

Detaljplan för **NÄSÄNGEN, etapp 1**  
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  
Illustrationsplan  
Plan- och genomförandebeskrivning  
Miljökonsekvensbeskrivning  
Gestaltningssprogram  
Hållbarhetsprogram

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ge möjligheter till en hållbar stadsutveckling med bostäder, lokala verksamheter och service. Detta innebär att pröva möjligheterna till ny bebyggelse med ca 1 700 nya bostäder samt verksamhetslokaler i bostadshusens bottenvåningar, skola, förskolor, idrottsanläggningar och vårdboende. Detaljplanen utgör en första etapp av utbyggnadsområdet för Näsängen. För att stadsdelen ska kunna nå en hög grad av hållbarhet, är det nödvändigt att åstadkomma en relativt hög täthet som kan ge underlag för lokal service och god kollektivtrafik. Med hänsyn till områdets initialt perifera läge, är det viktigt att planförslaget utvecklas med en hög grad av attraktivitet. Detta kan också locka besökare från andra stadsdelar, vilka kan bidra till underlaget för den lokala servicen. Att skapa attraktiva småstadsmiljöer med blandad bebyggelse och i god kontakt med havet är en grundläggande del av syftet. Det inkluderar att ha hög ambitionsnivå för gestaltning av gator, torg och parker och på så vis skapa attraktiva mötesplatser. Attraktivitet förutsätter också att områdets historia tydliggörs, samt att området blir lättillgängligt, grönt och har en tydlig vattenkontakt tillgänglig för alla.

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 och prioriterar framkomlighet för gående och cyklister.

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 det strandnära området. En del av planens syfte är att utveckla kommuninvånarnas möjligheter att mötas vid vattnet och att uppleva vattenkontakt. En befintlig brygga upprustas för en bättre tillgänglighet samtidigt som den utformas för att omöjliggöra en förtöjning av båtar inom strandskyddat vattenområde.

En hållbar stadsutveckling innebär en effektiv markanvändning och det blir därför avgörande att alla ytor inom planområdet ges en funktion. Genom att planområdet delvis är lokaliserat på jordbruksmark förstärks vikten av att marken används på ett effektivt sätt. Med hänsyn till jordbruksmarkens värde ingår det i planen att ta tillvara på en viss del av den odlingsbara marken. Planen ger därför utrymme för att bevara en del av odlingsmöjligheterna genom exempelvis områden för kolonilotter samt att strandängar och betesmarker bibehålls. 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. Det krävs också en effektiv dagvattenrening.

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 minst ca 5 000 planerade nya bostäder m.m. 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 inom programområdena Åkers Runö och Täljö/Gottsunda, i enlighet med antagen fördjupad översiktsplan Täljöviken (FÖP).

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger ca 2 km sydväst om Åkersberga station och ca 1,5 km sydöst om Åkers Runö station. Planområdet omfattar delar av 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 nordost till planerad bebyggelse i Åkers Runö och Kanalstaden och i nordväst till "Näsängen, etapp II". Allmänna vägnätet nås åt väster, Svinningevägen, via huvudgatan i Täljöviken. Norrut nås väg 276 i nuläget via Näsvägen.



Översiktlig orienteringskarta

Detaljplanens område omfattar ca 63,3 ha och består av allmän plats ca 26 ha, kvartersmark ca 18,5 ha och vattenområde ca 18,5 ha.

### Markägoförhållanden

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



*Planområdets omfattning*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Nationella och regionala intressen

#### *Riksintressen och nationella intressen*

Inga riksintressen finns lokaliserade inom eller i närheten av planområdet men planen berör starka lagskydd: jordbruksmark av nationellt intresse, miljökvalitetsnormer för vatten, artskyddsförordningen, biotopskyddsområden, strandskydd, ESKO och fornlämningar.

#### *Natura 2000-områden och naturreservat*

Planområdet berörs inte av något Natura 2000-område. Yttre delen av Näsudden sydost 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.



*Naturreservatet på Näsudden*

#### *Hushållningsbestämmelser av markresurser*

Detaljplanens område omfattar ca 63 ha, varav ca 20 ha består av jordbruksmark. Jordbruksmarken kommer att tas i anspråk för bebyggelse genom detaljplanen. Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. Enligt bestämmelsen ska bland annat 3 kap. 4 § miljöbalken tillämpas vid bedömningen, vilken anger att brukningsvärd jordbruksmark är av nationell betydelse och får endast exploateras om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Efterfrågan på bostäder är stort i hela Stockholmsregionen och likaså i Österåkers kommun. Befolkningsökningen i kommunen beräknas, enligt ÖP 2040, innebära ett behov av omkring 10 000 till 13 000 nya bostäder till år 2040 och ytterligare 4000 till 8000 nya bostäder till år 2060. Bebyggelsen inom Näsängen tillgodoser följaktligen ett väsentligt samhällsintresse i form av bostadsförsörjning. För att tydliggöra hur

avvägningar mellan olika intressen gjorts i förhållande till bland annat jordbruksmark under framtagandet av kommunens ÖP 2040, har en lokaliseringsanalys tagits fram (*Övergripande lokaliseringsanalys för Österåkers kommun ÖP 2040*). Analysen visar hur översiktsplanens syfte varit vägledande för lokaliseringen, nämligen att åstadkomma ett väsentligt tillskott av bostäder inom ramen för klimatsmarta, attraktiva och hållbara stadsdelar. De utgångspunkter för lokalisering som använts i arbetet med ÖP har givit ett samlat urval av områden som kan förverkliga översiktsplanens mål och syfte. Varje utpekade område har förutsättningar att möjliggöra ett väsentligt samhällsintresse i form av bostadsförsörjning. Den övergripande lokaliseringsanalysen visar också att de alternativa områden som ej föreslagits för bebyggelseutveckling, antingen har sämre förutsättningar att uppnå översiktsplanens syfte och mål, med sämre förutsättningar att möjliggöra utveckling av ett väsentligt samhällsintresse, eller rymmer kolliderande intressen, exempelvis särskilt betydelsefulla ekosystemtjänster.

I ett senare skede har en kompletterande bilaga till den övergripande lokaliseringsanalysen tagits fram. I bilagan identifieras de utgångspunkter och bedömningsgrunder som legat till grund för lokalisering av bebyggelsen på jordbruksmark. Kompletteringen, som gäller specifikt för detaljplanen Näsängen, tydliggör på vilket sätt lokaliseringen överensstämmer med 3 kap 4 § 2 st. miljöbalken (*Bilaga till Övergripande lokaliseringsanalys för Österåkers kommun, 2021*). I bilagan redovisas vilka alternativa lokaliseringar som har prövats och vilka överväganden som har gjorts för varje enskild lokalisering. De alternativa områden som ingår har identifierats med stöd av kommunens översiktsplan, ÖP 2040, och de beskrivs utifrån den översiktliga planeringens riktlinjer och mål. Den samlade bedömningen av de alternativa områden som prövats är att de inte kan tillgodose kommunens planeringsinriktning på ett tillfredsställande sätt, och att det inte är möjligt att nå samma tillskott av bostäder och samtidigt generera de mervärden som en hållbar tillväxt och hållbar stadsstruktur, som bebyggelsen på Näsängen ger.

### **Miljö kvalitetsnormer**

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten*

Vattenmyndigheten har ställt upp miljö kvalitetsnormer, MKN, för ytvatten för landets vattenförekomster. Täljöviken och Tunafjärden utgör en mindre del av vattenförekomsten Trälhavet. Den ekologiska statusen är klassad som måttlig, främst med orsak av övergödning. Den kemiska statusen är klassad som ej god. Medräknas inte de så kallade ”överallt överskridande ämnena”, kvicksilver och PBDE, i statusbedömningen så är det de förhöjda halterna av PFOS och TBT som gör att god kemisk status ej uppnås. Med de dagvattenåtgärder som tagits fram för planområdet bedöms planen inte försämra möjligheten att uppnå MKN.

#### *Övriga miljö kvalitetsnormer*

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

### **Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF5) 2050**

I RUF5 2050 redovisas Åkersberga som ett ”strategiskt utvecklingsläge” eftersom det är en plats med hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Det finns också potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet. Rapporten föreslår bland annat följande förhållningssätt för regional stadsbygd i strategiska stadsutvecklingslägen:

- Prioritera stadsutveckling i detta läge

- Planera för en mångsidig funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö
- Planera för ett blandat bostadsbestånd
- Utveckla och säkerställa centrala funktioner i den lokala grönstrukturen för både människors hälsa och upplevelser samt för den biologiska mångfalden.

Näsängen utvecklas efter dessa riktlinjer. Projektet är en del av den planerade sammanhängande skärgårdsstaden Åkersberga. Den har hög täthet och tar särskild hänsyn till kravet på blandstad och tillgång till grönstruktur.

## Översiktliga planer och program

### *Översiktsplan för Österåkers kommun 2040*

Översiktsplanen för Österåkers kommun 2040, *Stad, skärgård och landsbygd*, antogs 2018. Översiktsplanen beskriver Näsängen som en av de lokala knutpunkter som föreslås utvecklas i och kring Åkersberga. De lokala knutpunkterna ska vara tillgängliga ur kollektivtrafiksynpunkt, ha ett serviceutbud, ha en högre bebyggelsestäthet än omkringliggande bebyggelse samt vara en viktig mötesplats i området.

Översiktsplanen anger att Näshalvön, som tidigare utgjorts av mindre bostadsbebyggelse, konferensverksamhet och jord- och skogsbruk, i delar håller på att utvecklas till en ny stadsdel när bostadsbebyggelse blandas med offentlig och kommersiell service. Översiktsplanen beskriver också hur gång- och cykelvägnätet och vägnätet ska knyta samman Näs med Kanalstaden och Åkersberga stad samt med Täljö och Åkers Runö. Översiktsplanen beskriver även områdets höga naturvärden som ska värnas, samt att nya allmänna platser och promenader med koppling till Näsuddens naturreservat ska tillkomma. Planförslaget tar fasta i översiktsplanens riktlinjer om bland annat en sammanhängande grönstruktur, bevarade av naturmark samt allmänna platser och stråk vid vattnet.

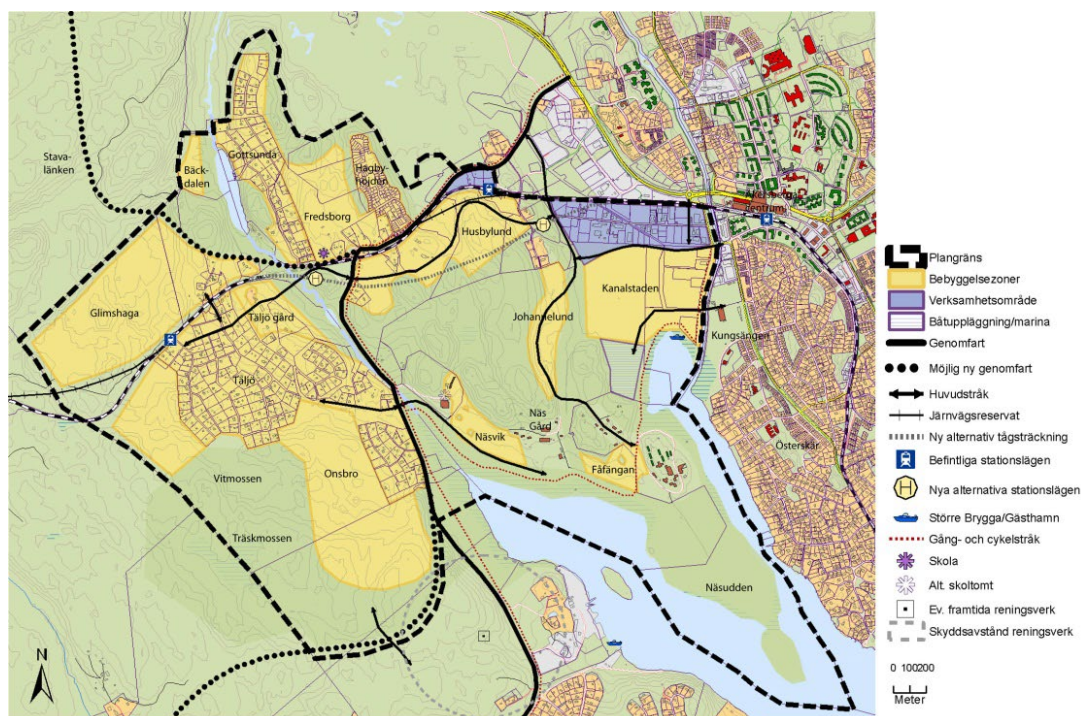
### *Fördjupad översiktsplan för Täljöviken*

En fördjupad översiktsplan (FÖP) för Täljöviken antogs av kommunfullmäktige 2006. Den anger att trädgårdsstadens ideal med en relativt tät och låg bebyggelse nära vatten och grönska ska eftersträvas. Liksom i översiktsplanen betonas kontakten med havet.

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen togs parallella förslag till utveckling fram, vilket gav ett brett spektrum av olika förslag till utveckling av området. Utvärderingen av dessa gav ett bra underlag till arbetet med FÖP, med en bra prövning av olika alternativ för lokalisering av bebyggelsen. Förslagen visade bl.a. på olika möjligheter att ta hänsyn till befintliga värden som jordbruksmark, rekreationsvärden och naturvärden, men också på olika möjligheter att utveckla en hållbar bebyggelseutveckling av väsentligt samhällsintresse. Förslagen har legat till grund för utformningen av FÖP. Utifrån bedömningsgruppens ställningstagande, gjordes valet att gå vidare med en inriktning där jordbruksintresset fick stå tillbaka för tätortsutvecklingen och bevarande av ett värdefullt natur- och rekreationsområde. Därmed kunde det planeras för en sammanhållen bebyggelse med effektiva lösningar för trafik och kollektivtrafik, men också ett bevarande av ett större sammanhängande naturområde med stor betydelse för rekreation och med höga naturvärden. Alternativet att ianspråkta det större sammanhängande värdefulla skogsområdet med nyckelbiotoper norr om aktuellt planområde har bedömts vara ett mindre

hållbart alternativ.

Den plana marken vid viken Täljöviken inom både detaljplan Täljöviken och detaljplan Näsängen består närmast strandlinjen av värdefulla sankta strandängar, som bevaras. Åkermarken ovanför strandskyddslinjen 100 m föreslås bebyggas, då tätortsutvecklingen bedömts vara av väsentligt samhällsintresse och alternativa möjligheter till utveckling har prövats. Kontakten med vattnet har också varit vägledande, eftersom den är en central del i visionen för området. Arbetet med parallella uppdrag och alternativredovisning beskrivs närmare i miljökonsekvensbeskrivningen.



Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Täljöviken

I kommunens översiktsplan från 2018 beskrivs FÖP:ens aktualitet och hur översiktsplanen förhåller sig till den. FÖP Täljöviken anses aktuell i vissa delar och mindre aktuell i andra. Bland annat Sverigeförhandlingen och utvecklingen av bebyggelse i Kanalstaden och Näsängen innebär en mer stadsmässig bebyggelse än vad FÖP anger.

Den fördjupade översiktsplanen redovisar en sammanhängande bebyggelseutveckling från Åkersberga centrum och västerut över Kanalstaden, Näsängen, Täljöviken och till Täljö-Gottsunda. Sedan FÖP antogs har områdena Täljöviken, Fredsborg och Hults Båtsmanstorp detaljplanlagts och byggts ut. Detaljplan för förskola inom Täljö 2:8 har vunnit laga kraft. Upprättande av planprogram pågår för Täljö-Gottsunda och Åkers-Runö. Detaljplanläggning pågår förutom i Näsängen även i Hagby Äng och Kulle samt Kanalstaden.

#### Program för planområdet

Området ingår i ”Planprogram för Täljöviken – Näsängen”, godkänt 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 till detaljplan för Näsängen bygger på den ursprungliga idén med en genomgående huvudgata genom Näsälvsön. Med en tät bebyggelse på båda sidor om huvudgatan möjliggörs en bussförbindelse samt ett attraktivt och tryggt gång- och cykelnät.

Gällande strandskyddsbestämmelser medför att båtlivet och allmänhetens tillgång till stränderna i Näsängen och Täljöviken inte kan utvecklas enligt programmets intentioner. Närmaste kontakt med havet för tätortens västra delar blir befintlig brygga och bad inom planen för Näsängen.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet saknar gällande detaljplan och områdesbestämmelser.

Strandskydd 100 meter gäller på ömse sidor om strandlinjen. Efter planens antagande kommer vid behov separata ansökningar om strandskyddsdispens inlämnas för tillgängliggörande och upprustning av befintlig brygga samt för eventuella åtgärder inom park- och naturmark. Se vidare under avsnitt *Strandskydd*.

## Hållbarhetsprogram

Inför och parallellt med planarbetet har ett hållbarhetsprogram upprättats, vilket har legat till grund för detaljplanen. I programmet är en attraktiv småstadsmiljö utgångspunkten för övriga hållbarhetskrav. Den attraktiva småstadsmiljön med vattenkontakt motiverar en högre täthet i detta 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, blandad bebyggelse med olika bostadstyper, upplåtelseformer och storlekar samt 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

Målet med hållbarhetsprogrammet är att beskriva hur en stadsutveckling kan ske i Näsängen på ett hållbart sätt utifrån flera aspekter. I hållbarhetsprogrammet ingår en detaljerad förteckning över krav som behöver uppfyllas och hur uppfyllandet ska garanteras. Plankarta med planbestämmelser och tillhörande plan- och genomförande-beskrivning reglerar till viss del detta. Andra krav kan följas upp i gestaltungsprogram, skötselplan samt i avtal knutna till planen.

### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

I enlighet med 6 kap. 11 § miljöbalken 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, vilken visar att planförslaget kan innebära risk för 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 förslaget planområde.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Naturmiljö**

#### ***Mark och vegetation***

En naturvärdesinventering som innefattar planområdet har tagits fram (*Österåker NVT Del 1 och 2, 2019-2020. Ekologigruppen*). Sammantaget bibehålls och värnas de utpekade värdefulla områdena med höga naturvärden i planförslaget genom att dessa områden läggs inom allmän plats. Naturvärdesinventeringen 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 (Näs gård) och de gamla alléträden. I bestånden finns flera rödlistade arter och de gamla alléträden utgör även en möjlig miljö för kolonier av fladdermöss.
- Strandängen som tillhör planområdet har klassats med högsta naturvärde och anses ha både högt artvärde och biotopvärde. Området har höga värden för häckande och rastande fåglar och har förutsättningar att utgöra en livsmiljö för ett flertal insekter.

Skog och skogsbyn i och norr om planområdet vårdas nu enligt upprättad skogsvårdsplan. Denna har som inriktning att skogen ska användas som rekreationsområde. En skötselplan ska i samband med antagande av detaljplanen ersätta skogsvårdsplanen i de delar som ligger inom planområdet.

