

Nacka tingsrätt,
mark- och miljödomstolen
Endast per e-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se

Stockholm den 28 november 2022

Mål nr P 4850-22

**Naturskyddsföreningen i Österåker ./. Österåkers kommun
Ang. detaljplan för Näsängen etapp 1 i Österåkers kommun**

I egenskap av ombud för Österåkers kommun får vi i enlighet med underrättelse, aktbilaga 7, inkomma med följande yttrande.

1 INSTÄLLNING OCH GRUNDER

Österåkers kommun yrkar att mark- och miljödomstolen ska avslå föreningens överklagande och fastställa Österåker kommuns, kommunfullmäktige, beslut den 20 juni 2022 KF § 4:9 om att anta detaljplan för Näsängen, etapp 1 (Dnr. Ks 2012/0107).

Rättsliga förutsättningar föreligger enligt plan- och bygglagen för aktuell detaljplanen. Vad gäller prövningen mot 3 kap. 4 § miljöbalken så föreligger ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, vilket framgår i redovisningen i planhandlingarna. Alternativa lokaliseringar har utretts inom ramen för planarbetet varvid det har framkommit att det inte finns något område som kan anses vara ett tekniskt och funktionellt lämpligt eller ekonomiskt rimligt alternativ till den valda lokaliseringen.

2 BAKGRUND

Tidigare detaljplan för Näsängen som upphävdes av mark- och miljödomstolen
Kommunfullmäktige i Österåkers kommun beslutade den 18 juni 2018 att anta detaljplan för Näsängen, etapp 1, i Österåkers kommun. Syftet med detaljplanen var att ge möjligheter till en hållbar stadsutveckling med såväl bostäder som lokala verksamheter och service.

Naturskyddsföreningen Österåker (Naturskyddsföreningen) överklagade kommunfullmäktiges beslut till mark- och miljödomstolen där de bland annat anförde att bebyggelse och anläggningar på Näsängen inte utgör ett så väsentligt samhällsintresse att det motiverar oåterkallelig påverkan på området.

Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, upphävde i dom den 23 april 2019 i mål nr P 4250–18 detaljplanen. Domstolen pekade bland annat på att kommunens redovisning av de överväganden som gjorts i samband med val av detaljplanens lokalisering och utformning varit mycket generella och svepande. Att kommunen gjort avvägningar internt ansågs inte tillräckligt, då en del av syftet med lagstiftningen är att allmänheten ska kunna jämföra och ta ställning till de gjorda avvägningarna. Domstolen fann att översiktsplanerna (ÖP från 2006 och ÖP 2040, antagen 2018) gav stöd för exploatering av planområdet men påtalade bristen av tydlig redovisning av rimliga alternativ för lokalisering och utformning både i planhandlingarna och i det underlag som ligger till grund för översiktsplaneringen. Domstolen kom bland annat fram till att kommunen inte lyckats visa att lokaliseringen var förenlig med 3 kap. 4 § miljöbalken.

Nu överklagad detaljplan

Kommunen återstartade därefter planarbetet för framtagande av en detaljplan för Näsängen. Arbetet med planen har utförts i ljuset av den ovan nämnda domen och det av domstolen framhållna behovet av att förtydliga redovisningen av rimliga alternativ för lokalisering.

I samband med att planarbetet återstartades arbetade kommunen fram en utredning i syfte att tydliggöra de avvägningar som gjorts på ett översiktligt plan, *Övergripande lokaliseringsanalys till Österåkers kommuns ÖP 2040* (övergripande lokaliseringsanalysen, **bilaga 1**). Syftet med den övergripande lokaliseringsanalysen var att förtydliga och analysera kommunens process med att identifiera, beskriva och bedöma rimliga alternativ för bebyggelseutveckling inom översiktsplanens hela geografiska räckvidd.

Vid samrådet yttrade sig länsstyrelsen och påtalade bland annat att den Övergripande lokaliseringsanalysen inte gav tillräckligt underlag för att kunna bedöma den aktuella detaljplanens lokalisering på brukningsvärd jordbruksmark. Länsstyrelsen ansåg att den Övergripande lokaliseringsanalysen inte var tillräckligt klargörande. Analysen gav enligt länsstyrelsen inte tillräckligt underlag för att kunna bedöma lokaliseringen utifrån de rättsligt uppställda förutsättningarna för ett ianspråktagande av jordbruksmarken, 3 kap. 4 § 2 st. miljöbalken.

Under våren 2021, efter det genomförda samrådet, valde kommunen att arbeta fram ett förtydligande till den övergripande lokaliseringsanalysen, *Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen 2021-10-11*, se **bilaga 2** Detta med anledning av att det visat sig att de hittills framtagna planeringsunderlagen inte tillräckligt tydligt beskrev hur alternativa lokaliseringar hade prövats. I sistnämnda handling framgår dels projektets förenlighet med de

riktlinjer som framgår i bl.a. ÖP 2040 som antogs 2018 samt den fördjupade översiktsplanen Täljöviken (FÖP), dels redovisning och bedömning av rimliga alternativ till bebyggelse på annan mark.

Efter domen 23 april 2019 (P 4250–18) har kommunen identifierat de utgångspunkter och bedömningsgrunder som legat till grund för lokalisering av bebyggelsen på jordbruksmark. I bilaga *Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen* redovisas vilka alternativa lokaliseringar som har prövats och vilka överväganden som har gjorts för varje enskild lokalisering. Denna bilaga har sedan ingått som en grundläggande del i den fortsatta processen med miljökonsekvensbeskrivningen för den nu överklagade detaljplanen och är således en del av planhandlingarna.

Den samlade bedömningen av de alternativa områden som prövats är att de inte kan tillgodose kommunens planeringsinriktning på ett tillfredsställande sätt. Det inte är möjligt att nå samma tillskott av bostäder och samtidigt generera de mervärden som bebyggelsen på Näsängen ger, med en hållbar tillväxt och hållbar stadsstruktur. Näsängen har bästa förutsättningar att tillgodose behovet av en betydande mängd bostäder och samtidigt åstadkomma den unika kombinationen av attraktiv, trygg och levande stadsdel med förtätning, effektiv markanvändning och klimatsmarta och långsiktigt hållbara lösningar.

Efter det att länsstyrelsen tagit del av planhandlingarna i granskningsskedet hade länsstyrelsen inte längre några invändningar eller frågor gällande ianspråktagandet av jordbruksmark och detaljplanens förenlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken. Länsstyrelsen har således bedömt att det finns en tillräcklig redovisning av alternativa lokaliseringar och en korrekt beskrivning av på vilket sätt kommunen gjort sina avvägningar gällande lokaliseringen.

3 RÄTTSLIGA UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Plan- och bygglagen

I 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, fastslås att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, det så kallade ”planmonopolet”. Planmonopolet ger kommunerna en möjlighet att inom vida ramar avgöra hur mark ska disponeras. Hänsyn ska tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövning av frågor enligt PBL, vilket framgår av 2 kap. 1 § PBL.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning av mark- och vattenområden syfta till att de används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning och bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 13 kap. 17 § PBL ska den instans som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

Av 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken, framgår att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det är endast väsentliga samhällsintressen som kan motivera avsteg från bestämmelsen i 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken. Som exempel på sådana väsentliga samhällsintressen som omfattas av bestämmelsen är bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen (prop. 1985/86:3 sid. 53).

3.2 Praxis

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har i ett antal avgöranden prövat frågan om brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för att tillgodose något annat samhällsintresse. Följande avgöranden är av intresse för bedömningen i det aktuella fallet.

MÖD:s mål nr P 14634–20

I MÖD:s mål nr P 14634–20 (dom den 27 januari 2022) var frågan om jordbruksmark fick tas i anspråk för etablering av vindkraft. MÖD konstaterade bland annat följande. Hur omfattande en lokaliseringstudie ska vara beror på omständigheterna i det enskilda fallet, däribland vad som ska bebyggas. Många gånger måste det anses tillräckligt att endast alternativa lokaliseringar inom kommunen utreds.

Sammantaget fann MÖD att bolagets utredning visade att det inte fanns någon annan, från allmän synpunkt, tillfredsställande mark för den lovsökta åtgärden. Därmed hindrade inte 3 kap. 4 § miljöbalken att ansökan beviljas.

MÖD:s mål nr P 1188–17

I MÖD:s mål nr P 1188–17 (dom den 27 juni 2017) prövade domstolen Svedala kommuns beslut att anta en detaljplan som berör jordbruksmark. Domstolen konstaterade bland annat att detaljplanen stred mot översiktsplanen samt att det inte framgick av planbeskrivningen att behovet av bostäder inte kunde tillgodoses. Domstolen konstaterade att kommunen därför inte hade visat att det inte fanns annan mark att ta i anspråk för att tillgodose behovet av bostäder och fann att detaljplanen stred mot 3 kap. 4 § miljöbalken.

Kommunen konstaterar att till skillnad från ovan redovisade rättsfall strider den nu överklagade detaljplanen *inte* mot översiktsplanen. Det ska också framhållas att kommunen i likhet med januariavgörandet har redovisat erforderligt antal lokaliseringsalternativ.

MÖD mål nr P 5481-17

I MÖD mål nr P 5481-17 (dom den 9 april 2018) prövade domstolen Timrå kommuns beslut att anta en detaljplan som berörde jordbruksmark. Domstolen konstaterade att det i planbeskrivningen konstateras att rekommendationerna i gällande översiktsplan innebär att tätbebyggelse som kräver detaljplan inte bör godtas inom jordbruksmark, men att markområdet bör kunna tas i anspråk för bebyggelse eftersom den numera har ett begränsat värde som odlingsmark. Domstolen konstaterade att det däremot inte framgår av planbeskrivningen att behovet av attraktiva tomter för småhusbebyggelse inte kan tillgodoses på annan mark. Domstolen fann att kommunen därmed inte har visat att det inte finns annan mark att ta i anspråk för den planerade bebyggelsen. Beslutet att anta detaljplanen stred därför mot 3 kap. 4 § miljöbalken.

Kommunen konstaterar att till skillnad från ovan redovisade rättsfall framgår det tydligt av här aktuella planhandlingar att utbyggnadsbehovet i Näsängen inte kan tillgodoses på annan lämplig mark.

MÖD:s mål nr P 514-20

I MÖD:s mål nr P 514-20 (dom den 24 mars 2021) framhöll MÖD till stöd för att där aktuell detaljplan var förenlig med 3 kap. 4 § miljöbalken: Att detaljplanen innebär en utökning av ett befintligt industriområde utgör ett starkt skäl för den valda lokaliseringen. *Till detta kommer det valda områdets begränsade brukningsförutsättningar.* Till skillnad från det alternativa utbyggnadsområdet innebär lokaliseringen också att redan befintlig infrastruktur till stora delar kan användas. Med utgångspunkt i lokalsamhället Grillbys förutsättningar ansåg MÖD, vid en samlad bedömning, att kommunen hade visat att behovet av mark för utveckling av industriverksamhet inte kunde tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunen noterar att som i aktuell prövning så var det i ovan relaterade dom dels frågan om mark som visserligen ansågs vara brukningsvärd jordbruksmark men som hade *begränsade brukningsförutsättningar*, dels förelåg samordningsfördelar med näraliggande områden.

MÖD:s mål nr M 15064-22 och M 1026-22

I MÖD:s mål nr M 15064 och M 1026-22 (båda domarna meddelade den 22 november 2022) vilka båda gällde etablering av solcellsanläggning på brukningsvärd jordbruksmark konstaterade Mark- och miljööverdomstolen att exploatörerna inte hade presenterat någon konkret redogörelse för alternativa lokaliseringar. Utredningen som fanns i målen var därmed inte tillräcklig för att komma till slutsatsen att det var nödvändigt att ta i anspråk jordbruksmarken på den aktuella platsen.

Kommunen noterar att, till skillnad från ovanredovisade rättsfall, föreligger i det nu aktuella fallet synnerligen gedigen och konkret redogörelse för alternativa lokaliseringar och att det således går att komma till slutsatsen att det är nödvändigt att ta i anspråk den aktuella jordbruksmarken.

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, mål nr P 1034–18

I Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, mål nr P 1034–18 (dom den 18 december 2018, vilken dom överklagades men för vilken dom MÖD *inte* beviljade prövningstillstånd) prövade domstolen om Bodens kommuns beslut att anta en detaljplan för bostadsbebyggelse inom jordbruksmark. Detaljplanen möjliggjorde ett trettiotal enbostadshus. Domstolen konstaterade bland annat följande. Även om alternativa lokaliseringar för ny bostadsbebyggelse inom kommunen i och för sig är möjlig, innebär fördelarna att förtäta områden där den befintliga infrastrukturen kan utnyttjas att de möjliga alternativa lokaliseringarna inte kan anses vara tekniskt och funktionellt lämpliga eller ekonomiskt rimliga. Mark- och miljödomstolen bedömer därmed att kommunen visat att bostadsförsörjningsbehovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Planen strider således inte mot 3 kap. 4 § miljöbalken.

Kommunen konstaterar härvid att i likhet med ovan rättsfall medför den överklagade detaljplanen liknande fördelar till följd av förtätning av bostadsområden samt är alternativen inte tekniskt eller ekonomiskt rimliga.

Slutsatser

Den slutsats som kan dras av den praxis som finns på området är att det som genomgående tillmäts stor vikt är huruvida alternativa lokaliseringar överhuvudtaget har utretts och redovisats och att det sällan finnas skäl att frångå kommunens bedömningar vad gäller olika områdets lämplighet. Arbetet med aktuell detaljplan och dess innehåll är i överensstämmelse med gällande praxis.

4 UTVECKLING AV TALAN

4.1 Överklagad detaljplan

Syfte

Av planbeskrivningen framgår att syftet med planen är att ge möjligheter till en hållbar stadsutveckling med bostäder, lokala verksamheter och service. Detta innebär att pröva möjligheterna till ny bebyggelse med ca 1 700 nya bostäder samt verksamhetslokaler i bostadshusens bottenvåningar, skola, förskolor, idrottsanläggningar och vårdboende. Detaljplanen utgör en första etapp av utbyggnadsområdet för Näsängen. För att stadsdelen ska kunna nå en hög grad av hållbarhet, är det nödvändigt att åstadkomma en relativt hög täthet som kan ge

underlag för lokal service och god kollektivtrafik. Stadsdelen behöver också kopplas till Kanalstaden och Åkersberga centrum i öster och Täljöviken och Täljö i väster, för att vara en del av en sammanhängande tätort med genomströmmande rörelser av människor.

Projektet Näsängen är en del av utvecklingen av Åkersbergas centrala delar. Det är en fortsättning av den redan bebyggda Täljöviken och ska binda samman detta område med den framtida Kanalstaden. Genom utbyggnaden av Näsängen kopplas stadsbygden i Kanalstaden och Åkersberga också samman med utbyggnaden av bostäder längs Svinningevägen inom

programområdena Åkers Runö och Täljö/Gottsunda, i enlighet med antagen fördjupad översiktsplan Täljöviken (FÖP) och översiktsplanen ÖP 2040.

Planen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse: Bostadsförsörjning

Bostadsförsörjning är ett av de intressen som kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse (prop. 1985/86:3 sid. 53). Kommunen har idag en befolkning på drygt 48 000 invånare och har som mål att år 2040 växa till 70 000 – 75 000 invånare (Österåkers kommuns ÖP 2040). Detaljplanen medger en möjlighet att bygga ca 1700 bostäder, vilket utgör en ansenlig del av den bostadsutveckling som kommunens behov kopplat till den höga tillväxten. I kommunens jordbruksmarksstrategi framgår kommunens riktlinjer för krav på ett väsentligt samhällsintresse och projektet Näsängen fullgör dessa.

Kommunen har också ingått ett avtal med Regeringen, Region Stockholm och flera grannkommuner för att utveckla bostäder i anslutning till Roslagsbanans stationer. Avtalet ligger inom den s.k. Sverigeförhandlingen. Till år 2035 ska kommunen bygga drygt 7000 bostäder i stationsanknutna lägen. Översiktsplanen ÖP 2040 ger utrymme för denna utveckling.

Det står sammanfattningsvis klart att detaljplanen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse i form av bostadsförsörjning.

Hållbara transporter

Naturskyddsföreningen åberopar Region Stockholms Trafikförvaltnings granskningsutlåtande, att Näsängen är beläget i ett av planen utpekade sekundärt bebyggelseområde, och att man bör bygga inifrån och ut. Kommunens ambition för tätortsutvecklingen är att följa intentionerna i RUFSS 2050 (en strategisk plan med ett långsiktigt perspektiv som syftar till att hantera Stockholmsregionens långsiktiga utmaningar och stärka regionens potential, planen antogs 2018). Enligt RUFSS är det just intentionerna i planen som ska genomföras och kartan ska därför inte ses som geografiskt exakt. Kommunen har deltagit aktivt i arbetet med RUFSS 2050 och står bakom intentionerna. Kartan är dock i stor omfattning generisk utifrån givna principer. Kommunen har under många år genomfört detaljerade inventeringar, undersökningar och analyser samt prövat olika utvecklingsalternativ mot varandra för att se hur intentionerna i RUFSS kan genomföras på bästa sätt utifrån platsens förutsättningar.

Kommunen ser möjligheter att maximera nyttjandet av Roslagsbanans stationer genom att på bästa sätt utnyttja de stationsnära lägena, men samtidigt också utveckla sammanhängande bebyggelse med god kollektivtrafik som kopplar till stationerna. Genom att utveckla sammanhängande bebyggelse mellan stationen i Åkersberga och stationerna vid Åkers Runö och Täljö, via Näsängen, ges fler människor tillgång till stationerna. Möjligheten till hållbara transporter, som kopplar till Roslagsbanans stationer, är avgörande för att nå kommunens mål med projektet och samtidigt stödja intentionerna i RUFS 2050.

Stadsdelen planeras för en hög andel av hållbara transporter, med förutsättningar för god kollektivtrafik som kopplar till Roslagsbanans stationer. Därför planeras det för en hög täthet av bostäder längs busslinjen, både genom Näsängen och framtida Kanalstaden. Hållplatserna ska placeras i lägen som är lätta att nå och som kan ingå i ärendekedjor samt är trygga att vistas vid. Busslinjen ska förbinda Näsängen med Roslagsbanans tågstationer, men också med andra viktiga mål längs sträckan som service i centrala Åkersberga, skolor och förskolor. Gena cykelvägar mot Åkersberga centrum, Åkers Runö station och Täljö station, med koppling mot Svinninge ska prioriteras. Cykelparkeringar med höga parkeringstal kommer att placeras vid viktiga målpunkter och parkeringstalet för bilar kommer att begränsas. Syftet är att kollektivtrafik, gång och cykel ges förtur i gatuutrymmet framför bil.

Kommunen har genom hela planprocessen (samråd, granskning och antagande) fört en tät dialog med Trafikförvaltningen. De största förändringarna av förslaget skedde efter samråd då kommunen gjorde om hela norra delen av planen, efter dialog med Trafikförvaltningen, för att säkerställa kollektivtrafikens framkomlighet. Detta innebar en lång rad justeringar av gaturummets bredd, kurvatur, korsningarnas utformning, lutningar vid hållplatser etcetera.

Sammanfattningsvis medför den överklagade detaljplanen fördelar i form av hållbara transporter, en förtätning och utnyttjande av en del i befintlig och kommande infrastruktur och kollektivtrafik samt en utveckling som följer intentionerna i RUFS 2050.

4.2 Jordbruksmarken

Begreppet brukningsvärd jordbruksmark

Med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 sid. 158). Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion. Vid bedömningen bör beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (prop. 1985/86:3 s 53).

Den aktuella jordbruksmarken

Detaljplanens område omfattar ca 63 ha, varav ca 20 ha består av jordbruksmark. Jordbruksmarken kommer att tas i anspråk för bebyggelse genom detaljplanen.

I sammanhanget får det framhållas att ägaren till Näs 7:5 i målet har utförligt redogjort för förutsättningarna att bedriva jordbruk inom det aktuella området (se aktbilaga 13). Slutsatsen är att kvaliteten på marken som jordbruksmark är låg och att det inte är möjligt att bedriva ett rationellt jordbruk på platsen. Ägaren till Näs 7:5 är den familj som har bedrivit jordbruk på platsen sedan 1935 och som därmed bäst känner till markens egenskaper som jordbruksmark. Även ägaren till Näs 7:3 har framfört att jordbruksmarkens brukningsvärde är ringa med anledning av både jordens kvalité och areal samt att det inte går att bedriva ett lönsamt och effektivt jordbruk inom området.

Mot denna bakgrund bör jordbruksmarkens begränsade brukningsförutsättningar vara en omständighet som tillsammans med kommunens redovisning i övrigt leder till slutsatsen att nämnda bestämmelse inte utgör hinder för aktuell detaljplan se MÖD:s mål nr P 514–20 (se sid. 9 i domen den 24 mars 2021).

4.3 Miljökonsekvensbeskrivningen

En miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram i enlighet med 6 kap. 11-12 §§ miljöbalken utgör en del av den strategiska miljöbedömningen som gjorts för planen och innehåller ett beslutsunderlag så att planen kan bidra med en hållbar utveckling. Miljökonsekvensbeskrivningen ska innehålla bland annat en beskrivning av miljöförhållandena, en identifiering och bedömning av de betydande miljöeffekterna som kan uppkomma, en redogörelse för att motverka negativa miljöeffekter och en bedömning av rimliga alternativ, inklusive nollalternativet. Miljökonsekvensbeskrivningen för detaljplanen uppfyller de krav som förekommer, både gällande innehållet och processen vid framtagandet.

I processen för framtagandet av en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 6 kap. 11-12 §§ miljöbalken inkluderas krav på tillgängliggörande för allmänheten och dess möjlighet att framföra synpunkter (6 kap. 9 § p. 3-4 miljöbalken). Miljökonsekvensbeskrivningen för detaljplanen har varit tillgänglig för allmänheten både under planens samråd och granskning. Allmänheten har kunnat framföra sina synpunkter både i samrådsyttrande och granskningsyttrande och kommunen har i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande visat hur hänsyn tagits till de från allmänheten framförda synpunkterna.

Kommunen har, i enlighet med 6 kap. 16 § miljöbalken, arbetat fram en särskild sammanställning av miljöbedömningen (*Särskild sammanställning av miljöbedömning 2 (6 kap. 16 § MBL) Till detaljplan för Näsängen etapp 1, Österåkers kommun*). I den särskilda sammanställningen framgår bland annat hur hänsyn har tagits till miljökonsekvens-

beskrivningen och inkomna synpunkter samt skälen för att planen har antagits i stället för de alternativ som övervägts.

Sammanfattningsvis står det klart att detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning uppfyller miljöbalkens krav på vad en miljökonsekvensbeskrivning i en strategisk miljöbedömning ska innehålla, både till innehåll och form.

4.4 Fördjupad redovisning har tagits fram och visar att alternativa lokaliseringar inte är godtagbara ur samhällsbyggnadssynpunkt

Lokaliseringsutredningarna är tillräckliga

Inledningsvis konstateras här att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen vari det framgår att viss tätortsnära jordbruksmark kan komma att tas i anspråk för centrala utvecklingsområden.

Vidare har kommunen i den fördjupade redovisningen *Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen*, **bilaga 2**, utrett sex alternativa lokaliseringar för att utveckla ett projekt med Näsängens omfattning och syfte. De alternativa områden som ingår har identifierats med stöd av kommunens översiktsplan, ÖP 2040, och finns även redovisade i den Övergripande lokaliseringanalysen, se **bilaga 1**. De beskrivs och bedöms utifrån den översiktliga planeringens riktlinjer och mål. Resultaten redovisas utförligt i den nämnda handlingen.

I samband med jämförandet av de alternativa områdena använde sig kommunen av ett flertal bedömningsgrunder som sedan vägdes samman. Urvalet av bedömningsgrunderna kom dels från att den alternativa lokaliseringen ska kunna vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt och ska därmed vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig (se prop. 1985/86:3 sid. 158), dels från kommunens jordbruksmarksstrategi och kommunens planeringsinriktning. Bedömningsgrunderna finns väl beskrivna i *Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen*.

Naturskyddsföreningen påtalar vid ett flertal tillfällen relevansen av ett minskat koldioxidutsläpp. Kommunen är medveten om vikten av detta och arbetar därför aktivt för ett hållbart resande men menar även att ett betydligt fler faktorer måste vägas in för att valet av lokalisering ska leva upp till de krav som förekommer.

Alternativprovningen har vidare bedömts i den till detaljplanen hörande miljökonsekvensbeskrivningen. Slutsatsen som framgår av nämnda handling är att alternativa områden utanför jordbruksmarken inte uppvisar likvärdiga funktionella och tekniskt lämpliga förutsättningar inom en rimlig ekonomisk ram och att bebyggelsen således är förenlig med 3 kap. 4 § stycke 2 miljöbalken (se sid. 4 i miljökonsekvensbeskrivning).

Med beaktande av ovan redovisade praxis står det klart att kommunens utredningar och redovisning av alternativlokaliseringar är mer än tillräckliga och sammantaget uppfyller lagens krav på sådan redovisning. Det finns således inte heller någon grund för Naturskyddsföreningens påstående om att miljökonsekvensbeskrivningen är bristfällig.

Behovet kan inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk

Med uttrycket ”tillfredsställande” i 3 kap. 4 § miljöbalken avses att alternativa lokaliseringar ska vara fullt godtagbara ur samhällsbyggnadssynpunkt. Detta innebär bl.a. att de ska vara funktionellt lämpliga samt ekonomiskt rimliga. För att få bebygga brukningsvärd jordbruksmark krävs det en konkret utredning som visar att behovet inte kan tillgodoses på annan mark. En kommun som valt att planlägga brukningsvärd jordbruksmark kan därför behöva genomföra en utredning som visar att det inte finns tillgänglig mark som är bättre lämpad för ändamålet.

Näsängen är från början planerad som en viktig länk i stadsstrukturen, med syfte att knyta samman Åkersbergas centrum och Kanalstaden, i öster med det nybyggda Täljöviken, Åkers Runö stationsområde och Täljö stationsområde i väster. Analyser visar att tätorten kan utvecklas positivt om fler kopplingar utvecklas och det gäller inte minst kopplingar i den större öst-västliga riktningen för att knyta samman de lokala knutpunkterna i stationsområdena. Som framgår ovan kopplar den aktuella detaljplanen samman befintlig bebyggelse bland annat Åkersberga med utbyggnaden av bostäder längs Svinningevägen, i enlighet med fördjupad översiktsplan Täljöviken (FÖP). Genom att förtäta områden där det finns befintlig och kommande infrastruktur utnyttjas uppnås stora fördelar.

Övriga identifierade och jämförda områden uppvisar inte likvärdiga funktionella och tekniskt lämpliga förutsättningar att genomföra den avsedda bostadsbebyggelsen inom en rimlig ekonomisk ram. Som framgår av kommunens lokaliseringsutredningar är bedömningen således att ingen av de identifierade och bedömda alternativa områden kan tillgodose kommunens planeringsinriktning på ett tillfredställande sätt. Den planerade bebyggelsen är därmed förenlig med 3 kap. 4 § miljöbalken. Denna bedömning har gjorts inom ramen för planarbetet (se sid. 4 i miljökonsekvensbeskrivningen).

4.5 Alternativa lokaliseringar som anförts av Naturskyddsföreningen

Husbylund

I arbetet med ÖP 2040 prövades en rad olika lösningar för att utveckla en sammanhållen tätort som kopplades till Roslagsbanans stationer. Den norra delen av Husbylund ingår redan i ÖP 2040 som en del av förslaget till samlad tätortsutveckling. Området omfattar det stationsnära med små ytor jordbruksmark och de nordligaste delarna av Björnungeskogen. Området planeras att förses med bostäder, kontor, eventuellt skola och är således upptaget för annat

exploateringsprojekt. Med anledning av detta kan den norra delen av Husbylund inte utgöra ett rimligt alternativ för lokaliseringen av projektet. Utöver de nordligaste delarna av Husbylund finns även ytor längre in i Björnungeskogen planlagda som företagspark sedan tidigare. Enligt ÖP 2040 avser man att inte genomföra den gamla detaljplanen och med anledning av detta har kommunen inte utrett denna yta som en separat del utan inkluderat ytan i det alternativa området Björnungeskogen. Området har således bedömts inom ramen för planarbetet, varvid det har konstaterats att det inte är ett tillfredställande alternativ.

Golfbanan

Golfbanan är utpekad som utredningsområde för bostäder i ÖP 2040. I samband med att ÖP 2040 togs fram stod det inte klart vilka delar av golfbanan som skulle exploateras, men syftet var aldrig att hela området skulle bebyggas. Nu pågår planarbete där de delar av golfbanan som ligger närmast Roslagsbanan planeras att förse med nya stadsdelar i form av planprojekten Hagby äng och kulle samt Pilängen. De ytor inom golfbanan som kommunen valt att inte bebygga inrymmer ett stort rekreativt värde för kommunen. Dels i form av möjlighet till fysisk aktivitet, både sommartid och vintertid, dels ekosystemtjänster i form av exempelvis skyfallshantering. Utöver de möjligheter som golfbanan bidrar med idag är det även planerat att förse golfbanan med nya entrépunkter och promenadsäkra stråk som kommer finnas tillgängliga för allmänheten. Kommunen skriver i Översiktsplanen: ”*I samband med bebyggelseutveckling av halvprivata grönområden, såsom golfbanor, idrottsplatser med mera, ska dessa så långt som möjligt göras tillgängliga för allmänheten.*”

Golfbaneområdet ingår i *Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen*, (se sid. 41 i **bilaga 2**) och har således bedömts som alternativ inom ramen för planarbetet varvid det har konstaterats att det inte är ett tillfredställande alternativ.

Björnungeskogen

Björnungeskogen utgör ett viktigt grönområde som är avgörande för att kommunens övergripande utveckling ska vara hållbar. Björnungeskogen kommer att förse ett flertal planerade stadsdelar med möjlighet till skogsvistelse och då kommunens exploatering planeras främst väster om Åkersberga centrum är det extra viktigt att bibehålla området i dess nuvarande form. En exploatering av Björnungeskogen skulle leda till att tillgången på tätortsnära grönområden skulle bli låg. Alternativet att exploatera en mindre del av Björnungeskogen, vilket Naturskyddsföreningen föreslår, skulle leda till att grönområdet tappar stora delar av de ekosystemtjänster som det i nuvarande form kan bidra med. Ett mindre område kan inte förse människor med exempelvis den avskärmning från trafikens ljud som ett större område. Den kvarvarande delen av skogen skulle även utsättas för ett betydligt högre slitage med risk att inte kunna bibehålla tjänster som exempelvis möjlighet till svamp- och bärplock eller utrymme för längre spår.

Som framgår av *Bebyggelse på jordbruksmark inom projektet Näsängen*, **bilaga 2**, rymmer Björnungeskogen också stora delar med höga naturvärden; viktiga ekologiska spridningssam-

band samt områden med fornlämningar. Partier av skogen är viktig för fördröjning av skyfallsvatten, och den stora sammanhållna grönytan har stor betydelse för att dämpa extrema temperaturer i tätorten (så kallad parkbris). Områdets lämplighet har således bedömts inom ramen för planarbetet, varvid det har konstaterats att det inte är ett tillfredställande alternativ.

Slutsats

Kommunens sammanvägda bedömning är att ianspråktagandet av jordbruksmarken är motiverat för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta på erforderligt vis har utretts inför detaljplanens antagande. För att kunna uppnå syftet med projektet på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt bedöms det inte kunna genomföras på annan mark än inom den jordbruksmark som tas i anspråk i den nu överklagade planen. Redovisningen ovan stödjer således kommunens yrkande om att mark- och miljödomstolen ska avslå överklagandet.

Behörighetshandlingar inges.

Som ovan



Karin Hernvall
Advokat



Nils Karlsson Green
biträdande jurist

Bilagor

- Bilaga 1** Övergripande lokaliseringsanalys till Österåkers kommuns ÖP 2040
Bilaga 2 Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen.



Övergripande lokaliseringsanalys till Österåkers kommuns ÖP 2040

2020-10-09

Projektledare:

Maria Cassel, Krister Sernbo,
Österåkers kommun

Slutversion: 2020-10-09

Utredningen har tagits fram av
Österåkers kommun i samarbete
med Ekologigruppen AB.

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Inledning | 4 |
| Bakgrund | 4 |
| Syfte | 4 |
| Metod och upplägg | 4 |
| Avgränsning | 5 |
| Sammanfattning | 6 |
| Österåkers kommun i framtiden | 10 |
| Sverigeförhandlingen | 10 |
| Aktuell översiktsplan: ÖP 2040 | 10 |
| Lokaliseringsalternativ och avvägningar | 14 |
| Urval av alternativ i ÖP-arbetet | 14 |
| 1. Österskärs och Tuna gårds stationer | 16 |
| 2. Åkersberga station | 16 |
| 3. Åkers Runö station | 21 |
| 4. Täljö station | 22 |
| 5. Rydbo station | 24 |
| 6. Arninge station och resecentrum | 24 |
| 7. Övriga områden med möjlig god kollektivtrafik | 24 |
| Övriga utpekade utvecklingsområden | 26 |
| Föreslagen utveckling enligt ÖP | 27 |
| Planeringsaspekter | 29 |
| Bostadsutveckling | 29 |
| Hållbart resande | 29 |
| Social hållbarhet: service, trygghet och möten | 30 |
| Gator och trafik | 31 |
| Teknisk försörjning | 31 |
| Kulturvärden | 33 |
| Naturvärden | 33 |
| Rekreativvärden | 35 |
| Jordbruksmark | 35 |
| Risk och hälsa | 37 |
| Utvärdering av utvecklingsområden | 40 |
| Skala för bedömning | 40 |
| Bedömning av planeringsaspekterna | 40 |
| A. Åkersberga stad | 44 |
| B. Huvudstråk och lokala knutpunkter | 45 |
| C. Västra fastlandet | 55 |
| D. Norra fastlandet | 57 |
| E. Fastlandets kuststräcka | 59 |
| F. Skärgården | 61 |
| Referenser | 63 |

Inledning

Bakgrund

Varje kommun ska enligt plan- och bygglagen ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Vid planläggningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen och den ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning (PBL 2kap 2§). Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Mark får endast tas i anspråk för att bebyggas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. I samband med planläggningen ska en identifiering, beskrivning och bedömning av rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd, genomföras. En sådan prövning har genomförts inom ramen för arbetet med kommunens ÖP 2040.

Enligt en prövning i mark- och miljödomstolen, är kommunens översiktsplan i vissa fall inte tillräckligt tydlig med hur avvägningar mellan olika intressen gjorts i relation till specifikt jordbruksmark. Denna beskrivning innehåller därför en utveckling och analys av de avvägningar som gjordes i samband med översiktsplanarbetet i detta hänseende. Där ny kunskap om förutsättningarna har tillkommit refereras också till dessa.

Denna utredning bör ses tillsammans med den Hållbarhetsbedömning, inklusive MKB, som utarbetades inom arbetet med översiktsplan 2040. Den bör också ses tillsammans med kommunens strategi för jordbruksmark (2020).

Syfte

Syftet med denna lokaliseringsanalys är att förtydliga och analysera kommunens process med att identifiera, beskriva och bedöma rimliga alternativ för bebyggelseutvecklingen inom översiktsplanens geografiska räckvidd, kopplat till översiktsplanens syfte och mål, samt till Sve-rigeförhandlingen.

Analysen ska ge svar på frågan om de utpekade utvecklingsområdena kan bidra till att uppnå översiktsplanens syfte och mål och till det som i miljöbalken kallas ”väsentligt samhällsintresse”. Den ska också svara på om alternativ har beaktats för att belysa om planens syfte och mål kunde ha uppnåtts bättre på andra områden än de utpekade.

Metod och upplägg

I det första avsnittet, *Österåkers kommun i framtiden*, presenteras översiktsplanens inriktning och föreslagna bebyggelseutveckling i kommunen fram till 2040 med sikte på 2060.

I nästa kapitel, *Lokaliseringsalternativ och avvägningar*, beskrivs på vilka grunder de olika utrednings och utvecklingsområdena har pekats ut, samt vilka områden som bedömts vara olämpliga att utveckla. Kapitlet utgår från utbyggnadsstrategin, där möjligheter att utveckla sammanhållen, blandad bebyggelse i anslutning till Roslagsbanans stationer har

varit styrande. Kapitlet beskriver de avvägningar som har gjorts på ett tydligare sätt än i ÖP. Kapitlet kan ses som en fördjupad beskrivning av kommunens utbyggnadsstrategi.

#Fördjupning om jordbruksmark?

Kapitlet *Planeringsaspekter* beskriver ett antal av de mest betydande aspekter för lokalisering som tillämpats i ÖP-arbetet, med utgångspunkt från aspekter i Miljöbalken och PBL. De planeringsaspekter som belyses är: bebyggelseutveckling, hållbart resande, social hållbarhet, gator och trafik, teknisk försörjning, kulturmiljövärden, naturvärden, rekreativvärden, jordbruksmark samt risk och hälsa.

I kapitlet *Utvärdering av utvecklingsområden* har utpekade områden för bebyggelseutveckling analyserats och utvärderats utifrån dessa planeringsaspekter. Möjliga utvecklingsområden är hämtade från en kommunövergripande indelning i gällande översiktsplan. Eftersom behovet av detaljeringsnivå i tätorten bedömts som högre än utanför tätorten, samt att tätorten är uppdelad i två utvecklingsområden och åtta lokala knutpunkter med skiftande karaktär, har även de lokala knutpunkterna utvärderats. Det ska understrykas att alla dessa ingår i kommunens samlade utbyggnadsstrategi och inte utgör alternativ för utveckling. Bortvalda alternativ beskrivs dock i kapitel två.

Avgränsning

För att göra en jämförelse av föreslagna utvecklingsområden och lokala knutpunkter, beskrivs dessa utifrån ett antal planeringsaspekter. Dessa har valts ut utifrån aspekter som beskrivs som viktiga i Miljöbalken och PBL, men som också varit betydelsefulla för kommunens lokalisering.

Till analysen av påverkan på jordbruksmark har nya kartunderlag tagits fram. Sedan översiktsplanen togs fram har ny kunskap i övrigt tillkommit främst vad gäller risker kring klimatanpassning samt naturvärden. Kunskapen kring förutsättningarna för hållbart resande har också fördjupats genom arbetet med Trafik- och mobilitetsplan.

Geografiskt täcker analysen hela kommunen och utgår från den indelning av kommunens utvecklingsområden som använts i översiktsplanen, se karta 1 och 2 nedan. Även tidshorisonten följer översiktsplanens med fokus på utvecklingen i kommunen till 2040 och utblick mot 2060.

Sammanfattning

Klimatsmarta stadsdelar

Att utveckla klimatsmarta stadsdelar ses som en överlevnadsfråga, eftersom många stadsstrukturer idag ger upphov till ett stort transportbehov och ett beroende av personbil. Möjligheterna till hållbar energiförsörjning kan också bero av strukturen.

Frågan har stor betydelse i Österåkers kommun, där invånare idag behöver genomföra ett stort antal transporter varje dag, samtidigt som personbil utgör det mest attraktiva transportslaget. Tätorten Åkersberga präglas till stor del av fragmenterat gatunät som inte är optimalt för promenad och cykling och som inte ger optimal tillgång till kollektivtrafikens stationer och hållplatser. Tillgången till service, aktiviteter, arbetsplatser, utbildning etcetera är inte heller alltid god utan personbil.

Kommunens översiktsplan syftar till att utveckla en sammhållen stadsbygd där tillgängligheten för gång- och cykel är hög och tillgången till kollektivtrafik god. Genom att utveckla goda lägen för service, aktiviteter och mötesplatser minskar också behovet av resor. Detta förväntas minska behovet av transporter, öka andelen hållbara transporter och minska utsläppen av växthusgaser.

En sammanhängande bebyggelse ger också bättre möjligheter för hållbara energilösningar som t.ex. fjärrvärme.

Analysen visar hur översiktsplanens syfte varit vägledande för lokaliseringen, nämligen att åstadkomma ett väsentligt tillskott av bostäder inom ramen för klimatsmarta, attraktiva och hållbara stadsdelar. De principer för lokalisering som använts i arbetet med ÖP har givit ett samlat urval av områden som kan förverkliga planens syfte, där varje område har förutsättningar att utvecklas som ett väsentligt samhällsintresse.

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

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

I de största utvecklingsområdena, Åkersberga stad, Åkers Runö, Täljö och Näs, är utvecklingen inte möjlig utan att bygga på jordbruksmark. Lokaliseringen grundar sig dock på tydliga möjligheter att skapa klimatsmarta, attraktiva och hållbara stadsdelar med stor betydelse för kommunens utveckling, och definieras som väsentligt samhällsintresse. Alternativa områden till dessa har beaktats i arbetet med översiktsplanen, men förkastats då de antingen inte kan bidra med den önskade hållbarheten (väsentligt samhällsintresse) eller behövs för tätortsnära ekosystemtjänster.

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

Lokalisering med hänsyn till syftet

Huvuddelen av de utpekade utvecklings- och utredningsområdena utgör viktiga förutsättningar för kommunen att utveckla klimatsmarta, attraktiva och hållbara stadsdelar, med utrymme för den önskade mängden bostäder.

Alla större utvecklingsprojekt kommer att kunna kopplas till Roslagsbanans stationer, antingen på gångavtarsänd eller med en kortare bussförbindelse med täta turer. Stadsdelarna kommer att kunna utformas med hög tillgänglighet för gång- och cykel och med hög tillgänglighet till station och busshållplats.

Mindre utvecklingsprojekt förväntas kunna bidra till översiktsplanens syfte genom att förstärka lokala knutpunkter, förstärka betydelsefulla stråk med kollektivtrafik, medge utveckling av samhällsservice där sådan saknas eller binda samman fragmenterad stadsbygd.

Den föreslagna utvecklingen av de lokala knutpunkterna i skärgården rymmer en liten del av det önskade bostadstillskottet. Här ges istället möjligheter att utveckla småskalig men betydelsefull samhällsservice, en variation i bostadsbeståndet, bättre kollektivtrafik m.m.

Enstaka utredningsområden har i dagsläget ingen uppenbar funktion för syften i ÖP som skulle kunna motivera konflikter med andra betydande värden, eller kunna beskrivas som ett väsentligt samhällsintresse. Detta kommer att belysas när utredningen av dessa genomförs.

Lokalisering med hänsyn till alternativ

Valet av utvecklingsområden har utgått ifrån möjligheterna att uppnå översiktsplanens syfte. Befintliga förutsättningar har varit en utgångspunkt för förslaget, där Roslagsbanans stationer har varit i fokus. Befintliga busslinjer, med hög turtäthet, har hanterats som en tillgång, liksom möjligheterna att utveckla nya busslinjer med hög turtäthet och koppling till stationerna. Den befintliga tätortens utbud av service, aktiviteter, mötesplatser etcetera har också använt som en utgångspunkt, på samma sätt som sådana kvaliteter i de lokala knutpunkterna.

Möjligheterna att åstadkomma sammanhängande bebyggelse har varit en stark ambition, för att ge möjligheter åt god kollektivtrafik och hög tillgänglighet med gång och cykel till bl.a. service, kollektivtrafik och mötesplatser. Ambitionen är en förutsättning för att utveckla klimatsmarta stadsdelar, men också för att nå attraktivitet, trygghet och andra hållbarhetsaspekter.

Behovet av olika stadsnära ekosystemtjänster ställer dock krav på en grönstruktur med utrymme för olika ekosystemtjänster som dagvattenhantering, skyfallshantering, rekreation, odling, pollinering, etcetera. Det innebär att flera ytor har undantagits från förslag till bebyggelseutveckling.

I avvägningen mellan att föreslå bebyggelse eller grönstruktur har möjligheterna till att uppnå planens syfte och tillgodose behovet av ekosystemtjänster beaktats. Möjligheterna att pröva alternativa lokaliseringar och strukturer har prövats, men har ur ett allmänt intresse betraktats som dåliga. De mer centrala av de bortvalda ytorna har i första hand en avgörande betydelse för kommunens ekosystemtjänster.

De ytor som ligger på längre avstånd från Roslagsbanans stationer eller från betydande kollektivtrafikstråk, har inte pekats ut för utveckling. Dels för att de är viktiga som ekosystemtjänster, men också för att de inte kan uppfylla översiktsplanens syfte. Några utredningsområden ligger dock i sådana lägen och här måste avvägningar göras när en utredning blir aktuell.

Lokalisering med hänsyn till värdekonflikter

Samtliga utvecklings- och utredningsområden rymmer konflikter mellan bebyggelseutveckling och olika värden eller risker.

Utgångspunkten för en lokalisering har varit att det ska vara möjligt att hantera de risker som finns så att en säker miljö kan uppnås. Åkersberga stad är det mest utsatta området med risker förknippade med översvämning, skyfall, skred, järnvägstrafik, farligt gods, buller och förorenad mark. Samtidigt visar de utredningar som genomförts i samband med Åkersberga centrum och Kanalstaden, att riskerna är möjliga att hantera.

Många utvecklingsområden rymmer höga natur-, kulturmiljö- och rekreativvärden. Utgångspunkten är att ta hänsyn till dessa värden i mycket hög grad. Detta innebär stora utmaningar, men planeringen hittills har visat att det finns möjligheter till detta. Större områden med kulturhistoriskt värdefulla landskap är dock svåra att hantera. Där konflikter inte kan lösas, ställs särskilt höga krav på projektets betydelse för att nå översiktsplanens syfte och en hållbar utveckling.

Alla större utvecklingsområden rymmer konflikter med jordbruksmark och dess tillhörande värden. Miljöbalken klargör att jordbruksmark inte ska bebyggas och att undantag endast kan komma ifråga för projekt som utgör ett väsentligt samhällsintresse. Dessa områden är från början utpekade just för att de antas betydelsefulla för att utveckla bebyggelse av väsentligt samhällsintresse, där alternativa områden har prövats. I planläggningen av dessa områden ska hänsyn till jordbruksmarken tas och förutsättningar för stadsnära odling ska tillvaratas på kvarvarande odlingsmark. Det väsentliga samhällsintresset ska beskrivas och utvecklas så långt möjligt, samt regleras i plandokument och hållbarhetsprogram.

Samma krav ställs på utvecklingsprojekt, om det någon gång blir aktuellt att åberopa det särskilda skälet att en utveckling utgör ett "angeläget allmänt intresse".

Väsentligt samhällsintresse

I arbetet med en jordbruksmarksstrategi (beräknas antas i slutet av 2020), har kommunen gjort en fördjupad tolkning av miljöbalkens begrepp "väsentligt samhällsintresse". Här preciseras krav på den bebyggelseutveckling som kan vara aktuell på jordbruksmark. För projekt som tar jordbruksmark i anspråk för bebyggelse, ska det väsentliga samhällsintresset preciseras och regleras genom planbestämmelser och hållbarhetsprogram, så att ingen jordbruksmark går förlorad utan att ett väsentligt samhällsintresse kan säkerställas.

Tolkningen av begreppet rymmer riktlinjer inom följande områden:

- Klimatsmarta stadsdelar
- Attraktiva, trygga och levande stadsdelar
- Stadsdelar med ett betydande tillskott av bostäder
- Effektiv markanvändning
- Samhällsviktig och yteffektiv infrastruktur
- Samhällsviktiga anläggningar och verksamheter

Österåker 2040

I översiktsplanen har en visionsbild tagits fram för Österåker 2040. Visionen pekar ut följande målbilder:

- Kommunen har en befolkning på 70 000 – 75 000
- Österåker är en attraktiv skärgårds-kommun, en viktig port till Stockholms skärgård, och har en tydlig identitet i Stockholmsregionen.
- Det finns en levande landsbygd och aktiva jord- och skogsbruk.
- Lokala knutpunkter har utvecklats på landsbygden och skärgården med god tillgång till offentlig och kommersiell service.
- Åkersberga som en modern stad med småstadskaraktär erbjuder mötesplatser och aktiviteter för alla, dag- och kvällstid året om.
- Det finns hållbara transportsystem, attraktiva och trygga offentliga platser, parker, grönområden och grönstråk.
- Åkersberga erbjuder en variation av bostäder, arbetsplatser, och service.
- Det finns goda möjligheter att tillgodose sina behov lokalt. Österåker har en mångfald av skolor, vård, omsorg, bostäder, arbetsplatser, kultur och fritid som speglar medborgarnas behov och är av god kvalitet.
- Kommunen utvecklas med medborgarna i fokus och med möjlighet till delaktighet och dialog.
- Hållbara livsmiljöer, med särskilt fokus på tillgänglighet, trygghet och attraktivitet utgör grunden för den fysiska utvecklingen.

Österåkers kommun i framtiden

I detta avsnitt presenteras den föreslagna bebyggelseutvecklingen i Österåkers kommun utifrån åtaganden i Sverigeförhandlingen och målsättningar i översiktsplanen.

Sverigeförhandlingen

Sverigeförhandlingen är ett uppdrag från regeringen som syftar till att infrastruktursatsningar runt om i Sverige ska möjliggöra byggandet av cirka 100 000 nya bostäder till år 2035. Österåkers kommun ingår som avtalspart i Sverigeförhandlingen för en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm city. I och med Sverigeförhandlingen åtar sig kommunen att bygga 7 020 bostäder till år 2035, samt att bidra finansiellt till utbyggnaden.

I oktober år 2019 slöts avtal mellan för Region Stockholm, Stockholms stad, Täby, Vallentuna och Österåkers kommun att tidigarelägga förlängningen av Roslagsbanan till Stockholms City via Odenplan. Projektet var tidigare planerat att inledas år 2026 och vara klart år 2038, men inleds nu redan år 2020.

Aktuell översiktsplan: ÖP 2040

En ny översiktsplan (ÖP) för Österåkers kommun antogs den 21 maj 2018, ÖP/2018. Enligt beräkningar redovisade i ÖP/2018, förväntas befolkningen i kommunen öka från dagens ca 45 000 invånare till upp mot 75 000 år 2040 och till 90 000 invånare år 2060. Befolkningsökningen innebär ett behov av omkring 10 000 till 13 000 nya bostäder till 2040 och ytterligare 4000 till 8000 nya bostäder till år 2060. I jämförelse kan noteras att det vid utgången av år 2018 fanns 18 000 bostäder (exklusive fritidshus) i kommunen.

De riktlinjer för bebyggelseutvecklingen som kommunen uppställt genom ÖP/2018 är att skapa förutsättningar för en god bebyggd miljö. En effektiv bebyggelsestruktur ska eftersträvas. I dagsläget finns huvuddelen av kommunens bostäder och arbetsplatser i tätorten Åkersberga och inom 5 km från Åkersbergas station. Utanför centralorten finns skogs- och kulturlandskap samt några mindre småorter eller kluster av bebyggelse. I skärgården är det huvudsakligen Ljusterö, Ingmarsö och Husarö som har permanentboende.

I översiktsplanen identifieras tre övergripande utmaningar för bebyggelse-utvecklingen:

- att förtäta och bygga samman den utspridda bebyggelsestrukturen i Åkersberga,
- att stärka kopplingar mellan områden i Åkersberga och mellan Åkersberga och övriga delar av kommunen samt
- att skapa förutsättningar för inkluderande bebyggelsemiljöer för alla.

Områdena kring Roslagsbanans stationer, främst Åkersberga, Åkers Runö, Täljö och Rydbo, bedöms vara av betydande regionalt intresse utifrån möjligheterna att utveckla bebyggelse med god kollektivtrafik (RUF 2050). Den föreslagna bebyggelsen i ÖP knyter i första hand an till dessa. Närmast stationerna föreslås mötesplatser i form av torg, flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen och om möjligt arbetsplatser närmast spårområdet. Roslagsbanans barriäreffekter ska minskas

Översiktsplanens riktlinjer för bebyggelseutveckling

Skapa förutsättningar för god bebyggd miljö.

Samhällsutvecklingen utgår från aktuella preciseringar av det nationella miljömålet God bebyggd miljö. Bebyggd miljö formas så att goda och hälsosamma livsmiljöer skapas samt natur- och kulturvärden tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar lokaliseras på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. För att hantera konflikter mellan olika intressen ska kommunen arbeta kontinuerligt med planering på översiktlig nivå, för att i tidiga skeden kunna integrera viktiga miljö- och kulturvärden i detaljplanerna. På detta sätt kan också risker för människors hälsa och säkerhet bevakas, när bebyggelse föreslås i områden med risker för buller, farligt gods, översvämning, etcetera.

Möjliggör en blandning av funktioner.

