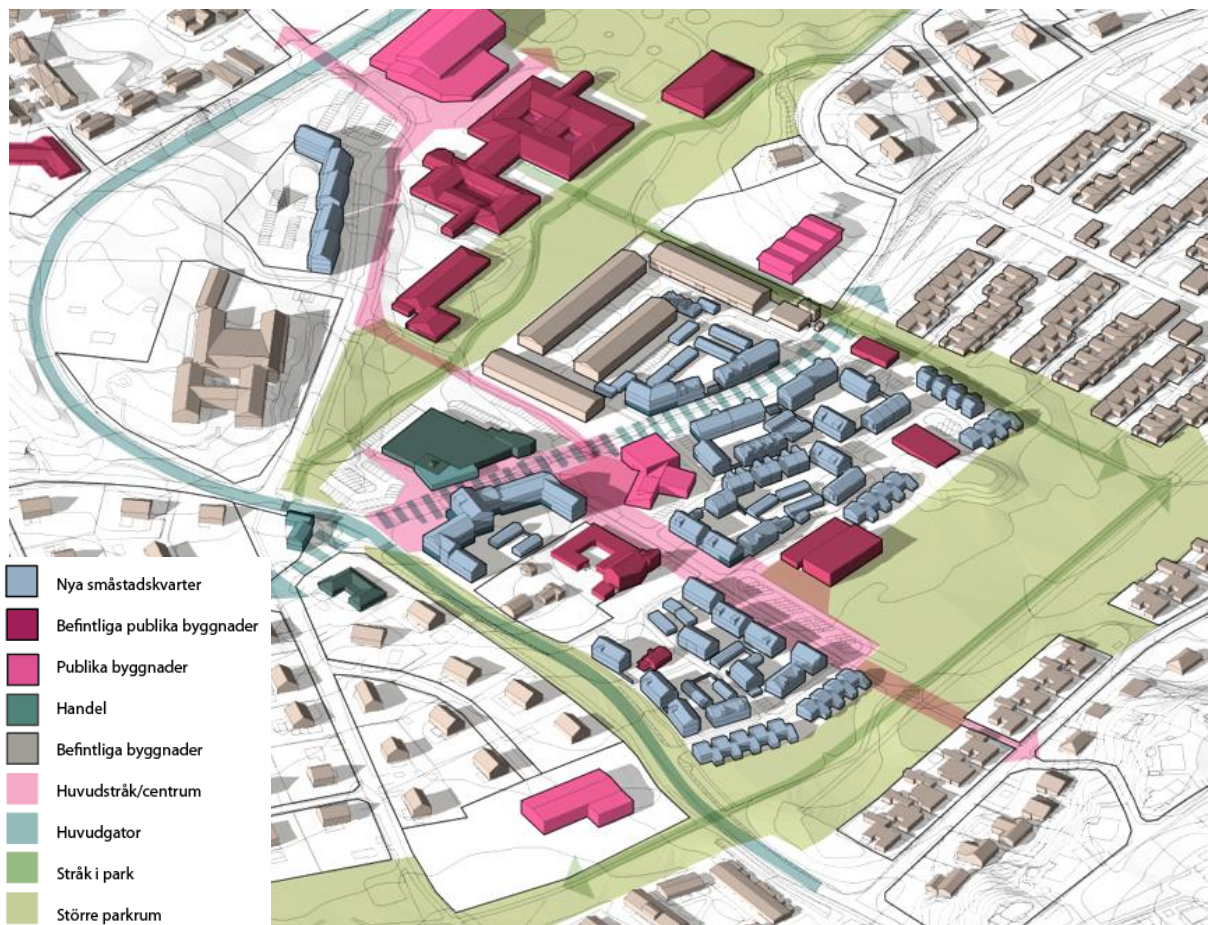
Bebyggelsen längs Uppgårds skolväg ligger förhållandevis högt med baksidan mot en trädbevuxen höjd. Genom skogspartiet går ett välfrekventerat gångstråk som kopplar samman Söderströmsvägen och centrum.

Förändringar och konsekvenser: Planförslaget tar sin utgångspunkt i den befintliga stads- och landskapsstrukturen och utformas för att accentuera landskapets karaktärsdrag, riktningar och höjdförhållanden. Ny bebyggelse föreslås i huvudsak tillkomma på redan bebyggda ytor, där glest placerade byggnader för olika verksamheter ersätts av ny tätare bebyggelse med något högre skala. Dalgångens långa siktstråk och öppna karaktär bevaras, men ges en mer väldefinierad rumslig avgränsning och tydligare kontrast mot tillkommande bebyggelse. Även siktstråk mot dalgången bevaras och förstärks genom den nya bebyggelsen.

Områdets nivåskillnader förstärks i den nya bebyggelsen genom att låg bebyggelse placeras i dalgångens lägre delar, medan högre byggnader placeras högre i landskapet. Effekten av detta blir att byggnader i Stenhamras mest centrala del, som ligger högt, kommer att anas på håll när man rör sig mot centrum längs Stenhamravägen och Solbackavägen.

Planförslaget utgår från befintliga vägar och stråk, vilka kompletteras med nya småskaliga gator, kopplingar och platser. Upplevelsen av gatumiljön förändras då bebyggelse placeras utmed gatorna och bildar en tät, småstadslig miljö. Förslaget utgår från följande övergripande struktur:

- Solbackavägen utvecklas som Stenhamras centrumgata, med en tydligare småstadskaraktär, gångbanor, trädplanteringar, relativt högre bebyggelse och bitvis inslag av lokaler för centrumändamål. Stenhamravägen bevaras som ett viktigt huvudstråk. Vägarnas mjukt slingrande form förstärks av ny bebyggelse.
- Herman Palms plan, och dess förlängning mot Uppgårdsskolan, utvecklas som lokalt stråk främst för gående och cyklande. Dess raka sträckning, gröna karaktär och tydliga siktstråk mellan Solbackavägen och parken vid nuvarande Stenhamraskolan förstärks med bebyggelse och kompletterande grönska.
- Uppgårds skolväg kompletteras med ny bostadsbebyggelse och förstärker kopplingen mot det utökade skolområde som planeras i anslutning till Uppgårdsskolan.
- I mötet mellan huvudstråken skapas mindre platser som kantas av bebyggelse med kommersiell eller offentlig verksamhet. Platsbildningarna tar vara på och förstärker historiska mötesplatser.
- Inom de olika bebyggelseområdena skapas en småskalig väv av nya byggnader, stråk och platser. Enstaka sparade byggnader och träd, samt utblickar mot dalgången, skapar en förankring till platsen.
- Parkområdet vid Stenhamraskolan bevaras som ett öppet stråk med långa siktlinjer och dess koppling mot Borgenparken kvarstår. Parken föreslås ramas in av ny bebyggelse som möter dalgången med en låg skala och kulörer som harmonierar med grönskan och den befintliga radhusbebyggelsen.
- I Borgenparken föreslås en våtmark som utöver att bidra till rening av dagvatten även bidrar till nya ekologiska och rekreativa värden i parkområdet.



Övergripande stadsbild. Av bilden framgår de nya småstadskvarteren och hur de kopplar till övergripande stråk av olika karaktär. Den mest centrala delen av Solbackavägen samt Herman Palms plan och dess förlängning mot Uppgårdsskolan utvecklas som centrala stråk. Runt den täta småstadskärnan ligger de större parkrum som kopplar mot omgivandelandskap.

Bebyggelse

Förutsättningar: Stenhamra beskrivs vanligen som en sammanslagning av den historiska bondbyn Stockby och Stenhuggarbyn som växte fram runt stenhuggeriet under sent 1800-tal. Nedergården har en mangårdsbyggnad från 1700-talets mitt och är belägen i anslutning till Stenhamravägen. Det är den enda av byns byggnader som finns kvar idag. Det moderna Stenhamra centrum är till största delen uppfört på byns odlingsmarker.

Bebyggelsen inom planområdet utgörs till stor del av olika verksamhetsbyggnader för offentlig och kommersiell service som uppförts under andra hälften av 1900-talet. I anslutning till korsningen Stenhamravägen/Solbackavägen ligger en Coopbutik och en före detta handelsbyggnad i ett plan som idag inrymmer ett café och ett gym.

Norrut längs Solbackavägen finns på västra sidan ett bostadsområde från 1970 bestående av fyra flerbostadshus i vitt mexitegel som vänder sig mot en innergård med parkering och komplementbyggnader. I planområdets norra gräns finns en panncentral med en 18 meter hög skorsten. På andra sidan Solbackavägen finns en låg

tegelbyggnad innehållande fiberstation och arkiv (Lupinsalen). Norr och öster om planområdet finns områden med låga atriumradhus i vitt mexitegel.

På östra sidan av Solbackavägen ligger Stenhamraskolan som utgörs av en samling låga byggnadskroppar med flacka tak och fasader i mexitegel och liggande träpanel i rött, blått och grönt. Till skolan hör även ett bibliotek och en idrottshall med liknande utformning. Idrottshallen är ett lokalt landmärke. Flera av byggnaderna inom skolområdet är i dåligt skick och kräver omfattande renovering för att kunna användas.

Utmed Herman Palms plans södra sida, mitt emot biblioteket, finns Stenhamras församlingsgård, en 1970-talsbyggnad i röd träpanel och tegel med en sentida komplettering. Längre österut ligger scouternas föreningslokal inhytt i en villa från 1940-talet, tillfälliga förskolebyggnader, samt fritidsgård och kulturskola i en enplansbyggnad från omkring 1970, som är i dåligt skick.

Inom planområdet finns även ett kvarter med tillfälliga byggnader belägna väster om Uppgårdsskolväg.



Coops entré sedd från Solbackavägen. Entrén utgör en viktig mötesplats i Stenhamra



Flerbostadshus från 1970 längs Solbackavägen



Stenhamra bibliotek, med entré mot Herman Palms plan, i korsningen med Solbackavägen



Stenhamraskolan längs Herman Palms plan

Förändringar och konsekvenser: Planförslaget innebär att stora delar av befintliga skolbyggnader, tillfälliga förskolebyggnader och byggnaderna längs Uppgårdsskolväg rivs. Skolverksamheten föreslås flytta till nytt läge (i enlighet med detaljplanen för Stenhamra skolområde, dnr KS22/269) och området utvecklas med ny blandad stadsbebyggelse. Omkring 230 nya bostäder och kompletterande service

föreslås. Befintliga byggnader som ska bevaras, som ligger på fastigheter som berörs av förändringar, ingår också i planen. Delar av bebyggelsen inom skolområdet bevaras, men planläggs för att kunna inrymma nya verksamheter. Nya bostäder och service bidrar till att fler människor rör sig i området och därmed ökar tryggheten.



Illustration över planförslaget som visar befintlig och föreslagen bebyggelse, grönstruktur och infrastruktur. Nya byggnader har vita/skrifferade tak. Befintliga byggnader har grå tak.

Bebyggelsens användning

Planens bebyggelseområden regleras med följande markanvändningsbestämmelser.

B₁ – Bostäder. I kombination med bostad medges lokal för verksamhet som inte är störande för omgivningen.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostadskvarter som kan kompletteras med av mindre verksamhetslokaler som inte är störande för omgivningen och är förenliga med bostadsändamål. Det kan exempelvis innebära en föreninglokal eller en icke besöksintensiv verksamhet. Verksamheter som genererar buller, lukt, vibrationer eller stora trafikmängder anses inte vara förenliga med bostadsändamål. När B₁ kombineras med C, C₁ eller C₂ får besöksintensiva verksamheter finnas såsom exempelvis vårdcentral, konditori eller butiker.

C – Centrum.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra butikslokaler eller serviceverksamheter. Användningen omfattar även bibliotek och annan kulturverksamhet.

C₁ – Minst en lokal för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåning mot gata.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de bostadskvarter som byggs inom användningsområdet kompletteras med någon lokal för centrumverksamhet mot gatan. Syftet är att stärka småstadskänslan genom att säkerställa en blandad centrumbebyggelse. Det är tillåtet att bygga fler lokaler för centrumverksamhet än vad som anges som minimikrav.

C₂ – Lokaler för centrumändamål ska finnas i minst 75% av fasadlängden i bottenvåning mot gata och torg.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bottenvåningen mot gatan och torget domineras av lokaler för centrumverksamhet. Syftet är att stärka småstadskänslan genom att säkerställa en blandad centrumbebyggelse i Stenhamras mest centrala läge. Det är tillåtet att bygga fler lokaler för centrumverksamhet än vad som anges som minimikrav.

H – Detaljhandel.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra handelsverksamhet.

R₁ – Idrott.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra idrottsverksamhet.

Gestaltningssidé

Planen har utformats med syfte att utveckla Stenhamra centrum med småstadskvalitéer, i enlighet med översiktsplanens riktlinjer för tätortsutveckling. Det innebär bland annat att småskalighet eftersträvas i både byggnader och kvarter samt att bebyggelsen ges småstadens rumsliga organisation, med ett tydligt förhållande mellan privata och offentliga ytor. En relativt tät bebyggelse eftersträvas, med halvt slutna kvarter där gatan kantas av både byggnader och tydliga gränsmarkörer.

Gestaltningen regleras i detaljplanen med syfte att dels anpassa bebyggelsen till lokala karaktärsdrag och dels att skapa ett sammanhållet uttryck som gör det möjligt att avläsa den nya bebyggelsen som en helhet. Generellt eftersträvas en lågmäld variation inom ett tema för varje bebyggelsegrupp, där de enskilda byggnaderna med mindre utformningsdetaljer skiljer sig från sina grannar. Offentliga och publika byggnader,

såsom exempelvis aktivitetshuset, kan ges en mer framträdande roll i stadsbilden och en mer självständig gestaltning.

Detaljplanen reglerar de viktigaste gestaltningsmässiga karaktärsdragen. Dessa har sedan utvecklats i ett särskilt gestaltningsprogram som hör till detaljplanen. Gestaltningsprogrammet utgör en kompletterande beskrivning av planens gestaltningsprinciper, är vägledande vid bygglov och kan utgöra underlag vid till exempel exploateringsavtal.

Nedan sammanfattas först de övergripande karaktärsdragen som regleras i detaljplanen dels med planbestämmelser som gäller för all kvartersmark, dels med regleringar som används för all tillkommande bebyggelse. Därefter beskrivs de olika kvarterens utformning och särdrag, samt de särskilda planbestämmelser som gäller för olika delområden.

Skala

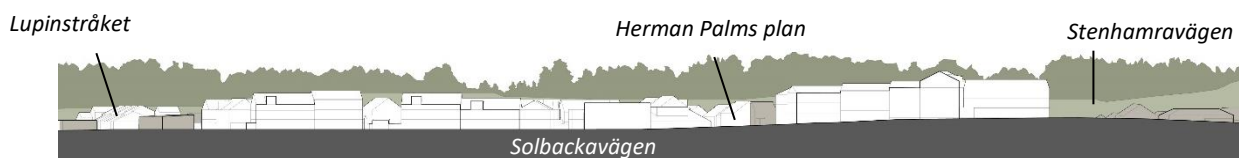
Bebyggelsens skala regleras både genom byggnadshöjder och genom byggnadsvolymernas längd och djup. Stadsmiljöns upplevda skala påverkas också av täthet mellan entréer och andra öppningar i bebyggelsen, liksom möjligheten att avläsa olika volymer och bostadsenheter i förhållande till varandra. Det innebär att bebyggelsens skala regleras med bestämmelser både avseende volym och gestaltning.

Byggnadshöjder

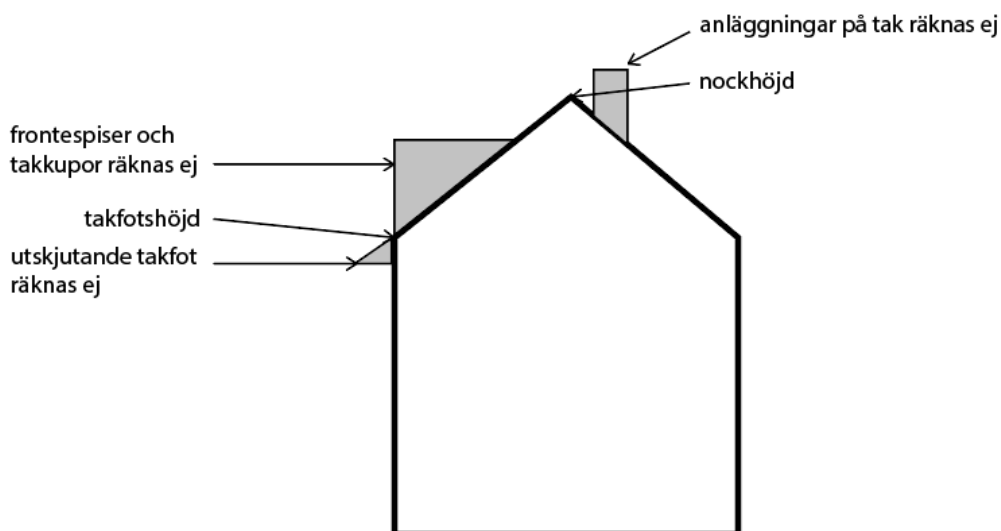
Byggnadshöjderna i området medger som regel två–tre våningar, men varierar från som lägst en våning i mötet med Stockbyparken och befintliga atriumhus till högst fyra våningar i mindre delar av det högst belägna kvarteret i centrum (kvarter A). Avsikten är att byggnadshöjderna ska anpassas till omgivande bebyggelse och landskapsrum. Generellt ska byggnader som möter dalgången uppfattas som låga, medan en högre skala medges utmed Solbackavägen och mot Uppgårdsområdet.

Byggnadshöjder regleras mednockhöjd (**h₁₋₅**) och/eller takfotshöjd (**f₉₋₁₁**) beroende på vad som är relevant på platsen. Takfotshöjden syftar till att reglera den upplevda skalan i angränsande stadsrum, medan nockhöjden syftar till att reglera höjdskalan i relation till en större omgivning och begränsar volymerna som helhet.

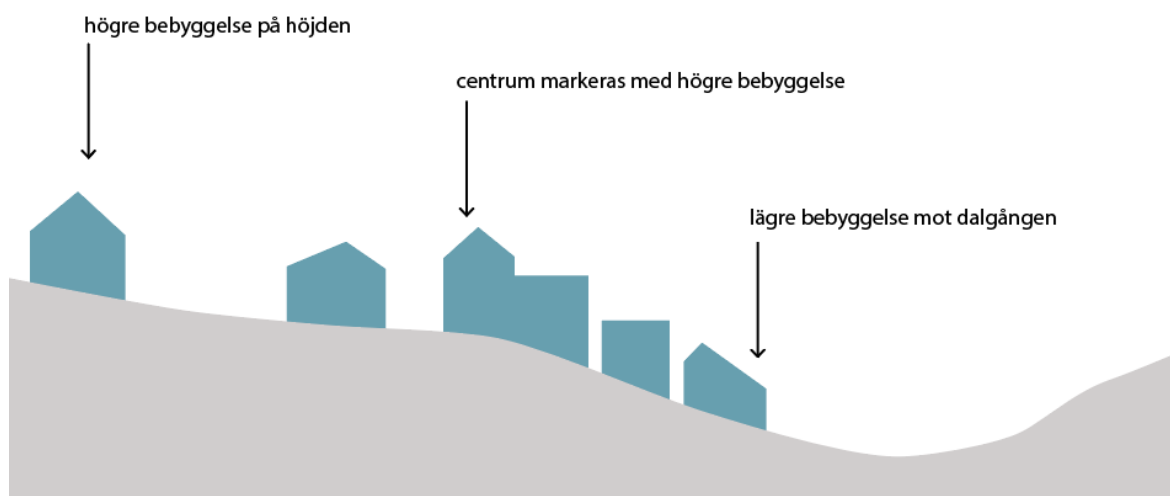
Byggnaderna som möter parkområdet i planområdets nordöstra delar har försetts med en bestämmelse om att fasader som närmast vetter mot parken ska ha en högsta takfotshöjd om 3 meter, medan övriga fasader får ha en takfotshöjd på 6 meter (**f₁₁**). Avsikten är att bebyggelsen ska möta dalgången och de befintliga atriumhusen i en lägre skala.



Längdsektion genom Solbackavägen som visar den föreslagna bebyggelsens skala i relation till markens höjd. Bortanför den föreslagna bebyggelsen syns Klevbergets höjdrygg.



Principsektion som illustrerar definitionen av takfotshöjd och nockhöjd. Takfotshöjden räknas som den punkt som ligger i skärningspunkten mellan fasadliv och takfall. Frontespiser undantas från högsta takfotshöjd. Utskjutande takfötter räknas inte. Nockhöjden avser takets högsta punkt. Skorstenar och andra anläggningar på tak räknas inte.



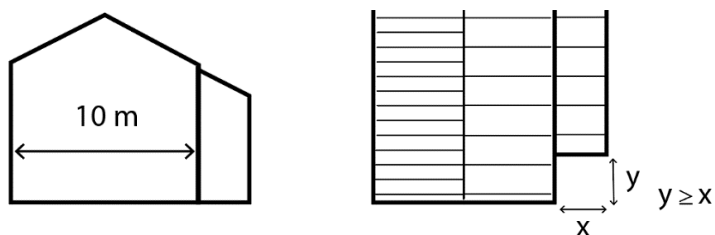
Principsektion för höjdsättning. Låg bebyggelse i 1–2 våningar möter dalgången. Vid Solbackavägen medges 3 våningar. Enstaka högre byggnad (4 våningar) medges i den mest centrala delen, mitt emot Coop.

Volymer

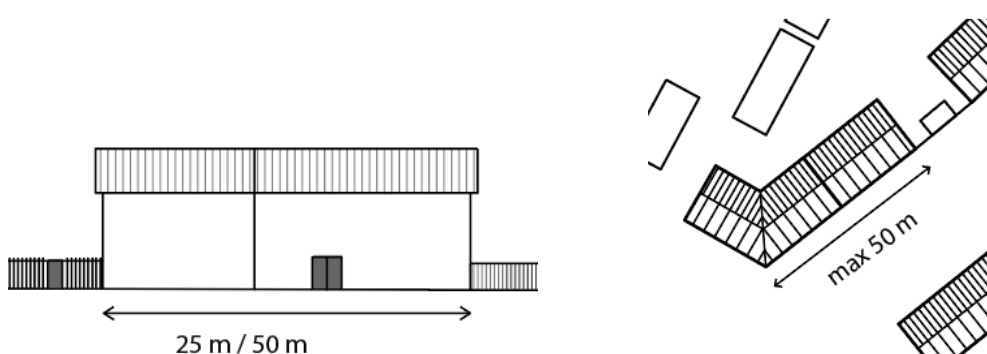
Begränsning i volymernas storlek regleras på olika sätt för olika delar av bebyggelsen.

En generell planbestämmelse som omfattar samtliga nya bostadshus anger att gavlar får vara maximalt 10 meter breda. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader ges nätta proportioner.

Största sammanhängande fasadlängd (25 eller 50 m) regleras med bestämmelsen f_1 respektive f_2 i delar av bebyggelsen. Bestämmelsen syftar till att skapa en uppbruten struktur, med möjlighet till genomsikt mot kvartersgrönska och solinsläpp i gatumiljön. Generellt medges längre sammanhängande byggnader mot områdets huvudgator, medan de inre kvarteren ges en mer uppbruten bebyggelse. Detta för att spegla de olika stadsrummens skalor. I vissa fall regleras fasadlängden av att volymerna är uppbrutna genom användningsgränser, i dessa fall har ingen bestämmelse om största fasadlängd lagts in.



Principer för reglering av gavelbredd. Största gavelbredd är 10 meter. Tjockare volym är möjlig. Den bredare delen ska dras in lika långt från gaveln (mättet y i bilden) som det husdjup som överstiger 10 meter (mättet x i bilden).



Principer för reglering av största sammanhängande fasadlängd (f_1 och f_2). Bestämmelsen innebär att släpp mellan byggnader ska förekomma med antingen högst 50 eller 25 meter. Om byggnaden vinklas i ett kvartershörn (bilden till höger) gäller bestämmelsen för varje enskild fasad.

Exploateringsgrad, begränsning av markens utnyttjande och komplementbyggnader
 Exploateringsgraden begränsas i delar av bebyggelsen med en största tillåten byggnadsarea (e_{3-15}). Regleringen syftar till att möjliggöra en viss flexibilitet i bebyggelsens placering inom varje kvarter, men samtidigt begränsa möjligheten till helt slutna kvarter. Avsikten är att säkerställa en luftig karaktär med släpp mellan husen, där kvarteren ibland öppnar sig med en platsbildning mot gatan eller en trädgård mellan husen. Den bidrar också till att begränsa exploateringen i området till en omfattning som är rimlig i förhållande till behov av friytor och parkering.

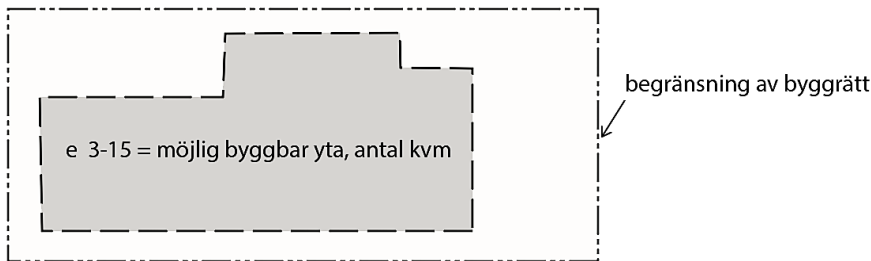


Illustration som visar hur den exploaterbara ytan (vilken regleras med e-tal) kan placeras med viss flexibilitet inom kvarterets byggbara ytor.

Möjligheten att exploatera begränsas av prickad mark. På denna yta får byggnader inte uppföras, men däremot medges till exempel plank och murar. Prickmarken placeras där bebyggelse inte anses lämplig, med hänsyn till bland annat vegetation och tänkta kommunikationsstråk på kvartersmark. På prickmark får parkering inte anordnas, om inte annat anges.

Komplementbyggnader

Inom delar av området, markerade med kryss i plankartan, medges endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Avsikten är att möjliggöra till exempel förrådsbyggnader eller garage i mindre omfattning, som kan placeras relativt fritt inom området. Även inom dessa områden är det tillåtet att placera exempelvis plank, murar eller dagvattenanläggningar.

Stora delar av marken inom bostadsgårdarna är försedd med kryssmark som möjliggör komplementbyggnader. Denna begränsas dock av en bestämmelse (**e₁**) som anger att maximalt 25% av ytan får bebyggas. Utöver det får växthus om högst sex kvadratmeter uppföras. Avsikten är att hålla nere exploateringen av bostadsgårdarna för att säkerställa tillräckligt utrymme för grönskande gårdar med friytor, mötesplatser för de boende samt dagvattenhantering. Mindre växthus är undantagna från begränsningen eftersom de anspelar på Stenhamras historia av odling och kan bidra med socialekologiska värden på bostadsgårdarna. Växthusen ska bidra till större möjligheter för odling på bostadsgårdarna och är inte avsedda att fungera som uterum.

Bostadskomplement ska utföras med träfasader och bostadskomplement med en större byggnadsyta än 25 kvadratmeter ska ha vegetationstak. Bestämmelserna syftar till att skapa en sammanhållen gestaltning av småstadskärnan med komplementbyggnader som samspelar med utformningen av övrig bebyggelse. Vegetationstak på större komplementbyggnader motiveras av att dessa är väl synliga från övre våningsplan i omgivande bostadshus och därigenom kan uppfattas som byggnadens femte fasad. Genom att ha vegetation på taken bidrar de till en upplevelse av grönskande gårdar.

