

## Tjänsteutlåtande

### Samhällsbyggnadsförvaltning

Daniel Nygårds

Datum 2021-12-07

Dnr KS /2012/0107

Till Kommunstyrelsens  
planarbetsutskott

## Granskning av detaljplan för Näsängen etapp 1

### Sammanfattning

Ett nytt förslag till detaljplan för Näsängen etapp 1 har tagits fram för granskning. Syftet med planen är att ge möjligheter till en hållbar stadsutveckling med bostäder, lokala verksamheter och service. Förslaget innehåller ca 1 700 bostäder och lokaler som en funktionsblandad stadsdel med småstadskarakteristik, med hus kring allmänna gator och torg. Här ingår även en skola, tre förskolor, en idrottsplats och tre vårdboenden. För att nå en hög grad av hållbarhet krävs det en relativt hög täthet som kan ge underlag för lokal service och god kollektivtrafik. Det finns goda förutsättningar för gång och cykeltrafik samt mötesplatser med upplevelse av vattenkontakt. Befintliga höga naturvärden och ekologiska samband bibehålls och utvecklas.

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutar:

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ställa ut förslag till detaljplan för Näsängen etapp 1 för **granskning**.
2. Omedelbar justering av ärendet

### Bakgrund

I kommunens översiktsplan pekades området ut som en tät bebyggelse med mix. Området ingår i en fördjupad översiktsplan för Täljöviken (Täljö, Gottsunda, Näs och Kanalstaden) antagen 2006 samt ett planprogram för Täljöviken och Näsängen godkänd 2010. Detaljplan för Täljöviken fick laga kraft 2014 och detaljplan för Näsängen är en naturlig fortsättning inom detta område. Näsängen har en tätare bebyggelse vilket även planeras för detaljplanerna inom Kanalstaden strax norr om Näsängen.

Detaljplanen för Näsängen etapp 1 har tidigare varit på samråd 2015, granskning 2017 och antogs 2018. Detaljplanen överklagades och 2019 undanröjde mark- och miljödomstolen kommunens antagandebeslut. Som skäl lyfte domstolen särskilt strandskydd, alternativredovisning i miljökonsekvensbeskrivning samt brist på motivering till ianspråktagande av jordbruksmark. Utifrån dessa skäl gav kommunen uppdrag om fortsatt planläggning av Näsängen etapp 1.

Detaljplanen har därefter varit på samråd och inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i samrådsredogörelse 3. Här redovisas även förslag på ändringar sedan samrådet.

### Förvaltningens slutsatser

Syftet med detaljplanen är att utveckla området Näsängen, som en del i den stadsmässiga utvecklingen av Kanalstaden – Näsängen – Täljöviken. Med planen ges möjligheter till en hållbar stadsutveckling med såväl bostäder, lokala verksamheter och service. Planförslaget innehåller ca 1 700 nya bostäder i varierad utformning samt skola/förskola och idrottsplats. Syftet är att skapa en stadsdel med småstadskarakteristik med allmänna gator, torg och parker. Delar av området kommer även att ha verksamheter i bottenvåningen. Inom området föreslås den allmänna platsen få kommunalt huvudmannaskap.

## Tjänsteutlåtande

Detaljplanens utformning och utgångspunkter är, förutom i planhandlingarna, beskrivna i en miljökonsekvensbeskrivning, ett hållbarhetsprogram, ett gestaltningsprogram och en skötselplan. Efter mark och miljödomstolens dom har anläggningar som är av betydelse för detaljplanens genomförande placerats utanför strandskydd. Den tidigare övergripande lokaliseringsanalys avseende jordbruksmark har kompletterats med en fördjupad analys för Näsängen ”Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen”. Förslaget har även fått en ökad täthet vilket ytterligare motiverar ett väsentligt samhällsintresse och understryker behovet av en god kollektivtrafik.

Planförslaget anses följa gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms medföra betydande miljöpåverkan och Länsstyrelsen delar denna bedömning. En miljöbedömning har genomförts. Miljökonsekvensbeskrivning har efter samråd kompletterats och uppdaterats. Med de dagvattenåtgärder som föreslås bedöms planen inte försämra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för ytvatten.

Ett exploateringsavtal håller på att upprättas mellan Österåkers kommun och Exploatören. Avtalet ska vara klart inför ett antagande. Exploateringsavtalet avser reglera exploatörens åtaganden som krävs för planens genomförande. Kommunen kommer att få tillkommande kostnader för drift och skötsel av allmänna platser inom planområdet.

Exploatören står för samtliga kostnader gällande upprättandet och genomförandet av detaljplanen.

### Tidigare beredning och beslutsunderlag

- Fördjupad översiktsplan för Täljöviken, Kommunfullmäktige 2006-08-28 (KF §62).
- Planprogram för Täljöviken, Kommunfullmäktige 2010-06-14.
- Uppdrag att upprätta detaljplan för Näsängen, Kommunstyrelsen 2011-12-05 (KS §229).
- Uppdrag att samråda kring detaljplan för Näsängen, Planarbetsutskott 2015-10-07 (PLAU §7:3).
- Uppdrag att ställa ut detaljplan för Näsängen etapp 1, Planarbetsutskott 2016-12-14 (PLAU §1:4).
- Kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan för Näsängen etapp 1, 2018-06-18 (KF §5:8).
- Mark och miljödomstolen undanröjde kommunfullmäktiges beslut 2019-04-23, mål nr P 4250-18.
- Uppdrag till fortsatt planarbete för Näsängen etapp 1 och 2, Kommunstyrelsen 2019-06-10 (KS §8:7).
- Uppdrag att samråda kring detaljplan för Näsängen etapp 1, Planarbetsutskott 2020-10-07 (PLAU §8:3).

### Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2021-11-22
2. Samrådsredogörelse 3, daterad 2021-11-22
3. Miljökonsekvensbeskrivning 2021-11-23
4. Gestaltningsprogram 2021-11-22
5. Hållbarhetsprogram 2021-11-23
6. Skötselplan 2021-11-23
7. Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen 2021-10-11

Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

Maria Bengs  
Planchef

# Digitala Signaturer