



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan för Stäketfläcken, Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur samrådet bedrivits	1
Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	10
Övriga remissinstanser	25
Boende och föreningar	29
Sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande	38

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning av bebyggelsen vid Stäketfläcken på ett varsamt sätt som visar hänsyn till områdets natur- och kulturvärden, samt att säkra skydd av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i planområdet. Detaljplanen är en del av Stäketfläckens utveckling till en mötesplats, där även utbyggnad av en ny park och strandpromenad ingår. Detaljplanen bekräftar även ett nytt broläge enligt Trafikverkets vägplan.

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 10 januari – 31 januari 2022.

En livechatt har hållits den 19 januari.

Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se, hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i samt i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsbergs centrum.

Samråd har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla och på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under samrådet har 30 yttranden inkommit, varav 12 yttrande från boende och 6 yttrande från lokala föreningar.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen 2022-03-15
- Lantmäteriet 2022-03-16
- Miljö- och bygglovsnämnden 2022-03-04
- Tekniska nämnden 2022-02-28
- Kultur-, demokrati och fritidsnämnden 2022-02-01
- PostNord 2022-01-19
- E.ON Energidistribution AB 2022-01-20
- E.ON Energiinfrastruktur AB 2022-02-01
- Trafikverket 2022-02-14
- Region Stockholm 2022-01-31
- Norrvatten 2022-01-28
- Upplands-Bro kommun 2022-03-02
- Boende och föreningar

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Vattenfall Eldistribution AB

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med samhällsbyggnadsavdelningens kommentarer. Inkomna yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos planenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör riksintresse för kulturmiljövården, miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd samt hälsa och säkerhet gällande buller, förorenade områden och risker kopplat till översvämning och geoteknik.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till miljö kvalitetsnormer för vatten, kulturmiljö, naturmiljö och vattenskyddsområdet.

För synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet lämnar Länsstyrelsen synpunkter gällande fornlämningar.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresset för kulturmiljövården, Görväln [AB 32]. Ett beslut om revidering av motiv- och uttryckstext för riksintresset beslutades den 6 juni 2021. En fullständig redovisning av riksintresset finns inte i planbeskrivning eller i tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Efter vad som framkommer i den summering som görs i MKB:n tolkar dock Länsstyrelsen att bedömningen har gjorts mot riksintresset lydelse före 6 juni 2021.

I gällande riksintresse är *ruinerna efter den medeltida borgen på Stäketsholmen med utblick över Stäkssundet* ett uttryck. Länsstyrelsen anser att utblickar från ruinen borde ha studerats och analyserats för bedömning av konsekvenserna för riksintresset. Vi konstaterar att den förmodade påverkan på utblickarna dock bör vara liten, åtminstone gällande risken för påtaglig skada. Till nästa skede behöver planförslaget samt MKB:n kompletteras så att det framgår hur utblickarna påverkas. Beskrivningen och bedömningen behöver utgå från riksintresset så som det beslutats 6 juni 2021.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen anger att belastningen minskar med dagvattenutredningens (AFRY 21-08-17) förslag. I dagvattenutredningen framgår att planområdet behöver utökas i den nordvästra delen för att dagvattenhantering ska kunna anläggas med den fördröjningsvolym som krävs för att reningen ska bli tillräcklig. På grund av platsbrist föreslår kommunen en placering av den allmänna dagvattenanläggningen strax utanför planområdet för rening av dagvatten från det norra delområdet.

Inför nästa planskede behöver kommunen redovisa i planbeskrivningen vad som krävs för att uppnå den fördröjningsvolym som behövs för fullgod rening och var den kan anläggas. Kommunen behöver om det är möjligt reglera nödvändiga dagvattenåtgärder i plankartan, med t.ex. avsatt yta. Om dagvattenhanteringen ska ske utanför planområdet så behöver det redovisas hur detta kan säkerställas.

Kommunen behöver även redogöra för om dagvattenhanteringen behöver anpassas till eventuella föroreningar i mark och/eller grundvatten.

Strandskydd

För området gäller det generella strandskyddet om 100 m från strandlinjen. Kommunen avser att upphäva strandskyddet gällande kvartersmark för bostäder. De skäl som kommunen anser kan användas är att området redan är ianspråktaget på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att delar av området är avskilt från området närmast strandlinjen, det vill säga punkt 1 och 2 i 7 kapitlet 18 c § miljöbalken, MB.

Länsstyrelsen bedömer att skäl 1 kan vara möjligt att använda för området närmast vattnet. För att kommunen ska kunna hävda att hela området är ianspråktaget på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften behöver kommunen komplettera planhandlingarna med en utförligare beskrivning och motivering till nästa skede. Kommunen behöver även visa hur Enköpingsvägen, längs med hela berörd sträcka, är avskiljande på det sätt lagstiftningen avser, enligt 7 kap. 18 c 2 § MB.

Hälsa och säkerhet

Buller

I plankartan har kommunen reglerat åtgärder som ska säkerställa att Trafikbullerförordningens riktlinjer klaras för nya bostäder. I det fortsatta planarbetet behöver kommunen beakta om ombyggnationen av Enköpingsvägen kan påverka bullernivåerna i området.

Bullerutredningen (Akustikkonsulten 2021-10-19) visar att planens genomförande medför att befintlig bebyggelse inom fastigheten Stäket 65:1 påverkas av bullernivåer från två håll. Ombyggnaden av Enköpingsvägen betraktas i bullerutredningen som väsentlig ombyggnad av infrastruktur vilket gör att riktvärden från Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 ska tillämpas.



För de planerade bostäder där riktvärden om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte klaras föreslår kommunen att planera för små lägenheter eller genomgående lägenheter. Planhandlingarna behöver kompletteras med exempelritningar för planlösningar för bostadshusen i de mest bullerutsatta lägena, så att det framgår att riktvärden enligt bullerförordningen (2015:216) kan klaras. De åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa att riktvärdena klaras ska regleras i plankartan.

Förorenade områden

Kommunen behöver redovisa genomförda miljötekniska markundersökningar inom planområdet, samt visa att eventuella föroreningar inom och utanför planområden inte utgör en risk för människors hälsa vid planerad markanvändning. Eventuella åtgärder kan behöva regleras i plankartan.

Översvämningsrisk - Mälaren och skyfall

Kommunen reglerar lägsta golvnivå för planerad bebyggelse med hänsyn till stigande nivåer i Mälaren. Vid normala konstruktionslösningar, som exempelvis inte är vattentäta, är det dock inte tillräckligt att reglera nivå för färdigt golv. Även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt i förhållande till Mälaren att den inte riskerar att påverkas vid en översvämning. Kommunen behöver därför se över utformningen av bebyggelsen och istället reglera lägsta grundläggningsnivå.

Vidare behöver kommunen bedöma om föreslagen markanvändning påverkas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor. I bedömningen behöver kommunen inkludera att markanvändningen inte får medföra försämrad framkomlighet för utryckningsfordon eller leda till ökad översvämningsrisk för omgivande områden. Även framkomlighet till och från bebyggelse vid översvämning från Mälaren ska bedömas och vid behov säkerställas. Åtgärder som är en förutsättning för markanvändningens lämplighet ska regleras på plankartan.

Länsstyrelsen hänvisar till våra rekommendationer för ny bebyggelse vid Mälaren: [Fakta 2015-2 Lägsta grundläggningsnivå ny bebyggelse vid Mälaren.pdf \(lansstyrelsen.se\)](#).
Samt våra [Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall | Länsstyrelsen Stockholm \(lansstyrelsen.se\)](#)

Risk för ras, skred och erosion

Enligt planbeskrivningen har stabiliteten bedömts vara god inom delar av planområdet (område A och C, se områdesindelning som återges i planbeskrivningen, s. 10). Länsstyrelsen noterar att bedömningen är översiktlig och det saknas information som stödjer utförd bedömning. Enligt SGU:s jordartskarta återfinns akksamhetsområde inom både område A och C.

Vidare så redovisar kommunen att områden med kvicklera förekommer inom eller i anslutning till planområdet (område B och D). Kvikklera har mycket hög störningskänslighet, vilket gör att stora områden kan påverkas även av ett mindre inledande skred. Kommunen behöver bedöma, och tydligt redovisa i planhandlingarna, hur risker kopplat till skred ser ut i dessa områden (både inom och intill planområdet) med högsensitiv/kvick lera och om ett skred kan komma att påverka planområdet med hänsyn taget till eventuell ökad skredutbredning.

Till nästa planskede behöver kommunen även göra en bedömning av erosionsrisker i området och visa att det inte finns risk för att eventuell stabilitet i området påverkas. Om skyddsåtgärder krävs behöver de om möjligt säkerställas i plankartan.

De geotekniska säkerhetsfrågorna ska vara klarlagda inom planprocessen för att säkerställa planområdets lämplighet och kan inte skjutas fram till ett senare skede. Är förhållandena sådana att det inte kan uteslutas att risken för att planområdet kan beröras direkt eller indirekt av skred eller ras, ska stabilitetsutredning utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt IEG Rapport 6:2008. Ett framtida klimats eventuella påverkan på stabilitetssituationen ska bedömas, exempelvis efter ökad nederbörd eller stigande vatten i Mälaren.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen vill informera kommunen om att från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster varför vissa uppgifter i planen kan vara inaktuella (se <https://viss.lansstyrelsen.se/>). En skillnad mot tidigare är att miljökvalitetsnormen nu kan skilja sig åt mellan olika kvalitetsfaktorer för samma vattenförekomst. Det möjliggör att de kvalitetsfaktorer som är svåra att förbättra till det ursprungliga målåret (2015) kan medges en tidsfrist eller få mindre stränga krav. Kommunen bör vid behov uppdatera informationen i planbeskrivningen så att den överensstämmer med de nya miljökvalitetsnormerna för den berörda vattenförekomsten.

Naturmiljö

Kommunen har använt en cirka fem år gammal naturvärdesinventering. En ny bör göras eftersom det kan ha skett förändringar, exempelvis gällande förekomst av fåglar och deras häckningsplatser. Gällande förekomst av fågelarter bör kommunen därefter bedöma om kontinuerlig ekologisk funktion kan upprätthållas för området, det vill säga bedöma om fortsatta förutsättningar finns för att en fågelart ska kunna reproducera sig.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen delar övergripande bedömningen i planbeskrivning om påverkan på bebyggelsen och landskapsbilden kulturmiljövärden, men gör en annan bedömning av det kulturhistoriska värdet för den äldre tjänstebostaden för SJ-anställda. Byggnaden är en av få bevarade spår från platsens kommunikationshistoria. Därtill är byggnadens ålder av betydelse i sammanhanget. Byggnaders ålder är inte ett självständigt kriterium för höga kulturhistoriska värden, men endast omkring 10% av Sveriges totala bebyggelse är uppförd före år 1920. Sannolikheten att byggnader uppförda före år 1920 samtidigt uppfyller andra kriterium för höga kulturhistoriska värden är därför stora. Kopplingen till kommunikationshistorien talar tydligt för att tjänstebostaden har ett högre värde än vad som bedömts i planärendet.

I planbeskrivningen anges att byggnaden måste rivas för att möjliggöra en strandpromenad. Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över möjligheten att bevara byggnaden och låta den vara en del av planområdet, så som övriga byggnader som bedömts vara särskilt värdefulla.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde där Östra Mälarens vattenskyddsföreskrifter gäller. Planområdet ligger både i primär och sekundär skyddszon vilket bör redovisas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen saknar en bedömning avseende hur detaljplanen kan påverka det som regleras i berörda skyddsföreskrifter samt vilka åtgärder som ska vidtas för att minska eventuell påverkan på vattenskyddsområdet.



Vattenskyddsföreskrifterna ska beaktas i tillämpliga delar. Stor försiktighet ska alltid iakttas vid arbeten inom vattenskyddsområde för att förhindra att vattenförorening uppstår på lång eller kort sikt.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämning, stadslagret L2017:9171 (f.d. RAÄ-nr Järfälla 419:1). Fornlämning i form av kulturlager har konstaterats år 2018 på en ca 300 m lång sträcka vid en arkeologisk kontroll av ett schakt för fjärrvärme år 2018 (1st dnr. 431-42246-2018). Kulturlagret var övertäckt av massor från järnvägsbanken. Fornlämningens utbredning är oklar. Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte ska utföras inför det fortsatta planarbetet, under förutsättning att det är praktiskt genomförbart. Länsstyrelsen bedömer att det kommer att krävas tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950), KML, för den planerade exploateringen. Ett eventuellt tillstånd ges inte förrän detaljplanen är antagen och kommer då sannolikt vara villkorat med krav på arkeologiska åtgärder, som ska bekostas av exploatören.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Dagvattenutredningen har uppdaterats och till planhandlingarna har information om hur dagvattenåtgärder utanför planområdet hanteras lagts till.

