

DETALJPLAN FÖR

Förskola inom Täljö 2:8

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 12 FEBRUARI 2020 PÅ
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Lokalgata

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Förskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Största exploatering per fastighet är 900 kvadratmeter byggnadsarea, varav minst 20 % ska vara i ett plan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 12 meter, högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Minsta takvinkel är 14 grader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 10000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

Utformning

Byggnader inklusive fasader ska uppföras i huvudsak i trä. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnader och gård ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsavsnitt, sid. 7 resp. 8.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

UPPLYSNING

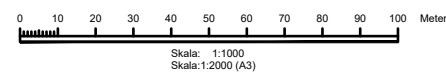
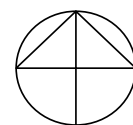
Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Geotekniska förhållanden och förutsättningar beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen, daterad 2020-02-12.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. mät.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Rullningspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2019 AV MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREP99 18.00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Mattias Lettstrand
Kart- och målningsingenjör



PLANKARTA



ILLUSTRATION

Marken får endast förses med komplementbyggnad, skärmtak och eventuell mur. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

Max 40 % av fastigheten får härdgöras.

Skydd mot störningar

Högsta tillåtna ekvivalenta trafikbullernivå för förskolegård är 55 dB(A). 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Markreservat

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

Information

Inom ledningsrätt får fastighetsägaren utan ledningsägarens medgivande ej uppföra byggnad, plantera träd eller förändra marknivå. Det samma gäller för anläggning av vägar eller annan åtgärd som kan försvåra ledningsrättens utövande. För arbeten som berör ledningen krävs avtal med ledningsägaren om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar.



ÖVERSIKTSKARTA

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för

Förskola inom Täljö 2:8

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 7 juni 2018, enligt PBL (2010:900)

Rev. 12 februari 2020

Maria Bengs
Planchef

Anna Forsén
Planarkitekt

Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF	

Detaljplan för **Förskola inom Täljö 2:8**,
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 2 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, illustration
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I enlighet med kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken har utveckling skett de senaste åren i området kring Täljö, Gottsunda och Hagbyhöjden. Området utgör ett utvecklingsområde enligt såväl översiktsplanen som Sverigeförhandlingen och flera detaljplaner har tagits fram, bland annat Fredsborg och Hults Båtsmanstorp. I takt med bostadsutvecklingen växer också behovet av skol- och förskoleplatser.

Planen syftar till att möta det befintliga och växande behovet av förskoleplatser i området Täljö-Gottsunda genom att möjliggöra en förskola. Detaljplanen möjliggör en förskola med 150 platser i delvis två våningar i ett naturnära läge. Syftet är även att med terränganpassning och varsam utformning av förskola och gård tillskapa en förskola som är väl anpassad till kulturmiljön på platsen. Med planen ämnas även en del av Gottsundavägen som ligger invid fastigheten Täljö 2:8 övergå till kommunalt huvudmannaskap.



Karta 1. Översiktskarta.



Karta 2. Planområdesgräns.

PLANDATA

Lägesbeskrivning, areal och markägoförhållanden

Planområdet innefattar en del av fastigheten Täljö 2:8 (Täljö 2:8>3) samt del av Gottsundavägen (del av Täljö S:6>3 och Täljö 2:9>2). Planområdet är beläget ca 3,5-4 km från Åkersberga centrum, sydost om sjön Storträsket, strax norr om Roslagsbanans järnvägsspår och Järnvägsbacken. Planområdet omfattar ca 1,2 ha. Täljö 2:8 ägs av Österåkers Exploateringsfastigheter AB och är obebyggd. Täljö S:6 är en samfällighet som förvaltas av Gottsunda samfällighetsförening medan Täljö 2:9 ägs av en privat fastighetsägare. Planområdet är beläget mellan Roslagsbanans stationer Täljö station och Åkers Runö Station, vilka finns ca 1 respektive 1,5 km från fastigheten. Järnvägsbacken ansluter i öster till Svinningevägen, där bussförbindelser finns. Fastigheten ligger i nära anslutning till den nya skolan och förskolan i Fredsberg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan utgör Täljö och Gottsunda ett utvecklingsområde som med sitt goda strategiska läge är prioriterat för utveckling. Även i kommunens tidigare översiktsplan från 2006 lyfts Täljö – Gottsunda – Näs som ett utvecklingsområde. Enligt Sverigeförhandlingen ska kommunen upprätta 7000 nya bostäder koncentrerade kring Roslagsbanans stationer fram till år 2035. 1400 av dessa bostäder planeras kring Täljö station och 2300 bostäder kring Åker-Runö station.

Ett planprogram för Täljö-Gottsunda har påbörjats med syftet att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende, att utveckla stadsdelen och möjliggöra nya bostäder samt utreda behov av ytor för service i anslutning till dessa.

Täljö 2:8 ingår i den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken. Fastigheten är ett av de områden som pekas ut med föreslagen ny bebyggelse, samtidigt som dalstråket runt sjöarna Storträsket och Lillträsket föreslås bevaras och utvecklas till ett rekreations- och strövområde.

Nationella och regionala intressen

Ca 50 m söder om planområdet passerar Roslagsbanan, utpekad som riksintresse för kommunikationer. Detta innebär att Roslagsbanan ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen enligt 3 kap 8 § andra stycket miljöbalken.

Inga övriga riks- eller regionala intressen eller Natura 2000-områden berörs av föreslagen detaljplan.

Gällande detaljplaner

Fastigheten Täljö 2:8 är inte detaljplanelagd. Den del av Gottsundavägen som detaljplanen omfattar ingår i detaljplan *Byggnadsplan för Täljö 2:9 m.fl.*, byggnadsplan nr 25. Gällande byggnadsplan från år 1948 medger allmän plats, väg och park med enskilt huvudmannaskap.

Fastigheten angränsar i söder till *detaljplan för Täljö vägskäil*, detaljplan nr 464, lagakraftvunnen år 2013. Planens genomförandetid utgår 2028-04-18.

Ca 100 meter öster om planområdet återfinns området Fredsborg för vilket *detaljplan för Fredsborg*, detaljplan nr 466, vann laga kraft år 2013. Detaljplanen möjliggör bostäder, skola samt park- och naturmark. Inom ramen för detaljplanen togs ett gestaltungsprogram fram. Planens genomförandetid utgår 2023-10-30.

Behovsbedömning och miljöbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan (BMP) har tagits fram och planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Stockholms län delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskapsbild och naturmiljö

Planområdet sluttar ner mot dalgången mellan Storträsket och Lillträsket på höjd mellan +6 och +14 meter över nollplanet (höjdsystem RH2000). Landskapsbilden i området präglas av en dalgång med öppen karaktär mellan Storträsket och Lillträsket och resten av det västra inloppet till Långhundraleden. Roslagsbanan korsar landskapet i östvästlig riktning. Området består av grönytor och den öppna ytan på fastigheten Täljö 2:8 används i dagsläget för hästbete. Ett fåtal träd står längsmed Gottsundavägens västra sida.



Karta 3. Översiktsbild över omkringliggande områden och vägar, plangräns markerad i rött, planerad ny skola och förskola i Fredsborg markerad i blått.

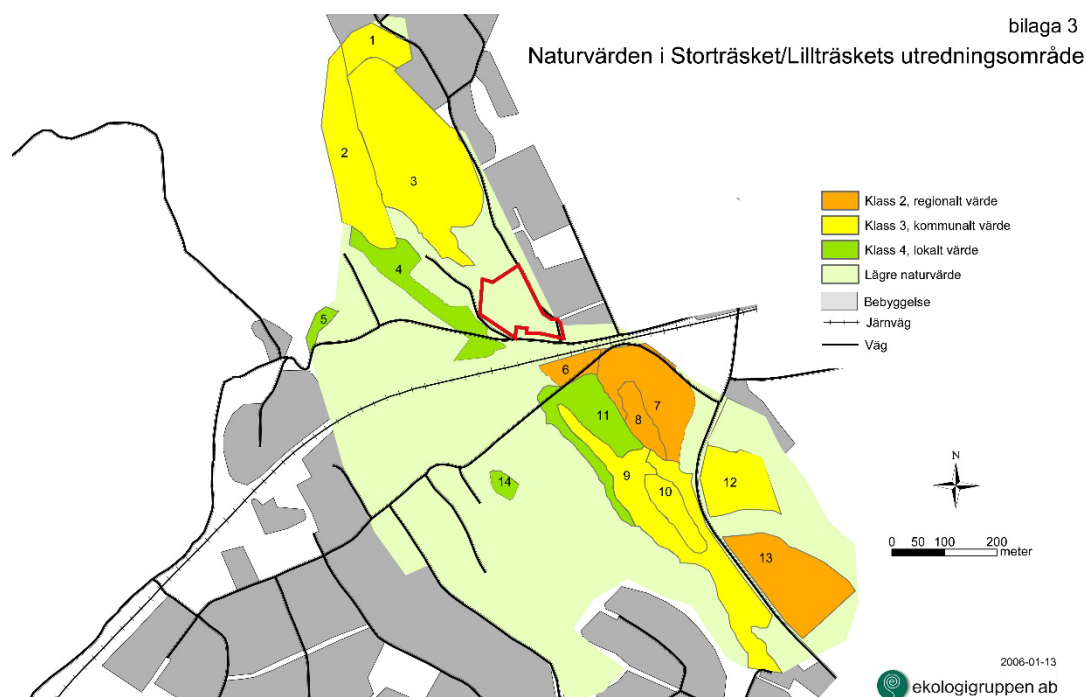


Karta 4. Flygfoto över planområdet sett från väst.

I samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken genomfördes år 2006 en inventering och naturvärdesbedömning kring Storträsket och Lillträsket där grönytan på Täljö 2:8 ingår i ett område med lägre naturvärden. Storträsket och Lillträsket är enligt inventeringen miljöer som är känsliga för påverkan från näringsämnen och tillförsel av näringsämnen till sjöarna bör undvikas.

Inom detaljplaneområdet finns inga naturområden som har skydds- eller bevarandestatus i kommunala, regionala eller nationella naturvärdesbeskrivningar. Däremot finns skogs- och naturmark med rekreationsvärden intill området, vilket visualiseras i Karta 5.

Strax utanför planområdet löper ett markavvattningsdike ner mot Storträsket.



Karta 5. Naturvärden i området, planområdet markerad i rött (Naturvärden kring Storträsket och Lillträsket, Ekologigruppen 2006).

En bedömning har gjorts kring planens eventuella påverkan på värdefulla och skyddade arter som kan finnas vid diket (PM Huggormar och övriga värdefulla arter, Österåkers kommun 2018). Enligt närboende förekommer huggorm inom området. I övrigt har inga andra värdefulla arter noterats. Bedömningen är att planområdet skulle kunna nyttjas för födosök av huggormar men att området inte är lämpligt som fortplantningsområde eller viloplats. Huggormens eventuella förekomst bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna detaljplanen eftersom det finns lämplig mark för födosök i närliggande områden samt då planområdet inte är passande för övervintring.

Säkerheten för barnen bedöms inte vara ett problem på grund av den eventuella förekomsten av huggormar. Huggormen trivs inte på hårdgjorda ytor, klippta gräsmattor eller i sandlådor och skräms bort av liv och rörelse. Eventuella huggormar på fastigheten kommer sannolikt att undvika området om det bebyggs.

Geoteknik och hydrologi

En geoteknisk utredning (Markteknisk undersökningsrapport, Geoveta 2017) har gjorts för planområdet, vilken beskriver att de centrala och östra delarna av planområdet, som ligger högst i topografin, domineras av torrskorpelera med en mäktighet på ca 1,5-3,0 meter. Denna underlagras av siltig lera och därefter friktionsjord med varierande mäktighet och kornstorlek. Den västra delen av utredningsområdet saknar torrskorpelera men uppvisar liknande typ av siltig lera med sandskikt följt av sand och block. Djup till berg varierar över utredningsområdet, mellan ca 2,5-7,6 meter.

Grundvattnet bedöms generellt ligga mellan ca 0,25-2 meter under markytan inom undersökt område. Variationen på grundvattennivåerna beror på lutningen inom planområdet och grundvattennivån är som närmast markytan vid planområdets sydvästra gräns, där terrängen är som lägst.

Mer information läses under avsnittet *Skred, ras och sättningsbenägenhet* på sida 16-17.

Kulturmiljö och fornlämningar

Täljö 2:8 ingår i ett större område av kommunalt intresse avseende kulturmiljön. Intresset avser landskapet i dalgången vid Långhundraledens västra gren.

Norr om planområdet finns fastigheten Täljö 2:85, som bebyggdes efter avstyckning från Täljö gård år 1907. Fastigheten är bebyggd med ett stort putsat bostadshus samt ett flertal uthus och ekonomibyggnader. Bostadshuset som är högt beläget är ombyggt på 1930-talet. Nedanför, på fastigheten Täljö 2:79 vid Storträskets strandkant, ligger ett stall uppfört år 1907. Övrig bebyggelse på fastigheten har tillkommit successivt under 1900-talet. Enligt en kulturmiljöinventering för Täljöviken, utförd av Stockholms läns museum år 2005, är bostadshuset och stallet arkitektoniskt- och byggnadshistoriskt värdefulla på grund av att de är tidstypiska och välbevarade sedan byggnadstiden. Miljön, som även innefattar Sjöstugan, har klassats som kulturhistoriskt värdefull.

På fastigheten Täljö 2:8(>1), öster om Storträsket ca 250 meter norr om planområdet, ligger Gottsunda fornborg (Raä 21).

En arkeologisk undersökning (Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, SAU 2019) genomfördes genom sökschakt i december 2018. Vid sökschakten gavs inga indikationer på lämningar inom utredningsområdet. Enligt ett yttrande från Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö, daterat 2020-03-25, bedömer Länsstyrelsen att inga ytterligare utredningar är nödvändiga.

Rekreation

År 2012 utreddes möjliga vandringsleder längs Långhundraledens västra gren (Långhundraledens västra gren: En vandring läng Långhundraleden från Täljöviken till Stavaviken, Ekologigruppen 2012). I rapporten föreslås vandringledden löpa i två sträckningar på vardera sida om planområdet och Storträsket. En passage under Roslagsbanan byggdes i och med utbyggnaden av järnvägen, vilket har förbättrat tillgängligheten för friluftslivet i området.

Rekreationsområden för förskolebarn finns i närheten av den föreslagna förskolan i form av orörd natur. Närheten till naturområden bidrar med pedagogiska värden, vilket kan stärka förskoleverksamhetens kvaliteter. Planförslaget ianspråkar inte mark som idag används för rekreation.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Planområdet ligger enligt kommunens översiktsplan inom det utpekade utvecklingsområdet Täljö-Gottsunda, för vilket arbetet med ett planprogram pågår. Gottsunda är ett förnyelseområde där en omvandling pågår från fritidsboende till permanentboende. När den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken togs fram år 2006 var drygt hälften av fastigheterna permanentbosatta, och denna andel ökar varje år.

Bebyggelsen kring planområdet består av friliggande villor. Intill Gottsunda byggs det nya bostadsområdet Fredsborg med ca 160 småhus, såväl som en skola och förskola. Vid detaljplanarbetet togs ett gestaltungsprogram fram. Utgångspunkten för Fredsborgs utformning var trädgårds- och villastadens planprinciper med måttlig täthet, återhållsam skala, trädgårdar till alla hus samt gaturum medvetet formade efter platsens varierade förutsättningar. Utgångspunkten var även att topografi och natur ska vara tydligt uppfattbar.

Ny förskola

Detaljplanen möjliggör en förskola med 150 förskoleplatser i en enhet.

Huvudbyggnadens placering begränsas med pricket inom fastighetens södra del, med syftet att anpassa bebyggelsen utifrån landskapsbilden och de kulturhistoriska värden som finns på platsen i och med den öppna dalgången. Genom att placera byggnaden i ett östligt läge på fastigheten skapas goda förutsättningar för dagvattenhantering. För att säkerställa att den minst bullerdrabbade delen av fastigheten hålls tillgänglig som skolgårdsyta har huvudbyggnadens placering begränsats i plankartan med korsprickad mark längst norrut i planområdet. Huvudbyggnaden bör placeras i nära anslutning till Gottsundavägen, på ett sätt som anpassas till topografin.

Största exploatering som medges inom fastigheten är 1000 kvm byggnadsarea, vilket möjliggör en förskola inrymmandes 150 barn i två våningar. Minsta fastighetsstorlek är enligt plankartan 10 000 kvm, vilket skapar goda förutsättningar att inrymma en förskolebyggnad, inklusive en rymlig förskolegård som uppfyller Boverkets riktlinjer för fria per förskolebarn samt en trafiklösning och parkeringar. En nockhöjd om 12 meter medges i plankartan, som möjliggör en huvudbyggnad om två våningar. Minsta taklutning är enligt plankartan 14 grader.

För att säkerställa att bebyggelsen varierar i höjd och utförs småskaligt reglerar plankartan att minst 20 % av byggnadsarean ska uppföras i ett plan.

Entréer till förskolan ska vara tydliga samt separerade från lastzonen för att skapa en trygg miljö för vuxna och barn.

Gestaltungsprinciper för förskola

Utgångspunkten vid utformning av förskolan är att bebyggelsen bör utföras småskaligt, brytas upp och utföras variationsrikt. Huvudbyggnad och komplementbyggnader ska utföras i huvudsak i trä. Gårdsytorna ska utformas på ett sätt som är medvetet formade efter platsens förutsättningar. Markuppfyllnader ska i största mån undvikas. Att den planerade förskolan ligger i ett område med kulturhistorisk betydelse bör beaktas vid gestaltningen genom att anpassa bebyggelsen efter landskapets förutsättningar. Färgsättningen bör anpassas till kulturlandskapet med naturnära färger.

Övrig bebyggelse

Mindre byggnader för exempelvis avfallshantering samt förråd bör i val av färgsättning och material anpassas till övrig bebyggelse.

Brottsförebyggande tänk i den kommande processen

Ett brottsförebyggande perspektiv bör tillämpas vid utformning, gestaltning och placering av byggnader. Exempelvis bör ägandeskap tydliggöras och överblickbarhet främjas i syfte att skapa möjligheter för människor att tolka miljön och avläsa situationer som ger en känsla av kontroll. I samband med fortsatt projektering, genomförande och bygglov uppmuntras att föra dialog med polisen för att säkerställa att dessa aspekter beaktas.

