



Österåkers kommun

Parter: MBA Entreprenad i Täby AB ./ Österåkers kommun**Målet gäller:** detaljplan för Kanalterrassen i Österåkers kommun

De bifogade handlingarna har kommit in till domstolen.

Vill ni lämna ett yttrande?

Ni får nu tillfälle att yttra er över det som står i handlingarna, särskilt frågan om placering av parkeringsgaraget in- och utfart i förhållande till Centralvägen. Yttrandet ska vara skriftligt och komma in till domstolen **senast den 11 maj 2026**.

Ni ska inom **samma tid** inkomma med det underlag som under planprocessen legat till grund för överväganden avseende frågan om placering av parkeringsgaraget in- och utfart i förhållande till Centralvägen.

När tiden har gått ut kan domstolen komma att avgöra målet, även om något svar inte kommit in.

När ni skickar in yttrandet

Uppge ert namn, målnummer P 9452-25 och det telefonnummer som ni kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

Skicka gärna in handlingar till domstolen digitalt, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. På www.domstol.se/skickadigitalt finns information om hur ni kan lämna in handlingar digitalt.

Har ni frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna vid frågor – ni når oss via e-post mmd.nacka@dom.se eller per telefon 08-561 656 40.

Malin Medin

Bifogade handlingar: aktbilaga 1, 10-12

Mark- och Miljöödomstolen vid Nacka tingsrätt
Österåkers Kommun,
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten
184 86 Åkeresberga

ÖSTERÅKERS KOMMUN KOMMUNSTYRELSEN	
2025-11-17	
D.nr	NACKA TINGSRÄTT Mark- och miljödomstolen avd.4 2025/0117
INKOM:	2025-11-18
MÅLNR:	P 9452-25
AKTBIL:	1

Överklagan från Fastighetsägare Berga 11:4, 11:8 och 11:99

Detaljplan för Kanalterrassen Åkersberga, Österåkers kommun
Överklagan av antagandehandlingar 2024 05 28

Det är positivt att Centralvägen ställs i ordning med trädplantering och gång- och cykelbana. Det är också positivt att kanalstranden här görs allmänt tillgänglig i hela sin sträckning och att det byggs bostäder i attraktivt läge.

Våra synpunkter:

* Detaljplaneförslaget föreslår en busshållplats på östra sidan om Centralvägen utanför fastigheten Berga 11:4 och för att möjliggöra detta har delar av denna fastighet tagits i anspråk. Det anges inga motiv i planbeskrivningen varför breddning av Centralvägen för busshållplats inte kan göras utan att påverka befintliga fastighetsgränser.

Inget samråd har heller skett med fastighetsägaren angående placeringen av busshållplats vilket kommer att kunna medföra betydande olägenheter i form av buller för de boende. Den föreslagna busskuren ligger endast ca 12 m från uteplatsen på Berga 11:4. Det finns heller ingen förklaring varför man valt denna plats istället för en placering längre söderut som inte medför samma störning för de intillboende. Bilaga 3 redovisar hur nära busshållplatsen förhåller sig till fastigheten Berga 11:4 och 11:99.

Planförslaget har även med en höjning av gatan utanför fastigheten 11:4 och 11:99 från +5,4 till +6,0 dvs ca 0,6m. Ingen motivation eller redovisning av denna höjning finns i planbeskrivningen. Ingen konsekvensanalys hur detta påverkar intilliggande fastigheter finns heller.

* Sol studierna med sin textdel är ej korrekta vad gäller slutsatserna, i texten anges :

"Det finns inga skuggningar från Kanalterrassen som påverkar omkringliggande bebyggelse under sommarhalvåret."

