

PM ANALYS OCH BEDÖMNING

Framtida utveckling inom Valsättra del 2

SWECO ARCHITECTS
ÖSTERÅKERS KOMMUN

2018-07-06
UPPDRAGSNUMMER 11001275-132

Inledning

Detta PM har tagits fram i syfte att bedöma om eller hur Valsättra del 2 är lämpligt att planlägga för bostäder. Bedömningen utgår ifrån en rapport som tagits fram av Sweco Environment avseende kulturmiljö, naturmiljö och landskapsbild. Bedömningen utgår även från översiktsplanen och planprogrammet för Svinninge. Genom platsbesök och inventering har en områdesanalys utförts där bland annat topografi, angöring, karaktär samt områdets kopplingar till kringliggande bostadsområden och målpunkter studerats. Som underlag för detta PM har följande styrdokument använts:

- Översiktsplan för Österåkers kommun 2040, 2018
- Svinninge planprogram, 2005-12-19
- Råd och riktlinjer för byggnade i Svinninge, 2008-11-07
- Kulturmiljöprogram för Svinninge, 2008-11-07
- Detaljplan för Valsättra del 1, 2016-02-25
- Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 1, 2014-04-09

Del 1 - Styrdokument

Översiktsplan 2040

I översiktsplanen bedöms att Svinninge planprogram i stora drag är aktuellt som styrdokument. Valsättra del 2 pekas ut som "bebyggelse mindre tät" vilket föreslås för områden med en glesare bebyggelsestruktur och större fastigheter, bland annat förnyelseområden.

Mindre tät bebyggelse är bland annat tidigare fritidshusområden som förtätas med främst småhus. Stor hänsyn ska tas till den befintliga miljön.

- Varsam utveckling - stor hänsyn till dagens bebyggelsemiljö, områdets karaktär, jordbruksmark och kultur- och naturvärden.
- Tomtstorlekar, varierar, t.ex.: ca 1300-3000 kvm (1-2 våningar).
- Intill knutpunkter föreslås mer yteffektiv bebyggelse (lägre flerbostadshus eller stadsradhus).

Att upprätta detaljplan för Valsättra del 2 kvarstår. Utredning och eventuell planläggning av intilliggande utredningsområden för bostäder föreslås ske på längre sikt. Översiktsplanen pekar ut ett större sammanhängande naturområde nordväst om Valsättra. Hänsyn ska tas till naturmiljön och dess rekreativa värden. Grönstråk föreslås tillgängliggöra och knyta ihop naturområden i kommunen. I korsningen Svinningevägen/Hästängsuddsvägen föreslås Svinninge handel stärkas som lokal knutpunkt.



Utdrag ur översiktsplan 2040. Valsättra del 2 är ungefärligt markerat med orange streckad linje.

Svinninge planprogram

Programmet kartlägger hela Svinninges gemensamma förutsättningar och utgångspunkter inför kommande detaljplanering.

Ett uttalat mål för planeringen i Svinninge har varit att förnyelse och förtätning ska kunna ske med bibehållande av områdets karaktär. Generell målsättning är tomtstorlekar på ca 1500-2000 kvm. En viktig uppgift i planprocessen blir att göra en rimlig avvägning mellan önskemål om exploatering och att säkerställa väsentliga grönområden och grönstråk samt utbyggnad av infrastruktur och service.

Valsättra

I planprogrammet pekas Valsättra ut som "befintliga bostäder". Valsättra utgör ett av de större delområdena där förtätning kräver nya eller kompletterade vägar och infrastruktur där framtida bebyggelsestruktur bör studeras i samband med angränsande utredningsområden. Vid en eventuell planläggning avses området förses med kommunalt vatten- och avlopp.

