



DETALJPLAN FÖR STÄKETFLÄCKEN

PM - Fördjupad översyn av detaljplaneuppdraget för Stäketfläcken

BAKGRUND

I samband med att kommunfullmäktige 2015-11-02 behandlade ”Mål och budget 2016 samt Ekonomisk plan 2017-2019” beslutades det att kommunstyrelsen fick i uppdrag att planlägga Stäketfläcken, Uddnäs och området kring Brovaktarstugan. Syftet är att säkerställa att allmänheten får ökad tillgång till områdena.

I juli 2016 har även en begäran om planbesked lämnats in av tre fastighetsägare intill Gyllenstiernas väg, Enköpingsvägen och Uddnäsvägen. Syftet med ansökan är att skapa fler byggrätter genom avstyckning av befintliga privata fastigheter.

Kommunstyrelsen förtydligade sitt planuppdrag i samband med beslut 2017-01-31 § 5. Planutskottet gavs i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för rekreationsytor, småbåtshamn och viss bebyggelse inom planområdet, som även omfattade bebyggelse intill Gyllenstiernas väg.

I samband med översyn av kommunens byggplaner gav kommunstyrelsen 2019-03-04 §25 kommundirektören i uppdrag att göra en fördjupad översyn av detaljplaneuppdraget för Stäketfläcken och återrapportera det till kommunstyrelsen. Det bör utredas om planområdet kan minskas eller innehållet ändras på ett sätt som gör att projektet kan bära sig självt. Under 2019 har en förprojektering och kalkyl tagits fram för att ge ett fördjupat underlag kring kostnader förknippade med projektet.



Planområdets läge i kommunen



FÖRUTSÄTTNINGAR

Stäketfläcken har en marin prägel med två föreningar etablerade på platsen, Stäkets motorbåtssällskap och Stäkets sport- och fiskevårdsförening. Det finns två olika arrendeavtal för båtupplag tecknade med respektive förening. I övrigt finns inga avtal tecknade varken för framtida exploatering eller planarbetet. Stora delar av strandlinjen domineras av bryggområden för småbåtar. Marken vid Stäketfläcken nyttjas mest för båtupplag och andra ändamål kopplade till båtlivet. Stäkets motorbåtssällskap nyttjar även byggnader nere på Stäketfläcken för sin verksamhet inklusive huset på Stäket 1:130. I slänten upp mot Gyllenstiernas väg finns ett antal större villor med lummiga trädgårdar.



Röda ytor visar kommunalägd mark



NY BRO ÖVER ALMARESTÄKET

Trafikverket har tagit fram en vägplan för ny bro över Almarestäket eftersom nuvarande bro är i dåligt skick. Vägplanen som anger ett nytt sydligare läge för bron fastställdes 2019-01-29. Det innebär att Enköpingsvägen får ny sträckning på den gamla järnvägsbanken. Enköpingsvägen och Uddnäsvegens nya sträckningar kommer att byggas om och bekostas av Trafikverket.