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

Södra delen av planområdet består av ängsmark och jordbruksmark med enstaka åkerholmar. De större av dessa bevaras helt eller delvis. Två mindre åkerholmar föreslås tas bort. Viktiga inslag i landskapet är också alléerna norr och söder om Näs gård, liksom dalgången norr om gården.

Inom planområdet finns fem åkerholmar, fyra alléer, två diken samt två odlingsrösen som omfattas av generell biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Åtgärder som kan skada naturmiljön inom biotopskyddsområden är dispenspliktiga och för att få dispens från biotopskyddsbestämmelserna ska särskilda skäl föreligga. De biotopsskyddade områdena kommer att på olika sätt påverkas av detaljplanens genomförande, exempelvis åkerholmar som omsluts av bebyggelse, odlingsrösen som tas bort eller ett antal alléträd som behöver tas ned. Vid nedtagande av alléträd kommer ersättningsträd att planteras och huvudgatan ska förses med ett stort antal alléträd (se *Skötselplan för Näsängen, 2021*). Ansökan om dispens lämnas in till Länsstyrelsen som hanterar frågorna.

### **Artskydd**

Genom åren har flera artinventeringar genomförts i området. Dessa har sedan kompletteras (*Fåglar vid Näsängens detaljplaneområde, 2021-10-01* samt *Fladdermöss vid Näsängens detaljplaneområde, 2021-10-05. Ekologigruppen*). Ett flertal skyddade arter har noterats under artinventeringarna. I samband med framtagande av detaljplan har skyddsåtgärder tagits fram för att förhindra att artskyddsförordningen utlöser förbud mot exploatering (*Åtgärder för skyddade arter vid Näsängen, 2021. Ekologigruppen*). Åtgärder för artskydd regleras genom exploateringsavtal, se vidare under avsnitt *Avtal och andra överenskommelser*.

### **Strandområde**

Vassbältet, de sankta strandängarna och betesängarna som gränsar till den nuvarande åkermarken utgör självklara inslag i landskapsrummet. Sediment från växter och muddringar på andra håll har tillsammans med landhöjningen gjort att en vall bildats i strandkanten. Vallen gör att strandområdet inte kan svämma under fiskens lektid. Strandängarna planläggs som natur och park och ska åtgärdas för att gynna växt- och djurliv, se avsnitt *Vattenområden*.

### **Geotekniska förhållanden**

En grundundersökning utfördes som underlag till planprogrammet (*Allmän beskrivning av markens beskaffenhet samt översiktliga principer för grundläggning av bostäder och gator, PEAB Grundteknik, 2009-04-17*), med en kompletterande bedömning 2013-12-05. Kompletterande undersökningar har gjorts avseende grundvattennivå (*PM angående observationsrör för grundvattentryck, Bredenberg Teknik, 2014-12-04*) och avseende stabilitet (*PM Geoteknik Näsängen, Tyréns, 2015-05-27*) i de södra områdena med störst lerdjup och därmed sämsta grundläggningsförhållandena. Utredningarna bedöms fortfarande vara aktuella då förutsättningarna inte har förändrats sedan de togs fram. I en kompletterande utredning av Tyréns 2017-02-08 redovisas en kostnadsberäkning av erforderliga arbeten med grundförstärkning och mer preciserade rekommendationer. En sammanställning av ovanstående geotekniska utredningar har genomförts (*PM Geoteknik, Geosigma, 2021-06-21*).

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.

Norra delarna består i huvudsak av morän med inslag av berg i dagen. Området kring Runö Kursgård ligger nästan helt inom ett område med hållmark, d.v.s. omväxlande berg i dagen och morän.

Området söder om de befintliga byggnaderna på Näs Gård består främst av lera, med morän i kanterna mot väster och öster. Mätningar visar på att artesiskt grundvatten tryck förekommer inom planområdets södra delar, ner mot Täljöviken. I dessa delar måste marken höjas för att klara möjlig framtida höjning av havsnivån. Det påverkar främst kvartersmark för bostäder men även intilliggande gång- och cykelväg, park, dagvattenhantering samt en pumpstation för vatten och avlopp. Kvarter inom denna del bedöms generellt behöva grundläggas med pålar samt kvartersmark förstärkas med kalkcementpelare. Då byggnadernas grundläggning ligger över dagens marknivå så att markytan behöver höjas kan det även vara nödvändigt att förstärka marken under byggnaderna för att förhindra nivåskillnader vid entréer, ledningsbrott och tomrum under bottenplattan. Enligt utbyggnadsförslaget avses samtliga garage anläggas ovan befintlig marknivå i områden med artesiskt grundvatten. Om garage ändå utförs under befintlig marknivå i områden med artesiskt grundvatten behöver sannolikt lokal grundvattensänkning inom tät spont utföras för att förhindra upptryckning av schaktbotten.

GC-stråket längs med parkområdet i planområdets södra del måste åtminstone delvis grundförstärkas, till exempel med kalkstabilisering och med ett geonät i underkant överbyggnad och kan till vissa delar behöva lastkompenseras. Detsamma kan gälla slänter mot naturmarken. Kalkstabilisering är en etablerad teknik som tillämpas i liknande områden, till exempel vid utbyggnaden av intilliggande Täljöviken.

KC-pelare ska dimensioneras så att det inte erfordras extra åtgärder inom kvartersmark för att uppfylla stabilitetskraven. Fyllning i vägbankar som inkräktar på kvartersmark bör vara med material som inte försvårar eventuella spontnings- eller pålningsarbeten.

Eftersom leran inom området, liksom i Täljöviken, fläckvis är sulfidhaltig så kan särskild hantering och deponering av schaktmassor bli nödvändig. Provtagning och laboratorieanalys ska därför utföras.

Även dagvattendamm och pumpstation i områdets södra del kräver stabiliserande åtgärder. Dagvattendammens tyngre delar måste pålas för att tåla framtida påbyggnad för att klara framtida havsnivåhöjningar. Pumpstationen pålas och omgivande mark stabiliseras.

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. Pålning i vatten ska ske under vinterhalvåret för att inte störa flora och fauna. Arbeten i vatten kan komma att innebära vattenverksamhet, vilket kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig beroende på åtgärdens omfattning.

Planeringen måste ta hänsyn till att havsnivån kommer att höjas. Hur planen tar hänsyn till detta beskrivs ytterligare under rubriken "Hälsa och säkerhet".

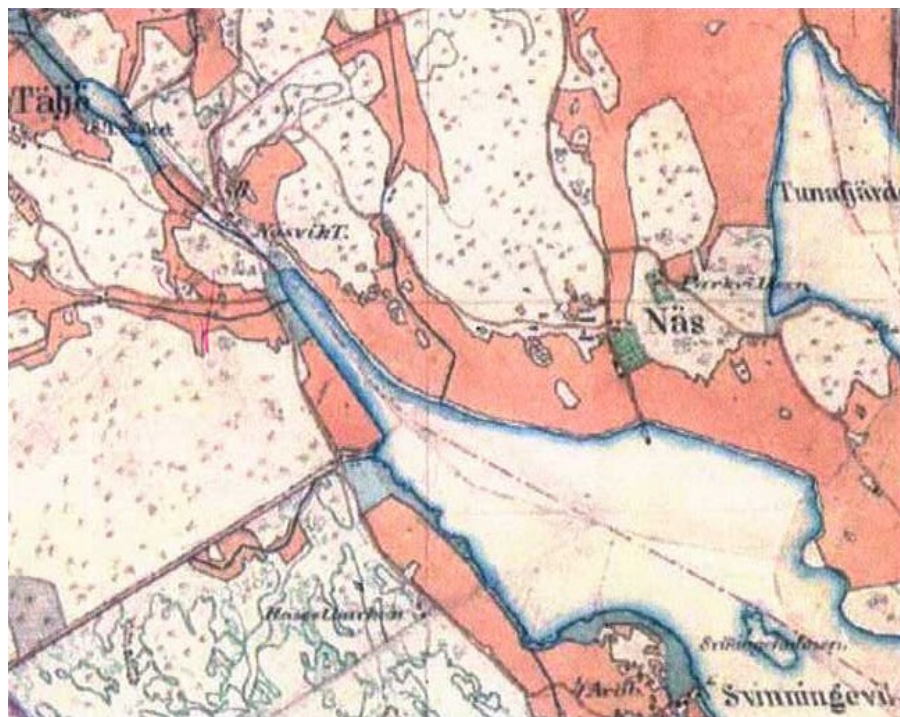
Sammanfattningsvis bedöms den planerade exploateringen av området kunna genomföras utan att skadliga sättningar eller skred uppstår förutsatt att erforderliga förstärkningsåtgärder vidtas.

## 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.

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.



Häradskarta 1901-1906. Långhundraledens mynning syns i nordvästra delen av Täljöviken.

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.

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.



Detalj ur Storskifteskartan från 1756. De inringade byggnaderna motsvarar bevarade byggnaders läge

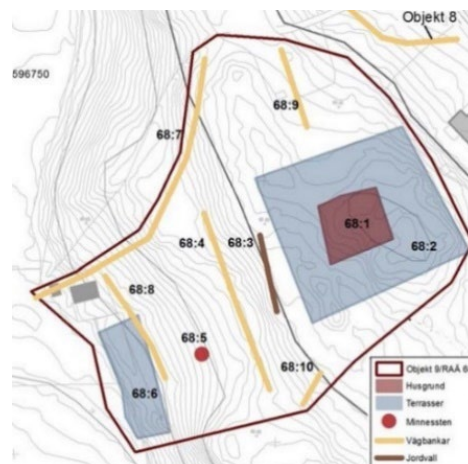
Under 1700-talet började en herrgårdslänkande anläggning uppföras, *Gyllenadlers fåfänga*. Anläggningen fullbordades aldrig, men rester av grunden finns kvar. Vid 1800-talets början fanns endast en ägare och en gård kvar i byn. 1935 kom en arrendator till Näs gård för att bedriva jordbruket vidare. Sedan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

1941 köpte Landsorganisationen i Sverige (LO) Näs gård. De valde att uppföra en LO-skola på en tallbevuxen ås omgiven av Täljöviken och Tunafjärden vatten, på ett område som i öster angränsar till planområdet. 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 (*Näsängen arkeologisk utredning Rapport 2013:33, 2013*) har utförts i området i syfte att klargöra fornlämningsbilden inom området. Utredningsområdet utgör ett större område än detaljplanen, vilket ses i kartorna nedan. Utredningen har kompletterats i detaljplanens norra del utan att leda till nya fornlämningar.

Ur sammanfattningen citeras: "Sammantaget beskrivs 28 objekt, varav 11 sedan tidigare var registrerade i Fornminnesregistret FMIS [...]. De tidigare bedömningarna och/eller inmätningarna har dock i flera fall fått korrigeras vid den nu genomförda utredningen.



Kartor ur Stiftelsen Kulturmiljövårds Rapport 2013:33,  
samt fornlämningar markerat på detaljplanekartan.

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 höjdpartiet öster om Näs gård. Husgrunden uppfördes under slutet av 1700-talet, men byggnaden (Gyllenadlers fåfänga) färdigställdes aldrig.

Elva objekt har bedömts som övriga kulturhistoriska lämningar. De har inte samma lag-skydd som fornlämningarna, men kan ändå ha ett visst kulturhistoriskt värde. Huvud-delen 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 forn-lämning om markanvändningen förändras och gården tas ur bruk.

Fyra områden har utredningsgrävts då de misstänktes innehålla boplatslämningar som inte syntes ovan mark, s.k. boplatslägen. 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 forn-lämningar.”

I detaljplanen lämnas alla fasta fornlämningar orörda. Dock restaureras gamla vägbankar och nyanläggs stigar och skyltar sätts upp inom området med Gyllenadlers fåfänga så att områdets historia blir känd. Fornlämningsområdet planläggs till största delen som natur. I de mindre delar som planläggs som kvartersmark införs skyddsbestämmelser genom q-bestämmelse i plankartan.

### Antikvariskt intressanta byggnader

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



#### Byggnader med kursiv stil är belägna utanför planområdet

- |  |   |
|--|---|
| 1. Fäbus, 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. Maskinball, 1991                                    |
| 8. Spannmåslada, 1906                            | 17. Maskinball, 1967                                    |
| 9. Mangårdsbyggnad, 1800-tal på gammal grund     | 18. Sjöbod, ej med på kartan, men bevaras eller byts ut |

För hönshuset, avträdet, stenkällaren och parkvillan (i nordöstra delen av området, ej numrerad på kartan) införs skyddsbestämmelse. För befintligt bostadshus (11) och sjöboden (söder om kartan) införs varsamhetsbestämmelse. Byggnaderna inom planområdet redovisas nedan:

#### Hönshus. 7



Det iögonfallande hönshuset, med dess snickarglädjearkitektur och tudelade sadeltak är enligt uppgift uppfört på 1910-talet. Byggnaden är i dåligt skick och måste till stor del bytas ut. Den kommer att flyttas till odlingslotterna i norr.

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 utställningslokal, föreningslokal, redskapsbod eller liknande.

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 liggstimmer under ett papptäckt tälttak. Byggnaden är som brukligt avdelad i flera rum, ett för herrskapet och ett för tjänstefolket. Byggnaden uppvisar en rad äldre inrednings- detaljer, 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 farstuvägg från tidigt 1800-tal. Från Parkvillan finns del av en ekallé bevarad som enligt en steninskriftion är planterad år 1771.

Byggnaden får i detaljplanen en skyddsbestämmelse vilket innebär att vid om- och tillbyggnad ska byggnadens karaktär med tegeltak, fasadmateriell och färg samt fönster och fönsteromfattningar beaktas. Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivras. Byggnaden är i detaljplanen planlagd för kultur och fritidsändamål eller centrumändamål såsom t.ex. samlingslokal eller café.

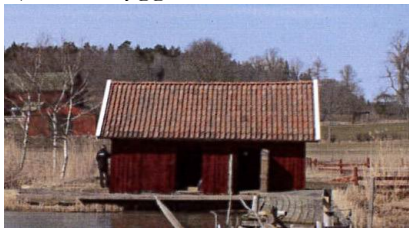
Bostadshus, byggnad 11.



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 men den syns på en ekonomisk karta från 1952. Byggnaden har använts för förvaring av båt- och fiskeredskap.

Varsamhetsbestämmelse införs för att byggnadens karaktär med faluröd träfasad, svarta dörrar och sadeltak i tegel beaktas.

#### 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.

Planförslaget innebär att huvudbyggnaden är placerad inom allmän plats och behöver således flyttas eller rivas. Delar av trädgården blir parkområde.

Inom Näs gård finns två större ekonomibyggnader (byggnad 6 och 8 i kartan ovan). Den södra ligger inom detaljplaneområdet och föreslås rivas. Ladorna har i tidigare bedömningar angetts som värdefulla bland annat för landskapsbilden. Ladorna har numera ingen funktion. Delar av inredningen är angripna av mask och röta. De bedöms därmed inte kunna behållas. Se även följande kapitel om stads- och landskapsbild.



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

#### Vägnät

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

#### Tydliggörande av områdets historia

Områdets historia är en del av dess identitet. Historien tydliggörs genom att de äldsta byggnaderna bevaras och genom kulturstigar med skyltar vid intressanta objekt. Långhundraledens historia avses åskådliggöras inom Täljövikens detaljplaneområde. Avsikten

är också att väcka nyfikenhet och aktualisera områdets historia genom att gator och torg ges namn som varit etablerade eller som på annat sätt anknyter till områdets historia och personer som varit verksamma i området.

### 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 detaljplanarbetet kompletterats (*Landskapsanalys Näs halvön, Ekologigruppen, 2014-06-12*). Analysen visar samband och värden i landskapet. Analysen betonar ladornas betydelse som landmärke och skogsbryn och åkerholmar som rumsbildande element. Näs gårdsområde, 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 en framträdande skärgårdskommun. För bebyggelsen har en småstadskarakter med blandad bebyggelse eftersträvat. Byggnader i varierande höjd men som är något högre vid huvudgatan, gatorna är 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. Istället för de båda ladorna kommer den högre bebyggelsen utmed huvudgatan vara element i stadsbilden som kommer att synas från håll.

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

## Bebyggelseområden

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

### Funktionsblandning

Täthet, funktionsblandning, konnektivitet och tillgänglighet är nyckeln till en stadsdel med låga koldioxidutsläpp.









I den samtida stadsdiskussionen är ”blandstad” ett centralt begrepp som förenar de tre perspektiven social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Då kommunens ambitioner för att bygga ett hållbart samhälle är stora har Näsängen utformats som en småskalig blandstad som kommer att länka till den blivande stadskärnan i Kanalstaden.

För att ge förutsättningar för funktionsblandning, d.v.s. skapa tillräckligt underlag för service och kommunikationer har stadsdelen därför utformats som en tät småstad. I planförslaget har de offentliga mötesplatserna varit utgångspunkten. Det kommer att finnas ett flertal torg, vackra promenad- och cykelstråk, en storgata och en upprustad brygga, vilka blir viktiga mötesplatser i staden.

En av de viktigaste strategiska målpunkterna och mötesplatser bildas inom Näsängen på huvudgatan med sitt blandade stadsliv av bostäder, verksamheter, skolor och service tillsammans med de gångstråk som leder ner till bryggan och parkområde norr om strandängarna. Intill strandängarna, som sträcker sig i hela områdets längd och ansluter mot naturreservatet vid Näsudden, finns möjlighet till rekreation genom gång och cykelvägar, park och naturområden.

Centralt i planen återfinns ett av de större torgen (Torg 2). Detta torg omgärdas av både bostäder och verksamheter samt närhet till natur. I torgets fond med utblick mot Täljöviken placeras en byggnad som utformas med särskild omsorg. En besöksintensiv verksamhet här såsom t.ex. restaurang kan bli en central och viktig målpunkt för området.

	High Carbon	Low Carbon
Density		
Land Use		
Connectivity		
Accessibility		

*FN:s klimatpanel IPCC betonar vikten av urban täthet och funktionsblandning.*



*Visionsbild visande torgets fondhus och den framtida restaurangen med dess uteservering mot Täljöviken*

I sydöstra delen av planområdet anläggs en temalekpark. Denna lekpark blir ytterligare en attraktiv och viktig målpunkt för de boende i området.

Den allmänna bryggan blir en av stadens kopplingar till vattnet och en rekreativ målpunkt i området. Om tillgänglighetsanpassning av bryggan är möjlig blir den befintliga bryggan och nära vattenkontakt möjlig för alla. Dessa åtgärder kräver dock strandskyddsdispens.

#### ***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 beskrivs i ett tidigare avsnitt ”*Antikvariskt intressanta byggnader*” i plan och genomförande-beskrivningen.

