DETALJPLAN FÖR

VALSÄTTRA DEL 2

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 23/3 2026 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:
- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Valsättra del 2, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 2 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med utökat förfarande.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR....1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING....2
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG....3
Syfte....3
Huvuddrag....3
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR....5
Lägesbeskrivning och areal....5
Markägoförhållanden....6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN....7
Nationella och regionala intressen....7
Översiktliga planer och program....9
Gällande detaljplaner....12
Undersökning av betydande miljöpåverkan....14
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR....15
Landskapsbild....15
Naturmiljö....19
Kulturmiljö....31
Bebyggelseområden....33
Trafik och mobilitet....41
Rekreation och lek....47
Teknisk försörjning....51
Hälsa och säkerhet....56
GENOMFÖRANDEFRÅGOR....60
Administrativa frågor....60
Organisatoriska frågor....61
Fastighetsrättsliga frågor....63
Ekonomiska frågor....74
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE....75
Ekologiska konsekvenser....75
Sociala konsekvenser....77
Ekonomiska konsekvenser....79
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER....80
UTREDNINGAR OCH UNDERLAG....81

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplaneläggningen för Valsättra del 2 syftar, liksom för hela Svinninge, till att möjliggöra utvecklingen av varierad småhusbebyggelse inom ett omvandlingsområde. Planen möjliggör dessutom för en förskola, allmän platsmark park och natur. Planen syftar även till utbyggnad av infrastruktur såsom vatten och avlopp (VA), dagvatten- och skyfallsanläggningar samt vägar.

Syftet är även att värna om naturvärden, naturlig topografi och befintlig karaktär. De centrala delarna, närmast kollektivtrafik planläggs med mindre fastighetsstorlekar i form av kedjehus. Detta för att spara större områden med orörd natur och medge glesare bebyggelse i form av enfamiljshus i områdets utkanter. Områden med värdefulla naturvärden planläggas som allmän platsmark, natur- eller parkmark. Berghällar som ger karaktär till området bevaras och skyddas med planbestämmelser. Dalgången i planområdets centrala delar planläggs som allmän platsmark i syfte att säkerställa ett sammanhängande grönt stråk längs diket. Området ska bidra till att bevara och stärka livsmiljöer för skyddsvärda arter, såsom fladdermöss, groddjur och fåglar, samtidigt som rekreativa värden i form av fri sikt, tillgänglighet och sammanhängande rörelsestråk och grönstruktur bibehålls. Dalgången samt marken närmast Svinningevägen nyttjas för dagvatten- och skyfallsanläggningar, samt rekreation.

Därutöver syftar detaljplanen även till att skapa ett sammanhängande vägnät. Rubricerad detaljplan kopplas samman med intilliggande detaljplan och bostadsområde, Valsättra del 1. Detta uppnås med en ny gång- och cykelväg i nordost samt en ny väganslutning mot Lötvägen i sydost. Den södra delen av Lötvägen som blir infartsväg till båda områdena tas med i denna detaljplan och övergår från enskilt- till kommunalt huvudmannaskap.

Huvuddrag

Detaljplanen omfattar cirka 18 hektar och är belägen i Svinninge, norr om Svinningevägen.

Planområdet har en kuperad topografi med hällmarker, skogspartier och en centralt belägen dalgång som bevaras som park- och naturmark och rekreativt stråk. Inom dalgången och parkmarken löper ett dike som bevaras.

Planförslaget medger totalt cirka 100 bostäder, varav cirka 11 är befintliga. Planen medger friliggande villor och kedjehus samt en ny förskola för ca 100 barn. Bebyggelsen placeras med tätare struktur i de centrala delarna, medan större fastigheter med friliggande villor placeras i utkanterna. Tätheten och omfattningen ger goda förutsättningar för en effektiv markanvändning, infrastruktur och närhet till

kollektivtrafik där tillkommande bebyggelse anpassas efter platsens förutsättningar och naturvärden.

Centralt möjliggörs ett park- och naturrum med grönska, möjlighet till mötesplats, gångstråk och torrdammar för dagvatten- och skyfallshantering. Det centrala parkrummet kopplas samman med omkringliggande naturområden.

Natur- och kulturvärden tillvaratas genom bevarande av områden med höga naturvärden, skyddsvärda träd, karaktärsskapande berghällar samt dalgångens övergripande landskapsbild. Planförslaget har anpassats för att inte påverka fridlysta arter, såsom fladdermöss, groddjur och fåglar negativt. Detta sker bland annat genom att dalgången bevaras som ett sammanhängande grönt stråk där livsmiljöer och spridningsmöjligheter bevaras och utvecklas. Vidare föreslås planbestämmelser som skyddar värdefulla träd och ett lekvatten för groddjur anläggs inom allmän platsmark.

Planen möjliggör kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten hanteras via växtbäddar inom kvartersmark samt krossdiken längs med vägarna. Skyfall hanteras via torrdammar inom park- och naturmark.

Ny sammanhängande gatustruktur i form av gata och gångbana anläggs i de centrala delarna, den så kallade rundslingan. Gatan kompletteras med en gång- och cykelväg i nordost mot Valsättra del 1 i syfte att skapa ett gent och trafiksäkert gatunät.

Förskolan placeras vid Svinningevägen nära kollektivtrafik för god tillgänglighet samt intill föreslagen park i syfte att barnen ska kunna göra utflykter dit utan att behöva korsa gata.

Detaljplanen skapar förutsättningar för ett hållbart bostadsområde med god tillgång till natur, rekreation och service, samtidigt som områdets karaktär och ekologiska värden värnas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Lägesbeskrivning och areal

Figur 1. Kartan visar planområdet i svart och dess läge i Svinninge.

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Österåkers kommun, i Svinninge. Det ligger cirka 6 kilometer sydväst om Åkersberga centrum och cirka 8 kilometer öster om Arninge centrum. Planområdet omfattar cirka 18 hektar.

Detaljplaneområdet angränsar i söder till Svinningevägen och ligger direkt väster om detaljplanen Valsättra del 1. I norr och väster gränsar planområdet till ett större sammanhängande skogsområde. I norr har avgränsningen gjorts delvis med hänsyn till höga natur- och artskydd.

Figur 2. Kartan visar planområdet i vitt samt aktuella fastigheter i svart och fastighetsbeteckningar i vitt.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Svartgarn 2:14, 2:15, 2:16, 2:24, 2:25, 2:26, 2:27, 2:28, 2:357, 2:384, 2:493, 2:494, 2:495, 2:496, 2:588 samt del av fastigheterna Svartgarn 2:5, 2:341, Svinninge 7:194, Ubby 2:1 och Ubby s:1, se *Figur 2*.

Fastigheterna 2:14, 2:24 och 2:25 ägs av bolag, Ubby 2:1 ägs av Svenska kyrkan och Svartgarn 7:194 ägs av Österåkers kommun. Svartgarn 2:5 ägs av en tomtägareförening och marksamfälligheten Ubby s:1 ägs av de delägande fastigheterna Rydboholm 2:1, Svartgarn 2:1 och Ubby 2:1. Övriga fastigheter är i enskilt ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Hushållning med mark- och vattenområden

Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till markens beskaffenhet, läge och behov. Vid denna bedömning ska bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken (MB) (1998:808) tillämpas. Av 3 kap. 4 § MB framgår att brukningsvärd jordbruksmark är av nationell betydelse och endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det krävs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan tillgodoses genom att annan mark används. Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som, med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar, är lämplig för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3, s. 158).

Inom planområdet finns i dagsläget cirka 1,5 hektar mark som bedöms utgöra åkermark eller igenväxningsmark. Denna mark är belägen på delar av fastigheterna Svartgarn 2:24, 2:25 och 2:28. Fastigheterna är taxerade som småhusfastigheter. Markerna har historiskt brukats, vilket framgår av äldre kartmaterial, men har inte varit föremål för aktiv jordbruksproduktion under de senaste decennierna, med undantag för sporadiskt hästbete på delar av området. Markerna ingår inte i Jordbruksverkets definierade jordbruksblock och har inte varit stödberättigade.

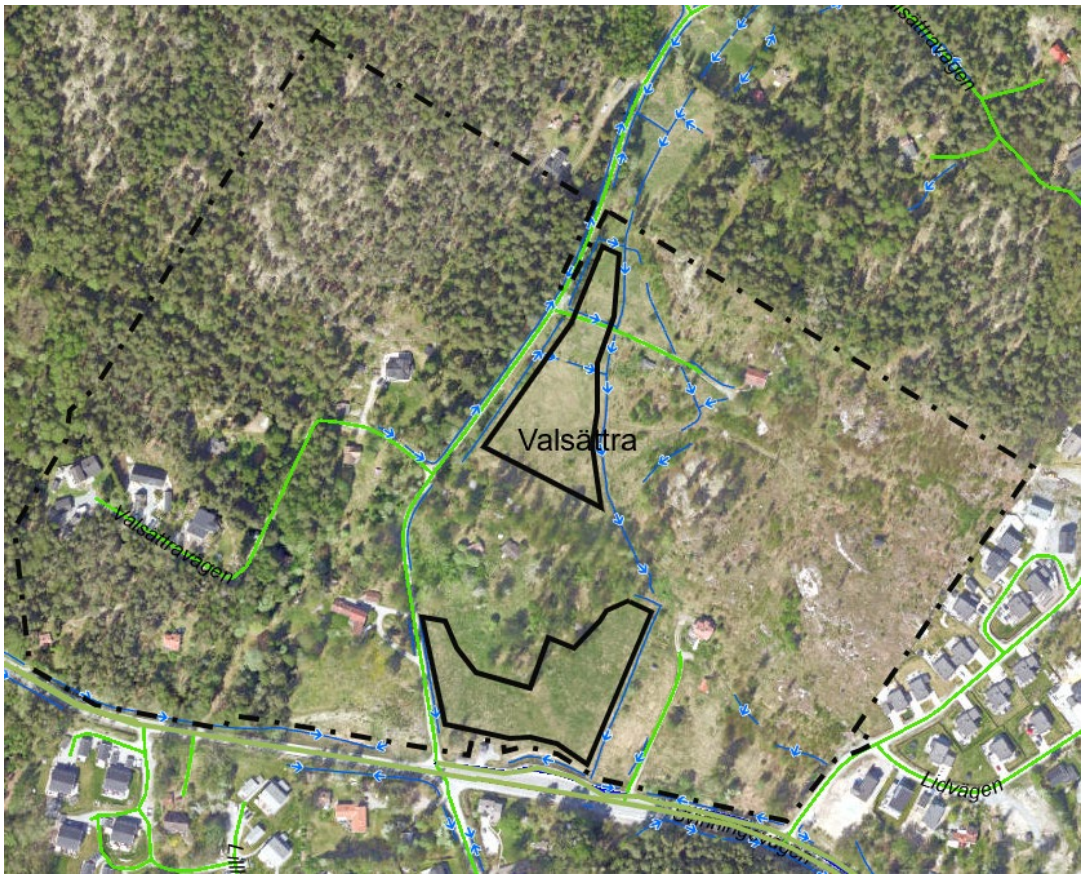
Den aktuella jordbruksmarken är fördelad på två geografiskt åtskilda delar om cirka 0,8 respektive 0,7 hektar. Den norra delen är därutöver fragmenterad i tre mindre enheter genom befintlig infartsväg och ett avvattningsdike, där den större enheten endast är ca 0,5 ha. Markerna är omgivna av bostadsbebyggelse, vägar och skogsmark och är avskilda från större sammanhängande jordbruksarealer. Förutsättningarna för rationell arrondering och effektiv maskinell drift är därmed begränsade.

Den södra delen av marken har en oregelbunden form, svag lutning och delvis ojämn terräng. Både den norra och södra delen innehåller partier med periodvis stående vatten vid höga flöden. Dessa fysiska förhållanden påverkar markens beskaffenhet negativt, ur jordbrukssynpunkt.

Mot bakgrund av markens begränsade storlek, fragmenterade utformning, avskilda läge i förhållande till större sammanhängande jordbruksarealer samt markens beskaffenhet bedöms marken sakna förutsättningar att långsiktigt brukas på ett ändamålsenligt och rationellt sätt inom ett sammanhängande jordbrukssystem. Marken bedöms därmed inte ha sådan betydelse för jordbrukets produktionsförmåga som avses i 3 kap. 4 §

miljöbalken. En samlad bedömning är därför att den jordbruksmark som berörs av detaljplanen inte utgör brukningsvärd jordbruksmark.

Planförslaget bedöms därmed inte strida mot hushållningsbestämmelserna avseende brukningsvärd jordbruksmark.



Figur 3 Kartan visar jordbruksmark inom planområdet. Jordbruksmarken bedöms inte vara brukningsvärd. Svart streckad linje markerar planområdet. Grön linje markerar vägar. Blå linje markerar diken inklusive riktningspilar.