Det som redovisas på sida 26 är skuggning vid sommarsolståndet vilket inte är det samma som sommarhalvåret, dessutom har man undvikit att redovisa skuggningen efter kl 18 vilket på sommaren är en viktig del av den solbelysta dagen

Om man ska bestämma skuggning under sommarhalvåret borde man utgå från tiden från vårdagjämning till höstdagjämning. Både fastigheterna norr och öster om det föreslagna området kommer att drabbas av en betydande olägenhet på grund av skuggning från den föreslagna bebyggelsen. För att redovisa hur stor påverkan det har, redovisas solstudier för fastigheterna Berga 11:4 och :99, för 3 maj (se bilaga 1 och 2). Detta är en tidpunkt ungefär mittemellan vårdagjämning och sommarsolståndet. Studierna visar att skuggning ökar med över 2 timmar per dag, dessutom på den mest attraktiva tiden på dygnet.

Att påstå att skuggningen under sommarhalvåret inte påverkar stämmer inte.

* Redovisningen av den för området så avgörande Kanalmiljön är synnerligen knapphändig och delvis vilseledande där perspektivbilder (sid 25–29) verkar vara valda för att man till exempel inte ska se garaget med dess höga slutna fasad och inte se ”husen i sin helhet för bara träd” - figur 17 tex. På illustrationen figur 9 på sidan 21 redovisas gavlar på den indragna våningen som strider mot de föreslagna planbestämmelserna

* Det är missvisande att referera till höjden på bebyggelsen som maximalt 3 våningar och en fjärde indragen.

Det 10–20 meter smala parkrummet kantas, enligt detaljplanehandlingen, i öster av långa byggnader med möjliga högsta höjder om upp till 21 meter, vilket i höjd motsvarar ett sjuvåningshus.

De utstickande flyglarna på hus A och B som på plankartan är angivna som 1 vån närmast kanalen har en tillåten höjd på +10,5 m vilket sett från kanalpromenaden motsvarar höjden av ett trevåningshus

* Föreslagen in-och utfart till parkeringsgaraget sker även på ett olämpligt och trafikfarligt ställe. Sikten är skymd, den illustrerade, smala in-och utfarten ligger i en brant backe, nära den känsliga eken och där ska bilarna dessutom passera gångbanan.

* Bullerutredningen saknar redovisning av och konsekvenser för hur omkringliggande befintlig bebyggelse/bostäder påverkas av den föreslagna bebyggelsen - ljudreflexer.

* Gestaltningsprinciperna för Kanalterrassen bör konkretiseras avsevärt och då så att bebyggelsen och dess detaljutformning faktiskt kommer att se ut som det framgår i samrådshandlingen. De illustrationer som presenteras ger till och med intryck av något helt stick i stäv med den i övrigt vagt formulerade gestaltningsprincipen.

Här några kommentarer till gestaltningsprinciperna (sid 19 - 21)

+ *”Gestaltningen utformas för att möta vattnet och stärka skärgårdsidentiteten”*:
Den illustrerade bebyggelsen uppvisar inga som helst associationer till vatten eller förhållningssätt som har med vattnet eller skärgårdsidentitet att göra.

+ *”Gestaltningen av området skapar en känsla av tillhörighet och passar med Åkersberga småstadskänsla”*:
De långa, upp till nittio meter långa, raka byggnadskropparna längs Centralvägen

innebär näppeligen småstadskänsla. Olika takutformningar (vinklar), olikheter i kulör, fönstersättning och formgivning på var fyrtionde meter (med möjlighet till identisk upprepning) längs den cirka trehundra meter långa, ganska raka delen av Centralvägen är inte tillräckliga minimikrav för att skapa en ”variationsrik och uppbruten bebyggelse med småstadskaraktär”.

+ *”Bebyggelsen bör utformas för att upplevas slank”*:

Tvåvåningshus med, enligt detaljplanen, tolv meters möjligt hus djup på gavlar och med tre- fyrvåningshus med upp till 14 meters möjligt hus djup på gavlar kan rimligen inte uppfattas som slank bebyggelse.

+ *”Olika takutformningar skapar variation i bebyggelsen”*.

Detaljplanen anger takvinkel mellan fem och 30 grader utöver vid terrasser mot kanalen. Något krav på variation eller längdbegränsning anges ej i detaljplanen. Därmed finns inga styrmedel för att åstadkomma den variation som eftersträvas i gestaltnings principerna. Illustrationerna visar dessutom genomgående höga takvinklar.