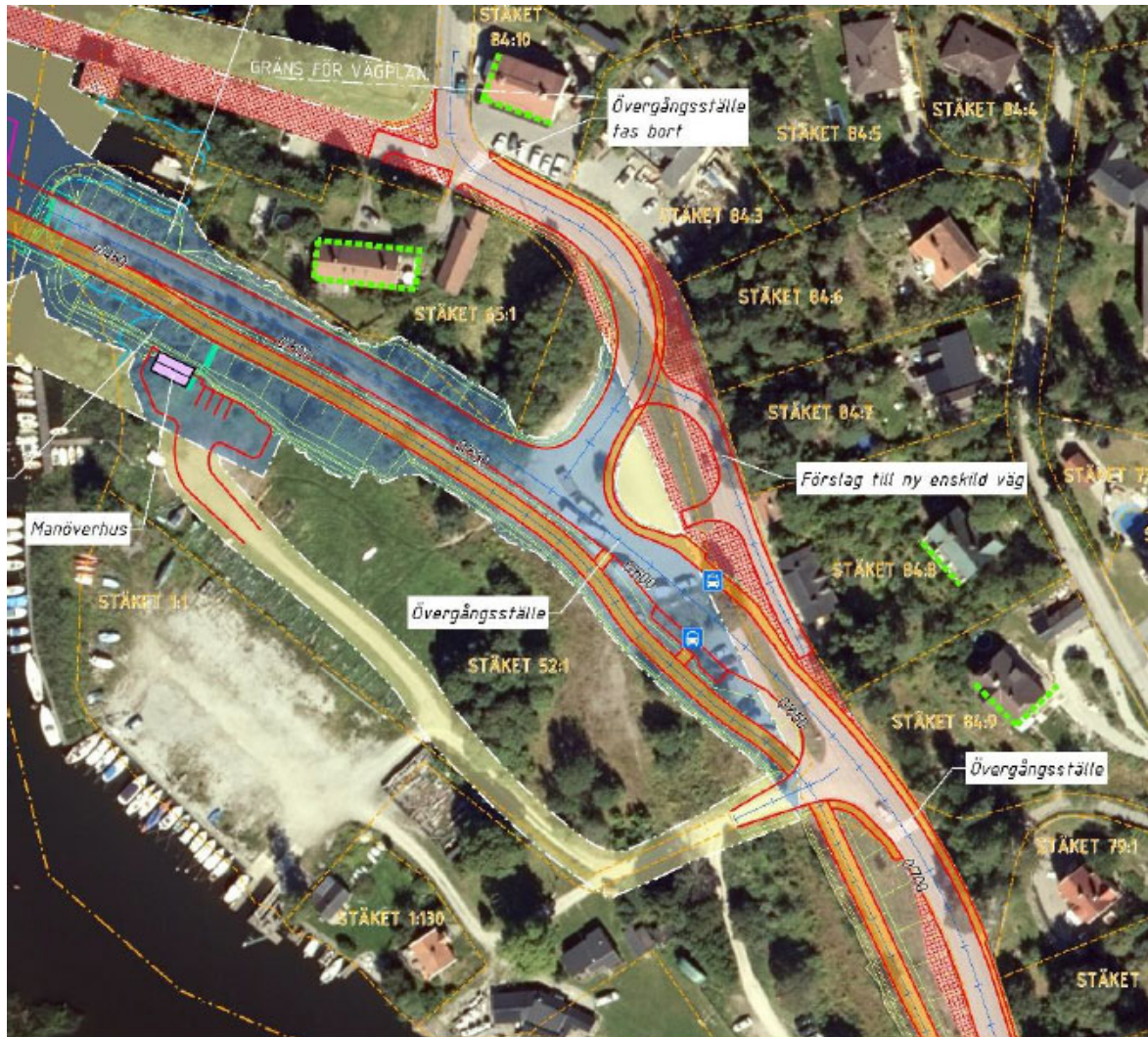


Illustration från Trafikverkets vägplan, som visar hur Enköpingsvägen och Uddnäsvegens kan byggas om. Det blåa området visar område som omfattas av vägplanen. Röd skraffering visar områden som ska rivas och återställas av Trafikverket.



STRANDSKYDD

Inom en stor del av planområdet gäller strandskydd. Därutöver återinträder strandskyddet när en detaljplan ersätter en annan, i det här fallet inom 100 meter från strandlinjen. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Förutom att det finns särskilda skäl för att ge dispens från strandskyddet krävs också att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet vid befintliga bostadsfastigheter samt för båtupplag, småbåtshamn och andra anläggningar anknutna till båtverksamhet då det är utvidgning av en befintlig anläggning och en anläggning som för sin funktion behöver ligga vid vattnet. Kommunen kan svårtligen göra småbåtshamnar på andra platser i kommunen då stora delar av strandremsan är naturreservat eller är mark som ägs av andra fastighetsägare. Inom områden för park och andra allmänna platser samt bryggor och vattenområden avses strandskyddet ligga kvar och dispens får sökas ifrån fall till fall.

