

Förslag till detaljplan för **STÄKETFLÄCKEN**

Gyllenstiernas väg, Stäket 1:1 m.fl



Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr Kst 2017/168

Utökat förfarande

PBL 2010:900

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

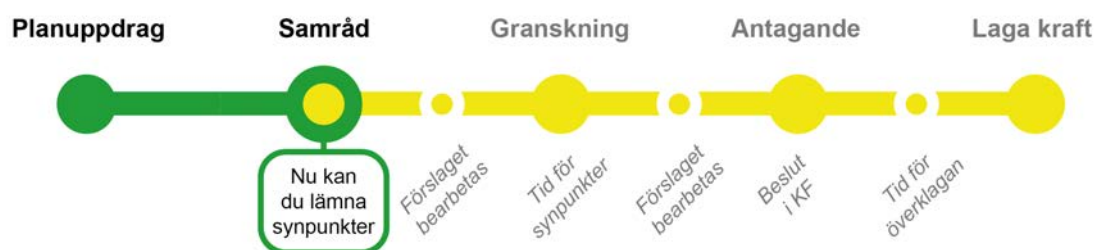
1. Inledning	
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
2. Befintliga förhållanden	
Natur och rekreation.....	8
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden.....	11
Stads- och landskapsbild.....	13
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	14
Gator och trafik.....	17
Teknisk försörjning.....	17
Störningar och risker.....	17
3. Planförslag	
Ny bebyggelse.....	20
Kvalitetsprogram.....	25
Parker, torg och vattenområden.....	26
Verksamheter, offentlig och kommersiell service.....	27
Gator och trafik.....	31
Störningar och risker.....	37
4. Administrativa bestämmelser	
Genomförandetid.....	40
Huvudmannaskap.....	40
Ändrad lovplikt.....	40
Markreservat.....	40
Fastighetsindelning och rättigheter.....	40
Upphävande av strandskydd.....	41
5. Konsekvenser	
Behovsbedömning.....	42
Sammanfattning.....	42
Organisatoriska frågor.....	45
Ekonomiska frågor.....	46
Fastighetsrättsliga frågor.....	46
6. Medverkande	

1. INLEDNING

I detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplanen är juridiskt bindande.

Kommunstyrelsen beslutar om att ett planarbete ska påbörjas. Planprocessen hanteras därefter av kommunstyrelsens planutskott fram till antagandet. Ett planförslag tas fram som skickas ut till myndigheter, intresseorganisationer, sakägare m. fl. för samråd. Efter samrådet justeras och kompletteras planförslaget om det behövs. Förslaget skickas därefter ut på granskning i minst tre veckor. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen senast under granskningstiden, annars kan rätten att överklaga gå förlorad. Efter granskningen sammanställs de inkomna synpunkterna i ett utlåtande. Därefter kan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Om beslutet att anta detaljplanen inte överprövas eller överklagas vinner beslutet laga kraft.

Den här detaljplanen handläggs med så kallat utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.



Detaljplaneprocessen som visar var i processen vi är just nu

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även:

- Denna planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Utredningar

Planområdet har minskats sedan de flesta utredningarna togs fram. De gör att de flesta utredningarna innefattar ett större område än planområdet idag.

De utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Bullerutredning, Akustikkonsulten, 2021-10-19
- Dagvattenutredning, AFRY 2021-11-02
- Naturvärdesinventering land, SWECO environment, 2017-09-20
- Naturvärdesinventering vatten, Svensk ekologikonsult, 2017-10-07
- Arkeologisk utredning, etapp 2 Stäketfläcken, Arkeologistik, rapport 2017:33

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2017-12-06
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2018-06-21
- Kulturmiljöinventering Stäketfläcken, Tengbom, 2017
- Riskbedömning, Bengt Dahlgren, 2018-10-03

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att öka allmänhetens tillgång till Stäketfläcken genom att skapa en sammanhängande strandpromenad. Syftet är också att förtäta Stäketfläcken och dess omgivning på ett varsamt sätt som utvecklar platsen till en mötesplats men också visar hänsyn till områdets natur- och kulturvärden.

Detaljplanen bekräftar även det nya broläget enligt Trafikverkets vägplan.

Planförslaget i korthet

- Utökad strandpromenad
- Ny bebyggelse i 3-4 våningar
- ca 100 lägenheter i flerbostadshus och radhus
- Lokaler för café, handel, kontor eller restaurang



Planområdets läge samt ungefärlig avgränsning

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i norra Järfälla kommun invid Almarestäket på gränsen till Upplands-Bros kommun. Planområdet uppgår till cirka 6,4 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna väster om Gyllenstiernas väg samt fastigheter väster om Uddnäsvegen och nere på Stäketfäcken. Kommunen äger fastigheterna Stäket 1:1 och 52:1. I övrigt är marken i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berör riksintressen för rörligt friluftsliv enligt 4 kap §1-2 MB samt yrkesfisket och kulturmiljövård.

Regional utvecklingsplan RUF5

Stäketfläcken och dess omgivningar pekas i den regionala utvecklingsplanen ut som ett svagt grönt samband i den regionala grönstrukturen samt sekundärt bebyggelseläge.

De gröna svaga sambanden är ofta avgörande för att det ska gå att binda samman de gröna kilarna och värdekärnorna. Om sambanden byggs bort bryts kilen upp i separata delar och regionala funktioner och värden riskerar att gå förlorade.

De sekundära bebyggelselägena har en potential att kompletteras och utvecklas med ny bebyggelse. Ett sekundärt bebyggelseläge har en god regional tillgänglighet med kollektivtrafik under rusningstrafik, i första hand med buss. Kompletterande bebyggelse i direkt anslutning till befintlig bebyggelse med en täthet som ökar förutsättningar för kollektivtrafiken är att föredra. Kulturmiljövärden ska användas som en resurs och hanteras utifrån sina förutsättningar. Från ny bebyggelse bör det vara lätt att till fots och cykel att ta sig till stationer och hållplatslägen.

Översiktsplan

I översiktsplanen ”Järfälla - nu till 2030”, antagen 2014-06-02 och aktualitetsförklarad 2018-09-17, är området redovisat som ett förtättningsområde samt område med bibehållen karaktär. För förtättningsområden gäller:

- Bebyggelsen är huvudsakligen bostäder med en medelhög täthet.
- Bebyggelsestrukturen ska koppla samman omgivande kommundelar, öka orienterbarheten och överbrygga fysiska barriärer.
- I punkter med god tillgänglighet kan det finnas en blandning av funktioner och mötesplatser.
- De offentliga rummen utformas så att det är tydligt hur de kan användas.
- Stäketfläcken ska förtätas varsamt med hänsyn till kulturmiljön och utvecklas till en mötesplats. Allmänhetens tillträde till området ska värnas.

För områden med bibehållen karaktär gäller:

- Bebyggelsen ska huvudsakligen bestå av bostäder.
- Den gröna karaktären ska bevaras.
- Bygglovsprövning ska prövas restriktivt där stora markförändringar är en förutsättning för byggande. Vid bygglovsprövning ska minsta möjliga ingrepp i natur- och kulturmiljö eftersträvas.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen beror eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
S 1972-02-15	Stadsplan för Kyrkvägen och Kaplanvägen	1972-02-15
D 1997-12-18	Detaljplan för dubbelspår Kallhäll-Kungsängen	1997-12-18

Stadsplanen för villastaden innebär att friliggande bostadshus i en våning får uppföras. En fjärdedel av marken får bebyggas. Närmast Enköpingsvägen finns en zon som inte får bebyggas samt utfartsförbud.

Detaljplanen för dubbelspåret anger parkmark och huvudgata (Enköpingsvägen) inom de delar som planområdet berör. Ingen av detaljplanerna har en pågående genomförandetid.



Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2017-01-31 § 5 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för rekreationsytor, småbåtshamn och viss bebyggelse inom planområdet.

Uppdraget har av kommunstyrelsen 2020-06-01 § 85 reviderats till att bara omfatta bostäderna utmed Gyllenstiernas väg och den norra sidan av Enköpingsvägen. Intensionsavtal och plankostnadsavtal har tecknats med berörda parter under hösten 2020. Utveckling av rekreationsytor, småbåtshamn med mera kommer ske genom Bygg- och miljöförvaltningens arbete med att teckna nya arrendeavtal och genom deras aktiva markförvaltning och reinvesteringar.

Karta över de detaljplaner som påverkar planområdet

Andra förordningar och myndighetsbeslut

Trafikverket har tagit fram en vägplan för ny bro över Almarestäket eftersom nuvarande bro är i dåligt skick. Vägplanen, som fastställdes 2012-01-22, anger ett nytt sydligare läge för bron. Det innebär att Enköpingsvägen får ny sträckning på den gamla järnvägsbanken.

Om ett område omfattats av en plan antagen före den 1 juli 1975 eller en detaljplan som tidigare omfattats av sådana äldre planer ersätts av en ny detaljplan brukar strandskyddet inträda vid planläggning (jfr 10 a § lagen om införande av miljöbalken). En del av planområdet omfattas av en detaljplan som är antagen år 1972. Resterande planområdet saknar detaljplan.

Om strandskydd inträder till följd av detaljplanens antagande, kan kommunen upphäva detsamma genom bestämmelse i detaljplanen. Enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen får en kommun upphäva strandskyddet för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Av samma bestämmelse framgår att bestämmelserna i 7 kap. 18 c – 18 g §§ miljöbalken ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd. Inom planområdet gäller Strandskyddet inom 100 meter från Mälaren.



Karta med en del av detaljplanen som är antagen 1972.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

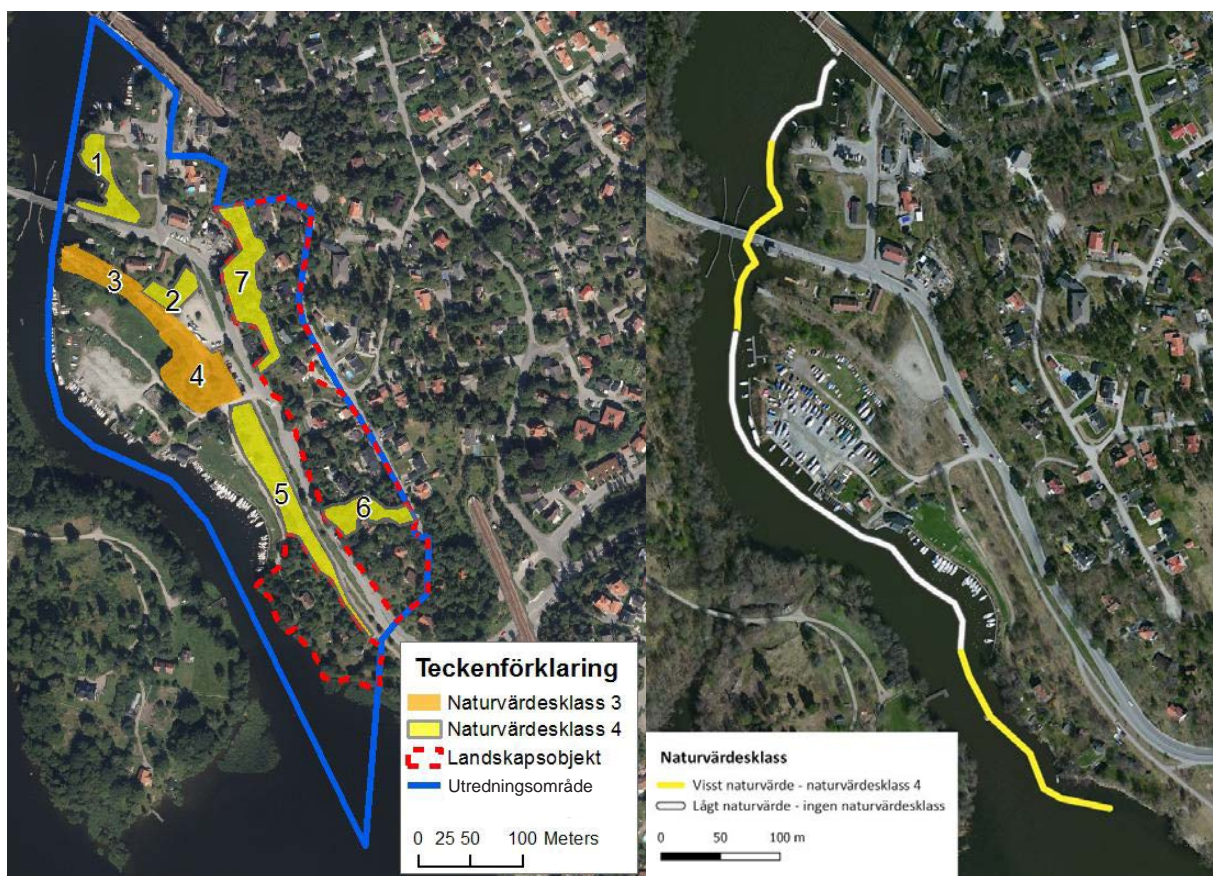
Natur och rekreation

Mark och vegetation

Området sluttar brant mot väster mellan Gyllenstiernas väg och Enköpingsvägen. Därefter planar området ut och sluttar svagt ner mot Mälaren. Stora delar av strandlinjen domineras av bryggområden för småbåtar. Marken vid Stäketfläcken nyttjas mest för båtuppställning och andra ändamål kopplade till båtlivet. I slänten upp mot Gyllenstiernas väg finns ett antal större villor med lummiga trädgårdar.