Kommersiell service

Handel och övrig service finns i Åkersberga centrum, ca 2,5 km öster om planområdet.

Tillgänglighet

Vid ny bebyggelse ska det finnas möjlighet för utryckningsfordon att angöra i direkt anslutning till entréer. Byggnaderna ska i höjdded placeras så att god markanpassning uppnås utan att tillgängligheten för funktionshindrade försämras. Vid ny bebyggelse prövas tillgängligheten enligt BBR när bygglovsansökan behandlas.

Soprum ska placeras så att krav på arbetsmiljö i samband med soptömning samt avstånd mellan entré och soprum uppfylls.

Friytor

Lek och rekreation

Fastighetsytan är stor och en förskola inom planområdet har därför goda förutsättningar att klara av Boverkets riktlinjer för friyta per förskolebarn. Friytan som syns i illustrationsplanen är ca 6100 kvm stor, vilket motsvarar över 40 kvm friyta per förskolebarn om förskolan skulle inrymma 150 barn och gårdsyta möjliggörs såväl norr som söder om huvudbyggnaden. Vid utformning av friytor bör Boverkets allmänna råd tillämpas.

Förskolegården bör anpassas till landskapsbilden och naturmiljön. Gårdens innehåll bör i den mån det är möjligt ta vara på till de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna som dalgången representerar.

För att beakta befintliga riktlinjer för buller bör de delar av gården som avses för lek, vila och pedagogisk verksamhet hållas till fastighetens norra delar samt de delar som är bullerskyddade av byggnaden. De sydligare delarna bör användas som övriga vistelsezoner inom gården.

Riktlinjer för gårdens utformning

Utemiljöernas utformning och kvaliteter är viktiga för barnens välmående. Gårdsytan ska anläggas på ett varierat sätt med olika zoner som skapar en mångsidig och spännande förskolegård som tilltalar barn i olika åldrar. Gården bör exempelvis innehålla öppna/fria zoner, vilda zoner och mer omhändertagande zoner för de minsta förskolebarnen. Förslag på hur detta kan se ut ses i Karta 6. Förskolegården ska anläggas med träd och vegetation för skugga samt att gårdens sluttning bör nyttjas och utvecklas för att skapa en nyanserad miljö. Föredragsvis bör lövträd upprättas på skolegården.

Stängsel eller staket ska finnas runt förskolan och förskolegården i syfte att förhindra att förskolebarnen på egen hand tar sig utanför förskoleområdet.



Karta 6. Illustrationsplan över möjlig utformning av förskola och förskolegård, som delas in i olika zoner.

Trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Fastigheten Täljö 2:8 angränsar i öst till Gottsundavägen med enskilt huvudmannaskap och Järnvägsbacken med kommunalt huvudmannaskap i söder. Gatustrukturen i området har formats över tid och efter topografin och de enskilda vägarna är i vissa fall mycket smala. Gottsundavägen är ca 4 m bred och nyttjas av ungefär 45 fastigheter norr om planområdet. I och med planprogrammet för Täljö-Gottsunda utreds möjligheter till bebyggelseutveckling i området, vilket kan komma att påverka trafiksituationen.

Gång- och cykelväg finns utbyggd längs Järnvägsbacken upp till cirkulationsplatsen vid Täljö vägskäl, och vidare längs Svinningevägen mot Åkersberga. Västerut finns möjlighet att cykla genom Täljö och vidare längs Roslagsbanans spår till Rydbo och Arninge. Kommunens översiktsplan pekar ut ett förslaget framtida regionalt cykelstråk längs med Roslagsbanans sträckning strax söder om planområdet, som ska knyta samman det lokala cykelvägnätet med grannkommunerna och centrala Stockholm.

Vid utveckling av fastigheten ska huvudmannskapet på den del av Gottsundavägen som ingår i detaljplanen övergå till att bli kommunalt. Denna del föreslås i samband med utvecklingen att breddas och ges en högre trafikteknisk standard. Detta innebär att vägbanan avses breddas till 5 m samt att en gång- och cykelväg på 2,5-3 m föreslås tilläggas. Avgränsningen har gjorts så att enbart en standardhöjning görs med syfte att underlätta för framkomligheten och trafiksäkerheten till och från förskolan. Planen tar höjd för en eventuell standardhöjning av hela Gottsundavägen vid framtida detaljplaneläggning av området, genom att detaljplanelägga för en möjlig breddning av Gottsundavägens vägområde inom fastigheten Täljö 2:8.

Inom planområdet föreslås gång- och cykelvägen i framtiden anläggas längs Gottsundavägens västra sida eftersom denna har färre korsningspunkter än det östra och bedöms vara det mest trafiksäkra alternativet. Detta tillåter barn och vuxna som ska till förskolan använda det befintliga övergångsstället över Gottsundavägen längsmed Järnvägsbacken. Föreslagen vändslinga passerar gång- och cykelvägen och för att öka trafiksäkerheten föreslås hastighetsreducerande åtgärder vid korsningspunkten.

I dagsläget trafikeras Järnvägsbacken av ca 1500 fordon per dygn och förskolan bedöms leda till en förhållandevis liten ökning av trafiken. I en bedömning av trafiksituationen uppskattas antalet fordon per dygn som förskolan kommer generera vara ca 130-140, för både skjutsande föräldrar och personal, vid en förskola inrymmandes 150 barn.

En utvärdering av en vändslinga som trafiklösning har gjorts för att bedöma lösningen ur trafiksäkerhetssynpunkt. Slutsatsen är att trafiklösningen är väl utformad utifrån de förutsättningar som finns och den verksamhet som ska bedrivas (PM Utvärdering av trafikmiljö vid förskola i Täljö, Trivector 2018).

Parkering, varumottagning, utfarter

Vid utveckling av området Täljö-Gottsunda väntas trafiken öka på Järnvägsbacken. För att skapa långsiktigt hållbara infarter föreslås en infart mot förskolan från Gottsundavägen.

Förskolans parkeringsbehov uppskattas vara ca 20 för såväl skjutsande föräldrar som personal. I den föreslagna trafiklösningen finns det dock utrymme för mer parkeringsplatser mellan avlämningsytan och GC-vägen. Ytan kan anpassas i etapper efter behovet av platser som förskolan genererar. Korttidsparkering och parkeringsplats avsedd för rörelsehindrade ska

anläggas närmast förskolebyggnaden. Personalparkering kan anläggas längre från förskolegården. Hämtning och lämning föreslås ske utmed en vändslinga enligt illustrationsplanen (se Karta 6). För att inga barn eller vuxna ska behöva korsa bilväg för att kunna ta sig säkert mellan fordonet och förskolan föreslås ett rymligt gångområde väster om vändslingan.

Cykelparkering planeras inom planområdet. För att främja cykling till och från förskolan föreslås minst 10 cykelparkeringar för vuxna samt att plats för barnens egna cyklar och sparkcyklar ska ges. Cykelparkering med ramlås och tak rekommenderas.

Även barnvagnsparkering ska ordnas. Vagnarna ska kunna parkeras under tak och låsas fast om parkeringen inte ligger inom den inhägnade gården. Både verksamhetens vagnar och barnen privata vagnar ska få plats.

Möjlighet för varumottagning och sophämtning föreslås söder om huvudbyggnaden. Om lastutrymmet sker i närhet av förskolans entréutrymme är det viktigt att säkerställa att säkra leveranser kan ske. På förskolan föreslås ett tillagningskök.

Kollektivtrafik

Närmaste Roslagsbanestation är Täljö station, ca 1 km väster om planområdet. Åkers Runö station återfinns ca 1,5 km öster om planområdet. Närmsta busshållplats finns utmed Svinningevägen vid Hagbyhöjden, ca 650 meter från planområdet, varifrån bussar mellan Åkersberga centrum och Kulla vägsäl går.

En gång- och cykelväg leder från planområdet österut mot busshållplatsen och hela vägen till Åkers Runö station. Cykelvägen tar slut strax söder om planområdet och gång- och cykeltrafikanter måste därför i dagsläget samsas med biltrafiken för att komma vidare till och från Täljö station.

Vattenområden

Inga vattenområden inryms inom planområdet. Fastigheten Täljö 2:8 ligger på gränsen mellan två avrinningsområden; den främsta recipienten är Trälhavet och en mycket liten del av utredningsområdet ligger inom Åkersströmmen-Åkers kanals avrinningsområde (se Karta 10). Läs mer om dagvatten på sida 12-15.

Från vattendelaren strax norr om Roslagsbanan (se Karta 10) löper ett markavvattningsdike ner mot Storträsket. En naturvärdesutredning har utrett huruvida diket genererar strandskydd (PM Naturvärdesinventering, Calluna 2018) och kom fram till följande:

”Diket har historiskt varit ett vattendrag, men på grund av landhöjningen har det blivit allt mindre. I samband med att Storträskets utlopp flyttades från söder till norr i början av 1900-talet, minskade även vattenföringen i diket. Idag är diket litet, med varierande flödesriktning och ofta uttorkat.