Planhandlingarna har uppdaterats med rätt uppgifter om riksintresset för kulturmiljövården, Görväln [AB 32] och hur planförslaget påverkar utblickarna över Stäkssundet från ruinen.

Ett strandskydds PM har tagits fram för att tydliggöra skälen för upphävande inom detaljplanens delområden.

Bullerutredningen har uppdaterats och planhandlingarna har uppdaterats med exempelritningar. I ett planstödsmöte med kommunen har länsstyrelsen meddelat att detaljplanen enbart ska möjliggöra nödvändiga åtgärder för Stäket 65:1, kommunen har dock inget ansvar att genomföra nödvändiga åtgärder.

Utredning av markföroreningar har gjorts och resultaten redovisas i planbeskrivningen.

En skyfallsutredning har tagits fram för att säkerställa planens lämplighet.

Ett PM för geoteknik har tagits fram för att utreda risker för ras och skred samt erosionsrisker.

Naturvärdesinventeringen och fågelinventeringen har uppdaterats.

Området där tjänstebostaden för SJ-anställda står samt där fornlämningen fanns har tagits bort från planområdet.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om Östra Mälarens vattenskyddsområde och att särskilda vattenskyddsföreskrifter gäller.

Lantmäteriet

Byggnad på naturmark

Lantmäteriet noterar bestämmelsen q₁, som anger att byggnad ej får rivas, på naturmark. Enligt Lantmäteriets mening kan det ifrågasättas om det är lämpligt att mark på vilken det står en byggnad med rivningsförbud planläggs som naturmark.

Tolkning av plankartan

För Lantmäteriet ser det ut som att flera x med pilar är placerade på vägområdet på plankartan. Lantmäteriet har svårt att förstå vad detta innebär, är det en planbestämmelse och i så fall hur ska den tolkas?

Strandskydd inom u-område

Lantmäteriet noterar frånvaron av bestämmelse om upphävande av strandskydd inom del av u-området.

Fastighetsindelningsbestämmelser

På s. 40 i planbeskrivningen antyds att fastighetsindelningsbestämmelser avses införas i detaljplanen. Med fastighetsindelningsbestämmelser avses enligt 4 kap. 18 § 2 st. PBL sådana bestämmelser som entydigt reglerar fastighetsindelningen i en detaljplan. Några sådana bestämmelser har Lantmäteriet inte kunnat återfinna i planförslaget. I detta sammanhang ska erinras om att bestämmelser om minsta fastighetsstorlek enligt 4 kap. 18 § 1 st. PBL inte är fastighetsindelningsbestämmelser vilket i sådana fall innebär att någon lämplighetsprövning enligt 3 kap. 1 § FBL varken kan eller ska göras under planläggningen.

Redovisning av exploateringsavtalet

Lantmäteriet anser att redovisningen av exploateringsavtalen inte på långa vägar uppfyller kraven i 4 kap. 33 § PBL. Lantmäteriet kan därför svårigen bedöma om exploateringsavtalen är förenliga med 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Redovisningen av det fastighetsrättsliga genomförandet

Lantmäteriet anser att redovisningen av det fastighetsrättsliga genomförandet bör förtydligas. Exempel på frågor som torde böra behandlas närmare är markåtkomst och ersättning, förrättningskostnader samt ansvar för att ansöka om förrättning. Även frågan om eventuell ersättning för bestämmelsen q_1 bör behandlas i genomförandedelen.

Markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar

För Lantmäteriet framstår det som att bestämmelsen u_1 inom parkeringsområdet ligger mitt på en administrativ gräns.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Området med q -bestämmelsen på naturmark har tagits bort.

Grundkartan har uppdaterats.

Området där strandskyddet upphävs har uppdaterats.

Avsnitt om fastighetsindelningsbestämmelser har tagits bort.

Information om exploateringsavtalet har uppdaterats.

En fastighetskonsekvenskarta har tagits fram.

Gränsen för u-området har justerats.

Trafikverket

Trafikverket Region Stockholm har mottagit rubricerat ärende och yttrar sig i egenskap som ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen för vägtrafik, järnvägstrafik, sjöfart och luftfart samt för byggande och drift av trafikslagsövergripande och långsiktig planering av statliga vägar och järnvägar. Trafikverket är väghållare för väg 841 Stäketbron, E18 och ägare till Mäljarbanan. Av dessa är Mäljarbanan och E18 utpekade riksintressen.

Det nya broläget, omnämns vid flertalet tillfällen i planbeskrivningen. Detta är positivt, och den samverkan som pågår mellan kommunen och Trafikverkets projekt är viktigt för framdrift av väg- och detaljplan och behöver fortgå framöver.

Vägplan för projekt "Väg 841 ny bro Stäket" utgör förutsättningar för detaljplanen, eftersom vägplanen är fastställd. Funktioner som faller inom plankartans område som berör framtida anläggning alternativt nyttjande av väg för drift- och underhåll behöver framgå som befintligheter i kartan. Detaljplanen får inte innehålla några motstridigheter mellan kommunens detaljplan och Trafikverkets vägplan. Kommunen behöver i planbeskrivning och plankarta säkerhetsställa att plankartan där den överlappar med vägplanen överensstämmer med denna. Till exempel koppling till bronns nya läge, ny manöverbyggnad och tillfartsvägar till denna, samt ytor för tillfällig nyttjanderätt under byggtid.

Kommunen har tecknat ett Genomförandeavtal Kst 2017/520 med Trafikverket med anledning av den Vägplan som berör delar av planområdet.

Buller

Trafikunderlag i bullerutredningen ser ut att stämma med senaste basprognosen.

Som information kan nämnas att projekt "Väg 841 ny bro Stäket" utför skyddsåtgärder för buller med byte av fönster på ett par platser inom ramen för så kallad väsentlig ombyggnad. Skyddsåtgärder redovisas i vägplanen i bilaga 1. Med detta har Trafikverket hanterat de skyddsåtgärder som avses att utföras.

Kommunen ska i detaljplanen säkerhetsställa att bullernivåer och krav uppfylls till nytt broläggning och väg 841 samt till Trafikverket anläggningar Mälarbanan och E18.

Vid granskning av kommunens bullerutredning redovisas ett antal lägenheter som får bullernivåer över 60 dBA, vilket behöver hanteras. Nedan lämnas Trafikverkets synpunkter kopplat till bullerutredningen:

- För kvarter 1, 2, 3, 4 och 5 är bullret från vägtrafik summerad med buller från tågtrafik. Utredningen behöver även redovisa separerade bullerresultat för väg och tågbuller, samt separera buller från kommunal väg och statligt vägnät (väg 841 samt E18). Detta så att Trafikverket kan utläsa bullerbidrag från respektive anläggning och därmed klargöra ansvar.

Kopplat till kvarter 4 och 5 lämnas här några reflektioner och råd (oberoende om det är buller från kommunal eller statlig anläggning);

Kvarter 4 och 5 har bullernivåer över riktvärdena på bullrig sida och det behöver för dessa hus säkerställas i planbestämmelser att hälften av boningsrummen ska vändas åt bullerdämpad sida alternativt att små lägenheter (<35 kvm) planeras. Detta gäller framförallt de lägenheter som planeras på gavlarna på de tre södra huskropparna, som har gavlar med bullernivåer över 55 dBA ekv. och 70 max. ljudnivå och då enbart en sida av tre för rum med buller enligt riktvärdena.

Ett av husen, det 3:e söderifrån i kvarter 5, har ingen baksida alls utan enbart gavel över 55 dBA ekv. och 70 dBA max. Det är svårt att förstå hur



planlösningen för lägenheterna på gavlarna blir och hur det ska gå att lösa att hälften av boningsrummen blir ljuddämpade.

Små lägenheter kan inte anordnas på de första två våningarna i det södra huset i kvarter 5 som har bullernivåer > 65 dBA ekv. ljudnivå vid fasad. Där måste hälften av boningsrummen veta mot sida med högst 55 dBA ekv. och 70 max. ljudnivå. Trafikverket läser i plankartan att detta beskrivs under rubriken Skydd mot störningar, men kommunen redovisar inte var eller i vilka delar av detaljplanen som dessa bestämmelser ska tillämpas.

- Det finns två befintliga huskroppar mellan nya Enköpingsvägen och Uddnäs vägen (fastighet 65:1) och som inte klarar bullerkraven utan åtgärd. För dessa gäller samma synpunkt som ovan, det vill säga att utredningen behöver redovisa separerade bullernivåer för väg och tågbuller, samt separera från buller från kommunal väg och statligt vägnät.

Gällande detta område redovisas i bullerutrednings sida 36 och 38 en bullerskärm på 3 meter som förutsättning för bullerberäkning för fastighet 65:1. Det behöver tydliggöras huruvida denna bullerskärm ska uppföras inom ramen för detaljplanen eller inte. Trafikverkets vägplaneprojekt planerar inte för att uppföra en sådan skärm, däremot planerar Trafikverket fönsteråtgärder och fastighetsägaren har tackat ja till dessa.

Stomljud

Vad gäller stomljud överensstämmer riktvärden för stomljud Trafikets krav. Men Trafikverket kan inte se att kommunen redovisa vilka stomljuds nivåer som finns i området, eller vilka fastigheter som kommer att beröras av överskridanden. Trafikverket anser att stomljud behöver redovisas, och om de överstiger riktvärden ska planbestämmelser ange hur kommunen ska uppnå 32 dBA $L_{max}(F)$.

Vibrationer

Trafikverket kan inte se att vibrationsnivåer redovisas eller att de har utretts kopplat till Mäljarbanan. Samma synpunkt som för stomljud gäller, det vill säga att kommunen behöver redovisa vibrationsnivåer. Om vibrationsnivåer överskrider för vissa platser behöver planbestämmelserna redogöra för hur de ska uppnå vibrationskrav.

Gång-cykel och kollektivtrafik

Beträffande kollektivtrafiklägena så är Trafikverkets bedömning att de är bra placerade. Vid flytten är det viktigt att det nya hållplatsläget erhåller ett gångoch/ eller gång- och cykelstråk så att de resenärer som idag använder hållplatsläget på ett tryggt och trafiksäkert sätt kan nyttja hållplatsen på dess nya läge.

Fickhållplatser är bra, och lämpar sig väl för vägens ringa ÅDT enligt NVDB på 2597. Efter Trafikverket avetablerat sig från området har kommunen möjlighet att bygga hastighetssäkrade övergångsställen.

Dagvatten, översvämningsrisk, grundvatten och geoteknik

Detaljplanen får ej bidra till ökade flöden av dagvatten och detaljplanen behöver kunna hantera kraftiga skyfall till följd av ett förändrat klimat. Trafikverkets anläggning får inte påverkas negativt.

Kommunen behöver hantera geotekniska risker kopplat till byggnation i slänt och säkerhetsställa att omkringliggande miljöer inte påverkas negativt av exploateringen. Trafikverket har i vägplaneprojektet stött på kvicklera och behövt påförstärka på sina ställen. Detta kan även gälla andra delar inom planområdet.

Övriga synpunkter

Planbeskrivning

Kommunen behöver se över skrivning i planbeskrivningen som behandlar ombyggnad av vägbro över Stäket och se att skrivningar är uppdaterade. Till exempel står på sida 7 att vägplan för Stäketbron är fastställd år 2012. Vägplanen fastställdes 2019-06-07.

Plankarta

I plankartan finns bestämmelse z1 angående ”markreservat för allmännyttig körtrafik inom kvarersmark för bostäder”. Trafikverket undrar över denna bestämmelse och huruvida den redovisar motstridiga syften.

Genomförande

Kommunen behöver säkerställa att Enköpingsvägen hålls öppen och tillgänglig för allmän trafik under exploateringstiden så att väg 841 kan nås, och att inga inskränkningar görs beträffande längd, bredd eller vikt.

I det fall exploateringen riskerar att påverka vägbro över Stäket eller Mälarbanan (till exempel genom sprängning, schaktning/stabilitet i dess närhet), behöver ett bevakningsuppdrag upprättas. Kommunen ansvarar för att initiera en kontakt med Trafikverket för framtagande av ett sådant avtal.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Detaljplanen bekräftar den nya vägplanens intentioner och har stämts av med vägplanens projektledare. Parhusen och radhusen har tagits bort samt bullerutredningen och planlösningar har uppdaterats och utgår från de förutsättningar Trafikverket angivit. Den innehåller information om stomljud och vibrationer. Bullerkartor enbart för statliga vägnätet har tagits fram. Bullerskärm kommer inte uppföras av kommunen, detaljplanen möjliggör dock bullerskärm. Dagvatten och skyfallsutredning har gjorts som visar att Trafikverkets anläggningar inte påverkas negativt.

Geoteknik PM har tagits fram för att undersöka markstabiliteten.

Nämnd skrivning i planbeskrivningen har ändrats.

