

Detaljplan för **NÄSÄNGEN, etapp 1**  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

### HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:  
Plankarta med bestämmelser (ritad på grundkarta i Sweref 99 1800, RH2000)  
Illustrationsplan  
Plan- och genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

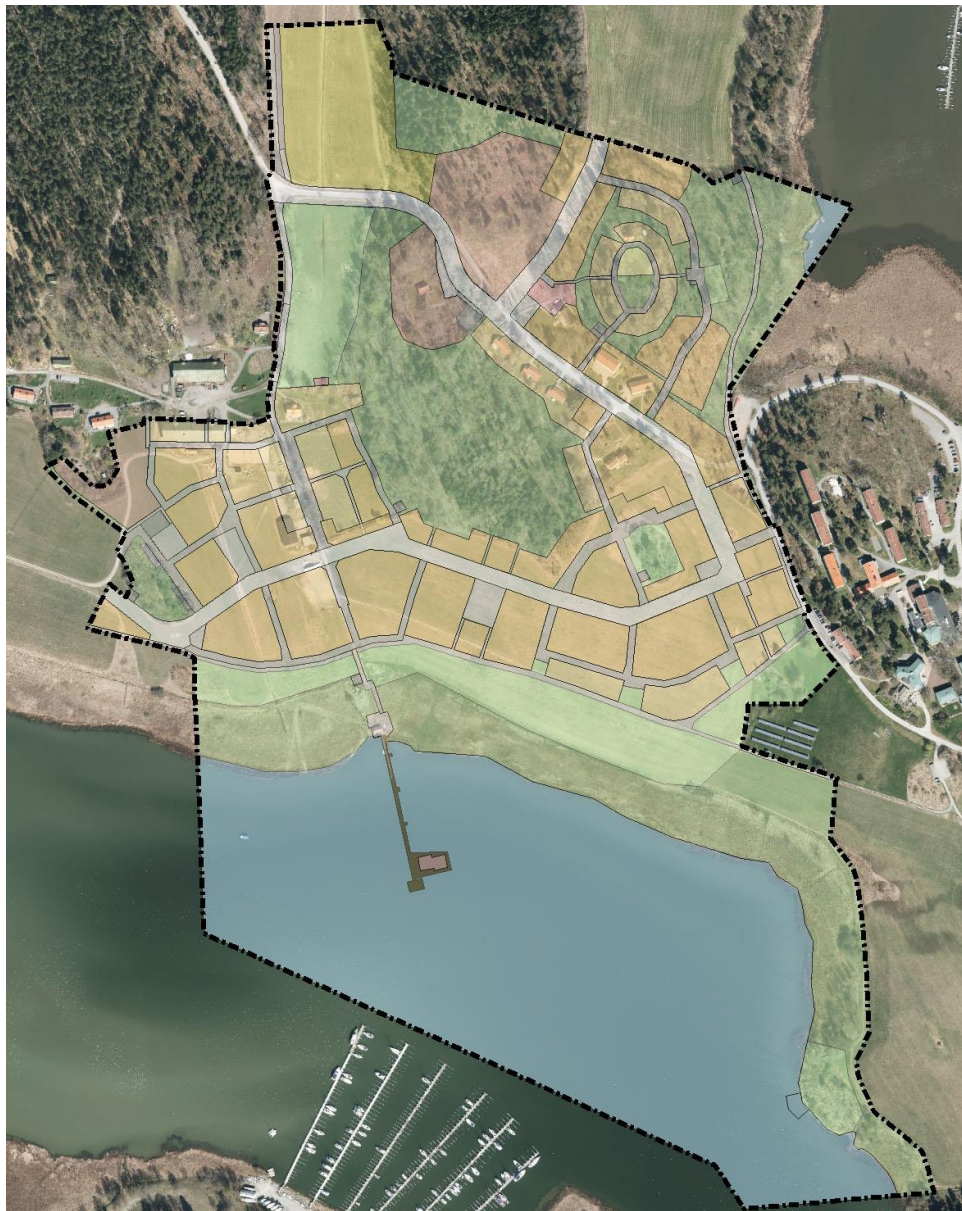
Syftet med planen är att ge möjligheter till en hållbar stadsutveckling med såväl bostäder som lokala verksamheter och service. Detta innebär att pröva möjligheterna till ny bebyggelse med ca 1 400 nya bostäder och ca 15 000 m<sup>2</sup> lokaler i varierad bebyggelse med småstadskarakter. Detaljplanen utgör en första etapp av utbyggnadsområdet för Näsängen. Resterande del, Etapp II, avses omfatta ca 70 småhus. För att stadsdelen ska kunna nå en hög grad av hållbarhet, är det nödvändigt att åstadkomma en relativt hög täthet som kan ge underlag för lokal service och god kollektivtrafik. Med hänsyn till områdets initialt perifera läge, är det viktigt att planförslaget utvecklas med en hög grad av attraktivitet. Attraktiviteten gör det möjligt att planera för en bred blandning av bostadsformer. Den är också viktig för att locka besökare från andra stadsdelar, vilka kan bidra till underlaget för den lokala servicen. Att skapa attraktiva småstadsmiljöer med blandad bebyggelse och i god kontakt med havet är därför en grundläggande del av syftet. Det inkluderar att ha hög ambitionsnivån för gestaltning av gator, torg och parker och på så vis skapa attraktiva mötesplatser. Attraktivitet förutsätter också att områdets historia tydliggörs.

En grundläggande aspekt av hållbarheten är att gynna hållbara transporter. Detaljplanens syfte inkluderar därför även att ge goda förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Detta kan möjliggöras genom en tät och samlad bebyggelse i en struktur som medger genomströmmande trafik.

En förutsättning för att stadsutvecklingen på denna plats ska anses hållbar är att befintliga höga naturvärden inom planområdet bibehålls och utvecklas. Därmed är syftet med planen även att skydda och stärka naturvärden och ekologiska samband kopplade till områdets strandängar, vattenbiotoper och barr- och ädellövskogar. Samtidigt är det angeläget att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till grönområden inom planområdet, framförallt det strandnära området. En del av planens syfte är att utveckla kommuninvånarnas möjligheter att mötas vid vattnet och att uppleva vattenkontakt. Näs brygga ingår därför i planen, genom vilken stränder och vatten görs tillgängligt för hela det framtida Åkersberga. Båttrafik bedöms här inte vara lämplig, varför bryggan ska utformas så att den omöjliggör en förtöjning av båtar inom strandskyddat vattenområde.

En hållbar stadsutveckling innebär en effektiv markanvändning och det blir därför avgörande att alla ytor inom planområdet ges en funktion. Planområdets läge i anslutning till Täljöviken medför att det är nödvändigt att stadsdelen anpassas och förbereds för kommande klimatförändringar för att på så vis undvika översvämningar. Ett syfte med planen är också att förbättra möjligheterna att nå MKN för ekologisk status i Täljöviken och Tunafjärden. Detta förutsätter en effektiv dagvattenrening inom stadsdelen.

Stadsutvecklingen i Näsängen ska ses som en del av utveckling av Åkersbergas centrala delar. Den är en fortsättning av utbyggnaden av Täljöviken och binder samman detta område med den framtida Kanalstaden, som tillsammans med angränsande områden omfattar ca 5 000 planerade nya bostäder och bygger ut Åkersberga tätort mot havet i söder. Genom utbyggnaden av Näsängen kopplas stadsbygden i Kanalstaden och Åkersberga också samman med utbyggnaden av bostäder längs Svinningevägen, i enlighet med antagen FÖP.



*Planområdets omfattning*

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger ca 2 km sydväst om Åkersberga station och omfattar delar av Näs gård och området öster därom fram till Tunaviken och Runö kursgård.

Området gränsar i väster till detaljplanen för Täljöviken, i söder mot havsviken Täljöviken, i öster mot Runö kursgård och ansluter i nordost till planerad bebyggelse i Johannelund och Kanalstaden och i nordväst till ”Näsängen, etapp II”. Allmänna vägnätet nås åt väster, Svinningevägen, via huvudgatan i detaljplan för Täljöviken. Norrut nås väg 276 via Näs vägen.

Detaljplanens område omfattar ca 63,1 ha och består av allmän plats 26,3 ha, kvartersmark 18,1 ha och vattenområde 18,7 ha.

### Markägoförhållanden

Näs 7:1 ägs av Runö Fastigheter HB (tidigare Täljövikens Fastigheter HB), Näs 7:3 av LO:s folkhögskola Runö och Näs 7:5 är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Nationella och regionala intressen

#### *Riksintressen*

Täljöviken och Näshalvön ingår i riksintresset ”Kustområdena och skärgårdarna i Södermanland och Uppland” enligt Miljöbalkens (MB:s) 4:e kapitel. Planområdet innehåller brukningsvärd jordbruksmark som enligt MB är av nationellt intresse.

#### *Natura 2000-områden och naturreservat*

Planområdet berörs inte av något Natura 2000-område. Yttre delen av Näsudden sydost om planområdet utgör naturreservat. Reservatet är ett kulturlandskap med stor omväxling på begränsad yta. Här finns berg med fin utsikt, gammal barrskog, slätterängar som är öppna, beteshagar, lundartade miljöer och strandängar i gott skick.



*Naturreservat på Näsudden*

### RUFS 2010

I RUFS:en redovisas Åkersberga som en ”Regional stadsbygd med utvecklingspotential” eftersom det är en plats med hög regional tillgänglighet. Rapporten föreslår bland annat följande förhållningssätt för regional stadsbygd:

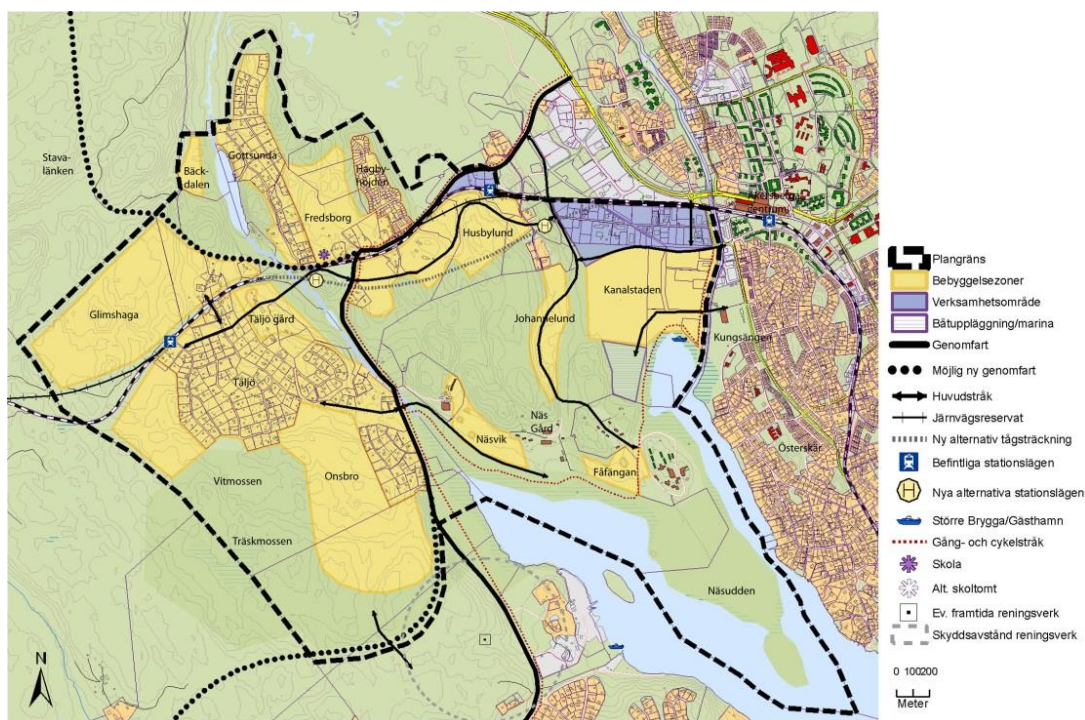
- Stadsutvecklingen bör stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och tät, med blandade funktioner och varierande urbana kvaliteter för olika grupper.
- Det bör också finnas god tillgång till grönstruktur och stränder.

Planen för Näsängen är utvecklad utefter dessa riktlinjer. Projektet är en del av den planerade sammanhängande skärgårdsstaden Åkersberga. Den har hög täthet och tar särskild hänsyn till kravet på blandstad och tillgång till grönstruktur och stränder.

### Översiktliga planer och program

Översiktsplan 2006 (*Österåker – skärgård och stad*), antagen av kommunfullmäktige 2006, anger området som del i utvecklingsområde Täljö, Runö och Gottsunda. Planen har varit föremål för aktualitetsbedömningar av Länsstyrelsen och kommunen 2010 och 2014 och därvid ansetts kunna utgöra stöd för planläggning och tillståndsgivning inom planområdet.

En fördjupning av översiktsplan för Täljöviken som även den antogs av kommunfullmäktige 2006 pekar ut Österåkers utvecklingsmöjligheter västerut. Planen, som omfattar 4 000-8 000 nya bostäder samt ett stort antal arbetsplatser, anger att trädgårdsstadens ideal med en relativt tät och låg bebyggelse nära vatten och grönska ska eftersträvas. Liksom i översiktsplanen betonas kontakten med havet.



Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Täljöviken

Den fördjupade översiktsplanen redovisar en sammanhängande bebyggelseutveckling från Åkersberga centrum och västerut över Kanalstaden, Näsängen, Täljöviken och till Täljö-Gottsunda.

## Program för planområdet

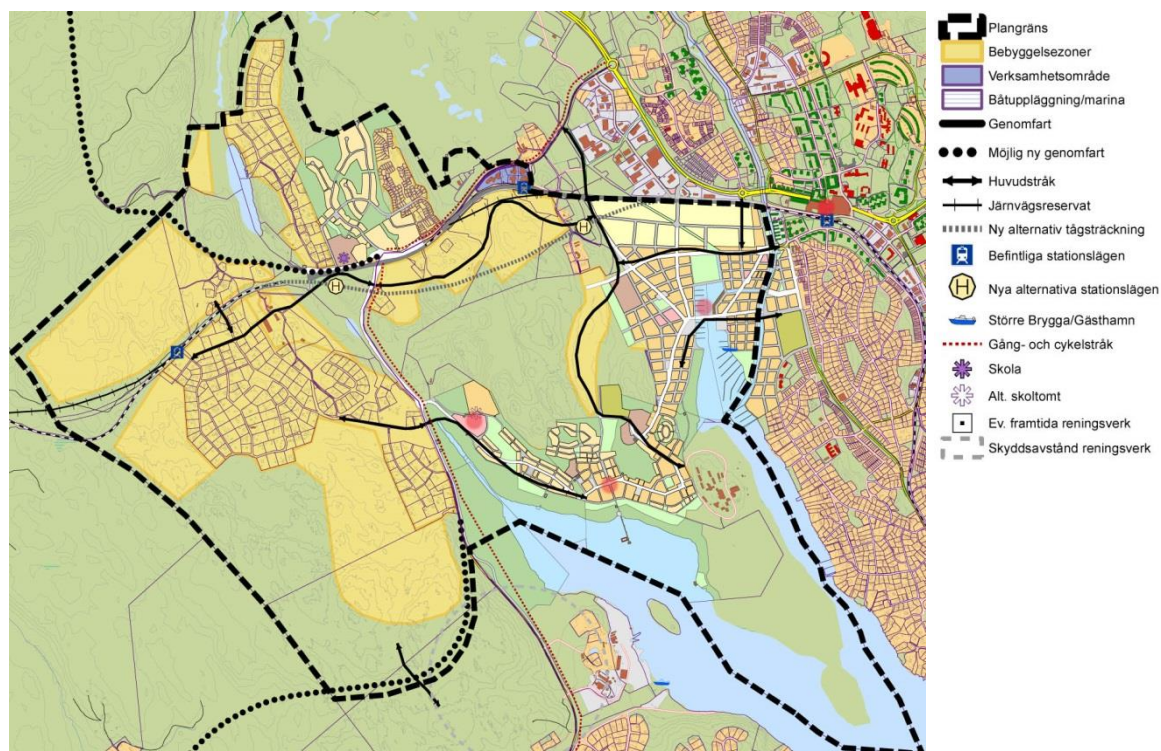
Området ingår i ”Planprogram för Täljöviken – Näsängen”, som godkännts av kommunfullmäktige 2010-06-14. Ur planprogrammets inledning citeras:

”Programförslaget är en del i kommunens ambition att förstärka Österåkers profil som skärgårdsstad. Detta bygger på en stadsutveckling mellan centrum och Täljöviken för att knyta staden närmare vattnet. Täljöviken (med Näsängen) ska bli en ny stadsdel vid Österåkers front mot havet.

Utvecklingen syftar till att skapa nya områden med i huvudsak bostäder samtidigt som skärgårdsstadens kvaliteter som båtliv, rekreation, natur och vattenutblickar tas tillvara. En skala med måttliga hushöjder, utformade i det klassiska kvartersmönstret rekommenderas för att ge ett effektivt markutnyttjande.

Parker och gröna stråk förstärks för att skapa länkar ut mot Tunafjärden och Täljöviken och koppla samman grönområden med omkringliggande friluftsområden. Tillgängligheten till strandnära områden förbättras genom att hålla stränderna öppna för allmänheten”.

Förslaget medger den ursprungliga idén med en genomgående huvudgata genom Näsälvön. Detta möjliggör också en bussförbindelse genom området samt ett attraktivare gång- och cykelnät. Med bebyggelse på båda sidor om huvudgatan erhålls ett tryggare stråk med social kontroll, vilket är viktigt framförallt under dygnets mörka timmar.



Markanvändningskarta ur den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken. Kartan har kompletterats med antagna detaljplaner för FÖP-området, förslag till detaljplan för Näsängen samt strukturskiss för Kanalstaden.

Gällande strandskyddsbestämmelser medför att båtlivet i Täljöviken inte kan utvecklas enligt programmets intentioner. Närmaste kontakt med havet för tätortens västra och centrala delar blir brygga och bad inom planen för Näsängen.

För Kanalstaden, omedelbart norr om planområdet, har en strukturskiss godkänts av kommunstyrelsen i januari 2016. Denna ska ligga till grund för fortsatt detaljplanearbete.

## **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Planområdet saknar gällande detaljplan och områdesbestämmelser.

Strandskydd 100 meter gäller på ömse sidor om strandlinjen. Planen innebär att strandskyddet upphävs för delar inom kvartersmark, allmän plats och vattenområde. Upphävande av strandskydd redovisas genom en administrativ bestämmelse på plankartan. Motivering till upphävande av strandskydd redovisas under rubriken strandskydd i denna plan- och genomförandebeskrivning.