Planera för en blandad stad. Nya stadsmiljöer utvecklas med en blandning av bland annat bostäder, handel, förskola och skola, service samt andra verksamheter.

Utveckla bebyggelse längs kollektivtrafikstråk och nära service.

Ny bebyggelse i kommunen ska tillkomma i första hand nära kollektivtrafik och service. Bebyggelseutvecklingen sker främst i Åkersberga stad, kring Roslagsbanans stationer samt i lokala knutpunkter.

Tillämpa en hållbar utbyggnadsordning och takt.

Hållbarhetsperspektivet beaktas i valet av utbyggnadsordning, det vill säga vilket område som ska utvecklas när. Prioriteringar görs till exempel utifrån behov av utbyggt VA, närheten till kollektivtrafik eller behov av arbetsplatser och service. Genom att i första hand förtäta i Åkersberga stad och de lokala knutpunkterna skapas förutsättningar för en hållbar samhällsutveckling.

Skapa förutsättningar för den lokala arbetsmarknaden.

Skapa förutsättningar för fler arbetstillfällen runt om i kommunen genom bebyggelseutvecklingen i lokala knutpunkter. Ny bebyggelse som rymmer arbetsplatser, så som kontor, handel, service och lättare industri, utvecklas i områden nära kollektivtrafik.

Öka andelen flerbostadshus i strategiska lägen.

Inom Åkersberga stad ska andelen flerbostadshus med en blandning av bostäder avseende bland annat lägenhetsstorlekar öka. Närmast Åkersberga station bör en ökad andel små lägenheter tillkomma.

Utveckla bebyggelsen med stor arkitektonisk omsorg.

Säkerställ en bebyggelseutveckling med stor arkitektonisk omsorg i samband med detaljplanering och bygglovshandling.

Förebygg brott genom arkitektur och stadsplanering.

Vid utveckling av bebyggelseområden ska fysiska miljöer utformas för att förebygga brott och öka tryggheten i samhället, genom så kallat situationellt brottsförebyggande arbete.

Utveckla bebyggelse med hänsyn till befintliga kulturvärden.

I detaljplanering och bygglovshandling ska hänsyn tas till kommunens kulturhistoria genom varsam utveckling inom kulturmiljöer och av byggnader med kulturvärden.

Utveckla Åkersberga till en attraktiv modern stad med småstadskaraktär.

Förtäta Åkersberga och komplettera med ny blandad bebyggelse som innehåller både bostäder och lokaler för verksamheter och service. Åkersberga omvandlas från förort till en modern stad med småstadskaraktär. Utveckla stadsmässig blandad kvartersbebyggelse med trygga och trivsamma offentliga miljöer.

Möjliggör en hållbar bebyggelseutveckling på landsbygden och i skärgården.

Skapa förutsättningar för att bo och verka på landsbygden och i skärgården. Planera nyexploateringar i lokala knutpunkter och i anslutning till befintlig bebyggelse, nära kollektivtrafik och service. Förutsättningarna att bo och arbeta på landsbygden och i skärgården ska förbättras genom planläggning, utbyggnad av teknisk försörjning och transportsystem, samt genom att stärka lokala knutpunkter. I första hand ska detaljplanläggning i förnyelseområden föregås av fördjupad översiktsplan, alternativt detaljplaneprogram om fördjupad översiktsplan finns.

Utveckla stationslägena.

Områdena kring stationerna i Åkersberga, Åkers Runö, Täljö och Rydbo ska utvecklas. Närmast stationerna föreslås mötesplatser i form av torg, flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen och om möjligt arbetsplatser närmast spårområdet.

Minska barriäreffekter och öka integrationen.

Minska Roslagsbanans barriäreffekter genom passager för gående och cyklister, noga val när det gäller placering av ny service med mera. Verka för god integration mellan befintliga områden och nya områden.

genom passager för gående och cyklister, noga val när det gäller placering av ny service med mera.

Den bebyggda miljön ska formas så att goda och hälsosamma livsmiljöer skapas samt natur- och kulturvärden tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. För att hantera konflikter mellan olika intressen ska kommunen arbeta kontinuerligt med planering på översiktlig nivå, för att i tidiga skeden kunna integrera viktiga miljö- och kulturvärden i detaljplanerna. Risker för människors hälsa och säkerhet ska bevakas när bebyggelse föreslås i områden där det finns risk för buller, farligt gods, översvämning, osv.

Bebyggelseutvecklingen ska vidare möjliggöra en blandning av funktioner och ske längs kollektivtrafikstråk och nära service. Hållbarhetsperspektivet ska beaktas i valet av utbyggnadsordning, det vill säga vilket område som ska utvecklas och när. Prioriteringar ska göras till exempel utifrån behov av utbyggt VA, närheten till kollektivtrafik eller behov av arbetsplatser och service. Genom att i första hand förtäta i Åkersberga stad och de lokala knutpunkterna ska förutsättningar för en hållbar samhällsutveckling säkerställas. Andelen flerbostadshus ska därför prioriteras i strategiska lägen. Inom Åkersberga stad ska andelen flerbostadshus med en blandning av bostäder avseende bland annat lägenhetsstorlekar öka.

Den föreslagna utvecklingen i ÖP drivs bl.a. av en ambition att ta en del av ansvaret för det regionala behovet av bostäder och lokaler, av önskan att utveckla fler lokala möjligheter till ett gott liv,

Vision 2040

”Med kvalitet, trygghet och valfrihet i fokus skapar vi en hållbar framtid. Österåker – möjligheternas skärgårdskommun”. Så lyder Österåkers kommuns vision för år 2040 som Kommunfullmäktige har beslutat.

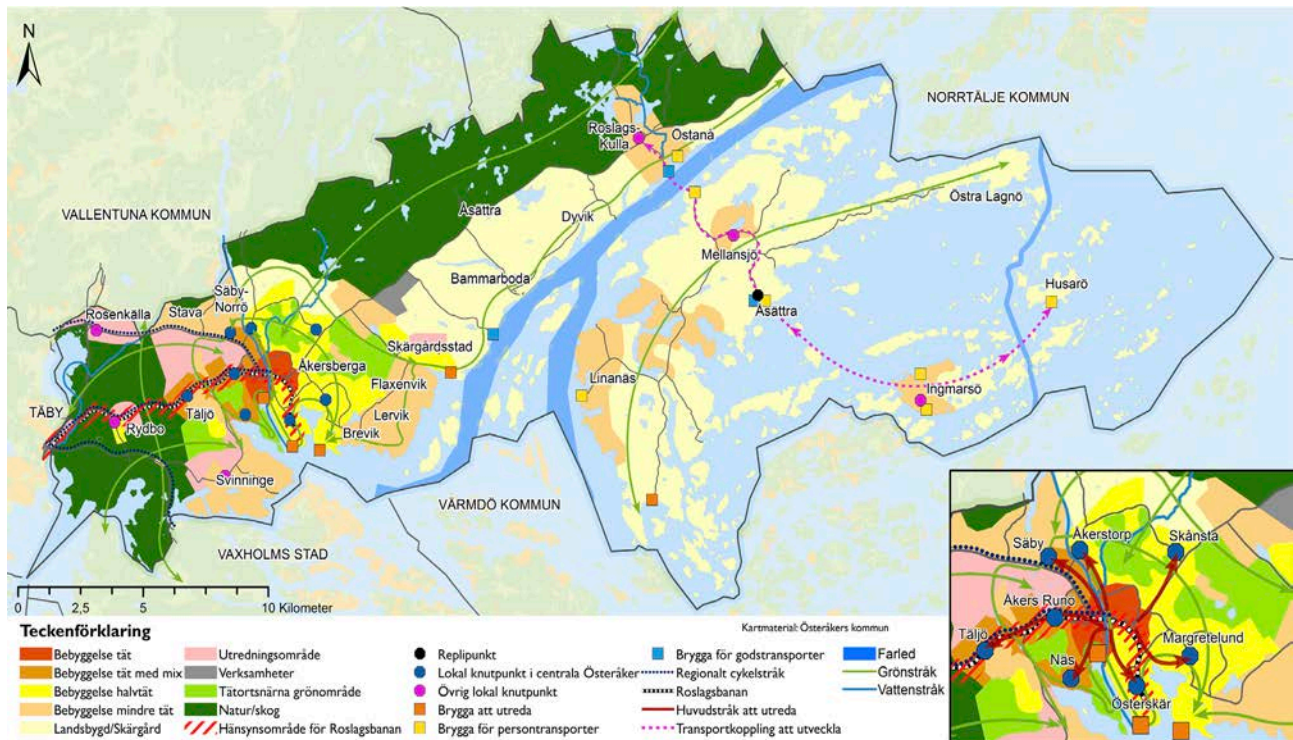
Med möjligheternas skärgårdskommun menas att alla delar av kommunen ska leva. Här ska det trivsamma småstadslivet finnas med sitt rika utbud, en grönskande och livfull landsbygd, samt vår vackra skärgård som ska vara tillgänglig för såväl kommuninvånare som besökare. I Österåker ska du kunna leva ett gott liv med närhet till det mesta som behövs. Här ska finnas goda utbildningsmöjligheter, ett aktivt näringsliv, gott serviceutbud och många lokala arbetsplatser. På fritiden ska det finnas många aktiviteter att ägna sig åt inom idrott, kultur och friluftsliv. Här ska finnas möjlighet till rekreation och aktivitet på hav och land. I Österåker ska du leva i livets alla faser och genom egna val skapa en tillvaro som passar dig.

Österåker ska präglas av idériakedom och delaktighet. Både medarbetare och invånare ska vara medskapare av vår framtidskommun och tillsammans bidra till en gemenskap och positiv utveckling för kommunens bästa.

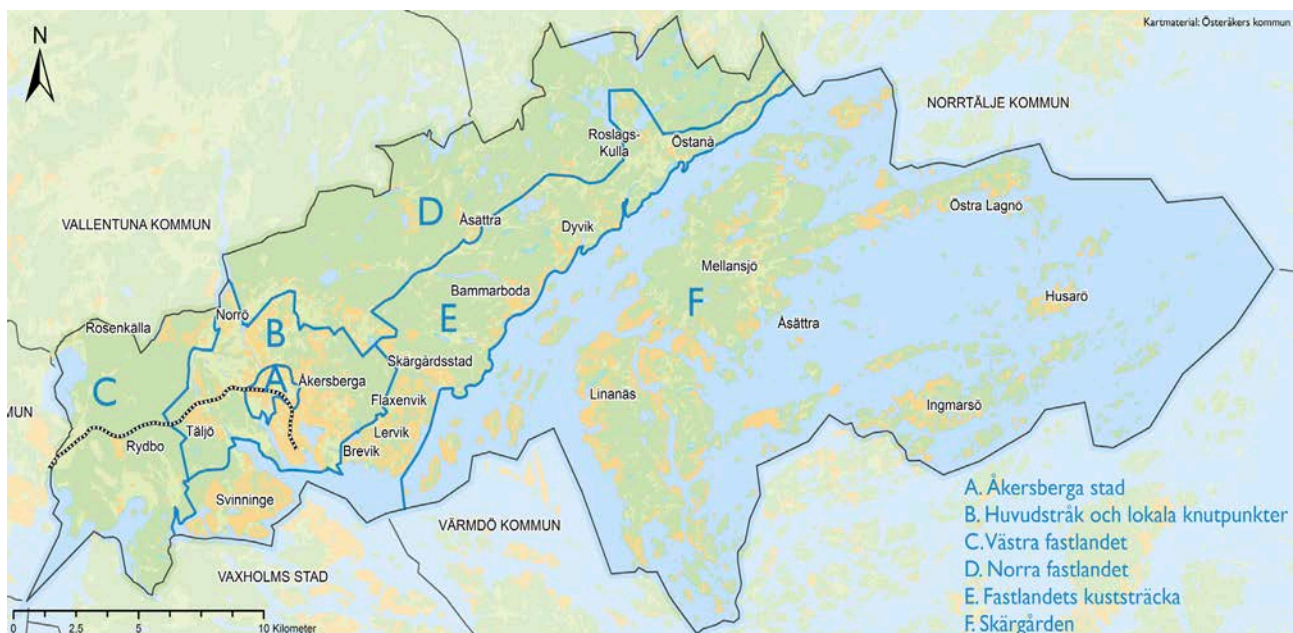
Kvalitet, trygghet, valfrihet och hållbarhet är fyra strategiska områden för kommunens framtida utveckling som pekas ut i visionen.

Planeringsinriktning

Enligt översiktsplanen ska en effektiv bebyggelsestruktur eftersträvas för att möjliggöra en ökad befolkning, möjlighet till utvecklad service, kollektivtrafik och möten mellan människor. I dagsläget finns huvuddelen av kommunens bostäder och arbetsplatser i tätorten Åkersberga och inom 5 km från Åkersbergas station. Utanför centralorten finns skogs- och kulturlandskap samt några mindre småorter eller kluster av bebyggelse. I skärgården är det huvudsakligen Ljusterö, Ingmarsö och Husarö som har permanentboende.



Karta 1: Förslag till markanvändning i ÖP 2040



Karta 2: Övergripande indelning i utvecklings- och utredningsområden enligt ÖP 2040

Lokaliseringsalternativ och avvägningar

Detta kapitel sammanfattar kommunens urval av alternativ för lokalisering av ny bebyggelse, samt de avvägningar som gjorts i utpekandet av platser för utveckling.

Urval av alternativ i ÖP-arbetet

I översiktsplanen identifieras tre övergripande utmaningar för bebyggelseutvecklingen:

- att förtäta och bygga samman den utspridda bebyggelsestrukturen i Åkersberga
- att stärka kopplingar mellan områden i Åkersberga och mellan Åkersberga och övriga delar av kommunen, samt,
- att skapa förutsättningar för inkluderande bebyggelsemiljöer för alla.

Alla tre syftar till att utveckla stadsdelar som är attraktiva, klimatsmarta och socialt hållbara.

Högst prioriterat har varit att utveckla sammanhängande, blandad bebyggelse i anslutning till Roslagsbanans stationer. Stationerna har en stor betydelse i den regionala planeringen. Framtagandet av ÖP har också inkluderat kommunens deltagande i Sverigeförhandlingen. I detta avtal sätts på samma sätt fokus på utveckling av nya bostäder i anslutning till stationerna.

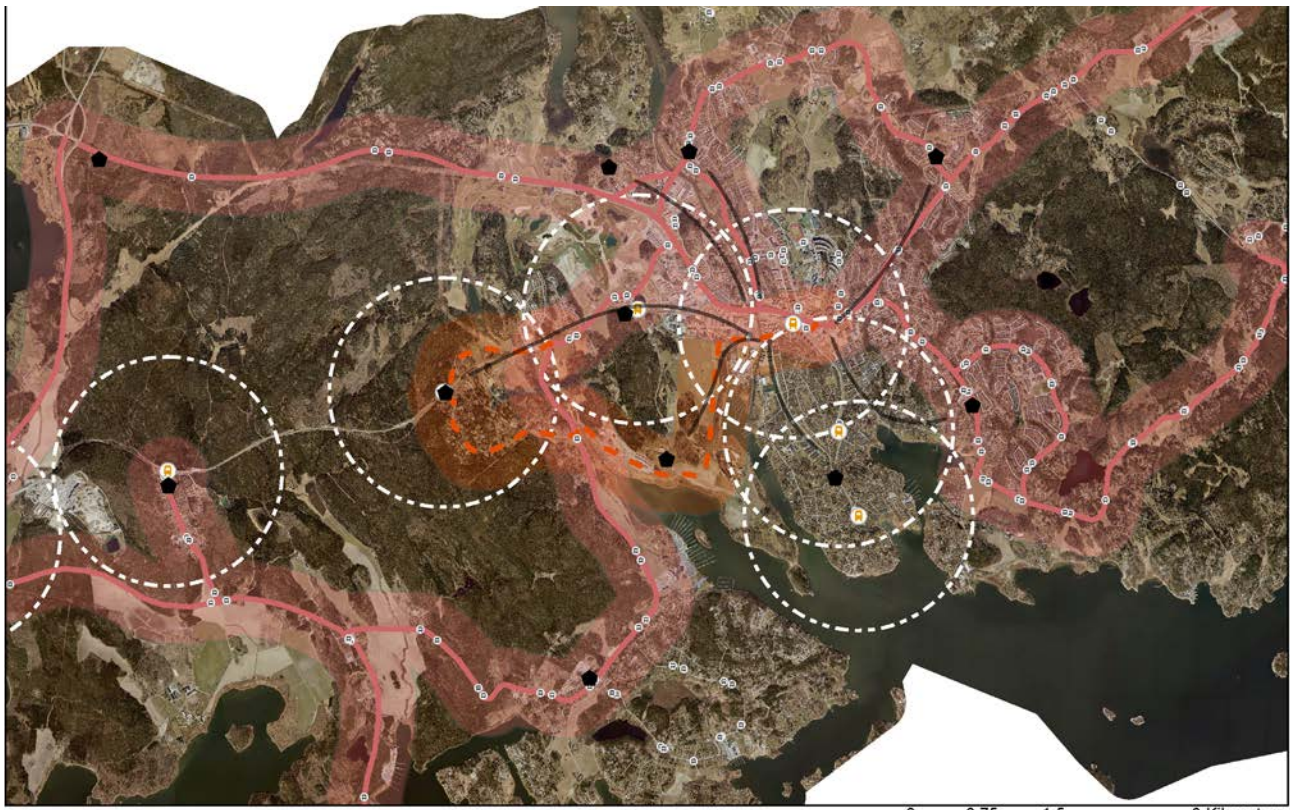
Alla större bebyggelseprojekt har föreslagits inom stationernas närområde (ca 1200 meters diameter), eller till en befintlig eller planerad busshållplats för trafik som ansluter till stationerna med möjlighet till hög turtäthet (ca 400 meters diameter). (Vissa avvikelser förekommer, se nedan).

Kartan nedan visar hur god kollektivtrafik, och Sverigeförhandlingen, varit styrande för utpekande av utvecklingsområden i ÖP. Områden utom räckhåll för stationerna, med bussanknytningar, har inte betraktats som möjliga för utveckling av större bebyggelseprojekt.

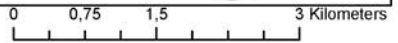
Prioritering av alternativ

Översiktsplanen redovisar ett stort antal utbyggnads- och utredningsområden. Utvecklingsområdena ger en samlad bild av kommunens planerade utveckling på lång sikt. Sannolikt kommer alla ytorna inte att behöva tas i anspråk fullt ut för att nå kommunens vision för 2040, men kommer då att fylla behovet för utveckling på ytterligare längre sikt. Kommunen har inte heller egen rådighet över den mark som pekas ut för möjlig utveckling vilket innebär att man måste ha beredskap för planering av alla ytorna. De utpekade områdena kan alltså inte ses som alternativ till varandra.

Det finns däremot en prioritering av kommunens resurser för att utveckla de olika områdena. Här prioriteras främst stadsutvecklingen knuten till Åkersberga, Åkers-Runö och Täljö stationer. Därutöver pågår ett antal projekt som utgörs av antagna eller påbörjade detaljplaner, antagna program, planer i omvandlingsområden eller planer som behövs för infrastruktur, etcetera.



- Lokala knutpunkter
 Huvudstråk
 Roslagsbanan 1200m
- Roslagsbanan
 Eventuella kollektivtrafikstråk
 Kollektivtrafikstråk 400 meter
- Busshållplatser
 Kollektivtrafikstråk
 Eventuella kollektivtrafikstråk 400 meter



Karta 3: Tillgänglighet till god kollektivtrafikstråk: Ringar med 1200 meter i diameter kring stationerna och 400 meter kring busslinjer med förutsättningar för god turtäthet.



- Lokala knutpunkter
 Huvudstråk
 Roslagsbanan 1200m
- Roslagsbanan
 Eventuella kollektivtrafikstråk
 Kollektivtrafikstråk 400 meter
- Busshållplatser
 Kollektivtrafikstråk
 Eventuella kollektivtrafikstråk 400 meter



Karta 4: Tillgänglighet till god kollektivtrafikstråk, samt utpekade utvecklingsområden (röda och gula) samt utredningsområden (skrafferade rosa)

1. Österskärs och Tuna gårds stationer



Stationerna ingår i Utvecklingsområde A. österskär pekas ut som en lokal knutpunkt och Österskärsvägen som ett Huvudstråk. Runt dessa stationer finns idag mycket lite mark som inte redan är i anspråktagen. Vissa möjligheter till förtätningar nära stationerna pekas ut i ÖP. Möjligheterna att stärka den lokala knutpunkten Österskär bör undersökas.

Avvägningar

Möjligheterna till utveckling begränsas av i första hand av bristen på obebyggd mark. Kvarvarande mark behövs också till utveckling av ekosystemtjänster och allmänna platser. Flera obebyggda ytor har också höga naturvärden och ibland kulturmiljövärden. Ytor nära vattnet kan omfattas av strandskydd och dessutom risk för höga vattenstånd och skred. Längs järnvägen finns risker och buller förknippade med spårtrafik. Vägarna består av enskilt ägda vägar. Slutsatsen är att endast smärre förtätningar är möjliga i stationernas närhet, men att dessa bör prövas för att utnyttja stationerna väl och utveckla den lokala knutpunkten.

Lägre prioriterade och bortvalda alternativa ytor

Kring dessa stationer finns så lite tillgänglig mark att det knappast går att prata om bortvalda alternativ. Det bedöms inte heller vara möjligt att knyta närliggande områden till stationerna med turtät busstrafik. Margaretelund i öster och Kanalstadsområdet i öster knyts idag mer till Åkersberga station.

2. Åkersberga station

Åkersberga station ligger inom Utvecklingsområde A, men knyter till sig flera Lokala knutpunkter och Huvudstråk som planeras i Utvecklingsområde B. I anslutning till stationen pågår planering inom program för Åkersberga centrum och Hacksta-Berga samt planarbete inom Kanalstadsområdet. Utanför dessa programområden finns ytterligare mindre ytor inom stationens närområde som lämpar sig för utveckling och där planarbete i flera fall redan pågår. Det finns också möjligheter att knyta turtät busstrafik till stationen, som på så sätt kopplar bebyggelse som ligger främst norr och öster om stationen. På så sätt kan flera utpekade "Lokala knutpunkter" utvecklas: Åkerstorp, Skånsta och Margaretelund.



2.a Åkersberga stations närområde

Avvägningar

Möjligheterna till utveckling begränsas av flera svåra förhållanden. Samtidigt bedöms en utveckling av tätorten vara nödvändig. Förutom behovet av bostäder, behöver centralorten utvecklas för att kunna ge den service, de verksamheter och de mötesplatser som hela kommunen behöver. En större andel lokala arbetsplatser behövs för att minska behovet av transporter och utveckla lokal service.

En utveckling inom stationens närområde kräver att ett flertal aspekter hanteras i det framtida planarbetet, bl.a. risker intill spårtrafik, hållbara och säkra trafiklösningar, förorenad mark, buller m.m. Ytor för ekosystemtjänster ska integreras och kulturmiljövärden, naturvärden och

rekreationsvärden ska beaktas. Strandskydd längs Åkers Kanal och Tunafjärden måste beaktas, vilket delvis begränsar möjligheterna till utveckling.

En uppenbar utmaning är att hantera effekter av väntade klimatförändringar. Området behöver hantera risk för översvämningar till följd av skyfall, liksom till följd av höga vattennivåer i Åkers kanal och Tunafjärden. Risk för skred förekommer i flera områden. Klimatrisiker har kartlagts och analyserats och förslag till åtgärder presenterats. Åtgärderna ska fungera tillsammans med åtgärder för en utvecklad dagvattenhantering, som kräver en övergripande lösning för att fungera. Kostnader för dessa åtgärder bedöms motiverade såväl för att nå syftet med stadsutvecklingen, som för exploatörernas affärsmodeller. Mindre områden har dock bedömts som alltför svåra att utveckla.

I det utvecklingsområde som kallas Kanalstaden föreslås bebyggelse som berör jordbruksmark. Med hänsyn till möjligheterna att utveckla stationsnära bebyggelse, i en struktur som bidrar till att utveckla tätortens hållbarhet och identitet, har detta definierats som ett väsentligt samhällsintresse och prioriterats framför fortsatt jordbruk. Jordbruksmark som sparas, ska göras tillgänglig och attraktiv för stadsodling.

2.b Busslinjer Åkerstorp-Sjökarby-Skånsta

Längs denna sträcka återfinns flera mindre orter, liksom två av de Lokala knutpunkter där det finns befintlig service som kan utvecklas (Åkerstorp och Skånsta). Sträckan har idag relativt tät busstrafik med bussar som kopplar till Åkersberga station, men också direkt till Stockholm. Personbilen bedöms dock alltjämt vara ett relativt attraktivt transportmedel i dagsläget. Med en utveckling av ny bebyggelse längs sträckan, kan de lokala knutpunkterna utvecklas och ge bättre tillgång till service och minska behovet av transporter. Underlaget för kollektivtrafik kan utvecklas och ge möjligheter till bl.a. ännu bättre turtäthet och till attraktiva, trygga hållplatslägen.

Avvägningar

Utvecklingen är beroende av attraktiv kollektivtrafik. Om beroendet av personbilstransporter istället ökar, uppstår flera framkomlighetsproblem, förutom den negativa klimatpåverkan. Samtidigt kan en utveckling med rätt struktur ge befintlig och ny bebyggelse tillgång till god kollektivtrafik och en utvecklad service i de lokala knutpunkterna. Längs stråket finns på båda sidor värdefull grönstruktur, främst Smedby kulturlandskap och Hackstaskogen samt Röllingby backar naturreservat. Samtliga områden har betydelse för tätortens resiliens och rymmer viktiga ekosystemtjänster. Möjligheterna till utveckling är därför begränsad.

I väster rinner Åkers kanal som till delar är riksintresse för kulturmiljö och också till stora delar strandskyddad. Längs kanalen finns problem med risker för höga vattenstånd och skredrisk. Förorenad mark förekommer. Mindre konflikter med jordbruksmark kan eventuellt uppstå i busshållplatsernas närområde.

ÖP föreslår förtätningar med mindre projekt som i första hand ska förstärka de lokala knutpunkterna. Fortätningar i de hållplatsnära lägena kan övervägas. De större obebyggda områdena föreslås inte bebyggas.





2.c Busslinjer på väg 276

Längs den stora trafikleden väg 276 löper flera busslinjer som kopplar till centrala Åkersberga och Åkersberga station. Dessa linjer trafikerar målpunkter utanför kommunen (Stockholm, Täby m.fl.). I dagsläget finns vältrafikerade hållplatser vid Pilstugetomten och Stava, med möjligheter att utveckla en hållplats vid Säby, där den senare är tänkt att utvecklas till en Lokal knutpunkt. Pilstugetomten ska enligt ÖP knytas på ett bättre sätt till Åkersberga centrum med utvecklad gång-, cykel- och kollektivtrafik. Norr om vägen finns flera områden med små- och fritidshus med enskilda avlopp där en utveckling kan vara motiverad av miljöskäl (Säby, Norrö, Stava). Samtidigt är det av olika skäl svårt att prioritera en utbyggnad av VA-nätet i närtid. Arbeta med ett program för området är planerat, men en eventuell utbyggnad bedöms ligga i utbyggnadsstrategins senare faser.

Vid Stava, men söder om vägen, finns ett i ÖP utpekade utredningsområde med stor utsträckning. I området utreds möjligheter för verksamheter och handel.

Avvägningar

Söder om väg 276 ligger en golfbana, där investeringar just nu genomförs för att utveckla denna till en av de ledande i Sverige och därför har ny bebyggelse inte planerats på denna. Mindre delar av golfbanan i öster ska dock avyttras och planeras för bebyggelse. Norr om vägen finns ett jordbrukslandskap med bl.a. Stava och Säby gård, där konflikter kan uppstå med jordbruksmark. Kulturmiljövärden är knutna bl.a. till landskapet kring den s.k. Långhundraleden. Inom området finns ytor som riskerar att översvämmas vid skyfall. Längs vägen finns risker förknippade med farligt gods och buller.

Kompletterande bebyggelse kan eventuellt komma i fråga i goda kollektivtrafiklägen och med betydande vinster för vattenmiljön. Risker med farligt gods, buller och klimateffekter bedöms kunna hanteras och betydande konflikter med jordbruksmark bör kunna undvikas. Kulturmiljövärdenas karaktär och innehåll måste utredas.

Områden i öster, närmast centrala Åkersberga, har större möjligheter att utveckla hållbara stadsdelar med god tillgång till service och mötesplatser.

Ett eventuellt verksamhetsområde vid Stava syd behöver anpassas till värden i den regionala grönstrukturen, där det förekommer såväl kulturmiljövärden, rekreationsvärden och höga naturvärden.

2.d Busslinje genom Margaretelund

Margaretelunds centrum är utpekade som en av de Lokala knutpunkterna. Idag finns en busslinje med ungefär kvartstrafik som kopplar till Åkersberga station. Med vissa förtätningar kan kollektivtrafiken förbättras och den lokala knutpunkten kan utvecklas. Ytor saknas för större utvecklingsprojekt och det är därför svårt att utveckla riktigt tät kollektivtrafik längs stråket. Planläggning pågår dock i områdets östra utkant, i Valsjöskogen.

Avvägningar

En utveckling inom Margaretelund kräver att ett flertal aspekter hanteras i det framtida planarbetet, bl.a. hållbara och säkra trafiklösningar, förorenad mark, dagvatten, skyfallsvatten, buller m.m. Mindre förtät-



ningar kan dock bidra till att stärka och utveckla den lokala knutpunkten. Utvecklingen är beroende av attraktiv kollektivtrafik. Om beroendet av personbilstransporter ökar, uppstår flera framkomlighetsproblem.

I öster finns ett av tätortens viktigaste grönområden; Trastsjöskogen. Området har pekats ut som betydelsefullt i ÖP. I söder finns en värdefull kulturmiljö kring Margaretelunds gård där det också finns ytor med jordbruksmark.

2.e Planerad busslinje Täljöviken-Näs

Täljöhalvön håller på att utvecklas som ett av de större områdena för stadsutveckling i kommunen. Täljövikens planområde är under utbyggnad, planerna för Näsängen är under framtagande och arbetet med Västra, Centrala, Östra och Norra Kanalstaden har påbörjats (delar av Östra kanalstaden är utbyggda). Den samlade Kanalstaden planeras bli en utveckling av Åkersberga stadskärna. Utvecklingen medger också en utveckling av kommunens identitet som skärgårdskommun. Huvuddelen av Kanalstaden ligger inom närområdet till Åkersberga station (se ovan), medan Täljöviken och Näsängen knyts till stationen med en planerad busslinje (samt cykelvägar). Näs (i Näsängen) är utpekad som en Lokal knutpunkt i ÖP, förbunden med centrala Åkersberga med ett s.k. huvudstråk.

Området har planerats inom ramen för fördjupad översiktsplan (FÖP) för Täljöviken (antagen 2006). Delar av området har också utrets inom Program för Täljöviken (2011##?)



Avvägningar

Arbetet med Täljöhalvön har präglats av att knyta staden närmare till havet och att utveckla nya stadsdelar där personbilstrafik inte behövde passera centrumområdet. Planeringen av området har utvecklats under arbetet med FÖP Täljöviken, program för Täljöviken och ÖP 2040. Under processen har förutsättningarna för, och kravet på, en busslinje med hög turtäthet utvecklats. Betydelsen av starka allmänna platser vid vattnet har ökat i betydelse, då alternativ saknas. I samband med detta, har den föreslagna tätheten ökat för bebyggelsen, för att kunna bära en god kollektivtrafik och lokal service, och för att bära och rama in starka mötesplatser vid vattnet. Med Täljövikens planområde, ökar betydelsen av Näsängen som området som knyter samman Täljöviken med Kanalstaden, vilket sammantaget ger underlag och genomströmning för god kollektivtrafik och lokal service på halvön.

Utvecklingen rymmer flera betydande utmaningar. Höga naturvärden i naturområden och strandängar har beaktats och ska enligt planerna utvecklas. Värdefull kulturmiljö kommer att påverkas, där hänsyn ska tas till i första hand fornlämningar, men också vissa delar av kulturmiljön. Närheten till havet ställer höga krav på dagvattenhantering och beaktande av strandskydd. Den medför också klimatrisker förknippade med höga havsnivåer och skred. Problemen bedöms kunna hanteras på ett rimligt sätt, där värdet av en utveckling av tätorten väger tyngre.

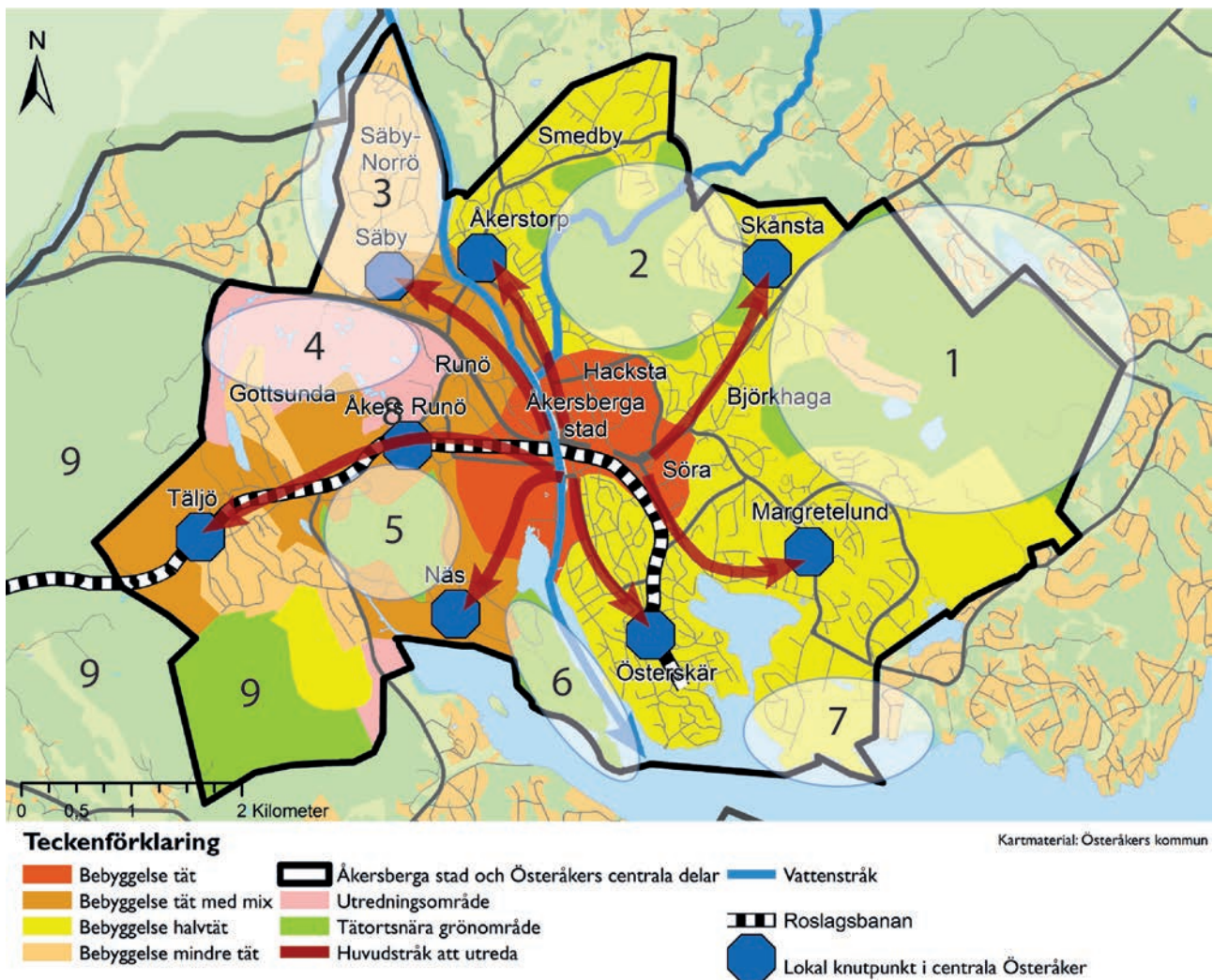
Området består också till stor del av brukningsvärd jordbruksmark. Större delen av dessa ytor planeras för bebyggelse, medan mindre delar bevaras för möjlig stadsodling. Tätortsutvecklingen bedöms här vara ett väsentligt samhällsintresse av större betydelse än jordbruksmarken. Alternativa platser för en tätortsutveckling med detta syfte och ett ur bedöms saknas och därmed ett ur allmän synvinkel godtagbart

alternativ. Utredningen av alternativa lokaliseringar utreddes inom ramen för FÖP Täljöviken (2006) och beskrivs i ett särskilt PM (2020).

Lägre prioriterade och bortvalda alternativa ytor

Inom det stationsnära området (1,2 kilometer) finns i stort sett inga rimliga ytor som inte föreslagits för bebyggelseutveckling, vilket är naturligt med tanke på det regionalt betydelsefulla läget. Vissa ytor kommer dock inte att kunna bebyggas med hänsyn till strandskydd, klimatrisker, järnvägsrisker och med hänsyn till kulturmiljö- och naturvärden. Flera ytor behövs också för ekosystemtjänster som skyfalls- och dagvattenhantering och stadsodling. Dessa avvägningar hanteras inom ramen för program och planarbete.

Öster om tätorten finns stora obebyggda områden, i anslutning till Trastsjöskogen (1). Flera av dessa har dock höga natur- och friluftslivsvärden och står för en betydande del av de ekosystemtjänster som tätorten är beroende av. (Endast mindre partier i sydost, Valsjöskogen, utreds för ny bebyggelse). En annan betydande anledning till att dessa ytor inte har föreslagits för utveckling, är svårigheterna att lösa trafikfrågorna. Utveckling öster om tätorten bedöms förorsaka betydande framkomlighetsproblem för bil och buss.



Karta som översiktligt visar prövade alternativa områden för bebyggelseutveckling som av olika skäl inte föreslagits för utveckling.

Norr om Åkersberga, föreslås utveckling av de lokala knutpunkterna, medan ett större, obrutet landskap bevaras (2). Här bedöms behovet av grönytor för lantbruk, rekreation, naturvärden, rekreation och andra ekosystemtjänster vara av strategisk betydelse (bl.a. jordbruk). Det har också bedömts att vara svårt att anordna attraktiv kollektivtrafik, kopplad till stationen, till områden längre norrut än Sjökarby.

I väster, kring Stava, Säby och Norrö, finns områden som enligt beslut är föremål för kommande programarbete (3). Vilka ytor som kan tas i anspråk här är ännu oklart, men betydande områden behöver undantas från bebyggelse med hänsyn till jordbruksmark och kulturmiljövärden. Den befintliga golfbanan (4) är inte planerad för ny bebyggelse, annat än mindre områden i öster.

För ytorna väster om tätorten, bl.a. Täljöhalvön, genomfördes en studie av alternativa möjligheter inom ramen för parallella uppdrag för Fördjupad översiktsplan för Täljöviken (se PM alternativa lokaliseringar, 2020). I enligt med denna alternativhantering, valde man att föreslå bebyggelse på delar av halvöns jordbruksmark. Alternativet hade främst varit att utnyttja Björnungeskogen (skogsområdet på halvön, 5). Skogen har dock en central betydelse för tätortens behov av rekreationsområde, en bedömning som också blivit tydligare inom arbetet med ÖP 2040. I skogsområdet finns ett flertal fornlämningar och stora delar hyser höga eller mycket höga naturvärden. Längst ut på udden finns sedan tidigare ett naturreservat (6). I sydost, kring Margaretelund, är utveckling föreslagen som på kartan berör jordbruksmark (7). ÖP anger dock att man här ska ta detaljerad hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden vid en utveckling.

3. Åkers Runö station

Själva stationsområdet och de områden som knyts hit ingår alla i Utvecklingsområde B- Utvecklingen kring Åkers Runö station planeras som en sammanhängande del av tätorten Åkersberga. Stationsområdet förväntas utvecklas till en Lokal knutpunkt. Intentionerna är att ta vara på det stationsnära läget för en tät bebyggelse med effektiv markanvändning. Befintlig småhusbebyggelse kompletteras med tätare bebyggelse i olika skala, med en blandning av bostäder, verksamheter och service. Ett program för området är under utarbetande. Delar av västra norra Kanalstaden ingår i stationens närområde, där planarbete pågår.

Avvägningar

En utveckling inom stationens närområde kräver att ett flertal aspekter hanteras i det framtida planarbetet, bl.a. risker intill spårtrafik, hållbara och säkra trafiklösningar, förorenad mark, buller m.m. Ytor för ekosystemtjänster ska integreras och kulturmiljövärden, naturvärden och rekreationsvärden ska beaktas. Flera ytor berörs av klimatrelaterade risker, främst påverkan av skyfallsvatten. Jordbruksmark förekommer i områden kring Hagby och Husby, samt det planerade Kanalstaden. Delar av området har höga eller mycket höga kulturmiljövärden, bl.a. Husby kulle. I Björnungeskogen finns mycket höganaturvärden.

Med hänsyn till möjligheterna att utveckla stationsnära bebyggelse, i en struktur som bidrar till att utveckla tätortens hållbarhet och identitet, har detta definierats som ett väsentligt samhällsintresse och prioriterats framför fortsatt jordbruk på stora delar av jordbruksmarken.



De olika typer av risker som förekommer i området bedöms kunna hanteras. Ny bebyggelse behöver anpassas till kulturmiljövärden och undvika områden med höga naturvärden.

Lägre prioriterade och bortvalda alternativa ytor

Golfbanan intill stationen (4) investerar just nu för att bli en av landets bästa golfbanor och planeras därför inte för bebyggelse. Söder om järnvägen ligger Björnungeskogen (5), som är utpekad som ett av Åkersbergas viktigaste friluftsområden, och som dessutom har höga naturvärden, är också bortvalt. Området med Husby kulle (8) bedöms också vara viktigt att bevara, men ingår i golfbanans utredningsområde i ÖP och kommer att beaktas inom programarbete för Åkers Runö.

4. Täljö station

Täljö station ingår i utvecklingsområde B och stationen förväntas utvecklas till en Lokal knutpunkt. Kring Täljö station pågår ett programarbete med syfte att utveckla möjligheterna för en omvandling av fritidshusbebyggelse och mark till ett stationssamhälle i blandad skala. Utvecklingen bedöms kunna medföra nya bostäder och verksamheter i stationsnära läge, samt på sikt en omvandling av fritidshus till permanentboenden. Stationen kan utvecklas som med direkt tillgång till regionalt viktiga fritidsområden. En lokal busslinje genom området utreds. Området betjänas också av vältrafikerad busstrafik längs Svinningevägen i öster.

Avvägningar

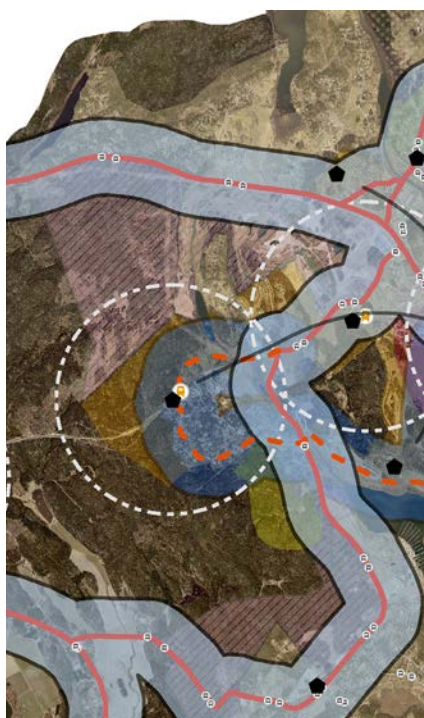
En utveckling av området måste i första hand ta hänsyn till de många boenden inom programområdet. Områdets kulturhistoria präglas bl.a. av den gamla långhundraleden med äldre gårdsmiljöer i kulturlandskap liksom fornborg. Områdets skogar ingår i den regionala grönsstrukturen och har stor betydelse för rekreation, biologisk mångfald och andra ekosystemtjänster.

En utveckling inom stationens närområde kräver att ett flertal aspekter hanteras i det framtida planarbetet, bl.a. risker intill spårtrafik, hållbara och säkra trafiklösningar, förorenad mark, buller m.m. Ytor för ekosystemtjänster ska integreras och kulturmiljövärden, naturvärden och rekreativvärden ska beaktas. Strandskydd råder längs sjöar och vattendrag i den västra Långhundraleden. I ledens sträckning finns också utpekade risker för översvämning och skred. Enskilda avlopp dominerar den befintliga bebyggelsen och det finns därmed fördelar med en omvandling som också innebär möjligheter till en bättre vattenmiljö.

I östra delarna av området finns rester av ett äldre kulturlandskap som fortfarande brukas. Såväl jordbruksmarkens värden som kulturmiljövärdena begränsar här möjligheterna till utveckling, vilket utreds inom ramen för programmet.

Lägre prioriterade och bortvalda alternativa ytor

Området närmast stationen prioriteras för utveckling av ett stationssamhälle med bostäder, verksamheter och service. Skogsområden inom närområdet kan bli aktuella för utveckling, men samtidigt finns områden med höga natur- kulturmiljö- och friluftslivsvärden (9) som begränsar möjligheterna till utveckling. Programarbetet kommer att



visa vilka områden som kommer att undantas för utveckling.

5. Rydbo station

Rydbo station ingår i utvecklingsområde C. Kring stationen finns idag ett mindre samhälle med en viss begränsad service. Samhället har ett strategiskt läge vid en regional tågstation, men har också service av flera busslinjer. Det finns önskemål om en mindre utveckling för att komplettera beståndet av bostäder. Ett utredningsområde är utpekad kring stationen.

Avvägningar

Bebyggelsen har lokalt intressanta kulturmiljövärden som behöver beaktas, medan den omgivande skogsmarken ingår i den regionala grönstrukturen. En utveckling måste också kunna hantera risker förknippade med spårtrafik och buller.

Fastighetsägaren är för närvarande inte intresserad av en utveckling i större skala.

Lägre prioriterade och bortvalda alternativa ytor

Eftersom en större utveckling av området kring stationen inte är aktuell har inga utredningar av alternativa ytor genomförts. I dagsläget är endast samhället och dess omedelbara närhet aktuellt för utveckling.

6. Arninge station och resecentrum

Möjligheterna att utveckla området kring Arninge station och resecentrum uppstod i ett sent skede i ÖP-arbetet. Utredningsområdet kallas här Ullna gård och ingår i Utvecklingsområde C. Läget är ett av de mest strategiska i kommunen och norrort och lämpar sig för utveckling av såväl bostäder som verksamheter och service. Områdets utveckling är under utredning. En utveckling av området behöver hantera ett flertal risker förknippade med spårtrafik, farligt gods, buller och klimatrelaterade risker. Inom området finns också riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden, strandskydd och brukningsvärd jordbruksmark.

7. Övriga områden med möjlig god kollektivtrafik

Bebyggelseutvecklingen i kommunen är främst knuten till Roslagsbanans stationer, vilket speglas i Sverigeförhandlingen och kommunens prioritering av planarbetet. Inför arbetet med ÖP 2040 fanns dock ett antal sedan tidigare initierade utvecklingsprojekt som bygger på kollektivtrafik som inte direkt kopplar till stationerna.

7.a Busslinjer längs Svinningevägen

Svinninge ligger inom Utvecklingsområde E. Det har under lång tid varit föremål för en omvandling av främst gles fritidshusbebyggelse till en tätare permanent småhusbebyggelse. Längs Svinningevägen finns idag busstrafik med god turtäthet, medan den inne i Svinninge är mindre god. Utveckling har inneburit en tätare bebyggelse än väntat, vilket har lett till brist på vissa betydande samhällsfunktioner, t.ex.



skolor och lekplatser. Samtidigt har grönstrukturen blivit ansträngd. Idag pågår ett arbete med att komplettera utvecklingen av Svinninge till en mer hållbar stadsdel. Möjligheter till kompletterande bebyggelse och kompletterande samhällsfunktioner undersöks i första hand i de hållplatsnära lägena. ÖP beskriver dock ett relativt stort utredningsområde med skogsmark norr om Svinningevägen, vilket bl.a. har planerats för ett nytt reningsverk.

Avvägningar

Utvecklingen begränsas av att ytor som kan utvecklas är få i själva Svinninge. Här finns också höga naturvärden och grönytor och våtmarker med stora värden som ekosystemtjänster. Flera ytor berörs av risker för skyfallsvatten, höga vattenstånd, skredrisk, strandskydd m.m. Väster om vägen finns skogsmark som ingår i den regionala grönstrukturen och där delar har höga naturvärden. Några ytor består av brukningsvärd jordbruksmark, där ett väsentligt samhällsintresse behöver vara tydligt formulerat för att projekt ska prövas.

7.b Busslinjer längs E18

I dagsläget finns en antagen detaljplan för Rosenkälla, intill E18 och väg 276. Området ingår i Utvecklingsområde C. Planen medger en blandning av handel, verksamheter och bostäder. Det finns potential till busstrafik med hög turtäthet om en ny busshållplats anläggs här. Planen utarbetades innan utbyggnadsstrategin i ÖP 2040 formulerades och innan avtal enligt Sverigeförhandlingen antogs.



Lägre prioriterade och bortvalda alternativa ytor

Väster om Svinninge finns en antagen detaljplan för ett nytt reningsverk som begränsar möjligheterna till utveckling. Utveckling på jordbruksmark ska enligt ÖP undvikas.

Övriga utpekade utvecklingsområden

Utvecklingsområde E, Norra fastlandet

Möjligheter för utveckling ska undersökas i främst Grindmossen och Solberga, då dessa är omvandlingsområden där det på sikt kan uppstå behov av bättre VA-lösningar. Utvecklingen bör vara begränsad då det annars uppstår risk för en ökad biltrafik som kan ge framkomlighetsproblem i tätorten. En utveckling av VA för detta område behöver ske senare än i de högre prioriterade områdena inom Sverigeförhandlingen.

Utredningsområde E: fastlands-kusten

Längs kusten föreslås programarbete och planläggning av Brevik, Lervik Flaxenvik, som är omvandlingsområden där VA och samhälls-service behöver utvecklas. Utvecklingen bör vara begränsad då det annars uppstår risk för en ökad biltrafik som kan ge framkomlighetsproblem i tätorten. En utveckling av VA för detta område behöver ske senare än i de högre prioriterade områdena inom Sverigeförhandlingen.

Arbete för planläggning föreslås också vid Ektorps vid Skärgårdsstad, samt vid Östanå, Vira och Roslags-Kulla. I samtliga dessa områden bedöms utvecklingen bli begränsad, bl.a. då den behöver ta hänsyn till viktiga begränsningar som strandskydd, kulturmiljö, höga naturvärden

och brukningsvärd jordbruksmark.

Utredningsområde F, skärgården

I skärgården föreslås främst mindre förtätningar i de lokala knutpunkterna på Ljusterös Mellansjö och Ingemarsö, men också på Linanäs på Ljusterö.

/Users/kristersernbo/Documents/KRISTERS NYA JOBB-SAKER/
PRESENTATIONER/Workshop stadsbild KSAU/BILDER PLAN
AU/ÖVNING 3_Vad är attraktivt/Sjokrog_JarlaSjo_KS.JPG

/Users/kristersernbo/Documents/KRISTERS NYA JOBB-SAKER/
PRESENTATIONER/Workshop stadsbild KSAU/BILDER PLAN
AU/ÖVNING 3_Vad är attraktivt/Sjokrog_JarlaSjo_KS.JPG



Föreslagen utveckling enligt ÖP

I översiktsplanen från år 2018 delas Österåkers kommun in i sex utvecklingsområden som representerar kommunens olika geografiska delar: A. Åkersberga stad, B. Huvudstråk och lokala knutpunkter, C. Västra fastlandet, D. Norra fastlandet, E. Fastlandets kuststräcka och F. Skärgården. För de olika utvecklingsområdena är en övergripande planerad utveckling definierad. Område B är i sin tur uppdelad i åtta lokala knutpunkter med övergripande utveckling för varje lokal knutpunkt.

Majoriteten av den nya befolkningen och därmed behovet av nya bostäder, arbetsplatser och service planeras i och i anslutning till Åkersberga tätort inom utvecklingsområdena A och B. Stort fokus är på utveckling av de kollektivtrafiknära lägena. Genom att samordna bebyggelse kring tätorten skapas förutsättningar för ny service och bättre underlag till befintlig service, möjligheter att bevara en sammanhängande grönstruktur och bättre kommunikationer.