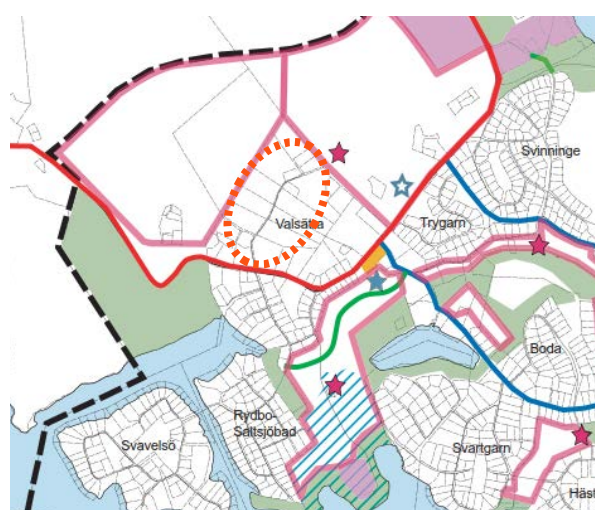
Valsättra del 2

Valsättra del 2 utgör den västra delen av Valsättra. Området består av privata fastigheter. Del av Svinningevägen och Valsättravägen ägs av Valsättra tomtägarförening. Väster om området finns ett större sammanhängande naturområde av regionalt intresse. Fastigheten Svartgarn 2:28 är utpekad som äldre gård- och torpbebyggelse från 1800-talet och inom området finns en fornlämning.

Svinningevägen föreslås som "genomfartsgata" och del av Valsättravägen som "större lokalgata". Gång- och cykelväg föreslås längs Svinningevägen och längs delar av Valsättravägen föreslås som ett stig/promenadstråk. I korsningen Svinningevägen/Valsättravägen föreslås korsningen byggas om och hållplatsen förbättras.

Råd och riktlinjer för byggande i Svinninge
Skriften är framtagen i syfte att ge vägledning och inspiration till hur nya byggnader, ändringar och tillägg av bebyggelsen ska utföras för att bevara den speciella karaktären i Svinninge.

- Bevara och utveckla den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i Svinninge.
- Värna områdets kuperade topografi och tomternas äldre markplanering.
- Värna karaktären med bebyggelsen inbäddad i grönska.
- Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig terräng med ett minimum av markanpassning och terrassering. Värdefulla naturpartier och vegetation bör bibehållas. Schaktningar och utfyllnader kräver marklov.
- Ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse.
- Tomter bör avgränsas mot väg genom låga trästaket, häckar, stenmurar eller naturtomtens avsaknad av avgränsning.



Befintliga bostäder
 Utredningsområden för bostäder

Utdrag ur Svinninge planprogram. Valsättra del 2 är ungefärligt markerat med orange streckad linje.

Kulturmiljöprogram Svinninge

Fastighet Svartgarn 2:28, Valsättra gård, ligger inom Valsättra del 2 och ingår i kulturmiljöprogrammet för Svinninge. Valsättra gård var en av de fyra stamgårdarna i Svartgarn. Gården fungerade som arrendegård under Rydboholm. Idag finns endast ett fåtal av gårdens byggnader kvar. Jordbruket vid gården lades ner på 1930-talet då gårdens marker avstyckades och såldes. En ursprunglig byggnad omnämns i kulturmiljöprogrammet. Byggnaden har kvar en hög grad av sin ursprungliga karaktär men är i behov av upprustning. Byggnaden har klassning grön vilket innebär att den är värdefull från kulturhistorisk synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Gällande detalplaner

Detaljplan för Valsättra del 1:

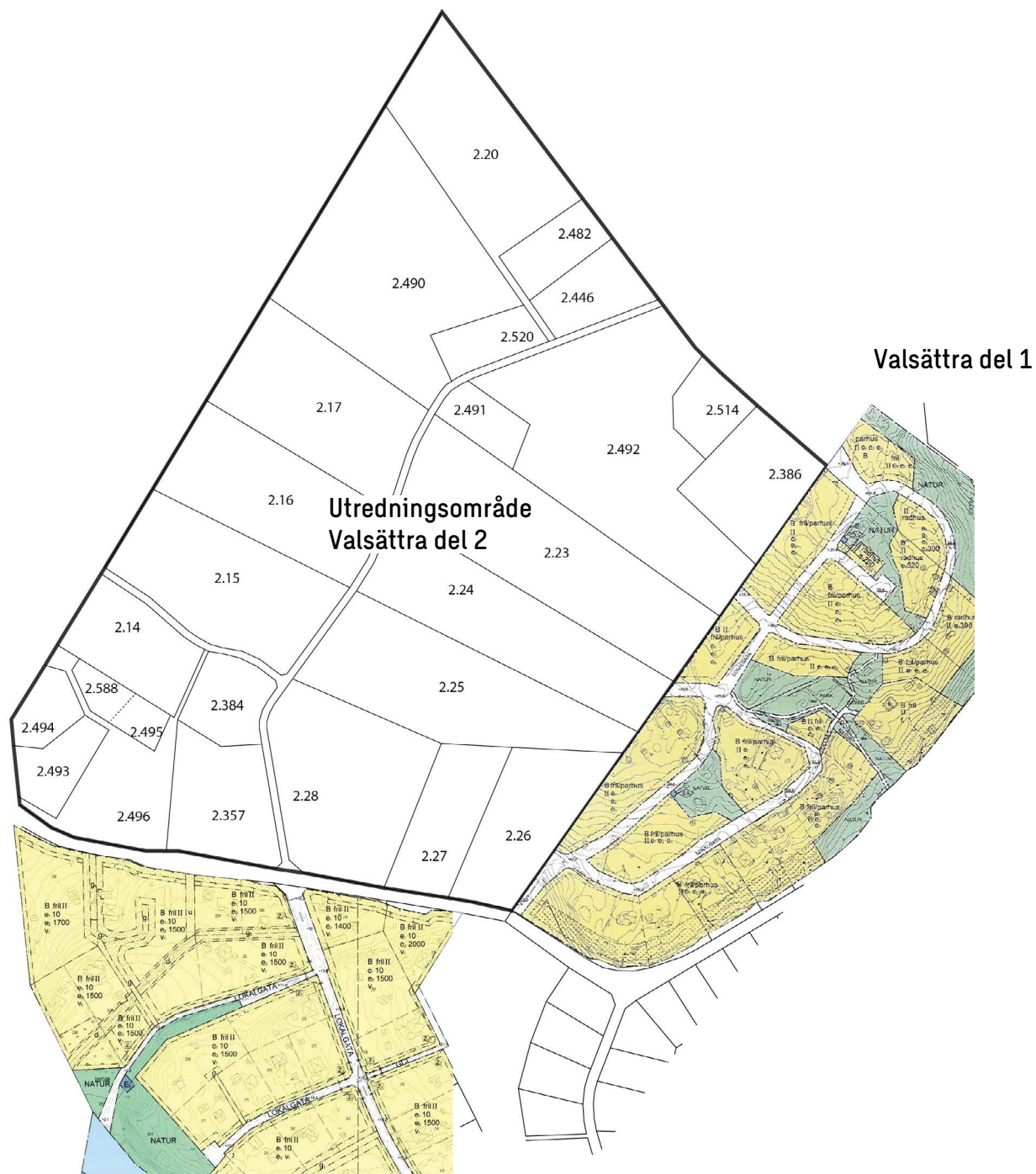
- Bostäder. Till största del nyexploatering.
- Friliggande hus/parhus
- Minsta tomtstorlek 675 kvm
- Enskilt huvudmannaskap

Detaljplan för Rydbo saltsjöbad del 1:

- Bostäder
- Friliggande hus
- Minsta tomtstorlek 1400 - 2000 kvm
- Enskilt huvudmannaskap



På fastighet Svartgarn 2:28 finns en äldre byggnad som omnämns i kulturmiljöprogrammet.



Rydbo saltsjöbad del 1

Detaljplaner som gränsar till utredningsområdet.

Del 2 - Analys

Landskapsanalys, kulturmiljöanalys och naturvärdesinventering

En landskapsanalys, en naturvärdesinventering och en kulturmiljöanalys har tagits fram för området Valsättra del 2 i Svinninge. Analyserna visar på befintliga värden inom området.

Landskapsanalys

Slutsatser:

- De framträdande, kala, berghällarna är karaktäristiska för utredningsområdet och bör bevaras eller lyftas fram.
- Det finns potential att öppna upp siktlinjer mot vattnet från höglänta områden. Det kan ge mervärde till området.
- Hänsyn bör tas till höglänta hållmarker. Höjder och 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 sluttningar. Dock bör exploatering ske varsamt och med hänsyn till landskapets topografi.
- Förbättrad orienterbarhet och att gränsen mellan privat och offentligt tydliggörs skulle underlätta för förbipasserande.

Naturvärdesinventering

Vid naturvärdesinventeringen identifierades 16 naturvärdesobjekt samt 2 landskapsobjekt inom utredningsområdet. Naturvärdesobjekten utgörs av ett objekt med högt naturvärde, sju med påtagligt naturvärde samt åtta med visst naturvärde. De två landskapsobjekten är inte naturvärdesklassade men bedöms tillsammans med naturvärdesobjekten skapa en helhet som är av positiv betydelse för den biologiska mångfalden inom området. 4 fridlysta arter noterades inom utredningsområdet vilket innebär att dispensansökan kan bli aktuellt vid eventuell exploatering. Diket genom jordbrukslandskapet omfattas av det generella biotopskyddet.