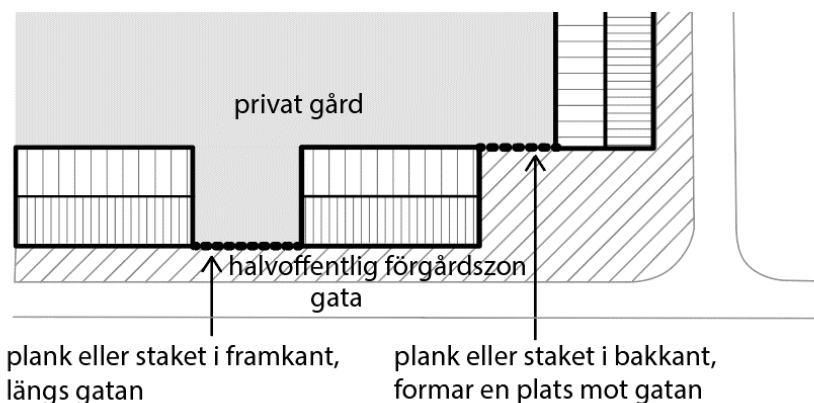
Förgårdsmark och byggnaders placering

Byggnader ska huvudsakligen placeras en meter från fastighetsgräns mot gata eller kvartersgata (**p₁**). Syftet är att skapa rumsligt väldefinierade gator med en tydligt offentlig karaktär, men ge utrymme för en smal zon som kan ges personlig prägel genom plantering eller möblering och nyttjas för att ta upp nivåskillnader eller att

hantera dagvatten från fastigheter. Avsikten med den smala förgårdsmarken är att större delen av ytan skall vara hårdgjord och uppfattas som en del av gaturummet. Undantag från detta gäller dels längs Solbackavägen mellan Herman Palms plan och Stenhamravägen där byggnader placeras 0,75 m från gatan (p_2), dels i lägen där en större förgårdsmark skapas genom att prickmark placeras längs gatan. Den smalare förgårdsmarken i centrum motiveras av att gatan flankeras av lokaler i bottenvåningen, med mindre behov av privat zon. Bredare förgårdszon motiveras av att det i vissa lägen krävs utrymme för möblering eller grönska i anslutning till byggnaden. Den bredare förgårdszonen planläggs som prickmark och är därför inte möjlig att nyttja för parkering. Mot huvudgatorna (Stenhamravägen och Solbackavägen) begränsas möjligheten till utfarter, vilket gör att förgårdsmarken inte heller kan nyttjas som till exempel garageuppfarter.

Kvarterens gränsmarkeringar

För att tydliggöra småstadskaraktern ska byggnader sammanlänkas med plank eller staket. En generell planbestämmelse införs som anger att kvarterets gräns mellan privat gård och förgårdszon ska markeras med byggnad, plank eller staket. Tanken är att plank eller staket ska placeras i förgårdslinje mot gata, torg eller kvartersgata där byggnader inte ligger i gatulinjen. I några fall, till exempel i hörn på kvarter, kan staket eller plank placeras i byggnadens bakkant, för att därigenom medge en platsbildning i anslutning till gatan. Plank eller staket ska vara som minst 1,2 meter och som mest 1,8 meter höga och gestaltas med omsorg. Kulör och material bör anpassas till angränsande bebyggelse och utgöra en integrerad del i bebyggelsens gestaltning. Plank och staket bör inte placeras framför byggnader som gränsmarkörer mellan förgårdszon och gata, utan denna gräns kan tydliggöras med vegetation eller möblering.



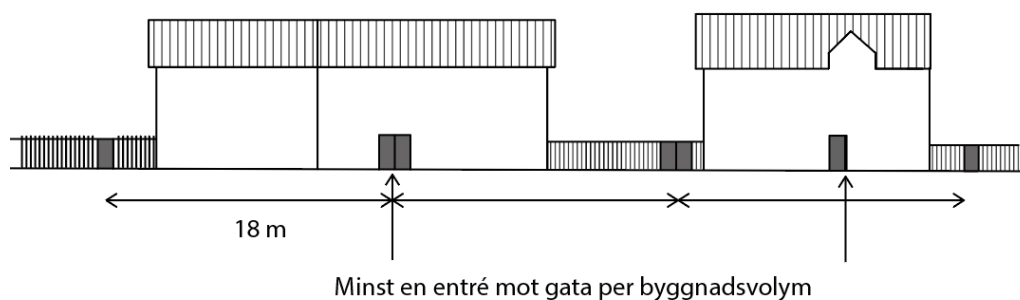
Principillustration för placering av plank/staket mellan byggnader. Plank eller staket ska utgöra en gräns mellan den privata gårdssidan och den offentliga gatumiljön. Den halvoffentliga förgårdszonen ska i huvudsak ha en öppen karaktär, men ge plats för möblering, plantering eller dagvattenhantering.

Entréer

För samtliga nya bostadskvarter införs en bestämmelse om att entré, portik eller grind i port ska placeras minst var 18e meter utmed kvarterets gräns mot gata. Syftet är att skapa kopplingar mellan gatu- och gårdssida för att levandegöra gatumiljön. Utöver det föreslås en bestämmelse om att det inom bostadskvarter ska finnas minst en entré per byggnadsvolym mot gata, torg eller kvartersgata. Bestämmelsen syftar till att

säkerställa att bostadskvarterens fasader inte blir slutna mot gaturummen. Entré mot gata kan antingen utgöras av byggnadens huvudentré eller en sekundär entré för en enskild bostad i ett flerbostadshus. Bestämmelsen möjliggör därmed både att byggnadens huvudentré vetter direkt mot gatan, eller att huvudentrén nås via en grind eller portik mot gata, så länge någon form av bostads- eller lokalentré placeras mot gatan. Dörrar till förråd eller andra mindre biytor räknas inte som entré.

Entréer, portiker, grindar och skärmtak över entréer ska ges en omsorgsfull, framträdande utformning och därigenom utgöra en välkomnande men tydlig gräns i övergången mellan privat och offentlig mark.



Principillustration för entretäthet. Entréer mot gata ska placeras minst var 18e meter. Minst en entré ska anordnas från varje byggnadsvolym mot gatan. Entréer kan antingen utgöras av port, portik genom byggnad, eller grind i plank/staket. De kan både utgöra en entré till gemensamt trapphus och till enskilda bostäder eller verksamhetslokaler.



Exempel på omhändertagna entréer på olika sätt: entré till privatbostad med skärmtak och omfattningar, en vackert formad grind i ett plank eller en portik mot gatan.

Balkonger och burspråk

Balkonger och burspråk regleras med syftet att tydligt skilja på byggnadens fasad mot allmän plats och dess gårdssida. Byggnadens gatufasad ska understryka gatans offentliga karaktär, och ge ett begränsat utrymme för privata zoner. Balkonger och burspråk mot allmänt tillgängliga platser och stråk ska därför förekomma sparsamt, samt utformas och placeras så att de bidrar positivt till byggnadens gestaltning.

En generell bestämmelse reglerar att balkonger får kraga ut maximalt 1,0 meter över gata/torg/kvartersgata samt att balkongräcken mot gata/torg/kvartersgata ska utformas genomsiktligt med räcken i trä eller smide. Den generella bestämmelsen reglerar även att burspråk får kraga ut maximalt 0,7 meter. Utkragande balkonger och

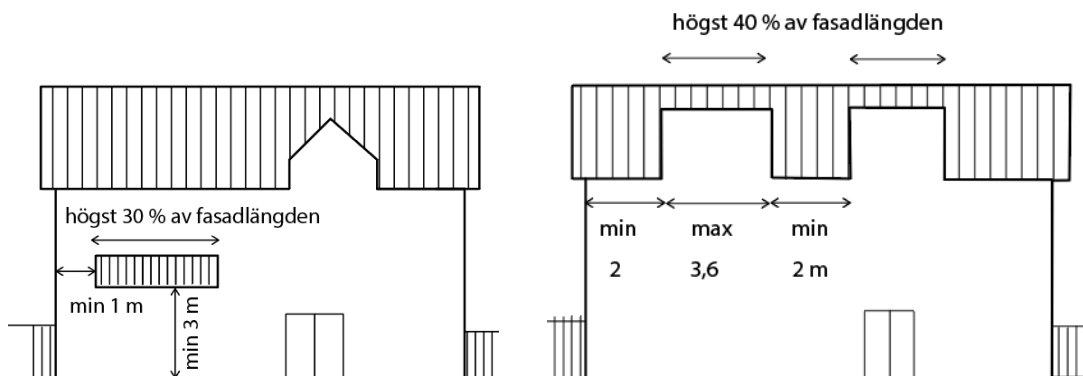
burspråk får därutöver uppta högst 30% av fasadlängden och ska placeras minst 3,0 meter över marknivån samt 1,0 meter från byggnadens hörn. Syftet med detta är att säkerställa att balkonger inte dominerar över byggnadens huvudvolym och påverkar upplevelsen av gaturummet, men samtidigt möjliggöra för mindre tillägg som kan bidra positivt till gatumiljön. Undantag medges för balkonger över lägre byggnadsdelar där påverkan på gaturummet bedöms vara mindre (f_{12}). Sådana balkonger får vara 1,5 meter djupa, men ska placeras minst 1,5 meter från byggnadens hörn.

Ytterligare en generell planbestämmelse reglerar att indragna balkonger medges utmed högst 40% av byggnadernas fasad mot gata. Syftet är att säkerställa att byggnadens huvudvolym är avläsbar i linje med gatufasaden.

Mot byggnadens gårdssida finns ingen begränsning i balkongers omfattning, utbredning eller djup. Avsikten är tydliggöra gårdens privata karaktär genom att möjliggöra en stor variation av privata zoner, entrélösningar med mera som kan skapa boendekvalitéer.

Tak

Utgångspunkten är att nya bostadsbyggnader skall utformas med sadeltak med 20–38 graders takvinkel. Syftet är att skapa en sammanhållen karaktär som ansluter till områdets befintliga bebyggelse och den lokala byggnadstraditionen. En generell planbestämmelse reglerar att frontespiser eller takkupor får finnas utmed högst 40% av fasadlängden. Varje enhet får vara högst 3,6 meter bred och placeras minst 2 meter från gavel och med minst 2 meter mellan varje enhet. Avsikten är att möjliggöra användbara bostadsytor inom takvolymerna samtidigt som takets huvudform tydligt ska framträda.



Principillustrationer för utbredning av frontespiser/takkupor respektive utkragande balkonger mot gata. Bilden till vänster illustrerar frontespiser utmed 40% av fasaden, placerade 2 meter från gavel och med 2 meters mellanrum. Bilden till höger illustrerar en balkong som upptar 30% av fasadlängden och placeras 1 meter från gaveln, 3 meter från marken.



Exempel på balkonger. De båda bilderna till vänster visar exempel på nätta, genomsiktliga balkonger som kan orienteras mot områdets gator. Bilden till höger visar exempel på väl utformade, men mer omfattande balkonger, som kan orienteras mot innergårdar. (Bild: Okidoki)

Fasadmaterial och kulör

Området ges en sammanhängande material- och kulörpalett som utgår från platsens befintliga karaktärsdrag, men med vissa lokala variationer inom området. Utöver den lokala byggnadstraditionen i ett större omland, som huvudsakligen utgörs av småhus i trä, finns i Stenhamra centrum främst bostadshus och skolbyggnader med ljus kalksandsten (mexisten) och ett fåtal kommersiella byggnader med röd tegelfasad. Genomgående för samtliga fasadmaterial är att de har någon form av struktur eller reliefverkan. Avsikten är att tillkommande bebyggelse ska anpassas till denna material- och kulörpalett, men med möjlighet till en ny tolkning av dessa.

Bostadsbebyggelse ska huvudsakligen utformas med träfasader, men kan kompletteras med tegel eller andra strukturskapande stenmaterial. Generellt bör antalet fasadmaterial och kulörer på varje byggnadsvolym begränsas. Hela sockelvåningar i avvikande material undviks. Träpanelen kan löpa nästan hela vägen ner till marken, men genom variation i riktningar och virkesdimensioner kan sockelvåningen framhävas på ett subtilt sätt. Detaljer som balkongräcken, dörrar och fönsterkarmar kan ges en tydligare accentfärg, antingen ton-i-ton med huvudvolymens kulör, eller i en avvikande, men harmonierande, kulör.

Detaljplanen reglerar material och kulör på bostadsbebyggelsen genom bestämmelserna f₅₋₇ som beskriver inriktningen för gestaltningen i olika delar av området.

För att definiera kulörerna avses en mer utarbetad färgskala arbetas fram senare under planprocessen. Nedanstående begrepp används i de olika delområdena. Här beskrivs översiktligt vad som menas med dem.

Jordfärger - kulörer med minst 50% svärta och svag (10–30%) kulörstyrka i olika gula, röda, bruna och grönaktiga toner så som ockra och olika typer av umbra.

5030-Y20R, 5010-Y10R, 5010-G30Y, 7020-Y20R, 7010-G90Y



Dämpade kulörer – kulörer med omkring 30–40% svärta och 10–30% kulörstyrka.

4010-G30Y, 4020-Y50R, 3020-Y10R, 3010-G30Y, 4020-B10G



Ljus färgskala – färger med omkring 10–20% svärta och 5–10% kulörstyrka

1505-Y20R, 2005-Y50R, 2005-G80Y, 2020-G60Y, 3010-B70G



Rödmålad – olika toner av rött som drar mot gult (Y70R/Y80R) med omkring 40–50% svärta och 40–50% kulörstyrka.

4050-Y80R, 4050-Y70R, 5040-Y70R, 4030-Y70R, 5040-Y80R



En generell bestämmelse reglerar att tak på bostadskvarter ska, om inte annat anges, utföras i slät plåt i grå eller svart ton, eller som vegetationstak. Syftet är att ge området en sammanhållen karaktär och att skapa förutsättningar för att integrera solceller på ett gestaltningsmässigt gynnsamt sätt.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna har generellt utformats för att få en privat karaktär. Som regel inrymmer de utrymme för både privata uteplatser för bostäder i bottenvåning och tillgång för mindre gemensamma ytor, med plats för till exempel sittgrupp, småbarnslek och ytor för dagvattenhantering. Parkeringsytor som placeras på gårdarna bör placeras tydligt visuellt avskilt från övriga bostadsgården, antingen inom carports/garage eller avskärmat med rumsskapande plank. Parkeringsytornas utbredning regleras i plankartan genom bestämmelsen n₃, som anger att högst 10% av varje bostadsgård får nyttjas till markparkering. Eventuella ytterligare parkeringsplatser behöver därmed inrymmas i carport eller garage.

Delområden

Stenhamra centrum är indelat i olika delområden som präglas av olika typer av bebyggelse. Bebyggelsen ska utformas med utgångspunkt i den skala och med de karaktärsdrag som är lämpliga på respektive plats, bland annat utifrån en anpassning till befintliga värden i bebyggelse och terräng. Inom varje delområde kan byggnadernas utformning ges en subtil variation inom de givna ramarna.

Utöver de större delområdena ges särskilda förutsättningar för publika och offentliga byggnader, som tillåts ha en friare gestaltning.



Illustration över de delområden inom detaljplanen som präglas av olika typer av bebyggelse.

Uppgårds skolväg

Bebyggelsen utmed Uppgårds skolväg (kvarter F) ligger relativt högt placerad utanför Stenhamras tätare kärna, omgiven av natur och institutionsbyggnader med friare placering i förhållande till gatan. Den skiljer sig därför i karaktär från de övriga delarna av Stenhamra centrum. Tomten planeras för bostäder och/eller centrumändamål (**B₁**, **C**) och bedöms kunna rymma omkring 30 bostäder i flerbostadshus, alternativt ett större antal bostäder i smålägenheter eller kategoriöende. Här skulle även kunna inrymmas en vårdcentral eller motsvarande.

Byggnadshöjden regleras med nockhöjd 11,5 meter (**h₁**), vilket medger bebyggelse i tre normala bostadsplan eller två förhöjda våningsplan.

Tomten sluttar och nivåskillnaden som helhet uppgår till en dryg våningshöjd. En särskild bestämmelse (**f₈**) anger därför att bebyggelse ska delas in i högst 20 meter



långa, tydligt avläsbara volymer som kan anpassas efter den sluttande marken. Syftet är att säkerställa att höga socklar inte skapas i bottenvåningen och att lyfta fram platsens terrängförhållanden i stadsbilden.

Byggnaderna på tomten placeras indragna omkring 3 meter från gatan för att möjliggöra en grön förgårdszon och underlätta för tillgänglighet och terränganpassning. Entréer till byggnaderna ska orienteras både mot gata och gårdssida. Syftet med detta är att skapa en levande och trygg gatumiljö och samtidigt goda boendekvalitéer.

Parkering föreslås placeras på gårdssidan, där komplementbyggnader medges på en större yta. En del av gården är försedd med prickmark, på vilken parkering inte är tillåten. Syftet med detta är att säkerställa att en del av gården blir grön och kan nyttjas för dagvattenhantering.

Byggnadernas fasader ska utformas i en färg- och materialpalett som dels anpassas efter de dämpade toner som finns i angränsade bebyggelse i Söderströmsgården och i Uppgårdsskolans röda tegel, dels samspelar med den bakomliggande naturkullen. Fasader ska huvudsakligen utföras i trä i jordfärger, men inslag av rött tegel får förekomma (f₅). Fönster och övriga detaljer kan färgsättas ljusare, mörkare eller med mer mättade kulörer, brutna mot dessa toner.



Färgschema med jordfärger med minst 50% svärta och svag kulörstyrka.



Vy längs Uppgårds skolväg, sedd från Uppgårdsskolan.

Solbackavägen

Solbackavägen utvecklas till Stenhamras nya centrumgata, med inslag av lokaler i bottenvåningarna. Gatans karaktär skiftar från den norra delen som tydligare präglas av bostadsbebyggelse till den mest centrala delen i söder, där nya torgytor skapas.

Trots viss variation i innehåll och skala eftersträvas ett sammanhållet uttryck längs gatan. En sammanhållen färg- och materialpalett eftersträvas därför. Fasader ska till minst 50% utgöras av rödmålad träpanel. I övrigt får ljust tegel, alternativt träpanel förekomma i en dämpad ton, med låg mättnadsgrad (**f₄**). Avsikten är att intrycket av gatan skall vara en huvudskaligen röd färgskala, kompletterad med inslag av neutrala ljusa eller mörka toner såsom varmt grå eller mörkbrun, vilket speglar den bebyggelse som idag finns i anslutning till gatan idag. Andra kulörer, till exempel gula, gröna eller blå nyanser, ska undvikas som huvudfärg på byggnader men kan förekomma på detaljer såsom fönster eller dörrar. Vita detaljer ska undvikas på röda eller mörka byggnader. Nedanstående färgschema illustrerar principen för den huvudsakliga färgsättningen.



Färgschema med röda toner som drar mot gult (Y70R/Y80R) med omkring 40–50% svärta och 40–50% kulörstyrka samt neutrala toner i svartbrunt, sandfärg eller varmt grå.

Eftersom bostadskvarteren längs Solbackavägen har lite olika planeringsförutsättningar beskrivs de nedan var för sig.

Norra Solbackavägen

Norra Solbackavägen utformas med syftet att stärka Solbackavägen som centrumgata genom att möjliggöra för inslag av lokaler, men också en förhållandevis stor andel bostäder även i bottenvåningarna. Kvarteren planläggs för bostäder (**B₁**) med krav på att minst en lokal ska anordnas i bottenvåningen inom kvarteret (**C₁**). Nockhöjden längs norra Solbackavägen medger tre bostadsplan, men en utformningsbestämmelse reglerar att takfotshöjden utmed minst 40% av fasadlängden mot gatan får vara högst 7,5 meter (**f₉**). Syftet med bestämmelsen är att ge intryck av en lägre skala, som varierar mellan två och tre våningar. 7,5 meter takfotshöjd medger två våningar med förhöjt väggliv och en lokal i bottenvåningen.

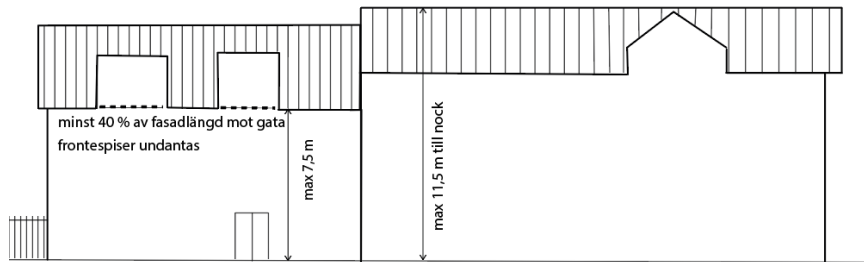


Illustration av princip för höjdsättning enligt f9. Utmed 40% av fasadlängden mot gatan ska takfoten vara högst 7,5 meter över marken. Frontespiser, som regleras generellt i detaljplanen, undantas från takfotshöjden.

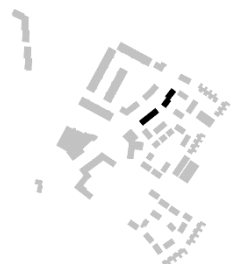
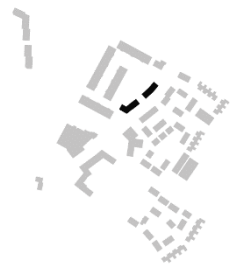
Längs norra Solbackavägen ska bebyggelse placeras en meter från gatan (**p₂**). Syftet är att möjliggöra en privat zon och privata entréer, för att levandegöra gatumiljön även där det inte finns lokaler i bottenvåningen.

Det nya kvarteret i anslutning till de befintliga bostäderna på Fårhagsplan ska utgöra ett komplement till den befintliga 1960-talsbebyggelsen, och samtidigt bidra till att forma Solbackavägen till en småstadsgata. I kvarteret ges utrymme för ca 60 nya bostäder i flerbostadshus.

Parkering löses både till befintliga bostäder, som idag parkerar på den föreslagna bebyggelseytan, och till en stor del av de tillkommande. Detta innebär att delar av befintlig grönyta i anslutning till kvarteret kommer att behöva tas i anspråk för parkering, medan nya friytor skapas i anslutning till den nya bebyggelsen.

I kvarteret ska även ges plats för avfallshantering, som idag löses i en gemensam byggnad på parkeringen. Ett nytt läge för detta behöver ordnas lättillgängligt för såväl befintliga som nya bostäder.

Öster om Solbackavägen utgör bebyggelsen utmed gatan en del av de nya småstadskvarteren, vilka beskrivs närmare i nästkommande stycke (sid 40). Bebyggelsen utformas enligt samma principer som på Fårhagsplan, på motstående sida om gatan, men lösningar för till exempel parkering och avfallshantering i enlighet med de riktlinjer som gäller för småstadskvarteren. I den södra änden av kvarteret angränsar bebyggelsen till det planerade aktivitetshuset. Bestämmelsen **f₉** (begränsning av takfotshöjden) bör därför tillämpas här för att ta ner skalan på bebyggelsen mot aktivitetshuset.





Vy längs Solbackavägen från dess norra del. I fonden ans bebyggelsen vid Entrétorget.

Södra Solbackavägen

Södra Solbackavägen (kvarter A), ligger högt och utgör den mest centrala delen av Stenhamra. I korsningspunkten mellan de vägar som utgör den ursprungliga noden i Stenhamra/Stockby, i anslutning till den bevarade Nedergården. Kvarterets läge gör det till det mest exponerade i området, både på håll och genom att det rör sig mycket människor kring platsen.

Lokaler ska här anordnas utmed minst 75% av bottenvåningens fasad mot gata och torg (C₂). Syftet är att skapa möjlighet för en tät centrumkärna mellan de båda torg som planeras i centrum (Entrétorget och Bibliotekstorget). Förgårdsmarken mot Solbackavägen begränsas till 75 cm eftersom privata entréer mot bostadshus inte väntas förekomma. Mot Entrétorget är förgårdsmarken 2 meter djup för att möjliggöra en möbleringszon för till exempel uteserveringar utmed husfasaderna. Mot torget ska minst 50% av fasaden utföras som uppglasad i bottenvåningen (f₁₉). Syftet är att skapa en levande och torgmiljö.

Utformning och placering av bebyggelse behöver utformas med särskild hänsyn till den övergripande stads- och landskapsbilden, till upplevelsen av stadsmiljön i gatunivå och i relation till omgivande byggnader, främst Nedergården och Coop.

Sammanlagt bedöms kvarteret kunna innehålla omkring 30 lägenheter och omkring 900 kvadratmeter verksamhetsyta. I korsningen planeras ett torg, som åt två håll ramar in av den nya bebyggelsen i kvarteret.





Entrétorget vid den södra delen av Solbackavägen.

Bebyggelsens skala ska variera inom kvarteret, från två våningar närmast Nedergården i öster till fyra våningar i en mindre del av kvarteret som vetter mot torget. Avsikten är att anpassa bebyggelsen till skalan i omgivningen, men samtidigt accentuera platsen genom en högre bebyggelse, avläsbar på håll längs Stenhamravägen och Solbackavägen. Den högre volymen, som når upp i fyra våningar, föreslås utföras med en lägre takfot så att den upplevda höjden är 3,5 snarare än fyra våningar, för att ansluta till områdets småskaliga karaktär. Mot torgets norra del föreslås en utskjutande bottenvåning. Syftet med denna volym är både att genom ett större byggnadsdjup skapa bättre förutsättningar för olika typer av verksamhetslokaler, och att skapa en mer småskalig torgmiljö i anslutning till den högre byggnadsvolymen bakom. Den utskjutande delen möjliggör också att djupare balkonger kan placeras på den ovanförhängande fasaden utan att dessa blir dominerande på torget. Det möjliggör därför för bättre boendekvalitéer, samtidigt som det kan levandegöra torget.

Kvarteret sluttar mot norr vilket kräver en anpassning och nedtrappning av byggnadsvolymerna för att möjliggöra tillgängliga lokaler och en entrétäthet i enlighet med de generella planbestämmelserna (minst var 18e meter).

Den sluttande tomten kan nyttjas för att delvis lösa parkering i två plan. I mitten av kvarteret möjliggörs därför anläggande av ett körbart bjälklag, vars högre nivå kan nås från Stenhamravägen och dess lägre nivå från Herman palms plan. Parkeringen kommer att bli ett synligt inslag på gården och bör därför i så stor utsträckning som möjligt placeras inom carportar som avskärmar parkeringen från gården och omkringliggande bostäder.

Småstadskvarteren

Småstadskvarteren utgör den större delen av den nya bostadsbebyggelsen i Stenhamra centrum och utgörs huvudsakligen av radhus och små flerbostadshus i två våningar (**B₁**). Inom kvarteren föreslås inslag av lokaler (**C** respektive **C₁**) dels i de befintliga byggnader som föreslås sparas inom området, och dels vid Herman Palms plan, mellan det nya aktivitetshuset och idrottssalen.



Illustration över den föreslagna småstadsbebyggelsen i centrala Stenhamra. Kvarteren som berörs av riktlinjerna nedan är utmarkerade i orienteringskartan till höger.

