

Frågor och svar från Livechatt för samråd av detaljplan Stäketfläcken

2022-01-20 Jakobsberg

Jag antar att detta möte skulle varit ett riktigt, fysiskt möte med presentation och frågestund om det inte vore för corona?

Ja precis, pga corona kan vi inte ha fysiska samrådsmöten.

Med tanke på att ett sånt här möte är så mycket sämre än ett riktigt möte och att många människor som har frågor inte klarar av att genomföra ett digitalt möte tycker jag att man ska skjuta på datumet för synpunkter (31/1) tills ett riktigt möte kan hållas. Är det något ni har övervägt?

Då vi inte har möjlighet att förutse när det är möjligt att ses fysiskt igen så är det enda alternativet just nu att ha digitala samrådsmöten. Vi har haft det i andra detaljplaner inom kommunen under 2021 och det har i huvudsak fungerat bra. Så fort som situationen tillåter så kommer vi att återgå till fysiska möten då vi vet att det uppskattas. Har du några frågor kring detaljplanen så hjälper vi dig gärna med dem.

Kommer detaljplanen göra så att en strandpromenad blir möjlig på Stäketfläcken och mot Bonäsbadet?

Ja, detaljplanen möjliggör detta.

Varför kan ni inte hålla en presentation digitalt där ni presenterar förslaget?

Vi har ett bildspel som ska rulla under tiden, förhoppningsvis kommer det igång snart. På grund av att vi samtidigt måste hantera inkomna frågor så kan vi svara snabbare om vi inte har en live-presentation.

Vem är det som kan ta beslutet att det är tillräckligt med detta undermåliga digitala möte. Det kan knappast ensidigt tas från er sida? Var kan man begära att tidpunkten för synpunkter (31/1) skjuts upp? Är det hos kummunstyrelsen?

I Plan-och bygglagen finns inget krav att anordna samrådsmöten. Vi ser dock ett stort värde i att anordna möten där det finns möjlighet att fråga kommunen om detaljplanen. På grund av rådande läge går det dock tyvärr inte att ordna ett vanligt samrådsmöte.

Kräver kommunen någon speciell mix av bostäder, typ upplåtelseform eller är det upp till resp exploatör?

Upplåtelseformer regleras inte i detaljplaner. Det är upp till fastighetsägarna att avgöra det.

Nu är jag lite ny på detta och undrar hur kan man se + höjder och fixhöjden ?

I detaljplanen redovisas högsta nockhöjd för bebyggelse. Ett tips är att titta i teckenförklaringen.

Har marktilldelning skett till exploatörer eller är det något som sker efter att planen antagits?

Det är på privata fastigheter som ny bygg rätt medges. Kommunen har inte markanvisat bostäder inom denna detaljplan.

Bebyggelsen i de 5 kvarteren ser ut att delvis ligga på privat tomtmark....hur tänker Ni där?

Det är en privat fastighetsägare som vill stycka av delar av deras tomter och möjliggöra ny bebyggelse där.

Min granne i kvarter 5 har väl egen tomtmark ned till Enköpingsvägen!

Precis, det är din granne som vill stycka av.

Så hela genomförandet bygger på att de befintliga fastighetsägarna väljer att gå vidare med sina privata avstyckningar?

Ja det är på fastighetsägarnas initiativ som vi planlägger deras mark.

Hur kan jag ta del av vad som skall byggas och hur det kommer att se ut, är väldigt intresserad av att se detta, finns det på hemsidan?

Du kan hitta all information om detaljplanen på Järfälla kommuns hemsida. Jarfalla.se/staketflacken

Hur kommer det sig att ni tycker att områdets karaktär skall bevaras samtidigt som ni vill bygga fyrvåningshus?

Vi anser att området nere vid Enköpingsvägen och villaområdet högre upp har olika förutsättningar att utvecklas på grunda av höjdskillnaden mellan områdena.

