



2016-10-26

Kommunstyrelsen

Dnr: Kst 2016/214  
Kst 2016/302

## PM gällande planläggning av Stäketfläcken, Gyllenstiernas väg m fl

### BAKGRUND

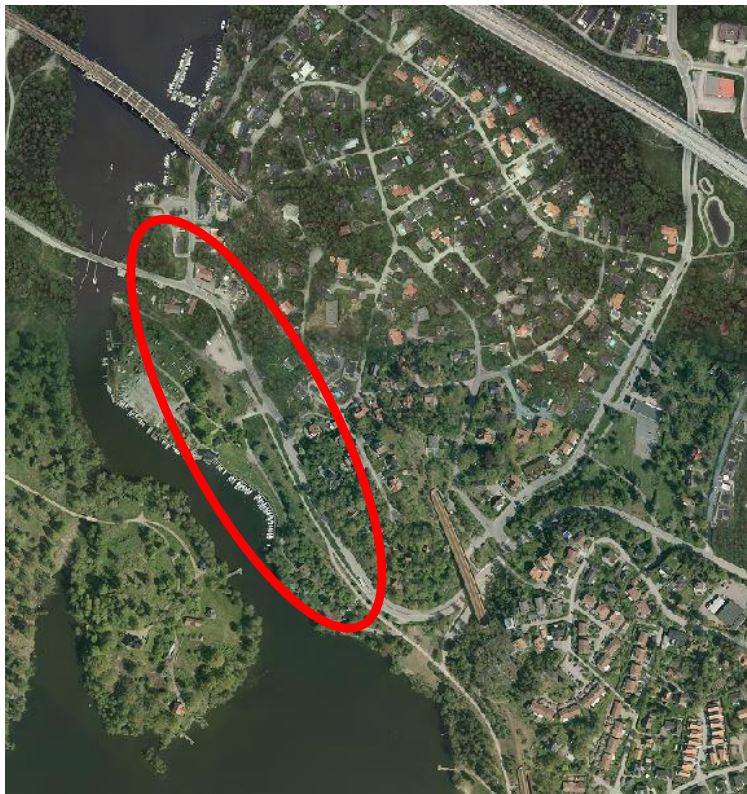
I samband med att kommunfullmäktige 2015-11-02 behandlade "Mål och budget 2016 samt Ekonomisk plan 2017-2019" beslutades det att kommunstyrelsen fick i uppdrag att planlägga Stäketfläcken, Uddnäs och området kring Brovaktarstugan. Syftet är att säkerställa att allmänheten får ökad tillgång till områdena.

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. Detta kräver en planändring.

Denna PM har upprättats för att närmare belysa förutsättningarna för en samlad planläggning och områdesutveckling av Stäketfläcken, Brovaktarstugan samt de fastigheter utmed Enköpingsvägen som är i privat ägo.

### OMRÅDET

Området är beläget i den norra delen av Järfälla kommun intill Mälaren, Almarestäket och Enköpingsvägen.