Delar av den befintliga bebyggelsen inom kvarteren bedöms som möjliga att bevara och inordnas i den nya strukturen. Detta gäller en mindre del av befintliga Stenhamraskolan som idag används som slöjdsal och scoutgården. Dessa planläggs så att befintliga volymer möjliggörs inom detaljplanen och ges en flexibel användning, antingen som bostäder, bostadskomplement (**B₁**) eller icke störande verksamheter (**C**). Stenhamraskolans slöjdsal har försetts med en varsamhetsbestämmelse (**k₁**) som anger att byggnadens karaktär avseende fasadmateriell, taklutning och fönstersättning ska beaktas vid om- och tillbyggnad. Avsikten är att bevara byggnadens karaktär som har ett kulturhistoriskt värde som en representant för modernismen i Stenhamra (se avsnittet *Kulturmiljö* nedan). Även Scoutstugan har försetts med varsamhetsbestämmelse, **k₁**. Syftet är att värna byggnadens utformning som ett tidstypiskt småhus, som bidrar med ytterligare historiska lager i området.

Småstadskvarteren ligger på båda sidor om Herman Palms plan, men hålls samman av ett gemensamt formspråk, innehåll och skala. Tanken är att kvarteren skall utformas för att upplevas som småskaliga, både i bebyggelse, gator och platser.

Bostäderna i småstadskvarteren planläggs som regel med en generell zon för tvåvåningsbebyggelse utmed kvarterens yttresidor. I kvarterens inre möjliggörs för komplementbyggnader och garage i begränsad omfattning i en våning. Exploateringen

begränsas med en största tillåten byggnadsarea (e_{1-13}) som innebär att hela den byggbara ytan inte kan fyllas med bebyggelse, utan att utrymme ska skapas för släpp mellan husen och minde platsbildningar. Längsta sammanhängande byggnadsvolym begränsas till 25 meter (f_1), för att säkerställa en uppbruten struktur med jämn fördelning av öppningar i kvarteret.

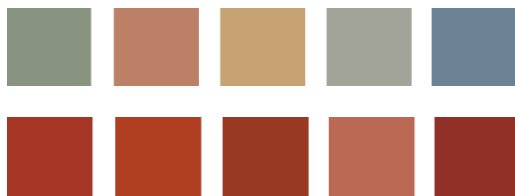
Byggnadshöjderna regleras med nockhöjd och takfotshöjd, som möjliggör en bebyggelse med två fulla våningar och möjlighet att inreda en vind med takluckor och frontespiser. Mot Herman Palms plan och Stenhamravägen medges en något högre takfotshöjd som möjliggör ett förhöjt väggliv på det översta planet.

Byggnaderna ska placeras 1 meter från gator och kvartersgator (p_1). Avsikten är att bidra till förhållandevis smala gaturum med en offentlig prägel, men möjliggöra entréer och viss möblering mot gatan. Gränsen mellan kvarterets privata gårdssida och mer offentliga gatusida tydliggörs.

Gårdarna i kvarteren ska ge utrymme för såväl privata uteplatser som gemensamma gårdsrum, samt plantering och dagvattenhantering. Då gårdarna är små har de utformats för att kunna länkas samman med gångstråk mellan de olika kvarteren.

Parkering löses huvudsakligen inom kvarteren i tydligt inramade parkeringar eller på mindre platsbildningar som integreras i gatumiljön. En planbestämmelse reglerar att högst 10% av gårdsytan får nyttjas för markparkering. Det innebär att en stor del av parkeringen behöver lösas i carports eller garage. Syftet är att minska de visuellt exponerade parkeringsytorna och de hårdgjorda ytor som påverkas av trafik. Carportar, övriga komplementbyggnader och plank ska uppföras och placeras så att de bidrar till väl formade gatumiljöer och gårdsrum inom kvarteren. Komplementbyggnader ska utföras med fasader i träpanel och bör utformas med omsorg, anpassat till den övriga bebyggelsen. Större komplementbyggnader, över 25 kvadratmeter, ska utföras med vegetationstak. Syftet är både att bidra till en mer inbjudande miljö sedd från högre våningsplan och att bidra med grönska och dagvattenhantering.

Bebyggelsen inom kvarteren hålls samman av skala och materialval. Byggnaderna föreslås utföras med fasader i träpanel, men kulörerna inom området kan ges en större variation än utmed de större stråken. Tanken är att fasadernas kulörer ska ha en dämpad färgskala som tar avstamp i de färger som finns inom Stenhamraskolan idag (f_6), vilket rymmer både falurött och dämpade blåa och gröna toner. Dessa kan kompletteras med andra kulörer, med motsvarande ljushet och mättnadsgrad, samt kompletteras med inslag av varmgråa toner. Färgschemat nedan visar en inriktning för detta.



Färgschema med dämpade kulörer med omkring 30–40% svärta och 10–30% kulörstyrka samt röda kulörer som drar mot gult.



Miljöbild från småstadskvarter söder om Nedergården. I fonden anas parkstråket.

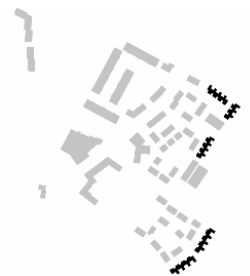
Parkhus

Småstadskvarteren avslutas mot parkstråket i söder av en delvis avvikande bebyggelse, som anpassar sig både mot småstadskvarteren och det öppna parkrummet. Avsikten är att skapa ett mjukt möte med parkrummet och en låg skala som anpassar sig till de näraliggande, befintliga atriumhusen. Närheten till parken tas tillvara som en boendekvalitet genom att trädgårdar placeras i direkt anslutning till parken. Planförslaget möjliggör omkring 20 bostäder, som föreslås utformas som rad- eller kedjehus där parkering ordnas vid varje bostad.

Byggnadshöjderna i parkhusen ska ansluta till småstadskvarterens tvåvåningsskala, men samtidigt möta parken i en våning. Höjden på byggnaderna regleras därför så att takfotshöjden längs fasad närmast parken får vara högst 3 meter över marken, medan takfotshöjder i övrigt får vara högst 6 meter (**f₁₁**). Det innebär att den lägre höjden gäller för den byggnadsdel som ligger närmast parken, men att övriga fasader som vetter mot parken får ha en högre höjd. Syftet med detta är att säkerställa att en betydande del av byggnaden uppfattas som låg från parkens håll.

Närmast parken placeras prickmark. Syftet är att skapa en grön trädgårdszon närmast parken.

Byggnadernas fasader ska utformas i en färg- och materialpalett som samspelar med de angränsande atriumhusen. Fasader ska huvudsakligen utföras i trä i en ljus färgskala med inslag av ljust tegel i varma grå-beiga toner får förekomma (**f₇**). Fönster



och övriga detaljer kan ges en kontrasterande, mörkare ton i till exempel falurött, svart eller en mörkare nyans av byggnadernas huvudvolym.

Nedanstående kulörschema visar en inriktning för den huvudsakliga färgsättningen:



Färgschema med ljus färgskala – färger med omkring 10–20% svärta och 5–10% kulörstyrka.



Vy som visar parkhusen från parksidan. Av bilden framgår hur den byggnadsdel som ligger närmast parken trappas ner i höjd och har en högsta takfotshöjd om 3 meter.

Aktivitetshuset

Ett nytt aktivitetshus, innehållande bibliotek, kulturskola samt ytor för möteslokaler med mera planeras i korsningen mellan Solbackavägen och Herman Palms plan. Totalt omfattar byggnaden omkring 1000 kvadratmeter BTA. Byggnaden väntas att utgöra en viktig nod och mötesplats i det framtida Stenhamra centrum. I anslutning till byggnaden planeras ett nytt torg. Kopplingen mellan byggnaden och torget är viktig att beakta och dess olika funktioner kan understödja varandra.



Byggnaden ska utformas med flera sammansatta volymer, som avspeglar byggnadens varierade innehåll (**f₁₆**). Biblioteket avses inrymmas i den största volymen, i den mest exponerade delen mot Solbackavägen. De olika volymerna öppnar upp byggnaden åt flera håll och möter småstadens skala. Centralt i byggnaden föreslås en samlande entréhall som nås både från torget och den bakomliggande lokalgatan. Kompletterande entréer finns även till de olika verksamheterna runt byggnaden. Detta gör att byggnaden inte har någon egentlig baksida. Stora fönsterpartier och entréer ska bidra till ett intryck av att byggnaden öppnar sig mot torget. En särskild bestämmelse (**f₁₉**) anger att fasad mot TORG i bottenvåningen ska utföras uppglasad

till minst 50%. Syftet är att levandegöra torgmiljön skapa en tydlig koppling mellan byggnadens insida och torget.

En planbestämmelse (**f₁₅**) reglerar att byggnadens fasad och sluttande tak ska utföras i tegel. Flacka, icke exponerade, tak får utföras med andra material och förses med solceller. Avsikten är att byggnadens offentliga karaktär ska understrykas genom att den skiljer sig från bostadsbebyggelsen i området, bland annat avseende fasadmaterial. Eftersom sluttande takytor är exponerade i stadsbilden gäller bestämmelsen även detta. Solceller ska undvikas på sluttande tak, men kan placeras på flacka, minder exponerade, takytor.

I anslutning till byggnaden planeras för ungefär sex parkeringsplatser för personal samt en tillgänglig plats för rörelsehindrade. Inlastning föreslås ske från en ficka längs lokalgatan norr om byggnaden.



Illustration över förslag till aktivitetshus. Byggnaden föreslås uppföras med en högre volym innehållande bibliotek mot Solbackavägen och en lägre del, med sluttande tak, mot Herman Palms plan. Huvudentrén till byggnaden är tänkt att placeras i mötet mellan volymerna. Bild – LLP.



Vy över Bibliotekstorget med aktivitetshuset i bakgrunden. Bild – Ekerö kommun.

Coop

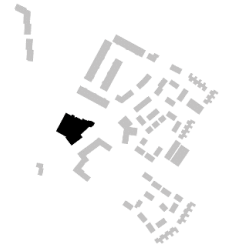
Coop ges möjlighet till utökning av sin byggnad, bland annat mot en ny torgbildning vid entrén. Coops entré utgör idag en informell torgbildning i Stenhamra, och en viktig mötesplats för många.

Coops bebyggelse ges en relativt flexibel byggrätt, som möjliggör viss utbyggnad längs hela dess östra och norra sida. Tanken är att skapa flexibilitet för att hantera framtida behov. Avsikten är att i första hand möjliggöra en tillbyggnad om ca 350 kvadratmeter byggnadsarea som bland annat möjliggör nya ytor för entré och förbutik.

Byggrätten ges en utökad höjd i den del som vetter mot Solbackavägen, för att möjliggöra en anpassning till gatans övriga planerade skala. Det innebär att tillbyggnader mot gatan kan uppföras i två våningar med en högsta nockhöjd om 11,5 m, medan höjden i bakomliggande bebyggelse begränsas till 7,5m.

Planen medger uppförande av mindre komplementbyggnader, till exempel skjul för kundvagnar och liknande på en större del av området. Byggrätten begränsas till totalt 60 kvadratmeter inom fastigheten, fördelat på 30 kvadratmeter framför butiken och 30 kvadratmeter bakom.

Planen möjliggör en utökning av fastigheten mot nordväst, där en stödmur mot befintlig slänt kan uppföras för att tillskapa ytterligare parkeringsplatser. Infarten mot Solbackavägen föreslås tas bort i samband med att gatustrukturen förändras i området. Detta möjliggör för omdisponering av parkeringsytan. Sammanlagt ges utrymme för ca 50 kundparkeringar på fastigheten.



Kommande tillbyggnader ska utföras med inriktningen att integrera bebyggelsen i den övriga småstadsmiljön, men även ge möjlighet att gestalta byggnaden utifrån verksamhetens gestaltningsprofil. För den del av byggnaden som vetter mot Solbackavägen gäller därför fasadutformningsbestämmelse (**f5**) som anger att fasader huvudsakligen ska utföras i träpanel i jordfärger och att rött tegel får förekomma.

Hörnan vid Strandvägen

När korsningen Stenhamravägen/Solbackavägen byggs om frigörs en yta söder om centrum för bebyggelse. Bebyggelse på tomten begränsas delvis av ledningsstråk, men en mindre byggnad kan rymmas i anslutningen till korsningen. Platsen är mycket exponerad och bedöms vara lämpad för en publik funktion, till exempel restaurang. Tomten planläggs därför för att möjliggöra bebyggelse med centrumändamål i upp till två våningar.

Planen omfattas av samma bestämmelse gällande fasadmaterial och kulör som bebyggelsen mot Solbackavägen (f4). Fasader ska utföras till minst 50% i rödmålad träpanel. Syftet är att tydliggöra sammanhanget med den övriga centrumbebyggelsen.

Ny infart föreslås från Strandvägen.

Gymnastiksalen

Stenhamraskolans befintliga idrottssal är i förhållandevis gott skick och kan därför sparas för idrotts- och fritidsverksamhet. Byggnaden planläggs därför för idrottsändamål (**R₁**), och befintliga byggnader ges stöd i detaljplan. Bebyggelsens höjd och utbredning regleras i princip utifrån befintliga volymer.

Gymnastiksalen har försetts med en varsamhetsbestämmelse (**k₁**) som anger att byggnadens karaktär avseende fasadmaterial, taklutning och fönstersättning ska beaktas vid om- och tillbyggnad. Avsikten är att bevara byggnadens karaktär eftersom den är ett lokalt landmärke och har ett kulturhistoriskt värde som en representant för modernismen i Stenhamra (se avsnittet *Kulturmiljö* nedan).

Offentliga rum och platser

Torg och platser

Förutsättningar: I centrala Stenhamra finns idag få mötesplatser i det offentliga rummet. I anslutning till Coops entré finns ett antal sittplatser där butikens kunder och förbipasserande kan mötas, och på andra sidan Solbackavägen vid den gamla drivmedelsstationen finns ett utrymme med bord och bänkar. I medborgardialogen framkom att vissa platser upplevs som otrygga.

Förändringar: Planen formas för att ge utrymme för offentliga platser i anslutning till viktiga stråk och skärningspunkter. Två torg föreslås utmed Solbackavägen i dess mest centrala del. Platserna är tänkta att komplettera varandra, med olika karaktär och innehåll. Generellt strävas efter att skapa platser med sinsemellan lite olika karaktär som upplevs som öppna och användbara för alla Stenhamrabor. För att levandegöra torgmiljöerna ställs krav på en hög grad av uppglasning av fasader som vetter mot torgen. Detta kan även bidra till ökad trygghet.



Torg och platser i centrala Stenhamra som föreslås utvecklas.

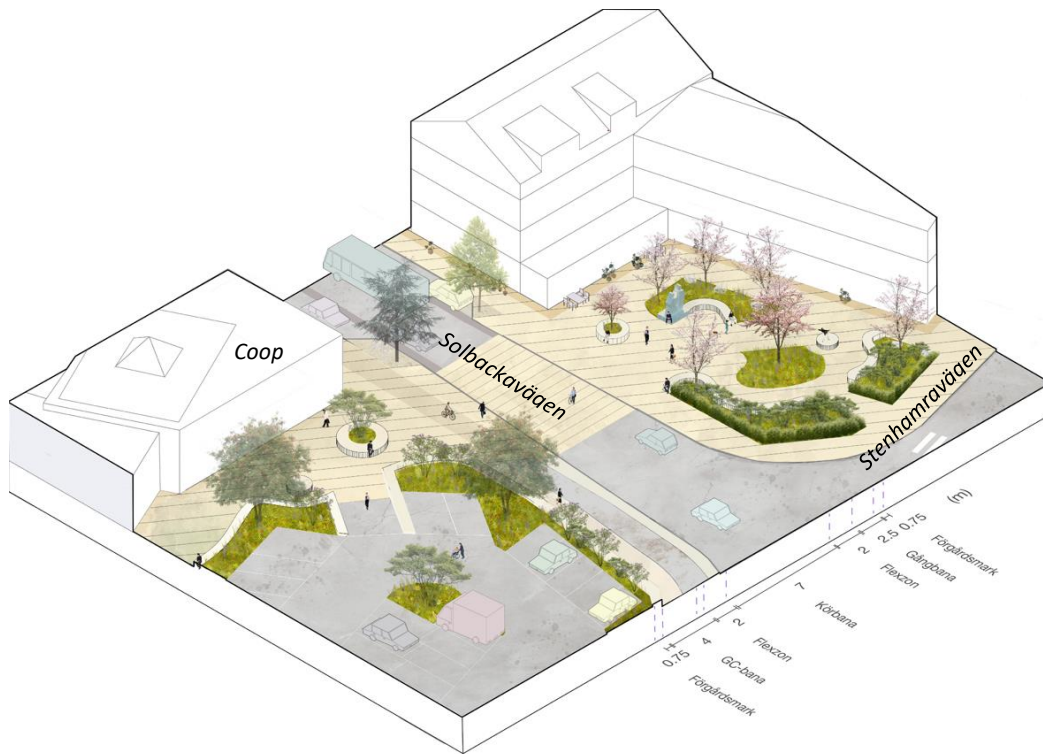
Entrétorget och Coops entréplats

Korsningen mellan de två huvudgatorna och platsen utanför Coop har lång kontinuitet som Stenhamras huvudsakliga mötesplats. Även i framtiden kommer det att vara noden i Stenhamra och dess huvudsakliga publika plats. Platsen föreslås få en sammanhängande gestaltning på ömse sidor om Solbackavägen. Även körbanan föreslås stenläggas där den passerar torget, men ska utformas trafiksäkert för barn.

Den östra torgytan planläggs som TORG, på allmän plats. Torget kantas av ett nytt bostadskvarter med lokaler i bottenvåningen och möjlighet till en uteservering. En två meter bred möblerbar zon på kvartersmark placeras utmed byggnaderna, för att skapa goda förutsättningar för mindre uteserveringar, skyltning och försäljning utanför butiker. Ytterligare plats för uteserveringar kan anordnas på torget.

Torget utgör Stenhamras entré och skall ge en karaktärsfull och välkomnande karaktär som stärker Stenhamras identitet. Statyn Sten och Flisa, som även idag är placerad i anslutning till korsningen, föreslås placeras här. Platsen ska också ge plats för omsorgsfullt ordnade planteringar och sittplatser.

Den västra delen av platsen, utanför Coop utvecklas som den mötesplats som redan finns i anslutning till entrén, med fler sittplatser, träd och planteringar. Utrymme finns även för försäljning av säsongsvoror som julgranar eller blommor. Ytan planläggs som kvartersmark som inte får bebyggas eller förses med parkering. Syftet är att säkerställa en entréyta på fastigheten i ett läge som kan samverka med ytor på allmän plats på ett sätt som bidrar till en god helhet.



Axonometri över Entrétorget. Till vänster i bild syns Coop med möjlig tillbyggnad mot en ny entréyta. Till höger i bild syns entrétorget, omfamnat av nya kvarter med bostäder och verksamhetslokaler.

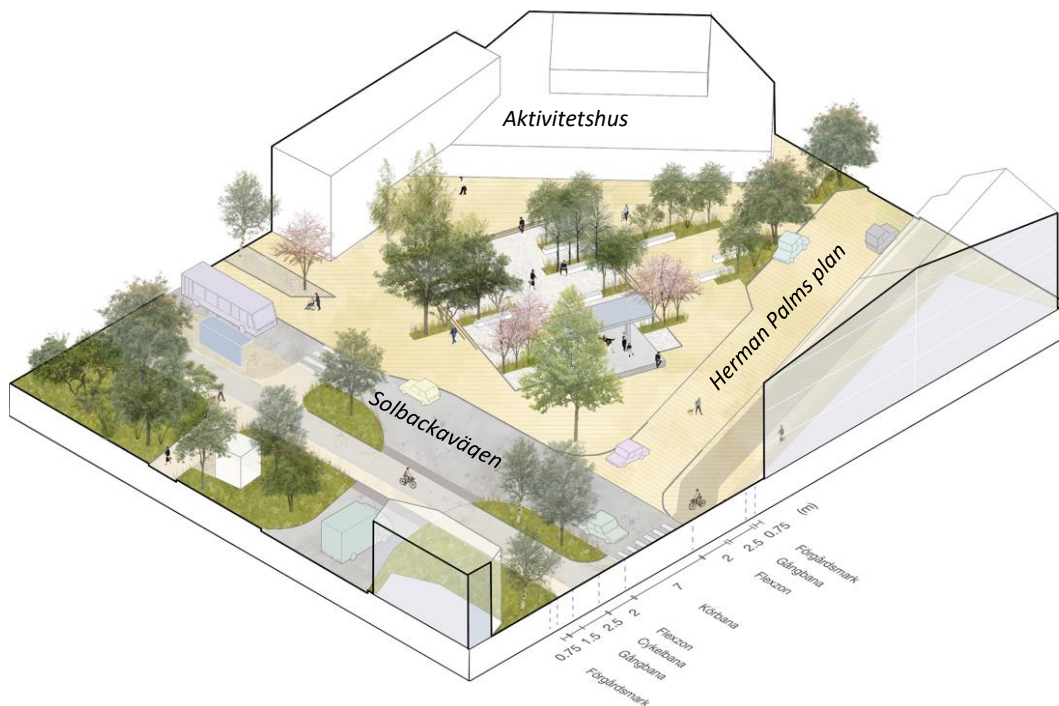
I anslutning till Coops parkering finns en äldre stenmur som är en del av den ursprungliga byn Stockby. Muren förses med bestämmelsen q_1 , som innebär att muren ska bevaras.

Bibliotekstorget

Det planerade aktivitetshuset är placerat i skärningspunkten mellan Stenhamras två huvudsakliga stråk för gående och cyklister. Utanför entrén till huset föreslås ett torg som knyter samman de öst-västrliga och nord-sydliga rörelserna.

Torget planeras för att kunna ge plats för temporära evenemang med utrymme för en mindre scen, bland annat kopplade till verksamheterna i aktivitetshuset. Platsen föreslås till stor del få en hårdgjord karaktär, men rymma träd och växtbäddar för skugga, dagvattenhantering, sittplatser med mera.

I anslutning till torget planeras för en ny hållplats för buss, med väntkurer och anslutande cykelparkeringar.



Axonometri över Bibliotekstorget. Längst upp i bild syns del av det nya aktivitetshuset, med bibliotek och kulturverksamheter. Till vänster syns den nya busshållplatsen.

Herman Palms plan

Herman Palms plan föreslås utvecklas till ett tydligt publikt stråk som kopplar ihop Stenhamra centrum i öst-västlig riktning. Den östra delen av gatan föreslås även i framtiden att präglas av en samlad parkeringsyta men även av aktivitetsytor kopplade till parken och idrottshallen. Den västra delen är en smalare sektion med dubbla trädader bestående av befintliga och nya träd och flexzon med parkering och dagvattenhantering.

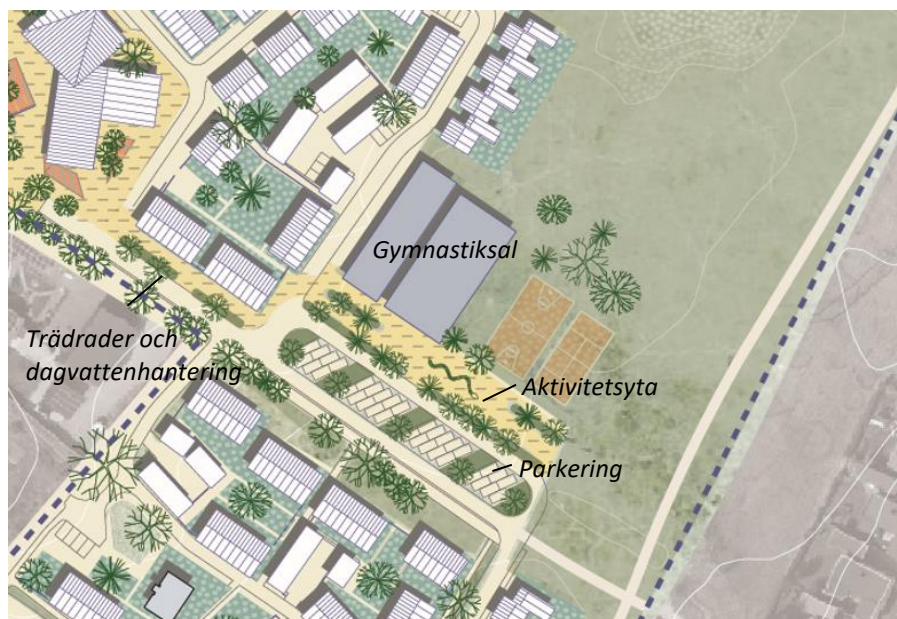


Illustration över Herman Palms plan

Konsekvenser: Planförslaget tar vara på de platser av offentlig karaktär som finns i Stenhamra idag och utvecklar dem till tydligare mötesplatser med fler funktioner. Det framtida Stenhamras torg och platser är ett viktigt led i att uppnå kommunens vision om en småstadsutveckling.

Parker, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar: Grönstråket som sträcker sig från bebyggelsen i Stenhamras norra delar genom det aktuella planområdet och ner till Borgenparken med möjlighet att ta sig ner till Sjöhall och andra områden ner mot Mälaren är en viktig kvalitet för centrala Stenhamra. Stråket nyttjas i hög grad av boende i området.

Inom de delar av grönstråket som ligger i planområdet finns två värdefulla områden med lek och rekreation, Borgenparken och parkområdet norr om Stenhamravägen (i planen kallat Stockbyparken). Borgenparken är en park med ett stort antal lekredskap samt en grillplats, utomhusgym, fotbollsplan och basketplan. Stockbyparken består till stor del av klippta gräsytor med ett fåtal träd och buskar. I parken finns även en grusbelagd bollplan, en skatepark och en klättervägg.

Förändringar: Planen omfattar stora delar av de gröna öppna ytor som finns i centrala Stenhamra och syftar delvis till att säkra kommunens rådighet över rekreationsytorna. Båda de större rekreationsområdena föreslås bevaras och bibehålla sin funktion. Delvis kommer gränsen mellan park och kvartersmark att ändras. En del av parkområdet norr om Stenhamraskolan planläggs för bostäder, medan nuvarande kvartersmark i vissa delar omvandlas till park. Parkområdet vid Stenhamraskolan kommer efter planens genomförande att kantas av bostäder istället för en skolgård, och vissa av lekfunktionerna som finns i området kan försvinna i samband med att Stenhamraskolan rivs.

Stenhamraskolans befintliga gymnastiksal föreslås bevaras och även i framtiden användas för föreningsverksamhet och idrott. Ytorna kring idrottshallen planläggs för idrottsändamål (**R₁**), men avses få en öppen karaktär som samspelar med omkringliggande parkområde. Syftet med att planlägga området för idrott är att vid behov kunna upplåta delar av ytan även till organiserad idrottsverksamhet. Möjlighet finns att placera två tennisbanor här, som ersättning för de som idag finns vid Uppgårdsskolan. Utrymme finns även för fler bollplaner och andra lek- och idrottsfunktioner, både inom parkområdet och längs det aktivitetsstråk inom idrottsområdet som föreslås längs Herman Palms plan. Skateparken som är belägen i anslutning till gymnastiksalen idag kan finnas kvar inom parkområdet.

Borgenparkens användning som park bekräftas i detaljplanen. Delar av parken avses planläggas för att säkerställa möjligheten att anlägga en våtmark. En våtmark inom parkområdet skulle kunna bidra med positiva värden både ur ekologisk och social synpunkt. Kopplingen till naturområdet i den södra delen av parken skulle särskilt bidra till att stärka dess ekologiska värden och de öppna vattenytorna kan antas bidra till parkens rekreationsvärden. De anläggningar som idag finns för lek, gångvägar och idrott, liksom merparten av de klippta gräsytorerna inom parken bedöms inte påverkas av detta. I den norra delen av parken finns en allmän parkering. Denna planläggs som **P** (parkering) eftersom det ger en större flexibilitet i förvaltningen av ytan.