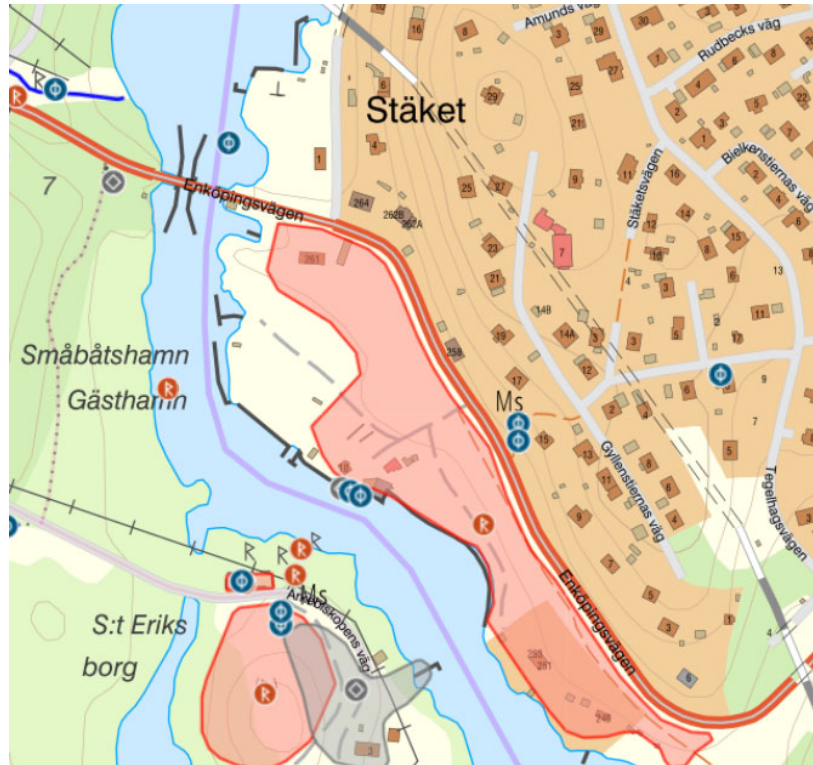


Ljusblått område visar de delar av Stäketfläcken som omfattas av strandskydd.



ARKEOLOGI OCH FORNLÄMNINGAR

Stäket är en viktig historisk knutpunkt för land- och vattentransporter, vilket speglas av nuvarande broar och rester av äldre anläggningar. Stäketfläcken har 10 objekt noterade i riksantikvarieämbetets databas för fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar. En del av en förmodad stadsbildning (stadslager RAÄ 419:1) är belägen inom området. En arkeologisk utredning har genomförts, men inga kulturlager kunde påvisas. Däremot påträffades fynd i samband med att E.ON grävde ner ny fjärrvärmeledning inom området. Det ledde till att delar av Stäketfläcken har bedömts utgöra fornlämning.



Röda områden och punkter är fornlämningar som skyddas enligt Kulturmiljölagen. Blåa punkter är övriga kulturhistoriska lämningar som inte bedöms vara fornlämningar. Gråa områden och punkter saknar antikvarisk bedömning.

REKREATION OCH FRILUFTSLIV

Stäketfläcken ingår i ett rekreationsstråk som sträcker sig utefter hela Mälaren från Gåseborg i söder till Ängsjö friluftsgård i norr. Tekniska nämnden har under flera år utvecklat ”Mälarpromenaden” som är en upplevelserik promenadväg som sträcker sig genom kulturlandskap, skog och ädellövmiljöer. Bygg- och miljöförvaltningen har i sin budget avsatt 6 miljoner kronor för att utveckla Stäketfläcken inom sitt projekt ”Mälarpromenaden”. Stäketfläcken är den sista delen i att förverkliga ett 12 km långt promenadstråk som passerar förbi bad, utsiktsplatser, motionsområden, trolska naturmiljöer och kulturhistoriska platser som Gåseborg och Görvälns slott.



Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen har under 2019 tagit fram en utredning för Mälarkusten ”Vision Mälarkusten – Platser och idéer för framtidens friluftsliv”. Syftet är att belysa möjligheterna att stärka och bredda utbudet av friluftsupplevelser längs Järfällas mälarkust. I rapporten lyfts Stäketfläcken fram som ett lättillgängligt område som kan utvecklas med vattenanknutna aktiviteter, naturrum och utifrån områdets historia.

TRAFIKBULLER

Den nya bebyggelsen bedöms kunna uppfylla trafikbullerförordningen och andra krav kopplade till trafikbuller.