## **Hållbarhetsprogram**

Inför och parallellt med planarbetet har ett hållbarhetsprogram upprättats. Det har i sin tur legat till grund för ett gestaltningsprogram som legat till grund för detaljplanen och som plan- och genomförandebeskrivningen hänvisar till. I programmet är en attraktiv stadsmiljö utgångspunkten för övriga hållbarhetskrav. Med en attraktiv småstadsmiljö med vattenkontakt blir det möjligt att planera för en täthet som annars inte kunde vara möjlig i detta något perifera läge. Tätheten är i sig viktig för att möjliggöra en god kollektivtrafik, lokala verksamheter, aktiva mötesplatser, fjärrvärme och många andra viktiga hållbarhetsaspekter.

För social hållbarhet ges riktlinjer om identitet, vad gäller läge, landskap och historia, om mötesplatser och gaturum vad gäller trygghet och lokalt engagemang, om grönsstruktur och rekreation och om hälsa och säkerhet.

För ekonomisk hållbarhet betonas vikten av lokala verksamheter och lokal ekonomi. Dessutom ges riktlinjer om folkhälsa, om resurshushållning och effektiv ytanvändning och om projektekonomi.

För ekologisk hållbarhet ges därutöver riktlinjer om transportenergi, om kretslopp och miljöteknik, om grön- och blåstruktur och om ekosystemtjänster

I hållbarhetsprogrammet ingår en detaljerad förteckning över krav som ska uppfyllas och hur uppfyllandet ska garanteras. Plankarta med planbestämmelser och tillhörande plan och genomförandebeskrivning regler detta. Men kraven följs även upp i gestaltningsprogram, skötselplan samt i avtal knutna till planen.

## **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

I enlighet med MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning genomföras i samband med detaljplaneläggning då planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För hela programområdet har gjorts en behovsbedömning. I denna angavs risk för betydande miljöpåverkan.

Bedömningen har gjorts att planförslaget har betydande miljöpåverkan (BMP). Några nya uppgifter som förändrar bedömningen från programskedet har inte framkommit. Utifrån de beskrivna förutsättningarna har en miljöbedömning därför utförts och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats för föreslaget planområde.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Skog och skogsbyn i och norr om planområdet vårdas nu enligt upprättad skogsvårdsplan. Denna har som inriktning att skogen ska användas som rekreativområde. En skötselplan ska i samband med antagande av detaljplanen ersätta skogsvårdsplanen inom planområdet.

Inom planområdet finns trädvegetation av stor betydelse för den biologiska mångfalden, varför gamla träd ska bevaras. Ekskogen visar en del av områdets historia. Flera enstaka befintliga träd är värdefulla att bevara för att berika stadsmiljön.

En naturinventering har utförts av Ekologigruppen. Denna framhåller speciellt:

- De största naturvärdena utgörs av flera bestånd med gammal barrskog. Bestånden är rika på gamla träd, främst tallar, där det också finns rikligt med död ved. Flera rödlistade arter förekommer i dessa bestånd.
- I området finns också ett par större ädellövträdsbestånd, där det ingår många gamla träd, bl.a. ekar. De gamla träden är ofta knutna till äldre kulturlandskap, bl.a. de på 1700-talet planterade ekarna öster om gården och de gamla alléträden. I bestånden finns flera rödlistade arter.
- Strandområdet utgörs delvis av gamla strandängar som delvis vuxit igen. De har stort värde för bl.a. fågellivet.

Sydvästra delen av planområdet består av ängsmark och jordbruksmark med enstaka åkerholmar som skall bevaras. Lika självklara inslag är de båda åkerholmarna..

Viktiga inslag i landskapet är också alléerna norr och söder om Näs gård, liksom dalgången norr om gården.

#### *Strandområde*

Vassbältet, de sankta strandängarna och betesängarna som gränsar till den nuvarande åkermarken utgör självklara inslag i landskapsrummet. Sediment från växter och muddringar på andra håll har tillsammans med landhöjningen gjort att en vall bildats i strandkanten. Vallen gör att strandområdet inte kan svämma under fiskens lektid. Strandängarna ska åtgärdas för att gynna växt- och djurliv. Se Vattenområden nedan.

#### *Havsnivå*

Planeringen måste ta hänsyn till att havsnivå kommer att höjas. Hur planen tar hänsyn till detta behandlas nedan under rubriken ”Geotekniska förhållanden” samt under rubriken ”Hälsa och säkerhet”.

#### *Geotekniska förhållanden*

En grundundersökning har utförts av PEAB Grundteknik, 2009-04-17, med en kompletterande bedömning 2013-12-05. Kompletterande undersökningar har gjorts av Bredenberg Teknik 2014-12-04 avseende grundvattennivå och av Tyréns 2015-05-27 avseende stabilitet i de södra områdena med störst lerdjup och därmed sämsta grundläggningsförhållandena. I en kompletterande utredning av Tyréns 2017-02-08 redovisas en kostnadsberäkning av erforderliga arbeten med grundförstärkning och ges mer preciserade rekommendationer.

För de högre belägna delarna av området bedöms i huvudsak traditionell grundläggning med hel kantförstyvad bottenplatta kunna användas, ibland kompletterad med lastkompensation (t ex lättklinker eller cellplast). Begränsad pålning kan komma att behövas.

Norra delarna är mest morän med inslag av berg i dagen. Området kring Runö Kursgård ligger nästan helt inom ett område med hållmark, d.v.s. omväxlande berg i dagen och morän.

Området söder om de befintliga byggnaderna på Näs Gård består främst av lera, med morän i kanterna mot väster och öster. I dessa delar måste marken höjas för att klara möjlig framtida höjning av havsnivån. Det gäller främst GC-stråket och intilliggande kvarter och för Näs brygga, pumpstation, dagvattendamm och torg med anslutningsväg. Kvarter inom denna del bedöms generellt behöva grundläggas med pålar samt kvartersmark förstärkas med KC-pelare. Då byggnadernas grundläggning ligger över marknivå så att markytan behöver höjas kan det även vara nödvändigt att förstärka marken under byggnaderna för att förhindra nivåskillnader vid entréer, ledningsbrott och tomrum under bottenplattan. Om garage utföres under befintlig marknivå i områden med artesiskt grundvatten behöver sannolikt lokal grundvattensänkning inom tät spont utföras för att förhindra upptryckning av schaktbotten.

GC-stråket måste åtminstone delvis grundförstärkas, till exempel med kalkstabilisering och ett geonät i underkant överbyggnad och kan till vissa delar behöva lastkompenseras. Detsamma kan gälla slänter mot naturmarken. Kalkstabilisering är etablerad teknik som bland annat tillämpas i liknande områden i den intilliggande Täljöviksplanen.

KC-pelare ska dimensioneras så att det inte erfordras extra åtgärder inom kvartersmark för att uppfylla stabilitetskraven. Fyllning i vägbankar som inkräktar på kvartersmark bör vara med material som inte försvårar eventuella spontnings- eller pålningsarbeten. Om fyllningar resulterar i slänter högre än 2-2,5 m behöver KC-stabiliseringen ske i skivor.

Eftersom leran inom området, liksom i intilliggande Täljöviksplanen, fläckvis är sulfidhaltig så kan särskild hantering och deponering av schaktmassor bli nödvändig. Provtagning och laboratorieanalys ska därför utföras.

Dagvattendammens tyngre delar måste pålas för att tåla framtida påbyggnad för att klara framtida havsnivåhöjningar.

Vägen till Näs brygga stabiliseras enligt ovan i norra delen och pålas i södra delen och i vattnet. Pumpstationen pålas och omgivande mark stabiliseras. Stabilisering och pålning utföres så att väg och brygga kan höjas för att klara framtida havsnivåhöjningar. Pålning i vatten ska ske under vinterhalvåret för att inte störa flora och fauna.

Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras för att undvika grundvattensänkningar. Vid schaktarbeten för ledningar måste återfyllnad ske så att grundvattensänkning undviks. I de sydligaste delarna erfordras sannolikt temporära stödkonstruktioner.







Detalj ur Storskifteskartan från 1756. De inringade byggnaderna motsvarar nuvarande byggnadslägen.

Under 1700-talet började en herrgårdslignande anläggning uppföras, *Gyllenadlers fäfänga*. Anläggningen fullbordades aldrig, men rester av grunden finns kvar. Vid 1800-talets början fanns endast en ägare och en gård kvar i byn. 1935 kom en arrendator till Näs gård för att bedriva jordbruket vidare. Sedan år 2007 är tredje generation arrendator ägare till Näs gård.



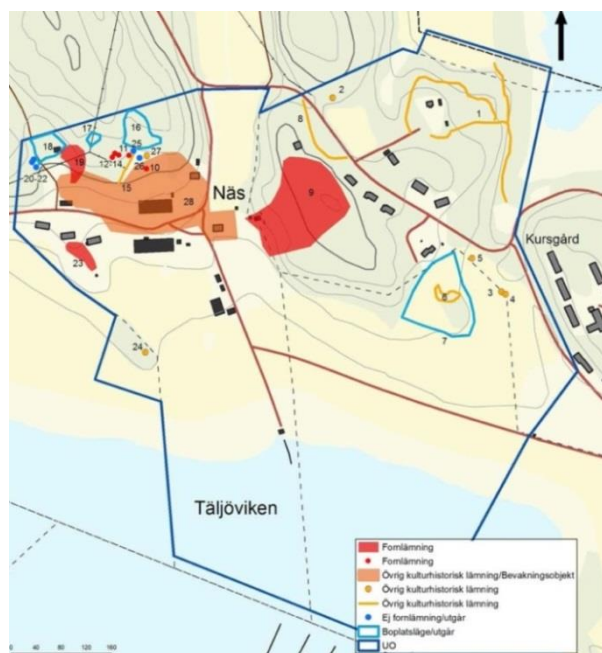
Gravfältens, gravarnas och husgrundernas läge i förhållande till bytomtens gårdar enligt 1756 års storskifteskarta (rektifierad). På kartan har också vägar och hus från den digitala fastighetskartan lagts in som referenspunkter. Ur Stiftelsen Kulturmiljövårds Rapport 2013:33

1941 köpte Landsorganisationen i Sverige (LO) Näs gård. Man valde att uppföra en LO skola på en tallbevuxen ås omgiven av Täljöviken och Tunafjärden vatten. På grund av andra världskriget sköts dock byggnationen upp. Först på senhösten 1950 kunde bygget inledas och under 1952 stod den första etappen klar med inledningsvis plats för 80 elever. Året därpå stod nästa etapp klar och skolan kunde utnyttja hela sin kapacitet, med plats för 200 elever. Området fortsatte att utvecklas under de kommande åren och 1965 uppfördes de personalbostäder som finns inom detaljplanens östra del. Se även avsnittet om befintlig bebyggelse.

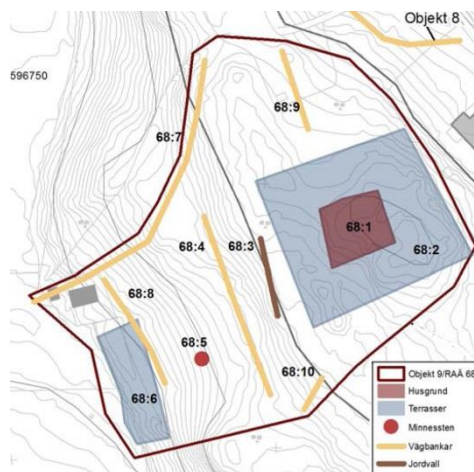
### Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts av Stiftelsen Kulturmiljövård och redovisats i Rapport 2013:33. Syftet var att klargöra fornlämningsbilden inom området. Utredningen har kompletterats i detaljplanens norra del utan att leda till nya fornlämningar.

Ur sammanfattningen citeras:” Sammantaget beskrivs 28 objekt, varav 11 sedan tidigare var registrerade i Fornminnesregistret FMIS (se tabell 1 och figur 4). De tidigare bedömningarna och/eller inmätningarna har dock i flera fall fått korrigeras vid den nu genomförda utredningen.



Kartor ur Stiftelsen Kulturmiljövårds Rapport 2013:33, samt fornlämningar markerat på detaljplanekartan.



Åtta av objekten utgörs av fornlämningar. Dessa är skyddade enligt Kulturmiljölagen och får inte utsättas för ingrepp utan Länsstyrelsens tillstånd. De flesta fornlämningarna ligger i anslutning till Näs gård. Det rör sig om två gravfält, tre gravar och två husgrunder. Den återstående fornlämningen rubriceras ”slott/herresäte”. Det är en monumental husgrund med omgivande lämningar som ligger på höjdpartiet öster om Näs gård. Husgrunden uppfördes under slutet av 1700-talet, men byggnaden (Gyllenadlers fåfänga) färdigställdes aldrig.

Fjorton objekt har bedömts som övriga kulturhistoriska lämningar. Dessa har inte samma lagskydd som fornlämningarna, men kan ändå ha ett visst kulturhistoriskt

värde. Huvuddelen utgörs av väg- och odlingslämningar av sentida karaktär. Hit hör också en källa och en hägnad i närheten av Näs gård. Näs gård har anor från järnålder, men eftersom den gamla bytomten fortfarande är bebyggd utgör den formellt inte en fornlämning, utan bedöms också den som en övrig kulturhistorisk lämning, trots att det sannolikt finns äldre lämningar på platsen. Den kan dock komma att bedömas som en fornlämning om markanvändningen förändras och gården tas ur bruk.

Fyra områden har utredningsgrävts då de misstänktes innehålla boplatlämningar som inte syntes ovan mark, s.k. boplatlägen. Ingen av platserna bedöms som fornlämning. Också ett par lämningar som misstänktes vara gravar/husgrunder har kontrollerats med sökschakt, men inte heller dessa innehöll äldre lämningar. Slutligen har tre lämningar, vilka tidigare var registrerade som gravar, efter utredningsgrävning utgått som fornlämningar.”

I detaljplanen lämnas alla fasta fornlämningar orörda. Dock restaureras gamla vägbankar och nyanläggs stigar och skyltar sätts upp inom området med Gyllenadlers fåfänga så att områdets historia blir känd.

#### **Antikvariskt intressanta byggnader**

I samband med den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken togs det fram kulturmiljöinventering för hela Näs halvön, utförd av Stockholms läns museum (Rapport 2005:11). Därefter har en antikvarisk förundersökning för bebyggelsen kring Näs gård, utförts av Tyréns 2012-06-20. Denna förundersökning omfattar följande byggnader:



Byggnader med kursiv stil hör till detaljplan för Näsängen etapp II

- |  |   |
|--|---|
| 1. Fäbus, 1940-tal                               | 10. Uthus, redskapsbod, förråd, ca 1900                 |
| 2. Lantarbetarnas förråd, 1940-tal               | 11. Mangårdsbyggnad, 1946, gammalt läge                 |
| 3. Lantarbetarbostäder, 1942-                    | 12. Avtråde, 1700-tal                                   |
| 4. Lantarbetarbostäder, 1942-                    | 13. Stenkällare med överbyggnad, 1700-t ?               |
| 5. Lantarbetarbostäder, 1942                     | 14. Garage, 1920-tal                                    |
| 6. Ladugård, stall, vagnsbod, foderlada mm, 1896 | 15. Verkstad, smedja, snickarbod, 1945                  |
| 7. Hönshus, 1940-tal                             | 16. Maskinhall, 1991                                    |
| 8. Spannmålslada, 1906                           | 17. Maskinhall, 1967                                    |
| 9. Mangårdsbyggnad, 1800-tal på gammal grund     | 18. Sjöbod, ej med på kartan, men bevaras eller byts ut |

För hönshuset, avträdet, stenkällaren och parkvillan (i nordöstra delen av området, ej nummerad på kartan) införs skyddsbestämmelse. För befintligt bostadshus (11) och sjöboden (söder om kartan) införs varsamhetsbestämmelse. Byggnaderna inom planområdet redovisas nedan:

#### Hönshus. 7



Det iögonfallande hönshuset, med dess snickar-glädjearkitektur och tudelade sadeltak är enligt uppgift uppfört på 1910-talet. Byggnaden är i dåligt skick och måste till stor del bytas ut. Den flyttas intill ett gårdstun vid byggnad 12 och 13 och utgör tillsammans med dem ett kulturhistoriskt centrum.

Byggnaden har högt kulturvärde och får i detaljplanen en skyddsbestämmelse i avsikt att bevara huvuddragen av den yttre utformningen. Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas sedan den flyttats. Byggnaden kan användas som utställningslokal, föreningslokal eller liknande.

#### Avträde och stenkällare. 12,13



Tillsammans med stenkällaren ingår avträdet i kulturlandskapet som klassats som särskilt värdefullt av läns museet. Avträdet, från 1700-talet, är uppförd i liggtimmer under ett papptäckt tälttak. Byggnaden är som brukligt avdelad i flera rum, ett för herrskapet och ett för tjänstefolket. Byggnaden uppvisar en rad äldre inrednings- detaljer, som profilerade foder och takstolstassar. Flera lager tapeter minner även om den omsorg som lagts åt denna viktiga funktionsbyggnad.

Byggnaderna har högt kulturvärde och planens skyddsbestämmelse avser att bevara huvuddragen av främst den yttre utformningen och stenkällarens tunnvalv. Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas. Byggnaderna kan användas som utställningslokal, vinkällare eller annat.

#### Bostadshus, Parkvillan



Parkvillan, öster om Näs gård, är en reveterad parstuga med profilsågade snickerier och öppen förstukvist från tidigt 1800-tal. Från Parkvillan finns del av en ekallé bevarad som enligt en steninskrift är planterad år 1771.

Byggnaden får i detaljplanen en skyddsbestämmelse vilket innebär att vid om- och tillbyggnad ska byggandens karaktär med tegeltak, fasadmaterial och färg samt fönster och fönsteromfattningar beaktas. Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas.

#### Bostadshus, byggnad 11.



Byggnaden uppfördes 1946. Den har föregåtts av flera byggnader på platsen. Husläget finns angivet på storskifteskartan från 1756. Planen medger att byggnaden bibehålls, byte av ändamål eller byts ut till större volym.

Varsamhetsbestämmelse införs för att byggnadens karaktär med sadeltak i tegel, uppstickande mittparti, fasadmateriell och fasadfärg samt fönster och fönsteromfattningar beaktas. Eventuellt tillkommande byggnader ska ha samma karaktär.

#### Sjöbod, byggnad 18



Det är osäkert när byggnaden uppfördes.