A. Åkersberga stad

Inom detta område i översiktsplanen är Åkersbergas mest centrala delar och Kanalstaden utpekade som ett område med tät bebyggelse. Befintlig bebyggelse föreslås utvecklas och förtätas. Utvecklingen ska fokuseras till de centrala delarna och västerut vid Roslagsbanans stationer, Åkers kanal och mot havet.

B. Huvudstråken och lokala knutpunkter

I översiktsplanen föreslås att huvudstråken och lokala knutpunkter ska utvecklas och stärkas genom en tätare bebyggelse och om möjligt en blandning av bostäder, handel och service. Stråken ska ha en målpunkt i form av en lokal knutpunkt som ska bli en viktig mötesplats i området. De huvudstråk och knutpunkter som föreslås att utvecklas och stärkas är Säby, Åkerstorp, Skånsta, Margretelund, Österskär, Näs (Näsängen), Åkers Runö och Täljö.

C. Västra fastlandet

Västra fastlandet domineras av skog och befintlig bebyggelse finns kring Rydbo station och vid Stava. Stora delar av området är oexploaterat. Rydbo, Rosenkälla, Rosenkälla Syd, Stava Syd, Ullna gård och Kulla vägskäl är utpekade som utredningsområden i översiktsplanen och Stava som förnyelseområde som föreslås anslutas till kommunalt VA på sikt. Översiktsplanen föreslår utredning av lämplig utveckling för respektive område och framtagande av en fördjupad översiktsplan för Stava. Rydbo föreslås utvecklas med ny bostadsbebyggelse på grund av det stationsnära läget.

D. Norra fastlandet

Norra fastlandet domineras av skog och har viss befintlig bostadsbebyggelse längs med väg 276. Solberga och Grindmossen är utpekade i översiktsplanen som förnyelseområden, detaljplaner ska därmed upprättas på sikt för att möjliggöra att området ansluts till allmänt VA. Enligt översiktsplanen ska stor hänsyn tas till jordbruksmark och kultur- och naturvärden.

E. Fastlandets kuststräcka

Kustområdet utgörs av bebyggelse, permanent- och fritidshusbebyggelse samt landsbygd. I Svinninge, ett förnyelseområde söder om Åkersberga, pågår planläggning. Brevik, Lervik och Flaxenvik utgör ytterligare ett förnyelseområde som avses planläggas på sikt. Skärgårdsstad utgörs av permanentboenden och rymmer viss offentlig service. Östanå, Roslags-Kulla och Wira, som omfattas av ett planprogram, utgörs bland annat av olika typer av bebyggelseområden och det föreslås en utveckling med fler bostäder och stärkt service. Detta område har höga natur- och kulturvärden samt jordbruksmark och är en viktig nod för att komma ut i skärgården i och med färjan till Ljusterö.

F. Skärgården.

Skärgården består av öarna i Furusundsleden, Ljusterö, mellanskärgården samt ytterskärgården. Översiktsplanens ambition är att skärgården ska utvecklas för att bli mer attraktiv för boende, arbete och att besöka. Ett arbete med ett tematiskt tillägg till översiktsplanen pågår för att utreda utvecklingen. Översiktsplanen föreslår att en variation av bostadsbebyggelse ska utvecklas och att kultur- och fritidsutbudet ska stärkas liksom besöksnäringen och fler möjligheter till övernattning. I takt med befolkningsutveckling ska tillgång till offentlig service säkerställas.

Karta 1. Indelning av Österåkers kommun i utvecklingsområden enligt översiktsplanen. Kommunen har delats in i 6 delområden.



Planeringsaspekter

För att kunna förtydliga kommunens resonemang kring val av lokalisering av områden för bebyggelseutveckling i översiktsplanen har utpekade utvecklingsområden utvärderats utifrån några betydande planeringsaspekter. De planeringsaspekter som använts här är: bostadsutveckling, hållbart resande, social hållbarhet, gator och trafik, teknisk försörjning, kulturvärden, naturvärden, rekreationsvärden, jordbruksmark, samt risk och hälsa. I detta avsnitt beskrivs dessa planeringsförutsättningar på en övergripande nivå.

Bostadsutveckling

I översiktsplanen finns en målbild som beskriver Österåker år 2040. Bilden beskriver en befolkning på omkring 70 000 – 75 000 invånare i kommunen år 2040 och vidare till 90 000 år 2060, vilket innebär ett tillskott av ca 10 000 till 18 000 bostäder. Målet grundar sig dels i de åtaganden kommunen gjort inom Sverigeförhandlingen, men också i ambitionen att svara på den efterfrågan på bostäder som finns i kommunen. Siffran grundar sig också i möjligheterna att med nya invånare nå nya kvaliteter i kommunen vad gäller tillgången till service, möjligheter för entreprenörskap och långsiktigt hållbara lösningar för transporter, VA mm. En utveckling ska också kunna bidra till en utveckling av kommunens identitet som skärgårdskommun.

Hållbart resande

Den kanske största utmaningen vad gäller kommande utveckling i Österåkers kommun är behovet av transporter i kombination med behovet att begränsa klimatförändringarna. Detta förutsätter att en större andel av transporterna sker med låga eller inga koldioxidutsläpp. En viktig åtgärd för att hantera denna utmaning är att överföra trafikarbete till kollektivtrafik. En större andel lokala verksamheter och service möjliggör också minskat resande och större andel resande till fots och med cykel. Kapaciteten på vägsystemet i samband med arbetsresor ut ur Österåkers kommun, i första hand västerut via E18 söderut och Norrortsleden, mot viktiga arbetsområden, är också begränsad. Den utpekade utvecklingen måste också av detta skäl förlita sig på en större andel andra transportslag än personbil.

Ryggraden i Österåkers kollektivtrafik utgörs av Roslagsbanans tågtrafik som går mellan Stockholms östra och Österskär. Utbyggnad av dubbelspår pågår och fortsatta arbeten för att höja kapaciteten och ansluta sträckningen till T-centralen planeras inom ramen för Sverigeförhandlingen. Det finns ett antal lokala och regionala busslinjer där de flesta ansluter till en knutpunkt för tåg och buss. I takt med att tätorten växer planeras för en utvecklad lokal busstrafik. Ny bebyggelse knyts i första hand till Roslagsbanans stationer och till befintliga eller planerade busslinjer som knyter an till stationerna.

Som skärgårdskommun sker en del av kollektivtrafikresorna med båt och i kommunen finns 37 bryggor som trafikeras av Waxholmsbolaget. Åsättra hamn på Ljusterö är en viktig bytespunkt i skärgården och Ingmarsö är kommunens kärnö. Utöver dessa finns flera småbåtshamnar och båtlivet är en viktig del av kommunens identitet.

Viktiga faktorer för stationsnära planering

- Närhet till kapacitetstark kollektivtrafik samt resmönster
- Hög aktivitetsgrad samt mix av funktioner inom stationsområden, längst stråk och i periferiska områden
- Integration mellan stadsstruktur (gaturummet) och bebyggelse
- Trygga och attraktiva offentliga miljöer (upplev och faktisk)
- Tillgång till trygga och attraktiva parkeringar, prioritering till cykel
- Hög kollektivtrafikstandard: komfort, turtäthet, pålitlighet
- Nedprioritering av bilen, låg tillgänglighet och begränsad parkeringsmöjlighet

Utmaningar för hållbart resande i kommunen är bland annat att öka andelen resor som sker till fots, med cykel, och med kollektivtrafik för att bibehålla framkomlighet vid nya utvecklingsprojekt, samt att förbättra tillgängligheten i skärgården och på landsbygden.

En fysisk och upplevd god tillgång till spårbundna stationer har en central roll för att främja hållbara och klimatsmarta transportval då en fysisk och upplevelsemässig integrerad station i stadsmiljön bidrar till en upplevd närhet till kollektivtrafiken, som i sin tur gynnar gång- och cykelresor till stationen. På så vis kan kollektivtrafiken utmana bilen som effektivt transportmedel. För att resor med kollektivtrafik ska ske och upplevas som ett attraktivt alternativ till bilen krävs också en hög kollektivtrafikstandard: komfort, turtäthet, pålitlighet, framkomlighet, genhet samt säkra och trygga hållplatsmiljöer.

Olika kollektivtransportsystem kräver olika kundunderlag för att kunna erbjuda en hög turtäthet, vilket i sin tur är avgörande för att kollektivtransporten ska kunna konkurrera med bilen. Ett stort resandeunderlag kan också bidra till att öka kostnadseffektiviteten för kollektivtrafiken. Bebyggelse med ca 80–100 boende per hektar kan till exempel bidra till att skapa underlag för en tät och effektiv kollektivtrafik, dvs minst en buss var 10:e minut i vardera riktningen med ett avstånd av 400 meter mellan hållplatserna (SKL, 2016. Täthetsmått för effektiv kollektivtrafik). En hög befolknings- och verksamhetstäthet bidrar även till möjligheten att utveckla offentlig och kommersiell service och därmed till möjligheter att utveckla ärendekedjor (se nedan).

En variation av funktioner bidrar till att skapa en mer balanserat resenärunderlag under dygnet och möjlighet till att försörja området med hög turtäthet. Hög aktivitetsgrad och varierande markanvändning leder också till mer levande stadsdelar, som ofta kopplas med en ökad trygghetskänsla som i sin tur lockar fler att gå eller cykla. Stadsstrukturer som är lätt att orientera sig i samt karakteriseras av hög aktivitetsgrad och mix av funktioner och målpunkter längst stråken som ger möjlighet till att utföra olika ärenden - såsom att handla samt lämna och hämta barn vid förskola och skola - har visats kunna öka stationsområdet till 1200 meter (Schylberg, 2008 och Ranhagen mfl, 2015).

Social hållbarhet: service, trygghet och möten

Genom att erbjuda invånarna god tillgång till service, utbildning, kollektivtrafik, offentliga mötesplatser etcetera, ges invånarna fler livschanser med möjligheter till utveckling av utbildning, arbete, entreprenörskap och social trygghet. Offentlig service omfattar tillgång till transportsystem, kultur och fritid och vård- och omsorg, samt tillgång till kommunal tillståndsgivning. Den viktigaste kommersiella servicen utgörs av butiker, apotek, restauranger, etcetera. Tillgången till service i form av kultur- och fritid, vård- och omsorg, butiker, mm är i huvudsak koncentrerad till Åkersberga tätort i dagsläget. Offentlig statlig service, i form av polisen är också belägen inom Åkersberga tätort. Arbetsförmedlingen och försäkringskassan har stängt sina kontor i kommunen. Service som landstinget erbjuder är även den koncentrerad till Åkersberga centrum, men finns även på Ljusterö. Kommersiell service finns mest tillgänglig i Åkersberga centrum. Större volymhandel finns etablerad vid den s.k. Pilstugetomten väster om samhället, där handeln är planerad för åtkomst med bil. En del service

finns också i de lokala knutpunkterna.

Trygghet är en prioriterad fråga i kommunen där stadsplanering ses som ett av verktygen för att åstadkomma detta. Stadsmiljöer med trygga gatumiljöer och trygga offentliga platser ses som viktiga. En bebyggelse med blandad bebyggelse eftersträvas i stadsmiljö, liksom offentliga platser som kan attrahera olika sorters människor från hela kommunen.

Gator och trafik

Kommunens huvudsakliga transportled för vägbunden trafik är väg 276 som utgör huvudvägnätets stomme. Även väg 274 mot Vaxholm och Svinningevägen fungerar som viktiga transportleder med större trafikmängder. Övriga vägnätet i Åkersberga består i huvudsak av uppsamlingsgator till väg 276 och lokalgator.

Kapaciteten på vägsystemet i samband med arbetsresor ut ur Österåkers kommun, i första hand västerut via E18 söderut och Norrortsleden, mot viktiga arbetsområden, är begränsad. Den viktigaste åtgärden i samband med bebyggelseutveckling är därför att försöka överföra resor till kollektivtrafik, i första hand till spårbunden kollektivtrafik och i andra hand till buss, se planeringsaspekten Hållbart resande. Eftersom viktiga arbetsplatsområden för de som bor i Österåkers kommun ligger västerut utanför kommunen blir utvecklingsprojekt som ligger öster om Åkersberga centrum mindre attraktiva vad gäller restid i samband med arbetsresor. Att överföra resor till kollektivtrafik är även viktigt för att begränsa koldioxidutsläppen och därmed mildra effekterna av klimatförändringen på sikt.

Kapaciteten på vägsystemet i samband med arbetsresor inom Österåkers kommun är bättre. Ur detta perspektiv är det en fördel att placera bebyggelsen väster om Åkersberga centrum (där de flesta tillkommande arbetsplatser för närvarande planeras) eftersom gång- och cykel kan användas, samt ny väginfrastruktur tillkommer med bättre kapacitet. Tillkommande arbetsresor från nya bebyggelseområden som ligger väster om Åkersberga mot centrumområdet påverkar inte heller kapaciteten genom Åkersberga centrum, och vidare mot Stockholmsområdet, som tillkommande arbetsresor från nya bebyggelseområden öster om Åkersberga skulle göra.

Kapaciteten på vägsystemet norr och öster om Åkersberga är också begränsad. Om större utvecklingsprojekt förläggs norr och öster om Åkersberga behövs därför investeringar i ny väginfrastruktur. Eftersom det finns höga natur-, kultur- och rekreationsvärden norr och öster om Åkersberga centrum skulle investering i ny infrastruktur sannolikt kräva ingrepp i dessa höga värden, se karta 6. Jordbruksmark och natur-kultur- och rekreativa värden.

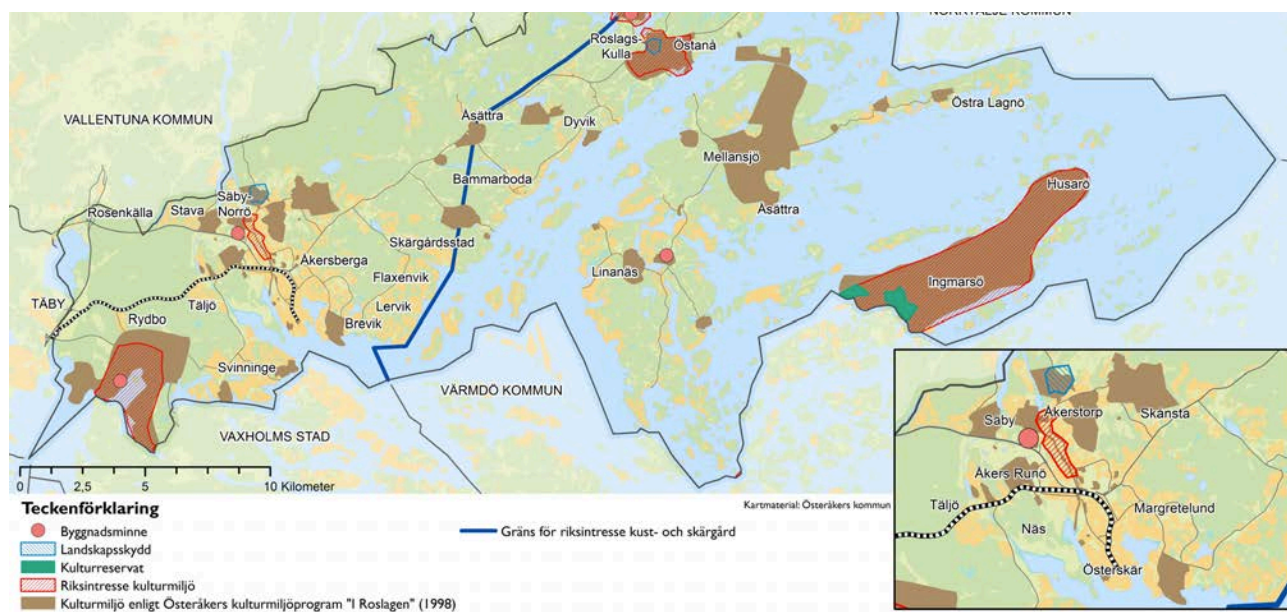
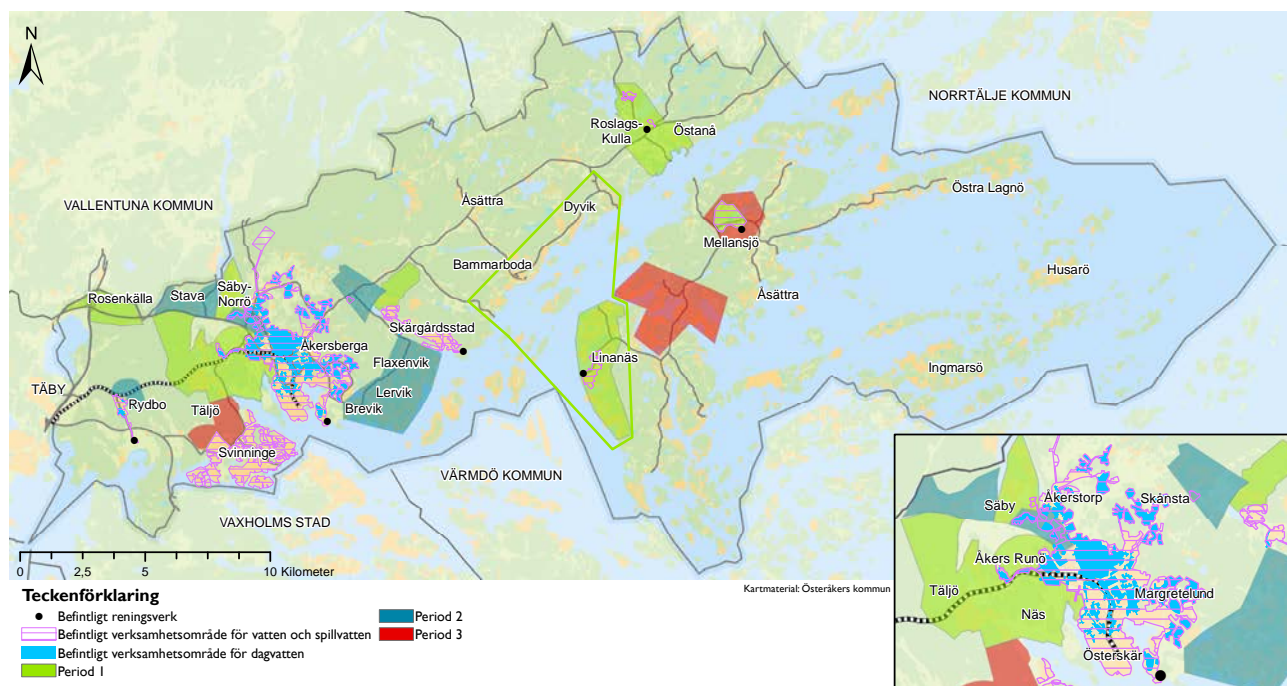
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i område A. *Åkersberga stad*, samt stora delar av område B. *Huvudstråk och knutpunkter* samt i Svinninge (*del av utvecklingsområde E*). Dessutom vid Roslags-Kulla och centrala Ljusterö, där kapaciteten dock är svag. En VA plan antogs 2019 där utbyggnadsplaner och prioriteringsordning är fastställd, se

karta 5 nedan. Utbyggnadsplanerna är indelade i tre perioder, exakta årtal för perioderna ska utredas i samband med framtida planering. De högst prioriterade områdena som ska utredas under period 1 är de lokala knutpunkterna vid tätorten, vid Rosenkälla samt i anslutning till befintliga kommunala VA anläggningar norr om Skärgårdsstad, vid Roslags-Kulla, Linanäs på södra Ljusterö samt vid Mellansjö på Norra Ljusterö. Under period 2 planeras VA byggas ut i Rydbo och Stava i utvecklingsområde C. Västra fastlandet samt i Brevik, Lervik och Flaxenvik samt Singö. I period 3 planeras VA utbyggnaden koppla samman Svinninge med tätorten över Näs samt att VA byggs ut på delar av Ljusterö.

Karta 5. Befintlig och planerad VA täckning av kommunen. Från Österåkers VA plan (Österåkers kommun, 2019)



Karta 6. Hänsynskarta kulturmiljö, från Österåkers översiktsplan (Österåkers kommun, 2018a)

Tillgång till fjärrvärme

I Österåker är fjärrvärmenätet utbyggt i utvecklingsområde A. Åkersberga stad och delar av utvecklingsområde B. Produktionen sker i Sandkilsverket som ägs av E.ON och eldas med förnybart biobränsle. Kapaciteten kommer enligt översiktsplanen behöva höjas till 2040 och en plan för utbyggnad av Sandkilsverket är under framtagande. Det finns planer att bygga ut fjärrvärmen mot Kanalstaden, Näs och Täljö-Gottsunda (Eon, 2017). För att en utbyggnad ska kunna motiveras ekonomiskt, behöver nya stadsdelar planeras som sammanhängande stadsbygd med relativt tät bebyggelse.

Kulturvärden

Österåkers kommun är rikt på kulturlandskap och fornlämningar. Österåkers historia är präglad av det strategiska läget vid havet och vattenleder och den stora landskapsvariation med skärgårdsjordbruk, herrgårdslandskap, åkerbruk och skogslandskap som finns i kommunen. Vattenleden Långhundraleden går genom Åkersberga stad (västra delen genom Täljö och Stor-träsk och östra delen där Åkers kanal ligger idag) och längs sträckningen finns fornborgar, medeltidsborgar, byar, gods och storgårdar. Österåker har även en lång agrar historia där landskapet brukats för matproduktion, energiförsörjning och skogsproduktion och det finns lämningar efter täkt- och gruvverksamhet.

Det finns flera större välbevarade kulturlandskap såsom Rydboholm, Åkers kanal, Roslags-Kulla och Wira bruk, vilka också är av riksintresse för kulturmiljövården och skyddas av 3 kap. 6 § andra stycket miljöbalken. Skärgården och stora delar av kustens skärgårdslandskap (utvecklingsområden E. och F.) är med hänsyn till höga natur- och kulturvärden utpekade som riksintresse för kust och skärgård enligt 4 kap 4 § miljöbalken.

I kommunens kulturmiljöprogram ”I Roslagen” från 1998 är kulturmiljöer av kommunalt intresse identifierade, se karta 3. Kunskap om kommunens kulturmiljövården uppdateras under 2020.

Naturvärden

I Österåker finns en mängd områden med höga naturvärden, i synnerhet gammal barrskog, ädellövträdsbestånd, naturbetesmarker, sumpskogar och våtmarker. Kommunen har tre områden som utgör riksintresse för naturvärden: Ullnasjöns De Geermoräner, mellanskärgården och ytterskärgården som skyddas enligt miljöbalken 3 kap. 6 § och 4 kap 4 §. Delar av kommunen ingår även i regionens gröna kilar, Angarnskilen går genom kommunens norra delar medan Bogesundskilen går genom de sydvästra delarna.

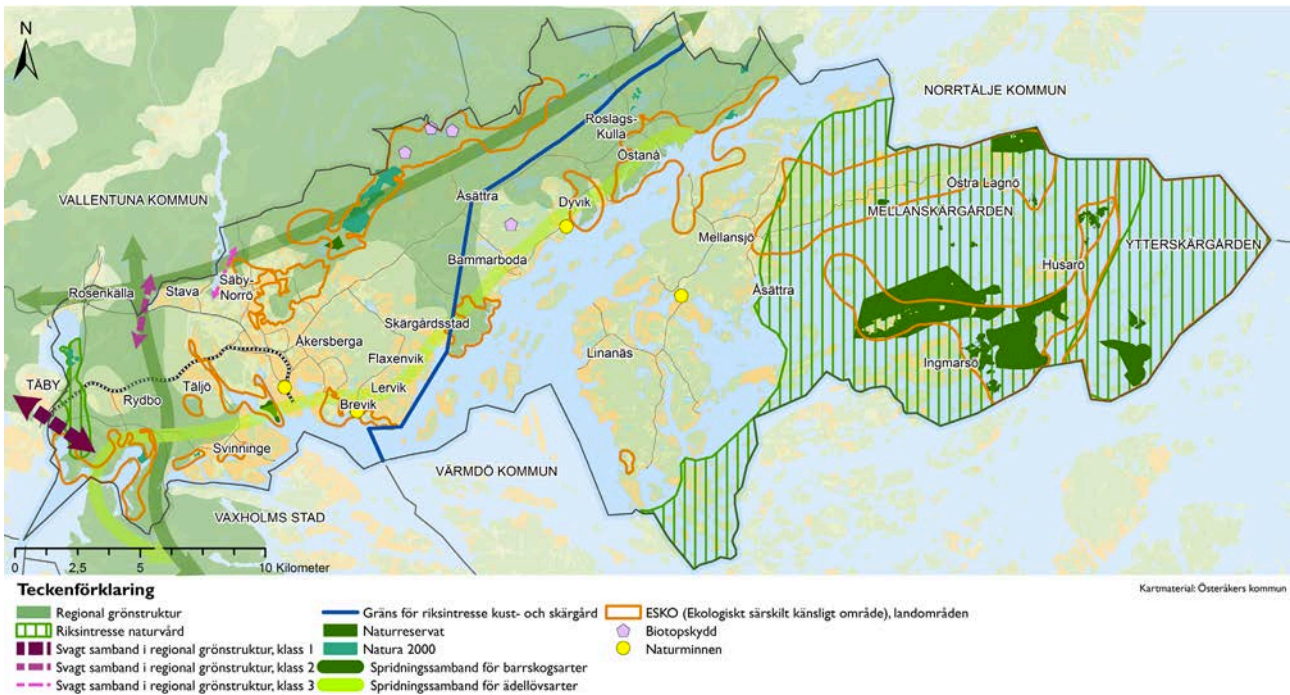
Särskilt värdefulla och skyddsvärda sötvattensmiljöer, där höga naturvärden i vattenmiljöer sammanfaller med höga naturvärden på land, finns i Tärnan – Undal, Loåns vattensystem med Wira och Östanå, Norrö – Södra Garnsviken och Åsättra – Stora Västanberg. Särskilt värdefulla kustområden, där grunda havsvikar möter hävdade strandängar, finns exempelvis på nordöstra Ljusterö, norr och söder om Östanå slott, Tjällboviken och kring Kyrkfjärden.

I Österåkers kommun finns åtta Natura 2000 områden (omfattas av

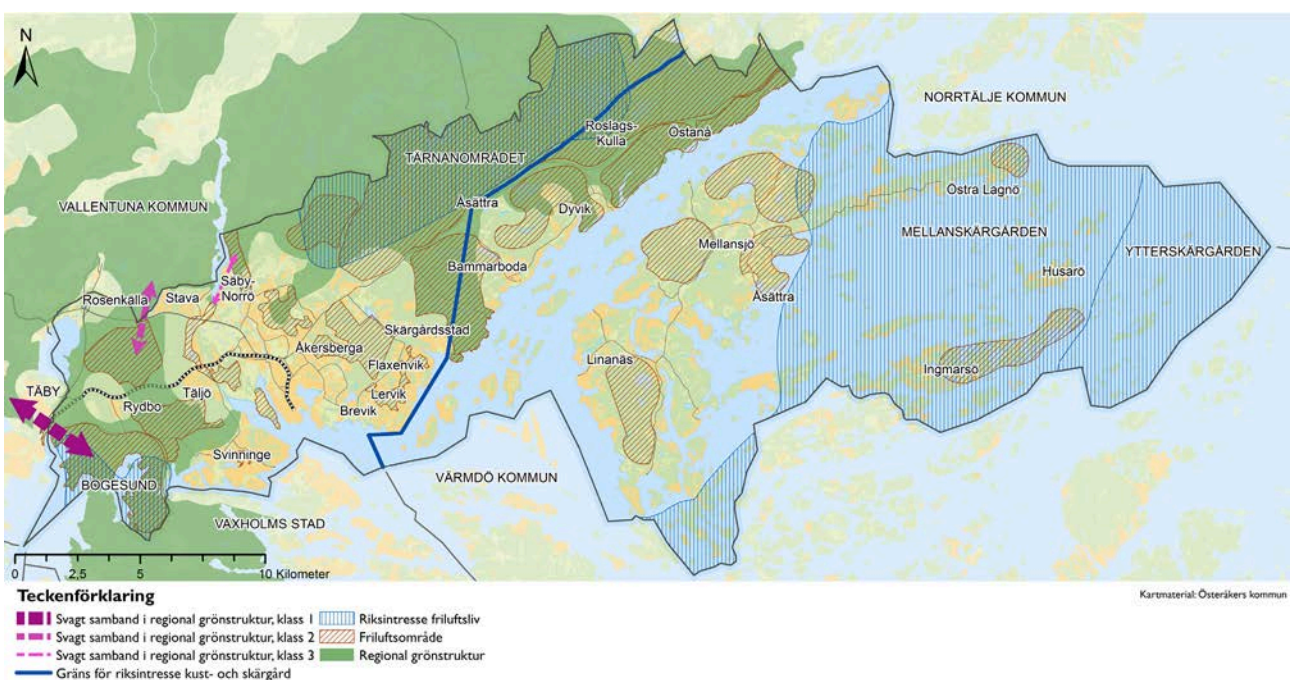
bestämmelser i 4 kap. MB samt 7 kap. 27, 28 och 28a §§ MB). Dessa är Blötvikens, Deglinge, Losjön, Malmsjön, Rydboholms ekhage, Stavs äng samt Trehörningsskogen och Ubby ekhage.

Spridningssamband för barrskog passerar längs kommunens norra gräns och ner mot Bogesundslandet. Längs fastlandets kust sträcker sig ett spridningssamband för ädellövskogar. På flera ställen i kommunen är Ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) identifierade där särskild hänsyn till miljön ska tas.

Ny kunskap om kommunens naturvärden tas fram under 2020 och 2021 i samband med genomförandet av Sverigeförhandlingen.



Karta 7. Hänsynskarta Naturmiljö från Österåkers översiktsplan (Österåkers kommun, 2018a).



Karta 8. Hänsynskarta rekreation och friluftsliv från Österåkers översiktsplan (Österåkers kommun, 2018a).

Rekreativsvärden

Både miljörer med naturvärden och kulturvärden har stor potential att bidra med viktiga rekreativsvärden. I kommunens norra delar finns stora sammanhängande skogslandskap med sjöar och vildmarkskänsla, längs kusten bidrar närheten till havet med rekreativsvärden. I Österåker finns fem områden utpekade som riksintresse för friluftsliv (3 kap. 6 § MB): Yttre skärgården, Mellersta skärgården, Össebygarn, Roslags-Kulla (Tärnan område) och Bogesund. Se hänsynskarta för rekreativsvärden i karta 7 nedan. Hela skärgården och delar av kuststräckan omfattas även av riksintresse kust och skärgård enligt 4 kap. 4 § MB.

Kunskap om kommunens rekreativsvärden uppdateras 2020 och 2021 i samband med genomförandet av Sverigeförhandlingen.

Jordbruksmark

Materiella värden i form av areella näringar utgör stora delar av kommunen. Jordbruk upptar en mindre del av ytan (drygt 2 100 hektar) och bedrivs till stor del i liten skala, medan skogsbruk bedrivs i stora delar av kommunen. I översiktsplanen står det att exploatering av jordbruksmark bör undvikas och att stor hänsyn ska tas till jordbruksmark norr och nordost om Åkersberga samt på Ljusterö och öarna.

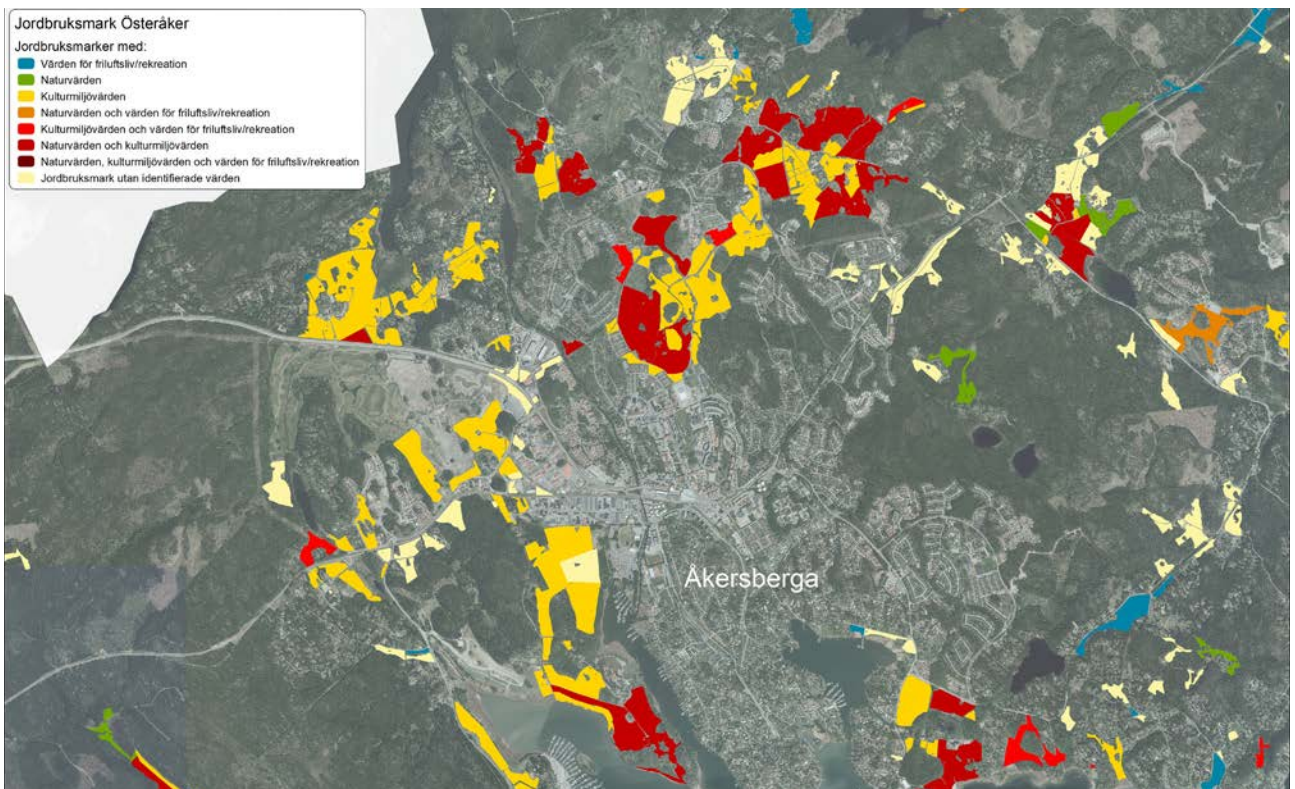
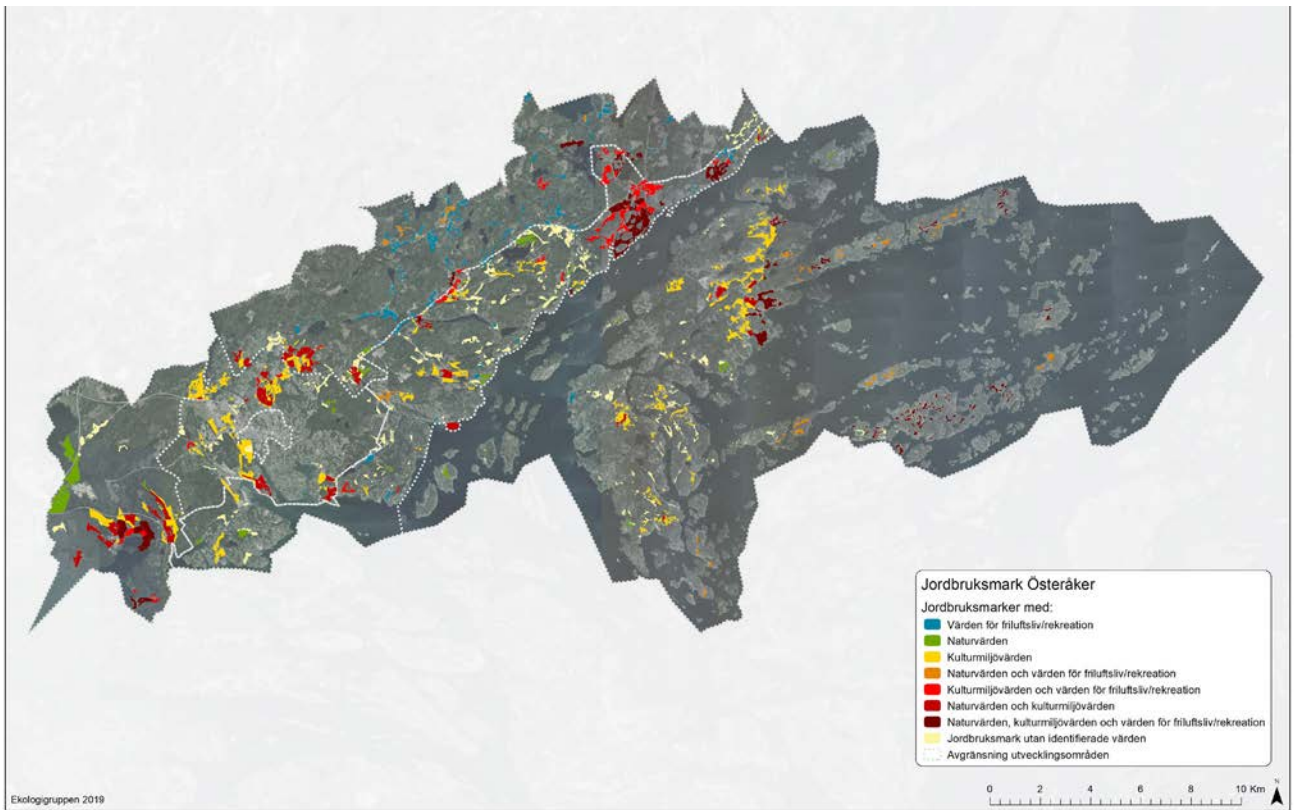
Som ett komplement till översiktsplanen har jordbruksmark i Österåkers kommun kartlagts med hjälp av Jordbruksverkets blockdatabas, Fastighetskartan, Ekonomiska kartan från 1952 samt genom flygbildstolkning. Alla underlag har verifierats genom flygbildstolkning. Mark som var åker på Ekonomiska kartan 1952 har till exempel kartlagts som jordbruksmark om den idag är öppen gräsmark eller delvis igenvuxen mark som relativt enkelt kan återupptas till jordbruksmark. Gammal åkermark som planterats med skog eller har övergått till skogsmark har ej tagits med i kartläggningen.

Den kartlagda jordbruksmarken i Österåkers kommun har därefter värderats utifrån befintliga kommunala, regionala samt nationella underlag med avseende på naturvärde, kulturmiljövärde samt värden för friluftsliv och rekreation. Karta 9 och 10 visar var det finns värden för vart och ett av dessa samt var det finns samlade värden. Områden som har flest sammanlagda värden syns i rött och mörkrött.

Jordbruksmarken har i denna utredning inte värderats eller klassats med avseende på avkastning eller brukningsvärde. Den värdering av jordbruksmark från 1969 som utgörs av en 10-gradig klassificeringsskala bör enligt rekommendationer från Jordbruksverket ej längre användas då den är förlegad. (Läs mer om metodik för kartläggning och urval i Bilaga 1).

Bakgrund till MB 3 kap 4§

Skrivningarna i MB 3:4 har sitt ursprung den tidigare naturresurslagen (NRL). Med riktlinjen betonade regeringen vikten av att säkerställa jordbruksmarken som produktionsresurs. Skrivningen tillkom under 1970-talets exploateringsvåg, en period då jordbruksarealerna kraftigt minskade till följd av den ökade utrymmesstandarden och trenden att bygga småhus och fritidshus (Jordbruksverket, 2013).



Karta 9. Jordbruksmark och natur-kultur- och rekreativa värden. (Ekologigruppen, 2019)

Karta 10. Jordbruksmark och natur-kultur- och rekreativa värden i tätort och knutpunkter. (Ekologigruppen, 2019)

Risk och hälsa

Enligt översiktsplanen är trafiken den största källan till utsläpp av klimatpåverkande ämnen, förhöjda halter av partiklar samt luftföroreningar. Väg- och tågtrafiken utgör de primära bullerkällorna i kommunen. E18, väg 265 och väg 274 är primärleder för farligt gods och väg 276 som är sekundärled vilket kan medföra risker vid olyckor.

Översiktsplanen har identifierat befintliga riskobjekt samt geologiskt sårbara områden där det finns en hög spridningsrisk i grundvatten.

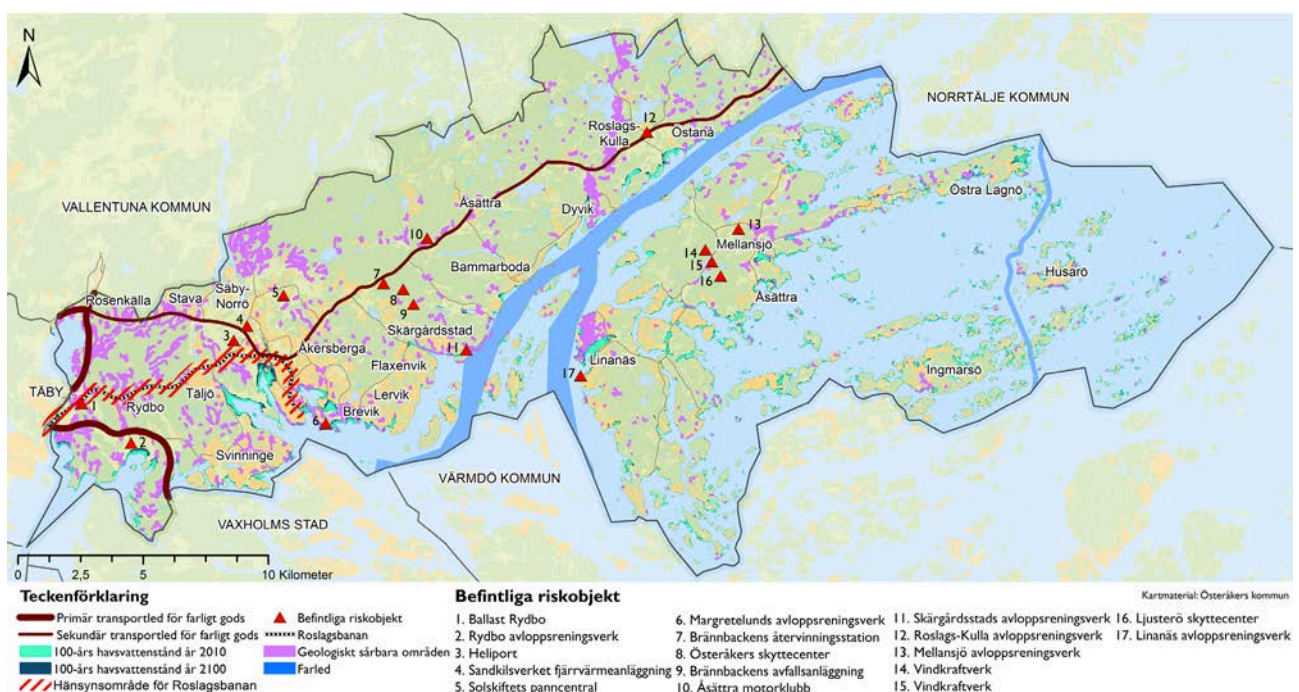
Inom kommunen finns en verksamhet med hög risk för kemikalieolyckor och det saknas verksamheter med svårhanterliga utsläpp av luftföroreningar. Andra verksamheter kan medföra olika typer av störningar exempelvis mekaniska verkstäder, lackerare och bensinstationer. Dessa liksom förorenade områden enligt metodik för inventering av förorenade områden (MIFO) finns inte karterade på översiktsplanenivå utan behöver hanteras i samband med planläggning. I samband med detaljplanering ska även risker kopplat till tidigare miljöfarlig verksamhet, risk för användning av förorenade fyllnadsmassor eller tidigare brand eller olycka som kan ha lett till att farliga ämnen läckt ut i marken undersökas.

Översvämning och skyfall

Kommunen har tagit fram en klimatanpassningsplan (Österåkers kommun, 2018d) som bygger på en klimat- och sårbarhetsanalys (Structor, 2016). Klimatanpassningsplanen beaktar framförallt successivt stigande havsnivåer som beror av klimatets förändring i kombination med höga vattenstånd, extrem korttids-nederbörd (så kallade skyfall), förändrad markstabilitet samt värmeböljor. Klimatanpassningsplanen anger åtgärdsförslag och prioriteringsordning.

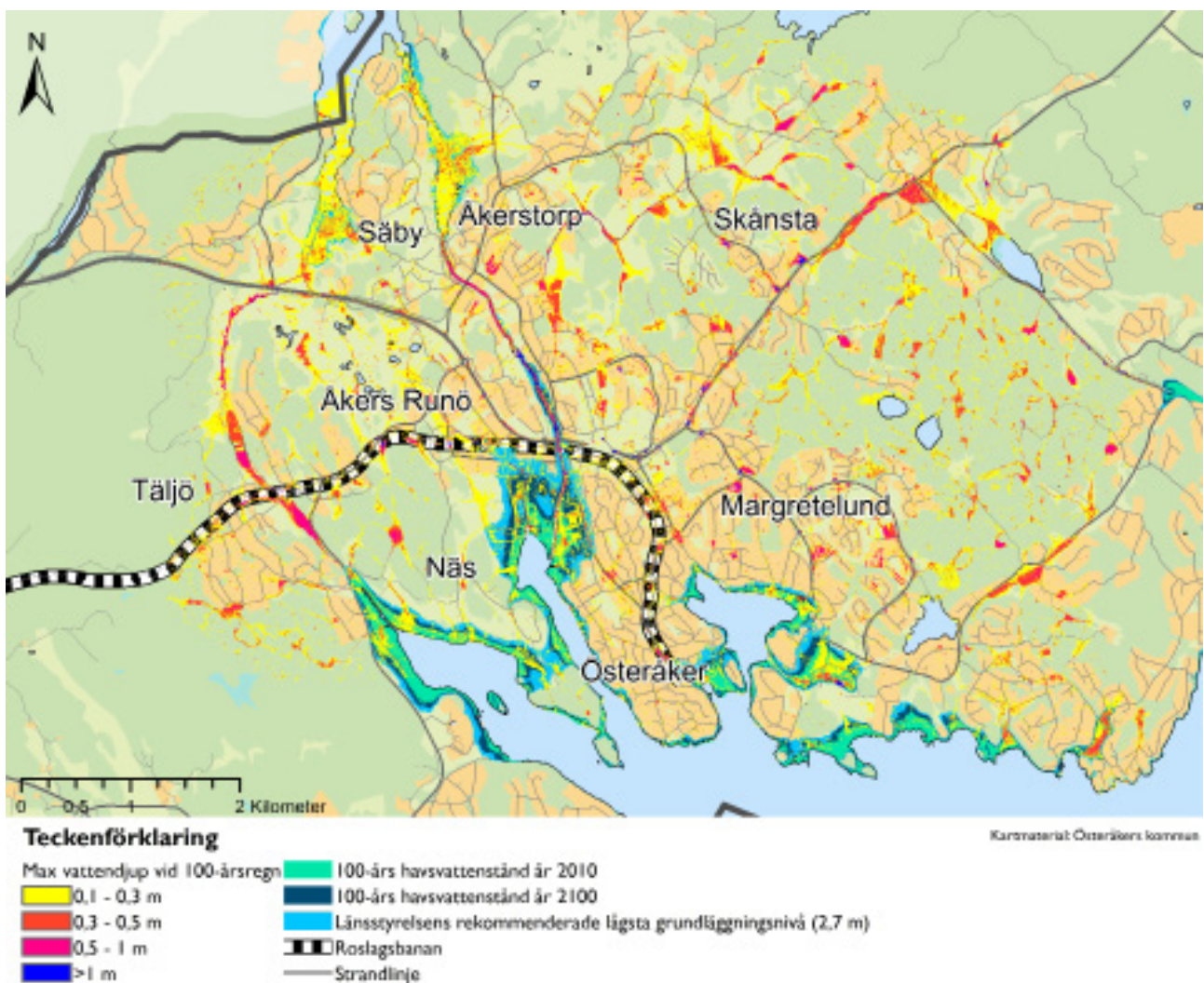
De huvudsakliga konsekvenserna till följd av höga havsnivåer bedöms uppstå kring Täljöviken, Tunafjärden (utloppet av Åkers kanal) och kring Sätterfjärden. Lindholmsviken är också ett område i Åkersberga med kända problem redan idag i form av översvämning. Åkers kanal har stabilitetsproblem och dessa konsekvenser kan förvärras av

Karta 11. Hänsynskarta risk, hälsa och sårbarhet, från Österåkers översiktsplan (Österåkers kommun, 2018a).



fluktuerande hav och grundvattennivåer samt av markarbeten intill kanalen. Även Sätterfjärden och Täljöviken bedöms ha stabilitetsproblem idag. På grund av dessa stabilitetsproblem längs Åkers kanal och Sätterfjärden bedöms VA-ledningar och fjärrvärmeledningar i dessa områden eventuellt vara utsatta för konsekvenser.

Kartan nedan visar både områden som riskerar att översvämmas av höjda havsnivåer och områden som riskerar att översvämmas av skyfall - se karta 9.



Karta 12. Översvämningsrisker i tätort och knutpunkterna (Österåkers kommun, 2018a)

Utvärdering av utvecklingsområden

I detta avsnitt presenteras först skalan som använts för utvärdering och bedömningsgrunder för varje beskriven planeringsaspekt. Därefter bedöms samtliga utvecklingsområden och lokala knutpunkter utifrån dessa.

Skala för bedömning

Bedömningen utgår från en skala med framtagna kriterier för när ett område har goda förutsättningar (+), neutrala förutsättningar (0) eller sämre förutsättningar (-) för att bidra till eller påverka respektive planeringsaspekt.

Bedömning av planeringsaspekterna

Bostadsutveckling

Bedömning av utvecklingsområdets eller knutpunktens förutsättningar att bidra till förutsättningar för att genomföra större utvecklingsprojekt. Bedömningen omfattar därefter områdets förutsättningar för att bidra till en attraktiv skärgårdskommun och en tydlig identitet med stad, skärgård och landsbygd. Möjligheterna till sammahållen, blandad bebyggelse med hög grad av promenadbarhet samt tillgång till allmänna platser med hög kvalitet, service och kollektivtrafik är viktiga.

Hållbart resande

Bedömning av utvecklingsområdets eller knutpunktens förutsättningar för att bidra till hållbart resande genom att existerande eller tillkommande arbetsresor sker med kollektivtrafik, cykel eller promenader. Bedömningen också från möjligheten att överföra bilresenärer till spår-bunden kollektivtrafik. Bedömningen tar även hänsyn till möjligheterna att utveckla en viss befolknings- och verksamhetsstäthet för att utveckla turtäthet, samt variation och funktionsblandning, för att i förlängningen utveckla målpunkter och ärendekedjor för att kunna locka resenärer till kollektivtrafik och öka andelen som rör sig till fots och med cykel.

Social hållbarhet: service, trygghet och möten

Möjligheten att utveckla nys stadsdelar med hög tillgång till ett brett utbud av service, kollektivtrafik och mötesplatser. Tillgång till arbetsplatser och utbildningsmöjligheter bedöms som positivt, liksom tillgången till kultur- och fritidsaktiviteter. Möjligheter att utveckla trygga stadsdelar bedöms utifrån möjligheten att utveckla trygga gaturum och trygga allmänna platser: finmaskiga gatunät med blandning av verksamheter och lokaler, lokaler i bottenvåningar, bostäder med entréer och uteplatser mot gata, tydlig avgränsning mellan privat och offentligt.