Slutsatser:

- Områdets variation med grova träd, skogsdungar samt trädgårdar med blommande och bärande buskar erbjuder många livsmiljöer för fåglar och insekter. Dessa bör bevaras så långt som möjligt vid en exploatering.
- Kompensationsåtgärder i form av nyplantering av blommande och bärande buskar, anläggande av småvatten och ängsmarker rekommenderas som en åtgärd för att bibehålla den biologiska mångfalden.
- Objekt med högt naturvärde rekommenderas bevaras.
- Exploatering som påverkar rödlistade och skyddade arter ska undvikas.

Kulturmiljöanalys

Vid kulturmiljöanalysen registrerades en fornlämning och två boplatsslägen.

Områdesanalys

Områdesanalysen är en kompletterande analys som utförts inför bedömningen i detta PM. Analysen är baserad på platsbesök och inventering, kommunala styrdokument samt slutsatser från rapport "landskapsanalys, kulturmiljöanalys och naturvärdesinventering".

Slutsatser:

- Områden med brant topografi bedöms inte lämpliga för ny exploatering på grund av den begränsade möjligheten till angöring på lämpligt sätt.
- Ny exploatering i kuperad terräng riskerar ske på bekostnad av värdefulla naturvärden vilket inte är önskvärt.
- Brynzoner är positiva för landskapsbilden och för biologisk mångfald. Brynen ger livsutrymme för många växter och djur. Då bryn ofta är rika på olika blommande buskarter som slån och rosarter är de viktiga för olika pollinerare.

- Befintlig bebyggelse inom Valsättra del 2 ligger glest på stora naturtomter. Husen är väl inbäddade i grönska och placerade med hänsyn till topografiska skillnader. Denna bebyggelsestruktur bör säkerställas.
- Kopplingen till omkringliggande områden kan stärkas. Svinningevägen upplevs som en barriär för gående mellan Valsättra del 2 och angränsande området i Rydbo saltsjöbad. Föreslagna väganslutningar mellan Valsättra del 1 och 2 kan nyttjas.
- Natur- och rekreationsområden bör tillgängliggöras. Dalgången är viktig för landskapsbilden och en grön länk genom området. Det bör vara möjligt att som boende och besökare ta sig ut i angränsande naturområden via mindre skogsstigar.



Fritidshus i branten som passar in i landskapet.



Framträdande berghäll och låglänt dalgång är viktiga för landskapsbilden.



Berg i dagen är ett karaktärsskapande landskapselement som förekommer på flera platser inom Valsättra del 2.



Brynzoner och tidigare jordbrukslandskap är viktiga för den biologiska mångfalden.