Varsamhetsbestämmelse införs för att byggnadens karaktär med faluröd träfasad, svarta dörrar och sadeltak i tegel beaktas. Ersättningsbyggnad och nya angränsande byggnader sak ha samma karaktär.

#### Bostadshus, Persborg



Persborg utgörs av en villa, två uthus och en sjöbod med brygga som byggdes av en fiskarfamilj vid början av 1900-talet. Villan är panelad och uppförd i två plan med glasad veranda och profilerade takfotsbräder.

Planen medger att huvudbyggnaden kan finnas kvar men innehåller ingen skydds- eller varsamhetsbestämmelse.

Planen förutsätter att flera yngre ekonomibyggnader och att den södra större ladan rivs. Ladorna, angivna som byggnad 6 och 8, har i tidigare bedömningar angetts som värdefulla bland annat för landskapsbilden.



Näs gård med dess byggnader sedd från Svinningevägen. Foto: Tyréns

Ladorna har numera ingen funktion utan är överloppsbyggnader. Delar av inredningen är angripna av mask och röta. De bedöms därmed inte kunna behållas. Se även följande kapitel om stads- och landskapsbild.

### **Vägnät**

Det nät av vägar som finns i planområdet är av varierande ålder, men har i många fall gamla anor. Den föreslagna planen inkluderar alla de vägsträckor som i dagsläget är i bruk. I några fall är sträckan något justerad för att ge utrymme för hela kvarter.

### **Tydliggörande av områdets historia**

Områdets historia är en del av dess identitet. Historien tydliggörs genom att de äldsta byggnaderna bevaras och genom kulturstiggar med skyltar vid intressanta objekt. Långhundraledens historia avses åskådliggöras inom detaljplanen för Täljöviken. Avsikten är också att väcka nyfikenhet och aktualisera områdets historia genom att gator och torg ges namn som varit etablerade eller som på annat sätt anknyter till områdets historia och personer som varit verksamma i området.

### **Stads- och landskapsbild**

Området utgörs av kulturbygd med åkrar och ohävdade strandängar. Landskapet är öppet och låglänt närmast stranden medan de norra delarna har skogsklädda höjdparter och kuperad terräng.

En utförlig landskapsanalys redovisas i planprogrammet. Denna har under planarbetet kompletterats av Ekologigruppen. Analysen visar samband och värden i landskapet. Analysen betonar ladornas betydelse som landmärke och skogsbryn och åkerholmar som rumsbildande element. Näs gårdsområde, en brant och diket väster om stråket till bryggan framhålls som barriärer.

Planen syftar till att uppnå en traditionell småstadsmiljö med betoning av kommunens ambition att vara framträdande skärgårdsstad. För bebyggelsen har en småstadskarakter med blandad bebyggelse eftersträvat. Byggnaderna är mestadels låga, gatorna överskådliga och all övrig mark i de bebyggda delarna omhändertagna som mötesplatser, för parkering, som lekplats och för odling i skilda former. Silhuetten med träd på höjderna behålls, i övrigt blir landskapsbilden stadsbild. De båda ladorna ersätts som landmärken av den högre bebyggelsen vid de båda större torgen och inte minst av ett kallbadhus på Näs brygga.

Planen strävar efter en hög kvalitet på stadsmiljön. Plan- och genomförande-beskrivningen innehåller därför referenser till hållbarhetsprogram och gestaltungsprogram under flera av beskrivningens traditionella rubriker.






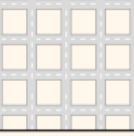


### **Bebyggelseområden**

Näsängen är en del av tätorten Åkersbergas utveckling mot sydväst och binder samman Kanalstaden med Täljöviken.

### Funktionsblandning

FN:s klimatpanel IPCC betonar starkt vikten av urban täthet och funktionsblandning i sin senaste delrapport "Mitigation of Climate Change", 2016. Med stöd i empirisk forskning konstateras att "Urban density is thus a necessary – but not a sufficient – condition for low-carbon cities...Key urban form drivers of GHG emissions are density, land use mix, connectivity, and accessibility. These factors are interrelated and interdependent. As such, none of them in isolation are sufficient for lower emissions."

Täthet, funktionsblandning, konnektivitet och tillgänglighet är alltså nyckeln. Följande bild illustrerar målbilden för hållbar stadsstruktur.

	High Carbon	Low Carbon
Density		
Land Use		
Connectivity		
Accessibility		

I den samtida stadsdiskussionen är "blandstad" ett centralt begrepp som förenar de tre perspektiven social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Då kommunens ambitioner för att bygga ett hållbart samhälle är stora har Näsängen utformats som en småskalig blandstad som kommer att länka till den blivande stadskärnan i Kanalstaden. Området kommer att ha en täthet som vida överstiger den som dagens bebyggelse i Åkersberga har.

För att ge förutsättningar för funktionsblandning, d.v.s. skapa tillräckligt underlag för service och kommunikationer har stadsdelen utformats för att locka besökare. I planförslaget har därför de offentliga mötesplatserna varit utgångspunkten. Det kommer att finnas ett flertal torg, vackra promenad- och cykelstråk, en storgata och en attraktiv brygga som kommer att bli en av de viktigaste mötesplatserna i staden.

En strategisk målpunkt och mötesplats bildas inom Näsängen vid korsningspunkten mellan huvudgatan med sitt stadsliv, gångstråken från väster och öster och gångstråket norrifrån. En förlängning av mötesplatsen med koppling till vattnet föreslås här i form av ett torg med mindre bodar och en allmän brygga. Gångstråket med torg och brygga kopplar an till det befintliga stråket från ängen med en allékantad väg ner mot en befintlig brygga och befintliga bodar. Detta strandområde är således idag ianspråktaget med mindre byggnader och en befintlig brygga, som i förslaget föreslås ersättas med en brygga till 160 m ut i vattnet och vid vars ände en offentlig plats med anslutande kallbadhus anläggs. Sittplatser och plats för fågelskådning, metning och andra friluftaktiviteter föreslås anordnas.

Denna målpunkt blir en viktig del i hela den västra delen av Åkersbergas stad och kommer att möjliggöra en ambitiös funktionsblandning samtidigt som dess miljöpåverkan blir minimal. Det är ett litet ingrepp i strandskyddet men med stor strategisk betydelse för hela projektet och i förlängningen också för möjligheten att skapa funktionsblandning i hela den västra delen.

Den allmänna bryggan blir en av stadens kopplingar till vattnet och ett viktigt rekreativt och pedagogiskt besöksmål för inte bara Åkersberga utan hela regionen. Genom tillgänglighetsanpassning för funktionshindrade blir den tillgänglig för alla.



Genom att till den allmänna bryggan koppla ett kallbadhus med servering, såsom vid andra torg och mötesplatser, och kanske med en tydlig naturprofil ökas dess attraktivitet som allmän mötesplats och besöksmål.

### ***Befintlig bebyggelse och byggnadskultur***

En stor del av befintliga byggnader kring Näs gård är uppförda omkring sekelskiftet 1900 och fram till 1900-talets mitt. De byggnader som har ett bevarandevärde beskrivs i ett tidigare avsnitt ”Antikvariskt intressanta byggnader ” i plan och genomförandebeskrivningen.

Landsorganisationen beslöt under 1940-talet att uppföra en skola öster om planområdet. 1951-53 uppfördes åtta byggnader i gult målardalstegel, ritade av arkitekt Axel Grape. Inredningen utformades av arkitekt Carl-Axel Acking och ett flertal konstnärer bidrog med konst i form av muralmålningar, skulpturer och tavlor. Under de nästkommande åren fortsatte området att utvecklas och 1965 uppfördes de personalbostäder som finns inom detaljplanens östra del. Dessa kan behållas eller ersättas av ny bebyggelse. Runöskolans centrala område ligger strax utanför planområdet. På bergkullen i öster kan skolområdets karaktär och identitet bevaras.

### ***Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper***



*Planillustration*

#### *Planens innehåll och uppbyggnad*

Om vindarna inreds där det är tillåtet medger planen ca 1 250 lägenheter i flerbostadshus, ca 80 i småhus och drygt 15 000 m<sup>2</sup> lokaler, varav en del måste finnas i bottenvåningen i centrala delen av huvudgatan. Den medger att alla bottenvåningar får innehålla icke störande verksamheter och att en del av de lokaler som ska utformas med butikshöjd utnyttjas för bostäder. Fördelningen kan därmed bli en annan än den angivna. En del av bostäderna kan göras stora, vilket bör ge möjligheter till uthyrningsrum och generationsboende. Målsättningen är att få en blandning av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer.

Planområdet är hierarkiskt uppbyggt kring ett centralt aktivitetsstråk från Näs brygga, över Näs gårds allé och vidare norrut mot Kanalstaden. Detta korsar en huvudgata med busstrafik som i östra delen får en ny mötesplats, ett torg, i anslutning till Runöskolan. Huvudgatan fortsätter vidare norrut mot Kanalstaden.

Strukturen bygger på en gatuväv med kvarter för att ge god orienterbarhet, god tillgänglighet och en effektiv markanvändning. Gatuväven är finmaskig för att öka tillgängligheten. Kvarteren är som regel mindre än 80 meter i längd. Undantag förekommer där topografi eller höga naturvärden medfört kvarter med en enda husrad, som då kan vara längre än 80 meter. Sydost om Fåfångans husgrund finns också ett kvarter som, för att binda samman kvarterstrukturen, är längre än 80 meter. En bärande tanke är att höja attraktiviteten i området genom att framhäva vattenkontakten med en brygga med kallbadhus i anslutning till den centrala korsningen med busshållplats och butiker. Därmed har planen kunnat rymma avsevärt flera bostäder än som tidigare planerats.

#### *Etapputbyggnad*

Ambitionen är att utbyggnaden ska starta utmed centrala delen av huvudgatan för att så tidigt som möjligt få service till bostäderna, erbjuda arbetsplatser och också göra området attraktivt som besöksmål.

#### *Allmän karaktär*

Bebyggelsestruktur och karaktär, skala och täthet, i Näsängen ska ha sin utgångspunkt i småstadens och trädgårdsstadens grundläggande principer, och utifrån dessa formas området med hänsyn till platsens förutsättningar och nutida material och teknik.

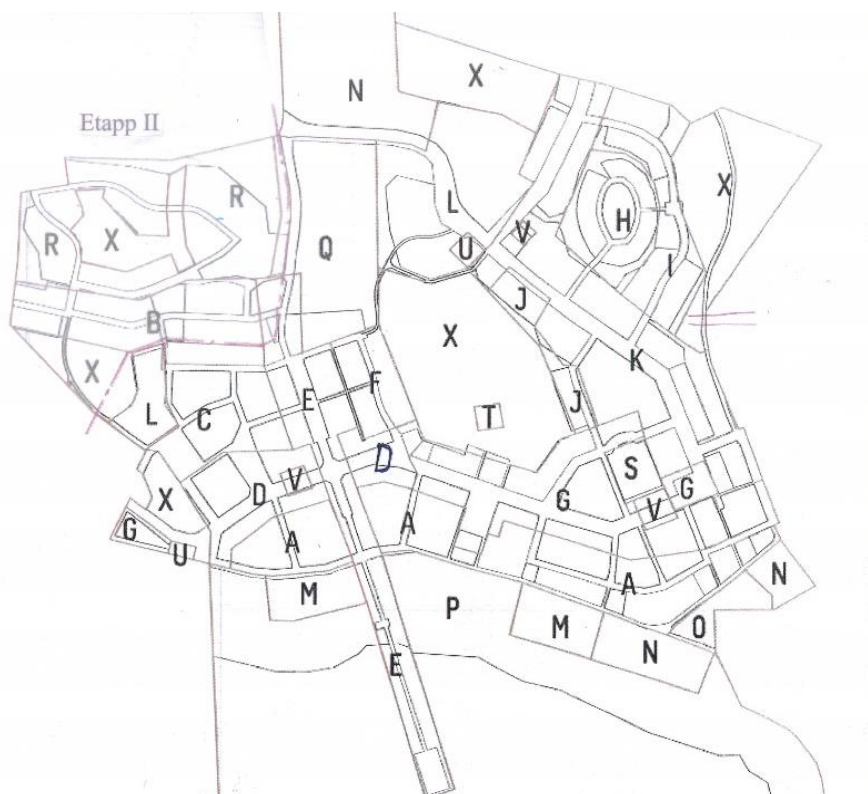
Trädgårdsstadens principer tolkas i planprogrammet som:

- Strukturer med tydliga och väl avgränsade rum.
- Gaturum med genomgående gator med grön karaktär som varierar med platsbildningar.
- En måttligt tät och varierad bebyggelse.
- Bebyggelse huvudsakligen i två våningar. Tre våningar i centrala delar vid platsbildningar.
- med staket eller häck.
- Trädgårdar till alla hus, enskilda eller gemensamma och väl avgränsade.

Planen har med bibehållande av programmets principer givits en småstadskaraktär med en stor andel byggnader i gatuliv i klassiska gaturum. Bebyggelsen är i två till fem våningar, dvs i några fall något högre än programmet anger. Den högre bebyggelsen ligger vid de båda stora torgen och i nordöstra delen som gränsar mot Kanalstaden.

### *Gestaltungsprinciper*

Planen har indelats i delområden med delvis olika karaktär. De olika delområdenas karaktärer redovisas utförligt i gestaltungsprogrammet, som i sin tur i stora delar grundas på hållbarhetsprogrammet. För alla områden gäller att det ska finnas klara gränser mellan kvarter och allmän platsmark och att entréer ska normalt ligga mot gatan. Huvudbyggnader för bostäder ska placeras mot gatan och ha genomgående entréer. Intelligande trapphus ska ha olika karaktär både vad avser kulör och formgivning. Fönster i bottenvåningarna ska på småstadsvis normalt sitta lågt. Höga hus ska ha avvikande karaktär i bottenvåningen. Tak ska vara sadeltak av tegel eller plåt och luta minst 10 grader. Planen ger möjlighet att bygga små tornrum som sticker upp ovanför taket. Obebyggd mark ska vara infiltrerbar; plattor, grus eller gräs. De viktigaste dragen i varje område sammanfattas nedan:



*Delområden (områdesindelning från gestaltungsprogrammet som även omfattar ettapp II)*

#### **A** Trästad

Byggnader i två våningar i form av flerbostadshus, radhus eller villor. Fasader av trä i ljus pastell blandat med jordfärger. Sadeltak av tegel eller plåt. Tydlig avgränsning av kvartersmark mot gata i form av plank och mot gångväg av häck och/eller staket.

#### **B** Bruksgata – ettapp II

#### **C** Småstad

Byggnader i två våningar i form av flerfamiljshus, radhus eller villor placerade i gatuliv. Fasader av trä eller puts i ljus pastell blandat med jordfärger. Sadeltak. Plank eller staket med häck mellan husen mot gatan.

#### **D** Centrala Näsängen

Sammanbyggda hus i tre till fem våningar. Krav på kommersiella lokaler eller

våningshöjd som tillåter sådana i bottenvåningarna. Husen ska ha fönster ”i mur” och bottenvåningarna ska i de högre husen vara avvikande i textur och färg jämfört med övre våningar. Entrépartier ska vara av trä. Fasader av puts, trä, natursten i jordnära färger. Sadeltak. Terrassbjälklag ska utformas så att gården blir möjlig att plantera.

Fasaden på sydvästligaste byggnaden ska utformas som en solitär som tydligt möter besökarna från väster.

Västra kvarteret norr om affärsgatan ska innehålla butik i hela bottenvåningen och ha bostäder i två våningar ovanpå. Terrassbjälklaget utformas så att gården blir möjlig att plantera.

#### **E** Näs gårdsgata – Näs brygga

Denna gata börjar i norr med allén som är omgiven av äng och skogsklädda berg. Allén möter stadsmiljön vid område Q Näs gård. Vid ett gårdsplan omgiven av trähus i två våningar ansluter detaljplanen för Näsängen etapp 2 genom område B Bruksgata.

Söder om gårdsplanen utvidgas gatan kring en rad av befintliga träd. Denna del är omgiven av radhus på två eller tre våningar med puts, trä eller tegelfasad. Häck mot gata. Därefter kommer ett affärsstråk med bebyggelse på 4-5 våningar som efterföljs av trähus på två våningar, se område D Centrala Näsängen.

Söder om bebyggelsen finns en pumpstation med av puts-, trä- eller tegelfasad och därefter en torgplats. På torget kan för ändamålet mindre sjöbodar tillåtas med träfasader målade med slamfärg och sadeltak av tegel. Kallbadhus eller motsvarande ska bestå av träfasad och plåttak, läs även ”Vattenområden”.

#### **F** Stadsvillor vid landsväg

Stadsvillor i två våningar. Träfasad i gula nyanser. Uthus slamfärgmålas. Sadeltak i plåt eller tegel. Hög häck i fasadliv mot gatan.

#### **G** Stadsgatorna

Byggnader i två till fem våningar. Delvis krav på butikshöjd i bottenplanet på huvudgatans norra sida. Butiksvåningen ska ha fönster ”i mur” och i de högre husen vara avvikande i textur och färg jämfört med övre våningar. Entrépartier i dessa ska vara av trä. Fasader i varma, jordnära färger. Fondhusen vid det centrala torget söder om huvudgatan ska accentueras. Terrassbjälklag ska utformas så att gården blir möjlig att plantera. Flerbostadshuset länkas samman med plank mot gatan.

#### **H** Ovalsområdet i norr

Radhus i väster i två våningar. Kedjehus i öster i två våningar med suterrängvåning. Träfasader som knyter an till befintligt trähus. Häckar mot gatan.

#### **I** Nordöstra området, nära Tunafjärden

Radhus i två till tre våningar samt lamellhus och stadsvillor i tre till fyra våningar, ofta med takterrasser och suterrängvåningar. Putsade fasader i ljusa färger. Markerad sockelvåning. Häckar mot gatan.

#### **J** Öster om Gyllenadlers fåfånga

Radhus i två våningar. Fasader av trä, puts eller tegel i ljusa pastellfärger blandat med

jordnära färger. Tak av tegel, plåt eller gröna. Flerbostadshus i gatuliv. Häckomgärdad förgårdsmark på radhusen.

#### **K** Norra stadsdelen

Byggnader i fyra våningar. Krav på butikshöjd i bottenplanet vid torget. Sockelvåningar ska där ha fönster ”i mur” och vara avvikande i textur och färg jämfört med övre våningar. Entrépartier i dessa ska vara av trä. Fasader i varma, jordnära färger. Terrassbjälklag utformas så att gården blir möjlig att plantera. Flerbostadshusen länkas samman med plank mot huvudgatan.

