



§ 49 Svar på ansökan om planbesked för Norra Stäksön (Stäket 1:32 m.fl.)

Dnr KS 23/0407

Beslut

1. Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge positivt planbesked för Norra Stäksön (Stäket 1:32 och Stäket 1:19).
2. En avgift för planbesked på 30 000 kr tas ut för stor åtgärd enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Gillöga AB vill utveckla Norra Stäksön till ett nytt bostadsområde med samhällsservice i begränsat omfång inklusive rekreativa miljöer och funktioner i anslutning till vattnet/strandlinjen på fastigheten Stäket 1:32 och Stäket 1:19. Ansökan omfattar småhusbebyggelse som föreslås uppföras i totalt 465 bostäder.

I kommunens översiktsplan 2010 är området utpekade som ett utredningsområde. Förslaget har stöd i de riktlinjer som anges i ÖP, FÖP Landsbygdsplan och FÖP Kungsängen (samrådshandling 2020) samt är i huvudsak i enlighet med utformningsprinciperna i planprogrammet för Norra Stäksön (2021). Planförslaget i ansökan har omarbetats med anpassning till strandskydd naturvärden samt översvämningsrisk. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked ges men att föreslagen bebyggelse inom utvidgat strandskydd tas bort. Detaljplanearbetet kan däremot pröva om det finns kriterier som kan upphäva strandskyddet genom att kommunen begär planeringsbesked från Länsstyrelsen angående möjligheten att upphäva strandskyddet enligt 7 kap 18 c punkt 5.

Detaljplanearbetet bedöms kunna påbörjas 2023. Detaljplanen bör kunna antas 2028. Den beräknade tiden för antagande kan komma att ändras.

Åtgärden är att betrakta som stor i enlighet med gällande taxa. Faktura skickas separat. Beslutet om tillämpning av taxan kan överklagas genom förvaltningsbesvär hos Länsstyrelsen enligt 13 kap 3 § Plan- och bygglagen.

Beslut om planbesked är inte bindande. Beslutet kan inte överklagas enligt 13 kap. 2 § Plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 31 augusti 2023
- Planansökan underlag för Norra Stäksön, den 3 juli 2023
- Översiktsplan 2010 antagen av Kommunfullmäktige, den 15 december 2011



- Fördjupad översiktsplan för Kungsängens tätort (samrådshandling), den 9 juni 2020)
- Fördjupad översiktsplan för Landsbygd i Upplands-Bro antagen av Kommunfullmäktige, den 14 juni 2017, § 81
- Reviderat Planprogram Norra Stäksön, den 19 januari 2021
- Länsstyrelsens beslut om utvidgat strandskydd för Upplands-Bro kommun 511-53095-2017, den 13 november 2018

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge positivt planbesked för Norra Stäksön (Stäket 1:32 och Stäket 1:19).
2. En avgift för planbesked på 30 000 kr tas ut för stor åtgärd enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Förslag till beslut på sammanträdet

Erik Karlsson (V) yrkar på bifall till framlagt förslag.

Beslutsgång

Ordförande finner att det endast finns ett förslag till beslut och finner att samhällsbyggnadsutskottet beslutar enligt detta.

Protokollsanteckning

Christina Brofalk (C) tillåts lämna följande protokollsanteckning för Centerpartiets räkning:

”Centerpartiet anser att Samhällsbyggnadskontoret har gjort en bra förstudie och analys av planens potential, möjligheter och motstridiga intressen som i olika grad kan påverka planen och stödjer den föreslagna planen men anser det viktigt att Samhällsbyggnadskontorets rekommendationer följs särskilt när det gäller följande:

1. Att kommunen begär planeringsbesked från Länsstyrelsen angående att upphäva det utökade strandskyddet enligt 7 kap 18 c punkt 5 så att förvaltningens tid och resurser används på ett effektivt sätt.
2. Bebyggelsen på jordbruksmarken, som idag brukas, bör tas bort från planen då det är svårt att motivera ett väsentligt samhällsintresse utifrån Miljöbalken (1998:808) 3 kap 4 § att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för bostäder på denna plats och att sannolikheten är hög att planen därmed kommer att överprövas, överklagas och i förlängningen också riskerar att upphävas.”

Sven-Inge Nylund (S) tillåts lämna följande protokollsanteckning för Socialdemokraternas räkning:

”Socialdemokraterna röstar för bifall till ansökan om planbesked. Norra Stäksön kan bli en fin boendemiljö som blir ett tillskott till Kungsängen.



Bebyggelsen kan vara småskalig, men behöver få en sådan omfattning att det blir underlag för en busslinje.

Gångavstånd på upp till 2,5 km till pendeltåget är inte rimligt. En busslinje skulle också kunna gå vidare mot Järfälla och därmed ge kommunen en förbindelse ut ur kommunen som komplement till pendeltåget. Den skulle också bli ett alternativ till pendeltåget och en livlina när pendeltågstrafiken inte fungerar. För att få tillräckligt underlag för en busslinje, och för att få en bra koppling mot Kungsängens centrala delar, bör utvidgat strandskydd inte gälla i den här planen – åtminstone inte på den västra sidan närmast Kungsängen.”

Katarina Olofsson (SD) meddelar att Sverigedemokraterna stödjer Centerpartiets protokollsanteckning och tillåts lämna följande protokollsanteckning för egen räkning:

”Sverigedemokraterna ställer sig positiva till ansökan om planbesked för Norra Stäksön trots att planen delvis upptar jordbruksmark, som ej bör nyttjas av totalförvarsskäl, och kräver strandskyddsdispens.

Norra Stäksön torde vara en av kommunens mest eftertraktade platser för byggande av bostäder med sitt sjö-, tätorts- och kollektivtrafikhärläge. Med hänsyn till framtida efterfrågan på bostäder är det positivt om en detaljplan med småskalig bebyggelse tas fram.”

Beslutet skickas till:

- Ansvarig handläggare för vidare expediering till Gillöga AB med delgivningskvitto och utdrag ur Plan- och bygglovstaxa samt överklagandehänvisning



Plandirektiv

Norra Stäksön, Stäket 1:32 m.fl i Kungsängen



Figur 1. Översiktskarta med planområdet markerat med gulstreckad linje. Lila linje visar kommungränsen för Upplands-Bro.

Inkommet datum

Den 3 juli 2023.

Fastighetsbeteckning

Stäket 1:32 och Stäket 1:19.

Fastighetsägare

Två privatpersoner äger fastigheten. Det finns ett avtal mellan ägarna och den sökande om ett förvärv av fastigheten när detaljplanen har fått laga kraft.

Förfrågan från Gillöga AB

Önskad åtgärd

I den inkomna ansökan beskrivs den övergripande visionen vara att skapa ett nytt bostadsområde som är väl anpassat till Stäksöns förutsättningar och historia. Bebyggelsens karaktär ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och fungera som ett skyltfenster för kommunen. Förslaget innehåller småhusbebyggelse som föreslås uppföras i cirka 390 - 465 lägenheter i form av villor/parhus och radhus i 1-2 våningar. I parkvillorna föreslås viss plats ges till samhällsnyttiga funktioner i begränsat omfång så som förskolor (2st), lokaler/kontor, LSS-boende, handelsplats med livsmedelsbutik/service/kontor och värmestuga/café. Situationsplanen i inkommen ansökan visar utöver föreslagen bebyggelse även innehålla rekreativa funktioner tilltänkt för boende och allmänheten som bryggor, vandringsled, bollplan, utegym samt handelsplats.

Utformningsförslaget i ansökan följer delvis utformningsprinciperna från det reviderade Planprogrammet för Norra Stäksön (2021) men har nu omarbetats.



Figur 2. Bild från ansökan av Södergruppen arkitekter och Gillöga, 2023-07-03.

Gällande plan för området

Området är inte planlagt.

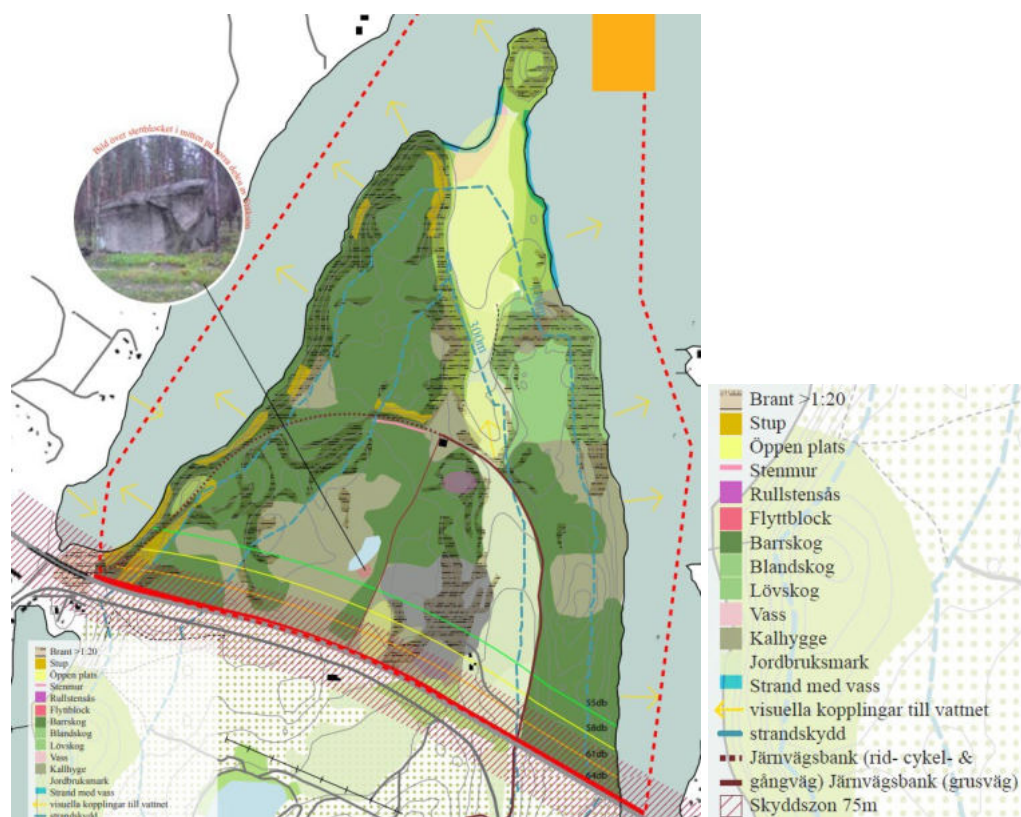
Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Området nyttjas för jordbruk, skogsbruk och industriändamål (Veidekke, återvinningsverksamhet), samt besöks främst i rekreativt syfte av allmänheten. Platsen karakteriseras av en rik, kuperad terräng och barrskog med inslag av ädlare lövskogspartier.



Figur 3. Flygfoto över Norra Stäksön taget år 2014. Idag brukas skogen och utbredningen av täkten är annorlunda från vad som visas på fotot.



Figur 4. Karta över Norra Stäksön. Hämtad från Norra Stäksön Planprogram, samrådsversion 2015. OBS! Inom området finns stort antal Geer-moräner från inlandsisen (rullstensås och flyttblock) som ej syns i denna bild. Färgad yta som motsvarar "Öppen plats" utgör även jordbruksmark.

Jordbruksmark

I Länsstyrelsens Programsamrådsyttrande för Norra Stäksön från år 2016 (dnr: 4021-25386-2015) framgår att cirka 20 hektar åkermark aktivt brukas. Det söks även jordbruksstöd för marken och ett aktivitetskrav finns som ska uppfyllas för att få stöden. I figur 5 nedan visas Jordbruksverkets data över Jordbruksblock som visar att jordbruksblocken brukas då man sökt jordbruksstöd för dem i närtid. Detta är ett uppdaterat kartmaterial jämfört med Länsstyrelsens åkermarksgradering från år 1976.



Figur 5. Utsnitt från kommunkartan som visar data från Jordbruksverkets data över Jordbruksblock inom Norra Stäksön.

Jordbruksmark får endast tas i anspråk om för väsentligt samhällsintresse och om annan mark inte kan användas istället enligt Miljöbalken (1998:808) 3 kap. 4 §. I rapporten *Vägledning för jordbruksmark i den fysiska planeringen i Stockholms län* (rapport 2023:8) skriver bland annat Länsstyrelsen att; *”Enligt Jordbruksverket kan all jordbruksmark som det söks jordbruksstöd för ses som brukningsvärd. Det går dock inte att dra några slutsatser om motsatt förhållande. En jordbruksmark kan vara brukningsvärd trots att det inte söks jordbruksstöd för den”*.

Länsstyrelsens karttjänst Länskarta för Stockholms län visar att jordbruksmarken inom planområdet har klass 3 enligt åkermarksgraderingen från år 1976. Eftersom klassningssystem är gammalt behöver i kommande planarbete jordbruksmarkens brukningsvärde inom planområdet utredas mer utförligt och prövas om den kan tas i anspråk. Motsvarande att en lokaliseringssprövning görs för att se om det i kommunen alternativt på mellankommunalt nivå finns annan mark som är mer lämplig att ta i anspråk för den föreslagna exploateringen. Jordbruksmarken kan emellertid vara värd att bevara även om den inte klassas som produktiv eller brukningsvärd med anledning av att klimatförändringarna medför att odlingszonerna begränsas till norra Europa. Jordbruksmark är en viktig tillgång för produktion och distribution av livsmedel.

Generellt sätt i jämförelse med liknande planeringssituationer i Sverige är det svårt att motivera inanspråktagande av jordbruksmark för småskalig bostadsbebyggelse då det är svårt att betrakta som ett väsentligt samhällsintresse ur allmän synpunkt.

Skogsbruk

Skogsbruk anses som jordbruksmark vara av nationell betydelse enligt Miljöbalk (1998:808) 3 kap. 4 §. Att skogsbruk ingår i samma lagrum som jordbruksmark innebär att det ska hanteras på samma tillvägagångsätt med lokaliseringsprövning för att ta marken i anspråk. Om skogsmarken inom planområdet har betydelse för skogsnäringen behöver den i största mån möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk.

År 2017 inkom en anmälan om att avverka ett skogsområde norr om Veidekkes nuvarande verksamhet (datum: 2017-05-04, betckning: A 18460-2017) i för annat ändamål än virkesproduktion. Hantering och beslut för ärendet kräver också fortsatt uppföljning, som bör göras i samband med utredningen av skogsmarken.

Landskapsbild och stadsbild

Stäksön är en halvö i Mälaren som ligger mellan fjärdarna Görvälän och Skarven. Ön har ett strategiskt läge mellan Upplands-Bro kommun och Järfälla kommun samt mellan tätorterna Kungsängen och Stäket. Motorvägen E18, Enköpingsvägen och järnvägen löper tvärs över ön i öst-västlig riktning och delar ön i två delar, en sydlig och en nordlig del. Öns två delar har olika karaktärer och naturkvalitéer. Den gamla järnvägsbanken sträcker sig genom öns hela norra del i en båge och används i nuläget som ridväg samt för gående och cyklister.

Norra Stäksön består av två branta bergspartier på var sida om en låglänt dalgång i nord-sydlig riktning. Branterna utgör en begränsning i framkomligheten. Visuella kopplingar finns till den andra sidan kusten från några av områdets höjder samt över åkerlandskapet tillika Mälaren. Skogen begränsar de visuella kopplingarna men utgör samtidigt en naturmiljö för de boende i närområdet. I en framtida utveckling av området är det viktigt att framhäva områdets nära kontakt till Mälaren.

Kulturhistoriska värden

I Hållbarhetsbedömningen FÖP Upplands-Bro (2020-04-02) samrådshandling, beskrivs att det på den norra delen av Stäksön (som inte ingår i kulturmiljöinventeringen) finns lokala kulturhistoriska värden som brukad jordbruksmark, åkerholmar och stenmurar. På den södra delen av ön finns herrgårdsmiljön Almare-Stäket.

Det finns även ett stort antal skyddsvärda lämningar från inlandsisen i form av de Geer moräner och flyttblock. Det mest karaktäristiska flyttblocket är beläget mitt på den norra delen av ön (se figur 4). I en tidigare inventering av De Geer-moräner i ”Studier av De Geer-moräner på Stäksön” av Stockholms universitet 1978, Söderblom och Palm 1995-06-05, Bilaga 1, illustreras att ett stort antal De Geer-Moräner finns inom hela Stäksön.

Enligt Naturvårdsverkets kartverktyg Skyddad natur och registerblad för Stäksön NRO1017 beskrivs De Geermoräner vara av Riksvärde. De bedöms ha ett stort geologiskt värde eftersom dem bland annat ger veta om inlandsisens avsmältningförlopp och strandförskjutningen. I det fortsatta planarbetet behöver De Geermoränerna och väl utvecklade moränryggar studeras vidare där en bedömning görs för vilka av dem som är viktiga att bevara.