LO:s skola uppfördes 1951-53 öster om planområdet, bestående av åtta byggnader i gult mälardalstegel, 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. Planförslaget möjliggör att dessa kan bibehållas och ingå i tänkt struktur eller ersättas med ny bebyggelse i enlighet med föreslagen illustration. Runöskolans centrala område ligger strax utanför planområdet. På bergkullen i öster kan skolområdets karaktär och identitet bevaras.

*Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper*



*Illustrationsplan*

#### *Planens innehåll och uppbyggnad*

Planområdet är uppbyggt kring ett centralt stråk från den befintliga bryggan, över Näs gårds allé och vidare norrut mot Kanalstaden. Detta för att ta fasta på kulturhistoriska värden och landskapsbilden samt för att skapa ett tydligt samband till vattnet. Det centrala stråket korsar en huvudgata med busstrafik som får nya mötesplatser i form av torg. Huvudgatan går från Täljöviken i väster, genom hela planområdet och fortsätter vidare norrut mot Kanalstaden.

Strukturen bygger på en gatuväv med varierade 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. Exempelvis finns ett kvarter sydost om Fåfångans husgrund som, för att binda samman kvarterstrukturen, är längre än 80 meter.

En bärande tanke är att höja attraktiviteten i området genom ett hållbart och attraktivt område med vattenkontakt. Söder om bebyggelsen löper strandpromenaden, ett gång- och cykelstråk med obruten utsikt mot vattnet i söderläge. Vägen ligger längs bebyggelsen, vilket gör den trygg både dag- och nattetid.

Planen medger ca 1 700 nya bostäder i en blandad bebyggelse, varav ca 200 är småhus och resterande lägenheter i flerbostadshus, indelat i en kvartersstruktur. Målsättningen är också att få en blandning av bostadsformer och upplåtelseformer. Utmed huvudgatan och torg har delar av bebyggelsen en planbestämmelse BC<sub>1</sub>, vilket innebär flerbostadshus där bottenvåningen ska utgöras av lokaler. Mot gård kan även garage inrymmas. Totalt omfattar denna bestämmelse minst 3 000 kvm för lokaler och icke störande verksamheter. Andra delar av bebyggelsen vid huvudgatan och torgen har planbestämmelsen BC<sub>2</sub>, vilket innebär att bottenvåningarna ska utformas så att utrymmet kan användas för lokaler. Detta innebär att ytterligare ca 10 000 kvm kan medges för lokalytor. Mot gård kan även garage inrymmas. Planen medger även att samtliga bottenvåningar får innehålla icke störande verksamheter. Fördelningen mellan bostäder och lokaler kan därmed bli en annan än den angivna. Utöver detta medger planen även vårdboende, tre förskolor, en skola samt ytor för idrottsändamål.

#### *Etapputbyggnad*

Ambitionen är att utbyggnaden ska starta utmed västra delen av huvudgatan, där områdets kommersiella nav ligger, för att så tidigt som möjligt få service till bostäderna, erbjuda arbetsplatser och också göra området attraktivt som besöksmål. En successiv utbyggnad sker därefter österut utmed huvudgatan. Mer information om tänkt utbyggnadsordning finns att läsa under rubriken *Etappindelning* på sida 58.

#### *Allmän karaktär*

Bebyggelsestruktur, 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 Täljövikens planprogram 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. Detaljplaneförslaget medger en något högre bebyggelse än vad planprogrammet medger. Detta motiveras med den lokaliseringsstudie som utförts, och ett behov av en högre täthet i kollektivtrafiknära läge för att uppnå en hållbar stadsdel. Den högre bebyggelsen ligger främst utmed huvudgatan. Områdets kvarter tar även hänsyn till en grönytefaktor (GYF), vilken reglerar och säkerställer ekoeffektiva ytor inom kvartersmark (mer information kan läsas i bilaga till Hållbarhetsprogrammet, *Grönytefaktor Näsängen, 2021*).

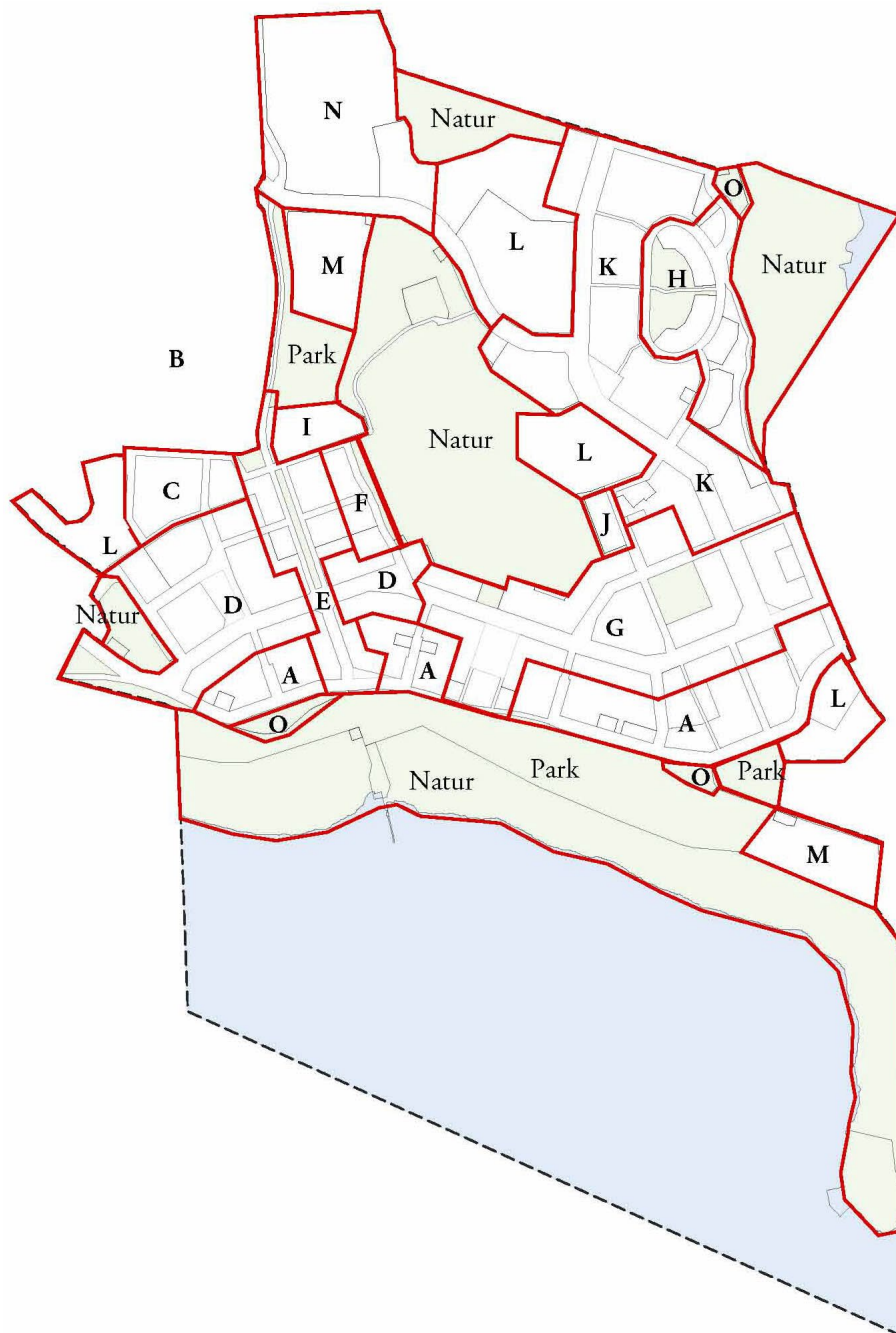
#### *Gestaltungsprinciper*

Planen har indelats i områden med delvis olika karaktär. De olika delområdenas karaktärer redovisas utförligt i gestaltungsprogrammet. För alla områden gäller att det ska finnas klara gränser mellan kvarter och allmän platsmark och att entréer normalt ska ligga mot gatan. Huvudbyggnader ska placeras mot gatan, där inte förgårdsmark finns. Flerbostadshus koncentreras utmed huvudgatan. Dessa ska ha genomgående entréer. Entréerna ska vara tydliga och utformas med omsorg. Flerbostadshus skall utformas som individuella byggkroppar på högst 30 meter. Dessa byggnadskroppar ska ha olika kulör och formgivning samt entré både mot gata och mot gård. Fönster i bottenvåningarna ska på småstadsvis normalt sitta lågt. Även gavelpartier bör förses med fönster. Hus över tre våningar ska som huvudprincip ha avvikande karaktär i bottenvåningen. Tak ska vara sadeltak och luta minst 10 grader. Planen ger möjlighet att bygga små tornrum som sticker upp ovanför taket.

Utmed småstadsgatorna möjliggörs småhus i form av bland annat radhus och parhus. Generellt ska radhusen ha träfasader och sadeltak, i syfte att området ska få ett samstämmigt uttryck. Småhusen placeras med entréer mot gata eller gård samt med egna gårdar. En del av småhusen har förgårdsmark. Suterrängplan medges i vissa fall för att bebyggelsen bättre ska anpassas till terrängen. Gränser mellan privata trädgårdar och park respektive natur ska hanteras omsorgsfullt i syfte att skapa tydliga gränser mellan privat och offentligt.

Detaljplanen anger att en stor del av den obebyggda kvartersmarken ska vara infiltrerbar; plattor, grus eller gräs. Komplementbyggnader så som miljörum, cykelrum och förråd utformas med lågmäld, egen identitet i samklang med gårdens och huvudbyggnadens gestaltning. Komplementbyggnader bör, där det är lämpligt, ha sedumtak. En del av gestaltungsprinciperna är reglerade i detaljplanen. Andra delar såsom t.ex. material och färg är inte reglerade i detaljplanen utan hanteras i bygglovprövningen. Men dessa ingår i beskrivningen för att förstå tänkt karaktär för respektive delområde. De viktigaste dragen i varje område sammanfattas nedan:





*Delområden (områdesindelning från gestaltungsprogrammet)*

#### **A** Strandkvarteren

Byggnader i två till tre våningar i form av flerbostadshus och radhus. Fasader av trä eller puts i ljus pastell eller jordfärger. Sadeltak med rött tegel, svart plåt eller sedumtak. Entréerna placeras både mot gata och mot gård på småstadsviss. Flerbostadshusen har gemensamma gårdar och radhusen har egna trädgårdar. Gränserna mellan privata och halvprivata gårdar ska utformas tydligt. Boendeparkering sker på kvartersmark under upphöjda gårdar eller på gården. Terrassbjälklag ska utformas så att gården blir möjlig att plantera.

#### **B** Senare etapp

### **C** Trästadskvarteren

Byggnader i två våningar plus souterräng i form av radhus, placerade i gatuliv, runt en gemensam grön gård. Fasader av i huvudsak trä i ljus pastell eller jordfärger. Huvudbyggnader ska ha en gemensam utformning med sadeltak. Plank eller staket med häck mellan husen. Parkering sker på gården.

### **D** Centrala Näsängen

Området omfattar bebyggelsen utmed huvudgatans västra sträckning och innehåller sammanbyggda flerbostadshus i tre till fem våningar, inklusive vårdboende. Portik möjliggörs över en av gatorna ned mot strandkvarteren. Krav på kommersiella lokaler eller våningshöjd som tillåter sådana i bottenvåningarna. Bottenvåningarna ska utformas öppet och välkomnande, och i de högre husen ska bottenvåningarna vara avvikande i textur och färg jämfört med övre våningar. Entrépartier ska vara av trä. Fasader av puts och trä i jordnära färger, med inslag av natursten. Sadeltak. Terrassbjälklag ska utformas så att gården blir möjlig att plantera. Fondbyggnaden vid den sydvästliga infarten till området från Täljöviken ska utformas med extra omsorg som tydligt möter besökarna.

### **E** Näs gårdsgata

Gatan har flera olika identiteter. Vid allén i norr möjliggörs bebyggelse i form av radhus i tre våningar. Bebyggelsen har förgårdsmark mot gata, egna trädgårdar samt tillgång till gemensam gård, fasader av trä eller puts samt sadeltak.

Där gatan korsar huvudgatan möjliggörs bebyggelse i form av flerbostadshus, på fyra till fem våningar, med krav på kommersiella lokaler i bottenvåningen. Vid korsningen möjliggörs högre bebyggelse och genom fasade hörn och entréer bildas här en naturlig platsbildning. Gatan fortsätter söderut till ett torg, med flerbostadshus på upp till fyra våningar. Därefter tar park och strandängar över.

### **F** Radhus vid grusväg

Radhus i två våningar plus suterräng, som möter naturområdet på andra sidan vägen. Träfasader och sadeltak. Förgårdsmark mot gata, parkering på förgårdsmark i det norra kvarteret och samordnad parkering i garage i det södra kvarteret.

### **G** Stadskvarteren

Området omfattar bebyggelsen utmed huvudgatans östra sträckning och innehåller byggnader i tre till fem våningar. I huvudsak flerbostadshus men även enstaka radhus. Portiker möjliggörs över tre av gatorna ned mot strandkvarteren. Delvis krav på butikshöjd i bottenplan. De högre husens bottenvåningar ska vara utformade i avvikande 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. Gränser mellan privata innergårdar och park respektive natur ska hanteras omsorgsfullt i syfte att skapa tydliga gränser mellan privat och offentligt.

### **H** Ovala området i norr

Kedjehus eller parhus i två våningar med suterrängvåning. Träfasader som knyter an till tidigare trähus på platsen. Förgårdsmark samt boendeparkering inom egen fastighet. Gränser mellan privata trädgårdar och park respektive natur ska hanteras omsorgsfullt i syfte att skapa tydliga gränser mellan privat och offentligt.

#### **I** 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 icke störande verksamhet samt annan utformning, men bebyggelsens karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändringar.

#### **J** Öster om Gyllenadlers fåfånga

Kedjehus eller parhus i två våningar plus suterräng. Häckomgårdad förgårdsmark. Sadeltak med tegel plåt eller sedum. Fasader i pastellfärger eller jordnära färger.

#### **K** Norra delen

Området omfattar bebyggelsen utmed huvudgatans norra sträckning och innehåller flerbostadshus med i huvudsak fyra våningar. Sockelvåningar ska vara avvikande i textur och färg jämfört med övre våningar. Krav på butikshöjd i bottenplanet vid torget. Byggnader i tre våningar förekommer och intill torget möjliggörs även byggnad om fem våningar. Entrépartier ska vara av trä och entréer ska vara genomgående mot gata och gård. Fasader i varma, jordnära färger. Parkering sker under upphöjd gård och terrassbjälklag utformas så att gården blir möjlig att plantera.

#### **L** Skola och förskolor

Skola och förskolor i minst två våningar. Förskolornas huvudbyggnader möjliggörs i två våningar och placering av huvudbyggnader begränsas genom prickmark och korsprickad mark till i anslutning till vägnätet. Skolan planeras i tre våningar. Byggnaderna utformas anpassade till terrängen med variation i höjd och fasadmaterial. Placering av huvudbyggnader mot gata möjliggör ett naturligt bullerskydd för gården, som även placeras längre bort från vägnätet. Tydliga entréer både mot gata och gård. Fasadmaterial i trä, puts eller tegel.

Gårdsytorna ska utformas på ett sätt som är medvetet formade efter platsens förutsättningar. Gårdsytorna på förskolorna ska anläggas på ett varierat sätt med olika zoner som skapar en mångsidig och spännande förskolegård som tilltalar barn i olika åldrar. Gårdarna bör exempelvis innehålla öppna/fria zoner, vilda zoner och mer omhändertagande zoner för de minsta förskolebarnen. Förskolegårdarna ska anläggas med träd och vegetation för skugga samt att gårdens sluttningar bör nyttjas och utvecklas för att skapa en nyanserad miljö.

Skolans huvudbyggnad bör utformas utifrån liknande principer som förskolorna, intill gatan med en varierad utformning. Skolgården utformas med utgångspunkt i olika zoner, som möjliggör för en varierad och spännande lekmiljö för barnen. Boverket anger rekommendationer för antal kvadratmeter friyta per barn (40 kvm friyta/barn inom förskola respektive 30 kvm friyta/barn inom grundskola), samt minsta antal kvadratmeter för en sammanhängande skolgård (3000 kvm). Skolans och förskolornas friytor är något mindre sett till kvadratmeter per barn, men minsta yta för sammanhängande gård uppnås. Detta ställer än högre krav på att kvalitén på skolgårdarnas utemiljöer och att särskild omsorg ska tas vid utformningen av friytorna.

Stängsel eller staket ska finnas runt förskolan och förskolegårdarna i syfte att förhindra att förskolebarnen på egen hand tar sig utanför förskoleområdena. Häckar, plank eller staket placeras i tomtgräns mot gata.

Angöring och leveranser ska tydligt skiljas från entréytor för både förskolor och skola. Parkering löses på kvartersmark för den centrala förskolan och samordnas med omkringliggande parkering för den västra förskolan. Förskolorna ska tillhandahålla cykel-parkering och barnvagnsparkering. Parkering vid skolan anordnas på kvartersmark.

### **M Odling**

Öppen yta för odling. I norra delen i form av odlingslotter. Näs gårds befintliga hönsbushus flyttas hit och blir en del av odlingsområdet. I södra delen av planområdet möjliggörs fortsatt odling i nuvarande form.

### **N Idrott**

Område föreslås i norra delen av planområdet inrymma en fullstor idrottshall samt plats för exempelvis en fullstor bollplan. Det finns även utrymme för fridrott eller annan idrottsverksamhet. Bollplanen avses bli en förlängning av det öppna stråk som börjar med parkområdet söder om huvudgatan. Intilliggande skola samt andra närliggande skolor avser att nyttja detta idrottsområde för sin utbildning. Idrottshallens ska utformas efter terrängen med suterrängplan. Utformningen av hela fastigheten bör ta avstamp i en tydlig arkitektonisk idé som genomsyrar både utemiljöns och huvudbyggnadens formspråk. Idrottshallen blir en viktig målpunkt i området och utformas som en publik byggnad, med en tydlig huvudentré, med cykelparkeringar för barn och vuxna i nära anslutning. I suterrängplan medges en teknisk anläggning, främst för fjärrvärme och pumpstation. Parkering sker på kvartersmark med angöring via gcl-vägen i väster.

### **O Dagvattendamm**

I dessa områden anläggs de dagvattendammar som behövs för omhändertagandet av dagvatten inom Näsängen. Dagvattendamm i sydost utformas som naturlig våtmarksdamm, dagvattendamm i sydväst byggs upp med stödmurar och dagvattendamm i nordost kommer att behöva terrasseras. Läs mer under avsnittet *Dagvatten*.

### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Arbetsplatser möjliggörs i idrottsanläggning, förskola, skola, vårdboende samt verksamhetslokaler i bottenvåningar utefter huvudgata och torg. Det finns också möjlighet till arbetsplatser i andra delar av området. Ett varierat utbud av lokaltyper eftersträvas.