Förslag:

Framför Fastigheten Berga 11:4 är den tänkt ett ca 90 m långt hus som kommer att skapa en ”vägg” mot kanalen. Dela upp huskropparna ytterligare och med tydliga släpp mellan husen. Variera de korta huskropparna enligt ovan, variera även takfotshöjden. Då först kan småstadskänsla uppnås och kan tätortens visuella sammanhang med Åkersberga Kanal framhävas.

Den höga takresningen på husen längs Centralvägen bör sänkas avsevärt. Det tillbakadragna taket torde vara helt betydelselöst - ej nämnvärt upplevelsebart från t ex gaturummet - vad gäller stadsrummets gestaltning. En sänkning minskar samtidigt dess påverkan på de bostäder/boende, som ligger öster om Centralvägen.

För att minska den relativa höjden på bebyggelsen borde Centralvägen kunna sänkas i sitt högsta läge vid nedfarten till den nya parkeringsinfarten istället för att som detaljplanen föreslår höja gatan. Därmed skulle bättre anpassning till intilliggande fastigheter kunna åstadkommas. Detta skulle dessutom underlätta för garagenedfarten, minska sättningsrisker på marken och medföra mindre skuggning på omkringliggande fastigheter.

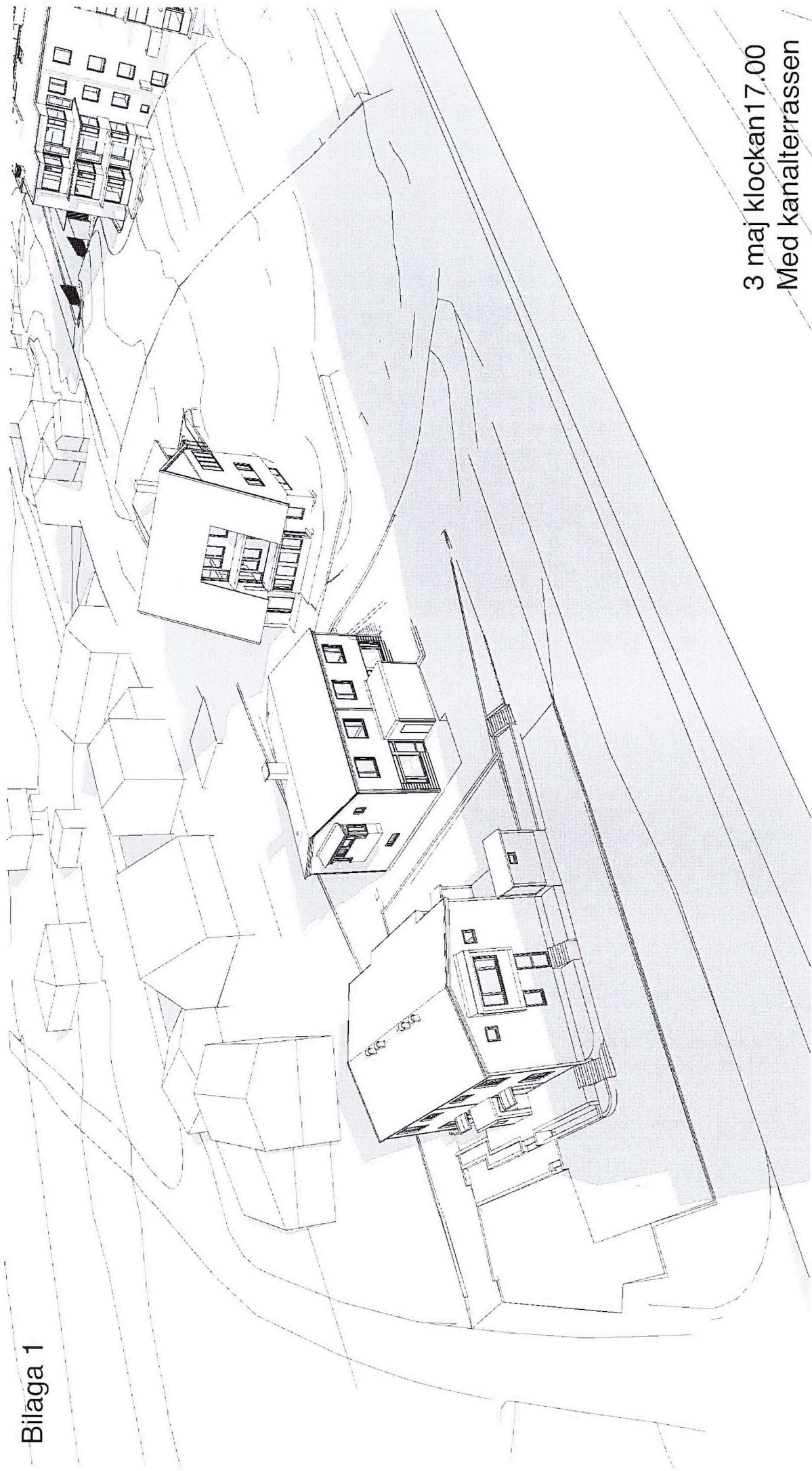
Busshållplatsen bör förläggas längre söderut där husen ligger mycket högre över gatan och därför inte störs på samma sätt som de hus som ligger närmare gatunivån. Centralvägen bör breddas för busshållplatser åt öster så att befintliga fastighetsgränser inte behöver ändras på grund av en ny exploatering av Kanalterrassen