*Området vid Stäketfläcken  
och Gyllenstiernas väg.*

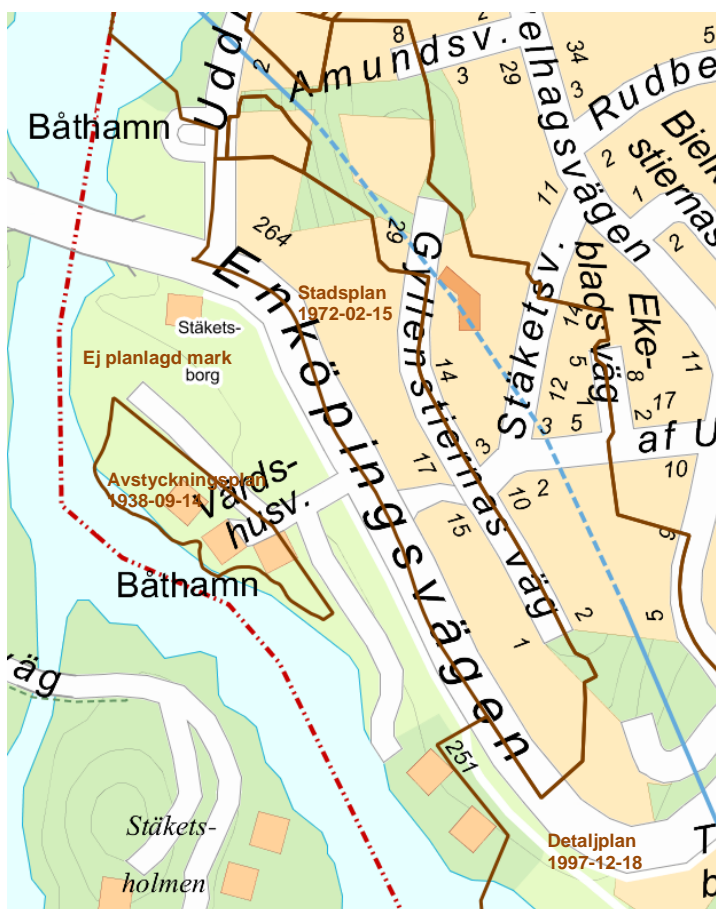
Området omfattar ca 12 hektar och utgörs till ungefär 75 % av land och ca 25 % vatten.

Området sluttar brant mot väster mellan Gyllenstiernas väg och Enköpingsvägen. Därefter planar området ut och sluttar svagt ner mot Almarestäket och Mälaren i väster. Ungefär en tredjedel av marken utgörs av villatomter och resterande delar utgörs av båthamn, gator, parkering samt öppna gräs- eller ängsmarker. Marken ägs till stor del av kommunen men cirka 15 fastigheter intill Enköpingsvägen och Uddnäs väg är i privat ägo.

### PLANFÖRHÅLLANDEN

Ungefär hälften av området är inte planlagt medan resterande delar omfattas av följande:

- Avstyckningsplan 1938-09-14
- Stadsplan 1972-02-15 som huvudsakligen reglerar att området får bebyggas med friliggande bostadshus i en våning.
- Detaljplan 1997-12-18 som innehåller parkmark och huvudgata.
- Tomtindelning 1974-08-20



Karta som visar var olika planer gäller.

Stadsplan och detaljplan har ingen pågående genomförandetid.

I gällande översiktsplan anges att Stäketfläcken är ett förtätningsområde som ska ha bibehållen karaktär. Med detta menas att exploateringsstalet vid förtätning ska vara i storleksordningen 0,25-0,5 (byggrätterna utgör en fjärdedel till hälften av områdets area) och att det även fortsättningsvis huvudsakligen utgörs av bostäder.

### **Avtal**

Det finns ett antal olika avtal, servitut, ledningsrätter mm som berörs vid eventuell planläggning.

### **Riksintressen och förordnanden**

Området är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 8§ miljöbalken samt för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1-2§§ miljöbalken.

Området väster om Enköpingsvägen omfattas av 100 meter strandskydd på land och i vatten i enlighet med 7 kap 13-18§ miljöbalken.

Hela området ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren enligt 7 kap 21-22§ miljöbalken.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Stads- och landskapsbild**

Stäketfläcken utgörs av ett öppet landskapsrum intill Mälaren och Almarestäket. Det avgränsas i öster av en markant bergskant som reser sig från Enköpingsvägen. Norr om bron ligger Brovaktarstugan med en egen trädgård. På bergsslutningarna är merparten av villabebyggelsen lokaliserad på förhållandevis stora tomter. Intill vattnet finns ett fåtal byggnader. Karaktären på området är marint och grönskande. Huvuddelen av bebyggelsen är 1-2 våningar.



*Huset på fastigheten Stäket 79:1 är ett exempel på hur villabebyggelsen klättrar upp på bergsslutningen mellan Enköpingsvägen och Gyllenstiernas väg.*





*Nere vid vattnet är området grönskande med ett fåtal låga hus med röd färgsättning.*

### **Kulturmiljö**

Stäcksfläcken har 10 objekt noterade i riksantikvarieämbetets databas för fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar.

