

DETALJPLAN FÖR

NÄSÄNGEN

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 15 SEPTEMBER 2015 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ILLUSTRATION

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- GESTALTNINGSPROGRAM
- HÅLLBARHETSPROGRAM

SAMRÅDSHANDLING

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trottoirgräs
- Fasthetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, go. m.fl.
- Fasthetsbeteckning
- Byggnader, tekniska begränsningar/ redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nilsuvor
- Eledning
- Ruttningspunkt

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2014 AV KART- OCH MÄTNHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Kotlino Nilsson
 Kart- och mätningssjef

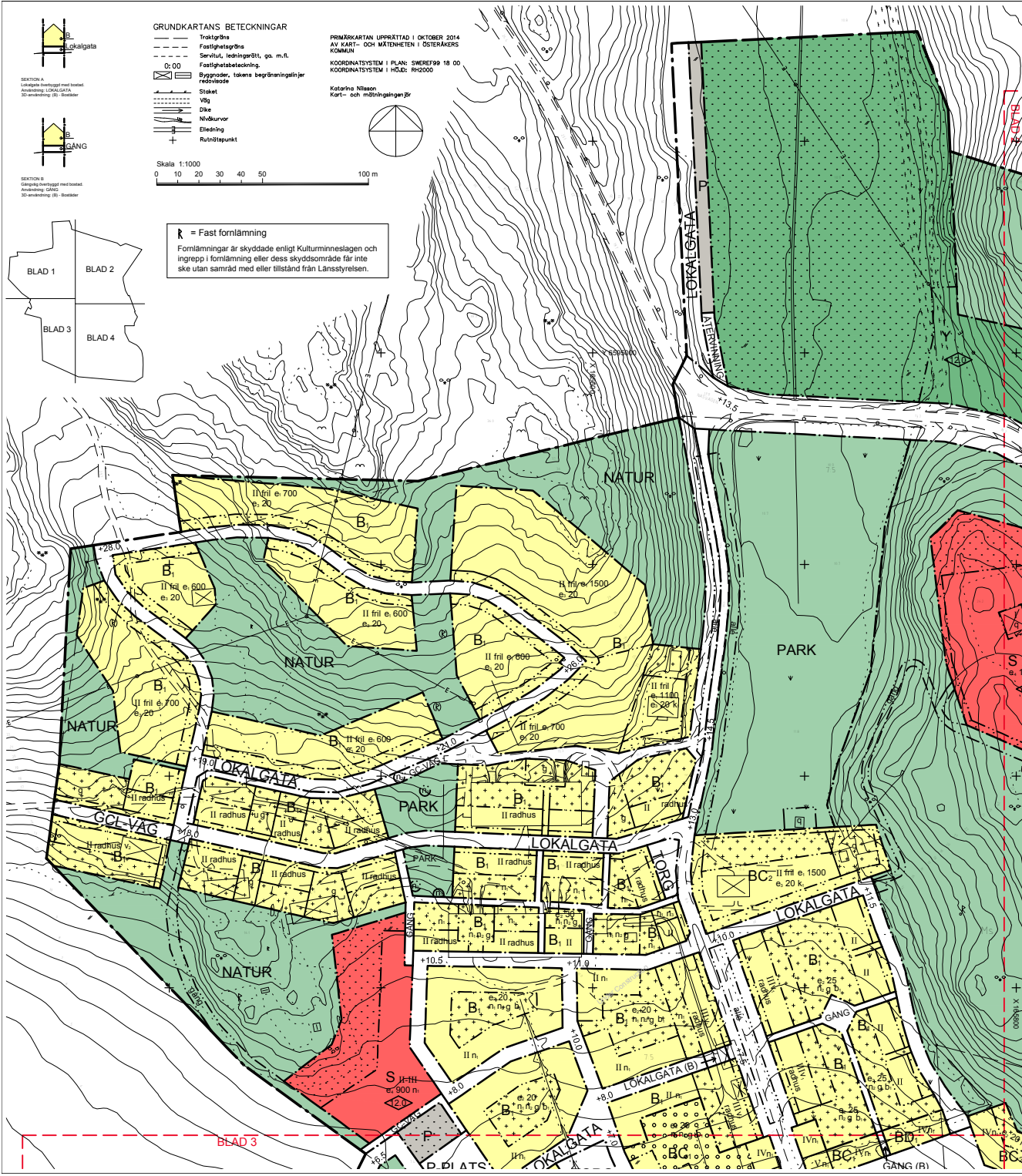
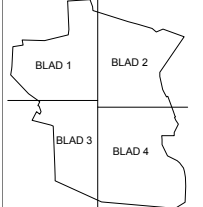
Skala 1:1000
 0 10 20 30 40 50 100 m

SEKTION A Lokalkarta med bestämd Användning LOKALGATA 20-avgränsning (B) - Bostäder

SEKTION B Lokalkarta med bestämd Användning GÅNG 20-avgränsning (B) - Bostäder

R = Fast förlämnings

Förlämnings är skyddade enligt Kulturminneslagen och ingrepp i förlämnings eller dess skyddsområde får inte ske utan samråd med eller tillstånd från Länsstyrelsen.



Österåker
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen för förutom denna plankarta med bestämmelser:
 - Illustrationsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser**
- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
 - LOKALGATA: Lokaltrafik
 - LOKALGATA (B): Lokaltrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,6 m
 - LOKALGATA (B): Lokaltrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,7 m
 - GÅNG: Gångtrafik
 - P-PLATS: Parkering
 - PARK: Anlagd park
 - NATUR: Naturområde. Inom området får gångvägar, bodar och ramper inklusive tillfartsvägar för skötsel av dessa anläggas. Skall skötas i enlighet med skötselplanen i planbeskrivningen.
 - TORG: Gångtrafik, handel och publik verksamhet
 - ÅTERVINNING: Återvinningsstation
 - GC-VÄG: Gång- och cykelväg
 - GCL-VÄG: Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik

Kvartersmark

- B: Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- BC: Bostäder, centrumverksamhet och skola. Bottenvåningen ska utgöras av lokaler.
- BC: Bostäder, centrumverksamhet och skola. Bottenvåningen ska utgöras av verksamheter för medges i bottenvåningen.
- BD: Bostäder och vårdboenden. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- E: Teknisk anläggning, pumpstation. Lägsta sockelhöjd skall vara +2,6 m och högsta byggnadshöjd 3,5 m däröver. Väggar skall vara målad träpanel och sadeltak
- H: Handel och andra icke störande verksamheter. Högsta byggnadshöjd 3,5 m. Undantag från +2,6 m om enklare byggnad.
- P: Parkering
- Y: Idrott
- S: Skola, förskola

Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
- W: Öppet vattenområde. Brygga för bad får anordnas
- W: Vattenområde som får överbryggas med påtät däck eller pontoner. Överbryggnader ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik.
- WV: Småbåtshamn
- WHY: Vattenområde som får överbryggas med restaurangbyggnad, kallbadhus eller motsvarande. Högsta totalhöjd är 8 meter.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Mark ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Inom allmän platsmark får underjordiska ledningar förläggas. Mindre byggnader/skärmtak för service får uppföras, cykelställ, bodar, entrétrappa, kolonilott, återvinningsstation, sopkärl och liknande. Vid trädfällning ska planbeskrivningens riktlinjer följas.
- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet
 - gång: Gångväg
 - allé: Planterade träd i rad
 - kontemplation: Kontemplationsplats. Byggnad får uppföras på högst 25 m² byggnadsarea och högst 5 m totalhöjd
 - lek: Hackomgårdade lekpark samt bollplan
 - koloni: Hackomgårdade kolonilottar med gångar tillgängliga för allmän gångtrafik
 - damm: Dagvattenanläggning får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD

- e.00: Minsta tomstorlek i m²
- e.00: Största andel i procent som får bebyggas med uthus och garage ovan mark
- e.00: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, dock högst 200 m² varav uthus och garage högst 50 m². Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet.
- e.000: Största byggnadsarea i m² ovan mark, dock högst en fjärdedel av fastigheten.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras. Dock får skärmtak och entrétrappor om sammanlagt högst 10 m² uppföras på förgårdsmark.
- Marken får endast bebyggas med skärmtak eller uthus. Utskjutande del av huvudbyggnaden kan tillåtas med 3 m på 35 % av fasadändan. Uthus skall ha väggar av träpanel och tak skall vara sadel- eller pulpettak. Balkonger får finnas.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag och bebyggas med skärmtak eller uthus
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Mark ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Överbrygd gräns mot allmän plats ska, om inte annat anges, föras med häck eller staket. Undantag får göras med högst 3 m för infart.
- n: Överbrygd gräns mot gata ska föras med minst 1,6 m höga plank. Undantag får göras med högst 3 m för infart. Infarten skall utformas som en portal.
 - n: Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten. Endast gemensamligt eller halvgenomsläppligt material är tillåtet
 - n: Träd får inte fällas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Trapphus i fiberbostadshus skall utformas som individuella bygggrupper och ha olika kulor och formgivning. Trapphus ska ha entré både mot gata och gård.
- Huvudbyggnad för bostäder skall, om inte annat anges, placeras i förgårdsgrens om sådan finns, annars i användningsgräns mot gata.
- Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämnande vatten upp till +2,6 m inte skadar byggnadsanläggningen.
- Tak ska vara sadeltak av plåt eller tegel. Takvinkel skall vara minst 10° om inte annat anges.
- Utöver redovisad byggnadsvolym får balkong/burspråk kraga ut högst 0,7 m från fasadiv över allmän plats och över gemensamhetsanläggning. Fri höjd över allmän plats skall vara minst 3,0 meter. Detsamma tilläts mot grannlot mot grannens medgivande.
- Utöver angivet våningsantal får en extra våning inredas på högst 12 % av tillåten byggnadsarea för friliggande småhus och på högst 8 % för andra byggnader.

- Högsta byggnadshöjd i meter
- V: Högsta antal våningar
 - II-III: Lägsta och högsta antal våningar
 - fril: Endast friliggande hus
 - kedjehus: Kedjehus. Största byggnadsarea är 160 m² varav uthus och garage får sammanlagt vara högst 35 m²
 - radhus: Radhus och parhus. Största byggnadsarea är 90 m² per bostadsenhet
 - v: Vind får inte inredas
 - v: Suterängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
 - b: Inom kvarteret skall det finnas 2,2 m³ fördröjningsvolym för dagvatten per 100 m² kvartersmark undantagandes takyta som avvattnas direkt mot gatan. Volymen får göras mindre i den mån motsvarande mängd dagvatten kan infiltreras.
 - k: De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i plan- och genomförandebeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring
 - q: Byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL

STÖRNINGSKYDD

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd är upphävt för detaljplanens område förutom för markanvändningarna natur och öppet vattenområde

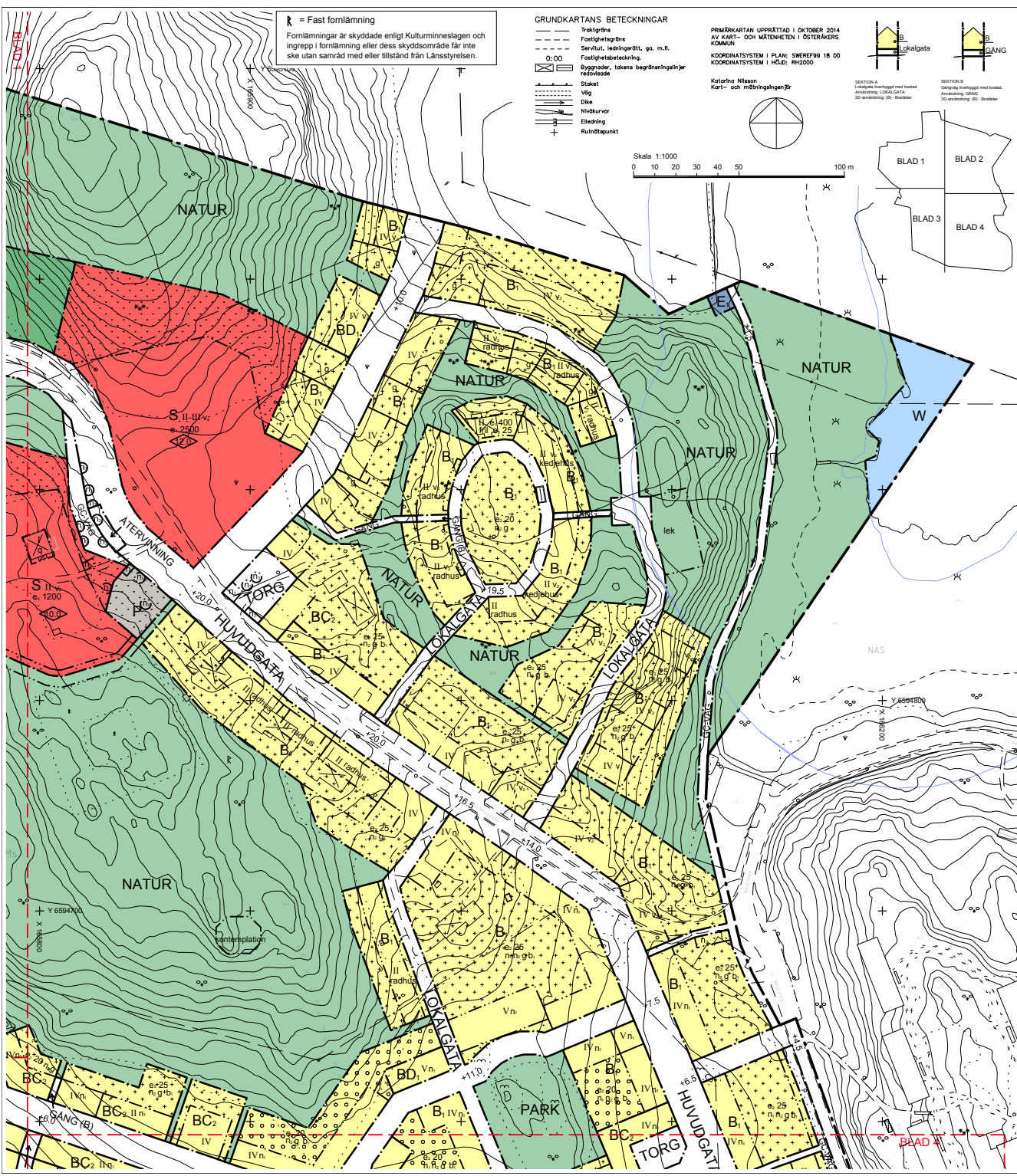
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för **NÄSÄNGEN** Blad 1 av 4

Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 15 september 2015, enligt PBL (2010:900)

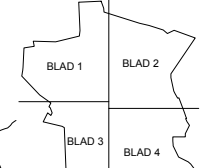
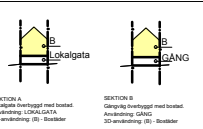
Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Daniel Nygårds Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandets slut	Plan nr
Beslutsdatum Inläns	KF				



⚡ = Fast förlämnings
 Förlämnings är skyddade enligt Kulturminneslagen och ingrepp i förlämnings eller dess skyddsområde får inte ske utan samråd med eller tillstånd från Länsstyrelsen.

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Trektonlinje
 - Fästighetsgräns
 - Servitut, ledningsrätt, go. m.å.
 - Fästighetsbeteckning
 - Byggnader, totala begränsningsgränser
 - Staket
 - Väg
 - Dike
 - Nivåkurvor
 - Eledning
 - Rubrikpunkt

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2014 AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKER KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SMEREF99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000
 Katarina Nilsson
 Kart- och mätningsslaggr



Österåker
 PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
 Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
 - Illustrationsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- GÅNG (B): Gångtrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,6 m
- LOKALGATA (B): Lokaltrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,7 m
- GÅNG: Gångtrafik
- P-PLATS: Parkering
- PARK: Anlagd park
- NATUR: Naturområde. Inom området får gångvägar, bodar och ramper inklusive tillfartsvägar för skötsel av dessa anläggas. Skall skötas i enlighet med skötselplanen i planbeskrivningen.
- TORG: Gångtrafik, handel och publik verksamhet
- ÅTERVINNING: Återvinningsstation
- GC-VÄG: Gång- och cykelväg
- GCL-VÄG: Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik

Kvartersmark

- B: Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- BC: Bostäder, centrumverksamhet och skola. Bottenvåningen ska utgöras av lokaler.
- BC₁: Bostäder, centrumverksamhet och skola. Bottenvåningen ska utgöras så att den kan användas för lokaler.
- BD: Bostäder och vårdboenden. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- E: Teknisk anläggning, pumpstation. Lägsta sockelhöjd skall vara +2,6 m och högsta byggnadshöjd 3,5 m däröver. Väggar skall vara målad träpanel och sadeltak
- H: Handel och andra icke störande verksamheter. Högsta byggnadshöjd 3,5 m. Undantag från +2,6 m om enklare byggnad.
- P: Parkering
- Y: Idrott
- S: Skola, förskola

Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
- W₁: Öppet vattenområde. Brygga för bad får anordnas
- W₂: Vattenområde som får överbyggas med pålat däck eller pontoner. Övertyggnader ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik.
- WV: Småbåtshamn
- WHY: Vattenområde som får överbyggas med restaurangbyggnad, kallbadhus eller motsvarande. Högsta totalhöjd är 8 meter.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Mark ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Inom allmän platsmark får underjordiska ledningar förläggas. Mindre byggnader/skärmtak för service får uppföras: cykelställ, bodar, entrétrappor, kolonlotter, återvinningsstation, sopkärl och liknande. Vid trädfällning ska planbeskrivningens riktlinjer följas.
- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet
 - gång: Gångväg
 - alle: Planterade träd i rad
 - kontemplation: Kontemplationsplats. Byggnad får uppföras på högst 25 m² byggnadsarea och högst 5 m totalhöjd
 - lek: Häckomgärdade lekpark samt bollplan
 - koloni: Häckomgärdade kolonlotter med gångar tillgängliga för allmän gångtrafik
 - damm: Dagvattenanläggning får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD

- e. 000: Minsta tomstorlek i m²
- e. 0: Största andel i procent som får bebyggas med uthus och garage ovan mark
- e. 00: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, dock högst 200 m² varav uthus och garage högst 50 m². Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet.
- e. 000: Största byggnadsarea i m² ovan mark, dock högst en fjärdedel av fastigheten.

BEGÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras. Dock får skärmtak och entrétrappor om sammanlagt högst 10 m² uppföras på förgårdsmark.
- Marken får endast bebyggas med skärmtak eller uthus. Utskjutande del av huvudbyggnaden kan tillåtas med 3 m på 35 % av fasadlängden. Uthus skall ha väggar av träpanel och tak skall vara sadel- eller pulpettak. Balkonger får finnas.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag och bebyggas med skärmtak eller uthus
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Överbrygg gräns mot allmän plats ska, om inte annat anges, förses med häck eller statet. Undantag får göras med högst 3 m för infart.

- n: Överbrygg gräns mot gata ska förses med minst 1,6 m höga plank. Undantag får göras med högst 3 m för infart. Infarten skall utformas som en portal
- n₁: Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvattnet. Endast genomsläppligt eller halvgenomsläppligt material är tillåtet
- n₂: Träd får inte fallas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Trapphus i flerbostadshus skall utformas som individuella bygghoppar och ha olika kulör och formgivning. Trapphus ska ha entré både mot gata och gård.

Huvudbyggnad för bostäder skall, om inte annat anges, placeras i förgårdsgrens om sådan finns, annars i användningsgräns mot gata.

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt övervämande vatten upp till +2,6 m inte skadar byggnaden/anläggningen.

Tak ska vara sadeltak av plåt eller tegel. Takvinkel skall vara minst 10° om inte annat anges.

Utöver reodisad byggnadsvolym får balkong/burspråk kraga ut högst 0,7 m från fasadiv över allmän plats och över gemensamhetsanläggning. Fri höjd över allmän plats skall vara minst 3,0 meter. Detsamma tillåts mot granntomt eller grannens medgivande.

Utöver angivet våningsantal får en extra våning inredas på högst 12 % av tillåten byggnadsarea för friliggande småhus och på högst 8 % för andra byggnader.

- ◇: Högsta byggnadshöjd i meter
- v: Högsta antal våningar
- II-III: Lägsta och högsta antal våningar
- fril: Endast friliggande hus
- kedjehus: Största byggnadsarea är 160 m² varav uthus och garage får sammanlagt vara högst 35 m²
- radius: Radius och parhus. Största byggnadsarea är 90 m² per bostadsenhet
- v₁: Vind får inte inredas
- v₂: Sutturängvägning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- b₁: Inom kvarteret skall det finnas 2,2 m³ fördröjningsvolym för dagvattnet per 100 m² kvartersmark undantagandes takyta som avvattnas direkt mot gatan. Volymen får göras mindre i den mån motsvarande mängd dagvattnet kan infiltreras.
- k: De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i plan- och genomförandebeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring
- q: Byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL

STÖRNINGSKYDD

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

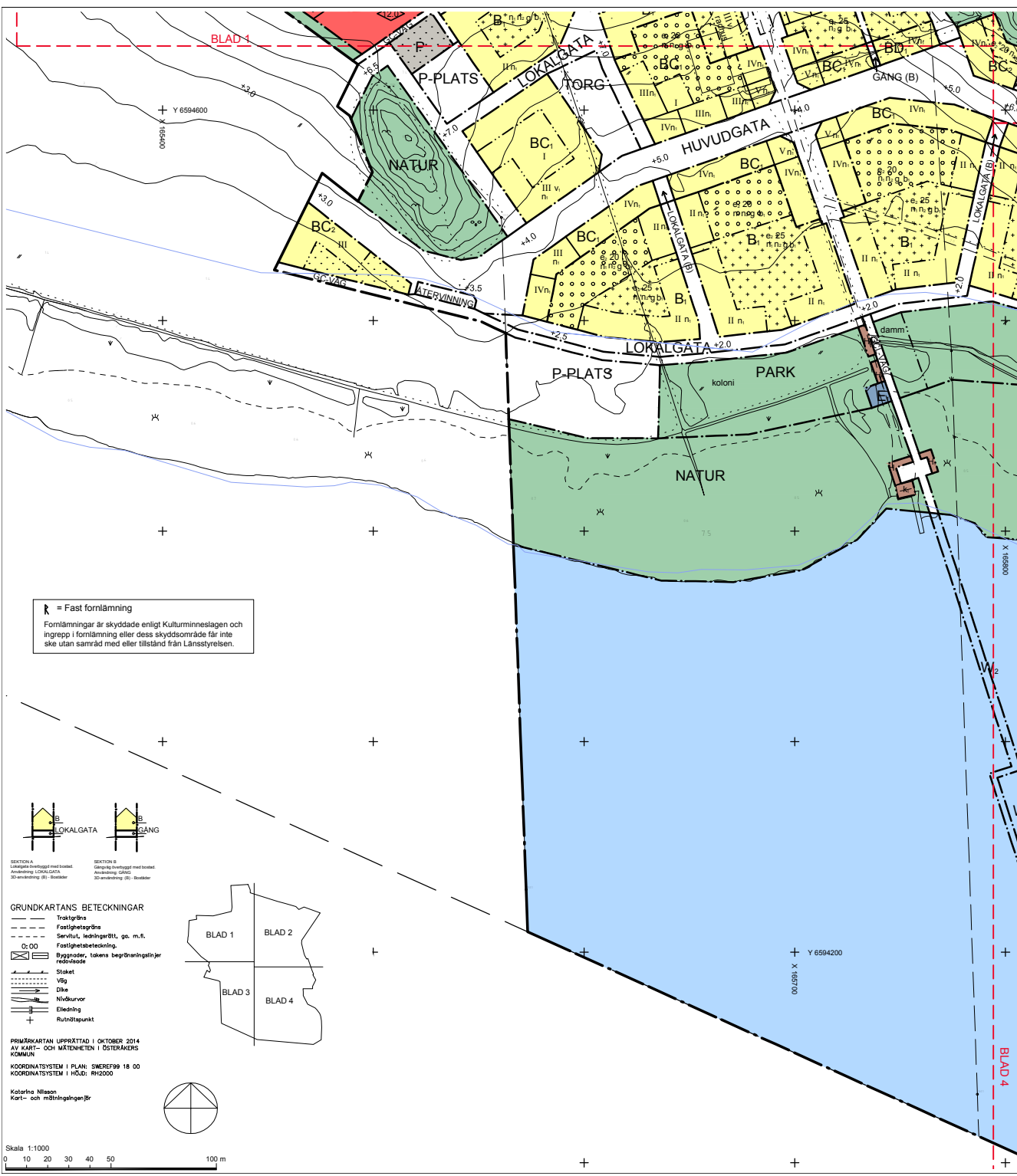
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd är upphävt för detaljplanens område förutom för markanvändningarna natur och öppet vattenområde
 Genomförandeliden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

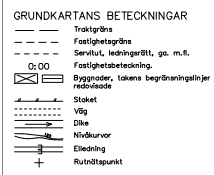
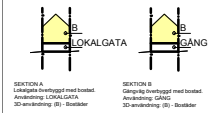
SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för **NÄSÄNGEN** Blad 2 av 4
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 15 september 2015, enligt PBL (2010:900)

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Daniel Nygårds Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandets slut	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF			



Fast fornlämning
 Fornlämningar är skyddade enligt Kulturminneslagen och ingrepp i fornlämning eller dess skyddsområde får inte ske utan samråd med eller tillstånd från Länsstyrelsen.



PRIMSKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2014 AV KART- OCH MÄTNENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SNEREF99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Katarina Nilsson
 Kart- och mätningenheten



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detalplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
 - Illustrationsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
 - LOKALGATA: Lokaltrafik
 - GÅNG (B): Gångtrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,6 m
 - LOKALGATA (B): Lokaltrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,7 m
 - GÅNG: Gångtrafik
 - P-PLATS: Parkering
 - PARK: Anlagd park
 - NATUR: Naturområde. Inom området får gångvägar, bodar och ramper inklusive tillfartsvägar för skötsel av dessa anläggas. Skall skötas i enlighet med skötselplan enligt planbeskrivningen.
 - TORG: Gångtrafik, handel och publik verksamhet
 - ÅTERVINNING: Återvinningsstation
 - GC-VÅG: Gång- och cykelväg
 - GCL-VÅG: Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik

Kvartermark

- B: Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- BC: Bostäder, centrumverksamhet och skola. Bottenvåningen ska utgöras av lokaler.
- BC: Bostäder, centrumverksamhet och skola. Bottenvåningen ska utgöras av lokaler.
- BD: Bostäder och vårdboenden. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- E: Teknisk anläggning, pumpstation. Lägsta sockelhöjd skall vara +2,6 m och högsta byggnadshöjd 3,5 m däröver. Väggar skall vara målad träpanel och sadeltak
- H: Handel och andra icke störande verksamheter. Högsta byggnadshöjd 3,5 m. Undantag från +2,6 m om enklare byggnad.
- P: Parkering
- Y: Idrott
- S: Skola, förskola

Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
- W₁: Öppet vattenområde. Brygga för bad får användas
- W₂: Vattenområde som får överbyggas med pålat däck eller pontoner. Överbyggnader ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik.
- WV: Småbåtshamn
- WHY: Vattenområde som får överbyggas med restaurangbyggnad, kallbadhus eller motsvarande. Högsta totalhöjd är 8 meter.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Mark ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Inom allmän platsmark får underjordiska ledningar förläggas. Mindre byggnader/skärmtak för service får uppföras, cykelställ, bodar, entrétrappa, kolonilotter, återvinningsstation, sopkärl och liknande. Vid trädfällning ska planbeskrivningens riktlinjer följas.

- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet
- gång: Gångväg
- allé: Planterade träd i rad
- kontemplation: Kontemplationsplats. Byggnad får uppföras på högst 25 m² byggnadsarea och högst 5 m totalhöjd
- lek: Häckomgärdad lekpark samt bollplan
- koloni: Häckomgärdade kolonilotter med gångar tillgängliga för allmän gångtrafik
- damm: Dagvattenanläggning får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD

- e. 000: Minsta tomstorlek i m²
- e. 0: Största andel i procent som får bebyggas med uthus och garage ovan mark
- e. 00: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, dock högst 200 m² varav uthus och garage högst 50 m². Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet.
- e. 000: Största byggnadsarea i m² ovan mark, dock högst en fjärdedel av fastigheten.

- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras. Dock får skärmtak och entrétrappor om sammanlagt högst 10 m² uppföras på förgårdsmark.
 - Marken får endast bebyggas med skärmtak eller uthus.
 - Utskjutande del av huvudbyggnaden kan tillåtas med 3 m på 35 % av fasadlängden. Uthus skall ha väggar av träpanel och tak skall vara sadel- eller pulpettak. Balkonger får finnas.
 - Marken får byggas under med planterbart bjälklag och bebyggas med skärmtak eller uthus
 - Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 - Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Obebyggd gräns mot allmän plats ska, om inte annat anges, förses med häck eller skott. Undantag får göras med högst 3 m för infart.

- n: Obebyggd gräns mot gata ska förses med minst 1,8 m höga plank. Undantag får göras med högst 3 m för infart. Infartar skall utformas som en portal.
- n: Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten. Endast genomsläppligt eller halvgenomsläppligt material är tillåtet
- n: Trädet får inte fällas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Trapphus i flerbostadshus skall utformas som individuella byggekroppar och ha olika kulör och formgivning. Trapphus ska ha entré både mot gata och gård.

Huvudbyggnad för bostäder skall, om inte annat anges, placeras i förgårdsgräns om sådan finns, annars i användningsgräns mot gata.

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,6 m inte skadar byggnaden/anläggningen.

Tak ska vara sadeltak av plåt eller tegel. Takvinkel skall vara minst 10° om inte annat anges.

Utöver redovisad byggnadsvolym får balkong/burspråk kraga ut högst 0,7 m från fasadiv över allmän plats och över gemensamhetsanläggning. Fri höjd över allmän plats skall vara minst 3,0 meter. Detsamma tilläts mot granntomt efter grannens medgivande.

Utöver angivet våningsantal får en extra våning inredas på högst 12 % av tillåten byggnadsarea för friliggande småhus och på högst 8 % för andra byggnader.

- ◇: Högsta byggnadshöjd i meter
- v: Högsta antal våningar
- II-III: Lägsta och högsta antal våningar
- fril: Endast friliggande hus
- kedjehus: Kedjehus. Största byggnadsarea är 160 m² varav uthus och garage får sammanlagt vara högst 35 m².
- radhus: Radhus och parhus. Största byggnadsarea är 90 m² per bostadsenhet
- v₁: Vind får inte inredas
- v₂: Sutturängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- b: Inom kvarteret skall det finnas 2,2 m³ fördröjningsvolym för dagvatten per 100 m² kvartermark undantagandes takyta som avvattnas direkt mot gatan. Volymen får göras mindre i den mån motsvarande mängd dagvatten kan infiltreras.
- k: De karaktärstråk och värden hos bebyggelsen som angivits i plan- och genomförandebeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring
- q: Byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL

STÖRNINGSKYDD

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd är upphävt för detaljplanens område förutom för markanvändningarna natur och öppet vattenområde
 Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för **NÄSÄNGEN** Blad 3 av 4
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 15 september 2015, enligt PBL (2010:900)

Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Daniel Nygårds Planarkitekt	Antagande	Laga kraft	Genomförandets slut	Plan nr
Beslutsdatum Inläns	KF				

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen för förutom denna plankarta med bestämmelser:
- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
GÅNG (B)	Gångtrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,6 m
LOKALGATA (B)	Lokaltrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,7 m
GÅNG	Gångtrafik
P-PLATS	Parkerering
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde. Inom området får gångvägar, bodar och ramper inklusive tillfartsvägar för skötsel av dessa anläggas. Skall skötas i enlighet med skötselplanen i planbeskrivningen.
TORG	Gångtrafik, handel och publik verksamhet
ÅTERVINNING	Återvinningsstation
GC-VÄG	Gång- och cykelväg
GCL-VÄG	Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik

Kvartersmark

B	Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
BC	Bostäder, centrumverksamhet och skola. Bottenvåningen ska utgöras av lokaler.
BC ₂	Bostäder, centrumverksamhet och skola. Bottenvåningen ska utformas så att den kan användas för lokaler.
BD	Bostäder och vårdboenden. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
E	Teknisk anläggning, pumpstation. Lägsta sockelhöjd skall vara +2,6 m och högsta byggnadshöjd 3,5 m däröver. Väggar skall vara målad träpanel och sadeltak
H	Handel och andra icke störande verksamheter. Högsta byggnadshöjd 3,5 m. Undantag från +2,6 m om enklare byggnad.
P	Parkerering
Y	Idrott
S	Skola, förskola

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
W ₁	Öppet vattenområde. Brygga för bad får anordnas
W ₂	Vattenområde som får överbyggas med påtät däck eller pontoner. Övertyggnader ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik.
WV	Småbåtshamn
WH.Y	Vattenområde som får överbyggas med restaurangbyggnad, kallbadhus eller motsvarande. Högsta totalhöjd är 8 meter.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Mark ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Inom allmän platsmark får underjordiska ledningar förläggas. Mindre byggnader/skärmtak för service får uppföras, cykelställ, bodar, entrétrappa, kolonilotter, återvinningsstation, sopkärl och kiosk. Vid frädfällning ska planbeskrivningens riktlinjer följas.

+0,0	Föreskriven höjd över notplanet
gång	Gångväg
allé	Planterade träd i rad
kontemplation	Kontemplationsplats. Byggnad får uppföras på högst 25 m ² byggnadsarea och högst 5 m totalhöjd
lek	Häckomgärdad lekpark samt bollplan
koloni	Häckomgärdade kolonilotter med gångar tillgängliga för allmän gångtrafik
damm	Dagvattenanläggning får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD

e. 0,0	Minsta tomstorlek i m ²
e. 0,0	Största andel i procent som får bebyggas med uthus och garage ovan mark
e. 0,0	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, dock högst 200 m ² varav uthus och garage högst 50 m ² . Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet.
e. 0,00	Största byggnadsarea i m ² ovan mark, dock högst en fjärdedel av fastigheten.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras. Dock får skärmtak och entrétrappa om sammanlagt högst 10 m ² uppföras på förgårdsmark.
	Marken får endast bebyggas med skärmtak eller uthus. Utskjutande del av huvudbyggnaden kan tillåtas med 3 m på 35 % av fasadlängden. Uthus skall ha väggar av träpanel och tak skall vara sadel- eller pulpettak. Balkonger får finnas.
	Marken får byggas under med planterbart bjälklag och bebyggas med skärmtak eller uthus.
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Övertyggnad gräns mot allmän plats ska, om inte annat anges, förses med häck eller skott. Undantag får göras med högst 3 m för infart.

n	Övertyggnad gräns mot gata ska förses med minst 1,6 m höga plank. Undantag får göras med högst 3 m för infart. Infarten skall utformas som en portal.
n	Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten. Endast genomsläppligt eller halvgenomsläppligt material är tillåtet
n	Träd får inte fällas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Trapphus i flerbostadshus skall utformas som individuella byggkroppar och ha olika kulör och formgivning. Trapphus ska ha entré både mot gata och gård.

Huvudbyggnad för bostäder skall, om inte annat anges, placeras i förgårdsgrens om sådan finns, annars i användningsgräns mot gata.

Byggnad och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,6 m inte skadar byggnaden/anläggningen.

Tak ska vara sadeltak av plåt eller tegel. Takvinkel skall vara minst 10° om inte annat anges.

Utöver redovisad byggnadsvolym får balkong/bruspråk kraga ut högst 0,7 m från fasadiv över allmän plats och över gemensamhetsanläggning. Fri höjd över allmän plats skall vara minst 3,0 meter. Dessamma tilläts mot granntomt efter grannens medgivande.

Utöver angivet våningsantal får en extra våning inredas på högst 12 % av tillåten byggnadsarea för friliggande småhus och på högst 8 % för andra byggnader.

	Högsta byggnadshöjd i meter
V	Högsta antal våningar
II-III	Lägsta och högsta antal våningar
fril	Endast friliggande hus
kedjehus	Kedjehus. Största byggnadsarea är 160 m ² varav uthus och garage får sammanlagt vara högst 35 m ² .
radhus	Radhus och parhus. Största byggnadsarea är 90 m ² per bostadsenhet
v ₁	Vind får inte inredas
v ₂	Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
b	Inom kvarteret skall det finnas 2,2 m ³ fördröjningsvolym för dagvatten per 100 m ² kvartersmark undantagandes takyta som avvattnas direkt mot gatan. Volymen får göras mindre i den mån motsvarande mängd dagvatten kan infiltreras.
k	De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i plan- och genomförandebeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring
q	Byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL

STÖRNINGSKYDD

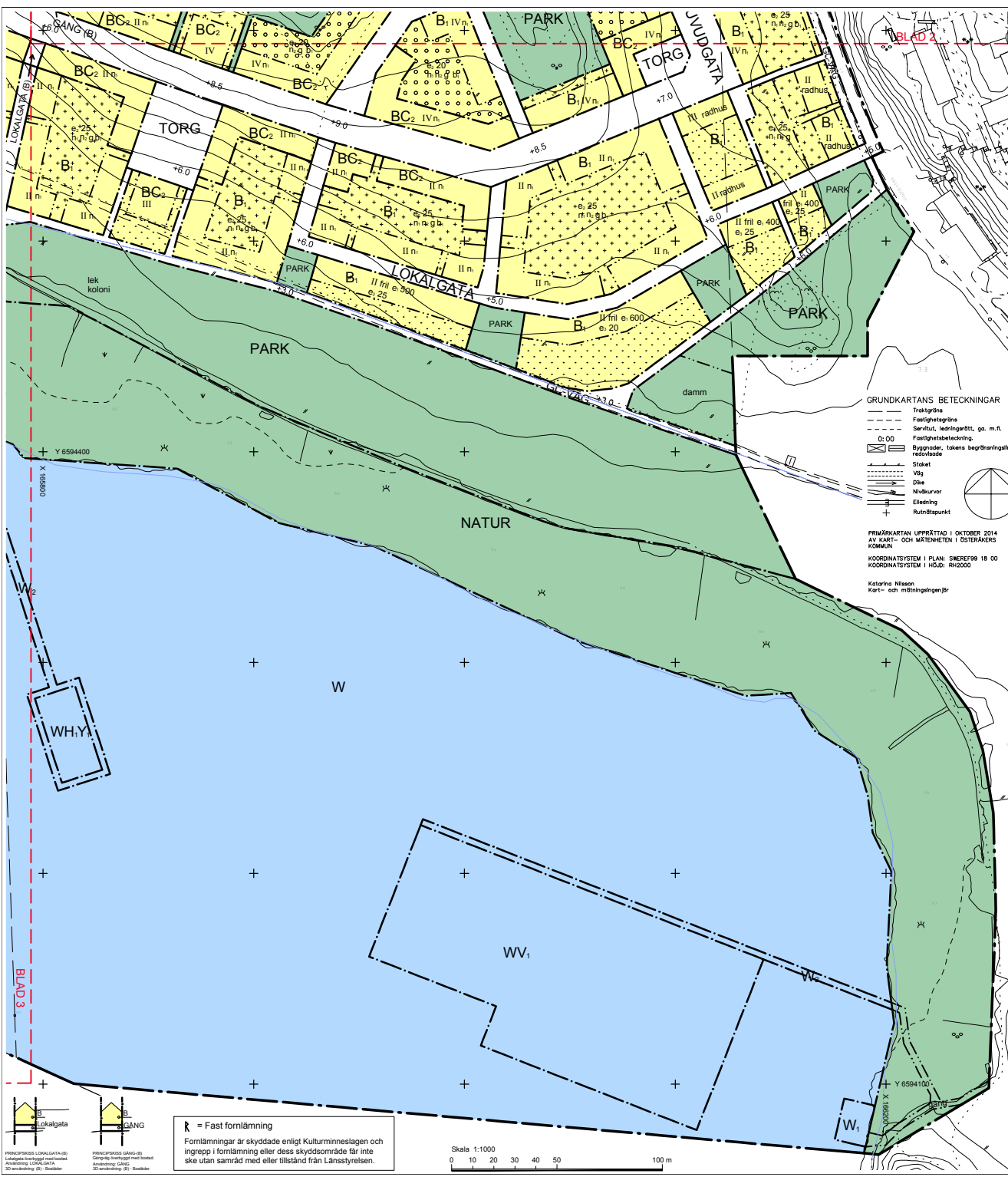
Bostäder skall utformas med hänsyn till trafikbuller så att uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A) och minst hälften av böningsrummen vid minst ett öppningsbart fönster har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd är upphävt för detaljplanens område förutom för markanvändningarna natur och öppet vattenområde
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för		Blad 4 av 4	
NÄSÄNGEN			
Österåkers kommun, Stockholms län			
Upprättad den 15 september 2015, enligt PBL (2010:900)			
Lars Barrefelt Stadsarkitekt	Daniel Nygårds Planarkitekt	Antagande	Laga kraft
Beslutsdatum Insläns	KF	Genomförandets slutar	Plan nr



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, go. m.fl.
- Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, torens begränsning/höjd
- redovisade
- Staket
- Väg
- Diå
- Nivåkurvor
- Eledning
- Ruttnätspunkt

FRILÅGRT ANTAGEN 1 OKTOBER 2014
AV KART- OCH MÄTNINGS- I ÖSTERÅKERS
KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Katarina Nilsson
Kart- och mätningingenjör



R = Fast formlämning

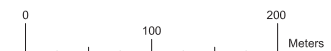
Fornlämningar är skyddade enligt Kulturminneslagen och ingrepp i fornlämning eller dess skyddsområde får inte ske utan samråd med eller tillstånd från Länsstyrelsen.





Skala 1:6000 (A4)

Detta är en handritad skiss därför förekommer
en viss skalfskjutning i illustrationen.



Samrådshandling

Detaljplan för
NÄSÄNGEN

Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 15 september 2015, enligt PBL (2010:900)

Lars Banefelt Stadsarkitekt	Daniel Nygårds Planarkitekt		
Antagande	Laga kraft	Genomsträndets slutet	Plan nr
Beslutsdatum			
Instans	KF		

Detaljplan för **NÄSÅNGEN**
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ge möjligheter till en hållbar stadsutveckling med såväl bostäder och lokala verksamheter och service. Detta innebär att pröva möjligheterna till ny bebyggelse med ca 1 500 nya bostäder och ca 15 000 m² lokaler i varierad bebyggelse med småstadskarakter. För att stadsdelen ska kunna nå en hög grad av hållbarhet, är det nödvändigt att åstadkomma en relativt hög täthet som kan ge underlag för lokal service och god kollektivtrafik. Med hänsyn till områdets något perifera läge, är det viktigt att planförslaget utvecklas med en hög grad av attraktivitet. Attraktiviteten gör det möjligt att planera för en bred blandning av bostadsformer. Den är också viktig för att locka besökare från andra stadsdelar, vilka kan bidra till underlaget för den lokala servicen. Att skapa attraktiva småstadsmiljöer är därför en grundläggande del av syftet. Det inkluderar att ha hög ambitionsnivån för gestaltning av gator, torg och parker och på så vis skapa attraktiva mötesplatser. Attraktivitet förutsätter också att områdets historia tydliggörs.

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

En förutsättning för att stadsutvecklingen på denna plats ska anses hållbar är att befintliga höga naturvärden inom planområdet bibehålls och utvecklas. Därmed är syftet med planen även att skydda och stärka naturvärden och ekologiska samband kopplade till områdets strandängar, vattenbiotoper och barr- och ädellövskogar. Samtidigt är det angeläget att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till grönområden inom planområdet, framförallt strandområdet.

En hållbar stadsutveckling innebär en effektiv markanvändning och det blir därför avgörande att alla ytor inom planområdet ges en funktion. Planområdets läge i

anslutning till Täljöviken medför att det är nödvändigt att stadsdelen anpassas och förbereds för kommande klimatförändringar för att på så vis undvika översvämningar. Ett syfte med planen är också att förbättra möjligheterna att nå MKN för ekologisk status i Täljöviken och Tunafjärden. Detta förutsätter en effektiv dagvattenrening inom stadsdelen.

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



Planområdets omfattning

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

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

Området gränsar i väster till detaljplanen för Täljöviken, i söder mot havsviken Täljöviken, i öster mot Runö kursgård och ansluter i norr till planerad bebyggelse i Johannelund och Kanalstaden.

Detaljplanens område omfattar ca 60 ha varav 15 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

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

Natura 2000-områden och naturreservat

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

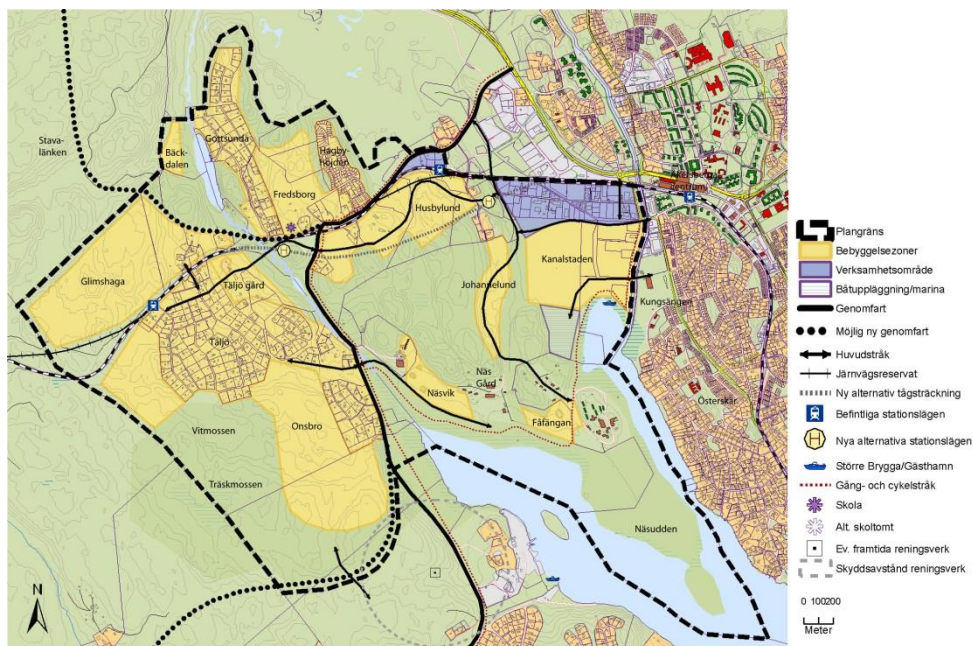
RUFS 2010

Planområdet angränsar till "Regional stadsbygd med utvecklingspotential" enligt RUFS 2010. Kommunen avser att knyta samman planområdet till den regionala stadsbygden när också övriga områden inom FÖP Täljöviken utvecklas vidare.

Översiktliga planer och program

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

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



Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Täljöviken

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

Program för planområdet

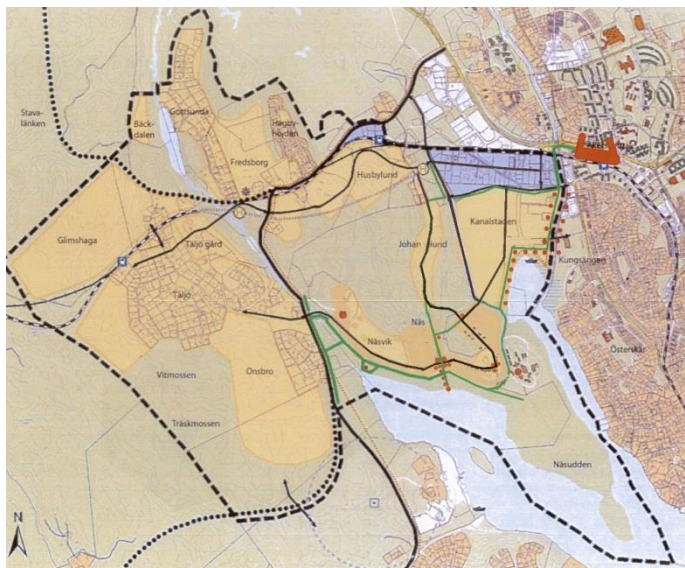
Området ingår i ”Planprogram för Täljöviken – Näsängen”, som godkännts av kommunfullmäktige 2010-06-14. Ur planprogrammets inledning citeras: ”Programförslaget är en del i kommunens ambition att förstärka Österåkers profil som skärgårdsstad. Detta bygger på en stadsutveckling mellan centrum och Täljöviken för att knyta staden närmare vattnet. Täljöviken (med Näsängen) ska bli en ny stadsdel vid Österåkers front mot havet.

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

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

Förslaget medger den ursprungliga idén med en genomgående huvudgata genom Näsälvsön. Detta möjliggör också en bussförbindelse genom området samt ett

attraktivare gång- och cykelnät. Med bebyggelse på båda sidor om huvudgatan erhålls ett tryggare stråk med social kontroll, vilket är viktigt framförallt under dygnets mörka timmar.



Aktuell struktur inlagd på antagen FÖP. Ny genomgående väg visas genom planområdet och vidare genom Kanalstaden. För planområdet mindre betydelsefulla vägar har tagits bort från kartan, viktiga gång- och cykelstråk har förstärkts med grön linje och ny sammanhängande stadsbebyggelse markerats med gul färg. Viktiga mötesplatser och upplevelsestråk har markerats med röda punkter.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet saknar gällande detaljplan och områdesbestämmelser.

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

Hållbarhetsprogram

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

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

För ekonomisk hållbarhet betonas vikten av lokala verksamheter och lokal ekonomi.

Dessutom ges riktlinjer om folkhälsa, om resurshushållning och effektiv ytanvändning och om projektekonomi.

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

I programmet ingår en detaljerad förteckning över krav som ska uppfyllas och hur uppfyllandet ska garanteras. Kraven följs upp i plankarta, planbeskrivning, gestaltungsprogram och skötselplan, samt i avtal knutna till planen.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

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

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

En naturinventering har utförts av Ekologigruppen. Denna framhåller speciellt:

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

Sydvästra delen av planområdet består av ängsmark och jordbruksmark med enstaka åkerholmar som skall bevaras.

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

Vassbältet, de sankta strandängarna och betesängarna som gränsar till den nuvarande åkermarken utgör självklara inslag i landskapsrummet. Strandängarna ska bevaras och utgöra en rekreativzon längs vattnet. Lika självklara inslag är de båda åkerholmarna.

Geotekniska förhållanden

En grundundersökning har utförts av PEAB Grundteknik, 2009-04-17, med en kompletterande bedömning 2013-12-05. Kompletterande undersökningar har gjorts av Bredenberg Teknik 2014-12-04 avseende grundvattennivå och av Tyréns 2015-05-27 avseende stabilitet i de södra områdena med störst lerdjup och därmed sämsta grundläggningsförhållandena.

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

Nordvästra delarna är mest morän och möjligen berg i dagen längst i väster. Området kring Runö Kursgård ligger nästan helt inom ett område med hållmark, d.v.s. omväxlande berg i dagen och morän. I områdets plana, nordvästra del är det sannolikt

ett mindre lerområde. Troligen är lerans fasthet relativt hög, kanske torrskorpelera, och djupen begränsade.

Området söder om de befintliga byggnaderna på Näs Gård består främst av lera, med morän i kanterna mot väster och öster. I dessa delar måste marken höjas för att klara möjlig framtida höjning av havsnivån. Det gäller främst GC-stråket och intilliggande kvarter och också anpassning av intilliggande ytor för kolonilotter, bollplaner mm liksom för Näs brygga, pumpstation och bodar med anslutningsväg.