Med vänlig hälsning

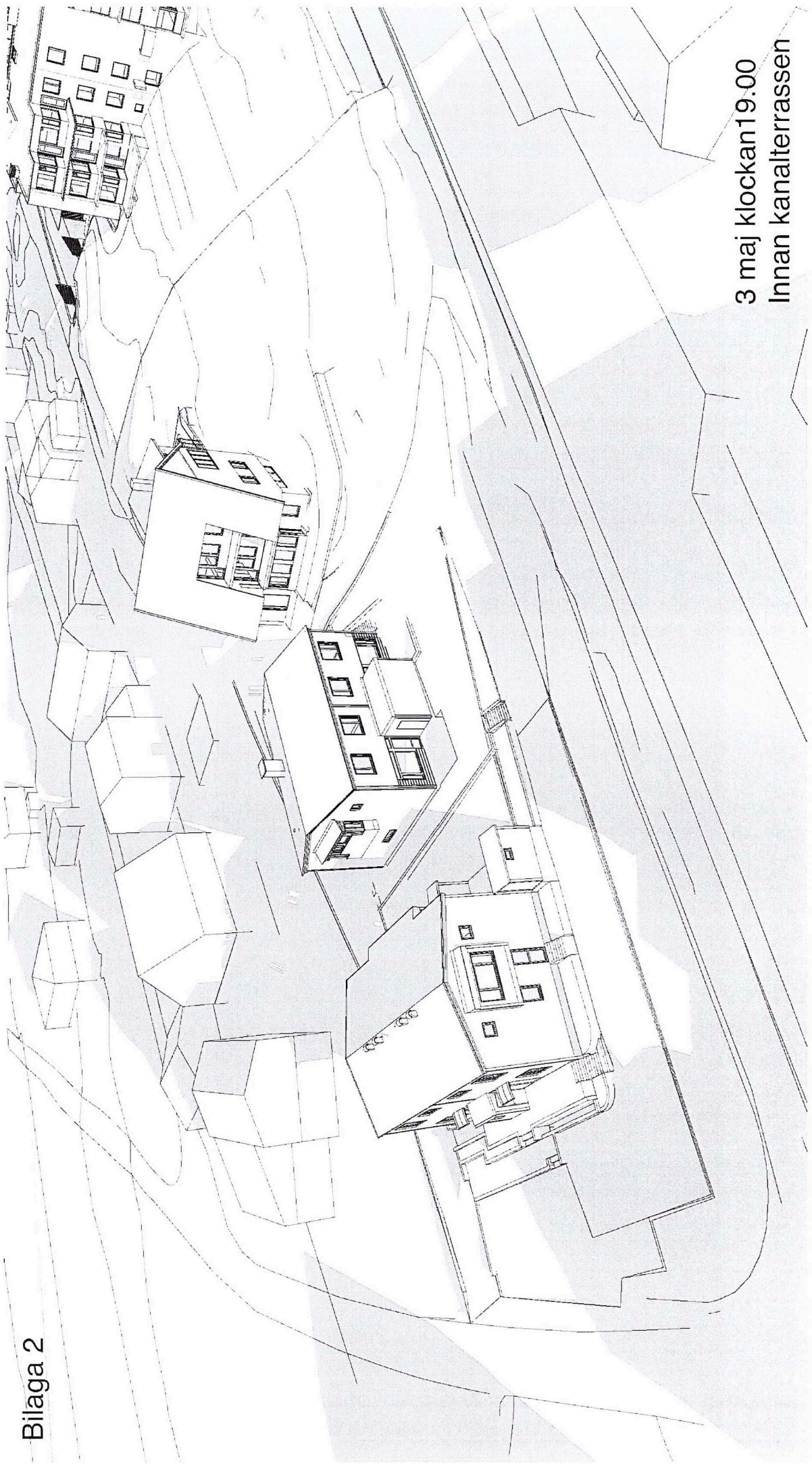
MBA Entreprenad AB

Fastighetsägare Berga 11:4, 11:8 och 11:99

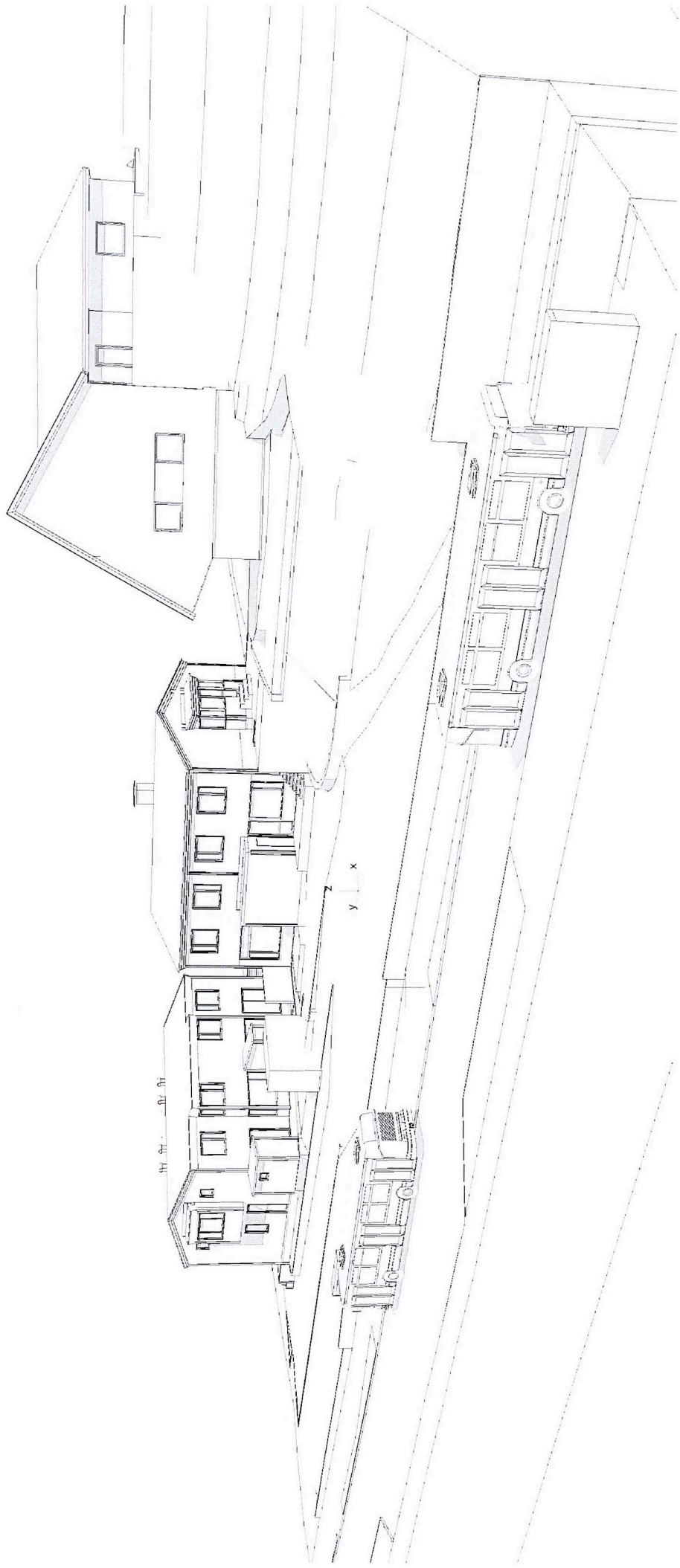
Bilaga 1



3 maj klockan 17.00
Med kanalterrassen



Bilaga 3





MBA Entreprenad i Täby AB
c/o MBA Entreprenad i Täby AB
Sippv 12
183 63 Täby

Parter: MBA Entreprenad i Täby AB ./ Österåkers kommun

Målet gäller: detaljplan för Kanalterrassen i Österåkers kommun

Komplettera ert överklagande

Överklagandet innehåller inte allt som behövs. Skicka därför in följande till domstolen:

- en tydlig beskrivning av grunderna för överklagandet, det vill säga varför ni anser att beslutet är felaktigt.

- en precisering av vad ni begär, det vill säga på vilket sätt ni vill att det överklagade beslutet ska ändras

Kompletteringen ska ha kommit in till domstolen **senast den 2 april 2026**. Om den inte kommer in i tid kan domstolen komma att pröva målet på de uppgifter som finns hos domstolen, eller avvisa överklagandet.

När ni skickar in kompletteringen