#### **L** Skola, förskolor (3 användningsområden)

Skola/förskola i minst två våningar. I mellersta området placeras byggnaderna med hänsyn till parkvillan och befintlig vegetation. I de båda övriga i gatuliv och med entré mot torg eller gata. Fasader i puts eller trä. Häckar, plank eller staket i tomtgräns mot gatan.

**M,N,O,P** se ”Parker och naturområden”, park 4 och 9.

#### **Q** Näs gård

Näs gårds mangårdsbyggnad är privatbostad. Grundtanken är att denna bevaras och att tillbyggnader, uthus och garage byggs i stil med bevarade byggnader. Planen tillåter annan utformning och att verksamheter etableras. Trädgården får rödmålat staket med ny häck. Gårdens befintliga höns hus flyttas till ängen strax norr om mangårdsbyggnaden. Se även park 9.

#### **R** Villor – etapp II

**S** se ”Parker och naturområden”, park 6

**T** Paviljong för kontemplation. Enkel träbyggnad.

#### **U** Återvinningsstationer

Utformas som vackra platser, t ex med sittbänk, anslagstavla och ”bok-holk”.

#### **V** Busshållplatser

Utformas innovativt med service, sittplatser och sopkorgar.

**X** se ”Parker och naturområden”

#### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Arbetsplatser finns i förskolorna, i bottenplanen utefter Storgatan och kan finnas också i andra områden. Ett varierat utbud av lokaltyper eftersträvas. Antalet verksamma i området kan uppskattas till i storleksordningen 300 personer, kanske fler.

#### **Service**

##### *Offentlig service*

I planområdet anvisas plats för två förskolor med vardera fem avdelningar. Förskolor kan också förläggas till bottenplanen i den täta bebyggelsen. Planen ger därmed möjlighet att bereda plats för de yngre barnen i förskola/skola inom området. Skolplaneringen är inte klar. Den kan komma att innebära att en förskola läggs där

planen anvisar en skola. En mera fullständig skola med högstadium förutsätts komma till i Kanalstaden.

Lokaler för annan offentlig service anvisas inom planområdet främst utefter huvudgatan, men tillåts också i bottenvåningarna i de mer renodlade bostadskvarteren. I Täljövikens f d konferensgård, väster om planområdet, kan också komma att finnas annan offentlig service alternativt kan byggnaden omvandlas till hotell med tillhörande service. Offentlig service kommer också att byggas ut i Kanalstaden.

Ett rikt utbud av offentlig service finns i Åkersberga centrum.

#### *Kommersiell service*

Planen anvisar plats för en större livsmedelsbutik och för annan kommersiell service utefter huvudgatan och vid och på Näs brygga, men tillåts också i bottenvåningarna i de mer renodlade bostadskvarteren. På Näs brygga medges ett kallbadhus med servering och vid norra torget en rekreationsanläggning, tänkt för en inbyggd simbassäng. Användningen möjliggör även för en ungdomsgård eller motsvarande. Vid torgen reserveras bottenvåningarna för verksamheter.

Ett stort utbud av service finns i Åkersberga centrum.

#### *Tillgänglighet*

Kommunen är huvudman för allmän plats vilket innebär att gator, torg, gång- och cykelvägar, parker samt natur ska ägas och driftansvaras av kommunen. Även brygganläggningen i området ska ägas av kommunen och vara allmänt tillgänglig.

Huvudgatan planeras för busstrafik. Hållplatserna placeras så att nästan all bebyggelse samt större sammanhängande grönområde och en allmänt tillgänglig brygga kan nås inom en radie på 200 m. Gång- och cykelbanor planeras utmed delar av huvudgatan och nedanför bebyggelsen.

De allmänna ytorna ska utformas så att de blir tillgängliga för funktionshindrade. Undantag kan göras för natur och för gångvägar om alternativ gångväg finns i närheten. Naturmark som strandäng ska inte vara allmänt tillgänglig utan endast vara förbehållet för växt och djurliv. Gångväg på naturmark till badplatsen ska också vara tillgänglighetsanpassad. Här utmed får behövliga informationstavlor, skyltar, viloplatser och dylikt anordnas.

För stråket från bebyggelsen till den allmänt tillgängliga bryggan medges inga avsteg av tillgänglighet. Bryggan ska vara konstruerad så att t.ex. gungrörelser undviks, utan hinder och tydligt utmärkt och belyst. Syftet är i samband med föreslaget kallbadhus även ska finnas en anordning som medger bad för funktionshindrade.

Parkering för bostäder och personal sker normalt på respektive fastighet. Kompletterande gästparkering sker som kantstensparkering på gatorna. För radhusen ordnas parkering i gemensamma anläggningar. På torgen finns också parkeringar.

Byggnaderna ska i höjdled placeras så att god markanpassning uppnås utan att tillgängligheten för funktionshindrade försämras. När det gäller ny bebyggelse prövas tillgängligheten enligt PBL när bygglovsansökan behandlas.

## Trafik och gatumiljöer

### Gaturum

Planområdets huvudgata möjliggör en sammanhängande bebyggelsestruktur med en vägförbindelse mellan Täljöviken och Kanalstaden och vidare till Åkersberga Centrum. Huvudgatan får mått som möjliggör busstrafik.

Gatunätet inom planområdet är uppbyggt i en hierarkisk, lättorienterad struktur. Gatorna utformas enligt gestaltungsprogrammet med den klassiska staden som förebild. Gestaltungsprogrammet ger anvisningar om gestaltning, funktion, material, belysning, plantering, möblering av gaturummen och för utformning av angränsande byggnader och intilliggande kvartersmark. Programmet sammanfattas nedan. Där inte annat anges ska huvudbyggnader placeras i gatuliv och körbanor och cykelbanor utgöras av asfalt, kantstenparkering beläggas med gatsten och kantsten vara av granit.

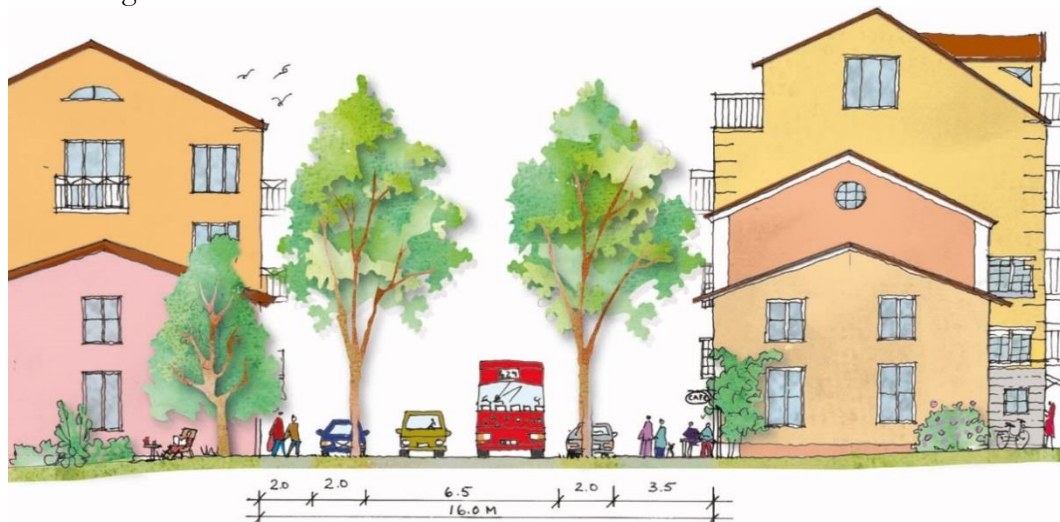


**A** Huvudgata med cykelbana 18 m



Byggnader i två till fyra våningar och kan ha kommersiella lokaler i bottenplanet. Plank mellan husen. Trottoarerna plattsätts. Alléträd, kanstensparkering, busshållplatser, belysning, cykelparkering och parksoffor samsas i den 2 meter breda funktionsremsan på ömse sidor av gatan. Asfalterad trottoar, parkering/funktionsremsa av gatsten. Invid skola och idrottsplats har huvudgatan samma bredd men en helt annan gatusektion.

#### **B** Huvudgata 16 m



Byggnader i två till fem våningar utan förgårdsmark. Krav på kommersiella lokaler i bottenvåningarna i västra delen och vid östra torget. Krav på butikshöjd i bottenplanet i övrigt. Plank mellan husen. Gångbanorna på gatans norra, soliga sida görs bredare för att möjliggöra uteserveringar och liknande. Västra delen har gatsten och/eller plattor i hela sin bredd. Trottoarerna plattsätts på norra sidan och asfalteras på södra. Alléträd, kanstensparkering, busshållplatser, belysning, cykelparkering och parksoffor samsas i den två meter breda funktionsremsan på ömse sidor av gatan. Denna markeras med avvikande plattsättning. I denna sträcka av huvudgatan medges ett körfält på 6,5 m.

#### **C** Huvudgata 15 m

Huvudgatan från Täljöviksplanen. Byggnader i tre våningar. Trottoarer plattsätts. Alléträd.

#### **D** Parkväg 17 m

Radhus i två till tre våningar med häckomgärdad förgårdsmark. Esplanad med allé bestående av befintliga (och/eller ersatta) träd. Plattsatt gångbana på östra sidan, körbanor avgränsas mot parken i mitten av tre rader storgatsten. Kantstensparkering på västra sidan.

#### **E** Gata 11 m

Byggnader i fyra till fem våningar. De tre västra gatorna har plank mellan husen. Trottoarer på båda sidor, parkeringsremsa på ena sidan. De tre västra gatorna har trädrad i parkeringsremsan.

#### **F** Gata 8.5 m

Norra gatan - Byggnader i tre till fyra våningar med förgårdsmark som avslutas med häck mot gatan. Gångbana på östra sidan, asfalterad eller plattsatt. Parkering med grus eller asfalt i fickor på motsatta sidan. Enkelsidig trädplantering.

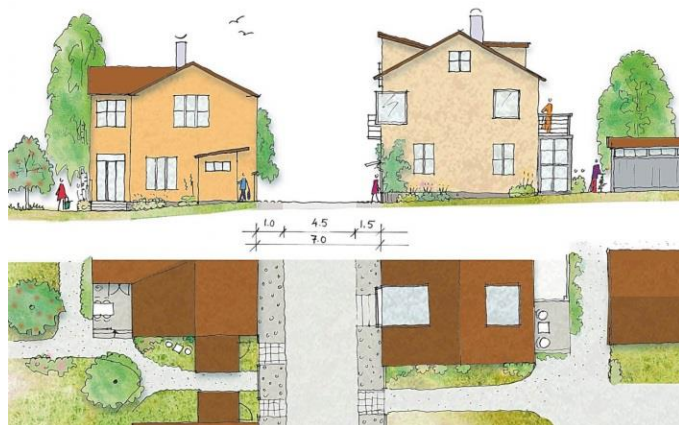


Södra gatan - Byggnader i två våningar utan förgårdsmark. Plank mellan husen. Körbana omgärdad av 2 m trottoar på ena sidan och parkering belagd med gatsten, natursten eller plattor och med trädrad på andra.

#### G Radhusgata 7 m – etapp II

#### H Småstadsgata 7 m

H<sub>1</sub>. Byggnader huvudsakligen i högst två våningar i gatuliv. Plank mellan husen. Körbana omgärdad av 1 resp 1,5 m yta belagd med gatsten, natursten eller plattor.



H<sub>2</sub>. Byggnader i högst två våningar i gatuliv. Plank eller staket mellan husen. Körbana omgärdad av 1 resp 1,5 m yta belagd med gatsten, natursten eller plattor.

#### I Landsväg 6.5 m.

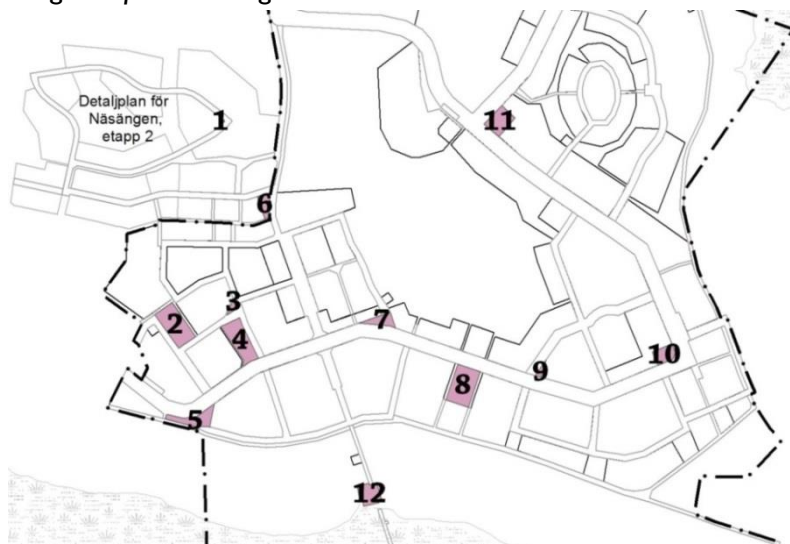
Stadsvillor i två våningar med öppen förgårdsmark. Körbana av grus.

#### J Villagata 6 m – etapp II.

#### K Näs gårds befintliga allé norrut

Gatan behålls. Befintliga träd sparas och kompletteras. Körbana av asfalt eller grus. Kan ev komma att stängas för biltrafik när Näsängen är fullt utbyggt.

#### Torg och platsbildningar



*Torg och platsbildningar  
(numrering från  
gestaltungsprogrammet som  
även omfattar etapp II)*

Torgen och platsbildningarna inom området ska ha enkel karaktär. Torgytorna ska normalt beläggas med grus och marken närmast byggnadernas fasader stensätts. Torgen och platserna möbleras med träd, sittbänkar, låg belysning mm.

De mest utmärkande dragen i gestaltungsprogrammet sammanfattas:

**T 1** – etapp II

**T 2** Torget är uppdelad på två halvkor som markeras med träd och friser av storgatsten. Ytan används dagtid för parkering för cyklar och bilar men frisätts ibland för torgmarknad eller loppis.

**T 3** Brunnstorg. Grundvattnet ligger här nära marken. På det lilla torget placeras en brunnsbyggnad med handpump för brunnsvatten.

**T 4** Platsen ska få ett golv av gatsten och kullersten. Busshållplats intill. Vegetationsomgärdad parkering för bil och cykel. Ska kunna utrymmas för marknader mm.

**T 5** Mötesplats med karaktärsträd och parksoffor. Markbeläggning av grus och plattor/natursten. Återvinningsstation i västra delen.

**T 6** – etapp II

**T 7** Högväxande karaktärsträd. Markbehandling med gatsten och grus samordnas med funktionsytan på huvudgatan.

**T 8** Torget planteras med högväxande träd, typ lind, och ska ha parksoffor, låg belysning på stolpe och flaggstänger. Samlande plats för stadsdelens invånare och kan rymma aktiviteter som marknader, loppis och träffar av olika slag. Markbeläggning av grus, gatsten och/eller kullersten.

**T 9** Två träd och parksoffa.

**T 10** Torg med skulptur och ett stort vådräd. Markbeläggning av plattor och natursten. Busshållplats intill. Lokaler kan finnas i bottenvåningarna på torgets solsida.

**T 11** Plattsatt och grusat torg med befintligt träd med rödlistade lavar. Busshållplats intill. Möjlighet till lokaler i bottenvåningarna.

**T 12** Torg vid Näs brygga – se Vattenområdet.

**Biltrafik**

Biltrafiken följer gatunätet enligt ovan. Hastigheten på öst-västliga delar av huvudgatan avses begränsas till högst 30 km/tim. Övriga delar av gatunätet skyltas enligt ny praxis till 40 km/tim.

### Gång- och cykeltrafik



Områdets anslutning till GC-nätet i omgivningen. Röd punkt = koppling till befintlig cykelnod

Planområdets gång- och cykelvägnät har anslutningar till det omgivande nätet med gena vägar till Åkersberga centrum och till Roslagsbanans stationer. Täljö station kan nås via lokalgatunätet. Åkers Runö station kan nås via en upprustad, befintlig stig från planområdets västra del eller via befintlig väg, Näsängen, genom Johannelund. Ytterligare cykelstråk blir utefter östra huvudgatan mot Kanalstaden och utefter Tunafjärden vidare mot Åkersbergas centrum. Avsikten är det ena av dessa byggs innan Kanalstaden byggs ut.

Hela gatunätet inom planområdet är tillgängligt för gång- och cykeltrafik.



Övergripande cykelstråk inom området

Ovanför strandängarna föreslås en gång- och cykelväg som är en fortsättning på stråket i Täljöviksplanen och leder vidare dels till naturreservatet i öster och dels via Kanalstaden i norr in mot Åkersberga centrum. Vägen förbättrar allmänhetens tillgänglighet till viken och är placerad så att den tydligt markerar gränsen mellan privat och allmän mark.

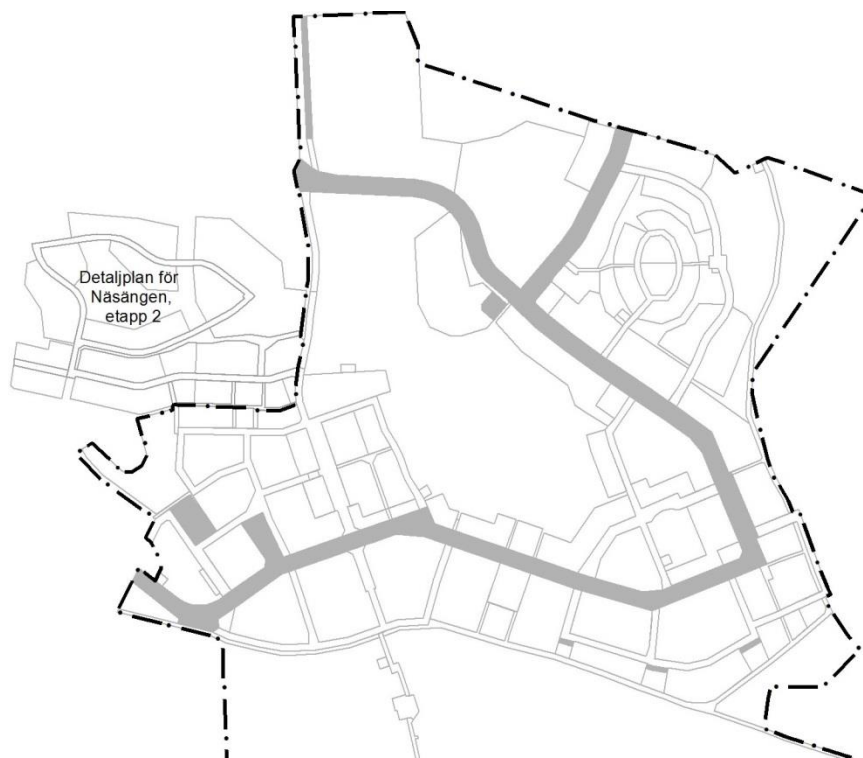
Ett komplement till det strandnära stråket är huvudgatan med busshållplatserna. Vid dessa anordnas också cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringsplatser ordnas också nära Näs brygga, vid Näs gård och vid villorna i områdets nordvästra del. Den senare för att betjäna ett planerat elljusspår/ motions slinga norr om planområdet.