<b>Namn</b>	<b>Typ av fornlämning</b>	<b>Övrig info</b>
RAÄ 419:1	Stadslager	Övrig kulturhistorisk lämning
RAÄ 164:1	Minnesmärke	Övrig kulturhistorisk lämning
RAÄ 164:2	Minnesmärke	Övrig kulturhistorisk lämning
RAÄ 165:1	Bro	Övrig kulturhistorisk lämning
RAÄ 165:2	Hamnanläggning	Övrig kulturhistorisk lämning
RAÄ 165:3	Hamnanläggning	Övrig kulturhistorisk lämning
RAÄ 454	Marin lämning, hamnanläggning	Fornlämning
RAÄ 455	Marin lämning, spärranordning	Övrig kulturhistorisk lämning
RAÄ 456	Marin lämning, spärranordning	Fornlämning
RAÄ 391:1	Byggnad, Stäketsborg	Bevakningsobjekt

Enligt ”Järfällas kulturhistoriska miljöer” är Stäket en viktig historisk knutpunkt för land- och vattentransporter, vilket speglas av nuvarande broar och rester av äldre anläggningar. Villorna vid Gyllenstiernas väg berättar genom sin storlek, arkitektoniska formspråk och stora tomter om det fashionabla villasamhälle som planerades i Stäket. Förändringar har dock skett de senaste årtionden då nya detaljplaner norr och öster om Gyllenstiernas väg medger styckningar av de

tidigare stora tomterna. Översiktsplanen föreslår att skyddsbestämmelser samt utökad lovplikt införs för bebyggelsen.

### Natur- och grönområden

Området intill stranden består mest av klippt gräs och ängsmark med en del buskvegetation och enstaka träd. Nästan en hektar av marken används för vinterförvaring av båtar samt parkering, med få naturvärden.

Stränderna utmed Mälaren bedöms utgöra så kallat ekologiskt särskilt känsligt område, vilket så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som skadar naturmiljön. Stäketfläcken är också del i ett prioriterat ekologiskt samband (ädellöv) samt utgör en förbindelse i den regionala grönstrukturen.