Om i princip all bebyggelse kommer ske på mark som idag är privat tomtmark - betyder det i praktiken att marken kring de nya husen blir ny tillgänglig mark för oss som bor i Stäket? (privat tomt får man ju inte gå in på men kring flerfamiljshus finns ju inga staket)

I detaljplanen framgår vad som är allmän platsmark respektive kvartersmark (privat mark). Det betyder att den mesta marken vara privat även fortsättningsvis.

Nu förstår jag. De privata fastighetsägarna vill stycka av för att tjäna pengar. Ni skapar en ny detaljplan som möjliggör detta och definierar vad som får byggas på respektive kvarter. Därefter medverkar ni och lantmäteriet till avstyckningarna och resp fastighetsägare kan börja ta in anbud från intresserade exploatörer som vill köpa de olika kvarteren. Är detta korrekt uppfattat?

Fastighetsägarna har ansökt om planuppdrag hos kommunen och därmed tagit initiativ till planläggningen av deras tomter. Fastighetsägarna står för alla kostnader att ta fram detaljplanen och bekostar även lantmäteriets avstyckning.

När det gäller upphävande av strandskyddet gäller väl särskilda skäl?, hur kommer det sig att kommunen anser att det kan i detta fall kan bygg bostäder som särskilda skäl. Det är väl meningen att allmänheten skall ha tillgång till strand och vatten och därför man har lagtagat strandskyddet i detta fall bygger man högt och brett och blockerar för allmänheten anser jag och det är även om strandpromenad dras längs vatten. Rätta mig om jag har fel.

För den nya bebyggelsen väster om Enköpingsvägen anser vi att denna detaljplan förbättrar allmänhetens tillgång till Mälaren med den nya strandpromenaden som tidigare var privat mark. I nuläget har allmänheten inte tillgång till hela strandlinjen. Den nya bebyggelsen öster om Enköpingsvägen är redan privat mark idag som dessutom är avskild från strandlinjen genom Enköpingsvägen.

Detta blir väldigt stolpigt och stelt att kunna ta ställning till när det görs på detta sätt. Känner inte att det är något medborgarna kan ta del av och få förståelse för. Gör om och bjud in till IRL.

Tyvärr innebär de rådande omständigheterna att vi inte kan ha ett fysiskt samråd. Mvh Fredrik

Blir det ny fjärrvärme utmed Enköpingsvägen eller tror vi att alla exploatörer ska borra för egen bergvärme eller annat system?

Det ligger redan en fjärrvärmeledning längs Enköpingsvägen. Detaljplanen reglerar inte huruvida bebyggelsen kommer att ansluta till fjärrvärme. Det är upp till de enskilda fastighetsägarna.

Den översta bilden på sidan 24 i planförslaget, som ska illustrera den vattennära bebyggelsen är mycket diffus och från en ganska ointressant vinkel. Går det att få bättre illustrationer från andra vinklar, t.ex. huskroppar inklippta skal enligt i fotografier (photoshop)?

I nuläget har vi inte tagit fram ytterligare vyer på den bebyggelsen. Men om du går in på hemsidan kan du se förslaget i 3D. Mvh Erik

Största problemet blir väl den ökande biltrafiken utmed vattnet som ska försörja de nya bostäderna. Hur många lägenheter räknar Ni med att det tillkommer?

Hej Henrik, Enligt detaljplanen så möjliggörs utbyggnation av ungefär 120 bostäder. Det förväntade antalet tillkommande fordon är 300 ÅDT (står i planbeskrivningen). Det är lite i relation till Enköpingsvägens utformning och områdets karaktär.

Hur ser planen för själva Stäksfläcken ut?

Den del av Stäksfläcken som Järfälla kommun äger ingår inte i detaljplanen. Men en park och en lekplats kommer förhoppningsvis bli klara under detta år.

Kommer denna detaljplan göra så att området blir fint efter att det nya brobygget och vägbygget förvandlat det till en grushög?

Brobygget ingår inte i detaljplanen. Det är trafikverket som nu håller på att ersätta den gamla bron. De ansvarar för att det inte ska bli några kvarvarande högar när arbetet är avslutat.

