

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
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Gestaltningssprogram
Hållbarhetsprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ge möjligheter till en hållbar stadsutveckling med bostäder, lokala verksamheter och service. Detta innebär att pröva möjligheterna till ny bebyggelse med ca 1 500 nya bostäder och ca 15 000 m² verksamhetslokaler i varierad bebyggelse med småstadskarakter. Här ingår även två förskolor och en skola. Detaljplanen utgör en första etapp av utbyggnadsområdet för Näsängen. Resterande del, Etapp II, avses omfatta 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. Detta kan också 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 en grundläggande del av syftet. Det inkluderar att ha hög ambitionsnivå för gestaltning av gator, torg och parker och på så vis skapa attraktiva mötesplatser. Attraktivitet förutsätter också att områdets historia tydliggörs, samt att området blir lättillgängligt, grönt och har en tydlig vattenkontakt tillgänglig för alla.

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 och prioriterar framkomlighet för gående och cyklister.

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. En befintlig brygga upprustas för en bättre tillgänglighet samtidigt som den utformas för att omöjliggöra 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. Det krävs också en effektiv dagvattenrening.

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 m.m. 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 fördjupad översiktsplan Täljöviken (FÖP).

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 Näsvägen.

Detaljplanens område omfattar ca 63,3 ha och består av allmän plats 26,2 ha, kvartersmark 18,5 ha och vattenområde 18,6 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.



Planområdets omfattning

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.



Naturreservatet på Näsudden

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF5) 2050

I RUF5 2050 redovisas Åkersberga som ett ”strategiskt utvecklingsläge” eftersom det är en plats med hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Det finns också potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet. Rapporten föreslår bland annat följande förhållningssätt för regional stadsbygd i strategiska stadsutvecklingslägen:

- Prioritera stadsutveckling i detta läge
- Planera för en mångsidig funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö
- Planera för ett blandat bostadsbestånd
- Utveckla och säkerställa centrala funktioner i den lokala grönstrukturen för både människors hälsa och upplevelser samt för den biologiska mångfalden.

Näsängen utvecklas efter 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.

Översiktliga planer och program

Översiktsplanen för Österåkers kommun 2040, *Stad, skärgård och landsbygd*, antogs 2018. Översiktsplanen beskriver Näsängen som en av de lokala knutpunkter som föreslås utvecklas i och kring Åkersberga. De lokala knutpunkterna ska vara tillgängliga ur

kollektivtrafiksynpunkt, ha ett serviceutbud, ha en högre bebyggelsestäthet än omkringliggande bebyggelse samt vara en viktig mötesplats i området.

Översiktsplanen anger att Näshalvön, som tidigare utgjorts av mindre bostadsbebyggelse, konferensverksamhet och jord- och skogsbruk, i delar håller på att utvecklas till en ny stadsdel när bostadsbebyggelse blandas med offentlig och kommersiell service. Översiktsplanen beskriver också hur gång- och cykelvägnätet och vägnätet ska knyta samman Näs med Kanalstaden och Åkersberga stad samt med Täljö och Åkers Runö. Översiktsplanen beskriver även områdets höga naturvärden som ska värnas, samt att nya allmänna platser och promenader med koppling till Näsuddens naturreservat ska tillkomma.

Fördjupad översiktsplan för Täljöviken

En fördjupad översiktsplan för Täljöviken antogs av kommunfullmäktige 2006. Den anger att trädgårdsstadens ideal med en relativt tät och låg bebyggelse nära vatten och grönska ska eftersträvas. Liksom i översiktsplanen betonas kontakten med havet.

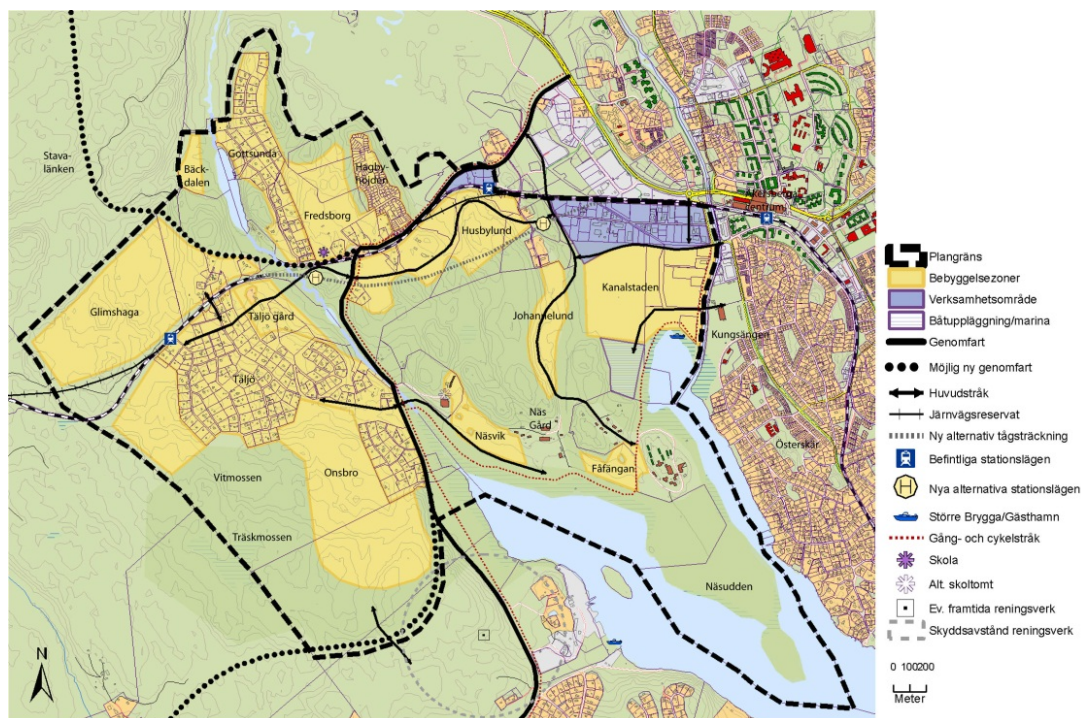
I arbetet med den fördjupade översiktsplanen togs parallella förslag till utveckling fram, vilket gav ett brett spektrum av olika förslag till utveckling av området. Utvärderingen av dessa gav ett bra underlag till arbetet med FÖP, med en bra prövning av olika alternativ för lokalisering av bebyggelsen. Förslagen visade bl.a. på olika möjligheter att ta hänsyn till befintliga värden som jordbruksmark, rekreationsvärden och naturvärden, men också på olika möjligheter att utveckla en hållbar bebyggelseutveckling av väsentligt samhällsintresse. Förslagen har legat till grund för utformningen av FÖP. Utifrån bedömningsgruppens ställningstagande, gjordes valet att gå vidare med en inriktning där jordbruksintresset fick stå tillbaka för tätortsutvecklingen och bevarande av ett värdefullt natur- och rekreationsområde. Därmed kunde det planeras för en sammanhållen bebyggelse med effektiva lösningar för trafik och kollektivtrafik, men också ett bevarande av ett större sammanhängande naturområde med stor betydelse för rekreation och med höga naturvärden. Alternativet att ianspråkta det större sammanhängande värdefulla skogsområdet med nyckelbiotoper norr om aktuellt planområde har bedömts vara ett mindre hållbart alternativ.

Den plana marken vid viken Täljöviken inom både detaljplan Täljöviken och detaljplan Näsängen består närmast strandlinjen av värdefulla sankta strandängar, som bevaras. Åkermarken ovanför strandskyddslinjen 100 m föreslås bebyggas, då tätortsutvecklingen bedömts vara av väsentligt samhällsintresse och alternativa möjligheter till utveckling har prövats. Kontakten med vattnet har också varit vägledande, eftersom den är en central del i visionen för området. Arbetet med parallella uppdrag och alternativredovisning beskrivs närmare i miljökonsekvensbeskrivningen.

I kommunens översiktsplan från 2018 beskrivs FÖP:ens aktualitet och hur översiktsplanen förhåller sig till dem. FÖP Täljöviken anses aktuell i vissa delar och mindre aktuell i andra. Bland annat Sverigeförhandlingen och utvecklingen av bebyggelse i Kanalstaden och Näsängen innebär en mer stadsmässig bebyggelse än vad FÖP anger.

Den fördjupade översiktsplanen redovisar en sammanhängande bebyggelseutveckling från Åkersberga centrum och västerut över Kanalstaden, Näsängen, Täljöviken och till Täljö-Gottsunda. Sedan FÖP antogs har områdena Täljöviken och Fredsberg detaljpanelagts och byggts ut. Upprättande av planprogram pågår för Täljö-Gottsunda och

Åkers-Runö. Detaljplaneläggning pågår förutom i Näsängen även i Hagby Äng och Kulle, Kanalstaden och för en förskola inom fasigheten Täljö 2:8.



Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Täljöviken

Lokaliseringsanalys kopplad till ÖP 2040

För att tydligare beskriva hur avvägningar mellan olika intressen gjorts i förhållande till jordbruksmark under framtagandet av kommunens ÖP 2040, har en lokaliseringsanalys tagits fram. Analysen visar hur översiktsplanens syfte varit vägledande för lokaliseringen, nämligen att åstadkomma ett väsentligt tillskott av bostäder inom ramen för klimatsmarta, attraktiva och hållbara stadsdelar. De principer för lokalisering som använts i arbetet med ÖP har givit ett samlat urval av områden som kan förverkliga planens syfte, där varje område har förutsättningar att utvecklas som ett väsentligt samhällsintresse.

Analysen visar också att de alternativa områden som valts bort, och ej föreslagits för bebyggelseutveckling, antingen har sämre förutsättningar att uppnå planens syfte och mål, med sämre förutsättningar att fungera som ett väsentligt samhällsintresse, eller rymmer särskilt betydelsefulla ekosystemtjänster (eller båda).

Genom analysen blir det tydligt att alla betydande utvecklings- och utredningsområden rymmer konflikter mellan olika värden. Detta beskrivs också i översiktsplanens hållbarhetsbedömning. Flera konflikter går att hantera med tekniska lösningar (klimatrisker, risker vid väg och järnväg, buller, dagvatten, förorenad mark, etcetera). Andra konflikter kan hanteras i den mer detaljerade planeringen så att konsekvenser för tex naturvärden, kulturmiljövärden och jordbruksmark minimeras eller undviks.

