

0

KS § 158

Dnr. KS 2012/126-214

Utdrag: akten, KF

**Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira****Ärende**

Kommunstyrelsen beslutade 2008-09-03 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för Östanå, Roslags-Kulla och Wira. Området redovisas i Översiktsplan 2006 som utredningsområde för bebyggelse. Ett programförslag har varit på samråd under tiden 14 juni 2010 – 10 september 2010. Synpunkter från samrådet har sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse 1 daterad 2012-06-04.

**Tidigare beredning**

- Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2012-05-11, reviderad 2012-06-04.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2012-06-13, § 130.

**Jäv**

Johan Boström (M) anmäler jäv och deltar ej i beslutet. Kennet Netterström (M) ersätter Johan Boström (M) i detta ärende.

**Yrkanden**

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till arbetsutskottets beslutsförslag innebärande:

1. Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira godkänns.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningen får uppdrag att upprätta detaljplaner för område kring Östanå slott och Sågenområdet, och att upprätta miljöbedömning i enlighet med behovsbedömningen.

Stefan Cronberg (RP) och Michael Solander (MP) yrkar avslag på arbetsutskottets beslutsförslag.

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar på återremiss av ärendet med följande motivering:

*Återremiss då programförslaget bör kompletteras med följande åtgärder innan programförslaget kan godkännas:*

1. *Konsekvenser av ökad biltrafik vad gäller effekterna på så väl väg 276, köbildning, buller etc., som hur behoven av infartsparkering, samt kollektiva färdmedel kan tillgodoses. Detta bör utredas och bifogas programförslaget*
2. *Effekten av att föreslagen bebyggelse ligger inom skyddsområde för befintlig vattentäkt bör utredas och bifogas programförslaget*

*Forts. nästa sida*

*Forts. § 158*

3. *Roslagsvatten anför att programområdet är stort vilket innebär en successiv utbyggnad av verksamhetsområdet vilket inte är ekonomiskt rimligt. Här måste programförslaget tydliggöras, och även ta med ett förtydligande från Roslagsvatten.*
4. *Programförslaget kompletteras ur miljösynpunkt med hur gröna lungor ska kunna planeras i området, hur kultur- och naturvärden skall kunna bevaras, hur fastighetsnära sopsortering och lokalt omhändertagande av dagvatten ska beredas. Strandskyddet skall gälla och en fullständig MKB göras.*

Hampe Klein (M) yrkar bifall till arbetsutskottets beslutsförslag.

#### **Propositionsordning**

Ordföranden ställer först proposition om bifall respektive avslag på Ann-Christine Furustrands (S) yrkande om återremiss och finner att Kommunstyrelsen har beslutat att ärendet ska avgöras idag.

#### **Votering**

Votering begärs och ska verkställas. Den som önskar att ärendet behandlas idag röstar ja, den det ej vill röstar nej.

Votering utfaller enligt bilagd voteringslista med 9 ja-röster, 3 nej-röster och 3 avstår.

#### **Propositionsordning**

Därefter ställer Ordföranden proposition på bifall till arbetsutskottets beslutsförslag respektive avslag på detsamma och finner att Kommunstyrelsen har beslutat bifalla arbetsutskottets beslutsförslag.

#### **Votering**

Votering begärs och ska verkställas. Den som önskar bifalla arbetsutskottets beslutsförslag röstar ja, den det ej vill röstar nej.

Votering utfaller enligt bilagd voteringslista med 9 ja-röster, 5 nej-röster och 1 avstår.

### **Kommunstyrelsens beslut**

#### **Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**

1. Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira godkänns

*Forts. nästa sida*

*Forts § 158*

**Kommunstyrelsen beslutar under förutsättning av Kommunfullmäktiges beslut**

2. Samhällsbyggnadsförvaltningen får uppdrag att upprätta detaljplaner för område kring Östanå slott och Sågenområdet, och att upprätta miljöbedömning i enlighet med behovsbedömningen.

**Särskilt yttrande**

Ann-Christine Furustrand (S) lämnar ett särskilt yttrande för den socialdemokratiska gruppen:

*Vi har i första hand begärt återremiss av följande skäl:*

*Programförslaget belyser alla de avvägningsfrågor som finns i området, tyvärr levereras inte lösningar på detsamma. Saknas gör uppgifter om konsekvenserna av ökad biltrafik och vad det ger för effekt på så väl väg 276, med köbildning, buller etc., som behov av infartsparkering, samt kollektiva färdmedel hur det kan tillgodoses i eller i anslutning till det nya området. Effekten av att föreslagen bebyggelse ligger inom skyddsområde för befintlig vattentäkt bör också utredas. Kultur- och naturvärdena måste bevaras. Miljöpåverkan bör utredas närmare med fullständig MKB inklusive hur gröna lungor ska kunna planeras in i området. Strandskyddet bör gälla. En remissinstans i ärendet är Roslagsvatten påpekar att programområdets storlek innebär en successiv utbyggnad av verksamhetsområdet något de anser inte är ekonomiskt rimligt. Enligt vår uppfattning är det oklokt att genomdriva en utbyggnad som riskerar innebära en förlustaffär för Roslagsvatten.*

*Då vårt återremissförslag inte fick gehör, yrkade vi avslag på programmet. Vi anser att det vore bättre att lyfta ut Östanå och göra ett nytt program för enbart Roslags-Kulla och Wira.*

*Vi har i kommunstyrelsen framfört vår ståndpunkt att ansvaret för Östanå slott, en fastighet i mycket dåligt skick, och i behov av omfattande renovering är den privata ägarens ansvar, inte Österåkers kommuns.*

Ann-Christine Furustrand (S)

Christina Funhammar (M) lämnar ett särskilt yttrande:  
*Jag anser att programförslaget inte tillgodoser möjligheten till att godkänna liggande programförslag.*

*Programmet är en överexploatering av Kulturmiljön inom områdena.*

*Forts. nästa sida*

Forts. § 158

*Det synes som att man vill förflytta stad till landsbygd, vilket inte torde vara förenligt med människor som lever och verkar inom dessa områden. Att befolkningen gärna ser tillväxt är helt klart, men inte med ett underutvecklat vägnät som redan idag är hårt belastat och inte heller överexploaterade boenden inom komprimerade markområden. Det är så många punkter som inte är genomlysta och i dagsläget inte acceptabla, varför ärendet inte skall godkännas för att gå vidare med detaljplan, vilket även framgår av samtliga remiss inlägg.*

*Att godkänna detta ärende idag och gå vidare med detaljplan är oförenligt med kommunens övergripande synsätt kring Skärgård och stad i vad gäller trafik, byggnation, kultur osv. Förslaget synes endast tillgodose någon form av ekonomisk karaktär utan framtida hänsyn till skärgård- och glesbygds område, kulturmiljöer, människor, kommunikation, utformning, vägar, naturmiljö mm.*

Christina Funhammar (M)

### Reservationer

Ann-Christine Furustrand (S) med ledamöter reserverar sig till förmån för eget förslag.

Michael Solander (MP med ledamöter reserverar sig till förmån för eget förslag: *Miljöpartiet reserverar sig mot beslutet med hänvisning till att denna exploatering skulle ske i strid med RUFSS och kommunens styrdokument som t.ex. Översiktsplan, Vision 2020 samt miljömål. Dessutom har vi natur och kulturvärden att försvara. Men framförallt är förslaget i strid med långsiktig hållbar bebyggelse utveckling.*

Michael Solander (MP)

Stefan Cronberg (RP) reserverar sig till förmån för eget förslag: *Stefan Cronberg reserverar sig till förmån för sitt avslagsyrkande och motiverar det på följande sätt: Den enda rimliga exploatering som skulle kunnat ske är på gamla sågområdet, ngt som dåvarande Östanå Fideikommissbolag uttalade önskemål om under sent 80- och 90-tal. Men mot bakgrund av den trafikinfarkt som idag råder genom Åkersberga på morgnar såväl som på sena eftermiddagar motsätter sig Roslagspartiet all nyexploatering öster och norr om Åkersbergatunneln intill dess kommunen tillsammans med Vägverket kommit fram till en framtida förbifart Åkersberga. Ett steg på vägen i avvaktan på den lösningen är att snabbt bygga en modern trafikplats vid Söralidskorset/276:an.*

Stefan Cronberg (RP)

**VOTERINGSLISTA KS 2012-08-13 § 158a**  
**KOMMUNSTYRELSEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN (mandatperiod 2010-2014)**

Parti	LEDAMÖTER Namn	Tjänst- görande	§ 158a J	N	A
M	Johan Boström	-			
M	Eliza Roszkowska-Öberg	X	J		
M	Hampe Klein	X	J		
M	Conny Söderström	X	J		
FP	Elisabeth Gunnars 1:e vice ordf	X	J		
FP	Pablo Garay	-	-		
C	Björn Pålhammar	X	J		
KD	Mikael Ottosson	X	J		
ÖP	Rolf Granström	-			
S	Ann-Christine Furustrand 2:e vice ordf	X		N	
S	Anas Abdullah	X		N	
S	Marie Ende	X		N	
RP	Marie Wengse	-			
MP	Michael Solander	X			A
M	Michaela Fletcher Sjöman, ordförande	X	J		
	<b>ERSÄTTARE</b>				
M	Christina Funhammar	X			A
M	Kenneth Netterström	X	J		
M	Jeanette Widén	-			
FP	Fredrik Pahlberg	X	J		
S	Hans Johansson	X			
RP	Stefan Cronberg	X			A
V	Bo Edlén	-			
	<b>Resultat</b>		9	3	3

MKD

ACF

**VOTERINGSLISTA KS 2012-08-13 § 158b**  
**KOMMUNSTYRELSEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN (mandatperiod 2010-2014)**

Parti	LEDAMÖTER Namn	Tjänst- görande	§ 158b J	N	A
M	Johan Boström	-	-		
M	Eliza Roszkowska-Öberg	X	J		
M	Hampe Klein	X	J		
M	Conny Söderström	X	J		
FP	Elisabeth Gunnars 1:e vice ordf	X	J		
FP	Pablo Garay	-			
C	Björn Pålhammar	X	J		
KD	Mikael Ottosson	X	J		
ÖP	Rolf Granström	-			
S	Ann-Christine Furustrand 2:e vice ordf	X		N	
S	Anas Abdullah	X		N	
S	Marie Ende	X		N	
RP	Marie Wengse	-			
MP	Michael Solander	X		N	
M	Michaela Fletcher Sjöman, ordförande	X	J		
	<b>ERSÄTTARE</b>				
M	Christina Funhammar	X			A
M	Kenneth Netterström	X	J		
M	Jeanette Widén	-			
FP	Fredrik Pahlberg	X	J		
S	Hans Johansson	X			
RP	Stefan Cronberg	X		N	
V	Bo Edlén	-			
	<b>Resultat</b>		9	5	1

AS

ACF

2012-05-11 Dnr KS 2012/126-214  
rev 2012-06-04

Till kommunstyrelsen

## Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira

Beslut om godkännande av program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira och detaljplaneuppdrag för Östanå slott och Sågen.

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen förslår kommunfullmäktige besluta:

1. Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira godkänns.

#### Kommunstyrelsen beslutar under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut:

2. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplaner för område kring Östanå slott och Sågenområdet, och att upprätta miljöbedömning i enlighet med behovsbedömningen.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2008-09-03 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för Östanå, Roslags-Kulla och Wira. Området redovisas i Översiktsplan 2006 som utredningsområde för bebyggelse. Ett programförslag har varit på samråd under tiden 14 juni 2010 – 10 september 2010. Synpunkter från samrådet har sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse 1 daterad 2012-06-04.

### Förvaltningens slutsatser

Programmet är ett långsiktigt strategiskt dokument som kan ligga till grund för mark- och vattenanvändningen i området på både kort och lång sikt och för detaljplaneläggningen. Programmet ska skapa beredskap för att kunna balansera bevarande av omistliga värden och tryck på utveckling, ge förutsättningar för att lösa dagens problem med vatten och avlopp samt att skapa förutsättningar för boende, näringsliv, service och turism.

Ändringar i programmet har skett efter samrådet, vilka redovisas i samrådsredogörelsen. Förslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan för delar inom programområdet. En behovsbedömning och preliminär avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningar för kommande detaljplaner har gjorts.

Detaljplaner i en första etapp föreslås upprättas för Östanå slott och Sågenområdet. Enligt behovsbedömning kan utbyggnaden kring slottet innebära betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning ska utföras för den delen.

2012-05-11 Dnr KS 2012/126-214

rev 2012-06-04

### Bilagor

Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira med bilaga, beslutshandling juni 2012 och samrådsredogörelse 1, 2012-06-04. OBS, ändringar av programområdets avgränsning i enlighet med programhandlingens programskiss i kartor i handlingen och i bilagan har inte skett fullt ut i utskickade handlingar.



Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef



Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt



**Ärende 8 Kommunfullmäktige 6/2012**  
**Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira**  
**- rev aug 2012, redaktionella ändringar.**

Redaktionella ändringar har gjorts i programförslaget juni 2012 enl. följande:

I programmets avsnitt **Översiktlig konsekvensbeskrivning** sid 38 – 47 har redigeringar gjorts för överensstämmelse med programförslaget. Ändringar har gjorts på sid 41, 42, 44 och 47. Ändringarna avser att konsekvenser av förslag till båthamn, båtplatser tas bort då programmet, juni 2012, inte redovisar båthamn, båtplatser. På sid 47 utgår text om reningsverk under \* *detaljplan inom område 7.*

I avsnittet **Genomförande** på sid 48 har redigering skett under **Tidplan för fortsatt arbete.**

Revideringar har INTE skett i Bilaga 1.



Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt



Stina Nilsson  
Kommunfullmäktiges sekreterare



# Program för Östanaå, Roslags-Kulla och Wira



© Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Projektledning: Sweco Studio plan,  
Peter Lindroos

Fotografier: Lin Wiklund,  
Joe Lindström,  
Peter Lindroos,  
där ej annat anges

Kartor och  
figurer: Sweco Studio plan,  
där ej annat anges

Kartor: Sweco Studio plan  
på underlag från  
Österåkers kommun

Tabeller,  
diagram mm: Se källa vid respektive  
figur

Besöksadress: Hackstavögen 22,  
Åkersberga

Postadress: Österåkers kommun,  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
184 86 Åkersberga

Internet: [www.osteraker.se](http://www.osteraker.se)

# Förord

Området kring Östranå, Roslags-Kulla och Wira har en stark karaktär, en rik historia och ett attraktivt landskap. Dessa kvaliteter erbjuder unika möjligheter till upplevelser för både boende och besökare.

De stora värdena är till stor del knutna till att människan har levt i och brukat landskapet ända sedan det växte fram ur havet. Under de senaste tre hundra åren har området brukats som en enhet och inte splittrats sönder.

Detta långa samspel mellan människa och miljö har skapat ett rikt kulturlandskap. En fortsatt mänsklig verksamhet är en förutsättning för att områdets värden ska bestå och utvecklas.

Detta program syftar till att skapa en levande kustbygd i samklang med natur- och kulturmiljö. Nyckeln är att bevåra genom att utveckla och samtidigt hålla hög kvalitet i genomförandet.

Åkersberga

April 2012

## Läsanvisning

Detta program består av en huvudrapport, en bilaga och två underlagsrapporter. Detta dokument är huvudrapporten.

Huvudrapporten är indelad i sex kapitel. Efter det inledande kapitlet presenteras den långsiktiga visionen för området uppruten i målsättningar. Därefter sammanfattas och analyseras områdets förutsättningar. Sedan presenteras förslaget till programskiss följt av en översiktlig konsekvensbeskrivning med bedömning av behovet av miljöbedömningar för kommande detalplaner. Sist presenteras principerna för genomförande.

I ett separat dokument redovisas bilaga med Planeringsförfattningar

De två underlagsrapporterna är dels en inventering av programområdets kulturvärden (*Kulturinventering*, Sweco och Nyrens april 2009) och dels en analys av områdets landskapskvalitetsvärden (*Landskapsanalys*, Sweco juni 2010).

## Organisation

Detta program har tagits fram av Sweco, Studio Plan, Stockholm på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Programmet har tagits fram i samarbete med Östana Fideikommiss AB, BTH Bostad, Projex AB Arkitekter och Hjältevadshus.

Österåkers kommun	Stadsarkitekt
Lars Barrefelt	
Bo Lidén	Miljöplanerare
Sofie Enander	Trafikplanerare
Clas-Göran Herrgård	Exploateringsingenjör
Kristina Eriksson	Miljö- och hälsoskyddsinspektör
Roslagsvatten AB	
Hans Abrahamsson	Teknikchef

Sweco, Studio Plan, Stockholm

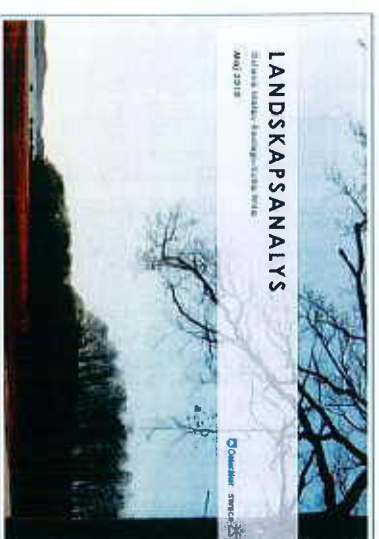
Joe Lindström	Samordnande uppdragsledare
Peter Lindroos	Uppdragsledare
Pia Kjellgren-Schönning	Expert
Kristoff Laurfweller	Medverkande
Hanna Elmén	"
Erik Nordgren	"
Maria Westerdahl	"
Nina Pisto Berg	"
Anna Härfin	"

Sweco, Natur och miljö, Stockholm

Pernilla Westertund	Ansvarig miljökonsekvenser
Kajsa Nilsson	Granskning

Sweco, Trafikplanering, Stockholm

Sverker Hansson	Ansvarig trafik
Jenny Carlsson	Handläggare trafik
Stefan Aronsson	Ansvarig geoteknik
Jindar Turkan	Handläggande geoteknik



# Innehåll

Förord	3	Programskiss	20	Översiktliga konsekvenser	38
Sammanfattning	6	Huvuddrag	20	Socialt/ kulturellt	38
Inledning	8	Övergripande struktur	20	Ekonomi	38
Uppdraget	8	Markanvändning	20	Trafik	38
Bakgrund	8	Rekreation & friluftsliv	22	Natur- och kulturmiljö	39
Läge och avgränsning	8	Näringsliv	22	Människors hälsa och säkerhet	42
Syftet med programmet	8	Trafik	22	Samlad bedömning utifrån konsekvensbeskrivning	45
Planprocessen	9	Teknisk försörjning	24	Behov av miljöbedömning	46
Wlra	9	Wlra	26		
Bebyggelse	9	Bebyggelse	26		
Gestaltning	9	Gestaltning	26		
Trafik	9	Trafik	26		
Teknisk försörjning	9	Teknisk försörjning	26		
Genomförande	48				
Från program till detaljplan	48				
Ansvarsfrågor – huvudmannaskap	48				
Finansiering	48				
Tidplan för fortsatt arbete	48				
Referenser	49				
Bilaga					
(i separat dokument)					
Bilaga 1 - Planeringsförutsättningar					
Ömrådet idag	12	Teknisk försörjning	28		
Landskapets karaktärer	12	Östland	30		
Historia	14	Bebyggelse	30		
Omvärldsfaktorer	15	Gestaltning	32		
Platsanalys	16	Teknisk försörjning	34		
Trafik	16	Trafik	34		

# Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 3 september 2008 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för Östana, Roslagskulla och Wira samt att samråda kring förslaget.

Programområdet är beläget i kommunens norra kustzon, strax söder om gränsen till Norrtälje kommun. Östana slott ligger i området, strax norr om färjeläget till Ljusterö. Samhällena Roslags-Kulla och Wira utgör angränsande samhällsbyggnader. Området redovisas i den kommuntäckande översiktsplanen som utredningsområde och förutsätts kunna utvecklas med kompletterande bostadsbyggnad.

## Idag - Ett attraktivt kulturlandskap med små samhällen

Området består av en sprickdalsteräng, med för Österaikers kommun, ganska omfattande odlingsmarker.

Genom området rinner från sjön Wiren i norra delen av området Wiraån som mynnar i Losjön. Vidare från Losjön rinner Loån som mynnar i Salsjön.

I programområdet finns en rik och gammal kulturbygd med en utpräglad herrgårdsmiljö med de två herrgårdarna Östana och Mälby, slotts- och sock-enkyrkan i Roslags-Kulla samt bruksmiljön i Wira.

Landskapsbildens är starkt präglad av de verksamheter som har sitt historiska ursprung och sin förankring i området: Den mångåriga herrgårdsdriften vid Östana och Mälby med jordbruk, skogsbruk och djurhållning, sågområdet vid Östana, kvarnsmiljön vid Loån och verksamheten vid Wira bruk.

Området har tre starka karaktärer: Det mer sluttna skogslandskapet norr om väg 276, det mer öppna jordbruksbygden söder om vägen, skärgårdslandskapet kring Furusundsleden med sina stränder och stora vassområden.

## Imorgon – Ett kustsamhälle i samklang med natur- och kulturmiljö

Visionen för områdets långsiktiga utveckling är:

*”En levande kustbygd i samklang med natur- och kulturmiljö.”*

Visionen är förankrad i de övergripande målen i översiktsplanen.

Utvecklingen av området föreslås utgå från den befintliga väg- och bebyggelsestrukturen. De tre kärnor av samlad bebyggelse som finns i området har lång tradition och föreslås bilda kärnor i en medveten förättning och komplettering.

Bebyggelsen föreslås placeras och avgränsas så att de tre kärnorna Wira, Roslags-Kulla och Östana även i fortsättningen framstår som tydligt avskilda bebyggelseområden. Begränsade tillägg till de tre kärnorna syftar till att förstärka respektive områdes karaktär.

Nyutskottet av bebyggelse avser i allt väsentligt ny bostadsbyggnad. Mindre områden för service reserveras i Roslags-Kulla och vid färjeläget. Ett separat område för nytt reningsverk föreslås öster om Grönborgsvägen mellan Roslags-Kulla och Östana färjeläge.

Totalt uppskattas en utveckling av området kunna ge ett tillskott om 3-400 nya bostäder.

I kustzonen finns förutsättningar att skapa ett attraktivt kustsamhälle genom komplettering med ny bebyggelse i områdena kring slottet, det f.d. sågverket samt i anslutning till färjeläget och arbetarbostäderna.

Östana färjeläge föreslås utvecklas till servicepunkt för området och en replikpunkt för skärgårdstrafiken omfattande förutom Ljusteröfärjan, bygga för gods- och skärgårdstrafik, gästhamn, servicebutik, båtback, servering, bokaler och bostäder.

## Goda förutsättningar för att utveckla turistnäringen i området

Områdets höga natur- och kulturvärden är attraktioner för rekreation och friluftsliv samt erbjuder stora upplevelsevärden. Samordnade insatser i de tre kärnområdena skapar goda förutsättningar för en utökad natur- och kulturturism i området, vilket är en av de snabbast växande näringsgrenarna i Sverige och världen. Österåker har stor potential för att utveckla turistnäringen inte minst i Wira, Roslags-Kulla och Östana bl.a. i samverkan med turism på Ljusterö.