Enkla stigar anläggs i förekommande fall mellan skogsbyn och ny bebyggelse för att ge en tydlig avgränsning mot skogsbyn och i övrigt för att förstärka kontakten mellan områdena och tillgängligheten till naturen. Stigar och gator kopplar samman skog och strandzon genom gröna släpp som skapas mellan kvarteren.

#### **Parkering, varumottagning, utfarter**

Parkering för bostäderna dimensioneras efter  $0,75 = 0,65$  (boende) +  $0,1$  (besök) ppl/100 m<sup>2</sup> BTA (lgh) och ska normalt finnas på tomtmark. Normen förutsätter god kollektivtrafik. Reservplatser kan behövas innan god kollektivtrafik uppnåtts, tex genom att man väntar med att bygga något kvarter.

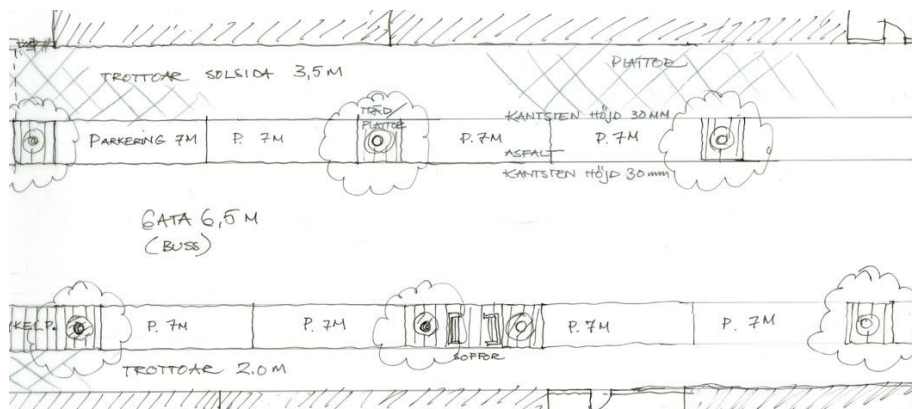
Cykelparkering dimensioneras efter 2,5 cpl/100 m<sup>2</sup> BTA (lgh). Cykelparkering anordnas också, förutom för verksamheterna, vid busshållplatserna, vid Näs gård och vid Näs brygga.



*Kartan visar huvudgata samt platser och torg med allmän parkering.*

Parkering för verksamheter bedöms efter verksamhetens art. Normalt bör personalparkering ske på gårdarna och besöksparkering på allmän plats. För den

planerade livsmedelshallen finns parkering dels öster och norr om hallen och utmed huvudgatan. Dessa betjänar också aktiviteter på bryggan och i parker.

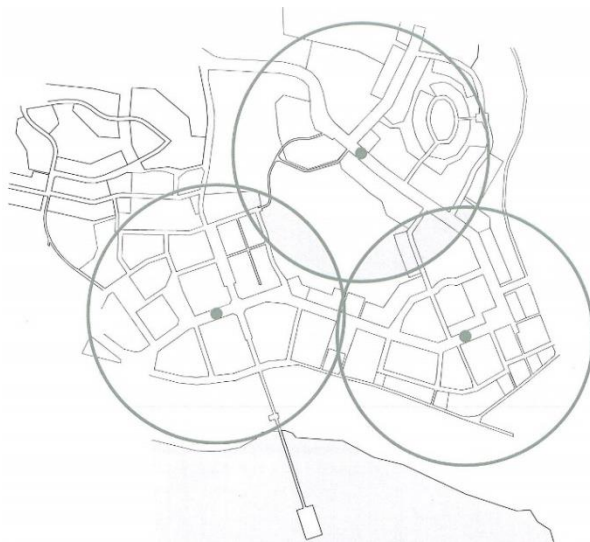


Planskiss parkering huvudgata

Varumottagning till verksamheter sker från gatan eller över torgen. Varumottagning till livsmedelshallen ska ske från lokalgatan väster om kvarteret och till restaurangen på Näs brygga via GCL-vägen till bod vid strandkanten och vidare med elfordon.

### Kollektivtrafik

Täljö och Åkers Runö stationer med tågförbindelse till Stockholm Östra är belägna 1,5-2 km väster respektive nordväst om planområdet.



Cirklar med 200 m radie runt föreslagna busshållplatser

Cirka 90 % av bostäderna beräknas kunna nå busshållplats inom 200 meter. Ingen beräknas få längre än 350 meter.

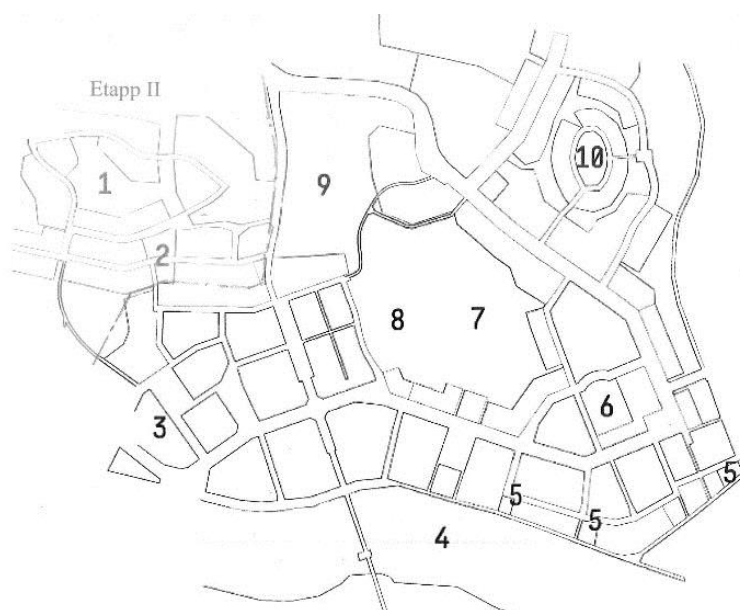
Ambitionen är att hela halvön inklusive Kanalstaden ska ha en hög turtäthet för busstrafik och att det inte är längre än 400 meter till närmaste hållplats. Som ett första steg när Näsängen också har påbörjats kan en ny busslinje för området bli aktuell. Enligt Riplan (Regionalt trafikförsörjningsprogram för Stockholms län) gäller att när 100 bostäder har färdigställts övervägs att etablera en ny linje utanför tätbebyggt område. Bussen planeras gå på huvudgatan i planerna för Täljöviken och Näsängen. Om huvudgata för buss i Kanalstaden inte hinner byggas ut kan bussen i ett första skede gå på befintliga Näs vägen och ny koppling mot Sågvägen och vidare mot Åkersberga station.

Ambitionen är också att tidigt i utvecklingen knyta avtal för en etablering av en eller flera bilpooler inom området.

## Rekreation och lek

### Parker och naturområden

Områdets grönområden ges olika karaktär. Flera av de sydliga parkerna ska utformas så att stora regnmängder kan passera, se avsnittet om dagvatten. Många av grönområdena har i folkmun namngetts oftast av en specifik anledning, vilket bör tas hänsyn till vid en kommande namngivning. De mest utmärkande dragen i gestaltungsprogrammet gällande parker och naturområden sammanfattas här.



*Parker och naturområden  
(numrering från  
gestaltungsprogrammet som  
även omfattar etapp II)*

**Park 1** Fornlämningsområde. – etapp II

**Park 2** etapp II

**Park 3** En av områdets två sparade åkerholmar.

**Park 4** (område M, södra N, O, P) Området består av en nordlig kultiverad parkdel och en sydlig med naturmark. Centralt i området går upprustad befintlig väg mot bryggan. Vägen kantas delvis av bodar och en stadsmässig dagvattendamm med stensatta kanter. Vattnet i dammen ska göras tillgänglig med trappor och stensatt balustrad i sitthöjd. Dammen ska kunna byggas på om havsnivån stiger i framtiden. Skyltar med information om vattnets hantering och betydelse.

I den norra delen kan anläggas vattenlekplats, midsommaräng med musikpaviljong, kolonilotter, enkla fotbollsmål, hundrastgård inom staket, temalekplats med utegym och liten grusplan för boule och badminton/tennis. Planen kan spolås vintertid. Nordöstra delen, område O, innehåller dagvattendamm, befintlig grillplats som utvecklas med bänkar, bord och permanent eldstad. Kulle med utsikt och pulkabacke.

I södra delen går strandängen obruten utefter hela områdets längd och ansluter mot ängarna mot naturreservatet vid Näsudden. Strandängarna restaureras till förmån för

växt- och djurliv och utgör delvis våtmark. I östra delen av planområdet anläggs en liten badbrygga. Denna del av strandängen kommer att hållas öppen och hävdas med slätter.

**Park 5** Små planterade fickparker med parksoffor för kontemplation, snöupplag, lek och viss parkering.

**Park 6** (Område S) Detta är en av områdets två sparade åkerholmar. I nordöstra delen finns en yta som kan iordningsställas som lekplats.

**Park 7** Gyllenadlerska fåfången. Rester av en stengrund från en större byggnad som planerades i början av 1700-talet. En skylt ska berätta om platsens historia. I omgivande park finns rikligt med gamla ädellövträd, av vilka flera planterats på 1700-talet. Naturvärdena är höga och parken ska skötas med hänsyn till natur- och kulturvärden. I anslutning till fåfången går naturstigar runt höjden. Man har strålande utsikt över Täljövikens vatten och i anslutning till stigen anläggs grillplats med vindskydd. I södra delen av området ges också möjlighet att bygga en paviljong för kontemplation.

**Park 8** Denna ekbacke planterades 1712 och som minne finns det en inhuggen inskription i berget på platsen. En skylt berättar om platsens historia.

**Park 9** Ängen norr om Näs gård ska hållas öppen.

**Park 10** Parken omfattar en gammal äppelträdgård och skog. Parken kompletteras bl a med nya frukt- och lövträd samt lek- och uteplats. Naturmarken gallras och kompletteras.

**Område N** norra Idrottsplats. Område föreslås inrymma en idrottshall samt en större bollplan. Bollplanen avser bli en förlängning av det öppna stråk som börjar med parkområdet söder om huvudgatan. Utmed bollplanens långsida lämpar det sig med växtlighet såsom trädplantering och häck. Intilliggande skola samt andra närliggande skolor avses att nyttja detta idrottsområde för sin utbildning.

**Område X** Förutom park 1 och 7, 8 det centrala parkområdet, utgörs området dels av ett fornlämningsområde väster om och i direkt anslutning till västra förskolan och dels av två skogsområden. Det norra med möjlighet till lek i naturen i anslutning till skolan. Det östra med utsikt över Tunafjärden och lekplats.

### **Stadsodling**

Näsängens stadsodlingar kan finnas på olika typer av mark; på balkonger, på gårdar och på gemensamma ytor. Det övergripande syftet med att stadsodla är att skapa en social gemenskap och att odla för det egna hushållet. Visionen är en levande gemytlig stadsdel, med fruktträd och köksträdgårdar som boende sköter gemensamt. Odlingsmöjligheterna kan också ingå som en del i kommunens långsiktiga strategi för försörjningssäkerhet.

### **Lekplatser**

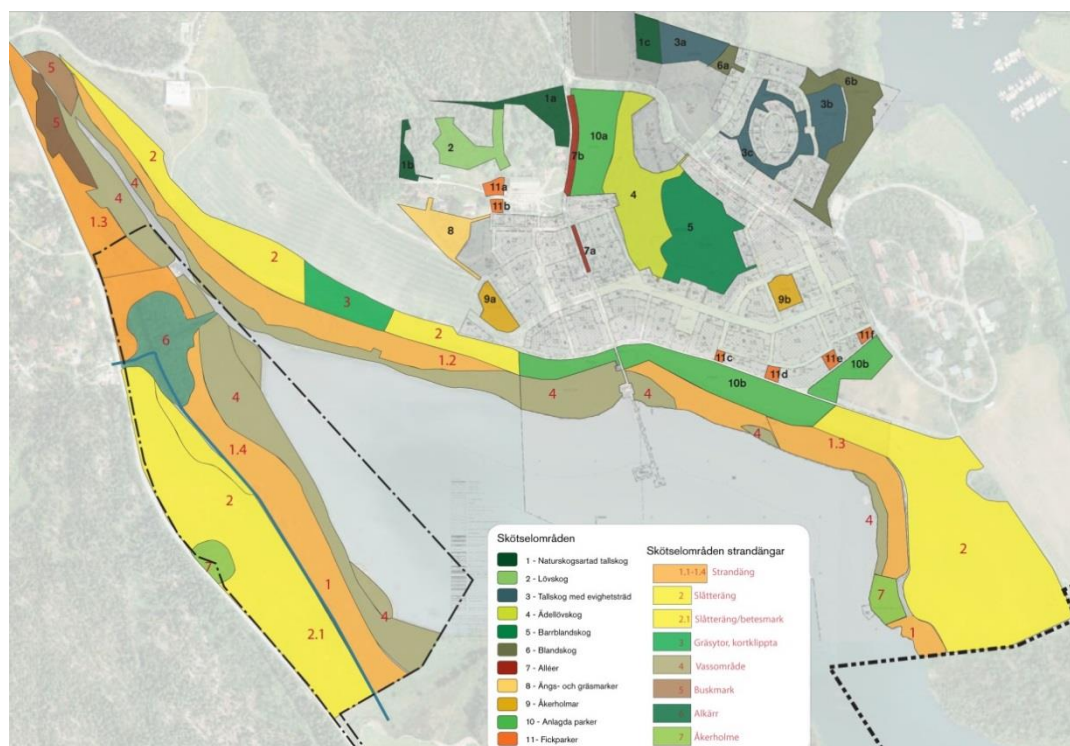
Anlagda platser för lek anges i beskrivningarna av grönområdena ovan. Även inom skolområdena finns lekplatser. Lek är också möjlig inom övriga naturområden. Inom bostadskvarter med längre avstånd till allmänna lekplatser bör det också anordnas egna lekplatser.

### Rekreation och friluftsliv i övrigt

Stora friområden finns på höjderna norr om planområdet och inom naturreservatet öster om Runö kursgård. Stigarna på höjderna i norr nås till fots eller med cykel via villaområdet i nordväst. Det nås med bil från en befintlig angöringsplats från Näs vägen norr om planområdet. Naturreservatet nås från planområdet genom GC-stråket utmed stranden. Strandängarna i söder och skogspartierna inom planområdet ger också rika möjligheter till rekreation och naturupplevelser. En mindre badplats anordnas i östra delen av planområdet. Bad kan även ske från Näs brygga och i rekreativ anläggningen vid norra torget. Näs brygga fungerar också som angöringspunkt för skridskoåkare på vintern. Om båtliv se vattenområden.

### Skötselplan

En skötselplan för hela Täljövikens strandängar ända ut till udden har kompletterats med alla grönområdena i denna detaljplan. Den är en fortsättning på skötselplanen för inre delen av Täljöviken och ska liksom denna antas i särskilt beslut av kommunfullmäktige samtidigt som detaljplanen. Syftet är att ge så goda förutsättningar som möjligt för biologisk mångfald och höga naturvärden inom planområdet.



Skötselplan kring hela den inre delen av Täljöviken

Det övergripande målet med skötseln av grönyrtorna inom detaljplaneområdet är att ta vara på och utveckla förutsättningarna för ekosystemtjänster. I detta breda begrepp ingår:

- att bevara och utveckla värdefull biologisk mångfald och biotoper som är viktiga för pollinatörer och skadejursreglerande arter.
- att utveckla ekosystemtjänster som dagvattenrening, flödesreglering, luftrening och klimatutjämning.
- att utveckla viktiga upplevelsevärden för människor i naturområden och parker, att utveckla viktiga målpunkter och mötesplatser, samt att utveckla tillgängligheten.
- att ta vara på kulturhistoriska kvaliteter, bevara dessa och utveckla möjligheterna att uppleva och tolka dessa.



För områden med befintliga naturvärden gäller följande mål:

*Mål för ädellövskogsbestånd*

Skötseln ska ta sikte på att bevara och utveckla värden knutna till gamla ädellövträd, vilket som regel innebär att hålla bestånden glesa med många gamla träd och ge utrymme för solljus. Död ved ska tas tillvara inom området. Kulturmiljövärden ska beaktas i skötseln. Tillgängligheten ska utvecklas och nya målpunkter anläggas, samtidigt som besökare kanaliseras för att minska slitage.

*Mål för bestånd med gammal tall*

Skötseln ska ta sikte på att bevara och utveckla värden knutna till gamla tallar, vilket som regel innebär att hålla bestånden glesa med många gamla träd och ge utrymme för solljus. I hållmarkstallskog kan bestånden i större omfattning lämnas för fri utveckling. Död ved ska tas tillvara inom området. Tillgängligheten ska utvecklas och nya målpunkter anläggas, samtidigt som besökare kanaliseras för att minska slitage.

*Mål för barrblandskogar*

Barrblandskogarna ska skötas med mål att bevara och utveckla värden knutna till gammal skog. Gamla träd ska prioriteras, men skötseln ska ta sikte på olikåldriga, flerskiktade och luckiga bestånd. Död ved ska tas tillvara inom området. Tillgängligheten ska utvecklas och nya målpunkter anläggas, samtidigt som besökare kanaliseras för att minska slitage.

*Mål för alléer och solitära värdefulla träd*

Träden ska skötas med hänsyn till värdet för biologisk mångfald knutna till gamla, solbelysta träd, med inslag av håligheter och död ved. Skötseln ska anpassas till de kulturhistoriska värdena. Hänsyn ska tas till trädens plats i stadsmiljön och behovet av säkerhet.

*Mål för strandängar och vassområden*

Strandängarna ska hävdas som slåttermark med mål att utveckla värdet för strandängslevande fåglar, värdefull flora samt för fisk som leker i vattenbrynet. Delar av anslutande åkermark kan omvandlas till ängsmark. Vassområden ska huvudsakligen utvecklas fritt, men hävdas så att en blå bärd uppstår mot ängarna. Kanaler för fisk anläggs genom vassen. Risvasar som skydd för fiskyngel placeras regelbundet i viken.