Miljökvalitetsnormer

Planen bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för luft eller buller.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Säbyviks tillrinningsområde. Säbyvik (WA91923597) är en vattenförekomst enligt EU: vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag måttlig. Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås år 2039. Den kemiska statusen är idag ej god. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk status uppnås med undantag för kvicksilver, kvicksilverföroreningar och

polybromerade difenyletrar (PBDE). För PFOS och TBT finns en tidsfrist att uppnå god kemisk status innan år 2027. Planen bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Miljökvalitetsnormer utomhusluft

Det bedöms vara låga värden av luftföroreningar inom och i anslutning till planområdet. Planförslaget kommer att medföra tillkommande trafik på de nya vägarna men det bedöms inte föreligga någon risk att normvärdena överskrids.

Miljökvalitetsnormer för buller

Detaljplanen omfattas inte av miljökvalitetsnormer för buller. Kommuner ska eftersträva att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. De riktvärden för buller som anges av Naturvårdsverket bedöms kunna följas. Buller beskrivs närmare under rubrik *Buller och vibrationer*.

Översiktliga planer och program

Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFS 2050)

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050, antogs år 2018 och syftar till att peka ut en gemensam riktning för regionens utveckling. RUFS 2050 anger förhållningssätt och ställningstaganden för regional samordning av mark- och vattenanvändning och är vägledande för beslut om översiktsplaner och detaljplaner och gäller fram till och med hösten 2026. En ny utvecklingsplan, RUFS 2060, är i processen att tas fram av Region Stockholm och är planerad att beslutas av regionfullmäktige i maj 2026.

Den aktuella detaljplanen överensstämmer med intentionerna i RUFS 2050 bland annat genom att bidra till ett effektivt nyttjande av de investeringar i infrastruktur som genomförts i området.

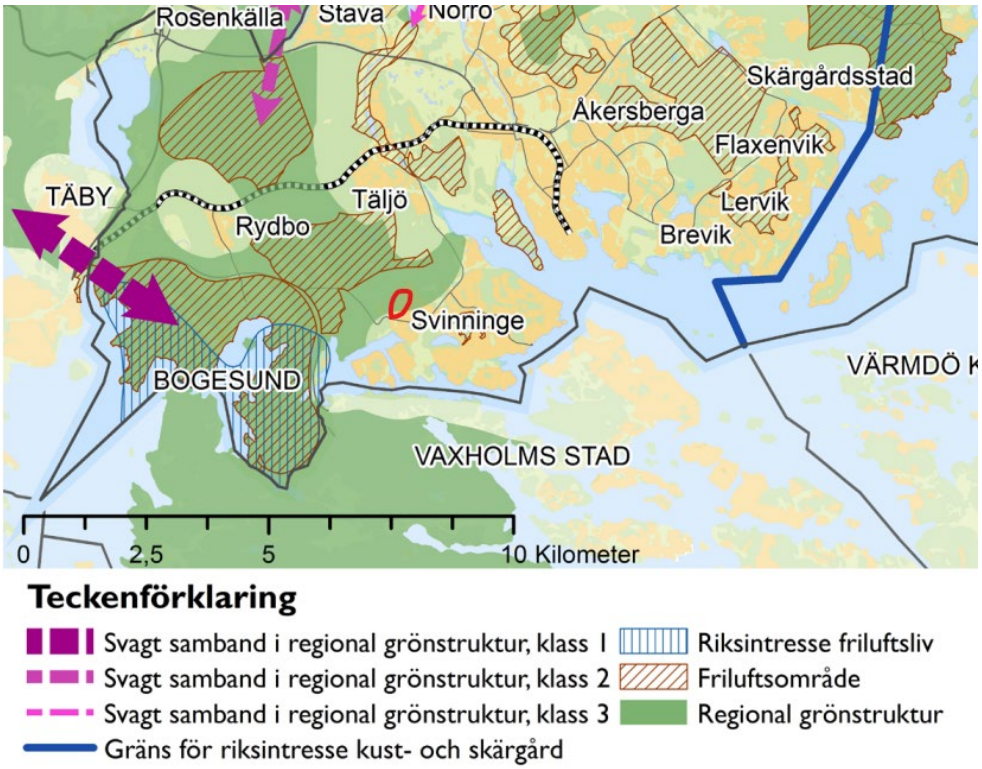
RUFS pekar också ut ett nätverk av sammanhängande grönområden som utgör den regionala grönstrukturen. Dessa så kallade, gröna kilar, är viktiga för att länka samman naturområden, parker och bebyggda grönområden för att stödja biologisk mångfald, ekosystemtjänster och skapa förutsättningar för god tillgång till tätortsnära natur i länet. Skogen norr om planområdet är en del av Bogesundskilen som sträcker sig i öst-västlig riktning från Täljöviken i öst genom de stora skogarna mot Rydboholm och västerut mot Täby kommun samt norrut över Täljö/Gottsunda, Stava och vidare mot Vallentuna kommun, se *Figur 4*.

Österåkers översiktsplan 2040

I Österåker kommuns översiktsplan (2018), antagen av kommunfullmäktige 2018 (nedan ÖP 2040) anges planområdet som ett utvecklingsområde för mindre tät bebyggelse. Områden för mindre tät bebyggelse och större fastigheter, exempelvis tidigare fritidshusområden, ska förtätas med främst småhus som präglas av en stor varsamhet till den befintliga miljön. En lokalt utpekad knutpunkt är korsningen Svinningevägen och Hästängsuddsvägen.

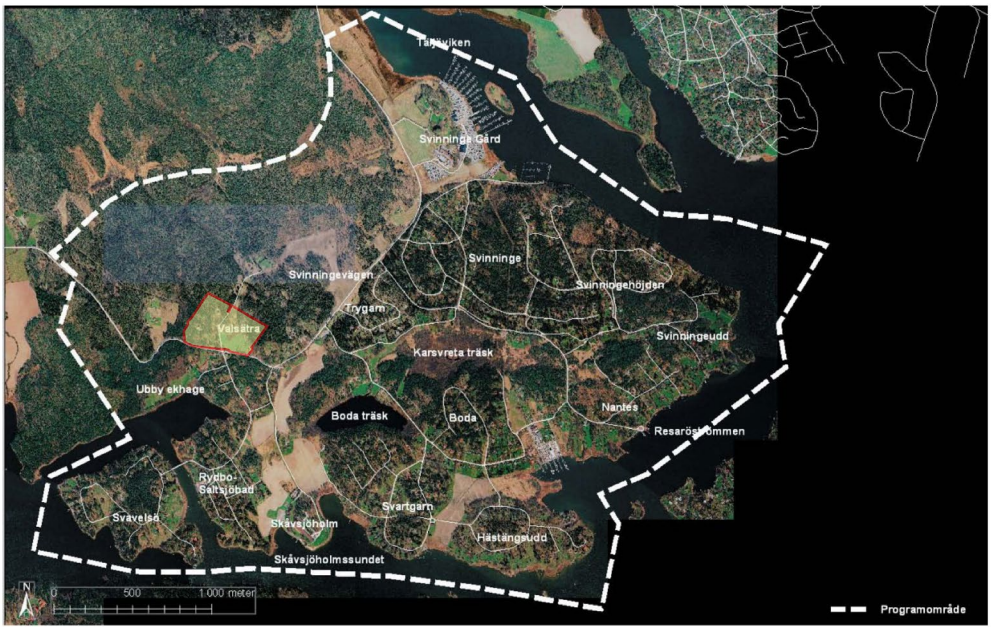
Svinninge föreslås, i enlighet med ÖP 2040, ha en fortsatt utveckling med utgångpunkt i Planprogram för Svinninge (2005). I anslutning till Svinninge pekar ÖP 2040 ut ett antal utredningsområden som föreslås planläggas på längre sikt. Aktuellt planförslag bedöms vara i linje med översiktsplanen.

En planeringsstrategi ska antas av kommunfullmäktige. Planeringsstrategin antogs under våren 2024 och i den görs bedömningen att den gällande översiktsplanen fortfarande är aktuell, men det går att konstatera att omvärldskontexten har förändrats och kommer att förändras löpande. Arbetet har därför inletts med att ta fram en ny översiktsplan som preliminärt antas årsskiftet 2028/2029. Gällande Svinninge poängterar planeringsstrategin att exploateringsgraden i området, av olika anledningar, bland annat de tillkomna attefallsreglerna, kommit att bli högre än programmets intentioner. Effekter av det är bland annat ett större behov av skolor och förskolor samt att grönstrukturen inte kan leverera de ekosystemtjänster som behövs. I det nu tätare Svinninge finns behov av att komplettera med naturliga mötesplatser, att definiera lokala knutpunkter och öka utbud av lokal service och handel samt skola och allmän lekplats. Aktuellt planförslag bedöms vara i linje med planeringsstrategin.



Figur 4 Karta från Österåkers översiktsplan som visar regional grönstruktur och Friluftsområde. Planområdet är ungefärligt markerat i rött.

Planprogram för Svinninge



Figur 5 Bilden är tagen från Svinninge planprogram och visar den geografiska avgränsningen av Svinninge. Detaljplanen för Valsättra del 2 är markerat med röd ram. Sedan 2005 har en stor del av Svinninge planlagts i enlighet med planprogrammet.

Ett planprogram för Svinninge antogs av kommunfullmäktige 2005. Planprogrammet syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och klargöra fastighetsägarnas avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare syftar planprogrammet till att möjliggöra utbyggnad av ett kommunalt vatten och avlopp (VA). Planprogrammet ska fungera som en gemensam utgångspunkt för den kommande detaljplaneläggningen i Svinninge.

Valsättra pekas i planprogrammet ut som en detaljplaneetapp för bostäder som kan genomföras i ett samlat grepp. Den östra delen av området har redan varit föremål för detaljplaneläggning genom detaljplanen för Valsättra del 1. Etapp 1 planerades med ett vägnät som tog hänsyn till att en etapp 2 skulle tillkomma.

I planprogrammet för Svinninge föreslås en fastighetstorlek på ca 1 500–2 000 kvm med inslag av fasligheter ned mot 1200 kvm som en generell målsättning för Svinninge vid förtätning av områden med befintlig bebyggelse. Utifrån ett sådant mål i programmet bedöms att en avvägning gjorts som gynnar framväxandet av en förtätad, men bibehållen lummig villabebyggelse. Enligt programmet kan även grupper av mindre fastighetstorlekar prövas där större, obebyggda fastigheter kommer i fråga för byggnation. Fastighetstorleken och typ av föreslagen bebyggelse påverkas av de topografiska förhållandena och värdena på platsen. Sedan programmet för Svinninge och översiktsplanen togs fram är fortfarande behovet av bostäder och förskolor stort i Svinninge.

Andra relevanta underlag

Råd och vägledning för byggande i Svinninge

För att bevara områdets karaktär när en stor andel av fritidsbebyggelsen omvandlas till permanentboende och området förtätas har kommunen tagit fram Råd och vägledning för byggande i Svinninge (2008). I riktlinjerna konstateras det bland annat att det vid utveckling i området är viktigt att värna områdets kuperade topografi och fastigheternas äldre markplanering samt värna karaktären med bebyggelse inbäddad i grönska. Det konstateras även att ny bebyggelse bör utformas med storlek och proportioner som harmonierar med befintlig bebyggelse.

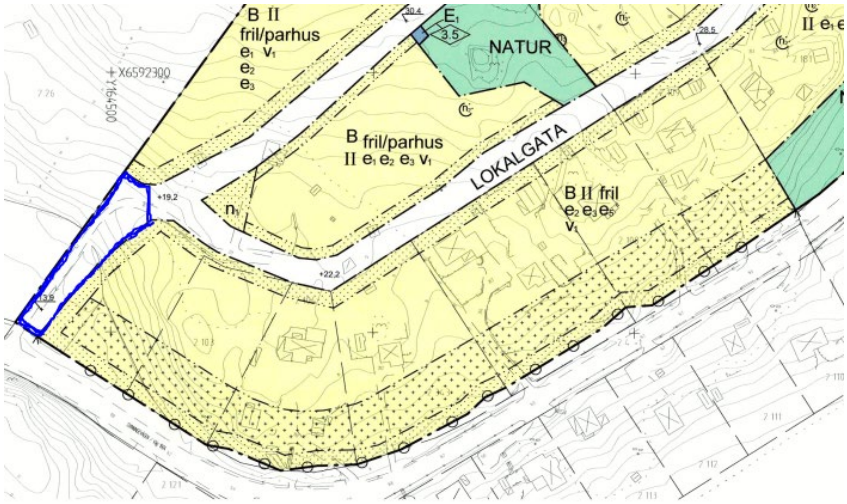
Kulturmiljöprogram för Svinninge

Kulturmiljöprogram för Svinninge (2008) kartlägger områdets historiska utveckling från jordbruk och skärgårdstorp till fritidsbebyggelse och modern permanentbostadsmiljö. Dokumentet är framtaget av för att hantera omvandlingen från fritids- till permanentboende.

