

Bakgrund

Detaljplanens område omfattar ca 63,3 hektar varav ca 26 hektar är allmän plats, ca 18,5 hektar är kvartersmark och ca 18,5 hektar är vattenområde. Planen innehåller möjligheterna till ny bebyggelse med ca 1 700 nya bostäder samt verksamhetslokaler i bostadshusens bottenvåningar, skola, förskolor, idrottsanläggningar och äldreboende. Detaljplanen utgör en första etapp av utbyggnadsområdet för Näsängen. Resterande del, Etapp 2, avses omfatta småhus.

Nära stranden kommer promenader möjliggöras genom nyskapade stråk. En mindre badplats anordnas i sydöstra delen av planområdet. Nya vägar kommer att binda samman bebyggelsen i en tät kvartersstruktur.

Planområdet nås från Åkersberga centrum, via den planerade Kanalstaden, samt från Svinningevägen via Täljövikens huvudgata. Busstrafik ska gå längs planområdets huvudgata. Dispens för strandskydd (upprustning av brygga, ändrad användning av sjöbod, badplats) kommer att ansökas om efter det att planen har antagits.

Planen kopplas till två skötselplaner för områdets natur- och parkmark, en för hela den inre vikens strandängar och en för planens övriga natur och parkmark. Skötselplanerna och den kompletterande åtgärdslistan omfattar bl.a. hävd av strandängar, skötsel av skogsbestånd, skötsel av alléträd, anpassning av byggskede, anläggning och skötsel av lekplatser m.m.

I. Integrering av miljöaspekter i planen

Arbetet med miljöaspekterna påbörjades redan under det tidigare detaljplanearbetet (2012 till 2018). De förbättringar som genomfördes under det tidigare planarbetet och miljöbedömningsprocessen har bibehållits och utvecklats i det nu aktuella detaljplaneförslaget.

MKB-ansvarig konsult har fortlöpande funnits med i planarbetet så att centrala miljöfrågor har integrerats i planen. Arbetet har bedrivits som en interaktiv process, där förslag kontinuerligt bedömts till sin hållbarhet.

Under arbetet har samrådsmöten och planstödsmöten genomförts med Länsstyrelsen, från programskedet till två samrådsskeden. Många frågor har då kunnat diskuteras, inte minst aspekter kring naturmiljö, kulturmiljö, strandskydd, jordbruksmark och vattenmiljö.

Detaljplanen har upprättats av Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning.

Detaljplan, samrådsskede

Inför samrådsversionen av den nu aktuella detaljplanen genomfördes utökade utredningar avseende naturvärden och dagvattenhantering.

Justeringar gjordes av planen för att minska intrång i strandskyddat område genom att den stora bryggan/piren, gång- och cykelväg och en pumpstation togs bort från strandskyddat område. De två dagvattendammarna och en pumpstation var fortsatt planerade inom strandskydd.

Negativa konsekvenser för vattenmiljön mildrades med att bryggan togs bort. Dagvattenutredning tog fram en 2-stegsrening från hela planområdet.

Positiva konsekvenser för rekreation minskade då bryggan som målpunkt med bad och restaurang togs bort. Badplatsen i sydost finns kvar i detaljplan men kommer att kräva strandskyddsdispens vid ett genomförande.

Förskoletomten i nordväst anpassades så att den ej bröt mot fornlämningens koppling till de olika trädraderna.

Diskussioner och utvärdering av tidigare planprocesser angående jordbruksmark och väsentligt samhällsintresse genomfördes. En övergripande lokaliseringsanalys till översiktsplanen togs fram för att tydliggöra avvägningar och en kommunal jordbruksstrategi var under framtagande.

Detaljplan, granskningskede

Inför granskningskedet av den nu aktuella detaljplanen genomfördes flera nya utredningar: kompletterande fågelinventering, fladdermusinventering, artskyddsutredningar, handelsutredning, energiutredning och kompletterande utredningar avseende dagvatten och geoteknik.

Artskyddsutredningar för fåglar och fladdermöss har lett till ytterligare förslag på åtgärder som är nödvändiga för att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion, KEF. Åtgärderna ska styras genom skötselplanerna och exploateringsavtal.

Justeringar har gjorts av planen för att undvika intrång i strandskyddat område vilket innebär att inga nya anläggningar nu är planerade inom strandskyddat område. Justering av de norra bostadskvarteren på grund av att gång- och cykelstråk flyttats från strandskyddat område och som medfört att sparad naturmark har ändrats i nordost.