I de största utvecklingsområdena, Åkersberga stad, Åkers Runö, Täljö och Näs, är utvecklingen inte möjlig utan att bygga på jordbruksmark. Lokaliseringen grundar sig dock på tydliga möjligheter att skapa klimatsmarta, attraktiva och hållbara stadsdelar

med stor betydelse för kommunens utveckling, och definieras som väsentligt samhällsintresse. Alternativa områden till dessa har beaktats i arbetet med översiktsplanen, men förkastats då de antingen inte kan bidra med den önskade hållbarheten (väsentligt samhällsintresse) eller behövs för tätortsnära ekosystemtjänster.

Analysen visar också att kommunens planerade bebyggelseutveckling på ett bra sätt kan möta utmaningen att utveckla klimatsmarta, attraktiva och hållbara stadsdelar. Med få undantag ger de utpekade områdena goda möjligheter att utveckla bostäder med blandad bebyggelse intill spårstation eller buss med hög turtäthet som kopplar till station. Stadsdelarna kan utvecklas med hög framkomlighet för gång- och cykel och med hög andel trygga gaturum. Tillgången till service, kollektivtrafik, arbetsplatser, utbildning, mötesplatser etcetera kan utvecklas till en god nivå. Med den samlade tätortsutvecklingen finns möjligheter att omföra en betydande andel transporter från personbil till kollektivtrafik, gång och cykel.

Program för planområdet

Området ingår i ”Planprogram för Täljöviken – Näsängen”, godkänt 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 till detaljplan för Näsängen bygger på den ursprungliga idén med en genomgående huvudgata genom Näsälvsön. Med en tät bebyggelse på båda sidor om huvudgatan möjliggörs en bussförbindelse samt ett attraktivt och tryggt gång- och cykelnät.

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

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet saknar gällande detaljplan och områdesbestämmelser.

Strandskydd 100 meter gäller på ömse sidor om strandlinjen. Planen innebär att strandskyddet upphävs inom kvartersmark för en pumpstation inom planområdets södra del, och inom allmän plats för en gång- och cykelväg, tillika serviceväg till pumpstationen. Upphävande av strandskydd redovisas genom en administrativ bestämmelse på plankartan samt under rubriken Strandskydd i denna plan- och genomförandebeskrivning. Efter planens antagande kommer separat ansökan om strandskyddsdispens inlämnas för tillgängliggörande och upprustning av befintlig brygga samt åtgärder inom park- och

naturmark. Se vidare under avsnitt *Strandskydd*.

Hållbarhetsprogram

Inför och parallellt med planarbetet har ett hållbarhetsprogram upprättats, vilket har legat till grund för detaljplanen. I programmet är en attraktiv småstadsmiljö 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 gröns- och blåstruktur och om ekosystemtjänster

I hållbarhetsprogrammet ingår en detaljerad förteckning över krav som behöver uppfyllas och hur uppfyllandet ska garanteras. Plankarta med planbestämmelser och tillhörande plan- och genomförandebeskrivning reglerar till viss del detta. Andra krav kan följas upp i gestaltungsprogram, 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 detaljpaneläggning 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 kan innebära risk för 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

En naturinventering som innefattar planområdet har tagits fram (*Ekologigruppen, 2019*) 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.

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.

Sydvästra delen av planområdet består av ängsmark och jordbruksmark med enstaka åkerholmar. Vissa av dessa bevaras helt och andra delvis. Viktiga inslag i landskapet är också alléerna norr och söder om Näs gård, liksom dalgången norr om gården.

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.

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 planläggs som natur och park och ska åtgärdas för att gynna växt- och djurliv, se avsnitt *Vattenområden*.

Geotekniska förhållanden

En grundundersökning utfördes som underlag till planprogrammet (*Allmän beskrivning av markens beskaffenhet samt översiktliga principer för grundläggning av bostäder och gator*, PEAB Grundteknik, 2009-04-17), med en kompletterande bedömning 2013-12-05.

Kompletterande undersökningar har gjorts avseende grundvattennivå (*PM angående observationsrör för grundvattentryck*, Bredenbergs Teknik, 2014-12-04) och avseende stabilitet (*PM Geoteknik Näsängen, Tyréns*, 2015-05-27) i de södra områdena med störst lerdjup och därmed sämsta grundläggningsförhållandena. Utredningarna bedöms fortfarande vara aktuella då förutsättningarna inte har förändrats sedan de togs fram. I en kompletterande utredning av Tyréns 2017-02-08 redovisas en kostnadsberäkning av erforderliga arbeten med grundförstärkning och 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 består i huvudsak av 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 påverkar främst kvartersmark för bostäder men även intilliggande gång- och cykelväg, park, dagvattenhantering samt en pumpstation för vatten och avlopp. Kvarter inom denna del bedöms generellt behöva grundläggas med pålar samt kvartersmark förstärkas med kalkcementpelare. 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 längs med parkområdet i planområdets södra del 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 detaljplanen för Täljöviken.

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 Täljöviken, fläckvis är sulfidhaltig så kan särskild hantering och deponering av schaktmassor bli nödvändig. Provtagning och laboratorieanalys ska därför utföras.

Även dagvattendamm och pumpstation i områdets södra del kräver stabiliserande åtgärder. Dagvattendammens tyngre delar måste pålas för att tåla framtida påbyggnad för att klara framtida havsnivåhöjningar. Pumpstationen pålas och omgivande mark stabiliseras.

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. Pålning i vatten ska ske under vinterhalvåret för att inte störa flora och fauna. Arbeten i vatten kan komma att innebära vattenverksamhet, vilket kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig beroende på åtgärdens omfattning.

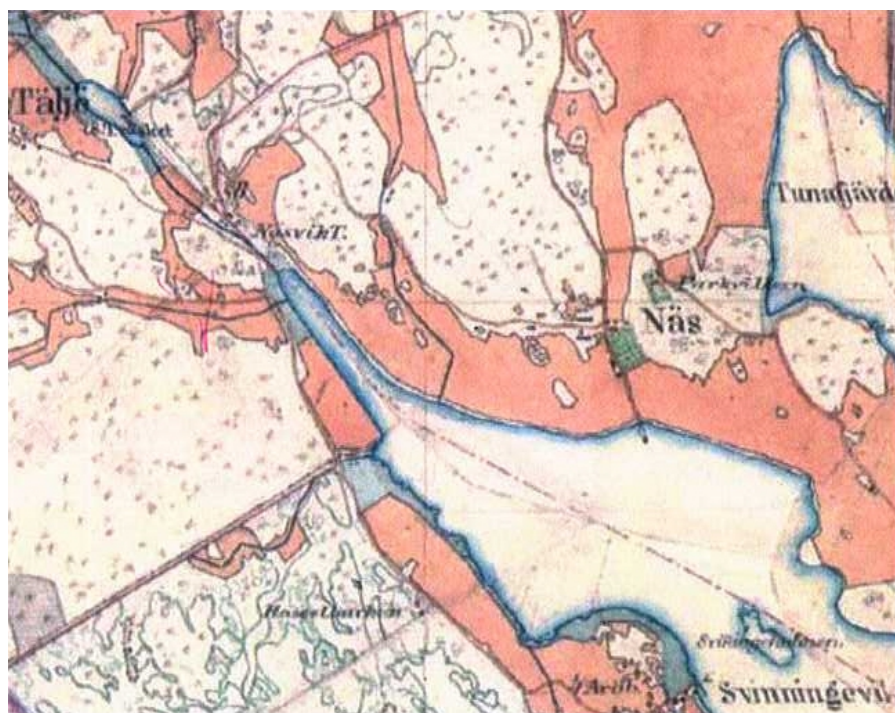
Planeringen måste ta hänsyn till att havsnivån kommer att höjas. Hur planen tar hänsyn till detta beskrivs ytterligare under rubriken *"Hälsa och säkerhet"*.

Sammanfattningsvis bedöms den planerade exploateringen av området kunna genomföras utan att skadliga sättningar eller skred uppstår förutsatt att erforderliga förstärkningsåtgärder vidtas. Att sådana vidtas ligger i den byggandes respektive kommunens intresse varför särskilda planbestämmelser inte ansetts behöva införas.

Kulturmiljö och fornlämningar

Historia

Området har lång kontinuitet som boplats, aktivt jordbruk har bedrivits åtminstone sedan yngre järnålder. Områdets närhet till den viktiga vattenleden Långhundraleden var en anledning till områdets dragningskraft. Under järnåldern kunde man via leden nå dåtidens centralbygd i Uppsalatrakten. Täljöviken utgör en av den gamla ledens mynningar.



Härads-karta 1901-1906. Långhundraledens mynning syns i nordvästra delen av Täljöviken.

Platsens historiska betydelse visas bland annat av det faktum att en av landets största vikingatida silverskatter påträffats vid Näs gård, år 1704. Det yngsta myntet varpräglat år 1022 för Olof Skötkonung, varför fyndet måste ha lagts i jorden någon gång efter detta år.

Från 1200-talet ägdes jorden i Näs by av kyrkan. Vid 1500-talets mitt bestod Näs by av fem hemman, som då ägdes av två adelsmän men arrenderades av fem brukare. År 1756 förrättades storskifte i Näs.

Efter storskiftet kom Näs att bestå av tre hemman uppdelade på fem gårdar. Utmarkerna ägdes i regel samfällt till skillnad från inägorna, som ägdes individuellt.



Detalj ur Storskifteskartan från 1756. De inringade byggnaderna motsvarar bevarade byggnaders läge

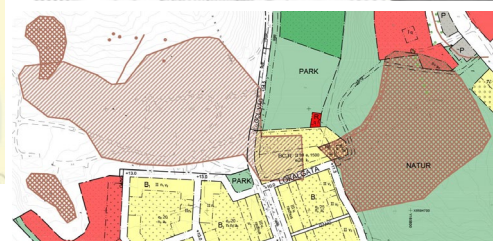
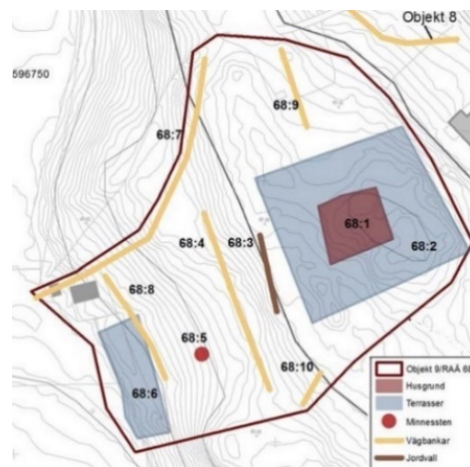
Under 1700-talet började en herrgårdsliknande anläggning uppföras, *Gyllenadlers fåfänga*. Anläggningen fullbordades aldrig, men rester av grunden finns kvar. Vid 1800-talets början fanns endast en ägare och en gård kvar i byn. 1935 kom en arrendator till Näs gård för att bedriva jordbruket vidare. Sedan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

1941 köpte Landsorganisationen i Sverige (LO) Näs gård. De valde att uppföra en LO-skola på en tallbevuxen ås omgiven av Täljöviken och Tunafjärden vatten, på ett område som i öster angränsar till planområdet. 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 (*Näsängen arkeologisk utredning Rapport 2013:33, 2013*) har utförts i området i syfte 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.