Illustration över Borgenparken med befintliga anläggningar för lek, idrott, hundrastplats och parkering i norra delen samt föreslagen dagvattenanläggning.

Konsekvenser: De tillkommande invånarna innebär att trycket på rekreationsområden i Stenhamra kommer att öka, tillgången för de boende bedöms dock fortsatt vara god.

Omgivningar och service

Förutsättningar: Stenhamra tätort har ca 3500 invånare vilket är ca 13 % av Ekerö kommuns befolkning. I Stenhamra centrum och vid Svanhagenkorset finns Färingsös största utbud av service, arbetsplatser och handel. I Stenhamra finns förutom en matbutik även ett församlingshem, bibliotek, fritidsgård, pizzeria, konditori, gym, återvinningsstation, frisör, två skolor, flertalet förskolor samt särskilt boende för äldre.

Parallellt med den aktuella planen pågår Detaljplan för Stockby 2:63 och 3:69 m.fl. (Stenhamra centrum del 1 dnr 2020.01.214/KS19/202) samt Detaljplan för del av Stockby 1:298 (Stenhamra skolområde) (KS22/260) som syftar till att möjliggöra två nya förskolor respektive en ny F-6-skola och en idrottshall. I samband med att de nya förskolorna färdigställs planeras den pågående förskoleverksamheten i Stenhamra centrum att flyttas till någon av de nya lokalerna. När den nya skolan är färdigställd planeras Stenhamraskolans verksamhet att flyttas dit. Detta innebär att de befintliga (tillfälliga) förskolelokalerna kan rivas, liksom stora delar av Stenhamraskolans befintliga lokaler, vilket frigör ytor för den föreslagna bebyggelsen.

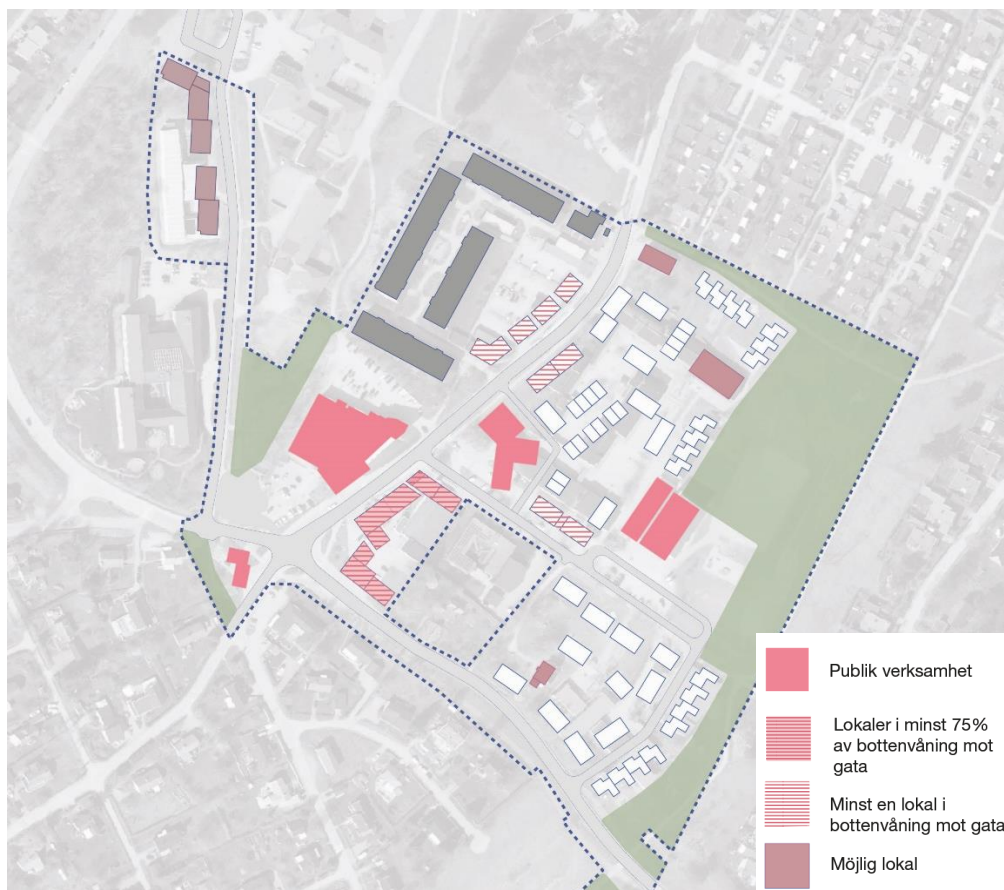
Stenhamra centrum är starkt konkurrensutsatt, främst av handel utanför kommunen men även av Svanhagen och Ekerö centrum. Ekerö kommuns befolkning är till stor del bilburen, vilket innebär att en stor del av handeln sker utanför kommunen.

Förändringar: Planförslaget syftar bland annat till att stärka tillgången till service och verksamheter i centrala Stenhamra. Detta uppnås bland annat genom att den befintliga matbutiken ges en utökad byggrätt mot söder och öster som möjliggör för en utbyggnad av butikens entréytor och kan nyttjas för att stärka butikens redan idag viktiga funktion som mötesplats i Stenhamra.

Vid korsningen Solbackavägen/Stenhamravägen, där det idag finns ett café och ett gym, föreslås ett nytt torg som kantas av ett bostadskvarter. I bostadskvarterets bottenvåning mot angränsande torg och Solbackavägen ställs krav på att lokaler för centrumändamål ska inrymmas. Syftet är att ta vara på det centrala läget och levandegöra bottenvåningen mot det nya torget. Ytterligare krav på att anordna verksamhetslokaler i mindre omfattning finns längs norra Solbackavägen och Herman Palms plan, för att ytterligare bidra till ett levande centrum.

Planen möjliggör för ett nytt aktivitetshus i centrala Stenhamra. Aktivitetshuset ska samla bibliotek, kulturskola och ha utrymme för föreställningar, möteslokaler och andra aktiviteter kopplade till de kulturella verksamheterna.

Inom samtliga planerade småstadskvarter ges möjlighet att kombinera bostäder med verksamhet som inte är störande för omgivningen och är förenliga med bostadsändamål för att möjliggöra en flexibilitet över tid och variation inom området. Utöver det finns det inom småstadskvarteren ett antal befintliga lokaler som idag ägs av kommunen som bevaras och kan komplettera området med fler publika funktioner. Lupinsalen i planområdets norra del används idag som nätstation för fiber och som arkiv men skulle i framtiden kunna inrymma någon annan funktion, i detaljplanen kombineras därför bestämmelsen om teknisk anläggning med en bestämmelse som medger centrumändamål. En av Stenhamraskolans lokaler bevaras och ges en flexibel användning som bostad eller centrumändamål, den kan exempelvis lämpa sig för en mindre förskola, föreningsverksamhet eller ett gym. Även scoutstugan ges motsvarande flexibla användning och kan fortsatt fungera som scoutstuga eller användas till något annat beroende på kommunens behov. Stenhamraskolans befintliga idrottshall bevaras och nyttjas fortsatt för idrottsändamål.



Verksamhetslokaler i planförslaget

Konsekvenser: Planförslaget möjliggör att flera byggnader som inrymmer befintliga verksamheter i Stenhamra rivs, men dessa kommer att ersättas med nya verksamhetslokaler som har möjlighet att inrymma samma funktioner och komplettera med fler. Den befintliga verksamhet som planeras avvecklas och inte ersätts i den aktuella planen är Stenhamraskolan, som flyttas till det läge som möjliggörs i detaljplanen för Stenhamra skolområde (Dnr KS22/260).

Konsekvenserna av utvecklingen är att tillgången till offentlig och kommersiell service i centrala Stenhamra stärks i takt med att invånarantalet ökar. Det överensstämmer med ambitionerna i kommunens översiktsplan. Aktiva verksamheter ger en naturlig övervakning av stadsmiljön, vilket ger förutsättningar för ett tryggare offentligt rum.

Naturmiljö

Förutsättningar: Planområdet består i den norra delen i huvudsak av bebyggelse blandat med grönytor av brynmiljöer med buskar och träd samt gräsmarksytor. I den södra delen utgörs planområdet av grönområden med stora gräsmarksytor, lekplatser, en mindre vassyta, ett dike med björk och sälg samt en triviallövskog med ädellövsinslag.

En naturvärdesinventering med syfte att beskriva och värdera naturmiljöer av betydelse för biologisk mångfald har genomförts för planområdet (Calluna, 2022).

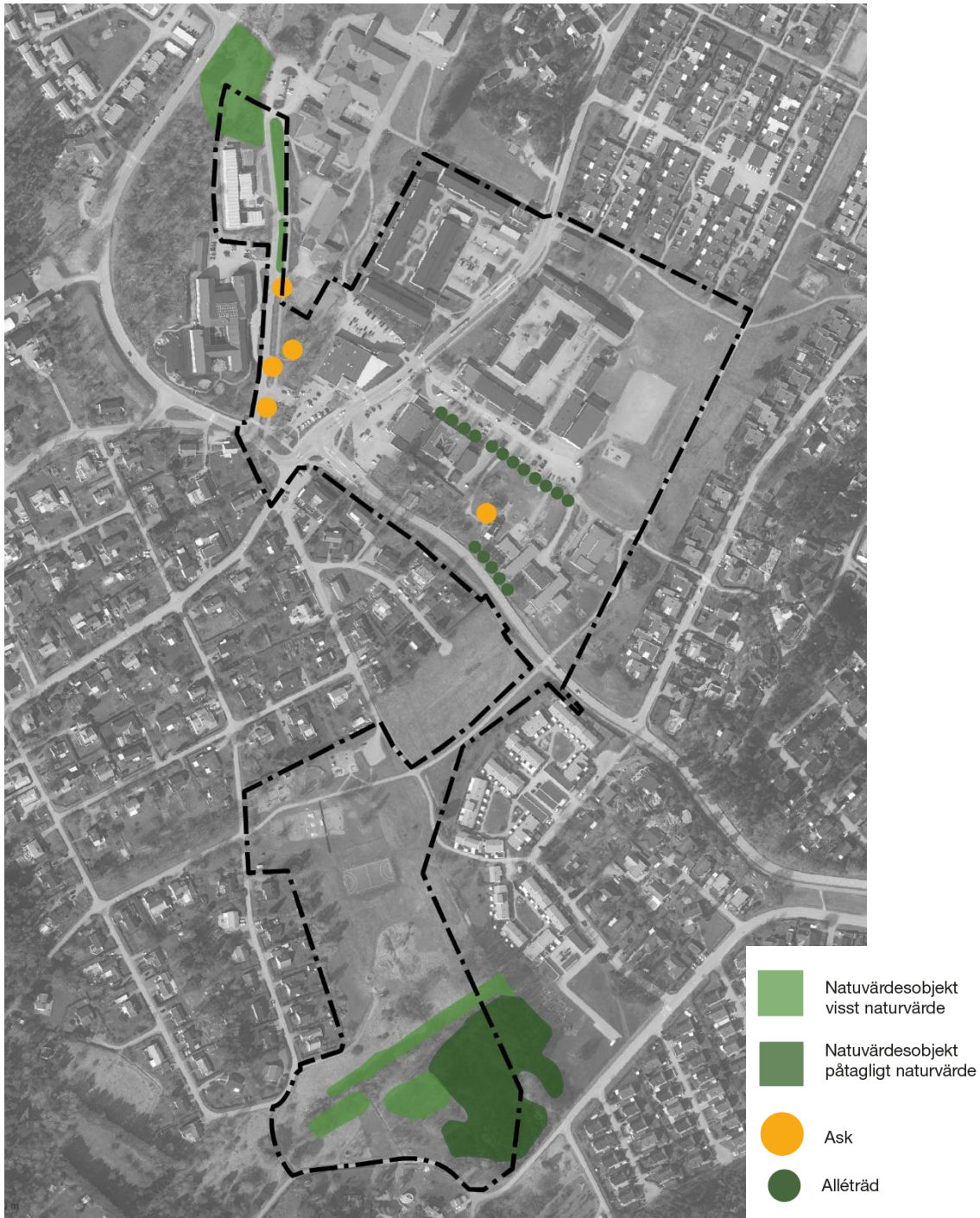
Vid inventeringen påträffades fem områden som bedöms klassas som naturvärdesobjekt. De största naturvärdena i inventeringsområdet utgörs av lövskogen i Södra delen av Borgenparken där det finns flera grova askar, död ved och ett tätt buskskikt. Detta bedöms vara av påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Övriga identifierade naturvärdesobjekt bedöms vara av visst naturvärde (naturvärdesklass 4), dessa består av brynmiljöer och gräsmarksytor i norra delen av inventeringsområdet med blommande och bärande buskar och träd. Även ett dike med mycket sälj och en igenvuxen lönnallé i områdets södra delar har bedömts vara av visst naturvärde.

Vid inventeringen noterades flera relevanta naturvårdsarter, det vill säga arter som indikerar att ett område har naturvärde och har förutsättningar att vara artrikt eller ha särskild betydelse för biologisk mångfald. Bland annat förekommer ask som är rödlistad som starkt hotad, och därför särskilt viktig att i största möjliga mån bevara.

Inventeringen visar även att det inom planområdet förekommer arter som omfattas av skydd enligt artskyddsförordningen och i utsök från SLU Artdatabankens databaser återfanns ytterligare 19 arter. Följande arter påträffades:

- Fågelarter (som är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen) prioriterade enligt Naturvårdsverket: Backsvala, berguv, björktrast, entita, gråsparv, grönfink, grönsångare, gulsparv, gök, hussvala, kråka, näktergal, raphöna, stare, svartvit flugsnappare, tornseglare.
- Andra vilt levande djurarter än fåglar, skyddade enligt 4, 5 §: Gråskimlig fladdermus
- Djurarter skyddade enligt 6 §: Kopparödla och vanlig snok.
- Växtarter skyddade enligt 8 §: Mistel.

Inom planområdet finns flera samlingar av alléträd. Dessa är belägna vid Herman Palms Plan och mellan Stenhamra förskola och Stenhamravägen. Alléträd omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken och vid åtgärder som kan komma att skada dem krävs dispens från Länsstyrelsen. Planförslaget innebär inte någon skada på alléträden inom området och det finns därför ingen plan på att ansöka om dispens. Planområdet ingår i Stockholms nätverk av värdefulla ädellövs- och ekmiljöer. Detta motiverar att behålla och förstärka ädellövssambanden genom att bevara ädellövsträd och skog.



De viktigaste identifierade naturvärdena i planområdet. Hela naturvärdesinventeringen (Calluna, 2022) finns tillgänglig som en bilaga till planbeskrivningen

Förändringar: Stenhamra centrum ska utvecklas med utrymme för både befintliga och tillkommande naturvärden. Planförslaget innebär bland annat att kommunen övertar huvudmannaskapet för Borgenparken och därmed det lövskogsområde som innehar de största naturvärdena i planområdet. Området kommer fortsätta vara en viktig grön lunga i Stenhamra, med både rekreativ värden och betydelse för klimatanpassning och biologisk mångfald.

Utvecklingen i de norra delarna av planområdet är till största del koncentrerad till redan exploaterade områden och kommer inte att innebära någon betydande påverkan på befintliga

naturvärden. Vissa befintliga träd kommer att behöva fällas för att ge plats åt infrastruktur, bostäder och verksamheter. Flera befintliga träd dock bevaras genom anpassning av bebyggelsen och vissa skyddas genom en planbestämmelse om trädfällningsförbud (**n₁**) som kompletteras med en bestämmelse om att marklov krävs även för fällning av värdefulla träd. Solbackavägen föreslås kantas av trädplanteringar, och allén vid Herman Palms plan bevaras och kompletteras med fler träd.

De tillkommande bostadskvarteren ska präglas av grönskande gårdar som knyter samman grönskan längs med gatorna och på torgen med de stora grönytorerna som omger centrala Stenhamra. Detta säkras genom en planbestämmelse om att minst 25% av markytan på bostadsgårdarna ska utgöras av genomsläpplig vegetationsyta (**b₁**). Grönskan på gårdarna ska även bidra till att hantera dagvatten. Hänsyn bör tas till ädellövssambanden vid val och placering av vegetation.

Konsekvenser: Planförslaget innebär att de största naturvärdena i Stenhamra bevaras och att framtida rådighet över dessa säkras för kommunen. I de delar av förslaget där exploatering föreslås stärks naturvärdena genom att utrymme för både befintlig och tillkommande grönska prioriteras i utformningen av stadsmiljön. Sammantaget bedöms planförslaget främst ge upphov till positiva konsekvenser för naturvärdena.

Planförslaget bedöms inte innebära risk för förbud enligt artskyddsförordningen för någon av de arter som identifierats i naturvärdesinventeringen (Calluna, 2022).

Kulturmiljö

Förutsättningar: 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 vilket präglade utvecklingen fram till slutet av 1800-talet. Med etableringen av stenbrottet vid denna tid inleddes en utveckling där det agrart präglade området omvandlades till Ekerö kommuns näst största tätort på 1960–70-talet.

En övergripande kulturmiljöutredning har tagits fram för planområdet och dess omgivning (Norconsult, 2021). Utredningens syfte är att på en översiktlig nivå inventera, värdera och beskriva kulturvärdena inom området.

Planområdet präglas enligt utredningen huvudsakligen av två olika kulturlandskap: *Gårdarna och odlingslandskapet* samt *Modernismen i Stenhamra*. Området vid förskolan har förändrats i så hög grad att läsbarheten av de kulturhistoriska sammanhangen har försvårats. Inom utredningens influensområde, strax utanför centrumområdet, förekommer även andra kulturhistoriska sammanhang: blandad villabebyggelse från 1950-talet och senare, 1980-talets skolarkitektur samt 1980-talets bostadsområden.

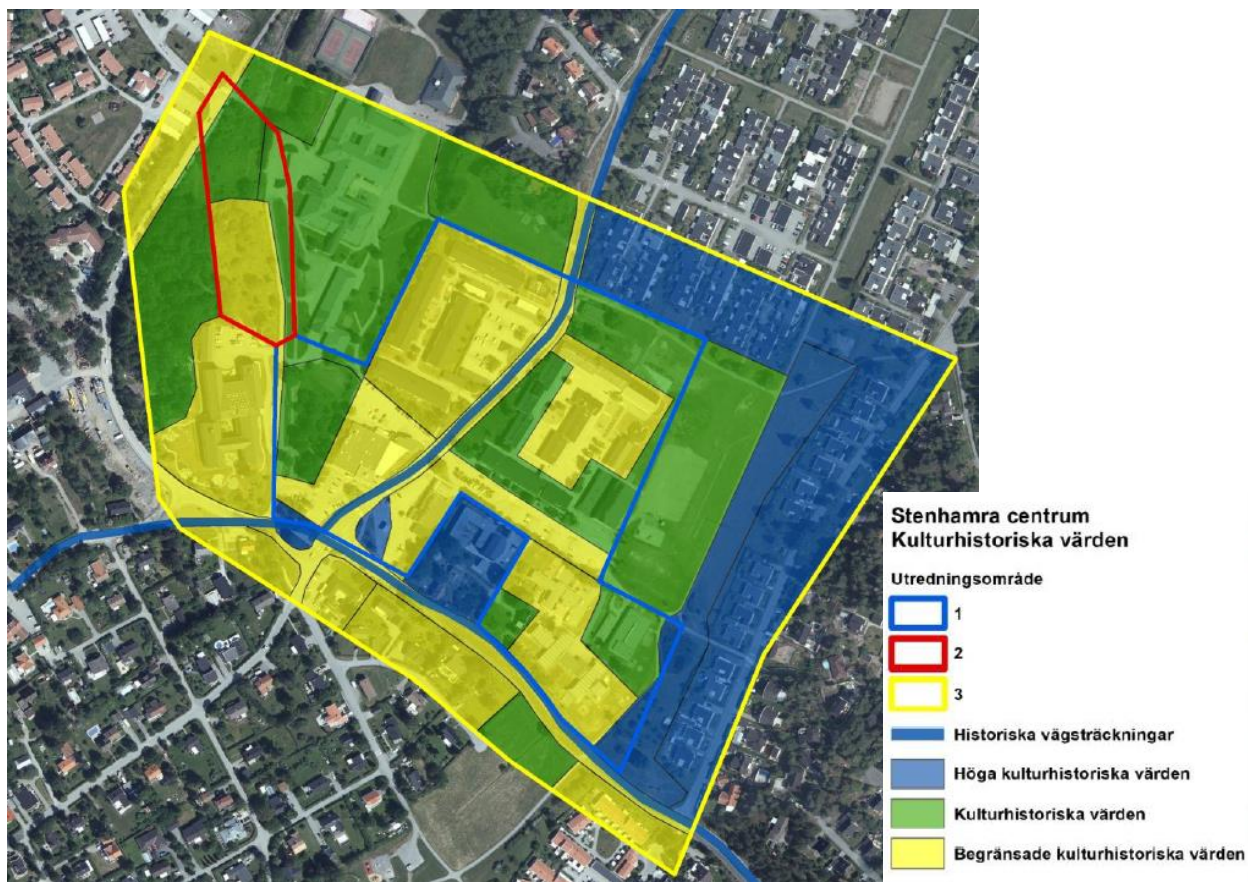
Vägnätets sträckningar i Stenhamra har mycket lång kontinuitet. Vägnätet är därför känsligt för nya dragningar eller helt nya vägar som minskar främst Stenhamravägens och Solbackavägens betydelse som huvudvägar genom centrumområdet. Torget vid korsningen mellan Stenhamravägen och Solbackavägen är mycket känsligt för förändringar i centrumområdet som minskar dess betydelse eller läsbarhet som en mötesplats med lång historisk kontinuitet.



Stenhamravägen (foto: Norconsult, 2021)

Området som helhet bedöms ha höga kulturhistoriska värden i form av bebyggelse, landskap och grönstruktur. Miljöerna är välbevarade och ingår i ett tydligt sammanhang med hög läsbarhet.

Inga kända fornlämningar har påträffats inom planområdet.



Identifierade kulturhistoriska värden i Stenhamra (Norconsult, 2021)

Känslighets- och tålighetsanalys

Områdets kulturmiljövärden har analyserats utifrån dess känslighet för förändringar. Analysen är en bedömning av hur de kulturhistoriskt värdefulla egenskaperna, företeelserna och karaktärsdragen kan påverkas vid förändringar och tillägg. Inom

mycket känsliga områden avråds från exploateringar och större förändringar, inom känsliga områden kan avstyckning, nybyggnation och förändring vara möjlig om den utförs med stor hänsyn till områdets värden och karaktärsdrag och inom områden med potential bör förändring och/eller exploatering kunna ske.

Mycket känsligt:

- Det äldre odlingslandskapet
- Vägnätet och torget
- Stenhamraskolan vid Herman Palms plan och Solbackavägen
- Nedergården och församlingshemmet
- Atriumhusen på Lupingränd och Klevbergsvägen

Känsligt:

- Bebyggelsen i centrumområdet är känslig för förändringar som bryter mot bebyggelsemiljöns småskalighet.

Potential:

- Centrumbebyggelsen
- Växtligheten

Förändringar: Områdets höga kulturmiljövärden har varit vägledande i utformningen av planförslaget. Hänsyn har tagits till den befintliga bebyggelsens färgsättning, skala och karaktär (se avsnittet *Bebyggelse* ovan för mer information om gestaltningen och hur den säkerställs i detaljplanen) samt genom att Stenhamravägens och Solbackavägens karaktäristiska egenskaper och funktioner som huvudvägar bevaras.

Korsningen mellan Stenhamravägen och Solbackavägen kommer även i framtiden att utgöra Stenhamras mest centrala punkt. Torget som markerar korsningen kommer att utvecklas till en mötesplats som på ett tydligare sätt än idag utgör en naturlig samlingspunkt i Stenhamra.

Planförslaget innebär att delar av Stenhamraskolans byggnader samt fritidsgården rivs. Dessa byggnader har bedömts vara i mycket dåligt skick och ett bevarande av dessa har varit svårt att motivera både med hänsyn till dess omfattande renoveringsbehov och möjligheten att bevara och integrera dem i en tät småstadskärna. De delar av Stenhamraskolans byggnader som har bedömts vara i bättre skick har integrerats i strukturen och givits förutsättningar att bli en del av den nya småstadskärnan. Bevarandet av dessa bedöms inte bara ge en historisk kontinuitet på platsen utan ger också förutsättningar för funktioner och verksamheter som kan berika småstadsmiljön. Ett par av byggnaderna har försetts med en varsamhetsbestämmelse (**k₁**) för att särskilt värna deras ursprungliga karaktär vid eventuell om- och tillbyggnad. Detta gäller Stenhamraskolans idrottssal samt den skolbyggnad som sparas i skolans norra del. Båda byggnaderna präglas av Stenhamraskolans karaktäristiska gestaltning, med vit mexitegel, liggande träpanel och fönsterband. Varsamhetsbestämmelse **k₁** införs också för Scoutgården för att värna dess karaktär av tidstypiskt småhus. De ursprungliga karaktärsdrag som bör värnas omfattar fasaden i varmgul puts samt fasadkomposition och volym.

Den mur intill Coops parkering som utgör en rest av den ursprungliga bykärnan i Stockby förses med bevarandeskydd (**q₁**). Det motiveras av att den är en karaktärsskapande, tydlig symbol för den första bebyggelsen på platsen.



Till vänster syns Stenhamraskolans befintliga gymnastiksal med gavlar i vit mexisten och långsidor med röd, liggande träpanel och fönsterband med nätta proportioner. Till höger syns scoutgården med fasad i varmgul puts och symmetrisk fasadkomposition.



Stenmuren. Till höger i bilden syns Coops parkering och till vänster syns Uppgårds skolväg och den befintliga återvinningsstationen.

Utöver de byggda strukturerna har även befintliga träd i möjligaste mån integrerats och sparats i strukturen. Detta ger både ekologiska och sociala värden, och bidrar till en kontinuitet på platsen.

Konsekvenser: Planförslaget syftar till att möjliggöra en utveckling av centrala Stenhamra till en småstadsmiljö, vilket innebär konsekvenser för kulturmiljön i området. Förslaget innebär en avvägning mellan å andra sidan intresset av bevarande av kulturmiljö och å andra sidan intresset av att utveckla Stenhamra centrum till en småstadskärna, som förstärker platsens betydelse för Stenhamra.

Genom omsorgsfull gestaltning som tar inspiration från och bygger vidare på den befintliga bebyggelsen ska konsekvenserna för kulturmiljön minimeras. De förändringar som föreslås av gatustrukturen och utvecklingen av det nya entrétorget vid korsningen Solbackavägen/Stenhamravägen bedöms förstärka och befästa byns ursprungliga kärna.

Av de delar som identifierats som mycket känsliga för förändringar är det främst Stenhamraskolan som har kulturmiljövärden som ett uttryck för *modernismen i Stenhamra* som påverkas. Skolan föreslås till stor del rivas och flyttas till ett nytt läge norr om Uppgårdsskolan.

Nedergården och församlingshemmet samt atriumhusen på Lupingränd och Klevbergsvägen ligger utanför planområdet och påverkas endast genom förändringar i omgivningen. Upplevelsen av dessa kommer att påverkas i viss mån då de ingår i en ny kontext, men de mest karaktäristiska siktstråken mot byggnaderna kvarstår som oförändrade. Ny bebyggelse som föreslås intill dessa anpassas i skala för att minska påverkan.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar: Det befintliga gång- och cykelnätet i Stenhamra består av delade gång- och cykelbanor längs de större gatorna och friliggande delade gång- och cykelbanor i parkmiljö skild från bebyggelsen. Gatorna i anslutning till centrum; Strandvägen, Uppgårdsvägen och Herman Palms plan, har gångbanor på ena sidan av körbanan. På dessa gator samt de mindre gatorna rör sig fotgängare och cyklister i blandtrafik.