## Infrastrukturen och då främst vatten- och avloppssystemet behöver byggas ut

Inga större förändringar i det övergripande vägnätet bedöms nödvändiga för att klara den föreslagna utvecklingen i området. Den föreslagna utvecklingen av de tre delområdena Östana, Roslags-Kulla och Wira förutsätts ske med enskilt huvudmannaskap. Finansiering av erforderlig vägutbyggnad ska ske via exploateringsavtal med respektive exploator.

I den fortsatta planeringen föreslås förutsättning-



arna för handel och annan service studeras dels i Roslags-Kulla, dels vid färjeläget.

Den samlade bebyggelsen i Östana, Roslags-Kulla och Wira föreslås ingå i ett nytt kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Dricksvatten säkras genom en sjöledning från skägårdsstad till Östana och norra Ljusterö. För spillvatten föreslås ett nytt reningsverk i Östana som också ska betjäna Roslags-Kulla och Wira.

I enhlighet med kommunens VA-strategi avses Österåkersvattnen vara huvudman för en successiv utbyggnad av verksamhetsområde för ren- och spillvatten. Finansiering av utbyggnad av ren- och spillvattenät sker genom anslutningsavgifter till Österåkersvattnen. Sättaxa kommer att tillämpas.

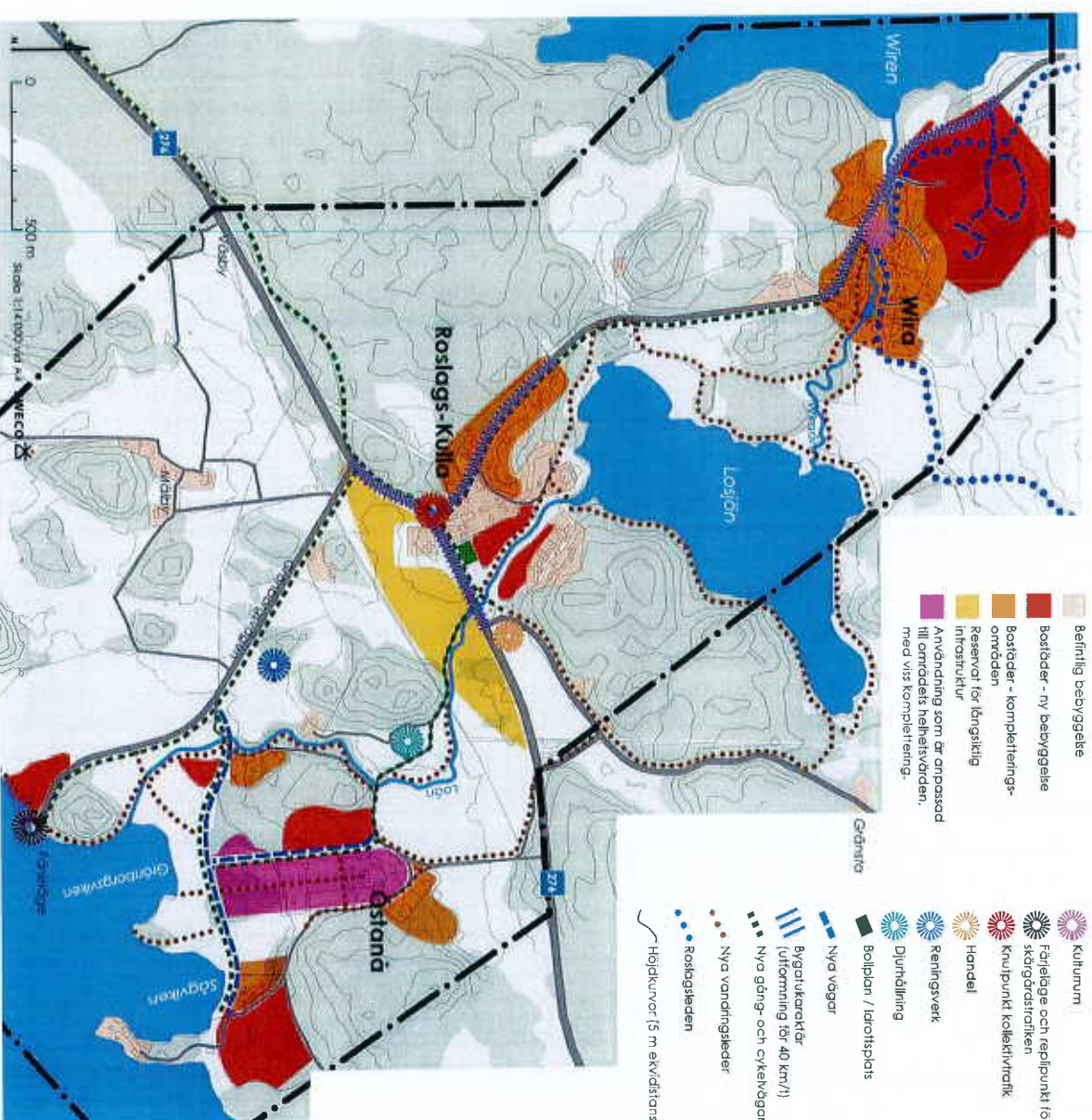
### Gestaltungs- och utformningsfrågorna är särskilt viktiga i fortsatt arbete

Bebyggelsen ska i alla tre områdena utformas med stor hänsyn till den kulturhistoriskt intressanta miljön. Viltjän är att bebyggelsen, utan att vara tillbakablickande, ska vara väl utformad och i modern stil men med respekt för plats och historia.

En mindre detaljplan för nytt reningsverk invid Grönborgsvägen har varit på samråd under 2012.

Markägaren genomför parallella uppdrag för utvecklingen av kustsamhället kring Östana slott.

Arbeter med de första detaljplanerna för bostadsbebyggelse beträffas påbörjat i slutet av 2012.





Vägen från Östana slott ner mot Sögviken.

# Inledning

## Uppdraget

Kommunstyrelsen beslutade den 3 september 2008 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för Östana, Roslagskulla och Wira samt att samråda kting förslaget.

## Bakgrund

Området Östana – Roslagskulla – Wira redovisas i den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP 2006, som utredningsområde. Området förutsätts kunna utvecklas med kompletterande bostadsbyggelse. Färieläget och den kulturhistoriska miljön lyfts fram som viktiga förutsättningar för att utveckla ett kustsambälle där även besöksnäringar kan utvecklas.

Området som idag innehåller flera grupper av

samlad bebyggelse, delvis med mycket lång tradition, skulle enligt översiktsplanen kunna "bilda kärnor i en medveten förtätning/komplettering".

Översiktsplanen anger vidare att området i anslutning till bryggan vid Östana "skulle kunna utvecklas till ett mindre kustsambälle i likhet med Dalarö eller Furusund".

Under hösten 2006 inkom en förfrågan om planläggning av Östana slott för bostadsändamål. Östana slott med omgivande arealer har sedan år 1800 varit ett fideikommiss vilket inneburit starka restriktioner för bl.a. möjligheterna att strycka av mark från godset. Fideikommissen är numera upplöst och bl.a. är slottet med närmaste omgivningar en egen fastighet.

Under våren 2007 tog Samhällsbyggnadsförvaltningen fram en förstudie som underlag för beslutet i kommunstyrelsen att ta fram detta program. Förstudien resulterade bl.a. i en struktur- och visionsskiss

som studerade möjligheterna att balansera utveckling och bevarande samtidigt som de övergripande infrastrukturen kan få sin plats.

Vatten- och avloppssituationen i området är problematisk. Ett mindre kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp finns i Roslags-Kulla men i Wira och i övriga delar av området har befintliga bostadsfastigheter enskilda avloppslösningar ofta av dålig standard. Kommunens strategi för vatten- och avlopp (VA-strategi 2007) anger att hela området på sikt bör omfattas av ett VA-verksamhetsområde med nytt reningsverk i zonen mellan väg 276 och färjeläget samt med vattenförsörjning via en sjöledning från Skärgårdsstad.

## Läge och avgränsning

Programområdet är beläget i kommunens norra kustzon, strax söder om gränsen till Norrtälje kommun (se karta på motsatt sida). I området ligger Östana slott strax norr om färjeläget till Ljusterö, samt samhällena Roslags-Kulla och Wira.

## Syftet med programmet

Detta planprogram är ett långsiktigt strategiskt dokument som ska ligga till grund för mark- och vattenanvändningen i området på både kort och lång sikt. Planeringshorisont är mellan 20 och 25 år.

Syftet med programmet är att pröva förutsättningar för utvecklingen av området med utgångspunkt i översiktsplanens riktlinjer för området.

Programmet har tre delsyften:

- Beredskap för att kunna balansera bevarande av omistliga värden och tryck på utveckling.
- Ge förutsättningar för att lösa dagens uppenbara problem med vatten & avlopp.
- Bättre förutsättningar för det lokala näringslivet – service, turism.

Programmet ska ge underlag för beslut om kommande detalplaner, bygglov och tillstånd enligt miljöbalken. Vidare kan programmet vara en viktig grund för lokala initiativ inom t.ex. service och turismnäringen.

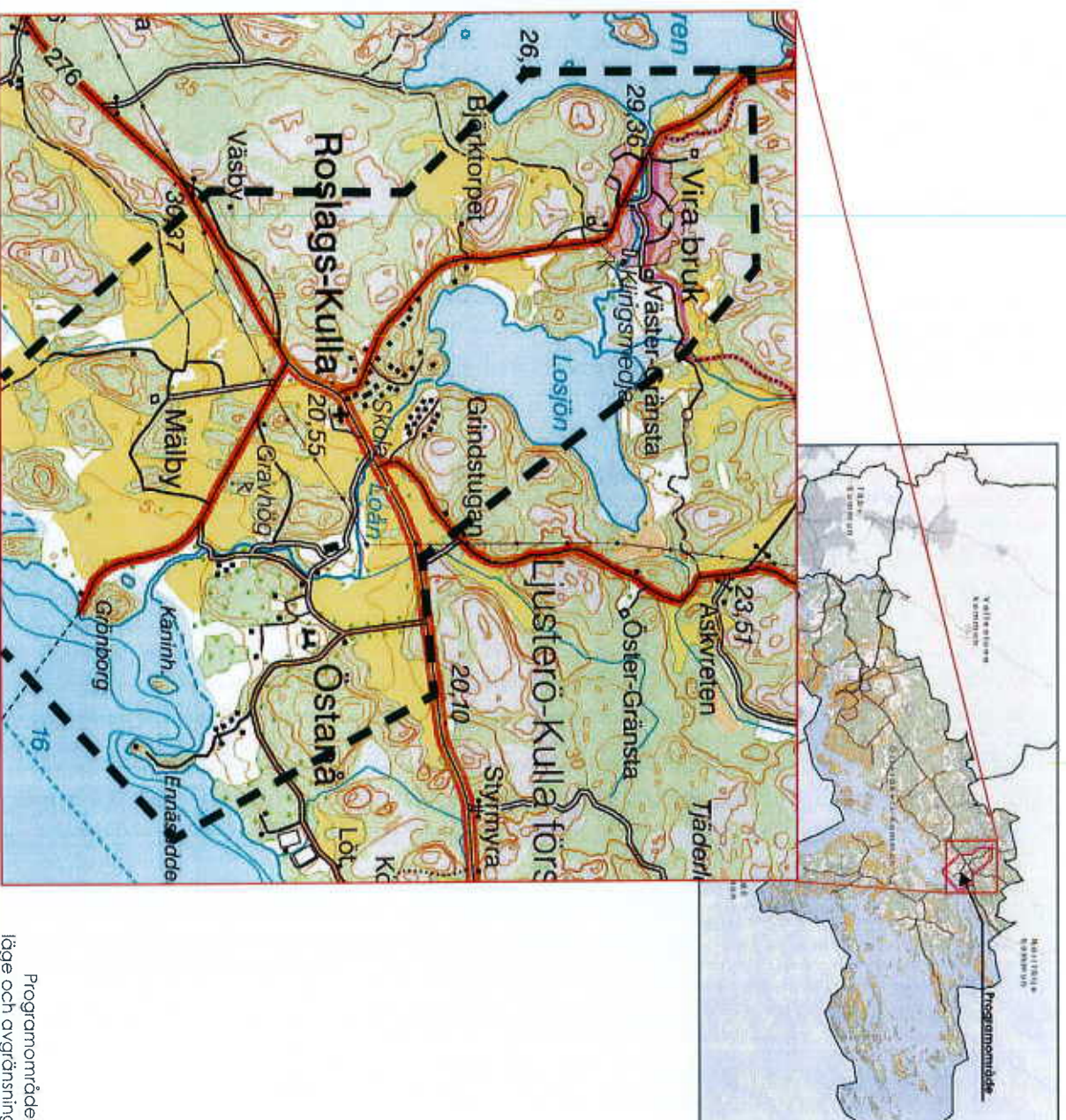
## Planprocessen

Ett program är det första steget i arbetet med att ta fram en detaljplan. Ett program ska ange utgångspunkter och mål för planen och ska tas fram "om det inte är onödigt" (5 kap. 18 § plan- och bygglagen).

Samråd hölls under juni-september 2010 då ett förslag till program redovisades och sakkärgare, myndigheter, föreningar, närboende m.fl. fick möjlighet att lämna synpunkter till kommunen på förslaget.

Efter programrådet har inkomna synpunkter beaktats i en programrådsredogörelse och förslaget har reviderats inför godkännande av kommunstyrelsen.

Ett mål för programarbetet har varit att medverka till en levande landsbygd och värna jord- och skogsbrukets intressen. Dialog har därför hållits med markägare inom området under framtagandet av programförslaget.



Programrådets läge och avgränsning.



Östana Slott.

# Vision och mål

## Översiktsplan 2006



### Översiktsplanens övergripande mål

Översiktsplanens övergripande mål är utgångspunkten för kommunens fysiska planering:

- En långsiktigt hållbar utveckling av kommunen ut ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv.
- Bevarande av en levande landsbygd på fastlandet och de större öarna.
- Utveckla Österåkers särskilda kvaliteter som skärgårdskommun inom visionen ”skärgård och stad”.

Utifrån dessa övergripande mål kan följande delmål identifieras för hållbarhetsaspekterna - socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

### Sociala mål

- Boende och besökande ska ha god tillgång till närrecreationssområden, friluftsområden, oexploaterade stränder och skärgårdsområden. Värdefull skogs- och jordbruksmark för rekreation ska bevaras samt skötas med hänsyn till friluftsliv och biologisk mångfald.
- Skapa en trygg boendemiljö för såväl vuxna som barn bl. a. avseende trafiksäkerhet

### Ekonomiska mål

- Stimulera och förbättra företagsningarna för näringslivet. Främja fortsatt utveckling av båt- och naturturism. Hushållning med naturresurser och användning av marken på ett effektivt sätt.

### Ekologiska mål

Utifrån de 16 nationella miljömålen som är framtagna av riksdagen har Österåkers kommun valt ut tre som ska prioriteras: Begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö och ingen övergödning.

Utgångspunkten för miljömålen är att ”vi ska lämna över ett sambälle till nästa generation där de största miljöproblemen är lösta”. Bland annat ska kommunen reducera sina växthusgasutsläpp från 2006 års nivå med minst 50 % till år 2025. Fosforutsläppen från enskilda VA-anläggningar ska minska med minst 15 procent från 1995 års nivå till år 2010.

- Begränsa klimatpåverkan genom större andel resor med kollektivtrafik.
- Öka andelen förnyelsebar energi i elnätet som försörjer bostäder och verksamheter.
- Värna och utveckla biologisk mångfald.
- Minska läckage från enskilda avloppsanläggningar och jordbruk.
- Värna grundvattentillgången och grundvattenläkter

## Övergripande vision

Visionen för områdets långsiktiga utveckling har formulerats enligt följande:

*"En levande kustbygd i samklang med natur och kulturmiljö"*

Visionen utgår från de övergripande målen i översiktsplanen.

## Mål

Följande mål för utvecklingen av området har formulerats utifrån översiktsplanens mål, visionen samt de framtagna nyckelfrågorna.

- Identitet och karaktär genom bevarande
- Levande landsbygd
- Hållbar, balanserad och klimatanpassad utveckling
- Ekonomi i genomförandet
- Högtklassig och hållbar infrastruktur
- En modern gestaltning inom historiska ramar

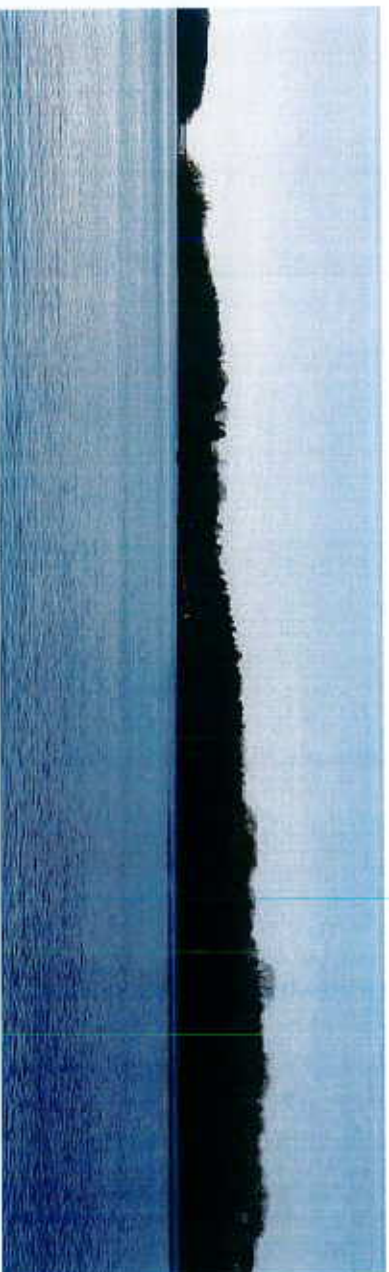
<b>Mål för områdets långsiktiga utveckling</b>
<b>Identitet och karaktär genom bevarande</b>
Långsiktigt bevarande av områdets landskap, natur- och kulturmiljö
Östana slott - en tillgång för hela området
<b>Levande landsbygd</b>
Goda förutsättningar för näringsliv och service
Ett livskraftigt jord- och skogsbruk - en förutsättning för utveckling och bevarande
Bättre förutsättningar för friluftsliv & turism
<b>Hållbar, balanserad och klimatanpassad utveckling</b>
Hållbarhet - balanserad utveckling & begränsad klimatpåverkan
Minimera störningar
<b>Ekonomi i genomförandet</b>
Fokus på genomförande
Medvetenhet om målgrupper
<b>Högtklassig och hållbar infrastruktur</b>
Knäcka vatten- och avloppsrådgorna
God kvalitet och tillgänglighet för kollektivtrafiken
Effektiva lösningar för gång-, cykel- och motorfordonstrafik
<b>En modern gestaltning inom historiska ramar</b>

Spannmåsmagasinet nordost om Östana slott.



Arbetsbostäderna vid La från tidigt 1900-tal.





Vy söderut från Sögviken mot Grönborg och Östana förjuleläge

# Området idag

## Landskapets karaktärer

Området består av en sprickdals terräng, med för Österåkers kommun, ganska omfattande odlingsmarker.

Genom området rinner från sjön Wären i norra delen av området Wärrån som mynnar i Losjön.

Vidare från Losjön rinner Loån som mynnar i Grönborgsviken. Åarna bildar områdets ryggrad.

Landskapsbilden är starkt präglad av de verksamheter som har sitt historiska ursprung och sin förankring i området; den mångåriga herrgårdsdriften vid Östana och Mälby med jordbruk, skogsbruk och djurhållning; sågområdet vid Östana; kvartmiljön vid Loån; verksamheten vid Wärra bruk.

Området har tre starka karaktärer; den mer slutna skogsbygden norr om väg 276; den mer öppna jordbruksbygden söder om vägen; det vidsträckt

skärgårdslandskapet med sina stränder och stora vassområden i söder (se vidare i avsnittet *Landskapsbild i bilaga 1* samt i *Landskapsanalys för Östana, Roslags-Kulla och Wärra*, SWECO 2010).

### Den slutna skogsbygden

Norr om väg 276 är landskapet slutet och domineras av barrskog. Landskapet karaktäriseras av smala sprickdalar omgivna av blandskogsbevuxna berg- och moränhöjder. I det stora skogsområdet finns några större sjöar men endast små inslag av öppna landskapspartier. Skogarna är i stora delar bördiga och produktiva. Inspirängt i detta landskap ligger mellan sjöarna Wären och Losjön den gamla bruksorten Wärra. Kring Wärra finns några större öppna hagmarker.

### Den öppna jordbruksbygden med herrgårdslandskapet

Kulturlandskapet kring Östana slott och Mälby har vuxit fram genom samverkan mellan kultur och natur. Den största delen av det öppna kulturlandskapet består av en kulturskyddad eller kulturpräglad natur med tillhörande bebyggelse.

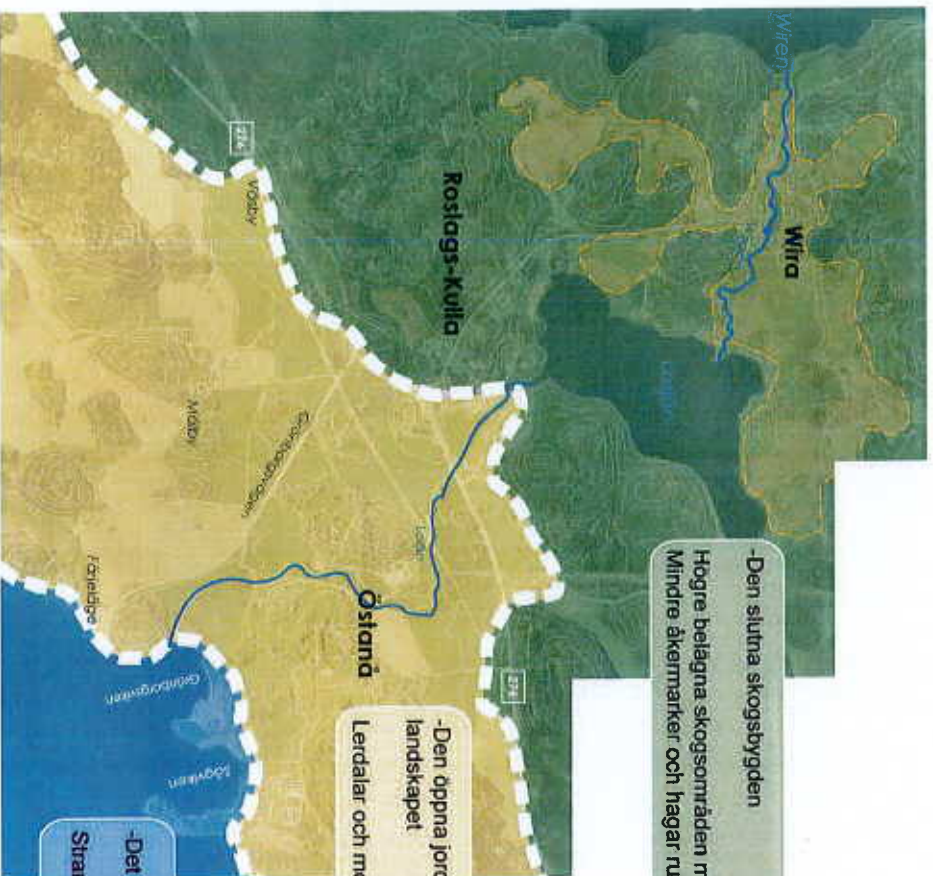
Området innehåller kulturminnen och immateriella värden från flera tidsepoker med en stark lokal historisk förankring och identitet. Här finns många historiska element och markslag med lång kontinuitet.