Gällande detaljplaner

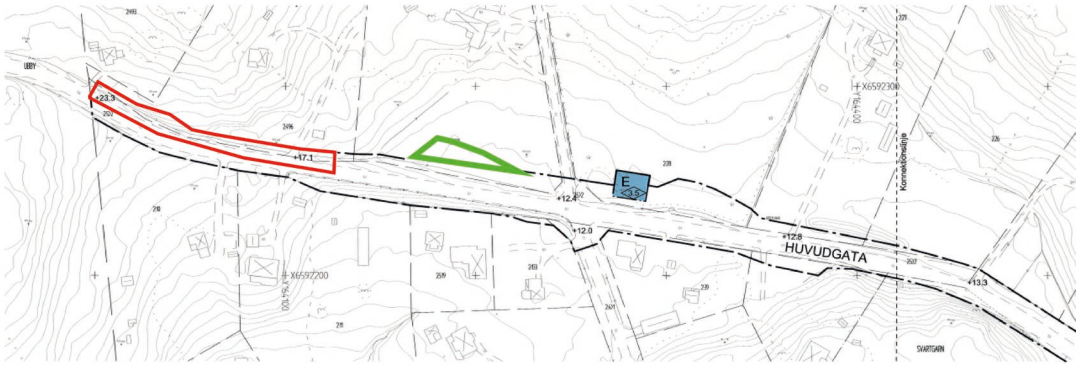
Den övervägande delen av planområdet är sedan tidigare inte detaljplanelagt. Området gränsar till en detaljplan i öster och en annan i söder.

- I öster gränsar detaljplanen mot Valsättra del 1 (Detaljplan för Valsättra del 1, plannummer 484, laga kraft 2016-02-25). Ett mindre område av den gällande detaljplanen Valsättra del 1 som avser del av lokalgatan Lötvägen ingår i planområdet, se *Figur 6*. Syftet med att ta med denna del och ändra från enskilt- till kommunalt huvudmannaskapet är för att kommunen ska kunna garantera rådighet över gatan. Infarten från Svinningevägen är gemensam till båda områdena. Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år och kommer att ha löpt ut vid ett antagande av rubricerad detaljplan.



Figur 6 Kartan visar del av Detaljplan Valsättra del 1 (Plannr. 484) Blå markering visar del av Lötvägen som tillhör Detaljplan Valsättra del 1, och som föreslås ingå i aktuell detaljplan för Valsättra del 2.

- I söder gränsar detaljplanen mot Svinningevägen (Detaljplan för Svinningevägen, GC-väg, Del sydväst, plannummer 467, laga kraft 2013-11-20). Delar av Svinningevägen ingår i rubricerad detaljplan, se rött område *Figur 7*. Ingen ändring sker av gatan men behöver ingå för att reglera utfartförbud mot Svinningevägen. Detaljplanen för Svinningevägen medger en busshållplats som inte kommer att anläggas, se grönt området *Figur 8*. Busshållplatsen bedöms inte längre behövas då det inte längre är aktuellt för Svinningebussen att svänga ut via Svavelsövägen istället för Hänsängsuddsvägen som idag. Detta på grund av att planläggningen av Skåvsjöholm har avbrutits och det inte längre är aktuellt att bygga ut vägen som skulle binda ihop Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen. Marken övergår till rubricerad detaljplan med syftet att användas för skyfallshantering. Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år, genomförandetiden går ut 2028.



Figur 7 Kartan visar del av Detaljplan för Svinningevägen gc-väg, del sydväst (Plannr. 467) Röd markering visar del av Svinningevägen som behöver ingå i denna detaljplan för att reglera utfartsförbudet. Grön markering visar mark som övergår till rubricerad detaljplan för skyfallshantering.

Det pågår en vägplan för del av Svinningevägen, väster om planområdet. Svinningevägen tillhör Trafikverket som också tar fram vägplanen. Vägplanen syftar till att bygga en gång- och cykelväg mellan Kulla vägskäl och befintlig gång- och cykelväg längs Svinningevägen. Den syftar även till att möjliggöra en gång- och cykelpassage vid Kulla vägskäl, korsningen mellan väg 274 Vaxholmsvägen och väg 1004 Svinningevägen. Det görs för att öka trafiksäkerheten och tillgängligheten för gående och cyklister.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Undersökningen, visar att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas. Österåkers kommun har därför gjort bedömningen att detaljplanen kan antas innebära betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning ska genomföras enligt 6 kap. 3 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Undersökningen har gjorts enligt 5 § samt 10–13 § miljöbedömningsförordningen och baseras på en checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan som har fyllts i och utvärderats inom ramen för planarbetet.

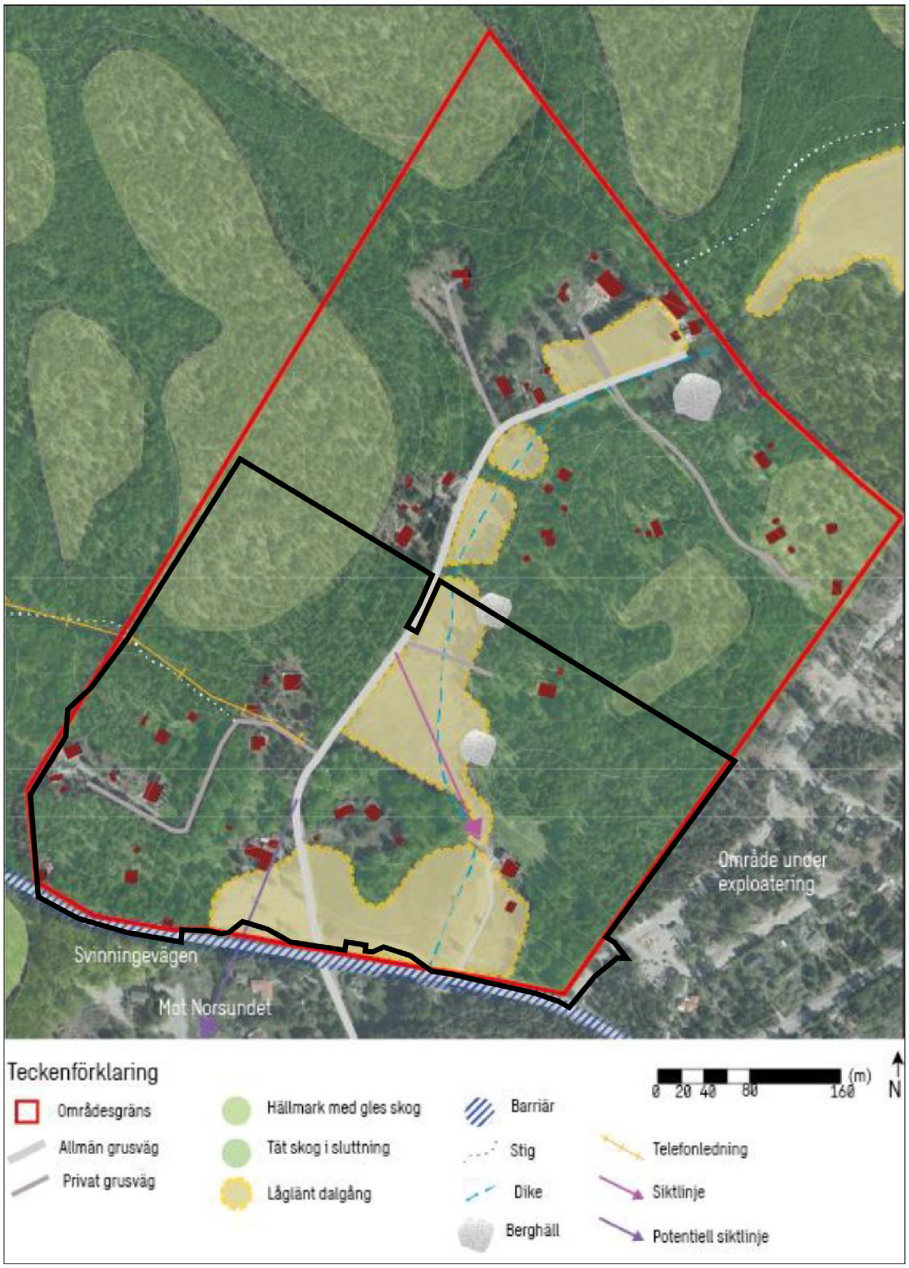
En miljöbedömning har genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning ingår som del av planhandlingarna. Läs vidare i miljökonsekvensbeskrivning (MKB) samt under *Konsekvenser av planens genomförande*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskapsbild

Planområdet utgörs av ett mosaikartat landskap med rester av ett äldre jordbrukslandskap. Norr om planområdet förekommer spridd bebyggelse som ansluter mot ett större sammanhängande natur- och rekreationsområde. Det större skogslandskapet har i likhet med planområdet en varierad topografi, höglänta hällmarker, med inslag av stenblock och äldre tallar, skogsklädda sluttningar med tätare blandskog och fuktigare mark i låglänta delar.

Centralt i planområdet sträcker sig ett låglänt och öppet område, likt en dalgång, i nord-sydlig riktning. Det öppna området utgörs av tidigare jordbruksmark som genomkorsas av ett dike. Väster om dalgången finns en grusväg, Valsättravägen. Planområdet är glest bebyggt och består av permanentboende och fritidshus med äldre trädgårdar. Bebyggelsen är anpassad till terrängen och delvis dold i vegetation, vilket gör att den smälter in i landskapet och i flera fall upplevs som undangömd. Fastighetsgränserna är diffusa och det är svårt att utläsa vad som är offentlig och privat mark.



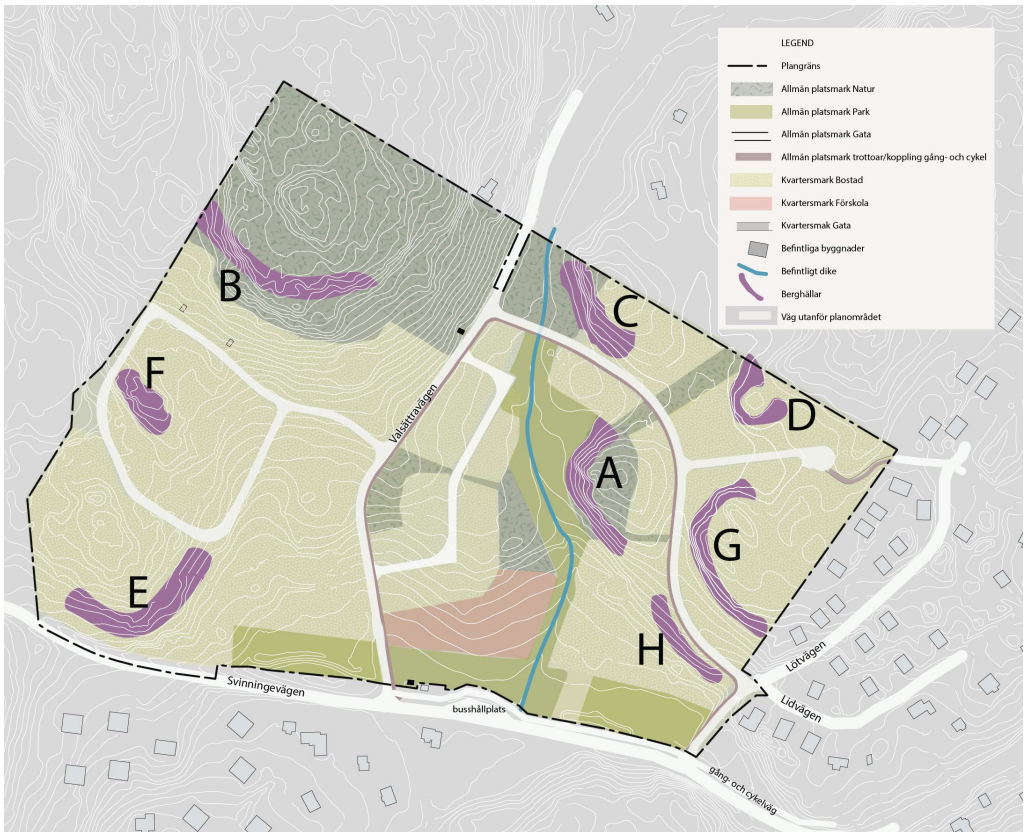
Figur 8 Bild från landskapsanalysen som visar den låglänta dalgången genom landskapet. Planområdet är markerat med svart linje. Den röda linjen visar området som utreddes i analysen.

Figur 9 Bild från landskapsanalysen som visar nyckelaspekter i landskapet inom planområdet.

En rapport innehållande en landskapsanalys, en kulturmiljöanalys och en naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet med omnejd i syfte att kartlägga landskapets värden (Landskapsanalys, kulturmiljöanalys och Naturvärdesinventering, 2017). Landskapsbilden för planområdet kännetecknas enligt rapporten av nyckelaspekterna framträdande berghällar, små grusvägar och privata fastigheter. I rapporten rekommenderas:

- att de kala berghällarna om möjligt bör bevaras och lyftas fram då de är karaktäristiska för området,
- att orienterbarheten förbättras och att det tydliggörs vad som är privat och offentlig mark för de som rör sig genom området och intilliggande skog,
- att områden som lämpar sig bäst för exploatering ur landskapssynpunkt är områden med tät skog i sluttningarna.