Gång- och cykelstråket längs Stenhamravägen är en del av det kommunala huvudnätet för cykeltrafik och leder vidare mot Svanhagen och de centrala delarna av Ekerö, där det kopplas samman med det regionala cykelstråk som finns mellan Ekerö centrum och Brommaplan.

Ett av de viktigaste lokala gång- och cykelstråken i Stenhamra är beläget längs med det grönstråk som löper öster om Stenhamraskolan i nord-sydlig riktning. Stråket leder bland annat till rekreationsområdet i Borgenparken. Stråket är sammankopplat med ett öst-västligt stråk som till stor del ligger inom den aktuella detaljplanen och leder mot Uppgårdsskolans entré samt den planerade nya förskolan, och är därmed en viktig skolväg.

Befintligt gång- och cykelnät rymmer idag ett flertal brister och vissa upplevs som otrygga. Säkra övergångsställen saknas bland annat över Solbackavägen vid det välfrekventerade stråket i förlängningen av Herman Palms plan. Kopplingar i nätet saknas, vilket leder till att Coops baksidor nyttjas som gångstråk mellan skolorna, och mellan Uppgårdsskolan och Coop.

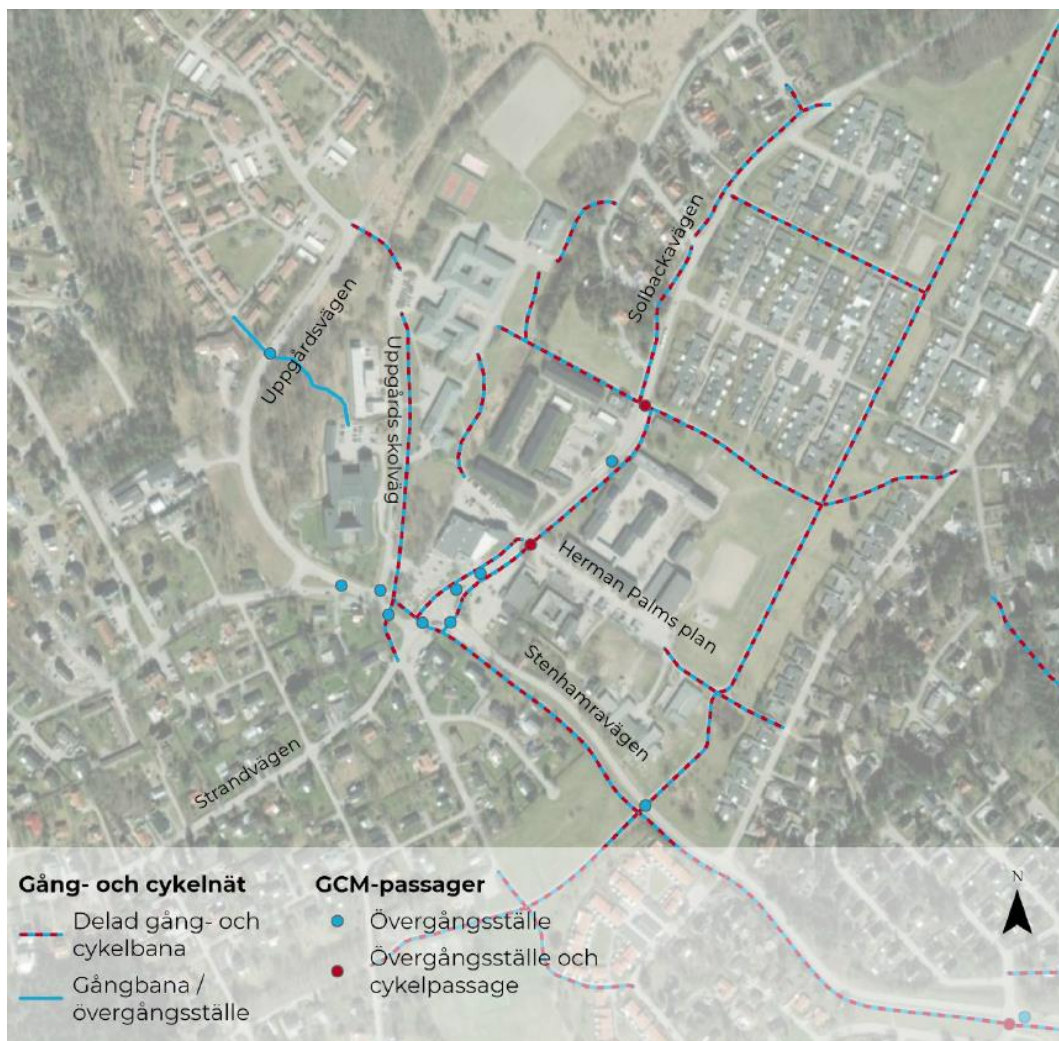


Illustration över befintligt gång- och cykelnät i Stenhamra (WSP, 2022)

Kommunens gång- och cykelvägsplan innehåller riktlinjer för utformning av gång- och cykelvägar och följande riktlinjer bör vara vägledande i det fortsatta arbetet med utformning av gång- och cykelnätet i Stenhamra centrum.

- I centrumområden ska separeringen av fotgängare och cyklister göras med avvikande material för att vara kännbart för synskadade personer. Utanför centrumområden ska separering göras med heldragen vit linje.
- Om gång- och cykeltrafiken ska accepteras att gå i blandtrafik med övriga fordon ska inte hastighetsbegränsningen vara högre än 30 km/h.
- God standard på dubbelriktad gång- och cykelväg som är en del av huvudnätet är 4,0 meter.
- För att bibehålla bekvämligheten och trafiksäkerheten ska höjdskillnader vid fastighetsutfarter minimeras i så stor utsträckning det är möjligt. Nivåskillnaden mellan fastigheten och körbanan tas upp av nedfasad kantsten och kort ramp.
- Cykeltrafiken ska i största möjliga mån hänvisas bakom busshållplatser och dess väderskydd för att undvika konfliktpunkter mellan cyklister och bussresenärer.

Förändringar: I utformningen av Stenhamra centrum ska gångtrafiken vara det högst prioriterade trafikslaget, även cykel ska prioriteras högt. Det ska vara enkelt, självklart, säkert och tryggt att cykla till och genom centrum. Det gäller inte minst för skolbarn och ungdomar. När bra förutsättningar för oskyddade trafikanter skapas kan en stor del av kortare bilresor inom tätorten undvikas. Detta är en viktig förutsättning för ett attraktivt och levande centrum.

Förslaget innebär att dagens viktiga gång- och cykelstråk i skolparken och längs med de större vägarna ligger kvar och delvis byggs om med en förhöjd standard. Vid ombyggnad av befintliga gator säkerställs att tillräckliga mått för gång- och cykel skapas. Solbackavägen ges en ny sektion som innehåller ett 4 meter brett, separerat gång och cykelstråk på gatans norra sida, och 2,5 meter breda gångbanor på dess södra sida. Gångstråket utmed Herman palms södra sida breddas upp för att rymma en 3,5 meter bred gång- och cykelbana.

Vid Uppgårds skolväg finns idag endast gång- och cykelväg längs halva sträckan, denna föreslås förlängas för att stärka tillgängligheten till Uppgårdsskolan samt breddas till 3 meter delad gång och cykelväg.

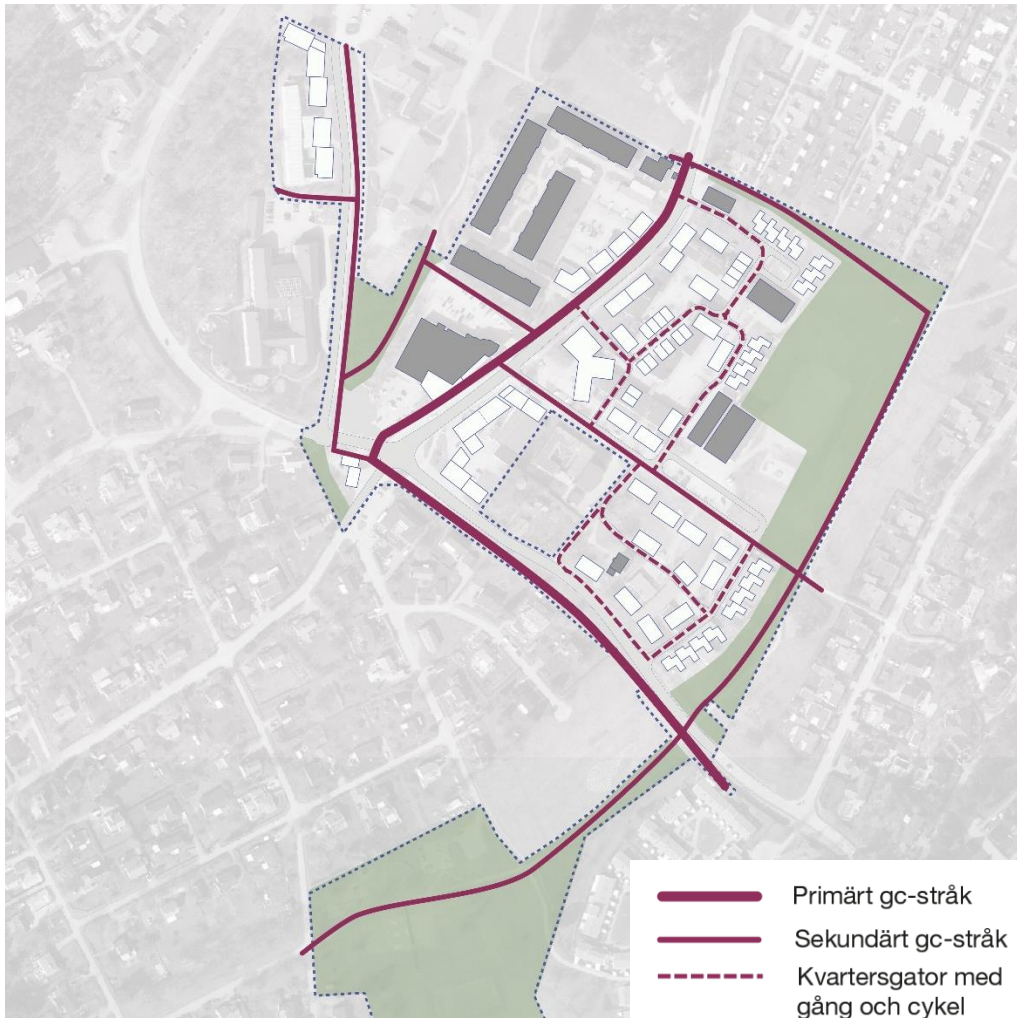
Utöver det kompletteras nätet med nya gång- och cykelstråk som bidrar till ett mer sammankopplat och tydligt lokalnät. I förlängningen av Herman Palms plan, norr om Coop, föreslås en kombinerad gång- och cykelväg som kopplar samman Stenhamras mest centrala delar med skolområdet. Denna nya gång- och cykellänk föreslås kopplas samman med ett stråk som sträcker sig i nord-sydlig riktning mot den östra sidan av Uppgårdsskolan och den nya skolans skolgård. Detta stråk förlängs även mot Coop, genom parken, för att möjliggöra ett alternativ till att röra sig över Coops parkering och lastutrymme.

Konsekvenser: Förslaget innebär att gång- och cykelvägnätet i Stenhamra får högre standard med bättre och säkrare förbindelser mellan lokala målpunkter. Viktiga befintliga stråk förbättras och kompletteras med länkar som saknas i dagens vägnät.

Ett stärkt gång- och cykelnät får konsekvensen att behovet av att använda bilen för resor inom Stenhamra minskar.

Vissa barn i Stenhamra kommer att få en längre skolväg som en konsekvens av att skolan flyttas. Samtidigt innebär utvecklingen möjlighet till ett mer levande centrum med stärkta gång- och cykelstråk och tryggare offentliga platser.

Planförslaget innebär ökad trygghet och orienterbarhet genom möjligheten till ett mer sammanhängande gång och cykelnät.



Nytt gång- och cykelnät i Stenhamra centrum

Biltrafik

Förutsättningar:

Vägnät

Båda de två huvudgatorna i Stenhamra, Stenhamravägen och Solbackavägen, har lång historisk kontinuitet och deras möte markerar punkten för den ursprungliga byn Stockbys uppkomst. Stenhamravägen är den primära vägen för resor till Stockholm och andra öar inom Ekerö kommun. Solbackavägen går genom tätorten i nord-sydlig riktning och angränsar flera viktiga målpunkter såsom Coop och Stenhamraskolan. Vägen är något smalare än Stenhamravägen.

Stenhamravägen, Solbackavägen, Uppgårdsvägen och Strandvägen möts idag i två förskjutna trevägskorsningar som utgör Stenhamras mest centrala punkt. Utformningen upplevs idag som otydlig och svårorienterad.

Uppgårdsvägen går i en böj norrut från korsningspunkten och från vägen nås exempelvis Coop, Uppgårdsskolan och Skogsbäckens förskola. Vägen slutar idag vid infarten till bostadsområdet vid Söderströms väg. I både den gällande detaljplanen för området och i

kommunens översiktsplan finns ett reservat för att bygga ut Uppgårdsvägen och knyta ihop den med Solbackavägen norr om planområdet. Det skulle skapa ett mer integrerat gatunät i tätorten och ha potential att avlasta de mest centrala vägarna.

Angöring

Befintliga verksamheter angörs idag via det allmänna gatunätet. Coop har två infarter, en från Uppgårds skolväg och en från Solbackavägen. Utfart sker endast från Uppgårds skolväg. In- och utfarten vid Uppgårds skolväg är idag samordnad med återvinningsstation. Herman Palms plan fungerar i stor utsträckning som en uppsamlingsgata, varifrån samtliga fastigheter inom planområdet söder om Solbackavägen nås. Ekerö bostäders fastighet vid Fårhagsplan har två in- och utfarter mot Solbackavägen. Söderströmshuset har in och utfart mot Uppgårds skolväg.

Väghållarskap

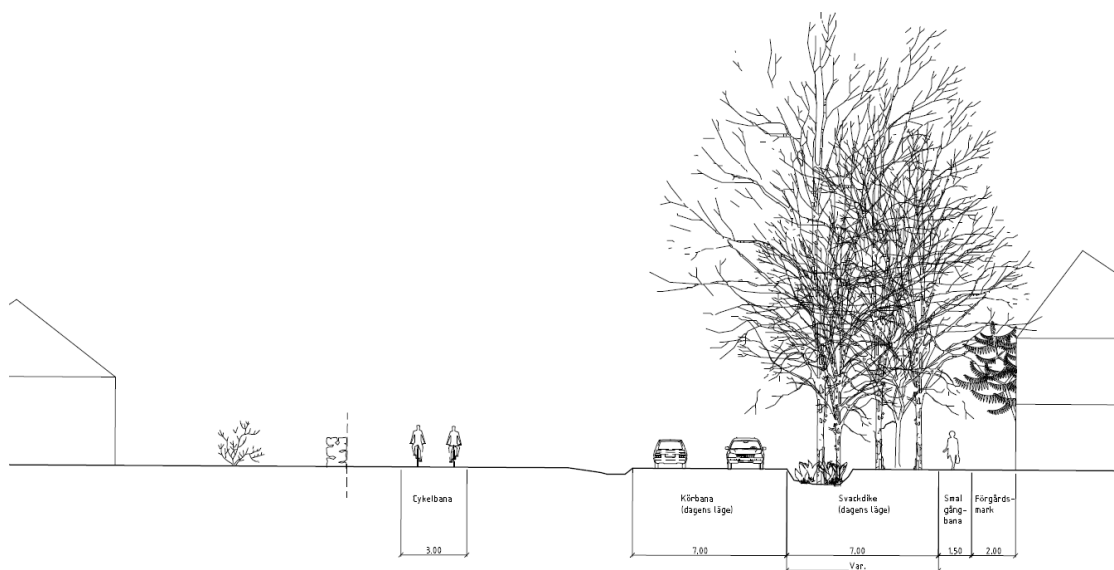
Trafikverket är idag väghållare för Stenhamras huvudgator Stenhamravägen och Solbackavägen. Det innebär en begränsning i hur huvudgatorna kan omformas för att bättre anpassas till en småstadsmiljö, med till exempel fler korsningspunkter och övergångsställen samt en sammanhållen gatugestaltning som omfattar både körbana, gång- och cykelbana och planteringar. För att uppnå översiktsplanens målbild om en småstadsmiljö och skapa en säkrare trafikmiljö vid skolorna är inriktningen i planeringen att kommunen skall vara huvudman för huvudgatorna i centrala Stenhamra.

För att det ska vara möjligt för kommunen att ta över väghållarskapet behöver ett beslut om indragning av statligt väghållarskap fattas av Trafikverket. Processen för Trafikverkets indragande av väghållarskapet i de berörda delarna av Stenhamravägen och Solbackavägen pågår parallellt med detaljplaneprocessen.

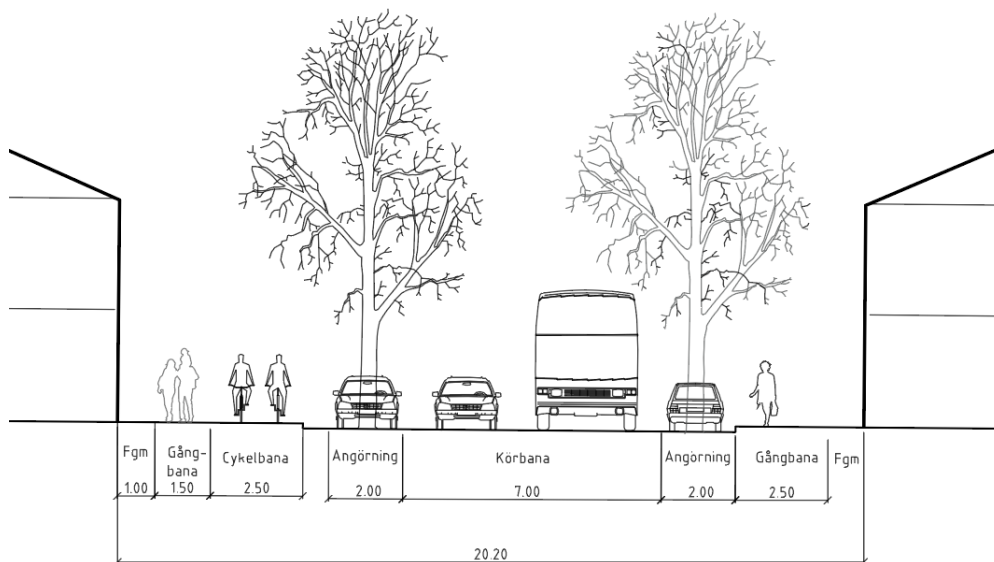
Förändringar: Solbackavägen och Stenhamravägen föreslås utvecklas som Stenhamras huvudgator med en tydligare småstadskaraktär vilket bland annat innebär att de föreslås kantas av utvecklade gång- och cykelbanor och trädplanteringar. Vägarna kommer i de mest centrala delarna dessutom att kantas av fler verksamhetslokaler och högre bebyggelse än idag. Den slingrande karaktären, som har högt kulturmiljövärde, finns kvar och förstärks av ny bebyggelse.

Längs Stenhamravägen planeras ingen förändring av gång- och cykelvägen längs den södra sidan eller av körbanan. Längs den östra sidan tillkommer i de mest centrala delarna flera nya bostadskvarter, längs dessa föreslås en smal gångbana placeras på kvartersmark, i anslutning till förgårdsmarken, för att underlätta för personer som vill röra sig inom kvarteren. En ny lokalgata föreslås knyta samman Herman Palms plan med Stenhamravägen, vilket innebär att en ny in/utfart tillkommer längs Stenhamravägen. Avsikten är att bygga bort vändplanen i änden av Herman Palms plan och därigenom förbättra tillgängligheten till de publika funktionerna och bostäderna. Den tillkommande korsningspunkten behöver studeras i relation till den föreslagna infarten till förskolan som planeras inom ramen för detaljplanen för Stenhamra centrum, del 1.

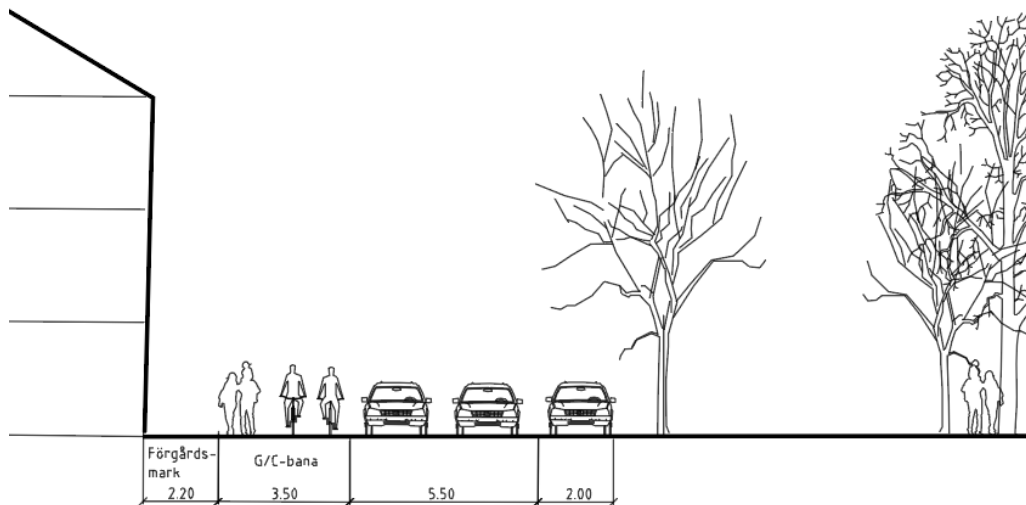
För att begränsa antalet in- och utfarter mot Stenhamravägen och Solbackavägen införs utfartsförbud utmed dessa gator utmed de flesta lägen där ny bebyggelse tillkommer. In- och utfarter ska i första hand ordnas från lokalgator och kvartersgator, eller som större, samlade utfarter från kvarter.



Sektion genom Stenhamravägen med de nya bostadskvarteren till höger i bild. Vägen behåller huvudsakligen sin nuvarande utformning, med en gång och -cykelbana utmed den södra sidan. Utmed de nya kvarteren planeras en grön zon av varierande bredd, samt en smal gångbana på kvartersmark som främst syftar till att hantera lokala gångflöden.



Sektion genom Solbackavägens norra del. Längs gatans västra sida planeras en separat, dubbelriktad gång- och cykelbana. Utmed körbanan placeras flexzoner, med plats för både trädplanteringar och parkeringsfickor.



Sektion genom Herman palms plan vid Bibliotekstorget. Utmed gatans södra sida löper ett brett, samlat gång- och cykelstråk.

De två trevägskorsningarna mellan Stenhamravägen, Solbackavägen, Uppgårdsvägen och Strandvägen föreslås byggas om till en fyrvägskorsning. Korsningens nya utformning har utretts inom ramen för den aktuella detaljplanen av WSP (WSP, 2022) och i tidigare planarbete av COWI (COWI, 2018-02-09). Ombyggnationen av korsningen beräknas enligt framtagen trafikanalys endast ge upphov till marginella förändringar av fördröjningen i nätet. Fyrvägskorsningen väntas bidra till ett mer lättöverskådligt gatunät och frigör ytor i centrala Stenhamra som kan nyttjas till andra funktioner. Fyrvägskorsningen ger också en tydligare koppling till Coops infart från Uppgårds skolväg, varför infarten från Solbackavägen kan stängas. Det bidrar därmed till minskade ytor för biltrafik i centrum.



Illustration över den föreslagna fyrvägskorsningen mellan Stenhamravägen, Solbackavägen, Uppgårdsvägen och Strandvägen.

Herman Palms plan utvecklas som ett lokalt stråk för främst gående och cyklande, men kommer även fortsatt att vara en viktig målpunkt för bilburna resenärer eftersom en parkering för besökare till centrum placeras i stråkets östra ände. En ny gata föreslås koppla samman den östra delen av Herman Palms plan med Stenhamravägen, vilket ger ett mer sammankopplat vägnät och gör att parkeringen kan nå från Stenhamravägen utan att bilar behöver korsa Entrétorget. Det innebär att en in- och utfart tillkommer på Stenhamravägen. Placering och utformning av in- och utfarten behöver studeras gemensamt med den tillkommande in- och utfarten till förskolan som planeras inom ramen för detaljplanen för Stenhamra centrum del 1 (dnr 2020.01.214 /KS19/202).

Uppgårds skolväg kommer fortsatt att ha en viktig funktion för resenärer till Söderströmsgården, Uppgårdsskolan och till de bostäder som föreslås längs med vägen. Den föreslås kopplas samman med Uppgårdsvägen i höjd med den västra entrén till Uppgårdsskolan, vilket regleras i den pågående detaljplanen för Stenhamra skolområde (KS22/260). Uppgårdsvägen föreslås vara det primära stråket för resenärer mot skolområdet och bostadsområdet vid Söderströmsvägen. För att minska trafiken på den övre delen av Uppgårds skolväg (norr om Söderströmsgården) föreslås den vara enkelriktad norrut, vilket också ger utrymme för kompletterande kantstensparkeringsplatser på befintlig körbana.

Inom de föreslagna bostadskvarteren planeras för ett nät av kvartersgator som främst är till för lokal angöringstrafik. Kvartersgatorna är en del av småstadsmiljön och ska vara smalare än det kommunala vägnätet, med en tydlig lokal karaktär som präglas av hög entrétäthet och nära relation till de omkringliggande bostadsgårdarna.

Konsekvenser: Planförslaget innebär att kommunen tar över huvudmannskapet för hela det övergripande vägnätet i centrala Stenhamra. Det medför att kommunen får större rådgivning över vägnätets utformning och större möjlighet att uppnå visionen om en småstadsmiljö.

Ombyggnationen av korsningen och sammankopplingen av Uppgårdsvägen och Solbackavägen ger ett tydligare och mer lättöverskådligt bilvägnät och färre återvändsgator.

Kollektivtrafik

Förutsättningar: Stenhamra har bussförbindelser med Ekerö centrum och vidare till Brommaplan i form av stombusslinje 176 som har fyra avgångar per timme under dagtid på vardagar. På sträckan mellan Ekerö och Brommaplan har linje 176 samma sträckning som linje 177 och de båda linjernas tidtabeller är anpassade så att de tillsammans ger tiominuterstrafik på denna del av linjen. Förändringar av linje 176 påverkar därmed även linje 177.

Inom planområdet finns två hållplatser: Stenhamra C i anslutning till korsningen mellan Stenhamravägen och Solbackavägen samt Fårhagsplan på Solbackavägen. Hållplatsen Stenhamra C är utspridd med ett läge, i riktning mot Brommaplan, på Stenhamravägen och ett läge, i riktning mot Solbacka, på Solbackavägen. Avståndet mellan de båda lägena är ca 130 meter vilket kan skapa viss otydlighet gentemot resenärerna. Samtidigt är avståndet mellan hållplatsläget på Stenhamravägen och hållplatsen Fårhagsplan endast 120 meter vilket får ses som mycket kort.