Markreservat för allmännyttig körtrafik har tagits bort från plankartan.

Framkomligheten på Enköpingsvägen säkerställs genom avtal.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Miljö- och bygglovsnämnden

Plankarta med bestämmelser

Det är olämpligt att reglera byggrätten i bruttoarea (BTA) inom e1 eftersom det innebär att öppen area (OPA) inte regleras. Det medför att byggnader och byggnadsdelar såsom höga altaner, tillbyggnader i form av tak och carportar som utgör byggnadsarea (BYA) saknar reglering. Generellt är det bättre att reglera med BYA vid framtida prövningar av bygglov.

I bestämmelsen v1 och v2 bör ”lägenhet” ändras till ”bostad”.

Byggrätt för komplementbyggnader finns endast angiven inom ett egenskapsområde och regleras där endast med BTA. Majoriteten av korsmarken saknar angiven byggrätt för komplementbyggnader.

Inom korsprickad mark anges ”Endast komplementbyggnader, stödmurar, staket, altan och skärmtak”. I domstolspraxis har det visat sig att listan på åtgärder, som tillåts på korsprickad mark i en planbestämmelse, är uttömmande. Trots det anser nämnden att endast bygglovspliktiga åtgärder bör listas. Så som bestämmelsen är skriven nu får t. ex. staket och stödmurar anläggas, men plank och andra typer av murar är inte tillåtet. Nämnden undrar vidare vad det är för typ av altaner och skärmtak som bestämmelsen syftar till. Om det är fristående skärmtak är de per definition komplementbyggnader. Ett bygglovspliktigt skärmtak som kragar ut från en byggnad utgör en tillbyggnad till huvudbyggnaden, vilket skulle innebära att en del av huvudbyggnaden placeras på korsmarken. Detsamma gäller för bygglovspliktiga altaner, som kragar ut från en huvudbyggnad.

För bebyggelsen inom villastaden regleras byggnadshöjden till högst två våningar. Flera av de äldre byggnaderna har fler än två våningar, vilket innebär att de blir planstridiga.

Av planbeskrivningen framgår vilka byggnadstyper som nybyggnationen avser inom respektive område, t ex flerbostadshus och radhus. Byggnadstypen är dock inte reglerad på plankartan.

För området i söder, planerat för ”flerfamiljsvillor” saknas bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns i och med att byggrätten sträcker sig ända till planområdesgränsen. En sådan bestämmelse bör införas alternativt att placeringen begränsas med hjälp av prickad mark.

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken. Det finns dock en stor risk med att flerfamiljsvillornas tomtplats, beroende på dess placering, hamnar utanför planområdet. Det är ytterligare ett skäl att styra placeringen längre från planområdesgränsen så att strandskyddsdispens inte behöver sökas utanför planområdet i samband med byggnation.

I bestämmelsen gällande markens anordnande och vegetation är laghänvisningen felaktig. Rubriken hänvisar till 4 kap. 10 § PBL, som avser reglerande av vegetation och om markytans utformning och höjdläge. Bestämmelsen n1 reglerar stödmurar, vilket inte omfattas av lagrummet. Laghänvisningen står dessutom med dubbelt.

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

- n₁ Stödmurar får ej överstiga 1 meter. Stödmurar ska placeras med ett mellanrum om minst 1 meter.
- n₂ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 10 §

Laghänvisningen i rubriken för ändrad lovplikt är felaktig eftersom den enbart hänvisar till punkt tre som gäller marklov.

Överlag står laghänvisningen med på för många ställen, vilket ger ett rörigt intryck. Det räcker att laghänvisningen framgår i rubriken, om innehållet faller under samma lagrum. Se exempel:

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Färdigt golv får inte anordnas under +2.8 över nollplanet

- b₃ Marken får bebyggas med parkeringsgarage som anläggs med planterbart takbjälklag. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Zink och koppar får inte förekomma på oskyddade ytor utomhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Sättet att skriva m²/kvadratmeter är inte konsekvent. Stavfel och avsaknaden av punkter behöver ses över.

Träd som ska skyddas bör markeras på plankartan och uttryckligen skyddas mot att fällas. Till exempel kan bestämmelsen ”Träd markerade med x eller inom ett visst område ska skyddas” kombineras med bestämmelsen ”Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk (4 kap. 5 § p. 2 i PBL)”.

Nämnden anser att en planbestämmelse om att friskluftsintag ska placeras bort från trafikerade gator bör läggas till.

Byggnader och anordningar (bullerskärm vid Enköpingsvägen) som är en förutsättning för att bullerriktvärdena ska innehållas inom planområdet bör regleras som planbestämmelse.

I bullerutredningen nämns att både Trafikbullerförordningen och infrastrukturpropositionen gäller. Det bör säkerställas att planbestämmelserna inte hindrar att infrastrukturpropositionen innehålls.

Buller från verksamheter bör regleras som planbestämmelse.

Det bör även läggas till en planbestämmelse om utförande av byggtekniska lösningar (exempel tung fasad) att bulleranpassa bostadsbebyggelsen så att kommunen kan säkerställa att riktvärdena klaras i bostäder.

Planbeskrivningen

På sidan 6 står att ”Bygglovsprövning ska prövas restriktivt där stora markförändringar är en förutsättning för byggande. Vid bygglovsprövning ska minsta möjliga ingrepp i natur- och kulturmiljö eftersträvas.” Nämnden ser att en planbestämmelse införs just för att begränsa stora markförändringar och på så sätt bättre bibehålla nu-

varande natur- och kulturmiljö. Några av de nya fastigheterna har stora nivåskillnader. Det kan behövas en reglering för att undvika onödigt stora ingrepp.

På sidan 21 anges en felaktig fastighetsbeteckning i hänvisningen till byggnader som behöver rivras. ”Stäket 84:2 och 4:3” ska ändras till ”Stäket 84:2 och Stäket 84:3”

Nämnden saknar ett vidare resonemang varför huvudbyggnaden inom fastigheten Stäket 64:1, blåklassad av kulturmiljöinventeringen (kulturvärde för helhetsmiljön), ska rivras. Nu anges att rivning ska ske för att tillskapa en sammanhängande strandpromenad för allmänheten. Då byggnaden inte är placerad inom den planerade strandpromenaden är det oklart varför byggnaden behöver rivras. På sidan 30 är den dessutom uppräknad som en av byggnaderna som kommer att förses med varsamhetsbestämmelser. Byggnadens form, volym och gestaltning är viktiga för kulturmiljön i stort. ”Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Vid ändring av exteriör och tillbyggnad ska ursprungligt utseende vara vägledande. Färgsättning av fasader ska ske med utgångspunkt från original färgsättning eller annan färgsättning som anses kulturhistorisk riktig.” Nämnden anser att det är olyckligt att byggnaden tillskrivs varsamhetsbestämmelser samtidigt som det anges att den ska rivras.

Nämnden anser att kartan som redovisar de geotekniska förutsättningarna behöver bli tydligare. Det står i löptexten att de östra delarna av planområdet utgörs av urberg, men dessa är inte redovisade på kartan. Större delen visar grundläggningsförhållanden utanför planområdet. Inom område B behöver ytterligare undersökningar genomföras för att avgränsa omfattningen av kvicklera. Enligt planen ska det byggas radhus cirka tio meter från detta område.

På sidan 28 behöver följande stycke omformuleras: ”I detaljplanen har bestämmelser införts för att skydda de mest värdefulla byggnaderna från förvanskning och rivning samt behålla de karaktärsskapande drag som den näst mest värdefulla bebyggelsen.”

Meningen om bygglovbefriade åtgärder bör tas bort eftersom den riskerar att bli inaktuell då de angivna ytstorlekarna sannolikt kommer att ändras framöver. ” Så kallade Atterfallsåtgärder: byggnad på 30 m², tillbyggnad på 15 m², takkupor och att inreda ytterligare en bostad får inte vidtas utan bygglov.”

Av planbeskrivningen (s 27) framgår att *ett hundratal bostäder ger behov av ett 20-tal förskole- och skolplatser, vilket inte föranleder att några nya förskolor eller skolor behöver byggas. Närmaste förskola är Almarevägens förskola ca 400 meter från planområdet. Teknikvägens förskola, Cylinderns förskola och Iljansbodaskolans förskola finns inom en kilometer från planområdet. Iljansbodaskolan och Kolarängsskolan är de grundskolor som ligger närmast planområdet. Även om det finns ett flertal närliggande förskolor kan det finnas begränsningar hos de redan befintliga förskolorna/skolorna som kommunstyrelsen kan behöva ta hänsyn till. Förskolors och skolors ventilation är ofta en begränsning av antalet barn och personal som kan vistas i lokalerna. Det är även viktigt att beakta förskolornas och skolornas gårdsstorlek så att Boverkets rekommendationer om friyta säkerställs. Kommunstyrelsen behöver kontrollera att ovan nämnda förskolor och skolor har kapacitet att ta emot ett ökat antal barn så att det säkerställs att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer.*

Av planbeskrivningen framgår att hela planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde vilket är viktigt att poängtera då en småbåtshamn ligger inom den primära skyddszonen. Nämnden vill påtala att det även kan innebära att särskilda försiktighetsmått behöver beaktas under byggarbetet så att risken för vattenförorening och påverkan på vattentäkten minimeras.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att miljökvalitetsnormerna för luft inte bedöms överskridas varför frågan inte behandlas vidare. Nämnden bedömer dock att det saknas en jämförelse med regeringens fastställda preciseringar av miljökvalitetsmålet *Frisk luft*. Det är därför önskvärt att vid planering av miljöer där människor kommer att vistas stadigvarande, i första hand utgå från de nivåer som anges inom miljökvalitetsmålet *Frisk luft*. Miljökonsekvensbeskrivningen behöver därför kompletteras med åtminstone en bedömning av om miljökvalitetsmålen för PM10 och NO2 kommer att innehållas.

Nämnden anser att det saknas en redovisning av offentlig friyta i planområdet.

Nämnden anser att friytan bör utredas i miljökonsekvensbeskrivningen för att kunna bedöma såväl positiva som negativa konsekvenser av planförslaget.

Buller

Planområdet ligger i ett utsatt läge avseende buller med närhet till spårtrafik samt trafikleder. Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att planen innebär negativa konsekvenser för barns livsmiljö till följd av ökade trafikmängder och bullernivåer.

Nämnden råder därför planenheten att säkerställa åtgärder för att sänka ljudnivåer så att boende får tillgång till en god bebyggd miljö utan störande buller.

Av bullerutredningen tabell 4. *Antagna trafiksiffror väg, prognosår 2040*, framgår antal tåg/dygn. Nämnden antar att det är en felskrivning som ska ändras till antal fordon/dygn. Vidare framgår av tabell 4 att årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) för sträckan E18 beräknas till 71 500 fordon/dygn. Av Trafikverkets samrådsunderlag för breddningen av E18 framgår att trafiken på sträckan mellan trafikplats Jakobsberg och trafikplats Barkarby beräknas till cirka 97 500 fordon/dygn och på sträckan mellan trafikplats Barkarby och trafikplats Hjulsta till cirka 113 500 fordon/dygn. Det bör därför säkerställas att korrekta uppgifter har använts i aktuell bullerutredning. Av bullerutredningen framgår dock inte att planområdet utsätts för buller från E18. Nämnden menar att viss påverkan redan idag kan konstateras från E18; av Järfällas bullerkartering från år 2016 framgår att delar av aktuellt planområde exponeras för buller på ca 50-55 dBA från E18. Med framtidens ökade trafik på E18 kan buller påverka möjligheten att anordna uteplatser och tysta sidor som uppfyller Trafikbullerförordningen. Nämnden anser därför att buller från E18 bör utredas i aktuell bullerutredning för att säkerställa att ljudnivåer på uteplatser samt vid bostäder innehåller Trafikbullerförordningens riktvärden.

Av bullerutredningen tabell 5 framgår antal tåg/dygn för prognosår 2040. Av tabellen framgår att X40 uppgår till 49 tåg/dygn, godståg 0,5 tåg/dygn, X60 uppgår till 154 tåg/dygn. Dessa antagna trafikrörelser skiljer sig markant mot de antaganden som tidigare gjorts för Mälarbanan i Järfälla. Av Bullerutredning Barkarby centrum, daterad 2020-10-07 framgår att X40 uppgår till 110 tåg/dygn, X60 uppgår till 285 tåg/dygn och godståg uppgår till 10 tåg/dygn. Det bör säkerställas att korrekta upp-

gifter har använts vid beräkningen. Det framgår inte heller om beräkningen i aktuell bullerutredning gjorts utifrån den största tillåtna hastighet (STH) eller om hänsyn tagits till tågbroar och spårväxlar.