Naturvärden

Två naturvärdesinventeringar har genomförts på land och i vattnet av SWECO respektive Svensk ekologitjänst. Två områden med påtagligt naturvärde och fem med visst naturvärde registrerades på land. De påtagliga naturvärdena är kopplade till den gamla järnvägsbanken utanför planområdet där Trafikverket planerar att lägga om Enköpingsvägen till ny bro över Almarestäket. Utöver detta identifierades ett landskapsobjekt i form av trädgårdar tillhörande större villor. Totalt har tre områden med visst naturvärde och ett landskapsobjekt identifierats inom planområdet.



Resultat av naturvärdesinventering på land (SWECO 2017) och i vatten (Svensk ekologitjänst 2017)

Naturinventeringen i vattnet visar att Stäketsundet är relativt kraftigt exploaterad. Huvuddelen av strandlinjen utgörs av bryggor och båtplatser och strandmiljön utsätts därutöver av fysisk påverkan från båttrafik och vattenströmmar. Den enda växt som förekommer i större utsträckning är getraggsalg. Under 2 meters djup förekommer botten med skalgrus som härrör från den invasiva vandrarmusslan. De exponerade delarna med bryggor och båtplatser har inget skyddsvärde. Sträckor med mer naturlig karaktär bedöms däremot ha ett visst naturvärde. Enstaka vassruggar och naturliga strandsträckor ökar mångfalden av miljötyper inom området, vilket är positivt.

Inom planområdet finns ett svagt samband i den regionala grönstrukturen som behöver stärkas enligt den regionala utvecklingsplanen. Det utgör även ett prioriterat ekologiskt samband enligt översiktsplanen som ska bevaras och/eller förstärkas.

Rekreation och friluftsliv

Stäketfläcken ingår i ett rekreativstråk som sträcker sig utefter hela Mälaren från Gåseborg i söder till Ängsjö friluftsgård i norr. Bron i Stäket är även länk vidare till Stäketön, med stora områden för friluftsliv och rekreation. Kommunen har under flera år utvecklat ”Mälarpromenaden” som är en upplevelserik promenadväg som sträcker sig genom kulturlandskap, skog och ädellövmiljöer. Stäketfläcken är den sista delen i att förverkliga ett 12 km långt promenadstråk som passerar förbi bad, utsiktsplatser, motionsområden, trolska naturmiljöer och kulturhistoriska platser som Gåseborg och Görvälns slott.

I översiktsplanen pekas Stäketfläcken ut som en plats för småbåtshamn och kultur- och fritidsnod. En kultur- och fritidsnod är en plats där en eller flera funktioner för kultur- och fritidsverksamhet så som bibliotek, samlings- och utställningslokaler mm finns.

Stäketfläcken har en marin prägel, men två föreningar etablerade på platsen Stäkets motorbåtssällskap och Stäkets sport- och fiskevårdsförening. Mälaren är en viktig friluftresurs för bland annat bad, fiske, båtliv och skridskoåkning



Mälarpromenaden sträcker sig i princip utefter hela Järfällas strandområde utmed Mälaren. Stäketfläcken (markerat i gult) är beläget långt upp i norr och är sista pusselbiten i ett 12 km långt promenadstråk.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

I de västra delarna av planområdet utgörs jordarterna enligt SGU:s grundkarta av postglacial lera. Båda sidor av Enköpingsvägen finns områden med sandig morän. Nere på Stäketfläcken finns lager med fyllning 0,4-4 meter. De östra delarna av planområdet är urberg.

Förutsättningar för ras och skred

Översiktsplanen pekar ut området som känsligt för ras och skred. Den marktekniska undersökningen (Sigma civil 2017) visar att delar av område D är instabilt på grund av förekomst av högsensitiv lera så kallad kvicklera. I område B behöver ytterligare undersökningar genomföras för att avgränsa omfattningen av kvicklera. Område D ligger dock inte inom planområdet och endast en liten del av område B ligger inom planområdet. I område A och C bedöms det generellt vara goda grundläggningsförutsättningar och stabiliteten är här god.



I området A och C är grundläggningsförhållandena goda. I område B och D krävs åtgärder för att undvika sättningar och skred.

Radon

Enligt SGU:s geofysiska karta bedöms förhöjda halter av uran förekomma inom planområdet. Det innebär att grundläggning bör utföras radonsäkert.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag, sjöar

Planområdet ligger intill Mälaren. Den norra delen av planområdet har avrinning till vattenförekomsten ”Mälaren - Skarven” (SE 661108-160736) medan den södra delen avrinner till vattenförekomsten ”Mälaren - Görväln” (SE 659044-160864).

Vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer

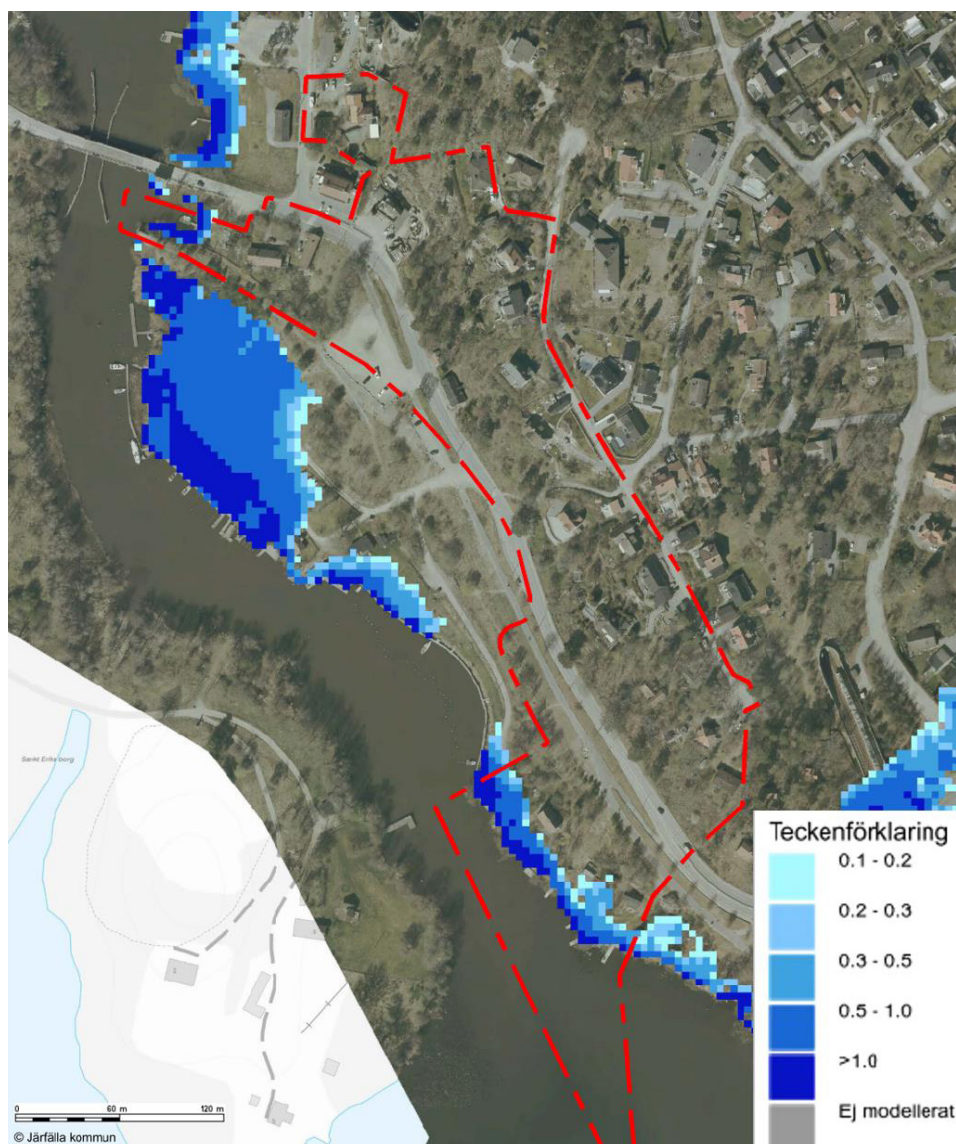
Planområdet hör till Mälarens avrinningsområde. Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) innebär att det finns ett icke-försämringskrav vid byggnation i avrinningsområdet, vilket innebär att föroreningar inte får öka och rening av dagvattnet måste ske.

Ekologisk status			
	Status 2015	Kvalitetskrav	Motivering
Mälaren-Skarven	Måttlig	God ekologisk status 2027	Det är tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status med avseende på näringsämnen till 2021, då uppströms vattenförekomster har tidsundantag till 2027. Dock behöver åtgärderna för denna vattenförekomst genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.
Mälaren-Görväln	God	God ekologisk status	Utslagsgivande för sammanvägda bedömningen av ekologisk status är god status för växtplankton-näringsämnespåverkan.
Kemisk status			
	Status 2015	Kvalitetskrav	Undantag – Mindre stränga krav
Mälaren-Skarven	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav har ställts på PBDE där gränsvärdet för halterna bedöms överskridas i fisk i samtliga vattenförekomster. Det bedöms som tekniskt omöjligt att sänka halterna till nivåer för gränsvärdet. Halterna får dock inte öka (december 2015). Även kvicksilver har mindre stränga krav p.g.a. att halterna bedöms överskridas i samtliga vattenförekomster. Den största påverkan bedöms komma från atmosfärisk deposition.
Mälaren-Görväln	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav har ställts på PBDE där gränsvärdet för halterna bedöms överskridas i fisk i samtliga vattenförekomster. Det bedöms som tekniskt omöjligt att sänka halterna till nivåer för gränsvärdet. Halterna får dock inte öka (december 2015). Även kvicksilver har mindre stränga krav p.g.a. att halterna bedöms överskridas i samtliga vattenförekomster. Den största påverkan bedöms komma från atmosfärisk deposition.

Hela planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde vilket innebär att Länsstyrelsen utfärdar föreskrifter som anger hur vattnet ska skyddas mot föroreningar av olika slag. Generella skyddsföreskrifter för Östra Mälarens vattenskyddsområde säger att ny verksamhet och hantering som innebär risk för vattenförorening får inte ske avsett om verksamheten eller hanteringen är reglerad eller inte i angivna föreskrifter. Bland annat får hälso- och miljöfarliga kemikalier, tjärprodukter, färger m.m. inte användas, vilket är viktigt att anmärka då en småbåtshamn innefattas i den primära skyddszonen.

Översvämning

Delar av planområdet närmast vattnet bedöms bli översvämmat vid höga vattennivåer i Mälaren. För att undvika översvämningar av framtida byggnader vid Mälaren ska den lägsta grundläggningsnivån vara +2,8 meter över nollplanet. Den så kallade hundraårsnivån i Mälaren når dock endast en begränsad del av Stäketfläcken.



Beräknat högsta flöde i området.

Stads- och landskapsbild

Området kan grovt delas in i sex olika karaktärsområden. Villastaden, Kommunikationssamhället och Vattennära bebyggelse ligger inom planområdet. Allmanningen och Stäketfläcken ligger delvis inom planområdet och Hamnområdet ligger utanför planområdet.