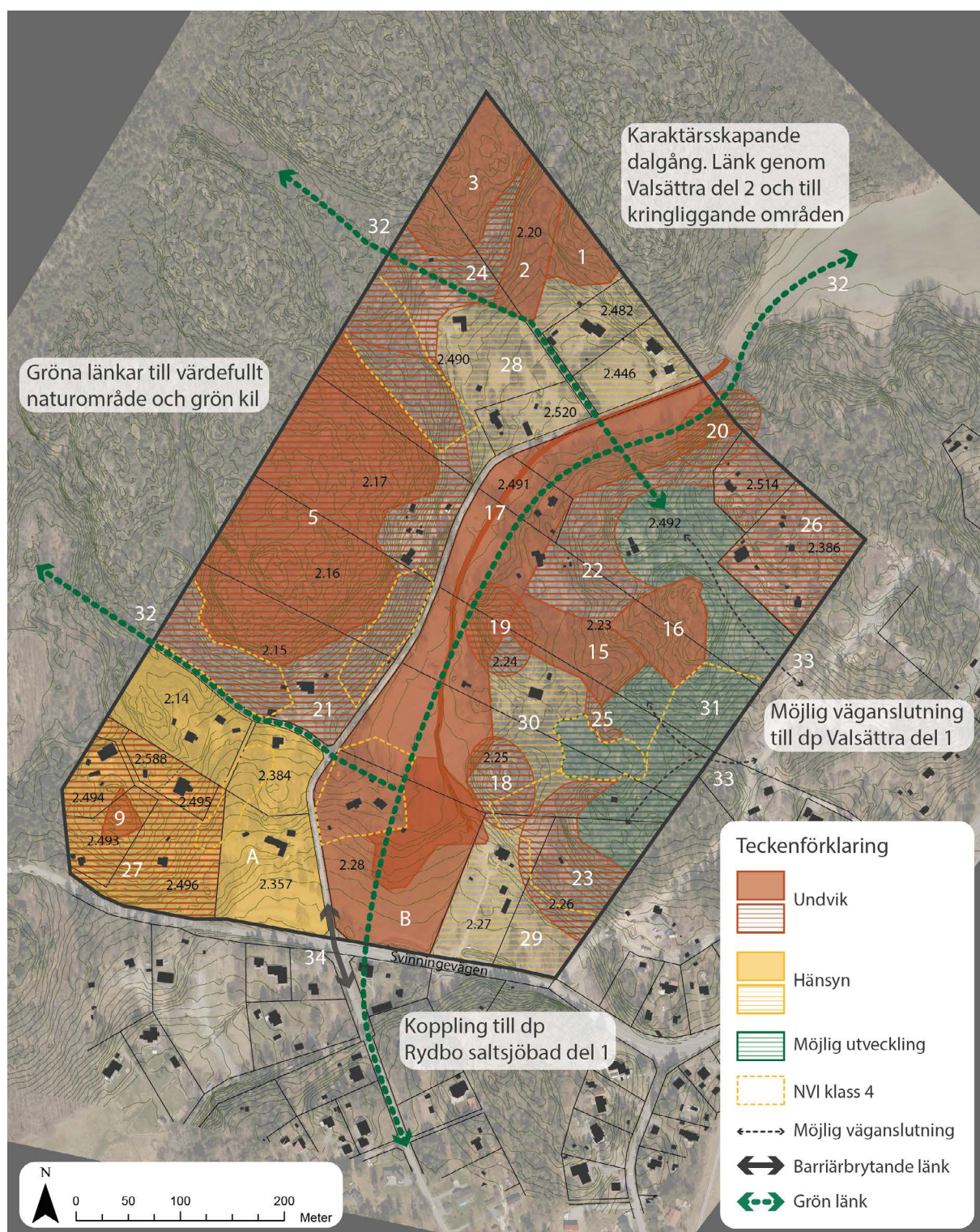


Befintlig bebyggelse ligger glest placerad på stora naturtomter.



Från Valsättravägen kan mindre skogsstigar leda förbipasserande ut i det angränsande natur- och rekreationsområdet väster om Valsättra del 2.

Del 3 - Samlad bedömning



Karta över samlad bedömning.

I karta visas den samlade bedömningen av Valsättra del 2. Kategoriseringen; undvik, hänsyn och möjlig utveckling har använts för bedömning av områdets lämplighet att detaljplanläggas för bostäder. Heltäckande ytor är avgränsade enligt rapporten "landskapsanalys, kulturmiljöanalys och naturvärdesinventering" och skrafferade ytor enligt områdesanalysen.

Kategori 1 - Undvik (röd)

Områden som pekas ut inom denna kategori bedöms inte lämpliga att exploatera.

- NVI klass 2
- NVI klass 3
- NVI klass 4 med förekomst av rödlistade arter
- Områden med brant topografi, brynzoner eller "berg i dagen".
- Platser där möjlighet till angöring och VA-utbyggnad bedöms begränsad.
- Diket som är biotopskyddat område och omgivande dalgångslandskap.

Område 5

Området har ett högt naturvärde. Biotopvärde NVI klass 2 utgörs av hållmarksskog. Artvärde utgörs av många fynd av rödlistade arter.¹ Exploatering på höglänta områden är inte lämpligt. Bebyggelse på höjder inger ett mer dominant intryck och en bebyggelseutveckling på områdets höglänta delar skulle behöva ske på bekostnad av värdefulla naturmiljöer. Dessutom sätter topografin begränsningar för angöring och utbyggnad av VA. Områdets karaktärsskapande naturvärden och topografiska variation bedöms här viktigare än bebyggelseutveckling.⁵

Område 3, 9, 15, 16

Inom områdena har rödlistade arter påträffats. Exploatering som påverkar rödlistade och skyddade arter ska undvikas. NVI klass 2-4.¹

Område 18, 19, 20

De framträdande, kala, berghällarna "berg i dagen" är karaktäristiska för utredningsområdet och viktiga för landskapsbilden. Dessa rekommenderas bevaras eller lyftas fram.^{1,7}