14 objekt har bedömts som övriga kulturhistoriska lämningar. De har inte samma lag-skydd som fornlämningarna, men kan ändå ha ett visst kulturhistoriskt värde. Huvud-delen 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 forn-lämning om markanvändningen förändras och gården tas ur bruk.

Fyra områden har utredningsgrävts då de misstänktes innehålla boplatslämningar som inte syntes ovan mark, s.k. boplatslägen. 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 forn-lämningar.

I detaljplanen lämnas alla fasta fornlämningar orörda. Dock restaureras gamla väg-bankar och nyanläggs stigar och skyltar sätts upp inom området med Gyllenadlers fåfänga så att områdets historia blir känd. Fornlämningsområdet planläggs till största delen som natur. I de mindre delar som planläggs som kvartersmark införs skyddsbestämmelser.

Antikvariskt intressanta byggnader

I samband med den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken genomfördes en kulturmiljöinventering för hela Näshalvön (*Täljöviken kulturmiljöinventering Rapport 2005:11, Stockholms läns museum, 2005*). Därefter har en antikvarisk förundersökning för bebyggelsen kring Näs gård tagits fram, (*Antikvarisk förundersökning Näs gård Österåker, Tyréns, 2012-06-20*). Denna förundersökning omfattar följande byggnader:



Byggnader med kursiv stil är belägna utanför planområdet

- | | |
|--|---|
| 1. Fäbus, 1940-tal | 10. Uthus, redskapsbod, förråd, ca 1900 |
| 2. Lantarbetarnas förråd, 1940-tal | 11. Mangårdsbyggnad, 1946, gammalt läge |
| 3. Lantarbetarbostäder, 1942- | 12. Avträde, 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 numrerad 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 snickarglädjearkitektur 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 liggstimmer 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 farstukvist från tidigt 1800-tal. Från Parkvillan finns del av en ekallé bevarad som enligt en steninskription är planterad år 1771.

Byggnaden får i detaljplanen en skyddsbestämmelse vilket innebär att vid om- och tillbyggnad ska byggnadens 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, fasadmaterial 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.

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 ladnan rivs. Ladorna, angivna som byggnad 6 och 8, har i tidigare bedömningar ansetts som värdefulla bland annat för landskapsbild.



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 kulturstigar 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 höjddpartier och kuperad terräng.

En utförlig landskapsanalys redovisas i planprogrammet. Denna har under detaljplanarbetet kompletterats (*Landskapsanalys Näsälvön, Ekologigruppen, 2014-06-12*). Analysen visar samband och värden i landskapet. Analysen betonar ladornas betydelse som landmärke och skogsbryn och åkerholmar som rumsbildande element. Näs gårdssområde, 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 småstadskarakteristik med blandad bebyggelse eftersträvat. Byggnader i varierande höjd men något högre vid huvudgatan, 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. Istället för de båda ladorna kommer den högre bebyggelsen utmed huvudgatan vara element i stadsbilden som kommer att synas från håll.

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 Åkersbergas utveckling mot sydväst och binder samman Kanalstaden med Täljöviken.

Funktionsblandning

Täthet, funktionsblandning, konnektivitet och tillgänglighet är nyckeln till en stadsdel med låga koldioxidutsläpp.

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.

	High Carbon	Low Carbon
Density		
Land Use		
Connectivity		
Accessibility		

FN:s klimatpanel IPCC betonar vikten av urban täthet och funktionsblandning.

För att ge förutsättningar för funktionsblandning, d.v.s. skapa tillräckligt underlag för service och kommunikationer har stadsdelen därför utformats som en tät småstad. I planförslaget har de offentliga mötesplatserna varit utgångspunkten. Det kommer att finnas ett flertal torg, vackra promenad- och cykelstråk, en storgata och en upprustad brygga, vilka blir viktiga mötesplatser i staden.

En av de viktigaste strategiska målpunkterna och mötesplatser bildas inom Näsängen på huvudgatan med sitt blandade stadsliv av bostäder och verksamheter tillsammans med de gångstråk som leder ner till brygga och parkområde norr om strandängarna. Intill strandängarna som sträcker sig i hela områdets längd och ansluter mot naturreservatet vid Näsudden, finns möjlighet till rekreation genom gång och cykelvägar, park och naturområden.

Centralt i planen återfinns ett av de större torgen. Detta torg omgärdas av både bostäder och verksamheter samt närhet till natur. I torgets fond med utblick mot Täljöviken placeras en byggnad med särskilt hög arkitektonisk kvalitet. En besöksintensiv verksamhet här såsom t.ex. restaurang kan bli en central och viktig målpunkt för området.



Visionsbild visande torgets fondbus och den framtida restaurangen med dess uteservering mot Täljöviken

I östra delen finns ett område som ligger utanför strandskyddat område. Här anläggs en lekpark. Denna lekpark blir ytterligare en attraktiv och viktig målpunkt för de boende i området.



Exempelbild, temalekplats på Kvarnholmen

Den allmänna bryggan blir en av stadens kopplingar till vattnet och en rekreativ målpunkt i området. Genom tillgänglighetsanpassning blir den befintliga bryggan och nära vattenkontakt möjlig för alla.

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.

LO:s skola uppfördes 1951-53 öster om planområdet, bestående av åtta byggnader i gult mälardalstegel, 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



Illustrationsplan

Planens innehåll och uppbyggnad

Planområdet är hierarkiskt uppbyggt kring ett centralt stråk från den befintliga bryggan, över Näs gårds allé och vidare norrut mot Kanalstaden. Detta korsar en huvudgata med busstrafik som får nya mötesplatser i form av ett torg. 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 ett hållbart och attraktivt område med vattenkontakt. Söder om bebyggelsen löper strandpromenaden, ett GC-stråk med obruten utsikt mot vattnet i söderläge. Vägen ligger längs bebyggelsen, vilket gör den trygg både dag och natttid.

Om vindarna inreds där det är tillåtet medger planen ca 1 500 nya bostäder i blandad bebyggelse. Utmed huvudgatan och torg har delar av bebyggelsen en planbestämmelse BC₁, vilket innebär att bottenvåningen ska utgöras av lokaler. Totalt omfattar detta en byggnadsarea av ca 7000 kvm. Andra delar av bebyggelsen vid huvudgatan och torgen har planbestämmelsen BC₂, vilket innebär att bottenvåningarna ska utformas så att utrymmet kan användas för lokaler för totalt en area om ca 11000 kvm. Planen medger även att samtliga bottenvåningar får innehålla icke störande verksamheter. Fördelningen mellan bostäder och lokaler 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.

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.
- Hus placerade nära gatuliv, på samma avstånd från gata, med små förgårdar avgränsade 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. Detaljplaneförslaget medger en något högre bebyggelse än vad planprogrammet medger. Detta motiveras med den lokaliseringstudie som utförts, och ett

behov av en högre täthet i kollektivtrafiknära läge för att uppnå en hållbar stadsdel. Den högre bebyggelsen ligger främst utmed huvudgatan. Områdets kvarter tar även hänsyn till en grönytefaktor.

Gestaltungsprinciper

Planen har indelats i delområden med delvis olika karaktär. De olika delområdenas karaktärer redovisas utförligt i gestaltungsprogrammet. För alla områden gäller att det ska finnas klara gränser mellan kvarter och allmän platsmark och att entréer normalt ska ligga mot gatan. Huvudbyggnader för bostäder ska placeras mot gatan och ha genomgående entréer. Flerbostadshus skall utformas som individuella byggkroppar på högst 30 meter. Dessa byggnadskroppar ska ha olika kulör och formgivning samt entré både mot gata och mot gård. Fönster i bottenvåningarna ska på småstadsvis normalt sitta lågt. Hus över tre våningar ska som huvudprincip ha avvikande karaktär i bottenvåningen. Tak ska vara sadeltak och luta minst 10 grader. Planen ger möjlighet att bygga små tornrum som sticker upp ovanför taket. Obebyggd kvartersmark ska vara infiltrerbar; plattor, grus eller gräs. Huvudbyggnad för bostäder ska, om inget annat anges, placeras i förgårdsgräns om sådan finns, annars i användningsgräns mot gata. Komplementbyggnader bör, där det är lämpligt, ha gröna tak. De viktigaste dragen i varje område sammanfattas nedan:



Delområden (områdesindelning från gestaltungsprogrammet)

A Trästadskvarteren

Byggnader i två våningar i form av flerbostadshus, radhus eller villor. Fasaderna av trä i ljus pastell blandat med jordfärger. En del villor kan ha puts och valmat tak i övrigt

sadeltak. Tydlig avgränsning av kvartersmark mot gata i form av plank och mot gångväg av häck och/eller staket.

B Senare etapp med detaljplan

C Småstadskvarteren

Byggnader i två till fyra våningar i form av flerbostadshus, radhus eller vårdboende, 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 fyra 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. Fondbyggnaden vid den sydvästliga infarten till området från Täljöviken ska utformas med extra omsorg som tydligt möter besökarna.

Västra kvarteret norr om affärgatan ska innehålla butik i bottenvåningen och ha bostäder i två till fyra 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 en 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. Häck mot gata. Därefter kommer ett butiksstråk 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 puts-, trä- eller tegelfasad.

F Radhus

Radhus i två våningar med suterräng. Träfasader och sadeltak. Uthus målas med slamfärg. 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. Flerbostadshusen länkas samman med plank mot gatan.

H Ovala området 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

Flerbostadshus i tre till fyra våningar och radhus i två våningar, med suterrängvåningar. Putsade fasader i ljusa färger. Markerad sockelvåning. Häckar mot gatan.

J Öster om Gyllenadlers fåfänga

Radhus i två våningar. Fasader i pastellfärger blandat med jordnära färger. 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

Skola/förskola i minst två våningar. Byggnaderna placeras i gatuliv och med entré mot torg eller gata. Byggnaderna utformas anpassade till terrängen med variation i höjd och fasadmaterial. Häckar, plank eller staket i tomtgräns mot gatan.

M Koloniområde

Öppen yta för odling och biodling med ett gemensamt förrådshus.

N 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.