Strandskydd råder vid vattendrag och i allmänhet åsyftas naturliga vattendrag såsom bäck, å och älv, men ibland kan det vara svårt att dra gränsen till vad som är ett artificiellt vattendrag. Av rättspraxis följer att bedömningar behöver göras i det enskilda fallet.

Det aktuella diket ligger idag på vattendelaren mellan två avrinningsområden. Tillrinningsområdet är litet och vid fältbesök bedömdes diket under stora delar av året att ha mycket litet flöde och varierande flödesriktning. Diket var på vissa ställen torrlagt trots att det före fältbesöket hade regnat. Diket bedömdes inte ha utvecklats på ett sätt så att det har betydelse för bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Utifrån ovanstående görs bedömningen att det aktuella diket kopplat till detaljplaneområdet inte omfattas av strandskydd.”

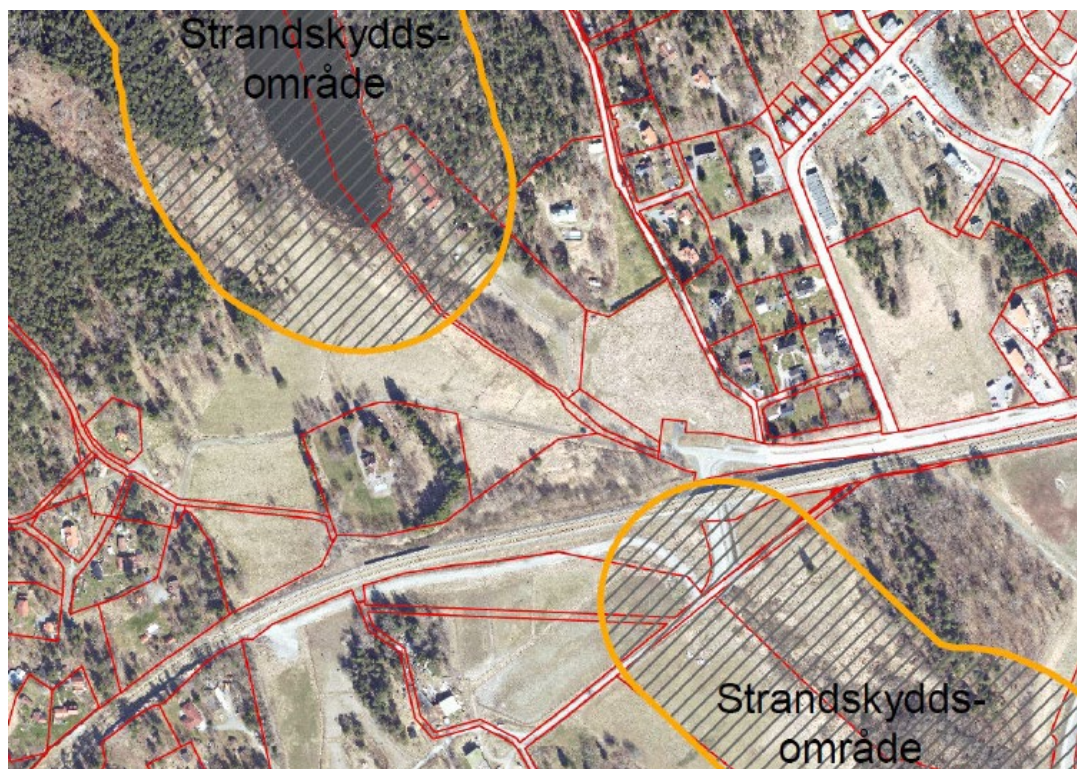
I ett kompletterande PM (PM Strandskydd, Österåkers kommun 2018) motiveras med följande argument att diket inte bör generera strandskydd:

- Diket bedöms inte vara ett vattendrag i miljöbalkens mening;
- Ett nytt naturtillstånd råder för diket där vattnet inte längre leds från Storträsk via diket till Lillträsk utan vänder och rinner tillbaka till Storträsk och är därmed inte att betrakta som ett vattendrag, diket har förlorat sin funktion som vandringsväg mellan sjöarna;
- Diket omfattas inte av SMHI:s databas svenskt vattenarkiv;
- Diket saknar under stora delar av året vattenflöde helt, samt att;
- Naturinventeringen indikerar låga naturvärden på platsen där inga värdefulla, ovanliga eller känsliga arter observerats.

Dikets karaktär väster om fastigheten Täljö 2:8 skiljer sig från Storträskets karaktär och dikets karaktär söder om Gamla Täljövägen (se Karta 7). Diket bedöms mellan dessa punkter ej generera strandskydd då det har den karaktär som faller under ovanstående motivering. Föreslagen ny strandskyddslinje ses i Karta 8.



Karta 7. Flygfotot visar att dikets karaktär skiljer sig norr och söder om gamla Täljövägen. Diket har, norr om vägen, en tydlig vågdikeskaraktär och förhållandena är annorlunda söder om vägen. Detta föranleder att gränsen för var diket börjar generera strandskydd går vid Täljövägen.



Karta 8. Kartan visar nya strandskyddslinjer, 100 m från Storträsk respektive för diket söder om vägdiket.

Öppna diken i jordbrukslandskapet omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. I naturvärdesutredningen nämnd ovan konstateras att ingen påverkan på biotopskyddet kommer att ske i och med planen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Täljö 2:8 ska anslutas till det allmänna VA-nätet och tas in i verksamhetsområdet för spill-, dricks och dagvatten. Förbindelsepunkt till den allmänna anläggningen tas fram i samråd med exploitören under projekteringen.

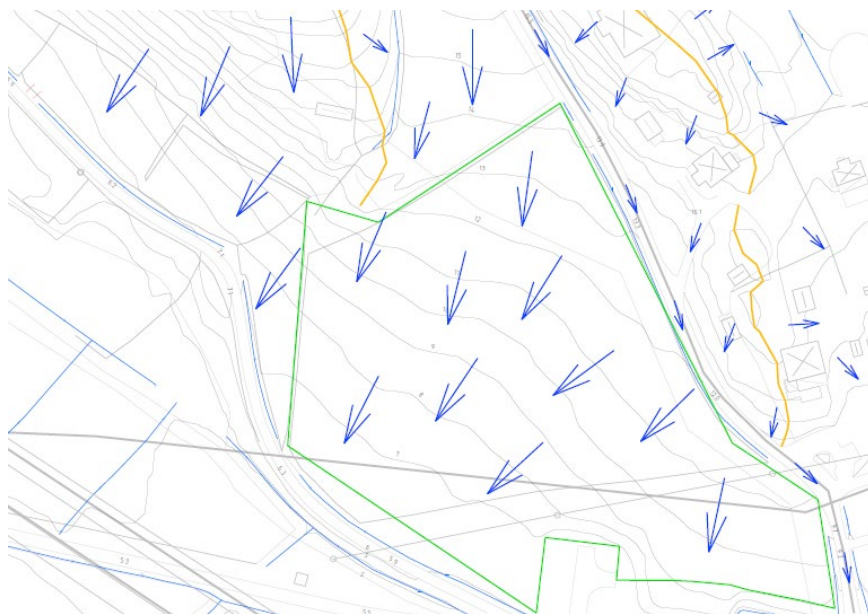
Pumpstationen söder om fastigheten Täljö 2:8 omges av ett säkerhetsavstånd till byggnad om 50 m. Vid utbyggnad av allmänt VA-nät behöver pumpstationen byggas ut och/eller om samt förses med överbyggnad.

En allmän förtätning av brandvatten kommer att ske i Täljö- och Gottsundaområdet i samband med fortsatt detaljplaneläggning av Täljö-Gottsunda. Brandvattenförsörjning för Täljö 2:8 kommer att tillgodoses och utformas i samråd med Storstockholms brandförsvär. Exakt placering av brandposten bestäms i genomförandeskedet men denna ska anläggas maximalt 75 m från uppställningsplats för räddningsfordon.

Dagvatten

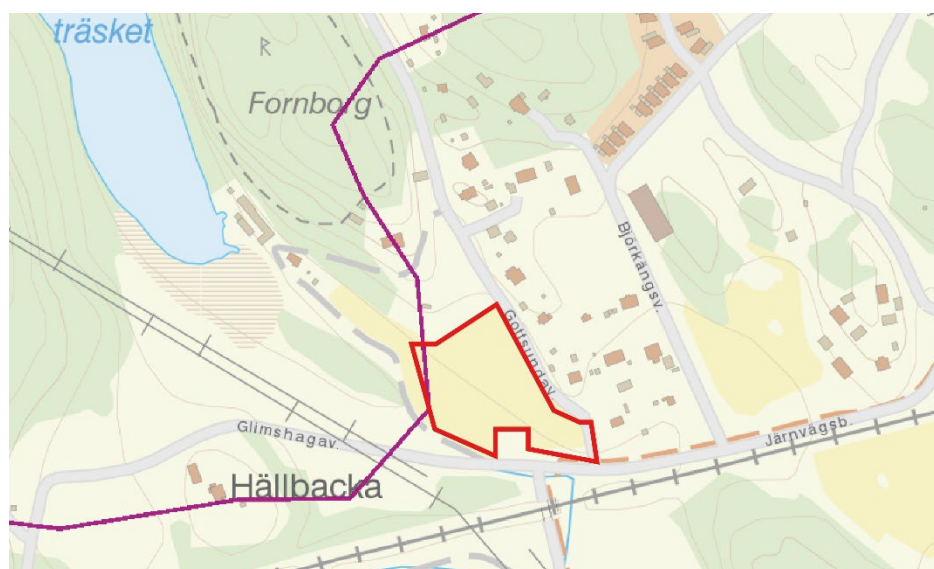
En förändring av marken på Täljö 2:8 från obebyggd ängsmark till viss andel hårdgjorda ytor ger ökade dagvattenflöden som ställer krav på både rening och fördröjning av dagvatten för att bevara den befintliga vattenbalansen i området. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör tillämpas så långt det är tekniskt möjligt. Detta bör göras i enlighet med de föreslagna lösningarna som presenteras i en för planområdet framtagna dagvattenutredning (Dagvattenutredning Täljö 2:8, Geoveta 2019).