I jordbrukslandskapet finns en värdefull småskalighet där det sparats både stora och små åkerholmar vilka har välvvecklade bryn med stora ekar m.m.

Kring Östana och Mälby dominerar lövträden. Skogsbyn och åkerholmar gallras kontinuerligt för att gynna ekbestånden. Det finns gott om äldre solitära ekar. Vid Östana finns även boksskog, enligt uppgift Sveriges nordligaste.

### Det vidsträckt skärgårdslandskapet

Söder om Östana slott öppnar sig Roslagens skärgårdslandskap med vida utblickar över öar, land- och vattenområden. Slottet är strategiskt placerat på en höjd som en maktsymbol avsedd att dominera upplevelsen av det omgivande landskapet. Slottet ligger vid en vik vid det sund som under lång tid har varit en av de viktigaste vattenvägarna i norra skärgården - Furusundsleden. Stränderna inom området på norra sidan sundet domineras av öppen åkermark och stora havssträndängar med inspirängda partier av lövskog. På södra sidan sundet dominerar barrskogen.



-Den slutna skogsbygden  
Högre belägena skogsområden med stöar  
Mindre åkermarker och hagar runt Wira bruk

-Den öppna jordbruksbygden med herrgårds-  
landskapet  
Lerdalar och moränkullar

-Det vidsträckt skärgårdslandskapet  
Strandängar och vassområden



Den slutna skogsbygden - Wira bykärna med Losjön till höger i bild.



Den öppna jordbruksbygden med herrgårdslandskapet  
- Östana slott med omgivande kulturlandskap och Grönboagsviken i bakgrunden.



Det vidsträckt skärgårdslandskapet med dess vikar och stränder - Ennäsudden, Sögviken och det gamla sågområdet.



## Historia

I programområdet finns en rik och gammal kulturbygd med en utpräglad herrgårdsmiljö bestående av de två herrgårdarna Östana och Mälby, en kombinerad slotts- och sockenkyrka i Roslags-Kulla samt bruksmiljön i Wira.

Herrgårdarna och kyrkan är karaktäristiskt placerade på höjdområden i ett böljande omväxlande skogsbeklätt och öppet landskap.

Landskapet präglas av herrgårdsdrift och en tidstypisk bebyggelsestruktur från 1700-tal och 1800-tal, med större sammanhängande odlingslotter och färre gårdar. Områdets stora antal forntinnen, bl.a. ett större gravfält på åkarna vid Mälby gård (se karta *Kulturmiljö* i bilaga 1) vittnar om att människan brukat detta landskap åtminstone sedan järnåldern (se vidare i avsnittet *Kulturmiljö* i bilaga 1 samt i *Kulturinventering, Östana, Roslags-Kulla och Wira*, SWECO och Nyréns 2009).



En av de kvarvarande smedjorna i Wira.

## Wira

Wira bruk anlades 1635 som klingsmedja. Brukets främsta karaktär är dess småskaliga och organiskt framvuxna bebyggelse helt präglad av bruksfunktionen. Organisationen där varje familj själv uppförde sina hus på ofri grund, har satt en stark prägel på området. Husen ligger tätt och har i äldre tider legat ännu tätare. Wira bruks värdebärande karaktär hänger ihop med funktion och organisation betingade av det äldre vapensmider drevet av en ägare.

## Roslags-Kulla

Roslags-Kulla präglas dels av en äldre skol- och kyrkfunktion dels av en senare villa- och flerbostadshuslokalisering kring Losjön.

Den äldre karaktären utgörs av placeringen mitt emellan bygdens båda herrgårdar och de gemensamma funktioner som utlokaliserats från dessa i form av kyrka med prästgård, kloockargård och skola.



Roslags-Kulla kyrka invigd 1706.

## Östana och Mälby

Östana är den äldsta sätesgården i socknen och nämns första gången redan under 1400-talet. Till Östana hör det slott som anlades i slutet av 1700-talet, med tillhörande flyglar, alléer, terrasser och slottspark som sträcker sig med fri siktlinje ned mot Sägvisken. Karaktäristiskt för Östana är herrgårdsanläggningens komplexitet och välbevarade helhet där t.ex. slottsparken inte medvetet har gestaltats om sedan den skapades i slutet av 1600-talet.

Mälby representerar en äldre, mindre och enklare herrgårdsanläggning än Östana. Herrgården uppfördes samtidigt med Wira bruk av Fleming runt 1628.



Östana slott från 1794 med slottsparken från sent 1600-tal.



## Omvärldsfaktorer

### Roslagens kustzon

Under 1900-talet har kust- och skärgårdsområdet i Storstockholm förändrats genom att traditionella näringar och arbetsplatser har minskat i omfattning. Samtidigt ökar storstadsinfluerade delar av ekonomin. Turism och besöksnäring representerar idag en stor och växande marknadspotential.

De förändrade ekonomiska förhållandena får konsekvenser för användning av mark och vatten, landskapskaraktär och miljökvalitéer. I andra delar av kustzonen och skärgården kommer även omställningen inom försvaret att få stor betydelse eftersom militär verksamhet hittills ställt anspråk på stora områden i skärgården och representerat många arbetstillfällen.

### Kommunikationer

Nordostkommunerna är starkt beroende av förbättrade kollektiva förbindelser. Detta beror bland annat på stora avstånd, art den spårbundna Roslagsbanan har ett begränsat upptagningsområde och att det i övrigt endast finns busslinjer. Bättre kollektivtrafik är även betydelsefullt för kustzonen och skärgården.

Banverket har tillsammans med nordostkommunerna, där Österåker ingår, gjort en förstudie för spårtrafik. Den redovisar alternativa förslag till förbättrad spårtrafik, bland annat Roslagsplanen, en järnvägssträckning som på lång sikt skulle kunna bygga från Arninge via Åkersberga till Norrtälje. Utöver detta pågår planering, projektering och utbyggnad och av dubbelspår på Roslagsbanan.

Förbättrade sjötrafikförbindelser inom skärgården

och till replikpunkter på fastlandet behöver byggas ut liksom färjeförbindelser. I detta perspektiv skulle Östana färjeläge kunna få en ökad betydelse för skärgården.

### Närskärgården

Norrtälje och Värmdö kommuner har stora skärgårdar norr respektive söder om Ljusterö. Båda kommunerna ser skärgården som en strategisk resurs att värna och visar en medvetenhet om att Stockholms skärgård bör ses som en helhet, tvärs över kommungränserna.

Gemensamt för båda kommunerna är att man betonar vikten av samordning av gemensamma färdmedel samt vikten av att replikpunkter och allmänna brygger fortsätter att utvecklas. I sina visioner ser båda kommunerna framför sig en fortsatt levande skärgård med satsning på turism och ett rödligt friluftsliv.

### Österåkers fastland och öar

Österåker genomgår sedan lång tid en relativt snabb förändring. Kommunens centrala delar förtätas och de omfattande fritidshusområdena på fastlandet och Ljusterö genomgår en omvandling till permanentboende.

De mer centralt belägna omvandlingsområdena i kommunen, som Svinninge, har idag ett permanentboende kring 70 %. Nya arbetssätt och datakommunikation möjliggör boende långt från tätorten och i skärgården samtidigt som man är verksam i hela Stockholmsregionen. Omfattningen av "delidsboende" kan förväntas öka det vill säga att man väljer att bo centralt några dagar i veckan för att sedan bo på landet eller i skärgården. För exempelvis näriliggande Ljusterö

finns uppskattningar av att dessa delidsboende idag motsvarar ca 25 % av de fastboende. Samma förhållande gäller sannolikt idag inom liknande områden på fastlandet som i Vira, Roslags-Kulla och Östana.

Parallellt med förändringen i boende- och arbetsmönster sker en fortsatt koncentration av den kommersiella servicen vilket försämrar underlaget för servicen i de mer glesbygda delarna av kommunen.

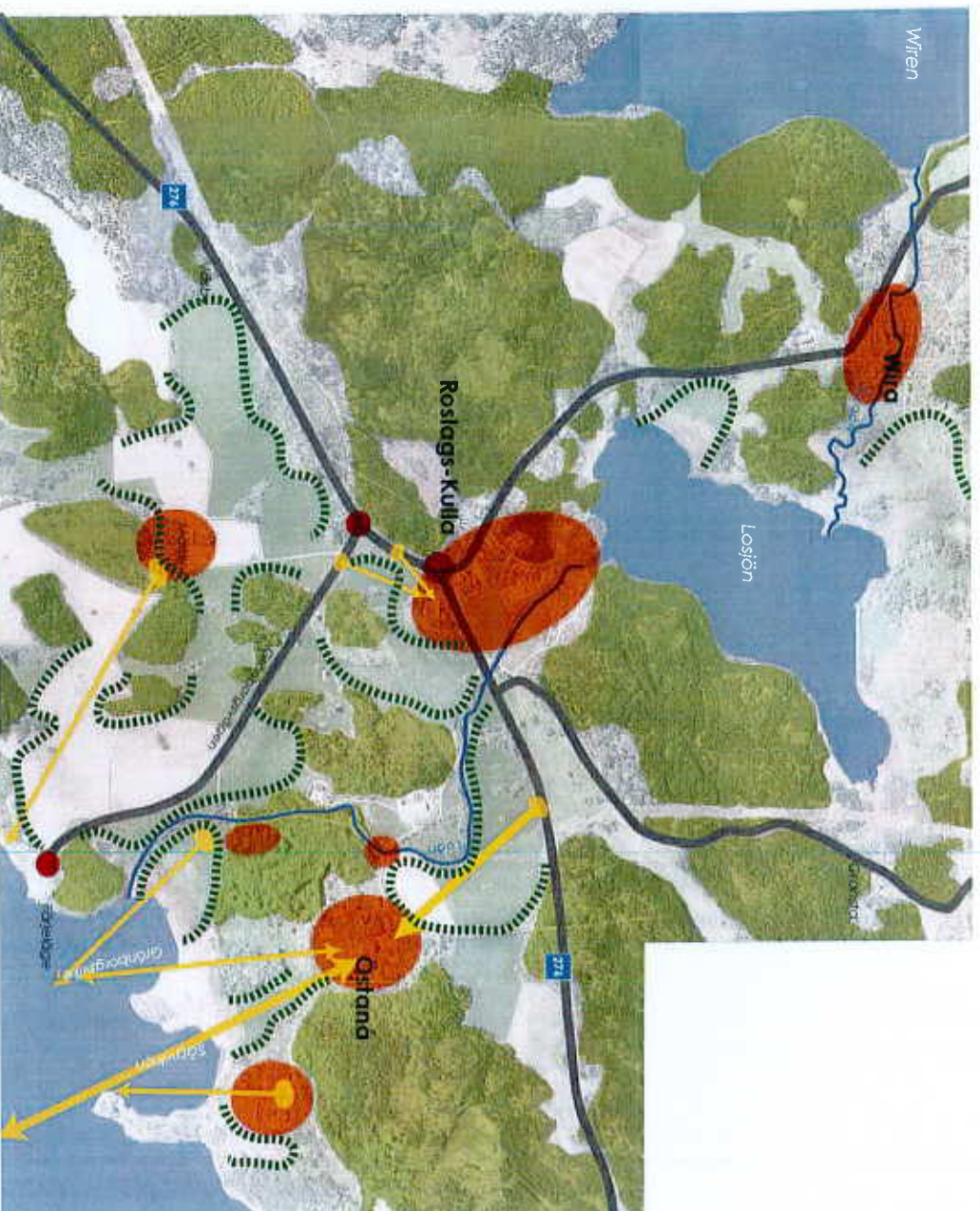


Permanentboendet och "delidsboendet" i kustzonen och skärgården ökar kontinuerligt. Övan bild från Ljusterö och nedan från Svinninge.



## Platsanalys

I detta avsnitt redovisas en analys av programområdets förutsättningar (se vidare i bilaga 1).



### Områdets styrkor

- Närheten till vatten i stora delar av området i form av kustzonen, sjöarna Wäran och Losjön samt åarna Wäraån och Loån är viktiga tillgångar.
- De gamla bybildningarna kring Roslags-Kulla kyrka och Wära bruk har en bebyggelsestruktur som är möjlig att komplettera.
- De rika och värdefulla historiska miljöerna av nationellt intresse med tungdpunkter i Wära och Roslags-Kulla, Mälby och kring Östana slott ger området stark karaktär och gör det intressant för besökare.

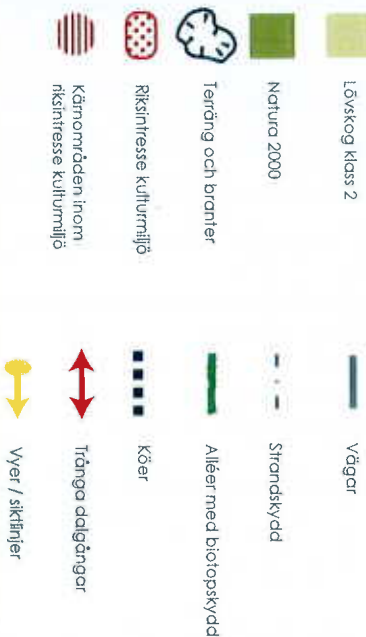
- Områdets skogar och naturmiljöer har stor biologisk mångfald samt höga natur- och upplevelsevärden vilket också ger området stark karaktär och gör det intressant för besökare.
- Det attraktiva, öppna och "kulliga" kulturlandskapet har höga kulturmiljö- och upplevelsevärden.
- Den terrasserade terrängen skapar förutsättningar för många attraktiva yter/siktlinjer.
- Områdets medvetna gestaltning och skötsel sedan sent 1600-tal innebär att det idag finns många attraktiva yter/siktlinjer i kulturlandskapet.
- De befintliga vägkorsningarna och färjeläget är viktiga noder i områdets rörelsenätverk och därför tillgångar i områdets fortsatta utveckling.

- Skogar / höjdparker
- Historiska bebyggelsemiljöer
- Vägkorsningar / noder
- Sjöar och hav
- Vägar
- ▬ Landskapsrum
- ↔ Yter / siktlinjer
- ~ Vattentrog



### Områdets begränsningar

- Den befintliga trafikstrukturen innebär att det periodvis bildas långa köer på Grönborgsvägen vilka begränsar framkomligheten.
- Landskapets karaktär men kuperad terräng och branta partier begränsar möjligheterna att hitta lämpliga lokaliseringar av byggnad och infrastruktur.
- Strandskyddet kring sjöarna, längs åarna och kusten begränsar möjligheterna till ny byggnad.
- Områdets många och höga värden är klassade som riksintresse för kulturmiljövården och fritidslivet vilket begränsar möjligheterna att förändra markanvändningen.
- Skyddade områden i form av natura 2000-områden och biotopskyddade alléer samt klassade lövskogar begränsar möjligheterna att förändra markanvändningen.
- Avsaknaden av gemensamt vatten och avlopp i Wira och kring Östanå har länge inneburit en stark begränsning för tillkomsten av ny byggnad.
- Väg 276 är en barriär mellan norra och södra delen av området





### Områdets möjligheter

- Landskapets höga värden och särpräglade karaktär kan erbjuda höga kvaliteter för boende och besökare.
- Områdets höga natur- och kulturvärdena kan göras tillgängliga för besökare samt integreras med och skapa värden i tänkbar ny bebyggelse.
- Närheten till vatten i form av sjöarna, åarna och havet innebär möjligheter till ny bebyggelse i vattennära lägen.
- Att utveckla ny bebyggelse i anslutning till:
  - Befintliga bebyggelsekärnor.
  - Loån.
  - Noderna i form av vägskälet i Roslags-Kulla och Östana färjeläge.

	Tänkbara områden för ny bebyggelse		Vägar
	Värde kärnor inom riksintresse kulturmiljö		Skisserad järnväg
	Utvecklingsbara noder		Ny väg längsikt
	Landskapstrum		Vattendrag
	Vyer / siktlinjer		Möjligt stråk
	Lövskog Klass 2		Natura 2000

## Slutsatser av platsanalysen

- Kulturlandskapets höga värden och särpräglade karaktär är områdets största tillgång. Att skydda dessa värden för framtiden är därför centralt ur både ett utvecklings- och ett bevarandeperspektiv.
- Vatten i form av sjöarna, åarna och havet är stora tillgångar i området idag. Dessa värden har samtidigt ett starkt skydd i form av strandskydd.
- Det finns uppenbara risker att det uppstår mål- och intressekonflikter kring områdets värden mellan de som vill utveckla området och de som vill konservera det.
- De befintliga bebyggelsemiljöerna bedöms möjliga att utveckla genom förätning och komplettering.
- Att undvika att ny bebyggelse sprids i landskapet och istället koncentreras utvecklingen till de befintliga bebyggelsemiljöerna är en nyckelstrategi för att balansera utveckling och bevarande.
- Om områdets värden skadas så att kvalitéterna märkbart minskar försämras attraktiviteten väsentligt för både boende och besökare.
- Hög kvalitet i alla led från övergripande planering och analys, via plan- och landskapsarkitekturen till teknisk infrastruktur och byggnader innebär bättre möjlighet att hantera mål- och intressekonflikter.



Sprid inte bebyggelsen i landskapet utan säkerställ värdena genom att skapa goda förutsättningar för fortsatt brukande.



Kompletterande bebyggelsekänorna med stor respekt för kulturvärdena men utan att falla till historiserande gestaltning av ny bebyggelse.

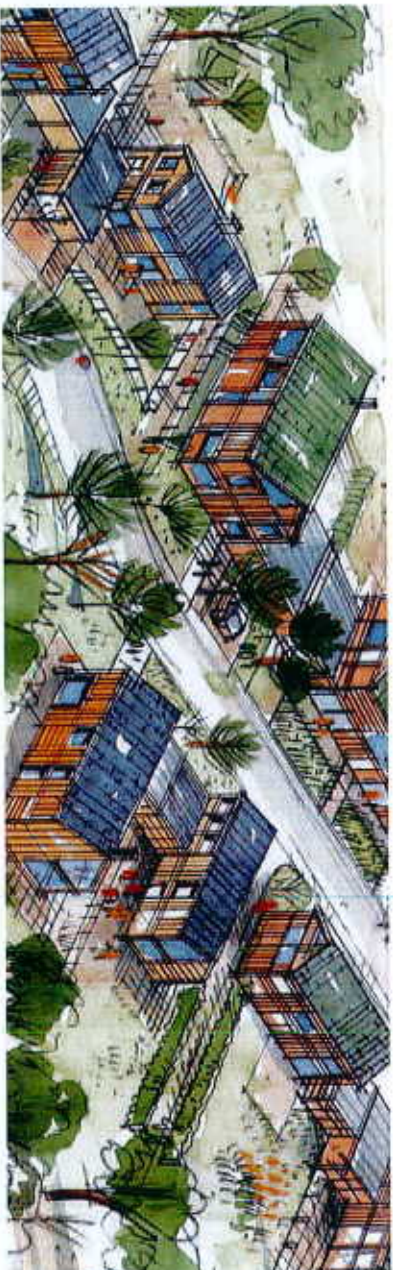


Att undvika utspridning av bebyggelsen innebär goda förutsättningar att säkerställa områdets naturvärden till förmån för boende och besökare.



Närheten till vatten är en stor kvalitet. Genom att undvika områden med höga naturvärden och säkerställa fri passage kan strandskyddets syften tillgodas.





Parhus och kedjehus är en typ av bebyggelse vars karaktär fungerar väl med områdets förutsättningar.

# Programskiss

## Huvuddrag

### Övergripande struktur

Utvecklingen av området föreslås utgå från den befintliga väg- och bebyggelsestrukturen. De tre kärnor av samlad bebyggelse som finns i området har lång tradition och föreslås bilda kärnor i en medveten förätning och komplettering.

Bebyggelsen föreslås placerad och avgränsad så att de tre kärnorna Wira, Roslags-Kulla och Östanå fortsatt framstår som tydligt avskilda bebyggelseområden. Begränsade tillägg till de tre kärnorna syftar till att förstärka respektive karaktär.

Den samlade bebyggelsen i Östanå, Roslags-Kulla och Wira föreslås ingå i ett nytt kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Dricksvatten

säkras genom en spjölledning från skärgårdsstad till Östanå och norra Ljusterö. För spillvatten föreslås ett nytt reningsverk i Östanå som också ska betjäna Roslags-Kulla och Wira.

Östanå färjeläge föreslås utvecklas till servicepunkt för området och en replpunkt för skärgårdstrafiken.

### Markanvändning

#### Ny bebyggelse

Nyttillskottet av bebyggelse avser i all väsentligt ny bostadsbebyggelse. Mindre områden för offentlig och privat service reserveras i Roslags-Kulla och vid färjeläget. Ett område för nytt reningsverk föreslås öster om Grönborgsvägen mellan Roslags-Kulla och Östanå färjeläge.

Totalt uppskattas en utveckling i området kunna ge ett tillskott om 3-400 nya bostäder.

I Wira är det i första hand aktuellt att genomföra den gällande detaljplanen för Wira Utby. Utöver detta finns möjlighet att komplettera med ett mindre antal nya tomter i eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Kring Roslags-Kulla finns möjligheter att komplettera och fördäta bebyggelsen och så förstärka bykänslan och underlaget för lokal service.

I kustzonen finns förutsättningar att skapa ett attraktivt kustsamhälle genom komplettering med ny bebyggelse i områdena kring slotter, det f.d. sågverket, arbetarbostäderna och i anslutning till färjeläget.