O, P, S, X 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. Gårdens befintliga hönsbhus flyttas till ängen strax norr om mangårdsbyggnaden. Se även park 9.

T Paviljong för kontemplation. Enkel träbyggnad.

U Återvinningsstationer

En återvinningsstation föreslås placeras väster om sportfältet och en återvinningsstation placeras i sydvästra delen av detaljplanen. Utformas med omsorg, exempelvis med sittbänk, anslagstavla och ”bok-holk”.

V Busshållplatser

Utformas innovativt med god service.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Arbetsplatser finns i förskolorna, i skolan, i bottenvåningarna utefter huvudgatan och kan också finnas i andra delar av området. Ett varierat utbud av lokaltyper eftersträvas.

Service

Offentlig service

I planområdet anvisas plats för två förskolor med vardera ca 100-150 barn. Den ena är placerad i planområdet västra del och den andra i områdets norra i del i anslutning till den planerade skolan. Skolan planeras som tvåparallellig F-6, för ca 600 barn. Skolan är belägen i anslutning till huvudstråket med busshållplats, och intill ytor för idrottsändamål och naturmark. En större 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 planeras 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, men tillåts också i bottenvåningarna i de mer renodlade bostadskvarteren.

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 driftas av kommunen. Även befintlig brygganläggning 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 kan nås inom en radie på 200 m. Gång- och cykelbanor planeras utmed delar av huvudgatan och nedanför bebyggelsen i söder längs strandängarna och parken.

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.

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 möjliggörs också parkeringar.

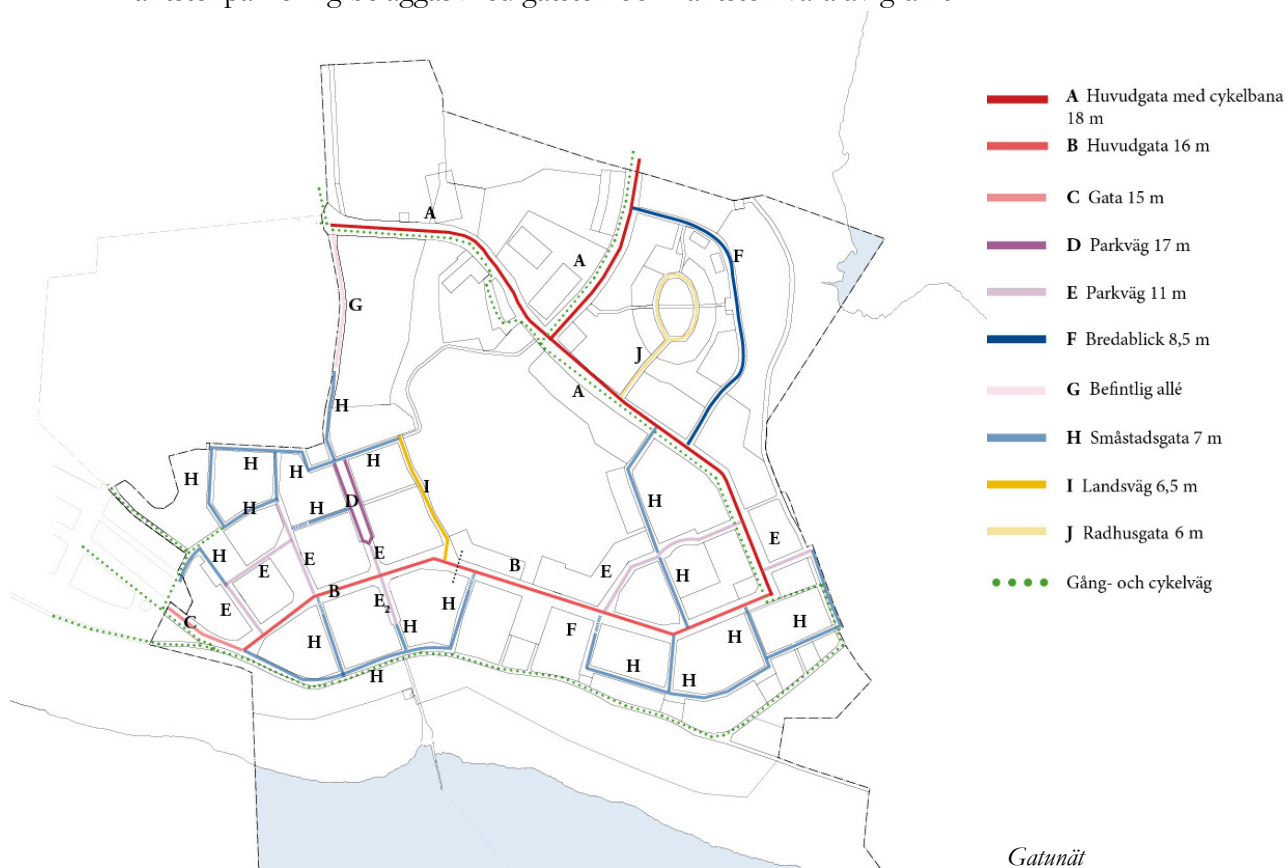
Byggnaderna ska i höjdled placeras så att god markanpassning uppnås utan att tillgängligheten för funktionshindrade försämrats. När det gäller ny bebyggelse prövas tillgängligheten enligt PBL när bygglovsansökan behandlas.

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 i bebyggelse med entréer mot torg. Krav på butikshöjd i bottenplanet i övrigt. Plank mellan husen. Gångbanorna på gatans norra, soliga sida görs bredare för att möjliggöra uteserveringar och liknande. 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. 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 tre till fem våningar. Längs större delen av gatorna finns plank mellan byggnadskropparna, oftast på en sida av gatan. Trottoarer på båda sidor, parkeringsremsa på ena sidan. Gatorna har trädrad i parkeringsremsan.

F Gata 8,5 m

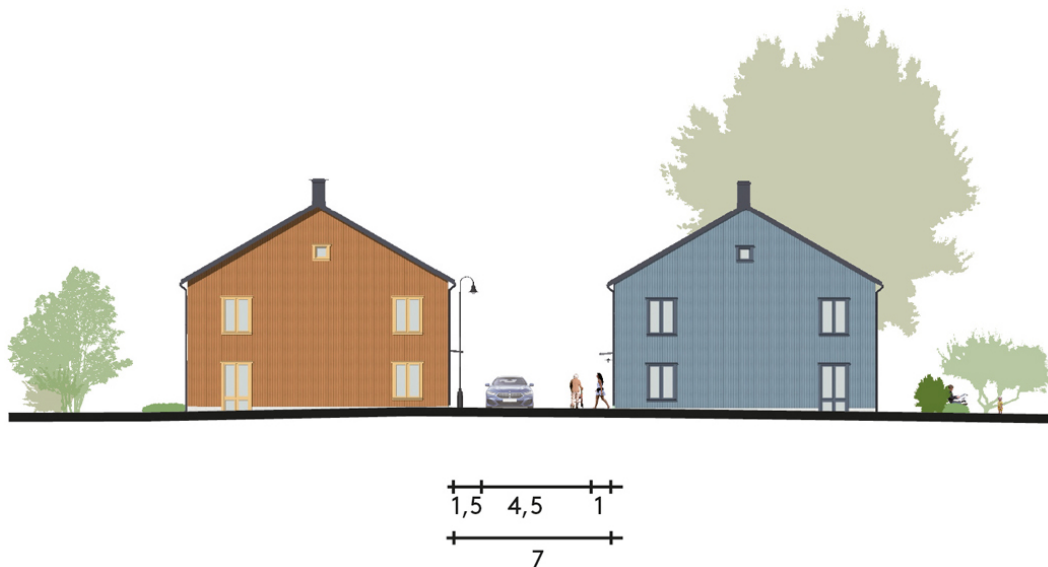
Byggnader i två till fyra våningar. Förgårdsmark som avslutas med häck mot gatan förekommer antingen på ena eller båda sidor om gatan. Gångbana på ena sidan, parkering på motsatta sidan. Enkelsidig trädplantering.

G Näs gårds befintliga allé norrut

Gatan behålls som gång och cykelväg, mindre del medger begränsad lokaltrafik. Befintliga träd sparas och kompletteras. Körbana av asfalt eller grus. Kan stängas för biltrafik när Näsängen är fullt utbyggd.

H Småstadsgata 7 m

Byggnader i huvudsakligen två, men högst fyra våningar i gatuliv. På vissa gator plank eller staket mellan husen. Huvudsakligen omgärdas gatorna av 1 resp 1,5 m yta belagd med gatsten, natursten eller plattor. Även enkelsidiga gångbanor förekommer.



Småstadsgata

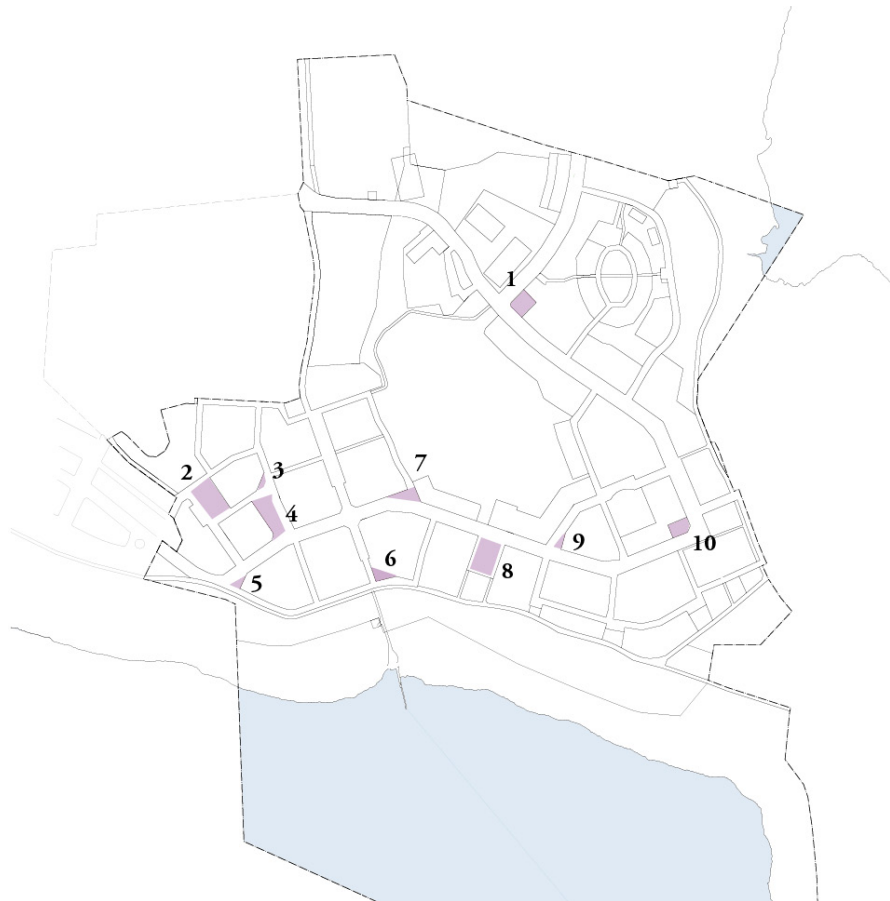
I Landsväg 6,5 m.