Förändringar: För att stärka tydligheten och bidra till utvecklingen av centrum föreslås hållplatsen Stenhamra C flyttas till ett gemensamt läge för båda riktningar på Solbackavägen. En busshållplats kan bidra till att befolka platsen och genom att samla funktioner, handel, lokaler och hållplats, finns möjligheter till ett mer levande centrum. Detta innebär att avståndet till hållplatsen Fårhagsplan blir väldigt kort i båda riktningar och därför föreslås denna hållplats tas bort. Den nya hållplatsen ligger i direkt anslutning till planerade övergångsställen och det nya gång- och cykelstråk som leder mot skolområdet.

Busshållplatsernas placering och utformning behöver studeras vidare i kommande skeden i dialog med Region Stockholm, som ansvarar för regionens kollektivtrafik.

Konsekvenser: Förslaget innebär ett nytt hållplatsläge med bättre kopplingar till hela centrala Stenhamra och till skolområdet. De flesta Stenhamraborna kommer att få ett liknande avstånd till sin närmsta busshållplats, men för boende i Stenhamras södra delar kommer tillgängligheten till bussen att försämrats om hållplatsen vid Stenhamravägen tas bort. Även tillgängligheten till den planerade förskolan söder om Stenhamravägen försämrats. Det gäller särskilt vid resor mot Brommaplan där hållplatsen idag ligger söder om korsningen med Solbackavägen.

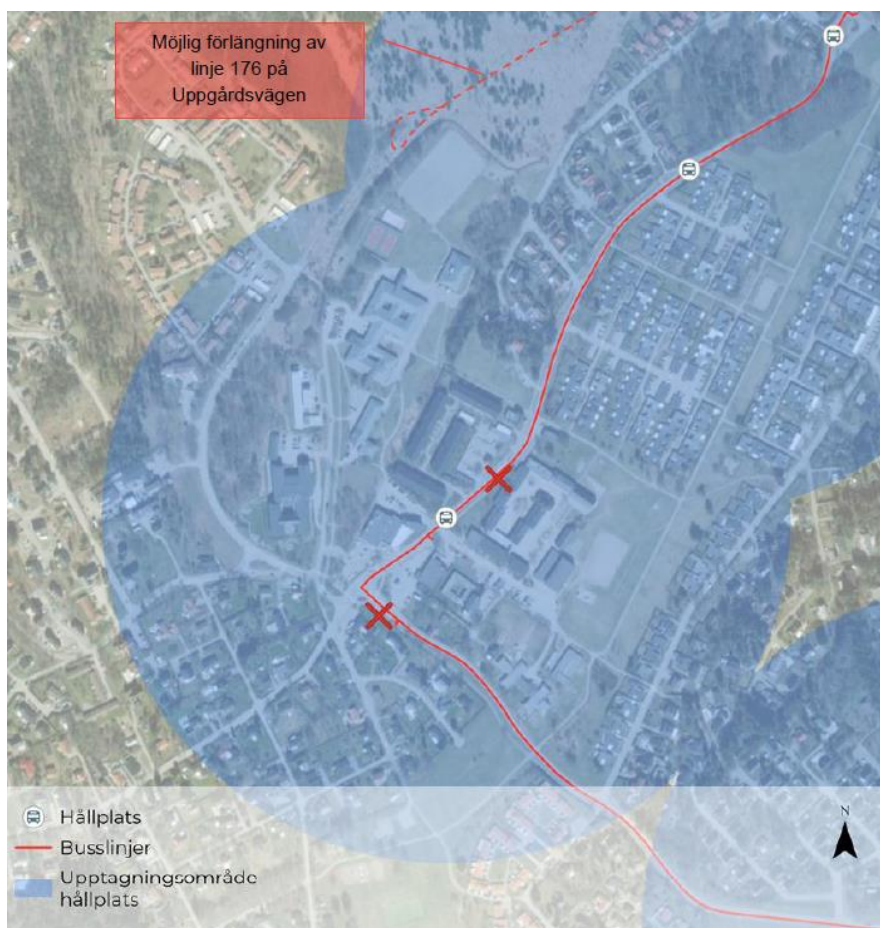


Illustration över förslaget kollektivtrafiken i centrala Stenhamra. (WSP, 2022) Röda kryss markerar de hållplatslägen som föreslås att tas bort. Nytt läge föreslås längs Solbackavägen mellan de två som tas bort.

Parkering

Förutsättningar: Enligt den resvaneundersökning som Region Stockholm genomförde 2019 är invånarna i Ekerö kommun generellt sett mer bilburna än invånarna i länet i stort, vilket påverkar efterfrågan på parkeringsplatser i centrum. Idag finns utöver parkeringar till befintliga bostäder även ett flertal markparkeringar med totalt ca 180 platser som används av besökare till både offentliga och kommersiella verksamheter.

Vid Herman palms plan finns ca 50 parkeringsplatser som idag främst nyttjas som personal- och besöksparkering till Stenhamraskolan. Vid Stenhamra gym och rehab finns ytterligare 30 parkeringsplatser.

Coop har idag ca 35 parkeringsplatser söder om butiken i anslutning till entrén, och 45 platser på den norra sidan i anslutning till varumottagningen. Platserna på butikens norra sida används främst som personalparkering och har låg beläggning. På den södra sidan är det relativt hög beläggning. Bristen på parkeringsplatser vid butiken upplevs som ett problem av butiksinnehavare och närboende.



Befintliga bilparkeringsplatser i centrala Stenhamra (WSP,2022)

Förändringar:

Cykelparkering

Cykelparkering till bostäder, arbetsplatser och hållplatser är att betrakta som långtidsparkering och bör enligt kommunens gång- och cykelvägsplan därför vara väderskyddad, upplyst och ha ställ som möjliggör ramlåsning. Det bör även finnas plats för lådcyklar. Cykelparkering bör placeras nära byggnadernas entréer och med god koppling till omgivande cykelnät. Därför är det i allmänhet inte lämpligt att räkna med något samnyttjande av cykelparkering för olika verksamheter såvida de inte delar entré och har verksamhet vid helt skilda tider.

Cykelparkeringstalet för bostäder i kommunen är tre platser per 100 kvm BTA. Detta motsvarar 2,2–3,5 cykelplatser per bostad och kan antas rymma även cykelparkering för besökare. För ett litet bostadskvarter ger det ett behov på ca 40-50 platser som ska placeras lättillgängligt för de boende.

För handel är parkeringstalet enligt kommunen 20 cykelplatser per 1000 kvm BTA. Totalt i Stenhamra centrum ger det ett behov på ca 60 cykelparkeringsplatser för besökare till handelslokaler. Det största behovet finns i anslutning till Coop, men även vid lokaler i bostadskvarterens bottenvåningar.

För skolor är parkeringstalet 0,5 cykelplatser/elev och detta bör kunna tillämpas även för kulturskolan. Till detta kommer parkering för personalen och med hänsyn till ambitionerna om ökad cykling är ett parkeringstal på 0,2 cykelplatser per anställd rimligt. För biblioteket, samlingslokalen och idrottshallarna som kan antas ha en hög andel lokala besökare bedöms 0,4 cykelplatser per besökare vara rimligt. Det ger ett totalt behov av ca 50 cykelparkeringsplatser i anslutning till aktivitetshuset.

I anslutning till busshållplatserna ska det finnas väl tilltagna cykelparkeringar där resenärer enkelt och säkert kan parkera sin cykel. Cykelparkeringstalet för kollektivtrafiken bör enligt kommunens riktlinjer vara 30 platser per 100 påstigande. Cykelparkeringstalet är baserat på ett antagande om att 30% av resenärerna tar sig till hållplatsen med cykel, vilket för Stenhamra bedöms vara kraftigt överdimensionerat. Den resvaneundersökning som Region Stockholm gjorde 2019 undersökte inte resvanor till kollektivtrafiken men i motsvarande undersökning i Skåne var det endast 10 % av bussresenärerna som tog sig till hållplatsen på cykel. Med utgångspunkt i det och det beräknade antalet bussresenärer år 2040 blir behovet av cykelparkeringsplatser 65 stycken vid Stenhamra centrum och 32 stycken vid Fårhagsplan. Ambitionen är att uppmuntra resenärer att ta cykeln till hållplatsen och parkeringen bör därför dimensioneras så att det alltid kan antas finnas ledig kapacitet. Genom återkommande inventeringar av beläggningen och användningen av cykelparkeringen kan efterfrågan följas och antalet utökas när efterfrågan finns.

Bilparkering för boende

Inom de planerade bostadskvarteren ska som genomsnitt 10 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA bostad anordnas. Dessa placeras i direkt anslutning till bostadshusen eller inom den gemensamhetsanläggning som bildas inom kvarteren. Inom bostadsgårdarna begränsas möjligheten till markparkering genom en planbestämmelse (n₃) som anger att maximalt 10% av markytan får nyttjas till markparkering. Eventuell ytterligare parkering på bostadsgårdarna behöver därmed inrymmas i carports eller garage. Syftet är att säkerställa att bostadsgårdarna inte

domineras av stora markparkeringar. För kvarter med endast flerbostadshus och stor andel mindre lägenheter bedöms efterfrågan vara lägre, varför ett riktvärde om 8 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA bostäder bedöms kunna tillämpas vid Fårhagsplan och inom kvarter A.

För att lösa parkeringen för tillkommande bostäder på Fårhagsplan föreslås omkring 15 platser lösas inom Coops fastighet, på baksidan av bygganden där efterfrågan från kunder är låg.

Bilparkering för verksamheter

Parkering för anställda i verksamheter löses på egen fastighet. Behovet är beroende på antal anställda. Till Coop bedöms omkring tio personalparkeringsplatser krävas. För aktivitetshusets anställda bedöms behovet vara ca sex platser. För verksamheter i kvarter B, mittemot Coop söder om Solbackavägen, beräknas behovet till totalt 4 platser.

Bilparkering för besökare

I den framtagna trafikutredningen (WSP, 2022) har behovet av bilparkeringsplatser till de befintliga och planerade verksamheterna beräknats. Eftersom en stor del av besöksparkeringen samlokaliseras finns potential att dra ned parkeringsbehovet genom samnyttjande. Sammanlagt beräknas 79 platser behövas för besökare till aktivitetshuset, de tillkommande lokalerna för centrumverksamhet och den befintliga gymnastiksalen som tidigare tillhört Stenhamraskolan. Parkeringen på allmän plats planeras även täcka behovet av 0,1 besöksparkering per bostad.

Dessa p-platser föreslås placeras dels längs med och i en samlad parkering i den östra delen av Herman Palms plan (ca 40 platser) och dels i kantstensparkering längs med Solbackavägen (ca 26 platser), samt som kantstensparkering utmed Uppgårdsskolväg (ca 13 platser)

Coops parkering anordnas även fortsatt i första hand på den egna fastigheten. Parkeringen på Coops framsida ges utrymme att utvidgas i ett område nordväst om byggnaden för att bättre täcka de bilburna besökarnas parkeringsbehov. Sammanlagt möjliggörs ca 50 besöksplatser på Coops fastighet. Besökare till Coop kommer även att kunna nyttja de kantstensparkeringar i nära anslutning till Coops entré som föreslås längs Solbackavägen.

Konsekvenser: Förslaget innebär att parkeringsplatserna inom centrala Stenhamra omdisponeras och delvis byggs om för att bättre anpassas till småstadsmiljön och till det identifierade behovet.

Tillgänglighet

Förutsättningar: I den offentliga miljön ska hänsyn tas till personer med funktionsvariationer. Olika funktionshinder i den offentliga miljön kräver olika åtgärder. Exempelvis kan åtgärder som utjämning av nivåskillnader behöva göras. Utformning och materialval bör göras med hänsyn till människor med nedsatt syn och de med behov av att framföra rullatorer och barnvagnar. Planområdet är i dagsläget förhållandevis plant med relativt små höjdskillnader.

Förändringar och konsekvenser: Planområdet ska där så behövs tillgänglighetsanpassas vad gäller lutningar. Entréer till de nya lokalerna placeras så långt det är möjligt i gatunivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar: Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Roslagsvatten har drift- och underhållsansvar för Ekerös ledningsnät.

Ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten finns i grönstråket i planområdets östra delar och sträcker sig ned mot Roslagsvattens pumpstation i Borgenparken. Ledningsstråk finns även i Herman palms plan, i gång- och cykelstråket i planområdets norra del, i grönstråket väster om Coop och i delar av Stenhamravägens sträckning.

Förändringar: De ledningar som är belägna inom kvartersmark har försetts med ett område för underjordiska ledningar (u-område) i plankartan. U-områden har placerats i den nordvästra kanten av Coops fastighet och i den södra delen av idrottsområdet. Träd, belysningsstolpar, murar eller annat som försvårar tillgängligheten till ledningarna får inte placeras inom u-området.

Dagvatten

Förutsättningar: Planområdet ligger inom två olika topografiska avrinningsområden, den norra delen av området avrinner mot Hilleshögviken och den södra delen avrinner mot Långtarmen. Den största delen av området avvattnas mot Långtarmen, vilket sker via ledningar som går parallellt med diket i Borgenparken, innan utsläpp till Långtarmen.

Ett mindre område i planens nordöstra del, kvarter F (se illustration på nästa sida) längs Uppgårds skolväg, avvattnas mot Hilleshögviken. Dagvattnet leds via ledning till ett dike norr om Uppgårdsskolan och därifrån till en ledning som mynnar ut i ett dike som i sin tur når Svartsjövikens.

Dagvatten måste tas omhand så att inte miljö kvalitetsnormerna (MKN) för recipienten äventyras eller inte uppnås. Föreslagna dagvattenåtgärder måste uppfylla det reningsbeting (erforderlig procentuell minskning av föroreningar – främst med avseende på övergödningproblematiken, det vill säga kväve och fosfor) som finns för recipienten. Enligt Länsstyrelsens senaste rekommendationer ska planläggningen möjliggöra för hantering av 100-årsregn och på så sätt förebygga översvämningsrisken.

En fördjupad dagvattenutredning har tagits fram i samband med aktuell detaljplan (AFRY, 2022). Utredningen visar att genomsläppligheten generellt är låg inom planområdet.

Enligt Ekerö kommuns checklista för dagvatten gäller att vid dimensioneringen av allmänna renings- och fördröjningsanläggningar och ledningsnät får inte den eventuella rening och fördröjning som sker på privata fastigheter tillgodoräknas.

Roslagsvatten måste därmed säkerställa ytor för rening och fördröjning av dagvattnet, även om planförslaget tar höjd för att all rening ska kunna ske på kvartermark.

Förändringar: Dagvattenhanteringen ska följa de grundprinciper som framgår i *Checklista för dagvattenutredningar i Ekerö kommun*. Dagvattenhanteringen inom området ska sträva efter att uppnå en hög reningsgrad av dagvatten för att minimera påverkan på recipienten. Hanteringen ska även ta hänsyn till översvämningsrisker så att skador på byggnader och anläggningar kan undvikas vid skyfall. Dagvatten ska fördröjas i enlighet med kommunens dagvattenstrategi där kravet är att 20 mm dagvatten ska fördröjas utifrån den reducerade arean. Flöden ska inte heller öka från området jämfört med dagens situation kopplat till ett 20-årsflöde.

Genomförda flödesberäkningar visar att flödet efter exploatering utan fördröjningsåtgärder vid 5-, 20- och 100-årsregn ökar jämfört med befintlig situation. I framtagna dagvattenutredning (AFRY, 2022) redovisas förslag till fördröjningsåtgärder. Med föreslagna åtgärder finns tillräcklig kapacitet för att uppnå 20 mm-kravet samt flödeskravet för naturmark.

I den del av planområdet som avvattnas mot Långtarmen föreslås ett antal olika principlösningar. De beräkningar som har gjorts utgår från ett antal typlösningar som dimensionerats efter önskad fördröjningskapacitet. Principlösningarna är de enklaste åtgärderna som kan vidtas för att klara kraven om rening och fördröjning, men är relativt ytkrävande. Därför föreslås andra lösningar än dessa studeras vidare i flera lägen, för att bättre anpassa anläggningarna till den planerade småstadsmiljön och tillvarata dagvattnet som en resurs i utformningen av platser. Nya lösningar behöver ha samma, eller bättre, reningskapacitet än de principlösningar som föreslagits.

Inom bostadsområdena föreslås dagvatten hanteras i torrdammar som kan placeras på bostadsgårdarna. Torrdammar kan i praktiken utformas som till exempel en gräsyta som kan användas till andra ändamål under torrperioder. Torrdammarna antas kunna vara 1 meter djupa med en släntlutning på 1:1,5.

Vid Coop och i anslutning till aktivitetshuset har beräkningar gjorts utifrån fördröjning i makadamdiken. Anläggningarna antas kunna vara 0,5 m djupa och ha en porositet på 30 %. Dagvatten från vägarna föreslås hanteras i gräsdiken som antas kunna vara 0,5 meter djupa med en släntlutning på 1:1,5.

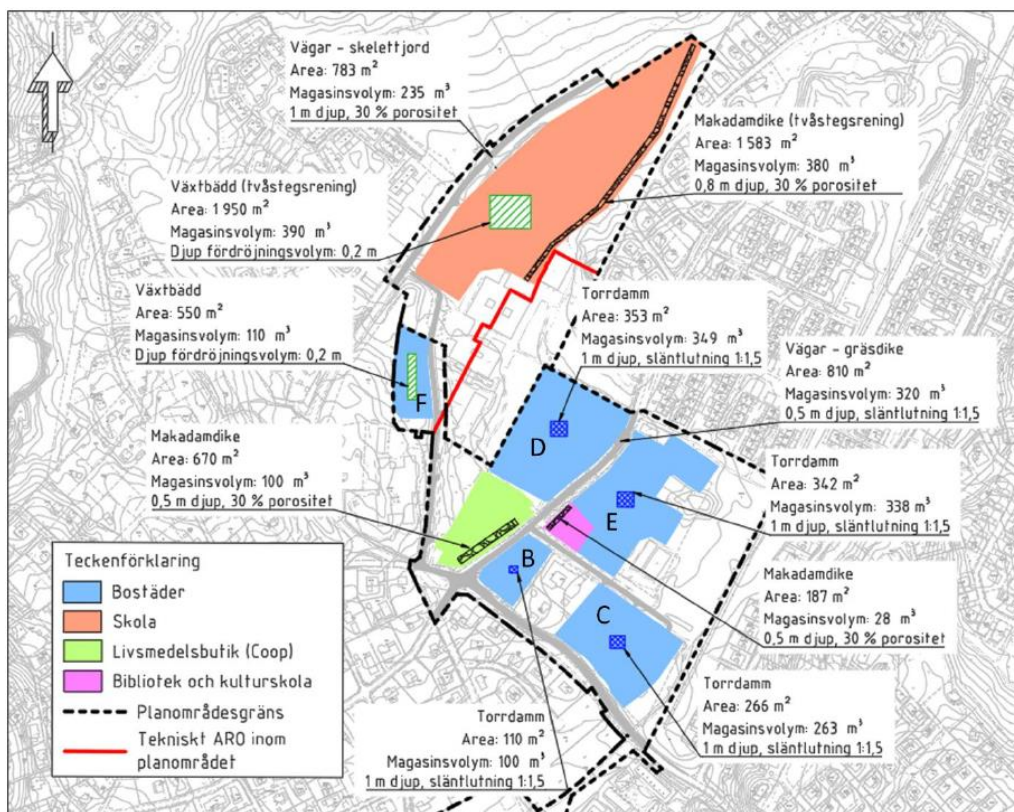


Illustration över dimensionerande dagvattenlösningar i detaljplanerna för Stenhamra skolområde (Dnr KS22/260) och Stenhamra centrum (Dnr KS15/141). (AFRY, 2022). Lösningarna visar endast ett förslag. Andra sätt att hantera dagvatten är möjliga så länge de har samma reningsgrad.

Inom den del av planområdet som avrinner mot Hilleshögviken, kvarter F i kartan ovan, krävs mer avancerade dagvattenvattenlösningar än inom resterande del av planområdet. Det beror på att naturmark delvis tas i anspråk för den byggnation som föreslås i detaljplanen för Stenhamra skolområde och inom kvarter F vilket gör det svårare att komma ner i föroreningsmängder. I kvarter F föreslås därför dagvattnet hanteras i nedsänkta växtbäddar. Det antas att växtbäddarna kan utformas med en fördröjningsvolym där vattnet kan bli stående under kortare period. Djupet på fördröjningsvolymen antas kunna vara 20 cm och inom fördröjningsvolymen antas erforderlig magasinsvolym få plats. Växtbäddar inom bostadsområdet kan exempelvis anläggas intill byggnader för att hantera takdagvatten eller i anslutning till parkeringsplatser.

Eftersom marken består av lera kommer infiltration av dagvatten vara begränsad. Dagvattenlösningar rekommenderas därför att utformas med en dräneringsledning i botten av anläggningen som transporterar dagvattnet vidare till ledningsnätet.

I detaljplanen säkerställs tillräcklig dagvattenhantering genom att bostadsgårdarna försetts med en bestämmelse om att minst 25% av marken ska utgöras av genomsläpplig vegetationsyta (**b₁**) samt genom att våtmarken i Borgenparken regleras genom en bestämmelse om utformning av allmän plats som dagvattenanläggning, vilket inkluderar våtmark.

Utformning av kvartersmark och allmän plats kommer att studeras närmare i kommande skeden och i samband med det kommer en mer detaljerad placering och utformning av föreslagna dagvattenlösningar att utredas. I det fortsatta arbetet är det viktigt att säkerställa att den beräknade fördröjningsvolymen och reningseffekten fortfarande uppfylls. Redovisade lösningar för de delar av planområdet som avrinner mot Långtarmen är enkla och kostnadseffektiva åtgärder som är möjliga att ersätta med mindre ytkrävande lösningar såsom växtbäddar i kommande skeden.

Konsekvenser: Genomförda föroreningsberäkningar visar att samtliga undersökta föroreningskoncentrationer och -mängder reduceras med föreslagna dagvattenlösningar och kommer ner på en nivå under befintliga koncentrationer och mängder. Vid jämförelse mot acceptabel belastning för Långtarmen är föroreningsmängderna för alla ämnen förutom fosfor och TBT mindre än acceptabel belastning. Acceptabel belastning för TBT är dock osäkra på grund av bristfälligt dataunderlag. Beräknad föroreningsmängd för fosfor är 0,6 kg/år mer än den acceptabla fosforbelastningen för Långtarmen.

Med föreslagna åtgärder finns det tillräcklig kapacitet för att fördröja den volym som krävs för att uppnå 20 mm kravet samt flödeskravet för naturmark, dvs där naturmark exploateras får ett framtida 20-årsregn med klimatfaktor inte öka jämfört med ett befintligt 5-årsregn.

Att reservera ytor för dagvattenanläggning innebär att de kan nyttjas för våtmark. Det möjliggör dessutom för Roslagsvatten att kunna säkerställa ytor för rening på allmän plats, i enlighet med kommunens checklista för dagvatten.

Samlade konsekvenser för detaljplaner i Stenhamra centrum

Inom Stenhamra centrum pågår tre detaljplaner parallellt, utöver den aktuella detaljplanen pågår även Detaljplan för Stockby 1:298 (Stenhamra skolområde) och Detaljplan för Stockby 2:53 och Stockby 3:69 mfl (Stenhamra centrum, del 1). I och med de planerade exploateringarna kommer avvattningen omfördelas jämfört med befintlig situation. För att belysa konsekvenserna för de recipienter som påverkas och finna en helhetslösning för området har en samlad beräkning av föroreningshalterna gjorts för samtliga tre detaljplaner.

För aktuell detaljplan innebär föreslagna åtgärder att föroreningsbelastningen efter exploatering förbättras med föreslagna dagvattenåtgärder. Detaljplanen för Stenhamra centrum del 1 (innehållande förskolor) medför däremot att föroreningsbelastningen mot Långtarmen ökar, trots dagvattenåtgärder, och detaljplanen för Stenhamra skolområde innebär endast en marginell förbättring. Sett till den totala belastningen för alla tre planer kommer föroreningsmängderna ned till befintliga nivåer eller lägre både mot Långtarmen och Hilleshögviken. Mängderna fosfor och kvicksilver överstiger dock, eller ligger på gränsen till, acceptabel belastning. För att skapa god marginal för fosfor och kvicksilver är ytterligare ett reningssteg nödvändigt. Ett sådant reningssteg skulle till exempel kunna utgöras av en våtmark, vilken möjliggörs inom detaljplanen för Stenhamra centrum.

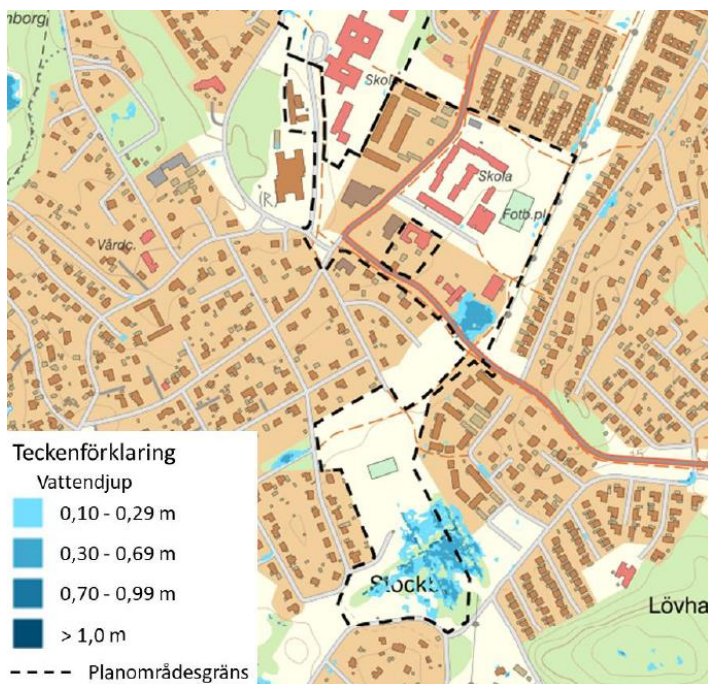
För att hantera föroreningar från samtliga detaljplaneetapper inom Stenhamra centrum är det viktigt att föreslagna åtgärder inom det aktuella detaljplaneområdet

genomförs. Därmed sker en kompensation för den ökning som sker mot Långtarmen för Stenhamra centrum del 1.

Skyfall

Förutsättningar: Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering sker det främst översvämning i planområdets södra delar där marken är obebyggd och det finns befintliga diken. Detta område är en lågpunkt där dagvatten samlas innan det leds vidare via ledning till Långtarmen. Utöver Länsstyrelsens kartering har även en skyfallsanalys i SCALGO Live genomförts för att kartera lågpunkter och avrinningsvägar, samt skapa en översiktlig bild av konsekvenserna vid kraftiga skyfall. Analysen visar ett större översvämningssområde i planområdets södra delar, och att det samlas vatten kring Stenhamra förskola i anslutning till Stenhamravägen.

Förändringar och konsekvenser: Vid kraftigare regn än de dimensionerande 20-årsregnen kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet. För att förhindra att skyfall rinner in i byggnaderna måste marken ges en tillräcklig lutning från byggnaderna. En analys av avrinningsvägar visar att områdena som avrinner mot Långtarmen avrinner ytligt mot befintliga diken söderut som ansluts till befintlig dagvattenledning som i sin tur har sitt utlopp i Långtarmen. Det bör säkerställas att dessa avledningsstråk med rätt höjdsättning kan behållas även i framtiden.