Gator och trafik möjligheter

Bedömning av utvecklingsområdets eller knutpunktens förutsättningar att använda befintlig infrastruktur med god kapacitet. Det handlar även om att nyinvestering i väginfrastruktur kräver finansiering och att utvecklingsprojekt ska vara kommunalekonomiskt effektiva samt att ny infrastruktur riskerar att orsaka negativ påverkan på omgivningen. Det handlar även om möjligheten att kunna överföra resor till kollektivtrafik, i första hand till spårbunden kollektivtrafik och i andra hand till buss.

| Planeringsaspekt | + Goda förutsättningar | 0 Neutrala förutsättningar | - Sämre förutsättningar |
|----------------------------|---|---|--|
| Bostadsutveckling | Goda förutsättningar för att bidra till översiktsplanens bebyggelsemål | Varken bidrar eller inte bidrar till översiktsplanens syfte och mål. | Saknas förutsättningar för att bidra till översiktsplanens syfte och mål. |
| Hållbart resande | Utvecklingsförslag inom 1200 meter från spårbunden lokaltrafik eller längs busslinje med hög turtäthet som kopplar till station. | Knutpunkt för kollektivtrafik med buss, med möjlighet till hög turtäthet, men utan koppling till station eller med långa restider. | Utveckling på längre avstånd från station som saknar möjlighet att utveckla god kollektivtrafik med buss. |
| Social hållbarhet | God till service, kollektivtrafik, arbetsplatser, utbildning och aktiviteter. Trygga stadsdelar. | Viss tillgång till service, kollektivtrafik, arbetsplatser, utbildning och aktiviteter. Rimlig trygghet. | Svårighet att skapa god tillgång till service mm. Svårt att skapa trygga stadsdelar.. |
| Gator och trafik | Utvecklingsförslag stödjer och ansluter till befintlig transportinfrastruktur med god kapacitet. | Utvecklingsförslag kräver nyinvestering i transportinfrastruktur samt ansluter till befintlig transportinfrastruktur med god kapacitet. | Utvecklingsförslag kräver nyinvestering i transportinfrastruktur samt ansluter till befintlig infrastruktur med sämre kapacitet. |
| Teknisk försörjning | Kommunalt VA finns eller är planerat inom period 1. Närhet till befintliga fjärrvärmeledning samt projekt med högre värmetäthet. | Utbyggnad av kommunalt VA är planerat inom period 2 eller 3. Utvecklingsförslag med hög värmetäthet utan närhet till befintlig fjärrvärme. | Utbyggnad av kommunalt VA är inte planerat. Längre avstånd till befintliga fjärrvärmeledning eller lägre värmetäthet. |
| Kulturvärden | Större utvecklingsprojekt påverkar inte möjliga kulturvärden. | Större utvecklingsprojekt kan komma att påverka möjliga kulturvärden men finns möjlighet att begränsa påverkan. | Större utvecklingsprojekt kan komma att påverka möjliga kulturvärden negativt. |
| Naturvärden | Större utvecklingsprojekt bedöms inte påverka höga naturvärden. | Större utvecklingsprojekt riskerar påverka höga naturvärden men med möjlighet att begränsa påverkan. | Större utvecklingsprojekt riskerar att påverka höga naturvärden negativt. |

| | | | |
|------------------------|--|--|---|
| Rekreativvärden | Större utvecklingsprojekt påverkar inte möjliga rekreativvärden. | Större utvecklingsprojekt kan komma påverka möjliga rekreativvärden men med möjlighet att begränsa påverkan. | Större utvecklingsprojekt kan komma att påverka möjliga rekreativvärden negativt. |
| Jordbruksmark | Utvecklingsprojekt riskerar inte att ta jordbruksmark i anspråk. | Utvecklingsprojekt begränsar möjligheten att utnyttja jordbruksmark. | Utvecklingsprojekt ianspråk tar betydande ytor jordbruksmark. |
| Risk och hälsa | Inga risker för människors hälsa och säkerhet. | Risker för människors hälsa och säkerhet, men med möjlighet att hantera riskerna. | Risker för människors hälsa och säkerhet. |

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bedömning tar hänsyn till förutsättningarna för att ansluta större utvecklingsprojekt till kommunalt VA. Bäst förutsättningar för kommunalt VA för utvecklingsområden och lokala knutpunkter är identifierat där kommunalt VA finns i dagsläget samt inom områden som planeras få kommunalt VA under period 1 i VA-planen. I förlängningen handlar det om att påverkan på omgivningen blir så liten som möjligt samt att utbyggnaden blir kommunalekonomisk effektiv.

Tillgång till fjärrvärme

Bedömningen är indelad i en tregradig skala där bästa förutsättningar för fjärrvärme har bedömts finnas där fjärrvärmerna redan i dagsläget är utbyggt och större utvecklingsprojekt kan ge en hög värmtäthet, vilket innebär en trolig utbyggnad av ledningsnät till området. I områden där det är möjligt att planera för en högre värmtäthet (större utvecklingsprojekt) finns även möjlighet att investera i ny fjärrvärme eller i mindre gemensamma anläggningar, detta är dock mindre samhällsekonomiskt effektivt. Utvecklingsområden eller knutpunkter med sämre förutsättningar för gemensam värmeproduktion är områden där fjärrvärme saknas och där värmtätheten inte är tillräckligt hög för att motivera en investering i gemensamma lösningar (exempelvis mindre utvecklingsprojekt i småhusområden).

Kulturvärden

Bedömning av förutsättningarna för att större utvecklingsprojekt i aktuellt område påverkar kulturvärden negativt. Bedömningen baseras på eventuell påverkan på riksintresse för kulturmiljövård samt utpekade kulturmiljöområden av kommunal betydelse.

Naturvärden

Bedömning av förutsättningarna för att större utvecklingsprojekt i aktuellt område påverkar naturvärden negativt. Bedömningen baseras på eventuell påverkan naturvärden, i synnerhet riksintressen för naturvård och naturreservat, regional grönstruktur och identifierade spridningssamband. Vid planläggning ska förekomsten av ESKO alltid,

enligt MKB-förordningen, beaktas inom miljökonsekvensbeskrivningar.

Rekreativsvärden

Bedömning av förutsättningarna för att större utvecklingsprojekt i aktuellt område påverkar rekreativsvärden negativt eller inte. Bedömningen av påverkan på rekreativsvärden tar hänsyn till lokala förutsättningar såsom kommunala vandringsleder och parker. I de fall rekreativsvärden inte tas i anspråk rekreativsvärden utgår bedömningen från tillgången till rekreation i närheten till det planerade utvecklingsområdets eller knutpunktens område.

Jordbruksmark

Bedömning av riskerna för att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse, vägar etcetera i samband med utveckling av utvecklingsområde eller knutpunkt.

Risk och hälsa

Bedömning av förutsättningarna för att större utvecklingsprojekt i aktuellt område inte påverkas av risk och hälsa negativt eller att dessa risker är hanterbara vid en framtida bebyggelseutveckling. Bedömningen av risker för människors hälsa utgår från översiktsplanens hänsynskarta för risk, hälsa och sårbarhet, översiktliga bullerkarteringar och luftpartikel (<http://slb.nu/slbanalys/luftfororeningskartor/>) samt kommunens klimatanpassningsplan.

Bedömning av risker för människors hälsa utgår från utvecklingsförslagets potentiella konflikter med identifierade risker i översiktsplanen och motstridiga mål och strategier inom planen. Då resonemanget förs på en strategisk nivå görs inga jämförelser mot precisa halter eller nivåer.

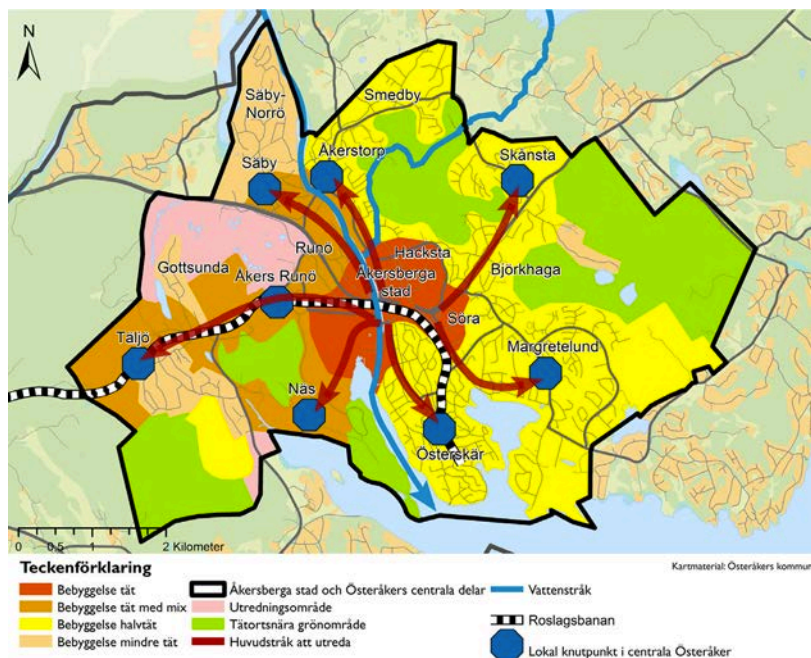
A. Åkersberga stad

Utvecklingsområdet avser de centrala delarna av tätorten Åkersberga. Här finns handel och annan service samt Åkersberga station och bussstation. Centrala Åkersbergas norra och västra delar domineras av blandad bebyggelse med bostäder, verksamheter och service och de östra delarna av verksamheter och jordbruksmark. I översiktsplanen är Åkersberga stad utpekad som område med tät bebyggelse och bebyggelse föreslås utvecklas och förtätas. Utvecklingen ska fokuseras till de centrala delarna, vid Åkers kanal och mot havet. I området ligger ett av de större föreslagna utvecklingsprojekten - Kanalstaden.

Utvärdering Åkersberga stad

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|----------------------------|-----------|--|
| Bostadsutveckling | + | Genom större utvecklingsprojekt (bl.a. Kanalstaden) och förtätning i redan bebyggda områden kan området bidra till ett ordentligt bostadstillskott. Detta område har även goda förutsättningar för att bidra till att utveckla en attraktiv skärgårdskommun och en viktig port till Stockholms skärgård samt en tydlig identitet som en kommun med stad, skärgård och landsbygd. |
| Hållbart resande | + | Utvecklingen har goda förutsättningar för hållbara transporter genom närheten till Roslagsbanan, hela området har mindre än 1,2 km till Roslagsbanans stationer och det finns flertalet bussar som kopplar till Åkersberga centrum och Stockholm. Förutsättningar för tillgänglighet med cykel och promenader är goda. |
| Social hållbarhet | + | Möjligheterna att erbjuda god tillgång till service, arbetsplatser, utbildning, kultur- och fritidsaktiviteter och kollektivtrafik är mycket goda. Möjligheterna att utveckla trygga stadsdelar är goda. |
| Gator och trafik | + | Ansluter till befintlig väginfrastruktur där inga större nyinvesteringar krävs. |
| Teknisk försörjning | + | Åkersberga stad är anslutet till kommunalt VA och fjärrvärme, och ligger i närheten till ledningsnät i de områden där större utvecklingsprojekt planeras. |
| Kulturvärden | - | Utvecklingen antas kunna genomföras utan att riksintresse för kulturmiljö skadas påtagligt. Lokala naturvärden kan i stor omfattning hanteras under planläggningen men konflikter kommer att uppstå vad gäller kulturlandskapet väster om Åkersberga. |
| Naturvärden | - | Utvecklingen kommer att beröra höga naturvärden på flera håll, bl.a. längs Åkers kanal och på Täljohalvön. Utvecklingen antas kunna genomföras utan att höga naturvärden ska behöva påverkas negativt. |
| Rekreativvärden | + | I Åkersberga stad finns Åkers kanal och i anslutning till området finns bl.a. Röllingby backar och Björnungeskogen och Trastsjöskogen. Det finns goda förutsättningar för god tillgång till rekreationsområden samt att öka tillgången genom att utveckla strandområden längs med kanalen i Kanalstaden. Större utvecklingsprojekt kan komma till stånd utan att områden med höga rekreationsvärden ianspråktas. |
| Jordbruksmark | - | Utvecklingsprojekt i Kanalstaden och vid Åkers Runö station kommer att ianspråka brukningsvärd jordbruksmark. |

| | | |
|-----------------------|----------|---|
| Risk och hälsa | 0 | Roslagsbanan är en riskkälla för olycka och inom hänsynsområdet ska skyddsavstånd säkras. Det finns kända översvämningsrisker vid Tunafjärden och längs stora delar av Åkers Kanal. Det finns även stora risker med skyfall samt stabilitetsproblem. Riskerna har utretts och bedöms som möjliga att hantera vid planläggning.. |
|-----------------------|----------|---|



Karta 13. Område B är indelat i 8 lokala knutpunkter. (Österåkers kommun, 2018a).

Sammanfattning Åkersberga stad

Utvecklingsområdet Åkersberga stad har goda förutsättningar för att bidra till översiktsplanens syfte genom större utvecklingsprojekt såsom Kanalstaden och Åkersberga centrum, delvis nära skärgården. Förutsättningarna är också mycket goda för hållbart resande, samtidigt som det är kommunalekonomiskt effektivt att kunna utnyttja befintlig offentlig service, väginfrastruktur och teknisk försörjning. Utveckling av större projekt och förtätning ger även goda förutsättningar för utveckling av service och knutpunkter. Större utvecklingsprojekt bedöms också kunna ske utan att natur-, kultur- och rekreationsvärden riskerar att påverkas negativt. Risker för människors hälsa och för miljön bedöms som hanterbara vid planläggning.

B. Huvudstråk och lokala knutpunkter

Utvecklingsområde B är uppdelat i huvudstråk och lokala knutpunkter. Dessa är Saby, Åkerstorp, Skånsta, Margretelund, Österskär, Näsängen, Åkers Runö och Täljö. Respektive knutpunkt med omnejd utvärderas i följande åtta avsnitt.

Saby

Huvudstråket Runö - Saby - Norrö domineras av mindre tät bebyggelse med verksamheter längs väg 276 och bostadsbebyggelse främst med enfamiljs- och radhus. Inom stråket finns möjligheter att utveckla en tydlig knutpunkt eller mötesplats med offentlig service och god kollektivtrafik. Denna föreslås i översiktsplanen att utvecklas skapas vid Saby. Utvecklingsområdet utgör en entré till Österåkers centrala delar. Norrö utgör ett förnyelseområde som på sikt ska anslutas till kommunalt VA.

Bebyggelsen i de lokala knutpunkterna ska enligt översiktplanen:

- Nyexploateringar ska planeras i anslutning till befintlig bebyggelse, nära kollektivtrafik och service. I stationsnära lägen eftersträvas effektiv markanvändning, funktionsblandad bebyggelse och blandad bostadsbebyggelse.
- Närmast stationerna ska mötesplatser skapas i form av torg, flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen och om möjligt arbetsplatser närmast spårområdet.
- Bebyggelsen ska bidra till att stärka huvudstråk och kopplingen till viktiga målpunkter i syfte att öka orienterbarheten, skapa underlag för service samt effektivt nyttjande av kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät.
- Vid planläggning av nya bostadskvarter ska ett sammanhängande gatunät eftersträvas och det ska finnas tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark.
- Tydliga huvudstråk ska utvecklas mellan Åkersberga stad och lokala knutpunkter i närliggande kommuner, vilket skapar förutsättningar för ett stärkt serviceutbud.
- Trygga och säkra cykelvägar ska finnas mellan samtliga lokala knutpunkter och ett antal servicenoder, samt mellan dessa och Åkersberga stad.
- Barriäreffekter i form av vägar och Roslagsbanan ska minska och områden länkas till varandra genom bland annat passager för gående och cyklister.
- Bebyggelsen ska utvecklas med stor arkitektonisk omsorg och med hänsyn till befintliga kulturvärden, vilket ska säkerställas i samband med detaljplanering och bygglovshantering. Bebyggelseområden ska ha en varierad utformning och gestaltning där hög kvalitet eftersträvas.
- Bostadsbebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas till terrängen samt bästa solläge ur energisynpunkt.

Utvärdering Säby knutpunkt

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|----------------------------|-----------|--|
| Bostadsutveckling | + | Området kan bidra till översiktplanens syfte genom betydande bostadsutveckling. En utveckling av området kan även i viss mån bidra till skärgårdsidentiteten, stadskvaliteter och till en mer attraktiv ort. |
| Hållbart resande | + | Hållbart resande möjliggörs av busstrafik med god turtäthet längs väg 276, med busslinjer som kopplar bl.a. till Åkersberga station och direkt till Stockholm C. |
| Social hållbarhet | 0 | Den befintliga strukturen är idag fragmenterad och präglas också av väg 276 som barriär. Det krävs en betydande utveckling för att åstadkomma stadsdelar med blandad bebyggelse, blandade bostadsformer och hög tillgänglighet till kollektivtrafik längs trygga gaturum. Möjligheterna att ge tillgång till service bedöms som god. |
| Gator och trafik | + | Ansluter till befintlig väginfrastruktur där inga större nyinvesteringar krävs. Möjligheter att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Teknisk försörjning | + | Kommunalt VA saknas i stora delar av området men ligger inom period 1 i VA planen samt i anslutning till befintligt ledningsnät. Även om fjärrvärmeanslutning saknas möjliggör närheten till Sandkilsverket framtida utbyggnad av fjärrvärme, sannolikt kommer området dock ha en lägre värmetäthet. |
| Kulturvärden | - | Det finns kulturellt värdefull bebyggelse och fornlämningar i Runö gårdsområdet och Säby-Norrö. Möjliga kulturvärden kan komma att påverkas negativt av större utvecklingsprojekt. |
| Naturvärden | - | Det finns naturvärden och flygbilder som indikerar lång kontinuitet. Ett regionalt och kommunalt viktigt spridningssamband för barrskogsarter går över Norrö. Möjliga naturvärden kan komma att påverkas negativt av större utvecklingsprojekt. |
| Rekreativvärden | - | Möjliga rekreativvärden kan komma att påverkas negativt av utvecklingsprojekt, vilka främst är kopplade till kulturvärden och jordbruksmark i området. |
| Jordbruksmark | - | Jordbruksmark riskerar att tas i anspråk vid större utvecklingsprojekt, denna jordbruksmark sammanfaller med kulturvärden. |
| Risk och hälsa | 0 | Närheten till väg 276 gör att stora delar av området har höga bullernivåer och risk för partiklar och luftföroreningar. Sandkilsverkets fjärrvärmeanläggning är utpekad som befintligt riskobjekt. Ingen utpekad negativ påverkan från skyfall. Risker bedöms som hanterbara under planläggning. |

Sammanfattning Säby

Det är positivt att utvecklingsområdet ansluter till stråk för god kollektivtrafik, till befintlig väginfrastruktur, samt till teknisk försörjning såsom fjärrvärme och VA, samt att utvecklingsområdet har viss tillgång till offentlig service och kan bidra till översiktplanens syfte. Möjligheten att bidra med större utvecklingsprojekt kan dock till viss del begränsas av kultur-, natur-, och rekreativvärden samt risk för människors hälsa närmast väg 276.

Åkerstorp

Åkerstorp - Smedby utgörs av bostadsbebyggelse i form av småhus. Vid korsningen Centralvägen/Sockenvägen finns handel och verksamheter. Det är en viktig knutpunkt för busstrafik. Åkerstorp, intill korsningen Centralvägen/Sockenvägen, kan stärkas och utvecklas som en lokal knutpunkt med ny bostadsbebyggelse (flerbostadshus) samt utökad service. Befintlig bebyggelse ansluter till höga tätortsnära natur-, kultur- och rekreationsområden vilket begränsar möjligheten till större utvecklingsprojekt inom rimligt avstånd till knutpunkt för buss.

Utvärdering Åkerstorp knutpunkt

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|----------------------------|-----------|--|
| Bostadsutveckling | + | Åkerstorp med omnejd har begränsade, men inte oviktiga, möjligheter att bidra med större utvecklingsprojekt i närheten av knutpunkten. En utveckling av området kan till viss del bidra till skärgårdsidentiteten, stadskvaliteter och till en mer attraktiv port till Österåker. |
| Hållbart resande | + | Åkerstorp är en viktig knutpunkt med god tillgång till busstrafik som knyter an till såväl Åkersberga station som till Stockholm, med möjligheter att utveckla service och ärendekedjor. |
| Social hållbarhet | + | En utveckling av området kan bidra till att utvidga centrala Åkersberga inre tätort och ge fler människor tillgång till service, aktiviteter, mötesplatser m.m. En utveckling kan åstadkomma blandade stadsdelar med en variation av boendeformer och god tillgång till service och kollektivtrafik i en sammanhållen stadsmiljö med trygga gaturum. |
| Gator och trafik | + | Ansluter till befintlig väginfrastruktur där inga större nyinvesteringar krävs. Möjligheter att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Teknisk försörjning | + | Området är anslutet till kommunalt VA och fjärrvärme. |
| Kulturvärden | 0 | Åkers kanal och Röllingby är kulturmiljöområden av kommunalt intresse (kanalen även riksintresse). Röllingby ligger 600 meter från knutpunkten. Större utvecklingsprojekt skulle kunna påverka möjliga kulturvärden negativt, men i så fall med längre avstånd till knutpunkten. Mindre utvecklingsprojekt kring Åkerstorp kan komma att påverka möjliga kulturvärden, främst Åkers kanal, men det finns möjlighet att begränsa påverkan under planläggning. |
| Naturvärden | 0 | Det finns sannolikt höga naturvärden (lång kontinuitet enligt flygbilder) i områden som skulle kunna bidra med större utvecklingsprojekt, med som ligger med lite längre avstånd till knutpunkten. På grund av att dessa värden sammanfaller med andra värden och att området är tätortsnära är det mindre sannolikt att dessa ianspråk tas för större utvecklingsprojekt. Mindre utvecklingsprojekt kring Åkerstorp kan komma att påverka möjliga naturvärden, men finns möjlighet att begränsa påverkan under planläggning |
| Rekreativvärden | + | Åkerstorp angränsar till Garnsviken och till Röllingby backars kultur- och rekreationsområde. Åkers kanal utgör även ett viktigt rekreationsområde i området. Större utvecklingsprojekt kan sannolikt bidra till att utveckla den kommunala grönstrukturen genom att göra stråk längs kanalen tillgängliga och öppna upp entréer till det omgivande landskapet. |

Riktlinjer för huvudstråk

- Ska prioriteras för utveckling
- Ska koppla Åkersberga stad till olika målpunkter och en eller flera lokala knutpunkter
- Ska ha en hög grad av orienterbarhet
- Ska vara tillgängliga och kan se olika ut för olika trafikslag
- Ska vara där det är möjligt erbjuda ett serviceutbud.

Riktlinjer för lokala knutpunkter

- Ska vara tillgängliga ur kollektivtrafiksynpunkt
- Ska ha ett serviceutbud (omfattning varierar beroende på förutsättningar)
- Ska ha en högre täthet än omkringliggande bebyggelse
- Ska utgöra en viktig mötesplats i området.

| | | |
|-----------------------|----------|---|
| Jordbruksmark | 0 | Det finns större områden med brukningsvärd jordbruksmark med lite längre avstånd till knutpunkten för buss, samt ett område närmare som ligger i anslutning till Åkers kanal. Dessa områden är sannolikt inte aktuella att exploatera dels på grund av avståndet till knutpunkten och dels på grund av att jordbruksmarken sammanfaller med tätortsnära kulturvärden och naturvärden. Större utvecklingsprojekt i området skulle dock ianspråkta brukningsvärd jordbruksmark. |
| Risk och hälsa | - | Solskiftets panncentral i Smedby är utpekad som befintligt riskobjekt. Risk för översvämning från skyfall och höga vattenstånd i Åkers kanal. Risker bedöms som hanterbara vid planläggning. |

Sammanfattning Åkerstorp

Det är positivt att utvecklingsområdet har god tillgång till offentlig service, har god tillgång till kollektivtrafik, ansluter till befintlig väginfrastruktur, samt till teknisk försörjning såsom fjärrvärme och VA. Utvecklingsområdet kan samtidigt bidra till översiktsplanens syfte genom utvecklingsprojekt som bidrar till en mer sammanhållen tätortskärna. Stora volymer kan vara svåra att åstadkomma. Områdets förutsättningar för att bidra med större utvecklingsprojekt påverkas också av konflikter med tätortsnära kultur-, natur-, och rekreativvärden. Mindre utvecklingsprojekt skulle dock kunna utveckla knutpunkten och bidra till mer hållbart resande.

Skånsta

Längs väg 276 norr om Åkersberga ligger huvudstråket Björkhaga och Skånsta. Bebyggelsen utgörs av småhus och i Skånsta finns viss offentlig och kommersiell service samt ett äldreboende. En tätare bebyggelse och fler servicelokaler i den lokala knutpunkten skulle kunna utvecklas och det finns möjligheter till större utvecklingsprojekt.

Utvärdering Skånsta knutpunkt

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|----------------------------|------------------|---|
| Bostadsutveckling | + | Skånsta med omnejd kan bidra med större utvecklingsprojekt, samt till att utveckla kommunens identitet som stad och till en mer attraktiv port till Österåker, dock inte till skärgårdsidentiteten. |
| Hållbart resande | + | Bussar längs väg 276 kopplar till Åkersberga centrum, men buss finns också västerut mot Åkerstorp. Tillgången till kollektivtrafik kan utveckla hög turtäthet vid större utvecklingsprojekt. |
| Social hållbarhet | 0 | Det finns utmaningar med utveckla sammanhållen stadsbygd med god tillgång till service, kollektivtrafik, aktiviteter m.m. längs trygga gatustråk. Nya projekt kan bidra med en mer blandad bebyggelse och ett utvecklat utbud av service. |
| Gator och trafik | 0 | Ansluter till befintlig väginfrastruktur dock skulle nyinvesteringar krävas vid större utvecklingsprojekt. Möjligheter att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Teknisk försörjning | + / 0 | Anslutet till kommunalt VA. Längre avstånd till befintliga fjärrvärmeledningar, men möjlighet finns att utveckla ett område med hög vämetäthet. |

| | | |
|------------------------|----------|---|
| Kulturvärden | 0 | Angränsar till Röllingby backar och det kulturhistoriska området Sjökarby - Kvisslingby - Gillmyra - Åby med ett välbevarat öppet landskap kring en väl bibehållen landsväg samtidigt som det finns ett stort antal lämningar från sten- och bronsåldern. Större utvecklingsprojekt i närheten av knutpunkten skulle kunna genomföras utan att kulturvärden påverkas negativt. I dessa områden finns dock sannolikt andra värden. |
| Naturvärden | - | Större utvecklingsprojekt skulle sannolikt påverka möjliga naturvärden negativt. Flygbilder från 50-talet indikerar på lång kontinuitet vad gäller markanvändning. |
| Rekreativvärden | - | Det finns många olika rekreativvärden runt om Skånsta. Skånsta angränsar i söder till Röllingby backar kultur- och rekreativområde. Sydost om väg 276 ligger Trastsjöskogen. I närheten av möjlig knutpunkt skulle förtätning och större utvecklingsprojekt påverka rekreativvärden negativt. |
| Jordbruksmark | 0 | Skånstaparken och de öppna ytorna söder om väg 276 är identifierade som brukningsbar jordbruksmark. Små ytor i kombination med att de inte hyser ytterligare värden medför att utvecklingsprojekt kan komma till stånd utan att ianspråkta brukningsvärd jordbruksmark, eventuellt skulle de materiella värdena begränsas något. |
| Risk och hälsa | 0 | Området ligger i anslutning till väg 276, vilket innebär risk för buller. Väg 276 är även sekundär transportled för farligt gods vilket kan innebära något begränsade möjligheter till exploatering. Mindre risk för översvämning från skyfall. Riskerna bedöms som hanterbara i samband med planläggning. |

Sammanfattning Skånsta

Utvecklingsområdet Skånsta skulle kunna bidra med större utvecklingsprojekt och bidra med stadskvaliteter och en attraktiv port till Österåker österifrån. Tillgång till viss service finns. Området är anslutet till kommunalt VA och möjligheten att genomföra större utvecklingsprojekt skulle kunna bidra till hög värmetäthet och investering i gemensam anläggning. Större utvecklingsprojekt skulle kunna genomföras utan att kulturvärden påverkas negativt, dock skulle sannolikt naturvärden och rekreativvärden påverkas negativt. Större utvecklingsprojekt öster om Åkersberga centrum kräver samtidigt nyinvesteringar i väginfrastruktur som även skulle kunna påverka sammanfallande natur-, kultur- och rekreativvärden negativt.

Margretelund

Margretelund utgörs huvudsakligen av småhus och har viss offentlig och kommersiell service. Margretelunds centrum kan stärkas som knutpunkt. Ny bebyggelse kan tillkomma inom rimligt avstånd till den lokala knutpunkten, men i begränsad omfattning. Större obebyggda ytor lite längre från knutpunkten sammanfaller med högre natur-, kultur- och rekreativvärden.

Utvärdering Margretelunds knutpunkt

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|--------------------------|------------------|---|
| Bostadsutveckling | - | Området har sämre förutsättningar för att bidra till översiktsplanens bebyggelsemål. En utveckling av området kan i viss mån bidra till skärgårdsidentiteten och stadskvaliteter, men det råder begränsade möjligheter för större utvecklingsprojekt i närheten av knutpunkten. |

| | | |
|----------------------------|------------|--|
| Hållbart resande | + | Margretelunds centrum kopplar till Åkersberga med bussar med hög turtäthet. Utvecklingsprojekt kan ansluta till stråk för kollektivtrafik och utveckla områdets kollektivtrafik. |
| Social hållbarhet | 0 | Möjligheterna att utveckla sammanhållna stadsdelar med god tillgång till service, kollektivtrafik, aktiviteter, m.m, längs trygga gaturum, är begränsade. |
| Gator och trafik | + | Ansluter till befintlig väginfrastruktur där inga större nyinvesteringar krävs. Möjligheter att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Teknisk försörjning | +/- | Anslutet till kommunalt VA. Längre avstånd till befintliga fjärrvärmeledningar, sannolikt kommer inte tillkommande mindre utvecklingsprojekt upp i hög värmtäthet. |
| Kulturvärden | 0 | Mindre utvecklingsprojekt kring knutpunkten kan komma att påverka möjliga kulturvärden, men finns möjlighet att begränsa påverkan under planläggning. |
| Naturvärden | 0 | Mindre utvecklingsprojekt kring knutpunkten kan komma att påverka möjliga naturvärden, men finns möjlighet att begränsa påverkan under planläggning. |
| Rekreativvärden | 0 | Mindre utvecklingsprojekt kan komma att påverka möjliga rekreativvärden, i synnerhet bostadsnära skog, men finns möjlighet att begränsa påverkan vid planläggning. |
| Jordbruksmark | 0 | Det finns brukningsvärd jordbruksmark i området, som även sammanfaller med kulturvärden, och även naturvärden i vissa områden. Detta begränsar möjligheten för större utvecklingsprojekt med längre avstånd till knutpunkten. Mindre utvecklingsprojekt kan genomföras utan att materiella värden ianspråkats. |
| Risk och hälsa | 0 | Vid Magretelunds centrum finns geologiskt känsliga områden med hög spridningsrisk i grundvatten. Stor översvämningsrisk vid Sätterfjärden. Inga utpekade risker för översvämnning från skyfall. Risker bedöms som hanterbara vid planläggning. |

Sammanfattning Margretelund

Det är positivt att utvecklingsområdet ansluter till befintlig väginfrastruktur, samt till VA och har tillgång till viss offentlig service. Utvecklingsområdet kan samtidigt i begränsad omfattning bidra till översiktsplanens syfte genom större utvecklingsprojekt på grund av tillgängliga ytor för exploatering ligger på lite avstånd till knutpunkten, vilka även sammanfaller med materiella värden, kultur- och naturvärden. Det är därför inte sannolikt att området i någon större omfattning kommer att bidra till ett större bostadstillskott. Mindre utvecklingsprojekt skulle dock kunna utveckla knutpunkten och bidra till hållbart resande.

Österskär Tuna gård

Österskär utgörs främst av småhus och har viss offentlig och kommersiell service. Österskär är till stor del utbyggt och möjligheten till ytterligare förtätning är begränsad. Intill Roslagsbanans spår och stationerna i Tuna och Österskär kan förtättningsprojekt genomföras för att stärka stationslägena.

Utvärdering Österskär / Tuna gård

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|----------------------------|-----------|---|
| Bostadsutveckling | - | Österskär har begränsade förutsättningar för att bidra till översiktsplanens syfte och mål. En utveckling av området kan i viss mån bidra till skärgårdsidentiteten och eventuellt stadskvaliteter, men det råder begränsade möjligheter för större utvecklingsprojekt. All ny bebyggelse kan dock beredas god tillgång till kollektivtrafik och service. |
| Hållbart resande | + | Roslagsbanan har två stationer i Österskär och det finns lokalbussar. |
| Social hållbarhet | 0 | Österskär präglas idag av ett sammanhängande gatunät som inger trygghet, även om gaturummen sällan är kantade av fönster och entréer. Stadsdelen domineras av småhus och inslaget av verksamhetslokaler är litet. Då endast mindre projekt är möjliga bedöms det som svårt att utveckla blandad bebyggelse. |
| Gator och trafik | + | Ansluter till befintlig väginfrastruktur där inga större nyinvesteringar krävs. Goda möjligheter att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Teknisk försörjning | +/- | Området är anslutet till kommunalt VA. Nära till befintliga fjärrvärmeledningar i områdets norra del, dock sannolikt lägre värmeförbrukning. |
| Kulturvärden | 0 | Mindre utvecklingsprojekt kring knutpunkten kan komma att påverka möjliga kulturvärden, men finns möjlighet att begränsa påverkan under planläggning. |
| Naturvärden | 0 | Mindre utvecklingsprojekt kring knutpunkten kan komma att påverka möjliga naturvärden, men finns möjlighet att begränsa påverkan under planläggning. |
| Rekreativvärden | 0 | Mindre utvecklingsprojekt kan komma att påverka möjliga rekreativvärden, i synnerhet bostadsnära skog, men finns möjlighet att begränsa påverkan under planläggning. |
| Jordbruksmark | + | Det finns ingen jordbruksmark i området |
| Risk och hälsa | 0 | Roslagsbanan är en riskkälla för olycka och inom hänsynsområdet ska skyddsavstånd säkras. Bullerrisk. Viss risk för översvämning från skyfall. Stor översvämningrisk vid Lindholmen. Risker bedöms som hanterbara i samband med planläggning. |

Sammanfattning Österskär / Tuna gård

Det är positivt att utvecklingsområdet ansluter till befintlig väginfrastruktur, samt till VA och har tillgång offentlig service. Utvecklingsområdet kan samtidigt i begränsad omfattning bidra till översiktsplanens syfte genom större utvecklingsprojekt på grund av att det saknas ytor för större utvecklingsprojekt, vilket även motverkar hög värmeförbrukning och effektiv värmeförbrukning. Det är därför inte sannolikt att området i någon större omfattning kommer att kunna bidra till ett större bostadstillskott. Mindre utvecklingsprojekt skulle dock kunna utveckla knutpunkten och bidra till hållbart resande.

Näs

I dagsläget utgörs Näshalvön av den nyanlagda stadsdelen Täljöviken, konferensverksamhet och jord- och skogsbruk samt ett naturreservat på udden. Området har höga natur-, kultur- och rekreativvärden.

Utvärdering Näs knutpunkt

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|----------------------------|-----------|--|
| Bostadsutveckling | + | Genom möjligheten till större utvecklingsprojekt kan området bidra till ett betydande bostadstillskott. Området har även goda förutsättningar för att bidra till att utveckla en attraktiv skärgårdskommun och en tydlig identitet som en kommun med stad, skärgård och landsbygd. |
| Hållbart resande | + | Större utvecklingsprojekt ger en hög befolknings- och funktionstäthet vilket möjliggör goda möjligheter till en busstrafik med god turtäthet som kopplar till Åkersberga, samt Åkers Runö stationer. Finns möjligheter att utveckla en knutpunkt. |
| Social hållbarhet | + | Goda möjligheter att utveckla sammanhängande stadsbygd med god tillgång till service, kollektivtrafik, aktiviteter m.m. längs trygga gaturum. Staddelen medger en sammankoppling av bebyggelsen på Näsälvön som stödjer hållbarheten i Täljöviken och södra Kanalstaden. |
| Gator och trafik | + | Ansluter till befintlig väginfrastruktur där inga större nyinvesteringar krävs. Möjligheter att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Teknisk försörjning | + / 0 | Kommunalt VA saknas men planeras att byggas ut under period 1. Längre till befintliga fjärrvärmeledningar, men området planeras med en hög värmetäthet. |
| Kulturvärden | - | Stora delar av Näsängen och Täljöviken är utpekade som kulturmiljöområden, dock inte i kulturmiljöprogrammet från 1998. Andra områden i kommunen har högre kulturmiljövärden, men en utveckling i området påverkar ändå kulturmiljö negativt. |
| Naturvärden | 0 | Utvecklingen bedöms kunna anpassas till höga naturvärden och bidra till en utveckling av dessa. Större utvecklingsprojekt kan bidra till ökat slitage. Flygbilder från 50-talet indikerar lång kontinuitet. |
| Rekreativvärden | + | En utveckling påverkar dagens upplevelser av lantligt strandnära områden negativt. Samtidigt utvecklas tillgången till strandlinjen och de viktiga rekreativområdena i Björnungeskogen och Näsuddens naturreservat. |
| Jordbruksmark | - | Utvecklingsprojekt ianspråkta betydande område med brukningsvärd jordbruksmark. |
| Risk och hälsa | 0 | Delar av området har risk för översvämning kopplat till havsnivåer och skred, dessa risker bedöms som hanterbara. |

Sammanfattning Näs knutpunkt

Utvecklingsområdet har goda förutsättningar för att bidra till översiktsplanens syfte med utvecklingsprojekt nära skärgården. Förutsättningarna är också relativt bra för hållbart resande, genom möjlighet till större utvecklingsprojekt och utveckling av service och knutpunkt och busslinje med hög turtäthet. Samtidigt skulle större utvecklingsprojekt i området kunna vara kommunalekonomiskt effektiva genom möjligheten att utnyttja befintlig infrastruktur för väg och teknisk försörjning, samt redan befintlig offentlig service. Större utvecklingsprojekt bedöms medföra negativ påverkan på kulturvärden, medan tillgången till betydande rekreativområden utvecklas. Ett betydande område med jordbruksmark ianspråkta vid en exploatering. Risker för människors hälsa och för miljön bedöms som hanterbara vid planläggning.

Åkers Runö

Huvudstråket Åkers Runö - Husbylund - Johannelund - Hagby äng och kulle ligger i anslutning till Åkers Runö station med goda möjligheter att utveckla ett stationsnära område som stimulerar till hållbart resande. I området ligger arbetsplatser i form av verksamheter, handel samt ett mindre antal bostäder samt Österåkers golfbana och kulturmiljön Husby bymiljö. Det finns möjligheter att utveckla större utvecklingsprojekt i området.

Utvärdering Åkers Runö

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|----------------------------|-----------|--|
| Bostadsutveckling | + | Området ligger inte i anslutning till skärgården, men har möjlighet att bidra med större utvecklingsprojekt och därmed även med en tydlig identitet som en kommun med stad och landsbygd. |
| Gator och trafik | + | Ansluter till befintlig väginfrastruktur. Goda möjligheter att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Hållbart resande | + | Roslagsbanan möjliggör hållbart resande och utveckling föreslås inom 1200 meter från befintlig station. Befintliga lokalbussar går längs Svinningevägen. |
| Social hållbarhet | 0 | Goda möjligheter att utveckla sammanhängande stadsbygd med god tillgång till service, kollektivtrafik, aktiviteter m.m. längs trygga gaturum. Staddelen medger en sammankoppling av bebyggelsen mellan Täljö och Kanalstaden. |
| Teknisk försörjning | + | Området har VA och kapaciteten planeras utökas i period 1. Delar av området är anslutet till befintligt fjärrvärmenät. |
| Kulturvärden | - | Det öppna landskapet norr om Svinningevägen är utpekade som kulturmiljöområde av kommunalt intresse (Husby bymiljö och omgivande landskap). Större utvecklingsprojekt kan påverka denna kulturmiljö negativt, men det finns utrymme för att hantera denna påverkan under planläggning. |
| Naturvärden | 0 | Större utvecklingsprojekt kan komma påverka möjliga naturvärden men med möjlighet att begränsa påverkan under planläggning. Naturvärden med lång kontinuitet finns i området. |
| Rekreativvärden | 0 | Större utvecklingsprojekt kan påverka rekreativvärden negativt, men det finns utrymme för att hantera denna påverkan under planläggning. Det går att genomföra större utvecklingsprojekt och samtidigt behålla de högsta rekreativvärdena. I området finns även möjlighet att utveckla dessa värden. |
| Jordbruksmark | - | Utvecklingsprojekt väntas beröra brukningsvärd jordbruksmark. |

| | | |
|-----------------------|----------|---|
| Risk och hälsa | 0 | Roslagsbanan och Svinningevägen är källor till buller, bullerreducerande åtgärder kan behövas för ny bebyggelse. Roslagsbanan är en riskkälla för olycka och inom hänsynsområdet ska skyddsavstånd säkras. Heliporten är utpekad som befintligt riskobjekt. Mindre risker för översvämning från skyfall. Riskerna bedöms som hanterbara under planläggning. |
|-----------------------|----------|---|

Sammanfattning Åkers Runö knutpunkt

Området kan området bidra till översiktsplanens syfte och ny bebyggelse kan ansluta till befintlig infrastruktur vad gäller VA, fjärrvärme och väg och har tillgång till viss offentlig service. Hållbart resande möjliggörs av spårbunden kollektivtrafik, och det finns möjlighet till stora utvecklingsprojekt med högre täthet, vilket även möjliggör service vid knutpunkt och i förlängningen att fler väljer kollektivtrafik. Natur-, kultur-, och rekreationsvärden bedöms påverkas av större utvecklingsprojekt, men påverkan bedöms ändå som hanterbara, svårast att hantera är kulturvärden. Delar av utvecklingen bedöms komma att påverka brukningsvärd jordbruksmark.

Täljö

Täljö och Gottsunda är förnyelseområden och föreslås planläggas samt anslutas till allmänt VA. Intill Roslagsbanans station Täljö finns det stor andel oexploaterad mark i form av bland annat jordbruksmark och skogspartier. Det finns höga natur-, kultur- och rekreationsvärden i området.

Utvärdering Täljö knutpunkt

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|----------------------------|--------------|---|
| Bostadsutveckling | + | Området ligger inte i anslutning till skärgården, men har möjlighet att bidra med större utvecklingsprojekt och därmed även med en tydlig identitet som en kommun med stad och landsbygd. |
| Gator och trafik | 0 | Viss nyinvestering av gatunätet behövs vid större utbyggnad. Goda möjligheter att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Hållbart resande | + | Roslagsbanan har en station i Täljö vilket möjliggör hållbar resande. |
| Social hållbarhet | 0 | Utvecklingen bedöms kunna åstadkomma ett centralt och lätt tillgängligt stationssamhälle med god tillgång till service och kollektivtrafik, liksom mötesplatser av god kvalitet. Huvuddelen området utgörs dock av befintliga småhus. |
| Teknisk försörjning | + / 0 | Kommunalt VA saknas men utbyggnad planeras inom period 1. Längre till befintliga fjärrvärmeledningar, men området skulle kunna rymma projekt med högre värmtäthet. |
| Kulturvärden | 0 | Täljö avgränsas av Långhundraleden till öster som är utpekad som högt kulturmiljövärde, det går dock att genomföra större utvecklingsprojekt utan att behöva ianspråkta områden med högre kulturvärden. |

| | | |
|------------------------|---|--|
| Naturvärden | - | Höga naturvärden finns i omkringliggande skogsmarker, exempelvis i Vitmossen söder om Täljö. Vid utveckling norr om Täljö station finns risk för potentiella konflikter med naturvärden. Flygbilder indikerar lång kontinuitet i området. Svårt att avgöra om det går att hantera dessa naturvärden under planläggning i detta skede, behandlas därför som en risk för negativ påverkan. |
| Rekreativvärden | 0 | Det finns höga rekreativvärden i området, men större utvecklingsprojekt bör kunna genomföras i området utan större negativ påverkan på grund av att det finns så stora ytor tillgängliga i området. Närheten till omkringliggande rekreativområden är en resurs för planerad utveckling och möjlighet finns att uppnå riktlinjen om 300 meter till bostadsnära natur. |
| Jordbruksmark | 0 | Jordbruksmark som sammanfaller med kulturvärden finns i området, större utvecklingsprojekt skulle kunna genomföras utan påverkan på jordbruksmarken. |
| Risk och hälsa | 0 | Svinningevägen och Roslagsbanan är källor till buller. Roslagsbanan är en riskkälla för olycka och inom hänsynsområdet ska skyddsavstånd säkras. Mindre risk för översvämning från skyfall. Risker bedöms som hanterbara vid planläggning. |

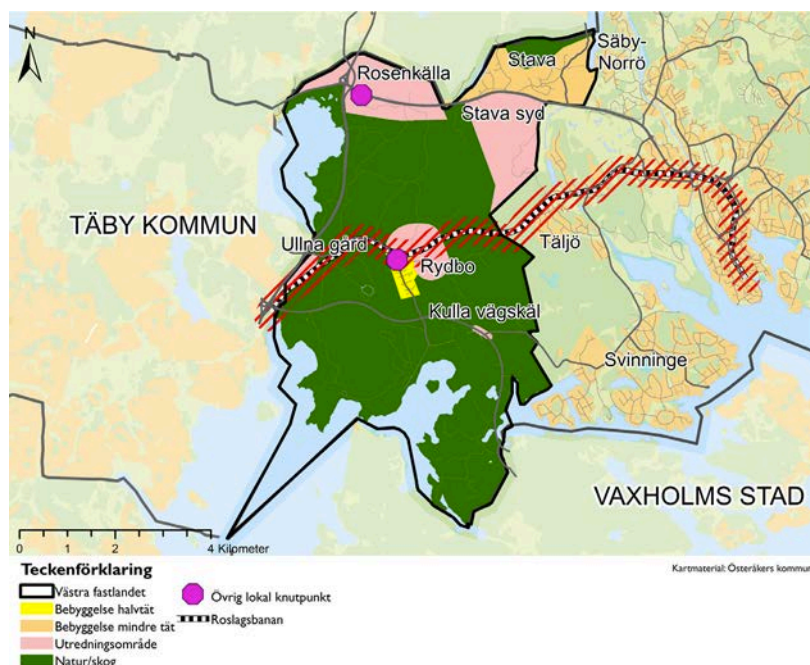
Sammanfattning Täljö

Området kan bidra till översiktsplanens syfte och mål och ny bebyggelse kan ansluta till befintlig infrastruktur vad gäller VA och väg och har viss tillgång till offentlig service. Större utvecklingsprojekt skulle kunna motivera utbyggnad av gemensamma värmeanläggningar. Större utvecklingsprojekt kräver dock sannolikt investering i väginfrastruktur eftersom vägstandarden är undermålig i området. Hållbart resande möjliggörs av spårbunden kollektivtrafik, och möjlig utveckling med högre täthet och service vid knutpunkt. Natur-, kultur-, och rekreativvärden samt materiella värden kan komma att påverkas av större utvecklingsprojekt, men påverkan bedöms ändå som hanterbar på grund av de stora ytor som här finns tillgängliga.

C. Västra fastlandet

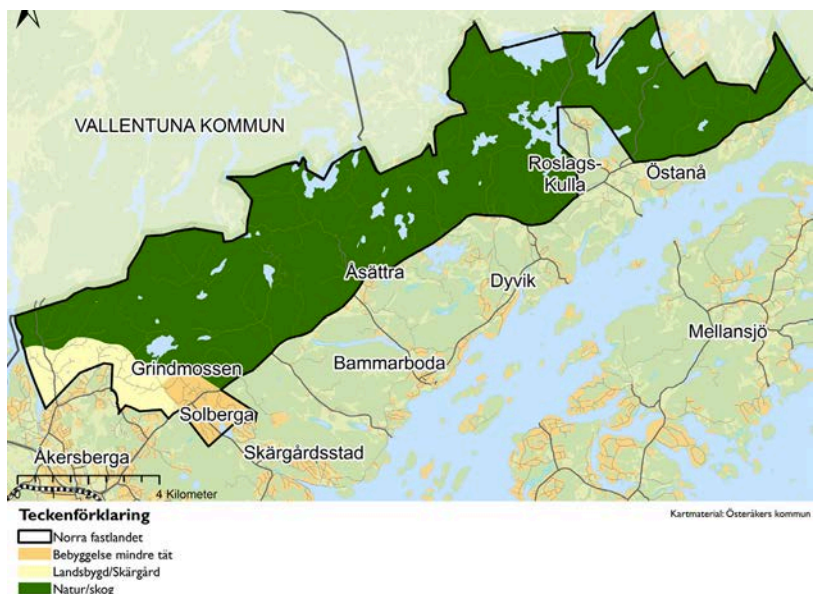
Västra fastlandet utgörs av mestadels skogsmark med natur-, kultur- och rekreativa värden. Det finns befintlig bebyggelse kring Rydbo station och vid Stava. Stora delar av området är oexploaterat. Transportmöjligheterna i området är goda i och med närheten till Roslagsbanan, väg 276 och E18.

Karta 14. Område C (Österåkers kommun, 2018a).



Utvärdering Västra fastlandet

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|----------------------------|-----------|---|
| Bostadsutveckling | + | Området ligger inte i anslutning till skärgården, men har möjlighet att bidra med större utvecklingsprojekt och därmed även med en tydlig identitet som en kommun med stad och landsbygd. |
| Gator och trafik | + | Ansluter till befintlig väginfrastruktur. Sannolikt behövs dock investeringar i en ny trafikplats. Möjligheter att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Hållbart resande | + / 0 | Hållbart resande är möjligt för utveckling i Rydbo med befintlig station för Roslagsbanan (och kommande station vid Arninge). Vid Rosenkälla kan busstrafik längs E18 nyttjas och Kulla vägskalet utgör idag en bytespunkt för bussar från och till Vaxholm. |
| Social hållbarhet | - | Utvecklingen i Rydbo bedöms bli småskalig och bygga vidare på byns nuvarande skala och trygghet, dock med begränsad tillgång till service. Vid Rosenkälla finns utrymme för en omfattande utveckling, men den för området antagna detaljplanen föreskriver en dominans av verksamheter. Tillgången till service kan bli god, men möjligheter till ett småskaligt nät av trygga gator är begränsade. |
| Teknisk försörjning | 0 / - | Anslutning till kommunalt VA föreslås för Stava inom period 1. Kommunalt VA finns i Rydbo, dock med begränsad kapacitet. Längre till befintliga fjärrvärmeledningar, men stora projekt kan ge hög värmeförbrukning. |
| Kulturvärden | + | Rydboholm är riksintresse för kulturmiljövården och utpekat som del av kulturmiljöområde av kommunalt intresse. Exploatering i området är möjlig utan att påverka kulturvärden negativt. |
| Naturvärden | - | Ett regionalt och kommunalt viktigt spridningssamband för barskogsarter går genom området och två så kallat svaga samband är utpekade i RUF 2010. Ullnasjöns de Geer moräner är riksintresse för naturvård. Större utvecklingsprojekt kan komma påverka möjliga naturvärden men med möjlighet att begränsa påverkan. |



Karta 15. Område D (Österåkers kommun, 2018a).

| | | |
|--------------------------|---|--|
| Rekreativvärden | 0 | Området domineras av stora friluftsområden. Friluftsleden Blå leden går genom området. Större utvecklingsprojekt kan komma påverka möjliga rekreativvärden men med möjlighet att begränsa påverkan. |
| Materiella värden | 0 | Befintlig jordbruksmark finns i Rydbyholm och öster om Kulla vägskaal och Ullna gård, men andra områden skulle kunna utvecklas. Utvecklingsprojekt skulle kunna begränsa möjligheten att utnyttja jordbruksmark, i huvudsak vid Kullavägskaal och Ullna gård. |
| Risk och hälsa | 0 | Väg 274 och E18 är primära transportleder för farligt gods, väg 276 är sekundär transportled för farligt gods. Det finns två befintliga riskobjekt Rydbo avloppsreningsverk och Ballast Rydbo som är kommunens enda Seveso-klassade verksamhet (verksamhet med hög risk för kemikalieolyckor). I området finns stor andel geologisk sårbara områden. Roslagsbanan är en riskkälla för olycka och inom hänsynsområdet ska skyddsavstånd säkras. Södra kusten risk för översvämning. |

Sammanfattning

Området kan bidra till översiktsplanens syfte (dock inte skärgårdsidentitet) och ny bebyggelse kan ansluta till befintlig infrastruktur vad gäller väg. Större utvecklingsprojekt skulle kunna motivera utbyggnad av gemensamma värmeanläggningar. Större utvecklingsprojekt kräver dock sannolikt investering i VA genom långa ledningsdragningar och stora investeringar i offentlig service som enbart finns tillgänglig i Rydbo. Hållbart resande möjliggörs vid stationsnära lägen och buss, och möjlig utveckling med högre täthet och service vid knutpunkter. Natur-, kultur-, och rekreativvärden samt materiella värden kan komma att påverkas av större utvecklingsprojekt, men påverkan bedöms som hanterbar på grund av de stora ytor som finns tillgängliga.