Område 21

Hänsyn rekommenderas tas till höglänta hållmarker. Höjder och vegetation skapar tydliga gränser och ger området variation och småskalighet.¹ De branta terrängförhållandena begränsar möjligheten till angöring på lämpligt sätt.⁵

Förnyelse och förtätning ska kunna ske med bibehållande av områdets karaktär. Den befintliga bebyggelsen inom området är småskalig, placerad en bit upp i terrängen och väl inbäddad i omgivande vegetation, karaktäristiskt för "sportstugeepoken".²
⁷ Bedömning görs att ny exploatering inom området skulle förändra befintlig karaktär eftersom uppförande av ny bebyggelse skulle behöva ske på bekostnad av värdefull grönnska och innebära ingrepp i topografi.⁵

Område 17

Diket omfattas av det generella biotopskyddet och har NVI klass 4.¹ Biotopskyddet är ett generellt skydd som ej behöver vara inventerat. Områden med detta skydd utgör livsmiljöer som det är ont av. Diket är ett tydligt element i landskapsbilden och kulturmiljön samt viktigt för historisk kontinuitet. Diket har också betydelse för den biologiska mångfalden.⁵

Område B

Området utgörs av en låglänt dalgång som löper genom Valsättra del 2 i nordsydlig riktning. Dalgången är äldre jordbruksmark som under tiden har betats. Längs dalgången finns tydliga öppna landskapsrum med varierande karaktär vilka är viktiga för landskapsbilden.¹

¹ Landskapsanalys, kulturmiljöanalys och naturvärdesinventering

² Svinninge planprogram

³ Kulturmiljöprogram för Svinninge

⁴ Översiktsplan för Österåkers kommun 2040

⁵ Områdesanalys

⁶ Angränsande detaljplaner

⁷ Råd och riktlinjer för byggnade i Svinninge

Inom fastigheten Svartgarn 2:28 återfinns en av byggnaderna tillhörande Valsättra gård. Byggnaden har klassning grön enligt kulturmiljöprogrammet vilket innebär att byggnaden är värdefull från kulturhistorisk synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.³

Det ska planeras för god tillgång på ytor för ekologiska funktioner, exempelvis jordbruksmark, ytor för dagvattenrening och översvämning, samt områden för biologisk mångfald och rekreationsområde, för att ekosystemtjänster som området bidrar med ska värnas och utvecklas. Exploatering av skogs- och jordbruksmark bör undvikas och kan endast tillåtas efter avvägning av olika intressen och om till exempel utredning påvisar lämplighet.⁴ Det öppna landskapet skulle kunna fungera som framtida odlingslandskap.⁵

Område 1, 2, 24, 26, 27

Möjligheten till angöring bedöms begränsad på grund av den kuperade terrängen.⁵ Den kuperade terrängen är en viktig karaktärsbärare i Svinninge.⁷

Område 22, 23, 25

Brynzoner är övergångszon mellan skog och öppen mark. Dessa är viktiga livsmiljöer för olika växter och djur och bidrar i hög grad till biologisk mångfald. Inom område 23 finns en ek som bedöms värdefull att bevara.⁵

Kategori 2 - Hänsyn (gul)

Områden som pekats ut inom denna kategori kan vara lämpliga för enstaka avstyckningar av befintliga tomter. Eventuella avstyckningar ska förhålla sig till riktlinjer i översiktsplan och planprogram avseende tomtstorlekar. Eventuella avstyckningar och uppförande av ny bebyggelse bör ske med bibehållande av områdets karaktär

med friliggande hus på stora tomter samt med hänsyn till topografiska skillnader och vegetation. Uppskattat antal fastigheter som kan tillkomma genom avstyckning med en minsta tomtstorlek om 2000 kvm är ca 20 nya fastigheter.