Lågpunktskartering över centrala Stenhamra (Afry, via Länsstyrelsen, 2022)

Våtmark och fördröjningsytor på parkmark

Förutsättningar: Inom ramen för detaljplanen har en våtmark i Borgenparken utretts med två möjliga alternativ. Det ena utgår från att mindre fördröjningsanläggningar anläggs inom parkmark uppströms våtmarken, till exempel i parken norr om Stenhamravägen. Detta medför att ledningsnätet inte behöver uppdimensioneras

mellan de planerade bostäderna och Borgenparken, samt att omfattningen på våtmarken inte behöver vara lika stor. I detta alternativ krävs drygt 1000 m³ fördröjningsyta på parkmark norr om våtmarken, samt våtmark med en total volym på ca 1900 m³ och en yta på 2300 m².

Om fördröjningsytor inte skapas mellan våtmarken och de nya bostäderna behöver ledningsnätet uppdimensioneras och ytor för både rening och fördröjning skapas vid våtmarken. Våtmarken behöver i detta alternativ ges en mer än dubbelt så stor volym och en yta på 2900 kvm.

Roslagsvattens ledningsnät har idag bristande kapacitet. Olika typer av fördröjning kan därför bidra till att avlasta detta.

Förändringar: Planförslaget möjliggör en yta för en våtmark eller en annan dagvattenanläggning i den södra delen av Borgenparken. Ytan placeras i anslutning till befintligt pumphus, söder om befintliga aktivitetsytor och norr om de ytor som rymmer höga naturvärden i parkens sydligaste del. Exakt placering och utformning av våtmarken behöver utredas vidare i kommande skeden bland annat med hänsyn till befintlig mark och ledningar. Våtmarkens placering i Borgenparken kommer innebära att ledningar behöver flyttas. In- och utlopp till våtmarken har inte studerats och behöver utredas vidare. Dessa ska anläggas långt ifrån varandra för att uppnå en god reningseffekt. Efter våtmarken är kapaciteten på ledningsnätet bristfällig på grund av dålig lutning. Det kan därför bli svårt att få till självfall för utloppet från våtmarken. Detta är något som behöver ses över i kommande skede för att säkerställa att våtmarken går att ansluta till ledningsnätet.

Fördröjningsytor om 1000 kvm föreslås på parkytor norr om Stenhamravägen, för att möjliggöra en avlastning av ledningsnätet och en mer kostnadseffektiv dagvattenhantering. Ytorna kan också vara gynnsamma för att hantera skyfall. Placeringen av dessa ytor behöver studeras i relation till övriga funktioner som ska inrymmas i parkområdet och ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Ytterligare ytor för dagvatten kan bli aktuella i senare skede efter dialog med Roslagsvatten. Bland annat ska lämplig yta för snöupplag studeras.

Konsekvenser: Ur ett reningsperspektiv anses inte en våtmark behövas sett till den sammanlagda föroreningsbelastningen för alla detaljplaner. Sett till kravet att föroreningsbelastningen inte får öka för framtida situation jämfört med befintlig situation är ökningen som sker för fosfor och kvicksilver marginell, och andra fördröjningsåtgärder skulle vara möjliga för att hantera detta.

En våtmark skulle bidra till att minska föroreningsbelastningen på Långtarmen som den samlade exploateringen i Stenhamra ger upphov till och innebära rening av områden även utanför detaljplanen som inte genomgår någon betydande rening idag. Den kan därmed på flera sätt bidra positivt till vattenkvalitén i Långtarmen. Därtill kan den bidra till att stärka den biologiska mångfalden, ha rekreativa värden och underlätta för hantering av skyfall.

Markavvattningsföretag

Förutsättningar: Markavvattningsföretag är oftast bildade genom förrättning enligt 1918 års Vattenlag och består av två delar: dels en vattenanläggning för

markavvattning (vattendom), dels en markavvattningssamfällighet som förvaltar anläggningen. Grundsytet utöver avvattningsåtgärden är att fördela kostnader för underhållet mellan deltagarna. Deltagare i ett markavvattningsföretag är de markägare som hade mark inom båtnadsområdet, dvs det område som fick förbättrad torrläggning vid företagets bildande. Markavvattningsföretag är mycket vanliga i Sverige där främst bönder från sent 1800-tal till ca 1950-talet dikade ut stora ytor för att förbättra avkastningen eller för att odla upp kärr, mossar eller annan vattendränkt mark. Under denna tid fanns förmånliga statliga lån för utdikning med syftet att öka matproduktionen i Sverige.

Ett markavvattningsföretag måste omprövas eller avvecklas i Mark- och miljödomstolen om de anläggningar som ingår i företaget ändras, större dagvattenflöden avleds till företaget som förändrar förhållandena eller kostnadsfördelningen mellan deltagarna ändras till följd av t ex exploatering. Markavvattningsföretag upphör inte att gälla av sig själva även om vattenanläggningarna försvunnit eller inte underhållits under lång tid, utan måste formellt avvecklas för att upphöra.

Inom planområdet finns ett markavvattningsföretag, Stockby-Solsäter torrläggningsföretag år 1936 (akt nr AB_1_0758), som är beläget i de södra delarna av Borgenparken.

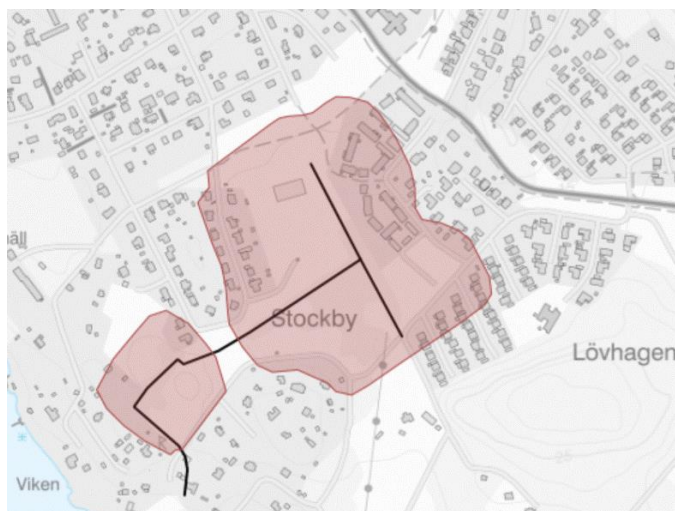


Illustration som visar området som berörs av Stockby-Solsäter torrläggningsföretag

Förändringar: Det ursprungliga syftet med företaget, avvattning av åkermark, har upphört då båtnadsområdet idag antingen har bebyggts eller utgörs av park- eller naturmark samt att området är föremål för ytterligare förändringar i och med aktuell detaljplan. Eftersom dagvattenhanteringen i området i praktiken sköts av kommunen eller VA-huvudmannen Roslagsvatten, finns inte längre något behov av fördelning av underhållskostnader mellan de fastigheter som formellt är deltagare i företaget. För att inte försvåra utvecklingen av området behöver därför företaget avvecklas vid Mark- och miljödomstolen. Processen för avvecklingen drivs parallellt med detaljplanen.

Värme

Förutsättningar: Bebyggelsen i Stenhamra värms till stor del upp genom direktverkande el och luftvärmepumpar, men det finns även fastigheter som värms med olja. Vid Fårhagsplan har Ekerö Bostäder en panncentral för eldning av pellets som försörjer flerbostadshuset på Fårhagsplan, Stenhamraskolan och Uppgårdsskolan med värme. Möjligheten att bygga ut närvärmenätet i Stenhamra har undersökts (Grontmij, 2014-12-19). Kommunens slutsats är att den planerade bebyggelsen inte utgör tillräckligt underlag för utbyggnad av närvärme, utan värmeförsörjningen för planens fastighetsägare ska lösas inom respektive fastighet.

Frågan om Stenhamras värmeförsörjning, och ett eventuellt närvärmenät, bedöms vara en fråga att hantera i ett mer övergripande planering och hanteras inte i denna detaljplan. Frågan ska utredas inom arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Södra Färingsö, som pågår parallellt med aktuell detaljplan.

Förändringar: Nya byggnader ska utformas så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning av bebyggelsen bör ske med vattenburna system för att ha flexibilitet för framtida förändringar och val av nya värmekällor. Ett vattenburet system kan hämta värme från fjärrvärme, närvärme, enskild panna och berg-, jord- och sjövärmepump. En av de viktigaste åtgärderna för att uppnå ett hållbart samhälle är att övergå till ett energieffektivt energisystem som baseras på förnybara energiresurser. Fjärrvärme, närvärme eller enskild panna kan baseras på förnybara energiresurser och bör därför väljas i första hand.

Planförslaget möjliggör för solvärme eller solceller i enlighet med den politiska plattformens mål att anlägga solceller på nyproducerade kommunala byggnader. Solenergi kompletterar och effektiviserar uppvärmningssystemen. Uppvärmning med direktverkande el ska undvikas

El, tele, bredband

Förutsättningar: Planområdet är idag anslutet till det befintliga elnätet. Flera ledningsägare har ledningar inom planområdet. Inom fastigheten Stockby 1:298, i planområdet områdets östra del löper Vattenfalls luftburna kraftledning på 70kV. I Lupinsalen, på Stockby 3:36 norr om Stenhamraskolan, finns en fiberstation som förser området med bredband. Elnätet ägs och drivs av Ellevio, fibernätet ägs av Skanova. Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Totalt finns tre transformatorstationer inom området.

Förändringar: Inom ramen för det parallellt pågående planarbetet med Stenhamra centrum, del 1 (dnr PLAN.2020.01) planeras för en ny elnätsstation i parkområdet öster om Stenhamra förskola. Den elnätsstationen antas kunna bidra till att försörja även tillkommande bostadsbebyggelse i centrala Stenhamra.

Den befintliga elnätsstationen som är belägen intill panncentralen inom fastigheten Stockby 3:35 föreslås flyttas till ett nytt läge öster om Solbackavägen, samlokaliseras med den befintliga fibernätsstationen inuti Lupinsalen. Placeringen behöver utredas vidare i kommande skeden, i det aktuella förslaget finns möjlighet både att flytta den och att låta den stå kvar i det befintliga läget. Det befintliga läget är problematiskt eftersom det finns ett pelletsförråd som inte är placerat med hänsyn till gällande skyddsavstånd i nära anslutning. Om elnätsstationen flyttas finns även möjlighet att utöka kapaciteten för att bättre täcka behoven från den tillkommande bebyggelsen.

Skyddsavstånd för bostäder till den nya elnätstationen ska vara 8 meter för magnetfältet och 15 meter för buller vilket detaljplanen möjliggör.

För övriga befintliga elnätstationer, norr om Coop och i Borgenparken, planeras inga förändringar.

Avfallshantering

Förutsättningar: De befintliga bostäderna vid Fårhagsplan har sin avfallshantering i en miljöbyggnad inom den egna fastigheten. Stenhamraskolan har idag avfallshämtning vid två placeringar, med kärl samt med säckhämtning vid skolköket.

En allmän återvinningsstation för förpackningar är belägen längs Uppgårds skolväg vid infarten till Coops parkering. Placeringen ger upphov till konflikter mellan Coops och återvinningsstationens besökare, en fördel är dock att den är lättillgänglig för alla Stenhamras invånare.

I juni 2022 presenterade regeringen en ny förordning om producentansvar för förpackningar. I den nya förordningen anges att Sveriges kommuner ska ansvara för att samla in hushållens förpackningsavfall med start 1 januari 2024. Kommunerna ska även tillhandahålla fastighetsnära insamling (FNI) för pappers-, plast-, metall- och glasförpackningar från 2027.

Förändringar: Planförslaget innebär att befintlig återvinningsstation vid Coops infart flyttas. Funktionen föreslås lösas på en yta strax norr om nuvarande läge, vilken placeras inom pågående detaljplan för Stenhamra skolområde.

Hushållsnära avfallsinsamling ska möjliggöras på kvartersmark, inom 50 meter från varje bostad och nåbar för hämtfordon i enlighet med kommunens riktlinjer. Det är viktigt att planera in placeringen av avfallshantering så att det placeras lättillgängligt, men utan att sopkärl placeras väl exponerat i gatubilden. Plats för soptunnor bör inte anordnas på förgårdsmark. Möjlighet till sortering skall anordnas i ett avskärmat utrymme. Utrymmet ska dimensioneras efter antalet anslutna hushåll och möjlighet till sortering av samtliga fraktioner - pappersförpackningar, plast, metall, glas, returpapper och matavfall, med hämtning veckovis. För ett mindre kvarter, med 20 hushåll, krävs därmed en byggnad på lite drygt 20 kvadratmeter för att inrymma samtliga fraktioner. För ett större kvarter, med 55 hushåll, behöver byggnaden vara ca 50 kvadratmeter.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Förutsättningar: De geotekniska förutsättningarna i området har undersökts och sammanställs i en rapport (Mitta AB, 2022). Undersökningen är översiktlig och berör ett relativt stort område. I kommande skeden bör mer detaljerade undersökningar av de geotekniska förutsättningarna genomföras. Områdets markförhållanden är varierade och djup till fast botten sträcker sig från 13 meter till ca 0,5 meter. På en mindre yta norr om Stenhamraskolan finns berg i dagen. De vanligast förekommande jordarterna är lera eller lerig fyllning, inslag av framförallt silt förekommer. Oftast utgörs lerans ytligaste lager av torrskorpa som varierar från 0,5 till upp emot 3 meter i tjocklek. Därunder följer ett lager

med lösare lera som kan vara upp mot 13 meter. Under leran följer antingen ett tunnare lager med morän eller berg.

Planområdets markförhållanden kan delas in i två delar med olika egenskaper, norr respektive söder om Stenhamravägen. Norr om Stenhamravägen i den del av området som till stor del är bebyggt är markförhållandena bättre, medan den södra delen som utgörs av ett frilufts- och naturområde har sämre förhållanden med lösare och med gytjtigare lera. Stora delar planområdet har tidigare brukats som odlingsmark, men området söder om Stenhamravägen bedöms som mindre påverkat av plöjning än det norra området.

Grundvattennivån har uppmätts på fyra platser i planområdet. Resultatet visar att grundvattnet ligger omkring 1–2 meter ifrån marknivån.

Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma i området.

Förändringar: Kompletterande utredningar av de geotekniska förutsättningarna bör tas fram i kommande skeden, i samband med byggnadsprojektering inför bygglov, i planområdet.

Radon

Förutsättningar: Förekomsten av markradon har undersökts i fyra punkter i planområdet (Mitta AB, 2022). I två av punkterna klassas resultatet som lågradon och i de två övriga klassas det som högradon. Områden med naturlig lera har högre värden än de med fyllning. Resultaten från mätningarna är dock spridda över ett större område och det råder osäkerhet kring vissa av mätresultaten.

Radonriskerna i kommunen har även karterats av SGU (Sveriges Geologiska Undersökning), enligt SGU klassas marken inom planområdet som normalradonmark. Planerade byggnader ska tillsvidare utföras som radonskyddade.

I kommande skeden bör radon undersökas noggrannare.

Förändringar: Kompletterande radonmätningar ska göras inför exploatering. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt ska utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar påvisar annat resultat.

Markföroreningar

Förutsättningar: Föroreningsituationen i området har utretts i en översiktlig miljöteknisk markundersökning (Norconsult, 2022). Provtagningarna analyserades med avseende på metaller, petroleumkolväten inklusive BTEX och PAH, PCB, pesticider samt klorerade lösningsmedel. Analysresultaten visar att risken för negativ inverkan från föroreningar inom området är låg. Samtliga ämnen som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) gör det med liten marginal och med god marginal till respektive generella riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM).

Det återfanns halter av bly, kvicksilver och PAH överstigande riktvärdet för KM vid den nedlagda drivmedelsstationen, men endast i fyllningsmaterial under en hårdgjord yta och inga indikationer finns på spridning till omkringliggande område. Sedan undersökningen genomfördes har en sanering av platsen för den tidigare drivmedelsstationen genomförts på beställning av fastighetsägaren Ekerö Bostäder. På platsen för saneringen har marken inte

längre föroreningshalter som överskrider KM (AB Terraformer, 2022). Ekerö bostäder har dock inte genomfört efterbehandling och kontrollprovtagning inom hela fastigheten. Kompletterande undersökning av föroreningsituationen inom planområdet bör därför även omfatta fastigheten med den nedlagda drivmedelsstationen då det tidigare har påträffats förhöjda halter av bly, kvicksilver och PAH över KM där.

Halter av kobolt, koppar och nickel tangerande eller överstigande respektive riktvärde för KM förekommer i alla delar av området och bedöms ha naturligt ursprung, risken för exponering bedöms vara låg.

Riktvärdet för kobolt överskrids i en provpunkt som är belägen i ett bostadsområde vilket klassas som KM. Riktvärdet överskrids på 1,0–1,5 meter djup och i det översta lagret överskrids inga riktvärden, risken för negativ inverkan bedöms därför som låg.

Enligt 10 kap 11–13 § i miljöbalkens upplysningsskyldighet (SFS 1998:808) skall aktuell miljötillsynsmyndighet underrättas om det upptäcks en förorening och om föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och/eller miljön.

Förändringar: I kommande skeden ska kompletterande undersökningar av föroreningsituationen i planområdet genomföras. Bland annat skulle fler provpunkter behöva undersökas inom Stenhamraskolans befintliga fastighet.

Kraftledningar

Förutsättningar: I grönstråket i planområdets östra del löper Vattenfalls 77 kV regionnätledning i luftledning och markkabel. Vattenfall har tidigare angivit att de inte rekommenderar byggnation 20 meter från vardera sida om ledningen.

Vattenfall arbetar för närvarande med en generell spänningshöjning av regionnätet i Stockholms län från 77kV till 130 kV, och en ny 130 kV-ledning mellan Färingsö och Älvnäs planeras. I samband med att den nya ledningen tas i drift kommer den befintliga kraftledningen i Stenhamra att raderas. Den nya ledningens sträckning är i dagsläget inte beslutad. Ekerö kommun förordar att ledningen förläggs under marknivå.

Förändringar: Planförslaget är anpassat till kraftledningens skyddsavstånd.

Luftkvalitet

Förutsättningar: Panncentralen inom fastigheten Stockby 3:35 innebär risk för utsläpp. Panncentralens påverkan på luftkvaliteten i området har utretts inom ramen för arbetet med den anslutande detaljplanen för nya förskolor i Stenhamra (Detaljplan för Stockby 2:63 och 3:69 m.fl., Stenhamra centrum del 1, dnr 2020.01.214 / KS19/202).

Beräkningar har gjorts för Stenhamra panncentrals haltbidrag av partiklar, PM₁₀, och kvävedioxid, NO₂. Beräkningarna har utförts för ett meteorologiskt normalår för ett scenario då verket är i normalt driftläge. Miljökvalitetsnormen klaras och miljökvalitetsmålet uppnås för både PM₁₀ och NO₂ inom det studerade området kring panncentralen.

Beräkningar av Stenhamra panncentrals haltbidrag har utförts som timmedelvärden av PM₁₀ och NO₂ på 2 m ovan marknivå. Genom att undersöka timmedelvärden kan man få en beskrivning av korttidsexponeringen i planområdet. Resultatet av

beräkningarna visar att haltbidraget av NO₂ och PM₁₀ från panncentralen förekommer vid de fyra receptorpunkterna knappt 10 % av årets timmar. Panncentralens haltbidrag som dygnsmedelvärden är som högst för NO₂ i receptorpunkt 4 och är 0,22 µg/m³. Detta motsvarar ca 2 % av nuvarande totalhalt.

Konsekvenser: Utsläppen från panncentralen har en liten påverkan på totalhalterna inom planområdet.

Buller

Förutsättningar: Planområdet är utsatt för trafikbuller genom sin närhet till Stenhamravägen och Solbackavägen. En bullerutredning har tagits fram av WSP (2022).

En okulär inventering av ljudkällor i planområdet genomfördes 2022-11-04. Vid inventeringen noterades inga ljudkällor som bedömdes behöva hanteras i utredningen då de observerade ljudnivåerna var låga. Bullerkällorna i utredningen utgörs därmed av trafik från befintliga och planerade vägar. Beräkningarna utfördes med prognosår 2040.

Planerade bostäder ska klara gällande riktvärden avseende buller från vägtrafik enligt Trafikbullerförordningen. Bostäder ska utformas för att klara:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskridas.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad.

Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

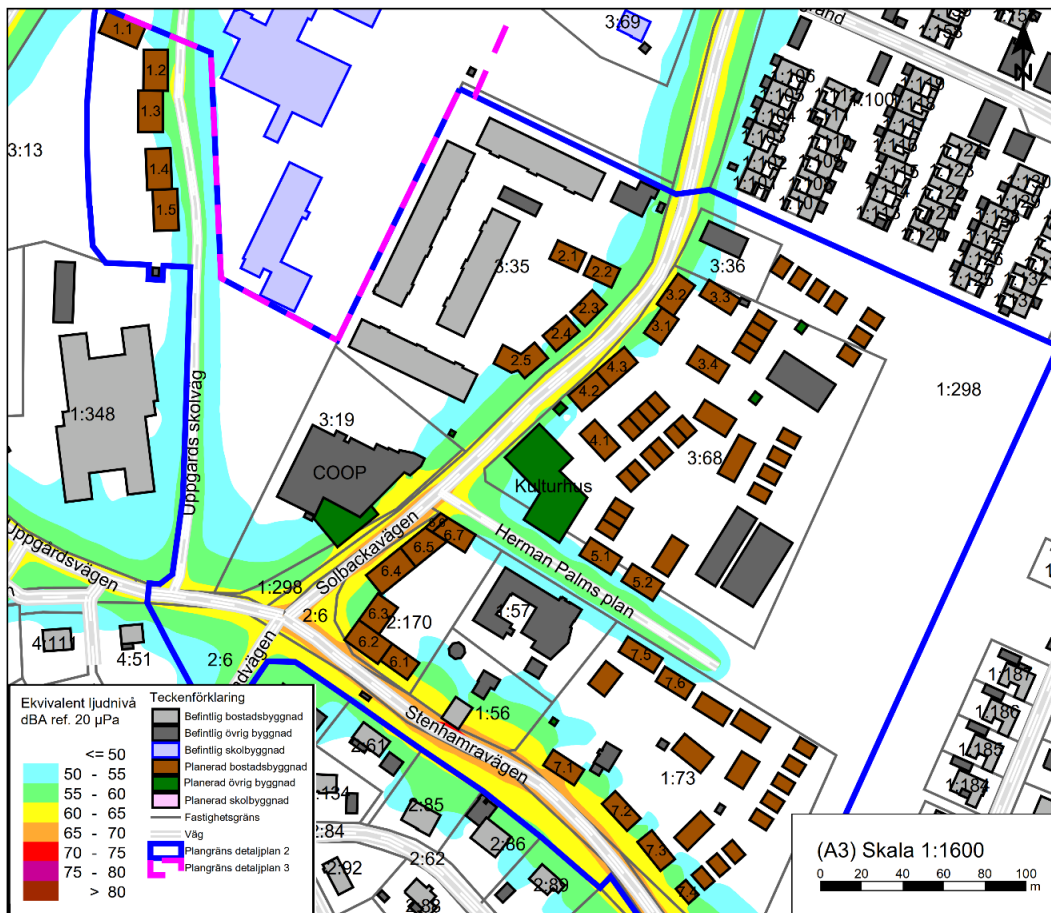
Förändringar och konsekvenser: Trafikverket är idag väghållare för Solbackavägen och Stenhamravägen, men kommunen planerar att överta väghållningen. Vägarna har idag en varierande hastighet under dygnets timmar. Hastigheten är 30 km/h mellan kl. 07-17 och övrig tid 50 km/h. Om kommunen tar över väghållningen kan det bli aktuellt att besluta om hastighetsändring, därför har två scenarier utretts. I det första scenariot är hastigheten för Stenhamravägen och Solbackavägen 50 km/h och i det andra är det 40 km/h.

Beräkning av ljudnivåer i planområdet visar att det finns goda möjligheter att exploatera planområdet enligt det aktuella förslaget. Enstaka planlösningar behöver anpassas så att hälften av bostadsrummen vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid, alternativt så att lägenheter på högst 35 kvm vetter ut mot de mest utsatta fasaderna.

En hastighetssänkning från 50 km/h till 40 km/h skulle innebära en sänkning av den ekvivalenta ljudnivån med 1–2 dBA vid den planerade bebyggelsen. Att sänka skyltad hastighet längs Solbackavägen och Stenhamravägen skulle ge större möjligheter att utforma av planlösningarna fritt för ett större antal bostäder inom planområdet.

Ljudnivå vid fasad

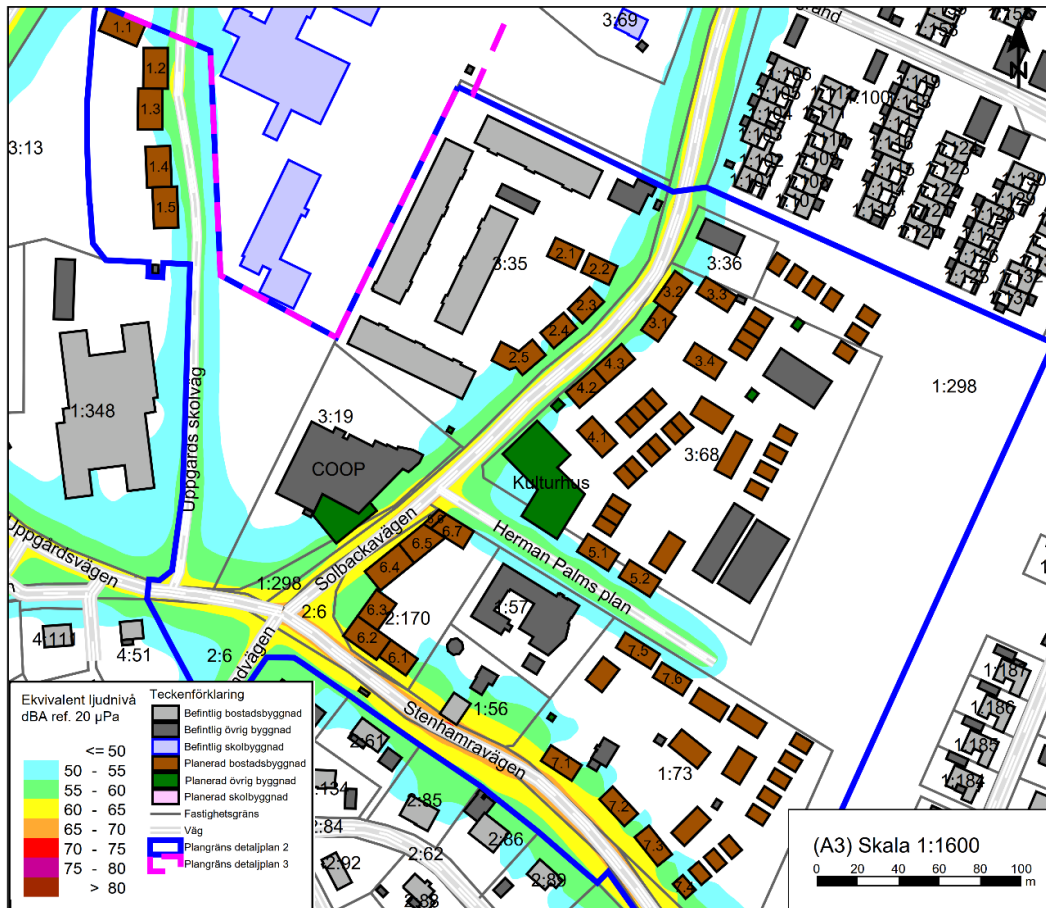
Vid en hastighet på 50 km/h på Solbackavägen och Stenhamravägen klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid fasad för nästan alla fasader vid de planerade bostäderna, men vid sju bostadshus (6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 6.6, 7.1 och 7.2 i bilden nedan) krävs anpassning av planlösningen enligt beskrivningen ovan. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer redovisas i bilden nedan.