Berghäll A, Figur *10* är den mest framträdande inom planområdet. Den avgränsar dalgången i öster och bidrar till det centrala parkområdets estetiska värden. För att bevara berghällen planläggs området som allmän platsmark, natur. Berghäll B i planområdets nordvästra del har också stor betydelse för områdets karaktär och bevaras som en del av ett större naturområde, allmän platsmark, natur. Berghäll C är mindre framträdande. Delar av denna planläggs som allmän platsmark, natur, främst med hänsyn till naturvärden nära dalgången, medan övriga delar ligger inom kvartersmark för bostadsändamål. Berghällarna D, E, F och G ligger i områden som är lämpliga för kvartersmark för bostadsändamål. För att skydda landskapsbilden har delar av dessa berghällar planlagts som prickmark (mark som inte får bebyggas) samt med planbestämmelsen *n2 – Berghällen ska bevaras och markens höjd får inte ändras*. Berghäll H ligger inom kvartersmark och får ingen specifik planbestämmelse. Däremot gäller en generell bestämmelse för området: *markens höjd får inte ändras mer än ±1,0 meter jämfört med grundkartan*, vilket säkerställer att landskapets naturliga former förblir tydligt avläsbara



Figur 10 Bild som visar mer eller mindre framträdande hällar i området. Illustration av Landskapslaget.

Förslaget förbättrar orienterbarheten och tydliggör gränsen mellan privat och offentlig mark för dem som rör sig genom området och den angränsande skogen. Som fotgängare i området orienterar man sig i dagsläget efter de olika öppna rummen i dalgången. Dalgången lämnas till stor del öppen och planläggs som allmän platsmark park och natur samt förskolegård vilket innebär att läsbarheten av att landskapet öppnar sig i form av en dalgång genom planområdet behålls. Dalgångens park- och naturområde blir dessutom tillgängligt från flera håll, *Figur 35*. För att skapa en tydlighet kring vad som är allmän plats och kvartersmark finns en generell bestämmelse för både kedjehus och enfamiljshus som lyder: *För bostadsbebyggelse ska staket, häck eller annan tydlig avgränsning finnas mot allmän plats. Undantag får göras med 3 meter för infart.*

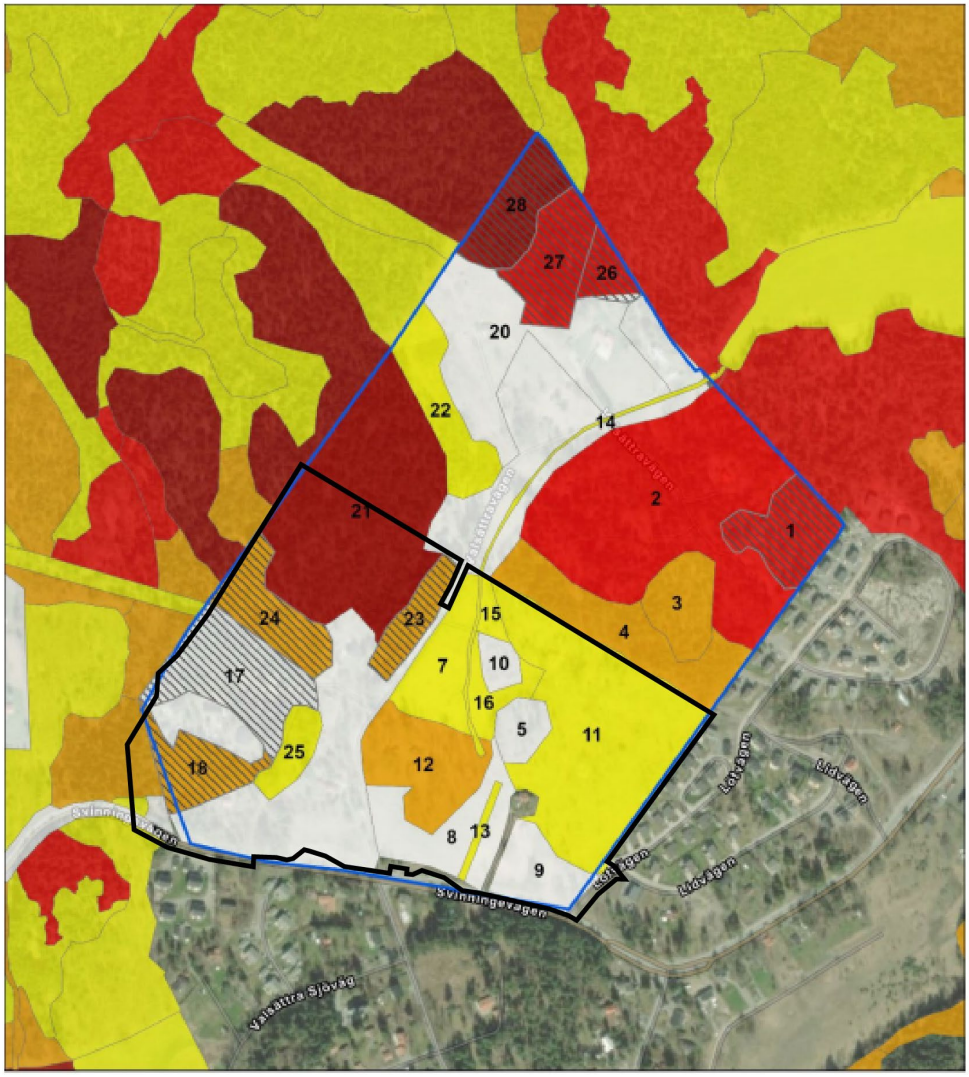
Områden som lämpar sig bäst för exploatering ur landskapssynpunkt är enligt rapporten områden med tät skog i sluttningarna. Det är också i dessa lägen som den största delen av bebyggelsen är planerad. För att uppnå en effektiv markanvändning och infrastruktur föreslås bebyggelse även i kanten av dalgången, där marken är plan och saknar skog. Detta skapar täthet i de centrala delarna kring dalgången och förskolan.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Under 2017 genomfördes en naturvärdesinventering för samma område som var föremål för landskapsbildsanalysen, se *Figur 11*. Inventeringen uppdaterades under 2024 i enlighet med gällande SIS-standard (SS 199000:2023, NVI Uppdatering 2024) och med anledning av att skog avverkats inom planområdet samt att artfynd tillkommit i samband med artinventeringar av fågel, groddjur och fladdermöss.

Inom planområdet har naturvärdesinventeringen identifierat flera objekt med varierade naturvärden från höga till låga. Ett objekt bedöms ha högsta naturvärde (klass 1) vilket består av hällmarkstallskog med lång ekologisk kontinuitet och högt artvärde och biotopvärde. Inom detta område förekommer flera rödlistade arter i kategorin nära hotade, nämligen tallticka, motaggsvamp, reliktbock och vedskivlav. De påtagliga naturvärdena (klass 3) utgörs, väster om Valsättravägen, framför allt av barrblandskog men även hällmarkstallskog. Centralt i planområdet utgörs det av en äldre igenvuxen trädgårdsmiljö med äldre triviallövträd, fridlyst blåsippa och gullviva, en grävd trädgårdsdamm, se *Figur 15* och enstaka äldre ekar och tallar. Två ekar inom planområdet bedöms uppfylla Naturvårdsverkets kriterier för särskilt skyddsvärda träd. Objekten som utgör visst naturvärde (klass 4) utgörs framför allt av åkermark i träda, barrblandskog, avverkad skog och diket. Lågt naturvärde består främst av avverkad skog och äldre åkermark. Det har även utförts naturvärdesinventeringar i omgivande skogsområden som visar på att de naturvärden som kartlagts inom utredningsområdet hänger ihop med flera stora och sammanhängande skogsområden norrut, Stava syd, Täljö/Gottsunda och Rydbo vilka gemensamt pekas ut som ett landskapsobjekt med höga ekologiska värden för bland annat fågelarter som är knutna till större sammanhängande skogsområden.



Figur 11 Karta över identifierade naturvärden med planområdet markerat med svart avgränsning. Området med blå markering inventerades initialt och är samma område som var föremål för landskapsbildsanalysen. Naturvärden klassas i en fyrgradig skala, där 1 är högst och mörkröd, klass 2 är röd, klass 3 är orange och påtagligt naturvärde och klass 4 är gula områden med visst naturvärden.

- Hällmarkstallskog med högsta naturvärde och delar av intilliggande områden med påtagliga naturvärden planläggs som allmän platsmark natur.
- Ett sammanhängande grönt stråk längs diket bevaras och planläggs som allmän platsmark natur. Syftet är att bibehålla delar av de påtagliga naturvärdena som finns i den äldre trädgårdsmiljön samt främja och utveckla värden för groddjur, fåglar och fladdermöss i området. En delsträcka av diket som är kulverterad föreslås friläggas.
- Ett område med påtagligt naturvärde, där dels en särskilt skyddsvärd ek och andra äldre träd är belägna planläggs som allmän platsmark natur. Den särskilt skyddsvärda eken får bestämmelsen: *träd1 - Skyddsvärd ek. Trädet får endast fällas efter samråd med Länsstyrelsen.*

- En särskilt skyddsvärd ek väster om Valsättravägen sparas inom område som har prickmark för berghäll och får bestämmelsen *n3- Skyddsvärd ek. Trädet får endast fällas efter samråd med Länsstyrelsen.*

Motiveringen till att den stora, iögonfallande eken längs med Valsättravägen föreslås ligga inom allmän platsmark är att den har ett stort värde för området och att den står på en plats som passeras av många. Förutom ett ekologiskt värde har den ett kulturhistoriskt värde, upplevelsevärde och ett starkt identitetsskapande värde. Att ha denna yta som allmän plats med eken och flera andra större uppvuxna träd bidrar också till en attraktiv gestaltning av området som helhet samt att skapa en god balans inom området mellan bebyggelse, naturvärden och landskapsbild (P I Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 6 §).

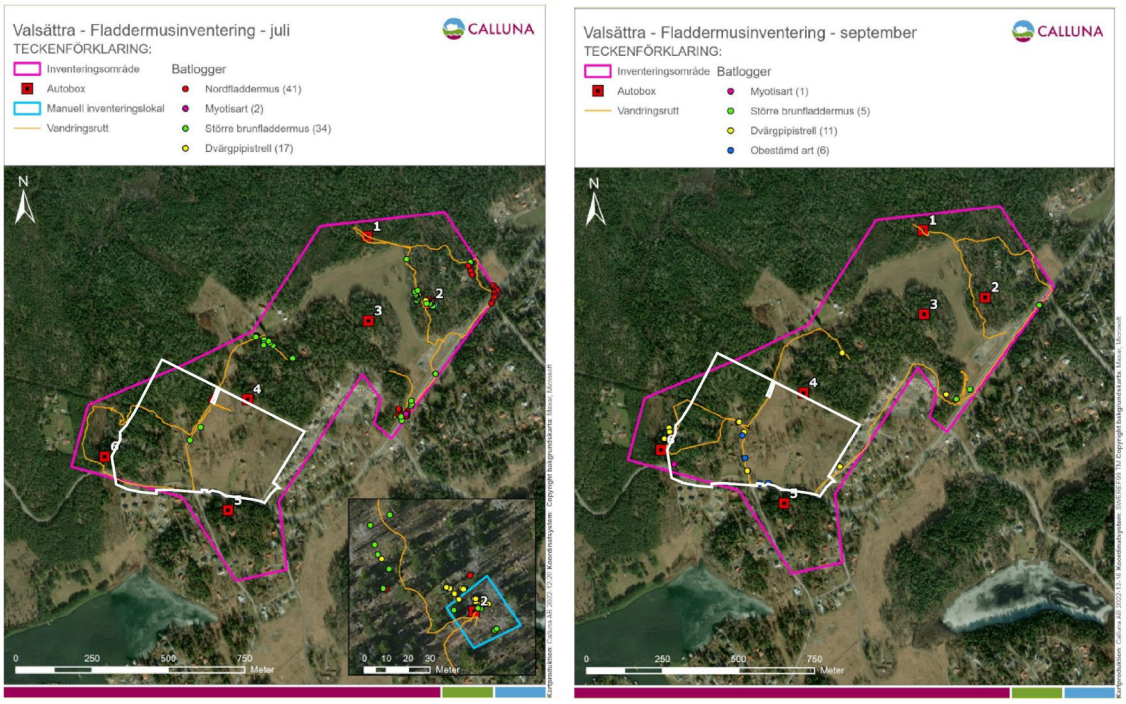
Figur 12 Den tvåstammade eken som har identifierats föreslås placeras inom allmän platsmark och är den högra av de två inringade ekarna på illustrationen. Den andra, vänstra eken placeras inom kvartersmark. Illustration: Landskapslaget

Figur 13 Den vänstra bilden föreställer eken på allmän platsmark. Foto: Österåkers kommun. Den högra bilder föreställer eken på kvartersmark. Foto: WSP.