När vi hade hembesök från kommunen 2017 (som dokumenterats i dokumentet "dialog med fastighetsägare") sa kommunens representant att ni skulle komma hem till oss och mäta siktlinjer i verkligheten från vår tomt för de hus som ställs framför oss. När kommer det att göras?

Kommunen har beställt en kulturmiljöutredning där viktiga siktlinjer i området har identifierats som vi har tagit stor hänsyn till i planförslaget. Kommunen utgår från den befintliga bebyggelsen och landskapet och har anpassat förslaget efter platsens förutsättningar.

Kan denna kompletterande bebyggelse öka chansen till bra bussförbindelser för oss i Stäket - ingår kollektivtrafik i planeringen på något vis?

Finns någon chans att SL ökar turtätheten när flera bostäder tillkommer?

Det är trafikförvaltningen region Stockholm som planerar kollektivtrafiken i regionen. Vi som kommun sitter med under processen och kan skicka in önsknings. Den enskilt största faktorn till vart och hur mycket kollektivtrafik som de tillhandahåller är förknippat med hur mycket boende som bor inom upptagningsområdet. Alltså innebär det att alla förtätningar bidrar till att vi ökar våra chanser till bättre kollektivtrafik.

Ett av Järfällas äldsta hus ligger alldeles bredvid era planerade fyrvåningshus. Är inte det "äldre karaktär"?

Tänker du på Stäketsborg? Stäketsborg kommer enligt planförslaget att skyddas, bland annat genom rivningsförbud. Idag har byggnaden inget skydd alls.

Mycket bra initiativ! Kul att se att Järfälla Kommun satsar på att denna idag röriga och eftersatta del av Stäket får ett lyft. Trevlig Strandpromenad och stilren bebyggelse kommer ge platsen den status som den förtjänar.

Tack för din synpunkt.

I det PM som var indata till planeringen (från 2019-11-15) finns det på sidan 7 - 10 skissat ungefär vad som skulle planeras. Där är den vattennära bebyggelsen i två plan över marknivån och husen mycket smalare än de hus som föreslås nu, som är breda och i tre plan. Om antal plan ökat med 50% och bredden har ökat med 50% har volymen typ fördubblats. Vad är orsaken till att husen växt så mycket under framtagandet av planen?

Under åren har vi bollat många olika förslag med fastighetsägarna. I PM:et du hänvisar till har den vattennära bebyggelsen ungefär samma form som idag. Skillnaden är att den då var i tre våningar varav en våning är suterrängvåning. På grund av översvämningsrisken är en suterränglösning inte möjlig och bebyggelsen är i tre, "vanliga" våningsplan.

Gamla Enköpingsvägen är mycket trafikerad och många överskrider fartgränserna. Vägen kommer att ligga mycket nära vissa hus, många fler människor kommer att röra sig över vägen ned till vattnet. Många båtar transporteras till och från båtklubben och behöver korsta körfält, etc. Hur ska ni säkerställa trafiksäkerheten i området? Blir det trafiksljus i kombination med lägre fartgränser och farthinder?

Trafiksäkerhet är som du skriver väldigt viktigt. Inom ramen för denna detaljplan har vi kravställt att tillkommande in- och utfart mot Enköpingsvägen, som korsar det regionala gång- och cykelstråket, ska hastighetssäkras så att säkerheten garanteras. Det står beskrivet i planbeskrivningen. Angående övergångsställena över Enköpingsvägen så ingår det i den Vägplan som Trafikverket ansöker om i samband med broflytt. Vi har ställt krav mot Trafikverket att även de övergångsställena ska följa riktlinjerna i vår fastställda Gångplan.

Hur ser tidplanen ut för detta projekt?

Detaljplanen planeras gå ut på granskning under tredje kvartalet 2022. Antagande planeras till fjärde kvartalet 2022. Detta är uppskattningar, det kan bli så att tidplanen ändras. Byggnation bedöms kunna påbörjas tidigast i slutet av 2023.