Markavrinningen från planområdet sker på bred front ner mot markavvattningsdiket sydväst om fastigheten (se Karta 9). Inga lågpunkter återfinns inom planområdet. Enligt utredningen är möjligheterna till lokalt omhändertagande av vatten genom infiltration små på grund av lerans egenskaper och den höga grundvattennivån, särskilt i de västra delarna av planområdet. Detta betyder att framtida dagvattenlösningar behöver avskiljas från grundvattenflödet.



Karta 9. Flödesriktningar (blå pilar) i och omkring utredningsområdet (grön linje) tillsammans med diken (blå linjer) och topografiska vattendelare (gula linjer), norr är uppåt i bild (Dagvattenutredning, Geoveta 2018).

Fastigheten Täljö 2:8 ligger på gränsen mellan två avrinningsområden (Åkerströmmen-Åkers kanal och Trälhavet). En liten del av fastigheten ligger inom sjön Storträskets avrinningsområde som är en del av Åkerströmmen-Åkers kanals huvudavrinningsområde (se Karta 10). Dock ligger majoriteten av planområdet inom Trälhavets avrinningsområde och bedöms därför ha Trälhavet som recipient.



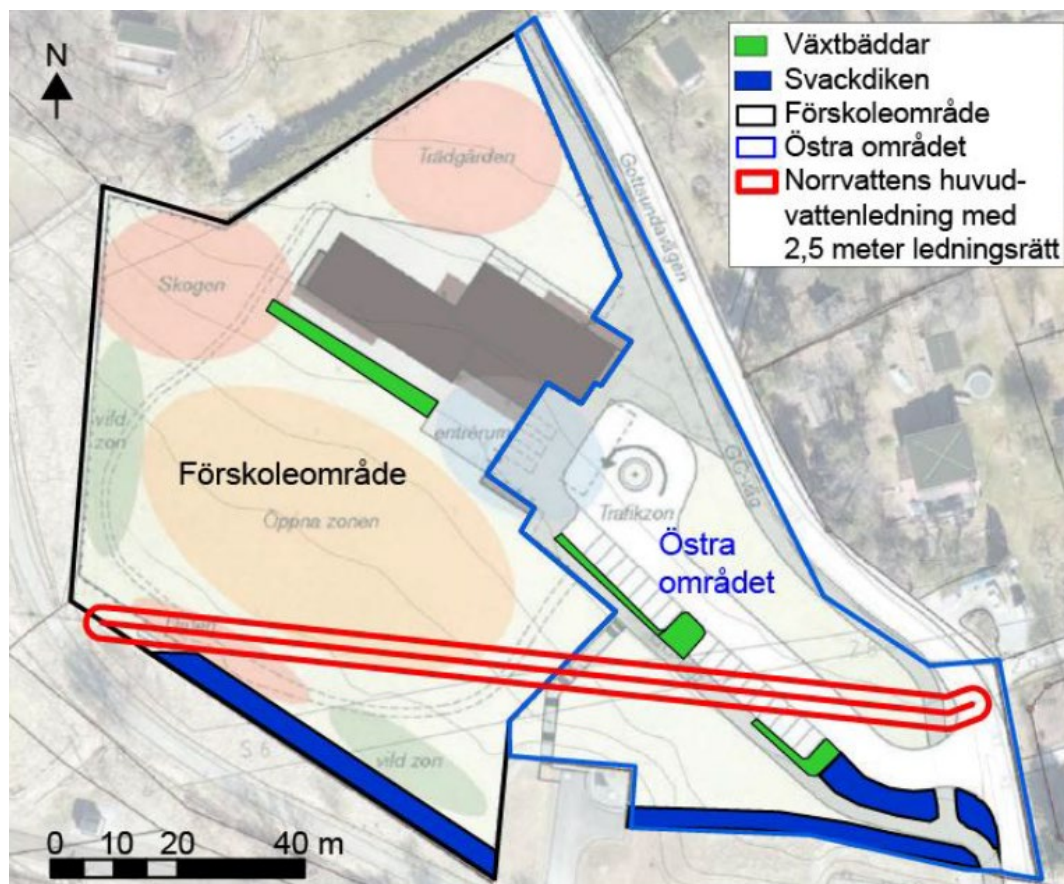
Karta 10. Vattendelaren markerad i lila.

Vattnet inom planområdet avrinner inledningsvis via diket sydväst om området ned till sjön Lillträsket och därefter vidare mot Täljöviken. Enligt en naturvärdesutredning gjord med fokus

på diket konstaterades att diket i dagsläget har mycket litet vattenflöde under stora delar av året samt att det ofta är helt uttorkat (PM Naturvärdesutredning Täljö 2:8, Calluna 2018).

Täljöviken, som är en del av kustområdet Trälhavet, berörs av MKN. Trälhavet är klassad till måttlig ekologisk status med kvalitetskravet att uppnå god ekologisk status till år 2027. Att endast måttlig ekologisk status uppnås beror bland annat på totalmängden kväve och fosfor på sommaren. Trälhavets kemiska status (exklusive kvicksilver) är klassad som god. Området mellan Storträsket och Lillträsket är känsligt för påverkan från näringsämnen och recipienten Trälhavet har problem med övergödning. För att inte förvärra situationen i närliggande naturmiljö och recipient är det främsta reningsbehovet för dagvatten för kväve och fosfor.

För att minimera föroreningsbelastningen föreslås i dagvattenutredningen växtbäddar som avvattnas via dräneringsrör mot fördröjningslösningar i form av svackdiken med förhöjt eller strypt utlopp. Växtbäddar och svackdiken bidrar både med rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet. Svackdiken fungerar som en fördröjning innan vattnet leds mot diket sydväst om fastigheten. Förutsatt att dessa åtgärder tillämpas inom planområdet är bedömningen att dagvattnet har minimal påverkan på recipienter och miljö kvalitetsnormer. Då åtgärderna ger god rening av dagvatten är bedömningen att inga riktvärden kommer att överträdas. Enligt dagvattenutredningen föreslås svackdiken och växtbäddar placeras vid planområdets södra gräns där mest dagvatten, på grund av befintliga höjdförhållanden, kan omhändertas. Växtbäddar bör även placeras i anslutning till parkeringsytorna då dessa är de mest förorenade ytorna inom planområdet. En principskiss över möjliga lösningar ses i Karta 11.



Karta 11. Principskiss över hur reningslösningar (växtbäddar) och fördröjningslösningar (svackdiken) kan placeras (Dagvattenutredning Täljö 2:8, Geoveta 2019).

Ytterligare åtgärder som kan bidra till rening och fördröjning, som även kan tillföra estetiska

värden och positiva effekter på den biologiska mångfalden, är gröna tak och genomsläpplig markbeläggning. Gröna tak, ofta i form av sedumarter eller mossor, bidrar främst till fördröjning av takvatten och i mindre utsträckning rening. Genomsläpplig markbeläggning såsom marksten eller barkbeläggning istället för hårdgjord asfalt, exempelvis på parkeringar, lekplatser och entréer förbättrar möjligheten för LOD. Vidare kan multifunktionella ytor såsom nedsänkta lekplatser som även fungerar som översvämningssytor bidra till en god dagvattenhantering.

I dagsläget belastas planområdet delvis av vattenflöden norrifrån. I utredningen föreslås dessa vattenflöden avledas runt planområdet.

För att begränsa andel hårdgjord yta inom planområdet medger plankartan att högst 40 % av fastigheten får hårdgöras.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. På fastigheten föreslås avfallshandlingen skötas med hjälp av soprum och hushållsavfall hämtas vid varje fastighet. Utrymme för avfall ska placeras och utformas så att en trygg miljö för barn samt en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter, exempelvis ska in- och utfart till förskolan anläggas så att backningsrörelser kan undvikas.

Energiförsörjning

Inom området ansvarar E.ON Sverige AB genom nätkoncession för områdets elförsörjning. En befintlig transformatorstation återfinns strax utanför planområdet, ca 50 meter sydväst om Täljö 2:8. Då denna kommer kunna förse förskolan med energi är ingen ny transformatorstation nödvändig inom planområdet.

Tele- och IT-infrastruktur

Planområdet ligger inom utbyggt område för tele- och datainfrastruktur.