Arter

Inom delar av planområdet förekommer arter som är fridlysta och/eller rödlistade. För planområdet och omgivande natur har det genomförts artinventeringar och artskyddsutredningar gällande fladdermöss (Fladdermusinventering 2022, Artskyddsutredning fladdermus 2025), groddjur (Groddjur vid Valsättra 2024, Artskyddsutredning för groddjur 2025) och fåglar (Fågelinventering 2025, Artskyddsinventering för fåglar 2025). Utredningarna syftar till att skapa ett kunskapsunderlag för att beakta förekommande arter i detaljplanens framtagande och att inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen vid ett genomförande av detaljplanen. Ett antal skyddsåtgärder föreslås i artskyddsutredningarna för att undvika negativ påverkan på arternas populationer och dessa har implementerats i detaljplanen. Detaljerade beskrivningar av skyddsåtgärderna för respektive art finns i artskyddsutredningarna.

Fladdermöss



Figur 14 Inventeringsresultat från Callunas fladdermusinventering i juli (t. v.) och september (t. h.) 2022. Planområdet är utritat med vit kontur.

Fladdermöss

Fladdermusinventeringen 2022 genomfördes under både reproduktionsperioden i juli samt under migrationsperioden i september. Vid inventeringen observerades totalt sju fladdermusarter, varav tre arter är rödlistade i kategorin nära hotade, brunlångöra, nordfladdermus, sydfladdermus. Därutöver observerades större brunfladdermus, mustasch-/taigafladdermus, gråskimlig fladdermus och dvärgpipistrell. En kompletterande inventering av potentiella boträd och byggnader samt trädkartering genomfördes sommaren 2025. Vid inventeringen konstaterades inga tecken på förekomst av yngelkolonier i byggnader eller i hålträd. Trädkarteringen genomfördes i en tregradig skala, där trädens lämplighet bedömdes. Inga träd i klass 1 noterades (mycket goda förutsättningar), däremot sex träd i klass 2 (goda förutsättningar) och tio träd i klass 3 (vissa förutsättningar). De sammantagna inventeringsresultaten visar att planområdet främst har betydelse för fladdermöss som jaktmiljöer då inga fortplantningsområden i form av yngelkolonier har identifierats. Det kan dock inte uteslutas att enskilda individer kan nyttja hålträd och byggnader i området som tillfälliga dagvisten.

Samtliga arter av fladdermöss är skyddade i 4a § artskyddsförordningen (2007:845). Skyddet omfattar även deras fortplantnings- och livsmiljöer.

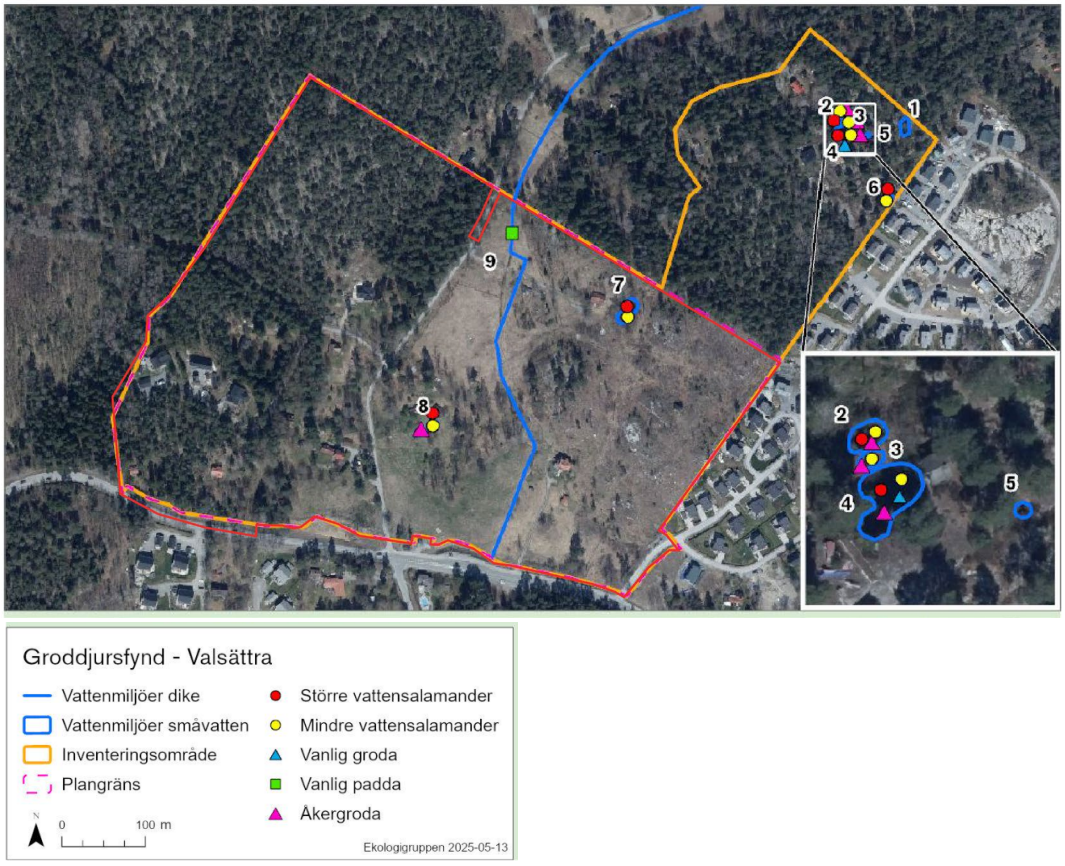
För att bedöma detaljplanens möjliga påverkan på fladdermöss har en artskyddsutredning tagits fram. I utredningen görs bedömningen att de mest betydelsefulla livsmiljöerna föreslås bevaras som allmän platsmark natur. Dessa utgörs dels av ett grönt stråk som bevaras som spridningskorridor längs diket i nord – sydlig

riktning, dels ett område med högsta naturvärde i nordväst. Vidare säkerställs nio av de identifierade hålträden som bedömts ha viss eller god potential att nyttjas som dagviste inom mark som planläggs som allmän platsmark natur samt att en sälg i sydvästra delen av planområdet sparas inom kvartersmark med prickmark med en skyddszon om 15 meter samt får bestämmelsen: *n4- Värdefull Sälg. Trädet får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk*. Marklov krävs vid fällning. Under förutsättning att nedanstående skyddsåtgärder genomförs görs bedömningen i artskyddsutredningen att detaljplanen inte medför en sådan påverkan på fladdermössens fortplantningsområden eller viloplatser att den kontinuerliga ekologiska funktionen för berörda arter försämras:

- Spara träd och buskar inom den avsatta naturmarken samt spara lövskogsdungen centralt i planområdet.
- Trädfällning och rivning av byggnader ska helt undvikas under perioden 1 april–31 oktober.
- Eventuell förekomst av övervintrande fladdermusindivider i hålträd och byggnader behöver utredas av sakkunnig ekolog inför eventuell rivning av byggnader och nedtagning av hålträd vintertid.
- Ny tillkommande nattbelysning inom områden där kommunen har huvudmannaskap ska i första hand undvikas och i andra hand anpassas med hänsyn till fladdermöss. Målsättningen bör vara att endast belysa områden där det krävs av säkerhetsskäl eller motsvarande.
- Belysningen ska särskilt begränsas under fladdermössens huvudsakliga aktiva period, 1 april–31 oktober.
- För att säkerställa hänsyn till fladdermöss även inom de delar av planområdet där kommunen inte är huvudman, behöver övriga markägare och exploatörer informeras om tidpunkter för trädfällning, rivning av byggnader samt hantering av belysning.

Skyddsåtgärderna säkerställs huvudsakligen genom att lövskogsdungen planläggs som allmän platsmark natur samt att kommunen är huvudman för allmän platsmark i området. Mer information finns under avsnittet Genomförandefrågor, ansvarsfördelning.

Groddjur



Figur 15 Planområdet är inringat med röd linje. Vid nummer 8 finns i nuläget en trädgårdsdamm som försvinner i och med planens genomförande. Trädgårdsdammen ersätts med lekvatten i anslutning till diket i området.

Groddjursinventeringen utfördes enligt standardiserade metoder under tre kvällar/nätter i april/maj. Totalt inventerades 8 småvatten inom och norr om planområdet som bedömdes ha förutsättningar att utgöra lekvatten för groddjur. Arterna större vattensalamander, mindre vattensalamander, vanlig padda och obestämd brungroda påträffades. Analys av eDNA indikerade även förekomst av åkergroda och vanlig groda.

Det inventerade området kan delas in i två områden med olika värden för groddjur. Den norra delen, som är beläget utanför planområdet bedöms vara ett viktigt kärnområde för groddjur generellt och för större vattensalamander specifikt med flera lekvatten. Den södra delen, som utgör planområdet, bedöms inte hysa lekmiljöer som nyttjas årligen av större vattensalamander och åkergroda. Kring de avgränsande lekvattnen, i båda områdena förekommer lämpliga övervintrings- och födosöksmiljöer.

Alla groddjur är fridlysta och skyddade av 6 § artskyddsförordningen vilket innebär att det är förbjudet att döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon. Större vattensalamander och åkergroda finns upptagna i 4a § artskyddsförordningen. Det innebär att både själva djuren är skyddade i alla levnadsstadier (från ägg till vuxna) och deras livsmiljöer.

Baserat på groddjursinventeringen har en artskyddsutredning för groddjur har tagit fram som beskriver och bedömer detaljplanens påverkan på groddjur och vid behov förslå skyddsåtgärder för att genomförandet av detaljplanen inte ska riskera att strida mot artskyddet. Eftersom större vattensalamander och åkergroda förekommer analyseras förutom risk för skada på groddjur även påverkan på livsmiljöer. De mest betydelsefulla livsmiljöerna bedöms ligga utanför planområdet, i det identifierade kärnområdet. Inom planområdet bevaras dels ett småvattet som bedöms utgöra lekvatten vid plangränsen i norr *(se nr 7, Figur 15)* samt att ett grönt stråk längs diket planläggs som allmän platsmark natur vilket utgör livsmiljö och spridningsstråk. I utredningen görs bedömningen att viss negativ påverkan på livsmiljöer riskeras, genom förlust av en trädgårdsdamm, vilken bedöms utgöra lekmiljö för mindre vattensalamander medan större vattensalamander och åkergroda bedöms kunna nyttja den som viloplats/för födosöksmiljö (se *nr 8, Figur 15*) samt minskade arealer av gräsmark (sommarmiljö) och övervintringsområden. I artskyddsutredningen ges följande förslag till skyddsåtgärder för att områdets kontinuerliga ekologiska funktion för groddjur ska kunna bibehållas:

- För att förhindra otillåten störning och skada i samband med arbeten ska dessa genomföras under en period på året då djuren inte är aktiva i aktuell livsmiljö (i så stor grad det är möjligt). Lämpliga tidpunkter för olika typer av arbeten redovisas i artskyddsutredningen för groddjur. Detta gäller beskrivna livsmiljöer öster om Valsättravägen.
- Igenfyllnad av trädgårdsdamm kan ske efter att ny groddjursdamm anlagts. Lämplig placering och utformning för nytt lekvatten planeras i enlighet med rekommendationer i artskyddsutredningen för groddjur.
- Förstärkning av övervintrings- och sommarmiljöer genomförs i närheten av det nya lekvattnet och planeras i enlighet med rekommendationer i artskyddsutredningen för groddjur.
- Nya vägbankar anläggs med så flacka slänter som möjligt och utan höga vertikala kanter, kantsten, som kan hindra groddjur att passera vägen.

Skyddsåtgärderna säkerställs huvudsakligen genom att kommunen är huvudman för allmän platsmark i området vilket säkerställer anläggande och framtida underhåll av nytt lekvatten, förstärkning av övervintrings- och sommarmiljöer samt de allmänna vägarnas utformning. Kommunen tar även på sig ett informationsansvar gällande skyddsåtgärder som berör andra aktörer. Mer information finns under avsnittet *Genomförandefrågor, ansvarsfördelning*.

Fåglar
Fågelinventeringen genomfördes enligt metod revirkartering och omfattade åtta besök i och omkring planområdet mellan mars och slutet på maj. Totalt noterades 66 fågelarter, varav 20 bedöms som naturvårdsrelevanta och 46 vanligt förekommande arter med stabila eller ökande populationer. Med naturvårdsrelevanta arter menas arter som är rödlistade, listade i fågeldirektivets bilaga 1, arter som har en negativ trend,

samt arter med lokalt liten population och där hänsyn kan behöva tas för att bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredsställande nivå.

Nio av de naturvårdsrelevanta arterna bedömdes ha fortplantningsområde/revir inom eller i närheten av planområdet. Dessa arter är björktrast (nära hotad), gråkråka (nära hotad), grönfink (hotad), gröngöling (liten lokal population), gulsparv (nära hotad), skogsduva (liten lokal population), stjärtmes (liten lokal population), svartvit flugsnappare (nära hotad) och sädesärla (minskande populationstrend). Även spillkråka (nära hotad) noterades vid ett tillfälle under inventeringen. Arten häckade inte i detaljplaneområdet 2024 men området bedöms kunna ingå i ett revir.