### **Service**

#### *Offentlig service*

I planområdet anvisas plats för tre förskolor. Den ena är placerad i planområdets västra del, planerad för ca 110 barn. Den andra är placerad i områdets centrala del, i anslutning till huvudgatan och busshållplats. Denna planeras för ca 150 barn, men med möjlighet att öka antalet barn genom att möjliggöra kompensationsytor för friytan på intilliggande naturmark. Den sista förskolan är placerad i planområdets sydöstra del, planerad för ca 110 barn. En skola planeras i planområdets norra del, och dimensionerats för ca 600 elever. Skolan är belägen i anslutning till huvudstråket med busshållplats, och intill ytor för idrottsändamål och naturmark. Utöver detta möjliggörs även skoländamål i Parkvillan.

Lokaler för annan offentlig service skulle också kunna komma till i bottenvåningarna 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 skola. Offentlig service finns i Åkersberga centrum.

#### *Kommersiell service*

Planen möjliggör plats för en större livsmedelsbutik och för annan kommersiell service utefter huvudgatan, men tillåts också i bottenvåningarna i de mer renodlade bostadskvarteren.

Ett stort utbud av service finns i Åkersberga centrum.

#### *Tillgänglighet*

Kommunen är huvudman för allmän plats vilket innebär att gator, torg, gång- och cykelvägar, parker samt natur ska ägas och driftas av kommunen. Även befintlig brygganläggning i området ska ägas av kommunen och vara allmänt tillgänglig.

Huvudgatan planeras för busstrafik. Hållplatserna placeras så att nästan all bebyggelse samt större sammanhängande grönområde kan nås inom en radie på 200 m. Separerade cykelbanor planeras utmed delar av huvudgatan och nedanför bebyggelsen i söder längs strandängarna och parken. Gångbanor finns utmed hela vägnätet.

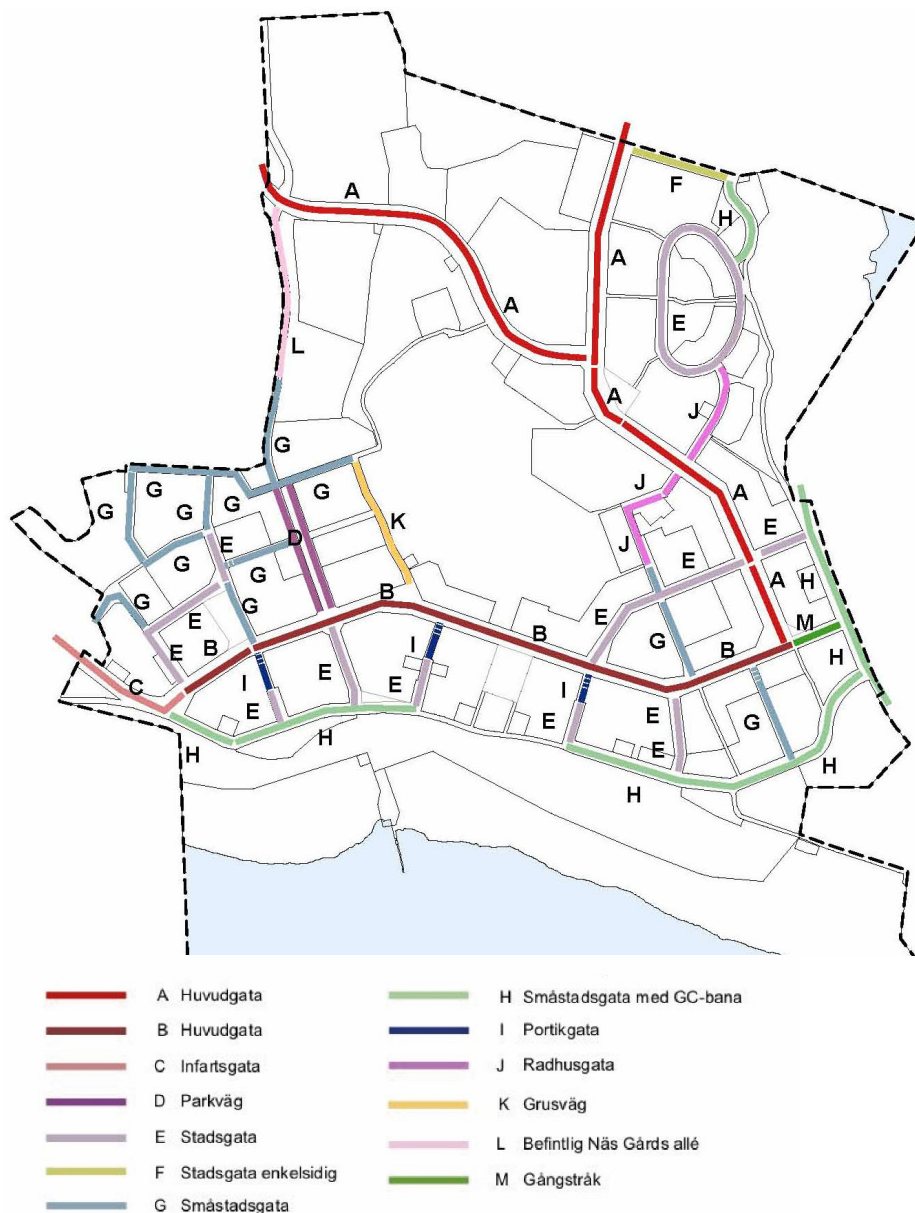
De allmänna ytorna ska utformas så att de blir tillgängliga för funktionshindrade. Undantag kan göras för natur och för gångvägar om alternativ gångväg finns i närheten. Naturmark som strandäng ska inte vara allmänt tillgänglig utan endast vara förbehållet för växt och djurliv.

Parkering för bostäder och personal sker normalt på respektive fastighet. Kompletterande gästparkering kan ske som kantstensparkering på gatorna. För rådhusen ordnas parkering som princip i gemensamma anläggningar. På ett av torgen möjliggörs också besöksparkering i viss omfattning.

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 utformas på ett sätt som säkerställer god framkomlighet för busstrafik.

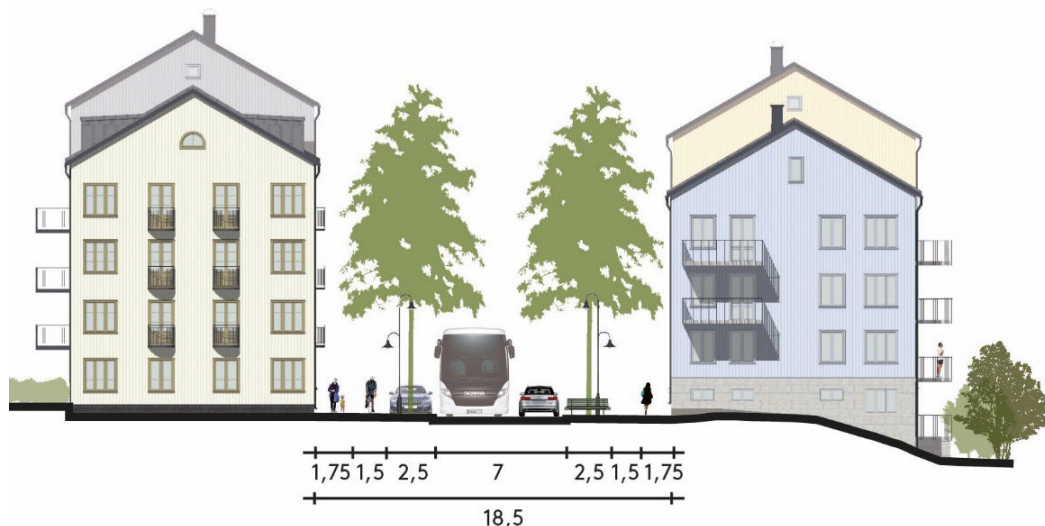
Gatunätet inom planområdet är uppbyggt i en hierarkisk, lättorienterad struktur. Gatorna utformas enligt gestaltungsprogrammet med den klassiska staden som förebild. Gestaltungsprogrammet ger anvisningar om gestaltning, funktion, material, belysning, plantering, möblering av gaturummen och för utformning 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

och kantsten ska vara av granit. Endast gatusektionens sammanlagda totalbredd är reglerad i detaljplanen. Samtliga ytor som ska driftas och underhållas av Österåkers kommun ska anpassas efter kommunens behov och krav för skötsel.

Längs delar av vägnätet föreslås gatuträd planteras. Sammantaget bör två till fyra olika sorter trädarter väljas, bland annat för att bidra till en robust stadsdel.

#### **A** Huvudgata

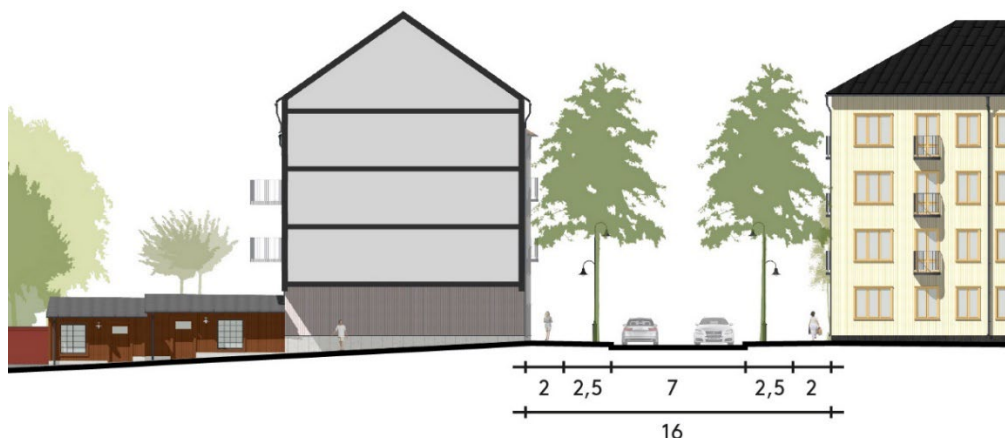
Bussgata omgiven av byggnader i tre till fem våningar, som planeras att fortsätta norrut mot Kanalstaden och vidare mot Åkersberga centrum. Körbanan anpassas efter buss- trafik. På ömse sidor av gatan finns gång- och cykelbanor samt funktionsremsor, inrymmandes exempelvis angoringsplatser belagda med smågatsten, alléträd, växtbäddar, busshållplatser, belysning, cykelparkering och parksoffor. Trottoarerna plattsätts.



*Exempelsektion för gata A. Enbart totalbredd regleras i plankartan, exempelsektionen illustrerar möjlig utformning*

#### **B** Huvudgata

Bussgata med byggnader i tre till fem våningar utan förgårdsmark, som utgör en förlängning av gatusektion A. Körbanan anpassas efter busstrafik. Gångbanor finns på båda sidorna av gatan och cykeltrafik är hänvisad till körbanan. På båda sidor av körbanan finns zon för växtbäddar, cykelparkering och angöring. Trottoarerna plattsätts, angöringsfickor består av smågatsten och funktionsremsan har växtbäddar och träd.



*Exempelsektion för gata B. Enbart totalbredd regleras i plankartan, exempelsektionen illustrerar möjlig utformning*

### **C** Infartsgata

Huvudgata som kopplat gatusektion B till Täljöviken. Trafikeras av busstrafik. Gångbanor omger infartsgatan på båda sidan och på ena sidan anläggs cykelväg. Alléträd placeras på andra sidan gatan. Trottoarer plattsätts.

### **D** Parkväg

Esplanadgata, omgiven av radhus i tre våningar, med centrerad allé bestående av befintliga och/eller ersatta träd. På vardera sidan av allén finns körbanor och gångbanor. Cykling hänvisas till körbanan. Körbanor av asfalt med tre rader smågatsten mot park och mot trottoar. Trottoar av betongplattor med kantsten.

### **E** Stadsgata

Bostadsgator med bredder som anpassas efter omgivande byggnader i tre till fem våningar. Trottoarer på båda sidor, kantstensparkering på ena sidan av körbanan. Plats för angöring ges utmed vägen. Utanför äldreboendet finns en bredare zon för angöring. Cykling hänvisas till körbanan. Gatorna har trädrad i parkeringsremsan. Trottoarens markbehandling består av plattor. Parkerings- och angöringsfickorna består av asfalt. Kantstöd är av granit.

### **F** Stadsgata enkelsidig

Gata, med plats för angöring längs ena sidan av körfältet. Gångbanor omger vägen på ena sidan. Cykeltrafik hänvisas till körbanan. Gångbanor av plattor.

### **G** Småstadsgata

Småstadsgata, omgivet av hus i gatuliv. Gångbanor längs ena sidan körbanan. Gångbanan plattsätts eller beläggs med asfalt. Längs vissa sträckor förekommer grön remsa med träd.

### **H** Småstadsgata med gång- och cykelbana

Småstadsgata, omgiven av hus i gatuliv på ena sidan, strandängen eller Runö kursgård på andra. Gångbanor omger gatan på båda sidor längs den södra delen av vägen och enbart på ena sidan längs del av vägen som angränsar mot kursgården. Cykelbana anläggs på ena sidan av körbanan. Längs vissa sträckor förekommer grön remsa med träd. Körbanor och cykelbana beläggs med asfalt. Gångbanor plattsätts eller beläggs med asfalt.

### **I** Portikgata

Småstads- och bostadsgata intill hus som bildar portiker över gatan. Gångbanor om båda sidor, cykling hänvisas till körbanan. Gatan har ingen kantsten. Gångbanan



belagd med plattor.

**J Radhusgata**

Småstadsgata intill radhus med förgårdsmark, förskola och befintlig villa, delvis även flerbostadshus. Gångbana anläggs på ena sidan gatan på södra delen av vägsektionen, och dubbelsidiga gångbanor längs norra delen. Gångbanor plattsätts.

**K Grusväg**

Bostadsgata, på ena sidan kantad av radhus i två våningar med suterräng och förgårdsmark. Förgårdsmarken har varierande djup och vägbanan beläggs med oljegrus för att anpassa karaktären till skogsbrynet på motsatt sida. Gångbana på ena sidan, cykling hänvisas till vägbanan.

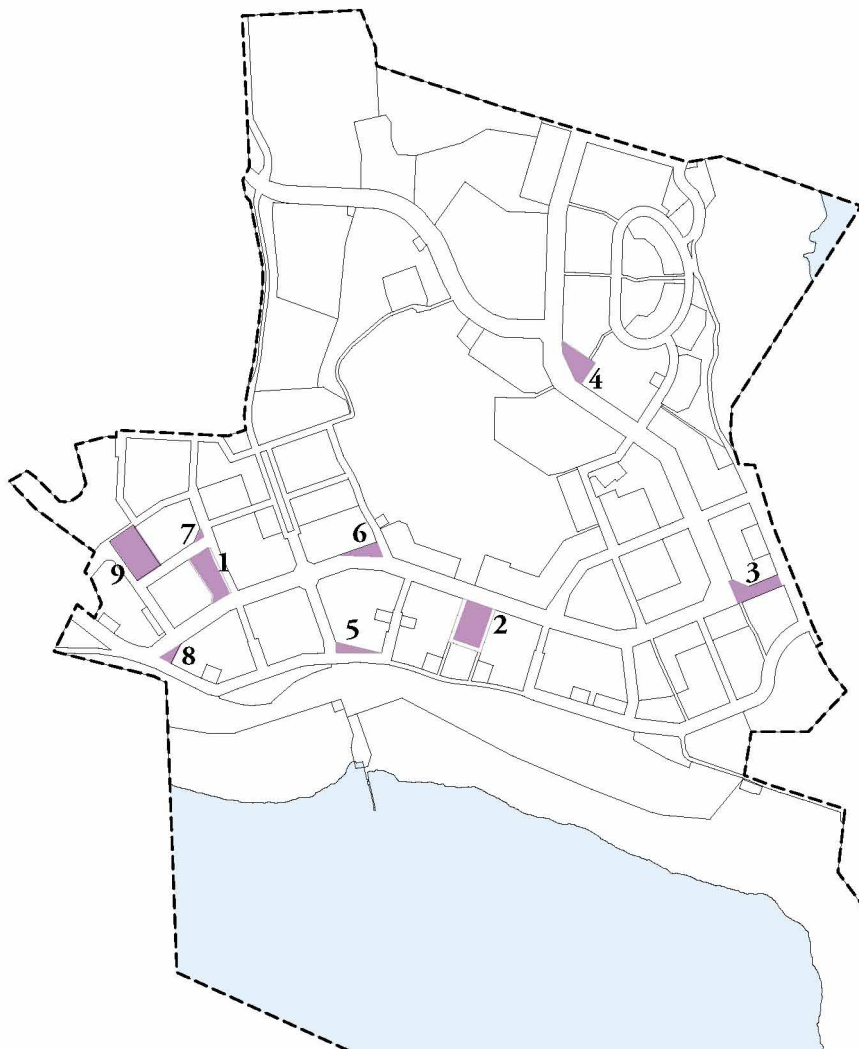
**L Befintliga Näs Gårds allé**

Näs gårds befintliga allé i norr bevaras och rymmer gång- och cykelväg. Markbeläggning av oljegrus. Belysning utformas med hänsyn till djurlivet på platsen.

**M Gångstråk**

Gångstråk/gågata genom torg. Växtzoner/regnbäddar i mitten, gångbana på båda sidor av dessa.

### *Torg och platsbildningar*



### *Torg och platsbildningar*

Torgen och platsbildningarna inom området ska ha varierad karaktär. Torgytorna ska normalt beläggas med betongplattor, granithällar och smågatsten. Marken närmast byggnadernas fasader stensätts med smågatsten. Torgen och platserna utformas som målpunkter och möbleras med bland annat träd, cykelparkeringar, sittbänkar och låg belysning.

De mest utmärkande dragen i gestaltungsprogrammet sammanfattas:

**Torg 1** Torget är placerat intill en busshållplats och fungerar som närområdets kommersiella nav. Det består av tre delar: parkeringen i norr, det lugna torget i mitten och marknadsplatsen i söder. Den mittersta och södra delen avgränsas av låga stenmurar. Det lugna torget i mitten rymmer en liten damm/fontän. Ett flertal träd planeras, perennplanteringar möjliggörs och över hela torget finns sittplatser. Platsen beläggs med smågatsten, plattor och granithällar.

**Torg 2** Torget utformas som ett ”parktorg”, dvs ett torg med parkkaraktär med stort

inslag av grönska. I norra delen av torget anläggs en perennplantering. I anslutning till denna ligger en öppen yta för exempelvis boulespel och loppis. I södra delen av torget ligger ett grönt rum med gräsytor, perennrabatter och en liten fontän. Torget ramas in av träd och sittplatser placeras i olika lägen. Markbeläggning av stenmjöl, granithällar, betongmarksten och smågatsten.