*Mål för brynområden*

För utpekade brynområden är målet att utveckla en artrik, solbelyst och varierad brynzon med buskage och enstaka träd. Blommande och bärande buskar och träd ska dominera. Bon för steklar och humlor ska anläggas.

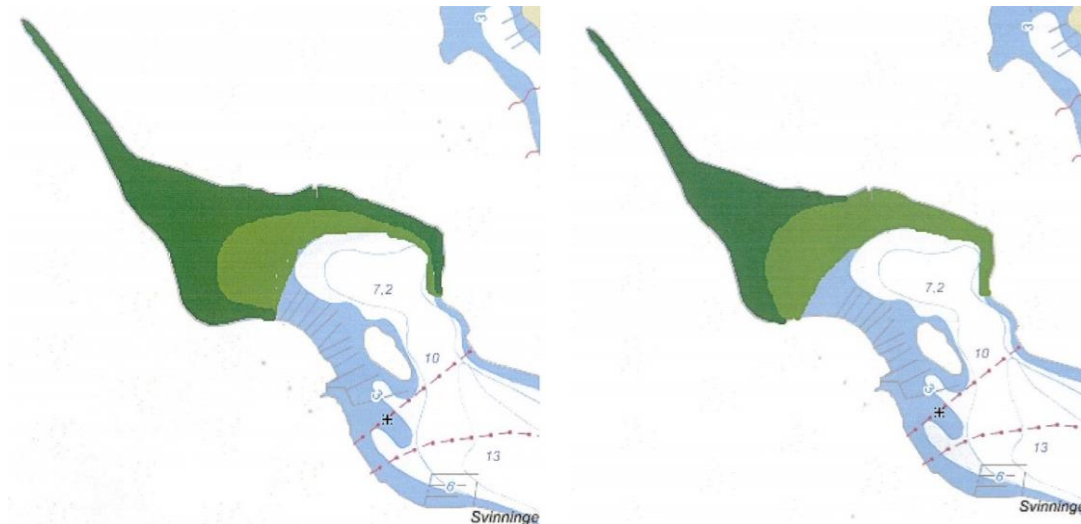
## Vattenområden

### *Allmänt*

En bedömning av Täljövikens betydelse för fisk har gjorts i ”Fisk i Täljöviken”, Ekologigruppen 2014-01-09. De inre delarna av Täljöviken bedöms vara av mycket högt värde som lek- och uppväxtmiljö för varmvattenkrävande arter av fisk. Även yttre delarna med djup upp till 3-4 meter bedöms utgöra viktiga uppväxtområden.

De innersta delarna av viken är mer betydelsefulla än de yttre för både gädda och för abborre. Gäddans lekmiljöer bedöms inte sträcka sig fram till den planerade placeringen av Näs brygga. Det bedöms däremot abborrens lekmiljö göra. Vidare bedöms att både

gäddans och abborrens uppväxtmiljöer sträcker sig ungefär lika långt ut i viken fram till i höjd med Svinninge marina, med en avtagande betydelse ju längre ut i viken man kommer.



*Abborrens lek- och uppväxtområde*

*Gäddans lek- och uppväxtområde*

*Lekområde mörkgrön yta, uppväxtområde ljus- och mörkgrön yta samt blå yta upp till ett djup av 3 á 4 meter.  
Bedömning i "Fisk i Täljöviken", Ekologigruppen 2014-01-09.*

Kommunen avser att planlägga stränderna i Täljövikens inre del, från Svinninge gård till naturreservatet på Näs udde, som natur. Strandområdet och vattnet kommer i begränsad utsträckning påverkas av den planerade Näs brygga. Bryggan kommer i sin inre del att ligga över den befintliga 50 meter långa bryggan. Flera olika utredningar har utförts för vikens vatten, bottenar och djurliv (Naturvatten 2009, Ekologigruppen 2014, KTH 2017, AquaBiota 2017, Calluna 2018). Bryggan kommer att ha liten påverkan på vattenomsättning, bottenar och växt- och djurliv. För att minska andra negativa konsekvenser av bryggan, ska den anläggas på ett miljöanpassat sätt. Vidare ska kompensationsåtgärder vidtas för att stärka vikens förutsättningar för fiskreproduktion. Här ingår bl.a. kontinuerlig utsättning av risvasar för fiskyngel, anläggning av en "blå bård" med grunt lekvatten, samt förbättring av vandringsvägar för fisk i närområdet.



*Täljöviken med naturområden,  
Svinninge marina och Näs  
brygga*

### **Blå bård**

För att gynna djurlivet grävs delar av den vall som hindrar svämning under fiskens lektid bort. Grunda vader, blå bårder, grävs ut innanför vassbankarna. Bårder, risvasar och holkar vid bryggan kommer tillsammans att avsevärt förbättra förhållande både för fiskars lek och fåglars häckning.



### Näs brygga

Befintlig brygga ersätts av en ny brygga som når längre ut från den känsliga strandzonen. Bryggan pålas med pålar av stål, betong eller annat beständigt material. Pålning ska ske vintertid för att inte onödigtvis störa biologisk aktivitet. Pålarna påverkar vågrörelserna endast mycket lokalt och orsakar då ökad syresättning av vattnet och sedimentrörelser närmast pelarbaserna. Muddring ska inte behövas och får ej förekomma utan tillstånd. Den utformas med holkar för småfisk och kräftdjur och med fiskstudieplatser. Bryggan ska placeras minst 1,5 meter över medelvattennivån och utformas så att båttrafik hindras att angöra till bryggan. Konstruktionen utförs så att brygga och byggnader kan lyftas för att kunna anpassas till förväntad höjd havsnivå.



Till yttre delen av bryggan kopplas en pålad brygga för bad, kallbadhus och servering. Denna del ligger djupare och ska inte heller påverka värdefulla bottenmiljöer.

### Badplats

Att tillgängliggöra havsbad är en viktig del i kommunens ambition att vara attraktiv skärgårdskommun. Mellan två strandängar ligger en mindre bergsknalle. Här föreslås parkmark i syfte att användas som badplats. Vattenområdet är också djupare vid berget och därför föreslås att en badbrygga förläggs här med ett fäste mot berget. Del av det lilla skogspartiet ingår också inom badplatsens område och här är det lämpligt med bad från strandkanten.

Badplatsen nås endast via en grusad gångväg som löper intill strandängarna och vidare norrut. Badplatsen ska också efter platsens rådande förutsättningar anpassas för funktionshinder. Det har genomförts provtagning nära föreslagen badplats. I sediment har påträffats något förhöjda halter av zink och TBT, men dessa halter uppnår inte hälsovådliga nivåer. I vatten påträffades inga förhöjda halter alls, vilket bedöms innebära att det inte är hälsovådligt att bada här.

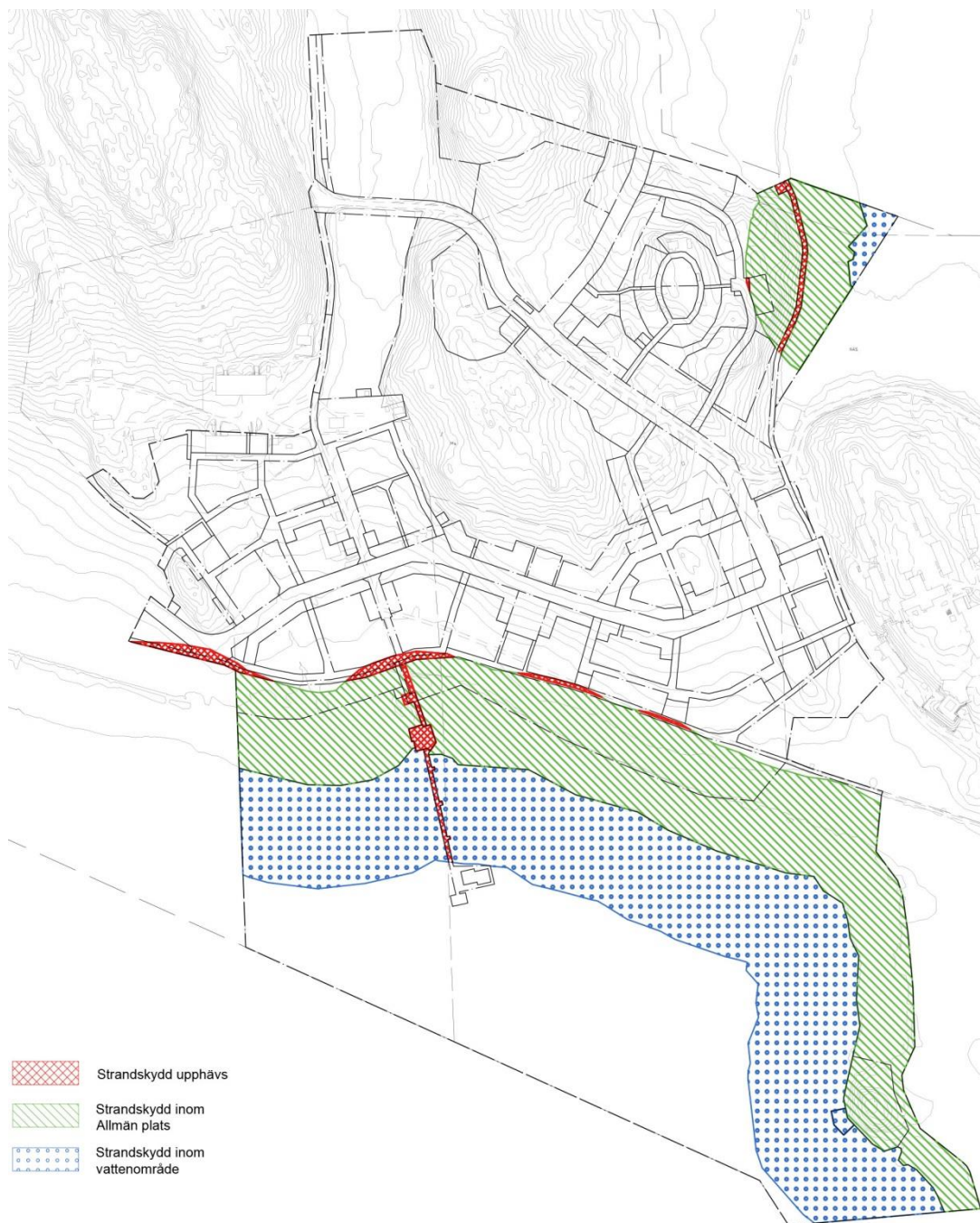
### Strandskydd

Inom detaljplanens område gäller strandskydd 100 meter från strandkanten såväl in mot land som ut i vattnet. Vid upphävande av strandskydd i detaljplan måste ett av i MB 7 kap. 18c § särskilda skäl vara föreliggande. Dessa är:

1. Det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
2. Det område som upphävandet avser genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen
3. Det område som upphävandet avser behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området
4. Det område som upphävandet avser behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området
5. Det område som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
6. Det område som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

Tolkningar och bedömningar av de särskilda skäl som anges i MB har gjorts efter Naturvårdsverkets och Boverkets handbok "Strandskydd - en vägledning för planering och prövning, handbok 2009:4, utgåva 2, Februari 2012".

Utöver dessa särskilda skäl ska intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset, enligt 4 kap 17 § PBL och 7 kap 18 § MB. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten.



*Karta visande var gällande strandskydd ska upphävas respektive vara kvar*

Inom detaljplanen upphävs strandskyddet på land inom kvartersmark för bostäder, och pumpstation samt på allmän plats för torg, lokalgata och gång- och cykelvägar. Inom vattenområde upphävs strandskyddet för en brygga som leder till ett kallbadhus utanför strandskyddszonen. Strandskydd kommer fortfarande att gälla inom park och natur såsom redovisas på kartan.

Mindre anläggningar inom park såsom fotbollsmål, verktygsförråd och liknande avser kommunen att dispenspröva från fall till fall utifrån planens intentioner.

### Torg och brygga

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen togs ställning för att en sammanhängande stad lämpligast utvecklades längs vattnet på de lägre belägna delarna, som har varit jordbruksmark. Det kuperade skogsområdet med sina natur- och friluftsvärden, där en sammanhängande stadsbebyggelse svårligen skulle kunna skapas, skulle bevaras som naturområde. De med hänsyn till naturvärdena viktiga strandängarna skulle också bevaras.

På Näshalvön kommer i tre etapper ca 5000 bostäder att byggas tillsammans med kontor, butikslokaler, caféer och restauranger.

Halvöns långa kustlinje är idag otillgänglig för människor. Det är också ont om allmänt tillgängliga bryggor i Åkersbergaområdet och möjligheterna till allmänna bad är begränsade. Stora delar av kustlinjen är privatiserad. För att erbjuda vattenkontakt för Åkersberga och den kommande stadsdelen planeras en brygga med kallbadhus vid den kustremsa som tillhör Näsängen. Lokaliseringen är vald för att minimera miljöpåverkan. Stranden är här redan ianspråktagen. Här finns en befintlig brygga, byggnader och hårdgjorda ytor med upplag.



Platsen utgör en strategisk målpunkt och mötesplats vid korsningspunkten mellan Näsängens huvudgata med sitt stadsliv, gångstråken från väster och öster och gångstråket norrifrån. En förlängning av mötesplatsen med koppling till vattnet

föreslås i form av ett torg med mindre bodar ner till den allmänna bryggan med kallbadhus. Gångstråket med torg och brygga kopplar an till det befintliga stråket från ängen med en allékantad väg ner mot den befintliga bryggan.

Kallbadhuset med sin anslutande brygga måste ligga vid vattnet. Bryggan med kallbadhus kommer att vara allmänt tillgänglig och handikappanpassas. Den är ett angeläget allmänt intresse och kommer att utgöra en viktig destination på halvön och vara mycket betydelsefull för möjligheten att skapa blandstad i Näsängen. Läs vidare om blandstad under rubriken funktionsblandning.

Förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv ökar då strandområdet görs mera tillgängligt, genom att jordbruksmark övergår till att bli allmän platsmark samt genom att gång och cykelvägar anläggs och att därmed ger möjlighet till att nå olika aktiviteter och genom att bad, fiske och flanerande främjas. Strandområdet med torget och bryggans landfäste är också planerad inom 200 meter från närmaste hållplats för kollektivtrafik.

#### *Lokaliseringsprövning*

Kustlinjen i anslutning till Åkersberga tätort är i hög grad privatiserad med kvartersmark vilket gör det svårt för kommunen att på annan plats åstadkomma den bebyggelse, upplevelsevärden och rekreativmöjligheter som bryggan i anslutning till Näs förväntas skapa. Det finns två alternativa lokaliseringar som undersökts inom ramen för arbetet med detaljplanen.

Den ena lokaliseringen är en brygga i anslutning till Åkers kanals utlopp. Vid denna lokalisering bedöms det inte finnas förutsättningar att skapa den samlingsplats som eftersträvas med bryggan vid Näs. Den medger inte heller goda möjligheter till kallbadhus då Trälhavets båtklubb ligger i anslutning och orsakar en omfattande båttrafik. Kanalens utlopp medför sediment som grumlar vattnet och gör det till en mindre angenäm plats för bad. Den omfattande exploateringen av strandzonen ger inte heller samma upplevelse att komma ut till naturen som bryggan vid Näs är tänkt att ge.

Den andra lokaliseringen är Österskärs havsbad, Solbrännan. Denna plats erbjuder bra rekreation och möjlighet till bad. Problemet med denna lokalisering är att den inte ligger i direkt anslutning till centrala delen av tätorten utan för att ta sig hit krävs transport genom villområdet Österskär. Parkeringsplatserna är begränsade och möjligheten att med cykel eller till fots ta sig dit är inte optimala då det saknas GC väg och avståndet till centrala tätorten är för stort. Av dessa anledningar är platsen inte ett alternativ utan snarare ett komplement till den brygga som föreslås vid Näs, som också kommer att vara mer tillgänglig för allmänheten. Näs brygga kommer att ge möjlighet att uppleva Österåkers närhet till havet, medan Österskärs havsbad har andra förutsättningar med sin badstrand.

Bryggan vid Näs bedöms medföra den möjlighet till förtätning som föreslås i planen och utan brygga kommer antalet bostäder att bli färre. Den antagna FÖP:en illustrerar ca 500 bostäder. De alternativa platserna erbjuder inga sådana synergieffekter då de redan är bebyggda. För regionen är det av yttersta vikt att utöka byggandet av bostäder. Det bedöms därför som om inte omöjligt så i alla fall orimligt att lokalisera bryggan på annan motsvarande plats i anslutning till tätorten då det inte skapar samma effekter.

#### *Den befintliga bryggan*

Den befintliga bryggan bedöms inte uppfylla de syften som bryggan som föreslås i planen, då den inte har den storlek som krävs för att erbjuda samlingsplats för den mängd människor som planeras frekventera bryggan. För att kunna erbjuda ett kallbadhus krävs en längre brygga för att nå djupare vatten. De inre delarna bedöms som för grunda med besvärande botten för att erbjuda en lämplig plats för denna typ av bad. Den befintliga bryggan erbjuder en möjlighet att angöra med båt. Om området med Näsängen byggs ut kan det medföra att fler båtar vill angöra denna befintliga brygga. Båttrafiken riskerar då att störa de inre, för miljön mer känsliga områdena. Den ersättande bryggan som föreslås i planen ska göras otillgänglig för angöring förutom i dess allra yttersta del där miljöpåverkan blir mindre då vattnet är djupare och båtarna inte behöver passera över de känsliga reproduktionsområdena för fisk.

#### *Motivering av särskilt skäl*

Bryggan är att anse som ett angeläget allmänt intresse av följande orsaker.

- Den möjliggör kommunens utveckling av tätorten och kopplar till utförandet av framtida infrastrukturprojekt. Detta är förenligt med kommunens översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken. Läs vidare i inledande text under denna rubrik, ”Torg och brygga”.
- Den tillgodser kommunens behov av tätortsutveckling då den tillåter byggandet av fler bostäder än vad som annars skulle varit möjligt. Bryggan ökar attraktiviteten, vilket samspelar med den tätare, omsorgsfullt utformade stadsmiljön. Tillsammans ger de underlag för bättre lokal service och kollektivtrafik, vilket också i sig ökar attraktiviteten.
- Den innebär en möjlighet för allmänheten i hela regionen, inklusive funktionshindrade att kunna tillgodogöra sig den rekreation som närhet till vatten och natur ger. Det finns idag ingen liknande möjlighet för funktionshindrade i anslutning till tätorten, vilket denna brygga skulle erbjuda.
- Den blir en samlingsplats för allmänheten i anslutning till tätorten men ändå i vacker och oförstörd miljö utan att för den skull innebära en stor miljöpåverkan.
- Den åtföljs av en skötselplan för området som ska skapa och upprätthålla bra förutsättningar för allmänhetens nyttjande av området samt underhålla de åtgärder som utförts med syfte att förbättra viken som reproduktionslokal för fisk.