I fortsatt planarbete med Norra Stäksön behöver frågor rörande konsekvenser för olika aspekter av kulturmiljön som beskrivits ovan utredas samt kulturmiljön som helhet. Planarbetet behöver likaså beskriva hur kommande exploatering påverkar denna landskapsbild av kulturmiljön, vilket kan göras i form av en landskapsanalys.

Fornminnen

I det reviderade planprogrammet för Norra Stäksön (2021) beskrivs att den enda bebyggelsen som funnits på norra delen av Stäksön varit ett gammalt övergivet torp som brunnit ner. Torpet hette Stigstorp och tillhörde Almare-Stäkets herrgård på södra delen av ön.

Kulturlämningar på Norra Stäksön består av det öppna jordbrukslandskapet, den gamla banvallen, två fornlämningar och några övriga kulturhistoriska lämningar, vilka illustreras i figur 6 och beskrivs mer ingående nedan.



Figur 6. Kartutsnitt, teckenförklaring och omarbetat/redigerat kartutsnitt med tillägg av siffror är hämtat från Fornsök Riksantikvarieämbetet, via länk <https://app.raa.se/open/fornsok/>

Nummer 1 i figur 6 är en enligt Riksantikvarieämbetet fornlämning i form av en röseliknande stensättning (L2015:7538).

Nummer 2 (se figur 6), är en fornlämning registrerad som "Lägenhetsbebyggelse" (L2013:7299). Enligt Riksantikvarieämbetet består detta av en torplämning med omfattningen med en husgrund efter boningshus, husruin, förhöjning och jordkällare. Husgrunden finns centralt på tomten spismursröse med fyllning av tegel och sten. I den nordvästra delen av tomtens finns en mindre uthusruin. Norr om boningshuset finns en delvis stensatt terrassering på 0,5 m och kan eventuellt vara en rest av husgrund. En tidigare järnvägsbank sträcker sig genom tomtens nordöstra del som definieras genom stenmurar med en höjd av 1,1 m. Nordöst om järnvägsbanken finns jordkällaren belägen. Ett gränsröse/odlingsröse finns även på tomtens södra del. Tomten avgränsas delvis av röjningssten i den norra delen. Avslutningsvis ska torpet finnas markerat på en äldre lantmäteriakt från 1690 som "Torpet Öhn".

Då Vattenfall planerar en 130 KV-ledning mellan Kungsängen och Överby (se avsnitt nedan om ledningar) arbetar Vattenfall bland annat vidare med en dragning över Norra Stäksön. Länsstyrelsen har mot bakgrund av detta beslutat den 15 augusti år 2023 att en arkeologisk utredning ska genomföras på Norra Stäksön. Den arkeologiska utredningen kan innebära att fler fornlämningar upptäcks, vilket också kan ge konsekvenser för det fortsatta detaljplanarbetet.

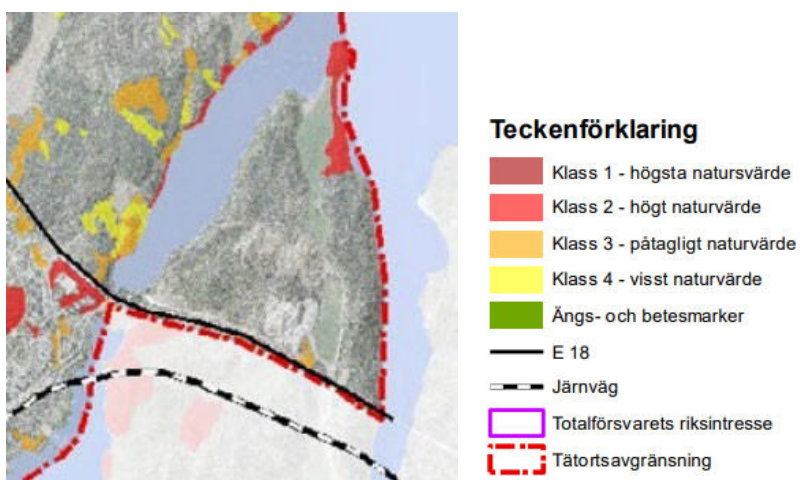
Natur

Växlighet och höga naturvärden

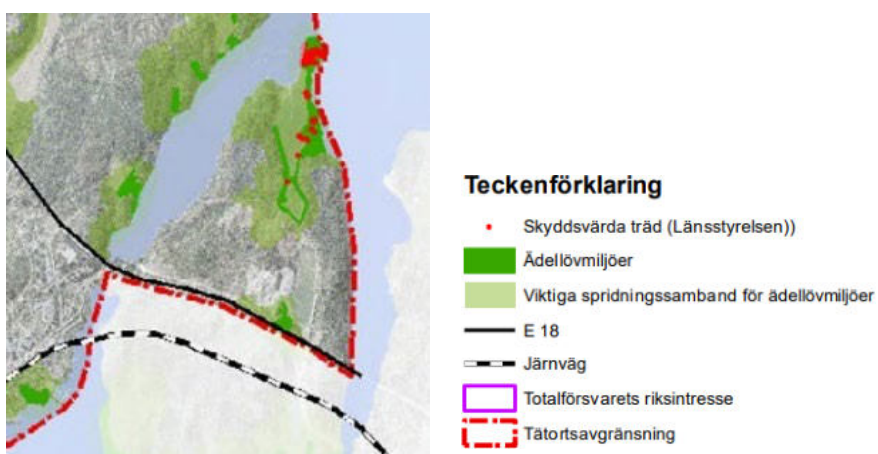
I reviderat Planprogrammet för Norra Stäksön (2021) beskrivs att tall dominerar på höjderna och gran i de lägre partierna. Vid Strömsängsudd och längs med jordbruksmarken och stranden i öster finns en nyckelbiotop där täta bryn av ädellövskog med ekar, almar, hasslar och blåsippor växer.

Enligt figur 7 illustreras att det finns natur av högsta naturvärdesklass 2 i den norra delen och påtagligt naturvärde – klass 3 vid den södra tätortsgränsen. Enligt kommunens tolkning för naturvärdesklasser enligt SIS-standarden (2018-10-22, rev. 2019-01-24) är klass 2 miljöer som är så ovanliga eller hyser en så rik biologisk mångfald att de är viktiga att bevara för att behålla den biologiska mångfalden i länet och klass 3 motsvarar på liknande sätt detta i kommunen. Områden med naturvärden av klass 1, 2 och 3 ska därmed bevaras. Klass 1 och klass 2 kan dock omfatta naturmiljöer som antingen har skydd enligt miljöbalken eller där skydd av miljöerna krävs för att uppnå de nationella miljömålen.

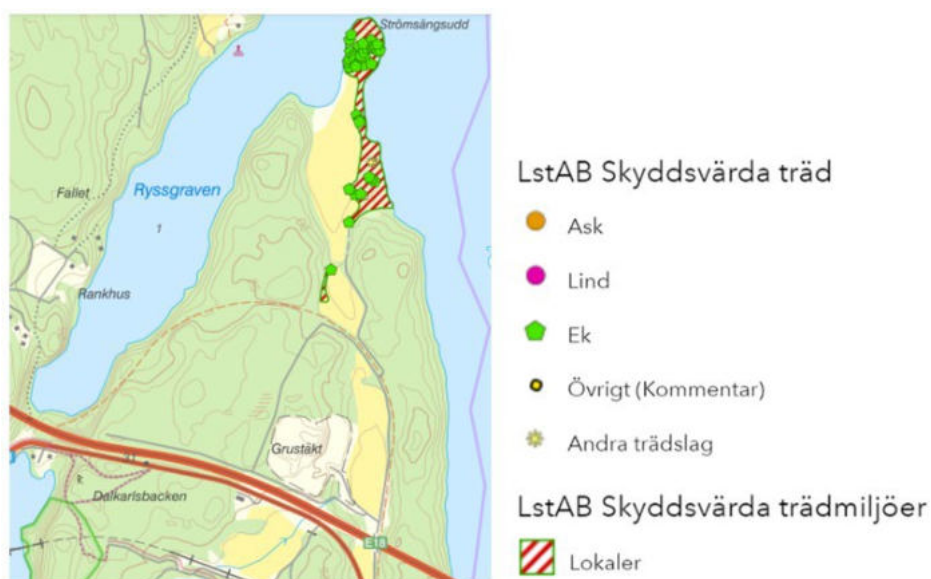
I Länsstyrelsens samrådsyttrande år 2016 (dnr: 4021-25386-2015) för planprogrammet Norra Stäksön beskrivs att lövskogen på Strömsängsudd bör förstärkas och bevaras i möjligaste mån så att spridningssamband kan skapas mellan Strömsängsudd och den södra Stäksön. Förslagsvis genom planteringar i lämpliga stråk.



Figur 7. Kartutsnitt från FÖP Kungsängen, Planeringsförutsättningar, samrådshandling 2020-06-09.

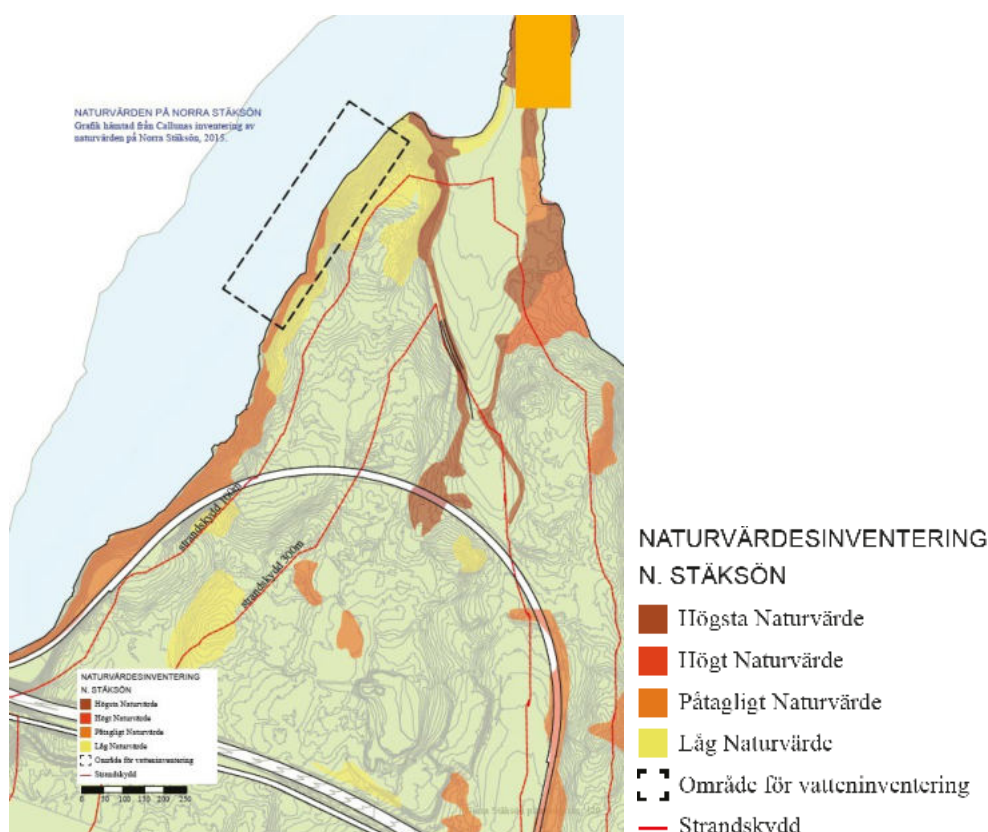


Figur 8. Kartutsnitt från Planeringsförutsättningar FÖP Kungsängen (samrådshandling 2020), Naturvärden – ädellöv.

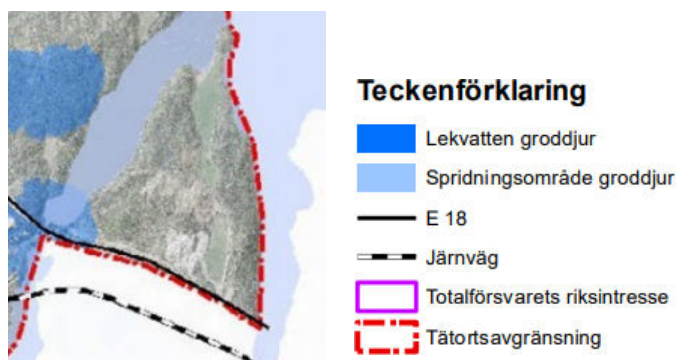


Figur 9. Kartutsnitt hämtat från Länsstyrelsens Länskarta Stockholms läns karttjänst via länk [LstAB Länskarta Stockholms län \(lansstyrelsen.se\)](https://lansstyrelsen.se), som visar vilka områden som utgör lokaler för skyddsvärda trädmiljöer för ekar samt att det förekommer andra trädslag inom Norra Ståksön.

I den naturvärdesinventering som Calluna gjort år 2015 har resultatet kategoriserats in i naturvärdesområden från högt till lågt naturvärde baserat på aspekter såsom förekomst av djur- och växtarter som klassas som känsliga, sällsynta eller hotade (se figur 10). I inventeringen fastställs att det på ön finns totalt 23 funna naturvärdesområden. 12 av dem innefattas inom 100 meter från strandkant och 17 av dem inom 300 meter. Calluna har även inventerat strandzonen och vattenmiljöerna längs ett strandområde (se svartstreckad rektangel nedan). Dock observerades inga sällsynta, känsliga eller hotade arter djur- eller växtarter av detta slag inom rektangeln.



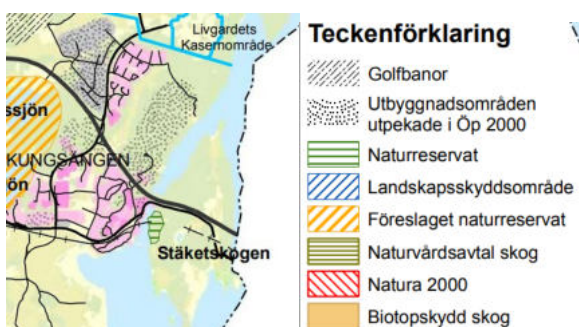
Figur 10. Kartutsnitt hämtad från Reviderat Planprogram Norra Ståksön 2021, som visar Callunas kategorisering av höga till låga naturvärden från genomförd inventering.



Figur 11. Kartutsnitt hämtat från Planeringsförutsättningar FÖP Kungsängen – Naturvärden (samrådshandling 2020), som visar att det förekommer spridningsområde för groddjur i den västra plandelen. En natur- och djurartsvärdesinventering behöver utreda detta mer i kommande planarbete.

Stäketskogens naturreservat

Stäketskogens naturreservat är beläget på södra delen av Stäksön och ska bevaras för sin urskogslignande miljö med upp till 500-åriga tallar. Området är unikt i Stockholms län, genom sitt läge med endast 10 minuters promenad från Kungsängens centrum. Skogen ska utvecklas fritt, vilket ger möjlighet för många hotade arter att bevaras.



Figur 12. Utsnitt från naturskyddsområdena (rev. Okt. 2008) hämtad från kommunens Grönplan – Förutsättningar och analyser 2008, som visar Stäketskogens placering på Stäksön.

Vatten

Dikningsföretag

Det aktiva markavvattningsföretaget Stäkets df (status: aktiv) sträcker sig in inom planområdets södra del, se figur 13 nedan.



Figur 13. Kartutsnitt från kommunen kartlager som visar att Markavvattningsföretaget Stäkets df.

Enligt kommunens Dagvattenplan ska vid framtagandet av ny detaljplan befintliga och aktiva markavvattningsföretag ses över och upphävas eller omprövas vid behov i ett tidigt skede i processen. Detta tar utgångspunkt i att anläggningar som ingår i markavvattningsföretag ursprungligen är dimensionerade för att avvattna jordbruksmark. Anläggningarna har således inte dimensionerats för att hantera de större mängderna och snabbare flödena dagvatten som uppkommer av den hårdgjorda ytan vid planläggning av större bostadsområden, infrastruktur och samhällsviktiga funktioner. Då enbart

jordbruksmark avvattnas är dessutom flödet till markavvattningsföretagen begränsat eftersom nederbörden kan infiltrera i marken.

Om dagvattenanläggningar inte har tillräcklig kapacitet att ta emot vattnet kan det leda till negativa konsekvenser, som erosion och ras i diken, igenslamning av rörledningar och även översvämningar. Översvämningar kan vidare leda till att förorenande ämnen förs med vattnet ut till mottagande vattendrag och sjöar vilket inte är tillåtet.