Stäketfläckens sex olika karaktärsområden

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stäket har varit en betydelsefull plats sen 1100-talet. Den medeltida borgruinen på Stäketholmen vittnar om detta. Enligt ”Järfällas kulturhistoriska miljöer” är Stäket en viktig historisk knutpunkt för land- och vattentransporter, vilket speglas av nuvarande broar och rester av äldre anläggningar. Villorna vid Gyllenstiernas väg berättar genom sin storlek, arkitektoniska formspråk och stora tomter om det fashionabla villasamhälle som planerades i Stäket. Förändringar har dock skett de senaste årtionden då nya detaljplaner norr och öster om Gyllenstiernas väg medger styckningar av de tidigare stora tomterna.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Planområdet har 3 objekt noterade i riksantikvarieämbetets databas för fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar. Fornlämningen är en del av en förmodad stadsbildning (stadslager RAÄ 419:1). Inom planområdet finns även två minnesmärken kategoriserad som övriga kulturhistoriska lämningar. Arkeologistik utförde hösten 2017 en arkeologisk utredning i närområdet. Inga kulturlager kunde påvisas däremot ett stolphål och ett dike.

Kulturlandskap

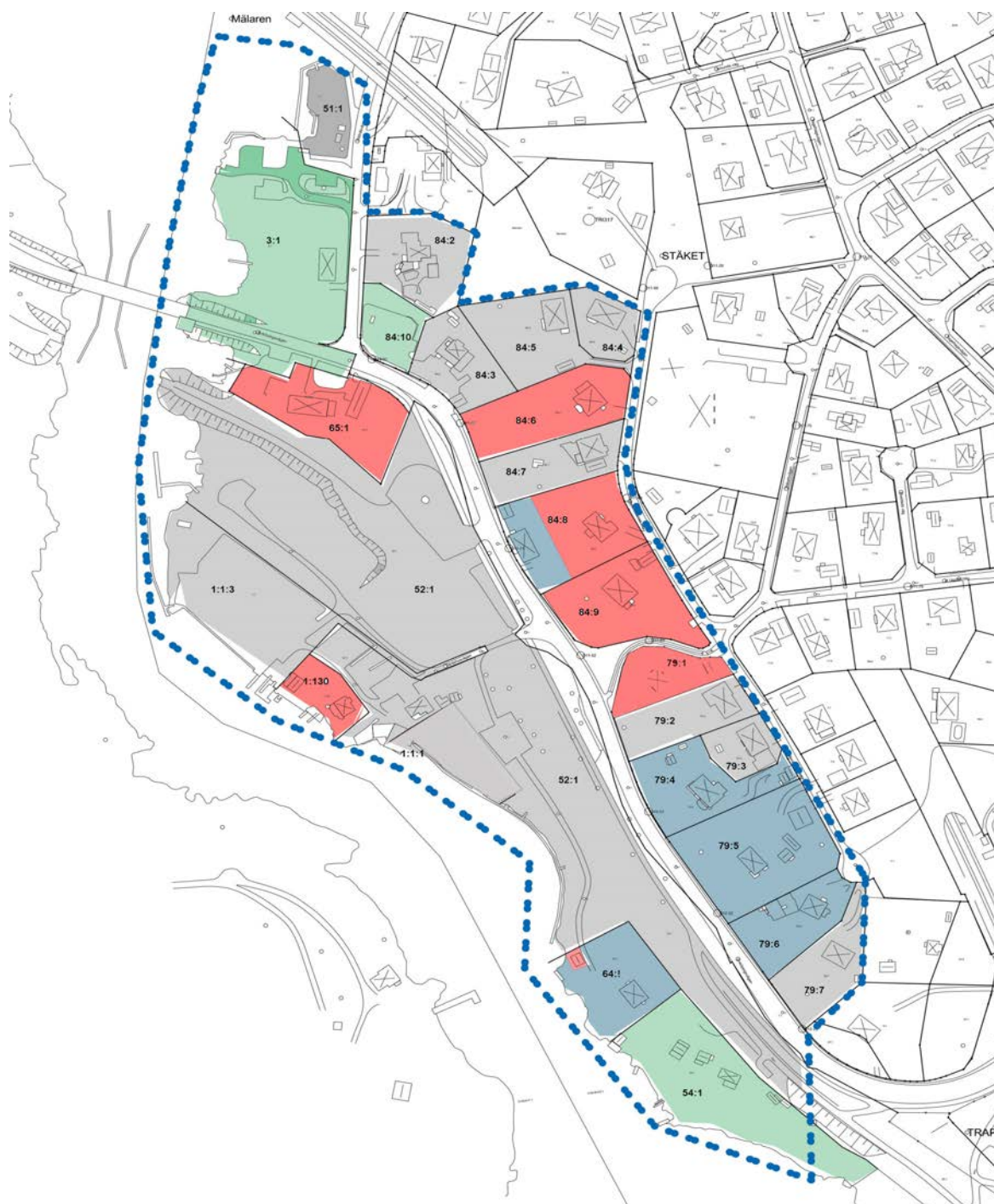
Stäkets kulturhistoria går att utläsa i landskapet, vägsträckning, bebyggelse och övriga kulturhistoriska lämningar. Stäketfläcken utgörs av ett öppet landskapsrum intill Mälaren och Almarestäket. Det avgränsas i öster av en markant bergskant som reser sig från Enköpingsvägen. Området planar sedan ut i en svag sluttning mot Almarestäket. Norr om bron ligger Brovaktarstugan med en egen trädgård. På bergssluttningarna är merparten av villabebyggelsen lokaliserad på förhållandevis stora tomter. Intill vattnet finns ett fåtal byggnader. Karaktären på området är marint och grönskande.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

En kulturmiljöinventering har genomförts av Tengbom (2017) som visar att sex av huvudbyggnaderna samt en komplementbyggnad är särskilt värdefulla och omfattas av PBL 8 kap 13§. Dessa byggnader är Stäketsborg, den gamla korgen nere på Stäketfläcken, gul villa på Stäket 79:1, PUB-villan, gul villa på Stäket 84:8, Villa Pardala samt mindre förrådsbyggnad på Stäket 64:1.

Utöver det har fem byggnader bedömts ha en karaktärsskapande del i den helhetsmiljö som Stäketfläcken och villastaden utgör. Dessa byggnader är den gamla lanthandeln på Stäket 84:8, före detta tjänstebostad på Stäket 64:1, Villa Myråsen, Villa Sannero och Villa Stenröset. För mer info se bild på nästa sida.

Villabebyggelsen utmärks av att vara placerade mitt på tomten och anpassade till tomtens terräng. Generellt är byggnaderna friliggande hus i 1-2 våningar med en enkel rektangulär eller kvadratisk planform. Taken är vanligen sadeltak som i vissa fall är brutna eller valmade. Takmaterialen är oftast rött lertegel eller falsad plåt. Vanliga fasadmateriäl är trä eller puts. På Stäketfläcken är fasaderna uteslutande i trä.



Kartan visar utredningsområdet kring Stäketfläcken. Fastigheterna markerade i rött betyder att byggnader med särskilt högt kulturvärde finns där. Fastigheter markerade i blått har ett värde för helhetsmiljön. Fotona visar de fyra byggnader som särskilt stor kulturhistoriskt värde öster om Enköpingsvägen.



Fotona visar de fyra byggnader som har särskilt stort kulturhistoriskt värde som ligger öster om Enköpingsvägen.

Kulturmiljöinventeringen rekommenderar att de särskilt värdefulla byggnaderna förses med skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplanen. Den karaktärsskapande bebyggelsen bör förses med varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Utökad lovplikt bör gälla i området avseende:

- omfärgning av fasad
- byte av fasadbeklädnad och taktäckningsmaterial

Gator och trafik

Gyllenstiernas väg och delar av Enköpingsvägen och Uddnäsvägen ingår i planområdet.

Området trafikeras av två busslinjer: 548 och 591. I högtrafik går linje 548 var 30:e minut. Linje 591 är nattbuss som trafikerar Enköpingsvägen. I norra delen av planområdet finns en busshållplats ”Kajsas hof” där linje 548 oftast vänder. Vissa turer går dock vidare mot Ängsjö friluftsgård.

I översiktsplanen märks Stäketfläcken ut som ett läge för färjeläge för persontrafik.

Teknisk försörjning

VA-ledningar finns utmed Enköpingsvägen, Uddnäsvägen och Gyllenstiernas väg. Privata ledningar finns väster om Enköpingsvägen där sjömack, restaurang, klubbhus och fritidshus är anslutna till spillvattnet genom lågtrycksavlopp (LTA).

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för buller från järnvägstrafiken på Mäljarbanan samt från vägtrafik på Enköpingsvägen och Uddnäsvägen.

Farligt gods

Planområdet ligger ca 40 meter söder om Mäljarbanan och ytterligare 350 meter norr om detta passerar E18 Stäketsundet. Den enda riskkällan intill området är Mäljarbanan. Enköpingsvägen utgör ingen utpekad transportled för farligt gods.

Förorenad mark

Inom planområdet har ingen förorenad mark påträffats.

3. PLANFÖRSLAG

Med gällande planförslag skapas en strandpromenad i ett parkstråk utefter Mälaren i ett område som idag är privat. Strandpromenaden förbättrar allmänhetens tillgänglighet till vattnet. Planförslaget möjliggör uppförande av ett 100-tal bostäder på redan ianspråktagen mark längs med Enköpingsvägen och Uddnäs vägen.

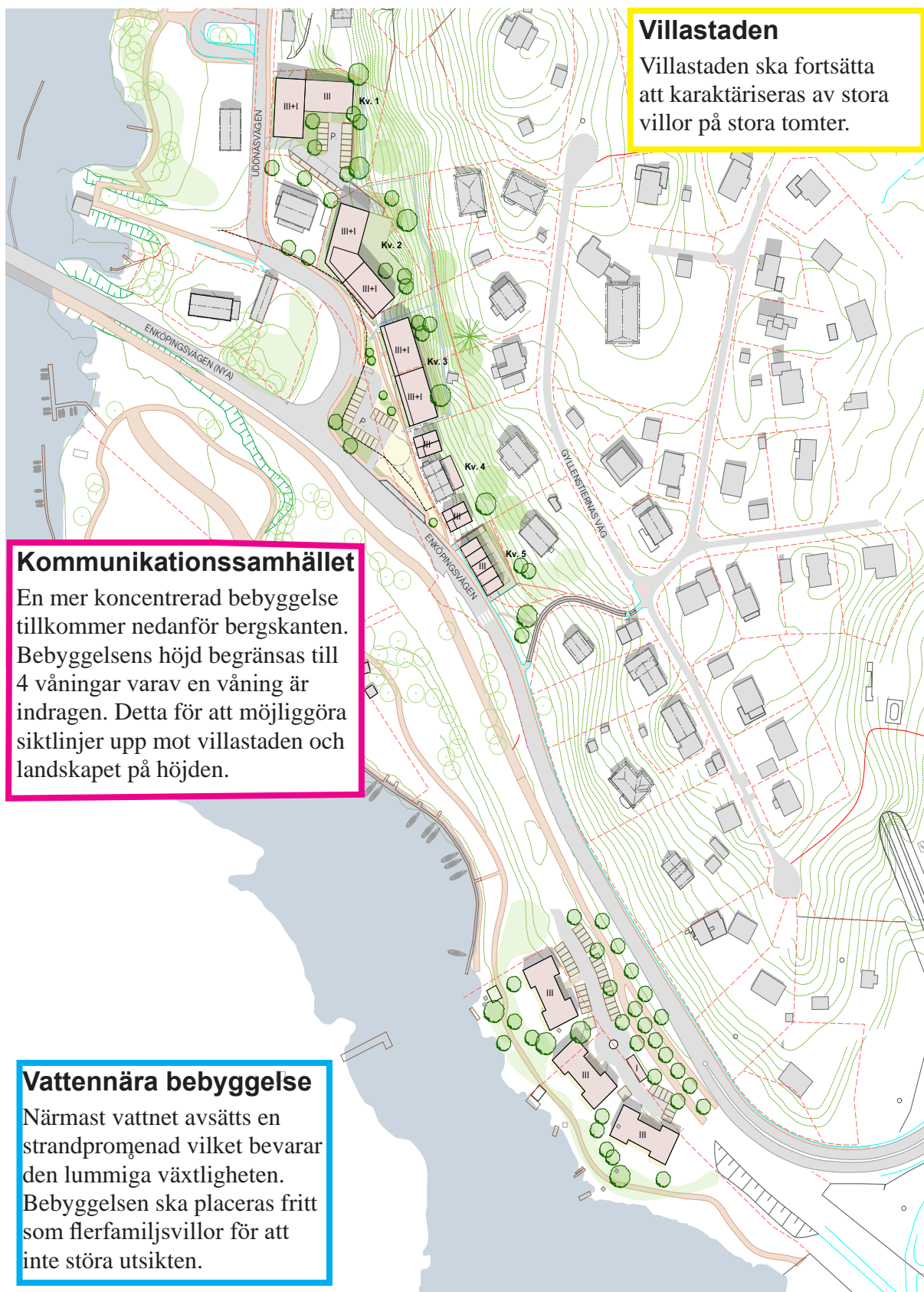
Den nya bebyggelsen består av flerbostadshus och radhus. En del av villastaden ingår även i planområdet. Här möjliggörs enstaka nya friliggande villor samt möjligheten att inreda ytterligare en lägenhet i de flesta villorna. Detta medför fler hårdgjorda ytor, dock inte i en utsträckning som påverka karaktären i området nämnvärt. Syftet med att ta med villabebyggelsen väster om Gyllenstiernas väg i planen är att skydda de villor som har höga kulturmiljövärden. Karaktären i villastaden uppe på höjden ska bevaras.