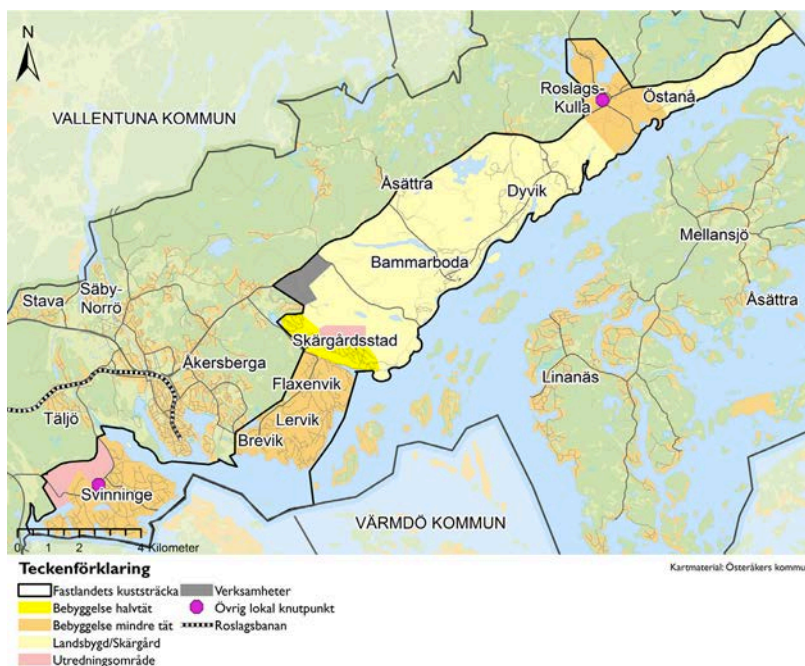
D. Norra fastlandet

Norra fastlandet domineras av skog och har viss befintlig bostadsbebyggelse längs med väg 276. Solberga och Grindmossen är utpekade är förnyelseområden i behov av kommunalt VA.

Utvärdering

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|--------------------------|-----------|---|
| Bostadsutveckling | 0 | Området ligger inte i anslutning till skärgården, och har små möjligheter att bidra med utvecklingsprojekt. |
| Gator och trafik | - | Stora nyinvesteringar skulle krävas vid en större utbyggnad av området. Dåliga förutsättningar att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Hållbart resande | - | Sämlre förutsättningar för kollektivtrafik på grund av mindre attraktiva restider mot viktiga arbetsplatsområden och målpunkter. |
| Social hållbarhet | - | I mindre byar kan tryggheten upplevas som betydande. En utveckling inom området bedöms dock inte kunna utveckla betydande mötesplatser eller god tillgång till service. |

| | | |
|----------------------------|---|--|
| Teknisk försörjning | - | Kommunalt VA saknas och bedöms som kostsamt att utveckla. I Solberga planeras utbyggnad av VA under period 2. Längre till befintliga fjärrvärmeledningar, men området skulle kunna rymma projekt med högre värmeförbrukning. |
| Kulturvärden | 0 | Vid Grindmossen finns kända kulturmiljövärden. Planerad utveckling riskerar potentiella konflikter med kulturvärden, men på grund av områdets storlek bör det gå att hitta områden som kan exploateras utan konflikt med kulturvärden. Större utvecklingsprojekt kräver dock ny väginfrastruktur som skulle kunna påverka kulturvärden negativt. |



Karta 16. Område E (Österåkers kommun, 2018a).

| | | |
|------------------------|---|---|
| Naturvärden | - | Naturvärden finns inom Tärnaområdet. Inom skogsmarkerna finns fler ESKO områden, biotopskyddsområden och ett Natura 2000 område. Större utvecklingsprojekt i området skulle sannolikt påverka naturvärden negativt. |
| Rekreativvärden | - | Betydande delar av området är utpekade som friluftsområden. Tärnaområdet är ett större sammanhängande friluftsområde och riksintresse för friluftsliv. Större utvecklingsprojekt skulle kunna påverka rekreativvärden i området negativt. |
| Jordbruksmark | 0 | Utveckling av Solberga riskerar potentiella konflikter med jordbruksmark. Större utvecklingsprojekt skulle kunna genomföras utan att ianspråkta jordbruksmark. |
| Risk och hälsa | 0 | Inom området finns flera geologiskt känsliga områden i synnerhet vid Roslags-Kulla och två befintliga riskobjekt: Åsättra motorklubb och Roslags-Kulla avloppsreningsverk. Inga utpekade risker för översvämning. |

Sammanfattning

Större utvecklingsprojekt bedöms inte vara möjliga eftersom det är svårt att erbjuda goda kommunikationer eller kollektivtrafik. Det finns också stora svårigheter att utveckla ett kommunalt VA-nät.

Större utvecklingsprojekt öster om Åkersberga centrum kräver dock investeringar i ny väginfrastruktur som skulle kunna påverka sammanfallande natur-, kultur- och rekreationsvärden negativt. Eftersom offentlig service saknas helt är utvecklingsprojekt i området mindre kommunalekonomiskt effektiva. Större utvecklingsprojekt i anslutning till befintlig bebyggelse skulle också kunna ianspråka jordbruksmark.

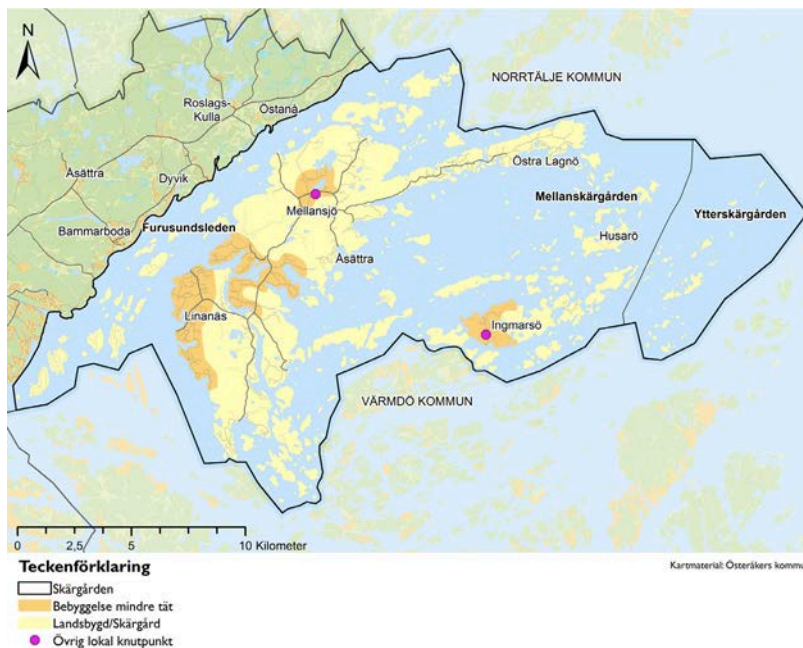
E. Fastlandets kuststräcka

Kustområdet utgörs av bebyggelse, permanent- och fritidshusbebyggelse samt landsbygd. I Svinninge, ett förnyelseområde söder om Åkersberga, pågår planläggning och utveckling. Brevik, Lervik och Flaxenvik utgör ytterligare ett förnyelseområde som avses utredas. Skärgårdsstad utgörs av permanentboende och rymmer viss offentlig service. Östanå, Roslags-Kulla och Wira, som omfattas av ett antaget planprogram, utgörs bland annat av olika typer av bebyggelseområden och i planprogrammet föreslås en utveckling med fler bostäder och stärkt service. Detta område har höga natur- och kulturvärden samt jordbruksmark och är en viktig nod för att komma ut i skärgården i och med färjan till Ljusterö. Möjligheterna till större utvecklingsprojekt begränsas av svårigheterna att anordna goda transporter och kollektivtrafik, samt till delar av svårigheterna att anordna god va-försörjning.

Utvärdering

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|----------------------------|-----------|---|
| Bostadsutveckling | 0 | Möjligheten till större utvecklingsprojekt är begränsad i området, som dock kan rymma mindre projekt. Området har goda förutsättningar för att bidra till att utveckla en attraktiv skärgårdskommun och en viktig port till Stockholms skärgård samt en tydlig identitet som en kommun med stad, skärgård och landsbygd. |
| Gator och trafik | 0/- | Svinninge ansluter till befintlig väginfrastruktur där inga större nyinvesteringar krävs och det finns möjligheter att överföra resor till kollektivtrafik. I områdets östra del krävs stora nyinvesteringar vid en större utbyggnad av området och det råder sämre förutsättningar att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Hållbart resande | 0/- | Svinninge kopplar med bussar till Åkersberga centrum och till Kulla vägskäl. Övriga delar av området har sämre förutsättningar för kollektivtrafik på grund mindre attraktiva restider mot viktiga arbetsplatsområden. Viss möjlighet till hållbart resande finns med bussar längs väg 276 och Dyviksvägen där lokaltrafik kopplar samman Åkersberga och Norrtälje. |
| Social hållbarhet | 0 | Kompletteringar av bebyggelsen i Skärgårdsstad och Svinninge kan utveckla mindre stadsdelar med goda mötesplatser och god tillgång till service och kollektivtrafik. |
| Teknisk försörjning | 0 | I Svinninge, Skärgårdsstad och Roslags-Kulla finns kommunalt VA. I Roslags-Kulla föreslås en utökning av kapaciteten i period 1, Brevik, Lervik och Flaxenvik samt vid Singö föreslås få kommunalt VA i period 2. Längre till befintliga fjärrvärmeledningar, men området skulle kunna rymma projekt med högre värmeförbrukning. |

| | | |
|---------------------|----------|--|
| Kulturvärden | 0 | Östanå, Roslags-Kulla och Wira är riksintresse för kulturmiljövärden, här är potentiella konflikter mellan utvecklingsförslagen och kulturmiljövärdena identifierade. I Svinninge är konflikter med kulturmiljövärden identifierade i Skåvsjöholm. På grund av områdets storlek bör större utvecklingsprojekt kunna inrymmas samtidigt som påverkan på kulturvärden begränsas. |
|---------------------|----------|--|



Karta 17. Område F (Österåkers kommun, 2018a).

| | | |
|------------------------|----------|--|
| Naturvärden | 0 | Höga naturvärden finns med ett regionalt och kommunalt viktigt spridningssamband för ädellövsarter som går genom området. Ädellövssambandet och tillgängligheten till kusten är viktigt att beakta i kommande planering. I Svinninge, Brevik och kusten vid Roslags-Kulla finns ESKO områden. På grund av områdets storlek bör större utvecklingsprojekt kunna inrymmas samtidigt som påverkan på naturvärden begränsas. |
| Rekreativvärden | 0 | Fastlandets kuststräcka rymmer stora friluftsområden och det finns risk att stora utvecklingsprojekt påverkar friluftvärden negativt, men bedöms som hanterbara under planläggning. Norra delar av kuststräckan omfattas av riksintresse kust och skärgård vilket begränsar möjligheten till större utvecklingsprojekt. |
| Jordbruksmark | - | Längs fastlandets kuststräcka finns jordbruksmark som skulle kunna ianspråkta i samband med större utvecklingsprojekt. Vissa av dessa jordbruksmarker har även höga natur- kultur och rekreativa värden. |
| Risk och hälsa | 0 | Inom området finns geologiskt sårbara områden, i synnerhet vid Dyvik. Det finns riskobjekt i området: Brännbackens avfallsanläggning, skyttecenter, Skärgårdsstads avloppsreningsverk. Flera delar av kuststräckan riskerar översvämning från höjda havsnivåer. Dessa risker bedöms som hanterbara under planläggning. |

Sammanfattning

Utvecklingsområdet har goda förutsättningar för att bidra till översiktsplanens syfte genom mindre utvecklingsprojekt nära

skärgården. Det gäller framför allt områdets södra del. Inom utvecklingsområdet finns den största andelen jordbruksmark av kommunens utvecklingsområden, vilken ofta är kombinerad med högre kultur- och naturvärden. Mindre utvecklingsprojekt skulle sannolikt kunna genomföras utan att natur- och kulturvärden påverkas negativt (ny väginfrastruktur kan dock komma att påverka kulturvärden, se ovan). Naturvärden och rekreationsvärden riskerar dock att påverkas negativt av större utvecklingsprojekt.

F. Skärgården

Skärgården består av öarna i Furusundsleden, Ljusterö, mellanskärgården samt ytterskärgården. I skärgården finns höga natur-, kultur- och rekreationsvärden, blandat med fritidshus och permanentboende.

Utvärdering

| Planeringsaspekt | Bedömning | Kommentar |
|----------------------------|-----------|---|
| Bostadsutveckling | - | Området har förutsättningar för att bidra till en attraktiv skärgårdskommun med stad, skärgård och landsbygd. Hela området har många höga natur- kultur- och rekreationsvärden, samtidigt som det finns svårigheter att anordna goda transporter och kollektivtrafik, service och kommunalt VA. Mindre utvecklingsprojekt kan vara möjliga i knutpunkter. |
| Gator och trafik | - | Stora nyinvesteringar krävs vid en större utbyggnad av området. Dåliga förutsättningar att överföra resor till kollektivtrafik. |
| Hållbart resande | - | Sämre förutsättningar för kollektivtrafik på grund mindre attraktiva restider mot viktiga arbetsplatsområden. Kollektivtrafik med färja föreslås utvecklas men har begränsad kapacitet. |
| Social hållbarhet | 0 | Miljön upplevs normalt som trygg men betydande mötesplatser saknas. Tillgången till service och kollektivtrafik är begränsad. |
| Teknisk försörjning | 0 | Kommunalt VA finns i Mellansjö och Linanäs och en utökning av kapaciteten saknas men planeras byggas ut vid Linnanäs och Mellansjö inom period 1 i VA planen. I period 3 i VA planen föreslås VA byggas ut på fler delar av Ljusterö. Övriga skärgården saknar kommunalt VA. Längre till befintliga fjärrvärmeledningar, men området skulle kunna rymma projekt med högre värmeförbrukning. |
| Kultur | - | Det finns flera kulturmiljöområden, kulturresevat och byggnadsminnen i skärgården. Dessa bedöms kunna påverkas negativt vid planläggning på grund av att utvecklingsprojekt är begränsade till att ligga i anslutning till befintliga tätorter. |
| Natur | - | Stora delar av skärgården är riksintresse för naturvård, det finns naturreservat och flera ESKO områden vilket ny utveckling behöver ta hänsyn till. Naturvärden bedöms kunna påverkas negativt vid planläggning på grund av att utvecklingsprojekt är begränsade till att ligga i anslutning till befintliga tätorter. |
| Rekreation | - | Hela området omfattas av riksintresse för kust och skärgård (4 kap 4§ MB). Större utvecklingsprojekt riskerar att påverka riksintresset och rekreationsvärden negativt. |

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Jordbruksmark | - | Småskaligt jordbruk och brukningsbar mark finns utspritt i skärgården i synnerhet på Norra Ljusterö. De materiella värdena bedöms kunna påverkas negativt vid planläggning på grund av att utvecklingsprojekt är begränsade till att ligga i anslutning till befintliga tätorter. |
| Risk och hälsa | 0 | Vid Linnanäs finns geologiskt sårbara områden och på öarna finns områden som är geologiskt sårbara eller riskerar översvämmas vid höjda havsnivåer. Det finns fem befintliga riskobjekt; Mellansjö avloppsreningsverk, Linnanäs avloppsreningsverk, Ljusterö skyttecenter och två områden med vindkraftverk på Norra Ljusterö. Riskerna bedöms som hanterbara. |

Sammanfattning

I skärgården finns höga natur-, kultur- och rekreativa värden, stora delar är skyddade som riksintressen, naturreservat eller andra skyddsformer. På grund av att området i sin helhet är skyddat som riksintresse kust och skärgård, vilket medför att alla utvecklingsprojekt ska ligga i anslutning till befintliga tätorter, kommer det bli svårt att hitta områden för större utvecklingsprojekt och därmed bidra till översiktsplanens syfte. Att bebyggelseutvecklingen är begränsad till vissa områden medför även att det är större sannolikhet att materiella värden, kulturvärden, naturvärden och rekreationsvärden kan komma att påverkas negativt. I kombination med områdets sämre förutsättningar för hållbart resande och att väginfrastrukturen är begränsad är det inte lämpligt med större utvecklingsprojekt i området.

Referenser

Bertolini et.al., (2012). Station Area Projects in Europe and Beyond: Towards Transit Oriented Development? Built Environment Vol 38 NO 1:31-50.

Eon, 2017. Framtid Österåker Utökad fjärrvärmeproduktion. Presentation av Erik Pettersson 2017-05-11

Hartoft-Nielsen,P.(2003). Stationsnaerhedspolitikken i Københavnsregionen, baggrund, effekter og implemente-ring. Paper till Nordisk forskningskonferens om "baerekraftig byutvikling", Oslo 2003-05-16.

Ranhammar, U., Troglia, E. & Ekelund, B., (2015). Klimatsmarta och attraktiva transportnoder. Energimyndigheten, KTH & LTU: Stockholm

Schylberg, K., (2008). Planindikatorer för effektiv markanvändning i stationsnära områden. LTU Avd för Arkitektur och infrastruktur 2008:21 : Luleå.

Structor Miljöbyrå i Stockholm AB. 2016. Klimat- och sårbarhetsanalys. Österåkers kommun.

Österåkers kommun, 1998. I Roslagen.

Österåker, 2018a. Översiktsplan Österåker 2040. Tillgänglig på internet: <http://www.osteraker.se/download/18.6734ccec169fc20891541cf/1556096593685/%C3%96versiktsplan%202040.pdf>

Österåker, 2018b. Bilaga 1 – Hållbarhetsbedömning samt särskild sammanställning. Del av Översiktsplan för Österåkers kommun 2040. Tillgänglig på internet: <http://www.osteraker.se/download/18.6734ccec169fc20891541d0/1556096610019/Bilaga%201.%20H%C3%A5llbarhetsbed%C3%B6mning%20samt%20s%C3%A4rskild%20sammanst%C3%A4llning%20180926.pdf>

Österåkers kommun, 2018c. Sammanträdesprotokoll för Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2018-06-20. Tillgänglig på internet: <http://www.osteraker.se/download/18.3748a2ef163b51b67a7511b/1530173715858/7.%20Protokollsutdrag%20-%20Markanvisningst%C3%A4vling%20f%C3%B6r%2055+%20boende%20och%20planuppdrag%20f%C3%B6r%20Smedby%20industriomr%C3%A5de.pdf>

Österåkers kommun. 2018d. Klimatanpassningsplan. Åtgärdsplan för bebyggelse och infrastruktur.

Österåkers kommun, 2019. Pågående detaljplaner och planprogram: Före detta Bergsättraskolan. Tillgänglig på internet: <http://www.osteraker.se/boendemiljo/planarbeteochbyggprojekt/detaljplanerochplanprogram/pagaendedetaljplanerochplanprogram/pagaendedetaljplaner/foredettabergsattraskolan.4.1ef37628159176cfe191cf5.html>

Österåkers kommun, 2019. VA-plan för Österåkers kommun. Tillgänglig på Internet: <http://www.osteraker.se/boendemiljo/vattenochavlopp/vaplan.4.1ef37628159176cfe19c547.html>

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Bilaga till Övergripande lokaliseringsanalys för Österåkers kommun

2021-10-11

Innehåll

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

| | |
|---|---|
| Kommunens vision och mål | 4 |
| Projektet Näsängen | 4 |
| Jordbruksmarken ett nationellt intresse | 5 |
| Bilagans innehåll och disposition | 5 |
| Mark- och miljödomstolens tidigare prövning | 6 |
| Väsentligt samhällsintresse | 6 |
| Alternativa markområden | 7 |
| Bedömningsgrunder för alternativa områden | 7 |
| Innebörden av antagna bedömningsgrunder | 8 |

Område: Näsängen

| | |
|--|----|
| Område: Näsängen | 11 |
| Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster | 11 |
| Försörjande ekosystemtjänster | 12 |
| Reglerande ekosystemtjänster | 12 |
| Kulturella ekosystemtjänster | 12 |
| Stödjande ekosystemtjänster | 13 |
| Lagskydd | 14 |
| Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling | 14 |
| Tillskott av bostäder | 14 |
| Teknisk försörjning och tekniska möjligheter | 15 |
| Fungerande vägnät | 15 |
| Hantering av risker och hälsa | 15 |
| Möjligheter till begränsad klimatpåverkan | 15 |
| Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort | 15 |
| Attraktiva, trygga och levande stadsdelar | 15 |
| Kommunens vision och mål | 16 |

Område 1: Trastsjöskogen

| | |
|--|----|
| Område: Trastsjöskogen | 18 |
| Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster | 19 |
| Försörjande ekosystemtjänster | 19 |
| Reglerande ekosystemtjänster | 19 |
| Kulturella ekosystemtjänster | 20 |
| Stödjande ekosystemtjänster | 21 |

| | |
|---|----|
| Lagskydd | 21 |
| Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling | 23 |
| Tillskott av bostäder | 23 |
| Teknisk försörjning och tekniska möjligheter | 23 |
| Fungerande vägnät | 23 |
| Hantering av risker och hälsa | 23 |
| Möjligheter till begränsad klimatpåverkan | 23 |
| Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort | 23 |
| Attraktiva, trygga och levande stadsdelar | 23 |

Område 2: Smedby-Hacksta

| | |
|--|----|
| Område: Smedby-Hacksta | 26 |
| Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster | 27 |
| Försörjande ekosystemtjänster | 27 |
| Reglerande ekosystemtjänster | 27 |
| Kulturella ekosystemtjänster | 28 |
| Stödjande ekosystemtjänster | 29 |
| Lagskydd | 30 |
| Tillskott av bostäder | 31 |
| Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling | 31 |
| Teknisk försörjning och tekniska möjligheter | 31 |
| Fungerande vägnät | 31 |
| Möjligheter till begränsad klimatpåverkan | 32 |
| Attraktiva, trygga och levande stadsdelar | 32 |
| Kommunens vision och mål | 32 |

Område 3: Säby-Norrö

| | |
|--|----|
| Område: Säby-Norrö | 34 |
| Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster | 34 |
| Försörjande ekosystemtjänster | 35 |
| Reglerande ekosystemtjänster | 35 |
| Kulturella ekosystemtjänster | 35 |
| Stödjande ekosystemtjänster | 36 |
| Lagskydd | 37 |
| Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling | 37 |
| Tillskott av bostäder | 37 |
| Teknisk försörjning och tekniska möjligheter | 37 |
| Fungerande vägnät | 37 |
| Hantering av risker och hälsa | 38 |
| Möjligheter till begränsad klimatpåverkan | 38 |
| Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort | 38 |
| Attraktiva, trygga och levande stadsdelar | 38 |

| | |
|--------------------------|----|
| Kommunens vision och mål | 39 |
|--------------------------|----|

Område 4: Golfbaneområdet

| | |
|--|----|
| Område: Golfbaneområdet | 41 |
| Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster | 42 |
| Försörjande ekosystemtjänster | 42 |
| Reglerande ekosystemtjänster | 42 |
| Kulturella ekosystemtjänster | 43 |
| Stödjande ekosystemtjänster | 43 |
| Lagskydd | 44 |
| Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling | 44 |
| Tillskott av bostäder | 44 |
| Teknisk försörjning och tekniska möjligheter | 44 |
| Fungerande vägnät | 44 |
| Hantering av risker och hälsa | 45 |
| Möjligheter till begränsad klimatpåverkan | 45 |
| Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort | 45 |
| Attraktiva, trygga och levande stadsdelar | 45 |
| Kommunens vision och mål | 45 |

Område 5: Björnungeskogen

| | |
|--|----|
| Område: Björnungeskogen | 47 |
| Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster | 47 |
| Försörjande ekosystemtjänster | 48 |
| Reglerande ekosystemtjänster | 48 |
| Kulturella ekosystemtjänster | 48 |
| Stödjande ekosystemtjänster | 49 |

Lagskydd

| | |
|---|----|
| Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling | 51 |
| Tillskott av bostäder | 51 |
| Teknisk försörjning och tekniska möjligheter | 51 |
| Fungerande vägnät | 51 |
| Hantering av risker och hälsa | 51 |
| Möjligheter till begränsad klimatpåverkan | 51 |
| Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort | 51 |
| Attraktiva, trygga och levande stadsdelar | 51 |
| Kommunens vision och mål | 52 |

Område 7: Margretelund

| | |
|--|----|
| Område: Margretelund | 54 |
| Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster | 54 |
| Försörjande ekosystemtjänster | 55 |

| | |
|---|-----------|
| Reglerande ekosystemtjänster | 55 |
| Kulturella ekosystemtjänster | 55 |
| Stödjande ekosystemtjänster | 55 |
| Lagskydd | 57 |
| Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling | 57 |
| Tillskott av bostäder | 57 |
| Teknisk försörjning och tekniska möjligheter | 57 |
| Fungerande vägnät | 57 |
| Hantering av risker och hälsa | 57 |
| Möjligheter till begränsad klimatpåverkan | 58 |
| Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort | 58 |
| Attraktiva, trygga och levande stadsdelar | 58 |
| Kommunens vision och mål | 58 |

Samlad bedömning **59**

| | |
|---|-----------|
| Samlad bedömning | 60 |
| Alternativa områden | 60 |
| Betydande tillskott av bostäder | 60 |
| Ekosystemtjänster | 60 |
| Lagskydd | 60 |
| Teknisk försörjning | 60 |
| Hantering av risker och hälsa | 60 |
| Fungerande vägtrafik | 61 |
| Begränsad klimatpåverkan | 61 |
| Sammanhållen tätort | 61 |
| Attraktiva, trygga och levande stadsdelar | 61 |
| Kommunens identitet som skärgårdskommun | 62 |

Inledning

Detta är en bilaga till rapporten ”Övergripande lokaliseringsanalys till Österåkers kommuns ÖP 2040”.

I samband med att kommunen prövat bebyggelse på jordbruksmark i flera detaljplaner, har det visat sig att kommunens ÖP 2040, samt andra planeringsunderlag, inte tillräckligt tydligt beskriver hur alternativa lokaliseringar av projekten har prövats. För att kunna möta kraven på belysning av alternativ enligt 3 kap. 4 § 2 st. miljöbalken, ger denna bilaga en beskrivning av hur kommunen har hanterat alternativ i den översiktliga planeringen. Bilagan fördjupar därmed bilden av de avvägningar som gjorts inför ÖP 2040.

Syftet med bilagan är således dels att utifrån kommunens planeringsmål och riktlinjer samt områdenas identifierade skyddsvärden redovisa och bedöma alternativa områden för genomförande av projektet Näsängen, dels att visa varför projektet Näsängen, inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark än jordbruksmark, tas i anspråk.

Bilagan ger en bakgrund till projektet och den lagsituation som reglerar möjligheterna att bebygga jordbruksmark. Den innehåller också en beskrivning av ett antal områden som skulle kunna utgöra alternativ lokalisering för projektet Näsängen, men som i översiktsplanen 2040 (ÖP 2040) föreslagits för andra ändamål än bebyggelse.

Argumenten för prövning av alternativ för bebyggelse utvecklas och förtydligas i denna bilaga.

Kommunens vision och mål

Framtidsbilden för kommunens utveckling, enligt ÖP 2040, är att utveckla kommunens identitet som en attraktiv skärgårdskommun och Åkersberga som en modern stad med småstadskaraktär. Syftet är att utveckla kommunens attraktivitet och identitet för invånare, entreprenörer och besökare.

Kommunens utgångspunkt för utveckling av ny bebyggelse är en hållbar samhällsutveckling och tillväxt med sammanhållna, klimatsmarta stadsdelar med tillgång till stadens utbud av livschanser och en möjlighet till trygga gaturum samt ett samnyttjande av service, mötesplatser m.m. mellan stadsdelarna.

Ny bebyggelse och nya stadsdelar planeras i första hand i anslutning till tätorten Åkersberga och i anknäpning till Roslagsbanans stationer. En eventuell utveckling öster om Åkersberga C har inte prioriterats i ÖP 2040, främst då fokus varit att utveckla bebyggelse med koppling till stationerna, men också då vägnätet genom centrum i dagsläget är känsligt för högre belastning. Ett av de viktigaste dragen i översiktsplanen är därför ambitionen att knyta samman centrala Åkersberga och den planerade Kanalstaden, med Åkers Runö

stationsområde och det nyligen utbyggda Täljöviken och planerade Täljö stationssamhälle. I denna strategi har Näsängen en nyckelroll för att knyta samman stadsdelarna västerut. Samtidigt erbjuder Näsängen tillsammans med Kanalstaden de enda möjligheterna att utveckla stadens möte med havet och utveckla betydande mötesplatser vid vattnet.

Projektet Näsängen

Projektet Näsängen utgör en del av den planerade sammanhängande tätorten Åkersberga. Området har studerats inom en fördjupad översiktsplan för Täljöviken (2006) och ingår i ett gemensamt detaljplaneprogram från 2010 med stadsdelen Täljöviken. Täljöviksplanen är snart färdigbyggd. Planprogrammet utgör en integrerad del av Åkersbergas tätortsutveckling som skärgårdsstad genom sin direkta koppling till stadsbyggnadsprojektet Kanalstaden. Genom utbyggnaden av Näsängen kommer Kanalstaden och Åkersberga att kopplas samman med Täljöviken och den planerade utbyggnaden av Täljö stationssamhälle. Tillsammans med angränsande områden omfattar projektet ca 5 000 till 8 000 planerade nya bostäder och bygger ut Åkersberga tätort mot havet i söder. Detaljplanen för Näsängen möjliggör för ca 1 700 nya bostäder och ca 20 000 m² lokaler för service, handel, idrott, kultur och skolverksamheter i varierad bebyggelse med småstadskaraktär. Resterande del, Etapp II, avses omfatta ca 70 småhus. Näsängen utgör således

en betydelsefull del, med en sammanlänkande roll, i en större planeringsenhet. Projektet Näsängen har hög täthet och särskild hänsyn tas till kravet på blandstad och tillgång till grönstruktur och stränder. Projektet är hållbarhetsinriktat och utvecklat utefter dessa riktlinjer och är ett gott exempel på Österåkers strävan att bygga ekologiskt, ekonomiskt, tekniskt såväl som socialt hållbart. En utbyggnad av Näsängen inrymmer avvägningen att uppnå en tät och attraktiv bebyggelsemiljö som tar tillvara närhet till staden samtidigt som den miljömässiga påverkan på den befintliga bebyggelsen blir acceptabel och värdefulla naturmiljöer bevaras. Detaljplanens syften är väl tillgodosedda och motsvarar även i hög grad ÖP 2006, den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken 2006, samt ÖP 2040.

Jordbruksmarken ett nationellt intresse

Planläggning på brukningsvärd jordbruksmark

Vid planläggning ska enligt 2 kap. 2 § Plan- och bygglagen (PBL) bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. miljöbalken (MB) tillämpas. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, 3 kap. 4 § andra stycket MB.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande

sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § 2 st. miljöbalken).

Väsentligt samhällsintresse

Bostadsförsörjningsbehovet är ett sådant väsentligt samhällsintresse som gör det möjligt att använda jordbruksmark för bebyggelse (se prop. 1985/86:3 s. 53). För att ianspråktagandet ska vara tillåtet måste emellertid kommunen även göra en bedömning av möjligheten att lokalisera den tilltänkta bebyggelsen på annan plats (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i målen nr P 5481-17 och P 1188-17). En alternativ lokalisering anses vara möjlig om exploateringsföretaget är fullt godtagbart från samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämpligt samt ekonomiskt rimligt (se prop. 1985/86:3 s. 158).

Annan mark än jordbruksmark

Kommunen måste visa att det väsentliga samhällsintresset inte kan tillgodoses på annan mark. Den alternativa lokaliseringen ska också vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt, vilket betyder att den alternativa lokaliseringen skall vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig (se prop. 1985/86:3 s. 158).

Godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt

Betydande faktorer för urval av annan mark och alternativ lokalisering bestäms av vad som är funktionellt och tekniskt lämpligt samt ekonomiskt rimligt. Detta ställer krav på de alternativa områdenas storlek, befintliga skyddsvärden såsom bl.a. kultur- och naturvärden samt rekreation. Behovet av ett stort tillskott av bostäder

förutsätter en större yta och de alternativa områdena kan inte ha starka kolliderande intressen.

Bilagans innehåll och disposition

För att förtydliga kommunens process med att identifiera, beskriva och bedöma rimliga alternativ för bebyggelseutvecklingen inom översiktsplanens geografiska räckvidd, kopplat till översiktsplanens syfte och mål, samt till Sverigeförhandlingen, har en lokaliseringsanalys upprättats: ”Övergripande lokaliseringsanalys till Österåkers kommuns ÖP 2040” (2020). Bilagan som komplettering till denna, utvecklar och visar på bebyggelsens förenlighet med de riktlinjer som framgår av jordbruksmarksstrategin, översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen samt redovisar en bedömning av rimliga alternativ till bebyggelse utanför jordbruksmarken.

Bilagan inleds med en redogörelse för kommunens visioner och mål samt lagens angivna planeringsförutsättningar. Efter en kort beskrivning av mark- och miljödomstolens bedömning av kommunens alternativredovisning avseende bebyggelse på jordbruksmark, redovisas skälen för projektet Näsängen som väsentligt samhällsintresse. Bilagans centrala del består av en redogörelse för alternativa områden och en bedömning utifrån antagna bedömningsgrunder. Inom varje delområde görs en samlad bedömning. Eftersom en del av syftet med bilagan är att redogöra för varför inte annan mark bedömts ha samma potential att på ett tillfredsställande sätt tillgodose det väsentliga samhällsintresset av bostäder, fungerar Näsängen som utgångspunkt för jämförelsen. De

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

alternativa områden som ingår har identifierats med stöd av kommunens översiktsplan, ÖP 2040, även redovisade i Övergripande lokaliseringsanalys, och de beskrivs och bedöms utifrån den översiktliga planeringens riktlinjer och mål. Avslutningsvis lämnas en samlad bedömning.

Mark- och miljödomstolens tidigare prövning

Mark- och miljödomstolen har vid tidigare överprövning av detaljplan för Näsängen, (Mål P 4250-18) bedömt att bostadsförsörjningen utgör ett väsentligt samhällsintresse som kan medföra att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk, men att kommunen, trots att bebyggelsen visats utgöra ett väsentligt samhällsintresse, inte kan anses ha visat att lokaliseringen är förenlig med 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken. Detta särskilt med hänsyn till:

- planområdets omfattning,
- dess utredda negativa påverkan på möjligheterna att tillvarata brukningsvärd jordbruksmark,
- till de riktlinjer som framgår av översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen och
- att det saknas en godtagbar redovisning av rimliga alternativ.

Efter domstolens påtalade brister har kommunen lyft fram och förtydligat de bedömningar som gjorts i den kommunala översiktsplaneringen i vid mening. Den redovisningen framgår av den övergripande lokaliseringsanalysen. Kommunen har även antagit en jordbruksmarksstrategi.

I denna bilaga klarläggs att lokaliseringen är förenlig med 3 kap. 4 § 2 st. miljöbalken. Kommunen visar genom bilagan att det väsentliga samhällsintresse som bebyggelsen utgör, inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt, genom att annan mark tas i anspråk.

Väsentligt samhällsintresse

Det framgår av den övergripande lokaliseringsanalysen, miljökonsekvensbeskrivningen samt plan- och genomförandebeskrivningen att projektet Näsängen, som en del i kommunens bebyggelseutveckling, utgör ett väsentligt samhällsintresse. Denna utveckling beskrivs i ÖP 2006, i FÖP Täljöviken 2006 och uppdateras och detaljeras i ÖP 2040.

Enligt kommunens jordbruksmarksstrategi kan bebyggelse eller anläggning på jordbruksmark bara komma till stånd om det kan betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Kommunen har utöver lagstiftningens tolkning för att utvärdera om ett projekt kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse, också formulerat egna krav;

- Bebyggelsen ska bidra till en utveckling av klimatsmarta stadsdelar som innebär att de ska främja ett nyttjande av hållbara transporter, främst promenader, cykel och kollektivtrafik.
- Bebyggelsen ska planeras för att möjliggöra hållbar energihantering, t.ex. vara tillräckligt tät för fjärrvärme och fjärrkyla.
- Bebyggelse som tar jordbruksmark i anspråk ska bidra till en utveckling av attraktiva, trygga och levande stadsdelar som genererar en funktionsblandad stad

med verksamheter och service blandat med bostäder där människor rör sig längs trygga gaturum och på trygga allmänna platser.

- Stadsstrukturen ska uppmuntra till entreprenörskap och i rimlig omfattning erbjuda lägen för etablering av verksamheter.
- Bebyggelsen ska kunna bidra med ett betydande tillskott av bostäder i förhållande till den yta jordbruksmark som tas i anspråk, vilket innebär att bebyggelsen måste vara rimligt tät.
- Bebyggelse ska planeras med en effektiv markanvändning.
- Infrastrukturen ska kunna beskrivas som en samhällsviktig del av en hållbar utveckling och ska särskilt anpassas för att minimera ytan av bebyggd jordbruksmark. Riktlinjer för sektionens mått ska också särskilt prövas mot andra intressen för att minimera intrånget på jordbruksmark.
- Anläggningar och verksamheter som byggs på jordbruksmark ska kunna beskrivas som en väsentlig del av en hållbar samhällsutveckling och kunna svara mot tydligt utpekade behov. Det kan gälla anläggningar som t.ex. pumpstationer eller reningsverk, eller verksamheter som skola eller förskola.

Projektet Näsängen uppfyller kraven i kommunens jordbruksmarksstrategi. Förutsättningarna är goda för hållbart resande, utveckling av service och inom området planeras knutpunkt och busslinje med hög turtäthet, vilket gör projektet kommunalekonomiskt effektivt då befintlig infrastruktur för väg och teknisk försörjning kan nyttjas, samt redan befintlig offentlig service.

Projektet syftar företrädesvis till att ge möjligheter till hållbar stadsutveckling med såväl bostäder som lokala verksamheter och service. Ett av planens huvudsyften är utveckling av hållbarhetsaspekter i bebyggelseutvecklingen. I planen ges riktlinjer för social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. För social hållbarhet återfinns riktlinjer för läge, landskap och historia, mötesplatser samt om gaturum vad gäller trygghet och lokalt engagemang. Riktlinjerna för social hållbarhet omfattar även grönstruktur och rekreation samt hälsa och säkerhet. Den ekonomiska hållbarheten identifierar effektivt markutnyttjande för attraktiv kvartersstad med en genomförandemodell som medger tidiga investeringar i hållbarhet. Inom den ekonomiska hållbarheten ges dessutom riktlinjer om folkhälsa, om resurshushållning, effektiv markanvändning och om projektekonomi. För ekologisk hållbarhet ges därutöver riktlinjer om transportenergi, kretslopp och miljöteknik samt grön- och blåstruktur och om ekosystemtjänster.

Alternativa markområden

I kommunens ÖP 2040 finns ett samlat förslag till bebyggelseutveckling som omfattar en utveckling av ett antal områden i anslutning till tätorten Åkersberga och Roslagsbanans stationer. Kommunens bedömning är att samtliga dessa områden är viktiga för tätortens långsiktiga utveckling. Den mängd bostäder och verksamhetslokaler som ryms i de utpekade områdena bedöms motsvara kommunens behov, men rymmer en stor osäkerhet. Områdena är dock utpekade för att oavsett kunna ge kommunen den strukturella utvecklingen ÖP föreslår med sammanhållen bebyggelse kopplad till Roslagsbanans

stationer. Dessa områden kan således inte betraktas som alternativ för varandra.

I ÖP 2040 och i lokaliseringsanalysen från 2020 återfinns en redogörelse för de områden som föreslagits undantas från exploatering, främst med hänvisning till deras betydelse för att förse tätorten med ekosystemtjänster, eller för att de inte kan utvecklas i enlighet med kommunens mål. Dessa områden har i denna bilaga utretts som alternativ lokalisering för att utveckla ett projekt med Näsängens omfattning och syfte inom dessa områden.

Område 1: Trastsjöskogen

Område 2: Smedby - Hacksta

Område 3: Säby - Norrö

Område 4: Golfbaneområdet

Område 5: Björnungeskogen

Område 6: Näsudden naturreservat

Område 7: Södra Margretelund

Område 8: Husby kulle

Område 9: Den regionala grönkilen väster om tätorten.

Område 6, Näsudden naturreservat, ingår inte i jämförelsen eftersom området inte kan tas i anspråk för annat än Naturreservat.

Område 8, Husby kulle, ingår ej i jämförelsen på grund av områdets ringa storlek som ej är tillräckligt för en större bostadsbebyggelse.

Område 9, Den regionala grönkilen väster om tätorten, ingår inte i jämförelsen på grund av den långa distansen till befintlig tätort och kommunikation.

Bedömningsgrunder för alternativa områden

För att kunna jämföra olika alternativa lokaliseringar med varandra, har ett antal bedömningsgrunder tillämpats på alla platser. Bedömningsgrunderna utgår från arbetet med de större bebyggelseprojekten i ÖP 2040 och från kommunens definition av ett väsentligt samhällsintresse (Jordbruksmarksstrategin, 2020).

- Områdets förmåga att inrymma ett betydande tillskott av bostäder.
- Områdets befintliga och centrala ekosystemtjänster.
- Områdets lagskydd.
- Förutsättningar för teknisk försörjning.
- Fungerande vägtrafik.
- Förutsättningar utifrån risk och hälsa.
- Förutsättningar att knyta samman stadsdelar och en sammanhållen tätort.
- Möjligheter att bidra till en begränsad klimatpåverkan.
- Förutsättningar att skapa attraktiva, trygga och levande stadsdelar.
- Förutsättningar att utveckla kommunens vision och identitet som skärgårdskommun.

Innebörden av antagna bedömningsgrunder

Betydande tillskott av bostäder

Projektet ska kunna bidra med ett betydande tillskott av bostäder på ett sätt som överensstämmer med kommunens planeringsinriktning och visioner.

Ekosystemtjänster

När tätorten utvecklas ökar behovet av de tätortsnära ekosystemtjänsterna. Under utvecklingen av tätorten måste man kunna säkerställa en god tillgång till de viktigaste ekosystemtjänsterna. Tätorten är beroende av större gröna ytor för ekosystemtjänster som t.ex. skyfallshantering och temperaturreglering, liksom större områden med en varierad biologisk mångfald som kan ge möjligheter till skadedjursreglering och pollinering. Den tätortsnära jordbruksmarken är en av de viktiga ekosystemtjänsterna. Tillgången till tätortsnära friluftsliv har sedan länge ingått i kommunens planering av tätortsutvecklingen.

Lagskydd

Starka lagskydd i ett område innebär normalt att området har höga värden som obebyggt. Ett projekt kan också vara praktiskt svårt att genomföra om lagskydden riskerar att påverkas.

Teknisk försörjning

För att kunna genomföra ett större bebyggelseprojekt, måste det finnas förutsättningar till utveckling av VA,

vatten och avlopp, till rimliga kostnader. Kommunens VA-plan beskriver en plan för en sådan utveckling, men alternativa utvecklingsvägar kan vara möjliga. Om det går att utnyttja och knyta an till befintligt ledningsnät, är möjligheterna större att genomföra en bebyggelseutveckling på ett funktionellt och ekonomiskt rimligt sätt.

Hantering av risker och hälsa

Kommunen har god kännedom om risker förknippade med bl.a. spårtrafik, farligt gods, förorenad mark och buller. Alla bebyggelseprojekt måste kunna hantera dessa risker på ett godtagbart sätt. Utvecklingen av tätorten rymmer också många utmaningar när det gäller förväntade risker förknippade med klimatförändringarna, där ny bebyggelse måste kunna hantera dessa utmaningar på ett tekniskt, funktionellt och ekonomiskt rimligt sätt.

Fungerande vägtrafik

Vägnätet för tätorten Åkersberga har ett antal vägutsnitt med särskilt hög belastning, där köbildning kan uppstå och där problem med framkomligheten får konsekvenser för större delar av vägnätet. Framkomligheten genom centrum är relativt begränsad och kommer sannolikt att fortsatt vara det under genomförandetiden för ÖP 2040.

Möjligheter till begränsad klimatpåverkan

Kommunens nya stadsdelar ska utvecklas som klimatsmarta, vilket innebär att de i första hand ska lämpa sig för promenader och cykling samt kollektivtrafik. Det kräver bl.a. finmaskiga och väl integrerade gatunät med god tillgänglighet längs trygga gaturum. För att ge god tillgång till kollektivtrafik krävs också att området rymms

inom närområdet till spårstation eller ligger intill en vältrafikerad busslinje (alternativt ett område där det är möjligt att etablera en ny busslinje). Strukturen bör vara tät och koppla till omgivande stadsdelar, för att också lätt kunna försörjas med fjärrvärme.

Bidra till att knyta samman stadsdelar och en sammanhållen tätort

Genom att knyta samman stadsdelar och göra dem sammanhållna, utvecklas invånarnas tillgång till stadens utbud av service, handel och kollektivtrafik. Samtidigt ökar möjligheterna att etablera trygga huvudstråk med mycket folk i rörelse på gatorna. En sådan struktur gör det också enklare att samnyttja service, mötesplatser m.m. mellan stadsdelarna. Analyser visar att tätorten kan utvecklas positivt om fler kopplingar utvecklas. Det gäller bl.a. kopplingar i nord-sydlig riktning över barriärerna som skapats av järnvägen och väg 276, men också kopplingar i den större öst-västliga riktningen för att knyta samman de lokala knutpunkterna i stationsområdena.

Attraktiva, trygga och levande stadsdelar

Stadsdelar planeras som sammanhållna och promenadbara för att kunna utvecklas med trygga och attraktiva gaturum. En god täthet ger möjligheter till attraktiva mötesplatser. Täthet kan också ge möjligheter till en inblandning av lokala verksamheter med service och handel. Här är det dock också viktigt att ny bebyggelse kopplas till befintliga stadsdelar för att kunna skapa genomströmning av besökare som underlag till handel och service. En utveckling i anslutning till ett stort utbud av befintlig service kan också vara hållbar.

Utveckla kommunens identitet som skärgårdskommun

Möjligheten att utveckla stadens möte med havet, kommunens skärgårdsidentitet, och starka mötesplatser vid vattnet, är en mycket viktig del av syftet för Näsängen och ett fåtal andra projekt. På alla platser där vattenkontakt är möjlig, är det viktigt att dessa möjligheter tas tillvara. För att kunna utveckla denna typ av identitet, behöver platsen erbjuda utblickar mot vattnet och gärna erbjuda vattenkontakt på flera sätt. Det ska vara möjligt att erbjuda starka mötesplatser vid vattnet, som är tillgängliga för alla kommunens invånare.

Område: Näsängen



Område: Näsängen

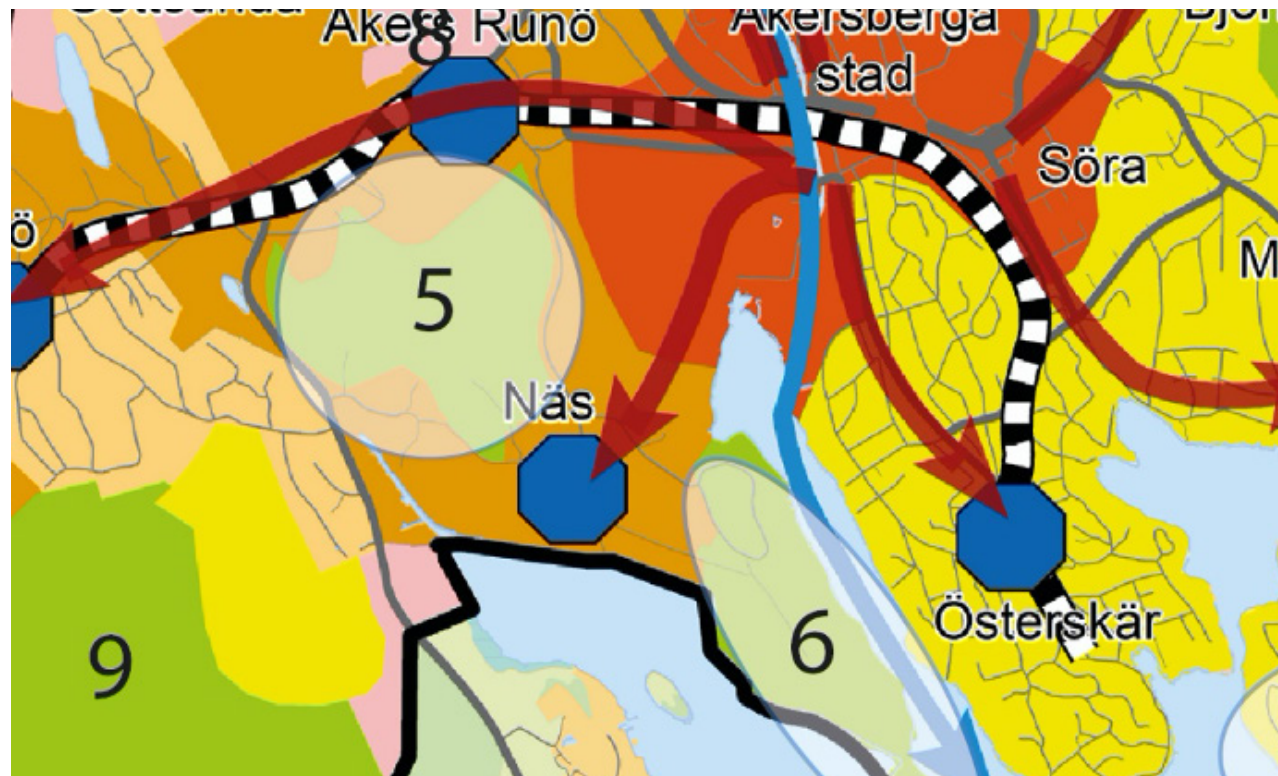
Området ligger ca 2 km syd/sydväst om centrala Åkersberga, i ett läge nära vattnet, angränsande till bostadsområdet Täljö strandäng (se figur 1). Näsängen har en historisk koppling med lång kontinuitet som boplatser och det finns lämningar som visar på att det funnits boplatser redan under järnåldern. På varsin sida om Näsälven hade Långhundraleden, en viktig kommunikationsväg från bronsålder till 1500-talet, sina infartsleder. Idag är området till stora delar obebyggt och utgörs av ett jordbrukslandskap som brukas aktivt samt mindre skogsområden som omsluts av de öppna åkrarna. Områdets förutsättningar för bebyggelseutveckling har utretts under många år och ger här en kunskap som är långt större än för övriga områden.

Samlad bedömning

Näsängen är föreslagen för en utveckling av bebyggelse för att den utvecklingen bedöms kunna bidra med flera för kommunen viktiga kvaliteter. Med Näsängen kan kommunens stadsstruktur utvecklas med en ny förbindelse mellan Åkersberga centrum och Kanalstaden i öster samt med Täljöviken, Täljö och Svinninge i väster. Utvecklingen planeras som en modern småstad i linje med kommunens vision, men framförallt erbjuder utvecklingen en möjlighet att utveckla stadens möte med havet och på så sätt utveckla kommunens identitet som skärgårdskommun. Planen utgör också en betydande del av den planerade bostadsförsörjningen.

Området för Näsängen hyser en hel del ekosystemtjänster.

Medan möjligheterna till strandnära rekreation bevaras och utvecklas, liksom kvaliteter för merparten av den biologiska



Figur 1: Område Näsängen är här markerat på utvecklingskartan i ÖP 2040. Den föreslagna lokala knutpunkten "Näs" är markerad på kartan

mångfalden, kommer bebyggelse att ta ca 17 hektar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk på ett oåterkalleligt sätt.

Planen för Näsängen bedöms dock uppfylla lagstiftningens krav på ett väsentligt samhällsintresse, liksom kommunens utvecklade tolkning av detta intresse. Alternativa lokaliseringar för projektet har inte bedömts vara tekniskt, funktionellt eller ekonomiskt rimliga.

Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster

Området innefattar ett flertal ekosystemtjänster. De mest uppenbara av dem är den försörjande ekosystemtjänsten som ger möjlighet till odling av mat och djurfoder. Det finns även reglerande tjänster som exempelvis reglering av skadedjur och kulturella tjänster i form av kulturarv och identitet. Alla dessa tjänster underbyggs av den biologiska mångfalden som området bidrar med.

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Områdets centrala ekosystemtjänster bedöms vara:

- Försörjande: Livsmedel
- Reglerande: Pollinering, Reglering av skadedjur
- Kulturella: Kulturarv
- Stödjande: Biologisk mångfald, Livsmiljöer

Försörjande ekosystemtjänster

Livsmedel

Inom området finns ca 35 hektar brukningsvärd jordbruksmark, varav 20 hektar ligger inom det föreslagna planområdet för Näsängen. Jordbruksmarken utgörs av 31 hektar åker och 4 hektar betesmark. På området bedrivs i dagsläget främst odling av vall och mindre ytor betas av nötkreatur och hästar.