Radhus i två våningar med suterräng med öppen förgårdsmark. Körbana av grus.

J Radhusgata 6 m

Bebyggelse om högst två plan med häckomgärdad förgårdsmark vid radhus.

Torg och platsbildningar



Torg och platsbildningar

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 gestaltningsprogrammet sammanfattas:

T 1 Plattsatt och grusat torg med ett par befintliga träd och busshållplats intill. Lokaler i bottenvåningarna.

T 2 Torget är uppdelat på två halvor 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 brunnbyggnad med handpump för brunnsvatten.

T 4 Platsen beläggs med gatsten och plattor. 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 Mindre torg vid centralt stråk från Näs gård till befintlig brygga. Sydvästläge med utsikt över Täljöviken.

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, samt låg belysning på stolpe. Samlande plats för stadsdelens invånare och kan rymma aktiviteter som marknader, loppis och träffar av olika slag. Markbeläggning av grus, gatsten och/eller plattor.

T 9 Två träd och parksoffa.

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

Biltrafik

Biltrafiken följer gatunätet enligt ovan. Hastigheten i området föreslås begränsas till högst 30 km/h eller 40 km/h.

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, Näsvägen, 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 Kanalastaden 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 detaljplanen för Täljöviken och leder vidare dels till naturreservatet i öster och dels via Kanalstaden i norr in mot Åkersberga centrum. En del i norr ligger inom strandskyddat område och kräver dispens. Vägen förbättrar allmänhetens tillgänglighet till viken och är placerad så att den tydligt markerar gränsen mellan privat och allmän plats.

Ett komplement till det strandnära stråket är huvudgatan där busshållplatserna finns. Vid dessa anordnas cykelparkeringsplatser.

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

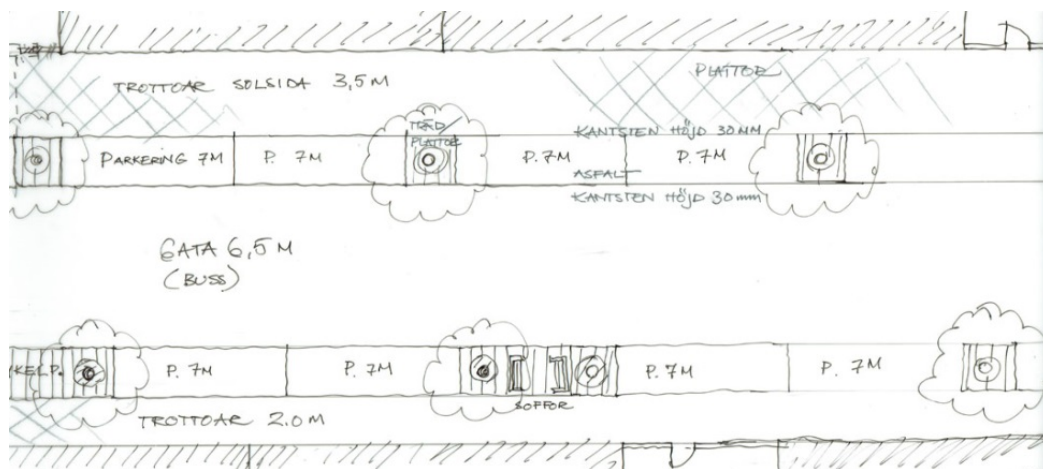
Parkering för bostäderna dimensioneras efter $0,75 = 0,65$ (boende) + $0,1$ (besök) ppl/100 m² BTA och ska finnas på kvartersmark. Parkeringsnormen bör av hållbarhets-skäl hållas låg. Reservplatser kan behövas innan god kollektivtrafik uppnåtts, tex genom att man väntar med att bygga något kvarter. Ambitionen är också att tidigt i utvecklingen ordna med flera bilpooler inom området.

Cykelparkering dimensioneras efter 2,5 cpl/100 m² BTA. Cykelparkering anordnas också, förutom för verksamheterna, vid busshållplatserna, vid Näs gård.



Kartan visar huvudgata samt platser och torg med allmän parkering.

Parkering för verksamheter bedöms efter verksamhetens art. Personalparkering bör ske på kvartersmark. Besöksparkering kan ske på allmän plats. För planbestämmelse parkering (P) avses ett samutnyttjande t.ex mellan förskola och andra aktiviteter kvällar och helger. För den planerade livsmedelsbutiken finns parkering dels öster och norr om butiken och utmed huvudgatan. Dessa betjänar också aktiviteter i parker.



Planskiss parkering huvudgata

Varumottagning till verksamheter sker från gatan eller över torgen. Varumottagning till livsmedelsbutiken ska ske från lokalgatan väster om kvarteret.

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 buss- trafik och att det inte är längre än 400 meter till närmaste hållplats. Som ett första steg när Näsängen också har påbörjats behöver 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 Näsvägen och ny koppling mot Sågvägen och vidare mot Åkersberga station.

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. Under ”Gestaltningprinciper”, sid 22, finns en kort beskrivning för respektive område A-V. De mest utmärkande dragen i gestaltningsprogrammet gällande parker och naturområden sammanfattas här.



Parker och naturområden

Park 1 Denna ekbacke planterades 1712 och som minne finns det en inhuggen inskription i berget på platsen. En skylt berättar om platsens historia.

Park 2 Ängen norr om Näs gård. Platsen är en stor öppen yta som kan inrymma samma anläggningar som beskrivs under park 4.

Park 3 En av områdets två sparade åkerholmar.

Park 4 Området består av en nordlig parkdel och en sydlig del med naturmark. Centralt i området går upprustad befintlig väg mot bryggan.

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 som kan spolås vintertid. Nordöstra delen, område O, innehåller dagvattendamm, befintlig grillplats som utvecklas med bänkar, bord och permanent eldstad. Kulle med utsikt och pulkabacke. Åtgärder inom parkområdet kommer att kräva dispens från strandskydd.

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 Detta är en av områdets två befintliga 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. Platsen erbjuder 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 Parken omfattar en gammal äppelträdgård och skog. Parken kompletteras bl a med nya frukt- och lövträd samt lek- och uteplats. Naturmarken gallras och kompletteras.

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, område X. 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 i Björnungeskogen på höjderna norr om planområdet och inom Näsuddens naturreservat öster om Runö kursgård. Stigarna på höjderna i norr nås till fots eller med cykel. Det nås med bil från en befintlig angöringsplats från Näsvägen 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, vilket kräver dispens från strandskydd. Befintlig brygga fungerar 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.



Det övergripande målet med skötseln av grönytorna 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 skadedjursreglerande 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 slitaget.

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 slättermark 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

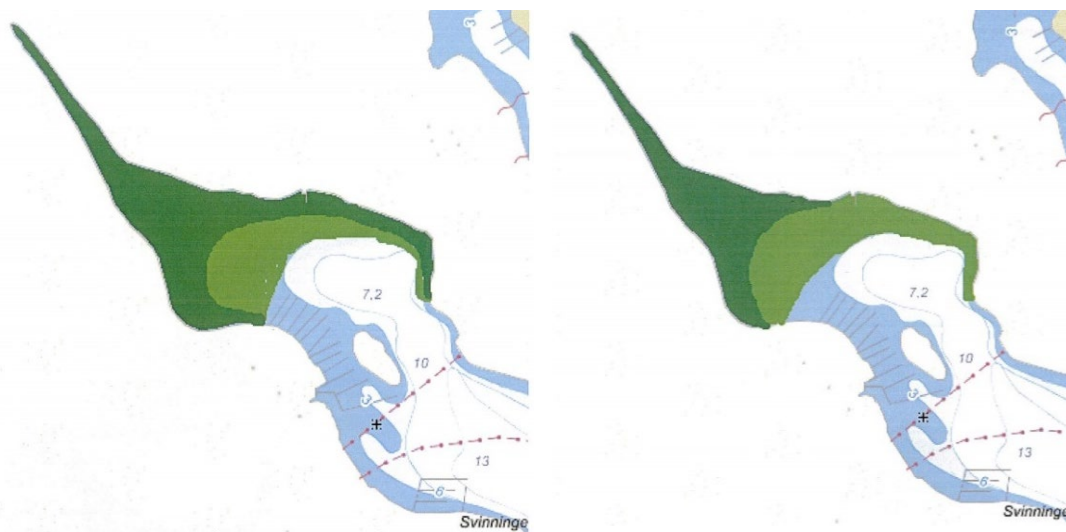
För utpekade brynområden är målet att utveckla en artrik, solbelyst och varierad brynzon med buskage och enstaka träd. Blommande och bärande buskar och träd ska dominera. Bon för steklar och humlor ska anläggas.

Vattenområden

Allmänt

En bedömning av Täljövikens betydelse för fisk har gjorts (*"Fisk i Täljövik", Ekologigruppen, 2014-01-09*). De inre delarna av Täljövik 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 abborre. Gäddans lekmiljöer bedöms inte sträcka sig fram till den befintliga bryggan. 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

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

Gäddans lek- och uppväxtområde

Kommunen avser att planlägga stränderna i Täljövikens inre del, från Svinninge gård till naturreservatet på Näs udde, som natur. Flera olika utredningar har utförts för vikens vatten, bottenar och djurliv (*Naturvatten 2009, Ekologigruppen 2014, KTH 2017, AquaBiota 2017, Calluna 2018*). Utredningarna visar också att befintlig brygga har liten påverkan på vattenomsättning, bottenar och växt- och djurliv. Kompensationsåtgärder ska vidtas för att stärka vikens förutsättningar för fiskreproduktion. Här ingår bl.a. kontinuerlig utsättning av risvaror 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 och risvaror kommer tillsammans att avsevärt förbättra förhållande både för fiskars lek och också fåglars häckning.



Befintlig brygga

I området finns en befintlig brygga som sträcker sig 50 meter ut från stranden. Denna brygga skapar en mötesplats i området med möjlighet till rekreation och eventuellt bad. För att bli bättre allmänt tillgänglig och mindre funktionshinder, är bryggan i behov av en upprustning och därefter ett fortsatt underhåll.