Det är också av stor vikt att antalet tåg/dygn stämmer så att en korrekt bedömning av stomljud kan genomföras. Av bullerutredningen framgår att delar av den föreslagna bebyggelsen ligger nära Mäljarbanan som är insprängd i en tunnel i berget. Vidare framgår att bebyggelse som anläggs direkt på berg därför riskerar att påverkas av stomljud från spåret. Det har i aktuell bullerutredning inte utförts någon beräkning av stomljud, men nämnden vill påpeka att det finns svårigheter med att beräkna stomljud eftersom att det inte finns någon officiell, nationell, beräkningsmetod. Det finns inte heller några nationella riktvärden för stomljud. Trafikverket har, med stöd av övriga myndigheter i den nationella bullersamordningen, beslutat att tillämpa riktvärdet 32 dBA maximalnivå med tidskonstant FAST (Buller och vibrationer i stadsplaneringen, Miljöförvaltningen Stockholm stad, 2020-12-03). Riktvärdet innebär att ljudnivån 32 dBA får överskridas högst fem gånger per natt. Eftersom åtgärder mot stomljud vidtas i samband med byggnation är det mycket komplicerat och kostsamt att vidta åtgärder i efterhand. Det är därför mycket viktigt att man i ett tidigt skede beaktar risken för stomljud och utreder behovet av förebyggande åtgärder.

Av bullerutredningen framgår att det i anslutning till planområdet ligger en vänt-/hållplats för bussar. Vidare framgår att det i närheten av busshållplatser finns en risk att lågfrekvent buller uppstår då bussar står på tomgång för på- och avstigning. Nämnden vill påpeka att även bussarnas eller busskureernas högtalarutrop kan uppfattas som störande. Nämnden anser också att det saknas en utredning om lågfrekvent buller inomhus. Folkhälsomyndighetens har allmänna råd om buller inomhus, FoHMFS 2014:13, som ska tillämpas vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger. Det saknas även information om högtalarutrop kommer att förekomma. Nämnden anser att bullerutredningen saknar en analys av vilka nivåer av lågfrekvent buller som kommer att förekomma inomhus. En bedömning av detta behöver göras för att säkerställa att eventuellt utsatta byggnader kan uppföras i sådana konstruktioner som dämpar lågfrekvent ljud (Folkhälsomyndighetens riktvärden, FoHMFS 2014:13).

Delar av bostadsbebyggelsen är också integrerad med centrumverksamhet vilket kan innebära biltvättar, transportföretag, gym och restauranger som potentiellt kan orsaka störningar för närboende. Det är också viktigt att i planen styra vilka verksamheter som kan tillåtas i lokalerna samt att ställa krav på placering av ventilation och ljudisolering. Om störningarna visar sig utgöra en olägenhet enligt miljöbalkens mening kan verksamheterna behöva vidta åtgärder eller bli tvungna att flytta.

Av bullerutredningen framgår att småbåtshamnen kan utgöra en källa till buller och nämnden anser att det bör säkerställas att Boverkets allmänna råd (BFS 2020:2) om buller inte överskrids. Planområdet utsätts för ett flertal bullerkällor och kommunstyrelsen bör utreda den totala exponeringen för buller och risker för människors hälsa.

Det framgår vidare av bullerutredningen att fastigheten Stäket 65:1 är starkt påverkad av buller då fastigheten kommer att exponeras av bullerinfall från fler riktningar än tidigare. Av utredningen föreslås därför en 3 m hög bullerskyddsskärm utmed Enköpingsvägen samt fönsteråtgärder. Det framgår varken i planbeskrivningen eller i

plankartan att sådana lösningar krävs för att klara infrastrukturpropositionen. Det behöver säkerställas genom planbestämmelse att sådana åtgärder kommer att tillämpas.

På flera utbredningskartor går det inte att urskilja samtliga beräknade ljudnivåer då de sitter för tätt eller att siffrorna är otydligt skrivna.

Bullrande verksamhet kommer att pågå under byggtiden. Buller under byggtiden kan vara mycket påtagligt för närboende. Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15, som inte bör överskridas för att undvika risk för negativ hälsopåverkan. Särskilt pålning kan orsaka höga ljudnivåer och det bör finnas beredskap på att hantera sådana höga ljudnivåer. I flera fall har byggherrar i Järfälla kommun behövt ordna ersättningslokaler till såväl skolor, förskolor som närboende på grund av att riktvärden inte klaras. Det är därför viktigt att kommunstyrelsen utreder behovet av ersättningsbostäder i ett tidigt skede. Det är också viktigt att känna till att vissa bullrande moment (som pålning) kan kräva polistillstånd.

Miljöstörningar

Då planområdet har omarbetats anser nämnden att det behöver förtydligas att ingen av de utförda markundersökningarna omfattar nuvarande planområde. Nämnden kan därför inte bedöma om de områden som ligger inom nuvarande plangräns har misstänka eller konstaterade föroreningar. Även om det inte skulle finnas några föroreningar inom planområde angränsar planerad bebyggelse till pågående miljöfarlig verksamhet, fritidsbåtsklubbar där marken delvis undersökts och konstaterats innehålla allvarliga halter av miljögifter som härstammar från bl.a båtbottnfärger. I ytliga markprover är halterna så pass höga i området har den högsta riskklassen enligt Länsstyrelsens inventering och kan innebära en direkt hälsorisk för människor, speciellt barn, som visas i området. Miljö- och bygglovsnämnden bedriver tillsyn avseende dessa föroreningar och båtklubbarna har tagit fram handlingsplaner för att sanera de båtar som fortfarande har båtbottnfärger med otillåtna ämnen.

Båtklubbarna har funnits på platsen sedan tiden innan strandskyddet tillkom samt vattenföreskrifterna fastställdes och det är viktigt att kommande bebyggelse anpassas efter pågående verksamhet. Nämnden anser att det finns en risk att båtuppställningsplatserna kan komma att användas som rekreativ område för boende, denna risk ökar med en förtätning av bostäder i området. Det behöver därför belysas i planhandlingarna för att säkerställa att gränsen mellan allmänhetens tillträde samt båtklubbarnas användning av området tydliggörs.

Natur

Nämnden konstaterar att det har utförts två naturvärdesinventeringar för land och vatten. Nämnden anser att det i planbeskrivningen saknas en redogörelse för de naturvärden som förekommer på land. Av naturvärdesinventeringen (land) framgår bland annat att området är rikt på olika blommande arter som bidrar till goda förutsättningar för olika pollinerare och fågelarter samt att det förekommer skogsdungar som är viktiga för fågellivet. Det framgår även ett flertal skyddsåtgärder för land, bland annat att spara värdefulla träd (särskilt sälg), bevara vassområden utmed strandlinjen samt att bevara öppna gräsytor. Det bör framgå i planbeskrivningen hur

sådana skyddsåtgärder och även föreslagna kompensationsåtgärder kommer att implementeras i planarbetet.

Av planbeskrivningen framgår även att Stäketfläcken och dess omgivningar pekats ut som ett svagt grönt samband i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS). Vidare framgår att om sambanden byggs bort bryts kilen upp i separata delar och regionala funktioner och värden riskerar att gå förlorade. Av RUFS 2050 framgår bland annat att de svaga gröna sambanden ska stärkas samt att ny bebyggelse som ytterligare kan försvaga sambanden ska undvikas. Nämnden anser att det saknas en redogörelse för hur kommunstyrelsen planerar att stärka det gröna sambandet samt motverka att värden går förlorade. Nämnden anser därför att det behöver tydliggöras hur kommunstyrelsen avser att nå de regionala målen (RUFS 2050).

Dagvatten

I dagvattenutredningens redogörelse för Mälaren-Görvälns kemiska status under avsnitt 2.1.1 gällande miljö kvalitetsnormer för vatten saknas en redogörelse för föroreningen PFOS.

I planbeskrivningens avsnitt om hydrologiska förhållanden hänvisas till vattenförekomsterna Mälaren-Görväln och Mälaren-Skarvens status 2015. Denna kan med fördel uppdateras med senast uppdaterade bedömningar för vattenförekomsterna.

Nämnden ser positivt på reglering av användandet av koppar och zink på oskyddade ytor utomhus med tanke på vattenförekomsten Mälaren-Görvälns problematik med kvalitetsfaktorn koppar.

En anläggning för rening av avrinnande dagvatten föreslås enligt dagvattenutredningen anläggas på en plats utanför planens nuvarande område som samtidigt föreslås inkorporeras i den aktuella planen. Inkorporeringen av det nya området i planen bör ske innan antagande av plan för att säkerställa att den allmänna anläggningen blir byggd.

Anläggningar för hantering av dagvatten inom allmänplatsmark bör så långt som möjligt finnas markerade och redogjorda för på plankartan med avsatt yta eller med planbestämmelser för att inte missas i kommande arbete. Reservationer och fördröjningskrav listade i dagvattenutredningens tabell 8-1 om säkerställande av lämplighet bör genomföras.

Den kartbild som i planbeskrivningen under avsnittet dagvattenhantering redogör för föreslagen dagvattenhantering i området överensstämmer inte med föreslagna dagvattenlösningar i dagvattenutredningen. Om förutsättningar ändras eller om föreslagna lösningar byts ut mot andra alternativ bör de ha en likvärdig funktion och verifieras med nya beräkningar. Planbeskrivningen bör redogöra för erforderlig fördröjningsvolym på allmänplatsmark. Detta för att säkerställa att beräknad erforderlig fördröjningsvolym blir anlagd samt underlätta tillsyn av dagvattenhantering under förvaltningskedet.

I planbeskrivningen skrivs att det inom kvartersmark ska finnas en fördröjningsvolym motsvarande 109 m³/ha reducerad area. Samtidigt anges i



planbestämmelserna att dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en fördröjningsvolym på 75 m³ per hektar. Siffrorna kan med fördel kontrolleras och förtydligas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

I plankartan har följande ändringar gjorts:

Byggrätt regleras med BYA och byggrätter för komplementbyggnader har lagts till.

V-bestämmelsen har ändrats.

Korsprickad mark har ändrats.

Reglering av antal våningar har tagits bort för villastaden.

Laghänvisningen till bestämmelsen om markens anordnade och ändrad lovplikt har ändrats.

Laghänvisningar har setts över så att de inte visas dubbelt.

Sättet hur kvadratmeter skrivs ut har setts över.

Parhusen har tagits bort.

I planbeskrivningen har följande ändringar gjorts:

"Flerfamiljsvillor" har tagits bort och formuleringen kring byggnadstyper har setts över.

En planbestämmelse om terrassering har införts för att säkerställa att inte för stora markförändringar kan göras.

Ett PM för Geoteknik har tagits fram med ny karta över området.

Övrigt

Sydvästra planområdet har tagits bort, därför besvaras inte synpunkter gällande detta område.

Behov av bullerskärm för Stäket 65:1 har uppstått på grund av Trafikverkets vägplan. Under arbetet med vägplanen har man kommit fram till att det inte är ekonomiskt försvarbart att uppföra en skärm. Länsstyrelsen anser att kommunen inte behöver bekosta eller uppföra ett plank. Bullerutredningen har uppdaterats med fler aspekter och med uppdaterade underlag.

Buller från verksamheter anses inte behöva regleras i detaljplan utan regleras med lagstiftning.

Friskluftsintag anses inte vara nödvändigt att reglera då luftkvaliteten i området är god.

Projektet har kontrollerat att det finns kapacitet hos förskolor och skolor.

På andra sidan Enköpingsvägen anläggs en ny park och i närområdet finns det ett stort rekreativt område. Friytan anses därmed inte vara ett problem och redovisas ej.

En miljöteknisk utredning har gjorts för att undersöka markföroreningarna inom området.

Båtuppställningsplatsen ligger utanför planområdet, därför kan inte allmänhetens tillträde åtgärdas med denna planen.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder som har föreslagits av fågel – och naturvärdesinventeringen.

Dagvattenutredningen har uppdaterats och en förprojektering har tagits fram för att säkerställa att det finns utrymme för anläggningarna.



Tekniska nämnden

Park, natur och gata

Plankarta

Tekniska nämnden anser att X1 (markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik) i Plankartan borde benämnas som Z1 (markreservat för allmännyttig körtrafik) på vägen ner mot den nya bebyggelsen. Vidare behöver det förtydligas om vägen allmän eller privat.

Nämnden upplever det som positivt att den särskilt skyddsvärda döda eken uppmärksammas i plankartan (n2) och planbeskrivningen. Dessa gamla grova träd har ett stort värde för biologisk mångfald även då det har dött och bör därför inte tas bort ifrån området. Om certifierad arborist i markklovsprövningen bedömer att trädet utgör säkerhetsrisk som inte längre kan hanteras genom säkerhetsbeskränning eller stabilisering, så bör trädstammen tillvaratas och placeras ut som faunadepå på lämplig plats. Vidare behöver formuleringen n2 (trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk 4 kap. 10 §) ses över eftersom det handlar om ett redan dött träd. Förslagsvis formuleras detta om till: "Trädet får endast fällas efter särskild prövning om det utgör en säkerhetsrisk." Detta eftersom trädet är en stående grov gammal ek som även om det redan är dött är ett särskilt skyddsvärd träd. För särskilt skyddsvärda träd finns även samrådspålit med länsstyrelsen, enligt 12 kap 6 § miljöbalken, om åtgärder som riskerar att väsentligt förändra naturmiljön.