Del av bryggan är att anse som ianspråktaget utan betydelse för strandskyddets syfte.

- Det finns en befintlig brygga som sträcker sig 50 meter ut från stranden.
- Befintlig brygga består av både pålad och flytkonstruktion samt flera fundament. Föreslagen pålad brygga med ett däck placerat ca två meter över vattenytan innebär här minskad påverkan av vattenströmning, mindre skuggande av botten samt bättre tillgänglighet från land och sämre tillgänglighet för båtar.

#### *Förenligt med strandskyddets syfte*

Livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten kommer delvis att förbättras. På land genom att en skötselplan antas, som särskilt tar hänsyn till den biologiska mångfalden. Djurlivet i strandzonen kan dock komma att påverkas negativt av att stranden görs mera tillgänglig. Effekterna av bryggan torde vara måttliga och för fisklivet kompenseras de av åtgärder i form av risvasar och utveckling av lekplatser, som avtalas i samband med planens genomförande. Även området på land ovanför befintlig brygga är ianspråktaget.

Då bryggans huvudsakliga aktiviteter kommer att pågå långt från stranden - utanför strandskyddet - blir påverkan på strandlinjens miljö inte nämnvärt större än idag. Dessutom kommer bryggan att förhindra långsgående båttrafik nära stranden över en stor sträcka vilket torde utgöra mer än fullgod kompensation för de ökade aktiviteterna.

### **Gator**

Inom 100 meter från strandlinjen ligger även delar av huvudgata, lokalgata samt gång- och cykelväg. Dessa behövs för att knyta ihop lämplig vägstruktur, sammankoppla viktiga gång- och cykelstråk samt tillgängliggöra området invid strandområdet.

Även här bedöms ett upphävande av strandskyddet vara av betydelse för en tätortsutveckling med hänvisning till det särskilda skälet att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

### *Förenligt med strandskyddets syfte*

Förutsättningarna för allmänhetens tillgänglighet och friluftsliv ökar genom att jordbruksmarken övergår till allmän platsmark, gatemark. De befintliga livsvillkoren för djur- och växtlivet är också här relativt begränsad.

### **Pumpstation**

Nära föreslaget torg och befintligt båthus föreslås en pumpstation för vatten och avlopp. Likaså föreslås en pumpstation i planområdets nordöstra hörn. Dessa måste för sin funktion ligga lågt och samtidigt vara åtkomliga. Med hänsyn till självfall, avstånd till bebyggelse och förmodad havsnivåhöjning har föreslagna placeringar bedömts som mest lämpade. Här hänvisas till skäl 5, ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

### *Förenligt med strandskyddets syfte*

Ett ianspråktagande av dessa ytor har en marginell påverkan på det allmänna friluftslivet och livsvillkoren för djur- och växtlivet.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Befintlig bebyggelse har enskild vattenförsörjning ansluten till kommunal huvudvattenledning söder om Runö kursgård och enskilda avloppsanläggningar.

All bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det VA-nät som kommer att byggas ut inom planområdet och som kommer att förvaltas av Österåkers vatten AB.

Vattenförsörjning till området kommer att ske från väster via Täljöviksplanens ledningars anslutning till ledningen i Svinningevägen. För att få rundmatning kopplas också systemet till huvudvattenledningen från Svinninge mot Österskär. Tryckstegring behövs inom planområdet. I framtiden kan sammankoppling av vattnet också komma att ske till Kanalstaden. Runöskolans avlopp ansluts till planområdets avloppsnät.

Spillvattnet leds i större delen av området i självfallsledningar som ansluter till en större pumpstation gemensam för Täljöviken och Näsängen.



På grund av nivåförhållanden behövs en liten pumpstation för mindre del av området söder om bussgatan. Pumpstationen placeras i närheten av Näs brygga. Grundläggningsförhållandena är här dåliga med mäktiga lösa lerlager så att förstärkningsåtgärder kommer att erfordras. Avstånd till närmaste bostad är ca 40 m. Rekommenderat skyddsavstånd på 50 m till närmaste bostad uppfylls därmed inte. Med användning av beprövad luktreningsteknik med kolfilter och ozonrening kan detta accepteras.

För norra delen av planområdet erfordras en pumpstation som förläggs norr om bebyggelsen. Spillvattnet från området som helhet ansluts till ledningssystem genom Täljövikens planområde, och pumpas därefter till en större pumpstation i Svinninge.

### Dagvatten

Befintlig odlings- och betesmark har dräneringssystem som avleds mot viken. Föreslagen dagvattenhantering strävar efter att bevara den naturliga vattenbalansen och undvika översvämningar och minimera föroreningstillskott till recipienten (Täljöviken och Tunafjärden). Ingen av recipienterna har god ekologisk status, varför bestämmelser om dagvattenhanteringen införts i planen.

Utbyggnaden av den nya stadsdelen kommer att påverka recipientens status om inte reningsåtgärder för dagvattnet vidtas. Byggnationen innebär att en stor del av tidigare grönyta kommer att hårdgöras, vilket innebär en intensivare och ojämnare dagvattenavrinning. Förväntade klimatförändringar i form av ökade regnmängder och förhöjd havsnivå kommer också att påverka dagvattensituationen.

En dagvattenutredning har utförts av Marktéma 2015-06-30, rev 2016-03-04. I utredningen föreslås att ett dagvattensystem med krosszoner i gata och att stora regnmängder delvis hanteras lokalt genom infiltration, genom fördröjningsmagasin eller på annat sätt inom kvartersmark. Gatorna utformas med lutningar så att regnvattnet leds till trädreder och dagvattenbrunnar.



Principsektion dagvatten i gata

Principsektion för dagvattenhantering

Krosszoner och fördröjningsmagasin har framförallt en reningseffekt, men innebär också att storleken på ledningar och dammar kan begränsas. Bestämmelse om fördröjning av dagvattenavrinningen på kvartersmark införs i planen. Bestämmelsen utgår ifrån att 75 % av årsnederbörden ska fördröjas inom kvartersmark. Fördröjningen kan ske i renodlade dagvattenmagasin eller på annat sätt. Avsikten är också att ta in anvisningar om detta i överlåtelseavtalen.

Dagvattnet leds via ledningar i gatunätet till två dammar vid Täljöviken och till en damm eller översilningsyta mot Tunafjärden. Den senare förväntas samordnas med kommande planering för Kanalstaden. Dagvattendammarna vid Täljöviken utformas så att dammens krönpunkt kan höjas och säkerställa funktionen vid framtida havsnivåhöjning. Den stora dagvattendammen ges i detaljplanen möjlighet att få något större utbredning än i utredningens förslag.

Med de föreslagna åtgärderna beräknas att utsläpp av gödningsämnen minskar men att utsläpp av flera tungmetaller och olja ökar. De ökade utsläppen förväntas vara måttliga och ligga avsevärt under de riktvärden som angivits av Regionplane- och Trafikkontoret. Avsikten är också att skadliga ämnen i byggmaterial ska undvikas, t.ex. oskyddad koppar och zink.



*Sekundära rinnvägar vid kraftiga regn*

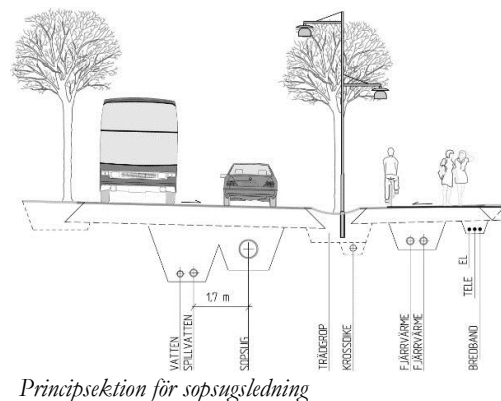
Utredningen visar också att avrinning vid mycket stora regnmängder (100-årsregn) kan klaras på allmän platsmark.

### **Avfall**

Inom området planeras två stationer för återvinning av material; en i sydvästra delen av planområdet som också betjänar Täljöviksplanen och en nordöstra delen. Farligt avfall ska lämnas på kommunens återvinningscentral.



*Principskiss återvinningsstation*



*Principsektion för sopsugsledning*

För bostäderna planeras sopsortering i två fraktioner; mat och brännbart. Soporna uppsamlas traditionellt i soprum och gemensamhetsanläggningar för den tätare bebyggelsen och enskilt på varje villatomt. Sopor för verksamheter planeras med hänsyn till verksamhetens art.

Planen ger också möjlighet att anlägga ett sopsugssystem. Ledningarna läggs då på allmän platsmark, och nedkastan placeras i fasad. Möjlig plats för terminal med cyklon och komprimator anvisas i en senare detaljplan för Kanalstaden.

För avfallshanteringen svarar Roslagsvatten AB.

### ***Energiförsörjning***

Planen är utformad så att åtminstone den tyngre bebyggelsen kan förses med fjärrvärme. Temporär panncentral placeras i eller i anslutning till planområdet.

Den övergripande ambitionen är att energisystemen så långt som möjligt baseras på förnybara energikällor för att minimera miljöpåverkan och få en långsiktig hållbar lösning. Byggnader och system utformas för att nå lägsta möjliga användning av externt tillförd energi.

Föreslagen bebyggelse utformas som energieffektiva hus med ett bra klimatskal och tekniska installationer med hög energieffektivitet. För att energianvändningen ska kunna minimeras kommer områdets utformning att baseras på en helhetssyn där olika synergier utnyttjas så långt det är möjligt, vilket bl.a. leder till att resurssnåla system för vatten och avfall på samma sätt kommer att eftersträvas.

Inom detaljplanen finns fyra områden avsedda för transformatorstationer.

E.ON AB svarar både för el- (via E.ON Elnät i Stockholm) och fjärrvärmeförsörjning (via E.ON Värme Sverige AB) .

### ***Tele- och IT-infrastruktur***

Utbyggnad av markförlagd infrastruktur för tele och rör för fiberkabel ska i huvudsak ske på allmän plats för huvudgata/lokalgata. Om möjligt bör denna utbyggnad ske i samband med projektering och anläggande av dessa allmänna platser.

## **Hälsa och säkerhet**

### ***Skred, ras och sättningsbenägenhet***

Delar av området har dåliga grundläggningsförhållanden. Delar av dessa måste fyllas ut för att ta hänsyn till framtida havsnivåhöjning. I de geotekniska utredningar som genomförts bedöms den planerade exploateringen av området kunna genomföras utan att skadliga sättningar eller skred uppstår om erforderliga förstärkningsåtgärder vidtas.

Grundläggningsförhållanden finns beskrivet under rubriken ”Geotekniska förhållanden”, sid 8. Här finns även beskrivet åtgärder som kan behöva vidtas.

### ***Översvämning och erosion***

Länsstyrelsen har i ett remissförslag föreslagit att ”ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt” ska planeras för att havsnivån kommer att höjas

till år 2100 så att lägsta rekommenderade grundläggningsnivå bör vara +2,95 (RH2000). Detta grundades på att vattenstånd som inträffar vart hundra år 2100 skulle var +1,75, att vinduppstyvningen skulle var 20 cm och våghöjden 50 cm, samt att en säkerhetsmarginal på 50 cm behövdes för framtiden. Länsstyrelsen har senare givit en för länet generell rekommendation om lägsta grundläggningsnivå bör vara +2,70.

SMHI har på kommunens uppdrag 2013-12-15 gjort en bedömning av de lokala förhållandena och bedömt att summan av vinduppstuvning och våghöjd i Täljöviken skulle bli ca 35 cm mindre än i länsstyrelsens remissunderlag. Förhållandet mellan utredningar och rekommendationer illustreras i följande tabell:

	Lst remiss 2013		Täljöviken SMHI 2013		Lst rek 2015:14
100-års*	175	175	175	175	175
Vind		20	<5		
Våg	120	50	30	<85	90
Säk		50	45		
Avrundn			5		5
Summa	295	295	<260	<260	270

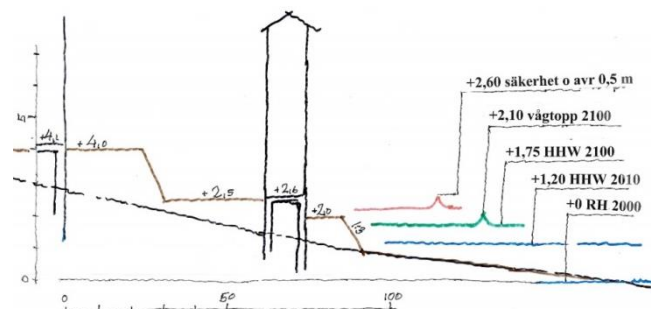
\*100-årsvattenstånd 2100: höjning över RH2000 + 227 – landhöjning 52 = 175

Planen utgår från att havsnivån kan komma att nå +2,6 och har en generell bestämmelse för att ta hänsyn till detta. Den innebär att underkant grundläggning normalt ska ligga på minst denna nivå, men att byggnader kan få ha en lägsta golvhöjd på +2,60 m om grundkonstruktionen utformas så att den inte skadas om våghöjden uppgår till denna nivå.

De områden som måste fyllas på visas på kartan nedan:



Föreslagna områden för uppfyllnad.



Sektion nära bryggan. 100-årsvattenstånd kallas HHW

Gator och vägar planeras normalt som lägst på nivå +2,5 för att inte riskera att få vatten stående på gatan/vägen längre tid. Undantag görs för gata och GC-väg där byggnaderna har entré från annat håll och där trafiken kan välja annan väg som ligger över +2,5. Överbyggnad av makadam rekommenderas för att få bättre bärighet eftersom vatten tidvis kan komma att stå i överbyggnaden. Brunnslock till spillvatten görs täta. Slänter vid GC-vägen görs stabila med sten, fiberduk eller på annat sätt så de kan stå emot erosion.

#### Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar. Ingen verksamhet som skulle ha kunnat medföra förorening har heller bedrivits i området utöver jordbruket.

### **Buller**

De mindre gatorna förväntas få mycket måttlig trafik. Huvudgatan kommer att få relativt tät busstrafik med höga ljudnivåer och kan förväntas få uppskattningsvis upp till 4000 fordon/dygn. För kvarteren utefter huvudgatan införs, liksom i Täljviksplanen, därför en undantagsbestämmelse:

Bostäder skall utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A) och minst hälften av boningsrummen vid minst ett fönster har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

### **Risk och säkerhet**

Inom planområdet avses ingen transportled av farligt gods. Bebyggelsen är i huvudsak placerad intill eller nära körbar gata vilket underlättar vid en eventuell räddningsinsats. Brandvattenposter ska placeras på lämpliga platser efter rådande riktlinjer.

### **Radon**

Radonhalter i området är ej undersökta. Att gällande riktvärden innehålls bedöms vid bygglovprövningen.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

Detaljplanen har ställts ut för granskning och kan tidigast bli antagen av kommunfullmäktige under 2018. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft påbörjas projektering av de anläggningar som ska utföras inom området. En tidig utbyggnad av kommunala anläggningar, såsom gator och VA, är en förutsättning för byggnation av bostäder inom området. Detaljplanen planeras att byggas ut etappvis under ett antal år. Etappindelningen är i nuläget inte klarlagd.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 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 eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats inom planområdet. Allmänna anläggningar omfattar bland annat nya eller ändrade vägsträckningar samt iordningställande av gång- och cykelvägar, torg, grönområden och strandängar. Kommunen ansvarar efter iordningställande för drift och underhåll av dessa anläggningar, vilket kommer att innebära tillkommande drift- och underhållskostnader för kommunen.

Kommunen genom Österåkersvatten AB är huvudman för VA inom hela detaljplaneområdet. Det innefattar ansvar för utbyggnad av ledningar för vatten, spill- och dagvatten, pumpstationer och övriga VA-relaterade anläggningar inom allmän platsmark. Detaljplaneområdet kommer efter VA-utbyggnaden att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten med Österåkersvatten AB som ansvarig huvudman.

#### ***Ansvarsfördelning***

Parallellt med detaljplaneprocessen och före kommunens antagande av detaljplanen, avser Österåkers Kommun träffa exploateringsavtal med exploatören. Exploateringsavtalet avser att reglera kostnader och ansvarsfördelning för bland annat anläggningar inom allmän platsmark.

#### ***Avtal och andra överenskommelser***

Österåkers Kommun och exploatören avser att upprätta ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas. I upprättade samarbetsavtal, plankostnadsavtal samt i kommande exploateringsavtal regleras ansvaret för kostnader för anläggningar inom allmän platsmark. Kostnaderna ska i sin helhet bäras av exploatören. Samtliga fastighetsbildningsåtgärder inom området bekostas av exploatören. I exploateringsavtalet kommer hänvisning ske till hållbarhetsprogram och gestaltungsprogram och utbyggnad inom detaljplaneområdet skall ske i enlighet med upprättade program. I exploateringsavtalet föreslås även en reglering av ersättning för k- och q-bestämmelser inom detaljplanen.

Exploatören svarar för kostnaderna för anslutning av de av exploatören ägda fastigheterna, som är lokaliserade inom detaljplaneområdet, till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Detta regleras i avtal som upprättas mellan exploatören och eldistributören.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning. Österåkersvatten AB ansvarar för projektering och utbyggnad av ledningar fram till, samt genom kommunen inom, detaljplaneområdet.

Dagvattendammar inom detaljplaneområdet kommer att anläggas inom allmän platsmark. Dagvattendammarna anläggs av kommunen/Österåkersvatten AB i samband med övriga anläggningar inom allmän platsmark, men bekostas av exploatören.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att fastighetsägarna fördröjer dagvatten inom kvartersmark, exempelvis genom fördröjningsmagasin. Detta ska ske i enlighet med upprättad dagvattenutredning.

Kommunen och exploatören har i plankostnadsavtal avtalat om exploatörens ersättning till kommunen för framtagandet av detaljplanen. Därför ska ingen planavgift uttas i samband med bygglov.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### *Allmänt*

Detaljplaneområdet utgörs av tre fastigheter. Befintliga fastigheter inom planområdet kan när detaljplanen har vunnit laga kraft, efter ansökan till Lantmäterimyndigheten, avstyckas i för ändamålet lämpliga fastigheter för såväl allmän platsmark som kvartersmark. Tredimensionell fastighetsbildning kommer att bli aktuell inom detaljplaneområdet för att möjliggöra bostadsbebyggelse ovanför allmän platsmark (portiker).