Stäketfläcken har en lång historia med olika karaktärer som har utretts inom planarbetet. De befintliga bebyggelsekaraktärerna i området har olika förutsättningar att bebyggas. Detta har givit ett planförslag som är utformat ifrån tre planerings- och gestaltungsprinciper: Villastaden, Kommunikationssamhället samt Vattennära bebyggelse.

Stäketfläcken är ett område med höga kulturmiljövärden varför stort fokus har legat på att få till ett förslag som tas hänsyn till detta. Nockhöjder, taklutningar och placering av byggnader är resultat av analyser av landskapet och den befintliga byggda miljön. Siktlinjer och utsikter samt möjligheten att läsa av landskapet är värden som har beaktats under processen.



Illustrationsplan som visar de tre olika bebyggelsekaraktärerna inom planområdet. Strategisk Arkitektur, 2021.



Illustrationsplan över planförslaget. Strategisk Arkitektur, 2021.

Ny bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet tillkommer ca 100 bostäder koncentrerat till två platser:

1. Kommunikationssamhället, det vill säga öster om Enköpingsvägen och Uddnäs vägen samt norr om trappväg upp till Gyllenstiernas väg (se bild nedan).
2. Vattennära bebyggelse, det vill säga på fastigheterna Stäket 64:1 och 54:1 väster om Enköpingsvägen i den södra delen av planområdet.

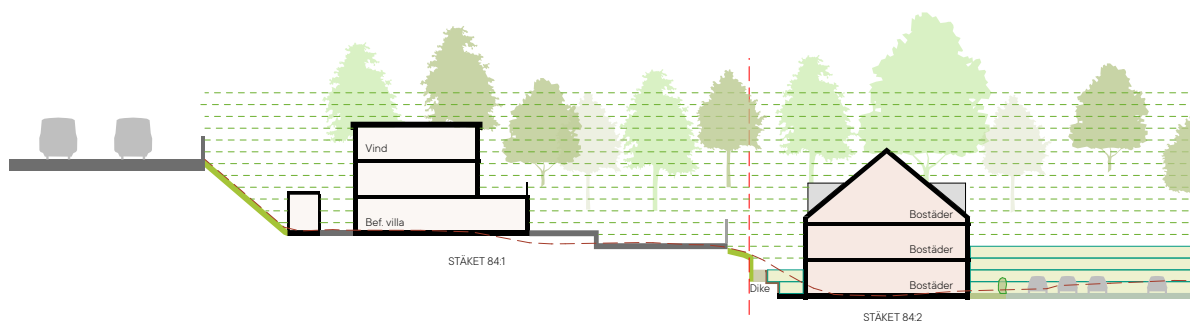


Illustrationsplan över Kommunikationssamhället. Strategisk Arkitektur, 2021.

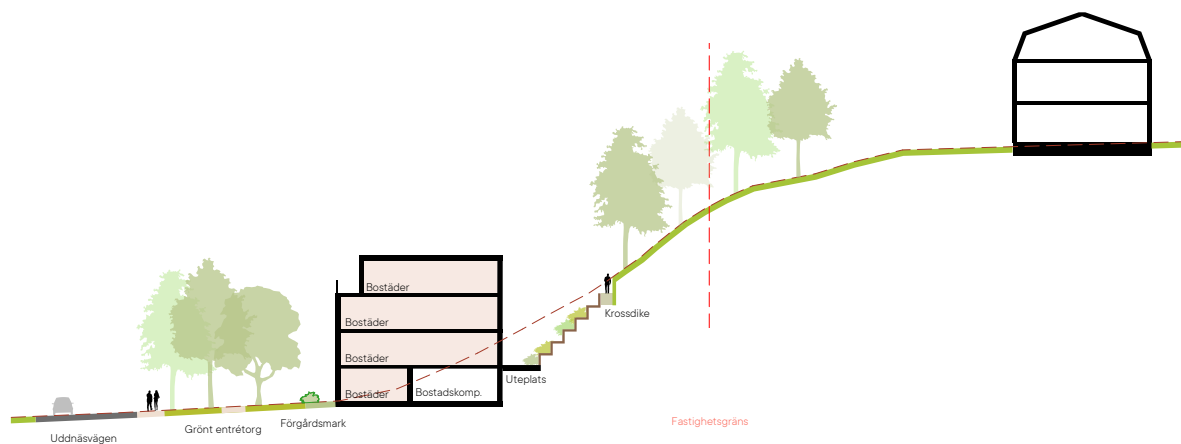
Kommunikationssamhället (Öster om Enköpingsvägen och Uddnäs väg)

I samma nivå som Enköpingsvägen och Uddnäs väg tillkommer det största bostadstillskottet, ett 90-tal bostäder i 3-4 våningar. Bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i lameller eller radhus. Bebyggelsen är fördelad på fem kvarter, se illustrationsplanen. Höjden på byggnaderna följer landskapet vilket innebär att flerbostadshus möjliggörs i kvarter 1 till 3, där höjdskillnaden mot Gyllenstiernas väg är som störst. I söder är höjdskillnaden mot Gyllenstiernas väg lägre varför bebyggelsen glesar ut till lägre radhus i kvarter 4 och 5. Den gamla lanthandeln bevaras och omges av radhus.

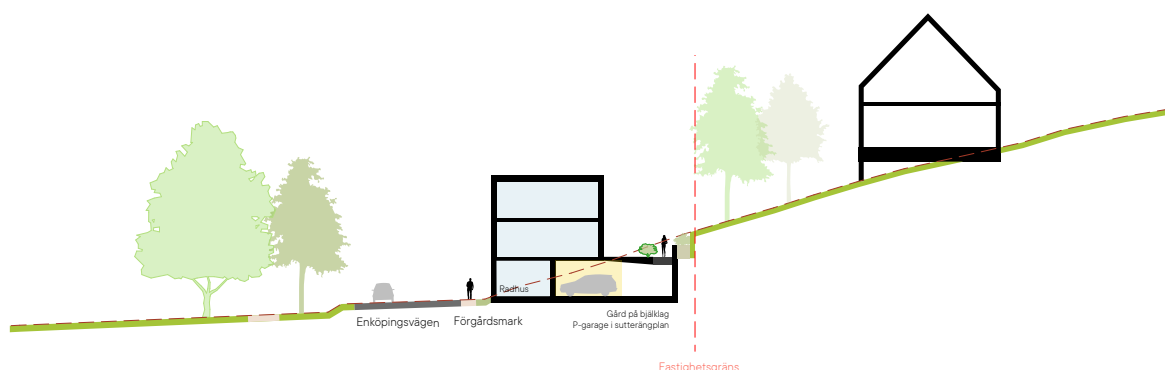
Planförslaget förutsätter att de två befintliga huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader på fastigheterna Stäket 84:2 och 4:3 rivs. Med planförslaget blir deras utgångsläge planstridigt fram till dess att de har rivits.



Sektion från kvarter 1 sett från väster (kvarteret längst norrut). Strategisk Arkitektur, 2021.



Sektion från kvarter 3 sett från söder. Strategisk Arkitektur, 2021.



Sektion från kvarter 5 sett från söder (kvarteret längst söderut). Strategisk Arkitektur, 2021.



Kommunikationssamhället sett från vattnet, ny bebyggelse illustreras med brun färg. Strategisk Arkitektur, 2021.



Kommunikationssamhället sett från Stäketfläcken i höjd med trappan upp till Gyllenstiernas väg. Ny bebyggelse illustreras med brun färg. Strategisk Arkitektur, 2021.

Vattennära bebyggelse (Stäket 64:1 och 54:1)

Längst i söder, väster om Enköpingsvägen, tillkommer tre flerfamiljsvillor i 3 våningar. Flerfamiljsvillorna är större än en vanlig villa och innehåller flera lägenheter, totalt tillkommer ett tjugotal lägenheter. De är inspirerade av villastadens bebyggelse med en entrésida mot Enköpingsvägen och en trädgårdssida mot Mälaren. Bebyggelsen ska placeras fritt med siktlinjer ner mot vattnet. Flerfamiljsvillornas höjd är anpassad till villorna utmed Gyllenstiernas väg för att inte störa utsikten. Med planförslaget ändras fastighetsgränserna för att kunna anlägga en strandpromenad intill Mälaren. Den befintliga lummiga växtligheten ska bevaras för att få till ett trivsamt parkstråk vid strandlinjen. Mellan den nya bebyggelsen och parkstråket hamnar en brant slänt som ger en naturlig och tydlig avgränsning mellan vad som är privat och offentlig mark. Planförslaget är en del i att skapa en sammanhängande strandpromenad längs med Mälaren.

Den befintliga villan på Stäket 64:1 uppfördes under 1910-1920-talet som tjänstebostad till SJ:s anställda. Villan är blåklassad av kulturmiljöinventeringen då det är en lämning från områdets period som järnvägsstation. Då stora rekreativa värden i form av en sammanhängande strandpromenad för allmänheten tillförs området anses det motiverat att möjliggöra rivning av villan.

På grund av en ledningsrätt som går söder om den nya bebyggelsen kan byggnaden längst söderut behöva flyttas för att minska påverkan på tillgängligheten till ledningarna. Byggnadens position ska undersökas mer efter samrådet.



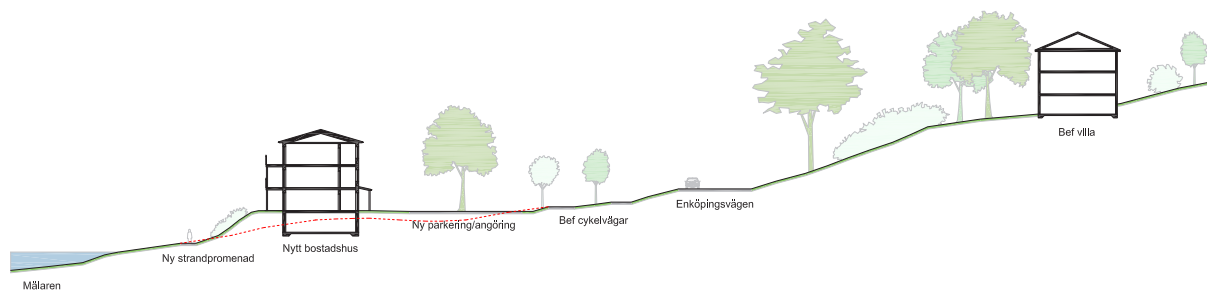
Illustrationsplan över den nya vattennära bebyggelsen. Strategisk Arkitektur, 2021.



Den vattennära bebyggelsen sett från Enköpingsvägen. Strategisk Arkitektur, 2021.



Illustration över den vattennära bebyggelsens fasad mot Enköpingsvägen. A-Arkitekter, 2021.



Sektion över den nya vattennära bebyggelsen. Mellan den vattennära bebyggelsen och vattnet skapas en strandpromenad som är öppen för allmänheten. A-Arkitekter, 2021.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram kommer att färdigställas till granskningen. Syftet med programmet har varit att ge riktlinjer för hur en bebyggelsekomplettering i Stäketfläcken skulle kunna se ut.

Befintlig terräng, landskapskaraktär, kulturhistoriska aspekter, trafiklösningar, verksamheter och relationen mellan framtida bostäder och park studeras för att skapa riktlinjer och gestaltungsprinciper som kan användas vidare i framtagande av detaljplan och parkprojektering.



