



2018-05-02

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2017/444

### **Detaljplaneuppdrag för fastigheten Horsgärdet 2:3, Stäkets Marina**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för ökad byggrätt inom del av fastighet Horsgärdet 2:3.

#### **Ärendet i korthet**

En begäran om planbesked har inkommit för fastigheten Horsgärdet 2:3, Stäkets marina. Fastighetsägarens önskemål är att få ökad byggrätt för att utveckla den marina verksamheten.

Syftet med ett planuppdrag är att möjliggöra för en ökad byggrätt på fastigheten, vilket gör att den befintliga verksamheten kan utvecklas, en god helhetsmiljö kan skapas och platsens koppling till vattnet kan stärkas. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för att pröva möjligheten för en ökad byggrätt inom del av fastighet Horsgärdet 2:3.

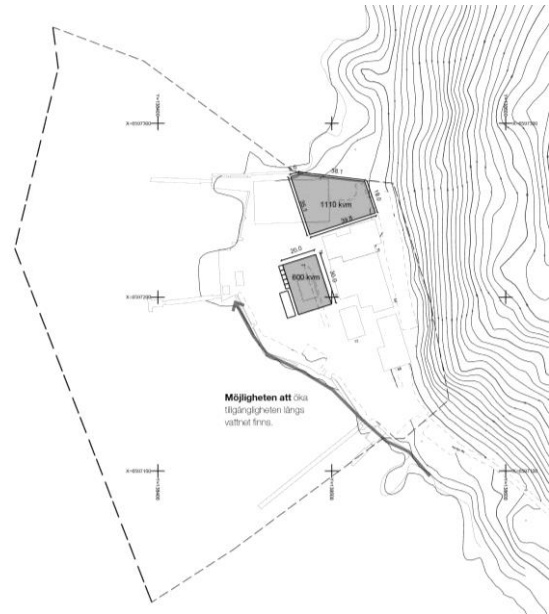
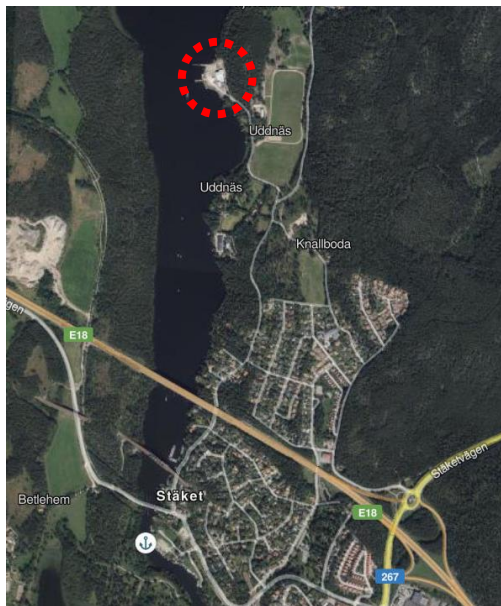
#### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2018-05-02

#### **Bakgrund och syfte**

I översiktsplanen *Järfälla- nu till 2030* (2014) har fastigheten användningen småbåtshamn med anknytande verksamhet, vilket även stämmer överens med dagens verksamhet för området. Tomten omfattas av detaljplanen för Stäkets marina (S 1981-09-10) som anger att platsen är avsedd för småbåtshamn. En stor del av områdets yta är prickmark, vilket innebär att marken ej får bebyggas.

En begäran om planbesked för fastigheten Horsgärdet 2:3 inkom till kommunen den 2017-09-28 (Kst 2017/444). Planens syfte är att utöka tomtens byggrätt för att ge ett tillskott till och utveckla den befintliga marinan, vars verksamhet har ett behov av uppställningshallar för vinterförvaring av fritidsbåtar, något som idag inte är möjligt i den utsträckning man önskar på grund av brist på byggrätt. Vinterförvaring av båtar är något det råder brist på i området och där kan Stäkets marina utgöra ett gott tillskott om möjlighet gavs. Förslaget syftar till att tillskapa ökad byggrätt för vinterförvaring av fritidsbåtar och behovet av utökad byggrätt motsvarar minst ca 1200 kvm.