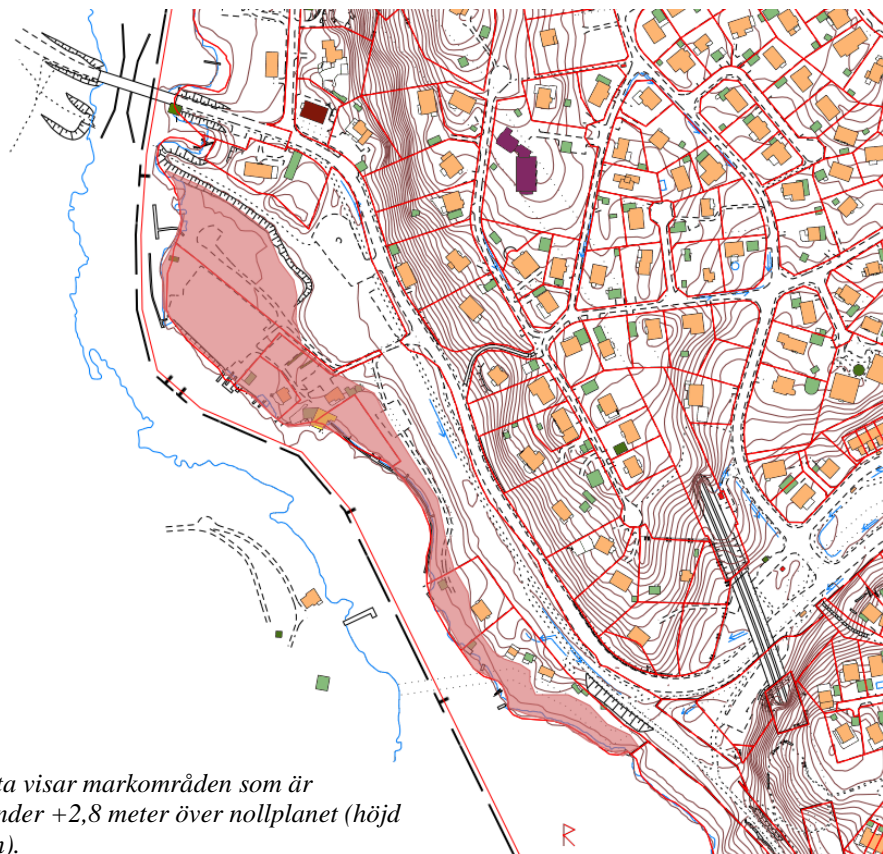
### Rekreation och friluftsliv

I översiktsplanen anges att området ingår i ett rekreationsstråk. Utmed stranden finns bryggor för småbåtar, restaurang och fyra bostadsfastigheter. Allmänheten kan röra sig på båtbyggarna samt på gång- och cykelvägar förbi bostadsfastigheterna, dock ej intill vattnet. Allmänheten har därmed i dagsläget en begränsad tillgång till stränderna i området.

### Vattenområden

Stäketfläcken ligger inom Mälarens översvämningssområde. Översiktsplanen anger +2,8 meter över nollplanet som lägsta grundläggningsnivå.

I vattenområdet finns längsgående bryggor med ett hundratal båtplatser samt fem privata bryggor.



Färgad rosa yta visar markområden som är lokaliserade under +2,8 meter över nollplanet (höjd över havsnivån).

Utmed ungefär 800 meter av stranden finns vassområden.

### **Markförhållanden**

Marken närmast Mälaren består av finsediment där det finns risk för ras och skred i dessa områden. Grundläggningsförhållandena i dessa delar måste därför undersökas noggrant.

### **Gator och trafik**

Enköpingsvägen, Uddnäs vägen och Gyllensiernas väg är de kommunala vägarna i området. Trafikverket äger och är väghållare för bron över Almarestäket. Bron har undersökts och det har konstaterats att den bästa lösningen är att byta ut bron på grund av dess höga ålder. Trafikverket jobbar för närvarande med att ta fram en vägplan för en ny bro.

Buss 548 trafikerar området mellan Stäket och Kallhäll.

Genom området sträcker sig ett cykelstråk med regional funktion. Översiktsplanen anger att en cykelbana bör tillkomma utmed Uddnäs vägen.

### **Tekniska förhållanden**

Stäketfläcken omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Det finns en pumpstation intill Uddnäs vägen. Området har inget utbyggt fjärrvärmenät.

### **Miljö- och riskfrågor**

I området finns en sjömack med risk för föroreningar. Risker för hälsa och säkerhet intill macken måste undersökas.

Mälarbanan är belägen närmare än 150 meter från området och riskerna från transporter med farligt gods behöver bedömas.

Området är stört av buller från Enköpingsvägen. Hur eventuell bebyggelse ska lokaliseras med hänsyn till bullernivåerna behöver utredas närmare.

### **Kommunal service**

I närområdet finns tre förskolor; Almarevägens förskola, Iljansboda förskola och Teknikvägens förskola. Det finns även två grundskolor; Iljansbodaskolan och Kolarängsskolan.