Samtliga svenska fåglar är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845). Fridlysningen innebär bland annat förbud mot att avsiktligt döda vilda fåglar eller förstöra eller skada deras bon, ägg eller ungar. Det är även förbjudet att avsiktligt störa fåglar så att risk finns för att en arts population inte kan upprätthållas på en tillfredställande nivå eller att möjligheten att återupprätta en redan liten population till en tillfredsställande nivå förhindras.

Baserat på fågelinventeringen har en artskyddsutredning för fåglar tagit fram. Utredningen beskriver och bedömer detaljplanens effekt på fåglar med syfte att undvika negativ påverkan och vid behov föreslå skyddsåtgärder för att genomförandet av detaljplanen inte ska riskera att strida mot artskyddsförordningen. Av de naturvårdsrelevanta arter som berörs bedöms den lokala populationen kunna påverkas för arterna gröngöling, skogsduva och spillkråka. I artskyddsutredningen ges följande förslag till skyddsåtgärder:

För alla fågelarter

- Ingen avverkning av skog och buskar sker i fåglars häckningstid, 15 mars-31 juli, i syfte att undvika förbudet mot att döda fåglar eller skada deras bon.

För gröngöling, skogsduva och spillkråka

- Bevara lövskogsdungen centralt i detaljplaneområdet.
- Anlägg totalt sju faunadepåer av nedtagna löv- och barrträd. Dessa placeras ut i skogsområdet i nordväst och i skogsdungen centralt i området.
- Spara och utveckla brynmiljöer, till exempel invid hällmarken centralt i området där det finns enstaka enbuskar och ekar vilka skulle gynnas av att friställas genom att gallra bort uppväxande gran och slyuppslag. Andra platser för brynskötsel är invid skogsmarken i nordvästra delen.

Skyddsåtgärderna säkerställs huvudsakligen genom att lövskogsdungen planläggs som allmän platsmark natur. Anläggandet av faunadepåer samt bevarande och utveckling av föreslagna brynmiljöer genomförs inom allmän platsmark natur, där det kommunala huvudmannaskapet säkerställer ansvar för genomförande och framtida skötsel. Mer information finns under avsnittet *Genomförandefrågor, ansvarsfördelning*.

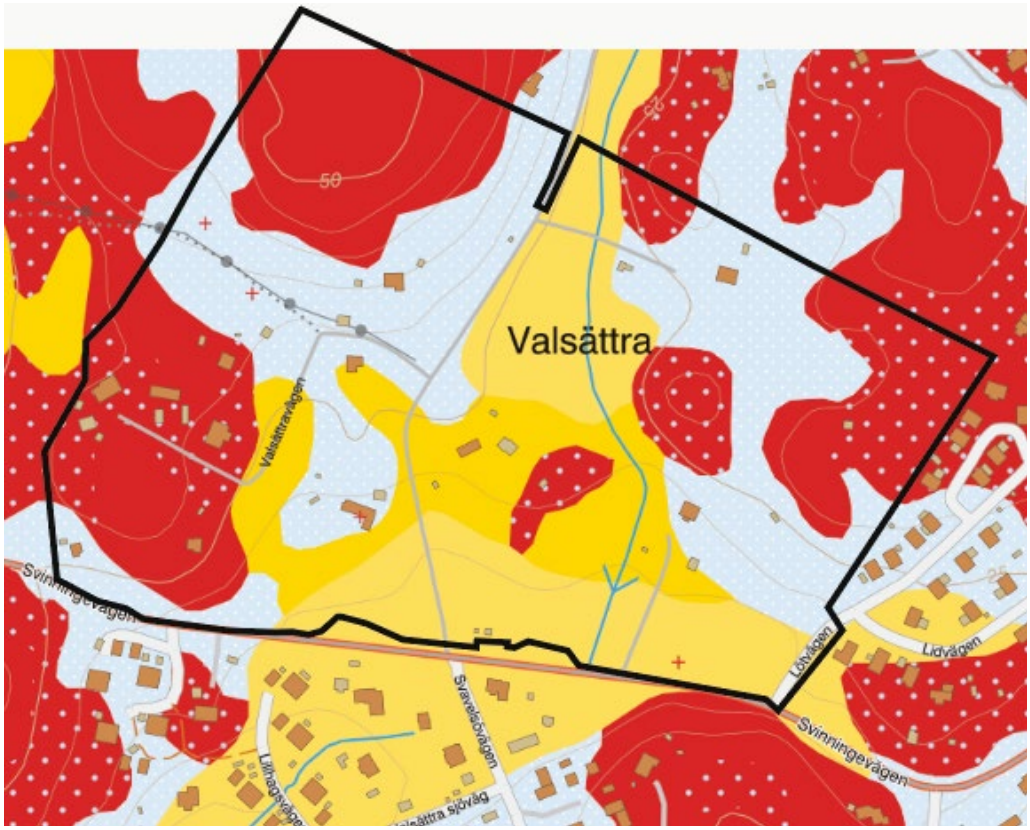
Generellt Biotopskydd

Inom planområdet finns biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Det innebär att vissa naturmiljöer är skyddade och att åtgärder som kan skada dessa kräver dispens från Länsstyrelsen, vilket endast beviljas om särskilda skäl finns. Diket som rinner genom planområdet, *Figur 16* bedöms uppfylla kriterierna för att klassificeras som småvatten i jordbruksmark och i anslutning till den södra jordbruksmarken finns flera odlingsrösen. Dessa biotoper kommer på olika sätt att påverkas av detaljplanens genomförande. Dikets nuvarande sträckning kommer att bibehållas men för att möjliggöra skyfallshantering planeras åtgärder i anslutning till diket och en befintlig kulvert kommer att breddas vid anläggande av väg. Två odlingsrösen ligger inom föreslagen kvartersmark för bostadsändamål, och kan komma att tas bort. Det odlingsröse som ligger inom allmän platsmark bevaras. Som möjlig kompensationsåtgärd vid ett borttagande av rösen kan dessa flyttas till lämplig plats inom allmän platsmark natur. Ansökan om dispens lämnas in till Länsstyrelsen innan detaljplanen går ut på granskning.

Figur 16 Ett befintligt dike och ett odlingsröde omfattas av det generella biotopskyddet. Diket med anslutande torrdammar för skyfallshantering illustreras med blått. Odlingsröset som ligger inom föreslagen allmän platsmark illustreras med brun cirkel.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Områdets geotekniska och hydrologiska förhållanden har sammanställts i en geoteknisk utredning som finns sammanfattad i ett PM och en markteknisk undersökningsrapport (PM Geoteknik för detaljplan, 2025 och Markteknisk undersökningsrapport, 2023).



Figur 17 Jordartskartan från SGU (rött = berg i dagen, blått = morän, gult = lera). Kartan visar planområdesgränsen.

Markslagen inom planområdet varierar från höglänta skogspartier med berg i dagen till lägre belägna ängsmarker med lösa jordarter. Marken sluttar i huvudsak från öst och väst mot den centrala dalgången samt söderut mot Svinningevägen. De lägsta nivåerna ligger på ca +13 utmed Svinningevägen medan de högsta ligger på ca +40.

Grundvattennivåerna har uppmätts mellan november 2022 och september 2023 i tre grundvattenrör för att samla in kunskap om grundvattennivåvariationer med årstid och nederbörd. Grundvattnets trycknivå har under mätperioden varierat mellan 5 centimeter över och 3,6 meter under dagens marknivå. Det betyder att det råder tidvis artesisk trycknivå i friktionsjorden under leran, alltså att grundvattnets trycknivå ligger över markytans nivå. Att erhålla bra referensvärden och kunskap om grundvattennivåvariationer är särskilt viktigt om dagvattendammar ska anläggas, eftersom grundvattnets trycknivå begränsar det möjliga schaktdjupet. Grundvattennivåerna varierar med årstid och nederbörd. Grundvattenbildningen i området sker sannolikt i höjdpartier där berg och morän går i dagen samt där lerlagret är tunt och uppsprucket.

Figur 18 Kartan visar väg 2, 3, 6 och 7 där bergschakt bedöms aktuell för att möjliggöra ny väg. Föreslagen placering av torrdammar visas i blått. Svartskrafferade områden visar ungefärlig avgränsning av mark som behöver pålas om marken ska användas för byggnation.

Rekommendationen enligt utredningen (Markteknisk undersökningsrapport, 2025 och PM Geoteknik för detaljplan, 2025) är att i fastmarkområden med morän och berg i dagen, vilket är större delen av planområdet, grundläggas vid byggnation med plattor. Marken längs med Svinningevägen samt ett område centralt inom planområdet utgörs av lera. Hållfastheten minskar österut och är lägst i sydost där leran klassificeras som lågsensitiv till kvicklera. Stora delar av område med lera längs med Svinningevägen planläggs som allmän platsmark, då marken inte lämpar sig för byggnation. Områden med lera inom kvartersmark behöver pålas för byggnation, *Figur 18* och får planbestämmelse: *b1 - Vid ökad belastning på mark krävs åtgärder för att inte försämra markens stabilitet*. Inom områden som behöver pålas är inga förstärkningsåtgärder för vägarna nödvändiga med den nuvarande vägutformningen och höjdsättningen (PM Geoteknik för detaljplan, 2025).

Bergschakt bedöms bli aktuell för anläggning av framförallt vägarna 2, 3, 6 och 7. I fastmarkområden med morän och berg i dagen kan vägar och övriga ytor anläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder.

Större markområden behöver avsättas inom detaljplanen för hantering av skyfall. Vatten kommer enligt skyfallsanalys (PM för dagvattenutredning och skyfallsanalys, 2025) att ansamlas norr om Svinningevägen. Marken direkt norr om Svinningevägen lämpar sig därmed bättre för skyfallshantering än för byggnation. Torrdammarna behöver inte pålas. Ytterligare fördel med att inte planlägga för byggnation närmast

Svinningevägen är att byggnationen kommer bort från Sviningevägen som även är källa för buller.

Kulturmiljö

Svinninges strategiska läge vid inloppet till Långhundraleden, som under vikingatiden var en av de två vattenvägarna till Uppsala, innebär att hela området har en lång historia som boplats.

Figur 19 Utredningsområdet enligt rapport om arkeologisk utredning visas i svart på en karta från år 1811. Valsättra gårdstomt ses som rödbruna ytor. Planområdesgränsen är ungefärlig med streckad linje.

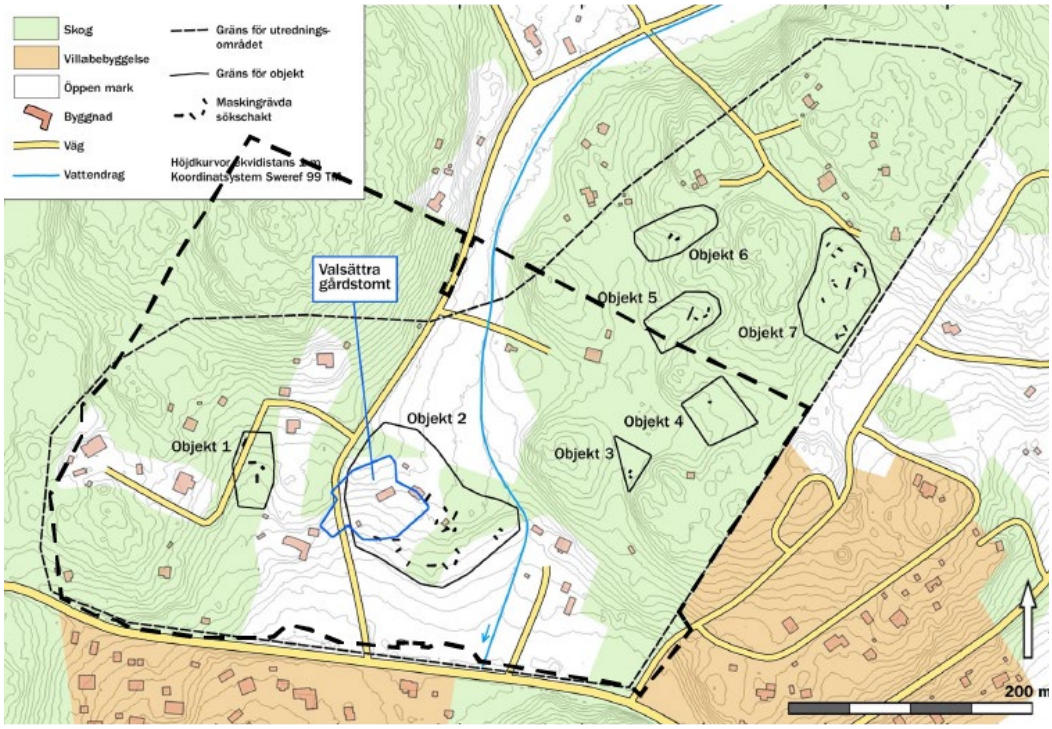
Kulturmiljöprogram för Svinninge (2008) beskriver Valsättra gård som en av de fyra stamgårdarna i Svartgarn och löd under Rydboholm. Idag finns endast ett fåtal av gårdens byggnader kvar. Jordbruket vid gården lades ner på 1930-talet då gårdens marker avstyckades och såldes. En av de kvarvarande byggnaderna utgörs av en parstuga med sadeltak och två murade skorstenar. Byggnaden bevarade hög grad av ursprunglig karaktär när kulturmiljöprogrammet skrevs 2008. Byggnaden klassificerades då som grön, vilket innebär att byggnaden är värdefull ur kulturhistorisk synpunkt eller ingår i ett värdefullt bebyggelseområde. Nästan 20 år senare har taket ramlat in och växtligheten tagit över. Den är i behov av omfattande upprustning och bedömningen görs i Antikvarisk utredning från 2025 att den inte kan bevaras.