Uppge ert namn, målnummer P 9452-25 och det telefonnummer som ni kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

Skicka gärna in handlingar till domstolen digitalt, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. På www.domstol.se/skickadigitalt finns information om hur ni kan lämna in handlingar digitalt.

Har ni frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna vid frågor – ni når oss via e-post mmd.nacka@dom.se eller per telefon 08-561 656 40.

Malin Medin

Dat 2026-04-02

KOMPLETTERING – PRECISERING AV YRKANDEN

Mål nr P 9452-25

MBA Entreprenad AB ./ Österåkers kommun
Detaljplan för Kanalterrassen, Österåkers kommun

Per Blomster 0768-561100, blomster@mba-entreprenad.se

NACKA TINGSRÄTT
B04:11

INKOM: 2026-04-02
MÅLNR: P 9452-25
AKTBIL: 11

Bakgrund

Mark- och miljödomstolen har genom föreläggande begärt att klaganden ska precisera vad som yrkas, det vill säga på vilket sätt det överklagade antagandebeslutet ska ändras.

De omständigheter som överklagandet grundas på har redovisats i tidigare inlagor. Nedan anges de **konkreta ändringar i detaljplanen** som klaganden begär, för att planen inte ska medföra betydande olägenheter för fastigheterna Berga 11:4, 11:8 och 11:99.

Yrkade ändringar

1. Justering av byggnadshöjder och takutformning

Yrkande:

Detaljplanen ska ändras så att den föreslagna bebyggelsen inte medför väsentligt försämrade ljus- och skuggförhållanden för angränsande bostadsfastigheter.

Detta förutsätter att:

- högsta tillåtna byggnadshöjd sänks, och/eller
- tillåten taklutning begränsas, särskilt för bebyggelse närmast fastigheterna Berga 11:4, 11:8 och 11:99.

Skäl:

Planbeskrivningens slutsats att omkringliggande bebyggelse inte påverkas av skuggning under sommarhalvåret kan inte anses tillräckligt underbyggd. Kompletterande solstudier som getts in visar att skuggpåverkan uppstår under väsentliga delar av den tid då uteplatser normalt används. Justering av höjd och takutformning är en proportionerlig åtgärd inom ramen för planläggningen.