Gemensamhetsanläggningar kan komma att inrättas för parkering och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmark.

För samtliga fastigheter inom planen gäller att mark som enligt detaljplaneförslaget blir utlagd som allmän platsmark, exempelvis gator och naturmark, i samband med detaljplanens genomförande ska övergå till kommunen. Kommunen har som huvudman för detaljplanen rätt att lösa sådan privatägd mark som enligt detaljplanen ligger inom allmän plats.

Detaljplaneförslaget medför, utöver ovanstående, följande konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

#### *Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet*

<b>Fastighet</b>	<b>Fastighetsrättsliga konsekvenser</b>
Näs 7:1	<p>Mark inom fastigheten Näs 7:1 som planläggs som allmän plats för huvudgata, lokalgata, gc-väg och natur föreslås, som en följd av detaljplanens genomförande, överförs till en av kommunen ägd fastighet alternativt genom avstyckning bilda ny fastighet.</p> <p>Fastigheten kan även komma att avstå mark i samband med bildandet av nya fastigheter avsedda för bostäder, centrumändamål, skola, idrott eller teknisk anläggning inom kvartersmark. Även tredimensionell fastighetsbildning kommer att bli aktuell inom fastigheten för att möjliggöra allmän platsmark under bostadsbebyggelse. Näs 7:1 kan därmed komma att minska i storlek i samband med genomförandet av detaljplanen.</p> <p>Del av fastigheten planläggs som vattenområde med tillhörande anläggningar. Dessa områden föreslås överförs till kommunen i enlighet med upprättat avtal och kan därmed komma att frångå fastigheten.</p> <p>Ett område för pumpstation ska upplåtas till VA-huvudman. Upplåtelsen kan lämpligen ske genom fastighetsbildning, där respektive pumpstation bildar en egen fastighet, eller genom att ledningsrätt upplåts för VA-huvudman.</p>

Näs 7:3	<p>Fastigheten Näs 7:3 kan på samma sätt som Näs 7:1 komma att avstå mark som föreslås användas som allmän plats för natur, park, huvudgata, lokalgata, torg, gc-väg och överförs till en av kommunens fastigheter. Allmän platsmark föreslås överförs till närliggande kommunägd fastighet alternativt styckas av och bilda en ny fastighet. Tredimensionell fastighetsbildning blir aktuellt för att möjliggöra i detaljplanen avsedd bostadsbebyggelse ovan allmän platsmark.</p> <p>Även tillkommande fastigheter avsedda för bostäder, parkering och skola kan bildas av den mark som idag tillhör Näs 7:3. Storleken på fastigheten Näs 7:3 kan därmed minska i samband med genomförandet av detaljplanen.</p> <p>Del av fastigheten planläggs som vattenområde med tillhörande anläggningar. Dessa områden föreslås överförs till kommunen i enlighet med upprättat avtal och kan därmed komma att frångå fastigheten.</p> <p>Fastigheten omfattar byggnader som i detaljplanen avses skyddas med q- och k-bestämmelser. Ersättningsregler gäller för dessa bestämmelser inom detaljplan. Frågan ska regleras i avtal innan detaljplanen vinner laga kraft.</p>
Näs 7:5	<p>Mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark avsedd för natur, park, huvudgata, lokalgata, GCL-väg, parkeringsplatser och torg kan komma att överförs mellan fastigheten Näs 7:5 och en fastighet ägd av Österåkers Kommun. Tredimensionell fastighetsbildning kan krävas för att möjliggöra tänkt bostadsbebyggelse ovan allmän platsmark.</p> <p>Även kvartersmark kan komma att frångå fastigheten vid bildande av nya fastigheter i enlighet med förslag till detaljplan. Kvartersmark inom befintlig fastighet består i detaljplaneförslaget av mark för bostäder, centrumändamål, handel, parkeringsplats och skola. Vid genomförandet av detaljplanen för Näsängen kan fastigheten Näs 7:5 på grund av ovanstående åtgärder komma att minska i storlek.</p> <p>Ett område för teknisk anläggning, pumpstation, kan upplåtas till huvudmannen för VA, Österåkersvatten AB. Upplåtelsen kan lämpligen ske genom fastighetsbildning, där pumpstationen bildar en egen fastighet, alternativt genom att ledningsrätt upplåts för VA-huvudman.</p> <p>Fastigheten omfattar byggnader som i detaljplanen avses skyddas med q- och k-bestämmelser. Ersättningsregler gäller för dessa bestämmelser inom detaljplan. Frågan ska regleras i avtal innan detaljplanen vinner laga kraft.</p>



*Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetsbavare inom planområdet*

Nedanstående tabell redovisar de rättigheter som berörs av detaljplaneläggningen. De rättigheter inom området som efter detaljplanens genomförande inte längre fyller någon funktion bör upphävas för att inte belasta fastigheter.

<b>Rättighetshavare</b>	<b>Fastighetsrättsliga konsekvenser</b>
Kraftledning	Samtliga fastigheter inom planområdet belastas av ett servitut för kraftledning, vilket troligtvis kommer att påverkas av detaljplaneläggningen. Det åligger respektive fastighetsägare att vidta erforderliga åtgärder för att skydda rättigheter som även fortsättningsvis krävs för fastigheterna inom området. De rättigheter som efter detaljplanens genomförande inte längre behövs bör upphävas av berörda rättighetshavare.
Vattenledning	Det servitut för vattenledning som är lokaliserat tvärs igenom planområdet kan förlora sitt syfte vid utbyggnad av kommunalt VA och bör i sådana fall, efter ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten, upphävas.
Servitut för ledningar, gång- och cykelväg, villa samt väg	Fastigheterna inom detaljplaneområdet berörs av ett antal avtals- och officialservitut för nämnda ändamål. Eftersom hela detaljplaneområdet föreslås förändrat kommer samtliga servitut att påverkas av detaljplanens genomförande.  De servitut som efter detaljplanens genomförande inte längre fyller sin funktion föreslås ändras alternativt upphävas för att inte längre belasta fastigheterna. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer de behov som servituten var avsedda för att ordnas genom t.ex. utbyggnad av kommunala anläggningar.

*Fastighetsbildning*

Markområden inom detaljplanen tillhörandes de tre fastigheterna Näs 7:1, 7:3 och 7:5 föreslås på ett ändamålsenligt sätt överföras eller delas upp i ett flertal fastigheter avsedda för allmän platsmark och kvartersmark. Avstyckningar och fastighetsregleringar sker efter ansökan hos Lantmäteriet. All allmän platsmark kan genom fastighetsreglering överföras till en kommunägd fastighet som i samband med genomförandet av detaljplanen för Näsängen kommer att omfatta allmän platsmark inom den detaljplanen. Även avstyckning av allmän platsmark kan ske för att bilda ny fastighet.

Exploatören bekostar och ansvarar för att ansökningar rörande fastighetsbildningsåtgärder som inte omfattar allmän platsmark kommer till stånd. Österåkers Kommun ansvarar för ansökan om fastighetsbildning för de åtgärder som omfattar allmän platsmark. Exploatören står för samtliga kostnader.

Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för parkering och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmark. Berörda fastighetsägare ska ansöka om och bekosta anläggningsförrättningar, då sådant behov uppkommer.

Allmänna ledningar avses till största delen förläggas inom allmän platsmark, dock reserveras ett U-område inom kvartersmark i detaljplanen, avsett för VA-ledning. För de ledningar som eventuellt kräver ledningsrätt ska detta anordnas genom ansökan om ledningsrättsförrättning hos Lantmäteriet.

Läget för traktgränsen i vattnet mot Svinninge är osäkert, vilket medför att det är oklart hur gränserna i vattnet går. Vid t.ex. fastighetsbildningsåtgärder eller anläggande av bryggor i anslutning till denna gräns kan läget behöva utredas.

### **Åtgärder inom allmän platsmark**

#### *Parkmark*

Mark som i detaljplan planläggs som allmän plats, tekniska drift, planteringar, lekplatser etc. Kommunen ansvarar för att parkmarken anläggs och exploatören ansvarar för de kostnader som uppkommer för utförandet. Kommunen ansvarar därefter för all framtida drift och underhåll av parkmark, förutom dagvattenanläggningarna. Österåkers vatten AB svarar för dagvattenanläggningarnas tekniska funktion.

Det område som i detaljplanen planläggs som naturmark avsett för kolonilotter ska vara tillgängligt för upplåtelse av mark för odlingsändamål. Kommunen kommer att äga marken men föreslås upplåta den till en förening eller enskilda odlare. Eventuella anordningar som krävs för odling ordnas av rättighetshavaren.

#### *Naturmark*

Naturmark i enlighet med detaljplanen skall göras mer tillgänglig för allmänheten och förvaltas i enlighet med den skötselplan som upprättats. Skötselplanen ska antas av kommunfullmäktige och ska därefter fungera som utgångspunkt i kommunens framtida skötsel av marken.

#### *Parkeringar, huvudgator och lokalgator*

Parkeringar och gator inom allmän platsmark ska anläggas av kommunen och bekostas av exploatören. Anläggningar inom allmän platsmark ska utformas i enlighet med kommunens tekniska handbok och till detaljplanen hörande gestaltningsprogram.

### **Åtgärder inom kvartersmark**

#### *Kvartersmark för bostäder och centrumändamål (B<sub>1</sub>, BC<sub>1</sub>, BC<sub>2</sub>) samt vård (BD<sub>1</sub>)*

Exploatören ansvarar för utförande och kostnader för samtliga anläggningar inom detaljplanelagd kvartersmark avsedda för bostäder, centrumändamål, handel samt vård. Anläggningar ska utformas i enlighet med upprättat gestaltningsprogram och övriga utredningar som ligger till grund för planen.

#### *Kvartersmark för skola (S)*

I detaljplanen utlagd kvartersmark för skola ska inrymma skolbyggnader. Kommunen ansvarar för utbyggnad i det fall skolan ska vara kommunal, i annat fall ansvarar exploatören alternativt en framtida verksamhetsutövare för anläggningens utförande.

#### *Kvartersmark för kultur och fritid (R)*

Kvartersmarken för kultur och fritidsändamål ska utföras av fastighetsägaren alternativt framtida verksamhetsutövaren. Marken väster om skolan är avsedd som

idrottsändamål och är ett komplement till skolan. Den bör anordnas av den som anlägger den planerade skolan.

#### **Åtgärder inom vattenområden**

*Vattenområden (W, W<sub>1</sub>, W<sub>2</sub>, WH<sub>1</sub>Y<sub>1</sub>)*

Vattenområden inom detaljplanen ska överlåtas till kommunen. Kommunen ansvarar för anläggandet av eventuella anläggningar inom vattenområden och exploatören ansvarar för de kostnader som uppkommer för utförandet. Kommunen eller annan verksamhetsutövare efter avtal ansvarar därefter för framtida drift och underhåll.

#### **Tekniska frågor**

*Tekniska anläggningar*

I enlighet med Lag (2007:1091) om offentlig upphandling står Österåkers Kommun, efter upphandling, för utbyggnad av alla anläggningar belägna inom områden som i detaljplanen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar och byggnader inom kvartersmark.

Om befintliga ledningar och tekniska anläggningar behöver flyttas ansvarar och bekostar exploatören ett sådant förfarande.

#### **Ekonomiska frågor**

*Ekonomiska konsekvenser för kommunen*

Det kommunala huvudmannaskapet innebär framtida tillkommande driftskostnader för kommunen för skötsel av anläggningar inom allmän platsmark.

Kommunen har inga kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark, lantmäteriförrättningar etc., vilket regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Kommunala intäkter består av planavgifter som exploatören erlägger till kommunen för upprättandet av detaljplanen.

*Ekonomiska konsekvenser för exploatören*

Exploatören kommer att ha kostnader i enlighet med överenskommelser i exploateringsavtalet, exempelvis för kommunens utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark. Exploatören bekostar även kommunens planarbete men kommer inte att ha några framtida kostnader för drift av allmänna platser. Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören. Även förrättningskostnader, utredningar och VA-anslutningsavgifter bekostas av exploatören. Exploatörens kostnader vägs upp av de framtida intäkter som exploatören får i samband med genomförandet av detaljplanen.

## **SAMMANSTÄLLNING AV PLANENS KONSEKVENSER**

### **Miljökonsekvenser**

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats av Ekologigruppen daterad 2016-11-26, rev 2018-02-15. Ur denna citeras.

Parallellt med planens upprättande har ett hållbarhetsprogram utvecklats. Detaljplanen

har utformats efter hållbarhetsprogrammets krav och förutsatt att avtal efterföljs bedöms planen kunna bidra till en hållbar utveckling av Åkersbergas tätort som kan knytas till den regionala stadsbygd kring stationslägena i norr.

#### *Planens viktigaste påverkan*

Tre områden bedöms vara särskilt viktiga för denna detaljplan, då de väntas medföra störst konsekvenser för planområdet. Dessa områden är:

Areella näringar. Här är den största påverkan anspråkstagande av jordbruksmark enligt miljöbalken av nationellt intresse, vilket försämrar möjligheterna till lokal och regional försörjning. Detta medför stora negativa konsekvenser för areella näringar samt berör lagskyddet.

Kulturmiljö. Byggnader och bebyggelsemiljöer som tillskrivits stora kulturhistoriska värden påverkas av planen, vilket medför konsekvenser för kulturmiljön. Både stora positiva och stora negativa konsekvenser uppstår eftersom vissa viktiga byggnader skyddas medan andra rivs.

Naturmiljö. Hävd av strandängar påverkar naturmiljön i stor skala. Hävden är en del av en skötselplan över ett större strandängsområde och medför stora positiva konsekvenser för naturmiljön. Även hävd av bestånd av ädellövskog, gamla barrskogar med tall samt alléer med gamla ädellövträd medför positiva konsekvenser. Den kommunala grönstrukturen väntas förbättras av skötselplanen. Mindre partier värdefulla skogsbestånd kommer dock att bebyggas.

I MKB:n framhålls också positiva konsekvenser av planen främst avseende rekreativvärden och minskat läckage från jordbruksmark. Påverkan på enskilda naturvärdesobjekt bedöms bli begränsad. Risk för negativ påverkan av oönskad båttrafik, medan andelen värdefull botten som berörs är förhållandevis liten.

Sammanfattningsvis bedöms planen vara förenlig med MB:s och PBL:s hänsyns- och hushållningsregler.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

##### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten*

Vattenmyndigheten har ställt upp miljö kvalitetsnormer, MKN, för ytvatten för landets vattenförekomster. Täljöviken utgör en mindre del av vattenförekomsten Trälhavet. Vattenmyndigheten har bedömt vattenförekomstens ekologiska status som måttlig och den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) som god. God ekologisk status ska vara uppnådd år 2021. Den goda kemiska statusen bedöms kunna bevaras trots ökade metallhalter. I dagvattenutredningen har bedömts att också god ekologisk status kan uppnås med förslaget hantering av dagvattnet. Sammanfattningsvis kan sägas att förslaget bidrar till att målen för vattenkvaliteten uppnås.

##### **Övriga miljö kvalitetsnormer**

Förslaget bedöms inte medföra att någon av de övriga miljö kvalitetsnormerna överskrids.

#### **Sociala konsekvenser**

Läget vid havet, småskaligheten och framhävandet av områdets historia ger området

en stark identitet, som bör bidra till invånarnas hemkänsla. De många olika typerna av bostäder bör locka olika befolkningsgrupper så att området får mångsidig befolkningssammansättning. Området kan rymma både äldreboende och studentbostäder, vilket bidrar till en mångfald av boende. Goda förutsättningar för lokal service och lokala verksamheter lockar olika kategorier av människor vilket ger ytterligare bredd på den befolkning som vistas i stadsdelen. Många verksamheter kommer att fungera som mötesplatser och grogrund för nätverk.

Omsorgen om gaturum och de många mötesplatserna gör det lockande att vistas ute och lätt att träffas. Kolonilotter och stadsodling på gårdarna ger lokalt engagemang och ett socialt liv. Överskådliga och väl belysta gaturum ger trygghet och god tillgänglighet. Närheten till hav och natur inbjuder också till promenader och andra uteaktiviteter.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planområdets storlek och täthet ger underlag både för täta bussförbindelser och för lokal handel och annan service. Tätheten i sig innebär ett effektivt markutnyttjande. Möjlighet och delvis krav på verksamheter främst i Storgatans bottenplan gör att många kan vara verksamma i området. Ett rikt serviceutbud och många arbetsplatser bör bidra till att minska resandet.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer exploatören att ha kostnader för utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän plats- och kvartersmark samt för fastighetsbildningsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande. Exploatören kommer även att ha intäkter från försäljning av mark alternativt från försäljning av bostäder. Kommunens kostnader består till största del av framtida drift- och underhållskostnader för de anläggningar som byggs ut inom allmän platsmark samt vattenområden inom detaljplaneområdet. Som ett resultat av genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att få ökade skatteintäkter i takt med att inflyttningen till området ökar.

### ***Fastighetsrättsliga konsekvenser***

Inom detaljplaneområdet finns inga gemensamhetsanläggningar, dock finns ledningsrätt och servitut för bland annat vattenledning och kraftledning som kommer att påverkas av detaljplanen. VA- och elledningar kommer att läggas om i samband med genomförandet av detaljplaner. Befintliga rättigheter som efter genomförandet inte längre fyller sin funktion kan komma att upphävas och nya rättigheter kan tillkomma där det behövs.

Omfattande fastighetsbildningsåtgärder kommer att krävas för att genomföra detaljplanen. Allmän platsmark ska avstyckas och överföras till kommunägd fastighet, även vattenområden ska avstyckas och tillfalla kommunen. Kvartersmarken kommer att avstyckas i ett stort antal fastigheter avsedda för de olika bostadstyperna, handelsfastigheter samt förskole- och skolfastigheter.

De privatägda fastigheterna inom detaljplaneområdet kommer samtliga att minska i omfattning då de avstår mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats. De kommer även att minska på grund av det stora antal avstyckningar som kommer att utföras i samband med genomförandet av detaljplanen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av stadsarkitekt Lars Barrefelt, planarkitekt Daniel Nygårds och exploateringsingenjörerna Elise Kieri och Donald Jensen på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Underlag kommer till stor del från Sweco Architects AB, Claës Breitholtz AB samt från Ekologigruppen AB. MarkTema AB har gjort utredningar om VA, dagvatten och gator.

Maria Bengs  
Planchef

Daniel Nygårds  
Planarkitekt

Donald Jensen  
Exploateringsingenjör