Den norra förskoletomten är helt flyttad vilket medför att naturmark vid parkvillan inte påverkas, viss naturmark tas istället i anspråk längre söderut.

Ytterligare förtydliganden, diskussioner och utvärderingar har lett till en kompletterande bilaga till den övergripande lokaliseringsanalysen (*Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen, 2021*). Kommunens jordbruksstrategi är antagen.

Dagvattenutredningen har tydliggjort skyfallshantering och planen har kompletterats med sekundära avrinningsvägar (avledande diken) för att säkerställa att ingen bebyggelse påverkas negativt vid stora regn eller skyfall.

En ytterligare förskola i sydost har tillkommit vilket gör att friyta per barn ökat till minst 35 kvadratmeter.

Ytterligare en geoteknisk utredning är framtagen med förslag på förstärkningsåtgärder för att risk för skred i områden med utfyllnad ska utebli.

Länsstyrelsen i Stockholms län har godkänt kommunens nya avgränsning av riksintresse kust och skärgård, vilket innebär att planområdet inte längre ingår i riksintresset.

Ett exploateringsavtal som säkerställer genomförandet av hållbarhetsprogram, gestaltungsprogram, skötselplaner och åtgärder kopplat till skyddade arter håller på att utvecklas för att ytterligare kunna säkerställa genomförandet av de hållbarhetsaspekter som i detalj inte säkerställs av planbestämmelser.

Detaljplan, Antagandeskede

Efter att detaljplan har varit på granskning har det endast skett mindre ändringar och förtydliganden i detaljplan. En ändring är att de flesta träden kan sparas i en befintlig allé vid Näs gård. Endast ett träd med högt naturvärde kommer nu att fällas och dispens har erhållits från Länsstyrelsen. Miljökonsekvensbeskrivning och skötselplan har reviderats utifrån detta. Inga nya utredningar har upprättats.

2. Hur hänsyn har tagits till miljökonsekvensbeskrivningen och inkomna synpunkter

Hänsyn till vad som framkommit i miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs under processen i tidigare stycke. Sammanfattningsvis har ett flertal kompletterande utredningar och styrdokument tagits fram och justeringar har genomförts av planen.

Markanvändning, jordbruksmark och kulturmiljö

Under planprocessen har synpunkter inkommit angående inanspråktagande av jordbruksmark från Länsstyrelsen, Naturskyddsföreningen och Österåkers hembygds- och fornminnesförening. Brukningsvärd jordbruksmark utgör ett nationellt intresse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken. Efter samråd har kommunen tagit fram en bilaga kopplad till övergripande lokaliseringsanalys till Österåkers kommuns ÖP 2040 (Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen, 2021). I bilagan redovisas vilka alternativa lokaliseringar som har prövats och vilka överväganden som har gjorts för varje enskild lokalisering. Det avses också en utveckling för området kring Åkers Runö station.

Enligt kommunens Jordbruksmarksstrategi (2021) beskrivs att jordbruksmark som tas i anspråk ska exploateras med effektiv markanvändning, vilket motiverar tätheten i planområdet. Vidare avses de områden med högst kulturhistoriskt värde bevaras. För landskapsbilden tillkommer det en tät sammanhållen bebyggelse. De öppna ytorna utmed stranden i söder och dalgången i norr kommer att finnas kvar. De värdefulla naturområdena kommer att bevaras i så stor utsträckning som möjligt. För bebyggelsen har det tagits fram en antikvarisk utredning för Näs gård. Kommunen har utifrån denna utredning reglerat i detaljplan med en skyddsbestämmelse och en varsamhetsbestämmelse. Fornlämningar i detaljplanen beaktas med utgångspunkt av sitt lagskydd. Kommunen avser i huvudsak att planlägga dessa fornlämningar som allmän plats, natur.

Naturmiljö och skyddsvärda arter

Under planprocessen har synpunkter inkommit angående påverkan på naturmiljö och skyddsvärda arter från Naturskyddsföreningen. De värdefulla naturområdena kommer att bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Två skötselplaner har tagits fram för att garantera skydd och ökade naturvärden i naturmark. En åtgärdslista för skyddade arter (fåglar och fladdermöss) styrs genom exploateringsavtalet.

Strandskydd

Under planprocessen har synpunkter angående strandskydd inkommit från Länsstyrelsen. Kommunen har valt att placera samtliga anläggningar som är av betydelse för ett genomförande av detaljplanen utanför strandskydd. Det gäller tekniska anläggningar för pumpstationer, dagvattenanläggningar samt gång och cykelväg som är ett huvudstråk genom hela Näs halvön. Befintliga anläggningar såsom båthus och brygga kommer vid åtgärd att hanteras med strandskyddsdispens. Om det föreslås nya åtgärder vid ett genomförande av detaljplanen, som kan inrymmas inom markanvändning park eller natur, kommer det också att hanteras med en dispensprövning.

Översvämningsrisker

Under planprocessen har synpunkter angående översvämningsrisker inkommit från bl a Länsstyrelsen och Naturskyddsföreningen. Vad gäller förhållningssätt till havsnivåhöjning följer detaljplanen de aktuella rekommendationerna för lägsta grundläggningsnivåer samt en utredning genomförd av SMHI, framtagen för Täljöviken. Som underlag till detaljplanen har både allmän plats och kvartersmark höjdsatts så att inga instängda områden bildas samt att ytliga avrinningsvägar skapas för att undvika skador på byggnader och infrastruktur vid skyfall. Detta framgår i förutom i dagvattenutredning även i en illustration, modell och förprojektering. Efter samråd har en dagvattenutredning reviderats, som bland annat visar sekundära avrinningsvägar i form av en karta. Denna har kompletterats i plan- och genomförandebeskrivning.

3. Skälen för att planen har antagits i stället för de alternativ som övervägts

Översiktsplanen gör gällande att viss tätortsnära jordbruksmark kan komma att tas i anspråk för centrala utvecklingsområden. En lokaliseringsanalys av översiktsplanen, med tillhörande kompletterande bilaga har genomförts (Österåkers kommun, 2020, 2021). Lokaliseringsanalysen visar hur översiktsplanens syfte varit vägledande för lokaliseringen, nämligen att åstadkomma ett väsentligt tillskott av bostäder inom ramen för klimatsmarta, attraktiva och hållbara stadsdelar. De principer för lokalisering som använts i arbetet med ÖP har givit ett samlat urval av områden som kan förverkliga översiktsplanens syfte.

I de största utvecklingsområdena, där Näsängen är en del, är utvecklingen inte möjlig utan att bebyggelsen sker på jordbruksmark. Valet av plats grundar sig dock på svårigheter att på ett tillfredställande sätt tillgodose bebyggelsebehovet på annan mark samt goda förutsättningar att skapa klimatsmarta, attraktiva och hållbara stadsdelar med stor betydelse för kommunens utveckling. Alternativa områden till dessa har beaktats i arbetet med översiktsplanen, men undantagits då de antingen inte bedömts kunna bidra med den önskade hållbarheten eller inte bedömts vara godtagbara ur samhällsbyggnadssynpunkt (främst för att kunna tillgodose behovet av tätortsnära ekosystemtjänster).

Planområdets utbyggnad är en del av den tätortsutveckling som stöds både av ÖP och fördjupad översiktsplan (FÖP), och som ansluter till regional stadsbygd och regionalt järnvägsspår. Planen medger ett betydande tillskott av bostäder inom ramen för en hållbar samhällsutveckling och bedöms därför utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Alternativa områden utanför jordbruksmarken uppvisar inte likvärdiga funktionella och tekniskt lämpliga förutsättningar inom en rimlig ekonomisk ram. Bebyggelsen bedöms i enlighet med detta vara förenlig med 3 kap. 4 § 2 st. miljöbalken. Även jordbruksmarksstrategins riktlinjer för väsentligt samhällsintresse uppfylls.

Redan då detaljplanen påbörjades, uppdrag år 2012, har olika alternativa lokaliseringar följt med under planprocessen. När detaljplanen antogs år 2018 saknades dock en godtagbar redovisning av de rimliga alternativen för lokalisering. Det har kommunen nu förtydligat genom den redovisning som finns i *Övergripande lokaliseringsanalys till Österåkers kommuns ÖP 2040* samt i bilagan *Bebyggelse på jordbruksmark i projektet Näsängen*. I dessa dokument framgår det tydligt att Näsängen har de bästa förutsättningarna att tillgodose behovet av en betydande mängd bostäder och samtidigt åstadkomma den unika kombinationen attraktiv, trygg och levande stadsdel med en tätare effektiv markanvändning och klimatsmarta och långsiktigt hållbara lösningar.

Kommunen har också upprättat ”Redogörelse för lokaliseringsalternativ vid framtagande av fördjupad översiktsplan för Täljöviken, 2006”. Under arbetet med FÖP utarbetades fyra parallella förslag. Kommunen valde att gå vidare med en inriktning där jordbruksintresset fick stå tillbaka för tätortsutvecklingen och bevarande av ett värdefullt natur- och rekreationsområde. Det innebär en sammanhållen

bebyggelse med goda lösningar för trafik och kollektivtrafik, men också bevara ett större sammanhängande naturområde med stor betydelse för rekreation, höga naturvärden och fornlämningar.

I MKB har även två alternativa utformningar bedömts. Hållbarhetsbedömningen av alternativ 1 (gles villabebyggelse) är i sammanfattning sämre i många hållbarhetsfaktorer då förutsättningar för kollektivtrafik och lokal service, möjligheter till sociala mötesplatser och lokal ekonomi är begränsade med färre boende. Även minskade möjligheter för barns rörelsemönster och färre rekreativa värden kopplat till barn och unga. Stadsdelen riskerar att bli bilberoende i stor utsträckning.

Hållbarhetsbedömningen av alternativ 2 (50 % högre exploatering) är i sammanfattning i flera avseende likvärdig planförslaget. De stora skillnaderna ligger i identiteten av en småstad försvinner och stadsdelen riskerar att bli mer otrygg med annan bebyggelsestruktur. Samtidigt kan fler boende ge bättre förutsättningar för lokal ekonomi och större underlag för kollektivtrafik. Möjligheterna för barn och unga att få tillräckliga och kvalitativa förskole- och skolgårdar är mindre i detta alternativ.

4. Uppföljning av miljöpåverkan

Under genomförandet av den föreslagna planen ska kontinuerligt åtgärder vidtas för att följa upp risker för betydande miljöpåverkan och för att kunna vidta åtgärder. I MKB och tillhörande hållbarhetsprogram samt exploateringsavtalet har nedanstående områden identifierats som i behov av uppföljning och övervakning. Denna särskilda sammanställning har kompletterats med ansvar för uppföljningen.

Planeringskedde

- Många åtgärder som beskrivs i Förslag till åtgärder för skyddade arter måste starta innan planens genomförande påbörjas (1-2 år innan).
- Säkerställ att arter i artskyddsförordningen inte påverkas negativt genom att avverkning, röjning och schaktning av markvegetation sker under icke häckningssäsong.
- Dispens från biotopskydden måste sökas innan planens genomförande påbörjas.

Byggskede

- Säkerställ att tillräckliga skyddszoner till kulturhistoriska lämningar hålls under byggskedet för att inte skada dessa.
- Säkerställ att tillräckliga skyddszoner till naturvärdesobjekt hålls under byggskedet för att inte skada dessa.
- Följ upp projekteringen av dagvattenanläggningarna för att försäkra en god utformning av dessa. I samband med detaljprojekteringen föreslås att skötsel- och driftsinstruktioner upprättas för de föreslagna dagvattenanläggningarna.
- Framkomlighet för rekreativstråk under byggskede.
- Uppföljning av att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller under byggskedet inte överskrids.

Driftskede

- Kommunen ansvarar för att följa upp att skötselplanerna av naturområden genomförs.
- Kommunen ansvarar för att åtgärder i enlighet med åtgärder kopplat till arter skyddade enligt artskyddsförordningen genomförs och följs upp.
- Dagvattenhantering. Kommunen ska följa upp projekteringen av dagvattenanläggningarna för att försäkra sig om en god utformning av dessa. Bevaka att reningen av befintligt och planerat dagvatten med dagvattenlösningar får önskad effekt. Man ska vidare följa upp anläggningarnas prestanda för att försäkra sig om ett minskat närsaltsutsläpp och att utsläpp av metaller ej överskrider riktvärden.
- Buller. Kommunen ska följa upp att riktvärden för buller klaras för bostäder och uteplatser.
- Skötsel av fornlämning bör följas upp så att dessa inte växer igen.
- Följ upp utvecklingen av kollektivtrafik i området.
- Bevaka utvecklingen av service i området för att minska bilberoendet.

Särskild sammanställning har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning, i samarbete med Ekologigruppen AB.