Avrinningsområde och status

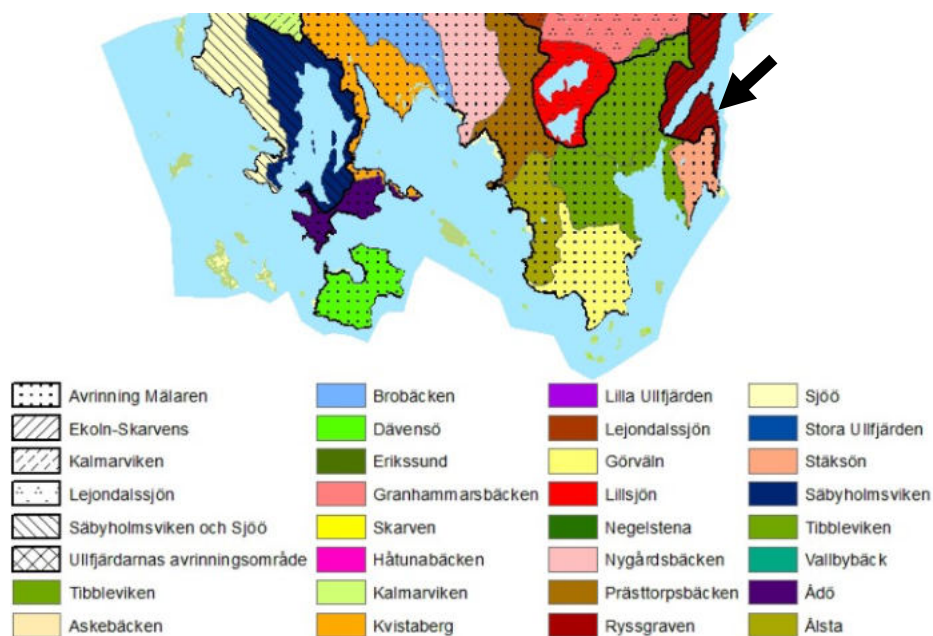
Planområdet gränsar till vattenförekomsten Mälaren-Skarven (norr om Stäksön) och Mälaren-Görvål (söder om Stäksön), se figur 14 och 15. Den ekologiska statusen för Mälaren-Skarven och Mälaren-Görvål är klassad som måttlig. Miljö kvalitetsnormen (MKN) är att god ekologisk status ska uppnås. Den kemiska statusen för båda vattenförekomsterna uppnår ej god kemisk status. MKN är att god kemisk status ska uppnås men med tidsfrist till 2027 för vissa av ämnen (VISS, 2020-03-18).

Mälaren-Skarven

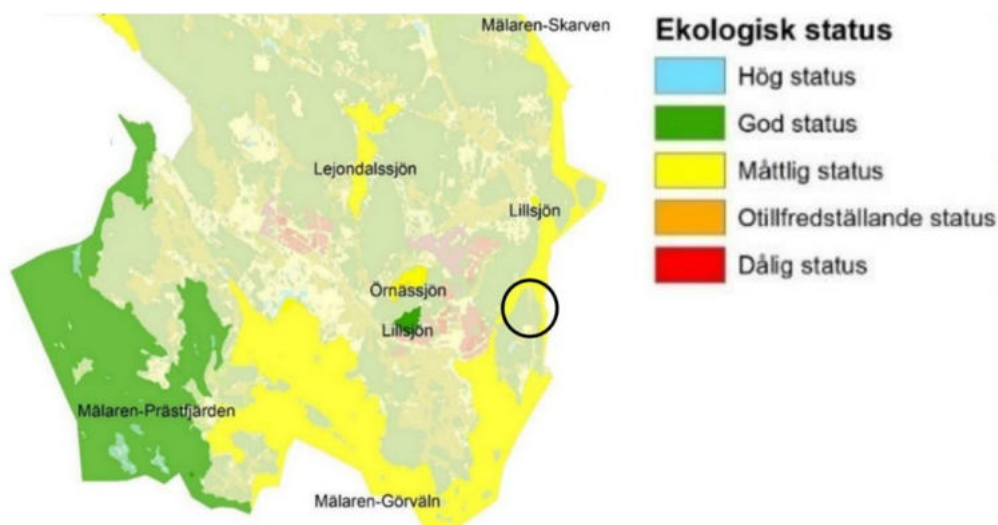
Ekologisk status: Måttlig, 2021-05-04, Förvaltningscykel 3 (2017-2021). *Kemisk status:* Uppnår ej god, 2021-05-04, Förvaltningscykel 3 (2017-2021), (VISS; 2023-08-15).

Mälaren-Görvål

Ekologisk status: Måttlig, 2021-05-04, Förvaltningscykel 3 (2017-2021). *Kemisk status:* Uppnår ej god, 2019-11-15 – Förvaltningscykel 3 (2017-2021), (VISS; 2023-08-15)



Figur 14. Kartutsnitt hämtat från kommunens VA-plan, Antagen av Kommunfullmäktige 2018-06-13. Planområdet tillhör huvudsakligen avrinningsområde Ekoln-Skarvens – Ryssgraven i norr och resterande del avrinningsområde Mälaren – Stäksön i söder. Svart pil visar planområdets ungefärliga placering.

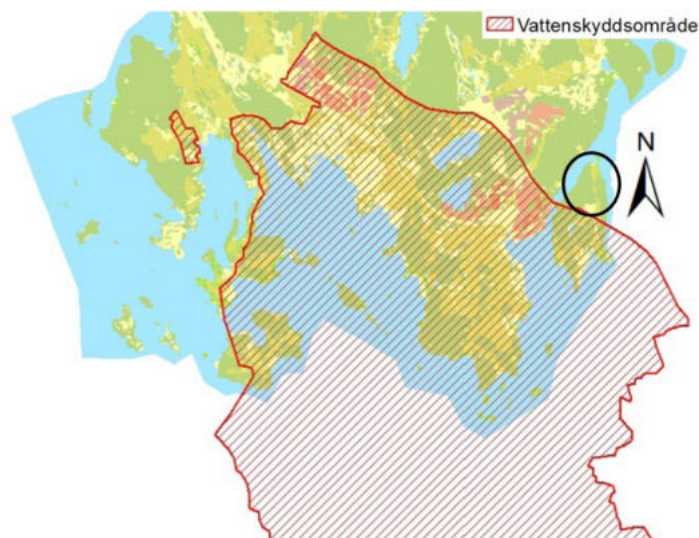


Figur 15. Omarbetat kartutsnitt för kommunens ytvatten färgade utifrån ekologisk status, hämtad från kommunens Dagvattenplan (2022-05-15). Norra delen av Stäksön har avrinning till Mälaren-Skarven och den södra delen har avrinning till Mälaren-Görvån. Planområdet är markerat med svart ring.

Enligt 3 kap, 3 § Miljöbalken ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Vattenskyddsområde

Den del av Kungsängen som ligger söder om E18 ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde, primär och sekundär skyddszon. Planområdet ingår inte i områdena men den södra sidan angränsar till vattenskyddsområdet för Östra Mälaren vilket medför eventuell dagvattenavrinning hit.



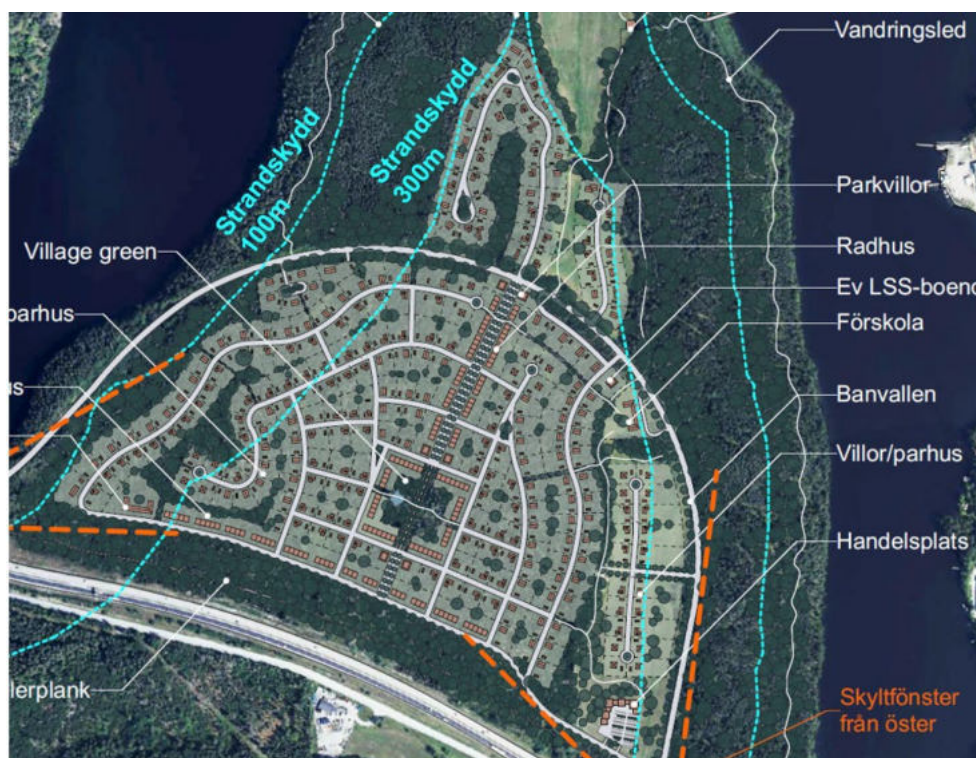
Figur 16. Omarbetat kartutsnitt som visar vattenskyddsområden i Upplands-Bro kommun hämtad från VA-plan, Antagen av Kommunfullmäktige 2018-06-13. Det lilla området visar Leran 1:3 och det större visar Östra Mälarens sekundära skyddszon. Planområdet är markerat med svart ring.

Strandskydd

För Norra Stäcksön har utvidgat strandskydd funnits sedan år 1963. Det utvidgade strandskyddet på 300 meter gäller i enlighet med Länsstyrelsens senaste beslut 2018-11-18 (dnr: 511-53095-2017). I beslutet står Länsstyrelsen fast vid att området inte har sådan betydelse för bostadsförsörjningen att det behöver tas i anspråk för tätortsutveckling i en nära framtid. Det är inte heller visat att området ligger i sådan närhet till en tätort att det har betydelse för bostadsförsörjningen. Området utgör därför inte ett sådant utbyggnadsområde som Länsstyrelsen i det nu aktuella ärendet kan beakta. Frågan om dels utvidgat, men även generellt, strandskydd kan upphävas eller ej får därmed avgöras i det fortsatta planarbetet som sker på en mer detaljerad nivå än Länsstyrelsens nu aktuella översyn. Kommunen har överklagat detta beslut som har överlämnats till Regeringen Miljö- och energidepartementet, vilket innebär att beslutet ännu inte är slutligt avgjort. Tills vidare gäller således utvidgat strandskydd som framtida planläggning av området behöver ta hänsyn till. Förslagen bebyggelse i den inkomna ansökan är placerad inom detta utökade strandskydd, se figur 18 nedan samt figur 2 ovan.



Figur 17. Utsnitt från kommunkartan. Blå linje visar generell strandlinje från Länsstyrelsen. Rosafärgad zon visar utvidgat strandskydd (300 m) 2018-11-13.



Figur 18. Omarbetat utsnitt från Situationsplan i planansökan (2023). Ljusblå streckade linjer visar strandskydd för 100m och 300m. Störst andel bebyggelse inom 300m strandskydd finns i den väst.

Länsstyrelsens samrådsyttrande för FÖP Kungsängen 2020

I samrådsyttrandet för FÖP Kungsängen (dnr: 4011-27857-2020) har Länsstyrelsen bedömt att Norra Stäksön är ett orört naturområde som är tillgängligt för allmänheten utifrån den övergripande information som Länsstyrelsen har tillgång till i nuläget. De har svårt att något särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § MB skulle vara tillämpligt i en dispensprövning eller upphävande av strandskydd i detaljplan för ”målpunkten” på Norra Stäksön. Länsstyrelsen påpekar att de överlag ser att strandskydd bör ligga kvar inom park och naturområden och att enstaka åtgärder kan prövas med strandskyddsdispens. Länsstyrelsen framför också att det utvidgade strandskyddet innefattar en särskild bedömning av områdets värden för strandskyddets syften. I en framtida prövning av strandskyddet måste det därmed finnas en beskrivning av platsspecifika värden gällande djur- och växtliv och allmänhetens tillgång till området och en bedömning göras om hur den planerade utvecklingen av Norra Stäksön påverkar värdena.

Möjlighet att kunna upphäva strandskyddet

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

Särskilda skäl för att upphäva strandskydd framgår i 7 kap. §§18 c-d MB.

Strandskyddet i området kan upphävas om området:

1. är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,
3. behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,
6. behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Fastigheten Stäket 1:32 och 1:19 föreslås i ansökan huvudsakligen exploateras med bostäder, varav en del av dessa (cirka 60-75) ligger inom strandskyddat område för utökat strandskydd på 300m. Detta är en ny användning av området – således ett ianspråktagande av mark som inte varit ianspråktaget tidigare. Utveckling av allmänna rekreativa plaster som bollplan, utegym, värmestuga/ café och odlingslotter föreslås helt inom det utvidgade strandskyddet, se figur 2 ovan. Det finns risk att dessa inte kan anläggas i och med att det inte uppfyller

kriterier för att upphäva strandskyddet. De allmänna platserna/funktionerna och bostäderna är två separata utvecklingar i området och behöver därför behandlas separat.

För att kunna möjliggöra att häva något av angivna skäl ovan som kan upphäva strandskyddet i området är det endast *skäl 5*, som är tillämpligt - förutsatt att kommunen har visat att marken inom planområdet behöver användas för att tillgodose kommunens bostadsbehov. Detta innebär således att möjligheten att använda *skäl 5* måste utgå från ortens bostadsförsörjningsbehov och övriga planer som pågår eller finns i kommunens översiktsplan. Utifrån dessa är vår bedömning att *skäl 5* inte går att använda förrän andra stora utbyggnadsområden exploaterats, exempelvis Rankhus som i nuläget omfattar 712 bostäder (planskede: granskning). Detta ska också vägas mot hur många bostäder det handlar om i detta planförslag. I den inkomna ansökan finns cirka 60-75 bostäder placerade inom det utvidgade strandskyddade området av totalt 465 bostäder.

För de allmänna rekreativa platserna och funktionerna måste möjligheterna till att hävda de särskilda skälen undersökas närmare. Vidare bedöms att bostadsutvecklingen som exempelvis nya stråk tillgängliggör allmänheten strandområdet bättre och således ökar den fria rörligheten för människor. Planerade åtgärder bedöms dock påverka och förändra livsvillkoren för djur- eller växtarter, vilket behöver utredas i vidare planarbete. Planerade åtgärder bedöms dock inte skada naturvärden av högsta värden belägna längst norr ut på Strömsängsudd enligt figur 7 ovan.

Kommunen behöver även göra och redovisa en intresseavvägning enligt 4 kap. 17 § PBL, som handlar om att intresset om att bevara strandskyddet inom området ställs mot kommunens intressen av att utveckla tätorten och bostadsbebyggelse. Likaså ska konsekvenserna av planens genomförande belysas för strandskyddets syfte; att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Det innebär att ett underlag ska tas fram om exploaterings inverkan på djur- och växtliv som behöver konsekvensbedömmas mer noggrant (riktade artskyddsutredningar) och åtgärder vidtas som kompenserar dessa.

Bedömning

Den sammantagna bedömningen om möjligheterna att kunna upphäva det strandskyddet för planområdet är liten. Dels då det är svårt att motivera att bostadsbebyggelsen väger tyngre än strandskyddet för att det finns annan byggbar mark i kommunen, dels då Länsstyrelsen redan gjort en bedömning om utvidgat strandskydd. Att Länsstyrelsen (samrådsyttrandet för FÖP Kungsängen 2020, dnr: 4011-27857-2020) i nuläget inte är positivt inställd till motiveringen om att Norra Stäksön ska ingå i FÖP Kungsängen - utifrån kommunens behov av tätortsutveckling ur bostadsförsörjningssynpunkt, är också problematiskt eftersom detta inte ger något direkt stöd att kunna berättiga bostadsexploateringen för Norra Stäksön.