Originalhandlingen är elektroniskt underskriven.

2. Ändrad lokalisering av busshållplats

Yrkande:

Detaljplanen ska ändras så att busshållplats inte möjliggörs i direkt anslutning till fastigheten Berga 11:4.

Detta förutsätter att:

- busshållplatsen ges en alternativ placering som inte medför betydande olägenheter för närboende, exempelvis längre söderut, samt
- att lokaliseringen prövas i samråd med berörda fastighetsägare.

Skäl:

Den föreslagna placeringen, cirka 12 meter från uteplats, innebär risk för påtagliga störningar i form av buller, visuella intrång och försämrade boendemiljö. Planhandlingarna redovisar varken motiv till vald placering eller alternativa lösningar.

3. Bibehållande av Centralvägens nuvarande höjdläge

Yrkande:

Detaljplanen ska ändras så att Centralvägens höjd inte höjs i anslutning till fastigheterna Berga 11:4 och 11:99.

Detta förutsätter att:

- den föreslagna höjningen av gatan utgår, eller
- att gatans profil justeras så att befintligt höjdläge kan bibehållas, exempelvis genom anpassning vid garagedfarten.

Skäl:

Planhandlingarna saknar redovisning av motiv och konsekvenser av höjningen. Åtgärden förstärker den upplevda höjden på bebyggelsen och bidrar till ökad visuell påverkan och skuggning på angränsande fastigheter.

4. Säkerställande av att bullerolägenheter inte uppstår för befintlig bebyggelse

Yrkande:

Detaljplanen ska kompletteras eller ändras så att det säkerställs att den nya bebyggelsen inte medför betydande bullerolägenheter för befintliga bostäder.

Detta förutsätter att:

- påverkan på befintlig bebyggelse, inklusive effekter av ljudreflexer, beaktas i planens utformning och reglering.

Skäl:

Nuvarande planhandlingar redovisar inte hur den föreslagna bebyggelsen påverkar bullersituationen för omkringliggande bostäder, vilket innebär att frågan inte kan anses tillräckligt utredd.

5. Uppdelning av långa sammanhängande byggnadsvolymer

Yrkande:

Detaljplanen ska ändras så att långa sammanhängande byggnadskroppar längs kanalen delas upp.

Detta förutsätter att:

- byggnadsvolymerna delas upp i kortare enheter,
- tydliga mellanrum (släpp) mellan hus införs, samt
- variation i volym och takfotshöjd säkerställs genom bindande planbestämmelser.

Skäl:

Den föreslagna sammanhängande byggnadsvolymen, om cirka 90 meter, innebär en tydlig visuell barriär mot kanalen och motverkar de mål om småstadskarakteristik och anpassning till platsens karakteristiska som planen anger.

Sammanfattande yrkande

MBA Entreprenad AB yrkar att detaljplanen ändras i enlighet med ovan angivna punkter. I andra hand yrkas att antagandebeslutet upphävs och ärendet återförvisas för fortsatt handläggning, så att planens konsekvenser för angränsande fastigheter kan utredas och beaktas på ett tillräckligt sätt.

Dat 2026-04-02

KOMPLETTERING – PRECISERING AV YRKANDEN

Mål nr P 9452-25

MBA Entreprenad AB ./ Österåkers kommun
Detaljplan för Kanalterrassen, Österåkers kommun

NACKA TINGSRÄTT
B04:11

INKOM: 2026-04-02
MÅLNR: P 9452-25
AKTBIL: 12

Per Blomster 0768-561100, blomster@mba-entreprenad.se

Bakgrund

Mark- och miljödomstolen har genom föreläggande begärt att klaganden ska precisera vad som yrkas, det vill säga på vilket sätt det överklagade antagandebeslutet ska ändras.

De omständigheter som överklagandet grundas på har redovisats i tidigare inlagor. Nedan anges de **konkreta ändringar i detaljplanen** som klaganden begär, för att planen inte ska medföra betydande olägenheter för fastigheterna Berga 11:4, 11:8 och 11:99.