Reglerande ekosystemtjänster

Pollinering

I området finns goda förutsättningar för pollinerande insekters förekomst. I samband med en spridningsanalys pekades viktiga livsmiljöer för pollinerare ut (se figur 2) (*Spridningsanalys, Ekologigruppen 2021*). Området ingår även i en spridningskorridor som är av vikt för pollinerare. Insekterna pollinerar blommande växter som utvecklar frukt, bär och frö för växternas fortplantning och för produktion av mat till både människor och djur.

Skadedjursreglering

Områdets varierande biotoper medför goda förutsättningar för reglering av skadedjur. Det finns goda förutsättningar för en mångfald av arter som kan utgöra naturliga



Figur 2: Lokaliserade livsmiljöer för pollinerare (Spridningsanalys, Ekologigruppen 2021)

predatorer, eller konkurrera om samma livsmiljö som skadedjuren utan att själva göra samma skada.

Kulturella ekosystemtjänster

Kulturarv

Områdets jordbruksmarker och historiska byggnader kopplade till det brukade landskapet kan bidra med en känsla av historik och identitet. Inslag av ädellövsallé,

åkerholmar och den hävdade strandängen förstärker områdets kulturhistoriska identitet. De gamla alléerna är värdefulla för både historia och naturvärden. Deras ålder och karaktär utgör en länk till det förflutna och bidrar med en ekosystemtjänst i form av ett kulturarv.

Inom området finns även registrerade fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar (*Fornsök, Riksantikvarieämbetet*) (se figur 3). Lämningarna består



Figur 3: Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar markerade med blått.

dels av ett slott/herresäte och röjningsrösen (se tabell under rubrik Lagskydd).

Stödjande ekosystemtjänster Biologisk mångfald och Livsmiljöer

Området ingår delvis i det s.k. ESKO-området Täljöviken (Ekologiskt särskilt känsligt område) som domineras av ett varierat kulturlandskap som sträcker sig utmed Täljöviken (se figur 4). Täljöviken omgärdas av åkermarker och utmed stranden finns stora vassbälten. Närmast stranden finns gamla strandängar. Naturreservatet Näsudden, som angränsar till Näsängen, ingår i ESKO-området och

domineras av olika typer av betesmarker, både öppna hagmarksliknande samt slutna barrskogsmiljöer. Det finns

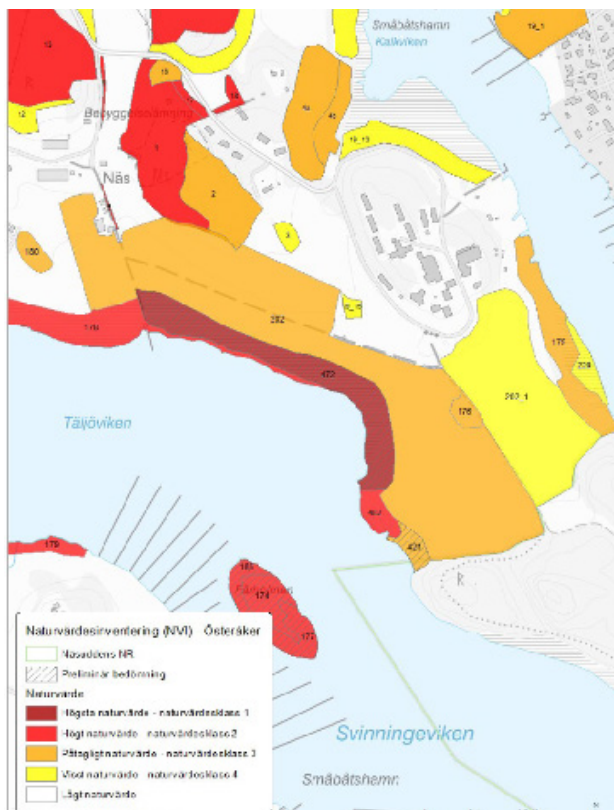
även lövlundar med gammal hassel. De ekologiska värdena är främst knutna till förekomst av gamla ädellövträd och tallar, gammal barrblandskog, ängs- och betesmark samt strandängar (*Ekologiskt särskilt känsliga områden i Österåkers kommun, Ekologigruppen 2017*).



Figur 4: Del av ESKO-området Täljöviken.

En naturvärdesinventering har utförts i området som visar att de allra högsta naturvärdena är knutna till den betade strandängan samt till tall- och ädellövmiljöer (se figur 5). Strandängan bidrar med en gynnsam miljö för fågellivet i området och har förutsättningar att utgöra en livsmiljö för ett flertal insektsarter (*Naturvärdesinventering Ekologigruppen, 2020*). I området finns utpekade

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen



Figur 5: Kartering av naturvärden (Naturvärdesinventering Ekologigruppen, 2021-02-04).

skyddsvärda trädmiljöer samt individuellt skyddsvärda träd (*Länsstyrelsens länskarta*).

Områdets betesmarker, äldre träd, skogsområden, strandängar och varierande landskap bidrar med både föda och viktiga livsmiljöer som olika pollinerande insekter samt skadedjursreglerare drar stor nytta av.

Lagskydd

Riksintressen

Inget riksintresse finns lokaliserat inom eller i närheten av området och ett nytt bostadsområde skulle inte medföra någon påverkan.

Kulturmiljö

Inom området finns fornlämningar som skyddas enligt kulturmiljölagen och övriga kulturhistoriska lämningar som skyddas enligt hänsynsreglerna i skogsvårdslagen. Tabell nedan visar exempel, men fler finns registrerade i Fornsök, Riksantikvarieämbetet.

| RAÄ-nummer | Typ |
|----------------|-----------------|
| Österåker 68:1 | Slott/herresäte |
| Österåker 589 | Röjningsröse |
| Österåker 68:5 | Minnesmärke |
| Österåker 587 | Röjningsröse |

Brukningvärd jordbruksmark

I området bedöms det finnas totalt ca 35 hektar brukningvärd jordbruksmark (åkermark och betesmark), varav 20 hektar ligger inom planområdet, som är skyddad enligt 3 kap. 4 § MB.

Strandskydd

I området gäller 100 meter strandskydd från strandkanten, både in mot land och ut i vattnet. Den södra udden omfattas av utökat strandskydd som gäller 300 meter från strandkanten.

Ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO)

Delar av området utgörs av ett så kallat ESKO-område, som är skyddat enligt 3 kap. 3 § MB (se figur 4).

Artskydd

Skyddade arter har noterats inom området i samband med naturvärdesinventering (*Naturvärdesinventering i Österåkers kommun, 2021-02-04. Ekologigruppen*) och det finns även registrerade skyddade arter i Artportalen. En artskyddsutredning är under framtagande i samband med arbetet med detaljplanen för Näsängen.

Biotopskydd

Inom området finns åkerholmar, småvatten i jordbrukslandskap, odlingsrösen och alléer noterade som omfattas av det generella biotopskyddet.

Natur- och kulturvärden samt rörligt friluftsliv

Området har ett bevarandevärde för både naturvärden och kulturvärden men är ej klassat som riksintresse enligt 3 kap. 6 § MB.

Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling

Tillskott av bostäder

Möjligheterna att utveckla bostäder har utretts inom ramen för planarbete för Näsängens båda etapper. Det bedöms vara tekniskt, funktionellt och ekonomiskt rimligt att utveckla ca 1700 bostäder inom området, med det beskrivna syftet för den föreslagna planen.

Teknisk försörjning och tekniska möjligheter

I närområdet finns idag inga utbyggda fjärrvärmeledningar, men i samband med att Kanalstaden byggs ut (som idag är under planering) väntas fjärrvärmeledningar att kunna dras ut och bidra med goda förutsättningar med hänsyn till energiförsörjning och energihushållning.

Området angränsar till befintliga verksamhetsområden för både spillvatten, dricksvatten och dagvatten, och det finns goda möjligheter att tillgodose en ny bebyggelse med nödvändiga VA-tjänster.

Området har utretts både i form av geoteknik (*PM Geoteknik, Geosigma AB 2021-06-22*) och dagvatten (*Dagvattenutredning Näsängen, Bjerking 2020-03-13, rev. 2021-06-17*) och visat sig vara lämpligt för bebyggelse ur dessa hänseenden.

Fungerande vägnät

Vägnätet som ansluter till området är klen och behöver utvecklas, med undantag för den västra anknytningen från Täljöviken, där huvudgatan är förberedd för såväl buss och bil som gång och cykel. Det lokala vägnätet kan ansluta till Svinningevägen i väster och till Kanalstadens och centrala Åkersbergas vägnät i öster.

Hantering av risker och hälsa

Riskerna för bullerstörningar, vatten- och luftföroreningar och olyckor anses ej vara höga då området inte angränsar till störande trafik eller industriverksamheter. I samband med en dagvattenutredning för den pågående detaljplanen Näsängen konstaterades det att området kommer att påverkas av havsnivåhöjning, vilket medför ett behov av åtgärder i samband med ny bostadsbebyggelse. Risker för höga havsnivåer måste hanteras, liksom risker för skred i samband med markuppfyllnad. Förslag till fullgoda åtgärder har tagits fram. I samband med utredningar har sulfidlera påträffats, vilket behöver beaktas i samband med markarbeten.

Möjligheter till begränsad klimatpåverkan

Genom planarbetet med Näsängen, har möjligheterna till hållbara transporter utvecklats. Gång och cykeltrafik kommer att kunna gynnas på olika sätt, samtidigt som en ny busslinje planeras runt Näshalvön och stadsdelarna Kanalstaden, Näsängen och Täljöviken (se figur 6). Realismen i en ny busslinje med hög turtäthet har prövats i dialog med kollektivtrafikens operatörer.

Tack vare bl.a. genomflödet av människor längs huvudstråket mellan de olika stadsdelarna, och stadsdelens täthet, väntas Näsängen kunna genomföras med ett påtagligt inslag av lokala verksamheter och service, som minskar behovet av transporter.

Den planerade strukturen fungerar väl för anläggning av fjärrvärme, enligt det lokala fjärrvärmebolaget.

Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort

Under arbete med fördjupad översiktsplan, program, strukturskisser och detaljplaner har möjligheterna till sammanhängande stadsdelar på Näshalvön utretts. Förslaget till utveckling av tätorten syftar till att koppla samman centrala Åkersberga och Kanalstaden i öster med Täljöviken, Täljö och Svinninge i väster, med Näsängen som en av de sammanbindande stadsdelarna. Den föreslagna utvecklingen kommer att komplettera Svinningevägen som länk och bidra med fler rörelsemöjligheter mellan stadsdelarna. Näsängen planeras också med ett sammanhållet vägnät med hög tillgänglighet till stadsdelens utbud av kollektivtrafik, service och handel.

Attraktiva, trygga och levande stadsdelar

Näsängens huvudstråk är planerat som ett samlande och välbefolkat, tryggt gaturum, med anslutande gatunät med trygga mindre gator. Trygghetskapande faktorer styrs av planens hållbarhetsprogram. Områdets parker och torg riktar sig till en bred allmänhet och framförallt strandpromenaden och strandnära parker och torg är tänkta som mötesplatser för människor från hela kommunen. Stadsdelen har en hög andel lokala verksamheter som bidrar med stadsliv. Flera förskolor, en grundskola och en idrottsanläggning planeras inom området, liksom minst ett äldreboende.

Närmaste befintliga kommersiella service finns i dagsläget i Åkersberga centrum. Där finns tillgång till både

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen



Figur 6: Tillgång till god kollektivtrafik markerad med cirklar 1200 meter kring spårstation och 400 meter intill vältrafikerad busslinje.

dagligvaruhandel och kompletterande service i form av exempelvis bank, biblioteksverksamhet, apotek m.m.

havet. Planen kan på så sätt utveckla kommunens identitet som skärgårdskommun och stadens kontakt med havet.

Kommunens vision och mål

Planen för Näsängen är utformad som en modern småstad, i linje med kommunens vision och mål. Planen är också formad för att erbjuda ett brett möte mellan staden och havet, på ett sätt som erbjuder invånare och besökare en variation av upplevelser och aktiviteter vid

Område I: Trastsjöskogen

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Område: Trastsjöskogen

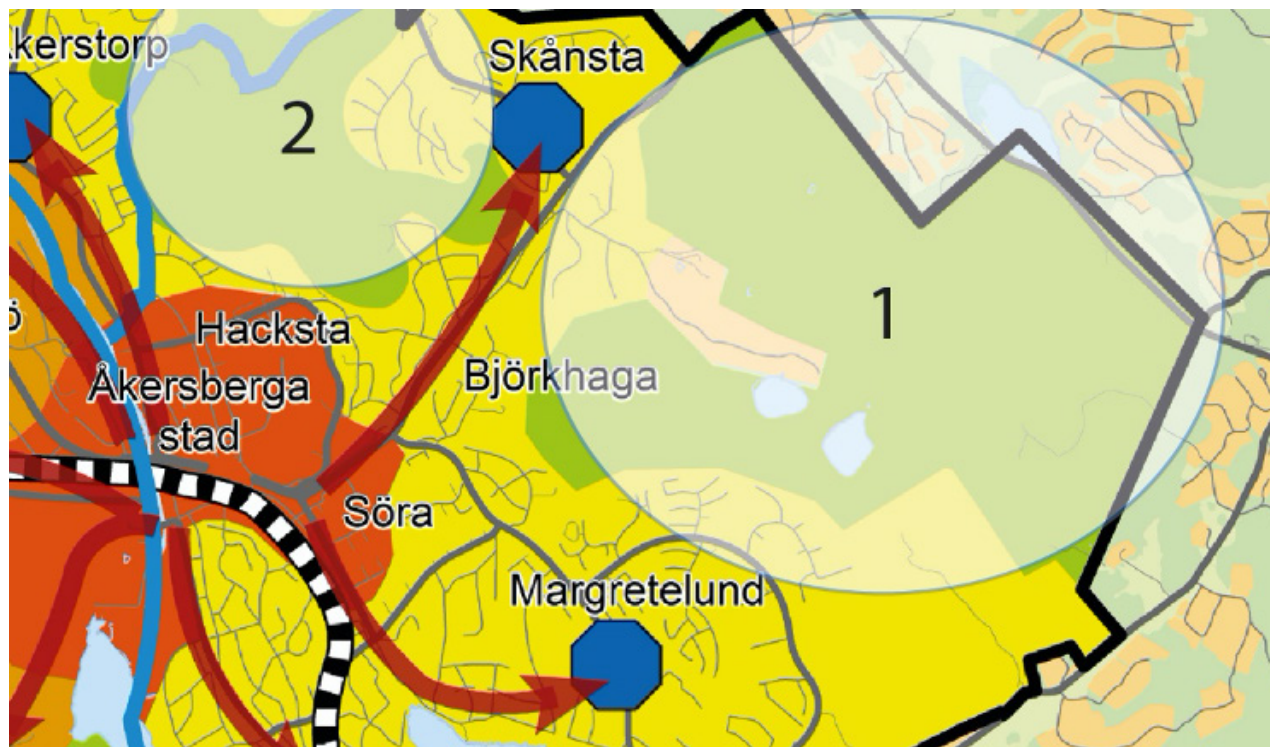
Trastsjöskogen utgörs av ett stort sammanhängande område på ca 600 hektar och är lokaliserat ca 1,5 km från centrala Åkersberga (se figur 1). Området består främst av en variationsrik skog med en blandning av både barr- och lövträd, men det finns även små insprängda ytor jordbruksmark och sjöar i området. Området utgör ett av kommunens friluftsområden som bidrar med möjligheter till naturnära aktiviteter och där det går att komma bort från trafikens ljud. I området finns höga naturvärden och tack vare busshållplatser lokaliserade på flera närliggande platser är det enkelt för allmänheten att komma nära och uppleva.

Enligt ÖP är Trastsjöskogen utpekad som ett av kommunens viktigaste friluftsområden. Förutsättningarna att säkra möjligheterna till friluftsliv ska utredas.

Samlad bedömning

Enligt de utpekade bedömningsgrunderna finns små möjligheter att i Trastsjöskogen utveckla ett projekt som motsvarar Näsängens syfte och väsentliga samhällsintresse. Områdets betydelse för tätortens långsiktiga tillgång till ekosystemtjänster är central och detta har varit avgörande för att i ÖP undanta området från större stadsutvecklingsprojekt.

Området hyser en stor bredd, och hög kapacitet, av sådana ekosystemtjänster som är av markant betydelse för tätortens långsiktiga utveckling. Området har en avgörande betydelse för tätortens utbud av rekreation och friluftsliv och bidrar med höga naturvärden. Områdets storlek och variation bidrar även med en resiliens till staden och möjligheten till långsiktigt hållbara ekosystemtjänster.



Figur 1: Område 1 är här markerat på utvecklingskartan i ÖP 2040.

Ett projekt i Näsängens skala skulle tekniskt kunna utvecklas utan att ta jordbruksmark i anspråk. Samtidigt finns flera faktorer som gör området funktionellt olämpligt för en bebyggelseutveckling, främst:

En bebyggelseutveckling kommer att medföra ökad vägtrafik genom centrum, vilket är oönskat. Stora delar av det befintliga vägnätet är också svårt att utnyttja, då flertalet stadsdelar idag utgörs av enklaver utan genomflöde eller kopplingar till omgivningen. Av samma anledning, finns svårigheter att utveckla sammanhållna

stadsdelar och en sammanhållen tätort. Den krans av befintliga enklaver som finns i västra Trastsjöskogen gör det också svårt att koppla en ny stadsdel till kollektivtrafiken på Margretelundsvägen, vilket gör det svårt att utveckla en klimatsmart stadsdel.

Kommunens vision om en modern småstad är av samma anledning svår att nå i området, liksom möjligheterna att utveckla kommunens identitet som skärgårdskommun saknas.

Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster

Det sammanhängande skogsområdet bidrar med flera ekosystemtjänster som allmänheten kan dra direkt nytta av. Tack vare de anordnade motionsspåren och stigarna kan allmänheten enkelt använda området för bär- och svamplock, fysisk aktivitet och skolverksamheter kan exempelvis utnyttja området för utbildning. Det finns även tjänster som exempelvis naturlig vattenreglering och skadedjursreglering som är minst lika viktiga att bevara.

Områdets centrala ekosystemtjänster bedöms vara:

- Försörjande: Livsmedel, Material
- Reglerande: Naturlig vattenreglering, Reglering av temperatur och luftfuktighet, Reglering av skadedjur
- Kulturella: Möjlighet till fysisk aktivitet, Möjlighet till utbildning och lärande
- Stödjande: Biologisk mångfald

Försörjande ekosystemtjänster

Livsmedel

Området utgörs till stor del av en variationsrik skog där det finns goda möjligheter för både bär- och svamplock under säsong. Busstationer finns lokaliserade runt hela Trastsjöskogen och gör det möjligt för allmänheten att ta sig till området utan bil och på så sätt kunna plocka svamp och bär för husbehov.

Material

Delar av området används som produktionsskog där träd avverkas. Virket kan exempelvis användas till bräddor eller flis och spån som i sin tur går vidare till pappersindustri eller utgör energimaterial.

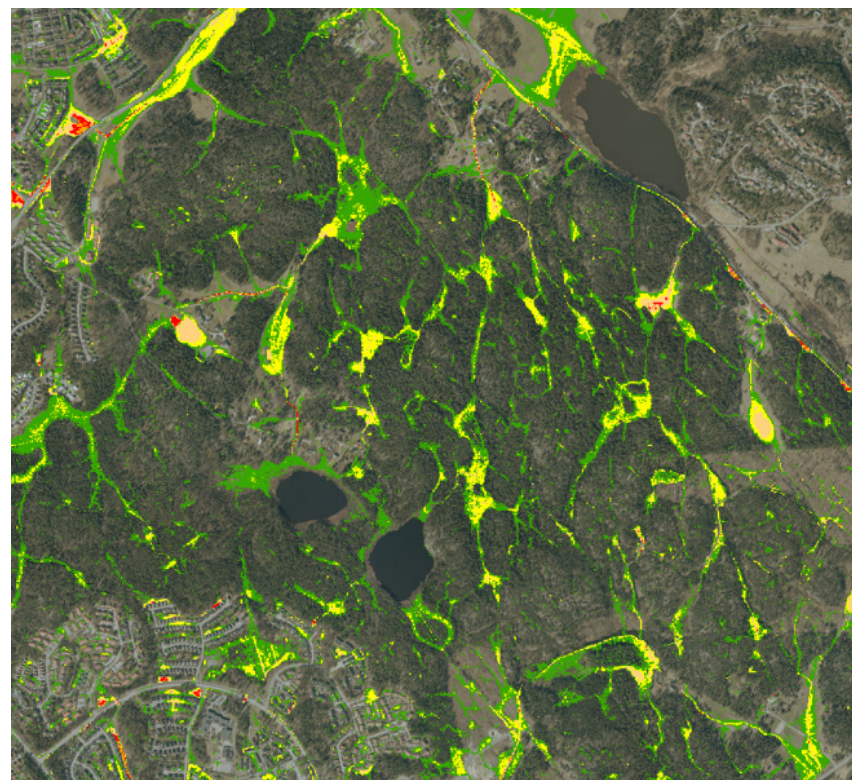
Reglerande ekosystemtjänster

Naturlig vattenreglering

Det skogsklädda området har stor betydelse för mängden vatten som bildar avrinning och medför en direkt påverkan på kringliggande bostadsområden. En stor andel av sommarens nederbörd kan fastna i trädkronorna och avdunsta och träden suger även upp vatten. Även flödes hastigheten begränsas med hjälp av skogens kantzoner (*Rapport 2017/13, Skogsstyrelsen*). Området är kuperat och svackorna inom området samlar upp vatten vid större nederbörd (se figur 2).

Reglering av temperatur och luftfuktighet

Områdets stora, vegetationsklädda yta innebär att temperaturen är betydligt svalare än i tätortens kärna under en stor del av året. Temperaturskillnaden orsakar en



Figur 2: Kommunens skyfallskartering.

luftomväxling, ”parkbris” som dämpar värmeböljor och fläktar bort luftföroreningar.

Skadedjursreglering

Områdets skogsmark med en betydande åldersspridning ger goda förutsättningar för reglering av skadedjur. Det finns goda förutsättningar för en mångfald av arter som kan utgöra naturliga predatorer, eller konkurrera om samma livsmiljö som skadegöraren utan att själva göra samma skada.

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Kulturella ekosystemtjänster

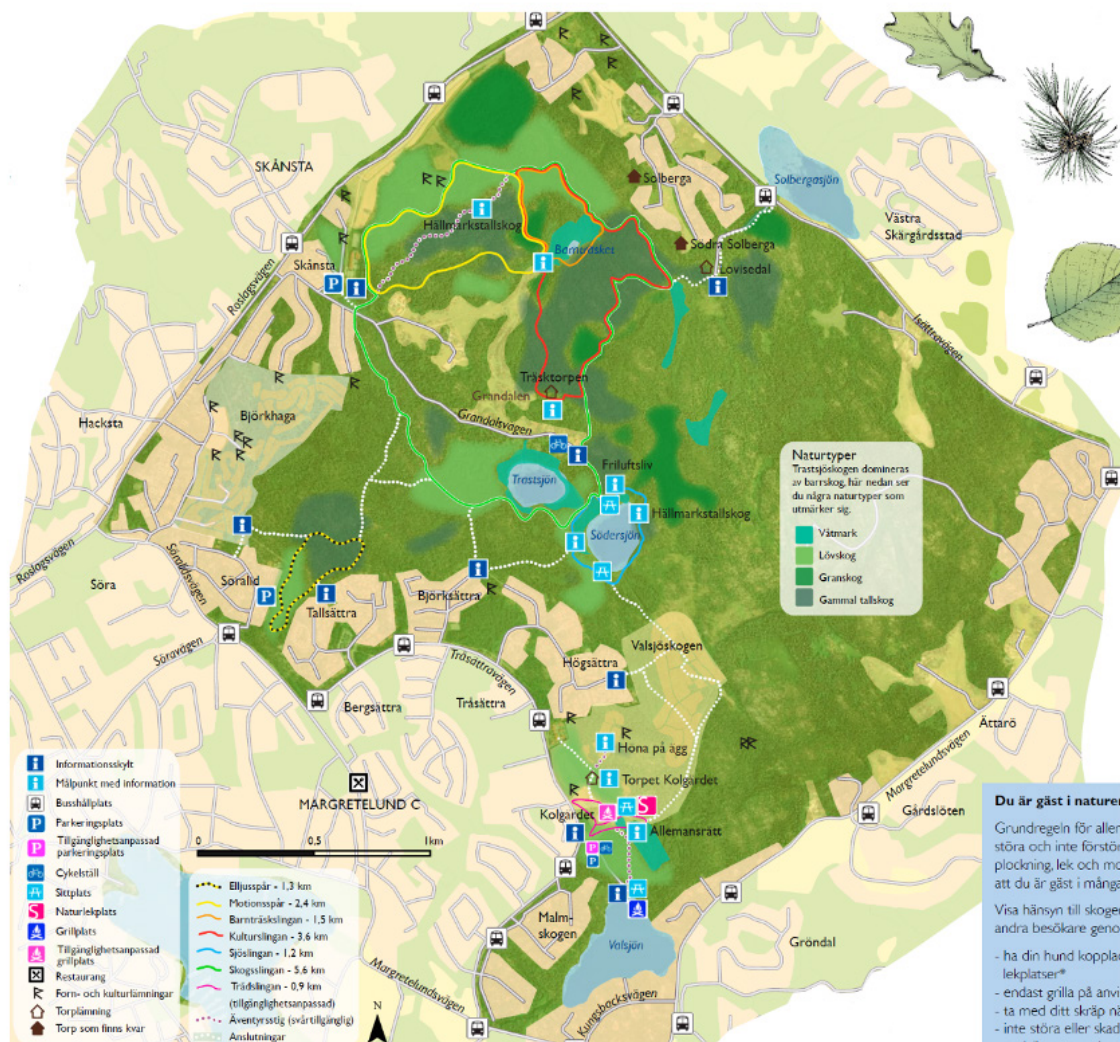
Möjlighet till fysisk aktivitet

Inom området har kommunen gjort insatser för möjlighet till friluftsliv i nära kontakt med naturen (se figur 3).

Det finns ett flertal iordninggjorda spår och slingor som är namngivna efter tema. Det finns exempelvis Kulturslingan som passerar lämningar efter gamla torp, Barnträsklingan som löper runt en tjärn, Skogsslingan för en längre promenad eller Sjöslingan som ger utblickar över Södersjön. I Södersjön finns även möjlighet till både friluftsfiske och sportfiske. I sjön pågår ett projekt med insättning av specifika fiskarter för sportfiske.

Möjlighet till utbildning och lärande

Områdets lokalisering i förhållande till tätorten gör det väl lämpat som utflyktsmål för exempelvis skolor och förskolor eller en plats för aktiviteter via förening. Trastsjöskogen är försett med sittplatser och målpunkter med information. Det variationsrika området med en hög biologisk mångfald gör det väl lämpat för utbildning och lärande om förståelse av naturen.



Figur 3: Friluftslivskarta över Trastsjöskogen (Österåkers kommun).

Stödande ekosystemtjänster

Biologisk mångfald

Områdets höga naturvärden tillhandahåller en hög biologisk mångfald. Naturvärdesinventeringen av området visar på flera ytor med högsta naturvärde och även många med högt naturvärde (se figur 4). Området består till stor del av olikåldrig barrblandskog som är naturskogsartad. Vissa delar är fortfarande i stor grad opåverkat av sentida skogsbruk och det förekommer biotoper som är regionalt sällsynta. Området är artrikt och det har noterats gott om naturvårdsarter av fåglar, lavar och svampar (*Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2021*). I norra delen finns även nyckelbiotoper (se figur 5) med ett stort inslag av senvuxna träd (*Skogens pärlor, Skogsstyrelsen*). Den biologiska mångfalden utgör en förutsättning för andra ekosystemtjänster i området, som exempelvis naturnära friluftslivsaktiviteter och möjlighet till bär- och svampplock.

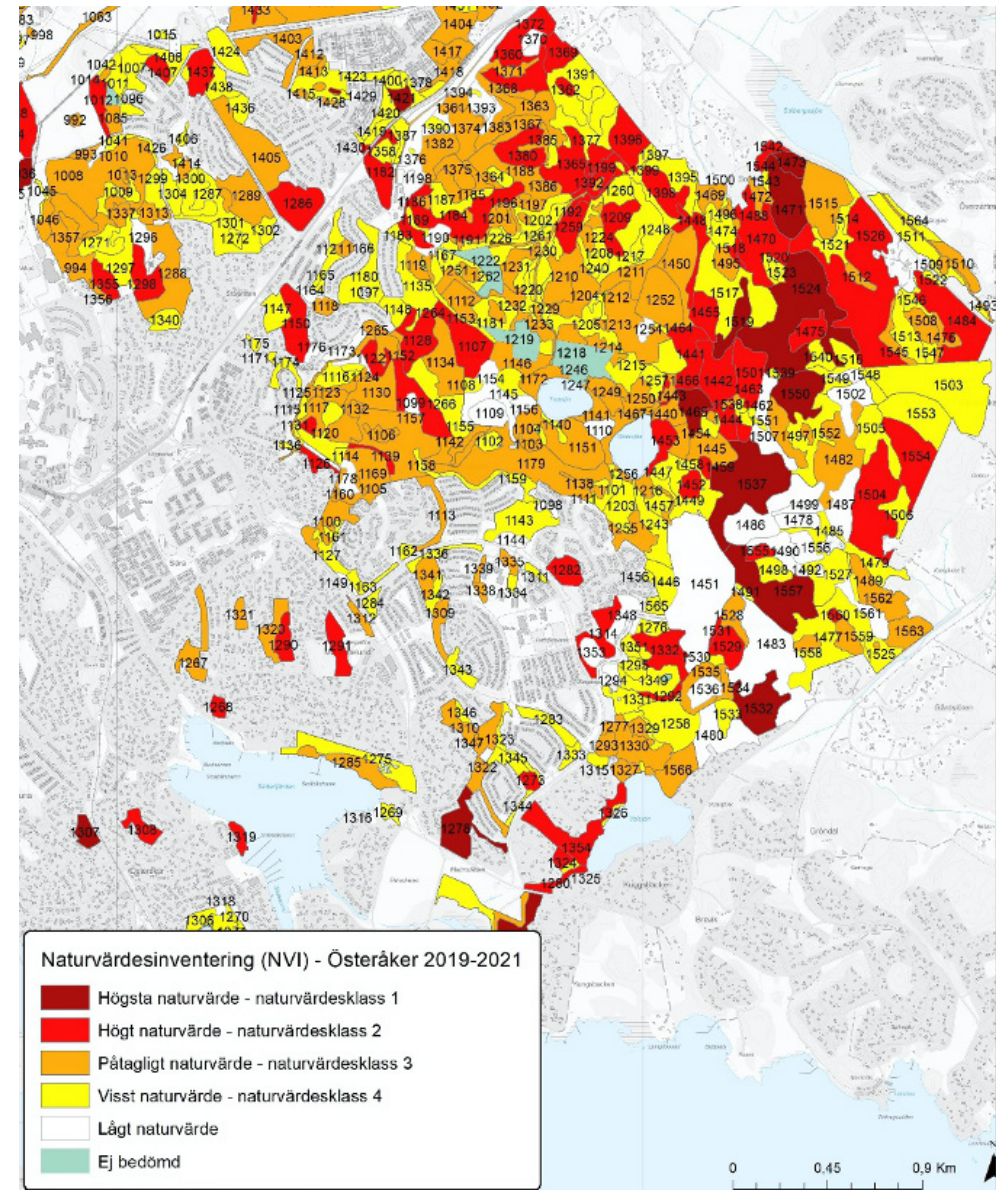
Lagskydd

Riksintressen

Inget riksintresse finns lokaliserat inom eller i närheten av området och ett nytt bostadsområde skulle inte medföra någon påverkan.

Kulturmiljö

I utkanten av området finns ett färre antal fornlämningar om skyddas enligt kulturmiljölagen. Tabellen nedan visar exempel, men fler finns registrerade i Forsök, Riksantikvarieämbetet.



Figur 4: Kartering av naturvärden (Naturvärdesinventering 2021, Ekologigruppen).

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen



Figur 5: Nyckelbiotoper markerade med grönt.

| RAÄ-nummer | Typ |
|-----------------|--------------|
| Österåker 247:1 | Stensättning |
| Österåker 212:2 | Stensättning |
| Österåker 212:1 | Stensättning |

Brukningsvärd jordbruksmark

Inom området bedöms det finnas totalt ca 30 hektar brukningsvärd jordbruksmark (15 hektar åkermark och 15 hektar betesmark), som är skyddad enligt 3 kap. 4 § MB. Ytorna som utgörs av åkermark är av mindre storlek och ligger splittrat, främst i områdets utkanter, och utgör ca 5 % av områdets totala areal.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen

Skogsområdets storlek och sammanhängande struktur medför en betydelse för skogsnäringen.

Strandskydd

Inom området ligger sjöarna Trastsjön och Södersjön. Båda sjöarna omfattas av strandskydd 100 meter från strandkanten.

Ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO)

Både Trastsjön och Södersjön är klassade som så kallade ESKO-områden och är därmed skyddade enligt 3. kap 3 § MB.

Artskydd

Skyddade arter har noterats inom området i samband med naturvärdesinventering (*Naturvärdesinventering 2021, Ekologigruppen*) och det finns även registrerade skyddade arter i Artportalen.

Biotopskydd

Inom området finns åkerholmar och småvatten i jordbrukslandskap som omfattas av det generella biotopskyddet. Även andra objekt kan förekomma, exempelvis odlingsrösen.

Natur- och kulturvärden samt rörligt friluftsliv

Området har ett bevarandevärde för både naturvärden och friluftslivsvärden men är ej klassat som riksintresse enligt 3 kap. 6 § MB.

Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling

Tillskott av bostäder

Det bedöms vara teoretiskt tekniskt möjligt, men inte funktionellt möjligt, att i någon del av området utveckla ett projekt med samma mängd bostäder som föreslås i Näsängen.

Teknisk försörjning och tekniska möjligheter

Det finns inom området med stor sannolikhet flera platser som lämpar sig för bebyggelse sett till topografi, hydrologi och geoteknik. Utveckling av såväl VA som fjärrvärme rymmer utmaningar, men lösningar bör vara möjliga.

Fungerande vägnät

Området skulle kunna kopplas till väg 276 eller Margretelundsvägen. I båda fallen skulle vägtrafiken belasta Åkersberga centrum med genomfart. Den fragmenterade vägstrukturen i områdets kanter gör det svårt att utnyttja befintligt vägnät, eftersom befintliga bostadsområden utgörs av enklaver som saknar kopplingar till omgivningen eller varandra. I nordväst, nära Skånsta, gränsar dock obebyggda delar mot väg 276.

Hantering av risker och hälsa

Ett projekt i Trastsjöskogen behöver sannolikt i första hand hantera risker förknippade med klimatförändringar och

geoteknik. Utmaningarna bedöms vara mindre än de som finns i Näsängen.

Möjligheter till begränsad klimatpåverkan

De sydvästra delarna av Trastsjöskogen har ca 1,5 km till spårstation, men ett utvecklat projekt skulle få uppåt två kilometers avstånd eller mer. Väster om området finns möjligheter till god kollektivtrafik längs väg 276 och Margretelundsvägen. Det finns dock få tillgängliga ytor inom de 400 meter från dessa vägar som används som riktlinje för god tillgång till busstrafiken (se figur 6). Det finns fläckvisa möjligheter till utveckling av mindre projekt, men knappast ett projekt med ca 1700 bostäder. Det är möjligt att utveckla en ny busslinje till ett nytt område. Något realistiskt förslag till busslinje, som kan koppla en ny stadsdel med Åkersberga station, har dock inte kunnat identifieras. En sådan lösning antas förutsätta en mycket större exploatering av västra Trastsjöskogen än 1700 bostäder.

I nordväst finns dock obebyggda områden inom 400 meter från god busstrafik på väg 276. Avståndet till närmaste spårstation är dock över 3 kilometer med buss. I dessa delar finns också såväl jordbruksmark, skog med höga naturvärden och fornlämningar.

En ny stadsdel skulle dock kunna utvecklas med en struktur och täthet som lämpar sig för effektiva energilösningar som fjärrvärme.

Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort

Det finns tydliga svårigheter att utveckla en ny stadsdel som kan ansluta till och knyta samman stadsdelar, eftersom befintliga bostadsområden är anlagda som enklaver med en mycket fragmenterad struktur. Möjligheterna till ett samlat gatunät som är finmaskigt, promenadbart och har trygga gaturum är små. Det blir svårt att ge tillgång till stadens service och målpunkter utan att göra bilen till ett förstahandsval. Det är inte möjligt att koppla ett projekt till någon lokal knutpunkt med tillgänglighet med promenad. Ett projekt med stor andel bilburna invånare antas istället i första hand gynna externa handelslägen.

Attraktiva, trygga och levande stadsdelar

Med god planering kan en ny stadsdel utvecklas med trygga gator och allmänna platser. Det finns dock inga identifierade möjligheter att göra den nya stadsdelen till en betydande målpunkt, eller en del i en stadsväv genom vilken det rör sig rikligt med människor på huvudstråken. Förutsättningarna att utveckla betydande mötesplatser, handel och lokala verksamheter förväntas därför bli små. Från sydvästra kanten av Trastsjöskogen kan man nå god service i Åkersberga C inom ett avstånd om ca 1,5 km, eller Margretelunds C om ca 1 km. En ny stadsdel får rimligen räkna med ett större avstånd än så. Där finns tillgång till både dagligvaruhandel och kompletterande service i form av exempelvis bank, biblioteksverksamhet, apotek m.m. Från nordvästra området kan man nå knutpunkten Skånsta, med en livsmedelsbutik. Både barnomsorg, skolor och boendeformer för äldre finns

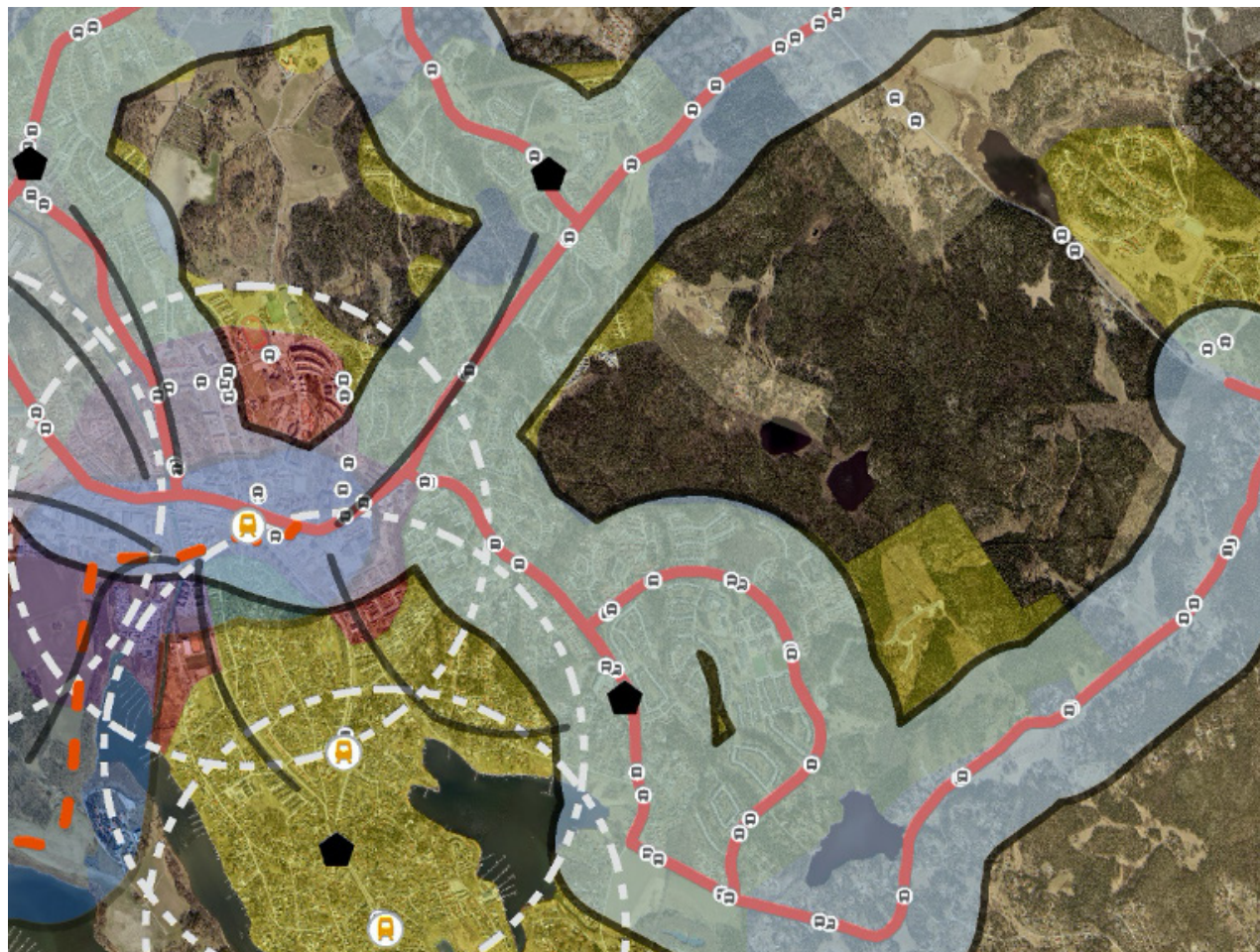
Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

kringliggande området. Behovet av tjänsterna är dock i dagsläget så pass stort att ett utökat antal invånare i närområdet skulle innebära behov av nya verksamheter.

Den nya stadsdelen bedöms således kunna nå vardagsbehovet av service på cykelavstånd, medan det antas vara svårt att utveckla kommersiell service och verksamheter lokalt i stadsdelen.

Kommunens vision och mål

Det är svårt att utveckla en ny stadsdel i Trastsjöskogen i enlighet med kommunens vision om en modern småstad. Det är omöjligt att utveckla kommunens identitet som skärgårdskommun eller stadens kontakt med havet.



Figur 6: Tillgång till god kollektivtrafik markerad med cirklar 1200 meter kring spårstation och 400 meter intill vältrafikerad busslinje.

Område 2: Smedby-Hacksta

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

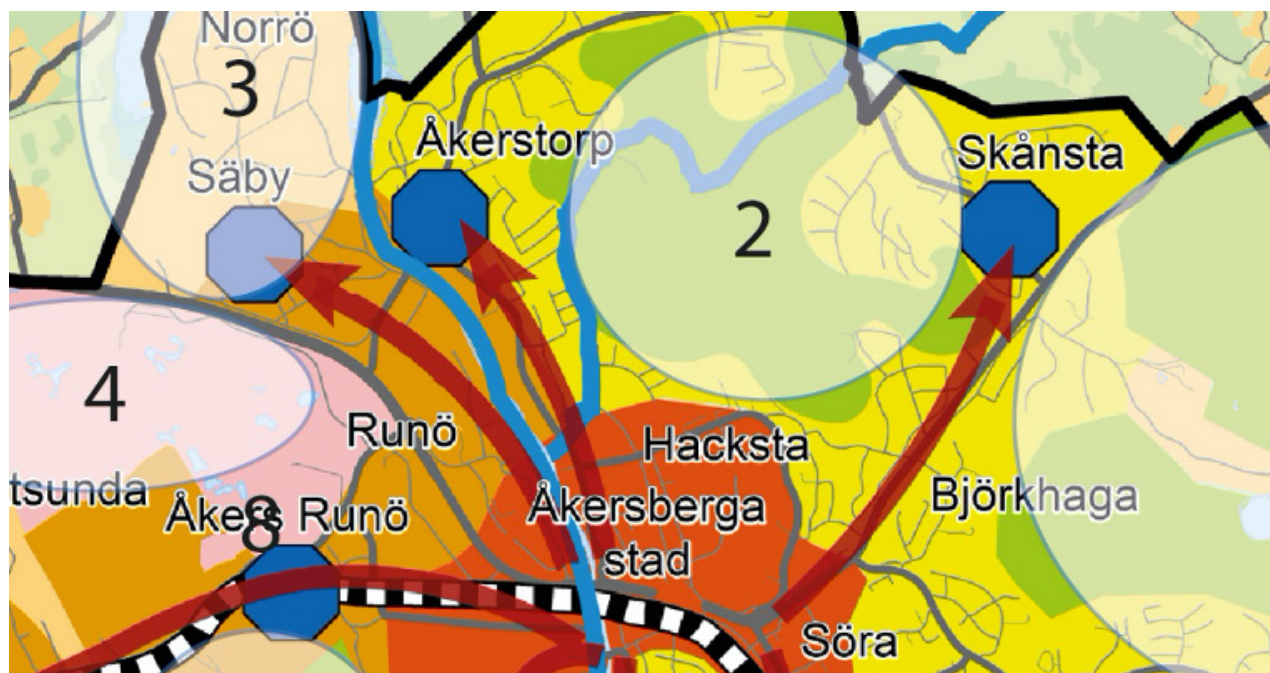
Område: Smedby-Hacksta

Norr om Åkersberga finns ett öppet, kulturpräglat landskap som i kommunens översiktsplan föreslagits som ytor för ekosystemtjänster, inte minst rekreation och kulturmiljö (se figur 1). Området består av ytor i form av aktivt brukad jordbruksmark, större kulturhistoriskt värdefulla områden, betydelsefulla friluftsområden och ett sammanhängande ekologiskt känsligt område som även innefattar det värdefulla vattendraget Smedbyån. Området ligger insprängt mellan flera större bostadsområden och ansluter till centrala Åkersberga.

Enligt ÖP 2040 ska Röllingby/Hackstaområdet utvecklas vidare som viktig målpunkt. Utvecklingen av idrotts- och friluftslivet i området fortsätter och kulturmiljön tillgängliggörs. De kulturhistoriska värdena lyfts fram som särskilt viktiga. Exploatering intill Hacksta/Röllingbyområdet ska ske restriktivt och med stor hänsyn till befintliga värden.

Samlad bedömning

Enligt de utpekade bedömningsgrunderna överväger områdets betydelse för tätortens långsiktiga tillgång till ekosystemtjänster, framför möjligheterna att utveckla bebyggelse i linje med mål i ÖP. Områdets betydelse för tätortens långsiktiga tillgång till ekosystemtjänster är central och detta har varit avgörande för att i ÖP undanta området från större stadsutvecklingsprojekt. Inom området Smedby - Hacksta är det sannolikt tekniskt, men inte funktionellt, möjligt att utveckla ett projekt som i viss grad motsvarar Näsängens syfte och väsentliga samhällsintresse. Dock finns betydande utmaningar att



Figur 1: Område 2 är här markerat på utvecklingskartan i ÖP 2040.

förse ett nytt område med god kollektivtrafik, utan att utveckla nya busslinjer och därmed en större exploatering. Konflikter med andra värden är också stora. Området hyser en stor bredd, och hög kapacitet, av sådana ekosystemtjänster som är av markant betydelse för tätortens långsiktiga utveckling. Området utgörs av ett tätortsnära grönområde och i samband med en ökad befolkning växer behovet och vikten av att ta vara på de befintliga. Området har en avgörande betydelse för tätortens utbud av rekreation och friluftsliv och kommunen tillsammans med flera föreningar har gjort omfattande investeringar i områdets möjligheter för rörligt friluftsliv i kombination med att komma nära naturen. Områdets kulturhistoria med ett väl bevarat odlingslandskap i form

av öppna åkermarker och trädklädda betesmarker är av betydelse för det kulturarv som allmänheten kan ta del av. Ett projekt i Näsängens skala bedöms kunna utvecklas utan att ta jordbruksmark i anspråk, men endast inom ytor med dålig tillgång till kollektivtrafik och i konflikt med höga natur- och rekreationsvärden. Om en ny busslinje planeras, kräver detta sannolikt en mer omfattande exploatering som sannolikt står i konflikt med höga natur-, kultur- och rekreationsvärden och sannolikt även behöver ta jordbruksmark i anspråk. Kommunens vision om en modern småstad är svår att utveckla i området och möjligheterna att utveckla kommunens identitet som skärgårdskommun saknas.

Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster

Det kombinerade jordbrukslandskapet, i form av både trädklädda betesmarker och öppna åkermarker, bidrar med många ekosystemtjänster. De mest uppenbara av dem är för många de försörjande ekosystemtjänsterna mat och foder. Utöver dessa finns även exempelvis reglerande tjänster som pollinering och reglering av vattenflöden samt kulturella tjänster som fysisk hälsa samt kulturarv. Alla dessa tjänster underbyggs av den biologiska mångfalden.

I Hackstaskogen, där kommunen anlagt motionsspår, utegym, hinderbanor m.m. bidrar skogen dels med en kulturell tjänst i form av möjlighet till aktiviteter i kombination med upplevelser av estetiska värden i naturmiljön. Detta leder till passivt erhållna hälsoeffekter av natur.

Områdets centrala ekosystemtjänster bedöms vara:

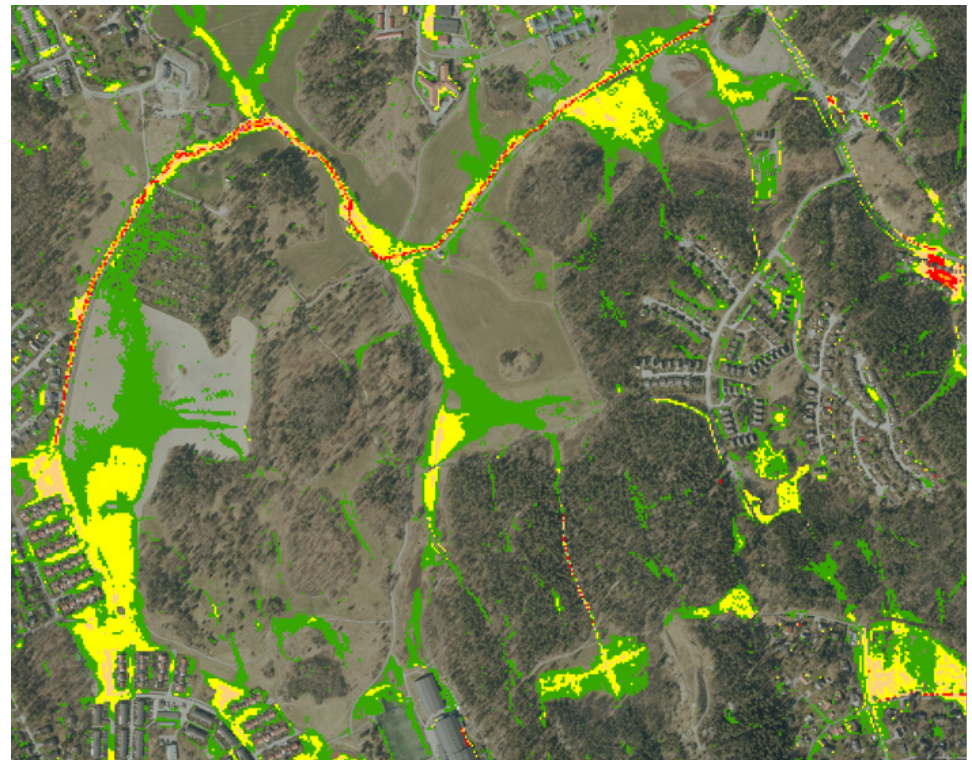
- Försörjande: Livsmedel
- Reglerande: Naturlig vattenreglering, Reglering av temperatur och luftfuktighet, Pollinering, Reglering av skadedjur
- Kulturella: Möjlighet till fysisk aktivitet, Kulturarv
- Stödjande: Biologisk mångfald, Livsmiljöer

Försörjande ekosystemtjänster Livsmedel

Inom området finns kommunens största tätortsnära jordbruk. Jordbruksmarken utgörs av ca 35 hektar åker och 15 hektar betesmark. På området bedrivs främst odling av djurfoder, fåravel samt hästverksamhet. Verksamheten har också betydelse för värden knutna till det kulturhistoriska landskapet och för upplevelsevärden (öppna landskap) knutna till friluftsliv, samt är av stor betydelse för den biologiska mångfalden.

Reglerande ekosystemtjänster Naturlig vattenreglering

Områdets dalgångar utgör sänkor som kan härbärgera skyfallsvatten (se figur 2). Dessa funktioner kan behöva utvecklas i samband med en utveckling av centrala Åkersberga, för att begränsa de mängder skyfallsvatten som ska hanteras centralt.