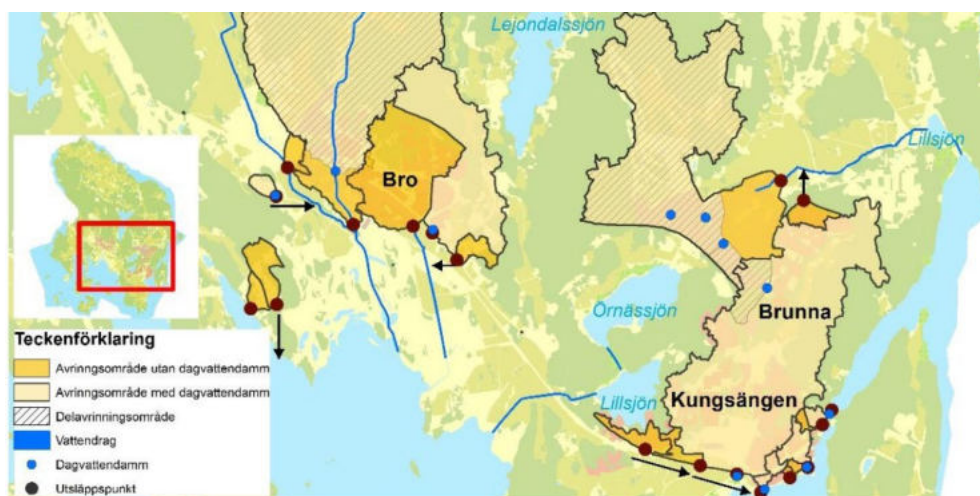
Två alternativ som återstår för den fortsatta planläggningen är att antingen invänta ett eventuellt upphävande från domstol vilket är osannolikt eller så anpassas förslaget till 300 meter från stranden, motsvarande att ingen exploatering föreslås inom 300 meters strandskydd. Alternativ två bedöms därför vara mest lämplig att gå vidare med.

Framtida detaljplanarbetet kan däremot pröva om det finns kriterier som kan upphäva strandskyddet genom att kommunen begär planeringsbesked från Länsstyrelsen angående möjligheten att upphäva strandskyddet enligt 7 kap 18 c punkt 5. Dock finns det idag väldigt få planer som har uppfyllt kraven som ställs enligt den punkten.

Kollektivtrafik är viktigt att få in i området och som det redan understryks i detta plandirektiv är det osäkert att en busslinje kan dras genom området pga. för få bostäder och för få arbetsplatser. Att upphäva det utökade strandskyddet löser fortfarande inte problematiken med det bristande underlaget för att möjliggöra för kollektivtrafik i området. Det kan emellertid vara mer fördelaktigt utifrån kollektivtrafiksynpunkt och ett mer effektivt nyttjande av en stor infrastrukturutbyggnad att upphäva det utökade och eventuellt det generella strandskyddet - för att kunna bygga ut fler bostäder, som är mer i linje med programförslaget. Det går därmed att ifrågasätta om det är rimligt att exploatera överhuvudtaget med hänsyn till den mängden bostäder som föreslås i den nya planansökan.

Dagvatten

Enligt kommunens Dagvattenplan antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2022 ingår inte planområdet i något avrinningsområde eller med dagvattendamm. Närmsta dagvattendamm och utsläppspunkt ligger väster om Norra Stäksön. Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

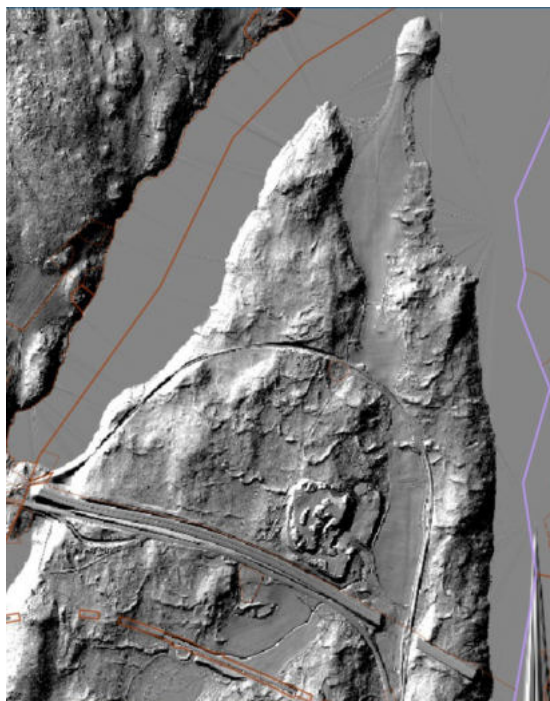


Figur 19. Karta för avrinningsområden med utsläppspunkter hämtad från kommunens Dagvattenplan 2022-05-15.



Figur 20. Kartutsnitt hämtat från kommunens Dagvattenplan 2022-05-15, som visar vart närmsta dagvattendamm – Ryssgravsdammen finns belägen intill Stäcksöns västra kant.

Om dagvatten från Norra Stäcksön ska ledas vidare till kommunens befintliga dagvattennät behöver detta utredas djupare eftersom det saknas kunskap om vissa delar av dagvattenanläggningarnas kapacitet i Kungsängen för dagvatten som har utlopp genom Strandvägsdammen, Näckuddsdammen och Ryssgravsdammen. Detta för att undvika risken för marköversvämningar från dagvattenledningsnätet. Planområdet består huvudsakligen av genomsläpplig mark för nederbörd och en dagvattenutredning behöver tas fram som kartlägger andel hårdjordyta som tillkommer av planerad markanvändning samt vilka fördröjnings- och reningsåtgärder som krävs för att inte påverka naturmiljön negativt.



Figur 21. Kartutsnitt från kommunkartan med terrängkuggning över planområdet som visar att lågpunkter finns centralt, vid jordbruksmarken (se även figur 5) och söder om väg E18.

De ökade flödena av dagvatten som uppstår från hårdgjorda ytor och tak ska tas omhand lokalt enligt Upplands-Bro riktlinjer för dagvattenpolicy. I

reviderat Planprogram Norra Stäksön (2021) beskrivs att inom planområdet finns god potential till att ta hand om och fördröja dagvatten lokalt på kvartersgårdar och i gaturummen. Synliga dagvattensystem kan användas i så stor utsträckning som möjligt och utnyttjas för rekreation och som rumsskapande element. Vid den naturliga lågpunkten centralt i området kan en större dagvattendamm förslagsvis anläggas som används som recipient för större delen av det dagvatten som alstras inom stadsdelen.

Buller

Enligt Reviderat Planprogram Norra Stäksön (2021) är Stäksön utsatt för trafikbuller från väg E18, se figur nedan. E18 är en högtrafikerad led med snabb trafik som alstrar mycket buller. Bullernivåerna längs motorvägen är för höga för att medge bostadsbebyggelse i dess närhet vilket innebär att bostadsbebyggelsen i framtida behöver detaljplanearbete planeras med tillräckliga avstånd till vägen för att garantera en acceptabel ljudnivå. Väg E18 löper längs med planområdets södra gräns. Tågen som färdas på Mäljarbanan ger också upphov till bullerstörningar som kan medföra negativ påverkan på människors hälsa.

Nuvarande täkt/verksamhet kan ge upphov till bullerstörningar vilket behöver beaktas i kommande planarbete om verksamheten inte upphävs. För dessa verksamheter gäller riktvärden för externt industribuller från Naturvårdsverket.



Figur 22. Kartutsnitt hämtad från Planprogram Norra Stäksön samrådsversion 2015 som visar bullernivåer från väg E18.

Planerad bebyggelse i ansökan medför en ökad trafik till och från Stäksön och omkringliggande områden för Stäksön kan påverkas negativt av detta, både väster och öster om ön. Eventuellt kan det vara bara att titta på bullerdämpande åtgärder även väster och öster om planerat område, eftersom ljud från motorvägen färdas lätt över vattnet.

Sammantaget behöver en detaljerad bullerutredning tas fram som en del av detaljplanarbetet där olika aspekter av buller och omgivningspåverkan av planerad markanvändning undersöks. Eventuellt behöver även vibrationer utredas, om det är lermark i närheten av vägen.

Riskfrågor

Markföroreningar

I nuläget finns verksamheten Veidekke Industri, Stäket Stenkross & Schaktmottagning, som bedriver en återvinningsverksamhet och inom fastigheten sker samtidigt ett återställningsarbete (efterbehandling) av förutvarande bergtäktsområde. Verksamheten behöver avvecklas över tid i samband med planläggning och genomförandet av detaljplanen. Det behöver även studeras djupare om nuvarande verksamhet har orsakat negativ miljöpåverkan inom planområdet och vilka eventuella åtgärder som krävs för att detta inte ska utgöra en risk för planerad markanvändning.

Hänsyn behöver tas till Veidekkes efterbehandlingsplan (som redan påbörjats, men ska börja skarpt 2024) - som inte är förenligt med vad som planeras i området. Fortsatt utredning behövs om planerna i området kan anpassas efter efterbehandlingsplanen, eller om man helt enkelt bör ändra i Veidekkes beslut om efterbehandling. Att ändra i Veidekkes beslut om efterbehandling blir en fråga att ta upp i nämnd.

Figur 23 nedan visar att det inte finns något potentiellt klassat förorenat område på norra delen av Stäksön enligt Länsstyrelsens länskarta (karttjänst). Informationen ska dock ses som övergripande vilket medför att aktuella områden för planläggning behöver undersökas mer ingående utifrån lokala förhållanden.



Figur 23. Kartutsnitt hämtat från Länskartan Stockholms läns karttjänst via länk [LstAB Länskartan Stockholms län \(lansstyrelsen.se\)](https://lsta.b.lansstyrelsen.se/).

Transportled - farligt gods

Järnvägen i form av Mäljarbanan beläget cirka 380 meter från planområdets södra kant, är en transportled för farligt gods. Järnvägen går till stora delar i tunnel över Stäksön. I kommunens ÖP (2010) beskrivs att den totala mängden gods som transporteras på Mäljarbanan är förhållandevis liten. Sannolikheten för olycka är liten men konsekvenserna kan bli stora. Därmed är risken för bebyggelse som ligger nära järnvägen inte försumbar. Huruvida omgivningen ska skyddas från skadeverkningar vid en olycka samt hur skydda järnvägens användning som transportmöjlighet för farligt gods behöver beaktas i kommande planarbete.

Väg E18 som sträcker sig längs med planområdets södra kant är en primär transportled för farligt gods. I kommunens ÖP (2010) beskrivs att det transporterats årligen större mängder farligt gods på väg E18 än på Mäljarbanan. Detta medför att restriktioner skapas och tillräckliga skyddsavstånd till bebyggelse måste beaktas vid planeringen av Norra Stäksön - att bebyggelsen placeras med tillräckliga riskavstånd till vägen. Obebyggd mark i motorvägens närhet kan också behöva utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. En detaljerad riskbedömning blir således aktuell i kommande detaljplanearbete som utreder både risker och skyddsavstånd till E18 såväl som för järnvägen. Särskilt om bebyggelse placeras inom 75 meter från transportled för farligt gods.

Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd mellan bostäder och järnväg som transporterar farligt gods är 50 meter. Rekommenderat skyddsavstånd mellan bostäder och väg som transporterar farligt gods är 75 meter.

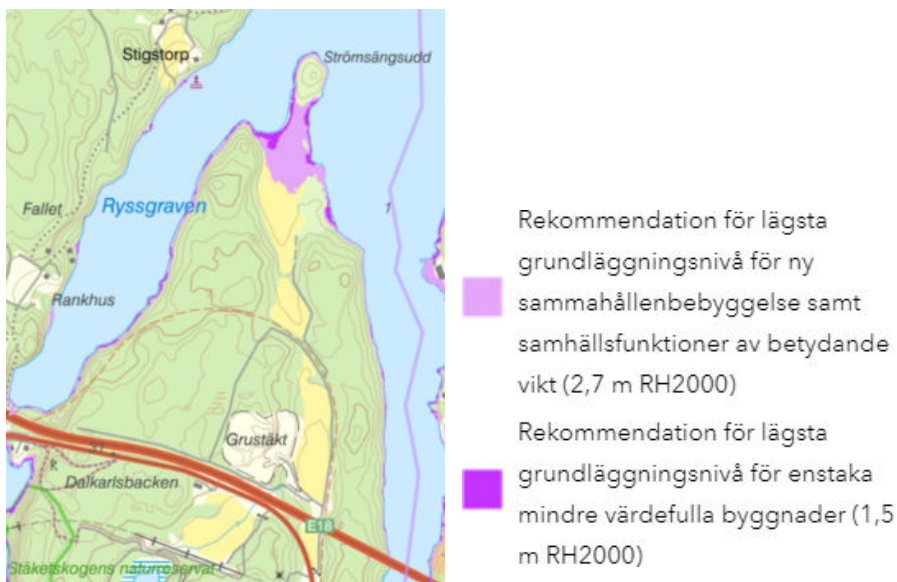
Djurhållning

Lite mer än cirka 1 km söder om väg E18 finns Stall Almare Stäket och beteshagar. Hästhållning och ridning i anslutning till bostads- och fritidsområden kan orsaka problem för allergiker, olägenhet i form av lukt och flugor samt konflikter med andra rekreativa intressen. Således behöver skyddsavstånd beaktas för att undvika olägenheter för människor men även för att djurhållaren ska få stabila planeringsförutsättningar.

Boverket anger på PBL kunskapsbanken ett riktvärde att förhålla sig till om spridningsrisken för allagener utgör ett avstånd på 50-100 meter från platsen där hästarna vistas. Folkhälsomyndighetens tillsynsvägledning lyfter däremot fram ett längre avstånd på 200 meter. Dock finns bland annat två domar från mark- och miljööverdomstolen där ett mindre avstånd på 20 meter har tillåtits (M 4048-2007 och M 8448-2007). Skyddsavståndet påverkas emellertid av de lokala förutsättningarna som antalet djur och djurslag samt områdets karaktär såsom topografi och vegetation. I kommande planarbete behöver detta undersökas så att avståndet mellan bostadsbebyggelse och förskola, vårdinrättning etc. och häststall/beteshagar är tillräckligt stort för att undvika störningar.

Översvämningsrisker

Enligt översvämningskarteringen nedan i figur 24 - 28 visas att översvämningsrisk huvudsakligen föreligger i den norra delen av Ståksön.



Figur 24. Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse. Kartutsnitt och teckenförklaring är hämtat från Länskartan Stockholms läns karttjänst via länk [LstAB Länskartan Stockholms län \(lansstyrelsen.se\)](http://LstAB.Lanskartan.Stockholms.lan(lansstyrelsen.se)) Bebyggelsen ska således inte placeras inom de rosa-lila färgade ytorna.

Länsstyrelsens rekommendationer är att bebyggelse för bostäder inte bör placeras lägre än 2,7 i RH2000, för att undvika översvämnning. De låglänta delarna, framför allt i norra delen av planområdet, bör således inte planeras för bostadsändamål utan som Natur/park. Denna norra del av planområdet behöver därtill utformas på ett sätt som tillåter den att översvämmas vid kraftiga flöden. Förändrade klimatförhållanden med ökad nederbörd och höga temperaturen kan påverka geotekniska aspekter som markstabilitet, vilket behöver beaktas.



Figur 25. Kartutsnitt från kommunkartan. Grönfärgade ytor visar Översvämningskartering för Mälaren vid 50 års nivå.



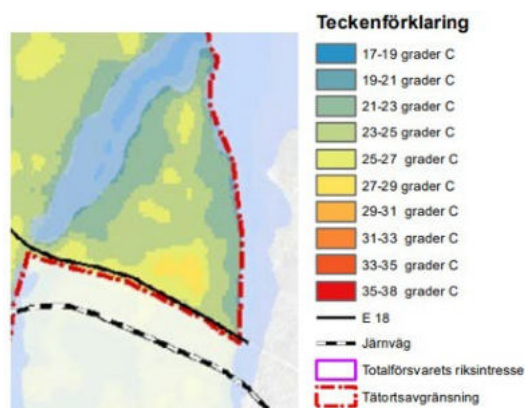
Figur 26. Kartutsnitt från kommunkartan. Blåfärgade ytor visar Översvämningskartering för Mälaren vid 100 års nivå.



Figur 27. Kartutsnitt från kommunkartan. Lilafärgade ytor visar Översvämningskartering för Mälaren vid 200 års nivå.