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

Område 28, 29, 30, A

Förnyelse och förtätning bör ske med bibehållande av områdets karaktär. En väsentlig faktor i detta sammanhang är utformning och placering av byggnaderna. Bebyggelse bör placeras en bit in på tomten för att ett grönt rum ska skapas mellan väg och byggnad.²

⁷ Ny bebyggelse ska utformas med storlek, proportioner, material och färgsättning som harmonierar med befintlig bebyggelse.²

Större tomter är viktiga karaktärsbärare i Svinninge.⁷ En generell målsättning för tomtstorlekar inom Svinninge är ca 1500-2000 kvm.² Inom Valsättra del 2 bör utvecklingen ske varsamt med stor hänsyn till befintlig bebyggelse, områdets karaktär, jordbruksmark samt kultur- och naturvärden. Tomtstorlekar föreslås vara mellan 1300-3000 kvm.⁴ Området ligger i anslutning till Rydbo saltsjöbad. Med planprogrammets föreslagna trafikåtgärder längs Svinningevägen skapas en bättre koppling mellan bostadsområdena norr och söder om vägen.² I detaljplan för Rydbo saltsjöbad föreslås friliggande hus på tomter med minsta tomtstorlek 1400-2000 kvm.⁶ Valsättra del 2 bör ses som en förlängning av bebyggelsen i Rydbo saltsjöbad och ha en liknande karaktär.⁵ Områdets variation med grova träd, skogsdungar samt trädgårdar med blommande och bärande buskar erbjuder många livsmiljöer för fåglar och

¹ Landskapsanalys, kulturmiljöanalys och naturvärdesinventering

² Svinninge planprogram

³ Kulturmiljöprogram för Svinninge

⁴ Översiktsplan för Österåkers kommun 2040

⁵ Områdesanalys

⁶ Angränsande detaljplaner

⁷ Råd och riktlinjer för byggnade i Svinninge

insekter. Dessa bör bevaras så långt som möjligt vid en exploatering. Kompensationsåtgärder i form av nyplantering av blommande och bärande buskar, anläggande av småvatten och ängsmarker rekommenderas som en åtgärd för att bibehålla den biologiska mångfalden.¹ Den befintliga naturtomtskaraktären i Valsättra del 2 bör bevaras så långt som möjligt.⁵

Kategori 3 - Möjlig utveckling (grön)

Området skulle kunna lämpa sig för ny bostadsbebyggelse. Med en minsta tomtstorlek om 1500 kvm skulle det innebära att ca 20 nya fastigheter kan uppföras.

- Områden som ligger i anslutning till andra bostadsområden och där väganlutning kan anordnas.
- NVI klass 4 utgör lokala naturvärden som inte bedöms så höga att de behöver skyddas. Dock rekommenderas kompensationsåtgärder vidtas vid eventuell exploatering.
- Närhet till föreslagen handelsplats längs Svinningevägen, busshållplatser och bostadsområdet Valsättra del 1.
- Föreslagna väganlutningar skulle kunna utgöra en koppling mellan Valsättra del 1 och del 2.
- Vid eventuell detaljplaneläggning av Valsättra del 2 får det studeras om kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp ska utökas och kopplas på det kommunala VA nätet via Valsättra del 1.

Område 31

Området ska ha karaktären av "mindre tät bebyggelse" enligt översiktsplan.⁴ Friliggande hus på stora tomter bedöms lämpligt utifrån befintlig struktur. Vid eventuell exploatering ska området utformas med en glesare bebyggelsestruktur än vad angränsande detaljplan Valsättra del 1 medger. Området bör vara en övergång från bostadsområdet i öst och naturlandskapet i väst.⁵

Områden som lämpar sig bäst för exploatering ur landskapsbildssynpunkt är tät skog i sluttningar. Eventuell exploatering bör dock ske varsamt och med hänsyn till landskapets topografi.¹ Naturvärdena i östra delen av Valsättra del 2 bedöms inte lika höga som i den västra delen. Området som pekats ut för möjlig utveckling ligger österut på en höjd i skogen och bedöms inte påverka landskapsbilden sett från Valsättravägen. Bebyggelse rekommenderas placeras i klungor som följer landskapets variationer i topografi och vegetation. Grönska bör sparas i så stor utsträckning som möjligt för att bevara en grön buffert mot omgivande naturlandskap.⁵

Gröna länkar 32

Valsättra del 2 angränsar i väst till ett stort sammanhängande skogsområde vilket är betecknat som grön länk till Bogesundskilen, som utgör en del av den regionala grönstrukturen.² Här finns stora friluft-, natur- eller landskapsvärden vilka rekommenderas att vara överordnade annan mark- och vattenanvändning. Det ska finnas utrymme för biologisk mångfald, jordbruk, värdefulla kulturlandskap och andra viktiga ekosystemtjänster. Det är viktigt att bostäder har nära till natur, liksom tillgång till attraktiva fritids- och utflyktsområden.