Stäketfläcken är den sista delen i att förverkliga idén om en sammanhängande strandpromenad utmed Järfällas mälarkust. Bilden till vänster visar beräknad bullersituation inom planområdet där gröna och blå ytor har ekvivalenta ljudnivåer under gällande riktvärden i trafikbullerförordningen.



PLANFÖRSLAGET

Med gällande planförslag möjliggörs att en 1,6 hektar stor sammanhängande strandpromenad och park skapas utefter vattnet. Båtklubbarnas båtuppläggning för ca 80-100 båtar, ordnas upp och ett hundratal lägenheter (10 000 m² BTA) i 1-3 våningar, kan byggas på redan ianspråktagen mark. Stäketfläcken har en lång historia med olika karaktärer. De olika karaktärsområdena har olika förutsättningar att bebyggas.



Illustration som visar hur Stäketfläcken skulle kunna utvecklas med strandpromenad, båtanknuten verksamhet och sammanhängande strandpromenad.

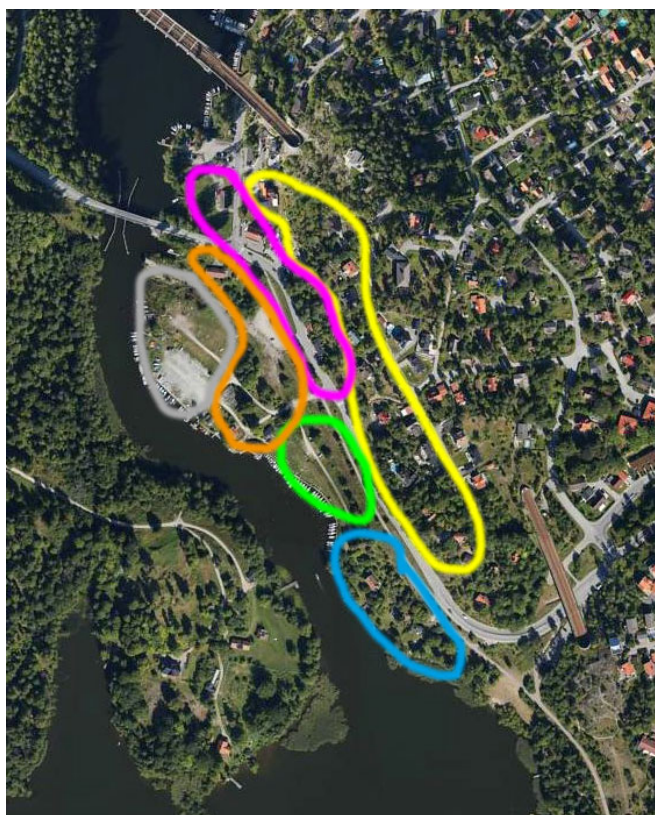


VILLASTADEN – GULT OMRÅDE

Villastaden har sin egen logik med stora villor på lummiga tomter. Ny bebyggelse inom detta område ska fortsätta att karaktäriseras av stora och enstaka byggnader på stora tomter. Många fastigheter har redan styckats av med byggnader nära Gyllenstiernas väg. Någon enstaka ny avstyckning kan komplettera detta nyare bebyggelsemönster.

KOMMUNIKATIONSSAMHÄLLET – ROSA OMRÅDE

En mer koncentrerad bebyggelse tillkommer nedanför bergskanten och där Brovaktarstugan ligger idag. Bebyggelsens höjd begränsas till 3 våningar samt en översta indragen våning för att möjliggöra siktlinjer upp mot villastaden på höjden. Bebyggelsens utformning ska ha en marin karaktär som är inspirerad av sjöbodars gavelmotiv mot gatan. Den övre våningen ska ha en avvikande utformning med indragen våning. En mindre förgårdsmarker ett grönt intryck mot gatan.