Gällande W1 (bryggor) i plankartan anser nämnden att det bör förtydligas om det är allmänna platser eller kvartersmark när fastigheten regleras. I exploateringsavtalet bör det regleras vem som äger och ansvarar för dessa samt vem som förvaltar de och vem eller vilka som har nyttjanderätt. Södra området W1 anses även vara väldigt stort i plankartan vilket kan innebära en risk att det blir flera nya bryggor emellan de befintliga. Tekniska nämnden föreslår att området delas i två delar, vilket innebär att det totalt blir fyra stycken W1-område istället för tre stycken som det är i nuläget. Vidare anser nämnden att bryggorna borde benämnas med G (gemensamhetsanläggning) i plankartan, detta för att ge allmänheten tillgång till dem.

Vidare föreslår nämnden att det i planbestämmelserna ändras till GATA eller HU-VUDGATA för Enköpingsvägen istället VÄG. Trafikverket har lämnat över vägen till kommunen för ett antal år då de anser att den är mer av lokal karaktär. Med VÄG tappar kommunen viss rådighet över gatan även om kommunen idag anser att den ska ha hög framkomlighet

Planbeskrivning

Under avsnittet Rekreation och friluftsliv kan det med fördel läggas till information om att det går en anslutande del mellan vandringslederna Upplandsleden och Upplands-Bro-leden, genom planområdet.

Illustrationsplanens hus på sidan 23 ser ut att ha fått fel proportioner samt blivit vriden. Bilden upplevs även som något missvisande då ena sidan av GC-vägen är fastighetsmark och inte allmänning. Planbeskrivningen kan med fördel kompletteras med en gräns mellan fastighetsmark och allmän mark i illustrationsplan på sidan 23 respektive sidan 33 för att undvika missförstånd om var kvartersmark slutar och

allmänning börjar. Vidare upplevs illustrationen på sidan 26 något vilseledande, då husen är felaktigt placerade med gavlar. Bilden ger även intryck av en allmän park på båda sidor om GC-vägen. Det upplevs även vilseledande att genomgående kalla bebyggelsen för villor. Flerfamiljshus med villakarakteristik bedöms bara en mer korrekt angivelse.

Vidare anser nämnden det som positivt att det i planbeskrivningen nämns den viktiga funktionen av ekologiska landskapssamband samt problemet att området i regionplanen är utpekad som ett svagt samband som behöver stärkas. Däremot anses det otydligt vilka åtgärder som avses vidtas för att ytterligare stärka det svaga sambandet då endast plantering av ädellövträd nämns. Nämnden föreslår därför att det förtydligas vilka åtgärder som är tänkta att utföras samt att texten på sidan 43 med planens konsekvenser på grönstrukturen kompletteras.

Vad gäller diken på sidan 35 bör nya diken anläggas på fastighetsmark, med fördröjning inom fastighetsmark. I planbeskrivningen finns det ett dike placerat närmast Mälaren samt utmed väg i nordost, båda placerade på allmän platsmark. Nämnden anser att det behöver säkerställas att det är tillsett att erforderlig fördröjning i tillräckligt stor mängd sker inom fastigheten.

Under avsnittet Ändrad lovplikt saknas det information om marklovsplikten för den döda eken, något som avsnittet bör kompletteras med.

Vatten och avlopp

Det aktuella planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och har därmed rätt till allmänna vatten och avloppstjänster.

Verksamhetsområdet behöver utökas för de västliga delarna av planen som angränsar till Mälaren.

Plankarta

Tekniska nämnden anser att markreservation för avskärande dike och dagvattenanläggningar bör läggas till i plankartan enligt förslag i dagvattenutredningen.

Om det finns behov av att installera fettavskiljare för centrumverksamhet bör det i nuläget säkerställas att det finns tillräckligt med plats för installation och drift i plankarta.

Planbeskrivning:

Under avsnitt *hydrologiska förhållanden* anges att kvalitetskrav ska uppnås för God ekologisk status till 2027. Eftersom nya kvalitetskrav finns antagna anser nämnden att tidsangivelsen bör uppdateras till tidskrav 2033.

Eftersom centrumverksamhet möjliggörs så behöver hänsyn tas till utrymme för fettavskiljare och planerad drift. Om fettavskiljare krävs ska riktlinjer för dessa efterföljas.

I avsnitt *teknisk försörjning* bör det anges att en kapacitetsutredning för vatten och spillvatten behöver genomföras. Tekniska nämndens verksamhet, VA- och avfallsavdelningen, har inte angett att tillkommande bebyggelse kan hanteras inom befintliga dimensioner.

Under avsnittet *Dagvattenhantering* anges fördröjningskravet per reducerad area för kvartersmark. Nämnden menar att fördröjningskravet istället bör anges per fastighetsareal som i plankartan och i dagvattenutredningen. Vidare bör det i avsnittet *Genomförande* anges att riktlinjer för länshållningsvatten och att Järfälla kommuns tekniska handbok ska efterföljas. Under avsnittet *Genomförande* beskrivs även vatten-ledningar väldigt detaljerat, nämnden föreslår att det istället anges att en ledningsrätt finns på fastigheten Stäket 54:1 och att markarbeten behöver samordnas med ledningsägare.

Dagvattenhantering

Dagvattenanläggningar som behövs för planen kan inte ligga utanför planområdet. Tekniska nämnden bedömer att planområdet behöver utökas i nordväst för att den föreslagna dagvattenanläggningen (rörmagasin benämnt N1, N2 & N3B:1 i dagvatten-utredningen) ska hamna inom planområdet, vilket även anges i dagvattenutredningen. Vidare skulle det i dagvattenutredningens parkområdet i S2 med fördel kunna utredas vidare om del av befintlig dagvattenledning kan öppnas upp i befintligt läge så att dagvattnet kan rinna i öppet stråk i parkområdet istället för att anlägga rörmagasin.

VA-huvudmannen önskar inte makadammagasin då de är svåra att inspektera och sköta samt sätter igen med tiden. Det behöver därför utredas om någon annan anläggningstyp, som har samma effekt, kan anläggas istället.

Nämnden föreslår att texten i planbeskrivningen ändras där det står att parkeringsgarage ska vara anslutna till dagvattennätet och att oljeavskiljare ska användas. Dagvatten från parkeringsgarage ska inte anslutas till dagvattennätet, utan rännor för avdunstning räcker. I första hand ska garage i anslutning till bostäder, som till exempel samfällighets- eller bostadsrättsgarage, vara avloppslösa. Om de ändå planeras att byggas med avlopp ska det vara med oljeavskiljare till spillvattennätet.

I plankartan behöver det kompletteras med planbestämmelser som säkerställer reservation av mark för allmänna dagvattenanläggningar. Vidare behöver det utredas om ett större U-område behövs för att säkra magasinerna där rörmagasin föreslås.

De tekniska delavrinningsområdena påverkar att delavrinningsområde N2 inte avrinner huvudsakligen åt norr. Tekniska nämnden menar att det innebär att fördelningen av volymer i de olika rörmagasinen behöver omfördelas (större volymer i söder och mindre i norr).

Översvämning

Tekniska nämnden anser att det behöver redovisas att detaljplanen kan hantera översvämningar orsakade av 100-årsregn så att vägar är framkomliga, att byggnader inte placeras i översvämningssområde och att översvämningens riskerna inte ökar utanför planområdet. Kopplingen till översvämningssytan med planbestämmelse ”SKYDD” behöver även redovisas.

Tekniska nämnden bedömer att det inte lämpligt att använda samma yta för dagvattenanläggningar (föreslagna biofilter enligt dagvattenutredningen) och översvämningssyta. Det behöver därför redovisas att både översvämningssyta och



biofilter kan få plats utan att överlappa varandra och att de anges som separata ytor i plankartan.

Östra Mälarens vattenskyddsområde

Skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde ska efterföljas och nämnden anser därför att planbeskrivningen behöver kompletteras med hur skyddsföreskrifterna ska efterföljas samt vilka särskilda åtgärder som behövs för detta.

Avfall

Befintliga förhållanden om hur avfall hanteras idag inom området är inte omnämnt i planbeskrivningen. Detta är något som nämnden anser bör läggas till, precis som annan teknisk information. Det är speciellt viktigt eftersom fastighetsnära källsortering av fler avfalls- och återvinningsfraktioner är aktuellt. Ett första steg mot en mer utbyggd fastighetsnära utsortering har redan appliceras på befintlig och kommande fastigheter genom att kommunen infört obligatoriskt matavfallssortering från all hushåll och verksamheter. Kraven bottnar i nuvarande lagstiftning men också i kommunens avfallsplan, och föreskrifter. I framtiden ska flera avfallsfraktioner samlas in fastighetsnära.

Tekniska nämnden anser att meningen ”Närmaste återvinningsstation finns ca 700 m söder om planområdet vid Hemköp och Trafikplats Stäket” bör finnas under befintliga förhållanden i planbeskrivningen och inte under avfallshanteringen i själva plan-förslaget.

Det saknas även en tydlig utredning/beskrivning om hur avfall ska hanteras inom planen i framtiden, precis som det nämns i planbeskrivningen. Detta är speciellt viktigt vid gemensamt ägande som det planeras för detta denna plan. Tidigare erfarenheter visar att avfall och återvinning behöver det planeras för redan tidigt i detaljplaneskedet. Dels för att det oftast saknas en plats för avfallssystemen i genomförandet. Dels för att angöring till avfallssystemen ska fungera. Dels även för att platsen oftast blir för liten och underdimensionerad eller att avfallssystem som premieras av kommunen inte får plats.

Tekniska nämnden håller med om att en avfallsutredning tas fram, som utgår från kommunen renhållningsordning och att vald avfallshantering visualiseras i underlaget samt att avfallsavdelningen får vara delaktig i processen. Nämnden premierar gemensamma mekaniska system för de större avfallsfraktionerna rest- och matavfall, speciellt för flerbostadshus, bostadsrättsföreningar och samfälligheter med delad avfallshantering. Men de kan även användas för återvinningsmaterialet. Primärt premieras de för att minimera kärllhanteringen och arbetsmiljöproblemen som följer men även för att minimera hämtställen samt optimera kommunens avfallshantering. En utredning skulle visa om det fanns plats eller inte.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Markreservat har tagits bort.

N2-bestämmelsen har omformulerats.

Brygggor har tagits bort från planområdet.

Enköpingsvägen regleras som Huvudgata.

Info om Upplandsleden har lagts till.

Illustrationer har setts över.

Beskrivning om skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder för naturvärden och fåglar har lagts till.

En ny dagvattenutredning har tagits fram med uppdaterad information och nya åtgärder. Dagvattenåtgärderna regleras så långt som möjligt i plankartan och fördröjningskravet anges i volym per hektar. Info om att skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde ska efterföljas har lagts till i planbeskrivningen.

En översvämningsutredning har tagits fram.

Information om de administrativa åtgärderna har uppdaterats.

De delar av planområdet som tidigare inte var en del av verksamhetsområdet har tagits bort.

Det är inte möjligt att i planhandlingarna säkerställa plats för fettavskiljare, det görs senare i bygglovsprocessen.

En avfallsutredning har tagits fram och planbeskrivningen har reviderats efter den.

En kapacitetsutredning har tagits fram.

Beskrivningen av avfallshanteringen har ändrats.

Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen

Bakgrund

Ett förslag till detaljplan för Stäketfläcken syftar dels till att allmänheten ska få ökade möjligheter att använda området, dels att möjliggöra en förtätning av nuvarande bebyggelse på Stäketfläcken samt utmed Enköpingsvägen. Detaljplanen bekräftar även det nya broläget enligt Trafikverkets vägplan.

Några fastighetsägare utmed Gyllenstiernas väg ges möjligheter att stycka nedre delen av sina tomter mot Enköpingsvägen. Enköpingsvägen kommer delvis att flyttas till ett nytt läge i och med att en ny bro uppförs. Därmed kan också nuvarande förbud mot bebyggelse samt utfart mot Enköpingsvägen tas bort i den kommande detaljplanen.

Några villor från början av förra seklet samt Stäketsborg ges rivningsförbud och skyddsbestämmelser enligt förslaget till detaljplan. Andra villor ges varsamhetsbestämmelser. Som underlag finns en kulturmiljöinventering utförd av Tengbom 2017.