De flesta av de intill GC-stråket liggande byggnaderna måste pålas, kvartersgårdarna fyllas och undergrunden förstärkas, till exempel genom kalkstabilisering och/eller förbelastning. Vid grundläggning och eventuella källare måste grundvattnets trycknivå beaktas.

GC-stråket måste åtminstone delvis grundförstärkas, till exempel med kalkstabilisering och ett geonät i underkant överbyggnad och kan till vissa delar behöva lastkompenseras. Detsamma kan gälla slänter mot kolonilotter och bollplaner.

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

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

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

Sammanfattningsvis bedöms den planerade exploateringen av området kunna genomföras utan att skadliga sättningar eller skred uppstår förutsatt att erforderliga förstärkningsåtgärder vidtas.

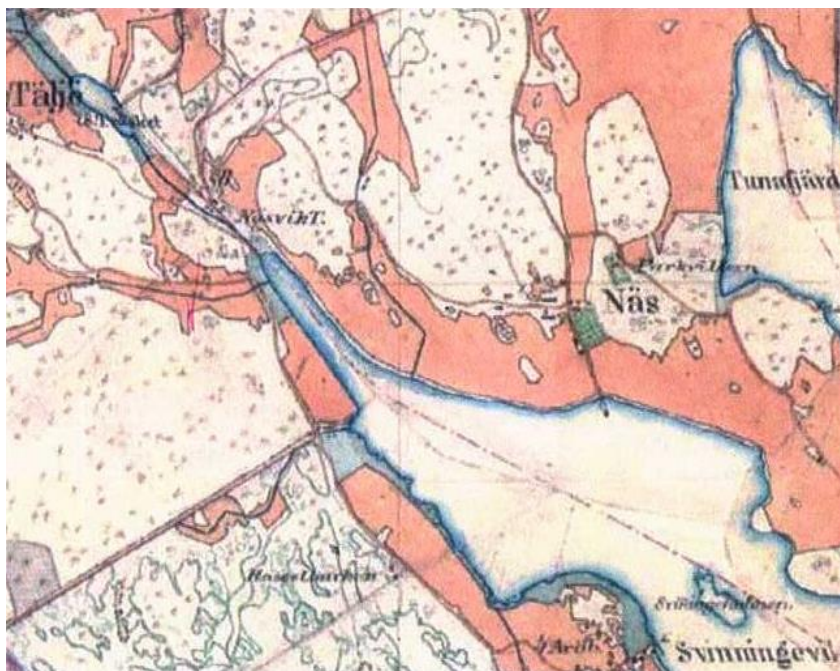
Havsnivå

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

Kulturmiljö och fornlämningar

Historia

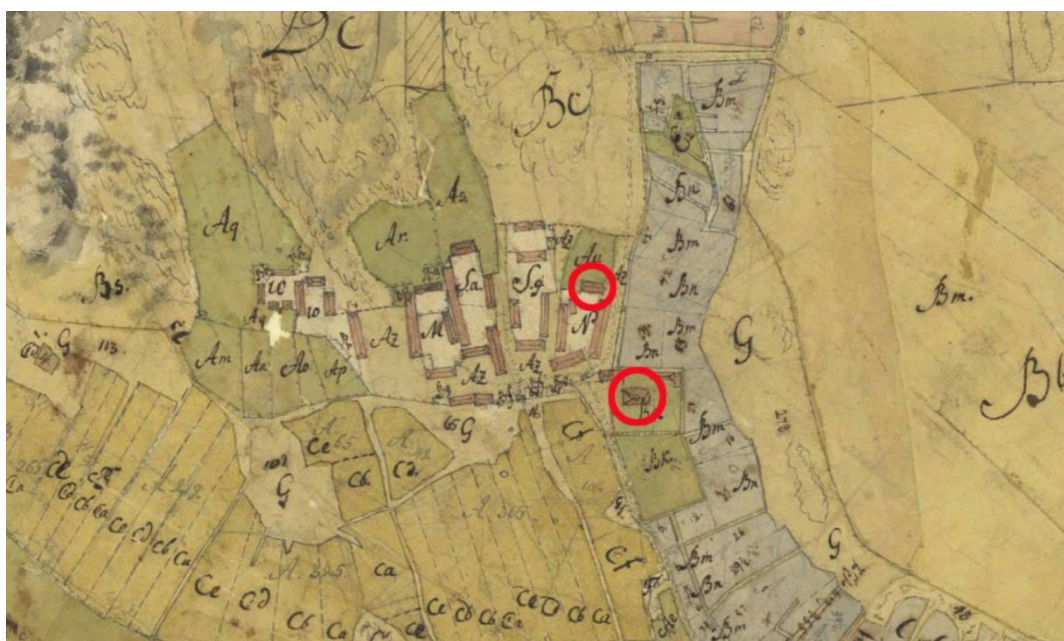
Området har lång kontinuitet som boplats, aktivt jordbruk har bedrivits åtminstone sedan yngre järnålder. Områdets närhet till den viktiga vattenleden Långhundraleden var en anledning till områdets dragningskraft. Under järnåldern kunde man via leden nå dåtidens centralbygd i Uppsalatrakten. Täljöviken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



Häradscharta 1901-1906. Långhundraledens mynning syns i nordvästra delen av Täljöfjärden.

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

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



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

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



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

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

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

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts av Stiftelsen Kulturmiljövård och redovisats i Rapport 2013:33. Syftet var att klargöra fornlämningsbilden inom området.

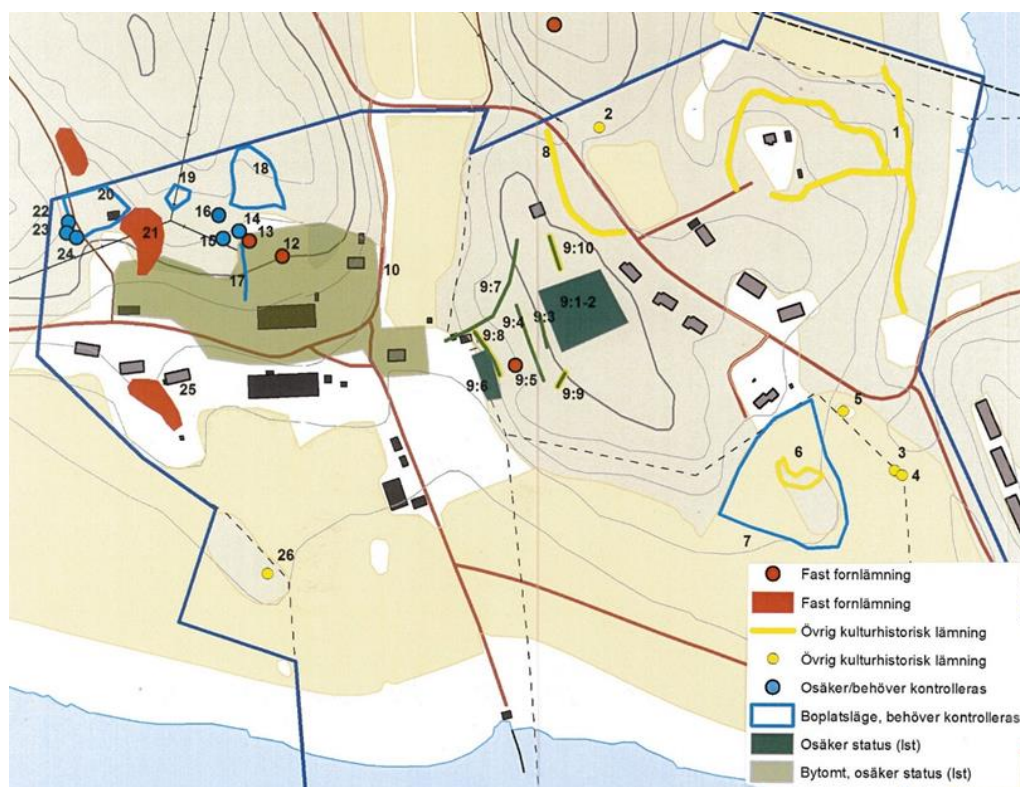
Ur sammanfattningen citeras:” Sammantaget beskrivs 28 objekt, varav 11 sedan tidigare var registrerade i Fornminnesregistret FMIS (se tabell 1 och figur 4). De

tidigare bedömningarna och/eller inmätningarna har dock i flera fall fått korrigeras vid den nu genomförda utredningen.

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

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

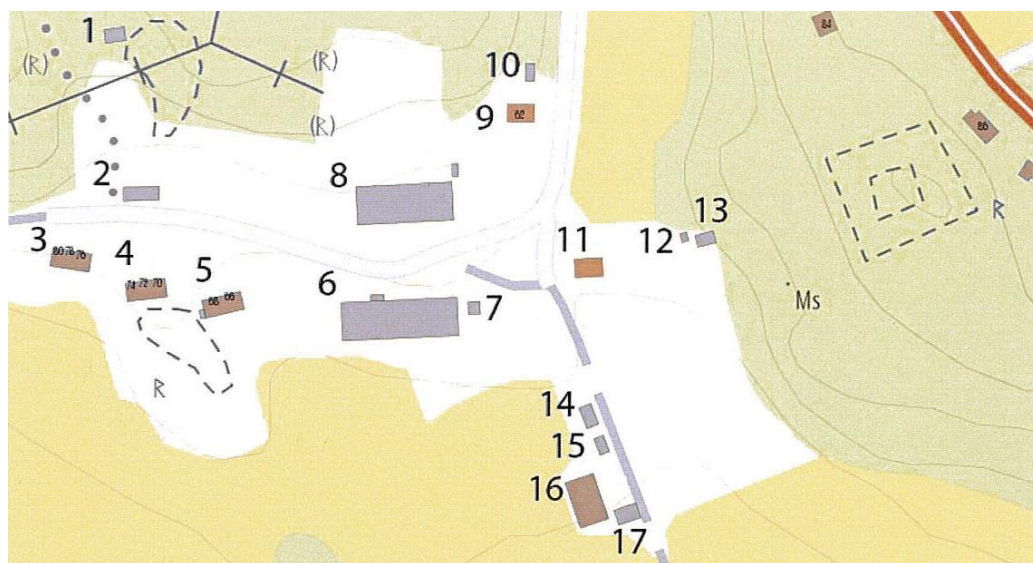
Fyra områden har utredningsgrävts då de misstänktes innehålla boplatsslämningar som inte syntes ovan mark, s.k. boplatsslägen. Ingen av platserna bedöms som fornlämning. Också ett par lämningar som misstänktes vara gravar/husgrunder har kontrollerats med sökschakt, men inte heller dessa innehöll äldre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



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

Antikvariskt intressanta byggnader

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



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

De äldsta och några karaktärgivande byggnader bevaras. De bevaras som påminnelse om områdets senare historia. För hönshuset, avträdet, stenkällaren och parkvillan (i nordöstra delen av området, ej numrerad på kartan) införs skyddsbestämmelse. För två befintliga bostadshus och sjöboden (söder om kartan) införs varsamhetsbestämmelse. Byggnaderna redovisas nedan:

Hönshus. 7



Det iögonfallande hönshuset, med dess snickarglädjearkitektur och tudelade sadeltak är enligt uppgift uppfört på 1910-talet. Byggnaden flyttas intill ett gårdstun vid byggnad 12 och 13 och utgör tillsammans med dem ett kulturhistoriskt centrum.

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

Avträde och stenkällare. 12,13



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

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

Bostadshus, Parkvillan



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

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

Bostadshus, byggnad 9.



Byggnaden är uppförd under 1800-talet på en äldre stengrund och tunnvälvd källare. På storskifteskartan från 1756 finns en mangårdsbyggnad, tillhörande hemmanet Skattegården, utmärkt på platsen.

Byggnaden får i detaljplanen en varsamhetsbestämelse vilket innebär att vid eventuell om- och tillbyggnad ska byggnadens karaktär med valmat tegeltak, fasadmateriell och fasadfärg samt fönster och fönsteromfattningar beaktas.

Bostadshus, byggnad 11.



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

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

Sjöbod, byggnad 18



Det är osäkert när byggnaden uppfördes.

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

Bostadshus, Persborg



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

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

Planen förutsätter att flera yngre ekonomibygnader och att de större ladorna rivs. Ladorna, angivna som byggnad 6 och 8, har i tidigare bedömningar angetts som värdefulla bland annat för landskapsbilden.



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

Ladorna har numer ingen funktion utan är överloppsbyggnader. Delar av inredningen är angripna av mask och röta. De har därför inte kunnat behållas. Se även följande kapitel om stads- och landskapsbild.

Vägnät

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

Stads- och landskapsbild

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

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

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

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

Bebyggelseområden

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

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

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

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

Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper



Planillustration

Planens innehåll och uppbyggnad

Om vindarna inreds där det är tillåtet medger planen ca 1 250 lägenheter i flerbostadshus, ca 250 i småhus och drygt 15 000 m² lokaler, varav en del måste finnas i bottenvåningen i centrala delen av huvudgatan. Den medger att alla bottenvåningar

får innehålla icke störande verksamheter och att en del av de lokaler som ska utformas med butikshöjd utnyttjas för bostäder. Fördelningen kan därmed bli en annan än den angivna. En del av bostäderna kan göras stora, vilket bör ge möjligheter till uthyrningsrum och generationsboende. Målsättningen är att få en blandning av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer.