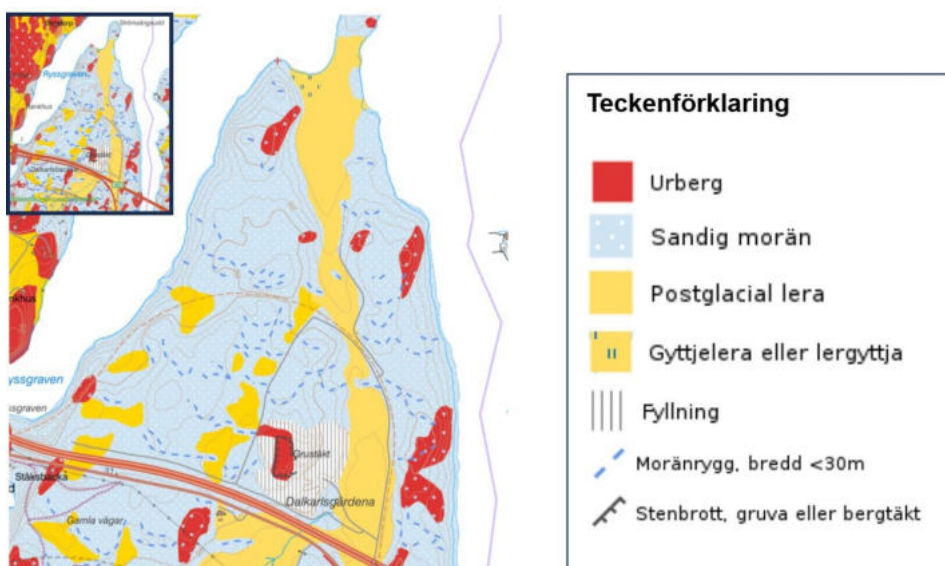
Figur 28. Kartutsnitt från kommunkartan. Blåfärgade ytor visar lågpunktkarterade ytor för över 16m² och flödesackumulationslinjer upp till 9 ha och 16 000 ha.



Figur 29. Höga maxtemperaturer över planområdet som visar att ingen risk föreligger. Kartutsnitt hämtat från Planeringsförutsättningar FÖP Kungsängen (Samrådshandling 2020-06-09).

Ras och skred

I figuren nedan visas planrådets övergripande mark- och geotekniska förutsättningar. I vissa fall sammanfaller lågpunkter och områden med stabilitetsrisk eller förutsättningar för skred vilket synliggörs i figurerna 24-28 ovan och 30 - 31 nedan. I fortsatt planarbete behöver Länsstyrelsens rekommendationer följas i identifierade lågpunkter.



Figur 30. Kartutsnitt hämtat från SGUs kartvisare – Jordarter 1:25000-1:100000, via länk [SGUs Kartvisare](#)



Figur 31. Kartutsnitt hämat från <https://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/#>
 Gulfärgad yta visar att förutsättningar finns för skred i finkornig jordart (SGU) – lutningsanalys.
 Gulstreckad yta visar att förutsättningar finns för skred – strandnära områden (utifrån markens stabilitet).

Ledningar

EO:N har ledningar inom planområdet, både elkablar och fjärrvärmerör.

Stokab har fiberledningar strax utanför planområdet (söder om).

Tele 2 har ledningar inom och strax utanför planområdet (söder om).

Trafikverket har utrustning som kan påverkas av planförslaget längs med väg E18.

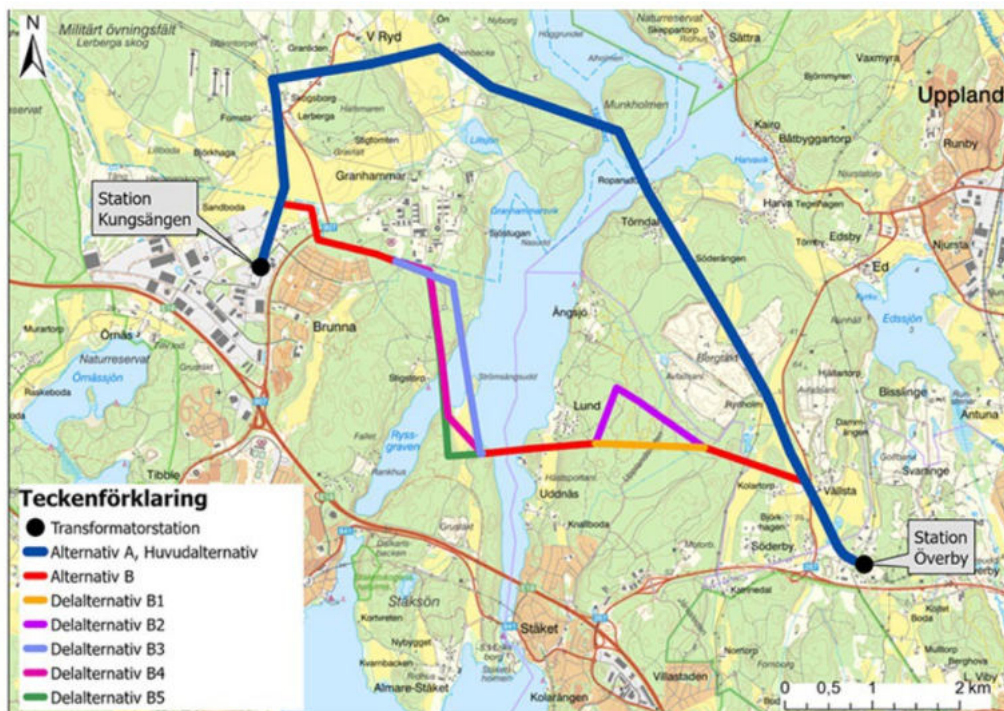
Söder om väg E18 genomgående över Stäcksön sträcker sig en luftledning av högspänningskaraktär.

Svenska kraftnät planerar en 400 KV-ledning. Denna planeras dock att läggas som en sjökabel mellan Upplands-Bro och Järfälla kommun norr om Stäcksön.

Vattenfalls planerade spänningshöjning

Vattenfall planerar att höja spänningen i befintlig sträcka mellan Kungsängen och Överby i Sollentuna kommun från 70 kV till 130 kV. Det kan göras antingen genom ombyggnation av den befintliga ledningen (alternativ A, huvudalternativ) eller genom att bygga en ny ledning i nya delsträckor (alternativ B). I ett tidigare förslag av Vattenfall som i huvudsak motsvarar samma ledningsdragning har Upplands-Bro kommun emellertid i ett godkänt yttrande (Yttrande i samråd avseende ny 130 kV kraftledning mellan Överby och Kungsängen, 2022-04-13 § 44, KS 21/0533,) motsatt sig alternativ B med hänsyn till bland annat framtida utveckling Norra Stäcksön.

Försvarsmakten motsätter sig troligtvis denna ledningsdragning (alternativ A) över skjutfältet men det är inte bekräftat utan endast en spekuliation. Det är dock en betydande osäkerhet som kan innebära stora konsekvenser för detaljplanen om ledningen ska dras över Norra Stäksön (Alternativ B och delalternativ B).



Figur 32. Kartan visar olika stråkförslag för ungefärlig placering av ledning. Kartan är hämtad från Vattenfall Eldistribution, datum: 2023-08-29, via länk <https://www.vattenfalleldistribution.se/overby-kungsangen>

Det är ännu inte helt fastställt av forskningen hur människor påverkas av lågfrekventa elektromagnetiska fält. Således ska försiktighetsprincipen som definieras i 2 kap. 3 § miljöbalken efterföljas gällande detta. Enligt en riskutredning i ett underlag för planläggning av ett verksamhetsområde i Ale kommun, Göteborg, upprättad av Sweco år 2012 benämnd *Riskutredning för Häljered 3:1 med syfte att klarlägga risker från närliggande riskobjekt*, rekommenderas ett avstånd på 50 meter mellan en 130kV kraftledning och byggnader där människor vistas stadigvarande så att magnetfält inte passerar värdet på 0,2 microtesla i medeltal. För att ha ett värde att jämföra med kan följande information från Boverket publikation *Magnetfält och hälsorisker* från år 2010 användas, där det framgår att magnetfält i genomsnitt i bostäder i storstäder uppgår till ungefär 0,1 μT och i mindre tätorter ungefär 0,05 μT .

Om en ledningsdragning på 130kV hamnar på Norra Stäksön så behöver avstånd och risker utredas mer utförligt i kommande planarbete.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I kommunens ÖP (2010) beskrivs att passagen över Stäksön utgör en svag punkt för huvudledningarna för både dricksvatten och avlopp. Vidare beskrivs att ledningsdragningarna för Norra Stäksön är komplicerade som resulterat i en bedömning om att Stäksön kan vara mindre lämpligt ur ett försörjningsperspektiv. Befintlig avloppsledningen över södra Stäksön behöver renoveras alternativt ersättas med ny ledning inom en 10-års period. Planområdet behöver oavsett anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkter och beslut om eventuell förstärkning av befintligt nät ska utredas vidare i senare skede av detaljplanarbetet.

VA-försörjning

I kommunens VA-plan beskrivs Norra Stäksön som ett storskaligt planprojekt som innebär en utvidgning av bebyggelsen av Kungsängens tätort vilket skapar förutsättningar för att mer effektivt samordna den tekniska VA-försörjningen, som ur denna aspekt är intressant ur ett VA-försörjningsperspektiv. Fler tillkommande bostäder i kommunen ökar underlaget för utbyggnad/utveckling av god närservice. VA-försörjning till Norra Stäksön är emellertid inte med som föreslaget utbyggnadsområde i kommunens utbyggnadsplan för VA.

Kommunikationer

Vägar och stråk

Ön korsas av både motorväg E18, Enköpingsvägen och Mälarbanans järnvägsspår. E18 är den primära förbindelsen mellan Kungsängen, regionen och grannkommunerna. Enköpingsvägen delar ön på mitten i en nordlig och en sydlig del. Det finns en infartsväg för bil till Norra Stäksön från Enköpingsvägen, gång- och cykelväg tillika ett antal stigar som kopplar området med Kungsängens centrum och Stäket på Järfälla kommuns sida.

I nuläget genomför Trafikverket ersättningsarbete för den gamla öppningsbara bron med en ny, strax söder om den gamla. Den nya bron kommer att ha bättre framkomlighet för gående och cyklister och den får en gång- och cykelbana. Nuvarande bro saknar cykelbana.

Möjligheten att skapa starka kopplingar till övrig tätortsbebyggelse och till kollektivtrafikknutpunkter i närområdet är således stor. Den gamla järnvägsbanken sträcker sig genom hela norra delen i en båge och används idag som ridväg och för gående och cyklister. Under den mörka delen av dygnet och året utgör den icke belysta naturmarken i sig en barriär.



Figur 33. Kartutsnitt från kommunkartan som visar befintliga vägar och vägkopplingar till och från Stäksön. Streckad orangefärgadlinje visar dåvarande järnvägsbank som i nuläget nyttjas som gång-, cykel-, och ridväg. Längs med Enköpingsvägen går den regionala cykelleden. Vandringsleden Upplands-Bro leden går längs med Stäkskogens naturreservat på den södra delen av ön.

Stäksön korsars av den regionala gång- och cykelförbindelsen Kungsängen/Hässelbystråket till Järfälla kommun. Cykelstråket omfattar cirka 30 kilometer och sträcker sig mellan Kungsängen i norr och Stockholms stadshus i söder. Sträckan mellan Kungsängen och Järfälla är cirka 3,5 kilometer. Sträckan uppfyller inte standarden för regionala cykelstråk, enligt den regionala cykelplanen.

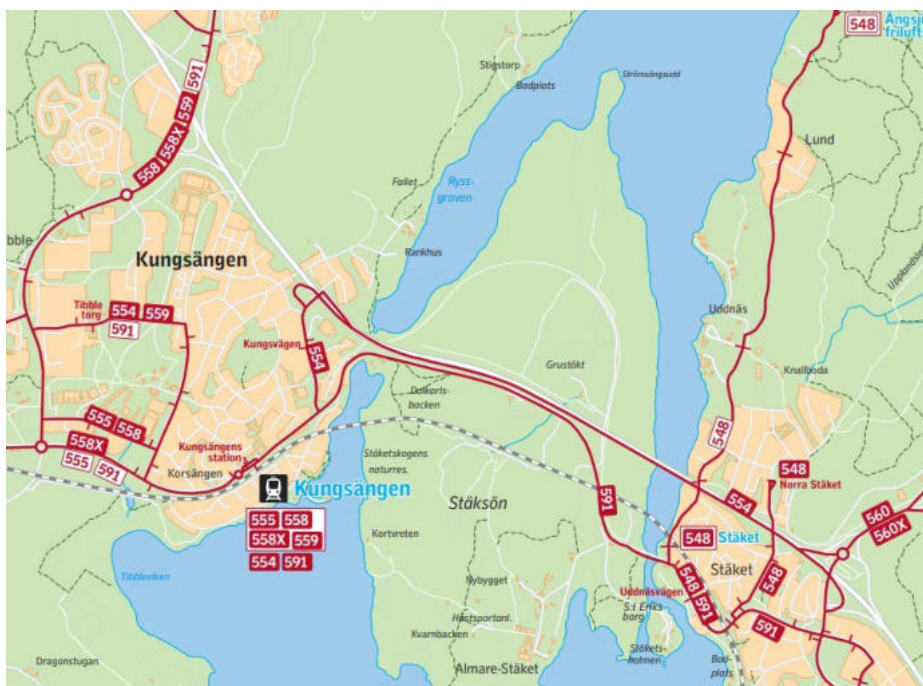
Järfälla har påbörjat arbetet med regional cykelförbindelse fram till kommungränsen till Upplands-Bro kommun. Merparten (Trafikverket) ska finansiera till 100% med statliga bidrag för den här sträckan som huvudsakligen är statlig väg.

Upplands-Broleden – är en längre regional vandringsled (2,9 mil) som sträcker sig genom Upplands-Bro, via fyra naturreservat. Leden startar sydöst på Stäksön nära broförbindelsen till Järfälla kommun och har en hänvisande koppling till Upplandsleden i Järfälla kommun. På broförbindelsen finns även gång-och cykelväg.

Kollektivtrafik

Det finns två pendeltågstationer i närområdet, en i Kungsängens centrum i Upplands-Bro kommun och en i Kallhäll i grannkommunen. Pendeltågen avgår med kvartstrafik mot Stockholm och har halvtimmestrafik mot Bro och Bålsta. Pendeltågen i Kallhäll går oftare vissa tider.

Det finns två busslinjer som passerar Ståksön men ingen busshållplats på ön. Busstrafiken är inte så regelbunden. De närmaste busshållplatserna är ”Kungsvägen” vid Kungsängen. Buss 554 är en direktbuss med fem turer till Kista (med T-baneförbindelse) på morgonen måndag-fredag och fem turer tillbaka på eftermiddagen. Buss 591 är en nattbuss.



Figur 34. Karutsnitt hämtat från Region Stockholm, Stockholm läns kartor <https://sl.se/reseplanering/kartor/stockholms-lan> som visar busslinjer och busshållplatser närmast belägna Ståksön.

Att placera en busshållplats inom planområdet där exempelvis en busslinje mellan Kungsängen och Järfälla kan dras, är förutsättningar som behöver utredas vidare i kommande planarbete där en dialog behöver föras med Trafikförvaltningen på Region Stockholm.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen har dock krav på antal bostäder som motiverar halvtimmes busslinjetrafik (antal invånare som uppfyller resebehov från ett område). För yttre kommuner som Upplands-Bro gäller ett minsta antal bostäder på 570st och arbetsplatser på 1250st enligt en tabell från RiPlan (Region Stockholm, Trafikförvaltningen).

Tillgänglighet

Planområdet ligger cirka 2 kilometer från Kungsängens centrum. I det reviderade Planprogrammet Norra Ståksön (2021) beskrivs att tillgängligheten till och från Ståksön är begränsad i nuläget på grund av den starkt kuperade terrängen och de få vägkopplingarna till närliggande tätorter.

Väg E18, Enköpingsvägen och vattnet utgör mentala och fysiska barriärer. Banvallen som sträcker sig i området är dock ingen barriär då den nyttjas väl av gång- och cykeltrafikanter i nuläget.