Beräknad ekvivalent ljudnivå vid en hastighet på 50 km/h på Stenhamravägen och Solbackavägen (WSP, 2022)

Vid en sänkt hastighet klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid fasad för nästan alla fasader vid de planerade bostäderna, men vid två bostadshus (6.2 och 7.1) krävs anpassning av planlösningen i likhet med beskrivningen ovan.

Beräkningar med en hastighet på 40 km/h på delar av Solbackavägen och Stenhamravägen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna sjunker generellt med 1–2 dBA vid bostäderna som ligger närmast vägen. De maximala förblir oförändrade.



Beräknad ekvivalent ljudnivå vid en hastighet på 40 km/h på Stenhamravägen och Solbackavägen (WSP, 2022)

Ljudnivå inomhus och vid uteplats

Fasaddimensionering bör i ett senare skede utföras utifrån de högsta beräknade ljudnivåerna vid fasad för att säkerställa att riktvärden för ljudnivåer, enligt Boverkets byggregler, inte överskrids. Då tas hänsyn till både ekvivalent och maximal ljudnivå eftersom riktvärde för ljudnivå inomhus gäller för båda.

De planerade bostäderna ska erbjudas minst en uteplats med ljudnivå under 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Det finns gott om sådana områden i anslutning till bostäderna inom planområdet. Vid fasad mot trafik är oftast ljudnivån för hög för att balkonger i dessa lägen ska klara krav för uteplats.

Brandsäkerhet

Förutsättningar: Ekerö brandstation är bemannad dygnet runt. Södertörns brandförsvarsförbund har i PM Brandvattenförsörjning (PM 608) sammanställt hur behovet av brandposter och brandvattenförsörjning bör tillgodoses i olika bebyggelsemiljöer. I PM Framkomlighet för räddningstjänsten (PM 609) redovisas Södertörns brandförsvarsförbund synpunkter samt lagkrav gällande framkomligheten för utryckningsfordon. Vid nybyggnation kontrolleras utrymning och brandsäkerhet i samband med bygglov. Insattiden till Stenhamra är 10–20 minuter. För att minska risken för brand bör även undanskymda platser undvikas som kan nyttjas som tillhållsplatser och utgöra risk för bland annat anlagd brand. Även möjlighet att klättra

upp samt vistas på tak eller liknande bör försvåras. Utöver brandrisken kan sådana platser även bidra till en ökad otrygghetskänsla som ska undvikas.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

I en detaljplan anges det vem som är huvudman för allmän platsmark. Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats inom planområdet. I detaljplaneförslaget anges GATA, GÅNG- OCH CYKELVÄG, PARK och TORG som allmän platsmark.

Det innebär att kommunen föreslås ta över huvudmannaskapet för både de vägar och grönområden som idag förvaltas genom enskilt huvudmannaskap av Stockby vägförening och för Solbackavägen och Stenhamravägen som Trafikverket idag är väghållare för.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för anläggande och drift av allmän plats, inklusive gång- och cykelvägar, gator och parker.

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och drift inom kvartersmarken.

Ekerövatten AB, dotterbolag till Roslagsvatten AB, är huvudman för dricks-, spill- och dagvatten inom Ekerö kommun och ägare av den allmänna VA-anläggningen. Nedan kallas VA-huvudmannen för Roslagsvatten AB.

För rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare. Från förbindelsepunkt ansvarar VA-huvudmannen för dagvattnet.

Kommunens bygglovsenhet kan hantera ansökan om bygglov, marklov och rivningslov när planen vunnit laga kraft.

Ellevio AB är huvudman för områdets elförsörjning.

Avtal

Efter att detaljplanen varit på samråd avser kommunen att markanvisa kvartersmark inom fastigheterna Stockby 1:298, 3:68 och 1:73. Ett markanvisningsavtal ger en byggaktör ensamrätt att under en begränsad tid förhandla med kommunen om markförvärv och exploatering inom planområdet. När detaljplanen antagits kommer markanvisningsavtalen att ersättas med marköverlåtelseavtal. I avtalen regleras bland annat parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen, anordnande av parkering, gestaltning av bebyggelsen och utformning av kostnadsansvar.

Mellan kommunen, Roslagsvatten och Ekerö bostäder, ägare av fastigheterna Stockby 2:170 och 3:35, samt Coop Sverige, ägare av Stockby 3:19, ska exploateringsavtal tecknas. Avtalen reglerar marköverlåtelse och fastighetsbildning, utförande och bekostande av allmänna anläggningar, villkor under genomförandet, administrativa kostnader med mera. Avtalen reglerar också flytt, uppdimensionering och utbyggnad

av VA-anläggning inom och eventuellt utanför detaljplanen inklusive kostnaderna för detta. Mellan kommunen, i egenskap av fastighetsägare, och Roslagsvatten ska även avtal tecknas om kostnader för flytt, uppdimensionering och utbyggnad av VA-anläggning inom och eventuellt utanför detaljplanen.

Kommunen och Roslagsvatten kommer vidare att behöva ingå avtal för att reglera kostnaderna för skötsel av den planerade våtmarken.

Avtal kommer att tecknas mellan Ekerö kommun och Ellevio för flytt av nätstation.

Genomförandeavtal, som reglerar nyförläggning samt eventuell flytt av ledningar (el, fiber) föreslås tecknas med respektive ledningsägare.

Genomförandetid

Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år, enligt plan- och bygglagen 4 kap 21 §. Genomförandetiden är 10 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (plan- och bygglagen 2010:900, 4 kap 39 §).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför, (plan- och bygglagen 14 kap 9 §). Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men den kan ändras eller upphävs utan rätt till ersättning till fastighetsägaren.

Lovpliktens omfattning

Med hänsyn till att planen syftar till förändringar i en miljö med många berörda och många intressen har bygglovsplikten behållits på den nivå som plan- och bygglagen reglerar inom detaljplanelagd mark.

Marklovplikten har utökats till att även omfatta fällning av träd in om de delar av planområdet som markerats med **n₁**.

Mindre avvikelser

Bygglov ska generellt inte meddelas om åtgärden inte överensstämmer med detaljplanen. En avvikelse innebär att bygglov lämnas till åtgärder som innebär en liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen i detta fall till exempel att möjliggöra en småstadskärna i centrala Stenhamra, stärka tillgängligheten för gående och cyklande eller säkra kommunens rådighet över allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Inom planområdet äger Ekerö kommun fastigheterna Stockby 1:298, 2:129, 2:6, 2:64, 3:36 samt 4:68. Kommunen är vidare såsom ägare till fastigheten 1:298 delägare i marksamfälligheten Stockby S:5.

Ekerö bostäder äger fastigheterna Stockby 2:170 och 3:35. Färingsö konsumentförening ekonomisk förening äger fastigheten Stockby 3:19.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Nybildning och ombildning av fastigheter ska ske i överensstämmelse med detaljplan efter ansökan hos Lantmäteriet. De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell nedan och tillhörande karta på sid x.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Stockby 1:298	Fastighetsreglering: Följande mark är utlagd som allmän platsmark i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Stockby 1:298: Delar av fastigheten Stockby 3:19 för att möjliggöra för gata och gång- och cykelväg. Ca 27, 150 samt 122 m ² . (Område 1, 2 och 3) Delar av fastigheten Stockby 2:170 för att möjliggöra för torg. Ca 208 m ² . (Område 6). Del av fastigheten Stockby 3:35 för att möjliggöra för gata och gång- och cykelväg. Ca 850 m ² . (Område 4) Del av marksamfälligheten Stockby S:5 för att möjliggöra gata. Ca 5 150 m ² . (Område 5) Även en del av den kommunägda fastigheten Stockby 2:6 föreslås genom fastighetsreglering föras över till Stockby 1:298. Ca 1285 m ² . (Område 8)
Stockby 2:6	Fastighetsreglering: Del av den kommunägda fastigheten Stockby 2:6 överförs till kommunens fastighet Stockby 1:298 i syfte att förbättra ägostrukturen. Ca 1285 m ² . (Område 8)
Stockby 2:170	Fastighetsreglering: Del av fastigheten Stockby 2:170, som ägs av Ekerö bostäder, är utlagd som allmän platsmark (TORG) i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till

	kommunens fastighet Stockby 1:298. Ca 208 m ² . (Område 6)
Stockby 3:19	Fastighetsreglering: Delar av fastigheten Stockby 3:19, som ägs av Färingsö konsumentförening ekonomisk förening, är utlagd som allmän platsmark (GATA, GÅNG- OCH CYKELVÄG) i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Stockby 1:298. Ca 27, 150 samt 122 m ² . (Område 1, 2 och 3)
Stockby 3:35	Fastighetsreglering: Del av fastigheten Stockby 3:35, som ägs av Ekerö bostäder, är utlagd som allmän platsmark (GATA, GÅNG- OCH CYKELVÄG) i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Stockby 1:298. Ca 850 m ² . (Område 4)
Stockby S:5	Fastighetsreglering: Del av marksamfälligheten Stockby S:5, där fastigheterna Stockby 1:298, 2:3, 2:5, 2:6, 2:15, 2:16, 2:17, 2:36, 2:129, 3:13, 4:11, 4:41, 4:68, 4:104, 4:189, 4:190, 7:1, 10:1 och 16:1 är delägare, är utlagd som allmän plats (GATA) i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Stockby 1:298. Ca 1285 m ² . (Område 8)

Kommunen avser att träffa en särskild överenskommelse om fastighetsreglering med Ekerö bostäder respektive Färingsö Konsumentförening Ekonomisk Förening, som sedan ska utgöra ansökan till Lantmäteriet. Kommunen avser också att förvärva de delar av marksamfälligheten Stockby S:5 som utgör gata. Ersättningen bestäms i samband med lantmäteriförrättningen.

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen. Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är huvudmannen skyldig att förvärva marken om markägare begär det.



Illustration över mark som föreslås föras över till den kommunägda fastigheten Stockby 1:298 i enlighet med tabellen ovan.



Illustration över mark som föreslås föras över till den kommunägda fastigheten Stockby 1:298 i enlighet med tabellen ovan.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
<p>Stockby 1:298</p>	<p>Följande mark är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och ska avstyckas till ny fastighet.</p> <p>Avstyckning: Från fastigheten Stockby 1:298 kommer avstyckning att ske för att bilda ny fastighet för huvudsakligen bostadsändamål. Ca 4360 m². (Område 1)</p> <p>Fastighetsreglering: Delar av den kommunägda fastigheten Stockby 1:298 är utlagda som kvartersmark för bostadsändamål i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Stockby 3:68. Ca 1685 samt 510 m². (Område 4 och 5)</p> <p>Delar av den kommunägda fastigheten Stockby 1:298 är utlagda som kvartersmark för bostadsändamål i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Stockby 1:73. Ca 1 m². (Område 6)</p> <p>Delar av den kommunägda fastigheten Stockby 1:298 är utlagd som kvartersmark för handelsändamål och ska genom fastighetsreglering föras över till Stockby 3:19. Ca 270 samt 735 m². (Område 7 och 8)</p>
<p>Stockby 3:68</p>	<p>Avstyckning: Följande mark är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och ska avstyckas till ny fastighet. (styckningslotten A)</p> <p>Från fastigheten Stockby 3:68 kommer avstyckning att ske för att bilda ny fastighet för huvudsakligen centrumändamål. Ca 1290 m². (Område 2)</p> <p>Följande mark är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och ska avstyckas till ny fastighet. (styckningslotten B)</p> <p>Från fastigheten Stockby 3:68 kommer avstyckning att ske för att bilda ny fastighet för idrottsändamål. Ca 2330 m². (Område 3)</p>

	<p>Fastighetsreglering: Följande mark är utlagd som kvartersmark i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Stockby 3:68:</p> <p>Delar av fastigheten Stockby 1:298 för att möjliggöra för bostadsändamål. Ca 1685 samt 510 m². (Område 4 och 5)</p>
Stockby 1:73	<p>Fastighetsreglering: Följande mark är utlagd som kvartersmark i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Stockby 1:73</p> <p>Del av fastigheten Stockby 1:298 för att möjliggöra för bostadsändamål. Ca 1 m². (Område 6)</p>
Stockby 3:19	<p>Fastighetsreglering: Följande mark är utlagd som kvartersmark i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Stockby 3:19.</p> <p>Delar av fastigheten Stockby 1:298 för att möjliggöra för handelsändamål. Ca 270 samt 735 m². (Område 7 och 8)</p> <p>Del av fastigheten Stockby 3:35 för att möjliggöra för handelsändamål (parkering). Ca 65 m². (Område 9)</p>
Stockby 3:35	<p>Fastighetsreglering: Del av fastigheten Stockby 3:35 är utlagd som kvartersmark för handelsändamål (parkering) i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till fastighet Stockby 3:19. Ca 65 m². (Område 9)</p>
Styckningslotten A	<p>Fastighetsreglering: Följande mark är utlagd som kvartersmark i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till styckningslotten.</p> <p>Delar av fastigheten Stockby 1:298 för att möjliggöra för huvudsakligen centrumändamål. Ca 10 samt 11 m². (Område 10 och 11)</p>
Styckningslotten B	<p>Följande mark är utlagd som kvartersmark i detaljplan och ska genom fastighetsreglering föras över till styckningslotten.</p> <p>Del av fastigheten Stockby 1:298 för att möjliggöra för idrottsändamål. Ca 2330 m². (Område 12)</p>

Färingsö Konsumentförening Ekonomisk Förening och kommunen avser att träffa en särskild överenskommelse om fastighetsreglering berörande fastigheterna Stockby 3:19 och Stockby 1:298, som sedan ska utgöra ansökan till Lantmäteriet.

Färingsö Konsumentförening Ekonomisk Förening och Ekerö bostäder avser att träffa en särskild överenskommelse om fastighetsreglering berörande fastigheterna Stockby 3:19 och Stockby 3:35, som sedan ska utgöra ansökan till Lantmäteriet.

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen. Fastighetsbildning kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäteriet som då prövar åtgärden enligt fastighetsbildningslagen.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsreglering inom kvartersmark.

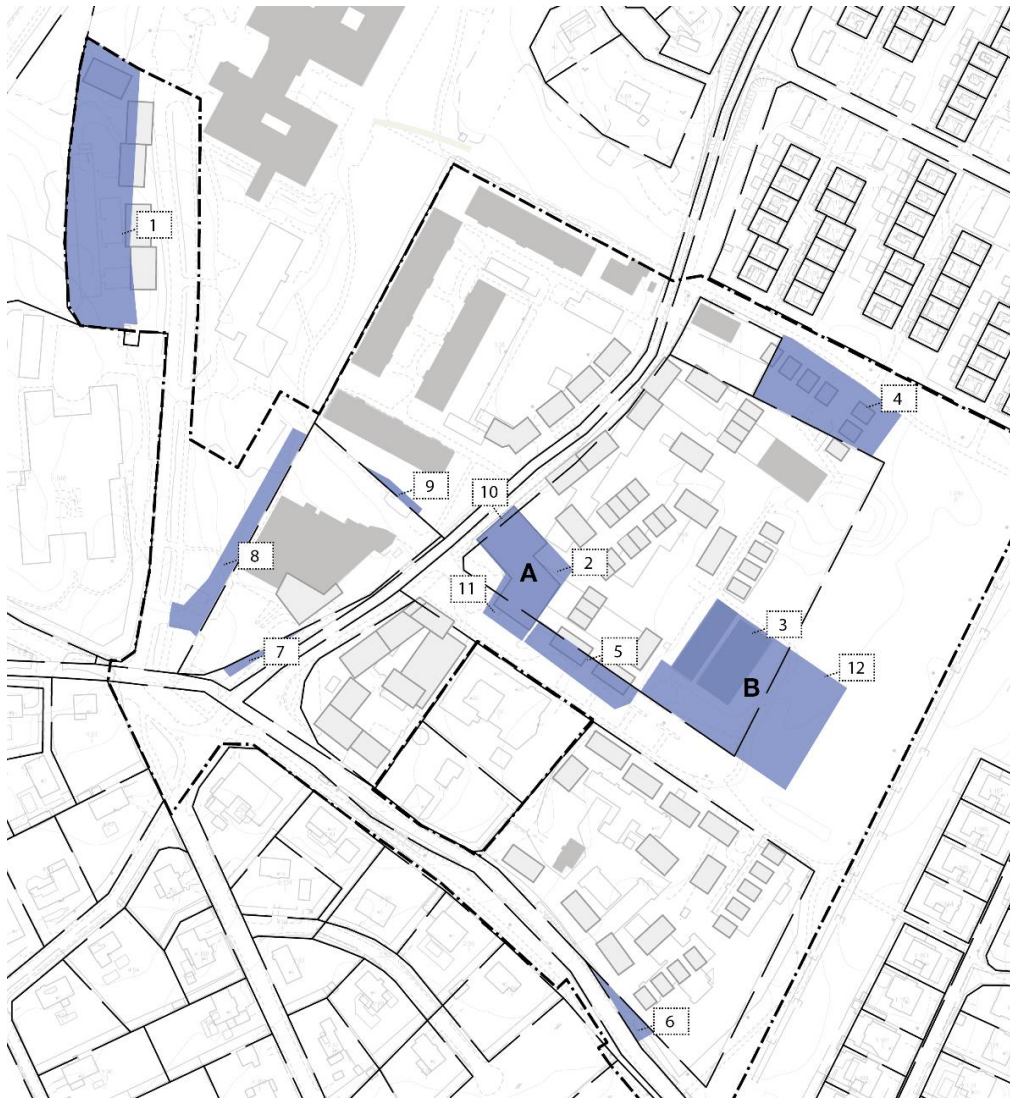


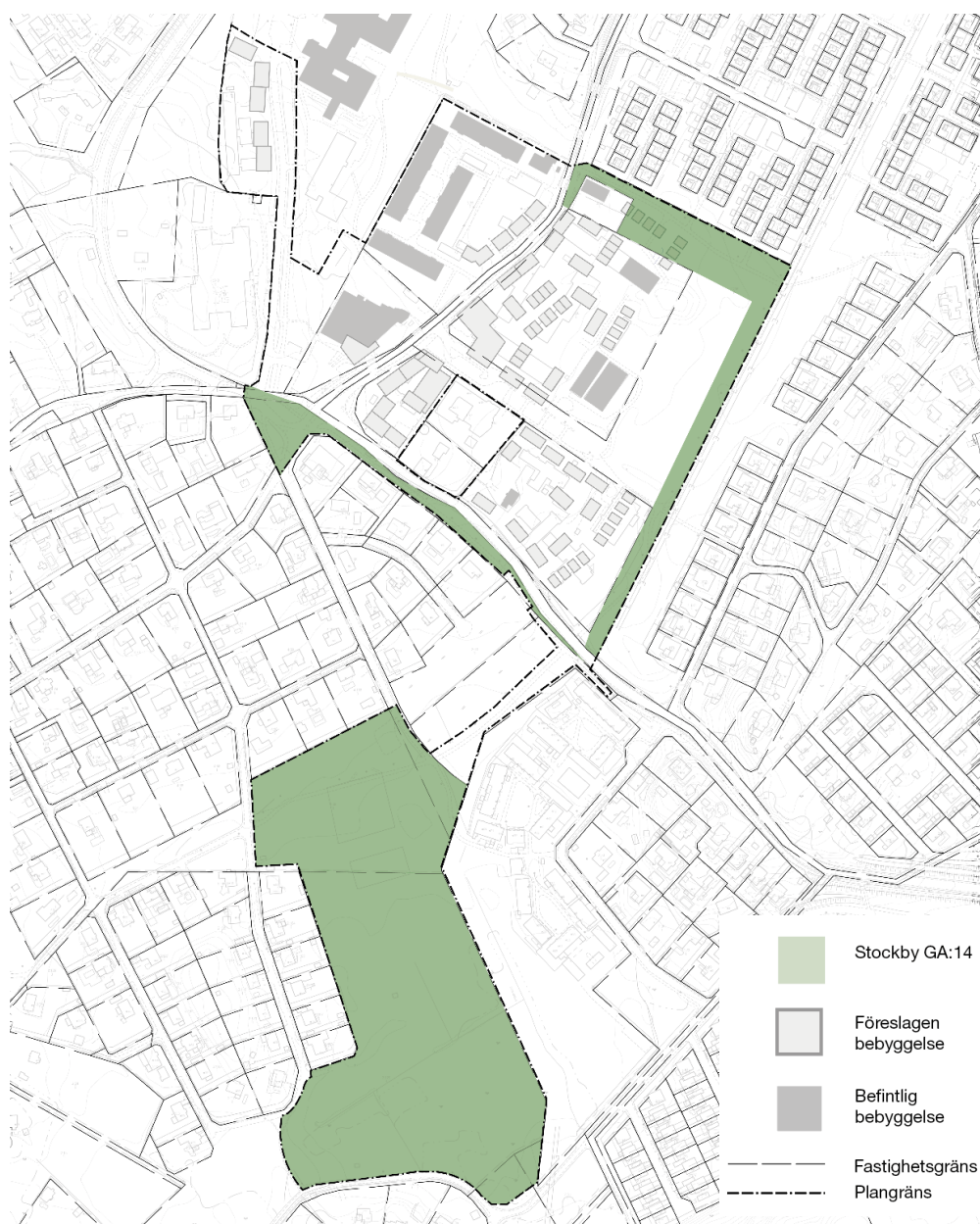
Illustration över mark som föreslås föras över till kvartersmark för bostads-, handels-, centrum- och idrottsändamål i enlighet med tabellen ovan.

Pågående lantmäteriförrättningar

Fastighetsbestämning berörande den kommunägda fastigheten Stockby 1:298 med flera fastigheter pågår (AB211911).

Gemensamhetsanläggningar

Stora delar av fastigheten Stockby 1:298 som ingår i detaljplanen är idag förrättade till gemensamhetsanläggningen Stockby ga:14 som förvaltas av Stockby vägförening. Planförslaget innebär att kommunen tar över huvudmannskapet för gator och parkmark inom planområdet, vilket får konsekvensen att gemensamhetsanläggningens område samt skötselansvar minskar. Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas genom en lantmäteriförrättning, som kommunen kommer att ansöka om samt bekosta.



Illustrationen visar de delar av gemensamhetsanläggningen Stockby ga:14 som föreslås överförs till kommunen

Detaljplanen reglerar att nya gemensamhetsanläggningar ska bildas inom de föreslagna småstadskvarteren. Inom gemensamhetsanläggningarna ska bland annat angöring, parkering och avfallshantering för respektive kvarter lösas.

Servitut/ledningsrätt/avtalsservitut

Servitut/ledningsrätt för VA-ledningar upplåts inom allmän platsmark. Ett område om minst sex meter ska hållas fritt när ledningar behöver bytas ut eller servas. Vid fasta hinder på båda sidor om ledningsrättsområdet behöver området vara minst åtta meter brett. Avstånd från yttersta ledning till ytterkant på ledningsrättsområde ska vara minst 2,5 meter.

Servitut som ger ägaren till fastigheten Stockby 1:97 (Roslagsvatten AB) rätt att ta väg till pumpstation och eventuell dagvattenanläggning, belägna inom fastigheten Stockby 2:129 (Borgenparken) ska bildas.

I plankartan redovisas u-områden (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) inom kvartersmark. Rätten att använda marken kan ske genom upplåtelse av ledningsrätt.

Det ankommer på respektive ledningsägare att hos Lantmäteriet ansöka om servitut/ledningsrätt där detta fordras.

Detaljplanen föreslår att en del av den parkering som finns i den norra gränsen av Coops fastighet Stockby 3:19 ska kunna nyttjas av de boende i Ekerö bostäders kvarter på Fårhagsplan. Tillträde för de boende behöver lösas genom ett avtalsservitut som upprättas mellan Coop och Ekerö bostäder.

Nyttjanderätt

För elledningar och mediakommunikation (som t.ex. fiber eller tele) inom allmän platsmark ska markupplåtelseavtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen. Avtalet kan utgöra underlag för ansökan om servitut/ledningsrätt. Respektive ledningsägare ansöker om servitut/ledningsrätt där detta fordras.

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader och intäkter

Kommunens exploateringsekonomi kan delas upp i nedanstående kostnader och intäkter:

Kostnader

- Upprättande av detaljplan inklusive utredningar
- Lantmäteriförrättningar
- Utbyggnad av allmän plats (gata, gång- och cykelväg, park och torg).

Intäkter

- Markförsäljning av exploateringsfastigheter för bostadsändamål. Kommunen får markintäkten när byggaktörerna tillträder marken.
- Exploateringsbidrag från exploatörer inkl byggaktörer som fått markanvisning. Ersättningen betalas när allmän plats är utbyggd.

Lantmäterikostnader

Förrättningskostnader vid fastighetsbildning, ledningsrätt eller omprövning av gemensamhetsanläggning tas ut enligt Lantmäteriets taxa.

VA-anläggningsavgift

Anläggningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt kommunen VA-taxa.

El, tele, bredband

Flytt av nätstation för el samt omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska bekostas av exploatören, enligt avtal mellan Ellevio och exploatören.

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Omläggning och/eller uppdimensionering av ledningar och spillvattenpumpstation samt utbyggnad av dagvattenanläggning som blir nödvändig till följd av exploateringen bekostas av exploatören/erna.

Planavgift

Vid bygglovsprövning kommer planavgifter och bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmänna anläggningar

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av allmänna anläggningar påbörjas. Genomförandet av planen kommer att ske etappvis. Antalet etapper och omfattningen av dessa kommer att preciseras under det fortsatta detaljplanarbetet.

Lokalgata, gårdsgata, gågata, gc-väg, parkering, gångväg m.m.

Gator och torg, liksom kvartersgator och övriga gemensamma ytor på kvartersmark ska byggas ut i enlighet med de riktlinjer och principer som presenteras i till planen hörande gestaltungsprogram.

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Stora delar av planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Tillkommande verksamheter ska anslutas till det allmänna VA-nätet och där det behövs ska verksamhetsområdet utökas.

I plankartan redovisas u-område. Parkeringsyta och staket får placeras inom området. Träd, belysningsstolpar, murar eller annat som försvårar tillgängligheten till ledningarna får inte placeras inom u-området.

Dagvatten på kvartersmark ska renas och fördröjas innan det ansluts till det allmänna VA-nätet.

För anläggande, drift och skötsel av våtmark inom parkmark ansvarar Roslagsvatten, som huvudman för VA-nätet.

Uppvärmning/fjärrvärme

Uppvärmning av lokaler ombesörjs av exploatören inom respektive fastighet.

Belysning

Belysning på allmän plats anläggs av kommunen.

Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet planeras och anpassas efter kommunens riktlinjer och rekommendationer för avfallshandling. Tömning av sopkärl på kvartersmark ombesörjs av kommunen och faktureras enligt kommunens avfallstaxa. Huvudmannen ansvarar för att papperskorgar vid gång- och cykelvägar töms och fortsätter enligt planförslaget att tömmas på liknande vis.

El, tele och transformatorstation

Flytt och utökning av en befintlig nätstation föreslås. Samråd med Ellevio sker löpande.

Park

Kommunen ansvarar för att upprätta skötselplan för allmän platsmark (PARK).

Markmiljö och fyllnadsmassor

Hantering av överskottsmassor ska anmälas till kommunens miljöenhet senast sex veckor innan planerade schaktarbeten.

Vattenverksamhet

Anmälan om vattenverksamhet ska lämnas till Länsstyrelsen och ombesörjs av kommunen vid utbyggnad av dagvattenanläggningen.

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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Ann-Sofi Thurne Rundqvist
Planstrateg

Giuliana Conciauro
Planarkitekt