*Planområdet är lokaliserat strax norr om Uddnäs, i Stäket. Bilden till höger visar en illustration på hur ny bebyggelse kan lokaliseras (ritad av Landskapslaget). Byggnaderna kan delas upp i olika byggrätter och variera i volym och uttryck. Lämplig lokalisering och storlek på bebyggelse ska ses över under planarbetet.*



*Exempel på hur ny bebyggelse kan gestaltas i en marin kontext (bilden är från Naturrum Kosterhavet, ritad av White Arkitekter).*

## Analys

Stäket's marina har en strategisk lokalisering som marin verksamhet utmed vattenvägen från Uppsala ned till Stäketfläcken och ligger precis vid gränsen till östra Mälaren. Inom tomtens kvartersmark är strandskyddet upphävt och återinträder om detaljplanen ändras eller ersätts (enligt miljöbalken 7 kap. 18 g §). Bestämmelsen innebär en återgång till det strandskydd som gällde då beslutet om att upphäva strandskyddet fattades. Enligt 7 kap. 18 § c miljöbalken får man vid prövning om upphävande av eller dispens från strandskyddet endast beakta de sex särskilda skäl som finns angivna som motiv till beslutet. Dessa är:

1. Dispensen avser ett område som redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Dispensen avser ett område som genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.
3. Dispensen avser ett område som behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
4. Dispensen behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför det strandskyddade området.
5. Dispensen avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
6. Dispensen avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Det finns redan idag drivmedelstation och andra viktiga funktioner för båtlivet på platsen. Utöver Stäkets marina är övriga småbåtshamnar i Järfälla: Stäketfläcken, Bolinder strand och Jakobsbergs båtsällskap, den senare är belägen väster om Görvelns naturreservat.

Stäkets marina är belägen inom ett område som i översiktsplanen är utpekat som ekologiskt särskilt känsligt och ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Planområdet ingår i kulturlandskapet Horsgärdet-Uddnäs och särskild hänsyn ska därför tas till de kulturhistoriska värdena som finns i området. Det finns idag risk för föroreningar från tidigare nedlagd industriverksamhet.

### **Överväganden**

Ett planuppdrag för Stäketfläcken har påbörjats under 2017 och ett planuppdrag för Stäkets marina skulle innebära en möjlighet att ge en helhetslösning för marina verksamheter i Stäket. Beroende på utvecklingen vid Stäketfläcken kan Stäkets marina komma att få en mer betydande roll för båtlivet och det rörliga friluftslivet i Stäket, Järfälla och Mälaren.

Vid planering av byggrätten och gestaltning ska tomtens kopplingar till vattnet ses över så att platsen på ett enhetligt sätt kan bidra till en intim och marin karaktär med höga vistelsevärden. Nyckelfrågor är i allmänhet att se över lämplig storlek och lokalisering för ny bebyggelse och hur stor byggrätt som behöver tillskapas.

Platsens koppling till Stäketfläcken, strandskyddsfrågor och miljöfrågor som kan uppstå vid vattennära verksamhet samt platsens tillgänglighet från land och vatten, ska ses över i samband med planarbetet.

### **Barnkonsekvensanalys**

En barnkonsekvensanalys kommer att tas fram inom ramen för planarbetet.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Kostnaden för framtagandet av detaljplan ska regleras i och finansieras genom ett plankostnadsavtal. Genomförandefrågor som berör planarbetet kommer att ses över i ett exploateringsavtal.

**Slutsatser**

Det bedöms rimligt att en ökad byggrätt är möjlig på platsen då en utvidgning av pågående verksamhet inte kan genomföras utanför planområdet och gynnar Stäket i stort. Förslagets omfattning bedöms inte medföra utbyggnad av kommunalt VA eller vägnät. Området används idag som småbåtshamn och är ianspråktaget på ett sätt som är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för att pröva en ökad byggrätt inom del av fastigheten Horsgärdet 2:3, för att ge bättre förutsättningar för den marina verksamheten.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

Akten  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
Anders von Essen Thulin