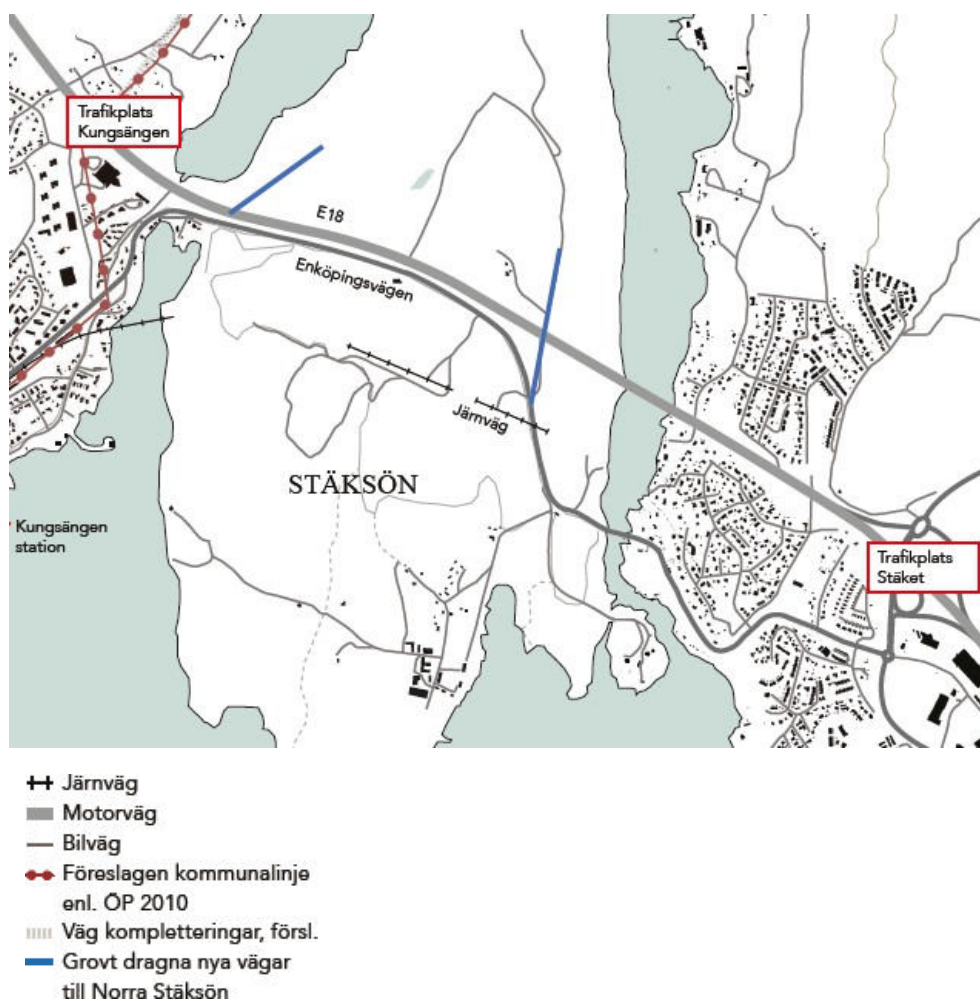
Norra Stäksön består av två branta bergspartier på var sida om en låglänt dalgång i nord-sydlig riktning. Branterna utgör en begränsning i framkomligheten men i en framtida utveckling är det viktigt att framhäva områdets nära kontakt till Mälaren. För att öka de rekreativa värdena och närheten till vattnet bör tillgängligheten förbättras genom att anlägga gångvägar, trappor och spänger.

En stormarknad finns i Brunna och förskolor och grundskolor finns i Kungsängen, Tibble och Brunna. I detaljplanen för Rankhus väster om Stäksön planeras även för skolor och förskolor.

Trafik

I reviderat Planprogram Norra Stäksön (2021), finns en sammanfattning av olika scenarion för trafikanalyser ”Trafiknätsanalyser i Upplands-Bro kommun” (daterad 2019-08-29). Vidare i planprogrammet beskrivs att Norra Stäksöns planerade bostadsområde är medräknat i ”maximal exploateringsnivå 2040”, där två nya vägar är ungefärligt dragna till det nya området som planeras innefatta 900 småhus och flerbostadshus med 1600 bostäder. Enligt Trafikverkets basprognos så kommer trafikflödena på E18 att öka kraftigt i framtiden oavsett om det exploateras i Kungsängen eller inte, eftersom befolkningen ökar i andra delar av regionen.

För ett maximerat scenario beskrivs att trafiken generellt kommer öka i hela gatunätet som medför köbildning, bland annat längs med E18 öster om Kungsängens trafikplats med anledning av eventuell kapacitetsbrist vid trafikplats Stäket och in mot Stockholm. Även avfartsrampen i Kungsängens trafikplats bedöms få hög belastning. Fortsättningsvis framgår det i ovannämnda sammanfattning att vägarna (E18, Enköpingsvägen och trafikplatserna) huvudsakligen har god kapacitet för tillväxt, men att ett utbyggt Norra Stäksön kommer att öka trafikflödena som orsakar köbildning. I framtida planarbete behöver detta utredas vidare med nya trafikanalyser utifrån aktuell trafikdata och utformningar för väganslutningar. Likaså behöver utformningen för trafikplatser Brunna, Kungsängen och Stäket undersökas. En särskild dialog behöver också tas med Järfälla kommun angående planförslagets påverkan på Järfälla och trafikplats Stäket.

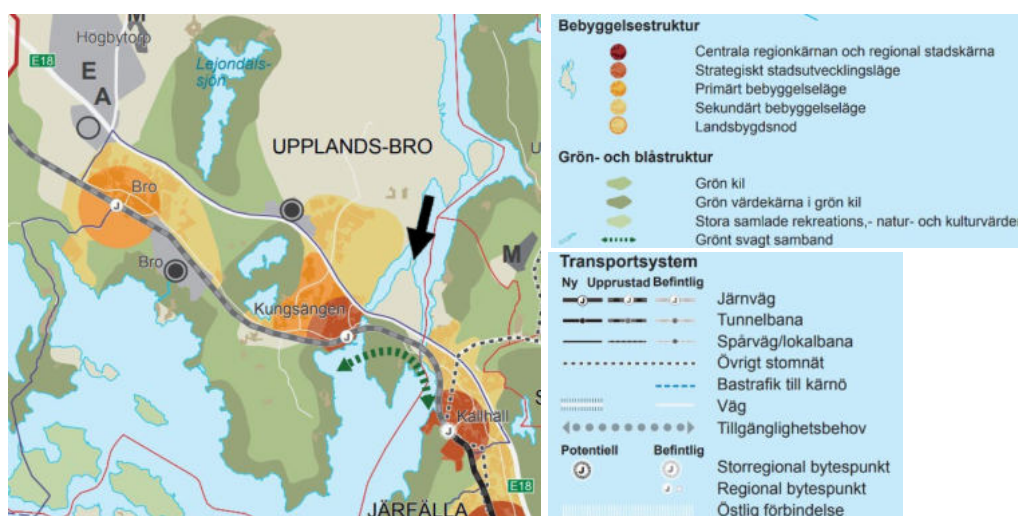


Figur 35. Kartutsnitt och teckenförklaring hämtad från Reviderat Planprogram Norra Stäksön 2021, som visar förslag på nya väganslutningar till planområdet utifrån befintliga vägar samt trafikplatser.

Förhållningssätt

RUFS

I RUFS 2050 den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen finns inte Norra Stäksön utpekad för bebyggelse.



Figur 36. Svart pil visar placering för Norra Stäksön. Kartutsnitt med teckenförklaring är hämtad från karta 5 i RUF5 2050, rapport 2018:10, via länk: rufs.se/globalassets/e.-rufs-2050/rufs_regional_utvecklingsplan_for_stockholmsregionen_2050_tillganglig.pdf

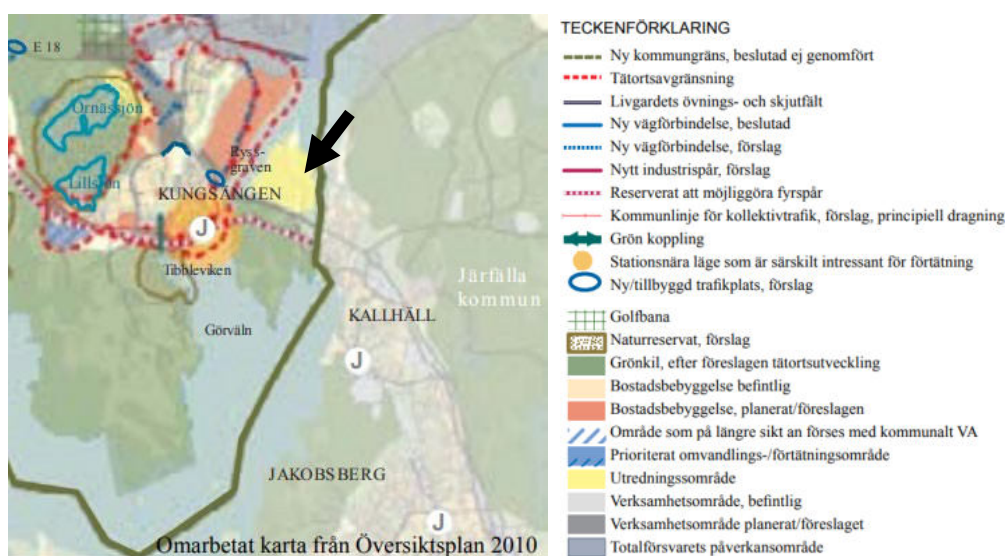
Länsstyrelsen belyser i sitt samrådsyttrande för FÖP Kungsängen (år 2020, dnr: 4011-27857-2020) att Norra Stäksön inte är en del av den utpekade bebyggelsestrukturen i RUF5 2050 vilket innebär att planområdet inte heller är inkluderad i analysen av regionens bostadsbehov. Länsstyrelsen påpekar också att de saknar en tydlig motivering om den bostadsomfattning som föreslås i planen i FÖP Kungsängen för Norra Stäksön.

I figur 36 ovan synliggörs också hur grönkilen Görvälnkilen sträcker sig längs utmed Mälarens strand via Järfälla och Upplands-Bro. Den södra delen av Stäksön utgör ett grönt svagt samband enligt RUF5 av 2050 och bör förstärkas.

Översiktsplanen

Norra delen av Stäksön redovisas i kommunens översiktsplan (ÖP 2010, antagen 2011-12-15, §162) som ett utredningsområde för bostadsbebyggelse, publika anläggningar och verksamheter. Vidare beskrivs att ”Om utredningar visar att planläggning av området är aktuell, så ska detta föregås av exempelvis ett detaljplanprogram där olika alternativa scenarier med olika stor exploatering i relation till nödvändiga investeringar i form av infrastruktur och kommunal service ska utredas.”

Höga naturvärden på de norra delarna av ön ska skyddas och utvecklas samtidigt föreslås att rekreativa värden i form av befintlig ridstig samt tillskapandet av ny vandringsled/strandpromenad. Exploatering ska ske med hänsyn till strandskyddet. Zonen närmast E18 inom området för Norra Stäksön föreslås på sikt att nyttjas som ett verksamhetsområde.



Figur 37. Kartutsnitt hämtat från Planprogram Norra Stäksön (samrådsversion 2015), som visar att planområdet är utpekad som utredningsområde. Svart pil visar placering för Norra Stäksön.

Fortsättningsvis beskrivs i ÖP 2010 för Norra Stäksön, att området närmast väg E18 lämpar sig mindre bra för bostadsbebyggelse p.g.a. bullerstörning. Då området innehåller en pågående bergtäkt som har tillstånd behöver denna upphöra och ett återställande av marken påbörjad vid eventuell bostadsetablering. Området måste ges en effektiv trafikmässig koppling till befintliga Kungsängens tätort i väst och exploatering förutsätter sannolikt en ut-/tillbyggnad av trafikplats Kungsängen på E18.

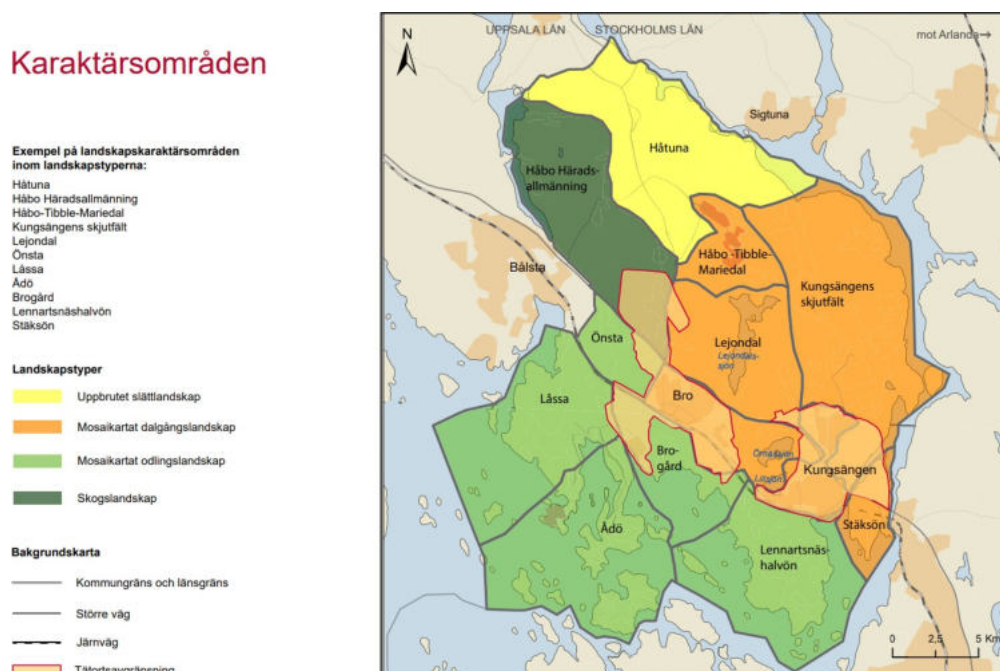
Området omfattas av riksintresse för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap Miljöbalken. Den gröna kopplingen mellan Stäksön och fastlandet måste beaktas. Den södra delen föreslås att behållas som ett närreklamationsområde.

För att möjliggöra en framtida utbyggnad av Mälarbanan till fyrspar behöver mark reserveras i nya detaljplaner. Mälarbanan ligger på ett tillräckligt långt avstånd från planområdet Norra Stäksön och utgör således inget hinder. Sammantaget är den inkomna planansökan (2023) i enlighet med planeringslinjerna i kommunens Översiktsplan 2010.

Kommunens vilja är först och främst att utbyggnad ska ske i anslutning till tätorterna Bro och Kungsängen men översiktsplanen ger även riktlinjer för utveckling av bebyggelse på landsbygden. Området har stora naturkvaliteter och ligger i anslutning till Stäketskogens naturresevat. Kungsängens centrum med pendeltågsstation och service ligger bara några kilometer bort och möjligheten för att utveckla trafiken och tillgängligheten är stora. Således är Norra Stäksön intressant för utveckling av bostäder med anledning av dess närhet till Kungsängen.

Fördjupad översiktsplan för Landsbygden i Upplands-Bro

I Landsbygdplanen antagen av Kommunfullmäktige den 14 juni 2017, beskrivs att Norra Stäksön utgår från Landsbygdplanens avgränsning eftersom området planeras för bostads- och verksamhetsbebyggelse med tätortskaraktär. Därmed ingår området istället i tätortsavgränsningen för Kungsängen (FÖP Kungsängen). Figur 38 nedan visar att Norra Stäksön är utpekad som tätort (inom tätortsavgränsningen) i Landsbygdplanen för Upplands-Bro. Den inkomna ansökan med planförslaget avser tätortsutveckling som ur denna aspekt är i linje med Landsbygdplanen.



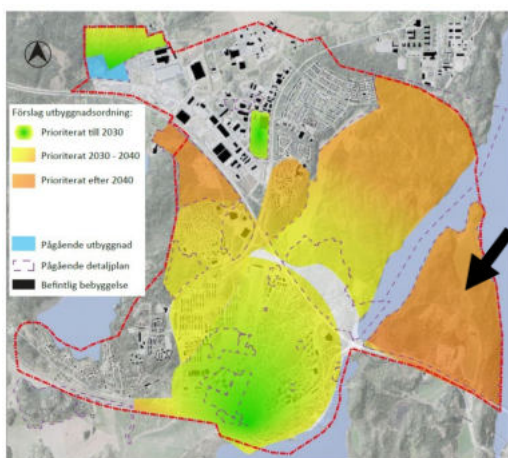
Figur 38. Kartutsnitt hämtad från Fördjupad översiktsplan för landsbygden i Upplands-Bro, antagen av Kommunfullmäktige 2017-14-06.

Fördjupad översiktsplan Kungsängen (samrådshandling)

Alla utredningsområden i ÖP 2010 låg utanför tätortsavgränsningen eftersom kommunen ännu inte hade utrett förutsättningarna för dessa i samband med framtagandet av ÖP 2010. I samband med att Landsbygdplanen togs fram hade dock detaljplaneprogrammet för Norra Stäksön kommit så pass långt att bedömningen gjordes att det var lämpligt att inkludera det i tätortsavgränsningen för Kungsängen. I nuläget pågår ett arbete med den fördjupade översiktsplanen för Kungsängens tätort och denna FÖP har hitintills varit ute på samråd, därav status som ”samrådshandling”.