**Torg 3** Torg med trappmöbel i trä och ett stort vårdträd. Markbeläggning av plattor och natursten. Busshållplats intill. Lokaler finnas i bottenvåningen på torgets solsida.

**Torg 4** Torget är placerat intill en busshållplats och delas upp i två rum med en vinklad trappa som avgränsning. Markbeläggning av betongplattor och smågatsten. Trappa, kantstenar och murar utformas i gedigna material.

**Torg/plats 5** Mindre torg vid centralt stråk från Näs gård till befintlig brygga. Sydvästläge med utsikt över Täljöviken.

**Torg/plats 6** Torget bildar fond åt huvudgatan och planteras med karaktärsträd och sittbänk. Markbehandling lika trottoar.

**Torg/plats 7** Platsbildning skapad av ett indraget hushörn. Torg med träd och sittplatser.

**Torg/plats 8** Platsbildning som möter de som kommer från Täljöviken. Platsen ska ha sittplatser och planteras med karaktärsträd.

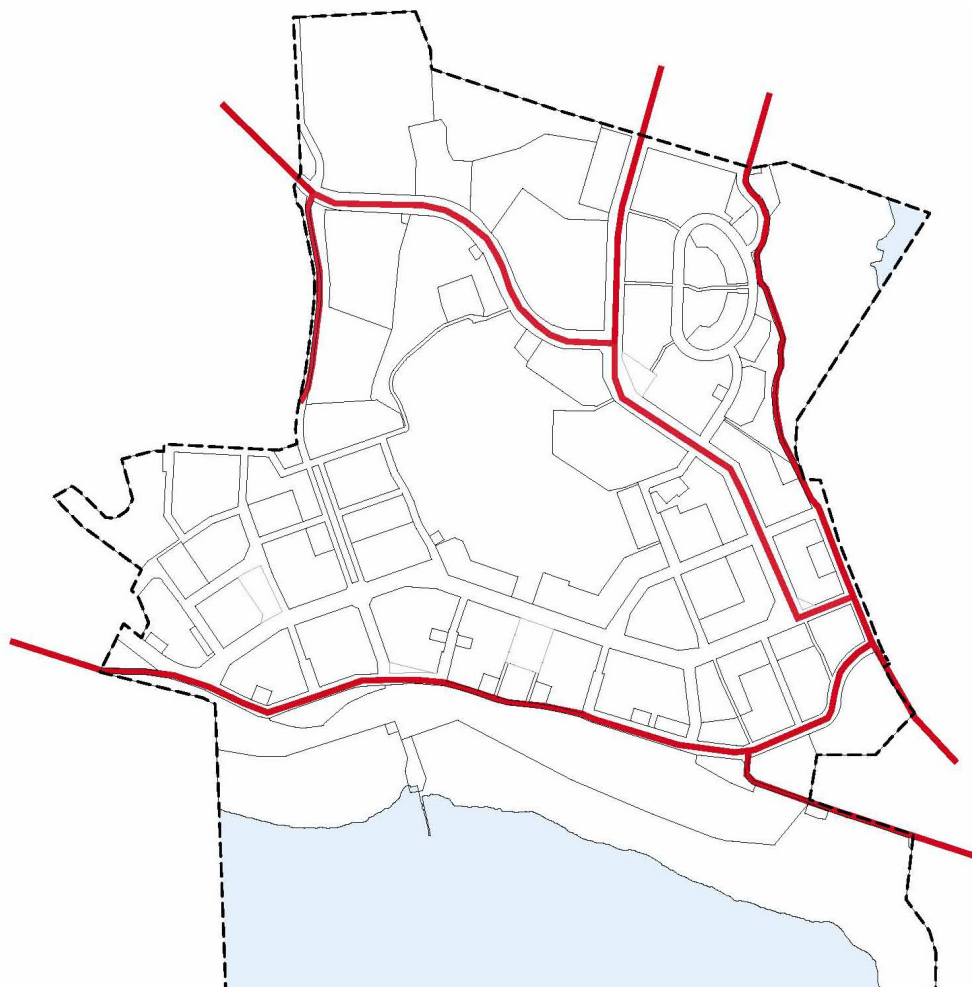
**Torg/parkering 9** Torget är uppdelat på två halvor som markeras med träd och friser av storgatsten. Ytan används dagtid för parkering för cyklar och bilar men frisätts ibland för torgmarknad eller loppis.

### **Biltrafik**

Biltrafiken följer gatunätet enligt kartan över gatunätet på sid 30.

### **Gång- och cykeltrafik**

Planområdets gång- och cykelvägnät har anslutningar till Åkersberga centrum och till Roslagsbanans stationer. Täljö station kan nås via lokalgatunätet. Gång- och cykelväg finns utbyggd längs Svinningevägen och Täljövikens detaljplaneområde. Åkers Runö station kan nås via en upprustad, befintlig stig från planområdets västra del eller via befintlig väg, Näsvägen, genom Johannelund. Ytterligare cykelstråk anläggs utefter östra huvudgatan mot Kanalstaden och utefter Tunafjärden vidare mot Åkersbergas centrum.



*Kartan visar delar av vägnätet som har separata cykelbanor. Längs övriga delar av vägnätet sker cykling i blandtrafik. Samtliga gator har gångbanor på en eller båda sidor av vägen*

Gång- och cykeltrafik är möjligt längsmed hela gatunätet. Gångbanor ska finnas längsmed samtliga gator i området, och utöver de separata cykelstråken sker cykling i blandtrafik.

Ovanför strandängarna föreslås en gång- och cykelväg som är en fortsättning på stråket i detaljplanen för Täljöviken 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 plats.

Ett komplement till det strandnära stråket är huvudgatan där busshållplatserna finns. Vid dessa anordnas cykelparkeringsplatser.

Enkla stigar anläggs i förekommande fall mellan skogsbyn och ny bebyggelse för att ge en tydlig avgränsning mot skogsbrynen 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 m<sup>2</sup> BTA (överbyggda gårdar och garage kan undantas vid beräkning av BTA) och ska finnas på kvartersmark. Parkeringsnormen bör av hållbarhetsskäl hållas låg. En lägre parkeringsnorm kan motiveras genom att gemensamma lösningar, t.ex. bilpool, kan garanteras för kvarteret. Ambitionen är också att tidigt i utvecklingen ordna med flera bilpooler inom området.

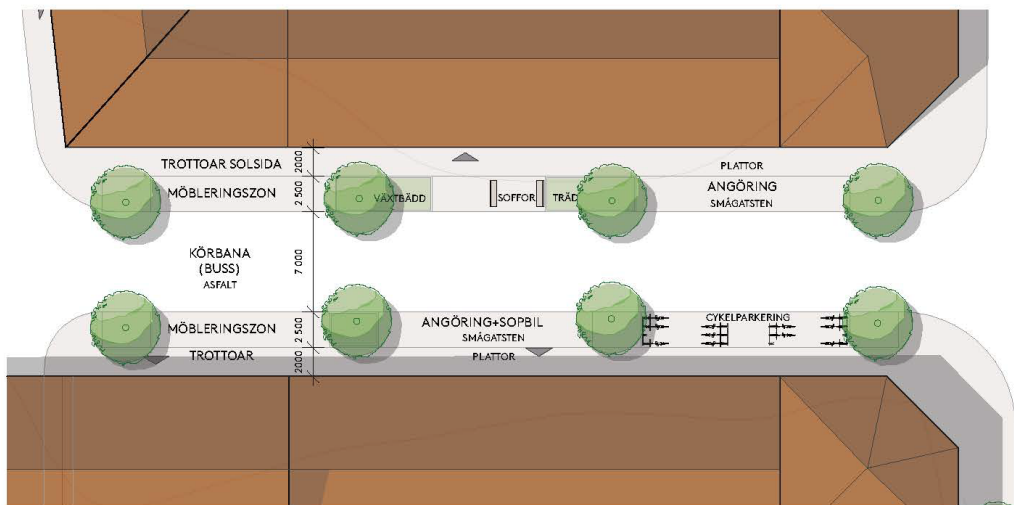
Cykelparkering dimensioneras efter 2,5 cpl/100 m<sup>2</sup> BTA (överbyggda gårdar och garage kan undantas vid beräkning av BTA). Cykelparkering anordnas också vid verksamheter och busshållplatser. Cykelparkering ska anordnas väderskyddat; under tak eller inomhus.



*Gator och torg med allmän parkering inom området*

Parkering för verksamheter bedöms efter verksamhetens art. Personalparkering bör ske på kvartersmark. Besöksparkering kan ske på allmän plats. För planbestämmelse parkering (P) avses ett samutnyttjande t.ex. mellan förskola och andra aktiviteter kvällar och helger. För den planerade livsmedelsbutiken finns parkering dels öster och norr om butiken. Dessa betjänar också aktiviteter i parker.

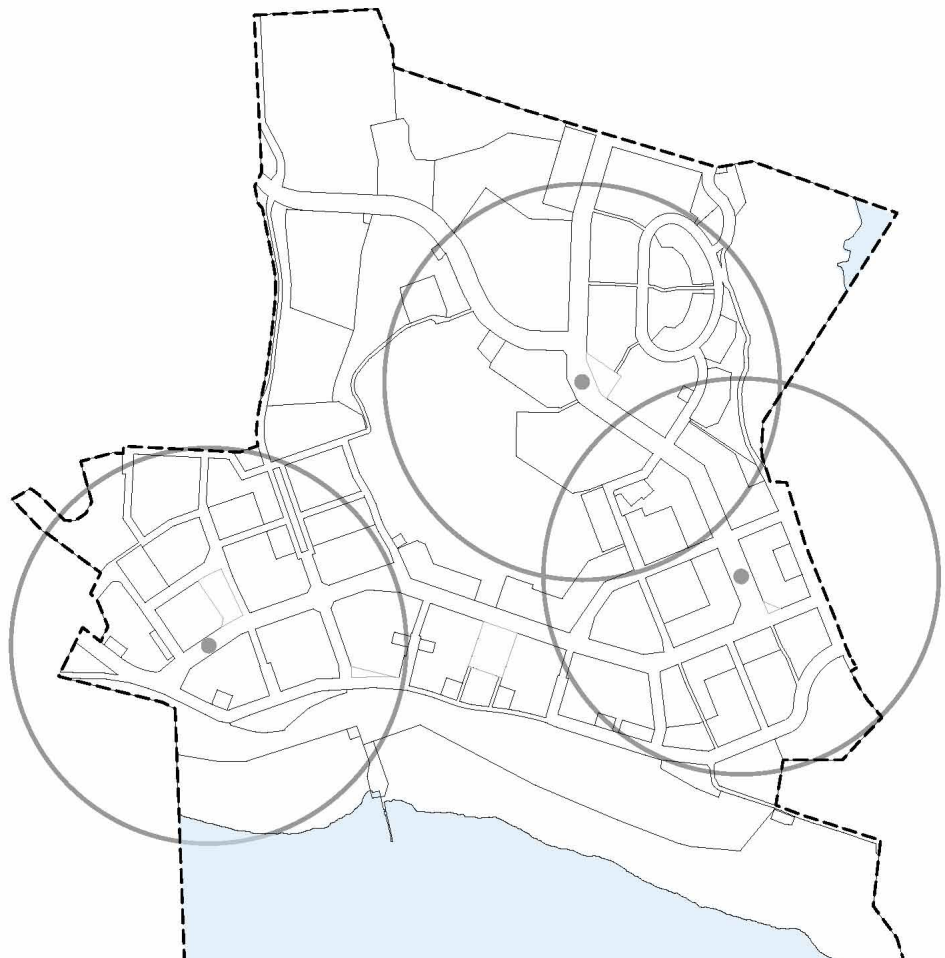
Varumottagning till verksamheter sker från gatan eller via torgen där annat alternativ saknas. Varumottagning till livsmedelsbutiken ska ske från lokalgatan väster om kvarteret.



*Illustration över principer för funktionsremsa längs huvudgata*

### **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 bussbällplatser*

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

Ambitionen är att hela halvön inklusive Kanalstaden ska ha en hög turtäthet för buss- trafik och att det inte är längre än 400 meter till närmaste hållplats. Som ett första steg när Näsängen också har påbörjats behöver 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. Tills huvud- gata för buss i Kanalstaden byggs ut kommer bussen i ett första skede gå på befintliga Näsvägen med en ny koppling mot Hjulvägen och vidare mot Åkersberga station.

## Rekreation och lek

### *Parker och naturområden*

Områdets grönområden ges olika karaktär. Parkerna ska utformas så att stora regnmängder kan passera, se avsnitt *Dagnatten*. Många av grönområdena har i folkmun namngetts, oftast av en specifik anledning, vilket bör tas hänsyn till vid en kommande namngivning. De mest utmärkande dragen i gestaltningsprogrammet gällande parker och naturområden sammanfattas nedan.



*Parker och naturområden*

**Park 1** Parken gränsar till naturmarken i söder med möjlighet till utblickar över Täljövikens viken. En del av parkområdet ligger inom strandskyddszonen och föreslås hållas som ängsmark. För åtgärder inom strandskydd krävs dispens.

Den östra delen av området ligger utanför strandskyddszonen. Här föreslås en temalekplats samt våtmarksdagvattendamm samt utegym, grillplats och klippta gräsmattor för exempelvis picknick. Ytterligare en dagvattendamm föreslås inom parkområdet längre västerut, utanför strandskyddszonen.

**Park 2** Park anläggs på befintlig åkerholme i ett bostadskvarter som på två sidor omges av bostadshus. Befintlig topografi bevaras och till stor del även vegetation. Gungor och sittplatser anläggs. Material ska vara naturmaterial, såsom trä och sten.

**Park 3** Parken anläggs i befintlig äppelträdgård med träd som delvis bevaras och utökas med nya fruktträd. Den upprustade äppellunden är placerad högt i landskapet och förses även med buskar, öppna gräsytor, parksoffor och en mindre grillplats samt lekplats.

**Park 4** En liten park i sydväst som angränsar till Täljövikens viken, med utsikt över viken. I



parken ska öppna gräsytor finnas och träd och planteringar anläggas. Här finns även möjlighet att inrymma hundrastgård.

**Park 5** I närheten av koloniområdet och Näs gård anläggs en park inrymmandes en områdeslekplats för mindre barn.

**Natur 6** Detta är en av området två befintliga åkerholmar, vilken planläggs som natur och föreslås kunna användas för naturlek.

**Park 7** Söder om koloniområdet anläggs en park, som är en del av ett större grönområde (Natur 8 och 9). Utöver öppna ytor ska parken planeras för att rymma biodling, äppellund, rosenpergolor och musikpaviljong.

**Natur 8** Naturområdet omfattar en befintlig ekbacke som planterades 1712. Som minne finns en inhuggen inskription i berget. En stig leder till platsen för inskriptionen där en skylt informerar om historien. Till ekbacken hör också terrasseringar från samma tid, murade i sten.

**Natur 9** I huvudsak naturmark (Gyllenadlerska fåfången), med rester av en stengrund från en större byggnad som planerades i början av 1700-talet. Grunden är placerad på krönet av en skogsbeklädd höjd och i anslutning till denna plats anläggs en allmän grillplats med vindskydd. I södra delen av området ges också möjlighet att bygga en paviljong för kontemplation.

### **Övriga naturområden**

Utöver de ovanstående grönområden finns naturområden som kommer att lämnas orörda på grund av att de ligger inom strandskyddszonen eller är kuperade. Dessa är markerade som naturområden utan numrering i kartan ovan. Exempelvis utmed stranden i söder finns ett område med naturmark. Här går strandängen obruten utefter hela området längd och ansluter mot ängarna mot naturreservatet vid Näsudden. Strandängarna restaureras till förmån för växt- och djurliv och utgör delvis våtmark. I östra delen av planområdet föreslås en mindre badbrygga anläggas. Denna del av strandängen kommer att hållas öppen och hävdas med slätter. Centralt i området finns en befintlig väg mot bryggan, som föreslås upprustas. Nödvändiga åtgärder inom strandskyddszon kan komma att kräva dispens.

### **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. Odlingsmöjligheterna kan också ingå som en del i kommunens långsiktiga strategi för försörjningssäkerhet.

### **Lekplatser**

Anlagda platser för lek anges i beskrivningarna av parkerna 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 på de gemensamma bostadsgårdarna.

### **Rekreation och friluftsliv i övrigt**

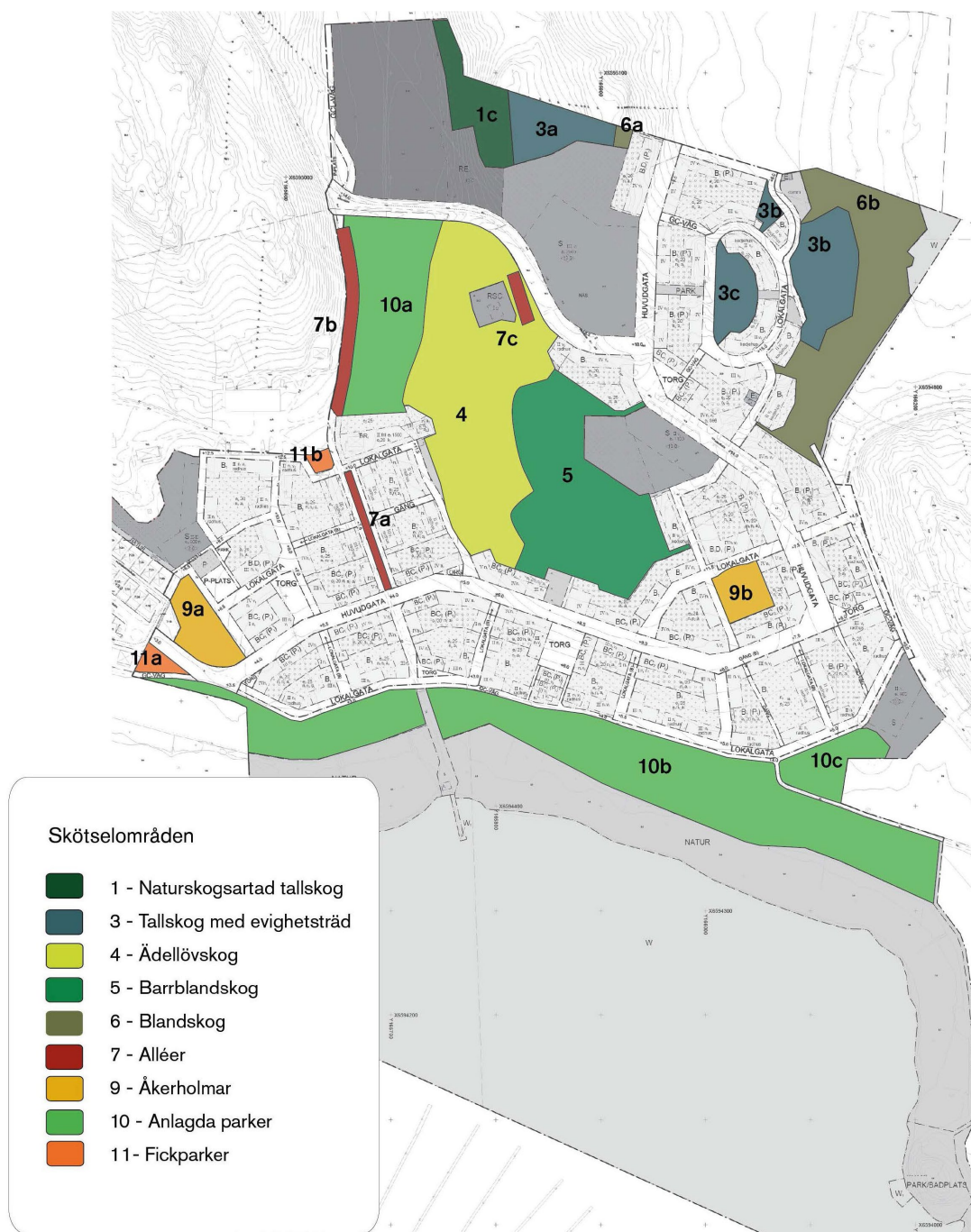
Stora friluftsområden finns i Björnungeskogen på höjderna norr om planområdet och inom Näsuddens naturreservat öster om Runö kursgård. Stigarna på höjderna i Björnungeskogen nås till fots eller med cykel. Naturreservatet nås från planområdet genom GC-stråket utmed stranden. Strandängarna i söder och skogspartierna inom planområdet ger också rika möjligheter till rekreation och naturupplevelser. En mindre badplats anordnas i sydöstra delen av planområdet, vilket kräver dispens från strandskydd. Befintlig brygga tillgängliggör Täljöviken och kan bland annat fungera som anöringspunkt för skridskoåkare på vintern. Om båtliv se *Vattenområden*.