¹ Landskapsanalys, kulturmiljöanalys och naturvärdesinventering

² Svinninge planprogram

³ Kulturmiljöprogram för Svinninge

⁴ Översiktsplan för Österåkers kommun 2040

⁵ Områdesanalys

⁶ Angränsande detaljplaner

⁷ Råd och riktlinjer för byggnade i Svinninge

Österåkers rekreativa stråk och miljöer ska utvecklas för att tillgängliggöra och knyta ihop områden för friluftsliv och rekreation.⁴

Ett antal stigar finns inom Svinninge men ytterligare rörelsestråk bör finnas för att bland annat binda ihop grönstråk och större grönområden.² Ett grönstråk samt spridningssamband för ädellövsarter pekas ut norr om Valsättra del 2. Hänsyn ska tas till biotoper och förekomster av skyddsvärda arter.⁴

Dalgången bör kvarstå som en grön länk genom Valsättra del 2 och till omkringliggande områden. Med trafikförbättrande åtgärder över Svinningevägen blir kopplingen tydligare mellan bostadsområdet Rydbo saltsjöbad och Valsättra del 2 och naturen i och utanför Valsättra del 2 blir mer tillgänglig. Från Valsättravägen kan mindre skogs stigar leda boende och besökande ut i de närliggande natur- och rekreationsområdena norr och väster om Valsättra del 2. Dalgången är också viktig ur ett biologiskt perspektiv samt för upplevelsen av området som gående längs Valsättravägen. Dalgången bör därför lämnas obebyggd.⁵

Vägar 33

Svinningevägen upplevs som en barriär, dels på grund av trafiken och dels på grund av dess höga profil och djupa diken vilka försvårar passage för oskyddade trafikanter.² Trafikförbättrande åtgärder kan skapa en bättre koppling mellan området norr och söder om vägen.⁵

Befintligt vägnät i Svinninge är anpassat efter terräng och tomtgränser. Typen av väg skapar förutsättningar för hur förhållandet mellan det offentliga gaturummet och de privata fastigheterna med sina byggnader gestaltas och vice versa. Relationen mellan vägen, gatan och fastigheterna med sin hus är avgörande för hur platsen, bebyggelsemiljön eller landskapet upplevs.⁵ Valsättravägen föreslås vara en större lokalgata.² Dock är det viktigt att karaktären

av grusväg bevaras. Den skarpa gränsen mot skogens brant och dalgångens öppna rum skapar variation. Befintlig trädrad och nivåskillnader längs Valsättravägen definierar gränsen mellan det offentliga gaturummet och de privata fastigheterna. Med ytterligare landskapselement såsom häckar, staket eller liknande kan denna gräns stärkas ytterligare. Det åligger fastighetsägaren att avgöra. Övriga vägar inom området upplevs privata.⁵

Väganslutningar in till Valsättra del 2 föreslås i detaljplan för Valsättra del 1. Område 33 visar de anslutningar som bedöms mest lämpliga för angoring till eventuell förlängning av bostadsområdet västerut.⁵

Rekommendationer för eventuell detaljplan

- Tomtstorlekar ska förhålla sig till riktlinjer i översiktsplan och planprogram. Mindre friliggande hus på stora tomter rekommenderas. Avstyckningar av befintliga tomter bör förhålla sig till en minsta tomtstorlek om 2000 kvm och nya tomter till ca 1500 kvm för att befintlig karaktär ska bibehållas.
- Ny bebyggelse bör ha en lämplig placering och utformning anpassad efter markens naturliga beskaffenhet.
- Större värdefulla träd bör inventeras. Bestämmelse om att lov för trädfällning krävs för större värdefulla träd rekommenderas.
- Bestämmelse om att sprängning, shacktning och fyllning bör undvikas så långt som möjligt rekommenderas.
- Arkeologisk förundersökning rekommenderas för att undersöka eventuell boplats, objekt 2.¹
- Huvudmannaskap för allmän plats och vägar får studeras i samband med eventuellt detaljplanearbete.
- Anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp samt befintlig ledningsnät får studeras i samband med eventuellt detaljplanearbete.

¹ Landskapsanalys, kulturmiljöanalys och naturvärdesinventering

² Svinninge planprogram

³ Kulturmiljöprogram för Svinninge

⁴ Översiktsplan för Österåkers kommun 2040

⁵ Områdesanalys

⁶ Angränsande detaljplaner

⁷ Råd och riktlinjer för byggnade i Svinninge