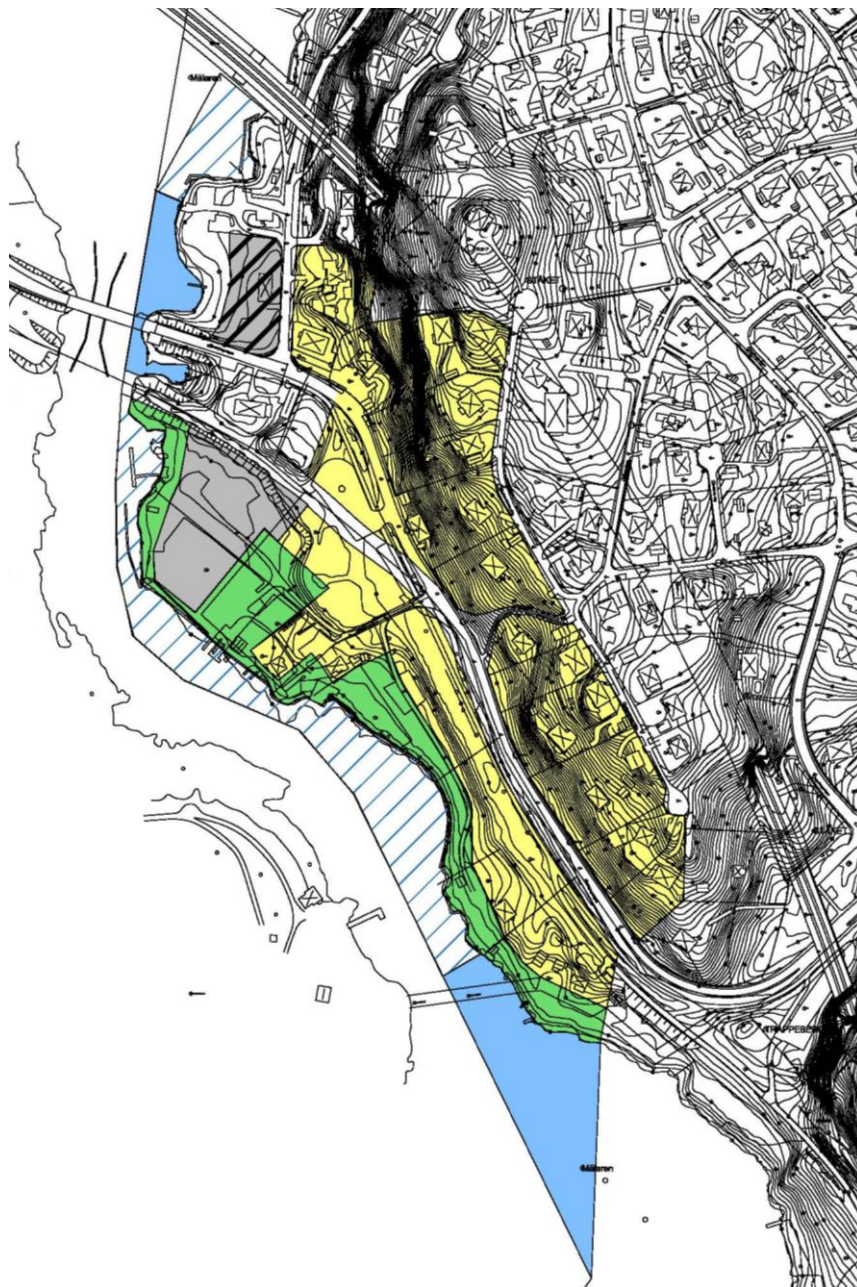
## **ANALYS**

Det finns förutsättningar för att öka allmänhetens tillgänglighet till Stäketfläcken bland annat genom att effektivisera båtclubbarnas vinteruppläggning av båtar. En planläggning kan möjliggöra att en strandpromenad kan anläggas utmed Mälarens strand vid Stäketfläcken. En förutsättning är att överenskommelser sluts med fastighetsägarna till privata tomter utmed vattnet.

På platsen skulle småskalig bebyggelse kunna kanta Enköpingsvägen. Det skulle ligga i linje med översiktsplanens intentioner att vara ett förtätningsområde med bibehållen karaktär. Om bebyggelsen placeras på rätt sätt behöver det inte innebära att allmänhetens tillträde till området begränsas.



Enköpingsvägen kan få en tryggare och trevligare utformning om den kantas med bebyggelse. Bostadsfastigheterna öster om Enköpingsvägen måste dock studeras ytterligare ur aspekter som topografi, tillgänglighet, trafiksäkerhet (utfarter på Enköpingsvägen) och kulturmiljö. Det är sannolikt att karaktären utmed Gyllenstiernas väg kan förändras om tomterna styckas av. Markarbeten som sprängning och fyllning måste ske vid nybyggnation och en stor andel av vegetationen försvinner därmed.