Stäketfläckens olika karaktärsområden



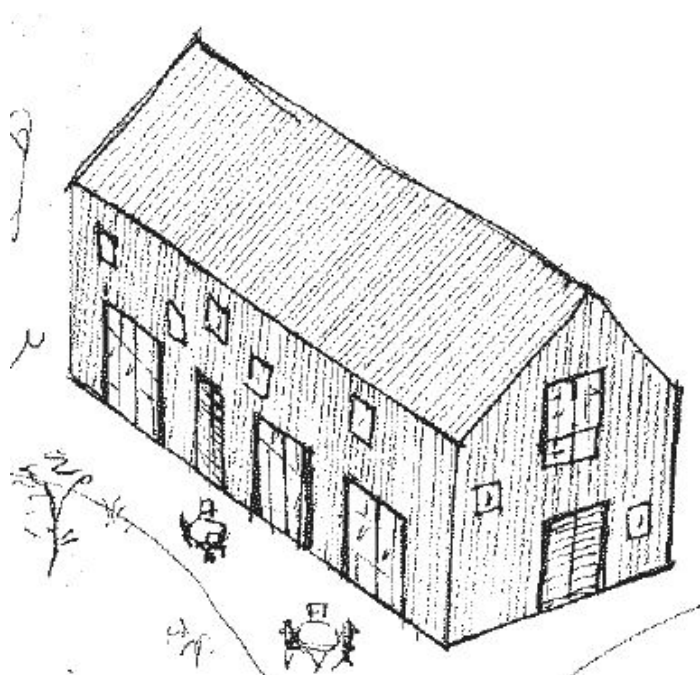
Vy som visar hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut från nuvarande läge för bron över Almarestäket. Befintliga hus vid Gyllenstiernas väg ses ovanpå kullen.



STÄKETFLÄCKEN – ORANGE OMRÅDE

Vid Stäketfläcken möjliggörs en mindre kompletterande bebyggelse för verksamheter. Ny bebyggelse bör utformas som trähusbebyggelse i en våning med sadeltak. Bebyggelsen ska placeras så att de bildar ett gårdstun mellan sig. Ladan eller logen som är fritt placerad och åtkomlig från alla sidor är en förebild för dessa byggnader.

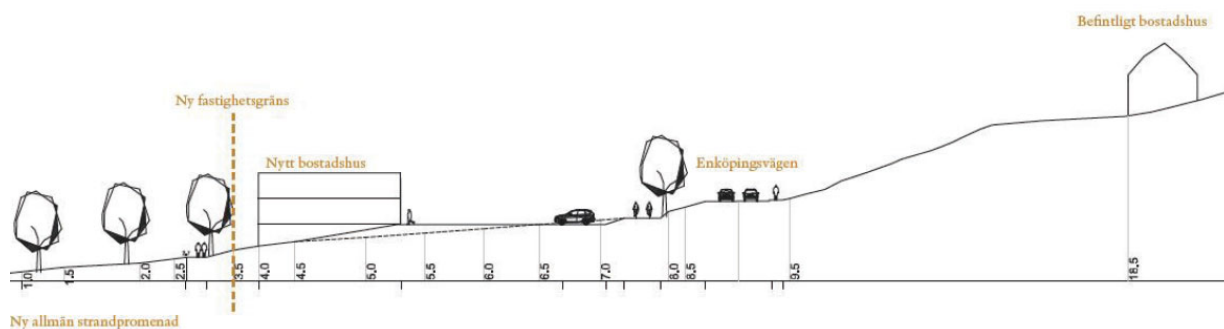
Båtuppläggningsplatsen ges en tydligare plats på Stäketfläcken och kan på sommaren nyttjas för t ex husvagns- och husbilsamping. Båtupplaget, planläggs som kvartersmark, men bör även fortsättningsvis vara kommunal mark, som arrenderas ut och regleras genom arrendeavtal.



Ladan eller logen är förebild på gles bebyggelse på Stäketfläcken

VATTENNÄRA BEBYGGELSE – BLÅTT OMRÅDE

Närmast vattnet avsätts en strandpromenad vilket bevarar den lummiga växtligheten. Bebyggelsen ska placeras fritt som tre mindre flerfamiljsvillor med siktlinjer ner mot vattnet. Flerfamiljsvillorna är inspirerade av villastadens bebyggelse med en entrésida mot Enköpingsvägen och en trädgårdssida mot Mälaren. Bebyggelsens höjd är anpassad till villorna utmed Gyllenstiernas väg för att inte störa utsikten. En stödmur eller slänt med staket eller häck avgränsar kvartersmark och allmän plats på ett tydligt sätt.