Stäketfläcken ingår både i ett riksintresseområde för det rörliga friluftslivet samt för kulturmiljövård och yrkesfiske. Här uppstod en spontan stadsbildning (fläck) under 1600-talet, som konfirmerades 1629 genom att Gustav II Adolf gav Stäketfläcken stadsprivilegier.

På 1870-talet drogs järnvägen genom området. Därvid förstördes mycket av lämningarna efter den gamla bebyggelsen. Även om en arkeologisk utredning 2017 inte påvisade några direkta fornlämningar i den norra delen har ändå en del fynd dykt upp, bland annat i samband med draging av en fjärrvärmeledning. Stäketfläcken är klassificerad som fornlämning (2017:9171).

Överväganden

Det är positivt att en strandpromenad på Stäketfläcken nu kan kopplas ihop med Mälarpromenaden. Järfälla kommun planerar också att iordningsställa en lekpark på

Stäketfläcken. Det gör att området kan utvecklas som mötesplats samtidigt som historien kan lyftas fram.

Planbeskrivningen redogör på ett förtjänstfullt sätt för de kulturhistoriska värdena, både vad gäller helhetsmiljö och enskilda fastigheter.

Det är mycket positivt att flera av de äldsta villorna skyddas genom rivningsförbud och utökad lovplikt samt att flera villor ges varsamhetsbestämmelser. Därigenom möjliggörs ett bevarande av villastaden.

Det är också mycket positivt att Stäketsborg, en av Järfällas äldsta träbyggnader, förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Ur kulturmiljösynpunkt är det dock viktigt att även den gamla lanthandeln får ett rivningsförbud. Den har inte samma höga värde, utan ”bara” det nästa högsta (se kulturmiljöinventering och planbeskrivning), i förhållande till de byggnader som förses med rivningsförbud. Men lanthandeln har varit en viktig del av miljön i ett sekel och ett bevarande måste säkerställas.

Ur kulturmiljösynpunkt bör också byggrätten på Stäket 84:9 (Villa Pardala) omstuderas. Helst bör de tas bort, i annat fall sänkas. Till skillnad från den norra delen av Enköpingsvägen är terrängen här inte så brant, så nybyggnationen kommer göra det svårt att se Villa Pardala från Enköpingsvägen.

På Stäketfläcken föreslås den gamla järnvägsarbetarbostaden och de små sommarstugorna att rivas för ny flerbostadsbebyggelse. Däremot bevaras ett litet förrådshus i nationalromantisk stil invid strandpromenaden. Järnvägsarbetarbostaden och sommarstugorna ligger inom fornlämningsområdet, så ett samråd med länsstyrelsen kommer att krävas innan exploatering kan ske.

Ett kvalitetsprogram kommer att stå klart till granskningsskedet. Utformningen av den nya bebyggelsen och dess anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön är oerhört viktig. Det gäller både den tillkommande bebyggelsen på Stäketfläcken och utmed Enköpingsvägen samt bebyggelsen i norr som kommer att ligga snett emot Stäketsborg. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen utgör gärna en resurs i detta kommande arbete.

I översiktsplanen pekas Stäketfläcken ut som en plats för småbåtshamn och kultur- och fritidsnod. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen vill delta i framtida diskussioner om eventuell placering och innehållet av kultur- och fritidsaktiviteter. *Biblioteksstruktur i Järfälla kommun 2022-2030* (Dnr Kdn 2020/241) och *Fritidsgårdsstruktur i Järfälla kommun 2022-2030* (Dnr Kdn 2020/240) är antagna av Kultur-, demokrati- och fritidsnämnden. I rapporten Biblioteksstruktur beskrivs nuläge genom en översyn av nuvarande biblioteksuppdrag samt planen för utveckling och struktur. Rapporten innefattar även analys av bibliotekens utformning och den geografiska placeringen av bibliotek. I Rapporten Fritidsgårdsstruktur redovisar man fritidsgårdsstrukturen i kommunen och ger en bild av nuläget för mötesplatser med fritidsgårdsverksamhet och beskriver barn och ungas behov av mötesplatser i kommundelarna.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningens yttrande.

Den gamla lanthandeln omfattas av en varsamhetsbestämmelse. Byggrätten framför Villa Pardala har tagits bort.

Delar av det tidigare sydvästra planområdet har tagits bort från denna plan. Inom planområdet planeras ingen kultur- och fritidsnod.

Övriga remissinstanser**Upplands-Bro kommun***Mälarbanan*

Precis norr om planområdet går järnvägslinjen Mälarbanan. Mälarbanan har en betydande roll i Sveriges järnvägsnät och skapar förbindelser mellan Örebro, Västerås, Enköping och Stockholm. Det är även en del av Stockholms lokala pendeltågsnät. Järnvägslinjen är vältrafikerad och det kan på sikt bli aktuellt att utöka spårkapaciteten från två till fyra spår, ett arbete som redan har påbörjats längs med vissa delar av sträckan. Vid en förtätning av planområdet är det viktigt att ny infrastruktur och bebyggelse ej placeras så att det försvårar eller förhindrar en möjlighet att vidareutveckla Mälarbanan.

Görvälnkilen

Planområdets avgränsning är en del av Görvälnkilen, ett viktigt grönt samband i Stockholmsregionen och en av regionens tio gröna kilar. Gröna kilar utgör bland annat regionala ekosystemtjänster som hjälper till att bistå med luftomväxling, temperatur-, förorenings- och dagvattenreglering. Görvälnkilen är en uppsplittrad kil vilket medför att den har ett flertal mycket svaga länkar inom kilen. Vi saknar en beskrivning för vilka konsekvenser som planförslaget medför på Görvälnkilen och dess svaga gröna samband. I det fortsatta arbetet ser vi gärna förslag på åtgärder som kan stärka de idag svaga kopplingarna, bland annat över till Stäksön.

Regionalt gång- och cykelstråk

Kommunen ser positivt på att förslagen utveckling av Stäketfläcken ger gång- och cykeltrafikanter större utrymme i trafiken samt att de förslagna åtgärderna stärker det regionala cykelstråket ut med Enköpingsvägen och över till Kungsängen/Bro.

Vandringsleder

Strax utanför planområdet går Upplandsleden som i sin helhet omfattar en sträcka på totalt 50 mil uppdelad i tre större avsnitt och flertalet etapper från Barkarby i söder och upp till Älvkarleby i norr. På andra sidan Stäketbron går Upplands-Broleden som idag kopplas samman med Upplandsleden genom skyltning. En av skyltarna är uppförd vid Upplandsleden i Järfälla och den andra skylten är uppförd på andra sidan Stäketbron på Stäksön. Sträckan mellan skyltarna är ca 1 km och längs med sträckan finns ingen ledmarkering som tydliggör kopplingen mellan de båda vandringslederna. Vi hade gärna sett att det vid en utveckling av Stäketfläcken tas tillfälle i akt att upprätta en tydligare vägvisning mellan de båda vandringslederna för att underlätta för de som önskar vandra i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar



Planförslaget anses inte försvåra en eventuell breddning av Mäljarbanan. Beskrivning av skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder för naturvärden och fåglar har lagts till för att minska påverkan på Görvälnkilen. Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar Upplands Bros yttrande om det regionala gång- och cykelstråket samt om vandringsleder.

E.ON Energiinfrastruktur AB

E.ON Energiinfrastruktur AB (fd E.ON Värme Sverige AB) har idag en huvudledning för fjärrvärme i aktuellt område. Den måste beaktas i dessa planer samt under genomförandet. Ledningen är en del i norra Stockholmsområdets fjärrvärmeleverans.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar E.ON Energiinfrastruktur ABs yttrande.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har studerat dom inkomna handlingarna och har följande synpunkter. Bifogad karta visar önskemål om att få placera en nätstation inom markerat område, samråd kring exakt placering bör göras innan granskningsskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

En nätstation har lagts till i samspråk med E.ON.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar PostNords yttrande.

Norrvatten

För upplysnings skull



Norrvattens rättigheter för ledningen anges i en erhållen upplåtelse av ledningsrättmed tillhörande förrättningskarta Stäket 1:1 m.fl. Ledningsrätten redovisas på bifogad kartbild. Att placera byggnader i närheten av Norrvattens huvudledningar innebär en risk. Vid ett ledningsbrott kan stora vattenmängder komma att strömma ut med avsevärd kraft. Detta beroende på ledningarnas stora dimension, det höga vattentrycket och det faktum att det tar tid att stänga av en skadad ledning. Av säkerhetsskäl bör därför inga byggnader anläggas inom 10 m från huvudvattenledning, utan att behovet av skadebyggande åtgärder utreds. När projektering påbörjas av kommande anläggningar, vägar och byggnader mm inom eller intill ledningsrättsområdet, skall Norrvatten kontaktas. Generellt gäller att huvudvattenledningar ej får utsättas för vibrationer eller belastningar av arbetsmaskiner och transportfordon utan att förstärkningsåtgärder vidtas för ledningen.

Förändring genom uppfyllnad eller nedschaktning av nuvarande markprofil får ej ske utan Norrvattens godkännande. För arbeten som berör huvudvattenledningen enligt ovan erfordras avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planområdet har minskats så att norrvattens ledningsrätt inte längre ligger inom planområdet.

Region Stockholm

Gator och trafik

Region Stockholm stödjer att det regionala cykelstråket mellan Stockholm och Kungsängen/Bro kvarstår utmed Enköpingsvägen samt att den nya bron över Almarestäket får en bredare gång och cykelväg vilket förbättrar framkomligheten för gående och cyklister. Att stärka förutsättningarna för hållbara transporter går i linje med regionala planeringsinriktningar och att stärka tillgängligheten mot Ängsjö ser regionen positivt på. Det är dock viktigt att en utbyggnad av gång- och cykelbana mot Ängsjö inte försämrar framkomligheten för den kollektivtrafik som bedrivs på helgerna.

Kollektivtrafik

I samband med att trafikverkets vägplan och denna detaljplan genomförs kommer busshållplatserna (Uddnäs vägen) på Enköpingsvägen att flyttas ungefär 100 meter västerut och få ett mer samlat läge vilket Region Stockholm stödjer. Hållplatserna kommer att projekteras som fickhållplatser med högre standard än idag. Region Stockholm vill påpeka att all infrastruktur som berör busstrafiken ska följa regionens riktlinjer för att säkerställa en god standard.

I arbetet är det viktigt att bussens framkomlighet säkerställs i korsningen Enköpingsvägen och Uddnäs vägen samt att angöring till och från hållplatslägena för Uddnäs vägen fungerar trafiksäkert och följer regionens riktlinje RiGata-Buss.

Regionen vill upplysa kommunen om att riktlinjerna för infrastruktur som berör buss, RiGata-Buss är uppdaterad och finns att tillgå på regionens hemsida.

Fortsatt arbete – detaljplaner och genomförande

Om det finns risk för att framkomligheten för bussar som trafikerar Enköpingsvägen kommer påverkas under byggtiden ska en anmälan göras till Region Stockholms trafikförvaltning. Kommun och exploatör ska i god tid innan byggnationer påbörjas skicka in ”Blankett för beställning av SL medverkan” till Region Stockholms trafikförvaltning, kontakta bygga@sl.se för att få tillgång till blanketten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar Region Stockholms yttrande.

Brandkåren Attunda

Översvämning och skyfall

Enligt plan- och bygglagen åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för översvämning. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter.

Kommunen bör ta fram en fördjupad analys för att säkerhetsställa att:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn.
 - Risken för översvämning från ett 100-årsregn bedöms i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder säkerställs.
 - Samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
 - Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.
- Brandkåren Attunda rekommenderar att en klimatkoefficient på minst 1,25 används.

Markstabilitet

Enligt plan- och bygglagen åligger det kommunen att utreda markens lämplighet med hänsyn till risken för olyckor, såsom ras och skred. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter.

Brandkåren Attunda instämmer med PM geotekniks slutsats att kompletterande utredningar erfordras. Brandkåren Attunda anser att man bör utreda ras och skredrisken för planområdet samt att utreda hur stranderosion kan komma att påverka området.

Suicidrisk

Då det planområdets närhet finns broar, spårområden och vatten bör kommunen utreda om insatser behöver/kan göras för att förebygga suicid genom insatser i den fysiska miljön.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

För detta planområde finns det begränsningar i möjligheterna till att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan. Detta eftersom insattiden överstiger 10 minuter från den närmsta brandstationen med höjdfordon. Insattiden understiger dock 20 minuter vilket möjliggör utrymning från friliggande flerbilshus med högst tre våningsplan. Brandkåren Attunda anser att dessa begränsningar ska beskrivas i planen

Begreppet insatstid avser tid från alarmering av räddningsstyrkan till dess att räddningsarbetet har påbörjats.