Det ser inte ut att finnas så mycket plats för parkering inom kvarteren. Innebär det att Ni såsom på den gamla goda tiden kommer fastställa en parkeringsnorm som kanske förutsätter P-garage under fastigheterna eller lämnar ni detta problem till projektörerna att lösa?

Liksom alla fastigheter så ska även denna bebyggelse följa Järfälla kommuns Parkeringsnorm. Vi har i denna detaljplan säkerställt att tillräckligt med utrymme finns för att detta ska gå. Det är först i bygglovsprocessen som förslaget utvärderas formellt.

Ni skall bygga ca 100 bostäder och parhusen har egen parkering, det man är rädd för att det kommer bli mest bilar med parkeringar då alla hushåll har oftast 2 bilar och blir då typ 150-200 bilar och är det beräknat, hur har ni tänkt här?

Jag återanvänder svaret jag gav föregående fråga. Liksom alla fastigheter så ska även denna bebyggelse följa Järfälla kommuns Parkeringsnorm. Vi har i denna detaljplan säkerställt att tillräckligt med utrymme finns för att detta ska gå. Det är först i bygglovsprocessen som förslaget utvärderas formellt.

Kommer den nya strandpromenaden att gå hela vägen fram till Cajsas Hof och Uddnäs vägen?

Tyvärr möjliggörs inte det, det ligger utanför detaljplanen.

Bra att det tillkommer en parkzon med strandpromenaden och att platsen får fina bostäder utan att ta av den allmänna marken!

Vad kul att du tycker det!

Viktigt att ni ser till parkeringsmöjligheterna så vi slipper vilda västern på Enköpingsvägen eller på båtklubbens parkering!

Som tidigare nämnt måste Järfälla kommuns Parkeringsnorm uppfyllas.

Kan den nya strandpromenaden med ökat antal flanörer, cyklister etc öka chansen att kommunen kan planera för fortsatt restaurang / caféverksamhet vid båtklubben när själva Stäketfläcken sen ska detaljplaneras?

Det är en förhoppning att nya parken kommer att bli välbesökt. Just nu finns inga planer att detaljplanera Stäketfläcken. Vi kan tyvärr inte svara på om en café/restaurangverksamhet kan etablera sig, mer än att vi tycker att det skulle vara toppen för området.

"Tänker Du på Stäketsborg? Stäketsborg kommer enligt planförslaget att skyddas, bland annat genom rivningsförbud. Idag har byggnaden inget skydd alls." Ja, och omges av fyrvåningshus. Det var det som var frågan. Anser ni att det är att bevara områdets karaktär?

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett fyrvåningshus (tre våningar + indragen våning) nordöst om Stäketsbor. Framför huset går gamla Enköpingsvägen (det kommer senar bli Uddnäs vägen) och bakom kommer den nya vägsträckningen. Ingen ny bebyggelse tillkommer åt vattnet.

Stämmer det att Trafikverket planerar att Enköpingsvägen skall ha över 6000 ÅDT (årsgenomsnitt fordon per dygn) till år 2040? Och det är mot detta som detaljplanens ökning med 120 skall ses?

Den mätning vi har för Enköpingsvägen i höjd med planområdet visade 2018 att det var 1 500 ÅDT. Jag kan inte svara för Trafikverkets trafiksiffror. Ökningen som förväntas av denna detaljplan är ytterligare 300 ÅDT. Vidare planerar vi att under 2022 genomföra nya mätningar i området.

Ni skriver att ni i nuläget inte har några skalenliga illustrationer av hur den vattennära bebyggelsen ligger i terrängen, men när tänker ni ta fram dem om det är 12 dagar tills jag är tvungen att lämna in kommentarer och inte har en vettig illustration av hur det kommer att se ut?

På sida 24 i planbeskrivningen finns en sektionsbild. Hela förslaget finns även i 3D om du trycker på en länk på hemsidan kan du se det.