Bryggan med dess omgivning behöver också utformas så att den motverkar en båttrafik. Om området med Näsängen byggs ut kan det medföra att fler båtar vill angöra den befintliga bryggan. Båttrafiken riskerar då att störa den inre och mer känsliga miljön.

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 i 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 funktionshindrade. 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.

Badbryggan och den grusade gångvägen kräver dispens från strandskydd.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § MB). Det är förbjudet att inom strandskyddsområde bl.a. uppföra nya byggnader och utföra anläggningar eller anordningar om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller att vidta åtgärder som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter (7 kap. 15 § MB).

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelserna i 7 kap. 18 c–18 g §§ MB, bl.a. kriterierna för vad som utgör särskilda skäl, ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd (4 kap. 17 § PBL).

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".

Planförslaget

Förenlighet med strandskyddets dubbla syften

Planförslaget bedöms i dess helhet vara förenligt med strandskyddets syften, där ekologiska värden bevaras och allmänhetens tillgänglighet till strandområdet består. Bebyggelsen som ligger ovanför strandskyddsområdet kommer att vara tydligt avgränsat från strandskyddat område genom en gång och cykelväg. Inom strandskydd planläggs parker för ökad tillgänglighet och möjlighet för fler människor att komma nära vattnet och uppleva vattenkontakt.

Ianspråktagande av strandskyddat område

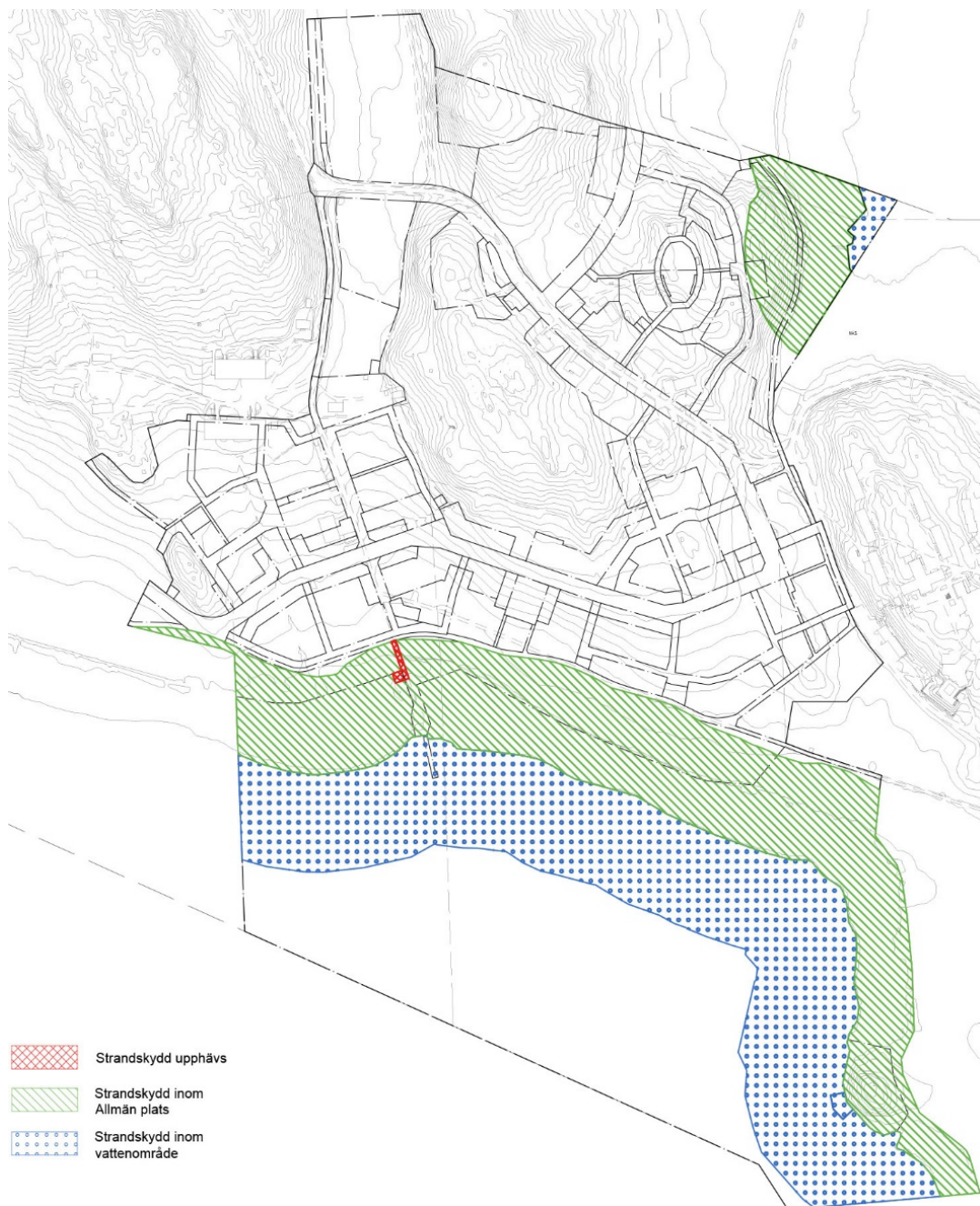
Mindre delar inom strandskyddat området kommer behöva tas i anspråk för planens genomförande. För dessa åtgärder som har betydande funktioner kommer strandskyddet att upphävas. De åtgärder som inte har bedömts kunna placeras utanför strandskyddat område utgörs av teknisk anläggning i form av pumpstation (kvartermark) med serviceväg till pumpstation (allmän plats).

Förhöjda rekreationsvärden

Den föreslagna planen bedöms medföra flera positiva konsekvenser för rekreationsvärden i området genom att området kan tillgängliggöras och stärkas som en målpunkt. Planen får även till följd att ett flertal aktiviteter kan utvecklas inom den framtida stadsdelen. Förutsättningarna för cykelturer och promenader kommer exempelvis att öka genom ett utbyggt gång- och cykelnät.

Sammantaget ökar förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv då strandområdet görs mera tillgängligt, jordbruksmark övergår till att bli allmän platsmark samt att gång- och cykelvägar anläggs som skapar ökade möjligheter till att nå olika aktiviteter.

De strandängar och vassområden som omfattas av strandskyddet bedöms genom föreslagen skötselplan få förbättrade kvaliteter med avseende framförallt på fågellivet. Skötseln av strandängarna och åtgärder såsom "blå bård" (en vattenremsa där fiskar kan leka) och risvasar som fungerar som yngelskydd för fisk förväntas få stora positiva konsekvenser för reproduktionsmöjligheter.



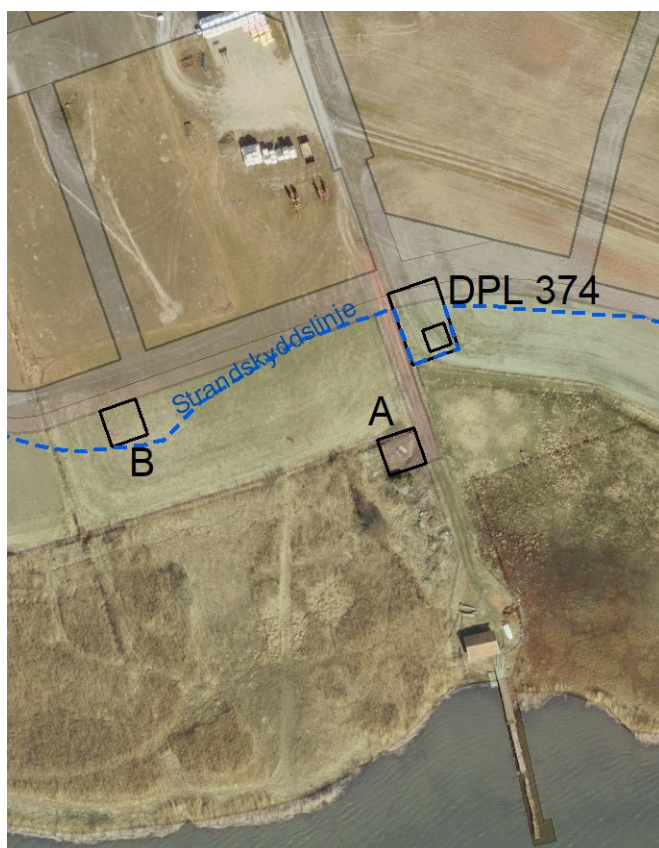
Karta visande var gällande strandskydd ska upphävas respektive vara kvar

Pumpstation

Inom detaljplanen för Näsängen föreslås två pumpstationer för vatten och avlopp. En i detaljplanens södra del och en i planens nordöstra del. 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. Placeringen av pumpstationen i detaljplanens södra del innebär ett upphävande av strandskydd. Pumpstationen utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (särskilt skäl 5). En serviceväg till pumpstationen består av en befintlig väg, som gör att markområdet redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (särskilt skäl 1).

Genomförd lokaliseringsprövning för pumpstation

Inom detaljplanens sydvästra del ligger landskapet lägre och här finns också befintlig bebyggelse samt väg ner till stranden. Invid vägen finns en gällande detaljplan med markanvändning för en pumpstation och med ett upphävt strandskydd. Placeringen av denna pumpstation skulle behöva flyttas med hänsyn till höjdnivåer i terräng, kvarters- och gatustruktur samt skyddsavstånd till bebyggelse. Kommunen har därför tittat på tre olika alternativ där det är tekniskt möjligt, läs vidare i PM "Näsängen, alternativt läge för avloppspumpstation 2", Marktema 2020-08-12".



Alternativa lägen för pumpstation

Detaljplanen föreslår att pumpstationen flyttas ca 30 meter söderut utmed befintlig väg. Denna placering (markerad A i karta) har de tekniskt bästa förutsättningarna att klara självfall, passar väl in i gatustrukturen och får ett skyddsavstånd på ca 40 meter till närmaste bebyggelse vilket kan åtgärdas med enklare åtgärder. Detta alternativ förutsätter ett upphävande strandskydd för pumpstation och del av befintlig väg som även kan verka som en serviceväg

Ett alternativ på placering av pumpstation utanför strandskyddat område (markerad B i kartan) är ca 70 meter västerut. Denna lokalisering har bra tekniskt förutsättningar att klara självfall. Pumpstationen får ett avstånd till bebyggelse på under 10 meter vilket innebär större skyddsåtgärder. Kvarters- och gatustruktur kan behöva en viss anpassning och det behöver anläggas en ny serviceväg.