Bebyggelsen på Stäket 64:1 och 54:1 ska avgränsas så att en ny strandpromenad kan skapas utefter Mälaren. Landskapslaget, 2019.

Parker, torg och vattenområden

Park

Utmed den vattennära bebyggelsen skapas en strandpromenad som kopplas ihop med Mälarpromenaden. Strandpromenaden har en tydlig avgränsning mot kvarteretsmarken med stödmur eller slänt. Utmed strandpromenaden skapas ett antal mötesplatser. Intill fastigheterna Stäket 64:1 och 54:1 bevaras det gamla uthuset som kan ge en ny mötesplats.

Lek, rekreation och mötesplatser

I nära anslutning till planområdet anläggs en lek- och aktivitetsplats vid de öppna parktytor som finns utmed stranden. De öppna grusytor som idag nyttjas för parkering omformas till parktytor och en ny entré ner till Stäketfläcken. Öppna gräsytor i söder gör det möjligt att ha större evenemang vid t ex valborgsmässoafton, midsommar mm.

Grönstruktur

Det ekologiska landskapssambandet som i regionplanen är utpekat som ett svagt samband som behöver stärkas utgörs av ett ädellövssamband. Ädellövssambandet kan stärkas genom att en naturlig miljö med inslag av bryn, nektarrika växter och ädellövträd.

Inom planområdet finns en särskilt skyddsvärd ek som skyddas i plankartan med en bestämmelse om trädfällningsförbud.

Vattenområden

En stor del av området kvarstår som öppet vattenområde då det är en farled i Almarestäket. De bryggområden som finns idag ska säkerställas så att de finns kvar. Det ska dock inte tillskapas några nya båtplatser utanför dessa områden. De fyra befintliga bryggorna regleras i planen med bestämmelsen W₁.

Verksamheter, offentlig och kommersiell service

I den gamla lanthandeln vid Enköpingsvägen samt vid korsningen Uddnäs vägen/ Enköpingsvägen tillåts centrumverksamheter.

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.

Användning

Detaljplanen medger, i enlighet med översiktsplanen, mestadels bostäder (B). I vissa mer välbelägna punkter tillåts mindre lokala verksamheter som regleras med (C) centrumverksamhet. En plan yta som är reglerad som C har prickmark för att möjliggöra uteservering för eventuell café eller restaurangverksamhet.

Byggrätt

I villastaden varierar byggrätten mellan 190 m² och 260 m² sammanlagd byggnadsarea per tomt, det vill säga huvudbyggnad och komplementbyggnad tillsammans. Anledningen till de varierande storlekarna är att de befintliga byggnaderna är olika stora. I de tätbebyggda delarna utmed Uddnäsvägen och Enköpingsvägen regleras byggrätten med byggnadsarea i de kuperade områdena och bruttoarea där marken är plan.

Utformning

I kommunikationssamhället är det möjligt att bygga som mest i fyra våningar. Höjden regleras genom högsta nockhöjd. I villastaden får bebyggelsen vara två våningar.

Huvudentréer ska orienteras mot gata och markeras tydligt i fasaden.

För bebyggelsen i kommunikationssamhället ska den översta våningen utföras som indragen eller ligga under takets fall om byggnader är mer än tre våningar. Den indragna våningen ska vara minst 2 meter från fasadliv.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

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.

Skyddsbestämmelser

För huvudbyggnaderna på fastigheterna Stäket 79:1, 65:1, 84:6, 84:8 och 84:9 samt komplementbyggnaden på Stäket 64:1 har skyddsbestämmelser och rivningsförbud införts.

Bebyggelsen är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av 8 kap 13§ PBL.

Byggnadens exteriör får inte förvanskas. De byggnadsspecifika karaktärsdrag som ska bevaras finns angivna i tabellen på nästa sida.

Fastighetsbe- teckning	Byggnadsspecifika karaktärsdrag
Stäket 64:1 (komplement- byggnad)	Spritputsad grund. Svartmålad locklistpanel med röda lister och omfattningar. Fjällpanel i gavelrösten. Sadeltak som täcks av tvåkupigt lertegel. Trelufts-fönster med spröjsade enkla bågar försedda med pressade hörnjärn och koniska gångjärn.
Stäket 65:1 Stäketsborg	<p><i>Huvudbyggnad</i></p> <p>Stomme av liggande timmer med åttkantiga knutar. Grund av murad natursten. Fasad av rödfärgad träpanel eller timmer. Åstak med rött, enkupigt lertegel (tidigare nävertaktäckning finns delvis kvar under tegelpannorna). Enréparti med pilastrar. Entrédörr med fönsterrutor. Vitmålade tvålufts-fönster.</p> <p><i>Flygelbyggnad</i></p> <p>Grund av murad natursten. Fasad av rödfärgad träpanel. Åstak täckt med rött, enkupigt lertegel. Murad skorsten. Spröjsade fönster försedda med pressade hörnjärn.</p>
Stäket 79:1	Grund av natursten. Locklistpanel med vita lister och omfattningar. Brutet tak täckt med rött lertegel. Vitkalkade skorstenar. Veranda och balkong med svarvade stolpar och kontursågade räcken. Ursprungliga dörrar och farstukvistar. Fönster med småspröjsade träbågar. Halvmånefönster i gavelrösten. Frontespis. Burspråk.
Stäket 84:6 PUB-villan	Gråmålad grund. Fasad av sprutputs. Brutet tak täckt med rött, tvåkupigt lertegel. Farstukvist med vit fjällpanel och gröna, dekorativt skurna stolpar. Ursprungliga entrédörrar med fjällpanel och småspröjsat glas. Vitmålade fönster med enkla yttre och inre bågar med småspröjsade övre luffer. Fönster försedda med pressade hörnjärn och gångjärn med konisk kula. Över takfoten uppskjutande böjrd fronton. Glasveranda med fjällpanel samt småspröjsade fönster och över luffer. Överliggande balkong med svarvade stolpar och fjällpanel.
Stäket 84:8 (omfattar ej Stä- kets lanthandel vid Enköpingsvä- gen)	Grund av natursten. Liggande fasspontpanel med vita lister, hörn och omfattningar. Sadeltak med falsad plåt. Murad, oputsad skorsten. Entréparti med ursprungliga pardörrar med fyllningar och skärmtak av trä. Fönster med yttre och inre bågar försedda med pressade hörnjärn och koniska knoppar.
Stäket 84:9	Grund av natursten. Liggande fasspontpanel med vita listverk och omfattningar. Brutet, valmat tak med tvåkupigt lertegel. Vitmålade, småspröjsade fönster. Snidade detaljer i dörr- och fönsteromfattningar. Burspråk på vita träkonsoler. Glasveranda med snidad dekoration och småspröjsade fönster med infällda hörnjärn och gångjärn med konisk kula.

Ursprungliga byggnadsdetaljer ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Om delar behöver bytas ut ska underhåll ske med ursprungliga metod och material. Om en byggnad visar sig vara skadad av röta, skadeinsekter mm ska det undersökas om byggnaden kan fortsätta användas som bostads vid utbyte av skadade delar. Om skadorna är så pass omfattande att det inte är skäligt, får byggnaden som en sista utväg rivras trots bestämmelse om rivningsförbud.

Varsamhet

Bebyggelsen på fastigheterna Stäket 64:1 (huvudbyggnad), Stäket 79:4, 79:5, 79:6 och 84:8 (fd Stäkets lanthandel) har också ett kulturhistoriskt värde som bidrar till områdets helhetskaraktär. Dessa byggnader kommer att förses med varsamhetsbestämmelser. För dessa byggnader gäller inget rivningsförbud, men byggnadernas 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.

I tabellen nedan anges vilka karaktärsdrag som är viktiga att bevara för respektive byggnad:

Fastighetsbe- teckning	Viktiga karaktärsdrag att behålla
Stäket 64:1 (huvudbyggnad)	Byggnadens form, volym och gestaltning. Sadeltak av rött lertegel. Träfasad. Spritputsad grund.
Stäket 79:4 Villa Myråsen	Byggnadens form, volym och gestaltning. Valmat sadeltak med tvåkupigt tegel. Frontespis med rundbågigt tak. Naturstensgrund.
Stäket 79:5 Villa Sannero	Byggnadens form, volym och gestaltning. Brutet tak med rött lertegel. Fjällpanel med lockpanel i gavelrösten. Glasveranda.
Stäket 79:6 Villa Stenröset	Byggnadens form, volym och gestaltning. Kvadratisk planform. Brutet tälttak med enkupigt lertegel. Fasad av puts eller trä.
Stäket 84:8 Stäkets lanthan- del	Byggnadens form, volym och gestaltning. Sadeltak. Fasad av rödfärgad fasspontpanel med vita lister. Två i fasaden indragna portaler.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Det regionala cykelstråket mellan Stockholm och Kungsängen/Bro kvarstår utmed Enköpingsvägen. Den nya bron över Almarestäket kommer dessutom att få en bredare gång- och cykelväg vilket förbättrar framkomligheten för gående och cyklister. Utmed Uddnäsvägen byggs en bredare gångbana än idag. Uddnäsvägens vägområde breddas i detaljplan för att möjliggöra en utbyggnad av gång- och cykelbana mot Ängsjö, vilket finns med i översiktsplanen.

Utefter Enköpingsvägen tillkommer en ny in- och utfart till den södra delen av detaljplanen. För att säkerställa en god trafiksäkerhet ska passagen hastighetssäkras och det ska finnas utrymme för en personbil att stå mellan passagen och Enköpingsvägen.

Kollektivtrafik

I samband med att trafikverkets vägplan och denna detaljplan genomförs kommer busshållplatserna på Enköpingsvägen att flyttas ungefär 100 meter västerut. Hållplatserna kommer att projekteras som fickhållplatser med högre standard än idag.

I översiktsplanen pekas Stäketfläcken ut som ett läge för persontrafik med båt. Vårdshusvägen dimensioneras för busstrafik och ett läge för båtbygga säkerställs i Vårdshusvägens förlängning.

Övrig fordonstrafik

Presenterat planförslag är delvis en konsekvens av att trafikverket ska bygga en ny vägbro i samband med en antagen vägplan. Uddnäsvägen får en ny anslutning till Enköpingsvägen som får en ny sträckning söder om Stäketsborg, på den gamla järnvägsbanken. Söder om Vårdshusvägen skapas en ny gata som leder till bebyggelsen på fastigheterna Stäket 64:1 och 54:1 samt föreningslokal intill vattnet.

Enköpingsvägen är klassificerad som en huvudgata inom Järfälla kommun och erbjuder en alternativ rutt till statliga vägen E18 i snittet. Uddnäsvägen är en lokalgata norr om Enköpingsvägen som agerar med en uppsamlande funktion i villaområdet och upp mot Ängsjö. Vägen trafikeras av busstrafik. Vårdshusvägen är en lokalgata som erbjuder en koppling mot Görväln på södra sidan om Enköpingsvägen.

Tillkommande anslutningsväg ansluter till Enköpingsvägen i en ny in- och utfart. Denna utfart korsar befintligt regionalt gång- och cykelstråk och därför ställs krav på utformningen. In- och utfarten ska hastighetssäkras och tillräckligt med utrymme ska finnas mellan gång- och cykelbanan och Enköpingsvägen ska ha tillräckligt utrymme för en personbil att rymmas.

Parkeringar, varumottag, utfarter

Parkering för en- och tvåbostadshus löses som parkering på den egna tomten. I villastaden tillåts upp till två lägenheter eller tre i undantagsfall på huvudbyggnad vilket har ansetts vara en begränsning kring hur mycket parkering en fastighet klarar av i form av parkering. Parkeringen löses på egen tomt.

Resterande parkering löses antingen som markparkering eller parkering under gård. Parkeringsbehovet ska beräknas med hjälp av Järfälla kommuns Parkeringsnorm. För att säkerställa att parkeringsnormen uppfylls ska en parkeringsutredning tas fram innan granskningen.

Trafikalstring

En uppskattning av trafikstringen som är ett resultat av planförslaget har tagits fram med hjälp av trafikverkets trafikstringsverktyg. Planförslagets bebyggelse uppskattas ge upphov till ytterligare 300 ÅDT (fordon per dygn) i relation till dagens trafiksiffror som på Enköpingsvägen ligger på 1 500 fordon per dygn i närheten av planområdet. Enköpingsvägen och omgivande lokalgator är utformade för att klara en betydligt högre belastning och därför anses inte detaljplanen utgöra någon fara för det lokala vägnätet.