Figur 20 Valsättra gårds parstuga. Bild Wilund.

Byggnadernas kulturvärden vid Valsättra gård, Svartgarn 2:28, har inventerats och konsekvenserna av en förändring analyserats (Antikvarisk utredning 2025). Tillsammans med övriga torp och arrendegårdar i Östra Ryds socken var Valsättra en del av storgodsmiljön Rydboholm. Parhuset representerar därmed ett historiskt skede där godsets marker brukades av mindre utsprida brukningscentra. Den uppfördes troligen under 1800-talets senare del. Byggnaden har ett lokalhistoriskt värde för förståelsen och läsbarheten av gårdsmiljön och bebyggelsestrukturen vid Valsättra gård. Parstugan saknar dock sitt sammanhang, ladugården är riven och den historiska kontexten är mycket svår att avläsa. Den hade kunnat, enligt Antikvarisk utredning betecknas som kulturhistoriskt särskilt värdefull om den varit i sådant skick att den kunnat restaureras.

Övriga byggnader inom planområdet är uppförda i olika tidsperioder framför allt vid avstyckningarna under 1930-talet. Flera av de äldre fritidshusen är i dåligt skick. De bedöms inte bära på några läsbara kulturhistoriska värden av betydelse.

Efter fältinventering (Rapport om arkeologisk utredning 2022) framgår fyra sträckor av äldre vägar. Tre av dem är registrerade som fornlämningar och är rester efter en färdväg som passerade förbi Valsättra gård, vilken kan ses på kartan från år 1811. Öster om Valsättra gårdstomt påträffades en stensättning vilken bedöms vara en förhistorisk grav. Inom gårdens ägor men utanför planområdet påträffades en härd, slaggfynd samt mörka kulturlager bedöms vara antydning av kolbottnar, där kol behövdes till både smide och järnframställning. Detta antyder att platsen kan ha medeltida anor. Sydväst om gårdstomten påträffades grunder efter ekonomibyggnader. Övriga fynd som påträffades i det arkeologiska utredningsområdet men som ligger utanför aktuellt planområde beskrivs inte vidare.



Figur 21 Karta som visar kulturhistoriska lämningar inom arkeologiska utredningsområdet. Planområdesgränsen är ungefärlig med streckad linje.

En avvägning har gjorts mellan olika intressen. För att kunna genomföra detaljplanen kommer majoriteten av fornlämningarna att behöva tas bort vilket har stämts av med Länsstyrelsen. Valsättra gård med parstugans långt gångna förfall bedöms inte kunna bevaras eller renoveras. I och med genomförande av detaljplanen försvinner flera byggnader och en del av årsringarna som berättar om bebyggelsens olika tidsperioder. Detaljplanen medger att gården tas bort och möjliggör för bebyggelse inom fastigheten Svartgarn 2:28. Vid rivning betraktas gården som en fornlämning vilket kräver en kompletterande utredning. För de andra fornlämningarna som ligger kvar inom kvartersmark behöver även de undersökas och tas bort före exploatering.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Planområdet är idag glest bebyggt med spridd småhusbebyggelse i form av både fritidshus och permanentbostäder. Det finns även någon enstaka äldre bebyggelse, del av Valsättra gård, se stycken ovan om kulturmiljö. Bebyggelsen är fritt placerad i relation till vägarna och väl anpassad till topografin.

Detaljplanen angränsar i norr till spridd bebyggelse i skog, i öst till ett nybyggt område, Valsättra del 1, med tätare bebyggelse i forma av fristående villor och parhus. Området söder om Svinningevägen är Rydbo Saltsjöbad 1 och består också av en blandning av friliggande hus och nybyggda parhus.

Ny bebyggelse och övergripande gestaltningsprinciper

Figur 22 Illustration över möjlig bebyggelseutveckling enligt planförslaget. Bruna hus är framtida möjliga byggnader. Gråa hus är befintliga hus och komplementbyggnader som kan komma att behållas. Illustration av Landskapslaget.

Detaljplanen möjliggör för totalt 100 bostäder varav 11 är befintliga, i form av småhus av varierande typ och varierande storlekar. I de centrala delarna, innanför rundslingan föreslås främst kedjehus samt förskola. Några övergripandande gestaltningsprinciper finns framtagna men fler utformningsbestämmelser kan bli aktuellt efter att detaljplanen varit ute på samråd.

Huvudbyggnad och garage/carport och komplementbyggnad ska utformas i samma uttryck, färg och materialval. För att skapa en tydlighet kring vad som är allmän plats och kvartersmark finns en generell bestämmelse för både kedjehus och enfamiljshus som lyder: *För bostadsbebyggelse ska staket, häck eller annan tydlig avgränsning finnas mot allmän plats. Undantag får göras med 3 meter för infart.* Häckar och buskar som är mer än 1 meter höga bör planteras minst 60 cm från tomtgränsen. Träd och större buskar bör planteras minst två meter från tomtgräns för att de inte ska växa över gränsen mot allmän platsmark.

Bostadsbebyggelsen föreslås hållas låg med en nockhöjd på 8,5 meter *Högsta nockhöjd på huvudbyggnad för bostad är 8,5 meter* regleras på plankartan. Höjden inrymmer två våningar för enfamiljshus och kedjehus. En tredje våning kan inrymmas vid en suterränglösning då nockhöjden mäts från medelmarknivån. Taken, förutom garagen till kedjehusen som inte räknas som komplementbyggnad utformas med sadeltak *Tak på bostadshus*

och komplementbyggnader ska utformas som sadeltak. Minsta takvinkel är 30 grader regleras med planbestämmelse på plankartan. Sadeltak föreslås som generell bestämmelse för att skapa en enhetlighet i området samt att knyta an till befintlig bebyggelse inom men även i angränsning till planområdet. Komplementbyggnad och garage regleras med en nockhöjd på 4,0 meter *Högsta nockhöjd på komplementbyggnad och garage är 4,0 meter.*

Friliggande enfamiljshus, villa
Största byggnadsarea regleras för att begränsa byggnadens avtryck i naturen och möjliggöra att så mycket som möjligt av natur, landskap och topografi kan bevaras, samt för att skapa förutsättningar för omhändertagande av dagvatten och skyfall.

I de centrala delarna föreslås mindre fastigheter, medan planområdets utkanter samt delar med mycket kuperad terräng planläggs med större fastigheter. Detta görs för att befintlig natur och topografi i så stor utsträckning som möjligt ska kunna bevaras och för att den omkringliggande skogen ska kunna fortsätta in i området.

Huvudbyggnad och garage/carport ska placeras minst 6 meter från gatan för att ge utrymme till del av trädgården på framsidan. 6 meter möjliggör även för en bil att parkera, för att inte parkera på gatan av trafiksäkerhetsskäl. Avståndet regleras med prickmark (*Marken får inte förses med byggnad*) på plankartan mot gata. För att reglera avstånd till fastighetsgräns, exempelvis mellan fastigheter där det inte ligger prickmark tillkommer bestämmelserna *p_1 - Bostadsbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, ej gata* och *Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, ej gata*. För friliggande enfamiljshus är den högsta totala byggnadsarean per fastighet 135 kvm *e_1 - Högst 100 m² byggnadsarea per fastighet* och för garage/carport *e8 -Största byggnadsarea för garage/carport är 35 m².*

Området är idag bebyggt med ca 11 enfamiljshus. Några av bostäderna har en större byggrätt än vad detaljplanen föreslår. Därför får de egna bestämmelser för att inte deras befintliga hus och komplementbyggnader ska bli planstridiga. Svartgarn 2:494, föreslås få en högsta byggnadsarea för friliggande enfamiljshus om 170 kvm *e4- Största byggnadsarea för friliggande enfamiljshus är 170m2. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet.* Den får dessutom en bestämmelse för befintligt garage *e5- Största byggnadsarea för garage/carport är 65 m2.* Svartgarn 2:588, 2:495 och 2:15 får bestämmelsen *e3- Största byggnadsarea för friliggande enfamiljshus är 150m2. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet.* Svartgarn 2:588 får dessutom bestämmelsen *e9- Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad och garage/carport är 120 m2.* Svartgarn 2:15 får bestämmelsen *e2- Största byggnadsarea för friliggande enfamiljshus är 130m2. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet.*

Kedjehus
Kedjehus förläggs minst 3 meter från gatan vilket på plankartan regleras med prickmark (*Marken får inte förses med byggnad*). Kedjehusen förläggs nära gatan för att nyttja fastigheten på ett bra sätt samt för att stärka gaturummet. Ytan möjliggör för cykelparkering, uppställning av ett bord eller planteringar framför husen. Garage eller carport mellan huvudbyggnaderna ska ligga 6 meter från gatan för att

det ska kunna få plats att parkera en bil framför garage/carport och regleras med *p_2 – Huvudbyggnad ska placeras 3 meter från gata. Garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata.* Att placera bostad och garage/carport på olika avstånd från gata skapar en förskjutning och ett mer levande gaturum där huvudbyggnad och bostadsträdgårdar är mer framträdande sett från gatan och inte döljs av garage. Byggnadsarea för kedjehus är högst 110 kvadratmeter, inklusive garage eller carport, *e6- Största byggnadsarea för kedjehus är 110 kvm inklusive garage/carport och en största bruttoarea på 190 m2.* Kedjehus kan byggas med en högsta nockhöjd på 8,5 meter, vilket motsvarar två våningar.

Annan lagstiftning

Det finns möjligheten att med annan lagstiftning kunna genomföra ett flertal bygglovfria åtgärder utöver det som detaljplanen reglerar. Det gäller tillbyggnad av byggnad som inte är en komplementbyggnad, komplementbyggnad och komplementbostadshus. (Plan och bygglagen, kap 9) Sammanlagd tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är högst 45,0 kvadratmeter (max 30 kvm/byggnad) samt en tillbyggnad på max 30 kvm bruttoarea på bostadshuset. Att kunna utöka sin byggrätt med bygglovfria åtgärder trädde i kraft 2014 som en reform i plan- och bygglagen för att förenkla byggandet av mindre bostäder utan bygglov. Då innebar det endast uppförande av komplementbostadshus/byggnader (Attefall) upp till en viss storlek utan vanligt bygglov, men krävde anmälan till kommunen. Sedan dess har plan- och bygglagen ändrats ytterligare och medger fler bygglovsfria åtgärder och senaste ändringen trädde i kraft 1 december 2025. De bygglovsfria åtgärderna fanns inte när planprogrammet för Svinninge togs fram eller andra delar av Svinninge planlades varpå man då gjorde bedömningen att större byggrätter var lämpliga.

Tillkommande förskola

Figur 23 Bild som visar lokalisering av förskolan i rött. Illustration av Landskapslaget.

I södra delen av planområdet utmed Svinningevägen föreslås en förskola. Förskolan regleras med S1 på plankartan vilket tillåter endast förskola.

Huvudbyggnadens placering begränsas med plusmark. Syftet är att anpassa placeringen av huvudbebyggelsen utifrån landskapsbilden och de kulturhistoriska värden som finns på platsen och för att bevara öppenheten i dalgången. Genom att placera byggnaden i ett sydvästligt läge säkerställs att den minst bullerdrabbade delen av fastigheten hålls tillgänglig som skolgårdsyta. Huvudbyggnaden bör placeras i nära anslutning till infarten, på ett sätt som anpassas till topografin. En byggrätt på cirka 550 kvm BYA föreslås för huvudbyggnaden. Ytterligare sammanlagt 150 kvm för komplementbyggnader regleras på plankartan. Komplementbyggnader får byggas med en total byggnadsarea om 150 kvm men ska delas upp i flera enheter. *e10- Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad för förskola är 150 kvm. Varje enskild komplementbyggnad får inte vara större än 50 kvm.*

Enligt plankartan är den minsta fastighetsstorleken 5 100 kvm. Denna yta skapar förutsättningar för en förskolebyggnad i två våningar, komplementbyggnader, en förskolegård samt trafiklösning och parkeringar. Enligt Boverkets riktlinjer ska en friyta om minst 40 kvm eftersträvas per barn för att kunna erbjuda en pedagogisk miljö. Det innebär att förskolan kan inrymma 95 barn. Förskolegården behöver

därmed omfatta en sammanhängande friyta på totalt minst 3 800 kvm för att uppfylla kraven vilket förutsätter att förskolebyggnaden byggs i två våningar. Friytan ska vara varierande och planeras utifrån barnens bästa. Gården bör ha en avgränsande häck mot bostadskvarteren.

