

Tjänsteutlåtande
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anna Wiström

Till: Kommunstyrelsen

Datum: 2026-03-23
Diarienummer: KS 2020/0225

Detaljplan för Valsättra del 2 - samrådsbeslut

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för Valsättra del 2 har, på uppdrag av Kommunstyrelsen, upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av varierad småhusbebyggelse inom ett omvandlingsområde samt utbyggnad av kommunal infrastruktur såsom vägar och VA. Vidare syftar planen även till att värna om naturlig topografi, befintlig karaktär och naturvärden genom att bland annat planlägga dessa som allmän platsmark, natur- eller parkmark. Planen möjliggör även för en förskola samt dagvatten- och skyfallsanläggningar. Detta bedöms vara i enlighet med översiktsplanen samt Svinninge planprogram.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå Kommunstyrelsen besluta

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att samråda kring förslag till detaljplan för Valsättra del 2.
2. Planens genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Planområdet är beläget norr om Svinningevägen cirka 5 km sydväst om Åkersberga centrum. Planområdet är cirka 18 hektar och avgränsas i öster av område för bostäder och i söder av Svinningevägen. I väster och i norr gränsar planområdet till ett större skogsområde.

Planområdet omfattar totalt 20 fastigheter där merparten är i privat ägo. Området består idag av några bostäder, kuperad skogsmark, äldre icke brukningsvärd jordbruksmark och en dalgång med ett dike. Den övervägande delen av planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagd. Detaljplanen berör två gällande detaljplaner där marken är planlagd som allmän plats. Varav den ena detaljplanen är planlagd med enskilt huvudmannaskap.

Valsättra är en etapp för bostäder som ingår i Svinninge planprogram. När programmet godkändes gavs uppdrag för detaljpaneläggning i enlighet med

föreslagen etappindelning. Efter att inledande utredningar gjorts inom Valsättra del 2 gav Kommunstyrelsen 2018-10-24, KS § 12:13, i uppdrag till Samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för del av Valsättra del 2. Detta då endast del av området i nuläget anses lämpligt för utveckling. Kommunstyrelsen gav 2023-05-25, KS § 7:8 ett kompletterande uppdrag för del av Valsättra del 2 för att även pröva planläggning för förskola.

Förvaltningens slutsatser

Planförslaget medger cirka 100 bostäder med varierande fastighetsstorlekar i form av friliggande småhus och kedjehus. Förslaget innehåller även en förskola för cirka 100 barn. Planen utformas med tätare kedjehus centralt och större tomter med friliggande villor i utkanterna. Den centrala dalgången bevaras som ett sammanhängande grönt stråk för rekreation, livsmiljöer och spridningsmöjligheter för skyddsvärda arter samt torrdammar för dagvatten- och skyfallshantering. Områden med värdefulla naturvärden planläggas som allmän platsmark, natur- eller parkmark. Planen möjliggör även en utbyggnad av ett sammanhängande gatunät som bland annat knyter an till Valsättra del 1.

Planförslaget har utformats utifrån anpassning till bland annat topografi samt naturvärden och placerats i anslutning till befintlig bebyggelse och med en täthet och omfattning som ger en effektiv markanvändning, infrastruktur och närhet till kollektivtrafik.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget bidrar positivt till utvecklingen av Svinninge. Planområdet är i kommunens översiktsplan utpekad som ett utvecklingsområde för mindre tät bebyggelse. Detaljplanen anses följa intentionerna enligt gällande Översiktsplan 2040, Planeringsstrategin (inklusive uppföljning Översiktsplan 2040), Svinninge planprogram samt den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (Rufs 2050). Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Detaljplanen bedömdes inledningsvis inte medföra betydande miljöpåverkan (BMP) i den mening som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Länsstyrelsen delade inte kommunens inledande bedömning varför en miljökonsekvensbeskrivning, bilaga 3, har tagits fram. Avgränsningen för miljökonsekvensbeskrivningen har samråttats med Länsstyrelsen.

Platsens förutsättningar är komplexa, bland annat avseende artskydd, skyfall, geoteknik och kulturmiljö. Omfattande utredningar har genomförts som underlag till detaljplanen. Frågor som kommer behöva utredas vidare i nästa skede i detaljplaneprocessen är bland annat geoteknik, dagvatten- och skyfall, gestaltning av bebyggelse och allmän plats och förskolans utformning.

Planen väntas medföra små till måttliga negativa konsekvenser för natur- och kulturmiljö, obetydliga konsekvenser för jordbruksmark på grund av den ej bedöms brukningsvärd samt positiva konsekvenser för vattenmiljö och rekreation. De negativa konsekvenserna bedöms till stor del kunna mildras

med föreslagna skyddsåtgärder och detaljplanens utformning. För utförligare beskrivningar se miljökonsekvensbeskrivning, bilaga 3. Planförslaget bedöms medföra flera positiva konsekvenser för barn.

För planens genomförande kommer fastighetsreglering behöva genomföras, dels för att säkra ytor för dagvatten- och skyfallshantering och artskyddsåtgärder. Kommunalt huvudmannaskap föreslås för allmän plats inom planområdet.

Kommunen bekostar initialt framtagandet av detaljplanen samt utbyggnad av allmän plats. För kommunens utgifter för detaljplanearbetet kommer kommunen ta ut planavgift vid bygglov. För kommunens utgifter för utbyggnad av allmän plats avser kommunen ta ut gatukostnader. Planförslaget innebär att kommunen kommer få kostnader för drift och skötsel av allmän plats. Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Österåkers kommun, Österåkersvatten och fastighetsägare som kommer kunna genomföra en större exploatering. Exploateringsavtalen avser reglera marköverlåtelser och samordning. Österåkersvatten bekostar initialt utbyggnad av allmänt VA. För att finansiera genomförandet av allmänt VA avser Österåkersvatten ta ut anläggningsavgifter enligt vid tillfället gällande VA-taxa. Planförslaget innebär att Österåkersvatten kommer få kostnader för drift och skötsel av allmänt VA.

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med planbestämmelser, illustration, intrångskarta samt tillhörande plan- och genomförandebeskrivning, 2026-03-23
2. Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Valsättra del 2 i Österåkers kommun, samrådsyttrande, Länsstyrelsen 2024-04-17
3. Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan Valsättra del 2, 2026-02-13

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Skickas till
Akt

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574152409

Dokument

Tjänsteutlåtande samråd Valsättra del 2

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-03-30 14:57:56 CEST (+0200) av Kristin Jonsson (KJ)

Färdigställt 2026-03-30 16:13:46 CEST (+0200)

Initierare

Kristin Jonsson (KJ)

Österåkers kommun

Org. nr 212000-2890

kristin.jonsson@osteraker.se

Signerare

Charlotta Sangregorio (CS)

Österåkers kommun

charlotta.sangregorio@osteraker.se

Signerade 2026-03-30 15:45:36 CEST (+0200)

Maria Bengs (MB)

Österåkers kommun

maria.bengs@osteraker.se

Signerade 2026-03-30 16:13:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