Den norra delen av planområdet förväntas bidra med cirka 200 fordon per dygn som tar sig till Enköpingsvägen via Uddnäs vägen.

Den södra delen av planområdet bidrar med resterande 100 fordon per dygn och dessa tar sig ut på Enköpingsvägen via en ny väganslutning.

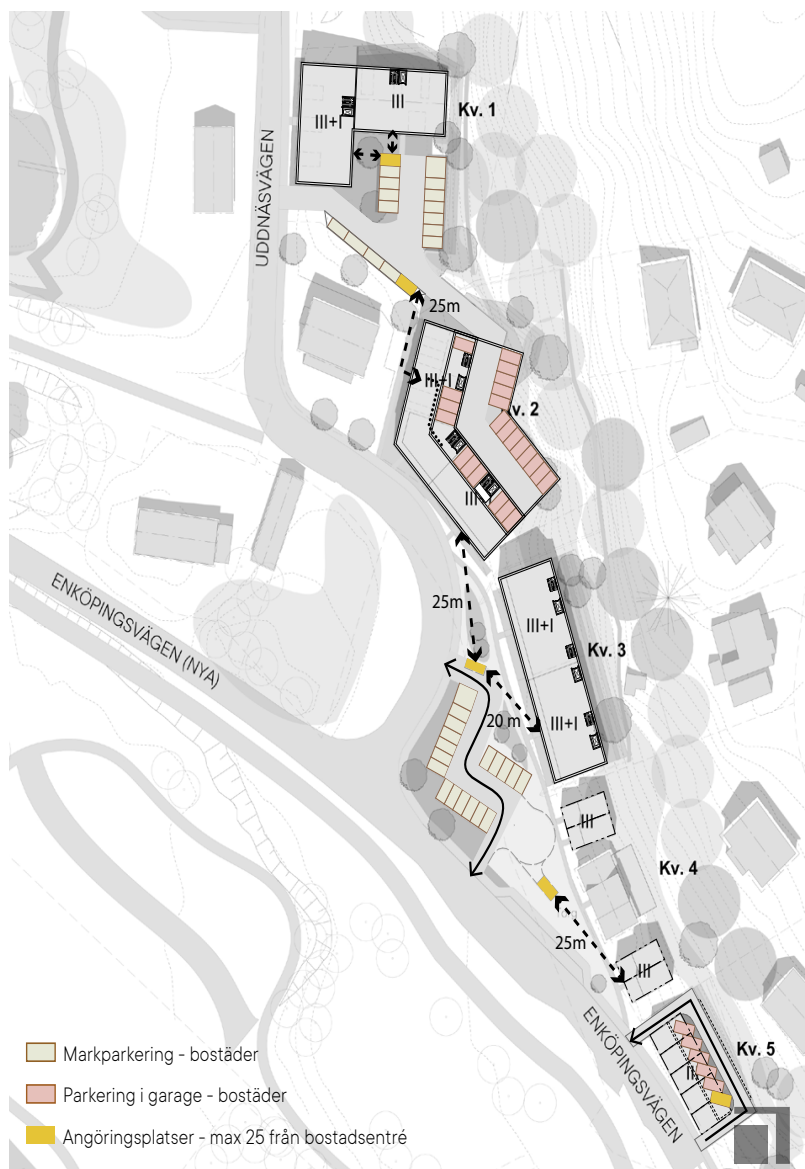


Illustration över parkering i norra planområdet (kommunikations-samhället). Strategisk Arkitektur, 2021.



Illustration över parkering i södra planområdet (vattennära bebyggelse). A-Arkitekter, 2021.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kan hanteras inom befintliga dimensioner. I korsningen Uddnäs vägen/Enköpings vägen behövs en flytt av ledningar i samband med att Trafikverket bygger om vägen, då detta är en förutsättning för att området öster om Enköpings vägen ska kunna byggas om.

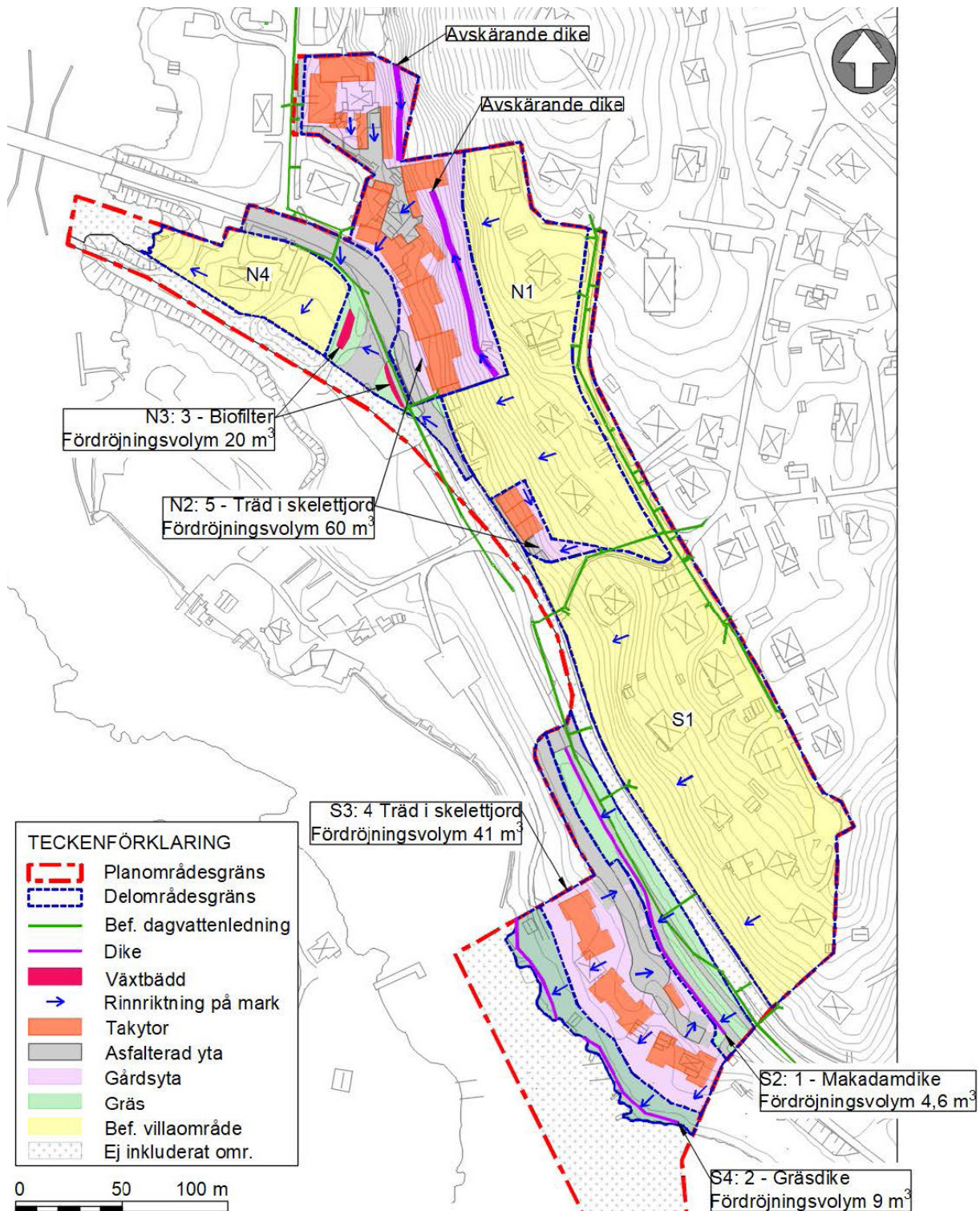
Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av AFRY. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eftersträvas. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan. Gröna tak rekommenderas att anläggas på samtliga planerade byggnader. Dagvattnet från kvartersmark ska fördröjas i diken eller regnbäddar. Takytor bör avvattas till grönytor via vattenutkastare. På kvartersmark har fördröjningskravet räknats om till en fördröjningsvolym vilket innebär en bestämmelse där det ska finnas en infiltrationsyta på varje fastighet som motsvarar 109 m³/ha reducerad area.

För allmän plats är det befintliga flödet lägre än flödeskravet varför anläggningar på allmän plats endast krävs utifrån reningskrav.

Föroreningsberäkningarna visar att alla riktvärden klaras efter föreslagen dagvattenhantering. Samtliga halter och mängder minskar jämfört med dagsläget, vilket gör att möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status inte äventyras.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde och för att begränsa oljeutsläpp bör dagvattenledningar kopplade till parkeringsgarage förses med oljeavskiljare som en försiktighetsåtgärd. En planbestämmelse reglerar också att koppar och zink inte får förekomma på oskyddade ytor utomhus.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Närmaste återvinningsstation finns ca 700 m söder om planområdet vid Hemköp och Trafikplats Stäket.

Avfallshanteringen för tillkommande bebyggelse är tänkt att ske med underjordsbehållare i första hand och med kärl i andra hand. Det är möjligt att sopbil stannar inne på kvarteretsmark. Det är även möjligt att stanna utmed Uddnäsavägen för att hämta avfall.

Inför granskning behövs en avfallsutredning tas fram för att i detalj studera hur avfallshanteringen kan gå till.

EI- och energiförsörjning

Befintliga allmänna elledningar finns i Enköpingsvägen och Uddnäsavägen.

E.ON Elnät är huvudman. E.ON Värme äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun. E.On håller på att bygga ut fjärrvärmenätet från Högbytorp i Upplands-Bro kommun till centrala Stockholm för att utöka energiförsörjningen i Stockholmsregionen.

I Stäket finns inget utbyggt fjärrvärmenät. Om det inte är möjligt att ansluta till den nya huvudledningen i Enköpingsvägen kan en kombination av berg- och solvärme vara ett alternativ.

Bredband och telekommunikation

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till befintligt tele- och fibernät.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

En bullerutredning har genomförts av Akustikkonsulten. En majoritet av planerade bostadsbyggnader inom den aktuella planen klarar högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad från trafik. I det fall där det inte gör det går det antingen att planera små lägenheter under 35 m² enligt eller genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot sida med ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA och maximal ljudnivå högst 70 dBA nattetid.

Samtliga bostadshus har tillgång till en sida med möjlig placering av uteplats, antingen i gemensam eller i enskild form, som i anslutning till den egna byggnaden uppfyller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

I anslutning till planområdet ligger en vänt-/hållplats för bussar. Beräkningar visar att buller kopplat till den är betydligt lägre än trafikbullernivåerna i övrigt. Lägenheter och bostadsrum närmast vänt-/hållplatsen bör vändas bort från bullerkällan för att minimera risken för klagomål och kostsamma åtgärder i efterhand.

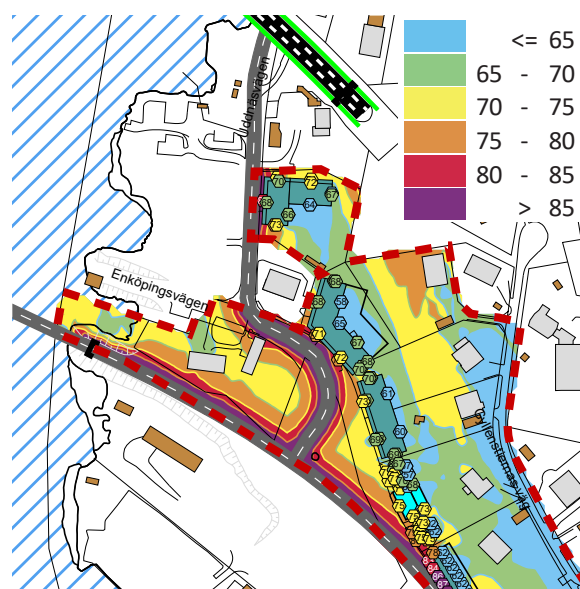
Bebyggelse som anläggs direkt på berg nära Mäljarbanan riskerar att påverkas av stomljud från spåret. Byggnader ska därför grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i bostadsrum inte överskrider 32 dB(A) FAST vid tågpassage.

Vid grundläggning på lösa markförhållanden i nära anslutning till väg med tunga fordon finns risk för kännbara vibrationer. Byggnader ska därför grundläggas och utformas så att 0,4 mm/s vägd RMS-nivå vibrationer inte överskrids.

