



2016-10-26

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2016/214

## **Planuppdrag för Stäketfläcken, Uddnäs och Brovaktarstugan, Stäket 1:1 m fl**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för rekreationsytor, småbåtshamn och viss bebyggelse inom det preliminära planområdet.
2. Kommunstyrelsen anslår 3,4 miljoner kronor i investeringsutgifter för framtagande av detaljplanen.
3. Finansiering sker från kommunstyrelsens förfogandeanslag år 2016 med 965 000 kronor.
4. Finansiering sker i enlighet med Koalitionens förslag till reviderad budget för 2017 med 1,9 miljoner kronor för 2017 och 550 000 kronor för 2018.
5. Kommunstyrelseförvaltningens promemoria 2016-10-26 godkänns som en förstudie för detaljplanen.

### **Ärendet i korthet**

Kommunstyrelseförvaltningen har utrett möjligheten att i samband med planläggning av Stäketfläcken öka allmänhetens tillgång till området, lämpligt avgränsning av planområdet samt projektets möjliga kostnader, intäkter och finansiering. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet ges i uppdrag att upprätta detaljplan för att pröva möjligheten till rekreationsytor, småbåtshamn samt viss bebyggelse. Vidare förslås att kommunstyrelseförvaltningens promemoria godkänns som en förstudie till planarbetet.

### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-10-26
2. Kommunstyrelseförvaltningens promemoria 2016-10-26

### **Bakgrund**

I samband med att kommunfullmäktige 2015-11-02 behandlade budgeten beslutades det att kommunstyrelsen fick i uppdrag att planlägga Stäketfläcken, Uddnäs och området kring Brovaktarstugan. Syftet är att säkerställa att allmänheten får ökad tillgång till områdena.

### Analys

Området är beläget i den norra delen av Järfälla kommun intill Mälaren, Almarestäket och Enköpingsvägen. Området är med undantag för en avstyckningsplan mestadels oplanlagt och omfattas av strandskydd 100 meter upp på land.

Nyckelfrågor i att ge allmänheten ökad tillgång till området är att avgränsa befintlig bebyggelse och hur stor yta som behövs för småbåtar.

Med hänsyn taget till befintliga plangränser samt möjligheten att öka allmänhetens tillgänglighet till området har en preliminär avgränsning av planområdet gjorts. Se bild nedan.



*Preliminär avgränsning av planområdet. Exakt avgränsning fastställs senare.*



Området hyser en stor mängd kulturhistoriska lämningar som bland annat härrör från den stadsbildning som fanns på platsen under 1600-talet. Det har också betydelse för rekreation och grönstruktur.

Det finns risk för ras och skred närmast stranden, varför de geotekniska frågorna behöver utredas ytterligare för att avgöra hur anläggningar och bebyggelse kan grundläggas.

Trafikverket arbetar för närvarande med en vägplan för ny bro över Almarestäket. Samordning pågår mellan Trafikverket och kommunen av process för vägplan och kommande detaljplan.

### **Överväganden**

Avgränsningen mellan eventuell ny bebyggelse, områden för rekreation och småbåtshamn ska prövas i samband med framtagande av detaljplan. I den nya detaljplanen ska även samordning ske med det nya broläget. Utfartsförhållanden ska utredas tillsammans med ny bebyggelse öster och väster om Enköpingsvägen.

Området bedöms utgöra ett attraktivt bostadsläge med mycket goda rekreativmöjligheter. En småskalig bebyggelse utmed Enköpingsvägen kan bidra till att uppnå samtliga översiktsplanens delmål, men främst "Urbana kvaliteter", "Levande natur- och kulturmiljöer" samt att skapa ett "Järfälla för alla". Ny bebyggelse ska anpassas till områdets natur- och kulturvärden. I kommande kvalitetsprogram kan utformning och andra viktiga kvalitetsfaktorer beskrivas för att lyfta fram områdets historik samt den vattennära karaktären.

I juli 2016 lämnades en begäran om planbesked in av tre fastighetsägare intill Gyllenstiernas väg, Enköpingsvägen och Uddnäsavägen. Det finns fördelar med att till en början ta ett samlat grepp för utvecklingen vid Gyllenstiernas väg och Stäketfläcken för att sedan avgöra om planläggningen ska ske i en gemensam eller två separata detaljplaner.

### **Barnkonsekvensanalys**

En barnkonsekvensanalys kommer att tas fram i samband med framtagande av ny detaljplan.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunstyrelseförvaltningen rekommenderar att det undersöks om byggrätter kan tillkomma utmed Enköpingsvägen. Ur stadsbyggnadssynpunkt skulle byggrätter i 2-3 våningar utmed Enköpingsvägen med utblickar mot vattnet stärka Stäketfläcken som mötesplats och samtidigt skapa 50-100 lägenheter i ett attraktivt läge. Det går trots detta att skapa park- och rekreationsytor på 12 000 – 16 000 m<sup>2</sup>. Kostnad för iordningställande av parkmark beräknas till ca 10 miljoner kronor. Intäkter från markförsäljning kan beräknas till 50-100 miljoner kronor beroende på mängd ny bebyggelse.

Kommunstyrelsen föreslår anslå 3,4 miljoner kronor i investeringsutgifter för framtagande av detaljplanen. Medel för uppdraget finns upptagna i "Koalitionens förslag till skattesats 2017 reviderad budget 2017 och ekonomisk flerårsplan 2018-2019".



Ett plankostnadsavtal kan slutas mellan kommunen och de privata fastighetsägare som kan få tillkommande byggrätter, för delar av plankostnaden. I avtalet regleras kostnader och formerna för planarbetet.

### **Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att området är lämpligt att pröva för rekreation, småbåtshamn och ny bebyggelse. Detta alternativ förespråkas före ett alternativ utan bebyggelse då det ligger i linje med översiktsplanens delmål och kan finansiera en utbyggnad av strandpromenad och andra rekreativa ytor.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

### **Beslutet ska skickas till**

Akten