Utmed den nya strandpromenaden ska bebyggelsen placeras fritt och tomterna avskiljas tydligt.

ALLMÄNNINGEN – GRÖNT OMRÅDE

Allmänningen lämnas obebyggd enligt områdets tradition.

HAMNOMRÅDET – GRÅTT OMRÅDE

Hamnområdet fortsätter vara mestadels öppet med få nya byggnader och en stor andel parkmark.

Båtuppläggningsplatsen ramas in av häckar med bommar däremellan. Invid Trafikverkets nya manöverhus till bron placeras en byggnad som kan innehålla mastförråd, gemensam servicebyggnad för båtklubb och camping mm. Byggnaderna bör utformas som trähusbebyggelse.





EKONOMI

Inom ramen för projektet för omvandling av Stäketfläcken har ca 5,5 miljoner kronor förbrukats fördelat både på arbete utfört inom kommunen och ett stort antal utredningar samt förprojektering av allmänna platser och anläggningar.

Efter en genomgång av förväntade intäkter och kostnader i projektet visar det ett visst ekonomiskt plusresultat på ett par miljoner. Förutsättningarna för att projektet inte ska resultera i kostnader dvs negativt resultat för kommunen är:

- Att den exploatering omfattande 10000 m² BTA, ca 100 lägenheter, kommer till stånd inom planområdet.
- Att plankostnadsavtal tecknas med de parter som får nya byggrätter inom planområdet.
- Att överenskommelser sker med fastighetsägare som får nya byggrätter gällande kostnader för byggnation av allmänna platser och anläggningar. Nuvarande kalkyl utgår från att ledningsomläggning vid nuvarande sträckning av Enköpingsvägen samt ny gata vid Stäket 54:1 och 64:1 finansieras av tillkommande byggrätter. Avtal måste slutas med fastighetsägarna i fortsatt planprocess.
- Att de 6 miljoner kronor som finns avsatta i bygg- och miljöförvaltningens budget för Mälarpromenaden används till utbyggnad av ny strandpromenad och park vid Stäketfläcken.

RISKER OCH OSÄKERHET

Projektet är förknippat med höga risker och osäkerheter, vilket kan göra att projektet i slutändan kan innebära kostnader dvs negativt netto för kommunen. Projektet har i kalkylen avsatt medel för risker motsvarande ca 20% av anläggningskostnaden.

- Översiktsplanen pekar ut området som känsligt för ras och skred. Den marktekniska undersökningen (Sigma civil 2017) visar att delar av Stäketfläcken är instabilt pga förekomst av högsensitiv lera s k kvicklera. Omfattningen av kvickleran är inte fullständigt undersökt i detta skede, vilken kan innebära högre kostnader än beräknat vid anläggande av gator mm på Stäketfläcken.
- I kalkylen för projektet finns kostnader för schaktövervakning med anledning av att delar av Stäketfläcken nu är fornlämning. En första indikation från Länsstyrelsen är att området troligen går att exploatera, men att all byggnation inom eller invid fornlämningen är tillståndspliktiga enligt 2 kap Kulturmiljölagen. För att marken på Stäketfläcken ska kunna exploateras måste arkeologiska undersökningar utföras, dock krävs inga ytterligare arkeologiska utredningar innan samråd. Kostnaden för arkeologiska undersökningar är svåra att uppskatta i förhand. Länsstyrelsen ansvarar för upphandling av arkeologisk expertis samt avgränsning av undersökningarnas omfattning. Kostnaden kommer dock att belasta kommunen om de sker i



detaljplanarbetet eller av fastighetsägaren om utredningen sker vid byggnation. Kostnader som uppstår i samband med planläggning kan dock föras vidare om plankostnadsavtal finns.