Yrkade ändringar

1. Justering av byggnadshöjder och takutformning

Yrkande:

Detaljplanen ska ändras så att den föreslagna bebyggelsen inte medför väsentligt försämrade ljus- och skuggförhållanden för angränsande bostadsfastigheter.

Detta förutsätter att:

- högsta tillåtna byggnadshöjd sänks, och/eller
- tillåten taklutning begränsas, särskilt för bebyggelse närmast fastigheterna Berga 11:4, 11:8 och 11:99.

Skäl:

Planbeskrivningens slutsats att omkringliggande bebyggelse inte påverkas av skuggning under sommarhalvåret kan inte anses tillräckligt underbyggd. Kompletterande solstudier som getts in visar att skuggpåverkan uppstår under väsentliga delar av den tid då uteplatser normalt används. Justering av höjd och takutformning är en proportionerlig åtgärd inom ramen för planläggningen.

2. Ändrad lokalisering av busshållplats

Yrkande:

Detaljplanen ska ändras så att busshållplats inte möjliggörs i direkt anslutning till fastigheten Berga 11:4.

Detta förutsätter att:

- busshållplatsen ges en alternativ placering som inte medför betydande olägenheter för närboende, exempelvis längre söderut, samt
- att lokaliseringen prövas i samråd med berörda fastighetsägare.

Skäl:

Den föreslagna placeringen, cirka 12 meter från uteplats, innebär risk för påtagliga störningar i form av buller, visuella intrång och försämrade boendemiljö. Planhandlingarna redovisar varken motiv till vald placering eller alternativa lösningar.

3. Bibehållande av Centralvägens nuvarande höjdläge

Yrkande:

Detaljplanen ska ändras så att Centralvägens höjd inte höjs i anslutning till fastigheterna Berga 11:4 och 11:99.

Detta förutsätter att:

- den föreslagna höjningen av gatan utgår, eller
- att gatans profil justeras så att befintligt höjdläge kan bibehållas, exempelvis genom anpassning vid garagedfarten.

Skäl:

Planhandlingarna saknar redovisning av motiv och konsekvenser av höjningen. Åtgärden förstärker den upplevda höjden på bebyggelsen och bidrar till ökad visuell påverkan och skuggning på angränsande fastigheter.

4. Säkerställande av att bullerolägenheter inte uppstår för befintlig bebyggelse

Yrkande:

Detaljplanen ska kompletteras eller ändras så att det säkerställs att den nya bebyggelsen inte medför betydande bullerolägenheter för befintliga bostäder.

Detta förutsätter att:

- påverkan på befintlig bebyggelse, inklusive effekter av ljudreflexer, beaktas i planens utformning och reglering.

Skäl:

Nuvarande planhandlingar redovisar inte hur den föreslagna bebyggelsen påverkar bullersituationen för omkringliggande bostäder, vilket innebär att frågan inte kan anses tillräckligt utredd.

5. Uppdelning av långa sammanhängande byggnadsvolymer

Yrkande:

Detaljplanen ska ändras så att långa sammanhängande byggnadskroppar längs kanalen delas upp.

Detta förutsätter att:

- byggnadsvolymerna delas upp i kortare enheter,
- tydliga mellanrum (släpp) mellan hus införs, samt
- variation i volym och takfotshöjd säkerställs genom bindande planbestämmelser.

Skäl:

Den föreslagna sammanhängande byggnadsvolymen, om cirka 90 meter, innebär en tydlig visuell barriär mot kanalen och motverkar de mål om småstadskarakteristik och anpassning till platsens karakteristiska som planen anger.

Sammanfattande yrkande

MBA Entreprenad AB yrkar att detaljplanen ändras i enlighet med ovan angivna punkter. I andra hand yrkas att antagandebeslutet upphävs och ärendet återförvisas för fortsatt handläggning, så att planens konsekvenser för angränsande fastigheter kan utredas och beaktas på ett tillräckligt sätt.