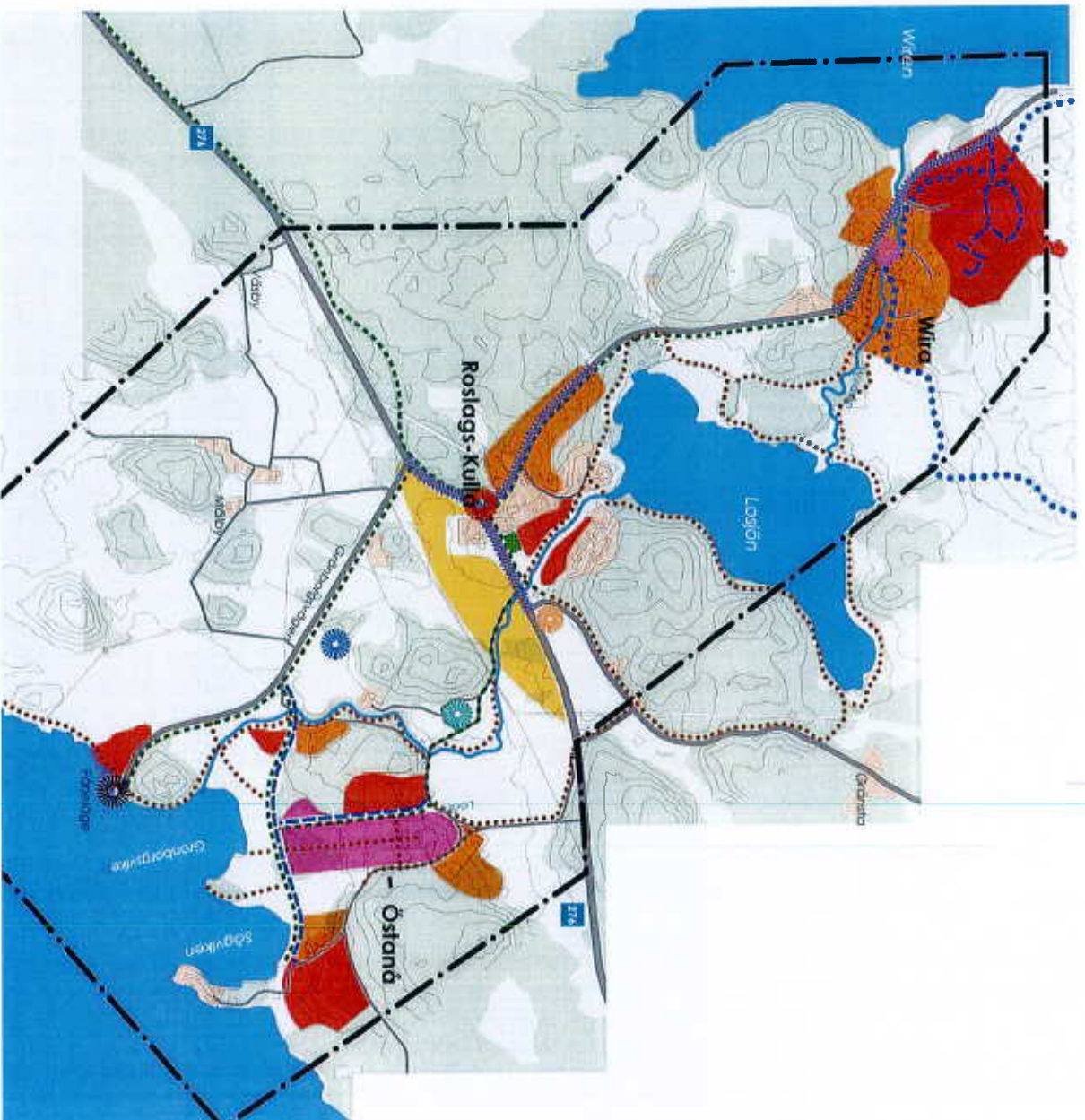
### Den slutna skogsbygden

I området norr om väg 276 ska skogsbrukets, jordbrukets och naturvårdens intressen prioriteras. I området finns bevarandevärd bebyggelse i Wira och Roslags-Kulla. Bebyggelsemiljöerna omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och smedjorna på Wira bruk är byggnadsminnesförklarade.

Eventuell ny bebyggelse utöver föreslagna områden för komplettering och ny bebyggelse ska anpassas till kulturlandskapet, dess uppbyggnad, historia och visuell särdrag. Stor vaksamhet ska visas i samband med kompletteringar och fysiska förändringar såsom nya ekonomibyggnader, tillbyggnad och markuppfyllnader. Ett generellt gestaltungsprogram alternativt lokala planutredningar ska föregå beslut om avstyckningar för bostadsändamål eller bygglov för ny bebyggelse.

### Den öppna jordbruksbygden

I området söder om väg 276 ska jord- och skogsbrukets samt natur- och kulturvårdens intressen prioriteras med syfte att säkerställa kulturlandskapets samlade värden. I området finns bevarandevärda



## Programskiss

- Befintlig bebyggelse
- Bostäder - ny bebyggelse
- Bostäder - kompletteringsområden
- Reservat för långsiktig infrastruktur
- Användning som är anpassad till områdets hälsövärden, med viss komplettering.
- Kulturrum
- Förelägg och replipunkt för skärgårdstrafiken
- Knutpunkt kollektivtrafik
- Handel
- Reningsverk
- Djurhållning
- Bollplan / Idrottsplats
- Nya vägar
- Byggturkaraktär (utformning för 40 km/t)
- Nya gång- och cykelvägar
- Nya vandringsleder
- Roslagsleden

### Program för Östana, Roslags-Kulla och Wira



bebyggelsemiljöer i form av herrgårdsmiljön kring Mälby och slottsmiljön kring Östana. Miljöerna omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Stor restriktivitet ska råda vad gäller ny bebyggelse utöver föreslagna områden. I eventuellt förekommande fall ska bebyggelsen anpassas till kulturlandskapet, dess uppbyggnad, historia och visuella särdrag. Stor vaksamhet ska visas i samband med kompletteringar och fysiska förändringar såsom nya ekonomibyggnader, tillbyggnad och markuppfyllnader.

Ett generellt gestaltningsprogram alternativt lokala planutredningar ska föregå beslut om avstyckningar för bostadsändamål eller bygglösa för ny bebyggelse.

### Utredningsområden

Inom föreslaget utredningsområde kring Roslags-Kulla kyrka får inte markanvändningen ändras, avstyckningar göras eller bygglösa medges som begränsar möjligheterna att på lång sikt genomföra långsiktiga infrastruktursatsningar i form av ny väg och järnväg. I samband med eventuell framtida utredning av infrastrukturåtgärningar ska ny bebyggelse i anslutning till denna studeras djupare i ett detaljplaneprogram.

### Rekreation & friluftsliv

Områdets höga natur- och kulturvärden är attraktioner för rekreation och friluftsliv och erbjuder stora upplevelsevärden.

En medveten utbyggnad och komplettering med vandringsleder samt besöks- och servicepunkter för turism och friluftsliv kan öka tillgängligheten till området i sin helhet utan att skada väsentliga värden. Bland annat föreslås ett *Kulturrin* i Wira (liknande de *Naturrin*

som finns vid många nationalparker) som kan utgöra startpunkt för besök till och vandring i området. Nya vandringsleder kring Ljosjön, längs Wiraån och Loån samt i kustbygden kring Östana slott kan öppna upp och göra området attraktivt för dagturism och friluftsliv.

### Nätingsliv

I den fortsatta planeringen föreslås förutsättningarna för handel och annan service studeras dels i Roslags-Kulla, dels vid färjeläget.

Offentlig service i form av skola och förskola finns i Roslags-Kulla. Den fortsatta planeringen ska säkerställa att tillräckligt utrymme finns för att komplettera för kommande behov.

Det befintliga färjeläget föreslås byggas ut med en mindre kaj som dels kan betjäna den reguljära skärgårds-trafiken som angör Östana och tjära som en repfjällpunkt för ökad skärgårdsturism men även kunna användas som lastageplats vid godsstransporter till järna i leden.

Mindre hamnanläggningar för fritidsbåtar föreslås, dels vid färjeläget som en gästhamn i anslutning till bensinmack och servicebutik, dels som småbåtshamn i Sägvisken för boende i Östana-området.

Samordnade insatser i de tre kärnområdena skapar goda förutsättningar för en utökad natur- och kultur-turism i området vilket är en av de snabbast växande näringsgrenarna i Sverige och världen. Österåker har stor potential för att utveckla turistnäringen inte minst i Wira, Roslags-Kulla och Östana bl.a. i sam-verkan med turism på Ljusterö.

### Trafik

#### Gång- och cykeltrafik

För att knyta samman både befintlig och tillkommande bebyggelse i området föreslås nya gång- och cykelvägar (GC-vägar) parallellt med det övergripande vägnätet.

En ny GC-väg föreslås från Wira till Roslags-Kulla längs Rialavägen och vidare söderut mot Åkersberga längs gamla landsvägen, parallellt med väg 276. Från Östana färjeläge föreslås en ny GC-väg längs Grönborgsvägen mot Roslags-Kulla. Den nya bebyggelsen kring Östana slott försörjs genom en GC-väg parallellt med den nya infarten.

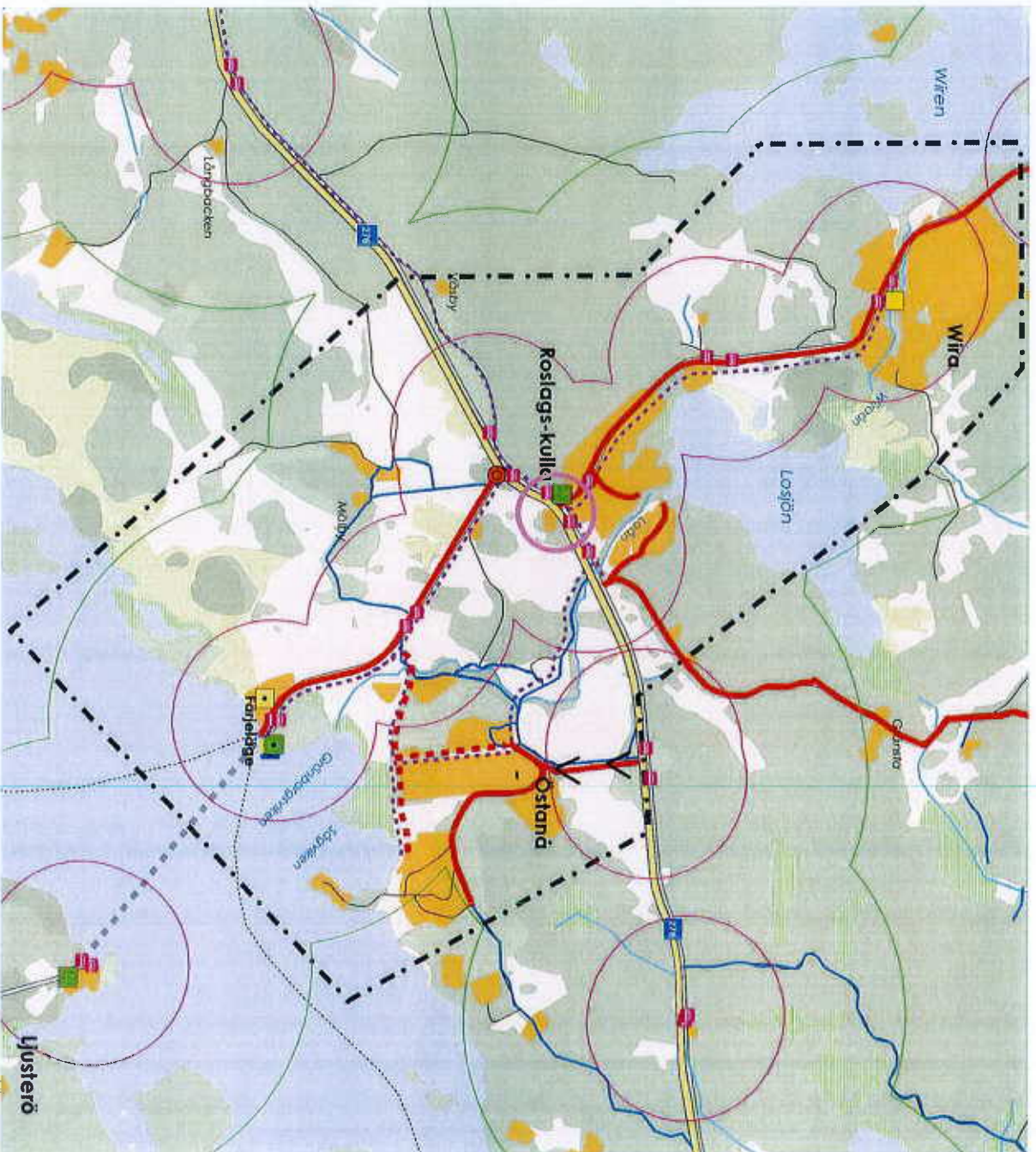
Delar av det nya gång- och cykelvägnätet sträcker sig längs med enskilda vägar och sker i blandtrafik. Det måste därför vara tillåtet att framföra cykel på de enskilda vägarna. För att göra GC-vägarna inom området trygga och tillgängliga behövs bl.a. frågan om belysning studeras vidare.

Dessa övergripande GC-vägar är också viktiga för att åstadkomma säkra skolvägar till Roslags-Kulla. De möjliggör vidare trafiksäker gång- och cykeltrafik till busshållplatserna inklusive den föreslagna kollektivtrafiknätet i Roslags-Kulla. Utöver detta blir de överordnade GC-vägarna också viktiga länkar i det föreslagna nätet av vandringsleder i området.

#### Kollektivtrafik

Roslags Kulla föreslås bli en byrespunkt mellan olika busslinjer. Vid samtliga byrespunkter ska det finnas parkeringsmöjligheter. Även cykelparkeringar ska finnas vid byrespunkterna. Östana färjeläge kommer även fortsättningsvis att vara en viktig byrespunkt mellan buss-, färje- och/eller skärgårdstrafik.





### Förelagten trafikstruktur

- Programområde
- Länsväg 276
- Huvudväg
- Enskild väg
- Fast färjerörbindelse
- Busshållplatser
  - 400 m zon från hållplatser
  - 900 m zon från hållplatser
- Pendelparkering
- Parkering för dagturister
- Förelagten väg
- Förelagten gång- och cykelvägar
- Förelagten cirkulationsplats
- Förelagten pendelparkering
- Förelagten parkering för dagturister
- Förelagten kollektivtrafik knutpunkt
- Enkelriktad väg



### Teckenförklaring terrängkarta

- Bebyggelseområde, inkl nybebyggelse, kompletterings- och utredningsområden
- Barrskog
- Lövskog
- Sumpskog
- Ängs- och Hagmark
- Kärr
- Övrig mark

### Program för Östana, Rostlags-kulle och Wira



Inga förändringar av hållplatslägen eller busslinjenät föreslås inom ramen för programmet men i takt med områdets utveckling förutsätts trafikhuvermannen se över behov av förändringar.

#### **Fordonstrafik**

Inga större förändringar i det övergripande vägnätet bedöms nödvändiga för att klara den föreslagna utvecklingen i området. Antalet korsningspunkter med väg 276 föreslås minskas genom samordning av befintliga utfarter.

I korsningen Grönborgsvägen/väg 276 föreslås en cirkulationsplats alternativt planskildhet. Det jämnar ut flödet i korsningen och gör det smidigare att slussa ut den trafik som kommer från Ljusteröfjärn.

Den begränsade kompletteringsbyggelsen som kan tillkomma i själva Wira kan trafikförslöras via befintligt vägnät. Enligt den gällande detaljplanen för Wira Uiby ska den nya bebyggelsen där trafikmaras genom en ny tillfart från Rialavägen.

I Roslags-Kulla bedöms både de föreslagna byggelseområdena och kompletteringsbyggelsen kunna trafikförslöras via det befintliga övergripande vägnätet. De nya bostadsområdena längs med vattnet i Östana föreslås huvudsakligen trafikmaras med en ny väg från Grönborgsvägen via Lo.

De övriga vägarna inom området är idag enskilda (privata) och det föreslås inte förändras. Gång- och cykeltrafik föreslås dock få utnyttja även de privata vägarna.

En viktig förutsättning för omvandlingen av området kring Östana färjeläge är att åtgärder studeras för att minska köproblematiken längs Grönborgsvägen. Målsättningen måste vara att köer till Ljusteröfjärn

yttest sällan (< 1 ggr per år) ska innebära hinder för fordonstrafik inkl. bussar med målpunkt i färjeläget, replipunkten, servicen och den föreslagna bebyggelsen vid färjeläget. Åtgärder som bör studeras i det fortsatta arbetet är utbyggnad av kömagasinet samt utbyggnad av ytterligare ett körfält längs delar av Grönborgsvägen.

#### **Parkering**

Vid korsningen mellan väg 276 och Rialavägen finns en befintlig pendelparkering som föreslås utvecklad.

Vid utvecklingen av Östana färjeläge skapas en pendelparkering, parkering för de som vill byta färdmedel och parkering för dagturister till området. Vid Östana färjeläge ska även uppställningsplatser för godstrafik finnas.

Invid Rialavägen i Wira finns en befintlig parkering för besökare till Wira bruk och Wiraspeken. Denna parkering föreslås också nyttjas för dagturister till området.

#### **Teknisk försörjning**

##### *Vattenförsörjning*

För framtida vattenförsörjning föreslås en utbyggd sjöledning från Skärgårdsstad i sträckning genom sundet byggas i enlighet med kommunens VA-strategi. Denna ledning kopplar samman Skärgårdsstad, Lillnäs-Dyvik-Barnmarboda med Norra Ljusterö och området kring Östana. Den befintliga vattentäkten i Roslags-Kulla ska utgöra reservvattentäkt när sjöledningen färdigställs.

##### *Spillvattenhantering*

En utveckling av området förutsätts innebära ett gemensamt system för hantering av spillvattnen vilket föreslås ske via ett nytt reningsverk i Östana (se illustration på motsstående sida) som byggs ut för att även betjäna Wira och Roslags-Kulla. Reningsverket kan eventuellt även på lång sikt komma att betjäna delar av norra Ljusterö.

Befintligt reningsverk i Roslags-Kulla kommer att avvecklas och ersättas av en pumpstation. Under ett övergångsskede kommer verket även att betjäna en del av bebyggelsen i Wira.

*Dagvattenhantering*

För närvarande finns inga verksamhetsområden för dagvatten i Östana, Roslags-Kulla eller Wira. Dagvatten ska därför omhändertas lokalt inom respektive bebyggelseområde. Dagvatten från trafikerade ytor ska omhändertas så att föroreningar inte kan nå recipienten.

##### *Värme*

Ingen samordnad uppvärmning bedöms ekonomiskt rimlig för aktuella utbyggnader varför uppvärmningen förutsätts ske med enskilda system.

##### *El*

Utveckling av det sekundära ledningsnätet kommer i samband med detaljplaneringen att ske i samverkan med E.On Sverige som har nätconcession.

Ertorderliga skyddsavstånd säkerställs i samband med detaljplanläggning och tillståndsgivning baserat på Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

##### *Avfall*

Avfallshanteringen förutsätts ske via entreprenör på samma sätt som för kommunen i övrigt. Närmaste återvinningsstationer är idag i Åsätra respektive vid färjeläget på Ljusterö.

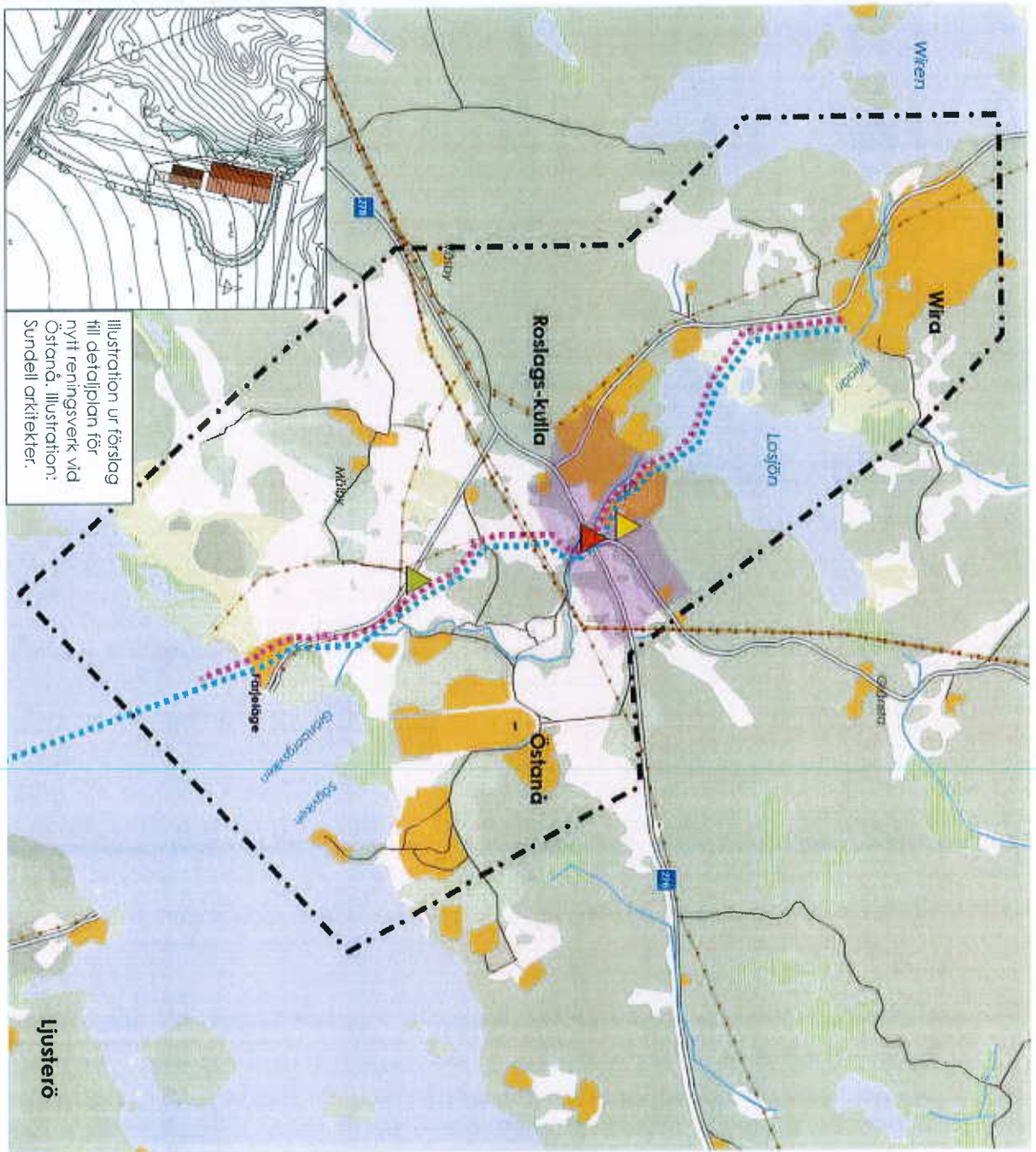


Illustration ur förslag till detaljplan för nytt reningsverk vid Östana. Illustration: Sundell arkitekter.

### Teknisk försörjning

- Programområde
- Skyddsområde för reservvattentäkt
- Reservvattentäkt
- Reningsverk som avses att byggas om till pumpstation
- Föreslaget reningsverk
- Ny huvudvattenledning
- Ny spillvattenledning
- Kraftledning
- Teckenförklaring terrängkarta**
- Bebyggelseområde, inkl nybebyggelse, kompletterings- och utredningsområden
- Barkskog
- Lövskog
- Sumpskog
- Ängs- och Hagmark
- Kärr
- Övrig mark



### Program för Östana, Roslags-Kulla och Wira



## Wira

### Bebyggelse

Bebyggelsen i Wira föreslås kompletterad i två delområden, dels Wira Utby enligt gällande detaljplan om ca 50 småhus, dels genom en försiktig komplettering/förtätning av den äldre bebyggelsen söder om denna vid mötet med Wira bruk samt slutligen västerut mellan Rialavägen och sjön Wiren. De bästa förutsättningarna för komplettering har det något modernare bandet av bebyggelsen utanför den gamla bykärnan längs Wiraån samt i området mellan Rialavägen och sjön Wiren.

### Byggnader för kultur

Ett *kulturnum* föreslås byggas i Wira med inspiration i de *naturnum* som finns vid många nationalparker. Kulturnummet kan bli en lokal turistinformation, inkludera en presentation av områdets natur- och kulturvärden och en startpunkt för besök till och vandring i området. Befintligt museum liksom anläggningen för Wiraspe-len ges möjlighet att utvecklas.