Vilka maximal mått har de tre husen i den vattennära bebyggelsen (höjd, bredd, djup)?

För den vattennära bebyggelse är högsta knockhöjd 17,0 m och största bruttoarea per kvarter 1150 kvm. I detaljplanen regleras inte bredd och djup på bebyggelsen.

Illustrationen (över strandpromenaden) visar att gångvägen är grusad...det är bra att vi slipper asfalt. Hoppas även att det INTE blir en GC-väg utan att cyklister får hålla till någon annanstan!

Det regionala gång- och cykelnätet som går längs med Enköpingsvägen kommer att hålla hög standard för att underlätta cykling (asfalt). Längs med vattnet är det tänkt att vara annat markmaterial då det är ett parkstråk.

Det här blir säkert mkt attraktiva bostadskvarter - har kommunen sen ngn plan för kvalitén, parkanläggningar mm för själva Stäketfläcken med båtupplägget mm?

Vi tror och hoppas att detaljplanen kommer att medföra attraktiva bostäder. I dagsläget finns det inga planer att ta fram en detaljplan för parken och båtupplaget. Den nya parken och lekplatsen som kommer intill detaljplan kommer kommunen att iordningställa och sköta.

Hej bor i 84:1, jag har varit inne och tittat på 3d ritningarna och tycker att det är svårt att bilda mig en uppfattning av nybyggnationen, var kan jag hitta + höjder och fixpunkten, tycker att den tänkta byggnationen ser väldigt dominerande ut i omgivningen

På sidan 21 i planbeskrivningen kan du se en sektion.

Jag hade en tidigare fråga. Kommer detaljplanen kräva nån speciell upplåtelseform eller är det upp till respektive exploatör?

Vi kan inte reglera upplåtelseformer i detaljplanen, det är upp till aktörerna.

Innehåller den här planen båtplatser nedanför nya byggnationen i söder? Eller är det en senare fråga?

Detaljplanen tillskapar inga nya båtplatser vid den södra bebyggelsen. Det finns befintliga bryggor som kommer att finnas kvar.

Redan idag överskrids hastigheten markant av fordon längs nuvarande Enköpingsvägen. Med eventuell förtätning och mer människor i omlopp, ökar sannolikheten till att kunna införa

hastighetsbegränsande åtgärder kring den nya vägsträckningen (och bron) som bara kommer bli än rakare och bredare och som annars endast kommer inbjuda till högre hastigheter jämfört med idag?

Enligt de trafikmätningar (2018) vi har så råder det inga större problem med hastighetsefterlevnad på denna del av Enköpingsvägen. Angående övergångsställena över Enköpingsvägen så ingår det i den Vägplan som Trafikverket ansöker om i samband med broflytt. Vi har ställt krav mot Trafikverket att även de övergångsställena ska följa riktlinjerna i vår fastställda Gångplan.

Med en nockhöjd på 17 meter kommer den vattennära bebyggelsen att klippa bort i stort sett hela min nuvarande sjöutskikt. Får man verkligen göra så här mot andra människor?

Då den nya bebyggelsen ligger lägre än bebyggelsen vid Gyllenstiernas väg samt att den nya bebyggelsen är uppdelad i tre olika kroppar så anser vi att utsikten inte avsevärt försämras. Siktlinjer är något som vi har lagt stor vikt vid under arbetet med samrådsförslaget.

Uppskattar denna genomgång. Tack för det.

Tack för att du deltog!

Jag menar att i den här planen övergår väl strandpromenaden med bryggor och ev båtplatser till kommunens förvaltning? Eller kommer bryggorna tillhöra det nya boendeområdet?

Denna fråga är ännu inte hanterad utan kommer att hanteras senare under planprocessen.

Tack för den här genomgången. Hade såklart varit ännu bättre med en muntlig presentation och svar på chattfrågor. Men att använda chatt är bra. Tack

Tack så mycket! De rådande omständigheterna gav oss inget annat val än att genomföra samrådet digitalt.