I andra delar av detaljplanen ligger marknivån högre utanför strandskyddat område. Kommunen har prövat en lokalisering ca 600 meter österut där marknivån ligger något lägre. Pumpstation placeras här på jordbruksmark ca 200 meter från närmaste

bebyggelse. Detta alternativ bedöms tekniskt sett som orimligt med hänsyn till schaktdjup för pumpstation och ledningar. Det finns även risk att jordbruket kan påverkas av pumpstationen med tillhörande serviceväg.

Förenligt med strandskyddets syften

Ett ianspråktagande av strandskyddat område är nödvändigt med hänvisning till att anläggningen för sin funktion måste ha en viss placering och att alternativ placering enligt utredning, inte är rimlig. Påverkan på det allmänna friluftslivet och livsvillkoren för djur- och växtlivet är ytterst marginell och anläggningen bedöms vara förenlig med strandskyddsbestämmelsernas dubbla syften.

Åtgärder som kräver dispens från strandskydd

Halvöns långa kustlinje är idag svårtillgänglig för många människor. Det är ont om allmänt tillgängliga bryggor i Åkersbergaområdet och möjligheterna till allmänna bad är begränsade. Stora delar av kustlinjen är dessutom privatiserad. För att erbjuda mer vattenkontakt för Åkersberga och den kommande stadsdelen planeras en upprustning av befintlig brygga. Här upphävs inte strandskyddet utan åtgärder på och vid befintlig brygga kommer att kräva dispens.

För åtgärder inom strandskyddat område på allmän plats för park och natur samt vattenområde avses en senare dispensprövning utifrån planens intentioner. Åtgärder som kan bli aktuella för dispensprövning anges under avsnitten *Rekreation och lek*, *Gång* och *cykeltrafik*, *Vattenområden* samt *Dagnatten*.

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 Österåkersvatten AB. Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

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 den befintliga bryggan. Grundläggningsförhållandena är här dåliga med mäktiga lösa lerlager så att förstärkningsåtgärder kommer att erfordras. Avstånd till närmaste bostad är ca 50 m. Rekommenderat skyddsavstånd på 50 m till närmaste bostad uppfylls därmed.

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

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet avvattnas idag delvis söderut mot Täljöviken och delvis norrut mot Tunafjärden. Både Täljöviken och Tunafjärden utgör en del av vattenförekomsten Trälhavet. Trälhavet är klassat till att ha en måttlig ekologisk status, främst p.g.a. övergödning, där kvalitetskravet är god ekologisk status 2027. Åtgärder måste dock genomföras senast 2021 för att möjliggöra god ekologisk status 2027. Trälhavet uppnår ej god kemisk status. Medräknas inte de så kallade ”överallt överskridande ämnena”, kvicksilver och PBDE, så är det status för PFOS och TBT som är orsaken till recipientens status. Kvalitetskravet är god kemisk status 2021 med undantag gällande PBDE och kvicksilver samt tidsfrist till 2027 för TBT.

Dagvatten avleds idag ytligt i naturmark och åkermark samt i diken för avvattning av vägar och åkrar. Föreslagen dagvattenhantering strävar efter att bevara den naturliga vattenbalansen och undvika översvämningar och minimera föroreningstillskott till recipienten (Täljöviken och Tunafjärden).

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

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking 2020-08-27 och använts som underlag till detaljplanen. Även information från en tidigare utredning utförd av Marktema, 2015-06-30 rev. 2016-03-04, har varit bidragande.

Flödesberäkningarna i utredningen har beräknats med 5- 20- och 100-årsregn och är klimatanpassade med en klimatkfaktor på 1,25 för framtida scenario. Resultatet av utförda beräkningar visar att den planerade exploateringen inom Etapp 1 leder till ökade flöden för hela utredningsområdet.

Målet är att planområdets dagvattenlösningar dimensioneras för att ha möjlighet att fördröja och rena 20 mm regn, för inte öka föroreningsbelastningen från planområdet. Vid en fördröjning motsvarande en åtgärdsnivå på 20 mm uppstår en erforderlig fördröjningsvolym på ca 2 360 m³ för Etapp 1 och 400 m³ för Etapp 2. För att uppnå nödvändig reningseffekt enligt åtgärdsnivån, inom Etapp 1, krävs dock en rening i två steg vilket leder till att ytterligare ca 1 200 m³ omhändertas i renande dagvattenanläggningar. Total fördröjningsvolym uppgår därmed till ca 3 560 m³. Åtgärdsvolymen inkluderar bidrag från både kvartersmark och allmän platsmark.

För att möjliggöra en effektiv rening för en åtgärdsnivå på 20 mm föreslås dagvattenhanteringen inom planområdet för Etapp 1 ske genom avledning i två steg. Hela åtgärdsnivån omhändertas inledningsvis i gatumiljö där regnväxtbäddar, infiltrationsstråk

och skelettjordar med träd anläggs runt gator och torg och följs av en avledning till våta eller torra dagvattendammar dimensionerade för en volym motsvarande ca 10 mm från respektive avrinningsområde (se figur nedan). Det skapar en trög avledning av dagvattnet och innebär att allt dagvatten passerar två reningssteg.

Regnväxtbäddar placeras främst längs de större gatustråken och kan anläggas på båda eller ena sidan av gatorna. Avledning till växtbäddarna bör i första hand ske genom ytlig avrinning på marken. Avledning kan också ske via brunnar med möjlighet för spridning i regnväxtbäddarnas jord. De mindre gatorna ska anläggas med infiltrationsstråk bestående av en ovanliggande genomsläpplig beläggning i kombination med ett underliggande makadammagasin. Skelettjordar placeras inom större ytor med träd. Avledning av dagvatten till skelettjordarna sker via ytlig avrinning eller via ledningsnät. Dammarna anläggs långt nedströms i systemet för att möjliggöra avledning från så stora ytor som möjligt och genom detta säkras dagvattenhantering för hela planområdet. Samtliga lösningar placeras på allmän platsmark, vilket underlättar för framtida drift och skötsel.

Förhållandet mellan kapacitet för fördröjning i första steget med dagvattenanläggningar i gatan och i andra steget med dammar kan justeras något genom att skapa mer fördröjning i gaturummet eller tvärtom. Föroreningsberäkningarna visar dock att majoriteten av dagvattnet behöver genomgå en tvåstegsrening innan utsläpp sker till Täljöviken och Tunafjärden. Det är därmed viktigt att en så stor andel dagvatten som möjligt tillåts passera det första steget. För att möjliggöra avledning till föreslagna regnväxtbäddar, infiltrationsstråk och skelettjordar är det viktigt att marken höjdsätts så att marknivåerna skapar en ytlig avrinning till de föreslagna dagvattenanläggningarna.

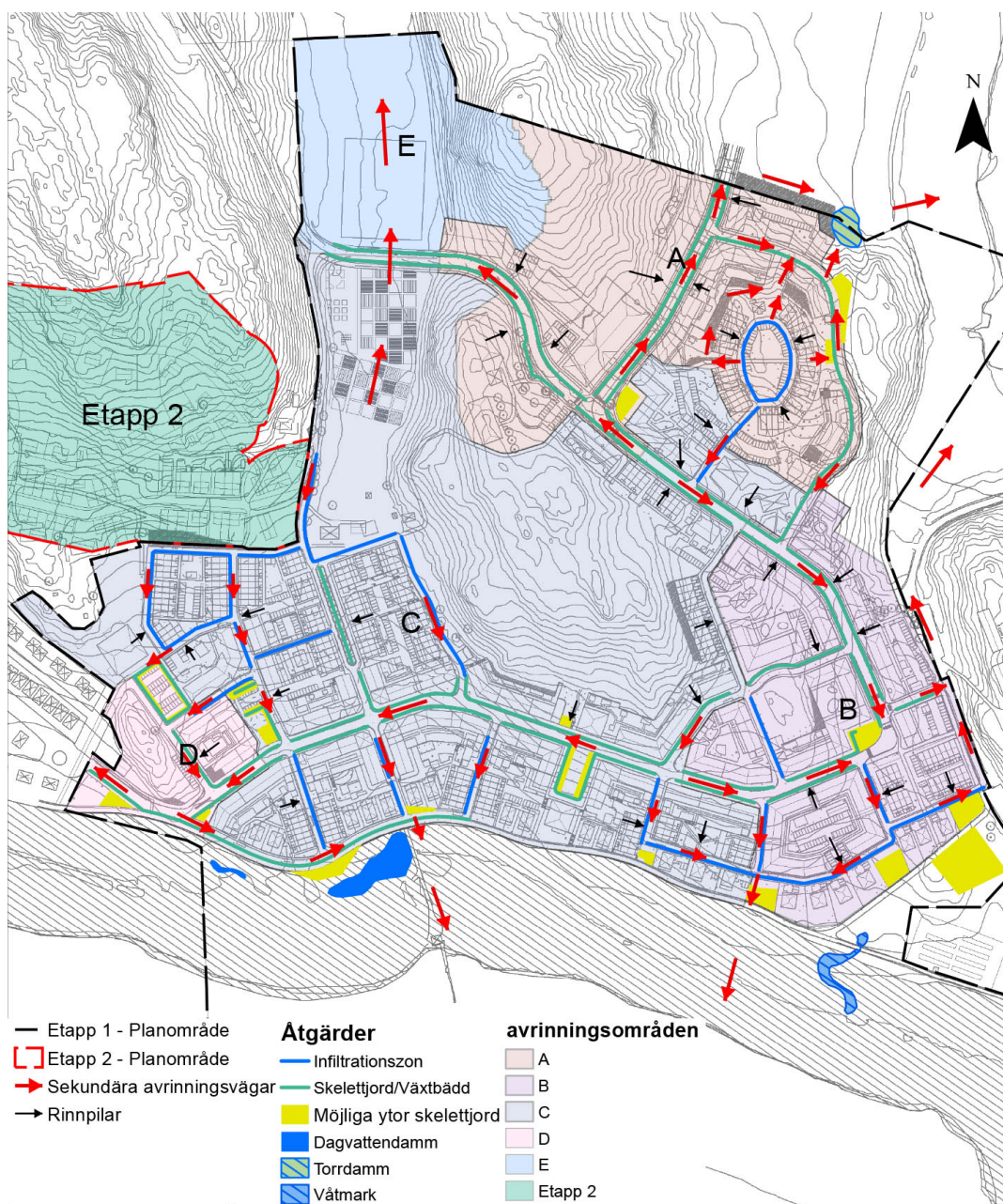
Beräkningarna visar att samtliga ämnen, utom kvicksilver som kan öka ytterst marginellt, kommer att minska i mängd och halt jämfört med befintliga nivåer sett till hela planområdet för Etapp 1. Resultatet gällande kvicksilver kan enligt utredningen ses som en fingervisning då beräkningarna baseras på schablonhalter. Tidigare utförda provtagningar i närliggande vatten visar på att Täljöviken och Tunafjärden har problem med övergödning samt höga halter av arsenik och zink. Utöver detta har även för höga halter av TBT uppmätts i Täljöviken samt för höga halter av PFOS uppmätts i Tunafjärden. Fosfor är en direkt bidragande faktor till övergödningens problematiken.