### Gestaltning

Bebyggelsen ska i alla tre områdena utformas med stor hänsyn till den kulturhistoriskt intressanta miljön. Detta innebär dock inre att bebyggelsen måste var historiserande utan väl utformade byggnader i modern stil kan förekomma. Innan kompletteringsbebyggelse medges ska ett gestaltungsprogram tas fram för att säkra att den tillkommande bebyggelsen utformas med beaktande av riksintressets värden. De bestämmelser om utformning som finns i den gällande detaljplanen för Wira Utby ska vara vägledande.



De byggnadsminnesförklarade smedjorna i Wira bruk i riksintressets kärnområde.



Karaktären på den befintliga bebyggelsen ska vara vägledande vid komplettering utan krav på för starkt historiserande gestaltning.

### Trafik

Den begränsade kompletteringsbebyggelsen som kan tillkomma i själva Wira kan trafikförsörjas via befintligt vägnät.

Enligt den gällande detaljplanen för Wira Utby ska bebyggelsen inom planområdet trafikmatas genom en ny tillfart från Rialavägen. I korsningen mellan tillfarten och Rialavägen finns i planen en ny vändplats för bussar.

För att öka trafiksäkerheten föreslås Rialavägens sträckning genom Wira byggas om för lägre hastighet med markerade entreer och karaktär av bygata.

### Teknisk försörjning

Såväl gammal som ny bebyggelse infogas på sikt i det planerade kommunala VA-verksamhetsområdet. Inledningsvis ansluts enbart spillvatten nätet via ledning till det befintliga reningsverket i Roslags-Kulla. När dricksvattenledningen från Skärgårdsstad byggs ut och det nya reningsverk i Östrån blivit klart ansluts Wira i sin helhet.



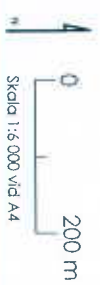
Ett gott exempel från Håbo Tibble på utformning av byggnader och gatumiljö i kulturhistoriskt intressant miljö.



Illustration till detaljplanen för Wira Utby (se även sid. 5 i bil. 1)

## Programskiss Wira

- Bostäder - ny bebyggelse (gällande detaljplan)
- Bostäder - kompletteringsområden
- ☼ Kulturrum
- Nya vägar
- ▨ Bygaturkaraktär (utformning för 40 km/h)
- ▨ Nya gång- och cykelvägar
- Nya vandringsleder
- Roslagsleden
- ~ Höjdkurvor (5 m ekvidistans)



Program för Östana, Roslags-Kulla och Wira

**SWECO**

Programskiss

## Roslags-Kulla

### Bebyggelse

Roslags-Kulla föreslås kompletteras och förtätas i tre delområden.

Det centrala området på båda sidor om Loån föreslås bebyggas när reningsverket omvandlas till pumpstation. Bollplanen behöver då flyttas och föreslås lokaliseras inom bullerzonen från väg 276.

Bebyggelse längs Rialavägen bör kunna kompletteras inom det nu ianspråktagna området. En tydlig gräns bör bibehållas i norr så att Roslags-Kulla och Wira fortsatt upplevs som två samhällen.

Om en ny sträckning av väg 276 blir aktuell på lång sikt bör ett mindre utbyggnadsområde kunna tillföras nordost om kyrkan.

### Gestaltning

Bebyggelsen ska i alla tre områdena utformas med stor hänsyn till den kulturhistoriskt intressanta miljön. Detta innebär dock inte att bebyggelsen måste var historiserande utan väl utformade byggnader i modern stil kan förekomma.

Den nya bebyggelsen i det centrala området föreslås ske i form av små flerfamiljshus, parhus och friliggande hus i en tätare struktur så att en mer sammanhängande bykänsla uppstår. Skalan föreslås vara 1-2 våningar.

Innan kompletteringsbebyggelse medges och i samband med detaljplanläggning för bebyggelse ska gestaltungsprogram tas fram för att säkra utformning med beaktande av riksintressets värden.



Roslags-Kulla med kyrkan i fonden och församlingshemmet till vänster.

### Trafik

Befintligt vägnät föreslås även fortsatt utgöra stommen i trafiksystemet men åtgärder bör vidtas för att förbättra trafikmiljön och säkerheten. Bland annat bör en cirkulationsplats alternativt planskildhet anläggas vid korsningen mellan väg 276 och Grönborgsvägen för att dels förbättra framkomligheten i samband med tät trafik från färjan dels sänka hastigheten genom Roslags-Kulla. Dessutom föreslås Rialavägens och väg 276 sträckning genom Roslags-Kulla byggas om för lägre hastighet med markerade entréer och karaktär av bygata.

På längre sikt kan en förbifart söder om kyrkan bli aktuell liksom en eventuell framtida spårförbindelse mellan Åkersberga och Norrtälje. Om en sådan förbindelse blir aktuell är korsningen mellan väg 276 och Grönborgsvägen ett troligt stationsläge. Fortsatt planering i Roslags-Kulla bör därför beakta dessa möjligheter.



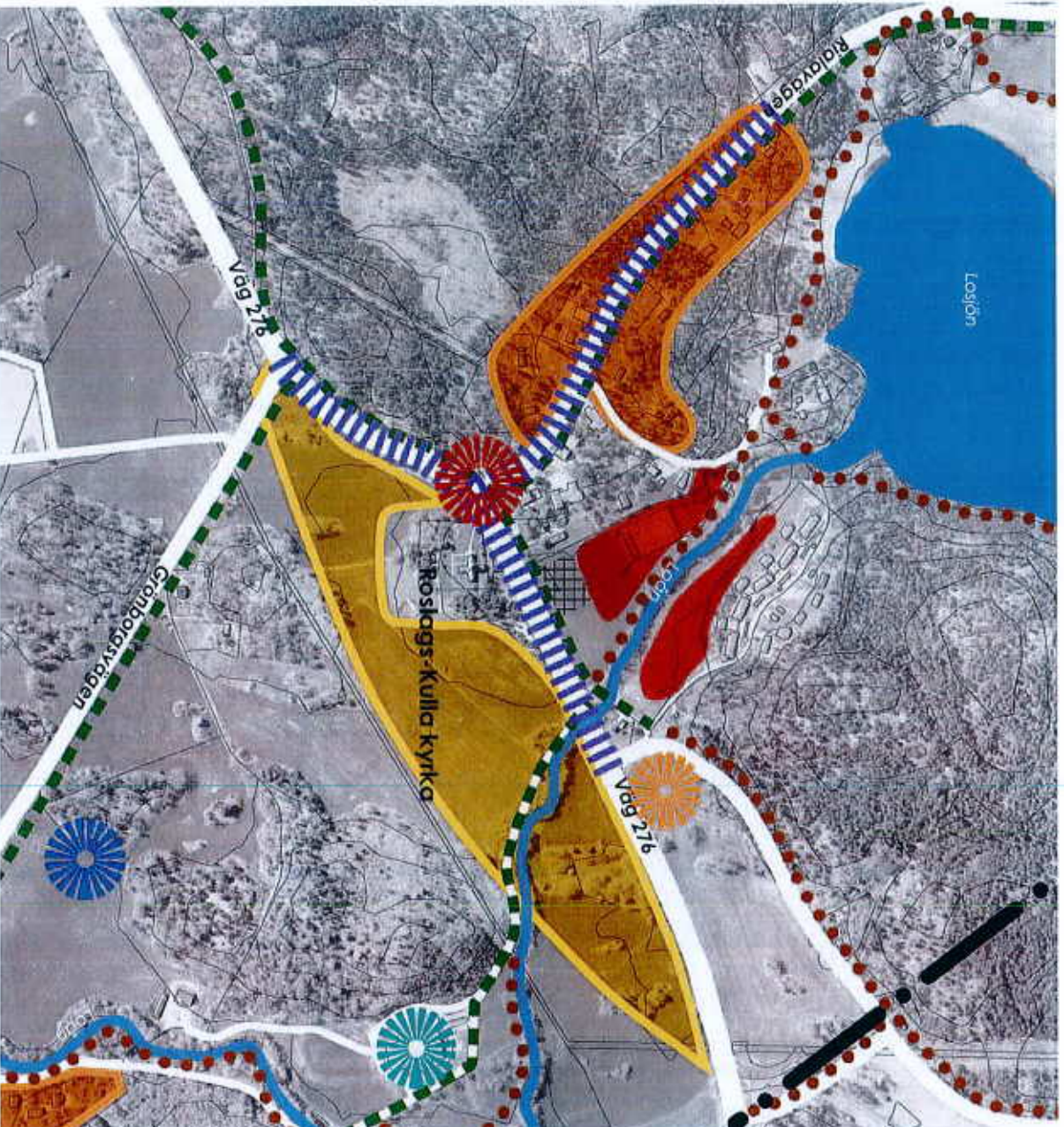
Håbo Tibble finns goda exempel på moderna hus i harmoni med historiska byggnader och strukturer. Områdets vägar har byggtkaraktär bra för både boendemiljö och trafikskärfnet.

### Teknisk försörjning

VA-verksamhetsområde i Roslags-Kulla utökas att omfatta hela samhället när nytt reningsverk byggs i Östana och renvattenförsörjning byggs ut från Skär-gårdsstad. Befintligt reningsverk centralt i samhället byggs då om till pumpstation.

Ett gott exempel från Håbo Tibble på utformning av rodnus, parhus och mindre väg med byggtkaraktär.





## Programskiss Roslags-Kulla

- Bostäder - ny bebyggelse
- Bostäder - kompletteringsområden
- Reservat för långsiktig infrastruktur
- ⊙ Knutpunkt kollektivtrafik
- ⊙ Handel
- ⊙ Rengöringsverk
- ⊙ Djurhållning
- Bollplan / idrottsplats
- Nya vägar
- ▨ Bygaturkaraktär (utförning för 40 km/h)
- ▨ Nya gång- och cykelvägar
- ⋯ Nya vandringsleder
- ~ Höjdkurvor (5 m ekvidistans)



**SWECO**

Program för Östana, Roslags-Kulla  
och Wira

## Östanaå

### Bebyggelse

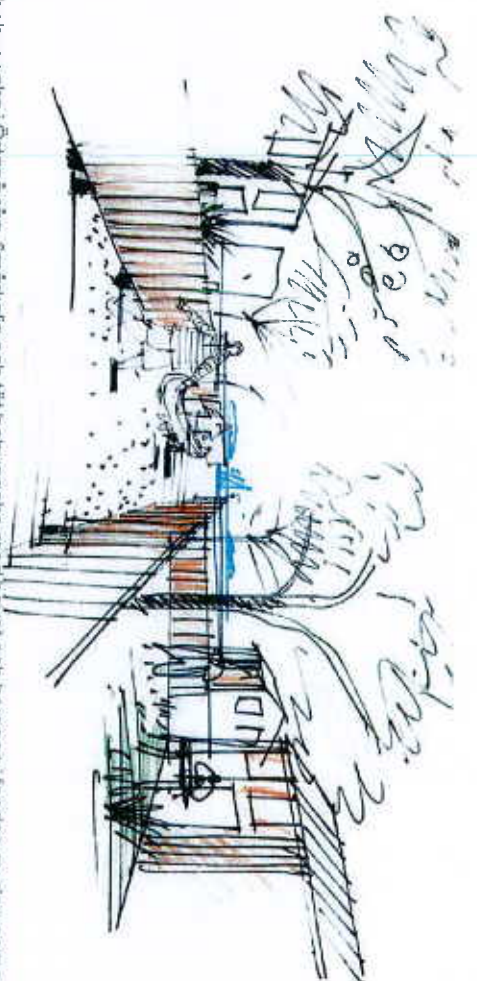
Förslaget redovisar en utbyggnad till ett mer komplett kustsamhälle och omfattar kompletteringar dels i tre delområden i anslutning till slottet och dels som en mindre utbyggnad i anslutning till färjeläget.

### Östanaå slott

Väster om barockträdgården i zonen mellan allén och "Djurgården" föreslås en samlad bostadsbebyggelse uppföras. Delområdet tillhör de delar av slotts-parken som dominerats av ekonomibyggnader för jordbruket, bl.a. den gamla ladugården och mejeriet. Bostäder bör kunna rymmas i denna del. Programmet medger förändrad användning av slottsområdet och dess byggnader. Tankbar användning är bostäder, äldreboende, vård, konferensanläggning, restaurang, museum etc. Viss komplettering av bebyggelse bedöms vara möjlig under förutsättning att den kan anpassas till områdets helhetsvärden som beskrivs i genomförd kulturutredning, landskapsanalys och naturinventering. Detaljfrågorna kring områdets framtida utveckling i relation till dess värden måste studeras vidare inom ramen för kommande planarbete inklusive miljöbedömning innan samlad bedömning kan göras om bebyggelsens lämplighet.

### Östanaå såg

Östanaå såg utgör idag ett extensivt utnyttjat område med byggnader från den tidigare sågverksamheten som idag bl.a. nyttjas som ekonomibyggnader för jordbruket. Ett större område nyttjas också idag



idéskiss till bebyggelse i Östanaå såg. Smärkallig och tät bebyggelse med havet och bryggan i fonden av den gemensamma gränden, som upplag för skogsbruket. I direkt anslutning till den f.d. sågen finns ett par äldre bostadshus. Delområdet har stor potential för komplettering i form av en naturlig terrassering mot havet, vackra ytor mot skärgården och små värden ur natur- och kulturvårdssynpunkt. I sågenområdet föreslås en tät bostadsbebyggelse mellan Sågviken och bokskogen i norr. Drygt ett 100-tal bostäder bör kunna rymmas i denna del.

En annan möjlig förebild för bostäderna väster om barockträdgården. Bostäder i Kullön, Vaxholm.  
Arkitekt: Greitz.

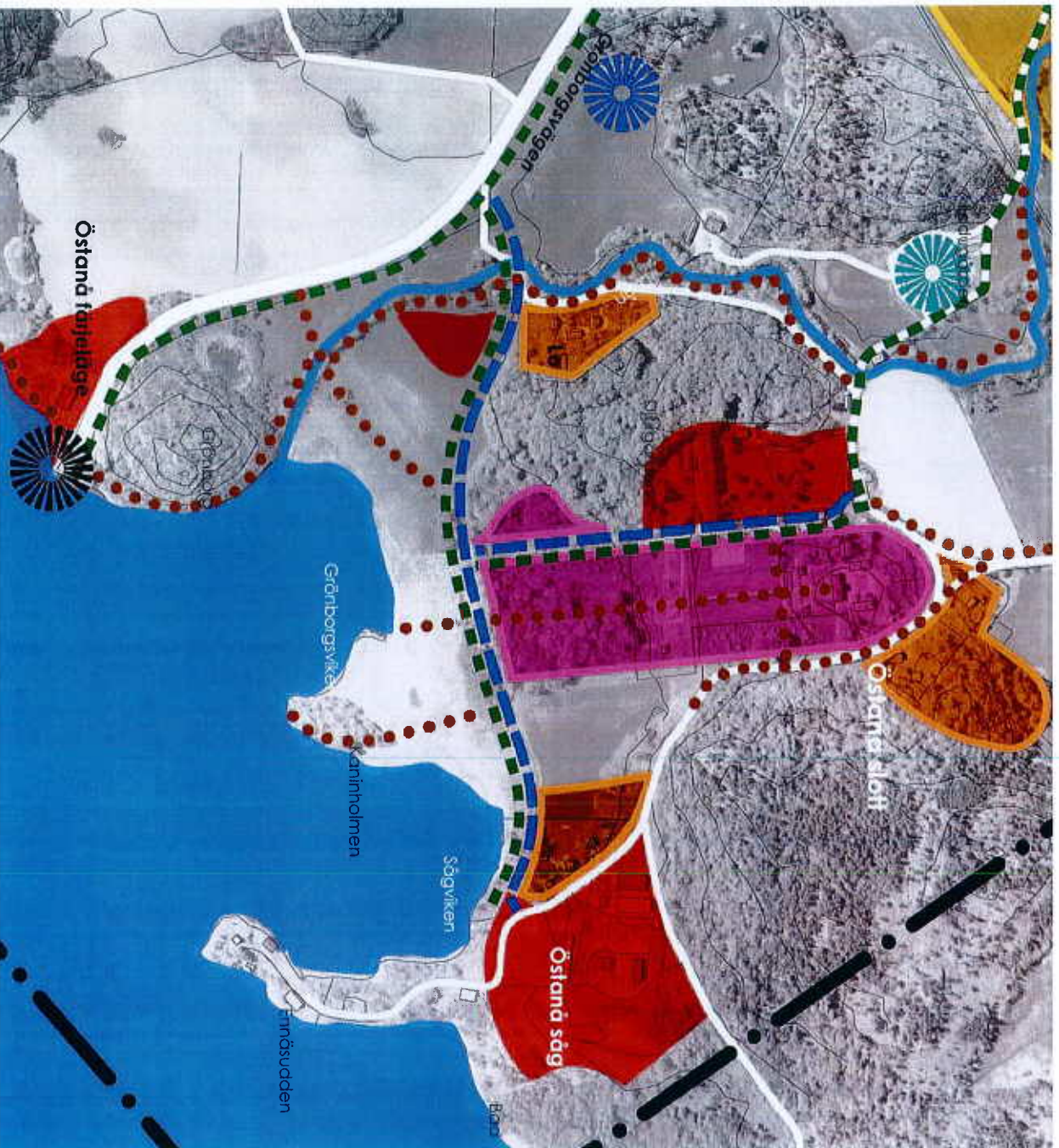


I den västra delen av området föreslås komplettering av bebyggelse som avgränsas av det öppna landskapsrummet öster om slottsparken och bokskogen i norr. Ny bebyggelse ska placeras medvetet med respekt för befintliga siktlinjer, bokskogens naturvärde samt dess funktion som avgränsning mot det öppna landskapsrummet.








En möjlig förebild för bostäderna väster om barockparken - nutida med enkel formspråk med material och färgval som anknyter till platsen. Arkitekt: Thom Videgård Hansson







## Programskiss Östana

- Bostäder - ny bebyggelse
- Bostäder - kompletteringsområden
- Reservat för långsiktig infrastruktur
- Användning som är anpassad till områdets helhetsvärden, med viss komplettering.
-  Färdslöjse och replikpunkt för skårgårdsstråtkan
-  Reningsverk
-  Djurhållning
-  Nya vägar
-  Nya gång- och cykelvägar
-  Nya vandringsleder
-  Höjdkurvor (5 m ekvidistans)



Program för Östana, Roslags-Kulla och Wira

Området rymmer idag ett par äldre arbetarbostäder till jordbruket. Området har tidigare omfattat fler hus varför en viss förtäning bör kunna ske. Omedelbart söder om föreslagen ny infartsväg bedöms ett tillskott av ett antal mindre flerbostadshus vara möjligt. Ett 20-tal bostäder bör kunna rymmas i denna del.

### **Östana färjeläge**

Färjeläget föreslås utvecklas till en knutpunkt omfattande förutorn Ljusteröfärjan, brygga för gods- och skärgårdstrafik, gästhamn, servicebutik, båtmack, servering, bokaler och bostäder.

En ideskiss har tagits fram för området. Noden i området föreslås bli en plats vid vattnet mellan skärgårdsbryggan, färjeläget och en byggnad med närservice och kanske en restaurang eller ett café. Hela kajen föreslås bli offentlig med koppling till vandringsleder mot kusten i sydväst.

Det befintliga färjeläget bör byggas ut med en mindre kaj som dels kan betjäna den reguljära skärgårdstrafiken som angör Östana och därigenom tjäna som en repitpunkt för ökad skärgårdsturism men även kunna användas som lastageplats vid godstransporter till Öarna i leden (se planskiss på motsstående sida).

En inre hamnanläggning för fritidsbåtar bör ordnas vid färjeläget som en gästhamn i anslutning till bensinmack och servicebutik.

Mot Grönborgsvägen och trafikytorna som betjänar färjeläget föreslås ett band av funktioner i form av parkeringar (delvis inbyggda), mindre ekonomibyggnader som servar bostäderna samt byggnader för mindre hamnanknuten verksamhet.



Ideskiss för utvecklingen av Östana färjeläge.

### **Gestaltning**

De olika nya bebyggelsegrupperna föreslås få olika bebyggelsekaraktärer med utgångspunkt från befintlig bebyggelse och platsens karaktär.

Bebyggelsen behöver i sin helhet utformas med stor hänsyn till de stora kulturhistoriska värdena i området som helhet. Detta innebär dock inte att byggnaderna måste vara historiserande utan målsättningen är att skapa väl utformade byggnader i modern stil som fortfarande visar stor respekt för platsens särart. Träarkitektur är utgångspunkten med tanke på både platsens historia och långa tradition av skogsbruk.

I samband med detaljplanering för bebyggelse ska gestaltungsprogram tas fram för att säkra utformning med beaktande av riksintressets värden.

**Östana sloth**

Kompletteringen i trädgårdens nedre delar föreslås ta sin utgångspunkt i slottets nyklassistiska stil. Skalan är friliggande villor, parhus eller korta radhuslängor. Bebyggelsen väster om barockparken föreslås

utgå från de tidigare ekonomibyggnaderna på platsen med högre st träarkitektur, enkelt formspråk och med karaktären av hus i park. Skalan är mindre flerfamiljshus eller korta radhuslängor.

### **Östana sdg**

Sågenområdet föreslås ges en karaktär av ett modernt, tätt skärgårdssamhälle med hus vid gator och gränder. Bebyggelsens struktur ska ta till vara på platsens kvaliteter i form av naturligt terrasserings och utblickar mot havet. Skalan är friliggande villor eller små flerfamiljshus i 1-2 våningar. I norra delen av området mot lövskogen kan övervägas att låta skalan bli något större.

### **Lo**

Den föreslagna kompletteringen i Lo utgår från de befintliga högresta (2-2<sup>1/2</sup> vån) mindre flerbostadshusen i trä. Här ska de befintliga byggnaderna sätta ramarna för gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen och då med avseende på typ, placering, skala, proportioner och material.