### **Skötselplan**

En skötselplan för hela Täljövikens strandängar, ända ut till udden, har kompletterats 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 grönytorerna 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 många arter.
- att utveckla ekosystemtjänster som dagvattenrening, flödesreglering, luftrening och klimatutjämning.
- att utveckla viktiga upplevelsevärden för människor i naturområden och parker, att utveckla viktiga målpunkter och mötesplatser, samt att utveckla tillgängligheten.
- att ta vara på kulturhistoriska kvaliteter, bevara dessa och utveckla möjligheterna att uppleva och tolka dessa.



*Skötselplan för Näsängen*

För områden med befintliga naturvärden gäller följande mål:

*Mål för bestånd med ädellövskog*

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 träd och 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 alléer 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.

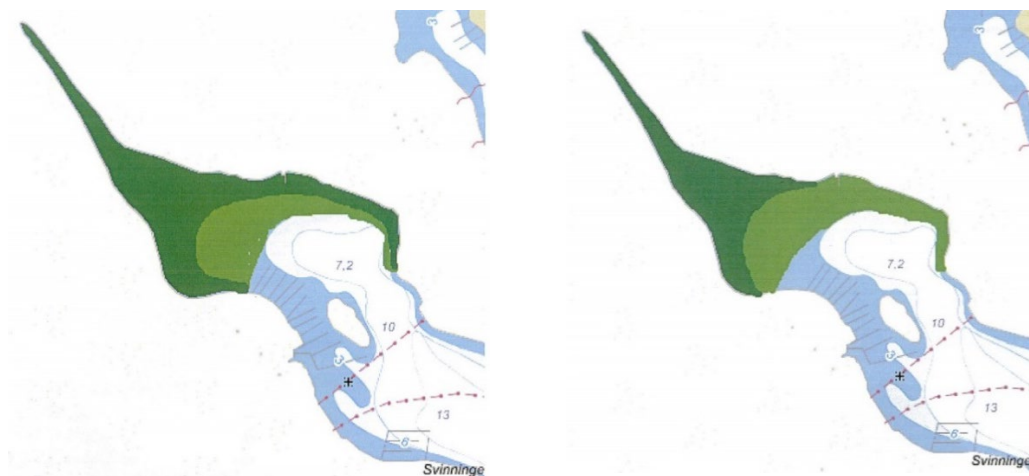
## Vattenområden

### *Allmänt*

En bedömning av Täljövikens betydelse för fisk har gjorts (*"Fisk i Täljövik", Ekologi-gruppen, 2014-01-09*). De inre delarna av Täljövik 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.

De innersta delarna av viken är mer betydelsefulla än de yttre för både gädda och abborre. Gäddans lekmiljöer bedöms inte sträcka sig fram till den befintliga bryggan. 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.

Kommunen utreder om vattenområdet för denna inre del av Täljövik kan bli ett naturreservat. Detta kommer också omfatta de omkringliggande stränderna. Hela sträckan från Svinningevägen till naturreservatet på Näs udde planläggs som natur.



*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*

Flera olika utredningar har utförts för vikens vatten, bottenar och djurliv (*Naturvatten 2009, Ekologigruppen 2014, KTH 2017, AquaBiota 2017, Calluna 2018*). Utredningarna visar också att befintlig brygga har liten påverkan på vattenomsättning, bottenar och växt- och djurliv. Kompensationsåtgärder ska vidtas för att stärka vikens förutsättningar för fiskreproduktion. Här ingår bl.a. kontinuerlig utsättning av risvasar för fiskyngel, anläggning av en "blå bård" med grunt lekvatten, samt förbättring av vandringsvägar för fisk i närområdet.



*Täljöviken med naturområden,  
Svinnige marina och Näs  
brygga*

### **Blå bård**

För att gynna djurlivet grävs delar av den vall som hindrar svämning under fiskens lektid bort. Grunda vader, blå bårder, grävs ut innanför vassbankarna. Bårder och risvasar kommer tillsammans att avsevärt förbättra förhållande både för fiskars lek och också fåglars häckning.



### **Befintlig brygga**

I området finns en befintlig brygga som sträcker sig 50 meter ut från stranden. Denna brygga skapar en mötesplats i området med möjlighet till rekreation. För att öka den allmänna tillgängligheten är bryggan i behov av en upprustning och därefter ett fortsatt underhåll.

Bryggan med dess omgivning behöver också utformas så att den motverkar båttrafik. Om området med Näsängen byggs ut kan det medföra att fler båtar vill angöra den befintliga bryggan. Båttrafiken riskerar då att störa den inre och mer känsliga miljön.

### **Badplats**

Att tillgängliggöra havsbad är en viktig del i kommunens ambition att vara attraktiv skärgårdskommun. Mellan två strandängar ligger en mindre bergsknalle. Här föreslås parkmark i syfte att användas som badplats. Vattenområdet är också djupare vid berget och därför föreslås att en badbrygga förläggs här med ett fäste mot berget. Del av det lilla skogspartiet ingår också i badplatsens område och här är det lämpligt med bad från strandkanten.

Badplatsen nås endast via en grusad gångväg som löper intill strandängarna och vidare norrut. Gångvägen ska göras tillgänglig för räddningstjänst. Badplatsen ska också efter platsens rådande förutsättningar anpassas för funktionshindrade. Badbryggan och den grusade gångvägen kräver dispens från strandskydd. Det har genomförts provtagning nära föreslagen badplats. I sediment har påträffats något förhöjda halter av zink och TBT, men dessa halter uppnår inte hälsovådliga nivåer. I vatten påträffades inga förhöjda halter alls, vilket bedöms innebära att det inte är hälsovådligt att bada här.

### **Strandskydd**

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § MB). Det är förbjudet att inom strandskyddsområde bl.a. uppföra nya byggnader och utföra anläggningar eller anordningar om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller att vidta åtgärder som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter (7 kap. 15 § MB).

### **Planförslaget**

Planförslaget bedöms i dess helhet vara förenligt med strandskyddets syften, där ekologiska värden bevaras och allmänhetens tillgänglighet till strandområdet består. Markanvändningen inom strandskydd är allmän plats med park eller natur. Häre ingår även befintliga gångvägar som skapar möjlighet för människor att komma nära vattnet och uppleva vattenkontakt.

Bebyggelsen som ligger ovanför strandskyddsområdet kommer att vara tydligt avgränsat från strandskyddat område genom en gång och cykelväg. Anläggningar såsom pumpstationer och dagvattendammar kommer också att förläggas utanför strandskyddat område. Vid de fall slänter eller anläggningsarbeten för t.ex. dagvattendammar gör intrång inom strandskydd, hanteras det genom ansökan om strandskyddsdispens.

### **Åtgärder som kräver dispens från strandskydd**

Halvöns långa kustlinje är idag svårtillgänglig för många människor. Det är ont om allmänt tillgängliga bryggor i Åkersbergaområdet och möjligheterna till allmänna bad är begränsade. Stora delar av kustlinjen är dessutom privatiserad. För att erbjuda mer vattenkontakt för Åkersberga och den kommande stadsdelen planeras en utrustning av befintlig brygga. Här upphävs inte strandskyddet utan åtgärder på och vid befintlig brygga kan komma att kräva dispens.

I anslutning till bryggan finns idag en sjöbod som använts för förvaring. Bryggan kommer att bli en attraktiv mötesplats vid vattnet för den framtida stadsdelens invånare. En del av planens syfte är att utveckla kommuninvånarnas möjligheter att mötas vid vattnet och att uppleva vattenkontakt. Även sjöboden kan bidra till att uppnå detta syfte genom att användningen ändras till ett mer allmänt användningsområde. Denna plats är viktig för att uppnå ett av detaljplanens syften.

För åtgärder inom strandskyddat område på allmän plats för park och natur samt vattenområde avses en senare dispensprövning utifrån planens intentioner. Åtgärder som kan bli aktuella för dispensprövning anges under avsnitten *Rekreation och lek*, *Gång- och cykeltrafik*, *Vattenområden* samt *Dagvatten*.

## 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 Österåkersvatten AB. Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

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

Spillvattnet leds i större delen av området i självfallsledningar som ansluter till en större pumpstation gemensam för Täljöviken och Näsängen. På grund av nivåförhållanden behövs en pumpstation för området vid huvudgatan. Pumpstationen placeras i detaljplanens sydvästra del. Grundläggningsförhållandena är här dåliga med mäktiga lösa lerlager så att förstärkningsåtgärder kommer att erfordras. Yta för ytterligare en pumpstation möjliggörs i planområdets sydöstra del.

För norra delen av planområdet erfordras en pumpstation som förläggs mot planområdesgränsen i norr. Spillvattnet från området som helhet ansluts till ledningssystem genom Täljövikens planområde, och pumpas därefter till en större pumpstation i Svinninge.

Om bräddning av pumpstationer är nödvändiga kan detta ske genom underjordisk anordning på park- eller naturmark. Om avstånd till bostad är mindre än 50 m krävs att luktreducerande åtgärder vidtas vid pumpstationen.

Pumpstation för försörjning av idrottshallen i planområdets nordvästra del löses genom lågtrycksavlopp inom fastigheten.

### **Dagvatten**

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet avvattnas idag delvis söderut mot Täljöviken och delvis norrut mot Tunafjärden. Både Täljöviken och Tunafjärden utgör en del av vattenförekomsten Trälhavet. Trälhavet är klassat till att ha en måttlig ekologisk status, främst p.g.a. övergödning, där kvalitetskravet är god ekologisk status 2027. Åtgärder måste dock genomföras senast 2021 för att möjliggöra god ekologisk status 2027. Trälhavet uppnår ej god kemisk status. Medräknas inte de så kallade ”överallt överskridande ämnena”, kvicksilver och PBDE, så är det status för PFOS och TBT som är orsaken till recipientens status. Kvalitetskravet är god kemisk status 2021 med undantag gällande PBDE och kvicksilver samt tidsfrist till 2027 för TBT.

Dagvatten avleds idag ytligt i naturmark och åkermark samt i diken för avvattning av vägar och åkrar. Föreslagen dagvattenhantering strävar efter att bevara den naturliga vattenbalansen och undvika översvämningar och minimera föroreningstillskott till recipienten (Täljöviken och Tunafjärden).

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

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking 2020-03-13 rev. 2021-06-17, och använts som underlag till detaljplanen. Även information från en tidigare utredning utförd av Marktema, 2015-06-30 rev. 2016-03-04, har varit bidragande.

Flödesberäkningarna i utredningen har beräknats med 5-, 20- och 100-årsregn och är klimatanpassade med en klimatkfaktor på 1,25 för framtida scenario. Resultatet av utförda beräkningar visar att den planerade exploateringen inom planområdet leder till ökade flöden för hela utredningsområdet.

Målet är att planområdets dagvattenlösningar dimensioneras för att ha möjlighet att fördröja och rena 20 mm regn, för att inte öka föroreningsbelastningen från planområdet. Vid en fördröjning motsvarande en åtgärdsnivå på 20 mm uppstår en erforderlig fördröjningsvolym på ca 2 400 m<sup>3</sup> för planområdet. För att uppnå nödvändig reningseffekt enligt åtgärdsnivån krävs dock en rening i två steg vilket leder till att ytterligare ca 1 200 m<sup>3</sup> omhändertas i renande dagvattenanläggningar. Total fördröjningsvolym uppgår där med till ca 3 600 m<sup>3</sup>. Åtgärdsvolymen inkluderar bidrag från både kvartersmark och allmän platsmark.

För att möjliggöra en effektiv rening för en åtgärdsnivå på 20 mm föreslås dagvattenhanteringen inom planområdet ske genom avledning i två steg. Hela åtgärdsnivån omhändertas inledningsvis i gatumiljö där regnväxtbäddar, infiltrationsstråk och skelettjordar med träd anläggs runt gator och torg och följs av en avledning till våta eller torra dagvattendammar dimensionerade för en volym motsvarande ca 10 mm från respektive avrinningsområde (se figur nedan). Det skapar en trög avledning av dagvattnet och innebär att allt dagvatten passerar två reningssteg.



Regnväxtbäddar placeras främst längs de större gatustråken och kan anläggas på båda eller ena sidan av gatorna. Avledning till växtbäddarna bör i första hand ske genom ytlig avrinning på marken. Avledning kan också ske via brunnar med möjlighet för spridning i regnväxtbäddarnas jord. De mindre gatorna kan anläggas med infiltrationsstråk bestående av en ovanliggande genomsläpplig beläggning i kombination med ett underliggande makadamgansin. Skelettjordar placeras inom större ytor med träd. Avledning av dagvatten till skelettjordarna sker via ytlig avrinning eller via ledningsnät. Dammarna anläggs långt nedströms i systemet för att möjliggöra avledning från så stora ytor som möjligt och genom detta säkras dagvattenhantering för hela planområdet. Samtliga lösningar placeras på allmän platsmark, vilket underlättar för framtida drift och skötsel.

Förhållandet mellan kapacitet för fördröjning i första steget med dagvattenanläggningar i gatan och i andra steget med dammar kan justeras något genom att skapa mer fördröjning i gaturummet eller tvärtom. Föroreningsberäkningarna visar dock att majoriteten av dagvattnet behöver genomgå en tvåstegsrening innan utsläpp sker till Täljöviken och Tunafjärden. Det är därmed viktigt att en så stor andel dagvatten som möjligt tillåts passera det första steget. För att möjliggöra avledning till föreslagna regnväxtbäddar, infiltrationsstråk och skelettjordar är det viktigt att marken höjdsätts så att marknivåerna skapar en ytlig avrinning till de föreslagna dagvattenanläggningarna.

Beräkningarna visar att samtliga ämnen, utom kvicksilver som kan öka ytterst marginellt, kommer att minska i mängd och halt jämfört med befintliga nivåer sett till hela planområdet. Resultatet gällande kvicksilver kan enligt utredningen ses som en fingervisning då beräkningarna baseras på schablonhalter. Tidigare utförda provtagningar i närliggande vatten visar på att Täljöviken och Tunafjärden har problem med övergödning samt höga halter av arsenik och zink. Utöver detta har även för höga halter av TBT uppmätts i Täljöviken samt för höga halter av PFOS uppmätts i Tunafjärden. Fosfor är en direkt bidragande faktor till övergödningens problematik.

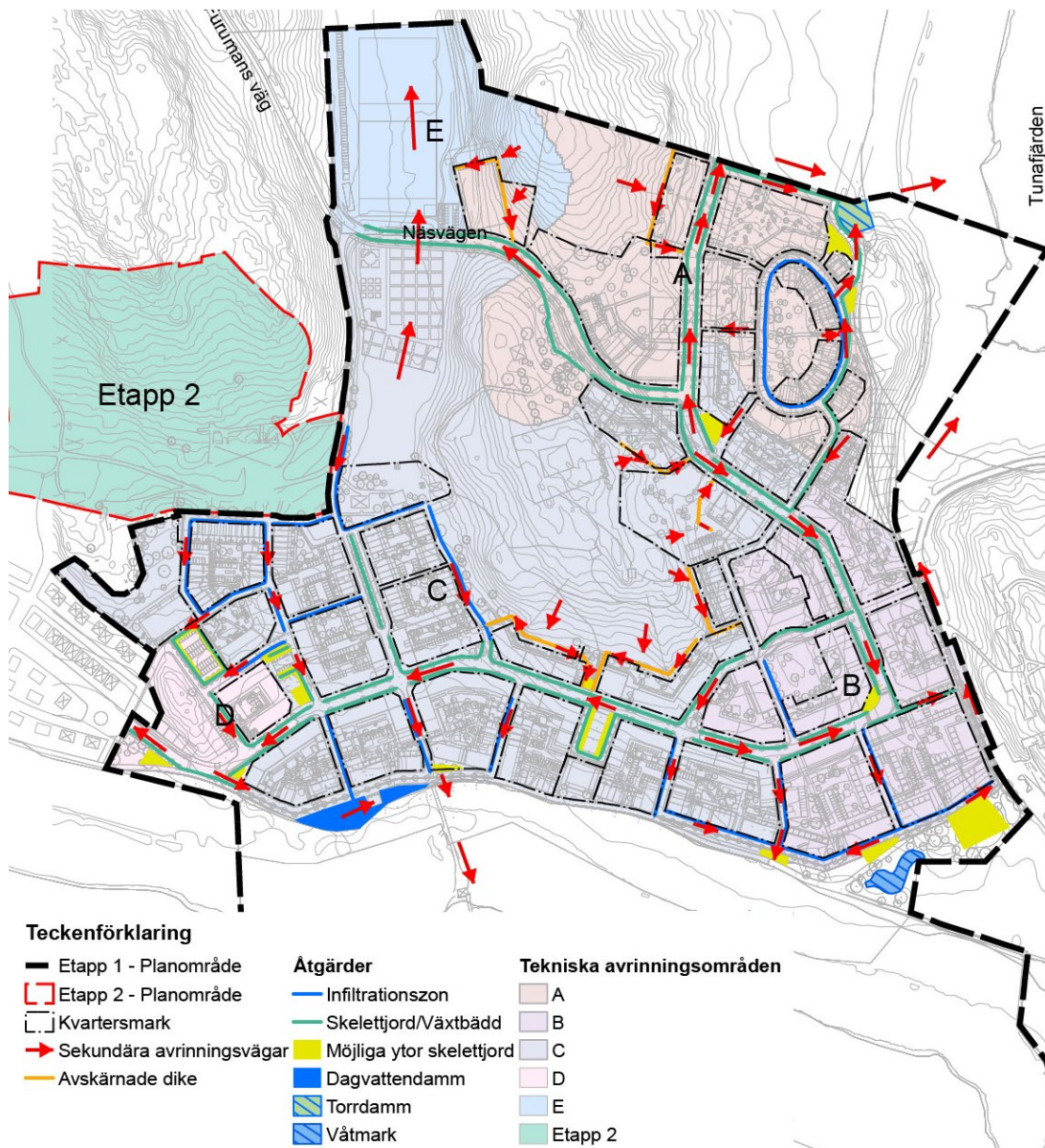
Föreslagen dagvattenhantering innebär att ca 90 procent av årsnederbörden omhändertas i renande dagvattenlösningar i en tvåstegslösning med god reningseffekt. Om lokalt omhändertagande av dagvatten även sker på kvartersmark kan reningseffekterna för planområdet öka och vattenkvaliteten i närområdet gynnas. I plankartan finns bestämmelser om genomsläppligt material på innergårdar, vilket bidrar till möjlighet för infiltration av dagvatten. Den höga åtgärdsnivån i kombination med en god reningseffekt i föreslagen tvåstegsrening anses vara väl tilltagen för dagvattenhanteringen inom planområdet. Sammantaget för den totala belastningen anses föreslagen dagvattenhantering gynna vattenförekomsten Trälhavets och dess möjlighet att uppnå MKN.