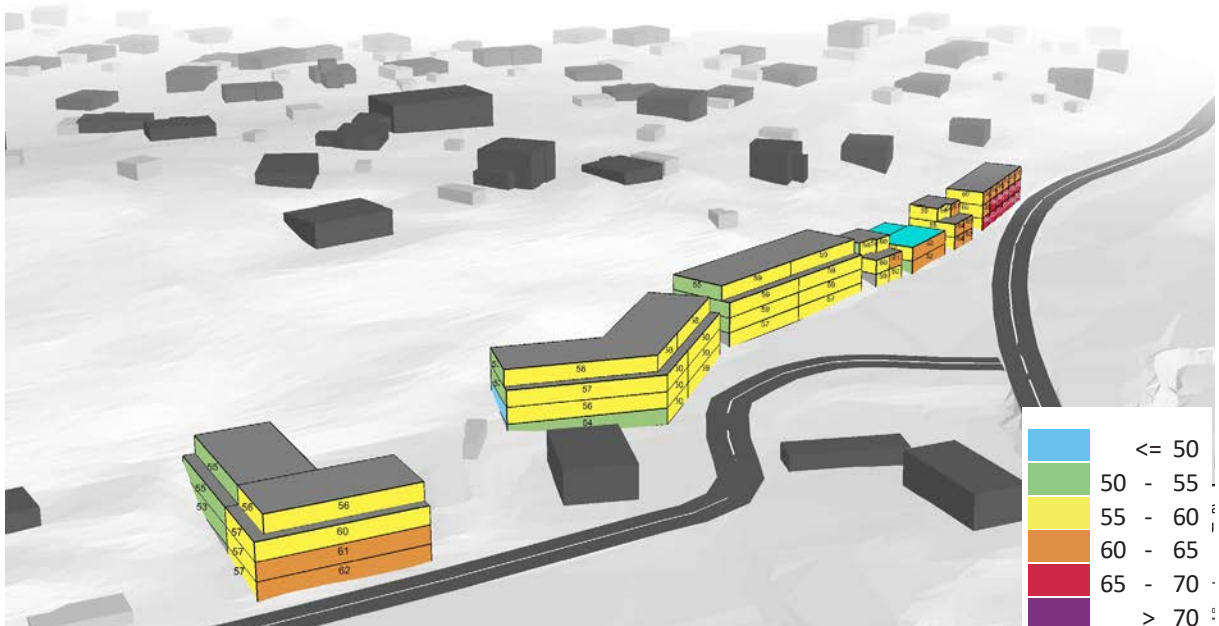
Rekreationsområdet ner i Stäketfläcken uppnår till stora delar Naturvårdsverkets rekommendationer för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.



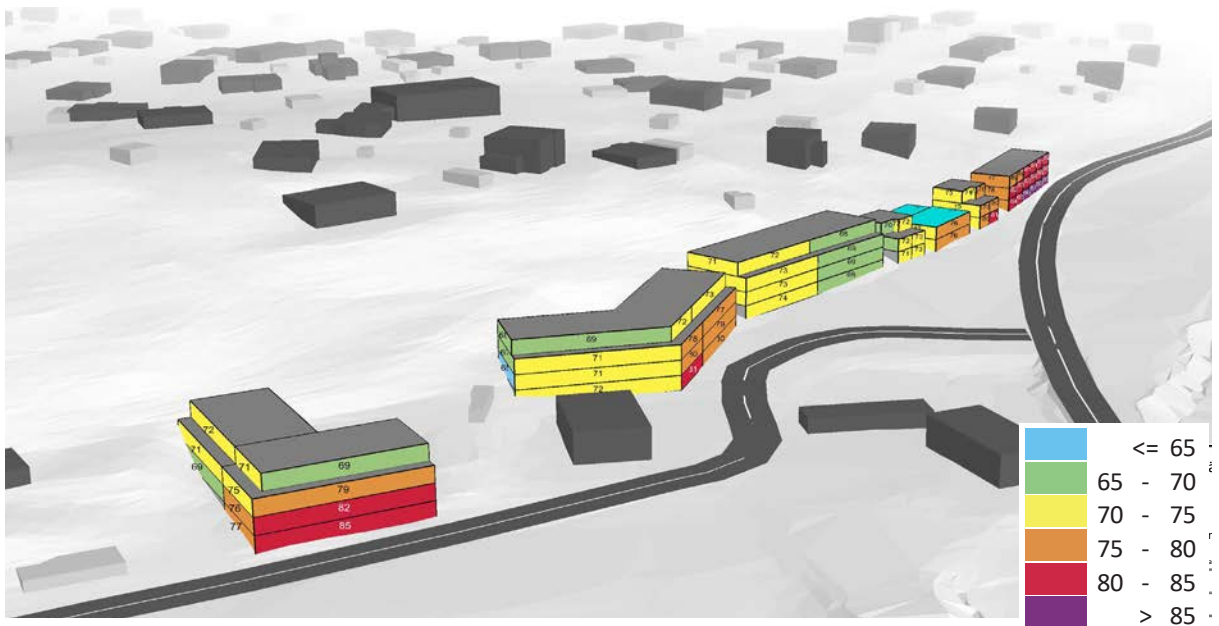
Ekvivalent ljudnivå från väg och tåg i dBA.
Akustikkonsulten, 2021.



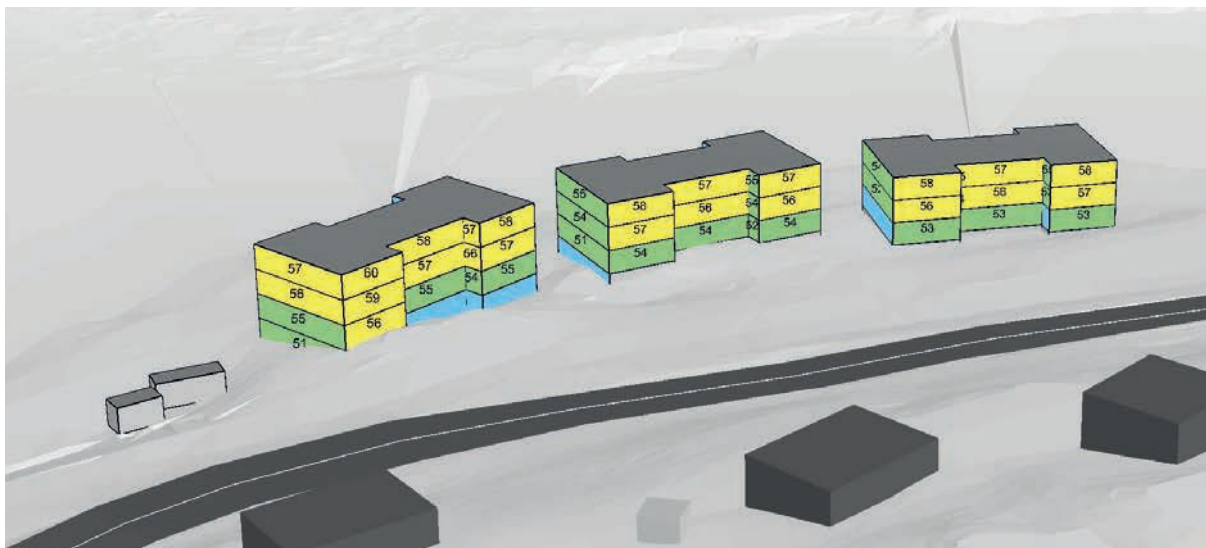
Maximal ljudnivå från väg och tåg i dBA.
Akustikkonsulten, 2021.



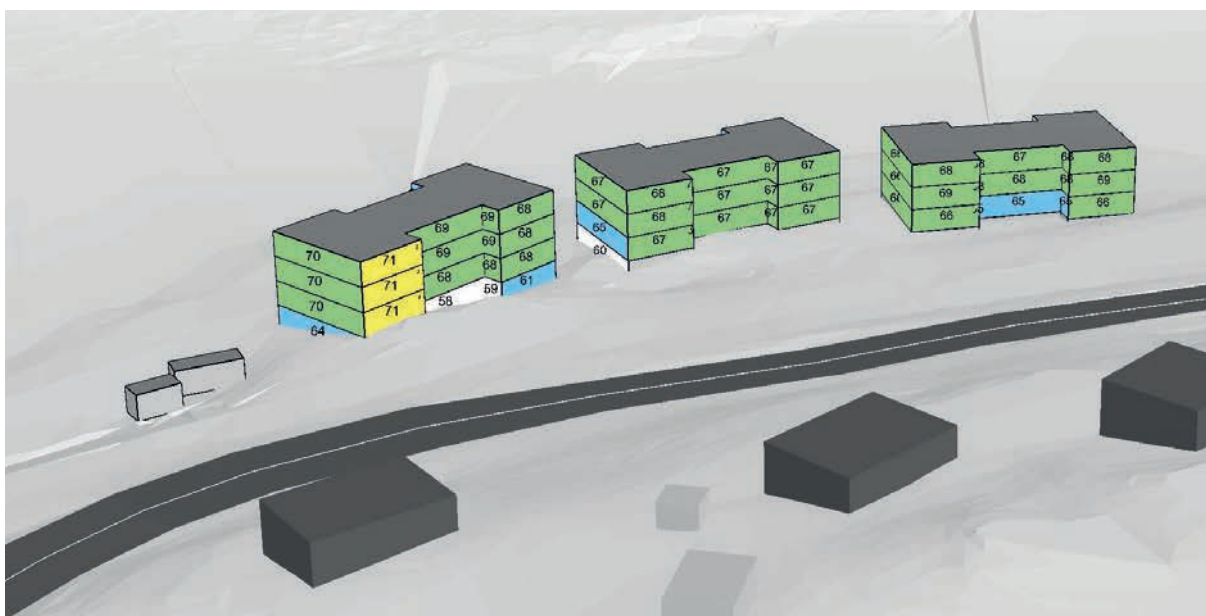
Ekvivalent ljudnivå från väg och tåg i dBA, norra planområdet. Akustikkonsulten, 2021.



Maximal ljudnivå från väg och tåg i dBA, norra planområdet. Akustikkonsulten, 2021.



Ekvivalent ljudnivå från väg och tåg i dBA, södra planområdet. Akustikkonsulten, 2021.



Maximal ljudnivå från väg och tåg i dBA, södra planområdet. Akustikkonsulten, 2021.

3. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Del av planområdet kommer att ha förskjuten genomförandetid som motiveras av att utbyggnaden i det området inte ska påverka Trafikverkets byte av bro samt ombyggnation av Enköpingsvägen och Uddnäs vägen i samband med detta. Genomförandetiden förskjuts i denna del med 2 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ändrad lovplikt

Utökad lovplikt gäller för byte av fasadfärg, fasadbeklädnad, takbeklädnad eller om byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Så kallade Atterfallsåtgärder: byggnad på 30 m², tillbyggnad på 15 m², takkupor och att inreda ytterligare en bostad får inte vidtas utan bygglov. Åtgärderna återges i 9 kap. 4a-c §§ PBL. Ändrad lovplikt gäller för hela planområdet. Anledningen är att Stäketfläcken och Stäkets villastad är ett område med höga kulturvärden.

Markreservat

Markreservat avsätts för kommunala VA-ledningar på fastigheten Stäket 84:9 samt för Käppalatumneln på fastigheten Stäket 54:1.

För att Trafikverket ska nå manöverhuset har ett markreservat lagts in för allmän fordonstrafik. Intill manöverhuset finns även ett markreservat för allmän gång- och cykeltrafik för att gående ska kunna nå gångvägen invid bron från strandpromenaden.

Fastighetsindelning och rättigheter

Detaljplanen möjliggör avstyckning av vissa fastigheter. Många fastigheter har redan styckats en gång varför möjligheterna begränsas.

När fastighetsindelningsbestämmelser införs i en detaljplan ska vissa villkor i förrättningslagstiftningen prövas i planläggningen. Enligt lämplighetsvillkoret i 3 kap 1 § FBL ska varje fastighet som nybildas bli varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfattning och förutsättningar. Fastighetsbildningslagens krav bedöms uppfyllas med föreslagna fastighetsindelningsbestämmelser.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet gäller inom 100 meter från Mälaren för området. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Förutom att det finns särskilda skäl för att ge dispens från strandskyddet krävs också att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom mark som avsätts för bostäder. Inom områden för park och andra allmänna platser samt bryggor (W_1) och vattenområden avses strandskyddet ligga kvar och dispens får sökas ifrån fall till fall.