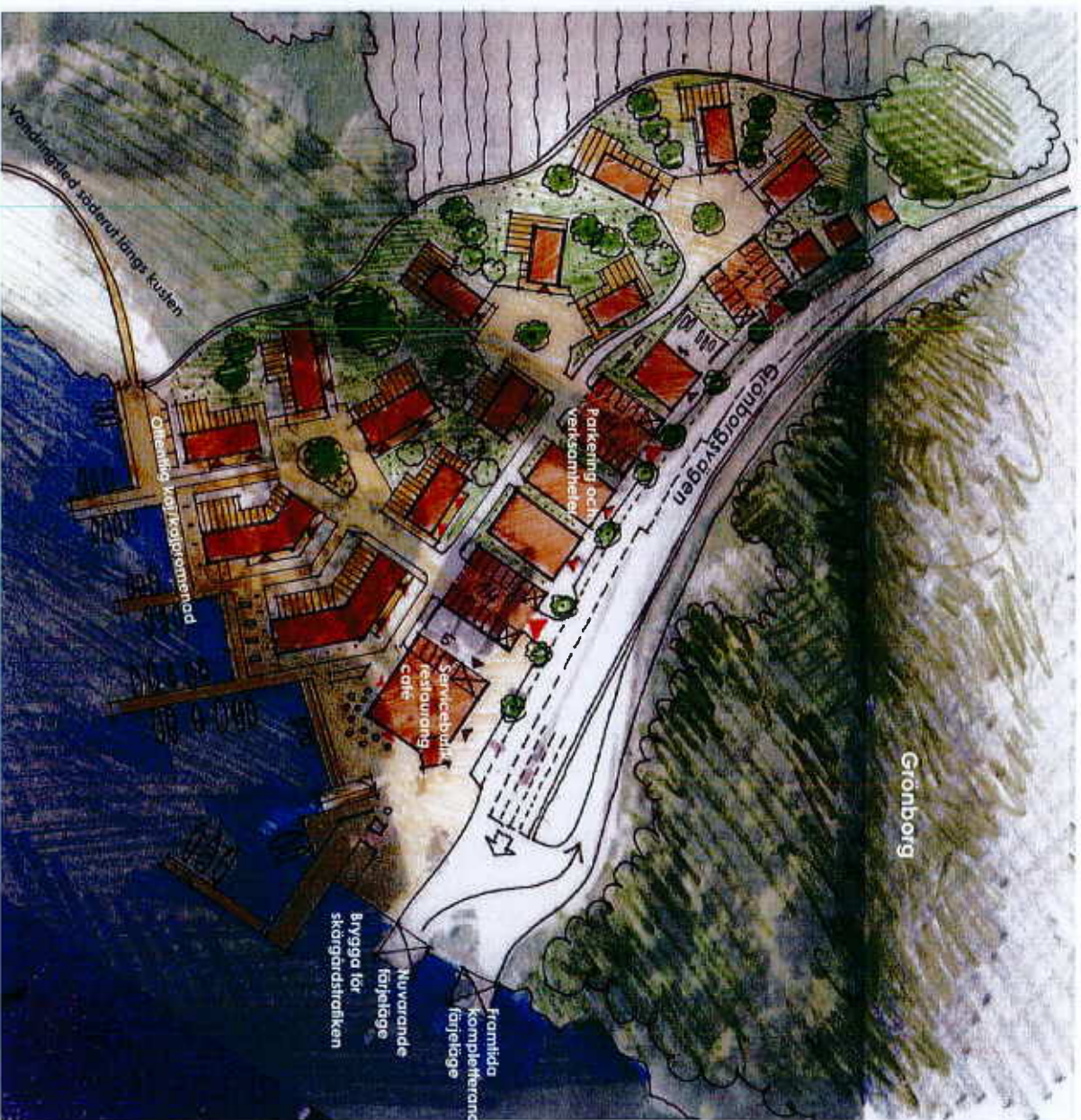


En tät och smäckad bebyggelse vid Östans väg kan bilda ett modernt skärgårdssamhälle som tar vara på platsens kvaliteter av form av naturlig terrasserings och utblickar mot havet.



En inspirationsbild för den nya bebyggelsen vid Östans förlägg där bostäder möter havet. Kanalhusene i Nyköping av Arkitema Architects

Idéskiss för utvecklingen av Östans förlägg.



Grönborg

Grönborgsvägen

Parkering och verksamheter

Nuvarande förlägg  
Brygga för skärgårdstrafiken

Framtida kompletterande förlägg

Östans kaj / kajpromenad

Vandringstred i österut längs kusten



Den föreslagna nya bebyggelsen söder om Lo och omedelbart söder om föreslagen ny infartsväg ska utgå från samma rammar för gestaltningen men här kan även rymmas bostäder med mindre skala i form av ftiliggande parhus eller kortare radhuslängor.

### Östana färjeläge

Bebyggelsen ner mot kajen föreslås även här ges en karaktär av ett modernt, tätt skärgårdssamhälle med hus vid gator och gränder. Skalan föreslås vara i form av radhuslängor eller små flerfamiljshus.

In mot det öppna kulturlandskapet i väster och i norr föreslås mer småskalig bebyggelse placerad i några mindre bostadsgrupper.

Bebyggelsens struktur ska ta till vara platsens kvaliteter i form av utblickar mot skärgården och kulturlandskapet. Skalan kan variera med ftiliggande villor, korta radhuslängor eller små flerfamiljshus.

### Teknisk försörjning

Ny och befintlig bebyggelse förutsätts ingå i nytt VA-verksamhetsområde som byggs ut successivt i takt med bostadsutbyggnaden. Såväl renvatten som spillvattenledningar föreslås följa den nya angötningvägen från reningsverket vid Grönborgsvägen och österut. Preliminärt bedöms tre pumpstationer erfordras, en ostlig vid Östana såg, en centralt placerad för Slotts- och Lo-området samt en nere vid färjeläget.

Utbyggnad av kraftförsörjningen sker likaså successivt i takt med bebyggelseutvecklingen. En eller flera nya närtstationer bedöms bli nödvändiga.



De befintliga äldre arbetarbostäderna vid Lokvorn bör sätta ramarna för tillkommande bebyggelse i sitt närområde.

### Trafik

Tre principiella alternativ för infarten till Östanaområdet har studerats för att hitta den lösning som är lämpligast med hänsyn till områdets stora värden och komplexa förutsättningar.

### Programskiss

Princip *infart syd* har valts som utgångspunkt för utformningen av programskissen då det är den princip som funnits lämpligast. En beskrivning och utvärdering av principerna redovisas på nästa uppslag.

### Fordonstrafik

Den nya bebyggelsen kring slottet och inom sågområdet föreslås trafikmatas med en ny väg från Grönborgsvägen som ansluter till den östra delen av slottsområdet.

Den alléväg som går från väg 276 till Östana slott kantas av gamla lindar. I dagsläget är det inte möjligt för två bilar att mötas längs med vägen. Olika alternativ har studerats för att höja kapaciteten på vägen. Slutsatsen av studierna är dock att kapaciteten på vägen inte kan

höjas mer väsentligt utan att allvarigt skada kultur- och landskapsvärdena i området mellan väg 276 och slottet.

Förslaget är att den befintliga vägen med allé i huvudsak bevaras. För att minimera behoven av ingrepp görs vägen enkelriktad och endast trafik i riktning söderut från väg 276 tillåts. Vägen kan då behålla sin karaktär, sin grusade yta och allén kan bevaras. Träden i allén är troligtvis planterade från mitten av 1800-talet och beräknas leva i 30-50 år till. Genomförs skötselbeskrivning kan träden leva längre.

De övriga vägarna inom området är idag privata och föreslås vara det även fortsättningsvis. Det finns inga målpunkter inom området som kräver att dessa ska vara tillgängliga för trafik från de nya bostadsområdena. Gång- och cykeltrafiken föreslås dock utnyttja även de privata vägarna.

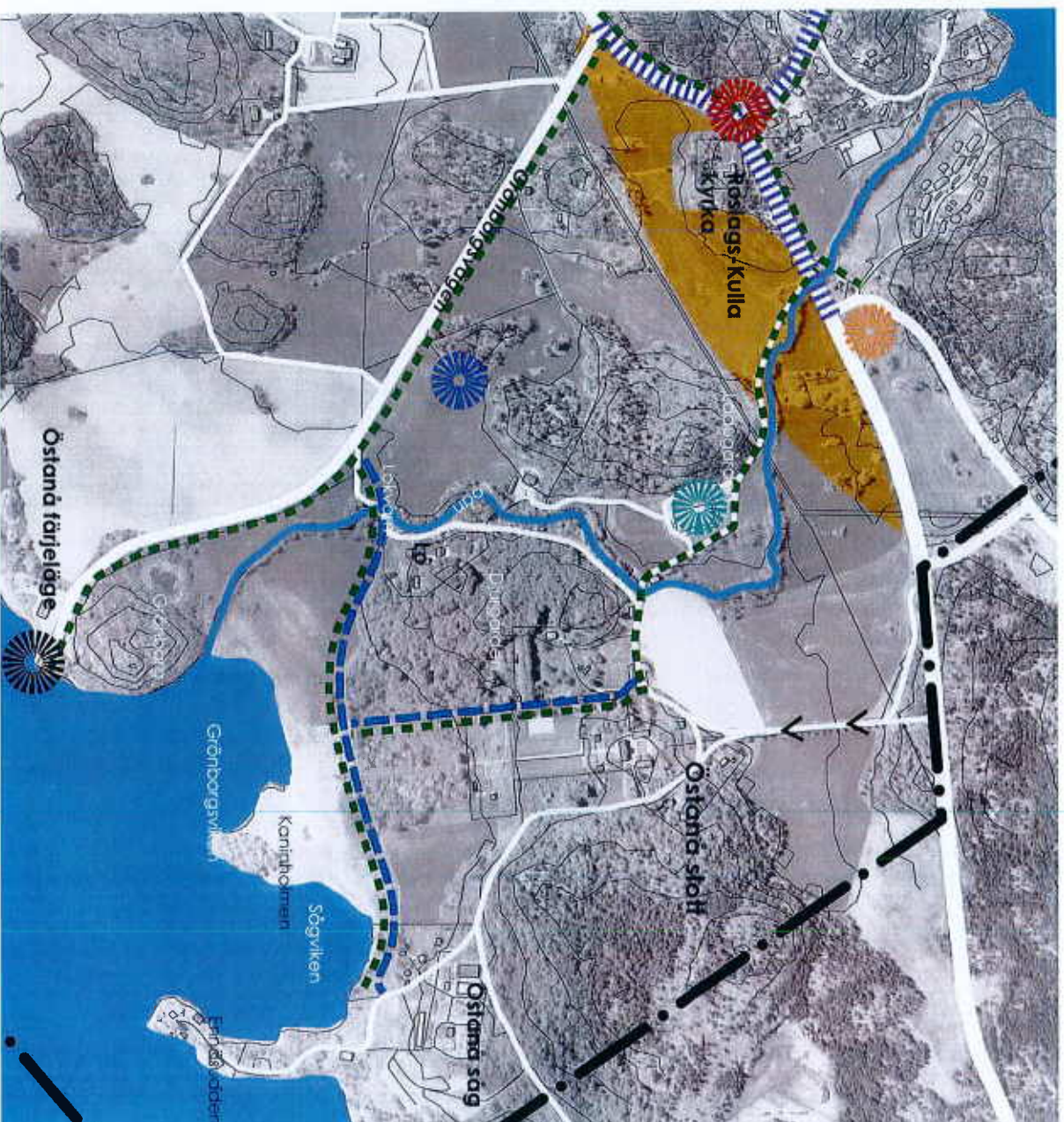
### Gång- och cykeltrafik

I samband med att den nya vägen från Grönborgsvägen in till de nya bostadsområdena byggs anläggas även en gång- och cykelbana längs med vägen. I en första etapp kan cyklisterna röra sig längs med Grönborgsvägen i blandtrafik för att senare anlägga en separat gång- och cykelbana.



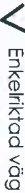





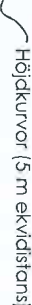
### Kollektivtrafik

Bebyggelsen inom Östana kustsamhälle betjänas med kollektivtrafik genom i första hand den befintliga buss-hållplatsen vid Grönborgsvägens korsning med den nya föreslagna tillfarten. Gång och cykelväg till buss-hållplatsen byggs ut parallellt med den nya tillfarten.

Färjeläget förblir byrespunkt på kort sikt. Roslags-Kulla blir byrespunkt på längre sikt i enlighet med kommunens trafikplan.



## Programskiss trafik Östana

-  Reservat för långsiktig infrastruktur
-  Nya vägar
-  Nya gång- och cykelvägar
-  Enkeliktad väg
-  Färjeläge och replipunkt för skärgårdstrafiken
-  Knutpunkt kollektivtrafik
-  Handel
-  Rengingsverk
-  Djurhållning
-  Höjdkurvor (5 m ekvivalens)

Program för Östana, Roslags-Kulla och Wira



**Utvärdering av alternativa principer för infart till Östanaå**  
 Tre olika principer för infart till Östanaå har studerats, vilka benämns *infart befintlig*, *infart väst* samt *infart syd*, se karta på motsstående sida.

Infart Väst har utgått eftersom den innebär en längre sträckning, riskerar att öka barriäreffekterna i landskapet, har en negativ påverkan på naturvärden av regionalt och kommunalt intresse samt innebär tekniska svårigheter med avseende på markprofil.

Principerna för infart har utvärderats utifrån ett antal valda kriterier: Tekniska förutsättningar, eftersträvad identitet, inverkan på kulturmiljö, landskapsbild och naturmiljö, bebyggelseområdets struktur och tillgänglighet samt trafiksäkerhet. Värderosen illustrerar nedan gjorda bedömningar i relation till dessa kriterier.



#### Infart befintlig

Denna principiella lösning bygger på ett vidareutvecklande av det nuvarande vägnätet med befintliga infarter från norr. Vad gäller allén in mot slottet bygger denna principlösning på att kapaciteten förstärks med en ny väg parallellt med allén på dess östra sida.

Befintliga vägar har inte tillräcklig bärighet eller sektion för tillfartsstrafik vilket innebär att denna princip kräver breddning av många vägar. I de fall vägarna kantas av alleéer eller tät vegetation innebär det en negativ påverkan på närområdets natur- och kulturvärden. I samband med breddningar ökar också vägararnas barriäreffekt mellan grönområden på ömse sidor. Utfarten till väg 276 är svår att lösa på ett trafiksäkert sätt.



Områdets befintliga vägar har lång historisk hävd och är knutna till stora kultur-, landskaps- och naturvärden. Att använda befintliga vägar för in- och utfart innebär stora ombyggnader med efterföljande negativa konsekvenser. Därför föreslås befintliga vägar i stor utsträckning bara nyttjas för jordbrukets nyttrafrik samt för gång och cykel.

Det befintliga vägnätet är i vissa delar också draget genom områden med dåliga geotekniska förhållanden. Detta innebär större ombyggnader av vägarna i samband med breddning och ökning av bärigheten.

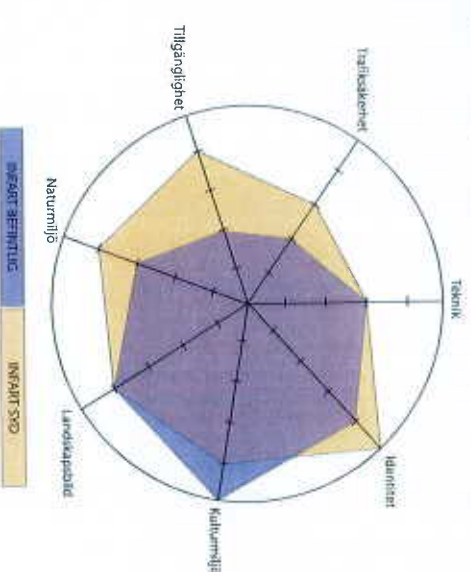
#### Infart Syd

Denna princip ligger till grund för programskissen. Principens negativa konsekvenser utgörs av en till större delen ny sträckning genom kulturlandskapet. Den nya sträckningen orsakar ingrepp i naturmiljön och i kulturlandskapet samt påverkan på enskilda värdefulla kulturmiljöer. Dessutom innebär förslaget vissa geotekniska svårigheter.

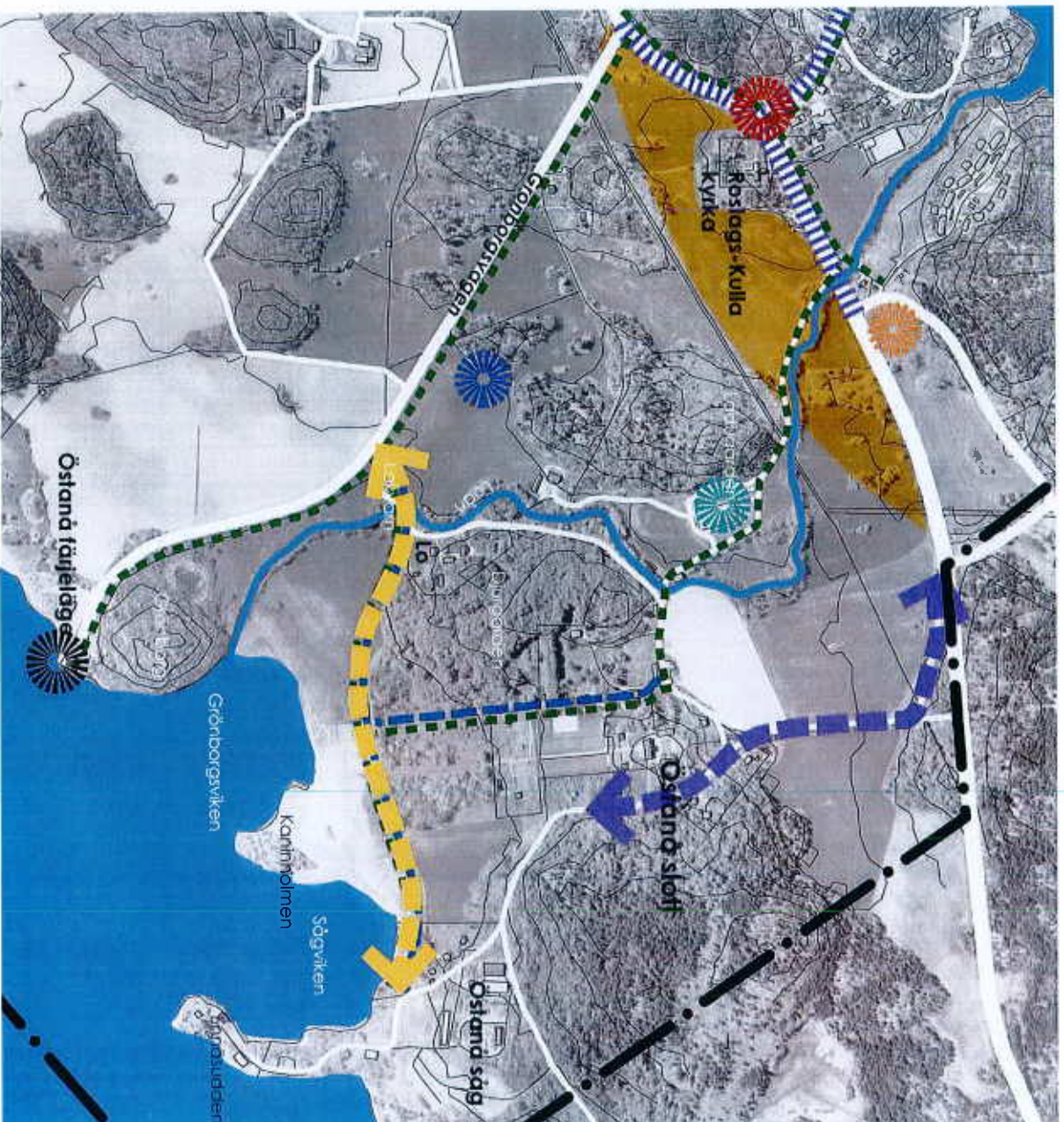
Trots dessa negativa konsekvenser bedöms de positiva värden vara större än för övriga alternativ. Identiteten för Östanaå som "en levande kastygd i samklang med natur- och kulturmiljö" förtydligas genom tillfarten via Grönborgsvägen och med fortsatt sträckning i gränsen mellan kulturlandskap och vattnet.

Denna sträckning är också kortare än övriga alternativ vilket ger en bättre tillgänglighet till området. Tillsammans med en enkelriktad tillfart via allén från väg 276 skapas också flexibilitet för trafikanten vid val av infartsväg.

Värderosen nedan redovisar en femgradig skala där mindre bra förutsättningar att uppfylla kriterier ligger närmast origo och bra förutsättningar redovisas närmast periferi. Det innebär att ju större yta desto bättre principiellt alternativ.



## Alternativa principer för infart, Östana



- Infart befintlig
- Infart syd
- Reservat för längsiktig infrastruktur
- Nya vägar
- Byggtakaraktär (utförning för 40 km/h)
- Nya gång- och cykelvägar
- Höjdkurvor (5 m ekvidistans)
- Färjeläge och repipunkt för skårgårdstrafiken
- Knutpunkt kollektivtrafik
- Handel
- Rengingsverk
- Djurhållning



Program för Östana, Roslags-Kulla och Wira

2012-04-18



Siktlinjen ut mot Ennäsudden och färjeläget på Ljusterö, från den andra terrassen på södra sidan av Östanaå slott.

## Översiktlig konsekvensbeskrivning

Denna översiktliga konsekvensbeskrivning syftar till att beskriva möjlig påverkan av programskissen, som underlag för ställningstagande kring det fortsatta arbetet. Konsekvensbeskrivningen utgör också underlag för den bedömning om behovet av miljöbedömning för kommande detaljplaner som redovisas i huvudhandlingen.

### Socialt/kulturellt

Förslaget ger goda möjligheter att skapa attraktiva boendemiljöer med sociala kvaliteter, samt även att förhöja samhällenas attraktivitet och identitet.

Nya vandringleder och förbättrade gång- och cykelvägar utvecklar områdets samhörighet och förbättrar kommunens grönsstruktur vilket gör att upplevelser med natur- och vattenkontakt förärtas. En alltför begränsad och småskalig exploatering

utan viss genomfartstrafik kan göra att mötesplatserna inte blir tillräckligt tydliga, samt att möjligheter för kommersiella eller kulturella aktiviteter blir begränsade.

### Ekonomi

Att ge förutsättningar för ett ökat permanentboende kan i sin tur leda till ett ökat lokalt företagande och mer underlag för kommersiell service. Kommunen ges möjlighet att stärka sin konkurrenskraft då förslaget förväntas stärka kommunens varumärke.

Projektkonomin förväntas vara god då bostäderna ingår i en attraktiv marknad och kan byggas ut etappvis. Svårigheter till försörjning med kollektivtrafik och fjärrvärme är en nackdel ur samhällsekonomiskt perspektiv.

### Trafik

Även i framtiden kommer de flesta resorna till och från utredningsområdet att bestå av boendorelaterade resor samt resor till färjeläget.

De nya bostäderna kommer att generera en del ny trafik i området. Eftersom flest bostäder planeras i Östana kommer trafikökningen vara som störst där.

Ett antagande om 300 ny lägenheter i Östana längs med vattnet har gjorts. Detta beräknas generera totalt mellan 1200 och 1800 fordonsrörelser/dygn, beroende på de boendes resvanor och behov av transporter.

Med den nya trafikstrukturen antas ca 80 % av tillkommande trafik använda Grönborgsvägen från väg 276 för att angöra de nya bostadsområdena. Resterande 20 % av trafiken antas nyttja allévägen. För utfart till väg 276 kommer all trafik gå via Grönborgsvägen. Detta innebär att trafikflödet på Grönborgsvägen uppskattas öka från dagens ca 2 400 till 3 500 - 4 000 fordon/dygn. Under större delen av året innebär detta kapacitetsmässigt inga problem. Under sommarmånaderna ökar dock trafiken kraftigt på Grönborgsvägen i och med att antalet boende på Ljusterö ökar. Under denna period uppstår det tidvis köer på Grönborgsvägen medan bilarna väntar på att få åka ombord på färjan. De boende har då möjlighet att välja allévägen för att ta sig till sina bostadsområden.

Trafiken längs med allévägen beräknas att öka med ca 120 - 150 fordon/dygn. Den måttliga trafikökningen innebär inget behov av kapacitetshöjande åtgärder.