#### *Skyfall*

Skyfall är av länsstyrelsen definierat som ett klimatkompenserat 100-årsregn. En översiktlig skyfallsanalys har utförts för utredningsområdet, i samband med dagvattenutredningen, och analysen är gjort för 105 mm regn, vilket kan liknas med ett 100-årsregn med en varaktighet på 6 timmar.

Utredningsområdets mark och byggnader ska planeras och höjdsättas så att inga instängda områden bildas och så att sekundära ytliga avrinningsvägar skapas för att undvika skador på byggnader och infrastruktur vid skyfall. Innergårdarna behöver ha

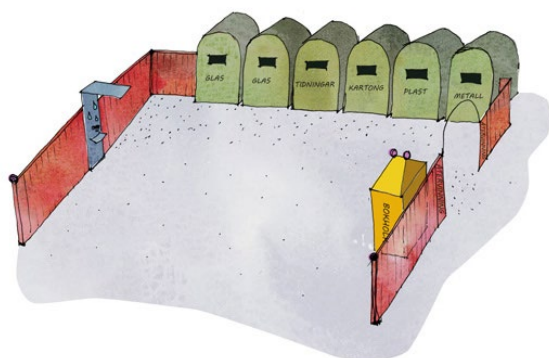
släpp ut så att dessa inte bildar instängda områden. Planerade sekundära avrinningsvägar finns utpekade i figur nedan.



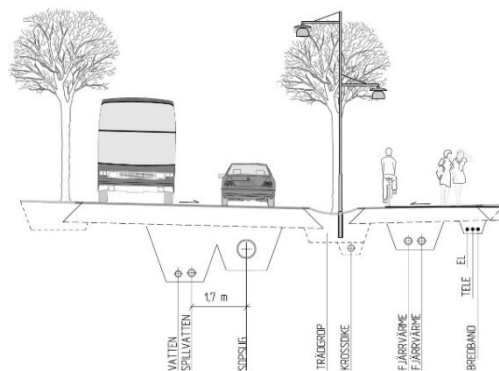
*Sekundära avrinningsvägar för hantering av skyfall enligt dagvattenutredningen. Etapp 2 visar en tidigare preliminär avgränsning, som kan komma att ändras*

### Avfall

Inom området planeras två stationer för återvinning av material för småhusen; en i sydvästra delen av planområdet och en i den nordvästra delen. På sikt kan några av stationernas fraktioner bli fastighetsnära även för småhusen. Dessa fraktioner hamnar då inom eller nära bostädernas kvarter.



Principskiss återvinningsstation



Principsektion för sopsugsledning

För flerbostadshus anordnas källsortering i avfallsrum. För småhus planeras källsortering i flera fraktioner. Avfall för verksamheter planeras med hänsyn till verksamhetens art. Farligt avfall ska lämnas på kommunens återvinningscentral.

Planen ger också möjlighet att anlägga ett sopsugssystem. Detta förutsätter dock en terminal som placeras utanför planområdet. Ledningarna läggs då på allmän platsmark, och nedkasten inom kvartersmark.

För avfallshanteringen svarar Roslagsvatten AB. Hantering av avfall sker inom kvartersmark. Avfallshanteringen ska placeras så en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor minimeras vid tillträde och transporter. Lastzon för avfallshämtning ska om möjligt samordnas med eventuella varutransporter.

### Energiförsörjning

Energisystemen ska 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 en låg användning av externt tillförd energi.

Föreslagen bebyggelse utformas som energieffektiva hus med ett bra klimatskal och tekniska installationer med hög energieffektivitet. Resurssnåla system för vatten och avfall eftersträvas.

Planen är utformad så att åtminstone flerbostadshusen kan förses med fjärrvärme. En anläggning möjliggörs i del av idrottshallen.

Inom detaljplanen finns fem områden avsedda för transformatorstationer.

E.ON AB svarar både för el- (E.ON Elnät i Stockholm) och fjärrvärmeförsörjning (E.ON Värme Sverige AB).

### 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.

Grundläggningsförhållanden finns beskrivet under rubriken *Geotekniska förhållanden*, sid 11. Här finns även beskrivet åtgärder som kan behöva 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). Detta grundades på att vattenstånd som inträffar vart hundra år 2100 skulle var +1,75, att vinduppstuvningen skulle var 20 cm och våghöjden 50 cm, samt att en säkerhetsmarginal på 50 cm behövdes för framtiden. Länsstyrelsen har senare givit en för länet generell rekommendation om lägsta grundläggningsnivå bör vara +2,70.

SMHI har på kommunens uppdrag 2013-12-15 gjort en bedömning av de lokala förhållandena och bedömt att summan av vinduppstuvning och våghöjd i Täljöviken skulle bli ca 35 cm mindre än i länsstyrelsens remissunderlag. Förhållandet mellan utredningar och rekommendationer illustreras i följande tabell:

	Lst remiss 2013		Täljöviken SMHI 2013		Lst rek 2015:14
100-års*	175	175	175	175	175
Vind	120	20	<5	<85	90
Våg		50	30		
Säk		50	45		
Avrundn			5		5
Summa	295	295	<260	<260	270

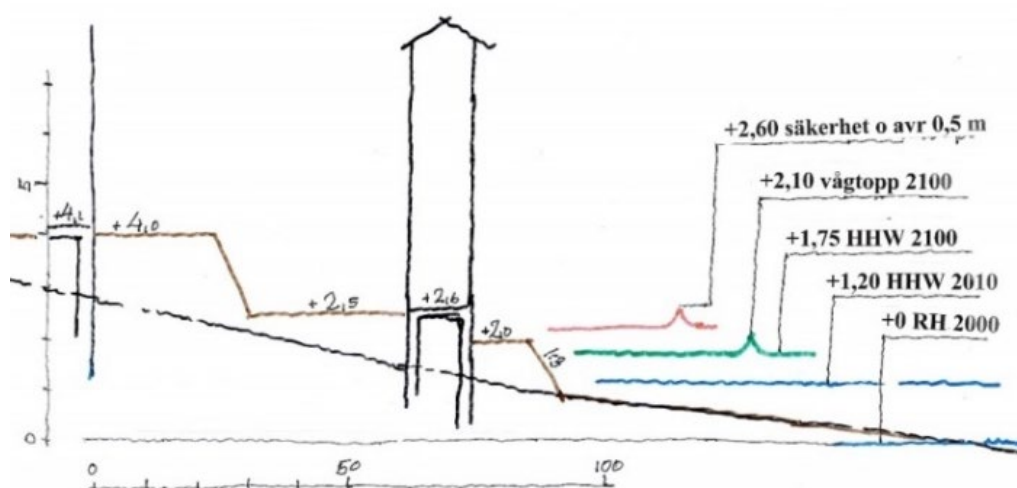
\*100-årsvattenstånd 2100: höjning över RH2000 + 227 – landhöjning 52 = 175

Planen utgår från att havsnivån kan komma att nå +2,6 m 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.

De områden som måste fyllas på visas på kartan nedan:



Områden för föreslagna förändrade marknivåer



Sektion nära bryggan. 100-årsvattenstånd kallas HHW

Gator och vägar planeras som lägst på nivå +2,6 för att inte riskera att få vatten stående på gatan/vägen längre tid. Undantag görs för GC-väg inom detaljplanens sydöstra del. Överbyggnad av makadam rekommenderas för att få bättre bärighet eftersom vatten tidvis kan komma att stå i överbyggnaden. Brunnslock till spillvatten görs täta. Slänter vid GC-vägen görs stabila med sten, fiberduk eller på annat sätt så de kan stå emot erosion.

### **Förorenad mark**

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

### **Buller**

Detaljplanens syfte att skapa en hållbar stadsutveckling med bostäder, verksamheter, skolor och annan service medför att delar av området kan vara bullerutsatt. De mindre gatorna förväntas få mycket begränsad trafik. Huvudgatan förväntas emellertid få uppskattningsvis upp till 4000 fordon/dygn. Med en relativt tät busstrafik kan det i sin tur innebära tidvis höga ljudnivåer.

Vid tiden för påbörjande av den aktuella planen var riktvärden för omgivningsbuller vid bostäder inte författningsreglerade. Med dåvarande äldre riktvärden (Boverkets allmänna råd 2008:1) har i en stadsdel som Näsängen krävts ett avstegsfall avseende ny tätare bebyggelse, till exempel kvartersstruktur eller längs kollektivtrafikstråk. Efter att den tidigare detaljplanen för Näsängen upphävts genom mark och miljödomstolens dom, 2019-04-23, har upprättande av denna detaljplan startats om. Därefter har utredningar om lokaliseringalternativ visat att detaljplanen kommer att behöva en bebyggelse med hög täthet.

Enligt den numera gällande förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Bestämmelserna avser att tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § PBL är uppfyllt vid planläggning.

Med hänvisning till förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader att buller från vägar inte bör överstiga 60 dB(A) vid fasad och att riktvärdet ger uttryck för den nivå som idag bedöms godtagbar för att förebygga olägenhet för människors hälsa, gör kommunen den samlade bedömningen att bullerförordningens riktvärden är tillämpbara. Kommunen gör följaktligen bedömningen att omstarten inte hindrar kommunen att tillämpa den nyttillkomna förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216 samt ändring 2017:359).

För att klara riktvärdena för buller behöver genomgående lägenheter med minst hälften av boningsrummen mot tyst sida, alternativt lägenheter under 35 kvm, planeras utmed fasaderna mot hela huvudgatan i och med att bullernivåerna där ligger över 60dB(A) (men under 65dB(A)). I resterande delar av planområdet ligger bullernivåerna under 60dB(A).

För förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande: Om ljudnivån vid bullerutsatt fasad överskrider 60 dB(A) ekvivalentnivå ljudnivå ska bebyggelsen utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22:00-06:00. Om balkong/uteplats eller gemensam uteplats anordnas ska högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå innehållas. För lägenheter som är mindre än eller lika med 35 kvm gäller att ljudnivån vid fasad får vara högst 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå, 4 kap 12 § 3 stycket PBL.

Förskole- och skolgårdarna ska utformas så att de klarar Naturvårdsverkets riktlinjer. Enligt Naturvårdsverkets gällande vägledning för buller för förskole- och skolgårdar får de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet uppnå en ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) och övriga vistelseytor inom skolgården en ljudnivå på 55 dB(A). Den maximala ljudnivån får uppnå 70 dB(A).



Beräknad ekvivalent bullernivå för planområdet (Efterklang, 2021-06-16)

### **Risk och säkerhet**

Inom planområdet avses ingen transportled av farligt gods. Bebyggelsen är i huvudsak placerad intill eller nära körbar gata vilket underlättar vid en eventuell räddningsinsats. Brandvattenposter ska placeras på lämpliga platser efter rådande riktlinjer.

### **Radon**

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare och en risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Detaljplanesamråd har skett under år 2020 och planerad tid för granskning är under första kvartalet 2022. Planen kan tidigast bli antagen av kommunfullmäktige under 2022. 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. Utbyggnad av allmänna anläggningar beräknas starta inom ett år efter laga kraft. Utbyggnad av bostäder beräknas börja inom två år efter laga kraft.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 15 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. Genomförandetiden om 15 år motiveras med hänsyn till att Näsängen är ett mycket omfattande projekt som kommer att ta lång tid att genomföra.

#### *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 och drift 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.

#### *Ansvarsfördelning*

Parallellt med detaljplaneprocessen och i samband med kommunens antagande av detaljplanen, avser Österåkers kommun träffa exploateringsavtal med exploatören. Exploateringsavtalet avser att reglera kostnader och ansvarsfördelning för bland annat anläggningar inom allmän platsmark.

Österåkers kommun avser även att träffa ett separat samarbetsavtal med Österåkersvatten AB som reglerar VA-utbyggnaden.



## Kommunens och exploatörens ansvarsområden

### *Åtgärder inom allmän platsmark*

#### *Parkmark*

Mark som i detaljplan planläggs som allmän plats, 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 parkmark. En av kommunen antagen skötselplan ska fungera som utgångspunkt i kommunens framtida skötsel av marken.

#### *Naturmark*

Naturmark i enlighet med detaljplanen skall göras mer tillgänglig för allmänheten och förvaltas i enlighet med den skötselplan som upprättats. En av kommunen antagen skötselplan ska fungera som utgångspunkt i kommunens framtida skötsel av marken.

#### *Parkeeringar, huvudgator och lokalgator*

Parkeeringar och gator inom allmän platsmark ska anläggas av kommunen och bekostas av exploatören. Anläggningar inom allmän platsmark ska utformas i enlighet med enligt Österåkers kommuns tekniska handbok och till detaljplanen hörande gestaltningsprogram. Dock kommer ett antal avsteg från teknisk handbok att göras för att kunna uppfylla detaljplanens tänkta gestaltning.

### *Åtgärder inom kvartersmark*

#### *Bostäder och centrumändamål (B<sub>1</sub>, BC<sub>1</sub>, BC<sub>2</sub>)*

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

#### *Bostäder, vårdbostäder samt kultur och fritid (BD<sub>1</sub>, B<sub>1</sub>R)*

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

#### *Odling (L)*

Två områden i detaljplanen planläggs som odlingsmark. Det ena området är beläget i planområdets nordvästra del och ska vara tillgängligt för upplåtelse av mark för odlingsändamål. Det andra området är beläget inom strandskyddat området i planområdets sydöstra del och planbestämmelsen syftar till att befästa befintlig markanvändning som idag är åkermark. Områdena föreslås upplåtas till en förening eller enskilda odlare. Eventuella anordningar som krävs för odling ordnas av rättighetshavaren.

#### *Skola och förskola (S)*

I detaljplanen utlagd kvartersmark för skola och förskola ska inrymma förskole- och skolbyggnader. Kommunen ansvarar för utbyggnad i det fall skolan och förskolorna ska

vara kommunala, i annat fall ansvarar exploatören alternativt en framtida verksamhetsutövare för den utbyggnad som behövs.

#### *Parkering (P)*

Exploatören ansvarar för utförande och kostnader för samtliga anläggningar inom detaljpanelagd kvartersmark avsedda för parkering.

#### *Kultur och fritid samt tekniska anläggningar (RE<sub>4</sub>)*

Kvartersmarken för kultur och fritidsändamål ska utföras av fastighetsägaren alternativt framtida verksamhetsutövare. Marken väster om skolan är avsedd som idrottsändamål och är ett komplement till skolan. Det samordnas med den som anlägger den planerade skolan. Byggnaden för idrottshall kommer att innehålla tekniska anläggningar.

#### *Kultur och fritid, skola, centrum (RSC1)*

Kvartersmarken för kultur och fritid, samt skola och centrumsändamål ska utföras av fastighetsägaren alternativt framtida verksamhetsutövare.

#### **Åtgärder inom vattenområden**

##### *Vattenområden (W, W<sub>1</sub>)*

Vattenområden inom detaljplanen ska överlåtas till kommunen. Kommunen ansvarar för anläggandet av eventuella anläggningar inom vattenområden och exploatören ansvarar för de kostnader som uppkommer för utförandet. Kommunen eller annan verksamhetsutövare efter avtal ansvarar därefter för framtida drift och underhåll.

#### **Tekniska frågor**

##### *Tekniska anläggningar*

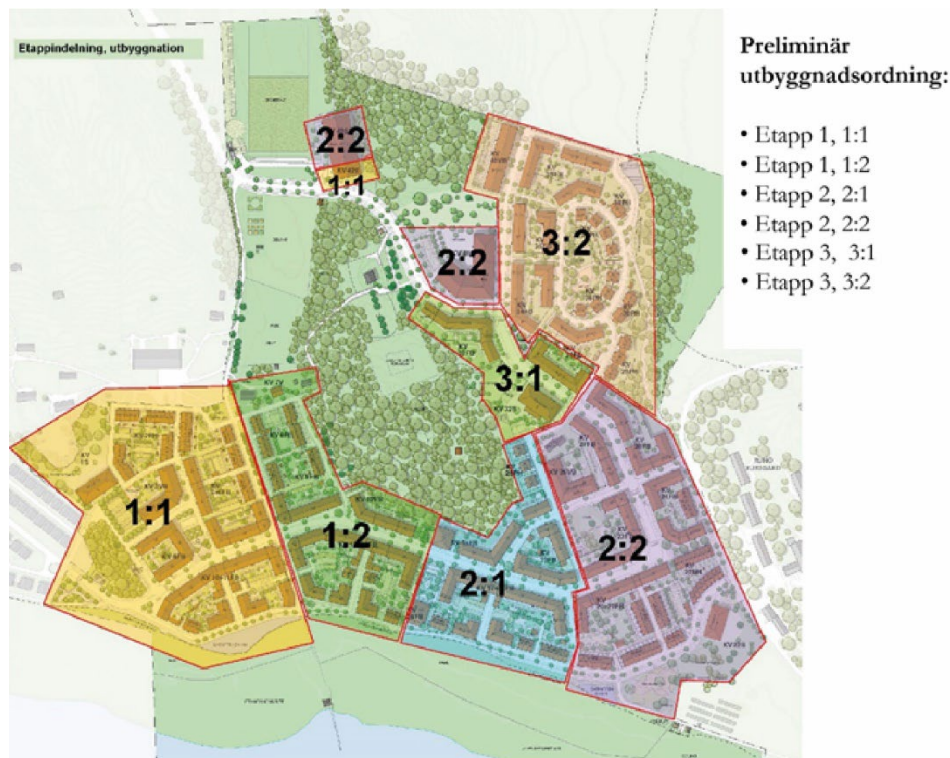
I enlighet med Lag (2007:1091) om offentlig upphandling står Österåkers Kommun, efter upphandling, för utbyggnad av alla anläggningar belägna inom områden som i detaljplanen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannskap.

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.

#### **Etappindelning**

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske etappvis. Byggnationen av bostäder och lokaler kommer att ta sin början i planområdets västra del och avslutas i den norra delen. Under hela genomförandeperioden behöver hänsyn tas till att åtkomst till den existerande konferensanläggningen Runö Möten & Events måste vara möjlig. Befintliga ledningar som försörjer konferensanläggningen måste vidare bevakas. Figuren nedan visar etappindelningen för utbyggnad av bebyggelse.



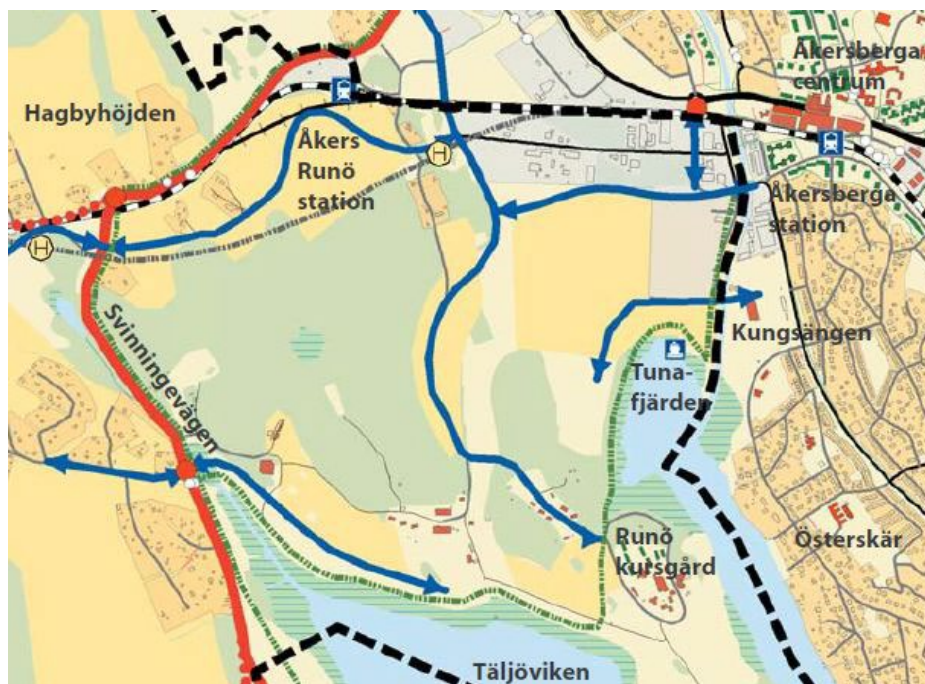
*Etappindelning för utbyggnad av bebyggelse*

Bebyggelsen i planområdet är indelat i tre huvudetapper och varje huvudetapp är indelat i två deletapper. Utanför planområdet behöver först av allt vägsträckan mellan Furmans väg/Näsvägen och Hjulvägen och huvudgatan färdigställas samt nuvarande tillfartsväg från norr byggas om. Furmans väg och Näsvägen är den enda tillfartsleden för byggt transporter och är inte möjlig att nyttja till detta, förrän en utbyggnad och ombyggnad är genomförd. Efter huvudgatans utbyggnad kommer lokalgator inom de olika huvudetapperna att byggas ut. I huvudgatan och lokalgatorna kommer nödvändig ledningsinfrastruktur, som t.ex. vatten- och avloppsledningar, att förläggas. Utbyggnationen av skola, förskolor och lokaler kommer att anpassas till det förväntade behovet. Inom etapp 1:1 finns en förskola som därmed kommer att byggas i ett tidigt skede. Inom etapp 1:1 finns även områdets livsmedelsbutik.

#### **Avtal och andra överenskommelser**

Österåkers kommun och exploatören ska upprätta ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas, vilket är en förutsättning för planens genomförande. I kommande exploateringsavtal regleras ansvar och kostnader för anläggningar inom allmän platsmark. Kostnaderna ska i sin helhet bäras av exploatören. Samtliga fastighetsbildningsåtgärder inom området bekostas av exploatören. Exploateringsavtalet reglerar även åtgärder för att förhindra att fågelarter och fladdermusarter skadas eller dödas samt att skyddsåtgärder för ett säkerställande av kontinuerlig ekologisk funktion (KEF), genomförs. I exploateringsavtalet redogörs för de åtgärder som ska genomföras. I syfte att säkerställa att kommunen kan genomföra de åtgärder som finns beskrivna i de skötselplaner som tagits fram, ska markavtal upprättas för de markområden på södra sidan av Täljöviken för vilka kommunen ej äger. I exploateringsavtalet kommer hänvisning ske till hållbarhetsprogram och gestaltungsprogram och utbyggnad inom detaljplaneområdet skall ske i enlighet med upprättade program. I exploateringsavtalet föreslås även att exploatören ska avstå från ersättning för k- och q-bestämmelser inom

detaljplanen. Exploateringsavtalet berör även utbyggnaden av en vägsträcka mellan Furmans väg/Näsvägen och Hjulvägen. Fram till dess att en ny huvudgata för busstrafik genom Kanalstaden har anlagts kommer Näsvägen/Furmansväg att fungera som huvudväg för busstrafik mot Åkersberga station via Hjulvägen. Ungefärlig sträckning ses i karta från Fördjupade översiktsplanen för Täljöviken nedan.



*Karta över föreslagna övergripande kommunikationsstråk enligt den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken*

Kommunen har upprättat ett underlag med en beräkningsmodell för mängden grönska i relation till kvarterets storlek. Inom kvarteretsmark ska en grönytefaktor (GYF) på minst 0,5 uppnås. Avsteg från kravet för GYF får dock göras för enskilda kvarter. Vilka kvarter där avsteg tillåts och vilken omfattning avsteg får göras från kravet på GYF regleras i exploateringsavtalet. GYF följs upp av kommunen i olika skeden. I detaljplaneskedet beräknas en preliminär GYF för varje kvarter. Avstämning av GYF sker vid uppföljning av exploateringsavtalet inför marköverlåtelse. Avstämning av GYF sker också parallellt med framtida bygglovsprövningar.

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 utbyggnad av allmän VA som krävs för planens genomförande samt för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning. Österåkersvatten AB ansvarar för projektering och utbyggnad av ledningar fram till detaljplaneområdet samt de ledningar som enbart passerar, och som inte i övrigt betjänar området.

Dagvattendammar 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 kvartersmark i enlighet med detaljplan möjliggör infiltration av dagvatten. Detta ska anpassas till upprättad dagvattenutredning.

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), garage i bostadshus nyttjat av flera fastigheter och om tekniska anläggningar kommer att förläggas inom annan markanvändning.

Gemensamhetsanläggningar kan komma att inrättas för parkering och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmark. Bildandet av gemensamhetsanläggningar prövas mot bestämmelserna i anläggningslagen.

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 in sådan privatägd mark som enligt detaljplanen ligger inom allmän plats.

Ett avtalsservitut som ger Österåkers kommuns fastighet Husby 3:10 rätt att anlägga, underhålla och förnya anslutningsvägen som kopplar ihop planområdet och Åkersberga kommer att bildas och belasta fastigheten Näs 7:1

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

#### *Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet*

<b>Fastighet</b>	<b>Fastighetsrättsliga konsekvenser</b>
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 en ny fastighet.</p> <p>Fastigheten kan även avstå mark genom avstyckning i samband med bildandet av nya fastigheter avsedda för bostäder, centrumändamål, skola, odling, idrott och tekniska anläggningar inom kvartersmark. Även tredimensionell fastighetsbildning kommer att bli aktuell inom fastigheten för att möjliggöra allmän platsmark under bostadsbebyggelse. Näs 7:1 kan därmed minska i storlek i samband med genomförandet av detaljplanen.</p>

	<p>Del av fastigheten planläggs som vattenområde. Dessa områden överförs till kommunen i enlighet med upprättat exploateringsavtal och kan därmed frångå fastigheten.</p> <p>Områden för pumpstationer 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. Tredimensionell fastighetsbildning blir aktuellt för att kunna inrymma denna typ av infrastruktur inom bostadsbyggnader.</p>
Näs 7:3	<p>Fastigheten Näs 7:3 kan på samma sätt som Näs 7:1 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 överförs till närliggande kommunägd 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 minskar i samband med genomförandet av detaljplanen.</p> <p>Ett område för teknisk anläggning, tryckstegringsstation, 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>Fastigheten omfattar byggnader som i detaljplanen skyddas med q- och k-bestämmelser. Ersättningsregler gäller för dessa bestämmelser inom detaljplan. Frågan regleras i exploateringsavtalet.</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 överförs till en fastighet ägd av Österåkers kommun. Tredimensionell fastighetsbildning krävs 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>Del av fastigheten planläggs som vattenområde med tillhörande anläggningar. Dessa områden överförs till kommunen i enlighet med upprättat avtal och kan därmed frångå fastigheten.</p>

	Fastigheten omfattar byggnader som i detaljplanen skyddas med q- och k-bestämmelser. Ersättningsregler gäller för dessa bestämmelser inom detaljplan. Frågan regleras i exploateringsavtalet.
--	---

*Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetsbavare inom planområdet*

Nedanstående tabell redovisar de rättigheter som berörs av detaljpaneläggningen. Eftersom stora delar av detaljplaneområdet föreslås förändrat kommer de flesta rättigheter att påverkas av detaljplanens genomförande. De rättigheter inom området som efter detaljplanens genomförande inte längre fyller någon funktion bör upphävas för att inte belasta fastigheter. Exploatören ansvarar för och bekostar de åtgärder som krävs för att upphäva rättigheterna.

<b>Rättighet</b>	<b>Fastighetsrättsliga konsekvenser</b>
Officialservitut 1 0117-97/79.1 Ändamål: Väg	Påverkas. Då gatorna inom planområdet kommer att vara allmän plats kommer servitut att upphävas i planområdet.
Ledningsrätt 1 0117-92/92.1 Ändamål: Tele	Påverkas. Ledningsrätten belastar fastigheten Näs 7:1. Berörd del av Näs 7:1 planläggs som allmän platsmark, parkmark och kommer att överföras till en kommunägd fastighet. Ledningsrätten kommer efter detaljplanens genomförande att belasta den kommunägda fastigheten.
Ledningsrätt 2 0117-07/88.1 Ändamål: Vattenledning	Enligt fastighetsregistret belastas Näs 7:1 och 7:3 av ledningsrätt, men enligt förrättningskartan i akt 0117-07/88 belastas inte Näs 7:1 av ledningsrätten. Inom planområdet kommer kommunalt VA att byggas ut, vilket innebär att om ledningsrätten för vattenledning är lokaliserad inom planområdet förlorar den sitt syfte och kan upphävas inom planområdet.
Avtalsservitut 1 01-IM4-54/8647.1 Ändamål: Ledning m.m.	Näs 7:1 och 7:3 belastas av denna rättighet. Servitutet bedöms kunna ligga kvar.
Avtalsservitut 2 01-IM4-64/283.1 Ändamål: Kraftledning m.m.	Näs 7:1, 7:3 och 7:5 belastas av denna rättighet. Servitutets läge bedöms behöva ändras p.g.a. detaljplanen.
Avtalsservitut 3 0117IM-07/19645.1 Ändamål: Ledningar, gång- och cykelväg	Näs 7:5 belastas av denna rättighet. Servituten bedöms inte fylla någon funktion efter detaljplanens genomförande.

*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. Kommunen har rätt att enligt plan- och bygglagen lösa in allmän platsmark. Ersättningen för den allmänna platsmark som ska överföras till kommunen avses att

grundas på en överenskommelse mellan exploatören och kommunen. 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. Exploatören står för samtliga kostnader.

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. För de ledningar som eventuellt kräver ledningsrätt ska detta anordnas genom ansökan om ledningsrättsförrättning hos Lantmäteriet. Ledningsrätt finns med i ett exploateringsavtal.

## 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, lantmåteriförrättningar etc., vilket regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Kommunala intäkter består av planavgifter som exploatören erlägger till kommunen för upprättandet av detaljplanen och exploateringsbidrag som exploatören erlägger till kommunen vid genomförande av detaljplanen.

### *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 anläggningsavgifter VA bekostas av exploatören. Exploatörens kostnader vägs upp av de intäkter som exploatören får genom exploatering inom kvartersmark för framtida förvaltning eller försäljning i enlighet med detaljplanen.

## SAMMANSTÄLLNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Parallellt med planens upprättande har ett hållbarhetsprogram utvecklats. Detaljplanen har utformats efter hållbarhetsprogrammets krav och bedöms kunna bidra till en hållbar utveckling av Åkersbergas tätort som kan knytas till den regionala stadsbygd kring stationslägena i norr.

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats av Ekologigruppen



daterad 2021-11-23. Ur denna sammanfattas enligt nedan.

## Miljökonsekvensbeskrivning inklusive ekologiska och rekreativa konsekvenser

### *Planens viktigaste påverkan*

Fyra områden bedöms vara särskilt viktiga för denna detaljplan, då de väntas medföra störst konsekvenser för planområdet. Dessa områden är landskapsbild, areella näringar, kulturmiljö, naturmiljö samt rekreation och friluftsliv.

Vad gäller areella näringar är den största påverkan ianspråktagandet av jordbruksmark, vilket försämrar möjligheten till lokal och regional försörjning och medför negativa konsekvenser för den areella näringen. I samband med att jordbruksmarken tas i anspråk för bebyggelse påverkas de ekosystemtjänster som den bidrar med, varav en av de främsta är möjlighet till odling av mat och djurfoder. Jordbruksmark är enligt miljöbalken ett skyddat nationellt intresse (läs mer under rubriken ”Hushållning av markresurser”).

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. Även den kulturella landskapsbilden påverkas kraftigt då jordbruksmark tas i anspråk.

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. Skötsel av strandängarna kommer att bidra positivt till utveckling av strandknuten fågelfauna samt förbättra möjligheterna till fiskereproduktion. Även hävd av bestånd av ädellövskog, gamla barrskogar med tall samt alléer med gamla ädellövträd medför positiva konsekvenser. En väntad följd av den planerade skötseln är att skyddsvärda arter påverkas fördelaktigt. Den kommunala grönstrukturen väntas förbättras av skötselplanen. Mindre partier värdefulla skogsbestånd kommer dock att byggas.

Nya gång- och cykelvägar, stigar och nya lokala målpunkter ger en positiv påverkan gällande rekreation och friluftsliv. Tillgängligheten till Näsuddens naturreservat ökar markant. Det finns även möjlighet att utveckla nya funktioner inom området. Större, obrutna naturområden minskar dock vilket leder till en negativ påverkan på det rekreativa värdet.

I MKB:n framhålls också positiva konsekvenser av planen avseende ett minskat näringsläckage från jordbruksmark. Påverkan på enskilda naturvärdesobjekt bedöms bli begränsad.

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

## Sociala konsekvenser

Läget vid havet, småskaligheten och framhävdandet 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 befolkningsammansättning. Området kan rymma både äldreboende och studentbostäder, vilket bidrar till en mångfald av boende. Goda förutsättningar för lokal service och lokala verksamheter lockar olika kategorier av människor vilket ger ytterligare bredd på den befolkning som vistas i stadsdelen. Många verksamheter kommer att fungera som mötesplatser och grogrund för nätverk.

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 och god tillgänglighet. Närheten till hav och natur inbjuder också till promenader och andra uteaktiviteter.

### ***Barnkonsekvenser***

En grundtanke i planförslaget är att prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik framför bilen, vilket ger goda förutsättningar för barns rörelsefrihet, trygghet och säkerhet. Planförslaget bedöms även ha höga ambitioner att möta barnens behov av attraktiva och inkluderande mötesplatser. Tillgången till lekplatser, parker och fotbollsplaner är god. Dessutom finns god tillgång till naturmiljöer, både i omgivningen så som naturreservatet Näsudden intill, och som sparad natur inom området och odling. Förskolorna och skolan i planområdet har god tillgång till sparad natur med uppvuxna träd vilket skapar goda förutsättningar för högkvalitativa gårdar. Förskolegårdarna blir nära rekommendationerna vad gäller fria per barn vilket innebär positiva konsekvenser för dessa barns tillgång till högkvalitativa utemiljöer. Detta under förutsättning att de befintliga kvaliteterna i form av naturmark och träd tillvaratas, och att förutsättningar för att barnen har tillgång till hela gårdsmiljön skapas.

### **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 huvudgatans bottenplan gör att många kan vara verksamma i området. Ett rikt serviceutbud och många arbetsplatser bör bidra till att minska resandet.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer exploatören 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. En tät stadsmiljö innebär att driftskostnaden blir högre än genomsnittet i Åkersberga då utrymmet för snövallar är begränsat vilket innebär att mer snö måste forslas bort. Smala sektioner innebär också att mindre maskiner kan behövas för driften vilket även det innebär högre driftskostnader. Som ett resultat av genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att få ökade skatteintäkter i takt med att inflyttningen till området ökar.

### ***Fastighetsrättsliga konsekvenser***

Inom detaljplaneområdet finns inga gemensamhetsanläggningar, dock finns ledningsrätt och 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 bostadsändamål, centrumändamål, odling, kultur och fritid samt förskole- och skoländamål.

De privatägda fastigheterna inom detaljplaneområdet kommer samtliga att minska i omfattning då de avstår 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 TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt och exploateringsingenjör, tillsammans med en projektgrupp bestående av bland annat miljöplanerare, trafikplanerare och landskapsarkitekt, på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Underlag som redovisas i plan- och genomförandebeskrivningen kommer till stor del från Sweco Architects AB, Claës Breitholtz AB, ÅWL Arkitekter AB, Ekologigruppen AB, MarkTema AB samt Structor projektutveckling AB.

Maria Bengs  
Planchef

Daniel Nygårds  
Planarkitekt

Maria Ulvsgård  
Tf. Exploateringschef

Petter Krönmark  
Exploateringsingenjör