Kommun anser att det föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom områden som i plankartan regleras med administrativ bestämmelse utifrån de särskilda skäl som utvecklas ovan dvs enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c §

Samtliga områden där ny bebyggelse tillkommer inom planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Utöver det ligger större delen av planområdet öster om Enköpingsvägen och Uddnäs vägen och är därmed redan avskilt från området närmast strandlinjen.

Med det nya planförslaget förbättras allmänhetens tillgänglighet till Mälaren. Genom att möjliggöra strandpromenad på en del av det som idag är en privat fastighet tillförs stora värden för allmänheten i området.

Strandskyddets syfte uppnås alltså i högre grad än om pågående markanvändning fortgår oreglerat.



Det skrafferade området illustrerar kvartersmark där allmännyttig trafik inte är tillåten som ligger inom 100 meter från Mälaren.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11§. Därmed har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats. Nedan beskrivs vilka miljöaspekter som bedömts behöva utredas och beskrivas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Kulturlandskapet är mycket värdefullt och är rik på historiska lämningar. Området pekas ut som riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 8§ miljöbalken. En stor fågelfauna har rapporterats i området. Planområdet ingår i riksintressen för det rörliga friluftslivet, vattenskyddsområdet för Östra Mälaren enligt 7 kap 21-22§ miljöbalken och strandskydd. Planområdet ingår också i riksintresse område för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1-2§§ miljöbalken.

I behovsbedömningen avgränsas de aspekter som behöver utredas i MKB:n till kulturvärden, naturvärden, vatten samt hälsa och säkerhet (förorenad mark, luftkvalitet, riskfrågor inklusive översvämning och geoteknik).

Förslaget kan anses förenligt med 2 och 3 kap. miljöbalken i det avseende att det inte medför skada eller olägenhet av väsentlig betydelse för människors hälsa eller säkerhet. Nyttjande av redan ianspråktagen mark, samt bevarande av strandmiljöer som rekreationsområde inom planen bedöms vara förenligt med både miljöbalken och plan- och bygglagen avseende att mark och vattenområden ska användas för de ändamål det är mest lämpade för. Planens möjligheter att förse området med hållbar kollektivtrafik och tillfredställande serviceutbud är dock begränsade och de flesta av de boende förväntas bli bilberoende, något som talar emot hushållningsbestämmelserna.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms preliminärt innebära att de viktigaste delarna av vatten- och farledsmiljön inom planområdet med kulturhistoriska lämningar bevaras. Bedömningen är dock osäker då exploatering föreslås inom område registerat som fornlämning (stadslager RAÄ Järfälla 419:1) vilket behöver utredas i fortsatt arbete. Det kulturhistoriska landskapets läsbarhet längst söderut kommer att påverkas negativt till följd av att bebyggelse tas bort som bedöms ha karaktärsskapande värde för Stäketfläckens kulturhistoriska helhetsmiljö och ny bebyggelse tillkommer i området. Den nya bebyggelse i upp till tre våningar och ett öppnare landskapsrum ersätter området som idag karaktäriseras av växtlighet. Viktiga siktlinjer och vyer bedöms dock i huvudsak kvarstå. Under förutsättning att bebyggelseutvecklingen sker enligt kommande kvalitetsprogram som avser att beakta platsens värden bedöms planförslaget ha begränsad påverkan på landskapets kulturhistoriska karaktär.

Miljö kvalitetsnormer

Vad gäller vatten så är bedömningen att detaljplaneförslaget inte försämrar möjligheten att uppfylla MKN för vatten och att Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering, med bl.a. krav på rening, riktvärden och flöde, uppfylls. Detta under förutsättning att förslagen i dagvattenutredningen genomförs. Sammanfattningsvis är föroreningskoncentrationerna och belastningen efter exploatering med åtgärder densamma eller mindre än koncentrationerna och belastningen i dagvattnet före exploatering, beräknat för det totala utredningsområdet.

Rekreation och friluftsliv

Planen bedöms medföra positiva konsekvenser för riksintresset för rörligt friluftsliv ”Mälaren med öar och strandområden”, då tidigare privat mark utmed stranden görs tillgänglig för människor.

Inom en del av planområdet gäller strandskydd. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Eftersom delar av strandremsan idag är otillgängliga för allmänheten idag på grund av privata fastigheter bedöms genomförandet av planen vara positivt för allmänhetens tillgång till strandområdet. Gällande livsvillkor för djur- och växtlivet bedöms planen inte medföra några stora försämringar förutsatt att röjning av vegetation längs vattnet inte sker på bekostnad av det befintliga djurlivet.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms medföra positiva konsekvenser för barns livsmiljö till följd av utveckling av strandpromenad med mötesplatser. Dock behöver trafiksäkra gång- och cykelvägar till förskolor och skolor säkerställas för att säkra barns rörelsefrihet.

Planens förhållande till Sveriges miljömål

Förbättrad dagvattenhantering leder till minskade utsläpp av gödande ämnen och miljögifter, vilket bidrar till att uppfylla miljömålen Ingen övergödning, Levande sjöar och vattendrag och Grundvatten av god kvalitet.

Förbättrade gång- och cykelvägar inom planen ökar incitament till transporter med låga eller inga utsläpp av växthusgaser, skadliga partiklar eller försurande ämnen. Med cirka 2,5 kilometer till pendeltågsstation med bra gång- och cykelförbindelse, och busslinjer som passerar, finns förutsättningar för människor att välja kollektiva färdmedel, även om bil sannolikt fortsatt kommer kvarstå som ett viktigt färdmedel. Miljömålen Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft är därför svårt att bedöma i vilken riktning planen verkar.

Planen bedöms i huvudsak verka i miljömålets riktning avseende God bebyggd miljö och Ett rikt växt- och djurliv eftersom kulturmiljöer och grönområden inom planområdet tas tillvara och utvecklas för rekreation. Strand- och vattenmiljön tillgängliggörs för fler människor än i dag. Flertalet boendemiljöer kommer att bli hälsosamma med god ljudmiljö och tillgång till attraktiv parkmiljö. Bostäder i bullerutsatt läge, främst vid korsningen Uddnäs vägen- Enköpingsvägen, bedöms inte verka i miljömålets riktning.

Miljömålen Skyddande ozonskikt, Säker strålmiljö, Hav i balans och levande kust och skärgård, Myllrande våtmarker, Bara naturlig försurning, Levande skogar, Ett rikt odlingslandskap och En storslagen fjällmiljö är inte med i analysen eftersom de inte bedömts vara relevanta för planen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Avtal och överenskommelser upprättas mellan kommunen, byggherrar, markägare och ledningsägare m.fl. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kommunen ansvarar för anläggande, drift, och skötsel av allmän platsmark. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av respektive nät för fjärrvärme, el, tele etc samt de omläggningar som krävs för planens genomförande. Nedläggning av nya ledningar i allmänna gator ska samordnas med kommunens utbyggnad av dessa. Byggherren ansvarar för bebyggelse och anläggningar, drift och skötsel av dessa på kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats d.v.s gator, parker och torg inom planområdet. Kommunen är även huvudman för vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar inom planområdet. Inom området finns vattenledning som tillhör Upplands-Bro kommun och avloppsledningar som tillhör Käppalaförbundet. Inom planområdet är E.ON Elnät huvudman för elnätet och E.ON Värme för fjärrvärmens som passerar genom området.

Avtal

Järfälla kommun har tecknat ett Genomförandavtal Kst 2017/520 med Trafikverket med anledning av den Vägplan som berör delar av planområdet.

Järfälla kommun kommer till följd av denna detaljplan att teckna exploateringsavtal med privata markägare i planområdet. Berörda markägare är ägaren till Stäket 54:1 och 64:1 samt ägarna till Stäket 84:2, 84:3, 84:5, 84:6-84:9.

Järfälla kommun har tecknat plankostnadsavtal och intentionsavtal med fastighetsägarna till Stäket 54:1 och 64:1 och Stäket 84:8 samt med Magnolia Bostad som bekostar planarbetet för fastigheterna Stäket 84:2, 84:3, 84:5, 84:6, 84:7 och 84:9.

Ekonomiska frågor

För utbyggnad av allmänna anläggningar så som strandpromenad bekostas av Järfälla kommun. Vissa delar av utbyggnaden kommer kommunen ta ut som gatukostnadsbidrag av Exploatörer i området.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Planområdet består av ett flertal privata markägare, huvudsakligen på den östra sidan av Enköpingsvägen. Stäket 79:1-79:7, 84:1-84:3, 84:5-84:10. På västra sidan Enköpingsvägen är fastigheterna Stäket 54:1, 64:1 och 65:1 privatägda, resterande fastigheter inom planområdet ägs av Järfälla kommun Stäket 1:1 och 52:1.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

I den södra delen kommer fastighetsregleringar behöva genomföras som innebär att kommunens fastighet kommer att gå utmed vattnet. Del av fastighet 54:1 kan regleras över till en nybildad fastighet inom kvarteretsmark. Förtydligande kring vilka fastighetsbildningsåtgärder som kommer att genomföras kommer parterna teckna i ett exploateringsavtal.

Stäket 54:1 och 64:1 utgörs av avsöndringar, en privat avstyckningsåtgärd som var vanlig förr. Detta innebär att dessa fastigheters gränser måste fastighetsbestämmas gentemot kommunens fastighet samt mot vattenområdet. Klargörande behöver ske om vattenområdet tillhör fastigheterna eller ej eftersom detta kan påverka den ersättning som ska regleras mellan fastighetsägaren och Järfälla kommun.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

För infart/ utfart till fastigheterna Stäket 54:1 och 64:1 finns idag två servitut ett anslutande norrifrån akt: 0123-03/38.11 som berör Stäket 54:1 och ett anslutande från söder akt: 0123-03/38.6 som berör Stäket 64:1. Dessa båda servitut har inte längre någon verkan i och med den nya detaljplanen och kommunen kommer i Exploateringsavtalet med berörd fastighetsägare träffa överenskommelse om att dessa ska upphävas.

På fastigheten Stäket 54:1 finns en huvudvattenledning som tillhör Norrvatten. Ledningen omfattas av ledningsrätt med akt nr: 0123-84/33.1. Järfälla kommun planerar att anlägga en strandpromenad för allmänheten inom ledningsrättsområdet. Markarbeten för anläggandet av strandpromenaden behöver samordnas med Norrvatten. En ny byggrätt planeras även i närheten av ledningen.

Inom fastigheterna Stäket 52:1, 1:1 och 3:1 som ägs av Järfälla kommun finns en fjärrvärmeledning som tillhör E.on. Ledningen omfattas av ledningsrätt med akt nr: 0123-16/30. Den nya sträckningen av Enköpingsvägen enligt trafikverkets vägplan korsar ledningsrätten. Ledningsrätten påverkas även av dagvattenutredningen föreslagen biofilter för hantering av dagvatten. Efter samrådet behöver dagvattenutredningen undersöka om det är möjligt att placera biofiltret på föreslagen plats eller om en annan plats behövs.

Detaljplanen reglerar en omdragning av Enköpingsvägen. Trafikverket kommer att bygga en ny bro där den tidigare Järnvägsbron var placerad. Till följd av detta kommer ett nytt brohus/manöverhus att placeras söder om den nya bron.

På fastigheten Stäket 84:10 finns kommunala VA-ledningar som inte skyddas i den nya detaljplanen. I gällande detaljplan är ledningarna placerade på allmän plats. Ledningarna kommer behöva flyttas. Detta ska göras i samband med att Trafikverket bygger om Uddnäs vägen.

5. MEDVERKANDE

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av en projektgrupp från Järfälla kommun.

Sandra Westin
Planchef

Erik Blomquist
Planarkitekt

INFORMATION OM PLANPROCESSEN OCH SAMRÅDET

Detaljplanen upprättas med utökat planförande enligt följande tidplan:

Samråd	första kvartalet 2022
Granskning	tredje kvartalet 2022
Beslut om antagande	fjärde kvartalet 2022

Samråd pågår under tiden 10 januari – 31 januari 2022. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 5 i Jakobsberg samt i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsberg.

**Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast dag månad år till
Kommunstyrelseförvaltningen, Plan- och exploateringsavdelningen, 177 80 Järfälla.**