- Vid Stäketfläcken har en småbåtshamn med uppställning av båtar funnits sen 1930-talet. En sjömack med drivmedelsförsäljning har funnits sen 1950-talet. En miljöteknisk markundersökning har genomförts. Den visar att två delområden har förhöjda föroreningshalter i jord invid sjömacken och den före detta båtupplagsplatsen. I anslutning till sjömacken har petroleumkolväten uppmätts i såväl jord som grundvatten. Miljö- och bygglovsnämnden beslutade 2018-08-16 att förelägga Kallhälls bensin- och servicecenter AB att utföra ytterligare undersökningar av föroreningarna samt ta fram en riskbedömning och åtgärdsutredning.
Inom den före detta båtupplagsplatsen har förhöjda halter av ett flertal tungmetaller samt PCB och PAH-H uppmätts. Föroreningarna ligger i detta läge ytligt. Det är den part som förorenar, i detta fall Stäkets motorbåtssällskap, som är skyldiga att sanera marken. Det finns dock en del osäkerheter kring om en förening har möjlighet att bära kostnader på upp mot en miljon kronor.
- Kommunens kostnader för att erbjuda nuvarande hyresgäst på Stäket 3:1 (Brovaktarstugan) en alternativ bostad samt rivningskostnader omfattas inte av kalkylen i nuläget.

KONSEKVENSER

I detta avsnitt beskrivs hur väl ett genomförande av en utveckling av Stäketfläcken uppfyller de mål som finns i översiktsplanen jämfört med att lägga ner projektet i Stäketfläcken.

ETT GENOMFÖRANDE AV UTVECKLING AV STÄKETFLÄCKEN

Som det tidigare beskrevs under ”Ekonomi” kan ett genomförande av projektet innebära ett litet överskott, men det finns också stor risk att projektets osäkerhet kan innebära ett underskott. I tabellen nedan beskrivs hur väl ett genomförande att projektet bedöms uppfylla de mål som finns i Järfällas översiktsplan.

Ett genomförande av ny strandpromenad, ny bebyggelse och en reglering av hur ytorna vid Stäketfläcken kan nyttjas av olika verksamhetsutövare så som båtklubb, Trafikverket och aktörer inom friluftsliv bidrar till hög grad att målen i översiktsplanen uppnås.

Järfälla kan erbjuda en varierad, upplevelserik och karaktärsfull byggd miljö genom att fler bostäder byggs, att tillgången till service och urbana verksamheter ökar och den gestaltningsmässiga kvaliteten i den bebyggda miljön höjs.

Genom en utveckling av Stäketfläcken kan **Järfälla erbjuda levande och rika park- natur- och kulturmiljöer**. Projektet bidrar till detta mål genom att kulturmiljöer och värdefull bebyggelse ges ett skydd med skyddsbestämmelser i detaljplan. Tillgängligheten till vattnet och grönska med hög kvalitet ökar i och med en ny strandpromenad och park omfattande 1,6 hektar. Nya dagvattenanläggningar bidrar också till att säkra god kemisk och ekologisk vattenstatus i Mälaren.



Projektet gör egentligen ingen större skillnad för att **Järfälla ska erbjuda en samhällsekonomiskt effektiv, robust och långsiktigt infrastruktur**. Fler personer kan bli utsatta för trafikbuller då bostäder byggs i bullerutsatta lägen. Det är även tveksamt om projektet minskar den negativa klimatpåverkan per person då området inte har så tät kollektivtrafikförsörjning.

Målsättningen att **Järfälla ska erbjuda bästa möjliga förutsättningar för utbildning, forskning och näringsliv** kan påverkas positivt genom att Stäketfläcken ges förutsättningar för att öka antalet arbetsplatser och att bostäder och verksamheter integreras på ett bättre sätt.

Järfälla ska erbjuda en attraktiv och hälsosam livsmiljö för alla. En utveckling av Stäketfläcken kan bidra till detta mål genom att skapa möjligheter till en kultur- och fritidsnod, ny bebyggelse som kantar gator och gångstråk vilket ökar den upplevda tryggheten. En komplettering med lägenheter, radhus och parhus i ett område med en majoritet av enbostadshus gör att Stäket kan erbjuda olika bostadstyper och upplåtelseformer i ett attraktivt läge.