*Schematisk utredningskarta som visar var olika ändamål kan utredas i kommande planläggning. Gult = bebyggelse, blått=öppet vattenområde, grönt= park/natur/rekreation, grått = småbåtshamn, skrafferat grått och svart= småbåtshamn eller bebyggelse, skrafferat blått = bryggområden*

Ett alternativ med viss byggnation utmed Enköpingsvägen utvärderas i tabellen nedan utifrån översiktsplanens fem delmål och tjugo planeringsprinciper för att åskådliggöra hur en sådan utveckling bidrar till målen. Till de fem delmålen har även en ekonomisk utvärderingsruta lagts till.

Urbana kvaliteter	Levande natur och kulturmiljöer	Smart infrastruktur	Kunskaps-samhälle	Järfälla för alla	Ekonomisk bärkraft
Säkra förutsättningarna för att bygga 1000 bostäder per år.	Vårda och levandegöra kulturbyggnader och kulturmiljöer för att hålla berättelsen om Järfälla levande.	Prioritera gång- och cykeltrafik lokalt 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.	Projektet kan finansieras utan att skattemedel nyttjas.
Förtäta bebyggelsen i Järfälla med fokus på goda kollektivtrafiklägen.	Öka tillgängligheten till vatten och grönska med hög kvalitet.	Minska den negativa påverkan per person på klimatet från de som lever och verkar i Järfälla.	Öka integreringen mellan verksamheter och bostäder.	Öka säkerheten och den upplevda tryggheten i bebyggelsestrukturen i hela Järfälla.	
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 minskad 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 förutsättningarna för den biologiska mångfalden.	Begränsa de negativa hälsoeffekterna av buller.	Skapa förutsättningar för kapacitetsstark och digital kommunikation.	Utveckla formerna för samverkan i samhällsbyggnadsprocessen med medborgare, näringsliv och andra aktörer.	

Tabell som utvärderar hur en utveckling av Stäketfläcken med bebyggelse är förenligt med delmålen i översiktsplanen. Grön = i linje med översiktsplanen, vitt = utvecklingen innebär ingen större förändring, orange = en utveckling kan motverka översiktsplanens intentioner

Ett plankostnadsavtal kan slutas med de privata fastighetsägarna. Samhällsbyggnadsavdelningen rekommenderar att det undersöks om byggrätter kan tillkomma utmed Enköpingsvägen, se bifogad karta, för att finansiera att rekreationsytor utmed Mälarens strand och Almarestäket iordningsställs. Ur stadsbyggnadssynpunkt skulle byggrätter i 2-3 våningar utmed Enköpingsvägen med utblickar mot vattnet stärka Stäketfläcken som mötesplats och samtidigt skapa 50-100 lägenheter i ett attraktivt läge. Det går trots detta att skapa park- och rekreationsytor på 12 000 – 16 000 m<sup>2</sup>.

### Alternativ

Ett alternativ där bebyggelse inte alls tillkommer väster om Enköpingsvägen medför högre kostnader för kommunen. Det försvårar också möjligheten att få tillgång till de privata bostadsfastigheternas strandområde eftersom marken måste lösas in med stöd av expropriation.



Jämfört med ett alternativ med bebyggelse är skillnaderna främst att det inte tillkommer bostäder och möjligheten att öka tillgång till urbana verksamheter uteblir. Det innebär i sin tur att det är svårt att bidra till att uppnå översiktsplanens mål om att öka den upplevda tryggheten, öka den gestaltningsmässiga kvaliteten i Järfällas bebyggda miljö samt att erbjuda ett varierat utbud av bostadstyper i alla kommundelar. Integrationen mellan bostäder och verksamheter kommer även fortsättningsvis att vara låg i Stäket.

Om kommunen avstår från att planera för mer bebyggelse i området kan det innebära att förutsättningarna för att öka den biologiska mångfalden är något bättre. De negativa hälsoeffekterna från buller kvarstår på samma nivå eftersom ingen ny bebyggelse tillkommer.

Den största skillnaden mellan alternativen är dock ekonomisk. Genom att planlägga en del av kommunens mark för bostadsändamål kan försäljning av marken täcka kostnader för iordningsställande av strandpromenad och parkmark. Denna kostnad, motsvarande ca 10 miljoner kronor, skulle annars finansieras med skattemedel.