Ledningsrätter

Norrvatten har en huvudvattenledning som korsar den södra delen av utredningsområdet med en ledningsrätt om 2,5 meter på vardera sida om ledningens mitt. För arbeten som berör huvudvattenledningen krävs avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar. Generellt gäller att huvudvattenledningar inte får utsättas för vibrationer eller belastningar av arbetsmaskiner och transportfordon utan att förstärkningsåtgärder vidtas för ledningen.

I plankartan har ledningsrätten pekats ut med u-område samt att prickmark förhindrar att byggnader anläggs inom 10 meter från ledningen. Detta är av säkerhetsskäl i händelse av läckage. Information om ledningsrätten och fastighetsägarens skyldigheter vid exploatering framgår i syfte att säkerställa att dessa aspekter beaktas vid exploatering. Norrvattens huvudledning ska beaktas vid projektering, vägarbete och lastning.

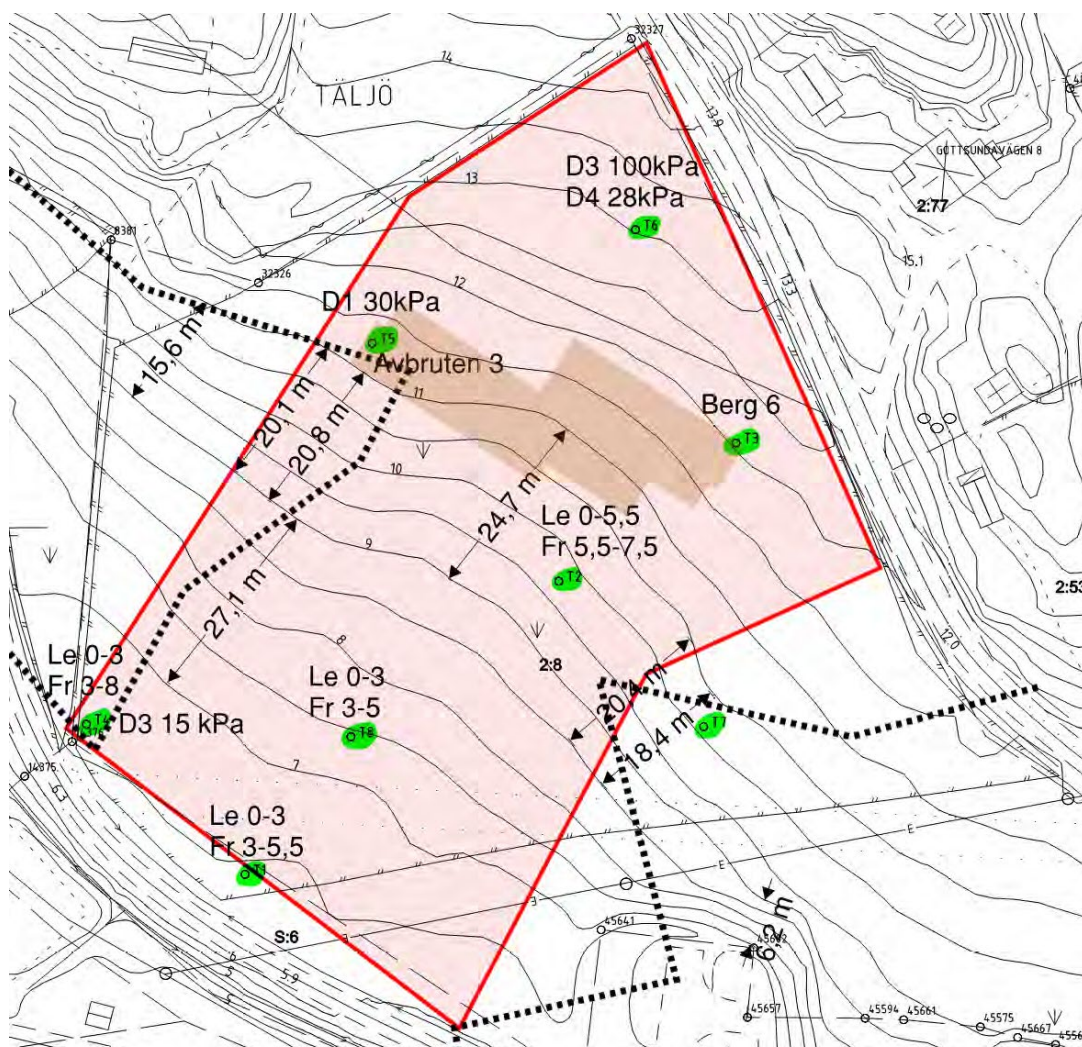
E.ON äger en luftledning inom planområdet, en eventuell flytt av ledningen bekostas av exploatören. Skanova äger mark- och luftledningar inom planområdet. Vid behov står Skanova för undanflyningsåtgärder eller skydd av telekablar, vilket bekostas av exploatören.

Väster om området finns två högspänningsledningar om 70 kV, ägda av Vattenfall Eldistribution AB. På grund av avståndet till ledningarna bedöms de inte innebära en hälsorisk för barn eller vuxna som vistas inom detaljplaneområdet. Detaljplaneområdet bedöms i sin tur inte påverka tillgängligheten till ledningarna.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

En geoteknisk utredning har gjorts för planområdet (Markteknisk undersökningsrapport Täljö 2:8, Geoveta 2017). Uträkningarna i utredningen visar att det finns risk för skred i vissa delar inom området, vilket gör dessa delar olämpliga att bebygga. Rapporten redovisar en teoretisk glidyta i övergången från kohesionsjord till friktionsjord på ett djup om ca 3 m. Enligt en skred- och stabilitetsutredning (Skredutredning Täljö 2:8, Geoveta 2019) har bedömningen gjorts att de rödmarkerade delarna av fastigheten Täljö 2:8, enligt Karta 12, är lämplig för förskoleändamål. I den västra delen av planområdet är lutningen på marken högre än den tillåtna lutningen vid överlast på marken. I den östra delen finns det lokalt mer branta slänter och rekommendationen är att inte lägga en byggnad inom detta område. Vidare är bedömningen att det inte föreligger någon skredrisk vid diket.



Karta 12. Enligt skredutredningen bör nya anläggningar och byggnader förläggas till områdets centrala delar och det som är rödmarkerat i kartan (Skredutredning Täljö 2:8, Geoveta 2019).

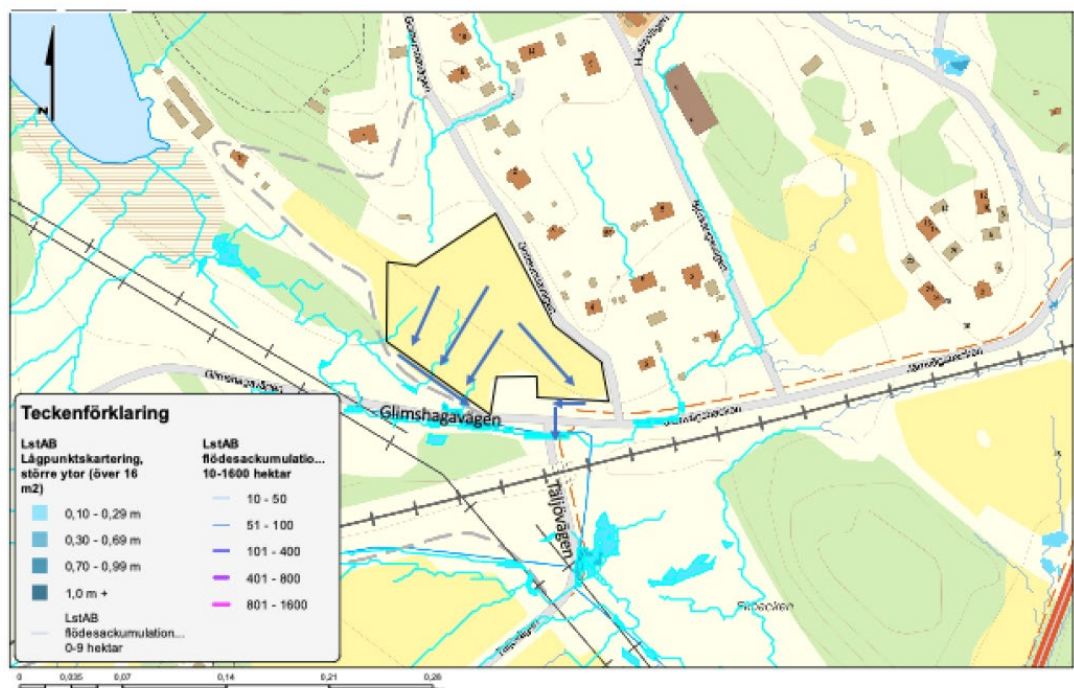
Undersökningen har resulterat i ett antal rekommendationer. Rekommendationerna är att inte vidta åtgärder som innebär en ökad lutning på slänten, såsom ändringar i marknivåer genom fyllning, att nyanlagda vägar genom schaktning bör få samma nivå som den befintliga marken samt att nya anläggningar och byggnader bör placeras inom områdets centrala delar, på det som markerats som rött i Karta 12. Detta innebär en maximal tillskottslast på 15 kPa, vilket är

ca 15kN/kvm. För att säkerställa att maxlasten inte överskrider anger plankartan att byggnaden ska uppföras i huvudsak i trä.