## Natur- och kulturmiljö

### Grönstruktur och naturmiljö

Vid bebyggelse av området är det viktigt att ta hänsyn till höga naturvärden som finns i området. Centralt för områdets höga naturvärden och naturmiljökaraktär är att upprätthålla ett fortsatt aktivt bete. Vid ökad bebyggelse finns risk för konflikter mellan boende och djurhållning, varför områden för djurhållning har reserverats i programskissen. Där bebyggelse sker i närheten av betesmark, ska samråd med djurhållare ske för att säkerställa att inga konflikter uppstår.

I det övergripande förslaget till markanvändning har hänsyn tagits till höga naturvärden samt till jord- och skogsbrukets intressen. Utöver enskilda naturvärdesobjekt i området utgör området som helhet en ekologisk värdekärna. Fysiska ingrepp i form av bebyggelse samt ökat besökstryck i naturområdena kan komma att påverka känsliga miljöer samt växt- och djurarter negativt. Utformningen av nya vandringsleder och bostadsnära rekreationsområden behöver planeras med stor hänsyn till detta.

All bebyggelse bör placeras och utformas så att de ekologiska sambanden bibehålls. Områdets kontinuitet och värdeberärande funktion återfinns vid havsstränderna, slutna skogsbeten och torrbackar samt äldre ädellövskogsområden och solitärer (förettädelsevis ek och tall). Dessa miljöer utgör områdets värdekärnor, och där föreslås bebyggelse helt undvikas. Utbyggnad och komplettering utanför värdekärnorna bedöms dock vara möjlig utan att områdets helhetsvärden sänks.

Natura 2000-området utgörs av fuktängar som vid tillgängliggörande med t ex språnget kan försvåra för betesdriften i området och i sin tur påverka bevarandemålet för Natura 2000-området. Samråd med djurhållaren ska ske i det fortsatta arbetet.

Eftersom fuktängarna ummed Lojön förmodligen utgör de fågeltkasteparterna bedöms det som olämpligt att dra en vandringsled här. Lämpligare vore istället att dra vandringsleden utmed den lilla vägen norr om Natura 2000-området som går ned mot Wira bruk.

Programområdet som helhet hyser en mångfald av mycket höga naturvärden. Vilka konsekvenser föreslagen kompletteringsbebyggelse, nyutbyggnad inklusive ny infrastruktur slutligen ger upphov till, beror av var och hur och i vilken omfattning bebyggelsen utformas. Kämnörsåren Östrånå, Roslags-Kulla och Wira bedöms, ur naturvärdesynpunkt, tåla en måttlig utbyggnad och komplettering av bebyggelsen. Programförslaget bedöms inte ha påverkan på områden som är skyddade enligt lag eller områden som har klassats som nationellt, regional eller kommunalt värdefulla. Begränsad utveckling föreslås i två områden av kommunalt intresse vid Roslags-Kulla och Östrånå slott.

#### Fortsatt arbete

- Naturvärdena inom det inventerade området får idag anses vara relativt väldokumenterade och kan utgöra en grund för vidare arbete. Eventuellt kan det bli aktuellt att genomföra en fördjupad inventering på vissa artgrupper i en del utav områdena med kommunalt intresse. Områden som skulle kunna bli aktuella att utföra kompletterande

inventeringar i är: område 5 som utgörs av betade ekbackar, område 12 som utgörs av fuktängar samt område 8 som utgörs av solitärä ädellövträd (se vidare rekommendationerna i Ekologigruppens naturinventering).

- Inför kommande detaljplanering bör förslag till skyddsåtgärder och anpassningar av bebyggelsen ske med hänsyn till spridningsvägar, lokala naturvärden/naturobjekt och behovet av närmatur/parkmiljöer. Behovet av gröna kopplingar och buffertzoner mellan nya bebyggelseområden och befintliga naturmiljöer bedöms vara särskilt viktiga att studera.

- I samband med planeringen av eventuell ny vandringsled bedöms det som lämpligast att dra vandringsleden utmed den lilla vägen norr om Natura 2000-området som går ned mot Wira bruk. Vidare bör vandringsleden dras väster om det mindre partiet med högrörsäng i den sydvästra delen av sjön, vilket också är ett Natura 2000-område. I samband med åtgärden bör föras en tidig dialog med Länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i 7 kap 28 § miljöbalken.
- Anläggande av en vandringsled bör ske i samråd med Länsstyrelsen och berörd djurhållare. Där till bör en fågelinventering tas fram för att säkerställa eventuella häcklokaler för störningskänsliga fåglar i strandmiljön.

## Kulturmiljö

Stora delar av området för planprogrammet är klassat som riksintresse för kulturmiljövärden. En exploatering av området kan komma att påverka dessa kulturmiljövärden. Risken finns att områdets tydliga herrgårdskaraktär går förlorad eller inte blir lika tydlig efter ytterligare exploatering. Det är den sammanhållna karaktären som utgör programområdets främsta kulturvärden. Byggs en av komponenterna bort, sänks inte enbart kulturvärdena lokalt, utan hela områdets kulturvärden sänks något, då kopplingarna mellan de olika verksamheterna stödför varandra.

I planprogrammet föreslås en förtäring och utvidgning av befintlig bebyggelse. En viss förtäring och utvidgning kring Wira och Roslags-Kulla har kontinuerligt genomförts och att fortsätta denna utveckling förefaller naturligt. Speciellt Wira har historiskt sett haft ett större antal byggnader än idag. Roslags-Kulla ligger i brytpunkten mellan skog och öppet landskap och har sedan länge varit en naturlig knutpunkt. Eftersom Roslags-Kulla i vissa delar redan har exploaterats är det naturligt att fortsätta komplettera i området.

I planprogrammet föreslås även bostadsbebyggelse på platser som tidigare varit obebyggda och som inte ligger i direkt anslutning till bebyggda miljöer. I dessa områden är extra viktigt att den nya bebyggelsen inte utplånar spåren från tidigare verksamheter på platsen. Det är också viktigt att det nybyggda inte kan förväxlas att vara en del av det historiska sammanhanget. Det ska vara lätt att se vilken bebyggelse som hör till den tidigare herrgårdsdriften och vad som är ett tillägg.

## Fortsatt arbete

- Med hänsyn till programområdets höga kulturmiljövärdet bör i detaljplaneskedet, mer detaljerade studier göras av bebyggelsens placering i landskapet. Detaljerade analyser inklusive visualisering (fotomontage, illustrationer m.m.) som studerar konsekvenserna på kulturmiljö- och upplevelsevärden bör tas fram innan slutlig bedömning av bebyggelsens lämplighet (tex. typ av bebyggelse, höjd, placering). Detta är viktigt inte bara för de områden där det krävs miljöbedömningar (se avsnittet *Behov av miljöbedömning sid 46*).
- En mer detaljerad dokumentation av den kulturhistoriska bebyggelsen behöver tas fram i enlighet med lagen om kulturminnen och som underlag för fortsatt detaljplanering.

## Landskapsbild

Området innehåller höga värden ur landskapsbild- och upplevelsevärdesynpunkt. Landskapsvärdena sammanhänger i hög grad med helheten men vissa områden är känsligare än andra. En exploatering av området kommer att påverka dessa värden. Risken finns att områdets tydliga karaktär går förlorad eller inte blir lika tydlig. Men med omsorg och kvalitet i den fortsatta planeringen och utformningen av ny bebyggelse och infrastruktur kan värdena i området inte bara bibehållas utan till och med hävdas.

Några av de känsligaste landskapen är det pastorala landskapet kring Mälby, och hagmarkerna närmast Losjön vid Wira. Det öppna landskapet gör att ny bebyggelse lätt hamnar i konflikt med den äldre kulturmiljön. Miljön är mycket känslig för förändringar och för att bibehålla känslan av ett pastoralt

odlingslandskap behöver enheten hållas intakt. Färre åkerölmor och bruna siktdinjer gör att landskapet blir mer statiskt. En stor del av upplevelsen av dessa områden bygget på de i många fall medvetet gestaltade siktdinjerna (se *Landskapsbild i bilaga 1* samt i *Landskapsanalysen*, Sweco 2010).

Hela Östanå slottsanläggning är känslig för förändringar. Slott och park är byggda som en enhet med väl avvägda proportioner och det är svårt att urskilja enstaka objekt som mer värdefulla än andra. Vid en exploatering i anslutning till slottet är det viktigt att slottet och dess omgivning bibehåller sin karaktär samt att de övergripande siktdinjerna bevaras, sett både från väg 276 och från Furusundsleden.

I det öppna landskapsrummet direkt öster om slottsparken bör nya byggnader undvikas helt. Ny bebyggelse får inte stöd i landskapet och riskerar att skada de medvetet gestaltade siktdinjerna mellan slottet samt Furusundsleden och Ennäsudden. Väster om slottet, i kanten av Djurgården, finns sedan länge olika ekonomibyggnader. Denna sida av slottet är inte lika känslig för exploatering, då ny bebyggelse får stöd av skogsbacken och befintlig bebyggelse. Det bedöms vara viktigt att bevara brynkanten sedd från Östanå slott och siluetten av Grönkulle.

Sågvikens bedöms inte vara lika känslig för exploatering. Området är väl avgränsat och ligger på ett väl tilltaget avstånd från slottsanläggningen. Hänsyn bör tas till befintlig äldre bebyggelse samt till spåren från den tidigare sågverksamheten.

Boskogen sägs vara Sveriges nordligaste. Den bildar även en viktig kuliss till slottet och bör förbli orörd.

### Fortsaft arbete

- Med hänsyn till programområdets höga landskapsbildsvärden bör mer detaljerade studier göras av bebyggelsens placering i landskapet. Detaljerade analyser inklusive visualisering (fotomontage, illustrationer m.m.) som studerar konsekvenserna på kulturmiljö- och upplevelsevärden bör tas fram innan slutlig bedömning kan göras bebyggelsens lämplighet (t.ex. typ av bebyggelse, höjd, placering). Denna är viktigt inte bara för de områden där det krävs miljöbedömningar (se avsnittet *Behov av miljöbedömning*).

### Vattenniljö, dag- och ytvatten

Ny bebyggelse i området innebär förmodligen en relativt liten direkt negativ påverkan för områdets vattenniljöer, förutsatt att byggnation inte sker i direkt anslutning till de känsliga stränderna. Vattenniljöerna är i dagsläget opåverkade eller obetydligt påverkade av förorenings- och näringsbelastning<sup>1</sup>.

Hur stor tillrinning och föroreningsbelastning av dagvattnet det blir och vilka konsekvenser detta kan få för vattenniljöerna, beror helt på omfattningen av den framtida bebyggelse samt val av VA- och dagvattensystem.

En utbyggnad innebär, oavsett val av lösningar, att andelen hårdgjorda ytor och trafiken i området ökar. Detta medför minskade infiltrationsmöjligheter samt ökad föroreningsbelastning till närliggande recipienter. Med väl fungerande dagvattenlösningar, fördröjning och rening, bedöms de negativa konsekvenserna för recipienterna bli små. En förtätning av bebyggelse i området, med en anslutning till kommunalt vatten

och avlopp kan samtidigt påverka positivt genom att befintliga problem som kommer av befintliga enskilda brunnar och avloppsanläggningar kan lösas. För befintlig vattentäkt i Roslags-Kulla, som övergår till reservvattentäkt då sjöledning från Skärgårdsskad till Wira byggs ut, finns ett skyddsområde (Länsstyrelsens beslut 1995:97). Inom skyddsområdet gäller föreskrifter för bl.a. hantering av brandfarliga varor och andra varor som kan förorena vattnet, för avloppsutsläpp, upplag, täkter samt schaktningssarbeten. Inom inre skyddszon får bostadsbebyggelse enligt föreskrifterna inte uppföras och inom yttre zon krävs tillstånd från Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Eventuell konflikt mellan vattenskyddsområdet och bebyggelse inom skyddsområdet utreds vidare i det fortsatta detaljplanarbetet.

Behovet och omfattningen av eventuella vattenarbeten är i dagsläget inte klarlagt. Vid eventuella vattenarbeten brukar generellt uppstå grumling av bottensediment. Sedimenten som rörs upp brukar generellt sedimentera på botten redan inom några veckor. Grumling kan störa lek- och uppväxtniljöer för fisk genom att slam sprids över bottenvegetation. Denna påverkan kan begränsas om vattenarbetena utförs under december-mars och om s.k. "grumlingsbinder" används för att skärma av berörda vattenområden.

I samband med eventuella framtida vattenarbeten kan man behöva ansöka om tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Konsekvenserna av behövliga vattenarbeten ska studeras oavsett det blir fråga om anmälan eller ansökan om tillstånd. Exempel på arbeten/åtgärder som faller under begreppet vattenverksamhet är bl.a.

grävning, pålning, schaktning och muddningsarbeten. Anläggande av nya bryggor kan också tänkas ingå.

### Fortsaft arbete

- I samband med detaljplanläggning behöver en fördjupad beskrivning av dag- och ytvatten tas fram som inkluderar klassning enligt VISS samt status enligt vattendirektivet
- En dagvattenutredning bör tas fram som underlag för det fortsatta arbetet med att föreslå och utforma lämpliga dagvattenåtgärder. En sådan utredning bör utreda behovet av renings- och fördröjningsåtgärder samt ange förslag till riktlinjer vad gäller omhändertagande av dagvatten från vägar och bebyggelseområden. En utgångspunkt för dagvattenutredningen bör vara att minimera risken för uppkomst av negativa konsekvenser för områdets känsliga vattenniljöer (särskilt Loån och Losjön).
- Vikarnas ekologiska värden bör utredas innan lämplig plats för småbåtshamn och badplats kan bestämmas
- I samband med eventuella framtida vattenarbeten i havsvikarna (jordningstillande av badplats) bör samråd tas med Länsstyrelsen i det fall att planerade åtgärder omfattas av bestämmelserna i 11 kap. miljöbalken (s.k. vattenverksamhet). Åtgärder som kan tänkas bli aktuella att anmäla/pröva är eventuella grävningsarbeten och om det blir aktuellt med utfyllnad, pålning och muddningsarbeten, även dessa. Själva badplatsen kan också behöva anmälas enligt 11 kap. miljöbalken. Inför samråd bör bl.a. vattenniljö- och naturmiljövärden, planerade åtgärder, trolig miljöpåverkan samt förslag till lämpliga skyddsåtgärder, redovisas mer ingående.

<sup>1</sup> Referensfaktorer för tillgänglig Läsmiljöstatus 2010

- En eventuell konflikt med vattenskyddsområdet och bebyggelse i Roslags-Kulla bör utredas i det fortsatta detaljplanarbetet.

### Strandskydd

Bebyggelse eller andra åtgärder i strandnära lägen kan komma att påverka de värderna som strandskyddet syftar till att skydda, framför allt vad gäller bevarande av biologisk mångfald. Exempelvis kan förutsättningarna för häckande fåglar påverkas negativt av mark- och vattenarbeten eller strandnära bebyggelse och vägar.

Havsvikens naturvärden är i dagsläget inte inventerade varför direkta konsekvenser ej ännu kan klargöras. I samband med åtgärder inom strandskyddade områden ska dispens sökas hos kommunen. För åtgärder som omfattas av nya detaljplaner prövas strandskyddsfrågan i planen.

Åtgärder i strandnära lägen som t.ex. nya vandringssleder och utsiktspplatser utmed farleden och Loån kan innebära positiva konsekvenser ur rekreativ synpunkt. Tillgängligheten till stränderna och strandnära naturupplevelser bedöms stärkas av förslaget, vilket kan motivera exploatering i zoner som omfattas av strandskydd. Därutöver kan tillgängligheten till ständerna förbättras genom nya rörelsestråk, bryggor m.m.

### Fortsatt arbete

- I samband med ansökan om dispens eller upphävande av strandskyddet bör en fågelinventering genomföras som underlag för beslutet.
- I samband med eventuella nya båtplatser ska de negativa konsekvenserna för natur- och vattenmil-

jör studeras vidare inom ramen av en MKB enligt 11 kap. Miljöbalken.

- Generellt rekommenderas att kajer, bryggor, gång- och cykelvägar samt allmänna platser utmed havsvikarna utformas så att strändernas karaktär och naturvärden så långt som möjligt kan bevaras. Partier med strandvegetation och vassruggar bör också sparas.

## Människors hälsa och säkerhet

### Rekreation

Fragmentering är ett av de största hoten mot grönområdenas funktion som rekreativ- och friluftsområden. Det gäller både för stora och små områden och kan uppstå på grund av planerade nya bebyggelseområden, infrastruktur m.m. som på olika sätt skär av sammanhängande naturområden. Med småhusbebyggelse som i huvudsak planeras inom programområdet bedöms att de större grönområdena kan bevaras, om utbyggnaden sker på ett omsorgsfullt sätt. För att bevara ett hög rekreativsvärde på de större sammanhängande skogsområdena samt upplevelsevärdet av skogskänsla, rekommenderas ett generellt avstånd på ca 200-250 m från planerad bebyggelse och vägar<sup>2</sup>. Det finns samtidigt risk för en intressekonflikt mellan tillgången till lättillgänglig rekreativsskog/tvörtorsnära natur och ekologiskt känsliga naturområden.

Kulturlandskapen kring Östana är beroende av markanvändning med fortsatt åkerbruk och

betesdrift. Förändringar i markanvändning eller intressekonflikter mellan exploatering och åkerbruk/betsdrift med igenväxning som följd skulle påverka områdets värden negativt. Alltför storskalig bebyggelse samt bebyggelse eller åtgärder som splittar landskapet kan utgöra ett annat hot.

Stora delar av skogsområdena kring Östana, Roslags-Kulla och Wira är idag inte särskilt tillgängliga. Skytning av stigar och leder ut i omgivande skogsområden är bristfällig (bortsett från Roslagsleden). Områdets storlek och kombinationen stora sjöar och mindre värdefulla naturmiljöer, innebär dock att det bör kunna tåla en utveckling för det rörliga friluftslivet. Med nya leder, entréer och bra skyltning kan rekreativsvärderna och tillgängligheten till naturmiljöerna förbättras.

Skärgårdslandskapet utgör en stor attraktion med ett flertal allmänt tillgängliga kuststräckor i området. Det är idag relativt svårt att hitta ned till dessa kuststräckor mot Furusundsleden och vid insjöarna. En exploatering i kustzonen kan öka tillgängligheten till dessa kuststräckor.

### Fortsatt arbete

- Med hänsyn till programområdets höga friluftsvärden bör i det fortsatta arbetet studeras hur programområdets sammanlagda rekreativsvärden påverkas av en exploatering.
- Vidare bör studeras vilka åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa och förstärka områdets friluft- och upplevelsevärden. Åtgärder som underlättar för allmänheten att ta sig ut i naturen kan t.ex. vara ökad information, skyltar, vägvisning och möjlighet till parkering/kollektivtrafik.



## Tillgänglighet

Avståndet mellan planerad bostadsbebyggelse och närmaste livsmedelsbutik och service är långt. Detta innebär att de boende sannolikt kommer att bli relativt bilberoende. Ny bebyggelse i området kan medföra att serviceutbudet och kollektivtrafiken i området ökar. Detta skulle kunna begränsa ökningen av biltrafiken och även bidra till att minska bilanvändningen även för befintliga boende i området.

Avstånden till skola och busshållsplatser varierar inom programområdet. Även för de områden som ligger relativt långt från närmsta busshållsplatser bedöms avstånden för att gå eller cykla inte vara orimliga. Möjligheterna förstärks av de nya gång- och cykelvägar som skisseras i programmet.

## Djurhållning och jordbruk

Ny bebyggelse föreslås i huvudsak inte direkt på jord- eller skogsbruksmark. Mot bakgrund av att Östana har landsbygdskaraktär och att orten har en lång tids tradition av jordbruk, bör framhållas att hållande av djur och jordbruk är ett naturligt inslag i området. Acceptansen för störningar bedöms vara högre än i mer tätbebyggda områden, eftersom att de boende gör ett medvetet val då de flyttar till en mer lantlig bygd. Det bör även nämnas att boende ofta också upplever närheten till djur och jordbruk som ett positivt och värdefullt inslag i närheten av sin boendemiljö.

Risk för framtida restriktioner för djurhållningen bedöms som liten, men med ökad bebyggelse i området finns alltid en viss risk för konflikter mellan boende och djurhållning/jordbruk. Allt för stora begränsningar i jordbruksverksamheten skulle troligen medföra att områdets naturvärden och

landskapets karaktär påtagligt försämrats. Dagens kulturlandskap är beroende av kontinuerlig betesdrift och jordbruk.

### Fortsatt arbete

- I fortsatt planarbete inklusive kommande miljöbedömningar ska frågan om på platsen lämpliga skyddsavstånd till ladugården vid Östana slott samt betesmarker studeras djupare.
- Samråd ska under hand ske med markägare kring jord- och skogsbrukets intressen i det fortsatta arbetet.

### Risk och säkerhet

Den exakta placeringen och utformningen av kommande bebyggelse är ännu inte bestämd. Det är svårt att redan nu ta ställning till hurvida bebyggelsen har tillräckliga skyddsavstånd eller om en riskanalys kan komma att krävas för fortsatt detaljplanering. Faktorer som ska beaktas i det enskilda fallet och vid bedömningen av lämplig skyddszon är t.ex. transportvolym som fraktas på vägen/farleden, typ av gods, bebyggelsens användning, vegetation och topografi samt om det finns behov av särskilda byggnadstekniska skyddsåtgärder.

En stor del av den tillänkta bostadsbebyggelsen inom programområdet kommer att ligga utanför både riskområden och de avstånd som Länsstyrelsen ställer krav på att en riskanalys ska upprättas. Inom några områden med planerad bostadsbebyggelse är det dock troligt att en konflikt kan uppstå mellan planerad bebyggelse och riskerna i och med befintlig infrastruktur.

### Fortsatt arbete

- I fortsatt arbete bör samråd ske med Länsstyrelsen om behov finns av att upprätta en riskanalys. Detta kan exempelvis gälla vid detaljplan för Östana färjeläge och för eventuella detaljplaner med ny bebyggelse utmed väg 276.

## Buller

### Vägttrafik- och fartygsbuller

Risk för bullerstörning bedöms generellt vara liten inom programområdet. På några platser kan det dock behövas särskilda bullerdämpande åtgärder vid planering av bostadsbebyggelse. Detta kan främst vara aktuellt för planerad bebyggelse utmed väg 276, vid färjeläget i Östana samt annan strandnära bebyggelse utmed Furusundsleden. Genom att tillämpa avstegsfall enligt Socialstyrelsens riktlinjer, d.v.s. säkerställa att varje bostad ges tillgång till en tyst sida och tyst uteplats, bedöms riktvärdena för trafikbuller kunna innehållas. Nya vägar inom planområdet bedöms ge en marginell påverkan beträffande trafikbuller, med hänsyn till att det endast är en mindre mängd trafik som kommer att användas de nya lokalgatorna.

Den typ av fartygsbuller som kan komma att behöva beaktas avser maximala ljudnivåer. Framför allt är det Socialstyrelsens riktlinjer för lågfrekvent buller som skulle kunna överskridas kortvarigt vid nya bostäder som skisseras utmed farleden. Riktvärdet för dygns ekvivalent ljudnivå kommer sannolikt att kunna innehållas utmed hela farleden, främst p.g.a. av tillräckligt avstånd till fartygen i farled. Genom att ge varje bostad tillgång till en tyst sida, kan riktvärdet för maximal ljudnivå innehållas. Fartygs trafikbuller kan



svåriligen åtgärdas på annat sätt p.g.a. att källan är planerad högt över mark och därmed är svår att skärma av. Inomhus finns goda möjligheter att åtgärda fartygstrafkbuller och innehålla Socialstyrelsens riktvärden, med hjälp av exempelvis en tung fasad.