Den fördjupade översiktsplanen för Kungsängens tätort (FÖP 2020) avviker från RUF 2050 genom att peka ut Norra Stäksön för bebyggelse. I FÖP 2020 beskrivs att kommunen valt att införliva Norra Stäksön i tätortsavgränsningen och ser på lång sikt en utbyggnad av Kungsängens tätort med blandad bebyggelse. Norra Stäksön är föreslaget att prioriteras för utbyggnad efter år

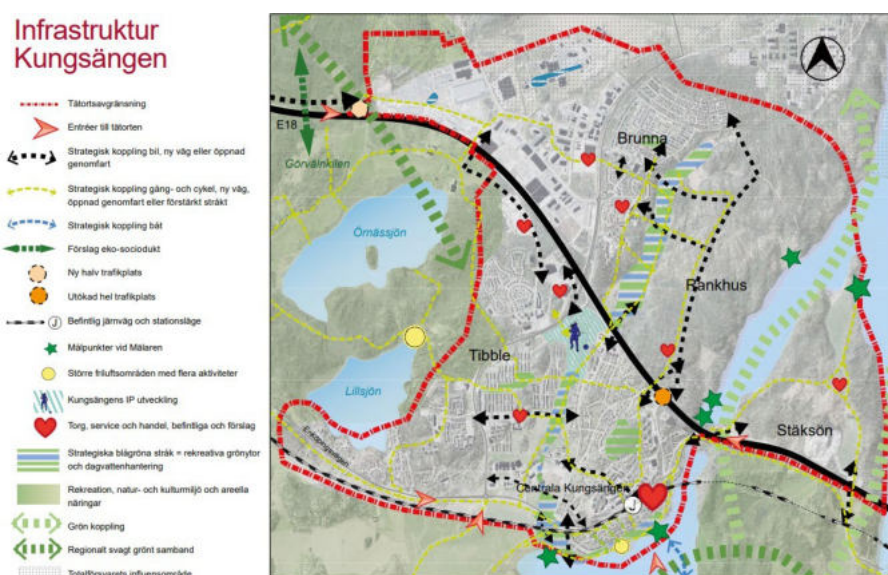
2040. Planeringslinjer i FÖP:en angivna för planområdet är i enlighet med de linjer som anges i kommunens översiktsplan 2010.



Figur 39. Kartutsnitt på föreslagen utbyggnadsordning, hämtad från FÖP Kungsängen (2020 samrådshandling). Svart pil visar geografisk placering för Norra Ståksön.

Fortsättningsvis beskrivs att ett arbete med detaljplanprogram pågår för ön, där olika alternativa scenarier med lämplig exploatering i relation till nödvändiga investeringar i form av infrastruktur och kommunal service utreds.

Förutsättningar för planläggning av Norra Ståksön är att en tillbyggnad sker på trafikplats Kungsängen på E18 med av/påfarter. I samband med Norra Ståksönplanen föreslås kopplingar utvecklas på två ställen under E18 till Norra Ståksön som en del i arbetet med att minska barriäreffekter för E18 och järnvägen.



Figur 40. Infrastruktur karta från FÖP Kungsängen, samrådshandling 2020-06-09, som visar de övergripande planeringsriktningarna. Torg, service och handel föreslås också i planområdet.

Samtidigt ska den gröna kopplingen mellan Stäksön och fastlandet beaktas och höga naturvärden på de norra delarna av ön skyddas och utvecklas. Att utveckla rekreativa värden i form av befintlig ridstig, ny vandringsled och strandpromenad pekas ut i FÖP Kungsängen oavsett när eventuell utbyggnad av bebyggelse sker.

Andra relevanta planeringsinriktningar i FÖP Kungsängen som kan följas upp och utvecklas i kommande planarbete är att planen kan bidra till utbyggnad för laddinfrastruktur för en utökad elektrisk flotta – i syfte att minska bilberoendet och främja kommunen att uppnå mål om minskat klimatutsläpp till år 2045.

Norra Stäksön är utpekad som ett Mellankommunalt intresse vilket innebär att kommande planarbete inkluderar frågor där vi behöver samarbeta med exempelvis Järfälla som angränsar till Upplands-Bro kommun i öst. Enligt Planeringsförutsättningar i FÖP Kungsängen (samrådshandling, 2020) framgår även att i Järfällas utvecklingsplaner att utvecklandet av fritids- och rekreationsmiljöer på Norra Stäksön är ett positivt tillskott de boende i Järfälla.

Länsstyrelsens samrådsyttrande för FÖP Kungsängen

Länsstyrelsen har inte en positiv inställning till att Norra Stäksön föreslås för bostadsutveckling vilket framgår i deras yttrande (år 2020, dnr: 4011-27857-2020) om att redan tillräcklig planeringsberedskap finns om att täcka det bostadsbehovs uppfyller de regionala förväntningarna enligt RUFSS 2010 i kommunens utpekade utbyggnadsområden. Likaså belyses att förtätning och kompletteringsbebyggelse på befintlig kvartersmark inom nuvarande tätorter bör prioriteras i stället för ”utredningsområden”.

Länsstyrelsen framför också att det är viktigt att utreda om inte annan mark kan tas i anspråk enligt 3 kap. 4 § MB än den jordbruksmark som planeras exploateras i området för Norra Stäksön. Länsstyrelsen menar att jordbruksmarken brukas aktivt och brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för väsentligt samhällsintresse och om annan mark inte kan användas istället.

Länsstyrelsen ser också svårigheter med motiveringen av föreslagen bebyggelse för Norra Stäksön ur ett hållbarhetsperspektiv, huvudsakligen då det i nuläget är osäkert att för området tillhandahålla kollektivtrafikförsörjning. Fortsättningsvis behöver syftet och motiven tydliggöras om varför Norra Stäksön ska ingå i tätortsavgränsningen utifrån regionala och kommunala bostadsförsörjningsmål. I samrådsredogörelsen för planprogrammet för Norra Stäksön lyfter Länsstyrelsen liknande argument, att kommunens utbyggnad av bostäder främst bör ske i områden där befintlig infrastruktur och kollektivtrafik finns att utgå ifrån (delvis med anledning av att minska bilberoendet). Ny exploatering ska ske genom förtätning och i första hand områden som ÖP utpekad som ”utbyggnadsområde” för bostadsexploatering, där inte eller mindre konflikter finns med exempelvis resurser som jord- och

skogsbruksmark, motsvarande att ”utredningsområden” som Norra Stäksön är mindre aktuellt/prioriterat.

Planprogram

Kommunstyrelsen beslöt 2014-01-22, §1, att ge tillväxtchefen i uppdrag att ta fram ett planprogram för Norra Stäksön i syfte att utreda lämpligheten för att planlägga för ny bebyggelse på Norra Stäksön. Programsamrådsredogörelsen och ett reviderat Planprogram för Norra Stäksön daterat 2021-01-19 har godkänts av kommunfullmäktige 2021-02-03, § 2.

Det ska även nämnas att detta plandirektiv generellt bygger på den information om planeringsförutsättningarna som framgår i det Reviderade Planprogrammet för Norra Stäksön 2021.

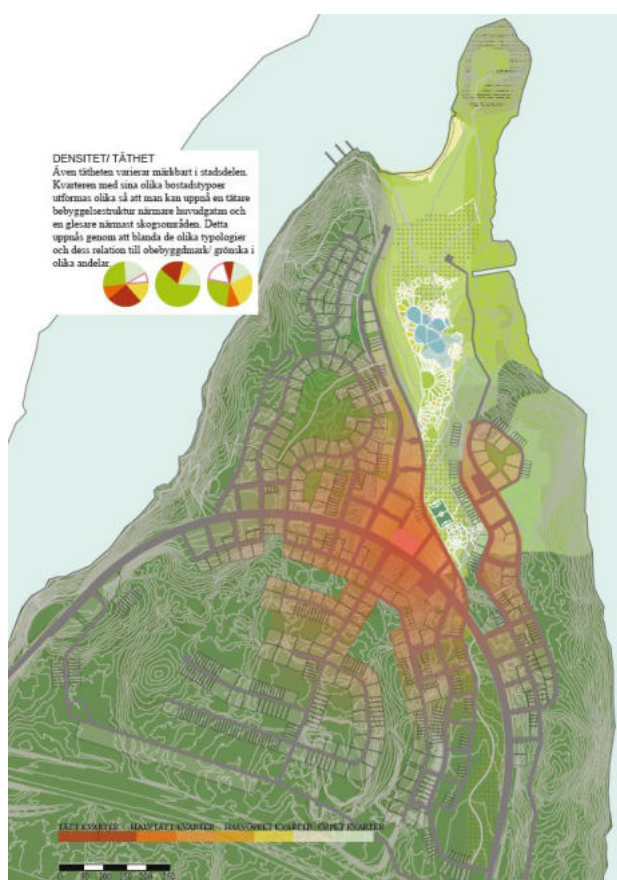
Planprogramförslaget har framarbetats i samarbete av kommunen och markägarna. Det pekar ut möjligheten och framtidsbilden för att utveckla området till en ny levande stadsdel - med utgångspunkt i olika uppsatta mål. I Planprogramförslaget föreslås att bebyggelsen och gatustruktur anpassas efter öns natur och varierande topografi. Norra Stäksön får sin karaktär och identitet av att ligga på en ö, i de topografiskt anpassade gaturummen, av variationen och småskalig bebyggelse. Möjligheter att etablera service, skola, café/restaurang och handel integreras i området. Den nya stadsdelen ska öka allmänhetens tillgång och kontakt med Mälaren genom upplevelsepromenad, ny badstrand, småbåtshamn samt olika motions- och promenadstråk. Sammantaget utgör den föreslagna utformningen att ön blir ett passande utflyktsmål där dess rekreativa värden tillgängliggörs både boende och allmänheten.



Illustration som visar på områdets omfattning och parkens utsträckning

Figur 41. Bild hämtad från reviderat Planprogram Norra Stäksön 2021,

För att uppnå mål som en integrerad och socialt hållbar stadsdel föreslår det reviderade programmet att Norra Stäksön (2021) ska bygga på en blandning av upplåtelseformer och boendetyper inte bara inom samma stadsdel utan också inom varje enskilt kvarter. Tätheten ska variera märkbart i stadsdelen med en tätare bebyggelsestruktur närmare huvudgatan och en glesare närmast skogsområdena.



Figur 42. Föreslagen täthet på bebyggelsestruktur. Kartutsnitt hämtat från reviderat Planprogram Norra Stäksön, 2021.

I den ankomna ansökan om planuppdrag beskrivs att projektet för Norra Stäksön pågått under flera års tid sedan planprogramförslaget togs fram. Under det senaste halvåret för år 2023 har projektet genomgått en omstart och fått en ny utformning. Situationsplanen (figur 2) i inkommen ansökan (planförslaget) skiljer sig huvudsakligen från utformningen i programförslaget (figur 41 och 42) genom att bebyggelsen nu placerats på öns mitt närmare väg E18. Bebyggelsen har även minskats i omfattning och anpassats bättre för att ta bättre hänsyn till gällande strandskydd. Däremot är föreslagen bebyggelse fortfarande placerad inom strandskyddet.

Övriga planer

Grönplan

De norra delarna av Norra Stäksön har höga naturvärden genom ”skogens nyckelbiotoper” enligt kommunens grönplan. Södra Stäksön, söder om E18 omfattas av riksintressen och helhetsvärden. Grönplanen visar även att området omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Vikingarännan, en sträcka för skridskoåkning på vintertid, sträcker sig mellan Norra Stäksön och Rankhusområdet. Grönplanen föreslår att rekreativa grönstråk utvecklas alternativt nyanläggs från Gröna Udden till Stäksön.

Vattenplan

Enligt figur 43 nedan så omfattas de nordligaste delarna av Norra Stäksöns vatten i Mälaren-Ryssgraven av ekologiskt känsliga områden (ESKO).



Figur 43. Kartutsnitt hämtat från Karta Vattenplan Upplands-Bro kommun antagen KF §79 2015-09-09.

I planeringsförutsättningarna för FÖP Bro finns riktlinjer för hur dagvattnet bör renas och hur dessa känsliga vattenmiljöer bör skyddas. Enligt vattenplanen som hänvisar till miljöbalken ska dessa områden så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. De utpekade ekologiskt känsliga områden ska beaktas i en miljökonsekvensbeskrivning.

Riksintressen

Mälaren med öar och strandområden är i sin helhet enligt miljöbalken (MB) ett riksintresse. Mark- och vattenområden skall enligt särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kapitlet i miljöbalken planeras och långsiktigt utvecklas så att turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivets, intressen värnas och stärks.

Södra delen av ön är utpekad av staten som riksintresse för naturvård vilket betyder att platsen ska särskilt skyddas mot åtgärder som kan skada dess naturvärden, kulturvärden och friluftslivet.

Hela södra delen är riksintresse för kulturmiljövård och har mycket stora naturvärden. Kulturlandskapet innehåller förutom den odlade marken även hagar, strandängar och ett vackert ekbestånd. Den historiskt rika södra delen inkluderar bl.a. ett unikt vägmuseum med tre äldre vägdragningar som utgör de gamla landsvägarna vid Dalkarlsbacken och motorvägen E18, den mindre herrgården Almare–Stäket i nyklassicistisk stil med ekonomibyggnader från 1800-talet samt en gräsbevuxen ruinkulle på Stäketholmen som döljer resterna av en medeltida borg ”Stäketborgen”. Södra Stäksön har också en liten fågelsjö som är ekologiskt särskilt känslig.

I Naturvårdsverkets kartverktyg Skyddad natur och registerblad för Stäksön NRO1017 beskrivs De Geermoräner vara av riksvärde vilka bedöms ha ett stort geologiskt värde. Dessa geologiska objekt finns utbredda över hela Stäksön.

Norra Stäksön omfattas som det tidigare nämnts även av riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Det är hela Mälaren med dess öar

och stränder som omfattas av detta riksintresse. FÖP Kungsängen från 2020 beskriver att detta riksintresse innebär att exploatering och andra ingrepp i de utpekade områdena inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden skadas påtagligt. För vart och ett av områdena gäller dessutom särskilda förbud eller krav på hänsyn. Utbyggnadsplanerna för Norra Stäksön motiveras med att det innebär en utvidgning av den befintliga tätorten, i vilket fall undantag från lagen kan göras. Planering och utbyggnad ska dock ske med största möjliga hänsyn till natur- och kulturvärden. Hur detta undantag från lagen hanteras i en prövning kvarstår att undersöka inom detaljplanearbetet.

Länsstyrelsen menar i sitt samrådsyttrande av FÖP Kungsängen (2020) att kommunen gällande Riksintresset att de saknar en tydlig motivering om varför utvecklingen av tätorten är nödvändig för kommunen och att den inte utgör ett hinder för Riksintresset; *Mälaren med öar och stränder enligt 4 kap. 1 § andra stycket MB ” Bestämmelserna i första stycket 2 och i 2–6 §§ utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter... ”*. Och även visa att utvecklingen inte utgör påtaglig skada på riksintresset. Detta innebär att kommunen behöver beskriva områdets samlade natur- och kulturvärden och allmänhetens tillgång till området och hur dessa kan bevaras i och med föreslagen utbyggnad.

Länsstyrelsen har också framför i samrådsyttrande av planprogrammet Norra Stäksön (år 2016, dnr: 4021-25386-2015) att kommunen inte tillräckligt redogjort för att bestämmelserna om riksintresset kan undantas, eftersom exploatering av Norra Stäksön inte bedöms utgöra en lämplig utveckling av Kungsängens tätort utifrån kommunens föreslagna bostadsutveckling och bostadsutbyggnad.

Översiktliga konsekvenser av förslaget

Nedan beskrivs översiktligt de konsekvenser som en exploatering av området kan medföra. Vid planläggning görs fler utredningar för att visa hur negativa konsekvenser kan undvikas eller minskas.

Ekologiska konsekvenser

Detaljplanprövningen behöver studera vilka konsekvenser ekosystemen och den biologiska mångfalden får av planförslaget. Genom att spara områden med höga naturvärden som klass 2 och 3, kan den biologiska mångfalden lokalt bevaras. Om grönkompensation sker vid ianspråktagande av områden med naturvärdesklass 3 och 4 kan emellertid den biologiska mångfalden till och med utvecklas och förstärkas. Om sammanhängande områden med naturvärden och spridningsvägar kan bevaras är en exploatering av Norra Stäksön positiv.

Norra Stäksön ligger i planområdet för FÖP Kungsängens (2020) östra del och är i dagsläget ett oexploaterat område förutom nuvarande industriverksamhet. Området är av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken, berörs av utvidgat strandskydd och i den norra delen finns höga naturvärden som utgörs av ädellövmiljöer med skyddsvärda träd (klass 2 enligt kommunens

naturvärdesinventering). Utveckling av Norra Stäksön kan påverka de naturvärden negativt som finns i området och strandzonen, dels direkt genom att naturvärden tas i anspråk dels indirekt genom ökad närvaro och trafik i området. Vilka effekter och konsekvenser som uppstår beror av den planerade utvecklingens omfattning och utformning.

