

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2022-05-10 Rev 220511

Dnr 2012/0107

Till Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för Näsängen, etapp I

Sammanfattning

Ett nytt förslag till detaljplan för Näsängen etapp 1 har tagits fram. Syftet med planen är att ge möjligheter till en hållbar stadsutveckling med bostäder, lokala verksamheter och service. Förslaget innehåller ca 1 700 bostäder och lokaler som en funktionsblandad stadsdel med småstadskarakteristik, med hus kring allmänna gator och torg. Här ingår även en skola, tre förskolor, en idrottsplats och tre vårdboenden. För att nå en hög grad av hållbarhet krävs det en relativt hög täthet som kan ge underlag för lokal service och god kollektivtrafik. Det finns goda förutsättningar för gång och cykeltrafik samt mötesplatser med upplevelse av vattenkontakt. Befintliga höga naturvärden och ekologiska samband bibehålls och utvecklas. Detaljplanen omfattar ca 60 hektar

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta:

Detaljplan för Näsängen etapp 1 **antas**.

Bakgrund

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

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

Detaljplanen har därefter varit på samråd 2020 och granskning 2021/2022. Inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i samrådsredogörelse 3 resp. granskningsutlåtande 2. Här redovisas även förslag på ändringar av detaljplanen.

Förvaltningens slutsatser

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

Tjänsteutlåtande

Planförslaget anses följa gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning har genomförts. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och processats. Det har upprättats en ny särskild sammanställning av miljöbedömningen efter att detaljplanen antogs 2018, ”Särskild sammanställning av miljöbedömning 2, 2022-04-04”.

Detaljplanens utformning och utgångspunkter är, förutom i planhandlingarna, beskrivna i en miljökonsekvensbeskrivning, ett hållbarhetsprogram, ett gestaltungsprogram och en skötselplan. Efter mark och miljödomstolens dom har anläggningar som är av betydelse för detaljplanens genomförande placerats utanför strandskydd.

Det finns även en övergripande lokaliseringsanalys avseende jordbruksmark ”*Övergripande lokaliseringsanalys till Österåkers kommuns ÖP 2040*” (2020-10-26) samt en bilaga för Näsängen ”Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen” (2021-10-11). Förslaget har också fått en ökad täthet vilket ytterligare motiverar ett väsentligt samhällsintresse och understryker behovet av en god kollektivtrafik.

Mindre revideringar efter granskningskedet bedöms endast ha berört markägare och exploatör. Bl.a. utformningen kring en befintlig allé, där fler befintliga värdefulla träd ska kunna sparas. Plan och genomförandebeskrivning har främst kompletterats med ett par förtydligande. Förändringar av planförslaget framgår i granskningsutlåtande 2.

Det har upprättats ett exploateringsavtal mellan Österåkers kommun och Exploatören. Exploateringsavtalet avser reglera exploatörens åtaganden som krävs för planens genomförande.

Exploatören står för samtliga kostnader gällande upprättandet och genomförandet av detaljplanen. Det har upprättats en skötselplan för allmänna platser.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

- Fördjupad översiktsplan för Täljöviken, Kommunfullmäktige 2006-08-28 (KF §62).
- Planprogram för Täljöviken, Kommunfullmäktige 2010-06-14.
- Uppdrag att upprätta detaljplan för Näsängen, Kommunstyrelsen 2011-12-05 (KS §229).
- Uppdrag att samråda kring detaljplan för Näsängen, Planarbetsutskott 2015-10-07 (PLAU §7:3).
- Uppdrag att ställa ut detaljplan för Näsängen etapp 1, Planarbetsutskott 2016-12-14 (PLAU §1:4).
- Kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan för Näsängen etapp 1, 2018-06-18 (KF §5:8).
- Mark och miljödomstolen undanröjde kommunfullmäktiges beslut 2019-04-23, mål nr P 4250-18.
- Uppdrag till fortsatt planarbete för Näsängen etapp 1 och 2, Kommunstyrelsen 2019-06-10 (KS §8:7).
- Uppdrag att samråda kring detaljplan för Näsängen etapp 1, Planarbetsutskott 2020-10-07 (PLAU §8:3).
- Uppdrag att ställa ut detaljplan för Näsängen etapp 1, Planarbetsutskott 2021-12-15 (PLAU §1:4).

Tjänsteutlåtande

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2021-11-22, rev 2022-04-19
2. Samrådsredogörelse 3, 2021-11-22
3. Granskningsutlåtande 2, 2022-04-19
4. Gestaltningsprogram, 2021-11-22, rev 2022-04-19
5. Hållbarhetsprogram, 2022-04-19
6. Miljökonsekvensbeskrivning, 2022-04-19
7. Särskild sammanställning för miljöbedömning 2, 2022-04-19
8. Skötselplan för Näsängen 2022-04-19
9. Lokaliseringsanalys avseende jordbruksmark ”*Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen*” 2021-10-11.

Kent Gullberg
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Digitala Signaturer