Brandkåren Attunda vill dock belysa att det genom byggnadstekniska lösningar är möjligt att åstadkomma tillfredsställande möjlighet till utrymning från bostäder utan räddningstjänstens medverkan, exempelvis genom en särskild utformning av trapphusen.

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon

Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i planen. Avståndet mellan uppställningsplatser och angreppsvägar får inte överstiga 50 meter.

Om utrymning ska kunna ske med räddningstjänstens medverkan krävs särskilt utformade uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon alternativt bärbara stegar. För att klara åtkomligheten kan särskilda räddningsvägar och uppställningsplatser behöva anordnas.

Mer information finns i Brandkåren Attundas vägledning för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

Brandvattenförsörjning

Planhandlingarna beskriver inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Brandkåren Attunda anser att man i projektet ska säkerställa att brandvattenförsörjning finns i tillräcklig omfattning.

Brandvattenförsörjningen kan alltid utgöras med så kallat konventionellt system som utgörs av brandposter. Detta under förutsättning att tillräckligt tryck och flöde kan åstadkommas. Maximalt avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överskridas.

För bostadshus med högst fyra våningar (ej radhus) kan brandvattenförsörjningen under vissa förutsättningar även tillgodoses med så kallat alternativt system. Detta bygger på att brandvatten hämtas med räddningstjänstens tankbilar från brandposter i närheten. Tillämpning och utformning av alternativt system ska ske i samråd med Brandkåren Attunda.

Mer information finns i Brandkåren Attundas riktlinjer för brandvattenförsörjning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar Brandkåren Attundas yttrande.

Utredningar för att undersöka markstabilitet och framkomlighet vid skyfall har tagits fram och bestämmelser för att reglera skyfallshanteringen har tagits fram.

Detaljplanen reglerar inte insatser för suicidrisk.

Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer över räddningstjänstens åtkomst till byggnaderna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det inte är nödvändigt att komplettera planhandlingarna med insatstiden.

Brandvattenförsörjning säkerställs i ett senare skede.

Boende och föreningar

Nedan sammanfattas synpunkter från boenden och föreningar.

**Föroreningar**

Det bör finnas förorenad mark pga järnvägen och trafik på Enköpingsvägen.

Oro för läckage av olja och drivmedel från tunga maskiner vid byggnation uttrycks.

enligt ett yttrande kommer stanken från Käppalaledningens avloppsventilationen på Stäketön kommer att beröra samtliga hus i låglänt terräng.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

En utredning har gjorts för att undersöka föroreningarna i området och sammanställa alla provtagningar som gjorts tidigare. Bestämmelse för hantering av ev föroreningar har lagts till i plankartan.

Det är låg risk för läckage från maskiner under byggtiden och är ingenting som detaljplanen kan reglera. Alla arbeten ska ta hänsyn och vidta de åtgärder som krävs för arbeten inom vattenskyddsområden. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att lukt inte är ett problem för den nya bebyggelsen.

Skol och förskoleplatser

Uppskattningen av behovet av förskole- och skolplatser har underskattats.

Även den låga uppskattningen av antalet barn, samt vad det baseras på ifrågasätts.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Uppskattningarna görs över antalet lägenheter och storleken på dessa. Det har säkerställts att det finns kapacitet för det tillkommande antalet barn.

Skador och störningar vid byggnation

Oro för störningar och skador vid byggnation uttrycks. Skador på enskilda byggnad från schakt- och sprängningsarbeten, borring samt störningar avses.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Alla arbeten som utförs ska följa de regler som finns vid byggnation i närheten av bostäder.

Översvämning

Klimatförändringarna innebär att Mälarens nivå kan höjas, detta måste tas i beaktning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

En översvämning utredning har tagits fram för att ta hänsyn till skyfall, höjda vattennivåer i Mälaren och översvämningar.

Samrådet och processen

Samrådsmötet ska göras om och ske på plats när restriktionerna tillåter det. Det var för kort varsel att lämna åsikter samt att handlingarna lades upp för kort tid innan träffen och samrådsperiodens slut vilket resulterade i att de inte hann ta del av all information. Synpunkter som har lämnats har ignorerats.

Projektet lägger för mycket vikt på att tomtägare som vill profitera av sin mark tillåts göra det. Samt lyfts det frågor gällande kommunens kostnader för planering av detta och att projektet har missköts.



En boende blev inte bjuden på informationsmötet 2017 trots att de anser att de påverkas av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

På grund av pandemirestriktioner kunde inte ett fysiskt samrådsmöte hållas, istället anordnades en chatt. Under hela samrådet och även innan/efter har det funnits möjlighet att kontakta kommunen via mejl eller telefon för att framföra sina synpunkter. Samrådstiden anses ha varit tillräcklig för att kunna lämna synpunkter. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i kommunens reception och på projektets hemsida under hela samrådet. Samtliga boende som kommunen ansåg vara berörda av planförslaget har tillfrågats om att vara med i den tidiga dialogen 2017.

Planområdets avgränsning

Det anses märkligt att endast en del av Stäketfäcken ingår i förslaget till detaljplan givet områdets värde för många olika intressen och att området är en central och viktig del i samhället. Syftet att förtäta Stäketfläcken med ny bostadsbebyggelse är svår att förstå mot bakgrund av det rika historiska kulturarvet och "Mot de olika intressena enligt MB.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Då ingen ny bebyggelse möjliggörs på den övriga delen av Stäketfläcken anses det inte vara nödvändigt att inkludera den i planen. Avvägningar mellan många olika intressen har gjorts under processen för att få fram planförslaget.

Buller och ljusföroreningar

Oro för att den nya bebyggelsen kan göra att buller från Mäljarbanan reflekteras uttrycks och avsändaren anser att bullerutredningen inte har undersökt detta. En annan synpunkt på bullerutredningen är att den ignorerar buller från sjön. Den vattennära bebyggelsen kommer att ha buller mindre än 50 meter från sina fönster där Stäketsundets begränsning på 3 - 5 knop övergår till fri fart och alla motorbåtar accelererar från 5 till 20+ knop.

Oro angående buller har uttryckts i flera yttranden där avsändarna är oroliga för buller från den utträtade och nybyggda Enköpingsvägen som kommer tillåta högre hastigheter. Samt att tyngre trafik kommer att åka på vägen pga Stäketkrossen och utveckling på Stäketön. Även ljusföroreningar anses som ett framtida problem. Ett yttrande påpekar att detta skulle bli ett större problem om planen inte realiserar utan endast omläggning av Enköpingsvägen sker.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Bullerutredningen har uppdaterats och visar att den nya bebyggelsen inte förvärrar bullersituationen för bebyggelsen närmast Mäljarbanan. Bullerdämpande åtgärder kommer att vidtas för att anpassa delar av bebyggelsen till bullersituationen i området. Den uppdaterade bullerutredningen har även tagit hänsyn till/ omfattar båtverksamheten i området.

Ljusföroreningar anses inte vara så allvarliga att det påverkar området negativt.

Enköpingsvägens nya utformning och hastighet har fastställts i samband med den nya vägplanen. Konsekvenserna av den nya vägplanen har behandlats under framtagandet av vägplanen av Trafikverket. Sträckningen fastslogs i Trafikverkets vägplan. Hastighetsbegränsningar regleras inte i detaljplanen.

Ökat besöksstryck

Detaljplanen och den nya parken utanför planområdet kommer öka antalet besökare i området och att det är av väsentlig vikt att kommunen förbereder sig för de tänkbara konsekvenser dessa kan medföra.

Lekanläggningarna som avses byggas i anslutning till parken kommer att öka antal barn som rör sig i området och därmed krävs ökat säkerhetsfokus. Särskilt då strandkanten, och båtklubbens kajer och bryggor, inte har några barriärer gentemot de allmänna ytorna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet och är medveten om att den nya parken intill planområdet kommer att innebära högre besöksstryck. Notera att denna park ligger utanför planområdet.

Utformningen av parken är anpassad för att det ska vara säkert för barn att röra sig inom den. Därtill innebär anläggningen av parken att stora ytor förorenad mark saneras och förbättrar miljön.

Kulturmiljö

Stäket 5:1/57:1 borde ha ingått i den kulturhistoriska inventeringen av bebyggelse. Huvudbyggnaden på Stäket 84:9 har alltid varit röd men på senare tid blivit grå.

Några yttranden frågar om bebyggelsen längs med Gyllenstiernas måste ingå i detaljplanen för att omfattas av skyddsbestämmelser och påpekar även att dessa skyddsbestämmelser inte har införts för huvudbyggnaden på 64:1.

Kommunen har beskrivit områdets kulturmiljövärden och rika historia i planbeskrivningen. Men det har inte fått något genomslag i planarbetet enligt några yttranden. Kulturmiljöutredningen pekar ut enskilda fastigheter med värdefulla träd, värdefulla stenterrasser/stenmurar samt tomter med värdefulla inslag. Flera av dessa fastigheter påverkas av nybyggnation. Avsändarna frågar hur hänsyn kan tas till att bibehålla träd, annan vegetation samt stenpartier? Ska en inventering ske, och vem ansvarar för detta?

Flera yttranden anser att planförslaget strider mot rekommendationerna från kulturmiljöinventeringen. Bland annat anser de att den nya bebyggelsen inte tar hänsyn till befintlig bebyggelse. Detta då rekommendationer menar att husen bör vara rektangulära/kvadratiska enfamiljshus samt att husen är mellan 3-4 våningar och att bebyggelse söder om lanthandeln bör hållas fri.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Stäket 5:1/57:1 låg utanför planområdet varför bebyggelsen inte ingick i kulturmiljöinventeringen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har noterat att byggnaden på Stäket 84:9 har bytt färg och har varit i kontakt med kommunantikvarierna om detta.

Utan att ingå i detaljplanen är det inte möjligt att skydda bebyggelsen.

Kulturmiljöinventeringen är ett viktigt planeringsunderlag som planförslaget i så stor utsträckning som möjligt har anpassats efter. Utgångspunkten för den nya bebyggelsens våningsantal har varit att det ska vara möjligt att se villabebyggelsen och landskapet när man rör sig i området. Planförslaget har sedan samrådet bearbetats för att på ett bättre sätt anpassa sig till landskapet och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom att sänka bebyggelsen i kvarter 3. Sadeltak har införts på hela kvarter 2 för att knyta an till det omgivande taklandskapet. Parhus och radhus har tagits bort. Stäket 54:1 och 64:1 har plockats bort från detaljplanen.

Genom att inte föreslå någon ny exploatering i de sydöstra delarna av planområdet bevaras det mesta av vegetationen. I de nordöstra delarna av planområdet skyddas den vegetationen som inte är nödvändig att avverka till följd av markförändringar genom skrivelse i exploateringsavtal. I plankartan skyddas en döende ek på villaträdgårdarna. Stenmur vid 84:9 kan bevaras då radhus inte längre föreslås på platsen.

Volym och gestaltning

Antal våningar för ny bebyggelse på Stäket 84:2 anges inte i plankartan.

Ett yttrande menar att 54:1 och 64:1 borde behandlas i ett eget planärende och inte "slinka med" i denna plan.

Flera yttranden avser gällande gestaltning och volym av de nya byggnaderna inte är anpassade till befintlig bebyggelse. De anser att fasaderna och taken ska anpassas till de äldre villorna och lanthandelns karaktär. Detta avser sadeltak, puts, trä, tegel samt traditionella färgskalor. Husknutar samt foder i kontrasterande färger. Även byggnaderna söder om lanthandeln föreslås sänkas med en våning för att lanthandeln ej ska se malplacerad ut. Det finns även yttranden som anser att ingen ny bebyggelse bör byggas söder om lanthandeln.

I flera yttranden anses flervåningshusen vara för höga och breda och kan inte anses vara en varsam förtätning samt att gestaltningen inte anpassas efter kulturmiljön. Husen bör max vara två våningar. I ett yttrande anser avsändaren att förslaget strider mot (PM – Fördjupad översyn av detaljplaneuppdrag för Stäketfläcken 1:1 m.fl., 2019-11-15). Medan två andra avsändare anser att det strider mot kommunens arkitekturpolicy.

Många har åsikter gällande bebyggelsens gestaltning och hur stora ingrepp görs i landskapet görs för att maximera vinsten. Exploateringstalet är för högt jämfört med exploateringstalet från stadsplanen antagen för Stäket 1973. Husen mot parken med stödmur/slänt anses bli ett gated community.

Bebyggelseplaneringen i kommunikationssamhället kommer att utnyttja tomtmark hållbart samt eliminera en del av dagens förfulande element. Även att torgmiljön kommer ersätta förfulande miljö med olaglig biluppställning.

3D modellen och flera illustrationer ger en felaktig bild av bebyggelsen.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Plankartan reglerar främst nockhöjder istället för våningsantal för att undvika tvister om vad som kan anses vara en våning.