Föreslagen dagvattenhantering innebär att ca 90 procent av årsnederbörden omhändertas i renande dagvattenlösningar i en tvåstegslösning med god reningseffekt. Om lokalt omhändertagande av dagvatten även sker på kvarteretsmark kan reningseffekterna för planområdet öka och vattenkvaliteten i närområdet gynnas. I plankartan finns bestämmelser om genomsläppligt material i innergårdar, vilket bidrar till möjlighet för infiltration av dagvatten. Den höga åtgärdsnivån i kombination med en god reningseffekt i föreslagna tvåstegsrening anses vara väl tilltagen för dagvattenhanteringen inom planområdet. Sammantaget för den totala belastningen anses föreslagna dagvattenhantering gynna vattenförekomsten Trälhavets och dess möjlighet att uppnå MKN.

Skylfall

Skylfall är av länsstyrelsen definierat som ett klimatkompenserat 100-årsregn. En översiktlig skylfallsanalys har utförts för utredningsområdet, i samband med dagvattenutredningen, och analysen är gjort för 105 mm regn, vilket kan liknas med ett 100-årsregn med en varaktighet på 6 timmar.

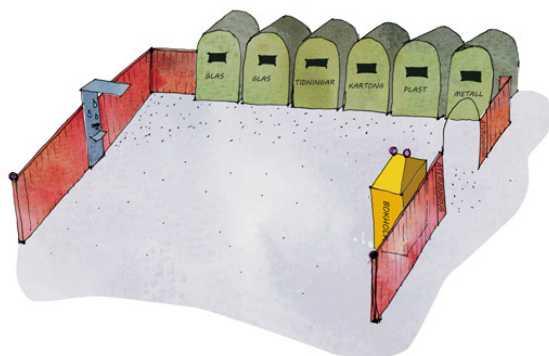
Utredningsområdets mark och byggnader ska planeras och höjdsättas så att inga instängda områden bildas och så att sekundära ytliga avrinningsvägar skapas för att undvika skador på byggnader och infrastruktur vid skylfall. Innergårdarna behöver ha släpp ut så att dessa inte bildar instängda områden. Planerade sekundära avrinningsvägar finns utpekade i figur nedan.



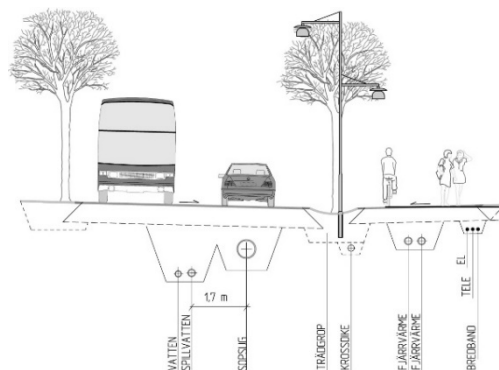
Åtgärdsförslag på allmän plats enligt dagvattenutredningen

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 sopsugledning

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 nedkasten placeras i fasad. Möjlig plats för en terminal anvisas i en senare detaljplan för Kanalstaden.

För avfallshanteringen svarar Roslagsvatten AB. Hantering av avfall sker inom kvartersmark och hushållsavfall hämtas. Avfallshanteringen ska placeras så en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor minimeras vid tillträde och transporter. Lastzon för avfallshämtning ska om möjligt samordnas med eventuella varutransporter.

Energiförsörjning

Planen är utformad så att åtminstone flerbostadshusen 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 långsiktigt hållbar lösning. Byggnader och system utformas för att nå en låg 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 vinduppstuvningen 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	120	20	<5	<85	90
Våg		50	30		
Säk		50	45		
Avrundn			5		5
Summa	295	295	<260	<260	270

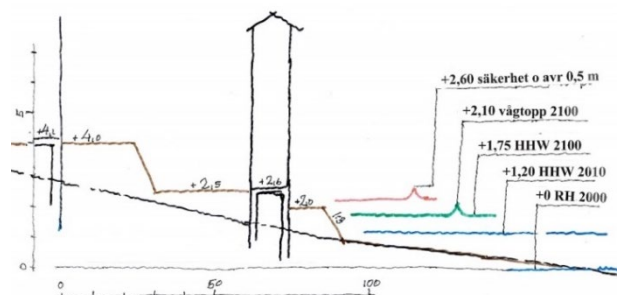
*100-årsvattenstånd 2100: höjning över RH2000 + 227 – landhöjn 52 =175

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. Slanter 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

Detaljplanens syfte att skapa en hållbar stadsutveckling med bostäder, verksamheter, skolor och annan service medför att delar av området kan vara bullerutsatt. De mindre gatorna förväntas få mycket begränsad trafik. Huvudgatan förväntas emellertid få uppskattningsvis upp till 4000 fordon/dygn. Med en relativt tät busstrafik kan det i sin tur innebära tidvis höga ljudnivåer.

Vid tiden för påbörjande av den aktuella planen var riktvärden för omgivningsbuller vid bostäder inte författningsreglerade. Med dåvarande äldre riktvärden (Boverkets allmänna råd 2008:1) har i en stadsdel som Näsängen krävts ett avstegsfall avseende ny tätare bebyggelse, till exempel kvartersstruktur eller längs kollektivtrafikstråk. Efter att den tidigare detaljplanen för Näsängen upphävts genom mark och miljödomstolens dom, 2019-04-23, har upprättande av denna detaljplan startats om. Därefter har utredningar om lokaliseringalternativ visat att detaljplanen kommer att behöva en bebyggelse med hög täthet.

Enligt den numera gällande förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader) bör buller från vägar inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Bestämmelserna avser att tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i [2 kap. 6 a § PBL](#) är uppfyllt vid planläggning.

Med hänvisning till förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader att buller från vägar inte bör överstiga 60 dB(A) vid fasad och att riktvärdet ger uttryck för den nivå

som idag bedöms godtagbar för att förebygga olägenhet för människors hälsa, gör kommunen den samlade bedömningen att bullerförordningens riktvärden är tillämpbara. Ljudnivåerna i aktuell plan överskrider inte 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå och syftet med detaljplanen samt domens efterföljande verkan med ny utformning, nytt underlag och nya utredningar med förebyggande av olägenheter för människors hälsa möjliggör tillämpning av de nya riktlinjerna. Kommunen gör följaktligen bedömningen att omstarten inte hindrar kommunen att tillämpa den nytillkomna förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216 samt ändring 2017:359).

För förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande: Om ljudnivån vid bullerutsatt fasad överskrider 60 dB (A) ekvivalentnivå ljudnivå ska bebyggelsen utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dB (A) maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22:00-06:00. Om balkong/ uteplats eller gemensam uteplats anordnas ska högst 50 dB (A)ekvivalent ljudnivå och 70 dB (A) maximal ljudnivå innehållas. För lägenheter som är mindre än eller lika med 35 kvm gäller att ljudnivån vid fasad får vara högst 65 dB (A) ekvivalent ljudnivå, 4 kap 12 § 3

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

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanesamråd beräknas ske under 2020 och planerad tid för granskning är under våren 2021. Planen kan tidigast bli antagen av kommunfullmäktige under 2021. 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.

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 och drift 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.

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 ansvar och 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 utbyggnad av allmän VA som krävs för planen genomförande samt 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 kvartersmark i enlighet med detaljplan möjliggör infiltration av dagvatten. Detta ska anpassas till 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

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
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 detaljpaneläggningen. De rättigheter inom området som efter detaljplanens genomförande inte längre fyller någon funktion bör upphävas för att inte belasta fastigheter.

Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Kraftledning	Samtliga fastigheter inom planområdet belastas av ett servitut för kraftledning, vilket troligtvis kommer att påverkas av detaljpanelläggningen. 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.

Naturmark

Naturmark i enlighet med detaljplanen skall göras mer tillgänglig för allmänheten och förvaltas i enlighet med den skötselplan som upprättats. En av kommunen antagen skötselplan ska 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 gestaltungsprogram.

Åtgärder inom kvartersmark

Kvartersmark för bostäder och centrumändamål (B₁, BC₁, BC₂) samt vård (BD₁)

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 gestaltungsprogram och övriga utredningar som ligger till grund för planen.

Kvartersmark för odling (L)

Det område som i detaljplanen planläggs som odling 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.

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. Det samordnas med den som anlägger den planerade skolan.

Åtgärder inom vattenområden

Vattenområden (W, W₁)

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 anläggningsavgifter VA bekostas av exploatören. Exploatörens kostnader vägs upp av de framtida intäkter som exploatören får i samband med genomförandet av detaljplanen.

SAMMANSTÄLLNING AV PLANENS KONSEKVENSER

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats av Ekologigruppen daterad 2020-09-09. Ur denna sammanfattas enligt nedan.

Parallellt med planens upprättande har ett hållbarhetsprogram utvecklats. Detaljplanen har utformats efter hållbarhetsprogrammets krav och bedöms kunna bidra till en hållbar utveckling av Åkersbergas tätort som kan knytas till den regionala stadsbygd kring stationslägena i norr.

Ekologiska konsekvenser

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. Läs vidare under rubriken ”*Översiktliga planer och program*”.

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 och Tunafjärden utgör en mindre del av vattenförekomsten Trälhavet. Den ekologiska statusen är klassad som måttlig, främst med orsak av övergödning. Den kemiska statusen är klassad som ej god. Medräknas inte de så kallade ”överallt överskridande ämnena”, kvicksilver och PBDE, i statusbedömningen så är det de förhöjda halterna av PFOS och TBT som gör att god kemisk status ej uppnås. Med de dagvattenåtgärder som tagits fram för planområdet bedöms planen inte försämrat möjligheten att uppnå MKN.

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 planarkitekt Daniel Nygårds och exploateringsingenjör Ulrika Leback på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Underlag kommer till stor del från Sweco Architects AB, Claës Breitholtz AB, ÅWL Arkitekter AB samt Ekologigruppen AB. MarkTema AB har gjort projekteringar inom allmän plats.

Maria Bengs
Planchef

Daniel Nygårds
Planarkitekt

Ulrika Leback
Exploateringsingenjör