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

Strukturen bygger på en gatuväv med kvarter för att ge god orienterbarhet, god tillgänglighet och en effektiv markanvändning. Gatuväven är finmaskig för att öka tillgängligheten. Kvarteren är som regel mindre än 80 meter i längd. Undantag förekommer där topografi eller höga naturvärden medfört kvarter med en enda husrad, som då kan vara längre än 80 meter. Sydost om fåfångans husgrund finns också ett kvarter som, för att binda samman kvartersstrukturen, är längre än 80 meter.

Etapputbyggnad

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

Allmän karaktär

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

Trädgårdsstadens principer tolkas i programmet som:

- Strukturer med tydliga och väl avgränsade rum.
- Gaturum med genomgående gator med grön karaktär som varierar med platsbildningar.
- En måttligt tät och varierad bebyggelse.
- Bebyggelse huvudsakligen i två våningar. Tre våningar i centrala delar vid platsbildningar.
- Hus placerade nära gatuliv, på samma avstånd från gata, med små förgårdar avgränsade med staket eller häck.
- Trädgårdar till alla hus, enskilda eller gemensamma och väl avgränsade.

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

Gestaltningsprinciper

Planen har indelats i delområden med delvis olika karaktär.



Delområden

De olika delområdenas karaktärer redovisas utförligt i gestaltungsprogrammet, som i sin tur i stora delar grundas på hållbarhetsprogrammet. För alla områdena gäller att det ska finnas klara gränser mellan kvarter och allmän platsmark och att entréer så långt möjligt ska vara mot gatan. Intilliggande trapphus eller motsvarande ska ha olika karaktär. Fönster i bottenvåningarna ska på småstadsvis normalt sitta lågt. Obebyggd mark ska vara infiltrerbar; plattor, grus eller gräs. De viktigaste dragen i varje område sammanfattas nedan:

A Trästad (2 områden)

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

B Bruksgata

Radhus eller parhus i två våningar. Öppen förgårdsmark. Förråd, uthus och carportar placeras bakom husen. Fasader av trä, slamfärgsmålade röda. Sadeltak av tegel eller plåt. Plank eller staket mellan husen mot gatan.

C Småstad

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

D Centrala Näsängen (2 områden)

Sammanbyggda hus i tre till fem våningar. Krav på kommersiella lokaler i bottenvåningarna som ska ha fönster ”i mur” och ska i de högre husen vara avvikande i textur och färg jämfört med övre våningar. Entrépartier ska vara av trä. Fasader av puts, trä, natursten i jordnära färger. Sadeltak. Terrassbjälklag ska utformas så att

gården blir möjlig att plantera.

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

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

E Näs gårdsgata – Näs brygga
Norra delen
Se Q Näs gård och B Bruksgata.

Norra mellandelen
Radhus i två eller tre våningar. Fasader av puts, trä eller tegel. Häck mot gata.

Södra mellandelen
Se omr D Centrala Näsängen.

Näs brygga
Sjödodar med träfasader målade med slamfärg och sadeltak av tegel. Pumphus med puts-, trä- eller tegelfasad. Restaurangbyggnad som paviljong med träfasad och plåttak, se även ”Vattenområden”.

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

G Stadsgatorna (2 områden)
Byggnader i två till fem våningar. Krav på butikshöjd i bottenplanet på huvudgatans norra sida. Butiksvåningen ska ha fönster ”i mur” och i de högre husen vara avvikande i textur och färg jämfört med övre våningar. Entrépartier i dessa ska vara av trä. Fasader i varma, jordnära färger. Fondhusen vid det centrala torget söder om huvudgatan ska accentueras. Terrassbjälklag ska utformas så att gården blir möjlig att plantera. Flerbostadshusen länkas samman med plank mot gatan.

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

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

J Öster om Gyllenadlers fåfånga
Radhus i två våningar. Fasader av trä, puts eller tegel i ljusa pastellfärger blandat med jordnära färger. Tak av tegel, plåt eller gröna. Flerbostadshus i gatuliv. Häckomgärdad förgårdsmark på radhusen.

K Norra stadsdelen

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

L Skola, förskolor (2 områden)

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

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

Q Näs gård

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

R Villor

Friligande villor i två våningar. Suterrängvåning tillåts. Träfasader i jordfärgskala, gärna slamfärger. Uthus målas slamfärgsröda eller mörkbruna. Tomterna avgränsas mot gatan med stengärdesgårdar eller röda trästaket och häck.

S se ”Parker och naturområden”, park 6

T Paviljong för kontemplation. Enkel träbyggnad.

U Återvinningsstationer

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

V Busshållplatser

Utformas innovativt med service, sittplatser och sopkorgar.

X se ”Parker och naturområden”

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

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

Service

Offentlig service

I planområdet anvisas plats för två förskolor med vardera fem avdelningar. Förskolor kan också förläggas till bottenplanen i den täta bebyggelsen. Planen ger därmed

möjlighet att bereda plats för de yngre barnen i förskola/skola inom området. Skolplaneringen är inte klar. Den kan komma att innebära att en förskola läggs där planen anvisar en skola. En mera fullständig skola med högstadium förutsätts komma till i Kanalstaden.

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

Ett rikt utbud av offentlig service finns i Åkersberga centrum.

Kommersiell service

Planen anvisar plats för en större livsmedelsbutik och för annan kommersiell service utefter huvudgatan och vid och på Näs brygga, men tillåts också i bottenvåningarna i de mer renodlade bostadskvarteren. På Näs brygga medges en mindre restaurang. Vid torgen reserveras bottenvåningarna för verksamheter.

Ett stort utbud av service finns i Åkersberga centrum.

Tillgänglighet

Huvudgatan planeras för busstrafik.

Parkering för bostäder och personal sker normalt på respektive fastighet. Kompletterande gästparkering sker som kantstensparkering på gatorna. För radhusen ordnas parkering i gemensamma anläggningar. I anslutning till torgen och restaurangen på piren anvisas särskilda parkeringar.

Gång- och cykelbanor planeras utmed delar av huvudgatan och nedanför bebyggelsen. Gångvägarna till och på brygganläggningarna ska ägas av kommunen så att de blir allmänt tillgängliga.

Allmänna ytor ska utformas så att de blir tillgängliga för funktionshindrade. Undantag kan göras för gångvägar om alternativ gångväg finns i närheten.

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

Trafik och gatumiljöer

Gaturum



Gatunät

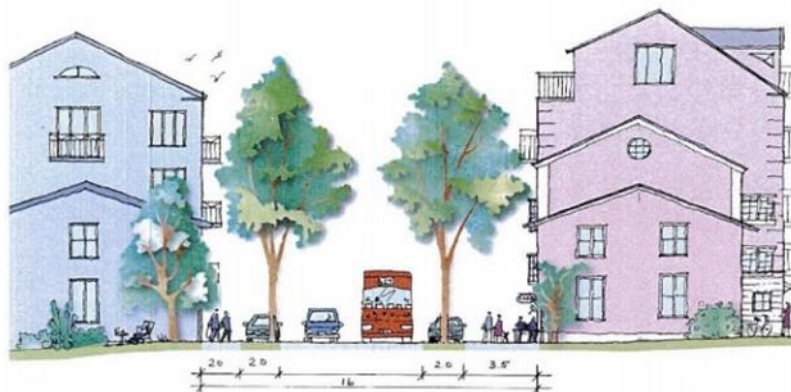
Planområdets huvudgata möjliggör en sammanhängande bebyggelsestruktur med en vägförbindelse mellan Täljöviken och Kanalstaden och vidare till Åkersberga Centrum. Huvudgatan får mått som möjliggör busstrafik.

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

A Huvudgata med cykelbana 18 m

Byggnader i två till fyra våningar och kan ha kommersiella lokaler i bottenplanet. Plank mellan husen. Trottoaren är 3,5 meter bred på solsidan och 2 meter på motsatt sida. Trottoarerna plattsätts. Alléträd, kanstensparkering, busshållplatser, belysning, cykelparkering, parksoffor samt eventuellt slutna kärl för sophantering samsas i den 2 meter breda funktionsremsan på ömse sidor av gatan. Asfalterad trottoar, parkering/funktionsremsa av gatsten.

B Huvudgata 16 m
Södra delen. affärsgata



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

Norra delen
Befintlig gata rustas.

C Huvudgata 15 m
Huvudgatan från Täljöviksplanen. Byggnader i tre våningar. Trottoarer plattsätts. Alléträd.

D Parkväg 17 m
Radhus i två till tre våningar med häckomgärdad förgårdsmark. Esplanad med allé bestående av befintliga (och/eller ersatta) träd. Plattsatt gångbana på östra sidan, körbanor avgränsas mot parken i mitten av tre rader storgatsten. Kantstensparkering på västra sidan.

E Gata 11 m
Byggnader i fyra till fem våningar. De tre västra gatorna har plank mellan husen. Trottoarer på båda sidor, parkeringsremsa på ena sidan. De tre västra gatorna har trädrad i parkeringsremsan.

F Gata 8.5 m
Norra gatan
Byggnader i tre till fyra våningar med förgårdsmark som avslutas med häck mot gatan. Gångbana på östra sidan, asfalterad eller plattsatt. Parkering med grus eller asfalt i fickor på motsatta sidan. Enkelsidig trädplantering.

Södra gatan

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

G Radhusgata 7 m.

Västra gatan



Radhus eller parhus i två våningar med öppen förgårdsmark mot gatan. Körbana med infiltrationszoner av grus eller plattbelagd.

Östra gatan

Parhus i två våningar med förgårdsmark och flerbostadshus i fyra våningar i gatuliv. Körbana med infiltrationszoner av grus eller plattbelagd.

H Småstadsgata 7 m



H₁. Byggnader huvudsakligen i högst två våningar i gatuliv. Plank mellan husen. Körbana omgärdad av 1 resp 1,5 m yta belagd med gatsten, natursten eller plattor.

H₂.

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

I Landsväg 6.5 m.

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

J Villagata 6 m.

Villor i två våningar och eventuellt suterrängvåning med staket eller häck i tomtgräns. Körbana med infiltrationszoner av grus.

K Näs gårds befintliga allé norrut
Gatan behålls. Befintliga träd sparas och kompletteras. Körbana av asfalt eller grus.
Kan ev komma att stängas för biltrafik när Näsängen är fullt utbyggd.

Torg och platsbildningar

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



Torg och platsbildningar

De mest utmärkande dragen i gestaltungsprogrammet sammanfattas:

T 1 Platsbildning med utsikt. Högväxande träd och sittbänk.

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

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

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

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

T 6 Näs Gårdsplan. Stillsam plats med yta av grus och gatsten. Kan i framtiden på sin östra sida få verksamheter som binder ihop gårdsplanen med de kulturhistoriska byggnaderna.

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

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

T 9 Två träd och parksoffa.

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

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

Biltrafik

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

Gång- och cykeltrafik



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

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



Övergripande cykelstråk inom området

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

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

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

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

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering för bostäderna dimensioneras efter $0,75 = 0,65$ (boende) + $0,1$ (besök) ppl/100 m² BTA (lgh) och ska normalt finnas på tomtmark. Normen förutsätter god kollektivtrafik. Reservplatser kan behövas innan god kollektivtrafik uppnåtts, tex genom att man väntar med att bygga något kvarter.

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



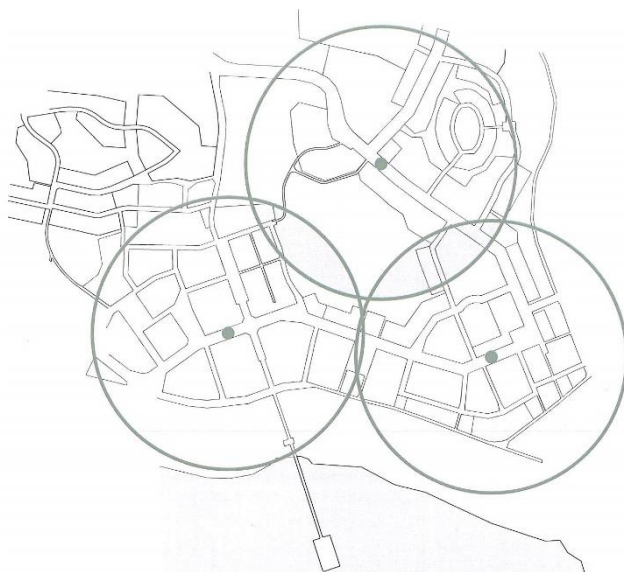
Kartan visar huvudgata med kantstensparkering samt platser och torg med allmän parkering.

Parkering för verksamheter bedöms efter verksamhetens art. Normalt bör personalparkering ske på gårdarna och besöksparkering på allmän plats. För den planerade livsmedelshallen finns parkering dels öster och norr om hallen och dels söder om huvudgatan. Den senare betjänar också kolonilotter och andra aktiviteter vid stranden. Kantstensparkering utefter huvudgatan och några mindre gator.