Urbana kvaliteter	Levande natur- och kulturmiljö-er	Smart infrastruktur	Kunskaps-samhälle	Järfälla för alla
Säkra förutsättningarna för att bygga ca 1000 bostäder per år.	Vårda och levandegöra kulturbyggnader och kulturmiljöer.	Prioritera gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik regionalt vid utformning av trafiksystemet.	Förbättra förutsättningarna för att öka antalet arbetsplatser i Järfälla.	Förbättra kvaliteten och tillgången till platser för möten, fritid och kultur.
Förtäta bebyggelsen i Järfälla med fokus på goda kollektivtrafiklägen.	Öka tillgängligheten till vatten och grönska med hög kvalitet.	Minska den negativa klimatpåverkan per person.	Öka integreringen mellan verksamheter och bostäder.	Öka säkerheten och den upplevda tryggheten i bebyggelsestrukturen.
Öka tillgången till service och antalet urbana verksamheter i Järfälla	Säkra god kemisk och ekologisk vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag.	Förbättra förutsättningarna för slutna kretslopp och minska spridning av naturfrämmande ämnen.	Främja hållbart byggande genom innovation och teknikutveckling.	Erbjuda ett mer varierat utbud av olika bostadstyper och upplåtelseformer i alla kommundelar.
Höja den gestaltningsmässiga kvaliteten i Järfällas bebyggda miljö.	Förbättra förutsättningen för den biologiska mångfalden.	Begränsa de negativa effekterna av buller.	Skapa förutsättningar för kapacitetsstark och tillförlitlig digital kommunikation.	Utveckla formerna för samverkan i samhällsbyggnadsprocessen med medborgare, näringsliv och andra aktörer.

Tabellen visar hur målen i kommunens översiktsplan uppnås. Grön markering innebär att ett genomförande bidrar till att målen kan uppfyllas. Vita rutor innebär varken något positivt eller negativt gällande måluppfyllelse. Orange färg innebär att målen i översiktsplanen kan motverkas.



KONSEKVENSER AV ATT LÄGGA NER PROJEKT STÄKETFLÄCKEN

En nedläggning av projektet kommer även det att innebära kostnader för kommunen då de 5,5 miljoner kronor som redan har förbrukats inom projektet därmed kommer att belasta kommunens ekonomi.

Om projektet avslutas kommer det varken att bidra eller motverka att målen i översiktsplanen nås. När Trafikverket bygger en ny bro över Almarestäket så kommer det att bidra till att målet om smart infrastruktur uppnås.

SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

Ett genomförande av projektet kan innebära ett visst positivt ekonomiskt resultat om överenskommelser med fastighetsägare nås gällande byggnation av allmänna platser och anläggningar, planavtal tecknas med de parter som får nya byggrätter och att Tekniska nämndens medel för Mälarpromenaden nyttjas för att anlägga ny strandpromenad och park.

Projektet är dock förknippat med sådana stora risker och osäkerheter, att det trots avsatta riskpengar i budgeten, kan innebära ökade kostnader och ett negativt resultat. Riskerna är framför allt förknippade med fornlämningar, geoteknik, markföroreningar, befintliga hyresgäster och arrendeavtal.

Ett genomförande skulle i hög grad bidra till att kommunens mål om att skapa urbana kvaliteter, levande natur- och kulturmiljöer och ett Järfälla för alla. Till viss del kan en utveckling med ny bebyggelse innebära att klimatpåverkan inte minskar på grund av ej kapacitetsstark kollektivtrafik. Nya bostäder tillkommer också i bullerstörda lägen vilken kan utsätta fler personer för buller. Rådande riktvärden kan dock nås.

Om projektet skulle avslutas i dagsläget innebär det att förbrukade medel om 5,5 miljoner kronor kommer att belasta kommunens ekonomi. Möjligheten att nå översiktsplanens mål påverkas varken positivt eller negativt om projektet inte genomförs.

De positiva fördelarna med att genomföra en utveckling av Stäketfläcken är stora och att avbryta projektet är förknippat med kostnader som påverkar kommunens resultat. Mot denna bakgrund föreslår kommunstyrelseförvaltningen att planärendet bearbetas vidare till ett samrådsförslag med den inriktning kring byggrätter och ekonomisk fördelning som redovisas i detta PM. En förutsättning är dock:

- Att plankostnadsavtal tecknas med de fastighetsägare som får nya byggrätter
- Att intentions-/ramavtal sluts med de fastighetsägare som får nya byggrätter
- Att nya arrendeavtal tecknas med båtklubbarna
- Att överenskommelser sker med hyresgäst på Stäket 3:1