



2019-11-15

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2017/168

Fördjupad översyn av planuppdraget för Stäketfläcken, återrapportering av uppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen godkänner återrapporteringen av uppdraget.
2. Kommunstyrelseförvaltningen får i uppdrag att bearbeta planärendet vidare till ett samrådsförslag med den inriktning kring byggrätter och ekonomisk fördelning som redovisas i tjänsteskrivelsen.
3. Kommunstyrelseförvaltningen ges i uppdrag att teckna plankostnadsavtal med berörda parter.
4. Kommunstyrelseförvaltningen ges i uppdrag att teckna intentions-/ramavtal med berörda parter.
5. Kommunstyrelseförvaltningen ges i uppdrag att teckna nya arrendeavtal med Stäkets motorbåtsklubb och Stäkets sport- och fiskevårdsförening.

Ärendet i korthet

I samband med översyn av kommunens byggplaner gav kommunstyrelsen den 4 mars 2019 §25 kommundirektören i uppdrag att göra en fördjupad översyn av detaljplaneuppdraget för Stäketfläcken och återrapportera det till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelseförvaltningen har utfört en genomgång av förväntade intäkter och kostnader, vilket visar ett visst ekonomiskt plusresultat på ett par miljoner. Det finns dock risker som kan komma att påverka utfallet av projektet. De positiva fördelarna med att genomföra en utveckling av Stäketfläcken är stora och att avbryta projektet är förknippat med kostnader som även det påverkar kommunens resultat. Mot denna bakgrund föreslår kommunstyrelseförvaltningen att återrapporteringen av uppdraget godkänns och planärendet bearbetas vidare till ett samrådsförslag med den inriktning kring byggrätter och ekonomisk fördelning som redovisas i tjänsteskrivelse och PM. En förutsättning är dock att plankostnads-, intentions-/ramavtal och nya arrendeavtal tecknas liksom att överenskommelser sker med hyresgäst på Stäket 3:1.

Handlingar

Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse, 2019-11-15
PM Fördjupad översyn av detaljplaneuppdraget för Stäketfläcken, 2019-11-15

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav planutskottet den 31 januari 2017 § 5 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 den 4 mars 2019 §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.

Analys

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. Inom en stor del av planområdet gäller strandskydd. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet vid befintliga bostadsfastigheter samt för båtupplag, småbåtshamn och andra anläggningar anknutna till båtverksamhet.

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.

Överväganden

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. De osäkerheter som finns är främst förknippade med:

- Geoteknik
- Arkeologi
- Förorenad mark
- Befintlig hyresgäst på Stäket 3:1 (Brovaktarstugan)

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.

Barnkonsekvensanalys

Planförslaget förväntas medföra stora positiva konsekvenser för barn och unga eftersom utbudet av lek- och mötesplatser i området ökar. Åtgärder som stärker det ekologiska landskapssambandet främjar även hälsosamma, jämställda och naturliga livsmiljöer för barn. En bredare gångbana på Uddnäs vägen, en ny regional gång- och cykelbana på södra sidan av Enköpingsvägen och en gångbana på norra sidan medför positiva konsekvenser, likaså ett

hastighetssäkrat övergångsställe i anslutning till Uddnäs vägen. En ny, tryggare utformning av busshållplatsen är också positivt för unga som reser kollektivt i högre utsträckning än vuxna och därmed spenderar tid vid busshållplatser. Trygga skolvägar behöver dock säkras för att värna dessa barns rörelsefrihet, trygghet och säkerhet.

Företagskonsekvensanalys

Inom planområdet skapas förutsättningar för att etablera restauranger, café och annan mindre kontorsverksamhet. Det kommer även att finnas utrymme för att utveckla en kultur- och fritidsnod som kan knyta an till områdets historia och vattenanknutet friluftsliv. Detta kan bidra till att utveckla Järfälla som destination och höja kommunens attraktivitet i linje med kommunens näringslivsstrategi.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

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.

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.

Slutsatser

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 bygg- och miljöförvaltningens 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 hyregäster 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 kapacitetstark 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 återrapporteringen av uppdraget godkänns och planärendet bearbetas vidare till ett samrådsförslag med den inriktning kring byggrätter och ekonomisk fördelning som redovisas i tjänsteskrivelse och 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 båtclubbarna
- Att överenskommelser sker med hyresgäst på Stäket 3:1

Christina Rapp Lundahl
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Akten
Fastighetsägarna till Stäket 54:1, 64:1, 84:5, 84:6 och 84:7