Figur 2: Kommunens skyfallskartering visar på översvämmade ytor vid ett så kallat 100-årsregn.

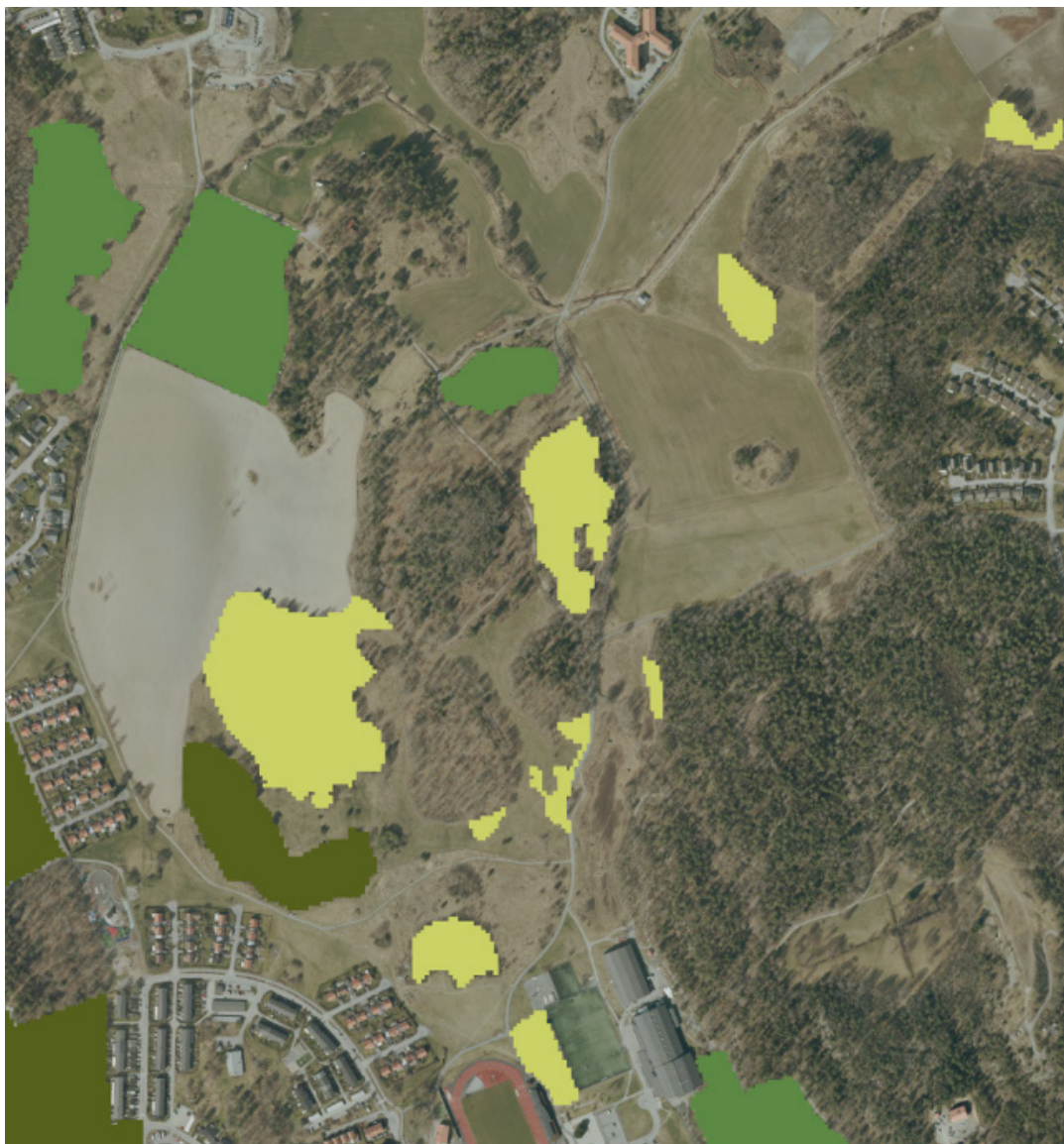
Reglering av temperatur och luftfuktighet

Området är ett av de tätortsnära grönområden som är tillräckligt stort för att bidra med en luftomväxling baserad på temperaturskillnader ("parkbris"). Området bidrar till tätortens luftkvalitet och dämpar effekten av värmeböljor

Pollinering

I området finns goda förutsättningar för pollinerande insekters förekomst. I samband med en spridningsanalys pekades viktiga livsmiljöer för pollinerare ut (se figur 3)

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen



Figur 3: Lokaliserade livsmiljöer för pollinerare (Spridningsanalys, Ekologigruppen 2021).

(*Spridningsanalys, Ekologigruppen 2021*). Området ingår även i en spridningskorridor som är av vikt för pollinerare. Insekterna pollinerar blommande växter som utvecklar frukt, bär och frö för växters fortplantning och för produktion av mat till både människor och djur.

Skadedjursreglering

Områdets varierande biotoper medför goda förutsättningar för reglering av skadedjur. Det finns goda förutsättningar för en mångfald av arter som kan utgöra naturliga predatorer, eller konkurrera om samma livsmiljö som skadegöraren utan att själva göra samma skada.

Kulturella ekosystemtjänster Möjlighet till fysisk aktivitet

Inom området har kommunen gjort stora satsningar på möjligheterna till friluftslivsaktiviteter. I Hackstaskogen finns anlagda elljusspår, reflexbanor, hinderbanor, utegym, frisbeebana och en mountainbike-bana. Där finns även Hackstabacken, vilken är en mycket aktivt besökt plats för barn under vinterhalvåret när pulkan tas fram. I området finns även utrymme för aktiviteter såsom rugby och för den som är trädgårdsintresserad finns ett område med kolonilotter (se figur 4).



Figur 4. Elljusspår, mountainbike-bana, reflexbana, hinderbana m.m. markerat med orangea linjer. Kolonilotter inringat i grönt och rugbybana inringat i lila.

Kulturarv

Landskapet runt Smedby och Skånsta är ett öppet kulturlandskap med tydliga spår både från järnåldern och medeltiden. Smedby sätesgård, som ligger inom området, var en av adelns sätesgårdar i Österåker under medeltiden och hade stora jordegendomar (*Natur, kultur, rekreation och vattenmiljöer i Österåker, Ekologigruppen 2010*).

Det finns ett stort antal fornlämningar i området. Fornlämningarna består främst av gravfält från järnålderstid, men även exempelvis stensättningar och fossila åkrar (se tabell under rubrik *Lagstöd*) (*Fornsök, Riksantikvarieämbetet*).



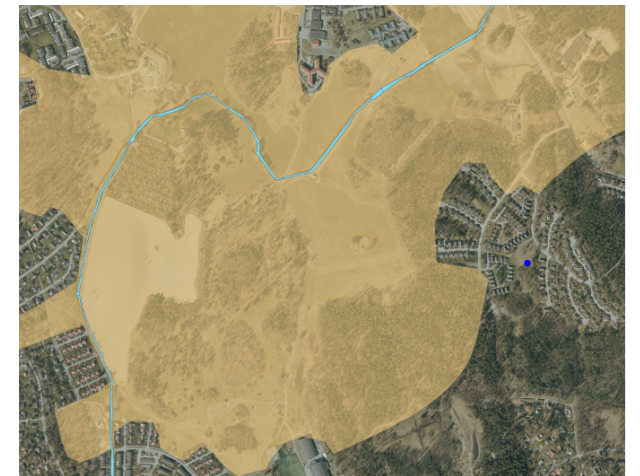
Figur 5. Kulturhistoriska området Smedby gård markerat i gult och fornlämningarna markerade med blått.

Stödande ekosystemtjänster Biologisk mångfald och livsmiljöer

Området innefattar större ytor med högt naturvärde, men även mindre ytor med högsta naturvärde (se figur 6). Det finns även två s.k. ESKO-områden (Ekologisk särskilt känsligt område). ESKO-området Smedby-Sjökarby utgörs till stor del av åkermark, mer eller mindre öppna gräsmarker, lövskogsdungar och barrskogar. Områdets storlek och mosaikartade struktur gör att området kan anses vara artrikare än många andra liknande områden inom kommunen. Genom området löper Smedbyån, som också är klassat som ESKO-område och är ett känsligt vattendrag (*Ekologiskt särskilt känsliga områden i Österåkers kommun, Ekologigruppen 2017*). Vattendraget fungerar dels som barnkammare för havsöring och utgör en länk mellan Åkers kanal och Drängsjön (se figur 7). Områdets betesmarker,



Figur 6: Kartering av naturvärden (*Naturvärdesinventering 2021, Ekologigruppen*).



Figur 7: ESKO-område Smedby-Sjökarby markerat med brunt och Smedbyån markerat med blått.

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen



Figur 8: Regional grön kil markerat i transparent grön och nyckelbiotoper markerade med täckande grön.

vattendrag, äldre träd, kolonilotter och mosaikartade landskap bidrar viktiga livsmiljöer som olika pollinerande insekter är beroende av och i kombination med skogsområdet är det gynnsamt för skadedjursreglerande djur och växter. I området finns även en del av en regional grön kil, vilket är stora, sammanhängande grönområden i anslutning till bebyggelsen som har flera sammanfallande värden (se figur 8). Kilarna är resultatet av stora sammanhållna markägare och långsiktig regional och kommunal planering (*RUFS 2010*). Skogsstyrelsen har klassat två nyckelbiotoper inom området med grova ädellövträd (se figur 8) (*Skogsstyrelsen, skogens pärlor*).

Lagskydd

Riksintressen

Inget riksintresse finns lokaliserat inom eller i närheten av området och ett nytt bostadsområde skulle inte medföra någon påverkan.

Kulturmiljö

Inom området finns ett flertal fornlämningar som skyddas enligt kulturmiljölagen. Tabell nedan visar exempel, men fler finns registrerade i Fornsök, Riksantikvarieämbetet.

| RAÄ-nummer | Typ |
|-----------------|--------------|
| Österåker 129:1 | Gravfält |
| Österåker 70:1 | Gravfält |
| Österåker 69:1 | Gravfält |
| Österåker 127:3 | Fossil åker |
| Österåker 131:1 | Gravfält |
| Österåker 404:3 | Stensättning |
| Österåker 425:1 | Gravfält |
| Österåker 128:2 | Stensättning |

Brukningvärd jordbruksmark

Inom området bedöms det finnas totalt ca 50 hektar brukningvärd jordbruksmark (åkermark och betesmark), som är skyddad enligt 3 kap. 4 § MB.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen

Området bedöms ej innefatta skogsmark som har betydelse för skogsnäringen.

Strandskydd

Strandskydd gäller ej längs med Smedbyån på grund av det länsvisa undantaget.

Ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO)

En stor del av området utgörs av så kallade ESKO-områden, som är skyddade enligt 3 kap. 3 § MB.

Artskydd

Skyddade arter har noterats inom området i samband med naturvärdesinventering (*Naturvärdesinventering 2021, Ekologigruppen*) och det finns även registrerade skyddade arter i Artportalen.

Biotopskydd

Inom området finns åkerholmar och småvatten i jordbrukslandskap som omfattas av det generella biotopskyddet. Även andra objekt kan förekomma, exempelvis odlingsrösen.

Natur- och kulturvärden samt rörligt friluftsliv

Området har ett bevarandevärde för både naturvärden, friluftslivsvärden samt kulturvärden men är ej klassat som riksintresse enligt 3 kap. 6 § MB.

Tillskott av bostäder

Det bedöms vara tekniskt, men inte funktionellt, möjligt att på minst en plats i området utveckla ett projekt med samma mängd bostäder som föreslås i Näsängen.

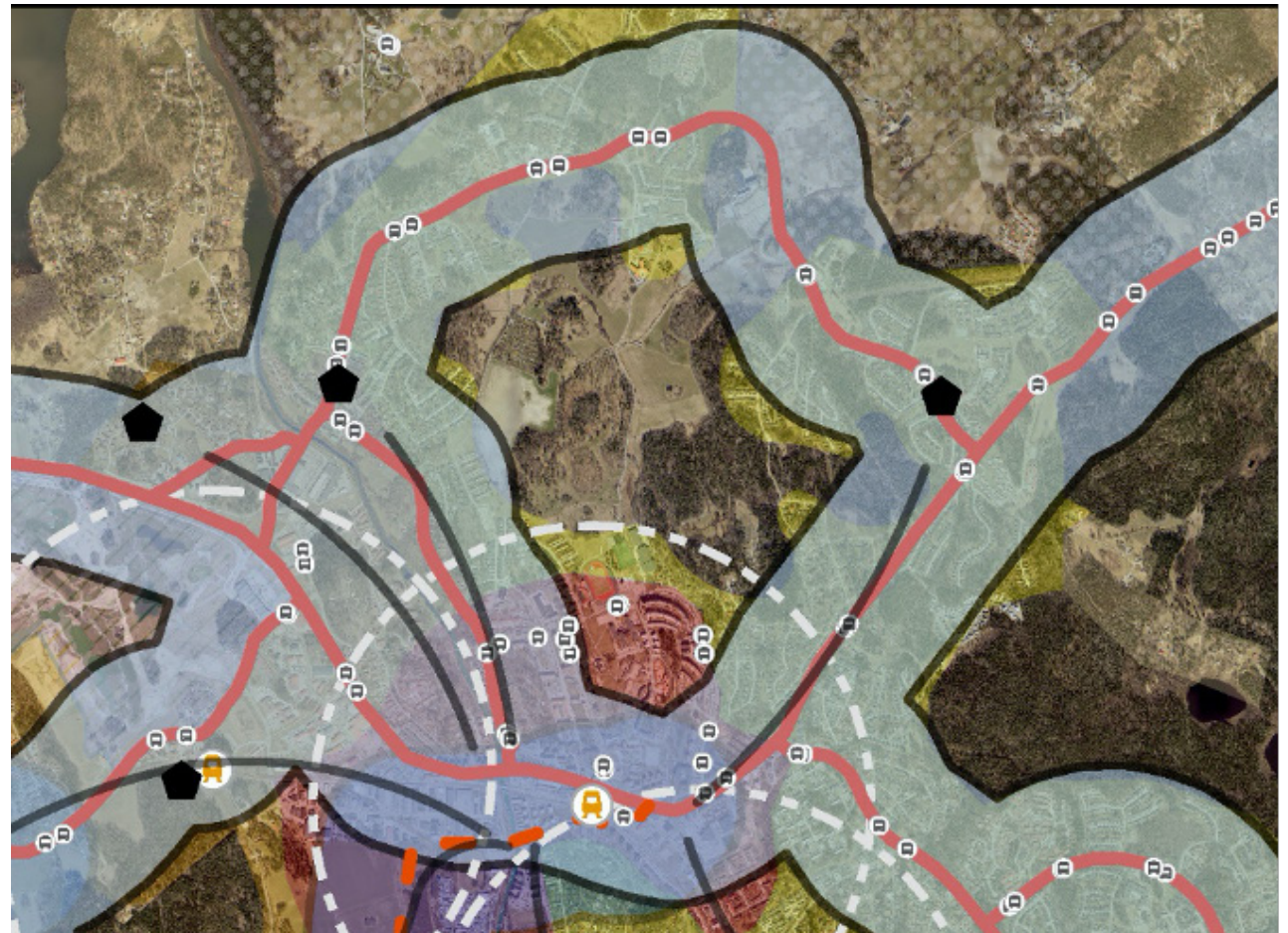
Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling

Teknisk försörjning och tekniska möjligheter

I närområdet finns utbyggda fjärrvärmeledningar vilket medför att området har goda förutsättningar med hänsyn till energiförsörjning och energihushållning. Området omges av befintliga verksamhetsområden för både spillvatten och dricksvatten och det finns goda möjligheter att vidareutveckla verksamhetsområdena för att tillgodose en ny bebyggelse med nödvändiga VA-tjänster. Det finns inom området med stor sannolikhet flera platser som lämpar sig för bebyggelse sett till topografi, hydrologi och geoteknik.

Fungerande vägnät

Området ligger nästintill en befintlig väginfrastruktur bestående av kommunens huvudvägar Sjökarbyvägen och Sockenvägen, som sedan ansluter till väg 276 vilket utgör huvudvägnätets stomme. Områdets västra delar lämpar sig här bättre för stadsutveckling, då vägtrafik i så fall inte belastar Åkersberga centrum med genomfart, vilket bebyggelse i de östra delarna riskerar att göra.



Figur 6: Tillgång till god kollektivtrafik markerad med cirklar 1200 meter kring spårstation och 400 meter intill vältrafikerad busslinje.

Hantering av risker och hälsa

Ett projekt i området behöver sannolikt i första hand hantera risker förknippade med klimatförändringar och geoteknik. Riskerna för bullerstörningar, vatten- och luftföroreningar, olyckor anses ej vara höga. Marken utgörs

av en kombination av lera och berg i dagen. Området ligger delvis låglänt och utgörs av ytor som översvämmas vid större regn (se figur 2). Utmaningarna bedöms vara mindre än de som finns i Näsängen.

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Möjligheter till begränsad klimatpåverkan

Området omringas av större vägstråk med busslinjer med god kollektivtrafik eller med linjer som på sikt kan uppnå hög turtäthet (se figur 6). Sträckan har idag relativt tät busstrafik med bussar kopplade både till Åkersberga centrum och direkt till Stockholm. Med ett önskemål om att bostäder bör ligga högst 400 meter från hållplats, begränsas möjligheterna till utveckling till partier i den västra och norra delen av området. De östra delarna, längs väg 276, kan erhålla god kollektivtrafik, men kommer också att belasta centrala Åkersberga med genomgående vägtrafik, vilket i dagsläget är olämpligt. Det är möjligt att planera en ny stadsdel i anslutning till en ny busslinje. Detta skulle dock kräva en omfattande exploatering med betydligt fler bostäder än de i Näsängen föreslagna 1700, för att vara realistiskt. En ny stadsdel bör dock kunna utvecklas med en struktur och täthet som lämpar sig för effektiva energilösningar som fjärrvärme.

Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort

Det finns möjligheter att anlägga mindre stadsdelar som är sammanhängande, med trygga och promenadbara gaturum och med viss tillgång till lokal service. Det finns möjligheter att koppla en ny stadsdel till t.ex. Hacksta. En ny stadsdel skulle därmed kunna knyta an till centrala Åkersberga, men också till den lokala knutpunkten Åkerstorp. Det finns dock inte utrymme för större projekt med samma roll.

Attraktiva, trygga och levande stadsdelar

Med god planering kan en ny stadsdel utvecklas med trygga gator och allmänna platser. Det finns möjligheter att utveckla stadsdelen med viss genomströmning av besökare. En ny stadsdel skulle därför kunna utvecklas med lokal service i viss omfattning, men skulle också få tillgång till service i Åkersberga centrum inom 1,5-3 kilometer. Både barnomsorg, skolor och boendeformer för äldre finns i närheten av området. Behovet av tjänsterna är dock i dagsläget så pass stort att ett utökat antal invånare i närområdet skulle innebära behövlighet av nya verksamheter.

Kommunens vision och mål

Det bör vara tekniskt möjligt att utveckla en ny stadsdel i Smedby-Hacksta i enlighet med kommunens vision om en modern småstad. Det är däremot inte möjligt att utveckla kommunens identitet som skärgårdskommun eller stadens kontakt med havet.

Område 3: Säby-Norrö

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

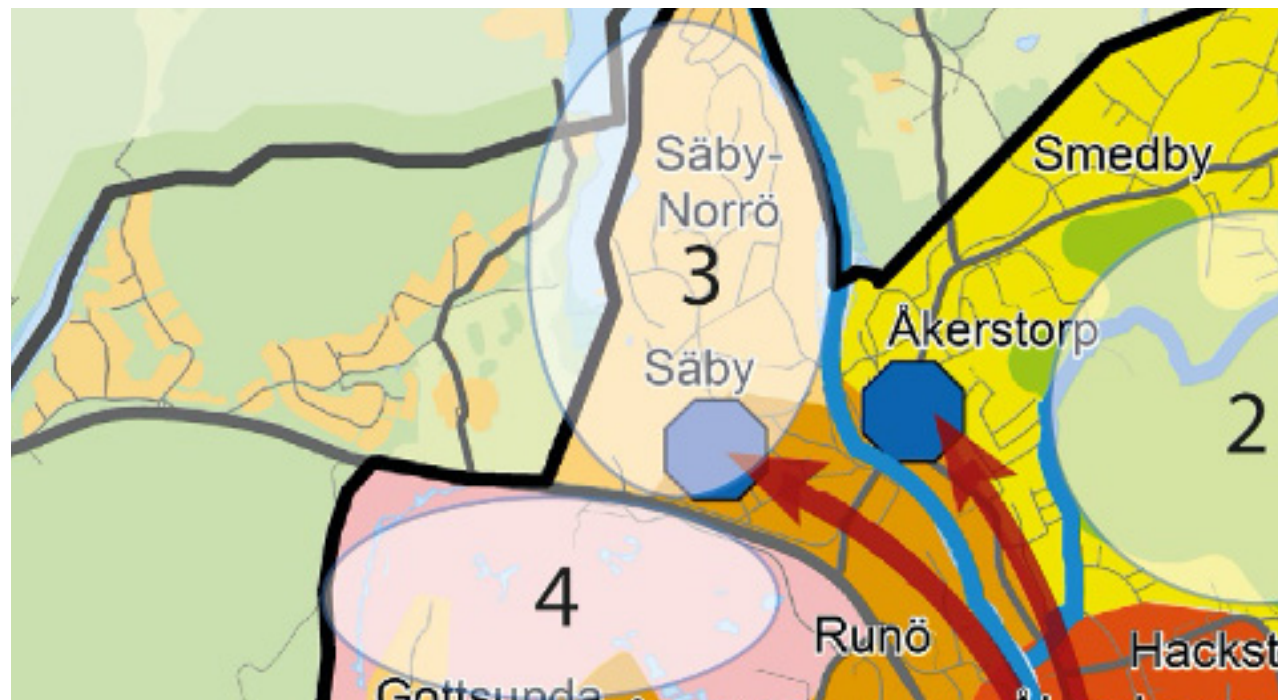
Område: Säby-Norrö

Området är lokaliserat ca 3 km nordväst om centrala Åkersberga och utgör en total yta på ca 200 hektar (se figur 1). Landskapet är varierat genom att den södra delen har ett större inslag av jordbruksmark, medan den norra delen består av ett mer kuperat landskap med ett större inslag av skog. Längs med östra sidan löper den historiska färdvägen Långhundraleden, som sedan mynnar ut i Garnsviken.

Enligt ÖP ska utvecklingen av området beskrivas i en kommande fördjupad översiktsplan. Ambitionen är att koppla ett stråk från Runö till Säby och Norrö. Längs stråket kan en varierad bebyggelse utvecklas med såväl bostäder som verksamheter. Service längs stråket föreslås fokusera till en lokal knutpunkt. Utvecklingen ska ta hänsyn till de höga natur- och kulturvärden som finns i området och till den känsliga vattenmiljön som gränsar till landområdet.

Samlad bedömning

Enligt de utpekade bedömningsgrunderna finns betydande svårigheter att utveckla ett projekt i Säby-Norrö med Näsängens syfte och väsentliga samhällsintresse. Områdets norra delar, Norrö, går inte att försörja med god kollektivtrafik och de södra delarna är fragmenterade av befintlig bebyggelse och jordbruksmark m.m. Områdets betydelse för tätortens långsiktiga tillgång till ekosystemtjänster består främst av tätortsnära jordbruksmark och skogsmark och vissa målpunkter för friluftslivet. En större utveckling inom områdets aktuella södra delar riskerar att behöva ta jordbruksmark i anspråk. Det finns potential att knyta samman stadsdelar på

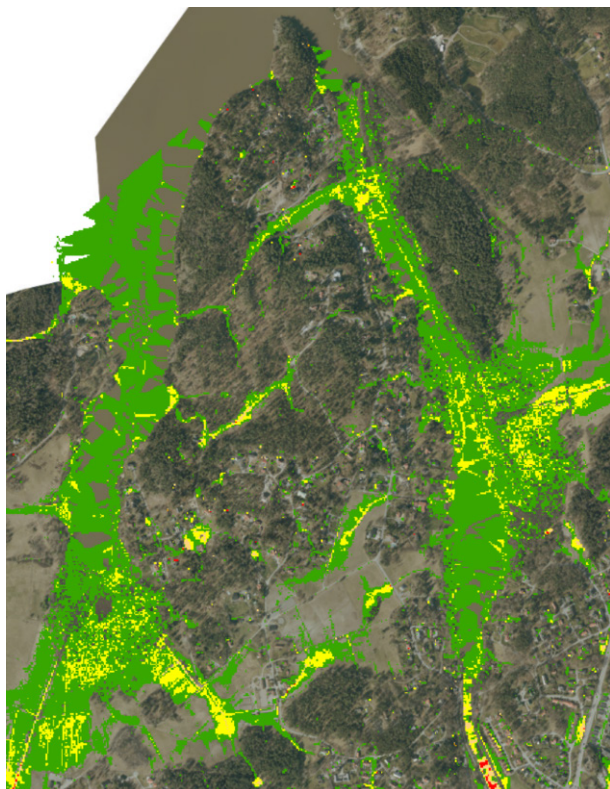


Figur 1: Område 3 är här markerat på utvecklingskartan i ÖP 2040.

ömse sidor om kommunens större vägar i anknäytning till ett eventuellt stadsbyggnadsprojekt (eller snarare flera små). Utmaningarna med att lyckas med detta är stora. Kommunen kommer att utreda förutsättningarna för en utveckling inom området i en fördjupad översiktsplan. Kommunens vision om en modern småstad kan möjligen gå att utveckla i området, medan möjligheterna att utveckla kommunens identitet som skärgårdskommun saknas.

Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster

Områdets jordbruksmarker har funnits över en längre tid och har ett kulturhistoriskt värde och innefattar ett kulturarv. Markerna kan även bidra med möjlighet till livsmedelsförsörjningen, men också naturlig vattenreglering. Det varierande landskapet bidrar med ett flertal naturtyper och medför på så sätt en biologisk mångfald, som ligger till grund för andra ekosystemtjänster.



Figur 2: Kommunens skyfallskartering visar på översvämmade ytor vid ett så kallat 100-årsregn.

Områdets centrala ekosystemtjänster bedöms vara:

- Försörjande: Livsmedel
- Reglerande: Naturlig vattenreglering, Pollinering
- Kulturella: Kulturarv
- Stödjande: Biologisk mångfald



Figur 3. Lokaliserade livsmiljöer och spridningskorridor för pollinering (Spridningsanalys, Ekologigruppen 2021).

Försörjande ekosystemtjänster Livsmedel

I området finns idag ca 25 hektar brukningsvärd jordbruksmark som ger möjlighet till livsmedelsproduktion. Jordbruksmarken utgörs av 21 hektar åkermark och 4 hektar betesmark.

Reglerande ekosystemtjänster Naturlig vattenreglering

Stora delar av områdets öppna åkermarker ligger låglänt och utgör ytor som kan bidra med en naturlig vattenreglering vid både normala flöden och större flöden som uppstår i samband med skyfall (se figur 2).

Pollinering

I områdets mellersta och södra delar finns goda förutsättningar för pollinerande insekters förekomst. I samband med en spridningsanalys pekades viktiga livsmiljöer för pollinering ut (se figur 3) (*Spridningsanalys, Ekologigruppen 2021*). Området ingår även i en spridningskorridor som är av vikt för pollinering. Insekterna pollinerar blommande växter som utvecklar frukt, bär och frö för växters fortplantning och för produktion av mat till både människor och djur.

Kulturella ekosystemtjänster Kulturarv

I södra halvan av området finns ett välbevarat kulturlandskap utmed gamla häradsvägen. Där finns även Norrö tingshus, som numera hålls öppet som skolmuseum. Genom kulturlandskapet löper en del av den Blå leden, vilket är en 35 km lång vandringsled som erbjuder upplevelser av kulturhistoria (se figur 4). Längs med områdets östra sida löper en del av Långhundraleden, som är en rest av en farled. Den utgjorde en farled mellan Uppsala och Östersjön och gick genom Österåker under bronsåldern, vikingatiden och in i medeltiden vilket ger den höga kulturhistoriska värden.

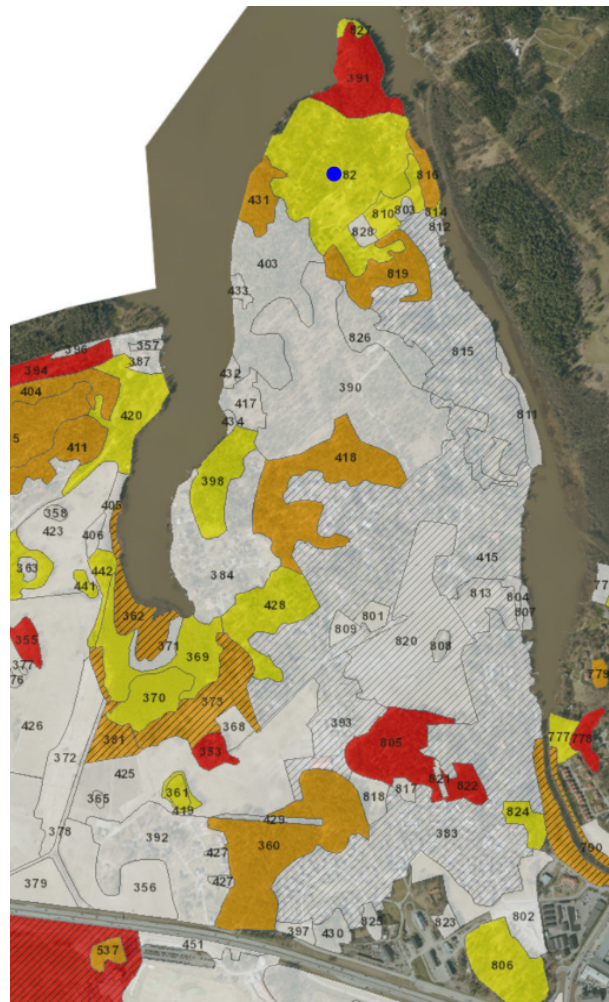
Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen



Figur 4: Gulmarkerade området pekar ut det kulturhistoriska området, de blå markeringarna markerar fornlämningar och den streckade blå linjen markerar Blå leden.

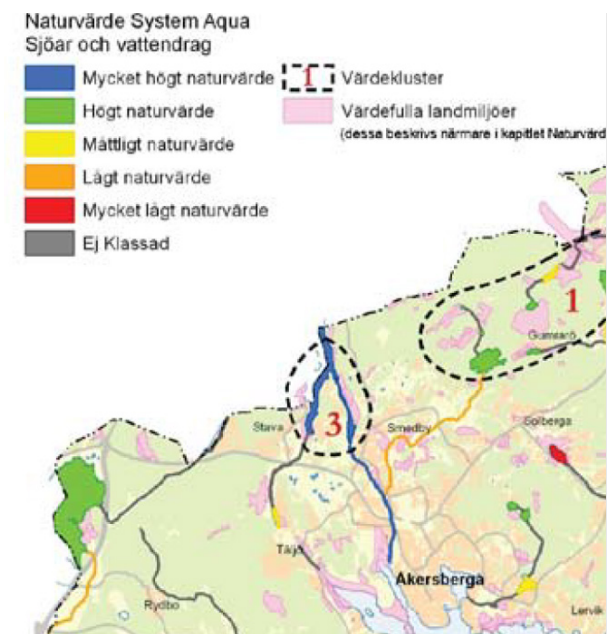
Stödande ekosystemtjänster Biologisk mångfald

Utöver områdets åkermarker finns ett varierande landskap med olika naturtyper. Det finns en blandning av hållmarkstallskog, fuktiga gräsmarker, tallskog, vassområden m.m. vilket bidrar till en biologisk mångfald



Figur 5: Kartering av naturvärden (Naturvärdesinventering i Österåkers kommun, 2021-02-04. Ekologigruppen).

(se figur 5). Vattnet som omger området har klassats med mycket högt naturvärde och utgör en viktig sötvattensmiljö för många vattenlevande arter (se figur 6)



Figur 6: Område 3 omges av vatten med mycket högt naturvärde (Natur, kultur, rekreation och vattenmiljöer i Österåker, 2010. Ekologigruppen).

(Natur, kultur, rekreation och vattenmiljöer i Österåker, 2010. Ekologigruppen).

I områdets västra del löper en del av Storträskån, vilket är ett litet vattendrag som ansluter till en våtmark innan det mynnar ut i Garnsviken. Både Storträskån och Garnsviken utgörs av så kallade ESKO-områden (Ekologiskt särskilt känsliga områden). Garnsviken har visat på höga naturvärden och fisk- och planktonsamhällena har bedömts som artrika (*Ekologiskt särskilt känsliga områden i Österåkers kommun, 2017. Ekologigruppen*).

Lagskydd

Riksintressen

Inget riksintresse finns lokaliserat inom eller i närheten av området och ett nytt bostadsområde skulle inte medföra någon påverkan.

Kulturmiljö

Inom området finns ett flertal fornlämningar som skyddas enligt kulturmiljölagen. Tabell nedan visar exempel, men fler finns registrerade i Fornsök, Riksantikvarieämbetet.

| RAÄ-nummer | Typ |
|-----------------|--------------|
| Österåker 62:1 | Gravfält |
| Österåker 254:1 | Stensättning |
| Österåker 320:3 | Stensättning |
| Österåker 39:1 | Stensättning |

Brukningvärd jordbruksmark

Inom området bedöms det finnas totalt ca 25 hektar brukningvärd jordbruksmark (21 hektar åkermark och 4 hektar betesmark), som är skyddad enligt 3 kap. 4 § MB.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen

Området bedöms ej innefatta skogsmark som har betydelse för skogsnäringen.

Strandskydd

Området omges till stor del av Garnsviken, som omfattas av strandskydd 100 meter från strandkanten.

Ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO)

Genom området löper Storträskån, och området omges av Garnsviken. Både vattendraget och sjön är klassade som så kallade ESKO-områden och är därmed skyddade enligt 3 kap. 3 § MB.

Artskydd

Skyddade arter har noterats inom området i samband med naturvärdesinventering (*Naturvärdesinventering 2021, Ekologigruppen*) och det finns även registrerade skyddade arter i Artportalen.

Biotopskydd

Inom området finns ett flertal åkerholmar och småvatten i jordbruksmark som omfattas av det generella biotopskyddet. Det kan även finnas andra typer av objekt inom området som omfattas av skyddet, exempelvis odlingsrösen.

Natur- och kulturvärden samt rörligt friluftsliv

Området är ej klassat som riksintresse enligt 3 kap. 6 § MB.

Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling

Tillskott av bostäder

I den södra kilometern av området, bedöms det vara svårt att utveckla ett projekt med samma mängd bostäder som föreslås i Näsängen. Det skulle förutsätta att man tog den befintliga jordbruksmarken i anspråk.

Områdets bebyggelse är i dagsläget fragmenterad. Flera mindre projekt kan sannolikt utvecklas, vilket också ÖP uttrycker en ambition att göra. I de norra delarna finns skogsområden där det skulle vara tekniskt, men inte funktionellt, möjligt att utveckla ett projekt av samma omfattning.

Teknisk försörjning och tekniska möjligheter

Området är som närmast lokaliserat ca 600 meter från kommunens fjärrvärmeverk och kan anses därmed ha goda förutsättningar med hänsyn till energiförsörjning och energihushållning.

Området angränsar till befintliga verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten och det skulle vara möjligt att utveckla avlopps nätet till en ny stadsdel. Enligt VA-planen ska områdets VA-försörjning utredas och bilden kompliceras av en stor mängd befintliga enskilda avlopp. Kapaciteten i koppling till området är i dagsläget begränsad.

Områdets norra halva är starkt kuperat och det skulle krävas större åtgärder för en sammanhängande bebyggelse. Den södra halvan, som till stor del utgörs av åkermark, är låglänt och riskerar att påverkas av skyfall vilket försämrar lämpligheten att bebygga området (se figur 2).

Fungerande vägnät

Området skulle kunna kopplas till väg 276. En ny koppling från området bedöms orsaka problem för trafikflöden i ett avsnitt som tillhör kommunens hårdast belastade idag.

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Hantering av risker och hälsa

Ett projekt i Säby-Norrö behöver sannolikt i första hand hantera risker förknippade med klimatförändringar och geoteknik. I områdets södra delar finns omfattande risker förknippade med förväntade mängder skyfallsvatten och bristande markstabilitet i anslutning till detta.

Utmaningarna kan jämföras med de i Näsängen. Närmast väg 276 finns problem med buller som behöver hanteras, liksom risker förknippade med transport av farligt gods (se figur 7).

Möjligheter till begränsad klimatpåverkan

Den sydligaste delen av området ansluter till busslinjer med hög turtäthet längs väg 276 och Sockenvägen (se figur 8). Denna del av området rymmer främst befintliga bostäder och verksamheter, jordbruksmark, samt ett skogsparti med höga naturvärden. En utveckling av en ny stadsdel längre norrut bedöms inte vara möjlig att förse med god kollektivtrafik. I de södra delarna av området kan det eventuellt finnas möjlighet till små projekt med bebyggelse som kan koppla till befintliga busslinjer.

Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort

Det finns möjligheter att knyta samman befintlig bebyggelse och handelsområden i Säby och Pilstugetomten, vilket skulle ge positiva effekter på kommunens stadsstruktur. Rent praktiskt blir detta dock svårt att genomföra med ett större stadsutvecklingsprojekt, medan det bedöms mer möjligt med flera mindre. Det planeras t.ex. idag för en



Figur 7: Kommunens bullerkartering.

omvandling av industrimark till bostäder och verksamheter vid den närliggande Säbydepån. Enligt ÖP 2040 ska kommunen ta fram en fördjupad översiktsplan för området som beskriver möjligheter till utveckling.

Attraktiva, trygga och levande stadsdelar

I de södra delarna av området finns en utmaning att utforma attraktiva, trygga och levande stadsdelar. Området är fragmenterat och det kan vara svårt att utforma ett sammanhängande, promenadbart huvudstråk som kan upplevas som befolkat och tryggt. Ett visst inslag av lokala verksamheter och service är sannolikt möjligt, men närheten till externhandeln vid Pilstugetomten gör större etableringar svåra. Samtidigt medför det att nya bostäder får tillgång till matvaruhandel och sällanköpshandel på en dryg kilometers avstånd. I övrigt ligger närmaste kommersiella service inom ett avstånd på ca 2,5 km, vilket finns i Åkersberga centrum. Där finns tillgång till både dagligvaruhandel och kompletterande service i form av exempelvis bank, biblioteksverksamhet m.m. Någon större form av barnomsorg, skolor och boendeformer för äldre finns ej närliggande området. Ett nytt bostadsområde innebär behov av nya verksamheter.

Enligt ÖP finns förslag att utveckla en lokal knutpunkt inom området. Var den ska ligga och hur den ska utvecklas kommer att utredas inom ramen för en fördjupad översiktsplan.



Figur 8: Tillgång till god kollektivtrafik markerad med cirklar 1200 meter kring spårstation och 400 meter intill vältrafikerad busslinje.

Kommunens vision och mål

Det är osäkert ifall det går att utveckla en ny stadsdel i Säby-Norrö i enlighet med kommunens vision om en modern småstad, medan flera mindre projekt på sikt möjligen kan utvecklas. Det är däremot inte möjligt att utveckla kommunens identitet som skärgårdskommun eller stadens kontakt med havet.

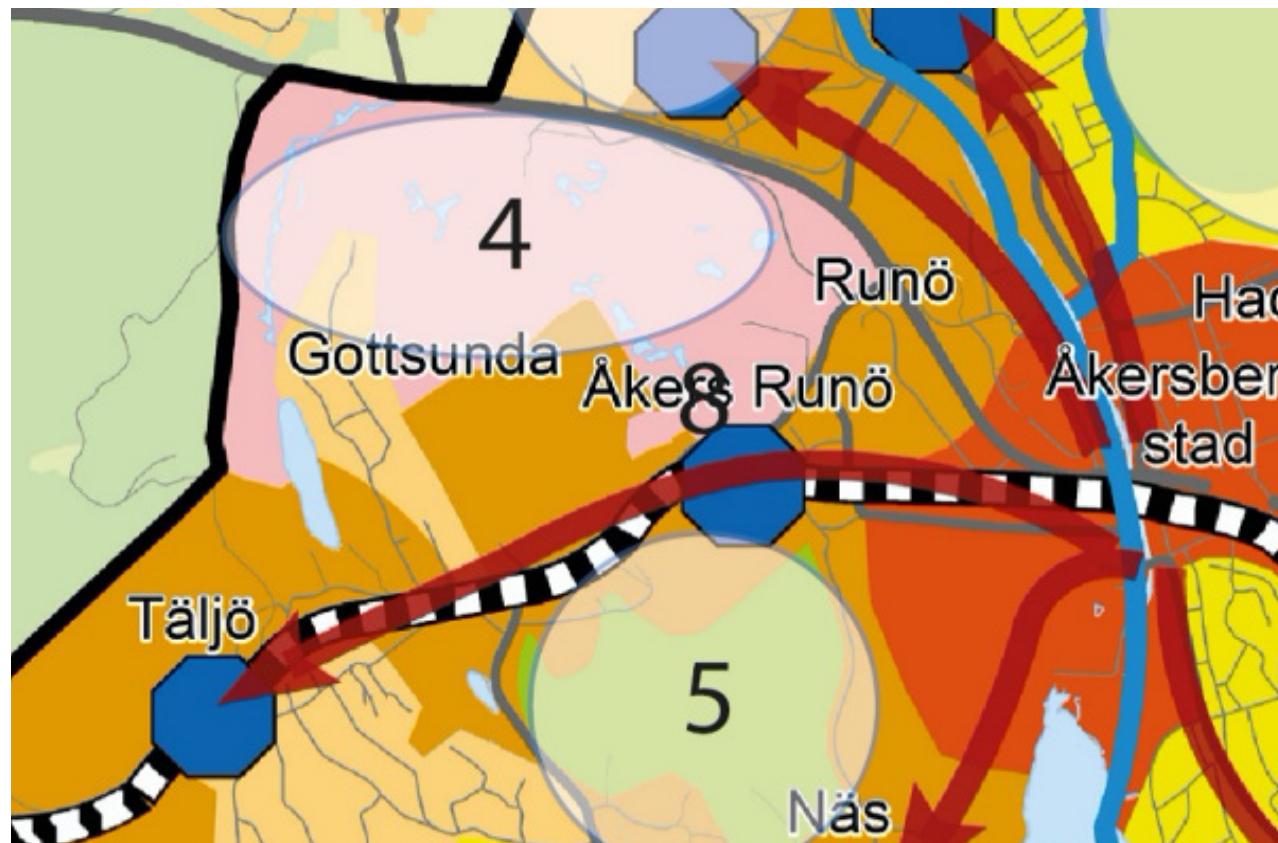
Område 4: Golfbaneområdet

Område: Golfbaneområdet

Området är lokaliserat väster om Åkersberga och utgörs av en attraktiv golfbana som utökades enligt en detaljplan 2004 (se figur 1). Område 4 är som helhet utpekade som ett utredningsområde i ÖP 2040.

Delar av golfbanan har de senaste åren avyttrats och är nu föremål för flera olika planarbeten med syfte att utveckla bostäder och blandstad. I söder utvecklas just nu området Hagby äng och kulle, med ca tusen bostäder, medan det i de östra delarna finns planbesked för projekt som skulle kunna rymma ett antal hundra bostäder. Golfbanans övriga delar är däremot föremål för ambitiösa planer med sikte på att utveckla en av landets absolut främsta golfbanor.

Enligt ÖP 2040 ska delar av golfbanan utvecklas med bostäder och ska tillsammans med Sågvägen utvecklas stadsmässigt med blandning av bostäder och verksamheter. Barriäreffekter i form av vägar och Roslagsbanan ska minska och områden länkas till varandra. Flytt av den befintliga heliporten föreslås utredas, vilket möjliggör förutsättningarna för ytterligare utveckling i området. Golfbanan bedöms vara av stor betydelse för kommunens identitet och det öppna landskapet vid entrén per bil från väster bedöms viktigt.



Figur 1: Område 4 är här markerat på utvecklingskartan i ÖP 2040.

Samlad bedömning

Inom Golfbaneområdet finns flera ytor med tekniska möjligheter att utveckla projekt som i viss grad motsvarar Näsängens syfte och väsentliga samhällsintresse. De flesta av dessa ytor är idag aktuella för utredningar inför potentiella och påbörjade stadsutvecklingsprojekt. Övriga ytor bedöms ha större betydelse för utveckling

av en golfbana med hög attraktivitet för invånare och besökare. Golfbanan planeras som ett attraktivt kännetecken för kommunen och har på så sätt betydelse för kommunens attraktivitet och identitet. Golfbaneområdet rymmer dessutom flera ekosystemtjänster med stor långsiktig betydelse för tätorten, framförallt storskalig skyfallshantering.

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster

Området bidrar med möjligheter för allmänheten att utföra friluftaktiviteter i flera former, olika delar av året. Trots att området är starkt påverkat bidrar det även med höga naturvärden tack vare variationen av småbiotoper.

Områdets centrala ekosystemtjänster bedöms vara:

- Försörjande: Området bedöms ej tillgängliggöra försörjande ekosystemtjänster
- Reglerande: Naturlig vattenreglering, Pollinering, Reglering av temperatur och luftfuktighet
- Kulturella: Möjlighet till fysisk aktivitet
- Stödjande: Biologisk mångfald och Livsmiljö

Försörjande ekosystemtjänster

Området bedöms ej tillgängliggöra försörjande ekosystemtjänster.

Reglerande ekosystemtjänster

Naturlig vattenreglering

Områdets dammar och öppna gräsytor möjliggör en reglering av både normala vattenflöden och större flöden från skyfall. Söder om området planeras en bebyggelse för ca 1200 bostäder (Hagby och kulle) och delar av golfbanan utgör en yta som kan säkra bostadsområdet från översvämningsproblematik (*Dagvattenutredning Hagby äng och kullar, 2020-06-05. Sweco*). Dammarna på golfbanan skapar en betydligt lägre avrinning mot planerad bebyggelse på grund av avdunstning och utjämning (*Översiktlig*



Figur 2: Spridningskorridor för pollinerare (Spridningsanalyser Österåker, 2020. Ekologigruppen).

dagvattenutredning Åkers Runö planprogram, 2021-02-23. Sweco).

Pollinering

Västra delen av området utgör en del av en spridningskorridor för pollinerare och ingår i de viktigaste spridningskorridorerna (se figur 2) (*Spridningsanalyser Österåker, 2020. Ekologigruppen*). Spridningskorridorerna utgör en

viktig del för att skapa förutsättningar för en långsiktig och hållbar pollinering över hela kommunen.

Reglering av temperatur och luftfuktighet

Området är ett av de vegetationsklädda områdena som är tillräckligt stort för att bidra med en luftomväxling baserad på temperaturskillnader ("parkbris"). Området kommer att få en utökad betydelse i samband med att Hagby äng och

kulle byggs ut och behovet av förbättrad luftkvalitet och dämpning av värmeböljor ökar.

Kulturella ekosystemtjänster

Möjlighet till fysisk aktivitet

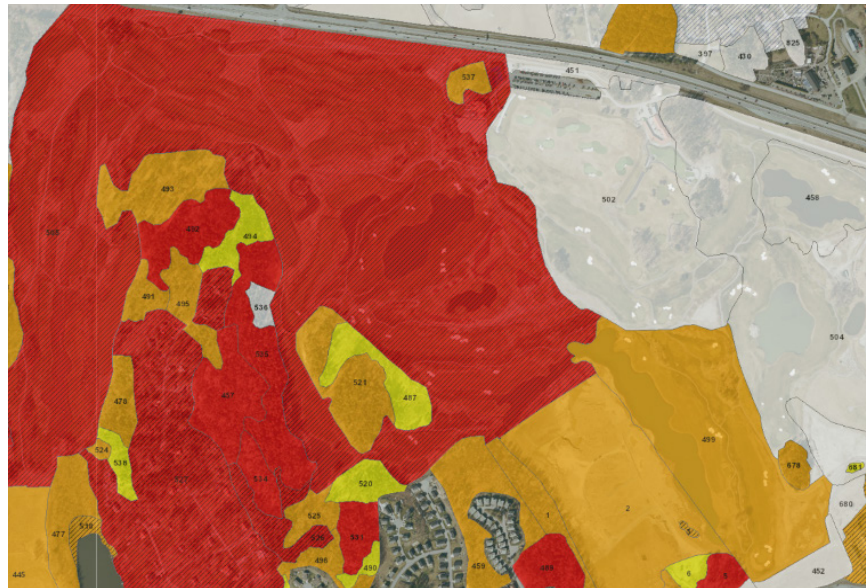
Området tillgängliggör ytor för fritidsaktiviteter i form av golf och nya anläggningar ska enligt ÖP stärkas som året runt-aktiviteter. Under vintern dras spår för längdfärdssåkning som är öppet för allmänheten att använda.

Stödjande ekosystemtjänster

Biologisk mångfald och Livsmiljö

Området innefattar höga naturvärden, främst beroende av en stor förekomst av småbiotoper, som t.ex. åkerholmar, öppna diken, dammar och sandbunkrar (se figur 3). Området är kraftigt påverkat men dessa mindre biotoper skapar förutsättningar för flera artgrupper. I dammarna finns miljöer för fåglar och groddjur och de solexponerade sandbunkrarna är lämpliga för flera insekter (*Naturvärdesinventering i Österåker, 2021-02-04. Ekologigruppen*).

Området innefattar ett s.k. ESKO-område (Ekologiskt särskilt känsligt område) i form av ett vattendrag, Storträskån (se figur 4). Storträskån är ett litet vattendrag som passerar dammsystemet i golfbanan. Vattendraget är en del av ett större helhetsområde och bidrar till att upprätthålla spridningssamband och livskraftiga miljöer för vattenlevande, våtmarkslevande och strandlevande arter (*Ekologiskt särskilt känsliga områden i Österåkers kommun, 2017. Ekologigruppen*).



Figur 3: Kartering av naturvärden (Naturvärdesinventering i Österåker, 2021-02-04. Ekologigruppen).



Figur 4: Brun färg markerar Ekologiskt särskilt känsligt område i form av ett vattendrag (Ekologiskt särskilt känsliga områden i Österåkers kommun, 2017. Ekologigruppen).

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Lagskydd

Riksintressen

Inget riksintresse finns lokaliserat inom eller i närheten av området och ett nytt bostadsområde skulle inte medföra någon påverkan.

Kulturmiljö

Inom området, och i utkanten, finns ett antal fornlämningar som skyddas enligt kulturmiljölagen. Tabell nedan visar exempel, men fler finns registrerade i Fornsök, Riksantikvarieämbetet.

| RAÄ-nummer | Typ |
|-----------------|--------------------------|
| Österåker 37:1 | Gravfält |
| Österåker 293:1 | Stensättning |
| Österåker 18:1 | Grav- och boplatsoområde |

Brukningvärd jordbruksmark

Inom området finns ingen brukningvärd jordbruksmark.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen

Området bedöms ej innefatta skogsmark som har betydelse för skogsnäringen.

Strandskydd

Området berörs ej av strandskydd

Ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO)

Genom området löper ett vattendrag som klassas som ett så kallat ESKO-område, och därmed är skyddat enligt 3 kap. 3 § MB.

Artskydd

Skyddade arter har noterats inom området i samband med naturvärdesinventering (*Naturvärdesinventering 2021, Ekologigruppen*) och det finns även registrerade skyddade arter i Artportalen.

Biotopskydd

Inom området finns ett flertal åkerholmar från det tidigare odlingslandskapet som skyddas enligt det generella biotopskyddet. Även odlingsrösen kan förekomma.

Natur- och kulturvärden samt rörligt friluftsliv

Området är ej klassat som riksintresse enligt 3 kap. 6 § MB.

Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling

Tillskott av bostäder

Om man bebygger delar av golfbanan är det möjligt att utveckla ett projekt med samma mängd bostäder som föreslås i Näsängen.

Teknisk försörjning och tekniska möjligheter

Området är som närmast lokaliserat ca 500 meter från kommunens fjärrvärmeverk och kan anses ha goda förutsättningar med hänsyn till energiförsörjning och energihushållning.

I samband med att bostadsområdet för detaljplanen Hagby äng och kulle byggs ut kommer även VA-ledningar att anläggas. Golfbanans lokalisering med hänsyn till Hagby äng och kulle gör det möjligt att tillgodose en ny bebyggelse med nödvändiga VA-tjänster.

