

DETALJPLAN FÖR
TÄLJÖVIKEN
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 21/11 2012 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

TILL FÖRSLAGET TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSPLAN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- samt
- MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
- GESTALTNINGSPROGRAM

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för **Täljöviken**, Österåkers kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planarbetet har påbörjats före 2011-05-02. Planen har därför upprättats enligt ÄPBL (1987:10).

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen för Täljöviken ska ses som en integrerad del av Åkersbergas tätortsutveckling som skärgårdsstad genom sin direkta koppling till stadsbyggnadsprojektet Kanalstaden, med ca 2 500 nya bostäder. Genom utbyggnaden av Täljöviken kopplas Kanalstaden och Åkersberga samman med utbyggnaden av bostäder längs Svinningevägen.

Planförslagets syfte är att pröva möjligheterna till ny bebyggelse vid Täljöviken med ca 350 nya bostäder, varav ca 180 i småhus, ca 140 i flerbostadshus och ca 30 i centrumkvarteret. Syftet är också att utveckla grönstrukturen så att området blir allmänt tillgängligt som ett rekreativt område, samtidigt som dess natur- och kulturvärden och vattenkontakt värnas och stärks.

Målsättningen är att skapa en samlad bebyggelse med tydliga avgränsningar avseende allmänna och privata rum. Bebyggelseområdet formas med en sammanhållen gatustruktur och kopplingar med omgivningen. Betydande miljöaspekter är bebyggelsens placering i landskapet, byggnadsutformning och systemval som påverkar energianvändning samt att förstärka och tillgängliggöra landskapets kvaliteter.

Området nås från Svinningevägen och är uppbyggt omkring en central huvudgata med möjlighet till busstrafik, som via den kommande plan-etappen Näs gård och Näsängen (öster om planområdet) kan ge förbindelse med Kanalstaden och vidare mot Åkersberga centrum. Entrén från Svinningevägen markeras för att visa att området hör till skärgårdsstadens stadsbygd. Bebyggelsen förläggs så nära infarten som möjligt.



Modell över planområdet. Illustration: Greitz arkitektkontor

Grundtanken i planen är trädgårdsstad. För huvuddelen av planområdet anger planen enfamiljshus; radhus, kedjehus och villor, i en trädgårdsstadsinspirerad utformning. I östra delen finns ett litet torg med lekplats, omgivet av radhus som får ha servicefunktioner i bottenvåningen.

Täljövikens konferensgård skall kunna byggas ut till en centrumanläggning och användas för olika typer av serviceändamål, bl a förskola. Väster om och i god anslutning till centrumanläggningen läggs terrasshus avsedda för olika typer av bostäder och bostadskomplement. Norr om den mer storskaliga centrumanläggningen byggs flerbostadshus med möjlighet till seniorboende, "hus i park", med en utformning som samspelar med centrumanläggningen. Husen planeras bl a för seniorboende.

Allmänhetens tillgänglighet förbättras genom ett gång- och cykelstråk nedanför bebyggelsen. Viss vattenkontakt skapas genom en spång med utsiktsplats i yttre vasskanten och en gångbro över vikens inre del. Skydd införs för värdefull barrskog nordväst om centrumanläggningen genom att lovplikt införs för trädfällning.

Strandskydd, översvämningsrisker, geologiska förhållanden samt terrängförhållanden har också påverkat planens utformning. Angränsande höjdryggar samt strandängar lämnas obebyggda. Parker och gröna släpp i bebyggelsen skapar länkar mellan Täljöviken och anslutande skogsområden. Utblickar mot vattnet har värnats.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i huvudsak norr om Täljöviken och öster om Svinningevägen och ca 2 km sydväst om Åkersberga station och ca 1 km sydväst om blivande Kanalstaden.

Planen omfattar i väster en ny cirkulationsplats på Svinningevägen och gränsar i väster och norr till skogsklädda höjder, i öster till Näs gård, i sydost till Svinningeviken och i sydväst innefattas Svinningevägen. Området öster om planområdet, Näs gård och Näsängen, avses detaljplanläggas i nästa etapp i enlighet med det gemensamma detaljplaneprogrammet.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 38,5 ha (varav vatten ca 6,4 ha)..

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar norr om viken delar av fastigheterna Näs 7:1 och 7:4, som båda ägs av Österåkers Näs Fastighets HB, och söder om viken del av Täljö 5:1, som ägs av JM AB, och del av Täljö 1:26, som är i enskild ägo. I västligaste delen ingår också delar av Täljö 1:43, som ägs av kommunen, och del av Näs 5:1, som är i enskild ägo. Dessutom ingår samfälld mark för diket.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

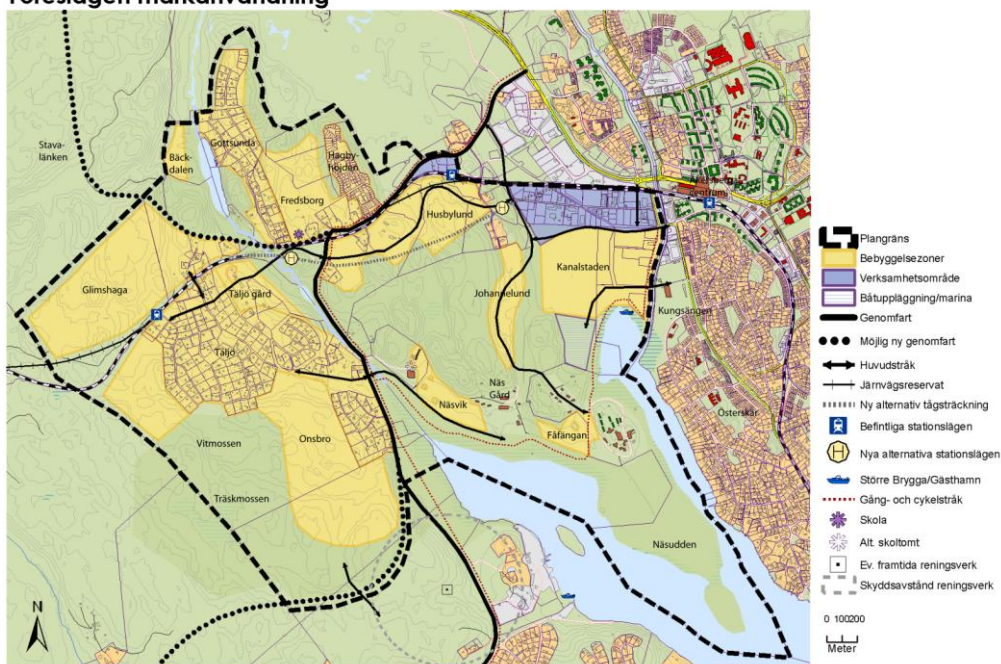
Översiktliga planer

Översiktsplan 2006 (*Österåker – skärgård och stad*), antagen av kommunfullmäktige 2006, anger området som del i utvecklingsområde Täljö, Runö och Gottsunda.

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

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

Föreslagen markanvändning



Program för planområdet

Området ingår i "Planprogram för Täljöviken – Näsängen", som godkännts av kommunfullmäktige 2010-05-17. Planprogrammet omfattar ett större område med ytterligare bostadsbebyggelse öster om detaljplaneområdet. I programmet görs en ungefärlig avgränsning av bebyggelsen i den nu aktuella detaljplanen. Det anger också tänkt bebyggelsestruktur och karaktär.

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 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".

Under och efter FÖP och planprogram

Under arbetet med den fördjupade översiktsplanen undersöktes alter-

nativa möjligheter att förlägga ny bebyggelse utan att inkräkta på strand-skyddet.

Avvägningar under FÖP-arbetet medförde att bebyggelsen föreslogs i de strandnära avsnitten istället för på bergskullarna ovanför. Att lägga bebyggelsen på höjderna ovanför viken visade sig mindre lämpligt, bl a på grund av önskemålet att behålla de fina rekreations- och strövområdena i skogarna, samt omfattningen av fornminnen inom området. En sammanhängande bebyggelse och vägstruktur skulle inte heller gå att genomföra utan mycket stora ingrepp i den kuperade naturmarken.

Behovet av intrång i strandområdet utgår främst från ambitionen att skapa en tydlig entré till stadsdelen, så att den på ett funktionellt sätt ansluter till Svinningevägen. Entrén ska fungera som entré såväl för den aktuella planen, som för kommande bebyggelse vid Näs gård, Näsängen, Johannelund och Kanalstaden. Entrén kommer också att vara en av ingångarna i ett utvecklat silande gatunät kring Åkersberga tätort. Möjligheterna att utveckla vägnätet på detta sätt har också förbättrats sedan samrådsförslaget, då sakägare vid Näs gård nu tydligt accepterar en gatuförbindelse med bil- och buss över gårdens marker.

För att skapa en väl fungerande entré har följande ambitioner styrt:

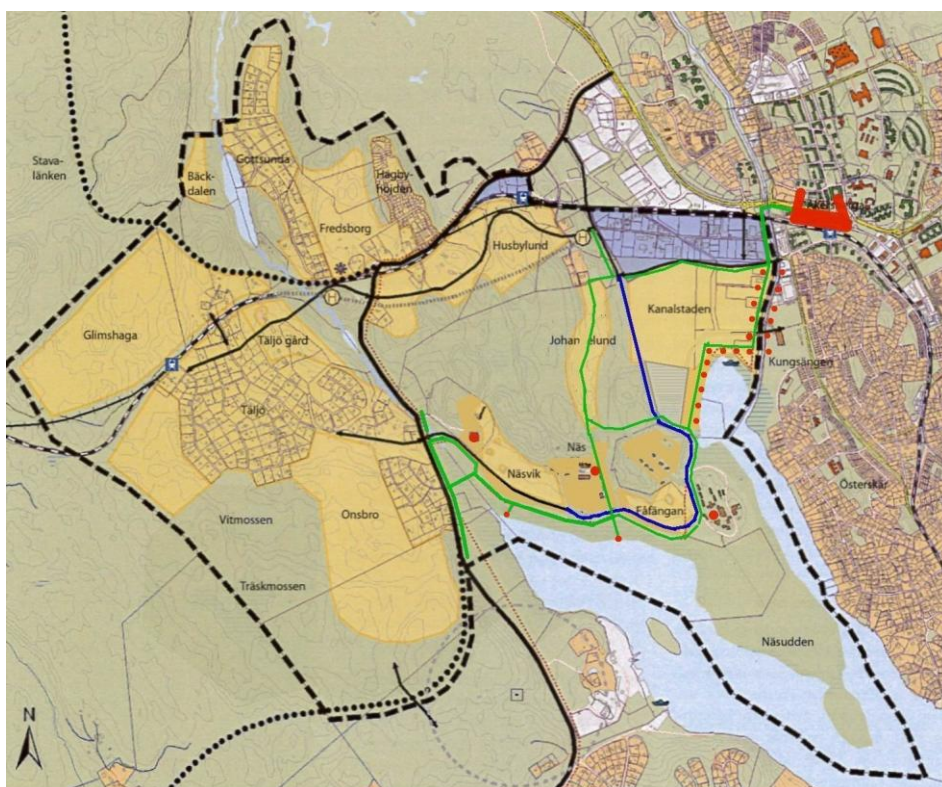
- En visuellt synlig koppling från Svinningevägen
- En trygg gata som följer människor så långt det är möjligt mot Svinningevägen och dess busshållplatser, där tryggheten bl.a. skapas av tydliga gaturum med hus i gatuliv, vilkas entréer vetter mot gatan.
- En gata som möjliggör busstrafik.

I det aktuella detaljplanearbetet har undersökts om tillfartsvägen från Svinningevägen kan skjutas upp i backen så att den hamnar utanför strandskyddet. Alternativet har förkastats då det skulle innebära mycket stora terrängingrepp och menligt inkräkta på närområdet till Täljövikens konferensgård. Dessutom skulle områdets entré annonsera sig sämre från Svinningevägen genom att ingen bebyggelse kan läggas utmed vägen.

Ytterligare ett alternativ har varit att utnyttja befintlig vägsträckning. Den befintliga vägen har dock för stora lutningar för att kunna trafikeras av SL-bussar. Höjdskillnaden är så stor att gatan får en lutning som kraftigt överstiger av SL rekommenderad maxlutning på 7 %. Breddningen skulle dessutom kräva stora terrängingrepp vilket ger samma nackdelar som ovan och dessutom en sämre struktur, varför också detta alternativ har förkastats.

I FÖP:en förutsätts en genomgående gata över Näs gård. Genom att de tidigare arrendatorerna, nuvarande fastighetsägarna till Näs gård, nu

uttryckligen förklarat att jordbruket inte kan drivas vidare (och detta oavsett om bebyggelsen på Täljöhalvön kommer till eller inte), kan denna genomgående gata och den sammanhängande stadsstrukturen genomföras. Enligt fastighetsägarna är det "orealistiskt att driva och utveckla ett rationellt och hållbart jordbruksföretag". Orsakerna anges vara begränsad tillgång på åkerareal, svårigheter att transportera moderna, breda jordbruksmaskiner och ökande problem med nedtrampade grödor.



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

Den nya genomfartsgatan ger möjlighet till bussförbindelse direkt med Åkersberga centrum. Det utbyggda systemet med gång- och cykelvägar blir attraktivt också för cyklister från områdena på cykelavstånd väster om Svinningevägen.

Där det bedömts möjligt har bebyggelse lagts på båda sidor om huvudgatan för få ett tryggare stråk med social kontroll, vilket är viktigt framförallt under dygnets mörka timmar. I entrén från Svinningevägen är det dessutom angeläget att den utbyggda tätorten annonserar sig på ett stadsmässigt sätt med en tydlig och offentlig karaktär.



Vy över områdesentrén från Svinningevägen – en upplyst och trygg gatumiljö.

Den nya gatan förväntas inte orsaka någon större genomfartstrafik, då snabbare vägar finns både mot Åkersberga centrum och mot andra mål i regionen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet saknar gällande detaljplan och områdesbestämmelser. Strandskydd 100 meter gäller på ömse sidor om strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävt inom kvartersmark och för gator, gång- och cykelvägar.

Ansökan om upphävande av strandskyddet, grundat på tidigare utställt planförslag, har inlämnats till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i sitt yttrande över det tidigare planförslaget uttalat var de är beredda att upphäva strandskyddet. Föreliggande detaljplan har omarbetats så att det inte kräver annat upphävande av strandskyddet än det som länsstyrelsen sagt sig acceptera.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

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

I planarbetet har en översyn av behovsbedömningen genomförts specifikt för detaljplaneområdet enligt kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 enligt 5 kap 18 § PBL. Också i denna anges risk för betydande miljöpåverkan varför en Miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Behovsbedömningen ligger till grund för en avgränsning av innehållet i MKB:n. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och redovisas i separat handling (Ekologigruppen 2012-11-21).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Landskap

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

En utförlig landskapsanalys redovisas i planprogrammet.



Landskapsanalys ur "Planprogram för Täljöviken – Näsängen".

Analysen visar samband och värden i landskapet. Analysen betonar konferensgårdens betydelse som landmärke och skogsbryn och åkerholmar som rumsbildande element. Strandängarna, som ofta är blöta, framhålls som barriärer.

Mark och vegetation

Täljöviken kantas av breda vassbälten. Längs stränderna växer strandskog och buskar omväxlande med de långsmala strandängarna. Skog och skogsbryn i och norr om planområdet vårdas enligt upprättad skogsvårdsplan. Denna har som inriktning att skogen ska kunna användas som rekreationsområde.

Åkerholmarna inom planområdet tillvaratas som rumsskapande element i landskapet.

Geotekniska förhållanden

En grundundersökning har utförts av PEAB Grundteknik 09-04-17. Denna visar att det på höjderna i nordväst är fast mark i form av friktionsjord (morän, sand m m) med vissa inslag av torrskorpelera. Berg ligger i regel nära markytan. I de övriga delar som ligger på en nivå högre än ca +5 meter är det växellagrad jord, omväxlande sand, grus, silt, fast lera och torrskorpelera. I de lägre delarna består marken överst

av en tydlig torrskorpelera med en tjocklek på ca 1-2 m. Därunder förekommer ett lager gyttjig lera eller lerig gyttja allra närmast vattnet.

I övrigt förekommer en traditionellt lös lera med en mäktighet på upp till ca 10-15 m. I underkant av lerlagret övergår jorden till silt/sand och där-
efter morän på berg.

Grundläggning av flerbostadshusen kan utföras på traditionellt sätt.

Generellt för småhusområdena gäller att man bör hålla höjder på bostäder och gatumark i möjligaste mån i nivå med ursprunglig mark. För de högre belägna delarna, högre än ca +5-nivån, bedöms i huvudsak traditionell grundläggning med hel kantförstyvad bottenplatta kunna användas, ibland kompletterad med lastkompensation (t ex lättklinker eller cellplast). I praktiken kan någon påle behövas per hus.

För de lägre delarna av området är det än viktigare att byggnader och gator hålls på en nivå nära ursprunglig markyta eftersom marken här får stora sättningar vid belastning. Gator bör inom detta område förstärkas med ett geonät i underkant överbyggnad och kan till vissa delar behöva lastkompenseras. För huvudbyggnader lär det i praktiken innebära att fyra pålar behövs per hus.

Nere vid vattnet kan mindre anläggningar som spänger, trädäck, bodar etc grundläggas på traditionellt vis med träpålning. Här är markens egenskaper för dåliga för att klara uppfyllnader.

Förorenad mark

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

Radon

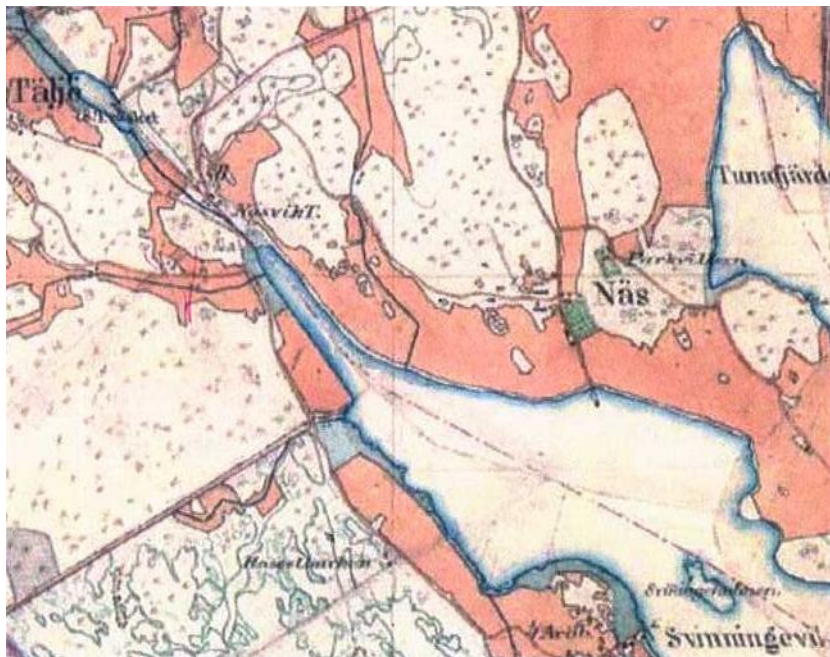
Inom detaljplaneområdet finns inga kända radonförekomster. Radonundersökning kan dock komma att krävas vid bygglovansökan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturmiljö

Täljöviken har lång kontinuitet som boplatz, 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. Långhundraledens västra mynning är det som idag utgör Täljöviken.

Långhundraleden har tidigare varit av riksintresse men utgick som sådant 2008.



Härads-karta 1901-1906. Långhundraledens mynning syns i nordvästra delen av Täljöviken. (Långhundraleden är i denna del inte längre riksintresse).

Näs gård, öster om planområdet, är av kulturhistoriskt intresse.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Inom planområdet finns dock en maritim spärranordning där Täljöviken smalnar av. Anläggningen som består av träpålar är förmodligen skadad efter tidigare muddring. Anläggningen som är daterad till järnålder, medeltid eller nyare tid ligger utanför område som berörs av föreslagna åtgärder. I anslutning till planområdet finns flera fornlämningar:



Fornlämningsskarta. Källa: Riksantikvarieämbetet.

1. Gravfält samt busgrund. Stensättningar av okänt antal vilka är svåra att särskilja från den omgivande blockrika marken (Sten/ brons/ järnålder).
2. Gravfält samt röjningssten och naturbildningar (Nyare tid, brons/ järnålder).
3. Gravfält samt rester av sentida bebyggelse (Sten/ brons/ järnålder). Söder om gravfältet påträffades 1704 landets största silverskatt från vikingatiden.
4. Gravfält. Skadat på grund av tomtarbeten (Sten/ brons/ järnålder).
5. Ruin, terrasser, vall, ristning, terrasskanter, stensträng (Sentida bebyggelse-lämningar).
6. Maritim spärranordning (järnålder/ medeltid/ nyare tid).

Tätortsutveckling

Översiktsplanen anger Täljöviken som en av tätorten Åkersbergas entréer. Entrén markeras genom skyltning och ev symbol i cirkulationsplatsen från Svinningevägen. Tätorten annonseras, än viktigare, genom att stadsmässig bebyggelse finns så nära avfarten som bedömts möjligt; terrasshus norr om infarten och radhus söder om denna.

Bebyggelseområden

Allmän karaktär

Bebyggelsestruktur och karaktär i Täljöviken (med undantag för flerbostadshusområdet) ska ha sin utgångspunkt i trädgårdsstadens grundläggande principer, och utifrån dessa formas området med hänsyn till platsens förutsättningar och nutida material och teknik.

Trädgårdsstadens principer tolkas i programmet som:

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

Centrumanläggningen - allmänt

Täljövikens konferensgård är intressant såväl ur arkitektonisk som kulturhistorisk synvinkel, och ska behandlas som en resurs för området och omgivningarna.

Ytor för förskola skapas genom en väl anpassad tillbyggnad av kursgården samt till viss del genom ombyggnad av delar av nedersta suterrängvåningen.

Möjlighet ges också att bygga på centrumanläggningen med en från takfoten indragen våning tänkt för ca 10 servicebostäder.

I slutningen sydväst om centrumanläggningen tillskapas bostäder i en serie byggnadsvolymer med terrasserad uppbyggnad. De två översta våningarna utgörs antingen av tvåvånings radhus eller av mindre enplanslägenheter. De två nedersta våningarna i suterrängläge utformas som enkelsidiga radhuslägenheter med egna entréer mot huvudgata. Byggnaderna kan också användas för vårdboende, hotell mm. Om byggnaderna används för bostäder uppskattas de kunna rymma ca 20-30 lägenheter.

Centrumanläggningen - gestaltungsprinciper



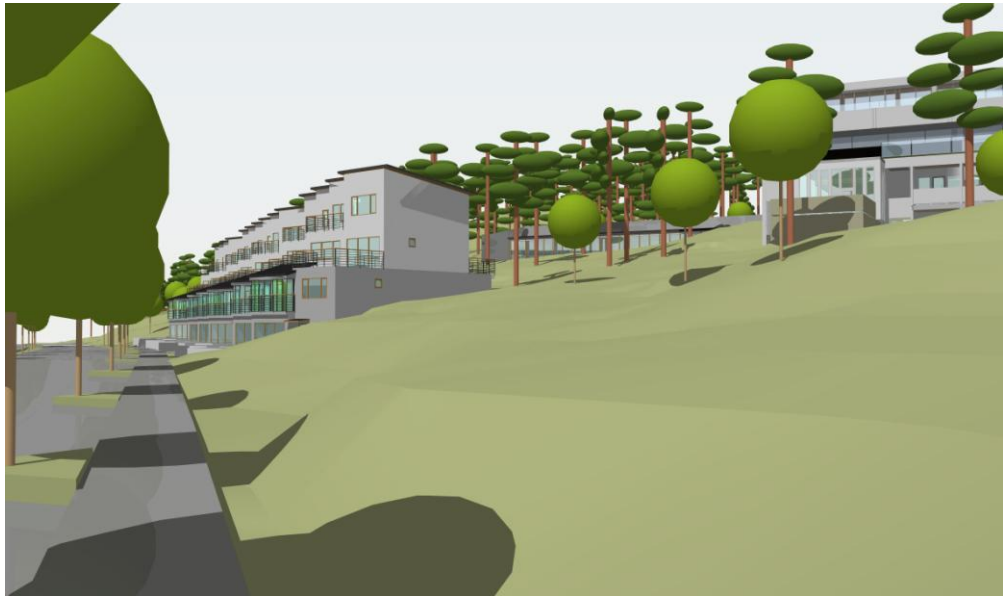
Centrumanläggningen och flerbostadskvarteret. Bild: Greitz arkitektkontor

Befintliga fasader ska behålla sin karaktär och tillbyggnader ska anpassas och/eller förstärka denna karaktär, bland annat genom materialmässig anpassning av nya fasader och tak till den befintliga byggnaden. Byggnadens tänkta nya användningsområde med t.ex. närservicecentral, restaurang, festvåning, bad/spa/gym, gästrum, kontorshotell och förskola kan på ett respektfullt sätt få avspeglas i förändringar av fasaden (t ex entréer, skärmtak, belysning, skyltar).



Sektion genom konferensgården, terrasshus, huvudgata. Bild: Greitz arkitektkontor

Terrasshusen underordnas konferensgården. Terrasshusens volymer medverkar till ett förtydligande av den nya nedanförliggande huvudgatan och den tätortsstruktur som formas genom att Åkersberga kommer att få en tätortsentré från Täljöviken.



Terrasshusen vid huvudgatan. Vy från sydost. Illustration: Greitz arkitektkontor

De nya terrasshusen ska ha ljusa putsade fasader med glaspartier mot bostadsterrasserna. Fasaden mot huvudgatan gestaltas som tre byggnadsvolymer som länkas samman med glasade trapphuspartier.

Till- och påbyggnader utformas med flacka tak. Taken kan förses med solfångare eller solcellspaneler. Sedum får användas som takmaterial. I annat fall gäller bandtäckt plåttak i svart eller grå kulör eller liknande takmaterial som överensstämmer med byggnadens karaktär.

Flerbostadshus, gestaltungsprinciper

Norr om den mera storskaliga centrumanläggningen möjliggörs flerbostadshus med ca 140 lägenheter.

Flerbostadshusen förläggs i en krans kring det öppna landskapsrummet, på mark där skogen idag delvis är huggen, och betonar på detta sätt rumsligheten ytterligare. Denna större sammanhängande naturpark fortsätter ner till Täljövikens strand och binder på så sätt samman områdena.

Bebyggelsen ska utgöras av fristående hus i park/natur. Utemiljön ska inte ha tydliga gränser mellan det offentliga och det privata rummet. Privata uteplatser minimeras till förmån för det gemensamma parkrummet.

Byggnaderna ges en måttlig skala, "hus i park", med en varierad utformning och färgsättning som samspelar med centrumanläggningen. Bebyggelsen utformas huvudsakligen som trevåningshus med möjlighet till ytterligare en, delvis indragen, takvåning. Suterrängvåning kan också tillkomma för att underlätta anpassningen till befintlig mark.

En lätthet i arkitekturen är viktig. Det är speciellt viktigt hur byggnaderna upplevs söderifrån så att de får en god anpassning till terrängen och inte dominerar över vare sig landskap eller serviceanläggningen, som även fortsättningsvis ska vara landmärke i området.

Utspringande balkonger med smäckra räcken kan skapa lätthet och liv åt byggnaderna. Flacka tak med stora taksprång tar upp något av kursgårdens arkitektoniska anslag, t ex med bandtäckt plåttak i grå kulör. Inslag av sedum kan få förekomma.

Enbostadshus, gestaltungsprinciper

Totalt rymmer planen ca 180 bostäder i enbostadshus inklusive några generationslägenheter.

Enbostadshusen grupperas enligt huvudprincipen om trädgårdsstad. Bebyggelsen ska i huvudsak utgöras av tvåvåningsbebyggelse. I vissa lägen kan suterränghus få förekomma.

Vid torget tillåts tre våningars byggnadshöjd för att accentuera torgrummet och ge möjlighet för annan användning i bottenvåningarna, t ex affärslokaler eller generationsbostäder.

Planbestämmelserna är utformade för att inspirera till småskaliga tillägg i form av tornrum och gaveluppyggnader genom att bruttoarean begränsats för varje tomt.

Varierade hustyper ska eftersträvas med exempelvis en blandning av radhus och enfamiljshus inom samma kvarter. En sammanhållen gestaltning för respektive kvarter eftersträvas genom att fasadmaterial, takmaterial och fönstertyper begränsas. Större frihet ges i och med detta i arkitekturen. Pastischer eller historiserande inslag ska dock undvikas.

Taklutningen ska vara måttlig (14-27 grader) för att inte skugga eller i onödan reducera sjöutsikten för bakomliggande hus. Taksprången bör vara korta. Sadeltak används som grundprincip men pulpettak kan få förekomma i viss utsträckning. Variation i form av t ex mindre burspråk, balkonger, skärmtak och tornrum rymts inom planbestämmelserna. Taken ska beläggas med lertegel eller matta betongtakpannor.

Takhuvar och eventuella skorstenar ska gestaltas medvetet och integreras materialmässigt i byggnadens arkitektur.

Beträffande materialval och detaljutformning i övrigt hänvisas till gestaltungsprogrammet.

Offentlig service

Centrumbyggnaden byggs ut för en förskola som kan rymma sex avdelningar. Möjlighet finns också att i centrumbyggnaden inrymma distrikssköterska/läkarcentral mm.

Närmaste förskola utanför planområdet ligger i Roslagens företagspark i anslutning till Åkers Runö station. Ett rikt utbud av service finns i Åkersberga centrum.

Kommersiell service

Centrumbyggnaden är tänkt att bland annat inrymma närservice. Möjlighet finns också att etablera mindre verksamheter vid torget. Plats för en kiosk med uteservering anvisas vid stora gång- och cykelvägen nära torget.

Ett stort utbud av service finns i Åkersberga centrum.

Tillgänglighet

Byggnaderna ska i höjdled placeras så att god markanpassning uppnås utan att tillgängligheten för funktionshindrade försämras.

I norra delen av Täljöviken sker bilparkering i markförlagda p-däck med hiss. Mindre parkeringsytor intill husen utgör komplement med högre tillgänglighet.

Gång- och cykelbanor planeras utmed huvudgatan.

När det gäller ny bebyggelse provas tillgängligheten enligt PBL när bygglovansökan behandlas.

Byggnadskultur och gestaltning

Gestaltungsprinciperna beskrivs under rubrikerna befintlig bebyggelse, flerbostadshus och enbostadshus ovan. Principerna utvecklas i ett separat gestaltungsprogram.

Friytor

Platsbildningar och karaktärselement

I Täljöviken ska skapas levande offentliga rum med flera olika funktioner. Det centrala stråket (huvudgatan) föreslås passera ett flertal platsbildningar och karaktärselement för att ge ett intressant och händelserikt stråk.

En större platsbildning/torg föreslås centralt i Täljöviken. Torgrummet accentueras genom en tätare bebyggelse med stadsradhus i 2-3 plan. I öster föreslås en mindre platsbildning som fungerar som vändzon, i avvakten på färdigställande av huvudgatan till Näsängen - Kanalstaden – Åkersberga centrum.

Lek och rekreation

Centralt i Täljöviken skapas en naturpark på den öppna ytan mellan vattenrummet och centrumanläggningen. Den föreslagna bebyggelsen i områdets nordvästra del ramar in. Parken anpassas till naturen. Här finns bevaransvärda åkerholmar som skapar spännande element i parkstrukturen. Ett par dammar, som är delar av det dagvattenstråk som löper genom grönstråket, anläggs.

I nord-sydlig riktning mellan tomterna finns smala grönstråk där man kan ta sig igenom på enkla gångvägar/stigar. I en del av dessa anläggs medvetet formade diken/dammar till vilka dagvatten via dikesanvisningar leds ned. Även i områdets sydöstra del föreslås gröna släpp i nord-sydliga stråk vilket delar upp bebyggelsen i olika enklaver. Dagvattnet leds även här genom dessa stråk.

Lekytor anordnas vid torget och en större lekplats för alla åldrar i parken i Täljöviken. Mindre lekplatser föreslås som gemensamhetsanläggningar för varje kvartersgrupp.

Den återstående åkermark som kommer att ligga som parkmark är näringsrik, vilket gör att det tar lång tid innan den kan övergå till äng. Marken besås med ängsfröer som klarar rikare mark tillsammans med arter för fuktäng och åkerogräs där marken bitvis är fuktig.

Väster om gångvägen ned till utsiktsplatsen får den gamla åkermarken mer parkkaraktär, "midsommaräng" med möjlighet till lekar och bollspel.

Naturmiljö

Skog och värdefulla träd:

Inom planområdet finns trädvegetation av stor betydelse för den biologiska mångfalden, varför gamla träd bör bevaras. Inom områdena för "Natur" och "Park" införs därför lovplikt för trädfällning. Vid lovgivning för fällning av träd ska följande riktlinjer vara styrande:

- Väster om konferensanläggningen, inom de områden som avgränsats som objekt 1 och 25 i naturinventering och i MKB, bör inga träd över 15 cm fällas.
- I objekt nummer 16 bör fällning av träd grövre än 40 cm inte ske. Undantaget gäller situationer där träd påtagligt riskerar att falla ned och orsaka skador på människor. Yngre träd ska dock bevaras i en omfattning som kan ge föryngring åt beståndet.
- Övriga områden med lovplikt: gamla träd med en uppskattad ålder av mer än 80 år, liksom träd med håligheter och träd grövre än 40 cm bör inte tillåtas att fällas. Yngre träd bör avverkas restriktivt och alltid så att det finns möjligheter till föryngring.

Undantag från riktlinjer kan göras när träd påtagligt riskerar att falla ned och orsaka skador på människor, eller då trädfällning bedöms ge positiva konsekvenser eller inte påtagligt skadar områdets värden.

Grönytor

Vassbältet och de sankta strandängarna som gränsar till den nuvarande åkermarken utgör självklara inslag i landskapsrummet. Dessa ska bevaras och utgöra del av en rekreationszon längs vattnet. Lika självklara inslag är åkerholmarna, som förstärks genom kompletterade plantering, och de angränsande skogsbrynen.

En skötselplan har tagits fram för att ge så goda förutsättningar som möjligt för biologisk mångfald och höga naturvärden inom planområdet. För detaljerad information om naturvärden hänvisas till utredningen "Täljöviken-Näs, bedömning av natur- och upplevelsevärden".

Strandängen och utsiktsplatsen:

Tillgängligheten till strandängarna förbättras genom ett allmänt gång- och cykelstråk som förläggs söder om de nedersta tomterna. Stråket markerar också gräns mellan privat och allmän mark. Från gång- och cykelstråket leder en spång vidare ut till en utsiktsplats i vasskanten, med bodar och skärmtak som kan ge väderskydd och möjlighet till natur- och kulturinformation för allmänheten.

Utsiktsplatsen består av ett räckesomgärdat trädäck med utanförliggande pårad, som omöjliggör tillägg med båt. Skötsel av utsiktsplatsen ingår i kommunens åtaganden, vilket förhindrar en "privatisering".

Utsiktsplatsen är i första hand en del av ett allmänt promenadstråk som berikar naturupplevelsen, en replipunkt där fåglar och fiskar kan iakttas.

Vid strandkanten uppförs två sjöbodar. Den ena innehåller ett vindskydd där kommunen, länsstyrelsen och föreningar ges utrymme för information/utställningar om Österåkers och platsens historia, om skärgårdens fauna och flora. Den andra boden kan användas som redskapsförråd och kanske som förråd för några uthyrningskajaker som exempelvis kan bokas i kiosken vid GC-vägen, strax söder om torget.

I miljökonsekvensbeskrivningen redogörs för hur föreslagna stigar, spänger och utsiktsplats är förenliga med strandskyddets syfte för växt- och djurliv.

Skötselplan

Skötsel av strandängar och naturområden regleras i en skötselplan. Skötselplanen behandlas och avses antas av kommunfullmäktige samtidigt som detaljplanen.

I planen anges för strandängarna att de skall hävdas på ett naturvårdsanpassat sätt som gynnar flora och fågelliv och att närboende och besökare kanaliseras till gångvägar och stigar så att fåglar kan utnyttja den hävdade strandängen för sin häckning. Skötseln anpassas efter nuvarande biologiska förhållanden och för att passa planförslaget. Därför delas strandängarna in i fem olika skötselområden:

1. Strandäng. Öppen strandäng med rik flora och rikt fågelliv
2. Slåtteräng. F d åkermark som omvandlas till äng med artrik flora.
3. Gräsyta för lek, viss lekutrustning kan finnas
4. Vassområde.
5. Buskmark med rikt fågelliv



Strandängarnas skötselområden

Skötsel av de olika områdena utförs enligt följande:

Strandäng: Slåtter med slåttermaskin, där en maskin av amfibietyp används. Slåtter sker en till två gånger per år.

Slåtteräng: Slåtter med slåtterbalk efter traktor. Slåtter sker en till två gånger per år.

Gräsyta: Kortklippt gräs med viss lekutrustning. Klippning sker regelbundet under säsongen.

Vassområde: Lämnas huvudsakligen fritt, men de inre delarna kan behöva röjas för att åstadkomma en "blå bård" av grunt, öppet vatten.

Buskmark: Buskar lämnas för fri utveckling, men träd röjes bort regelbundet

För skogsområdena ansluter skötselplanen till tidigare upprättad skogsvårdsplan. Planen anger skötselanvisningar och uppföljningsåtgärder.

Vattenområdet

Vid utsiktsplatsen visas ett mindre vattenområde där pålar ska slås ned för att hindra angöring med båtar. Utanför detta redovisas vattenområde som inte får bebyggas så att hela den egentliga viken utgör vattenområde, medan resterande delar av "Långhundraleden" redovisas som naturmark.

Gator och trafik

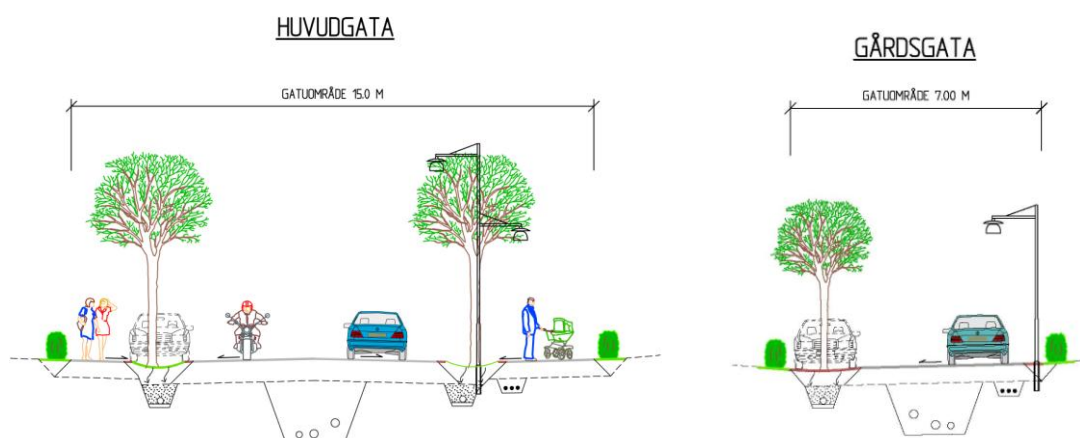
Planområdet kan nås med bil från Svinningevägen på andra sidan Täljöviken. Svinningevägen har en regional funktion som förbindelselänk mellan Vaxholm och Åkersberga. Den har idag en låg standard med trafiksäkerhetsproblem främst knutna till korsningspunkter. Planområdet omfattar anslutning till Svinningevägen med en ny cirkulationsplats som byggs ut i samband med planområdets utbyggnad. I planen möjliggörs utbyggnad av Svinningevägen med GC-stråk. Underjordiska kablar och ledningar kan ligga i naturmark.

Gatunät

Planområdets huvudgata möjliggör i framtiden en sammanhängande bebyggelsestruktur och en vägförbindelse mellan Täljöviken, Näs gård och Näsängen och vidare till Kanalstaden och Åkersberga Centrum. En gata med mått som möjliggör busstrafik i Täljöviken löper söder om centrumanläggningen och vidare centralt genom området. Denna och Täljöviksvägen binds samman med en väg öster om centrumanläggningen.

Gatustrukturen är kvartersindeldad med ett nät av lokalgator, i de flesta fall utformade som gårdsgator. Säckgator finns endast i undantagsfall. Vändplanerna utformas då som platser snarare än trafikytor.

Huvudgatan får allékaraktär med tydlig rumslighet genom strikta bebyggelselinjer och trädplantering, samt en skarp gräns mellan gata och tomter med häckar eller staket. Gatan utformas med en bredd av 15 meter inklusive trottoarer, trädalléer och får möjlighet till parkering på båda sidor. Körbanan är 7 meter bred för att möjliggöra busstrafik.



Principsektioner. Detaljutformning bestäms vid projekteringen

Lokalgatorna utförs i småhuskvarteren som gårdsgator med blandtrafik och en bredd av 7 m; 4,5 m körbana, med 2,0 m grusad zon för träd och besöksparkering på ena sidan, samt en 0,5 m grusad zon på andra sidan.

Gator formas med tydliga avgränsningar mellan gata och angränsande mark. Huvudbyggnader placeras på samma avstånd från gatan och ska ha gröna förgårdar. Impedimentytor ska undvikas.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar ska vara välplacerade utan onödiga omvägar och anknyta till omgivande gång- och cykelstråk. Ovanför strandängarna föreslås en gång- och cykelväg med en bredd av 3,0 meter. Gång- och cykelvägen förbättrar allmänhetens tillgänglighet till Täljöviken och placeras så att den tydligt markerar gränsen mellan privat och allmän mark.

En gång- och cykelbro anläggs över den smalare delen av Täljöviken i Belevägens förlängning där den knyter an till GC-vägen mellan Svinninge och Täljö/Åkersberga samt busshållplats på Svinningevägen. GC-vägen ges god belysning och utformas så att den blir trygg. En gångväg genom parkstråket i Täljöviken fungerar både som koppling mellan skog och strandängar samt mellan dessa och bostadskvarteren.

Enkla stigar som kopplar till befintliga naturstråk förläggs invid dagvattendike i randen mellan skogsbyn och ny bebyggelse för att ge en tydlig avgränsning mot skogsbyn och förstärka tillgängligheten till naturen. Stigarna kopplar samman skog och strandzon genom gröna släpp som skapas mellan kvarteren.

Kollektivtrafik

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

Hållplats med bussförbindelse till Åkersberga centrum och Danderyds sjukhus finns vid Svinningevägen, ca 300 meter väster om centrum-anläggningen. Planen möjliggör flyttning av busshållplatsen närmare GC-vägen från planområdet. I en senare utbyggnadsetapp, då planområdet via Näs gård, Näsängen och Kanalstaden kopplas till vägnätet i de centralaste delarna av Åkersberga kan en ny busslinje dras på huvudgatan genom planområdet. Busshållplatser kan då anläggas nedanför centrumanläggningen och i anslutning till torget.

Parkering, varumottag, utfarter

Centrumkvarteret har i sin centrala del en sammanlagd bruttoarea av 10 000 m², varav planerat för ca 2 000 förskola och något vårdboende. Centrumanläggningen avses behålla sin nuvarande inlastning vid norra fasaden. Inlastning till förskolan avses ske från ny infart öster om utbyggnaden. Terrasshusen tillför ytterligare ca 3 000 m².

Parkeringsbehovet i centrala centrumkvarteret avses tillgodoses på befintliga parkeringsytor norr om kvarteret och genom kompletterad personalparkering. Angöringsytor för förskolan illustreras öster om byggnaden.

P-platser för terrassbyggnaderna kan åstadkommas genom ett nytt parkeringdäck i två plan. Viss kompletterande parkering kan ske som kantstensparkering.

Kvarteret med flerbostadshus väntas komma att innehålla ca 140 bostäder. Tanken är att dessa ska kunna ha ett stort inslag av seniorlägenheter. Huvuddelen av bostadsparkeringen tillgodoses i en anläggning med markförlagda P-däck omfattande ca 90 bilplatser. Därutöver kan en mindre markparkering med ca 20 platser anordnas. Invid varje entré kan handikapp- och några andra platser anläggas, sammanlagt ca 30 platser. Totalt kan en plats per bostad anläggas. Hur många som behövs får bedömas vid bygglovgivningen.

I flerbostadshuskvarteret finns 35 P-platser utmed Täljöviksvägen. Totalt inom kvarteret kan då finnas ca 175 P-platser. Platserna utmed gatan kan dubbelutnyttjas för besöksparkering både för bostäderna och för centrumkvarteret.

Utfarterna mot huvudgatan har, med två undantag, begränsats till entrégatorna och gemensamma parkeringar.

Boendeparkering för enbostadshusen sker på kvartersmark och integreras i byggnaderna eller förläggs mellan dessa i samma frontlinje som hus från gatan. Fristående carportar undviks utan ska hellre sammanbyggas med huvudbyggnad. Gästparkering sker längs gator och gränder. Små parkeringsytor om maximalt 10 bilar utgör i vissa fall boendeparkering vid huvudgatan. Dessa avgränsas med häckar eller

staket. Planen har dimensionerats för 1,5 bilplatser/enbostadshus, inklusive besöksparkering.

Störningar

Buller

En bullerberäkning har gjorts och redovisats i "Rapport; Täljöviken-Näs. Tyréns 2009-04-23". Beräkningen utgår från framtida trafikmängder på Svinningevägen. Enligt beräkningen kan de närmast Svinningevägen liggande byggnaderna eventuellt komma att få svårigheter att uppnå riktvärdena, varför åtgärder, t ex inglasning av uteplats, kan behöva vidtas.

Bullerberäkningen tar inte hänsyn till framtida busstrafik på huvudgatan. Följande bestämmelse har införts:

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

Avsikten är främst att styra planlösningarna så att man tar hänsyn till eventuellt högre ljudnivåer på huvudgatan. För de enkelsidiga terrasshusen kan bestämmelsens krav uppfyllas genom att det byggs tvåvåningslägenheter i de nedersta våningarna och att det övre planet då kan ha delvis inglasade uteplatser.

Översvämning

Kommunen har gjort ett ställningstagande om lägsta markhöjd och golvhöjd för Östra Kanalstaden och annan vattennära exploatering. Ställningstagandet grundar sig bl a på en utredning genomförd av SMHI som har stämts av mot senare studier och rekommendationer, t ex RUFs 2010. Med hänsyn till bedömd vattenståndshöjning i havet vid år 2100 rekommenderas att lägsta golv för bostäder ej placeras lägre än +2,2 meter i höjdsystemet RH00 och lägsta gatuhöjd ej lägre än +1,5 meter. Lägsta rekommenderade höjder är beräknade med hänsyn tagen till en höjning av högsta högvattenyta, vindpåverkan och total överbyggnadstjocklek.

Gator och vägar planeras som lägst på nivå +1,5 meter för att inte riskera att få vatten stående på gatan/vägen. Överbyggnad av makadam rekommenderas för att få bättre bärighet eftersom vatten tidvis kan komma att stå i överbyggnaden. Brunnslock till spillvatten görs täta.

Sättning

Med hänsyn till risken för sättningar har särskilda bestämmelser införts för markhöjder och markutfyllnader. Markuppfyllnader bör undvikas. Detta är även viktigt för att bevara landskapets karaktär så långt möjligt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten

Vattenförsörjning till området kommer att ske via sjöförlagd ledning till Svinninge. Ledningen samförläggs med överföringsledning för avlopp. Miljöprovning för sjöförlagda ledningar kommer att erfordras. I framtiden kan sammankoppling av vattnet ske till Kanalstaden, och den planerade Rosenkällaledningen.

Spillvatten.

Spillvattnet leds med självfall genom bostadsområdena till två pumpstationer. Befintlig reningsanläggning i Täljö kursgård utgår.

Uppsamlingsledningar och en mindre pumpstation förläggs nedanför bebyggelsen. Grundförhållandena är där dåliga, förstärkningsåtgärder kan bli aktuella. Brunnsock skall utföras täta.

En större pumpstation för överföring till Svinninge planeras i samband med utbyggnaden av Kanalstaden. (Pumpstationen ingår som en separat del av detaljplanen). Från denna pumpas därefter spillvattnet i en till största delen sjöförlagd ledning till Svinninge. Från Svinninge pumpstation överförs, som i dagsläget, spillvattnet till Margretelunds reningsverk.

Modern teknik med luktrening skall användas vid konstruktion av pumpstationerna. Pumpstationernas golvnivå bör ej ligga under +2,0 meter.

En projekterad pumpstation redovisas vid Svinningevägen. Den är en del av den framtida försörjningen av Täljö, Rosenkälla mm.

Dagvatten

Befintlig odlings-/betesmark har dräneringssystem som avleds mot viken. I områdets nordvästra del (ovanför konferensgården) finns ett djupt stensatt dike för dagvatten som grävts för att förbättra dräneringen från gammal jordbruksmark. Det har sannolikt täckdikats nedströms i samband med utbyggnad av anläggningen.

Föreslagen dagvattenhantering strävar efter att bevara den naturliga vattenbalansen och undvika översvämningar samt att minska föroreningar till recipienten (Täljöviken). Dagvattenhanteringen görs delvis synlig och tillför området en positiv upplevelse. Vikt bör läggas på bra materialval och andra åtgärder som syftar till att minska föroreningar i dagvatten. En fördjupad utredning om hur dagvattnet hanteras och mark avsätts så att dagvattenhanteringen sker på ett funktionellt sätt har gjorts av Marktema AB.

Då marklagren är täta är möjligheten till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) begränsad.

De stora avrinningsstråken: Ur reningssynpunkt är det mest effektivt att vidta åtgärder så nära källan som möjligt. Ett fördröjande och renande system väljs. Det bygger på att till största delen leda dagvatten i öppna vattensystem med svag lutning för att suspenderade föroreningar ska fastläggas i dikesväggar och -botten.

Dikessystemen utformas så att de blir en tillgång i landskapsbilden.

Dikesutloppen mynnar mot befintligt dike parallellt med Täljövikens strandlinje. Utsilning sker sedan till fritt vatten genom en vasszon med ca 20 m bredd. I det partiet finns goda möjligheter för avsättning av ev kvarvarande föroreningar. Ett par dammar föreslås också i det centrala parkstråket där föroreningar kan fastläggas med sedimentation och för utjämning av flöden. För den stora centrala dammen säkras vattentillgången genom att dagvattnet, tak- och dräneringsvattnet från den norra delen och konferensgården leds dit i täta rör eller djupa, öppna dagvattenrännor.

Torra översilningsdammar kan vid behov anläggas före dikesutlopp till Täljöviken.

Värme

Värmeförsörjningen kommer att utredas vidare varvid anslutning till fjärrvärmenätet kommer att jämföras med någon typ av lokal värmekälla för spetsvärme. En framtida anslutning till fjärrvärme för flerbostadsbebyggelsen och konferensanläggningen kan behöva säkras via temporär värmecentral. En sådan kan läggas antingen i anslutning till flerbostadsbebyggelsen eller öster om planområdet där en framtida anslutning till fjärrvärmenätet kan förväntas ske.

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

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

El

De högspänningsledningar (10-20 kV) som finns norr om Täljövikens konferensgård markförläggs där så erfordras så att exponering från elektromagnetiska fält minimeras.

En 70 kV-ledning från transformatorn, väster om planområdet, till Vaxholm planeras. Denna förläggs utefter Svinningevägen. Befintliga mindre luftledningar kan vid behov markförläggas i kabel. Möjlighet att lägga ledningar inom naturmark medges.

Plats för nya transformatorstationer anvisas i planförslaget.

En befintlig transformatorstation redovisas vid Svinningevägen.

Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas centralt i området med flerbostadshus och vid respektive fastighet i småhuskvarteren, i några fall vid gemensamhetsanläggning. Backningsrörelser skall undvikas.

Närmaste återvinningsstationer finns i Svinninge och vid Rallarvägen i centrala Åkersberga.

Miljökonsekvenser

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats av Ekologigruppen 2012-11-21. Ur denna citeras:

”Förslaget bedöms kunna bidra till en hållbar utveckling av Åkersberga tätort mot Täljö, förutsatt att den fortsatta utvecklingen av FÖP kommer att integrera den föreslagna detaljplanens bebyggelse i vägar och stråk”.

I MKB:n poängteras som positiva värden att: planen medför att planområdet länkas med tätorten och utvecklar grönstrukturen, kontakt med vattnet, ger sjönära mötesplatser, utvecklar strandängarnas biologiska värden, ger stadsdel med stark egen identitet och kan knytas till kollektivtrafik längs Svinningevägen samt har cykelavstånd till Täljö station och Åkersberga. Som negativt påpekas (avståndet till) kollektivtrafik, att det inte är genomströmmande biltrafik och att kulturlandskapet kring Näs gård påverkas. Ett mindre parti barrskog med äldre tallar berörs också.

Förslaget tar mark inom strandskydd i anspråk, vilket kan motiveras då tillgängligheten till områden med vattenkontakt utvecklas påtagligt. Förslaget innebär också att biologiska värden i strandområdet utvecklas, medan ett mindre parti värdefull barrskog inom strandskydd måste avverkas.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Vattenmyndigheten har ställt upp miljökvalitetsnormer, MKN, för ytvatten för landets s.k. vattenförekomster. Täljöviken utgör en mindre del av vattenförekomsten Trälhavet. Vattenmyndigheten har bedömt vattenförekomstens ekologiska status som måttlig och den kemiska statusen (exklusive kvick-silver) som god. Enligt MKN ska god ekologisk status vara uppnådd år 2021. Den goda kemiska statusen ska bevaras enligt normerna.

I MKB har bedömts att förslagets dagvattenhantering minska tillförseln av näringsämnen till viken, vilket stärker möjligheterna att uppnå uppställda MKN.

Övriga miljökvalitetsnormer

Förslaget bedöms inte medföra att någon av de övriga miljökvalitetsnormerna överskrids.”

Administrativa frågor

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter laga kraft.
Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.
Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning med stadsarkitekt Lars Barrefelt som huvudansvarig. Planhandlingarna har upprättats av arkitekterna Björn Greitz och Claës Breitholtz och genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjörerna Fredrik Nestor och Anna Rieem på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Claës Breitholtz
Arkitekt

Björn Greitz
Arkitekt

Detaljplan för TÄLJÖVIKEN, Österåkers kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplanen för Täljöviken i Österåkers kommun. Detaljplanen för Täljöviken har kommunalt huvudmannaskap.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

2. Organisatoriska frågor

2.1 Tidplan

Planen kan antas av Kommunfullmäktige under 2013. Genomförandet av detaljplanen kan således påbörjas tidigast i slutet av 2013.

2.2 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 och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

2.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskap allmän plats (vägar/grönområden)

Huvudman för allmän platsmark i planen är Österåkers kommun. Det innebär att kommunen är ansvarig för skötsel och underhåll av samtliga allmänna platser inom planområdet. Sådan allmän platsmark är huvudgatan, torgplatsen med närliggande lokalgator, gång- och cykelstråket nedanför bebyggelsen samt strandängarna mellan bebyggelsen och Täljöviken.

Huvudmannaskap VA

Kommunen genom Österåkersvatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattenförsörjningen och de nya pumpstationerna inom hela planområdet.

Huvudmannaskap dagvatten

Kommunen som huvudman ansvarar för de öppna dagvattendammar och diken. För kulverterat dagvatten ansvarar Österåkersvatten AB.

Huvudmannaskap EL m.m.

E. ON Elnät Sverige AB ansvarar för anslutning av bebyggelse till eldistributionsnätet.

3. Fastighetsrättliga frågor

3.1 Exploateringsavtal

Kommunen och Österåkersvatten AB avser träffa exploateringsavtal med exploatören Österåkers Näs Fastighets Handelsbolag innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar genomförandeansvar, mark- och vattenområdesöverlåtelser och eventuella fastighetsregleringar, anslutningsavgifter, ansvars- och kostnadsfördelning för utförande av anläggningar på allmän platsmark, bidrag till externa exploateringsanläggningar mm.

3.2 Fastighetsbildning

Detaljplaneområdet består av flera fastigheter. Befintliga fastigheter inom planområdet kan efter ansökan till Lantmäteriet sammanföras till en exploateringsfastighet när detaljplanen har vunnit laga kraft. Från denna kan sedan kvartersmark och allmän platsmark avstyckas och fastighetsbildas.

Detaljplaneförslaget innebär att Österåkers kommun får rätt att lösa in privatägd mark som ligger inom allmän plats i detaljplanen. De fastigheter som berörs av detaljplanen är dels exploatörens fastigheter Näs 7:1 och 7:4, dels fastigheterna Näs 5:1, Täljö 1:26, 1:43 och 5:1 samt outredda marksamfälligheter avsatta för dike och vägar vid ägostyckning 1903. Marksamfälligheterna är belägna i detaljplanens nordvästra del, i anslutning till den tilltänkta cirkulationsplatsen vid Svinningevägen. Kommunen avser att ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning för den mark som kommunen ska vara huvudman. Ersättning för markinlösen regleras i samband med lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för parkering och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmarken. Det är upp till fastighetsägare att ansöka om anläggningsförrättning, då sådant behov uppkommer.

Lantmäteriförrättning kan komma att behövas när utrymme för ledningar och tekniska anläggningar genom planområdet ska ianspråkta och säkerställas inom allmän platsmark och kvartersmark. Detaljplanen anger där det kan bli aktuellt inom kvartersmark.

4. Tekniska frågor

Exploatörens VA-projektör har i samråd med Österåkersvatten AB såsom huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen inom detaljplaneområdet för Täljöviken tagit fram en till detaljplanen hörande VA-plan. VA-planen redovisar grundprinciperna för ledningssystem och läge för pumpstationer.

Kommunen som huvudman för anläggningar inom allmän platsmark såsom gator, gång- och cykelstråken, dagvatten m.m. kommer gemensamt med Österåkesvatten AB såsom huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen, att projektera för utbyggnaden av dessa anläggningar inom allmän plats i detaljplanen.

En särskild skötselplan har upprättats för skötseln av strandängarna och de allmänna ytorna för att kunna bevara och säkerställa allmänhetens tillgänglighet till dessa.

Exploatören ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser kan uppfyllas.

Vid infartsvägen till detaljplaneområdet samt vid Svinningevägen har Vattenfall planerat för en ny jordförlagd starkströmsledning. Vid kommande anläggning av infartsväg samt ombyggnad av Svinningevägen ombesörjs att tomrör placeras i vägbanken för framtida starkströmsledningar.

5. Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader för projektering, upphandling samt utförande av gator m.m. i form av exploateringsbidrag regleras i exploateringsavtalet. I exploateringsavtalet regleras även att plankostnader inte ska erläggas i samband med bygglov då exploatören har utfört och bekostat underlag till detaljplanen.

Fördelning av kostnader för fastighetsbildning och genomförande av detaljplanen samt ev. ledningsrätt regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören svarar för kostnad för anslutning till Österåkersvatten AB:s VA-anläggning, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören svarar för kostnad för anslutning av detaljplaneområdet till Eon Sverige AB:s eldistributionsnät, vilket regleras i avtal mellan markägaren och Eon Sverige AB.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen
Österåkers kommun**

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Anna Rieem
Mark- och exploateringsingenjör