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

Kollektivtrafik

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



Cirklar med 200 m radie runt föreslagna busshållplatser

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

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

Ambitionen är också att tidigt i utvecklingen knyta avtal med en bilpools-aktör för området.

Rekreation och lek

Parker och naturområden

Områdets grönområden ges olika karaktär. Flera av dessa grönområden har i folkmun namngetts oftast av en specifik anledning. De mest utmärkande dragen i gestaltungsprogrammet gällande parker och naturområden sammanfattas här.



Parker och naturområden

Park 1 Fornlämningsområde. Här hittades en av Sveriges största silverskatter. Området har höga värden för kulturminnesvärden. Befintliga ädellövträd bevaras. En skylt ska berätta om platsens och omgivande fornlämningars historia.

Park 2 Liten park. Tre höga befintliga träd bevaras.

Park 3 En av områdets två sparade åkerholmar.

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

Väster om centrala stråket anläggs kolonilotter och parkering. Öster om stråket anläggs vattenlekplats, midsommaräng med musikpaviljong, kolonilotter, enkla fotbollsmål, hundrastgård inom staket, temalekplats med utegym och liten grusplan för boule och badminton/tennis. Planen kan spolas vintertid.

Nordöstra delen, omr O, innehåller dagvattendamm, befintlig grillplats som utvecklas med bänkar, bord och permanent eldstad. Kulle med utsikt och pulkabacke.

I södra delen går strandängen obruten utefter hela områdets längd och ansluter mot ängarna mot naturreservatet vid Näsudden. I östra delen av planområdet anläggs en liten badbrygga. Denna del av strandängen kommer att hållas öppen och hävdas med slätter.

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

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

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

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

Park 9 Ängen norr om Näs gård ska hållas öppen.

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

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

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

Stadsodling

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

Lekplatser

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

Friluftsliv i övrigt

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

Skötselplan

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

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

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

För områden med befintliga naturvärden gäller följande mål:

Mål för ädellövskogsbestånd

Skötseln ska ta sikte på att bevara och utveckla värden knutna till gamla ädellövträd,

vilket som regel innebär att hålla bestånden glesa med många gamla trädoch ge utrymme för solljus. Död ved ska tas tillvara inom området. Kulturmiljövärden ska beaktas i skötseln. Tillgängligheten ska utvecklas och nya målpunkter anläggas, samtidigt som besökare kanaliseras för att minska slitage.

Mål för bestånd med gammal tall

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

Mål för barrblandskogar

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

Mål för allér och solitära värdefulla träd

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

Mål för strandängar och vassområden

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

Mål för brynområden

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

Vattenområden

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



Abborrens lek- och uppväxtområde

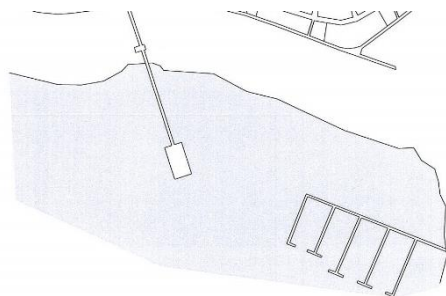
*Lekområde mörkgrön yta, uppväxtområde ljus- och mörkgrön yta samt blå yta upp till ett djup av 3 å 4 meter.
Bedömning i "Fisk i Täljöviken", Ekologigruppen 2014-01-09.*

Gäddans lek- och uppväxtområde

De innersta delarna av viken är mer betydelsefulla än de yttre för både gädda och för abborre. Gäddans lekmiljöer bedöms inte sträcka sig fram till den planerade placeringen av Näs brygga. Det bedöms däremot abborrens lekmiljö göra. Vidare bedöms att både gäddans och abborrens uppväxtmiljöer sträcker sig ungefär lika långt ut i viken fram till i höjd med Svinninge marina, med en avtagande betydelse ju längre ut i viken man kommer.

Inom planområdet planeras två anläggningar som kan komma att få negativa konsekvenser; Näs brygga och en småbåtshamn. För att minska konsekvenserna skall anpassad teknik användas och kompensationsåtgärder vidtas. De senare i form av att risvasar läggs ut i viken på lämpligt djup samt att Lillträsket tillgängliggörs för fisklek. Detta görs genom förbättrad möjlighet för fisk att vandra till Lillträsket genom att större trummor anläggs när cirkulationsplatsen i detaljplanen för Täljöviken byggs ut och genom säkerställande av vandringsväg genom vassarna i vikens inre del så att fisken har möjlighet att forcera dessa. Även vandringsvägen från rondellen och uppströms till Lillträsket restaureras.

Näs brygga



Näs brygga och småbåtshamn

Befintlig brygga ersätts av en ny som når längre ut från den känsliga strandzonen. Bryggan anläggs med stora spännvidder och pålas med pålar av stål, betong eller annat beständigt material. Pålning ska ske vintertid för att inte onödigtvis störa biologisk aktivitet. Muddring ska inte behövas och får ej förekomma utan tillstånd.

Konstruktionen utförs så att bryggan och restaurangpaviljongen kan lyftas för att kunna anpassas till förväntad höjd havsnivå.

Till yttre delen av bryggan kopplas en mindre ponton för bad och längsförankring av gästbåtar.

Småbåtshamn

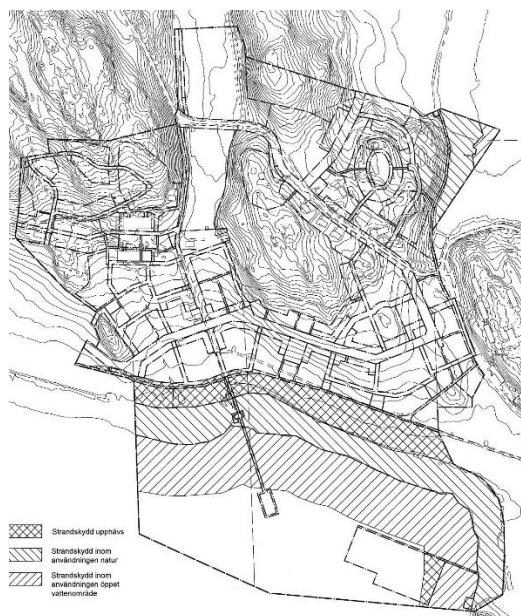
Också småbåtshamnen är en del i kommunens ambition att vara attraktiv skärgårdskommun. Den är avsedd för mindre båtar för dagsutflykter. Hastigheten avses bli begränsad till 3 knop för att undvika grumling. Angöringsbryggorna börjar först en bit ifrån stranden för att tillåta fri vattencirkulation. Huvudaxeln pålas åtminstone närmast stranden. Pålning utförs, liksom för Näs brygga, vintertid och så att den kan lyftas för att kunna anpassas till förväntad höjd havsnivå. Kommunen ansvarar för hamnen och kan i avtal med entreprenör ställa krav på hur stora och vilka typer av båtar som är tillåtna. Huvudaxeln ska vara tillgänglig för allmänheten.

Hamnen nås endast via en grusad gångväg. Packning, avfall och eventuellt utbordare får bäras eller dras på kärra. Båtuppläggnings måste ske på annat håll.

Strandskydd

Strandskydd regleras i MBs 7 kapitel och gäller 100 meter från strandkanten såväl in mot land som ut i vattnet.

Strandskyddet upphävs på land inom kvartersmark för bostäder, pumpstation och handel samt på allmän plats för park och parkering, lokalgata och gång- och cykelvägar. Inom vattenområde hävs strandskyddet för tillfarten till restaurangen, för badplatsbryggan och för en liten del av småbåtshamnen med tillfart. Strandskydd kommer fortfarande att gälla inom områdena som visas på kartan nedan.



Karta visande var gällande strandskydd ska upphävas respektive vara kvar

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

Särskilda skäl

Vid upphävande av strandskydd i detaljplan måste ett av i MB 7 kap. 18c § särskilda skäl vara föreliggande. Dessa är:

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

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

Bodar och pumpstation

Utmed strandlinjen finns sedan en lång tid tillbaka en befintlig brygga med ett intilliggande båthus. Förslaget föreslår att bryggan ersätts med en längre brygga och en komplettering med handelsbodas intill befintligt båthus (1). Bakom båhuset måste finnas en pumpstation som måste ligga lågt, nära stranden och vara åtkomlig och som därför inte kan ligga utanför området (3, 6). Miljön kompletteras med bodar av skärgårdskaraktär.

Näs brygga

Området är ianspråktaget av befintlig brygga (1). Denna ersätts av en ny (3) som når längre ut från den känsliga strandzonen och som i sin konstruktion förbereds för att anpassas till förväntad höjd havsnivå. Bryggan kommer att vara allmänt tillgänglig.

Bedömningen är att området sedan tidigare är ianspråktaget för denna del och att detaljplanen innebär en mindre påverkan för växt och djurliv. Allmänhetens tillgänglighet kan däremot här förstärkas.

Småbåtshamn

Yttre delarna av Täljöviken är ianspråktagna för båttrafik genom Svinninge marina (1). Denna kompletteras på norra sidan av viken med en kommunal brygga för mindre båtar (3, 4) och utformas så att båttrafik på den känsliga strandzonen hindras. Yngelplatserna utmed stranden får därmed skydd både från nuvarande och framtida båttrafik och från svallvågor. Båttrafiken ökar måttligt vilket kan ha viss negativ påverkan på fiskens uppväxtmiljö. Åtminstone huvudbryggan kommer att vara allmänt tillgänglig.

För kommunens stadsutveckling som skärgårdskommun är det ett mycket angeläget intresse.(6) att det finns möjlighet att utöka antalet båtplatser och därigenom ge fler människor möjlighet att ta del av kommunens skärgårdsliv och därmed gynna skärgårdens näringsliv (5).

Översiktsplanen anger att båtlivet i olika former utgör en av kommunens mest betydande friluftsverksamheter och näringsgrenar. Det växande behovet av brygg- och uppläggningsplatser liksom behovet av service skall beaktas i planeringen. Kommunen har godkänt en båtplatsinventering, ett program med utgångspunkt från översiktsplanen. Kommunens ambition är att verka för samordnade lösningar som marinor, samfällighetsbryggor etc. Detta i en strävan för att bevara de orörda stränderna. Svinninge marina är en av dessa utpekade platser.

Bryggorna kommer vara allmänt tillgängliga och är därmed inte ett enskilt intresse av det slag som anges i Naturvårdsverkets handbok avsnitt 4.4. I handboken anges också att en gemensam brygganläggning ska anses som mer positivt än med enskilda brygganläggningar.

Kommunen har nyligen också undertecknat ett avtal med länsstyrelsen om fortsatt arbete för att utveckla besöksnäringen i Stockholms skärgård (Stockholm Achipelago).

Förenligt med strandskyddets syfte

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

Med den stadsutveckling som medges i området bedöms det intrång som föreslås i detaljplanen vara måttligt i förhållande till värdet av den ökade tillgängligheten för det allmänna rörliga friluftslivet.

Förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv ökar genom att strandområdet görs mera tillgängligt, genom att jordbruksmark övergår till att bli allmän platsmark samt genom att gång och cykelvägar anläggs och att därmed ger möjlighet till att nå olika aktiviteter och genom att bad, fiske och båtliv främjas.

Livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten kommer delvis att förbättras. På land genom att en skötselplan, som särskilt tar hänsyn till den biologiska mångfalden, antas. Djurlivet i strandzonen kan dock komma att påverkas negativt av att stranden görs mera tillgänglig. Effekterna av bryggorna torde vara måttliga och för fisket till stor del kompenseras av de kompensationsåtgärder (risvasar och att Lillträsket tillgängliggörs för fisklek.) som avtalas i samband med planens genomförande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

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

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

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

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

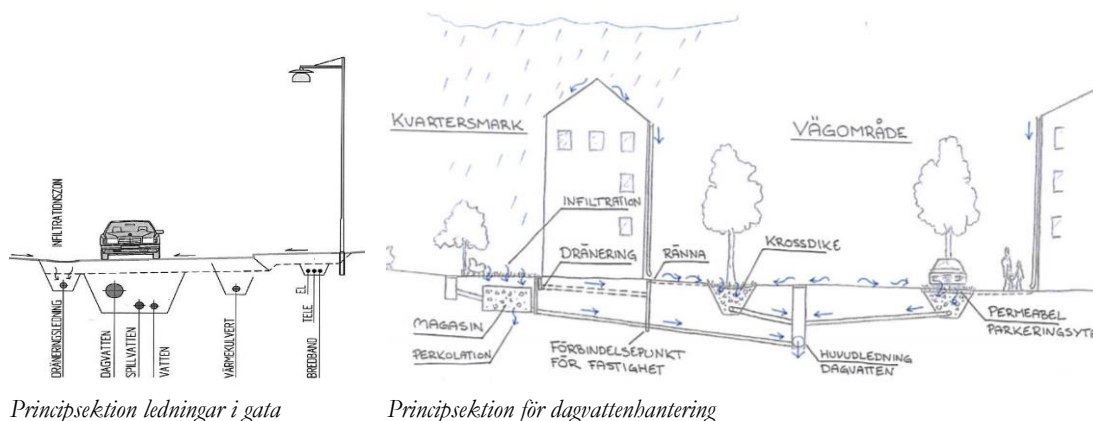
För norra delen av planområdet erfordras en pumpstation som förläggs norr om bebyggelsen. Spillvattnet från området som helhet ansluts till ledningssystem genom Täljövikens planområde, och pumpas därefter till Svinningeledningen. Svinningeledningen är en del i ett större försörjningssystem till Rosenkälla.