I plankartan möjliggörs bebyggelse enbart på ytor där risk för ras och skred inte föreligger (se Karta 12). Vid byggnation bör byggnadens last beräknas och om den överstiger 15kN/kvm ska en fördjupad skredundersökning genomföras. En upplysning har införts i plankartan för att uppmärksamma om geotekniska förhållanden och förutsättningar samt åtgärder som beskrivs i denna plan- och genomförandebeskrivning.

Översvämning och erosion

Österåkers kommun följer Länsstyrelsens riktlinjer om att lägsta grundläggningsnivå inte får underskrida beräknat vattenstånd vid ett 100-årsregn. På grund av fastighetens höjdförhållanden finns låga risker för översvämning. Enligt den kommunövergripande skyfallskartering som togs fram 2016 beräknas tillflöden av vatten ledas ned mot diket strax väster om fastigheten. På grund av tillkommande bebyggelse och hårdgjord yta inom planområdet samt klimatförändringar väntas vattenflödena öka. Avrinningsvägarna från utredningsområdet leder till de närmast belägna dikena och vidare söderut mot Lillträsket, enligt Karta 13. Skyfall bedöms enligt utredningen inte skada bebyggelse inom planområdet och med hänsyn till vattnets avrinningsvägar bedöms inte planförslaget orsaka skada på omkringliggande områden. Inga instängda lågpunkter finns inom utredningsområdet.



Karta 13. Mörkblå pilar indikerar avrinningsvägar för 100-årsregn. Vatten avrinner till befintliga dikena väster och söder om planområdet och vidare ned via väg diket vid Täljövägen och därefter söderut mot Lillträsket.

Tillkommande flöden bedöms inte orsaka skada på eventuella byggnader eller anläggningar varken inom eller utanför planområdet. Då den framtida höjdsättningen av området inte är fastställd i nuläget bör väl fungerande avrinningsvägar från norra sidan av Järnvägsbacken söderut mot Lillträsket säkerställas vid fortsatt projektering för att undvika stående vatten vid kraftiga skyfall.

Förorenad mark

En miljöteknisk utredning för planområdet har gjorts, vilken visar på att inga klorerade lösningsmedel förekommer i grundvattnet på fastigheten Täljö 2:8 (Miljöteknisk utredning och

riskbedömning, Geoveta 2017). Dock visade utredningen på förekomster av bensen, toluen och xylen, i halter långt under Svenska petroleum institutets (SPI) gränsvärden för grundvatten och ångning i byggnader. Grundvattnet på fastigheten bedöms med avseende på klorerade lösningsmedel och BTEX inte utgöra någon risk för skada på människa eller miljö på förskoleområdet och vidare provtagning bedöms inte nödvändig.

Vid geoteknisk undersökning påträffades sulfidfläckar i leran på ca 4 meters djup på fastigheten Täljö 2:8. Vid en fördjupad riskbedömning framkom utifrån analyserade prover att marken bedöms som icke försurad och att jorden kan hanteras som vanliga jordmassor. På grund av fastighetens topografiska förutsättningar har kommunens miljö- och hälsoskyddsenhet bedömt att inga uppföljande porluftmätningar är nödvändiga i området. Topografin innebär att ingen yttlig eller djup spridning från omkringliggande fastigheter har kunnat ske till planområdet. Inga ytterligare utredningar vad gäller sulfidjordar bedöms vara nödvändiga.

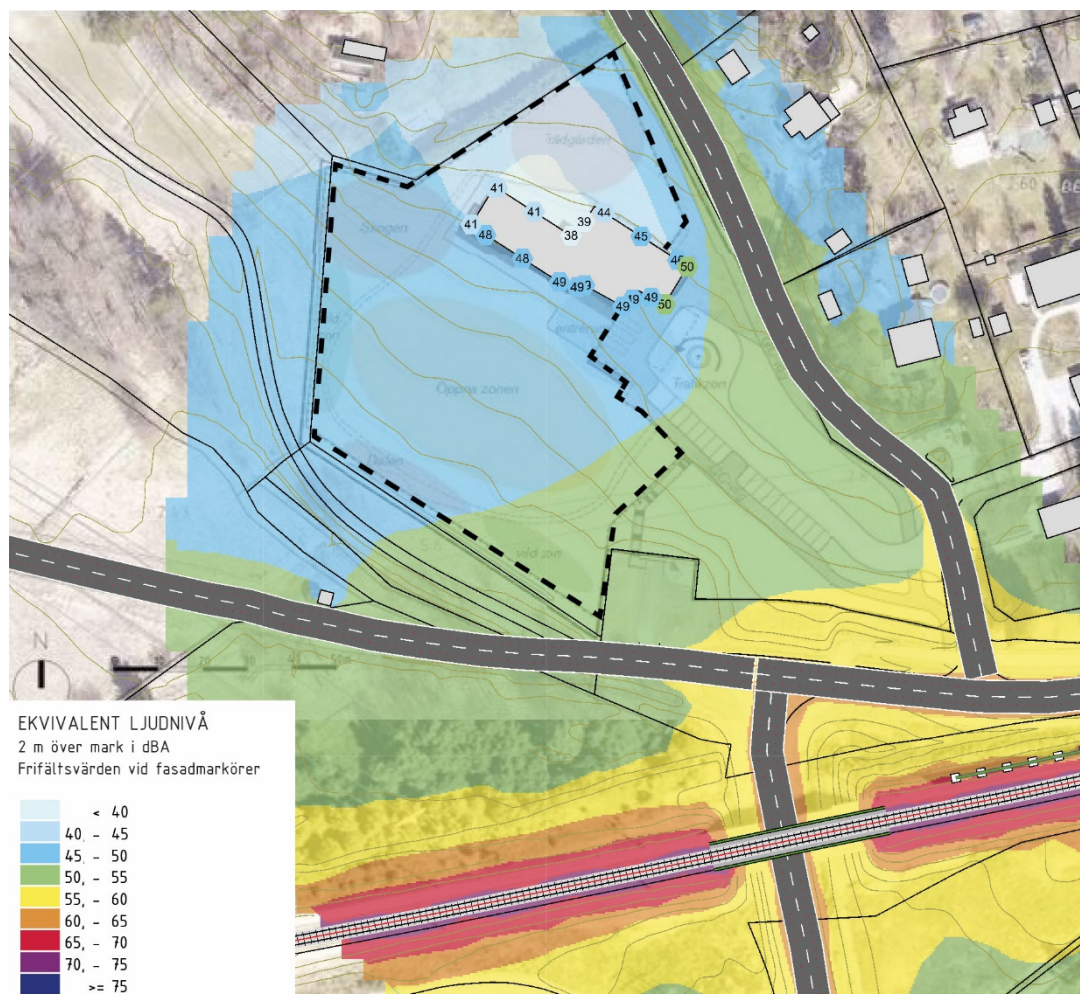
Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare. En risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Buller

Boverket har satt upp riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård. Den maximala ljudnivån för delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 70 dB(A) medan riktvärdet för ekvivalent ljudnivå är 50 dB(A), räknat som årsmedeldygn. För övriga vistelseytor inom skolgården är den ekvivalenta ljudnivån 55 dB(A) medan den maximala ljudnivån på dessa ytor är 70 dB(A).

En bullerutredning har genomförts för detaljplaneområdet som visar att dagens bullernivåer från omkringliggande vägar samt järnvägen inte överstiger de rekommenderade bullernivåerna på fastigheten (Bullerutredning Täljö 2:8, Tyréns 2019). I Karta 14 redovisas dagens ekvivalenta bullernivåer inom fastigheten Täljö 2:8. Blå färg på kartan symboliserar en ekvivalent ljudnivå om mellan 45-50 dB(A), vilket rymmer inom Boverkets riktvärde för delar av gården avsedda för lek och pedagogisk verksamhet. Såsom kartan visar ligger den största delen av förskolegårdsytan inom det blå området, vilket således är den del av fastigheten som lämpar sig bäst för iordningsställd gårdsyta. Då byggnaden agerar bullerskyddande blir området strax norr om byggnaden den mest tysta delen av förskolegården. Denna plats lämpar sig således särskild bra som en mer omhändertagande zon. I den södra delen av förskolegården överskrider ljudnivån 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå men den är inte över 55 dB(A), vilket illustreras i grön färg på Karta 14. Denna yta lämpar sig således bättre som en mer fri och vild zon av förskolegården. Bullerkarteringarna visar att järnvägen utgör den primära bullerkällan i dagsläget.



Karta 14. Nulägeskartering över ekvivalenta bullernivåer inom fastigheten Täljö 2:8, utifrån buller från både vägarna och järnvägen. Förskolegården enligt illustrationsplanen ses markerad i svartstreckad linje på kartan och den största delen av den föreslagna förskolegården har en ekvivalent ljudnivå på under 50 dB(A). Denna yta lämpar sig bäst för förskolegård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Ytan som överskrider 50 dB(A) är mer lämplig som en vild eller fri zon.