Om nuvarande artrikedom inom området kan utökas vid en potentiell utbyggnad av Norra Stäksön kan detta bli en positiv konsekvens eftersom det gynnar den biologiska mångfalden. Förslagsvis genom att förädla befintlig natur och tillskapa kolonilotter samt trädgårdar. Inom ramen för det planarbete som påbörjas för Norra Stäksön behöver frågor rörande konsekvenser med avseende på riksintresset, strandskyddets intentioner och de naturvärden som finns utredas.

En utbyggnad av Norra Stäksön, enligt hållbarhetskonsekvensbeskrivningen för FÖP Kungsängen (samrådshandling), innebär att området fyller igen ett ”mellanrum” i kommunen. Konsekvensen blir att befolkningen och därmed trafikmängderna ökar i det området vilket ställer högre krav på att hållbara planeringsinriktningar följs för att kunna begränsa utsläppen av växthusgaser. Det innebär att kollektivtrafikförsörjningen ska fungera och vara ett attraktivt alternativ till bilen. Möjligheten att få kollektivtrafikförsörjning till området kan också bli liten särskilt eftersom bebyggelsen – antal bostäder bör minskas till att ligga utanför det utvidgade strandskyddet. I den inkomna planansökan föreslås småhus- och villabebyggelse, en bebyggelsestruktur med lågt befolkningsantal per byggnadsyta (täthet) som vanligtvis tilltalar familjehushåll med ekonomiska förutsättningar att kunna äga eller hyra två bilar per hushåll. Sammantaget medför detta risk för ett bilberoende som inte är positivt för miljön. Ett högt bilinnehav i området påverkar även både boende och verksamma i Järfälla kommun såväl som i Kungsängen med mer trafikflöden och således ett större föroreningsutsläpp.

Det inte ekologiskt hållbart att ta aktiva och lämpliga områden för skogsbruk eller jordbruksmark anspråk för exploatering. Dessa är en tillgång som möjliggör en lokal produktion och distribution av livsmedel. Särskilt då klimatförändringarna medför att odlingszonerna begränsas till norra Europa vilket gör att efterfrågan på jordbruksmark stiger i exempelvis Sverige. Skogsbruk utgör en resurs för utvinning av bioenergi och biodrivmedel, vilka utgör viktiga produktionsdelar för att gynna vårt klimat. Det ekologiska värdet för biologisk- och livsmedelsproduktion ska därtill skyddas enligt de nationella miljömålen.

Sociala konsekvenser

Hållbarhetsbedömningen FÖP (samrådshandling) berör några sociala konsekvenser av att Norra Stäksön exploateras. Betydelsen av bostadsnära grönstruktur och rekreation ökar vid en intensifierad exploatering.

Positiva konsekvenser är att planförslaget kan bidra till att natur- och kulturmiljöer samt miljöer som främjar god folkhälsa tillgängliggörs. Det är viktigt att möjliggöra för närrecreation och rörelsestråk i detaljplanen, detta för att skapa förutsättningar för vardaglig fysisk aktivitet som lockar flera olika målgrupper. Med närhet till vattnet och grönskan kan detaljplanen möjliggöra för rekreativa grönbåa stråk inom området och mellan Kungsängens olika områden. Norra Stäksön har närhet till rekreationsområden som Kungsängens IP, Liljöområdet och Gröna Udden. Det är positivt för folkhälsan genom att känslan av välbefinnande och lugn ökar. Möjligheten att rida inom Norra Stäksön, på den befintliga banvallen kommer dock att försvinna i samband med bostadsexploateringen.

Kommunen gynnas generellt av fler potentiella bosatta och verksamma invånare eftersom förutsättningar skapas för utvecklad service, större kulturutbud och fler aktiviteter för kommunen i stort, vilket exploateringen i inkommen ansökan möjliggör för. Detta medför samtidigt ökad trafik som kan ge ökad bullerproblematik både i Kungsängen och i Järfälla samt påverka trafikplatsen i Kungsängen och anslutande vägar (Enköpingsvägen och Kungsvägen).

Boendemiljön närmast väg E18 kommer med stor sannolikhet att upplevas som bullrig, även om riktvärden kommer att klaras samt att enda möjligheten för att klara buller är att använda sig av tyst sida. Men detta är vanligen en metod som i första hand används i flerbostadshus. Vid ett förslag med villabebyggelse så kan byggnaderna närmare vägen inte skydda bostäder längre bort. En framtida bullerutredning får undersöka detta behov mer utförligt.

Norra Stäksöns östra och norra del översvämmas tidvis och det beror på dess strandnära läge till Mälaren (se figur 24 - 28 ovan). I inkommen ansökan har bebyggelse placerats med avstånd från vattnet men planläggningen behöver ändå ta hänsyn till Länsstyrelsens rekommendationer för hur ny bebyggelse ska placeras vid Mälarens stränder med hänsyn till risken för översvämning.

Barnkonsekvenser

God kollektivtrafikförsörjning, tillgång till park- och naturmark och trygga gång- och cykelvägar inom tätorterna är viktigt utifrån ett barnperspektiv. Detta för att en god miljö för barnen säkras under såväl dagtid som fritid. Barn behöver park- och lekytor som är väl integrerade i bostadsbebyggelsen och som kan nås av barnen via säkra gång- och cykelvägar. Det finns goda förutsättningar att uppnå en övergripande säker utformning av planområdet som kan främja barns lekmöjligheter, utveckling och hälsa, genom olika stimulerande naturliga samt anlagda miljöer. Om en del naturmiljöer kan bevaras bedöms det bli ett positivt inslag i barns livsmiljö eftersom det blir mycket utrymme för både styrd lek och lek i naturmiljö.

Den södra delen av ön har flera miljöer som är intressanta och positiva för barn exempelvis badplats, djur och gårdsbebyggelse samt naturreservat. Norra

Stäksön har närhet till Kungsängens torg som i framtiden ska erbjuda fler ytor som lockar till lek och aktivitet vilket är positivt utifrån ett barnperspektiv.

I planförslaget finns två förskolor, vilket är positivt när det byggs så många nya bostäder. Om förskolorna följer Boverkets riktlinjer för utomhusytor kommer det att bli bra miljöer för barn att vistas i. Likaså ska planförslaget beakta hur artiklar i FN Barnkonventionen kan efterföljas utformningen av förskolorna samt planområdets generella utformning, för att säkerhetsställa att barnens bästa har tillgodosetts i planeringen.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnadsområdet för Norra Stäksön har inte möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur eller att skapa kopplingar och är därför mindre fördelaktigt utifrån ett kommunalekonomiskt perspektiv.

En utbyggnad av planområdet kommer att medföra kostnader för utbyggnad av infrastruktur. Fördelning av kostnader för detta kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Kommunen kommer att få ökade driftkostnader om planen genomförs eftersom det ökar kommunens driftområden. Det finns det risk att kommunen behöver förbättra vägunderhåll på grund av slitage och underhåll även om exploatören bekostar utbyggnader inom planområdet. Det tillkommer även ökade kostnader för kommunens vatten- och avloppsinfrastruktur eftersom att behov av underhållet blir större som i sin tur kräver att mer personal arbetar med detta.

Enligt det reviderade Planprogrammet för Norra Stäksön 2021 skapar en utbyggnad av planområdet möjlighet att knyta Kungsängen och Kallhäll närmare varandra. Det ger också en möjlighet att utveckla tätorten genom att erbjuda goda boendemiljöer och tillgängliggöra ett attraktivt område i kommunen. Fler invånare skapar förutsättningar för utvecklad kollektivtrafik och det skulle också kunna ge ekonomisk möjlighet att bygga ut trafikplats Kungsängen. Emellertid leder anläggningarna till avskrivningskostnader som måste beaktas. I planprogrammet beskrivs fortsättningsvis att en alternativ bebyggelse som tar hänsyn till ett strandskydd på 300 meter gör det svårt att skapa bärighet för bostadsbebyggelse. Service, både kommersiell som offentlig bedöms också få sämre etableringsförutsättningar i och med att den totala kostnaden per kvadratmeter troligtvis blir högre. Likaså skapas mindre belägg för att kollektivtrafikförsörja området. Enligt Riplan Region Stockholms Trafikförvaltnings är kravet på minsta antal för bostäder 570 och arbetsplatser 1250 arbetsplatser för att få halvtimmes busstrafik till ett område.

Om Vattenfalls ledningsdragning (130 KV-ledning mellan Kungsängen och Överby) hamnar över Norra Stäksön kan detta få negativa konsekvenser för planens utformning och genomförande. Det kan också riskera attraktionskraften för människor att vilja bo, arbeta eller röra sig inom området. Framtida planarbete och detaljplanens utformning behöver således förhålla sig till det slutgiltiga beslutet för vart ledningen dras. Minst 50 meter mellan

ledning och planerad bostadsbebyggelse är ett riktvärde som bör tillämpas i planeringen.

Konsekvenser för näringsliv

Föreslagen handelsplats i planområdets sydöstra kant har ett strategiskt bra läge och är synbar från väg E18 som kan ge en positiv effekt för näringslivet i kommunen eftersom möjligheten är stor att många av de förbipasserande trafikanterna lägger märke till denna. Denna handelsplats kan beroende på utformning och verksamhet/butik bli ett viktigt signum för potentiella verksamhetsetableringar eller kunder i kommunen samt som mötesplats.

Samhällsfunktioner och serviceverksamheter som etablerar sig i området kommer kunna erbjuda fler arbetsplatser inom kommunen. Samtidigt ger det ökade omkostnader för skola och omsorg hos kommunen, som emellertid bör beaktas till fördel av ökade skatteintäkter.

Utlåtande

Norra Stäksön har potential att bli en levande och lättillgänglig ny stadsdel som kan möta människors krav på välbefinnande, livskvalitet och upplevelser. En framtida utveckling på Norra Stäksön skulle också på ett värdefullt sätt öka befolkningsunderlaget till befintlig service i tätorten Kungsängen. Dock är inte zonen närmast E18 är lämplig för bostäder p.g.a. bullerstörning och redovisas även i översiktsplanen som ett verksamhetsområde som kan nyttjas på sikt.

I den inkomna planansökan föreslås jordbruksmark och skogsbruk att tas i anspråk. Det är inget kommunen generellt rekommenderar i ÖP 2010 eftersom det har ett värde för biologisk- och livsmedelsproduktion som ska skyddas enligt de nationella miljömålen. Länsstyrelsen har också i sina samrådsyttranden för planprogrammet Norra Stäksön och FÖP Kungsängen påpekat att detta är anledningar till att området är mindre lämplig att bebygga. Detta utgör även faktorer som med stor sannolikhet riskerar att planen kan bli överklagad och upphävd. Således bedömer Samhällsbyggnadskontoret att jordbruksmarken på Norra Stäksön är olämplig att planlägga.

Att Länsstyrelsen i nuläget inte är nöjda med kommunens motivering om att Norra Stäksön ska ingå i FÖP:en för Kungsängens tätort utifrån kommunens behov av tätortsutveckling ur bostadsförsörjningssynpunkt och hållbarhetssynpunkt samt att kommunen inte visat på att ovannämnda Riksintresse inte skadas av föreslagen exploatering, är problematiskt för kommande planarbete. FÖP:en ger alltså inget direkt stöd att kunna berättiga bostadsexploateringen för Norra Stäksön. Bestämmelserna om Riksintresset kan inte undantas för planområdet om inte en tillräcklig motivering finns.

I nuläget finns inte några särskilda skäl att upphäva det utvidgade strandskyddet. Vår bedömning är att *skäl 5* inte går att använda förrän andra stora utbyggnadsområden exploaterats, exempelvis Rankhus som i nuläget omfattar 712 bostäder (planskede: granskning). Detta ska också vägas mot hur många bostäder det handlar om i detta planförslag. I den inkomna ansökan finns cirka 60-75 bostäder placerade inom det utvidgade strandskyddade området av totalt 465 bostäder och Samhällsbyggnadskontorets förslag är de 75 bostäderna tas bort från planförslaget.

Två andra alternativ som återstår är att antingen invänta ett eventuellt upphävande från domstol (vilket är osannolikt) eller så anpassas planförslaget till det utvidgade strandskyddet med 300 meter från stranden. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att om positivt planbesked ges för hela området behöver utformningsförslaget anpassas till att inte inkräkta på det utvidgade strandskyddet. Detaljplanearbetet kan däremot pröva om det finns kriterier som kan upphäva strandskyddet genom att kommunen begär planeringsbesked från Länsstyrelsen angående möjligheten att upphäva strandskyddet enligt 7 kap 18 c punkt 5. Dock finns det idag väldigt få planer som har uppfyllt kraven som ställs enligt den punkten.

Chanserna att få in kollektivtrafik i området är väldigt små som det redan är beskrivet längre upp i detta dokument. Att upphäva det utökade strandskyddet löser med andra ord inte det bristande underlaget för att dragning av kollektivtrafik ska vara en möjlighet. Det kan emellertid vara mer fördelaktigt utifrån kollektivtrafiksynpunkt och ett mer effektivt nyttjande av en stor infrastrukturutbyggnad att upphäva det utökade och eventuellt det generella strandskyddet - för att kunna bygga ut fler bostäder, som är mer i linje med programförslaget. Det går utifrån detta perspektiv att ifrågasätta om det är rimligt att exploatera överhuvudtaget med hänsyn till den mängden bostäder som föreslås i den nya planansökan.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att förslaget prövas i en detaljpanelläggning med ett utökat planförfarande p.g.a. den omgivningspåverkan och påverkan på allmänheten som medföljer planen även om planförslaget inte motsäger sig kommunens gällande översiktsplan.

Samhällsbyggnadskontoret ger följande medskick om att allt dagvatten ska omhändertas och renas inom planområdet samt särskilt belysas ur områdets geotekniska förhållanden med tanke på att de förväntade klimatförändringarna och förändrande nederbördssituationer blir kraftigare. Effekterna av klimatförändringarna får alltmer större betydelse och påverkan för ny exploatering såväl som för kommunens generella samhällsbyggnadsutveckling.

Utformningsförslaget ska avslutningsvis följa Boverkets riktlinjer för utomhusyta för förskolor samt kommunens mål om hur förskolor/skolor bör utformas, exempelvis lekplatser m.m.

Kommande utredningar

Följande punkter kommer att kräva utredning i samband med ett planarbete. Ytterligare punkter att utreda kan tillkomma i planskedet.

- Gestaltungsprogram (utformning av bebyggelse och allmänna platser)
- Förprojektering och körspårsanalys och höjdsättning
- Eventuellt upphävande eller minskning av dikningsföretag Stäkets df C_1_0246
- Landskapsbild med hänsyn till E18 (studera vyer och hur dessa påverkas) och Stäksöns kulturmiljö
- Geoteknik
- Dagvattenhantering, Miljö kvalitetsnormer (MKN), inklusive påverkan på ESKO-område
- Skyfallsutredning utifrån ett 100-årsregn med ett förändrat klimat (klimatfaktor)
- Trafik
- Buller och vibrationer
- Inventering och bedömning av värden för natur- och djurarter & kompensationsåtgärder pga. nyckelbiotoper (det finns redan en naturvärdesinventering från programskedet men den kan behövas se över).
- Riskanalys för skyddsavstånd till väg E18, Mälarbanan och djurhållning
- Riskanalys för översvämning
- Markföroreningar vid Veidekkes verksamhet
- Lokaliseringsutredning för planerad inanspråktagande av jordbruksmark och skogsbruksmark samt strandskydd
- Eventuellt strandskyddsdispens
- Fornlämningar (beskrivning av historien på ön och bedömning av fornlämningar, hur inkorporeras de vidare i området)
- Geologisk utredning för De Geermoräner, flyttblock och moränryggar
- Kollektivtrafikförsörjning, etablering av busshållplats och busslinjedragning
- Ledningskoll (Exploatören betalar eventuell flytt)
- Genomförandekostnader, översiktlig exploateringskalkyl samt bedömning av driftskostnader
- Relationen mellan det nya området och Kungsängens centrum samt Järfälla.

- Påverkan på pågående rekreativ användning (gång, cykel och ridning)

Tidplan och prioritering

Kontoret föreslår prioritering ett på plan- och prioriteringslistan för detaljplaner. Handläggning av detaljplanen föreslås påbörjas kvartal fyra 2023 och preliminärt gå ut på;

- Samråd - 2026
- Granskning - 2027
- Antagande - 2028