Dagvatten

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

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

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



Krosszoner och fördröjningsmagasin har framförallt en reningseffekt, men innebär också att storleken på ledningar och dammar kan begränsas. Bestämmelse om fördröjning av dagvattenavrinningen på kvartersmark införs i planen. Bestämmelsen utgår ifrån att 70 % av regnvattnet vid 5-årsregn ska fördröjas eller infiltreras. Fördröjningen kan ske i renodlade dagvattenmagasin eller på annat sätt. Avsikten är också att ta in anvisningar om detta i överlåtelseavtalen.

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

Med de föreslagna åtgärderna beräknas att utsläpp av gödningsämnen minskar men att utsläpp av flera tungmetaller och olja ökar. De ökade utsläppen förväntas vara måttliga och ligga avsevärt under de riktvärden som angivits av Regionplane- och Trafikkontoret.

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



Sekundära rinnvägar vid kraftiga regn

Avfall

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

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



Exempel på uppsamlingskärl



Exempel på återvinningsstation

För avfallshanteringen svarar Roslagsvatten AB.

Energiförsörjning

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

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

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

Transformatorstationer ska planeras in.

Eon AB svarar både för el- och fjärrvärmeförsörjning.

Tele- och IT-infrastruktur

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

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

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

Översvämning och erosion

Länsstyrelsen har i ett remissförslag föreslagit att ”ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt” ska planeras för att havsnivån kommer att höjas till år 2100 så att lägsta rekommenderade grundläggningsnivå bör vara +2,95 (RH2000). SMHI har på kommunens uppdrag 2013-12-15 gjort en bedömning av de lokala förhållandena och bedömt att summan av vinduppstuvning och våghöjd lokalt skulle bli ca 35 cm mindre än i länsstyrelsens underlag. Planen utgår från att havsnivån kan komma att nå +2,6 och har en generell bestämmelse för att ta hänsyn till detta. Den innebär att underkant grundläggning normalt ska ligga på minst denna nivå, men att byggnader kan få ha en lägsta golvhöjd på +2,60 m om grundkonstruktionen utformas så att den inte skadas om våghöjden uppgår till denna nivå.

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

Förorenad mark

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

Buller

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

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

Radon

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen planeras efter samråd att ställas ut för granskning och kan tidigast bli antagen av kommunfullmäktige under 2016. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft påbörjas projektering av de anläggningar som ska utföras inom området. En tidig utbyggnad av kommunala anläggningar, såsom gator och VA, är en förutsättning för byggnation av bostäder inom området.

Detaljplanen planeras att byggas ut etappvis under ett antal år. Etappindelningen är i nuläget inte klarlagd.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

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

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

Ansvarsfördelning

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

Avtal och andra överenskommelser

Österåkers Kommun, Österåkersvatten AB och exploatören avser att upprätta ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas. I upprättade samarbetsavtal, plankostnadsavtal samt i kommande exploateringsavtal regleras ansvaret för kostnader för anläggningar inom såväl kvarters- som allmän platsmark.

Kostnaderna ska i sin helhet bäras av exploatören. Samtliga fastighetsbildningsåtgärder inom området bekostas av exploatören. I exploateringsavtalet kommer hänvisning ske till hållbarhetsprogram och gestaltungsprogram och utbyggnad inom detaljplaneområdet skall ske i enlighet med upprättade program. I exploateringsavtalet föreslås även en reglering av ersättning för k- och q-bestämmelser inom detaljplanen.

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

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning. Österåkersvatten AB ansvarar för projektering och utbyggnad av ledningar fram till, samt inom, detaljplaneområdet. När förbindelsepunkter till fastigheterna är iordningställda erlägger exploatören samtliga avgifter.

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

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

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

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

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

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Näs 7:1	<p>Mark inom fastigheten Näs 7:1 som planläggs som allmän plats för huvudgata, lokalgata, gc-väg och natur föreslås, som en följd av detaljplanens genomförande, överförs till en av kommunen ägd fastighet alternativt genom avstyckning bilda ny fastighet.</p> <p>Fastigheten kan även komma att avstå mark i samband med bildandet av nya fastigheter avsedda för bostäder, centrumändamål, skola, idrott eller teknisk anläggning inom kvartersmark. Även tredimensionell fastighetsbildning kommer att bli aktuell inom fastigheten för att möjliggöra allmän platsmark under bostadsbebyggelse. Näs 7:1 kan därmed komma att minska i storlek i samband med genomförandet av detaljplanen.</p> <p>Del av fastigheten planläggs som vattenområde med tillhörande anläggningar. Dessa områden föreslås överförs till kommunen i enlighet med upprättat avtal och kan därmed komma att frångå fastigheten.</p> <p>Ett område för pumpstation ska upplåtas till VA-huvudman. Upplåtelsen kan lämpligen ske genom fastighetsbildning, där respektive pumpstation bildar en egen fastighet, eller genom att ledningsrätt upplåts för VA-huvudman.</p>
Näs 7:3	<p>Fastigheten Näs 7:3 kan på samma sätt som Näs 7:1 komma att avstå mark som föreslås användas som allmän plats för natur, park, huvudgata, lokalgata, torg, gc-väg och överförs till en av kommunens fastigheter. Allmän platsmark föreslås överförs till närliggande kommunägd fastighet alternativt styckas av och bilda en ny fastighet. Tredimensionell fastighetsbildning blir aktuellt för att möjliggöra i detaljplanen avsedd bostadsbebyggelse ovan allmän platsmark.</p> <p>Även tillkommande fastigheter avsedda för bostäder, parkering och skola kan bildas av den mark som idag tillhör Näs 7:3. Storleken på fastigheten Näs 7:3 kan därmed minska i samband med genomförandet av detaljplanen.</p> <p>Del av fastigheten planläggs som vattenområde med tillhörande anläggningar. Dessa områden föreslås</p>

	<p>överförs till kommunen i enlighet med upprättat avtal och kan därmed komma att frångå fastigheten.</p> <p>Fastigheten omfattar byggnader som i detaljplanen avses skyddas med q- och k-bestämmelser. Ersättningsregler gäller för dessa bestämmelser inom detaljplan. Frågan ska regleras i avtal innan detaljplanen vinner laga kraft.</p>
Näs 7:5	<p>Mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark avsedd för natur, park, huvudgata, lokalgata, GCL-väg, parkeringsplatser och torg kan komma att överföras mellan fastigheten Näs 7:5 och en fastighet ägd av Österåkers Kommun. Tredimensionell fastighetsbildning kan krävas för att möjliggöra tänkt bostadsbebyggelse ovan allmän platsmark.</p> <p>Även kvartersmark kan komma att frångå fastigheten vid bildande av nya fastigheter i enlighet med förslag till detaljplan. Kvartersmark inom befintlig fastighet består i detaljplaneförslaget av mark för bostäder, centrumändamål, handel, parkeringsplats och skola. Vid genomförandet av detaljplanen för Näsängen kan fastigheten Näs 7:5 på grund av ovanstående åtgärder komma att minska i storlek.</p> <p>Ett område för teknisk anläggning, pumpstation, kan upplåtas till huvudmannen för VA, Österåkersvatten AB. Upplåtelsen kan lämpligen ske genom fastighetsbildning, där pumpstationen bildar en egen fastighet, alternativt genom att ledningsrätt upplåts för VA-huvudman.</p> <p>Inom fastigheten finns ett område som i detaljplanen är utlagt som U-område och ska reserveras för allmänna underjordiska ledningar. Området kommer efter planens genomförande att belastas av ledningsrätt inom kvartersmark, vilket innebär att marken inom aktuellt område inte kan bebyggas.</p> <p>Fastigheten omfattar byggnader som i detaljplanen avses skyddas med q- och k-bestämmelser. Ersättningsregler gäller för dessa bestämmelser inom detaljplan. Frågan ska regleras i avtal innan detaljplanen vinner laga kraft.</p>

Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet

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

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

Fastighetsbildning

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

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

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

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

Åtgärder inom allmän platsmark

Parkmark

Mark som i detaljplan planläggs som allmän plats, parkmark skall utformas i enlighet med upprättat gestaltningsprogram och bestå av grönytor, planteringar, lekplatser etc. Kommunen ansvarar för att parkmarken anläggs och exploatören ansvarar för de kostnader som uppkommer för utförandet. Kommunen ansvarar därefter för all framtida drift och underhåll av parkmarken.

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

Naturmark

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

Parkeringar, huvudgator och lokalgator

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

Åtgärder inom kvartersmark

Kvartersmark för bostäder och centrumändamål (BC) samt handel (H) och vård (D)

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

Kvartersmark för skola (S)

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

Kvartersmark för idrottsändamål (Y)

Kvartersmarken för idrottsändamål ska utföras av fastighetsägaren alternativt framtida verksamhetsutövaren. Marken är avsedd som ett komplement till den närliggande skolan och bör anordnas av den som även anlägger den planerade skolan. Detta kan vara kommunen alternativt en privat verksamhetsutövare.

Åtgärder inom vattenområden

Vattenområden (W_1 , W , WH_1)

Vattenområden inom detaljplanen kommer genom planläggningen att även fortsättningsvis ligga inom berörd fastighet. Eventuella anläggningar inom vattenområden utförs av fastighetsägaren, alternativt av annan verksamhetsutövare efter avtal med fastighetsägare. Överlåtelse av vattenområden förväntas ske i enlighet med upprättat samarbetsavtal.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

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

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar och byggnader inom kvartersmark.

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

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

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

Kommunen har inga kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark, lantmäteriförrättningar etc.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

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

Sammanställning av planens konsekvenser

Miljökonsekvenser

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats av Ekologigruppen daterad 2015-09-15. Ur denna citeras

“ Parallellt med planens upprättande har ett hållbarhetsprogram utvecklats. Detaljplanen har utformats efter hållbarhetsprogrammets krav och förutsatt att avtal efterföljs bedöms planen kunna bidra till en hållbar utveckling av Åkersberg tätort.

Planens viktigaste påverkan

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

Areella näringar. Här är den största påverkan anspråkstagande av jordbruksmark av nationellt intresse, vilket försvårar bedrivande av jordbruk i ett längre perspektiv. Detta medför stora negativa konsekvenser för areella näringar samt berör lagskyddet *Jordbruksmark av nationellt intresse.*

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

Naturmiljö. Hävd av strandängar påverkar naturmiljön i stor skala. Hävden är en del av en skötselplan över ett större strandängsområde och medför stora positiva konsekvenser för naturmiljön. Även hävd av bestånd av ädellövskog, gamla barrskogar med tall samt alléer med gamla ädellövträd medför positiva konsekvenser. Den

kommunala grönstrukturen väntas förbättras av skötselplanen."

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

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Vattenmyndigheten har ställt upp miljö kvalitetsnormer, MKN, för ytvatten för landets vattenförekomster. Täljöviken utgör en mindre del av vattenförekomsten Trälhavet. Vattenmyndigheten har bedömt vattenförekomstens ekologiska status som måttlig och den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) som god. God ekologisk status ska vara uppnådd år 2021. Den goda kemiska statusen bedöms kunna bevaras trots ökademetallhalter. I dagvattenutredningen har bedömts att också god ekologisk status kan uppnås med förslaget hantering av dagvattnet. Ombyggnad av Näs brygga och småbåtshamn kan ge viss negativ påverkan. Om behovet av båtplatser ska tillgodose skulle denna påverkan ändå ske, men på annat ställe. Sammanfattningsvis kan sägas att förslaget bidrar till att målen för vattenkvaliteten uppnås.

Övriga miljö kvalitetsnormer

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

Sociala konsekvenser

Läget vid havet, småskaligheten och framhävandet av områdets historia ger området en stark identitet, som bör bidra till invånarnas hemkänsla. De många olika typerna av bostäder bör locka olika befolkningsgrupper så att området får mångsidig befolkningssammansättning. Området kan rymma både äldreboende och studentbostäder.

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

Ekonomiska konsekvenser

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

Detaljplanen kommer att medföra ekonomiska konsekvenser för såväl kommunen som exploitören. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer exploitören att ha kostnader för utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inga gemensamhetsanläggningar eller befintliga ledningsrätter finns inom detaljplaneområdet, däremot finns ett antal servitut för bland annat vattenledning och kraftledning som kommer att påverkas av detaljplanen. VA- och elledningar kommer att läggas om i samband med genomförandet av detaljplaner. Befintliga rättigheter som efter genomförandet inte längre fyller sin funktion kan komma att upphävas och nya rättigheter kan tillkomma där det behövs.

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

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Daniel Nygårds
Planarkitekt

Elise Kieri
Exploateringsingenjör