I utredningen där buller prognostiseras utifrån uppskattade trafikmängder år 2030 visas att buller kan komma att överskrida Boverkets rekommendationer för förskolegårdar. I utredningen visas att bullerreducerande åtgärder vid behov kan göras både invid Roslagsbanans spår och vid fastighetsgränsen i syfte att sänka bullernivåerna inom fastigheten, så att de inte överskrider de rekommenderade värdena. I och med att prognosen för 2030 års trafik är osäkra samtidigt som kartläggningen över dagens bullernivåer visar att nivåerna inte överstiger Boverkets rekommendationer ser kommunen i dagsläget inget behov att vidta åtgärder.

För att säkerställa att bulleraspekten beaktas har en bestämmelse adderats i plankartan om att den högsta tillåtna trafikbullernivån för förskolegården är 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bullerplank möjliggörs vid fastighetsgräns på prickmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av Kommunfullmäktige hösten 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens ”giltighetstid” kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Detaljplanen består till större delen av kvartersmark, betecknat förskola men innehåller även en del allmän plats, betecknat gata.

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som ansvarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet.

För kvartersmarken är det exploatören själv som svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet. I detta fall den väg/vändplan inom kvartersmark som inte är en del av Gottsundavägen. Exploatören kommer att stå för uppförandet och driften av förskolan.

Ansvarsfördelning

I samband med att den nya detaljplanen tas fram ska ett genomförandeavtal upprättas mellan Österåkers kommun, nedan kallad Kommunen och Exploatören och Österåkersvatten, nedan kallas ÖSVAB. Exploateringsavtalet avser reglera Exploatörens åtaganden gentemot Kommunen.

Kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna inom planområdet byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av dessa.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för allmän plats. Övriga för projektet nödvändiga lantmåteriförrättningar beställs av Exploatören.

Exploatören har det ekonomiska och administrativa ansvaret för utbyggnad av kvartersmark i enlighet med detaljplanen, de tecknade avtalen samt dess bilagor. Exploatören ansvarar för framtida drift och underhåll av förskolan.

Tekniska frågor

Fastigheten Täljö 2:8 ska anslutas till det allmänna VA-nätet och tas in i verksamhetsområdet för spill-, dricks och dagvatten. ÖSVAB ansvarar för utbyggnad av allmänt VA. Exploatören står för kostnaden för nyanslutningar och nya förbindelsepunkter vid nybebyggelse till kommunens verksamhetsområde för VA enligt vid anslutningstillfällets gällande VA-taxa.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för anläggning av de allmänna anläggningarna. Exploatören står för samtliga kostnader för utbyggnad av väg.

E.ON Sverige AB ansvarar genom nätkoncession för områdets elförsörjning. E.ON. äger en luftledning inom planområdet och en eventuell flytt av ledning bekostas av exploatören.

Norrvatten ansvarar för huvudvattenledningen som korsar den södra delen av utredningsområdet. För arbeten som berör Norrvattens ledning krävs avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar. Generellt gäller att huvudvattenledningar inte får utsättas för vibrationer eller belastningar av arbetsmaskiner och transportfordon utan att förstärkningsåtgärder vidtas för ledningen.

Planområdet ligger inom utbyggt område för tele- och datainfrastruktur och ny byggnad ska anslutas till detta.

Dagvatten ska tas omhand inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för genomförandet.

Avtal och ekonomiska frågor

Kommunen ska upprätta ett genomförandeval mellan Kommunen, Exploatören och ÖSVAB. Avtalet ska tecknas i samband med att detaljplanen antas. Avtalet ska reglera hur exploateringen ska genomföras gällande utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar samt finansiering av dessa. I avtalet ska även de fastighetsrättsliga åtgärderna regleras på respektive part.

Exploatören kommer att stå för samtliga kostnader gällande detaljplanens framtagande samt utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Exploatören kommer även att svara för samtliga förrätningskostnader som uppstår i samband med genomförandet av planen.

VA-frågor ska avtalas om och godkännas av ÖSVAB i genomförandeval. Exploatören får även erlägga anslutningsavgifter för el, tele och datainfrastruktur. Exploatören står även för samtliga kostnader för skyddsåtgärder kopplade till Norrvattens huvudvattenledning.

Sammanställning av planens konsekvenser

Detaljplanen väntas resultera i en förskola som ska täcka ett befintligt och växande behov genom att förse närliggande områden med nya förskoleplatser.

Ekologiskt perspektiv

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av planen kommer att innebära en viss ökning av mängden hårdgjord yta vilket påverkar dagvattnet. Hanteringen av dagvattnet ska följa de förslag som ges i dagvattenutredningen eller motsvarande lösningar och planen bedöms således inte medföra ökade flöden eller negativ påverkan på recipienterna.

Inga naturvärden är utpekade inom planområdet. Dock bedöms diket strax väster om planområdet ha lokala naturvärden enligt en inventering och naturvärdesbedömning från 2006. Planen bedöms inte ha någon direkt påverkan på diket.

Socialt perspektiv

Området tillhandahåller ett flertal värden som är värdefulla för förskoleverksamheten, såsom närheten till natur- och kulturvärden med pedagogiska fördelar. Markens lutning på förskolegården innebär positiva effekter då det bidrar till att en spännande, kuperad och varierad förskolegård kan gestaltas på platsen utan större markarbeten.

Förskolan innebär i sig positiv påverkan ur ett socialt perspektiv då det bidrar till ytterligare en målpunkt i området samt att det bidrar till att områdets attraktivitet höjs i och med att bostäderna får tillgång till en närliggande förskola.

På grund av förskolgårdens rymlighet finns goda möjligheter för barn att röra sig i området och utformningen av friytan är möjlig att anpassa för olika åldersgrupper.

Planområdet ligger intill väg och järnväg, vilket bidrar till att planområdet riskerar att bli bullerdrabbat. Eventuell framtida fastighetsnära bullerplank riskerar att negativt påverka landskapsbilden och den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Ekonomiskt perspektiv

Då planförslaget innebär en tillkommande allmännyttig samhällsfunktion bedöms planen påverka det ekonomiska perspektivet positivt. Det råder brist på förskoleplatser i kommunen som stort och en förskola i utvecklingsområdet Täljö-Gottsunda ökar hela områdets attraktivitet.

Planförslaget innebär även att den första delen av Gottsundavägen planeras få en gång- och cykelväg samt högre standard. Detta innebär förbättrad tillgänglighet och trafiksäkerhet inom delar av området.

Planförslaget innebär ökade driftskostnader för kommunen när delar av planområdet övergår till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planområdet omfattar del av fastigheten Täljö 2:8 som ägs av Österåkers Exploateringsfastigheter AB, del av samfälligheten Täljö S:6 samt del av fastigheten Täljö 2:9. Nedanstående fastighetsrättsliga åtgärder vilka berör avstyckning, fastighetsreglering samt omprövning av gemensamhetsanläggning kräver ansökan om lantmäteriförrättning och behandlas i enlighet med fastighetsbildningslagen samt anläggningslagen av lantmäterimyndigheten.



Karta 15. Fastighetskonsekvenskarta som visar de ytor som föreslås fastighetsregleras. Område 1) utgör en del av fastigheten Täljö 2:8, 2) utgörs av Täljö S:6 och 3) del av fastigheten Täljö 2:9.

Detaljplaneförslaget kan komma att medföra följande konsekvenser för fastigheter och rättighetshavare inom planområdet.

Nummer i Karta 15	Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
1)	Täljö 2:8	<p>Del av Täljö 2:8 föreslås avstyckas från Täljö 2:8</p> <p>Del av Täljö 2:8 föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Täljö 2:48 utan ersättning. Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Området föreslås planläggas för gata.</p> <p>Om del av Täljö 2:8 inte har behov av andel i Täljö S:6 föreslås andelen i sin helhet överföras till styckningslotten.</p>
2)	Täljö S:6	<p>Del av fastigheten Täljö S:6 föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Täljö 2:48 utan ersättning. Området är detaljplanelagt som allmän plats, väg och park sedan tidigare. Området föreslås planläggas för gata.</p>
3)	Täljö 2:9	<p>Del av Täljö 2:9 föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Täljö 2:48 utan ersättning. Området är detaljplanelagt som allmän plats, väg och park sedan tidigare. Området föreslås planläggas för gata.</p>
	Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
	Avtalsservitut 1 D201500104746:1.	Täljö 2:48 har servitutsrätt för pumpstation inom planområdet. Dessa rättigheter ska kvarstå även efter exploatering.
	Avtalsservitut 2 D201600061428:1.1	Inom planområdet har Smedby 14:7 servitutsrätt för elledning. Dessa rättigheter ska kvarstå även efter exploatering.
	Ledningsrätt 1 0187-82/48.1	Norrvatten har en ledningsrätt inom planområdet. Dessa rättigheter ska kvarstå även efter exploatering.
	Täljö GA:2	Gottsundavägen ingår idag i gemensamhetsanläggningen Täljö GA:2 som förvaltas av Gottsunda samfällighetsförening. På grund av ändrat huvudmannaskap behöver en omprövning ske av gemensamhetsanläggningen.

Befintliga servitut och ledningsrätter inom planområdet måste tas hänsyn till vid exploatering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av en projektgrupp på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning bestående av planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, trafikplanerare, miljö- och hälsoinspektör, bygglovshandläggare och miljöplanerare.

Maria Bengs
Planchef

Anna Forssén
Planarkitekt

Matilda Johansson
Exploateringschef

Anna Wiström
Exploateringsingenjör