### Övrigt buller och vibrationer

Bostäderna planeras delvis inom områden där aktivt jordbruk bedrivs. Sådan verksamhet orsakar olika typer av buller. Buller som uppkommer under körning av arbetsredskap är knutet till särskilda årstider och kan uppkomma i samband med sådd, harvning, plöjning och skörd.

Om bostäder planeras nära vattnet bör beaktas att buller från båttrafiken (påttmotorer och mastar från segelbåtar) inte riskerar att störa de boende.

I samband med att fartyg trafikerar i farled kan det även finnas risk för vibrationer. Storleken av vibrationer påverkas bl.a. av markförhållanden; lerjordar, men även sand- och siltjordar, kan vara problematiska ur vibrations synpunkt. Avståndet till fartygen påverkar också uppkomsten av vibrationer; generellt gäller att en fördubbling av avståndet ger en halvering ur vibrations synpunkt.

### Fortsatt arbete

- Detaljerade utredningar om buller och vibrationer är nödvändiga vid planläggning av nya bostäder längs farleden och länsväg 276. Detta oavsett om en miljöbedömning behövs genomföras.
- Det kan vara svårt att vidta åtgärder som har en effekt på vibrationer. Markens lämplighet för bebyggelse, särskilt på sand- eller lerjordar nära farleden, bör härmed studeras innan bebyggelsens

Lokalisering fastställs.

### Övrig miljöpåverkan

#### Luftmiljö

Utsläppen till luft inom Österåkers kommun ligger generellt under gällande miljökvalitetsnormer. De luftföreningar som förekommer inom programområdet härrör främst från trafik på väg 276 och till viss del även från fartygstrafiken. Enligt uppgift från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund<sup>3</sup> ligger halten av inandningsbara partiklar (PM10) för hela programområdet, i det lägsta intervallet, d.v.s. >27 µg/m<sup>3</sup>. Detta värde ska jämföras med normen som regeringen satt upp vilket säger att medelvärdet för PM10 inte får vara högre än 50 µg/m<sup>3</sup> (under det 3:e värsta dygnet under ett år).

Kvävedioxidhalten inom programområdet beräknas ligga i intervallet 12 - 24 µg/m<sup>3</sup> (år 2006). Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid medför att medelvärdet inte får vara högre än 60 µg/m<sup>3</sup> (under det 8:e värsta dygnet på ett år).

Luftföroreningshalterna inom området är låga och då exploateringen bedöms medföra en marginell ökning av trafiken i området bedöms utsläppen till luft förbli små. Utsläpp till luft från fartygstrafiken bedöms inte heller medföra några störningar. Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig och områdets öppna landskapsrum gör att utspädningen av utsläpp till luft är mycket god.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms innehållas inom hela programområdet med god marginal.

### Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns. Men vid Sågaviken låg tidigare ett sågverk. Till en början var sågen ångdriven. En ny anläggning byggdes under 1950-talet vilken kom att drivas med råoljemotorer och elström, vilket kan tyda på markföroreningar på platsen.

### Fortsatt arbete

- I det fortsatta planarbetet bör en markundersökning genomföras för att klargöra om eventuella rester från tidigare verksamhet finns i marken kring det före detta sågverket.

### Klimatet och hushållning med naturresurser

#### Klimatpåverkan

Sammanfattningsvis bedöms en utbyggnad i enlighet med programmet inriktning bidra till en marginell negativ miljöpåverkan beträffande utsläppen av växthusgaser. Programförslaget innebär att nya bostäder byggs i en perifert del av kommunen, i ett område med låg kollektivtrafikförsörjning och relativt långt från arbetsplatser, service m.m. Detta kan innebära att de boende kommer att bli relativt bilberoende. Detta innebär att utsläppen till luft av växthusgaser blir mer omfattande jämfört med om utbyggnaden skulle ske i ett mer centralt och kollektivtrafiknära område. Det finns förutsättningar för kollektivtrafikanvändande, då cirka hälften av den föreslagna bebyggelsen ligger inom 400 m från befintliga busshållplatser och all föreslagna bebyggelse inom 900 m. Av kompletterings- och utredningsområdena ligger ca 65 procent inom 400 m och övrigt inom 900

eters avstånd.

Utbyggnaden kan innebära ett ökat underlag till att utöka och förbättra kollektivtrafiken och serviceutbudet inom området. Om kollektivtrafiken inte förbättras (ökad turtalet, fler busslinjer etc.) bedöms utsläppen till luft bli mer omfattande och konsekvenserna på klimatet större.

En hög andel småhusbebyggelse och det perifera läget innebär att enskilda fastigheter värms med hjälp av värmepannor som eldas med fossil olja, eldrivna värmepumpar, el eller ved. Detta medför ökade utsläpp till luft och leder således till en negativ klimatpåverkan. Om bebyggelsen byggs energieffektivt och uppvärmning m.m. sker med förnyelsebara bränslen kan energi- och resursförbrukningen minimeras, vilket ur ett klimaperspektiv skulle vara positivt.

Utbyggnad och infrastruktur i strandnära områden vid Östana färjeläge och Östana slott samt utmed Loån kan ligga i riskzonen för övervämmning, varför programförslaget är utformat med hänsyn till konsekvenser vid en havsnivåhöjning. Utmed Furusundets stränder kan finnas områden där viss erosion kan förekomma.

Inom området finns dock inga kända områden med risk för plötsliga skred eller liknande. Däremot kan det finnas mindre skredrisker vid arbeten i lerområden intill Loån och stränder.

#### Fortsatt arbete

- I fortsatt detaljplanarbete bör bestämmelser för vilken nivå ny bostadsbebyggelse bör anläggas på formuleras, med avseende på framtida övervämnings-, ras- och skredrisker. Risken för erosion, skred och strömmar bör vidare utredas.

- I kommande arbete bör energieffektiva lösningar studeras för el och uppvärmning.
- Möjligheter till byte av transportslag, t ex infartsparkering för bil och cykel, bör studeras vid kollektivtrafiknoder i det fortsatta detaljplanarbetet.

#### Hushållning med naturesser

En utbyggnad enligt planprogrammet bedöms inte vara förenlig med en långsiktigt god hushållning. Bebyggelsen planeras i ett perifert läge av kommunen, delvis på brukad mark eller i naturmark. Utbyggnaden bidrar i hög grad till ökade transporter i regionen och därmed till ökade utsläpp. Programförslaget innebär även att grönområden som är av värde för både kulturmiljön, biologisk mångfald och rekreation kan komma att exploateras. En alltför omfattande utbyggnad i området skulle också kunna innebära att jord- och skogsbrukintressen skadas, vilket inte är förenligt med god hushållning.

Om serviceutbudet och kollektivtrafiken i området kan utökas i och med utbyggnaden bedöms planprogrammets negativa inverkan på hushållningen med naturessurerna förbättras något.

#### Fortsatt arbete

- Vid fortsatt planering av ny bebyggelse är det viktigt att väga in och ta hänsyn till andra intressen.

## Samlad bedömning utifrån översiktlig konsekvensbeskrivning

Sammanfattningsvis kan konstateras att det finns en rad olika intressen inom programområdet som måste tas hänsyn till vid ett genomförande av programförslaget. Intressena avser djurhållning, jord- och skogsbruk, och möjligheter till rekreation. Det finns också en rad värden inom programområdet som bör bevaras. Det gäller framförallt landskapsbildsvärdet, naturvärden, kulturmiljövärden och vattenmiljövärden. Bebyggelse bedöms dock kunna utvecklas utan att göra större åverkan på dessa intressen och värden. Detta är dock beroende av hur den framtida bebyggelsen utformas och placeras samt i vilken grad bebyggelse tillåts, vilka är viktiga utmaningar för kommande detaljplanering. Sammantaget bedöms programförslaget innebära en rimlig avvägning mellan intresset att utveckla området och intresset att bevara områdets värden.

Då bebyggelse planeras i perifera delar av kommunen med långa avstånd till service och arbetsplatser samt i områden med begränsade möjligheter till kollektivtrafik, och då framförallt småhusbebyggelse planeras, vilket ofta innebär mindre energieffektiv uppvärmning och elförsörjning samt mindre resursnål va-lösning och avfallshantering, blir påverkan på klimatet negativt. En grundläggande konflikt i planarbetet gäller å ena sidan önskemålen att bygga i de mest kollektivtrafknära lägena inom programområdet i anslutning till Roslags-Kulla kyrka och å andra sidan de stora landskapsbild- och kulturmiljövärden som är knutna till landskapet kring kyrkan.



Kommunen har här funnit att en större utveckling än vad som nu föreslås inte är lämplig med hänsyn till områdets värden. Om det i framtiden skulle bli aktuell en utbyggnad av en förbifart för väg 276 och av Roslagspijen, är det rimligt att ompröva detta ställningstagande.

Bebyggelse planeras på viss naturmark vilket är negativt ur miljösynpunkt. Emellertid kan det finnas indirekta positiva konsekvenser av mer bebyggelse i området. Ny bebyggelse ger ett ökat underlag för service, verksamheter och kollektivtrafik, vilket kan innebära ett minskat bilberoende i området. Detta kan också innebära ett ökat socialt värde för både befintliga och nya boende. Programförslaget möjliggör att kommunen kan erbjuda en alternativ boendeform i landsbygd, med goda luft- och ljudmiljöförhållanden och med god potential för livskvalitet. För att åstadkomma detta krävs dock vid planering av bebyggelse, försiktighet och ett noggrant studerande av platsens förutsättningar, vad gäller avstånd, kollektivtrafik, teknisk försörjning samt de intressen och värden som finns på platsen.

## Behov av miljöbedömning

När en kommun upprättar en detaljplan ska kommunen alltid ta ställning till behovet att genomföra en miljöbedömning av planen (en s.k. behovsbedömning) i enlighet med reglerna i miljöbalken (6 kap. 11-18, 22 §§). Ställning ska tas till om detaljplanen kan medföra "betydande miljöpåverkan" i lagens mening, med åtföljande krav på att i det fortsatta planarbetet genomföra en miljöbedömning som dokumenteras i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). När program upprättas, som i detta fall, görs ställningstagandet i programmet.

Planprogrammet för Östana, Roslags-Kulla och Wira ligger till grund för flera detaljplaner. Det främsta syftet med programskedet är att det ska kunna ligga till grund för fortsatt arbetet inklusive eventuella miljöbedömningar. En översiktlig konsekvensbeskrivning har därför tagits fram parallellt med programmet vilket inneburit att många viktiga miljöfrågor kunnat belysas i ett större sammanhang och i ett tidigt skede (se bilaga 2). Den översiktliga konsekvensbeskrivningen är också underlag till ställningstagandena om behovet av miljöbedömning.

Det finns specifika miljöfrågor att beakta och/eller utreda även för detaljplaner som inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

I det följande redovisas ett preliminärt ställningstagande till behovet av miljöbedömning för kommande detaljplaner. I matrisen på motsstående sida ges förslag till avgränsning av miljöaspekter för respektive MKB.

Hur detaljplanerna kommer att avgränsas och fördelas över tiden är ännu inte klart. Program-

området har därför delats in i olika delområden, vilka i senare skeden kan komma att rymma en eller flera detaljplaner. Delområdena har givits nummer som återfinns i såväl kartan nedan som i matrisen. Numreringen har ingen praktisk betydelse för turordningen för detaljplanernas igångsättning. Avgränsningen av delområdena har gjorts med hänsyn till att dessa bedöms ha inbördes likartade förutsättningar.

### Preliminärt motiverat ställningstagande

**Nedan listade detaljplaner (inom delområde) bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan:**

- berör inte något nationellt naturvärde (t.ex. Natura 2000-område),
- anger inte förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter som anges i MKB-förordningens (1998:905) bilaga 1 eller 3,
- bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4,
- antas inte omfatta någon av de verksamheter som räknas upp i 5 kap 18 § plan- och bygglagen.  
Obebyggt eller glest bebyggelseområde, delvis inom strandskyddat område, utan dokumenterade värdefulla miljöer, där större nyttillskott föreslås ske;
- detaljplan inom område 1.  
Bebyggelseområde med naturmiljöer (inkl. strandskydd) och landskapsbildsvärden av visst värde. Förändring och utbyggnad kan ske i mindre omfattning;
- detaljplan inom område 4,  
Bebyggelseområden med värdefulla kulturmiljöer.



- Förretning/förändring av bebyggelsen kan endast ske inom enstaka fastigheter;
- detaljplan inom område 7.
- Område med stora regionala eller kommunala dokumenterade värden (kulturmiljö-, landskapsbilds-, naturmiljö- och strandskyddsvärden).
- detaljplan inom område 4.

**Nedan listade detaljplaner (inom delområde) som bedöms medföra betydande miljöpåverkan.**

Område med vissa dokumenterade regionala eller kommunala värden (kulturmiljö-, landskapsbilds-, naturmiljö- och strandskyddsvärden) som föreslås för bebyggelse;

- detaljplan inom område 5.
- Område med stora regionala eller kommunala dokumenterade värden (kulturmiljö-, landskapsbilds-, naturmiljö-, strandskydd- och vattenvärden) där viss förändring och utbyggnad föreslås:
- detaljplan inom område 2,
  - detaljplan inom område 3,
  - detaljplan inom område 4.
- Område för regional väg, regional järnväg och ev. angränsande bebyggelse;
- detaljplan inom område 5.

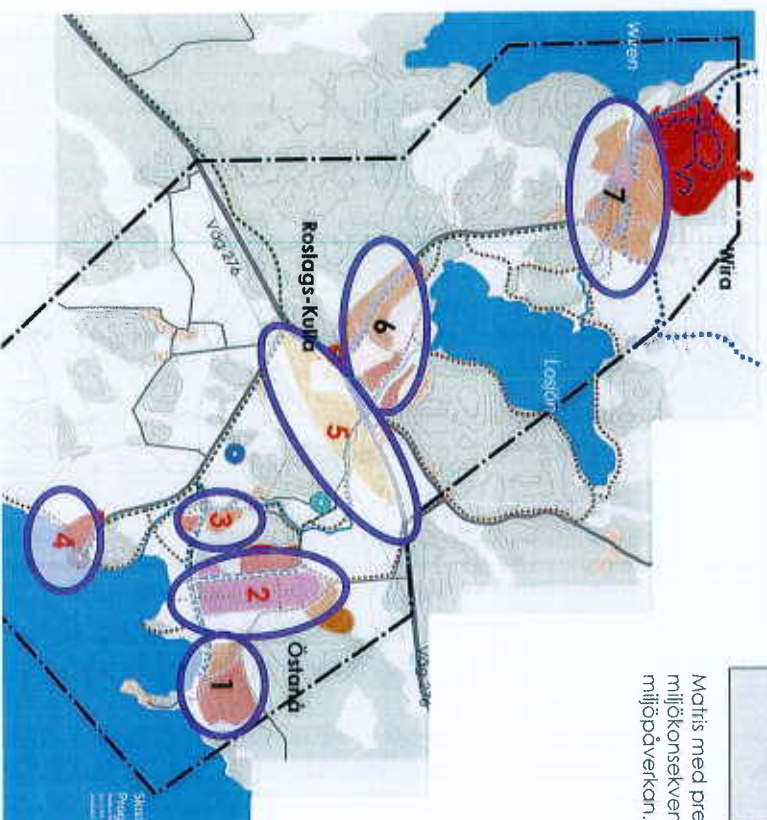
**Preliminär avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningar för kommande detaljplaner**

I matrisen till höger redovisas en preliminär avgränsning av de miljöaspekter som i synnerhet bör fördjupas eller studeras vidare inom ramen av respektive detaljplane-MK.B. Avgränsningen har gjorts

med hänsyn till föreslagen exploatering och/eller delområdets specifika värden. Avgränsningen har gjorts utifrån bedömningar gjorda i den översiktliga konsekvensbeskrivningen.

Miljöaspekt	Naturmiljö	Landskapsbild	Kulturmiljö	Vattenmiljöer	Djurhållning, lantbruk	Risk	Buller
Delområde							
2. Östanaå stort	•	•	•	•			
3. Lo	•	•	•	•	•		•
4. Östanaå föreläge	•	•		•			•
5. Roslags-Kulla	•	•	•	•		•	•

Matris med preliminär avgränsning av kommande miljökonsekvensbeskrivning till detaljplaner med betydande miljöpåverkan.



Preliminär områdesavgränsning som underlag för behovsbedömning av detaljplan. Numrer med röd färg avser detaljplaner som bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.



Schackning för nybygge. Bild: Sweschakt AB.

# Genomförande

## Från program till detaljplan

Detta planprogram visar på de övergripande intentionerna kring markanvändningen i programområdet. Programmet ska ligga till grund för fortsatt detaljplanarbete inom respektive delområde. Detaljplanarbetet kommer att indelas i ett flertal etapper anpassade efter förväntad utbyggnadstakt.

Ett eller flera delområden kan komma att bli föremål för parallella uppdrag eller tävlingar som ett led i fortsatt planarbete.

## Ansvarfrågor – huvudmannaskap

Den föreslagna utvecklingen av de tre delområdena Östanå, Roslags-Kulla och Wira förutsätts ske med enskilt huvudmannaskap. Kommunalt huvudmannaskap förutsätts endast för det överordnade vägnätet där Vägverket är väghållare.

I enlighet med kommunens VA-strategi avses Österåkersvatten vara huvudman för en successiv utbyggnad av verksamhetsområde för ren- och spillvatten.

## Finansiering

Finansiering av erforderlig vägutbyggnad ska ske via exploateringsavtal med respektive exploatör.

Finansiering av utbyggnad av ren- och spillvatten-nät sker genom anslutningsavgifter till Österåkersvatten. Särskilda kostnader kommer att tillämpas med hänsyn till de stora kostnaderna för bl.a. renvattenledning längs kusten från Skärgårdsstad.

Respektive exploatör ska i det fortsatta arbetet bära sina egna kostnader.

## Tidplan för fortsatt arbete

En mindre detaljplan för nytt reningsverk invid Grönborgsvägen har varit på samråd under 2012.

Arbetet med de första detaljplanerna för bostadsbebyggelse kan påbörjas när programmet antagits.



Regionplane- och trafikkontoret, *Upplevskanvården i Angarnskeien*, Rapport 3:2 004.

Regionplane- och trafikkontoret, *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen*, RUFPS 2001. Antagen 14 maj 2002.

Regionplanekontoret, *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen* - RUFPS 2010. Utställningsförslag 209-06-24 .

Riksantikvarieämbetet, 1997 (ursprungligt beslut 1987). *Revidering av värdeexter för områden i Stockholmslän som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 2 kap 6 § lag om bebyggelse med naturreserv m.m.* (NRL). Stockholm.

Stockholms brandförsvår, *Brand- och riskanalys i samhällsplaneringen*. September 2005.

*Svenska slott och herresäten Uppland*, 1909, Stockholm.

*Svenska turisföreningens årsbok 1943*, Madsén Lars, Sot och slott - levande 1700-tal vid uppländska bruk.

Ulväng Göran, 2004, *Hus och gård i förändring*, Uppsala.

Wilhelm Tharn, 1850, *Beskrifning över Stockholms län*, Projekt Runeberg.



# Referenser

## Kommunala dokument

*Biologisk mångfald och geologiska värden; Underlagsrapport till Grönplan för Österåkers kommun.* Mars 2007.

*Rekreation; Underlagsrapport till Grönplan för Österåkers kommun.* Oktober 2007.

Österåkers kommun, Lokala naturvårdsansatsningen och WSP Grönplan för Österåker. underlagsrapport rekreation. Juli 2009, rev. mars 2011

Österåkers kommun, PM Förstudie för planprogram för Östanå, Roslags-Källa, Wira. 2007-06-25.

Österåkers kommun, Österåker – Skärgård och stad, Översiktsplan 2006.

Österåkers kommun, V4-strategi Österåkers kommun. Antagen 2007-11-05.

## Underlagsutredningar och rapporter

Ekologigruppen AB, Naturinventering och naturvärdsbedömning vid Roslags-Källa, Östanå, Östana fjärläge, Österåkers kommun. Mars 2008.

Ingemansson AB, Bullerkartering Österåkers kommun, 2006.

SWECO Architects, Landskapsanalys för Östanå, Roslagskälla, Wira, rapport 2010-03-18.

SWECO Architects och Nyréns arkitekter, *Kulturinventering, Östanå, Mälby, Roslags-Källa, Wira*, april 2009.

SWECO Environment, *Underlag till miljöbedömning, Reviderat slutkoncept 2009-01-08.*

SWECO Infrastructure, PM *Gotebrik*, 2009-02-23

SWECO Infrastructure, PM *Trafik*, koncept 2008-03-27.

## Tryckta källor

Acustic Control, *Bullerkartering Österåkers kommun*, 2006.

Andersson, Thorbjörn, Jonstoj, Tove, Lundquist, Kjell (red), 2000. *Svensk trädgårdskonst under fyra hundra år*, Stockholm.

Edberg Lars, *Wira bruk en vägvisare för besökare* Stiftelsen Wira bruk.

Dahlgren Victor *Beskrivning jemte tabell och karta öfver Kulla socken, belägen i stockholms län och Åkers skeppslag*. Stockholm 1841.

Grönvall, Eva, 2002. *Förvalning av historiska nyttoräddgårdar*, Statens Fastighetsverk

Karling, Sten, 1930, *Svenska trädgårdskonsten* : Grönsvö, Näsbj, Östernalmna, Stora Wäsbj, Östanå, Ökena

Klingspor, Carl Arvid, *Uplands herrgårdar*, Stockholm 1877-81.

Lundquist, Kjell, 2000. *Johan Härlman*, Ur boken; Andersson, Thorbjörn, Jonstoj, Tove, Lundquist, Kjell (red), 2000, *Svensk trädgårdskonst under fyra hundra år*, Stockholm.

Länsstyrelsen Stockholms län, 2002. *Fisken och fisken i Stockholms län*, Rapport 2003:19.

Länsstyrelsen Stockholms län, 2003. *Skjaldavärda grundområden i Svealand skärgårdar*, Rapport 2003:05.

Länsstyrelsen i Stockholms län, 2004. *Botaniska i Stockholms län 2004*.

Länsstyrelsen i Stockholms län, 2006, *Risikokartering i detaljplaneprocessen. Riskpolicy för markanvändning in till transportleder för farligt gods*.

Naturvårdsverket, rapport 5666 *Nationell strategi för skydd av vattenanknutna natur och kulturmiljöer*.

Naturvårdsverket, rapport 5746 *Nationell strategi för restaurering av skjaldavärda vattendrag*.

Nordström, Alf, 1985. *Wira klingsmedja och läbbruk*, Stockholms länsmuseum i samarbete med Stiftelsen wira bruk. Uddevalla.

Prenzlau Enander, Gabriele, 1998, *Kulturbistoriska miljöer i Österåker* Stockholms länsmuseum och Österåkers kommun. Stockholm.





Österåker

Österåkers kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
184 86 Åkersberga  
[www.osteraker.se](http://www.osteraker.se)