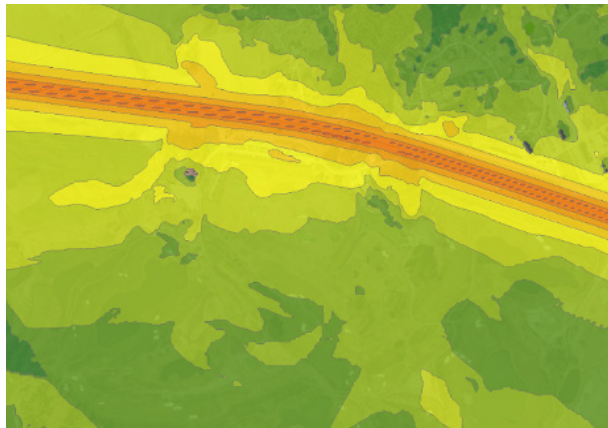
Det finns med stor sannolikhet flera platser som är möjliga för bebyggelse sett till topografi, hydrologi och geoteknik.

Fungerande vägnät

Ett projekt på golfbanan kan ansluta till befintligt huvudvägnät längs väg 276 i norr eller Svinningevägen i söder. Båda dessa vägsträckor tillhör dock de mest belastade i tätorten Åkersberga.

Hantering av risker och hälsa

Området angränsar till väg 276 som är högt trafikerad under delar av dygnet. Trafiken bidrar med buller och kan medföra störningar i områdets norra delar (se figur 5). Risk för olyckor, översvämningar, luftföroreningar samt vattenföroreningar anses ej vara höga, så länge man undviker de viktigaste sänkorerna med stor betydelse för skyfallshantering.



Figur 5: Kommunens bullerkartering.

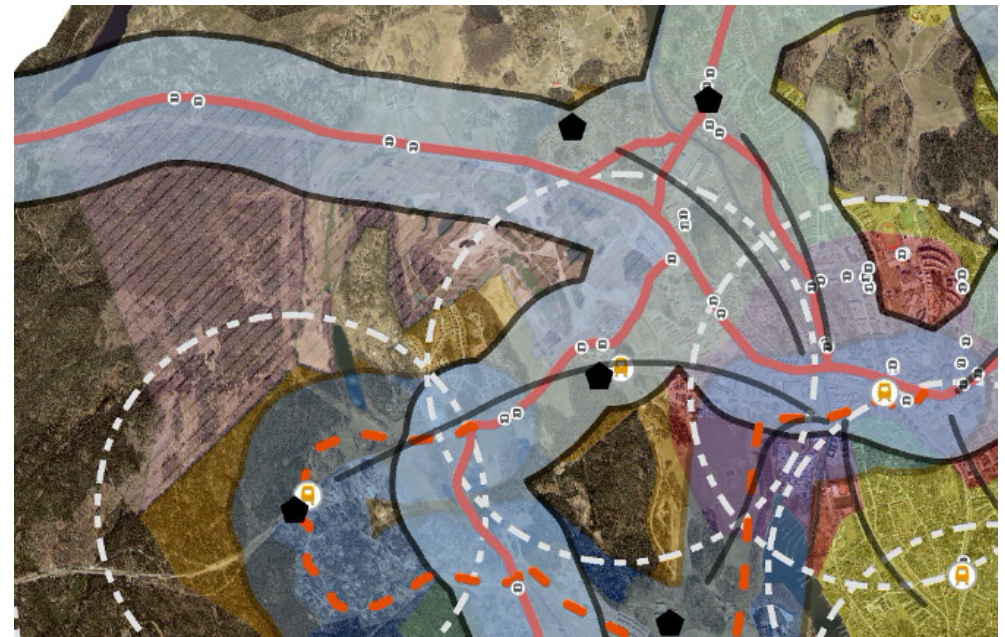
Möjligheter till begränsad klimatpåverkan

Stora delar av golfbanan ligger inom 1200 meter från spårstation eller 400 meter från vältrafikerad busslinje (se figur 6). Det finns således goda förutsättningar för att utveckla klimatsmarta stadsdelar med god tillgång till kollektivtrafik. Förutsättningarna för att utveckla strukturer som lämpar sig för fjärrvärme är också goda. Flera stadsutvecklingsprojekt har nu också initierats i golfbanans södra och östra delar vilka hanteras inom det pågående programmet för Åkers Runö. Vart och ett av

dessa är dock mindre än Näsängen.

Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort

Med klok, evidensbaserad stadsplanering är det möjligt, om än svårt, att utveckla sammanhållna stadsdelar som också kan knyta samman befintliga och nya stadsdelar. Detta är en av ambitionerna för arbetet med program för Åkers Runö.



Figur 6: Tillgång till god kollektivtrafik markerad med cirklar 1200 meter kring spårstation och 400 meter intill vältrafikerad busslinje.

Attraktiva, trygga och levande stadsdelar

Med god planering kan en eller flera nya stadsdelar utvecklas med trygga gator och allmänna platser. Det finns möjligheter att utveckla stadsdelen med viss genomströmning av besökare. En ny stadsdel skulle därför kunna utvecklas med lokal service i viss omfattning. Området angränsar till externhandel med bl.a. matvarubutik och apotek. I övrigt ligger närmaste kommersiella service inom ett avstånd på ca 2 km, vilket finns i Åkersberga centrum. Där finns tillgång till både dagligvaruhandel och kompletterande service i form av exempelvis bank, biblioteksverksamhet m.m. En lokal

knutpunkt planeras enligt ÖP i Åkers Runö, där service sannolikt kommer att utvecklas.

Barnomsorg, skolor och boendeformer för äldre finns ej närliggande området. Ett nytt bostadsområde innebär behov av nya verksamheter.

Kommunens vision och mål

Det bör vara möjligt att utveckla en ny stadsdel i Golfbaneområdet i enlighet med kommunens vision om en modern småstad. Det är däremot inte möjligt att utveckla kommunens identitet som skärgårdskommun eller stadens kontakt med havet.

Område 5: Björnungeskogen

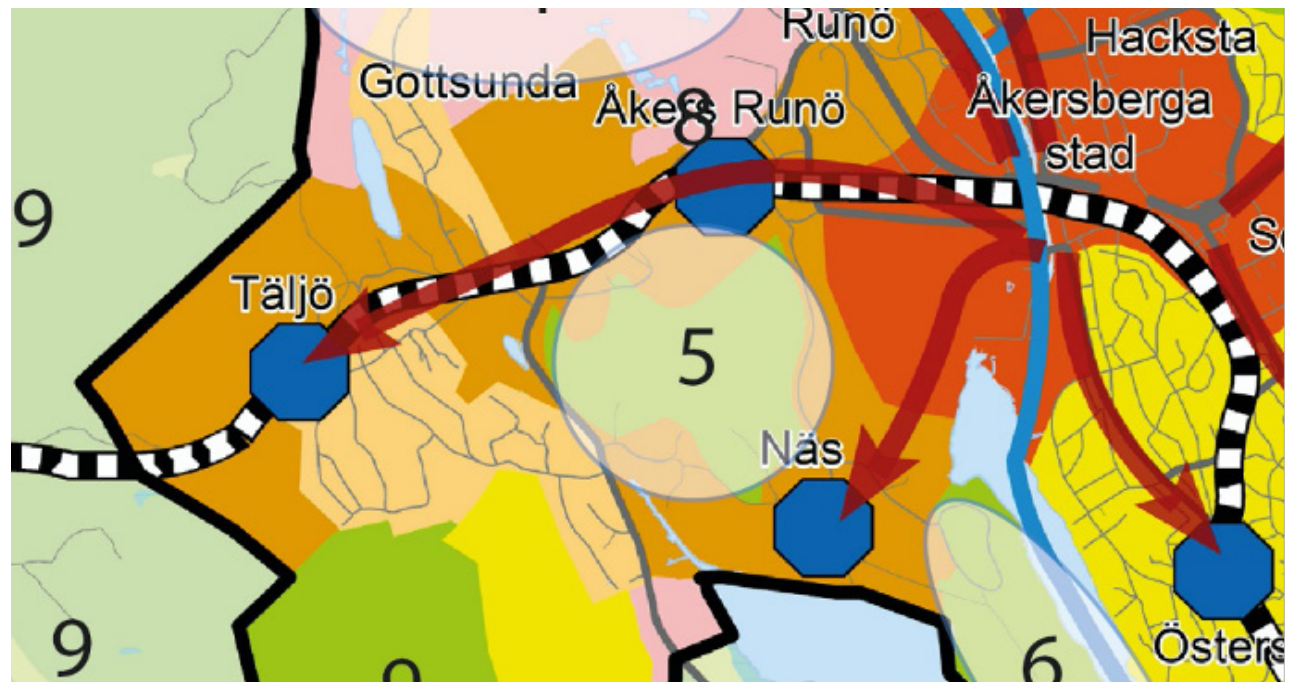
Område: Björnungeskogen

Björnungeskogen utgörs av ett sammanhängande område på ca 100 hektar och är lokaliserat ca 1,5 km väst/sydväst om centrala Åkersberga (se figur 1). Området består främst av en barrskog med betydande åldersspridning. Området utgör ett av kommunens tätortsnära grönområden som bidrar med möjligheter till naturnära aktiviteter och där det går att komma bort från trafikens ljud. I området finns höga naturvärden och tack vare platsens lokalisering i förhållande till Roslagsbanans station Åkers Runö kan allmänheten ta sig dit utan att behöva använda bilen. Området ligger strategiskt i förhållande till den planerade tätortsutvecklingen väster om centrala Åkersberga.

I ÖP 2040 är Björnungeskogen utpekad som ett tätortsnära grönområde. Det föreslås utvecklas som frilufts- och rekreationsområde. Utbredningen av området utreds i kommande planläggning.

Samlad bedömning

Björnungeskogen ligger i tät anslutning till Åkers Runö stationsområde, ett strategiskt och lättillgängligt område. Det är sannolikt möjligt att utveckla ett projekt av Näsängens skala och väsentliga samhällsintresse i området, även om topografin bjuder på utmaningar. Ett projekt i Björnungeskogen kan bidra med sammanhållna stadsdelar i kollektivtrafiknära läge, med möjlighet till attraktiva och levande stadsdelar. Vissa möjligheter att utveckla kommunens skärgårdsidentitet finns också. Björnungeskogen är dock ej föreslagen för bebyggelseutveckling eftersom dess betydelse för tätortens långsiktiga behov av ekosystemtjänster är central. Området



Figur 1: Område 5 är här markerat på utvecklingskartan i ÖP 2040.

är det enda större skogsområdet i närheten av tätortens västra delar och bedöms vara ett grönområde med central betydelse för tätorten. När planerade stadsdelar byggs ut väster om Åkersberga centrum, kommer betydelsen och behovet att växa, inte minst för tätortsnära rekreation och friluftsliv. Områdets höga natur- och kulturvärden, bidrar också till att prioritera områdets ekosystemtjänster före bebyggelseutveckling.

Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster

Det sammanhängande skogsområdet bidrar med flera ekosystemtjänster som allmänheten kan dra direkt nytta av. Stigarna gör det möjligt att utnyttja området för bär- och svampplock, fysisk aktivitet och skolverksamheter kan exempelvis utnyttja området för lära och förståelse om naturen. Det finns även tjänster som exempelvis naturlig vattenreglering och reglering av skadedjur som är minst lika viktiga att bevara.

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Områdets centrala ekosystemtjänster bedöms vara:

- Försörjande: Livsmedel, Material
- Reglerande: Naturlig vattenreglering, Reglering av skadedjur
- Kulturella: Möjlighet till fysisk aktivitet, Möjlighet till utbildning och lärande
- Stödjande: Biologisk mångfald

Försörjande ekosystemtjänster

Livsmedel

Området utgörs till stor del av en variationsrik skog där det finns goda möjligheter för både bär- och svamplock för husbehov under säsong. Området är stationsnära i förhållande till Roslagsbanan och gör det enkelt för allmänheten att ta sig dit på ett bilfritt sätt.

Material

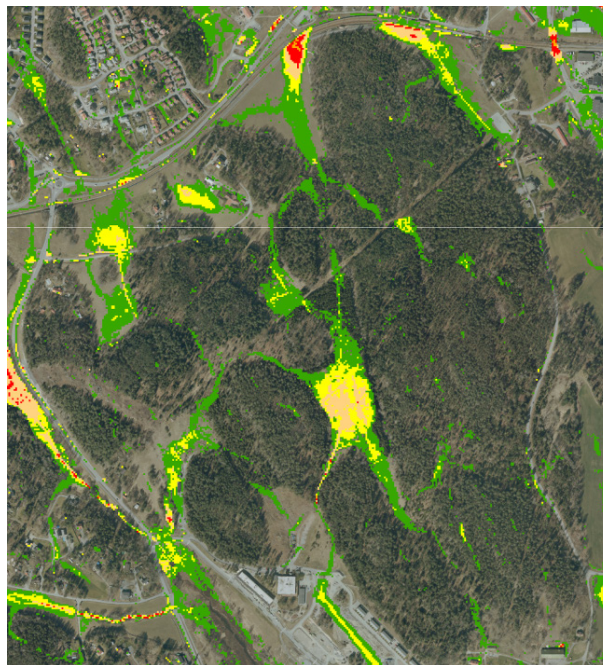
Delar av området används som produktionsskog där träd avverkas. Virket kan exempelvis användas till bräddor eller flis och spån som i sin tur går vidare till pappersindustri eller utgör energimaterial.

Reglerande ekosystemtjänster

Naturlig vattenreglering

Det skogsklädda området har stor betydelse för mängden vatten som bildar avrinning och medför en direkt påverkan på närliggande bostadsområden. En stor andel av sommarens nederbörd kan fastna i trädkronorna och avdunsta och träden suger även upp vatten. Även flödes hastigheten begränsas med hjälp av skogens kantzoner (*Rapport 2017/13, Skogsstyrelsen*). Området är

kuperat och svackorna inom området samlar upp vatten vid större nederbörd (se figur 2).



Figur 2: Kommunens skyfallskartering visar på översvämmade ytor vid ett så kallat 100-årsregn.

Reglering av skadedjur

Områdets skogsmark med en betydande åldersspridning ger goda förutsättningar för reglering av skadedjur. Det finns goda förutsättningar för en mångfald av arter som kan utgöra naturliga predatorer, eller konkurrera om samma livsmiljö som skadegöraren utan att själva göra samma skada.

Kulturella ekosystemtjänster

Möjlighet till fysisk aktivitet

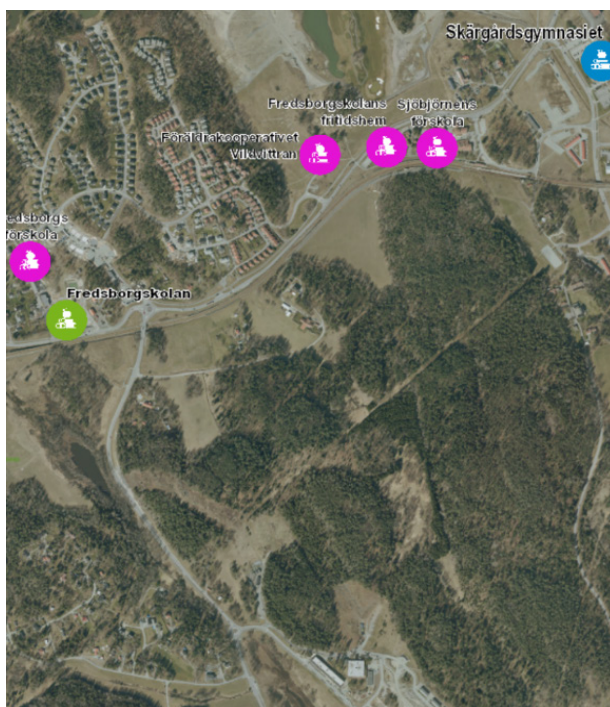
Inom området finns stigar som gör det möjligt att ta sig in i området och komma nära naturen (se figur 3). I samband med att Hagby äng och kulle samt Kanalstaden byggs ut kommer behovet av det tätortsnära grönområdet att öka ytterligare och få en ännu större vikt för allmänheten kopplat till friluftslivet.



Figur 3: Stigar in i området markerade med orangea linjer.

Möjlighet till utbildning och lärande

Områdets lokalisering i förhållande till skolor och förskolor gör det lämpat för utflykt i samband med utbildning och lärande om förståelse av naturen (se figur 4).



Figur 4: Skolor och förskolor i närliggande område.

Stödande ekosystemtjänster

Biologisk mångfald

Områdets höga naturvärden tillhandahåller en hög biologisk mångfald. Naturvärdesinventeringen av området

visar på flera ytor med högt naturvärde och även många med påtagligt naturvärde (se figur 5) (*Kanalstaden naturvärdesinventering 2019, Ekologigruppen*). I mellersta och västra delen finns även nyckelbiotoper med ett stort inslag av spärrgreniga grova träd och hällar som ger marken karaktär (se figur 6 nästa sida) (*Skogens pärlor, Skogsstyrelsen*). Den biologiska mångfalden utgör en förutsättning för andra ekosystemtjänster i området, som exempelvis naturnära friluftslivsaktiviteter, reglering av skadedjur och möjlighet till bär- och svamplock.



Figur 5: Kartering av naturvärden (Kanalstaden naturvärdesinventering, Ekologigruppen).

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen



Figur 6: Nyckelbiotoper markerade med grönt.

Lagskydd

Riksintressen

Nord/nordost om området passerar Roslagsbanan, utpekad som riksintresse för kommunikationer. Roslagsbanan ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen enligt 3 kap. 8 § MB.

Kulturmiljö

Strax utanför området finns ett färre antal registrerade fornlämningar som skyddas enligt kulturmiljölagen. Tabellen nedan visar exempel, men fler finns registrerade i Forsök, Riksantikvarieämbetet.

| RAÄ-nummer | Typ |
|-----------------|--------------|
| Österåker 315:1 | Hägnad |
| Österåker 12:1 | Gravfält |
| Österåker 586 | Stensättning |

Brukningsvärd jordbruksmark

Inom området finns ingen brukningsvärd jordbruksmark. Området omges dock av vissa ytor som utgörs av jordbruksmark.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen

Skogsområdets storlek och sammanhängande struktur medför en betydelse för skogsnäringen.

Strandskydd

Området berörs ej av strandskydd.

Ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO)

Ingen del av området klassas som Ekologisk särskilt känsligt område.

Artskydd

Skyddade arter har noterats inom området i samband med naturvärdesinventering (*Kanalstaden naturvärdesinventering 2019, Ekologigruppen*) och det finns även registrerade skyddade arter i Artportalen.

Biotopskydd

Inga i dagsläget kända objekt som omfattas av det generella biotopskyddet förekommer inom området. Direkt utanför området finns åkerholmar och småvatten i jordbruksmark noterade.

Natur- och kulturvärden samt rörligt friluftsliv

Området har ett bevarandevärde för både naturvärden och friluftslivsvärden men är ej klassat som riksintresse enligt 3 kap. 6 § MB.

Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling

Tillskott av bostäder

Det bedöms vara tekniskt möjligt att inom området utveckla ett projekt med samma mängd bostäder som föreslås i Näsängen.

Teknisk försörjning och tekniska möjligheter

I samband med att det planerade bostadsområdet Hagby äng och kulle byggs planeras fjärrvärme att dras ut. Det skulle medföra en möjlighet för det undersökta området att ansluta till fjärrvärme och området kan anses ha goda förutsättningar med hänsyn till energiförsörjning och energihushållning. Även VA-ledningar planeras att anläggas i samband med att bostadsområdet Hagby äng och kulle byggs, vilket medför goda möjligheter att tillgodose en ny bebyggelse med nödvändiga VA-tjänster.

Topografin inom området är utmanande och ett större utvecklingsprojekt med samlad bebyggelse skulle förmodligen innebära större åtgärder. Det finns inom området sannolikt flera platser som lämpar sig för bebyggelse sett till hydrologi och geoteknik.

Området är lokaliserat inom 1200 meter från Roslagsbanans station Åkers Runö och bedöms därför ligga i ett stationsnära läge. Utbyggnad av dubbelspår pågår och medför en god kapacitet för kollektivtrafik.

Fungerande vägnät

En utveckling i Björnungeskogen bör kunna ansluta till Svinningevägen i norr eller väster. I samband med den planerade utbyggnaden av Kanalstaden, bör det gå att utveckla förbindelser också österut mot Åkersberga centrum.

Hantering av risker och hälsa

Riskerna för bullerstörningar, vatten- och luftföroreningar, olyckor och översvämningar anses ej vara höga förutsatt att ny bebyggelse placeras med säkerhetsavstånd och säkerhetsåtgärder i förhållande till Roslagsbanan.

Möjligheter till begränsad klimatpåverkan

Björnungeskogen ligger inom det stationsnära området kring Åkers Runö station, med cykelavstånd också till Åkersberga och Täljö stationer. De nordligaste och mest västra delarna an knyter till vältrafikerade busslinjer längs Svinningevägen (se figur 6). Det finns därför goda förutsättningar att utveckla klimatsmarta stadsdelar inom området. Med en väl planerad täthet och struktur bedöms möjligheterna för fjärrvärme också vara goda.

Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort

En ny stadsdel i Björnungeskogen skulle kunna knyta an till det nyligen utbyggda Täljöviken, det planerade stationssamhället vid Åkers Runö, till Kanalstaden och Åkersberga centrum. En ny stadsdel kan bidra till att knyta samman befintliga och planerade stadsdelar.

Attraktiva, trygga och levande stadsdelar

Även om området har en utmanande topografi, kan ett projekt sannolikt utformas med ett sammanhängande gatunät med trygga gaturum. Med ett läge i norra delen av

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Björnungeskogen, bedöms det finnas förutsättningar att utveckla lokala verksamheter och service.

Närmaste befintliga kommersiella service finns inom ett avstånd på ca 1,5 km och är lokaliserad i Åkersberga centrum. Där finns tillgång till både dagligvaruhandel och kompletterande service i form av exempelvis bank, biblioteksverksamhet, apotek m.m. Barnomsorg och skolor finns i närliggande område. Verksamhet för äldreomsorg finns inte i närheten. Behovet av samtliga tjänster är dock i dagsläget så pass stort att ett utökat antal invånare i närområdet skulle innebära behov av nya verksamheter.

Kommunens vision och mål

Det bör vara möjligt att utveckla en ny stadsdel i Björnungeskogen i enlighet med kommunens vision om en modern småstad. En utveckling i södra delen av skogen skulle också i viss grad kunna erbjuda utblickar mot Täljöviken och därmed i någon grad utveckla kommunens identitet som skärgårdskommun eller stadens kontakt med havet.



Figur 6: Tillgång till god kollektivtrafik markerad med cirklar 1200 meter kring spårstation och 400 meter intill vältrafikerad busslinje.

Område 7: Margretelund

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Område: Margretelund

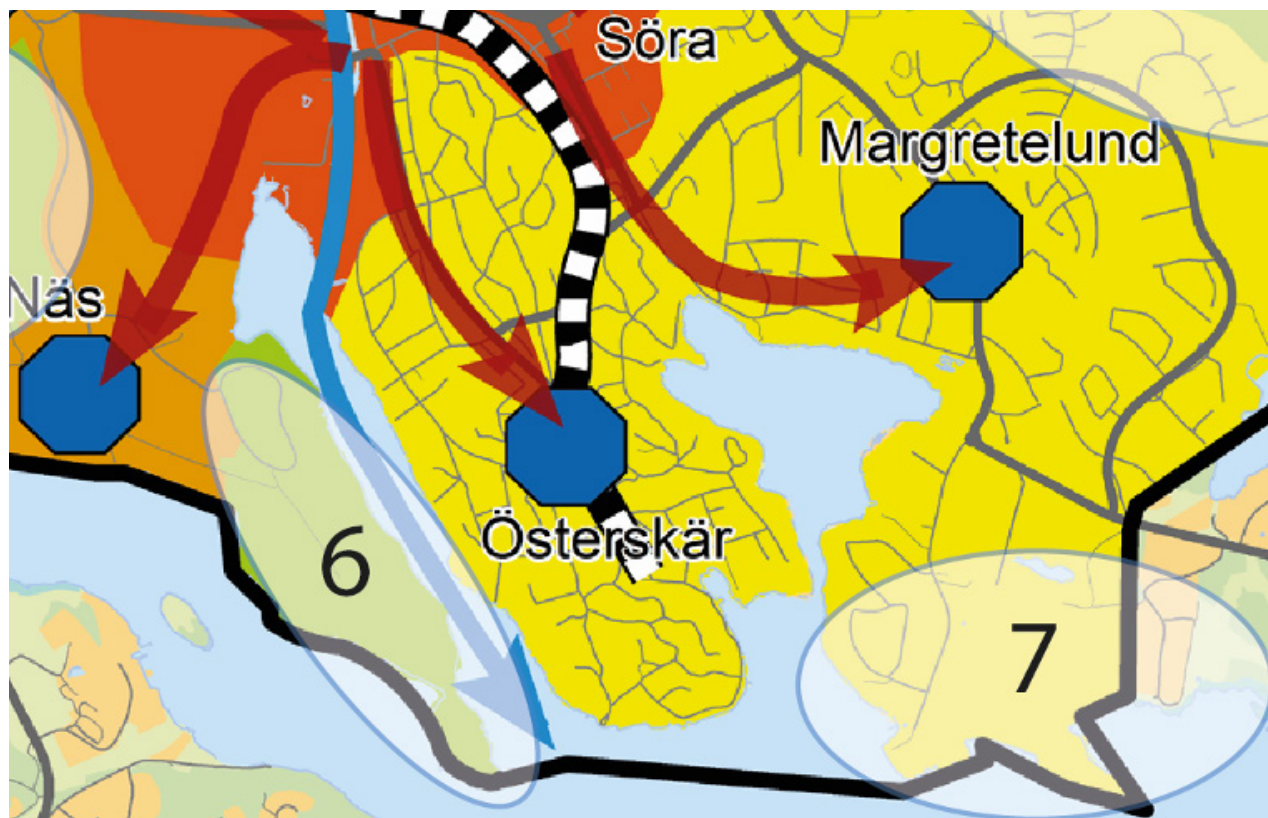
Området utgörs av en yta på ca 80 hektar och består av ett kulturhistoriskt område kopplat till Margretelunds slottsbyggnad. Området består av en variation med öppen åkermark, mindre skogsområden och parkmark tillhörande slottsbyggnaden och är lokaliserat ca 2,5 km från centrala Åkersberga. Trälhavet och viken Sätterfjärden gränsar till området (se figur 1).

Området är bara delvis undantaget från bebyggelseförslag i ÖP 2040. I text anges att bebyggelse eventuellt kan prövas om hänsyn tas till natur- och kulturvärden.

Enligt ÖP 2040 ingår området i den del av tätorten som ska utvecklas ”halvtät”, vilket skiljer sig från den tätare varianten ”halvtät med mix”, som föreslås för Näsängen. Enligt ÖP ska utvecklingen ta hänsyn till de höga natur- och kulturvärden som finns i området.

Samlad bedömning

Inom Margretelundsområdet bedöms det inte vara möjligt att utveckla ett projekt som motsvarar Näsängens syfte och väsentliga samhällsintresse. Läget i kommunen innebär att ett projekt i området riskerar att utvecklas som en enklav med låg genomströmning och därmed små möjligheter till utveckling av lokala verksamheter med service och handel. Ett projekt i området skulle också generera betydande vägtrafik i tätortens östra delar, vilket kommer att öka belastningen på vägpassager genom centrum som idag har framkomlighetsproblem. Området består till stor del av såväl brukningsvärd jordbruksmark som områden med höga natur- och



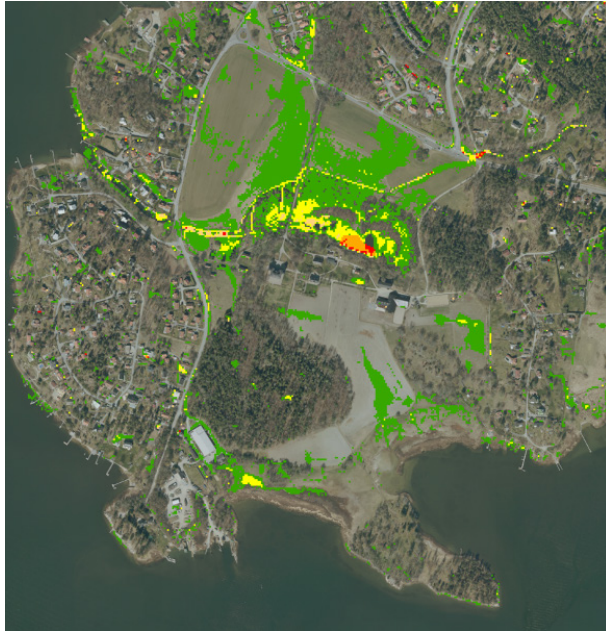
Figur 1: Område 7 är här markerat på utvecklingskartan i ÖP 2040.

kulturvärden och konflikterna med dessa värden bedöms inte motsvaras av de möjliga vinster ett större stadsutvecklingsprojekt skulle kunna medföra just här.

Områdets betydelse för tätortens ekosystemtjänster

Det blandade landskapet bidrar med ett flertal ekosystemtjänster. De mest uppenbara av dem är för

många de försörjande ekosystemtjänsterna mat och foder från åkermarkerna samt den kulturella ekosystemtjänsten i form av ett kulturarv. Utöver dessa finns även exempelvis reglerande tjänster som pollinering och naturlig vattenreglering.



Figur 2: Kommunens skyffallskartering visar på översvämmade ytor vid ett så kallat 100-årsregn.

Alla dessa tjänster underbyggs av den biologiska mångfalden. Områdets centrala ekosystemtjänster bedöms vara:

- Försörjande: Livsmedel
- Reglerande: Naturlig vattenreglering, Pollinering
- Kulturella: Kulturarv
- Stödjande: Biologisk mångfald, Livsmiljöer

Försörjande ekosystemtjänster

Livsmedel

Inom området finns idag ca 30 hektar brukningsvärd jordbruksmark, där ca 25 hektar består av åkermark och 5



Figur 3: Lokaliserade livsmiljöer för pollinerare (Spridningsanalys, Ekologigruppen 2021).

hektar av betesmark. Marken brukas aktivt idag och bidrar med möjlighet till livsmedelsproduktion.

Reglerande ekosystemtjänster

Naturlig vattenreglering

Områdets norra åkermarker samt den öppna vattenytan i mitten av området utgör ytor där vatten från större regn kan samlas och kan bidra med ett begränsat flöde (se figur 2). Vattenregleringen är till stor nytta för kringliggande områden där risken för översvämning minskar tack vare dessa ytor.

Pollinering

I området finns goda förutsättningar för pollinerande insekters förekomst. I samband med en spridningsanalys pekades viktiga livsmiljöer för pollinerare ut (se figur 3) (Spridningsanalys, Ekologigruppen 2021). Området ingår även i en spridningskorridor som är av vikt för pollinerare. Insekterna pollinerar blommande växter som utvecklar frukt, bär och frö för växternas fortplantning och för produktion av mat till både människor och djur.

Kulturella ekosystemtjänster

Kulturarv

Området ingår i det kulturhistoriska området kopplat till Margretelunds slott (se figur 4 nästa sida). Margretelund blev ett säteri under första hälften av 1600-talet och området utgör ett högt kulturhistoriskt värde i kommunen. Vägen fram till slottet kantas av en lindallé där flera särskilt skyddsvärda träd pekats ut (se figur 6 nästa sida). Den gamla allén är värdefull för både historia och naturvärden. Deras ålder, storlek och karaktär utgör en länk till det förflutna och bidrar med en ekosystemtjänst i form av ett kulturarv.

Stödjande ekosystemtjänster

Biologisk mångfald och livsmiljöer

Området är en del av ESKO-området Margretelund-Lervik (Ekologiskt särskilt känsliga områden) som domineras av ett kulturpräglat landskap med en blandning av åkermark och skogsmark. Även vattendraget Valsjön som löper genom området och utgör en länk mellan Valsjön och

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen



Figur 4: Kulturhistoriskt område kopplat till Margretelunds slottsbyggnad.

Sätterfjärden är klassat som ESKO-område och är en del av ett större helhetsområde som bidrar till upprätthållande av spridningssamband (se figur 5).

De ekologiska värdena är till stor del knutna till solitära gamla ädellövträd och ädellövskogar (se figur 6). De solitära ädellövträden erbjuder en viktig miljö för sällsynta vedsvampar, vedinsekter, lavar, fåglar och fladdermöss. I området finns även betesmarker, bland annat strandängar (*Ekologiskt särskilt känsliga områden i Österåker, 2017. Ekologigruppen*). I artportalen har ett stort antal rödlistade fåglar registrerats.

Inom området har även vissa delar klassats som



Figur 5: ESKO-område Margretelund-Lervik markerat med beige och ESKO-område Valsjön markerat med brunt.

nyckelbiotoper (se figur 7) (*Skogens pärlor, Skogsstyrelsen*). De nyckelbiotoper som finns markerade i figuren består av olika skogstyper. Det norra området utgörs av en ädellövskog med rikligt med grova träd medan det centralt placerade området utgörs av tallskog med grova träd.

Figur 7: Nyckelbiotoper markerade med grönt.



Figur 6: Värdefulla träd punktmarkerade och värdefulla trädmiljöer markerade med grönt.



Lagskydd

Riksintressen

Inget riksintresse finns lokaliserat inom eller i närheten av området och ett nytt bostadsområde skulle inte medföra någon påverkan.

Kulturmiljö

Endast en fornlämningsliknande lämning finns registrerad inom området (se tabell nedan). Fler kan förekomma men finns ej registrerade idag.

| RAÄ-nummer | Typ |
|-----------------|-------------------------------|
| Österåker 103:1 | Övrig kulturhistorisk lämning |

Brukningvärd jordbruksmark

Inom området bedöms det finnas totalt ca 30 hektar brukningvärd jordbruksmark (25 hektar åkermark och 5 hektar betesmark), som är skyddad enligt 3 kap. 4 § MB. Ytorna är till stor del sammanhängande och utgör ca 40 % av områdets totala areal.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen

Inom området finns ingen skogsmark som har betydelse för skogsnäringen.

Strandskydd

I området gäller 100 meter strandskydd från strandkanten, både in mot land och ut i vattnet.

Ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO)

Landområdet ingår i ESKO-området Margretelund-Lervik och vattendraget som löper genom området ingår i ESKO-området Valsjöån och är därmed skyddade enligt 3 kap. 3 § MB.

Artskydd

Skyddade arter finns registrerade i Artportalen och det finns med stor sannolikhet fler skyddade arter inom området.

Biotopskydd

Inom området finns åkerholmar, småvatten i jordbrukslandskap och en lindallé som omfattas av det generella biotopskyddet. Även andra objekt kan förekomma, exempelvis odlingsrösen.

Natur- och kulturvärden samt rörligt friluftsliv

Området har ett bevarandevärde för kulturvärden men är ej klassat som riksintresse enligt 3 kap. 6 § MB.

Områdets möjligheter till bebyggelseutveckling

Tillskott av bostäder

Området utgörs till stor del av brukningvärd jordbruksmark. För att genomföra ett projekt med Näsängens skala och väsentliga samhällsintresse bedöms det även i detta område nödvändigt att ta delar av jordbruksmarken i anspråk.

Teknisk försörjning och tekniska möjligheter

I dagsläget finns närmaste fjärrvärmeldningarna på ett avstånd på ca 2 km vilket gör att utmaningar uppstår gällande en hållbar energiförsörjning och energihushållning.

Området omges av befintliga verksamhetsområden för både spillvatten och dricksvatten och det finns möjlighet att vidareutveckla verksamhetsområdena för att tillgodose en ny bebyggelse med nödvändiga VA-tjänster. Sett till topografin finns det lämpliga ytor för bebyggelse. De geotekniska och hydrologiska förhållandena är mer osäkra då marken i de öppna områdena består av lera och stora delar av dem svämvas över vid större regn (se figur 2).

Fungerande vägnät

Ett projekt i området bör kunna ansluta enkelt till Margretelundsvägen. Dock kommer ett sådant område att generera betydande mängder vägtrafik som behöver passera genom Åkersberga centrum, vilket belastar några av tätortens känsligaste vägnät.

Hantering av risker och hälsa

Riskerna för bullerstörningar, vatten- och luftföroreningar och olyckor anses ej vara höga. Risken för översvämning vid större regn förekommer inom vissa delar av området. Eventuell bebyggelse nära havet behöver ta hänsyn till risker för höga havsnivåer. Utmaningarna är jämförbara med dem i Näsängen.

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Möjligheter till begränsad klimatpåverkan

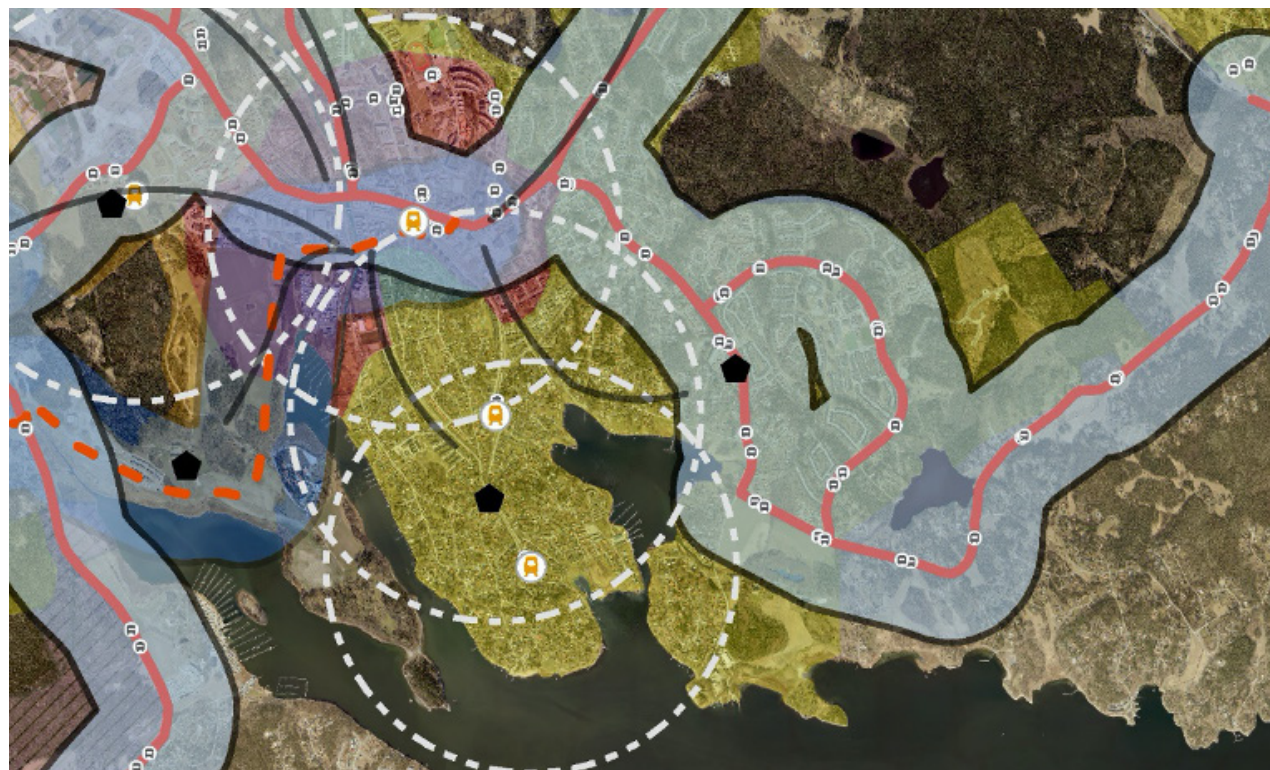
Det finns busslinjer med god turtäthet längs den till området angränsande Margretelundsvägen. Det är dock bara den nordligaste delen av området som ligger inom rekommenderat avstånd till busslinjen (se figur 8). Det är drygt 2 km cykelavstånd från områdets norra delar till Åkersberga station. Detta innebär att det finns stora utmaningar att utveckla ett område där gång, cykel och kollektivtrafik dominerar. En ny stadsdel kan vara tät nog för fjärrvärme, men avståndet till befintliga nät innebär betydande svårigheter för en sådan utveckling. Möjligheterna till lokal service och handel är små, vilket medför ett stort behov av transporter.

Knyta samman stadsdelar och sammanhållen tätort

En ny stadsdel med Näsängens skala inom området riskerar att utvecklas som en enklav. Den kan anläggas med ett väl sammanhållet gatunät och kvartersstruktur internt, men kan knappast anknyta till befintliga eller framtida större stadsdelar.

Attraktiva, trygga och levande stadsdelar

Kvartersform och gatusektioner kan anläggas med sikte på attraktiva och trygga gaturum, men det bedöms bli svårt att åstadkomma det flöde av människor som skapar trygghet. Av samma skäl blir det svårt att utveckla en betydande andel lokala verksamheter och handel i området, vilket innebär mindre levande stadsdelar. Närmste befintliga service finns på ca 1,5 km avstånd i



Figur 8: Tillgång till god kollektivtrafik markerad med cirklar 1200 meter kring spärstation och 400 meter intill vältrafikerad busslinje.

Margretelunds centrum, där det finns bl.a. livsmedelsbutik och restaurang. På ca 2,5 km avstånd ges tillgång till all service och handel i Åkersberga centrum.

Kommunens vision och mål

Ett projekt i Margretelund kan inte utan stora utmaningar utvecklas i enlighet med kommunens vision om en modern småstad. Projektet riskerar att bli en enklav med

låg inblandning av lokala verksamheter med service och handel. Om projektet utvecklades på större avstånd från Margretelundsvägen, finns dock möjligheter att utveckla något av kommunens identitet som skärgårdskommun, med utblickar och närhet till havet. Mötesplatser och promenadstråk vid vattnet kan dock inte förväntas utvecklas med samma folkliv som i Näsängen, eftersom det senare har tillgång till en mycket större genomströmning av människor som besökare.

Samlad bedömning

Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Samlad bedömning

Den samlade bedömningen är att identifierade och bedömda alternativa områden inte kan tillgodose kommunens planeringsinriktning på ett tillfredställande sätt. Det är inte tekniskt och funktionellt lämpligt att inom annan mark, i linje med översiktsplaneringen, miljöbalkens hållbarhetsambition samt resursreglering, nå samma tillskott av bostäder och samtidigt generera de mervärden som en hållbar tillväxt och hållbar stadsstruktur som bebyggelsen på Näsängen ger. Övriga identifierade och jämförda områden uppvisar inte likvärdiga funktionella och tekniskt lämpliga förutsättningar inom en rimlig ekonomisk ram. Bebyggelsen i Näsängen bedöms i enlighet med detta vara förenlig med 3 kap. 4 § 2 st. miljöbalken. Även Jordbruksmarksstrategins riktlinjer för väsentligt samhällsintresse uppfylls.

Alternativa områden

Betydande tillskott av bostäder

De flesta av de alternativa områdena har teoretiskt sett tekniska möjligheter att utveckla ett tillskott av bostäder motsvarande Näsängen, med undantag av Säby-Norrö och Margretelund. Ett betydande tillskott av bostäder på ett sätt som överensstämmer med kommunens planeringsinriktning och visioner, samt krav på väsentligt samhällsintresse, bedöms emellertid inte vara möjligt.

Ekosystemtjänster

Även om de alternativa områdena utgör rimliga alternativ är de i ÖP 2040 primärt prioriterade för annan markanvändning än bebyggelse. Prioriteringen grundar sig i främst på att dessa områden har en strategisk betydelse för tätortens behov av långsiktiga ekosystemtjänster. Det gäller dock inte Säby-Norrö, där markanvändningen ännu inte är utredd. Trastsjöskogen och Smedby-Hacksta är större områden med en såväl stor variation som en hög kapacitet av olika ekosystemtjänster. Stora investeringar har gjorts för rekreation och friluftsliv inom dessa områden och de innefattar både natur- och kulturvärden som har stor betydelse för allmänheten och inte kan återskapas eller ersättas om de en gång förstörs. Björnungeskogen har en liknande funktion för centrala och västra Åkersberga när de västra stadsdelarna byggs ut och behovet av grönområden i tätorten och i närheten av tätorten förväntas öka. Golfbaneområdet har i enlighet med ÖP 2040 utretts och målsättningen är att vidmakthålla golfbanan. Områdena i öster och söder har knoppats av för planerad bebyggelseutveckling. Utvecklingen i de centrala delarna av golfbaneområdet är fokuserat på att bibehålla och utveckla en attraktiv golfbana med fokus på att erbjuda golf-rekreation, samt en handfull viktiga ekosystemtjänster. Ett flertal av de beskrivna områdena är av stor vikt för hantering av större regn och möjligheterna att ersätta deras naturliga funktioner med tekniska lösningar inkluderar både ekonomiska och tekniska svårigheter.

Lagskydd

Samtliga områden innehåller starka lagskydd och uppstår dessutom höga natur-, kultur- och rekreationsvärden. Det är enbart i Näsängen som utredningar har gjorts för att bedöma konsekvenserna för de utpekade lagskyddena. Samtliga markområden inrymmer emellertid lagskydd som bedöms innebära liknande utmaningar som i Näsängen. Konflikter med jordbruksmark skulle sannolikt kunna undvikas i de alternativa områdena, förutom i Säby-Norrö, Margretelund och möjligen Smedby-Hacksta.

Teknisk försörjning

För att kunna genomföra ett större bebyggelseprojekt, måste det finnas förutsättningar till utveckling av VA, vatten och avlopp, till rimliga kostnader. Flera områden medför utmaningar när det gäller teknisk försörjning, särskilt Säby-Norrö och Trastsjöskogen. Fördelen med Näsängen är att projektet väntas knyta samman stadsdelar i sydväst med varandra och med Åkersberga centrum. Den tekniska försörjningen kan på samma sätt knytas samman. Genom att det går att utnyttja och knyta an till befintligt ledningsnät, är möjligheterna goda att genomföra en bebyggelseutveckling på ett funktionellt och ekonomiskt rimligt sätt på Näsängen. Utvecklingen är väl utredd.

Hantering av risker och hälsa

Kommunen har god kännedom om risker förknippade med bl.a. spårtrafik, farligt gods, förorenad mark och buller. Utmaningar när det gäller förväntade risker förknippade med klimatförändringarna innebär att

jämförelsen mellan olika områden för ny bebyggelse måste kunna hantera dessa utmaningar på ett tekniskt, funktionellt och ekonomiskt rimligt sätt. Ett par av de alternativa områdena behöver hantera hälsorisker förknippade med buller, samt risker förknippade med farligt gods och spårtrafik. Alla områden behöver dock hantera risker förknippade med förväntade klimatförändringar, främst översvämningar från skyfall och skredrisk. I Näsängen tillkommer risker för höga havsnivåer. Riskerna bedöms områdesvis kunna hanteras inom alla alternativ med god planering. Om centrala områden med viktiga ekosystemtjänster bebyggs, kan kapaciteten för skyfallshantering minska, och klimatriskerna öka i kringliggande områden.

Fugerande vägtrafik

Vägnätet för tätorten Åkersberga har ett antal vägutsnitt med särskilt hög belastning, där köbildning kan uppstå och där problem med framkomligheten får konsekvenser för större delar av vägnätet. Detta gäller inte minst passagen genom Åkersberga centrum. Södra Margretelund, Trastsjöskogen, samt östra delarna av Smedby-Hacksta, är därför i detta skede mindre lämpade.

Begränsad klimatpåverkan

Kommunens nya stadsdelar ska utvecklas som klimatsmarta, vilket innebär att de i första hand ska lämpa sig för promenader och cykling samt kollektivtrafik. Det kräver bl.a. finmaskiga och väl integrerade gatunät med god tillgänglighet längs trygga gaturum. De olika områdena innehåller olika grad av

möjligheter till klimatsmarta transporter (främst gång, cykel och kollektivtrafik). Medan områden som norra Björnungeskogen, södra Smedby-Hacksta och delar av golfbanan ligger närmare stationslägen än Näsängen, har Trastsjöskogen och södra Margretelund sämre möjligheter att utveckla hållbara transporter. En utveckling i Säby-Norrö kan sannolikt utveckla bra lösningar för hållbara transporter. Möjligheterna till hållbara transporter i Näsängen har utretts och föreslås utgå från en ny busslinje som kopplar till stationerna. En sådan lösning utvecklar tillgången till kollektivtrafik också i det nybyggda Täljöviken, liksom den planerade Kanalstaden. Möjligheterna till fjärrvärme bedöms goda i alla alternativ utom de östra.

Sammanhållen tätort

Genom att knyta samman stadsdelar och göra dem sammanhållna, utvecklas invånarnas tillgång till stadens utbud av service, handel och kollektivtrafik. Samtidigt ökar möjligheterna att etablera trygga huvudstråk med mycket folk i rörelse på gatorna. Flera av alternativen kan sannolikt utvecklas som sammanhållna stadsdelar, som kopplar till omgivande stadsdelar. En utveckling av Golfbaneområdets södra och östra delar lämpar sig väl för detta, och här har också områden knopps av från golfbanan och planprojekt har initierats. Ny bebyggelse i Smedby-Hacksta skulle också sannolikt kunna integreras mycket väl i tätorten, liksom bebyggelse i norra Björnungeskogen, där dock annan markanvändning prioriterats. En utveckling av Säby-Norrö skulle möjligen kunna bidra till att knyta samman befintliga stadsdelar på ett för hållbarheten positivt sätt. Här är dock de tekniska

möjligheterna till ett större projekt begränsade, liksom problematiken med att överbrygga väg 276. Näsängen är från början planerad som en viktig länk i stadsstrukturen, med syfte att knyta samman Åkersbergas centrum och Kanalstaden, i öster med det nybyggda Täljöviken, Åkers Runö stationsområde och Täljö stationsområde i väster. Analyser visar att tätorten kan utvecklas positivt om fler kopplingar utvecklas och det gäller inte minst kopplingar i den större öst-västliga riktningen för att knyta samman de lokala knutpunkterna i stationsområdena.

Attraktiva, trygga och levande stadsdelar

Kommunens nya stadsdelar ska planeras som sammanhållna och promenadbara för att kunna utvecklas med både trygga och attraktiva gaturum. Näsängen planeras med ett huvudstråk som är samlat och välbefolkat och som har anslutande gatunät med trygga mindre gator. Längs med gatorna planeras en hög andel lokala verksamheter som bidrar med stadsliv. Även områdena Smedby-Hacksta, Golfbaneområdet och Björnungeskogen bedöms kunna utveckla en ny stadsdel med trygga gator och allmänna platser med hjälp av god planering och delvis även Trastsjöskogen. I Trastsjöskogen finns dock en svårighet att göra den nya stadsdelen till en betydande målpunkt vilket leder till begränsade möjligheter att utveckla handel och lokala verksamheter. I områdena Säby-Norrö och Margretelund finns större svårigheter i form av exempelvis fragmenterade områden som gör att det kan vara svårt att utforma ett sammanhängande promenadbart huvudstråk som kan upplevas befolkat och tryggt.


Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen

Kommunens identitet som skärgårdskommun

Möjligheten att utveckla stadens möte med havet, kommunens skärgårdsidentitet, och starka mötesplatser vid vattnet, är en mycket viktig del av syftet med utvecklingen av Näsängen och ett fåtal andra projekt. På alla platser där vattenkontakt är möjlig, är det viktigt att dessa möjligheter tas tillvara. Med god planering bör det vara möjligt att utveckla karaktären av modern småstad i de allra flesta områden, där det dock kan vara särskilt svårt i Trastsjöskogen och Säby-Norrö. För att kunna utveckla skärgårdsidentitet, behöver samtidigt platsen erbjuda utblickar mot vattnet och gärna erbjuda vattenkontakt på olika sätt. Det ska vara möjligt att erbjuda mötesplatser vid vattnet, som är tillgängliga för alla kommunens invånare. Inget av de alternativa områdena ger dock möjligheter att utveckla kommunens skärgårdsidentitet genom att utveckla stadens möte med havet. Redan i de tidigare översiktsplanerna har Näsängen och Kanalstaden identifierats som de enda områdena där detta är möjligt.

Sammanfattning

Mot bakgrund av ovanstående bedömer kommunen sammanfattningsvis att Näsängen har bästa förutsättningar att tillgodose behovet av en betydande mängd bostäder och samtidigt åstadkomma den unika kombinationen av attraktiv, trygg och levande stadsdel med förtätning, effektiv markanvändning och klimatsmarta och långsiktigt hållbara lösningar.



Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen
Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen