

Ställningstagande gällande planbesked för ”utökning av Valsättra del 2”

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om utökning av planläggningen inom ”Valsättra del 2”. Ansökan gäller planläggning för bostadsändamål i form av småhus. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning



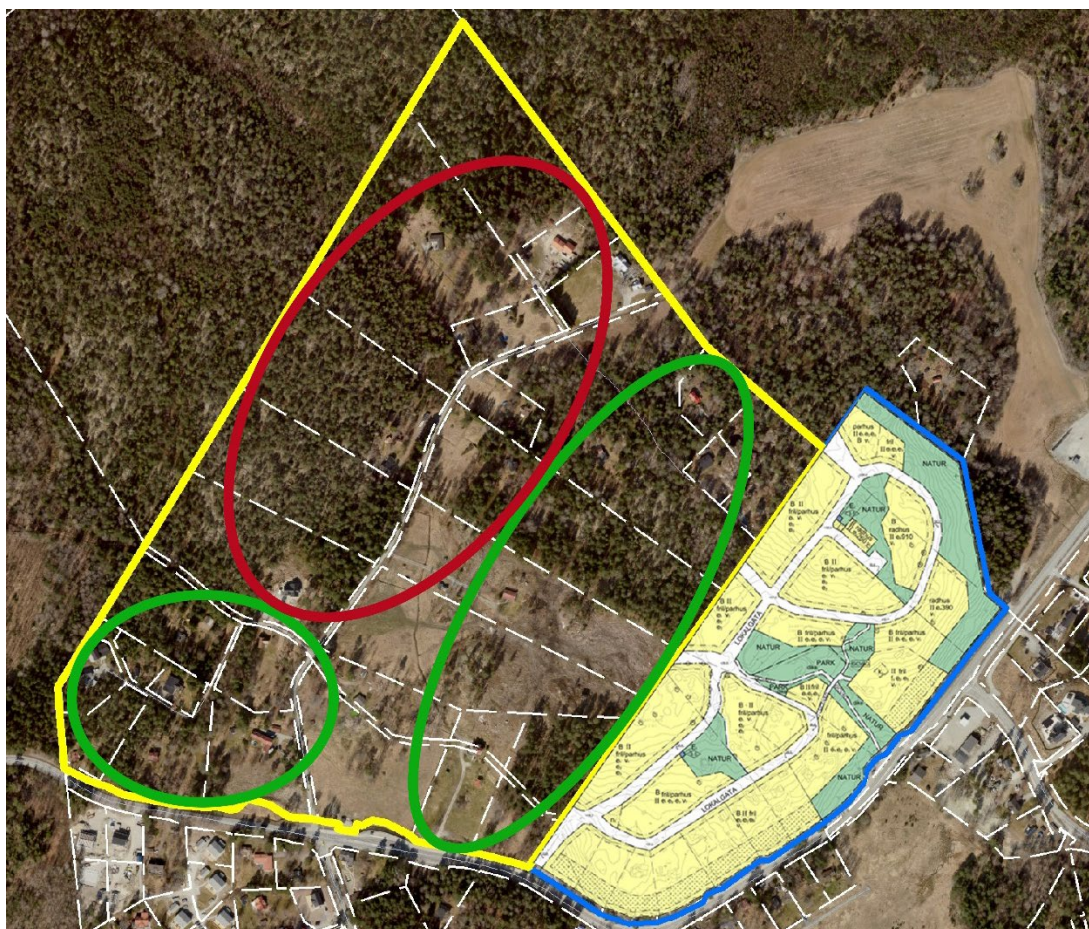
Figur 1. Aktuellt område för planbeskedsansökan, ungefärlig avgränsning i relation till Svinninge och omkringliggande områden.

Bakgrund och begreppsförklaring

Valsättra är en deletapp i Svinninge planprogram. Samhällsbyggnadsförvaltningen har sedan programmet godkändes ett uppdrag att detaljplanlägga Svinninge enligt programmet. Efter att programmet var klart har etappen Valsättra delats i flera. Detaljplanen för Valsättra del 1 vann laga kraft år 2016. Kommunen har de senaste åren genomfört förberedande arbete inför detaljplanläggning av Valsättra del 2, bland annat ett antal utredningar. Detta förberedande arbete resulterade i bedömningen att det var nödvändigt med ett nytt planuppdrag som enbart berör del av området. Detta planuppdrag kallas ”del av Valsättra del 2” och är pågående.

Aktuell ansökan om planbesked kallas ”*utökning av Valsättra del 2*”. Ansökan om planbesked gäller önskemål om att pågående planuppdrag ska utökas till att återigen omfatta hela *Valsättra del 2* (se avgränsning i figur 2 nedan).

Ställningstagandet gäller de delar av ansökan som inte ingår i pågående planläggning *Del av Valsättra del 2*. För närmare beskrivning av och motiv till tidigare beslut, se rubrikerna ”Tidigare utredningar” och ”Tidigare ställningstaganden”.



Figur 2. Blå linje med plankarta visar gällande detaljplan för *Valsättra del 1*, laga kraft 2016. Gul linje visar avgränsning för *Valsättra del 2*. Gröna ellipser visar ungefärlig avgränsning för pågående planuppdrag ”*Del av Valsättra del 2*”. Röd ellips visar ungefärligt område för aktuell planbeskedsansökan.

Nulägesbeskrivning

Det aktuella området är ca 17 ha stort och lokaliserat cirka 7 kilometer sydväst om Åkersberga centrum, och består av ett tiotal fastigheter. En del av fastigheterna är bebyggda med permanentbostadshus i form av villor, en del är bebyggda med fritidshus, och ett par är obebyggda. Fastighetsstorlekarna varierar kraftigt mellan ca 3700 kvm och ca 32 000 kvm och området saknar tydlig väg- och bebyggelsestruktur. Området ligger i västra delen av Svinninge.

Föreslaget projekt

Ansökan har inkommit från fastighetsägare i området och avser detaljplaneläggning för att möjliggöra utveckling av bostäder i form av småhus.

Gällande planer och program

Kommunens översiktsplan ÖP 2040 antogs 2018. Översiktsplanens riktlinjer, strategier och prioriteringar är vägledande i all kommunens planering. Översiktsplanen har en genomförandestrategi där det finns en tydlig prioritering att det på kort sikt är de centrala delarna av Åkersberga och områdena kring Roslagsbanans stationer som är prioriterade för planläggning och utbyggnad.

Översiktsplanen anger för Svinninge att *"en fortsatt utveckling utifrån planprogram och detaljplaner föreslås. Att upprätta detaljplan för Valsättra del 2 kvarstår"*. Utredning och eventuell planläggning av omkringliggande utredningsområden föreslås i översiktsplanen ske på längre sikt.

Utöver detta ska enligt ÖP lokala miljömål beaktas och följas i all planering och kommunen ska verka för att tidigt få med olika hållbarhetsaspekter vid planering och byggnation.



Figur 3. Karta från ÖP2040, rosa hexagon symboliserar övrig lokal knutpunkt (Svinninge handel). Rosa område symboliserar utredningsområde, orange område symboliserar bebyggelse mindre tät. Aktuellt planbeskedsområde inringat i blått.

Svinninge planprogram godkändes av Kommunfullmäktige 2005 som underlag för fortsatt detaljplanläggning. För Valsättra anges specifikt i programmet att:

Valsättra utgör ett av de större delområdena där förtätningen kräver nya eller kompletterade vägar och där framtida bebyggelsestruktur bör studeras i samband med angränsande utredningsområden. Området anses att förses med allmänt VA-system.

Sedan programmet godkändes har delområdet Valsättra delats upp i etapper. Detaljplan för Valsättra del 1 vann laga kraft år 2016 och utbyggnad enligt detaljplanen pågår.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Närmaste busshållplats finns på Svinningevägen. Hållplatsen trafikeras av buss mellan Åkersberga och Kulla vägskäl, där byte för resa mot Täby och Stockholm sker. Avståndet mellan hållplatsen och planbeskedsområdet är mellan ca 250 och 800 meter.

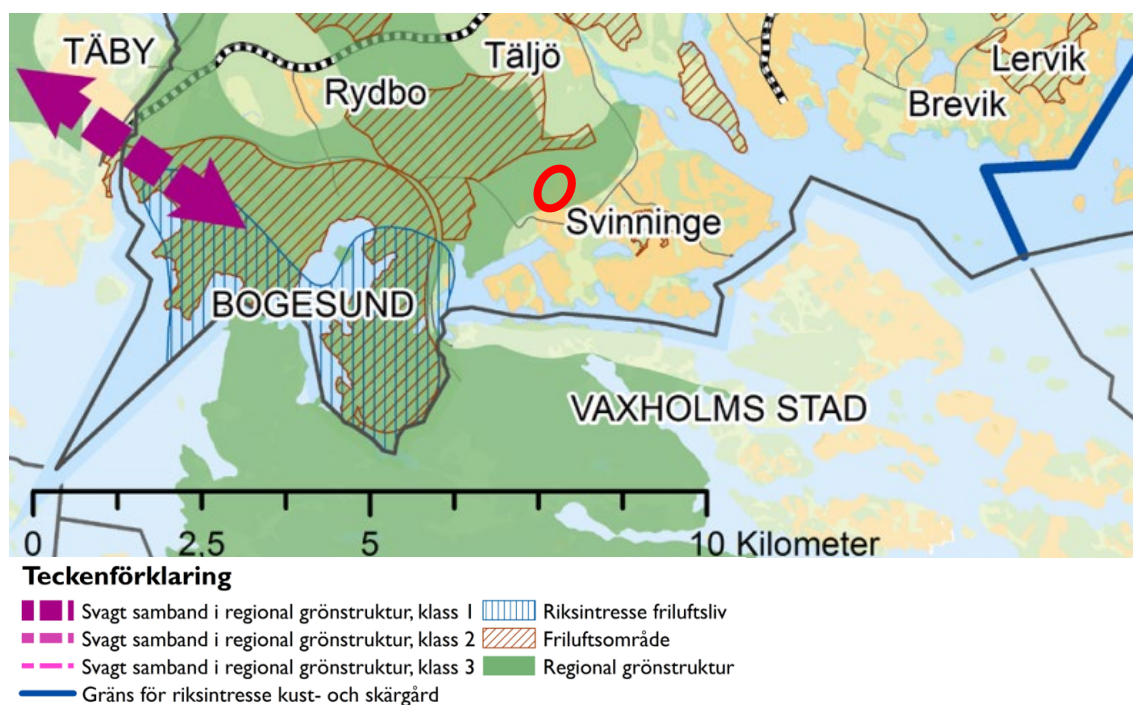
Gång- och cykelväg finns utbyggt mellan Åkersberga och infarten till Valsättravägen. Återstående sträcka mot Kulla vägskäl har statlig huvudman. Trafikverket planerar att bygga ut gång- och cykelväg mellan Svinninge och Kulla vägskäl. Projektet är just nu under uppstart.

I närheten av planbeskedsområdet finns Svinninge handel där det tidigare fanns viss kommersiell service och bensinstation. En ny detaljplan för Svinninge handel med möjlighet till utveckling av verksamheten har nyligen vunnit laga kraft. I övrigt finns närmaste kommersiella service vid Pilstugetorget (ca 7 km från området) och Åkersberga centrum.

Närmaste grundskolor finns i Rydbo och Fredsborg. Planläggning av förskola samt grundskola pågår inom detaljplanen för Skåvsjöholm i Svinninge. Förskolor finns i Rydbo, Skåvsjöholm och Fredsborg. I Svinninge finns flera färdiga detaljplaner med förskoletomter som ännu inte har byggts ut. Övrig offentlig service finns i Åkersberga centrum.

Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer

Området berörs inte av några riksintressen. Området är en del av den regionala grönsstrukturen och angränsar i norr till ett område som där är utpekade som friluftsområde.



Figur 4. Hänsynskarta rekreation från ÖP2040. Aktuell planbeskedsområde inringat i rött.

Geotekniska förhållanden

Marken i området består av berg i dagen på höjderna, morän i sluttningarna och lera i de låglänta partierna. Vid eventuell kommande planläggning bör de geotekniska förutsättningarna undersökas närmare.

Teknisk försörjning

Allmänt vatten och avlopp finns idag utbyggt och förberett fram till Valsättravägens början vid Svinningevägen. Dagvattenhanteringen inom Svinninge ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten.

Efter Svinninge planprogram gjordes en översiktlig dagvattenutredning för Svinninge. Befintlig dagvattensituation beskrevs och beräkningar för de tre huvudstråken för avvattning gjordes, där Valsättra avrinningsstråk är ett av dem. Valsättra avrinningsstråk löper från Valsättravägen slut i norra delen av planbeskedsområdet söderut mot Svinningevägen och vidare söderut till utloppet i Norsundet. I den översiktliga utredningen föreslås för den delen av Valsättra avrinningsstråk som passerar planbeskedsområdet att ett större öppet avrinningsstråk avsätts i låglänta partier.

Stadsnätet (bredband) finns utbyggt längs Svinningevägen och i övriga Svinninge. En kraftledning löper från planbeskedsområdets södra del och västerut mot Prästtorpet.

Trafik

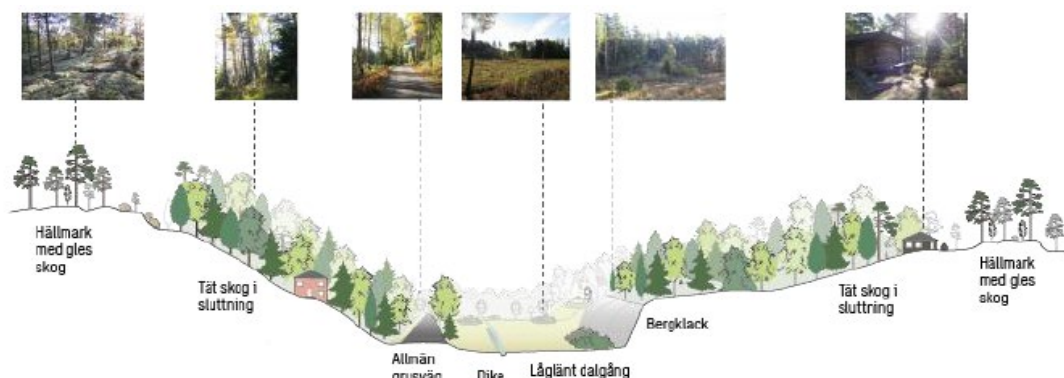
Området trafikförsörjs idag via Valsättravägen som ansluter till Svinningevägen söder om planbeskedsområdet. Valsättravägen är en mindre grusväg med enskilt huvudmannaskap. Vägen förvaltas idag av Valsättra tomtägareförening men ingen gemsamhetsanläggning eller samfällighet är bildad.

Tidigare utredningar

Under 2017 genomförde Sweco på uppdrag av kommunen en naturvärdesinventering, landskapsanalys och kulturmiljöanalys i området.

Landskapsanalys

Planbeskedsområdet är beläget i utkanten av ett större sammanhängande skogsområde. Skogsområdet har en varierad topografi med glesare vegetation på höglänta karga hållmarker och tätare vegetation och fuktig mark i de mer låglänta delarna. Bebyggelsen ligger till största del i skogens brynzoner. Inom planbeskedsområdet kan karaktärsdragen från det större sammanhängande skogsområdet utläsas tydligt.



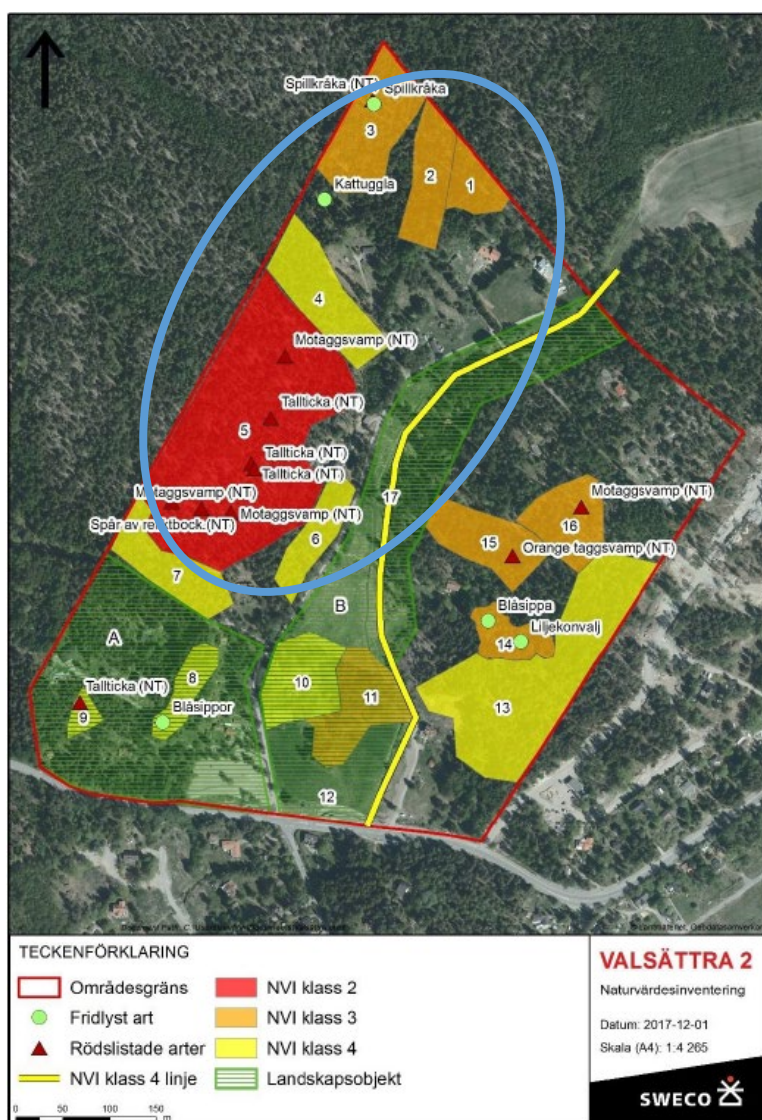
Figur 4. Sektion från landskapsanalysen som illustrerar utredningsområdet och dess variation i topografin. Planbeskedsområdet utgörs av den vänstra halvan av sektionen. (Sweco 2017)

I landskapsanalysen görs följande rekommendationer:

- De framträdande, kala, berghällarna är karaktäristiska för området. Dessa bör bevaras och om möjligt lyftas fram.
- Det finns en potential att öppna upp siktlinjer mot vattnet från områdets mer höglänta områden vilket skulle kunna skapa ett mervärde i området.
- Hänsyn bör tas till höglänta hållmarker. Höjder och omgivande vegetation skapar tydliga gränser och ger området variation och småskalighet.
- Områden som lämpar sig bäst för exploatering ur landskapsbildssynpunkt är områden med tät skog i sluttningarna. Men exploatering bör ske varsamt och med hänsyn till landskapets topografi.
- Att förbättra orienterbarheten och tydliggöra vad som är privat och offentlig mark skulle underlätta för dem som rör sig genom området och intilliggande skog.

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventeringen har genomförts enligt standard. Inventerade arter och biotoper bedöms och delas in i naturvärdesklass 1-4. Inom planbeskedsområdet inventerades naturvärden i klass 2-4.



Figur 5. Karta från naturinventeringen (Sweco 2017) Planbeskedsområdet ungefärligt markerat med blå ellips.

Höga naturvärden (klass 2) inventerades i form av ett större hällmarkstallområde med inslag av sänkor med mindre vattensamlingar inom objektet fanns naturvärdsarter i form av talticka, mottaggsvamp och reliktböck.

Tre objekt med **påtagliga naturvärden** (klass 3) inventerades i form av:

- Barrblandskog med äldre uppvuxna granar i sluttningen och gles hällmarkstallskog på höjden.
- Källpåverkade dalgång med viss artrikedom
- Flerskiktad hällmarkstallskog som går över i sänkor med björk, gran och asp.

Inom de påtagliga naturvärdesområdena inventerades naturvärdesarterna spillkråka (fridlyst och rödlistad) och motaggsvamp.

Tre objekt med **visst naturvärde** (klass 4) inventerades:

- Barrblandskog innehållande en del äldre granar och tallar
- Barrblandskog i sluttning med några mycket grova tallar samt björk, asp, grövre sälgl, hassel och mindre ekar.
- Trädklädd sluttning i sydvästlig riktning med blockig terräng.

Inom planbeskedsområdet inventerades även den fridlysta arten kattuggla.

Del av planbeskedsområdet har avverkats av fastighetsägaren efter det att naturvärdesinventeringen genomfördes.

Ett landskapsobjekt inventerades i planbeskedsområdet i form av ett område med äldre jordbruksmark med intilliggande äldre fritidshusbebyggelse med tillhörande trädgårdar. Området har i jämförelse med intilliggande natur en hög andel blommande och bärande träd, buskar och örter. Genom objektet går ett dike som omfattas av det generella biotopskyddet. Här finns viktiga livsmiljöer för olika fåglar, pollinerande insekter samt grod- och kräldjur. Området bedöms ha betydelse för biologisk mångfald samt den variation som bildas av den äldre jordbruksmarken, trädgårdarna och diket.

Kulturmiljöanalys

Vid fältinventeringen registrerades en fornlämning och två boplatsslägen, alla belägna utanför planbeskedsområdet. I övrigt bedömdes inga hinder för en eventuell exploatering finnas med anledning av kulturmiljövärden. Huruvida en arkeologisk utredning är nödvändig avgörs av Länsstyrelsen.

PM områdesanalys och bedömning

Under 2018 genomförde Sweco en områdesanalys och bedömning av vilken mark inom Valsättra del 2 som vore lämplig för att pröva planläggning för bostadsändamål. PM utgick från utredningarna från 2017, styrdokument som översiktsplan, och Svinninge planprogram samt platsbesök.

Slutsatserna från områdesanalysen var:

- Områden med brant topografi bedöms inte lämpliga för ny exploatering pga möjligheten till angöring på ett lämpligt sätt.
- Brynzoner är positiva för landskapsbilden och för biologisk mångfald och bör bevaras.
- Befintlig bebyggelsestruktur ligger glest på stora naturtomter med hänsyn till topografiska skillnader. Denna struktur bör säkerställas.
- Kopplingen till omkringliggande områden kan stärkas.

- Natur- och rekreationsområden bör tillgängliggöras. Dalgången är viktig för landskapsbilden och en grön länk genom området.

En samlad bedömning gjordes utifrån utredningarna och områdesanalysen.

Undvik

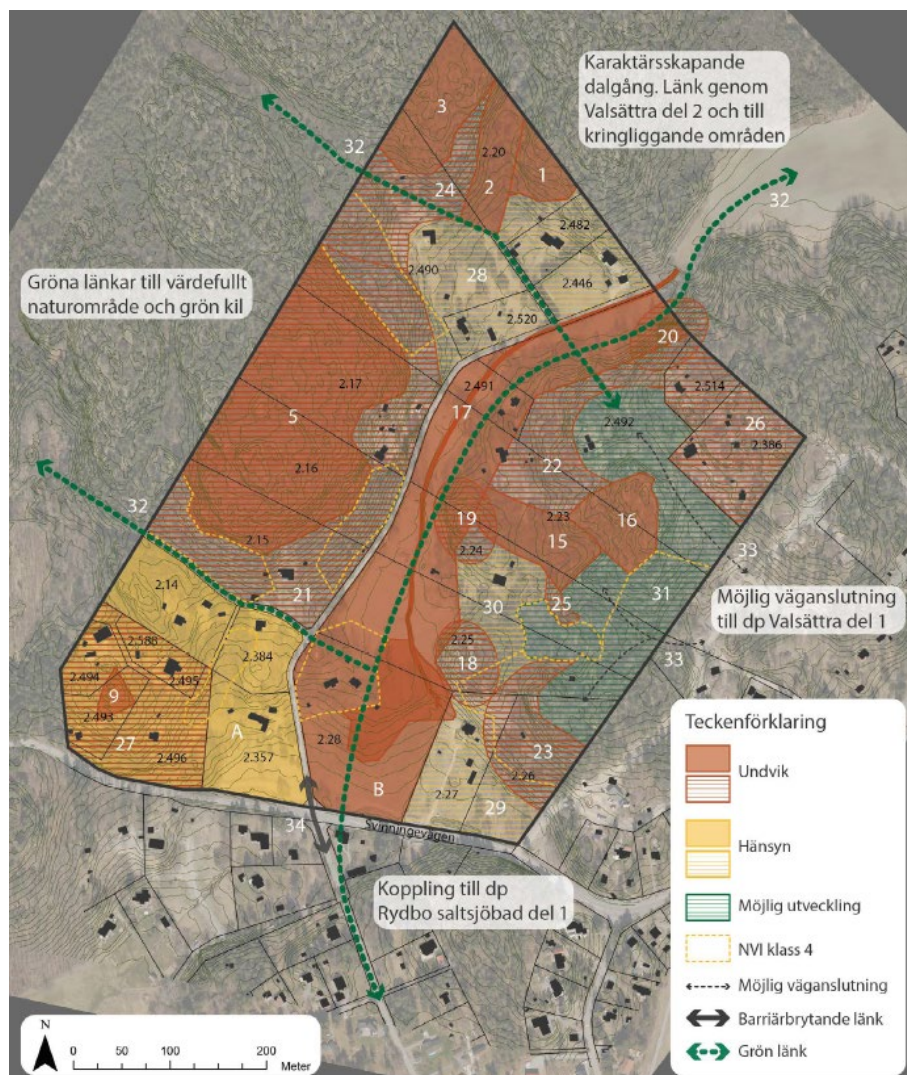
- NVI klass 2, klass 3 och klass 4 där rödlistade arter finns.
- Områden med brant topografi, brynzoner eller berg i dagen
- Diket som är biotopskyddat och omgivande dalgångslandskap.

Hänsyn (lämpligt för enstaka avstyckningar av befintliga tomter)

- Områden med flackare terräng där angöring kan ske via befintliga vägar
- Områden med befintlig bebyggelse

Möjlig utveckling

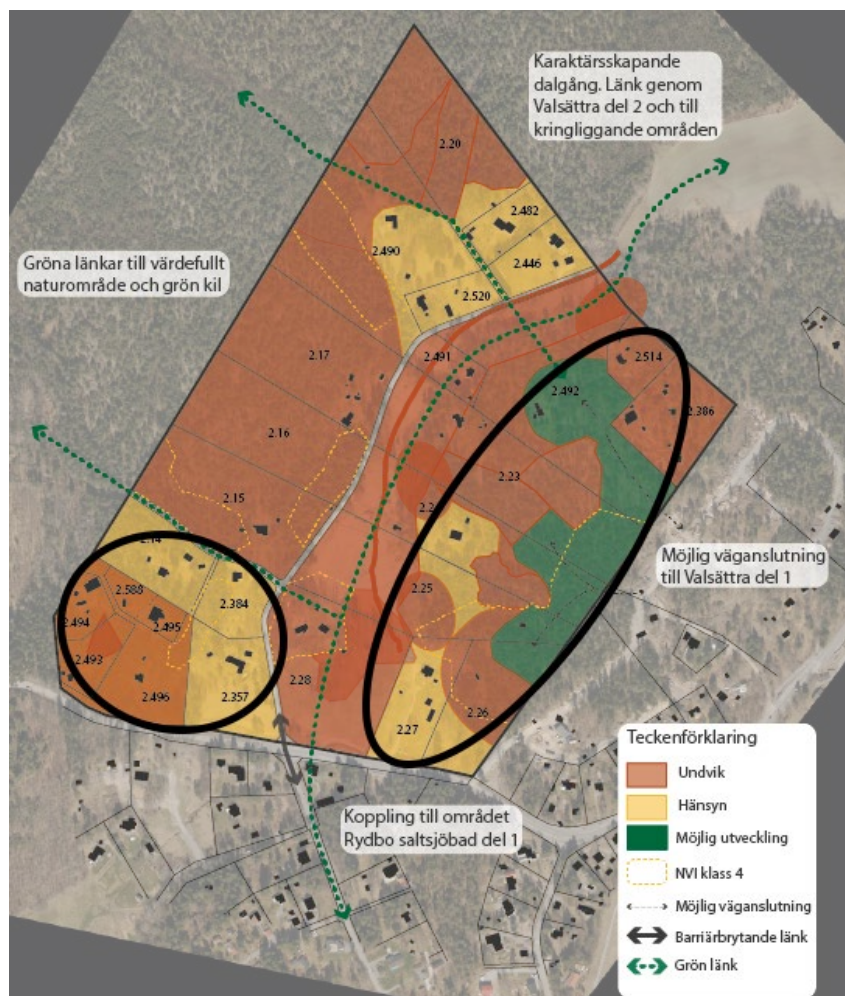
- Områden som ligger i anslutning till andra bostadsområden och där väganslutningar kan ordnas.
- NVI klass 4
- Närhet till Svinninge handel, busshållplats och Valsättra del 1.



Figur 6. Samlad bedömning av områden lämpliga för planläggning för bostadsändamål. (Sweco 2018)

Tidigare ställningstagande

Utöver resultatet av utredningarna, analysen och bedömningen hade även nya förutsättningarna jämfört med Svinninge planprogram uppkommit, exempelvis den nya översiktsplanen och nya domar i huvudmannaskapsfrågan. Sammantaget gjorde detta att ett nytt planuppdrag med ny avgränsning för ansågs vara nödvändigt. Kommunstyrelsen gav samhällsbyggnadsförvaltningen ett uppdaterat planuppdrag för ”Del av Valsättra del 2” 2018-10-18. En preliminär avgränsning av planområdet gjordes vilken redovisas med svarta ellipser i figuren nedan:



Figur 7. Ungefärlig avgränsning av pågående detaljplan ”del av Valsättra del 2”

I tjänsteutlåtandet tillhörande planuppdraget för del av Valsättra del 2 beskrivs hur övriga delar av Valsättra del 2 föreslås hanteras:

För resterande delar av området så råder stor tveksamhet till en utveckling genom planläggning utifrån vad som har framkommit vid de mer grundläggande utredningarna som ~~har~~ utförts. Bedömningen är även att det kan komma att medföra höga samhällsekonomiska kostnader för en planläggning/ utveckling av dessa delar, t.ex. vad gäller utbyggnad av infrastruktur. Det är möjligt att delar av de områden som i nuläget inte bedöms lämpliga för utveckling av bostäder i vissa delar i framtiden kan vara möjliga att utveckla vidare. Det bör prövas efter att intilliggande utredningsområden utreds enligt nya ÖP och det då görs en bredare analys t.ex. av natur och kulturvärden och vi undersöker förutsättningarna för en ev. utveckling även inom intilliggande områden och ser på utvecklingsmöjligheterna i ett större sammanhang.



Figur 8. Planbeskedsområdet markerat med blå ring. I kartan syns även pågående planområde "del av Valsättra del 2" (svarta ringar), omkringliggande utredningsområden (rosa färg) samt färdig detaljplan för Valsättra del 1.

Förvaltningens slutsatser

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 5 § ska det i planbeskedet framgå om kommunen avser inleda en planläggning. Om kommunen inte tänker inleda en planläggning så ska skälen till detta anges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom detaljplaneläggning pröva lämplig markanvändning även för de delar som inte ingår i pågående planläggning av "del av Valsättra del 2". Exakt avgränsning av vilka områden som är lämpliga för bostadsbebyggelse och vilka som behöver sparas för exempelvis naturmark studeras i kommande planarbete.

Vad gäller tidplan görs dock ingen annan bedömning än vad som tidigare gjorts i kommunens översiktsplan (2018), Svinninge planprogram (2005) och Kommunstyrelsens beslut om planuppdrag för "Del av Valsättra del 2" (2018).

I Översiktsplanens genomförandestrategi finns en tydlig prioritering att det på kort sikt är de centrala delarna av Åkersberga och områdena kring Roslagsbanans stationer som är prioriterade för planläggning och utbyggnad. Planläggning av området bör också föregås av utredningar av omkringliggande utredningsområden för att kunna göra en bredare analys av området som helhet. Detta innebär att pågående detaljplaneuppdrag "del av Valsättra del 2" inte föreslås utökas, utan att planbeskedsområdet föreslås planläggas i en separat etapp i ett senare skede.

Tillkommande infrastruktur bör studeras med ett helhetsperspektiv. Behov av standard och funktion på vägar inom planbeskedsområdet kan komma att påverkas av utveckling i omkringliggande områden.

Naturvärdesinventeringar som genomförs för Åkersberga tätort inom ramen för Sverigeförhandlingen (avgränsning ca 500 m norr om planbeskedsområdet) visar på att skogsområdet som bland annat sträcker sig mellan Täljö och Svinninge är viktigt både ur ett artskydds- och ett spridningssambandsperspektiv. Det finns anledning att tro att

dessa värden även finns fortsatt söderut mot Svinninge och Valsättra och även detta är frågor som bör studeras i ett bredare perspektiv. Att området är en del av den regionala grönstrukturen är ytterligare ett skäl till att studera området i ett större sammanhang.

I Svinninge planprogram finns en plats för en förskola utpekad i direkt anslutning till planbeskedsområdet inom fastigheten Svinninge 7:914. Om förskolan skulle lokaliseras enligt förslaget skulle det påverka planbeskedsområdet framför allt gällande trafik- och infrastruktur. Om förslaget läge fortsatt är det mest lämpliga är något som bäst utreds i ett större perspektiv för utredningsområdena som helhet.

För VA-försörjningen finns alternativen via befintlig pumpstation på Svinningevägen eller via Svinninge 7:194 beroende på hur en utveckling av omkringliggande områden ska se ut. Det behöver tas höjd för eventuell exploatering inom omkringliggande fastigheter vilket stärker behovet av att först utreda utvecklingsmöjligheterna i ett större perspektiv.

Utredning av aktuella utredningsområden föreslås ske i enlighet med översiktsplanens genomförandestrategi. Genomförandestrategin beskriver aktiviteter indelade i tre perioder. Utredning av de kvarvarande utredningsområdena inom Svinninge planprogram finns i period 3 av 3. Detta då prioriteringen i översiktsplanen är gjord utifrån att åtgärder kopplade till Sverigeförhandlingen behöver prioriteras tidigare. Men för att kunna slutföra Svinninge planprogram görs nu bedömningen att vissa övergripande utredningar behöver genomföras tidigare än den i översiktsplanen föreslagna tidplanen. Detta innebär att arbetet med de övergripande utredningarna, med efterföljande detaljplanarbete i planbeskedsområdet, bedöms i dagsläget kunna påbörjas omkring år 2030, vilket är tidigare än åtgärder i översiktsplanens period 3 idag bedöms kunna genomföras. En detaljplan bedöms då kunna antas omkring år 2035.

Vad gäller bebyggelsens omfattning, skala, placering, utformning, tomtstorlekar m.m. är det inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i kommande detaljplanarbete. Utöver vad som ovan har beskrivits finns ett antal frågor som behöver utredas i kommande detaljplanarbete. Detta inkluderar bl.a. geoteknik, dagvatten, översvämnings- och skyfallsrisk, behov av service såsom förskola. Behov av arkeologisk utredning beslutas av Länsstyrelsen.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas. Exploatören/markägarna står för samtliga kostnader vid kommande planläggning. När det blir aktuellt att påbörja planarbetet behövs beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen för att arbetet ska kunna påbörjas.

Maria Bengt
Planchef

Camilla Bennet
Planarkitekt