Sedan samrådet har delat av byggnaden inom kvarter 3 sänkts. Bebyggelsen nordväst om lanthandeln har anpassats så att den har liknande höjd, längre norrut där höjdskillnaderna ökar, blir bebyggelsen högre för att anpassas till topografin. Parhus och radhus har tagits bort. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för att lyfta viktiga aspekter för den nya bebyggelsens gestaltning, bland annat fasadmateriell och färgskala samt att förklara kopplingen till arkitekturpolicyn. Bredden på bebyggelsen är anpassad så att den delvis tar hänsyn till bullermiljön och för att siktlinjer till bebyggelsen vid Gyllenstiernas väg bevaras. Sammantaget anser Samhällsbyggnadsförvaltningen att förtätningen är anpassad till platsen och att flera nya värden tillförs i området.

Tidigare PM som har tagits fram är inte juridiskt bindande men är ett underlag i detaljplaneprocessen.

För att minimera ingreppen i landskapet har bestämmelser införts att terrassering av slänten måste göras för att undvika höga stödmurar. Dessa terrasser möjliggör för grönska i form av buskar och mindre träd som gör att terrasserna blir gröna.

Nya bilder har tagits fram för att ge en bättre bild över den kommande bebyggelsen.

Parhus och radhus har tagits bort, därav kan stenmur i kv 5 vara kvar. 54:1 och 64:1 är inte längre en del av denna detaljplan.

Strandskydd och strandpromenad

Upphävandet av strandskyddet strider mot riksintressen såsom kulturmiljö och friluftsliv och kan skapa ett gated community. Avsändarna menar även att upphävandet inte har motiverats på ett korrekt sätt och att en ny kort strandpromenad inte motiverar den föreslagna bebyggelsen.

I flera yttranden har även åsikter gällande strandpromenaden lyfts, att den slutar i intet och endast byggs för möjliggörande av vattennära bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Kommunen har tagit fram ett PM för att utveckla frågan om strandskydd.

Idag har inte allmänheten tillgång till hela strandremsan, ett av samrådsförslagets syften var att tillgängliggöra den för alla på ett sätt som gynnar kommunens medborgare och som den privata fastighetsägaren kan gå med på. 54:1 och 64:1 är inte längre en del av denna detaljplan, därmed är inte strandpromenaden kvar inom planen.

Grönska och gröna samband

I ett yttrande uttrycks oro gällande för hur den biologiska mångfalden ska påverkas när man tillför ny bebyggelse i en svag grön kil, bland annat förutsättningar för fågel- och djurlivet. Det saknas en redovisning av miljöpåverkan av befintlig flora och fauna i planförslaget.



Träd, bland annat tallar vid Enköpingsvägen, har inte tagits med i naturvärdesinventeringen/plankartan.

Det är en grov undervärdering av kommunen att reducera Stäketfläcken till blott en del av ett rekreationsstråk.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Beskrivning av skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder för naturvärden och fåglar har lagts till för att minska påverkan. Kommunen har uppdaterat naturvärdesinventeringen och fågelinventeringen för att få en bättre bild av de nuvarande naturvärdena i området. I kapitel 4 finns en sammanfattning av planförslagets konsekvenser. Texterna är tagna från miljökonsekvensbeskrivningen, som innehåller längre resonemang kring konsekvenser för biologiska mångfalden bland annat.

Det är enbart en ek som vid inventering har ansetts tillräckligt bevarandevärd, flera kompensationsåtgärder kommer att genomföras och regleras genom avtal.

Stäketfläckens historiska betydelse tydliggörs på flera ställen i planbeskrivningen. Sedan samrådet är inte Stäket 54:1 och 64:1 är längre en del av denna detaljplan, därmed är även Strandpromenaden inte heller en del av detaljplanen.

Sjöutsikt och solljus

I flera yttranden anses det att den nya bebyggelsen kommer att förstöra utsikten alternativt skymma kvällssolen från nya Enköpingsvägen, fastigheterna 54:1 och 64:1 och andra platser, samt att bebyggelsen strider mot MKB och vyer utpekade i kulturmiljöinventeringen. Detta anses bero på att de nya husen är för höga samt för breda.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Sedan samrådet har bebyggelsen i kvarter 3 sänkts för att bebyggelsen och landskapet bakom inte ska blockeras. Delarna av detaljplanen som omfattar Stäket 54:1 och 64:1 har tagits bort.

Trafik

Den nya bebyggelsen på Stäket 84:2 hamnar nära gatan och skymmer utfarten, därmed utgör den en trafiksäkerhetsrisk.

Det förekommer trafik med båtar på trailer och det är viktigt att säkerställa framkomligheten för dessa.

Antalet parkeringsplatser är inte tillräckligt och menar att boende i Stäket oftast har fler bilar än vad parkeringsnormen anger då avstånden är långa till samhällsservice, affärer, etc. Därmed finns det risk för att bilar parkerar på andra sidan av Enköpingsvägen. Man menar att antalet bostäder bör begränsas av denna anledning.

Trafikalstringen i planbeskrivningen är inte realistisk, att den kommer att öka med den nya bron. I ett yttrande uttrycks förhoppning om att bebyggelsen med den nya dragningen av Enköpingsvägen kan bidra till dämpad trafikhastighet.

Det uttrycks oro kring ökade hastigheter på vägarna och brist av hastighetsdämpande åtgärder samt anslutning av gångtrafik mellan Uddnäsvägen till gång- och cykelbanan söder om landsvägen. Om kommunen har tänkt på barnsäkra gång- och cykelvägar.

Hur ska trafiksäkra gång- och cykelbanor säkerställas.

Kollektivtrafiken bör förbättras vid byggnation av det nya området för att minska behovet av bil för de nyinflyttade. Ett annat yttrande menar att den nya bebyggelsen blir bilberoende och att möjlighet till kollektiva transporter dålig, därav ifrågasätts hur planen förhåller sig till Sveriges miljömål.

Den nya angöringen från flerfamiljshusen/radhusen till Enköpingsvägen och anser att den är otillåten och olämplig.

Vårdhusvägen och Ångbåtsbryggan bör även vägas in i planarbetet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att bebyggelsen på Stäket 84:2 inte påverkar säkerhetsrisken nämnvärt då bebyggelsen är indragen en bit från gatan.

Detaljplanen bekräftar enbart trafikverkets vägplan och föreslår inga justeringar av Enköpingsvägen eller Uddnäsvägen. Det är Trafikverkets vägplan som ligger till grund för den nya bron och Enköpingsvägens mer raka sträckning. Hastighetsgränser regleras ej i detaljplanen.

Då det finns en beslutad parkeringsnorm finns det ingen anledning att utgå från något annat material. Parkeringsnormen i Stäket är C, vilket är den högsta och är anpassad för mer perifera lägen. Vid bygglovsskedet sker en skarp prövning om rätt antal parkeringsplatser kan anläggas. Uppfylls inte parkeringsnormen kan inte bygglov ges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att trafikstringen är realistisk, att mer trafik ev kommer att passera Stäket från Upplands-bro är inte en följd av detaljplanen utan trafikverkets vägplan.

I samband med arbetet med trafikverkets vägplan som fastställdes 2019 bestämdes utformningen av Enköpingsvägen och av gång- och cykelbanor så att dessa får en trafiksäker lösning. Detaljplanen bekräftar de nya vägdragningarna enligt vägplanens intentioner och anser att planförslaget inte förvärrar trafiksäkerheten.

Kommunen hoppas att utvecklingen med fler bostäder vid Stäketfläcken och Almrevägen innebär att turtätheten för bussar förbättras i området och att fler kan åka kollektivt istället för bil. Det är dock region Stockholm som bestämmer över kollektivtrafiken, med fler bostäder ökar sannolikheten för en högre turtäthet.

Radhusen har försvunnit och därmed dess utfarter mot Enköpingsvägen.

Vårdhusvägen och Ångbåtsbryggan ligger utanför planområdet, inom detaljplanen föreslås därför inga ändringar för dessa.

**Förslag på andra verksamheter**

Flera förslag på verksamheter har föreslagits inom planområdet eller i nära anslutning antingen som alternativ till utvecklingen eller som komplement: restaurang intill strandpromenaden, museum om Mälaren, sötvattensexperimentarium/naturrum, kulturhus, skulpturpark som knyter an till platsen med marina inslag, årliga musikevenemang sommartid.

Det är bättre att upplåta marken till enklare industri/hantverk och handel så att det finns ledig mark om 100 år när Trafikverket måste byta bron över vattnet nästa gång. På så sätt blir det enklare att lösa in marken om den behövs än om det är bostäder.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar inkomna idéer och förslag. Det är inte möjligt att få till dessa inom detaljplaneprojektet men projektledningen vill tipsa om Järfällaförslaget. Du som invånare i kommunen kan lämna en idé eller ett förslag, eller rösta på andra invånares förslag och ger dig möjligheten att påverka det som är viktigt för dig.

Kommunen har i samråd med Trafikverket kommit fram till att planförslaget är lämpligt och inte försvårar framtida ombyggnationer. Hur det går till att ersätta den nya bron i framtiden är svårt att spekulera i, men det finns fortfarande ytor kvar i omgivningen att använda för det.

Övriga synpunkter

Listan över närliggande detaljplaner i planbeskrivningen innehåller en stadsplan som ligger i Barkarby.

Det står i planbeskrivningen att bussar ska kunna köra ända ner till ångbåtsbryggan. Den som skrivit yttrandet menar att det skulle spränga den intima skala som präglar platsen anser inskrivaren. Det skulle förmodligen helt omöjliggöra tanken att återuppbygga det gamla värdshuset.

Det är bra att centrumverksamheter tillåts vid lanthandeln samt vid korsningen Uddnäs vägen/Enköpings vägen.

Var medges café eller restaurangverksamhet?

En boende önskar tillåtelse att stycka av sin tomt som kompensation för q-bestämmelse.

I ett yttrande anses syftesformuleringen vara för begränsad.

Ett yttrande undrar varför fastigheterna Stäket 79:1-7 är med i planen då det redan finns en detaljplan för dessa.

I ett yttrande undrar avsändarna vad den prickmarkerade ytan där café och restaurang medger.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar



Samhällsbyggnadsförvaltningen har ändrat i planbeskrivningen som beskriver berörda detaljplaner och bussar ner till ångbåtsbryggan, inga bussar föreslås på Vårdshusvägen och området ligger utanför detaljplanen. Planförslaget handlar inte enbart om att stärka Stäketfläcken som kulturhistorisk plats varför syftet inte har ändrats avsevärt. I den gamla lanthandeln och i närheten av korsningen av Uddnäs vägen och Enköpingsvägen tillåts centrumverksamheter, inom denna användning är café och restaurang möjlig.

Ytterligare en avstyckning av befintlig villatomt tillåts, däremot ges ingen byggrätt för ytterligare en huvudbyggnad.

Fastigheterna 79:1-7 är med i detaljplanen då det finns flera kulturhistoriska värdefulla byggnader på flera av dessa fastigheter som kommunen vill skydda i detaljplan.

Café och restaurang medges med Användningen C i plankartan, användningen säkerställs inte med prickmark.

Framtida utveckling i Stäket

Flera yttranden nämner att det är nödvändigt med en djupare diskussion om hur den framtida och den historiska Stäketfläcken kan utformas. Nio snabba punkter, förslag som lämnades till Bygg- och Miljöförvaltningen, angående projektet ”Stäketparken & upptäckts-färden”, är fortfarande aktuella.

Ett yttrande påtalar vikten av att snarast genomföra en lika kvalitativ detaljplanering även av den kommunägda marken, dvs själva Stäketfläcken (lista på 4 förslag att beakta).

Båtklubben vill gärna se en samverkan gällande uppgradering av strandkanten samt båtklubbens brygg- och kajanläggningar. Detta för att skapa en bättre, attraktivare och säkrare helhetsmiljö på Stäketfläcken.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet om inlämnat underlag till Bygg- och Miljöförvaltningen. Ytterligare planläggning av kommunal mark kan endast inledas om det finns ett politiskt beslut om detta samt att det finns en budget att finansiera processen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar båtklubbens yttrande och har meddelat berörd tjänsteperson som jobbar med utvecklingen av Stäketfläcken.

Sammanfattning av ändringar och samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda ställningstagande

Sedan samrådet har flera nya utredningar gjorts eller uppdaterats, bland annat för att undersöka: geoteknik, föroreningar, översvämning, dagvatten, buller, naturvärden, förekomst av fågelarter.

Sedan samrådet har planområdet delats upp så att fastigheterna Stäket 54:1 och 64:1 tagits bort. Bebyggelsen inom kvarter 3 har sänkts och ett gestaltungsprogram har tagits fram. Nya parhus och radhus har tagits bort.

Plankartan och planbeskrivningen har ändrats till följd av den nya informationen och ändringarna.

Sandra Westin
Planchef

Erik Blomquist
Planarkitekt