Skolans placering intill Svinningevägen, busshållplats och gång- och cykelvägar skapar förutsättningar till att lämna och hämta utan bil. Placeringen gör att de som ändå väljer att lämna och hämta med bil inte behöver köra in i området vilket bidrar till bättre trafiksäkerhet för gående inom resterande delar av området. Förskolan ligger intill park- och naturområdet i områdets centrala delar och utflykter kan därmed göras enkelt, utan att korsa någon bilväg.

Angöring till förskolan sker via Valsättravägen som tillfartsväg. Lämning och hämtning av barn sker förslagsvis via en rundkörning inne på fastigheten. Angöring för inlastning sker också via Valsättravägen och planeras ske på byggnadens södra sida och hålls borta från barnens entré på norra sidan. Markparkering för personal och besökare bör möjliggöra för cirka 20–25 bilparkeringar. Angöringsyta planeras uppgå till cirka 600 kvadratmeter. De attraktivaste ytorna närmast entréerna bör i tidigt skede reserveras och vara tilltagna för cykelparkering. Anslutande gångbanor ska vara tydligt överordnad infart för bil med gena kopplingar till fastighetens entréer.

Komplementbyggnader bör utformas i samma uttryck, färg och materialval som huvudbyggnaden. Nockhöjden regleras till max 12 meter och nockhöjden för komplementbyggnader till max 4 meter.

Förskolans placering och utformning ska utredas vidare inför granskningen av detaljplanen.

Föreslagna fastighetsstorlekar

Svinninge planprogram föreslår för gällande förtätning av befintlig bebyggelse en generell målsättning för fastighetsstorlekar på ca 1500–2000 kvm för friliggande villor, samt att inslag av fastigheter ned mot 1200 kvm kan accepteras om det sker välordnat och förutsättningarna på platsen möjliggör detta. Planprogrammet beskriver även att det inom planprogramsområdet finns ett antal större obebyggda fastigheter som kan komma att bli aktuella för nybyggnation. Inom dessa fastigheter kan grupper med mindre fastighetsstorlekar komma att prövas.

I Valsättra del 2 föreslås fastighetsstorlekar som varierar mellan 350–1800 kvm. 350 kvm för kedjehus och 1200–1800 kvm för friliggande villor. Avvägningar har gjorts som gynnar framväxandet av en förtätad, men bibehållen lummig bebyggelse där tätare bebyggelse föreslås i de centrala delarna medan större fastigheter föreslås i områdets utkanter. Både mindre och större fastigheter föreslås för att skapa en variation men även för att koncentrera bebyggelsen så stora sammanhängande naturområden kan sparas i större utsträckning.

Vid bedömning av lämplig fastighetsstorlek har planprogram, förhållandena på platsen samt genomförda utredningar varit styrande, exempelvis naturvärden, topografi,

berghällar, markförhållanden samt avstånd till kollektivtrafik. Bedömningen är att detaljplanens föreslagna utformning är i linje med planprogrammet genom att möjliggöra en variation med olika typer av småhus.

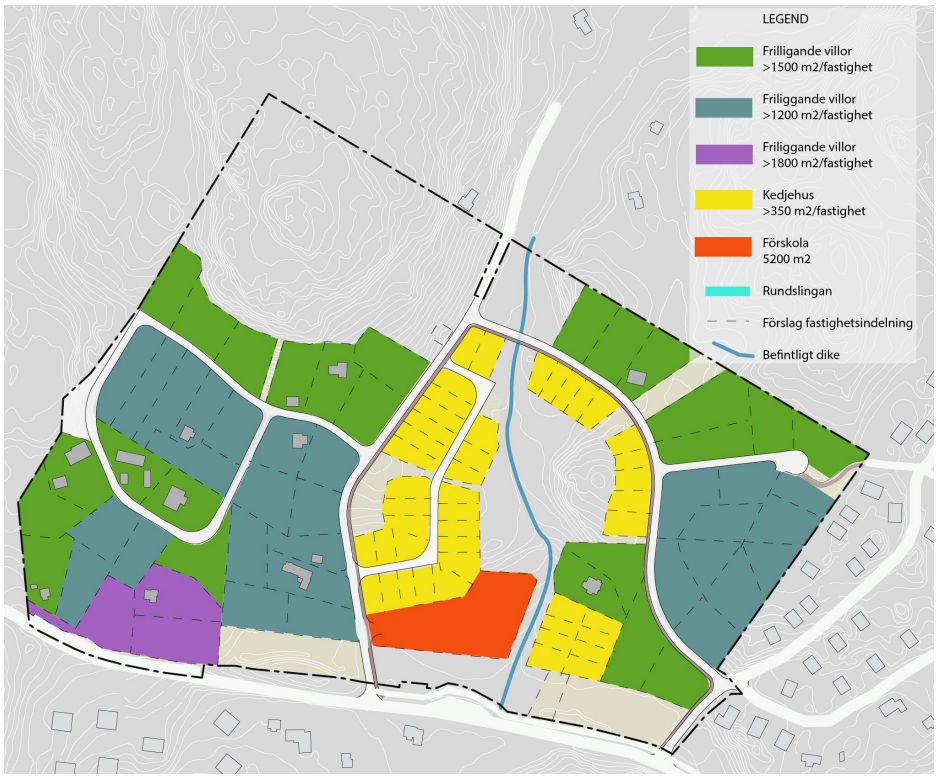
Fastigheter med friliggande enfamiljshus föreslås ha storlekar på minst 1200, 1500 eller 1800 kvm. Bebyggelsen är glesare med ambitionen att naturen och topografin ska bevaras i högre grad inom den egna fastigheten. Fastigheter som ligger i direkt anslutning till skog- eller naturmark i norr och väst får fastighetstorlekar om minst 1 500 kvadratmeter. Syftet är att säkerställa att den bakomliggande skogen, hällmarkerna och skiftande topografin får ta plats, framhävs och letar sig in i området. I sydost planläggs delar av fastigheterna Svartgarn 2:26 och 2:27 också med 1500 kvm på grund av topografiska förhållanden samt berghäll. Fastigheterna 2:588 och 2:495 är idag 1500 kvm stora och föreslås ha samma storlek i och med detaljplanens genomförande.

Inom Svartgarn 2:14, Svartgarn 2:384 samt del av Svartgarn 2:25 och 2:26 föreslås fastighetsstorlekarna vara minst 1200 kvm. Inom dessa områden bedöms det utifrån förutsättningarna på platsen och genomförda utredningar vara möjligt med något mindre fastighetsstorlekar, samt finnas goda förutsättningar för att ny bebyggelse tillkommer i ett samlat grepp som planprogrammet anger.

Inom fastigheten Svartgarn 2:496, i sydvästra delen av planområdet förslås varierande fastighetstorlekar mellan 1200 och 1800. Detta för att på bästa sätt hantera förutsättningarna på platsen så som de topografiska förhållandena, en berghäll som ska bevaras samt att delar av fastigheten är utsatt för buller från Svinningevägen och därför endast kan bebyggas med komplementbyggnad. Totalt kan fastigheten delas i fem, vilket är samma antal som skulle möjliggöras om minsta fastighetsstorlek var 1500 kvm för hela fastigheten.

I de centrala delarna, innanför rundslingan och där topografin inte är så kuperad, prövas tätare bebyggelse i form av fastighetsstorlekar på minst 350 kvm för kedjehus se *Figur 24*. Platsen identifieras lämplig för att skapa en tätare, mer effektiv markanvändning i anslutning till förskola och kollektivtrafik. Kedjehus bidrar också till en variation inom området. Längs med rundslingan löper en trottoar och innanför rundslingan förläggs förskola samt ett centralt park- och rekreationsområde.

För de fastigheter som är av en mer kuperad karaktär ställs kravet på suterränghus som regleras med särskild utformningsbestämmelse (*f3- Huvudbyggnad ska uppföras som suterränghus* på plankartan) och en fastighetstorlek om minst 1500 kvm. Undantaget är i sydost inom del av Svartgarn 2:26 där två fastigheter med suterränghus föreslås med minsta fastighetsstorlek 1200 kvm. Anledningen till detta är att fastigheterna avgränsas naturligt av bergets utformning och föreslås därför vara 1200 kvm i stället för 1500 kvm.



Figur 24 Bild som visar områdesindelning för olika hustyper kopplat till fastighetsstorlek samt föreslagen fastighetsindelning. Fastighetsindelningen regleras inte i detaljplanen. Illustration av Landskapslaget.

Figur 25 Bild som visar föreslagna områden där suterränghus krävs för att passa in i miljön. Suterränghus kan även förläggas på andra fastigheter men är då inget krav enligt detaljplanen. Illustration av Landskapslaget.

Arbetsplatser och service

Planområdet är beläget ca 6 kilometer sydväst om Åkersberga centrum som utgör en stor målpunkt med arbetsplatser, kommersiell och offentlig service. Pilstugetorgets som är ett handelsområde ligger strax väster om Åkersberga centrum och ca 4,5 kilometer norr om planområdet. Arninge centrum ligger cirka 8 km västerut från planområdet. Arninge centrum är ett expansivt handels-, rekreations- och trafiknav med en mix av volymhandel och service. Arninge tillsammans med Täby centrum är utpekat som regional stadskärna enligt regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFS).

Korsningen Svinningevägen/Hästängsuddsvägen, i Svinninge ca 200 meter öster om planområdet är en lokal knutpunkt. Där finns idag en matbutik, paketbox och bilservice.

Det finns två förskolor i Svinninge, en i Skåvsjöholm och en i Hästängsudd, på cirka 900 meter respektive 2 kilometers avstånd från planområdet. Inom Svinninge finns även en planlagd men ännu obyggd förskoletomt inom detaljplanen för Björnkärrsvägen, samt en förskoletomt inom det pågående arbetet med detaljplanen för Björnhammar. Planuppdrag för en skola i Svinninge lämnades in 16 februari 2026, inom södra delen av fastigheten Svinninge 7:194, ungefär 1 km från Valsättra del 2.

Drygt 3 km norr om Valsättra del 2 finns Fredsborgsskolan, en F-9 skola, till vilken det även finns en gång- och cykelbana. Här finns även en förskola och ytterligare en planlagd men ännu obyggd förskoletomt. Närmaste gymnasium finns i Åkers Runö och i Åkersberga.

Trafik och mobilitet

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Valsättravägen som sträcker sig genom planområdet i nord-sydlig riktning och ansluter till befintlig småhusbebyggelse är en enskild grusväg som idag förvaltas av Valsätra Tomtägareförening.

En trafikutredning har tagits fram med syfte att visa de förändringar den planerade exploateringen innebär för trafikflödet samt föreslå åtgärder för att hantera detta (Trafikutredning inför detaljplan, 2023). Utredningen är framtagen utifrån kommunens tekniska handbok som har legat till grund för föreslagen gatustandard inom planområdet. Den trafikberäkning i form av alstring och fördelning som har gjorts i trafikutredningen baserat på utformningsförslaget över vägnätet inom detaljplanen och bekräftar att trafikmatningen från planområdet medför en marginell påverkan på omkringliggande vägnät. Den beräknade tillkommande trafikmängden uppskattas därutöver fördelas relativt jämnt ut från planområdet i västlig respektive östlig riktning. Sedan framtagandet av trafikutredningen har planområdesgränserna för Valsättra 2 kommit att ändras, vilket även medfört förändring av vägnätets utformning. Eftersom vägnätet har koncentrerats snarare än expanderats, bedöms utredningens uppskattningar och slutsatser utifrån uppräkning av årlig trafikökning till 2040 fortsatt vara relevanta avseende genererad trafik från tillkommande exploatering.

Direkt söder om planområdet sträcker sig Svinningevägen. Trafikverket är väghållare för del av Svinningevägen som sträcker sig mellan väg 274 (Vaxholmsvägen) och ungefär till i höjd med Täljö. Vägen har låg trafiksäkerhetsklass enligt Nationella vägdatabasen (NVDB), läs mer i avsnittet *Trafikrisker och säkerhetsavstånd* nedan. Svinningevägen i helhet har en årsdygnstrafik (ÅDT) på 4000–8000 fordon enligt NVDB. Den faktiska ÅDT antas vara omkring 4600 fordon med viss uppräkning förbi Valsättra, baserat på en trafikmätning som Trafikverket låtit utföra år 2016.

Idag finns inga gång- och cykelbanor inom detaljplaneområdet. En gång- och cykelbana leder längs Svinningevägen från korsningen med Valsättravägen mot Åkersberga centrum. Västerut längs Svinningevägen, mot busshållplatsen Kulla vägskäl som trafikeras av buss 670 mot Stockholm och har infartsparkering för både bil och cykel, saknas gång- och cykelbana. Trafikverket planerar i pågående vägplan (TRV 2015/17200) att förlänga gång- och cykelbanan från planområdet och väster ut till Kulla vägskäl.

Det föreslagna vägnätet i detaljplanen kommer i stort att följa befintliga grusvägar. Där sådana inte finns skapas en ny gatustruktur.

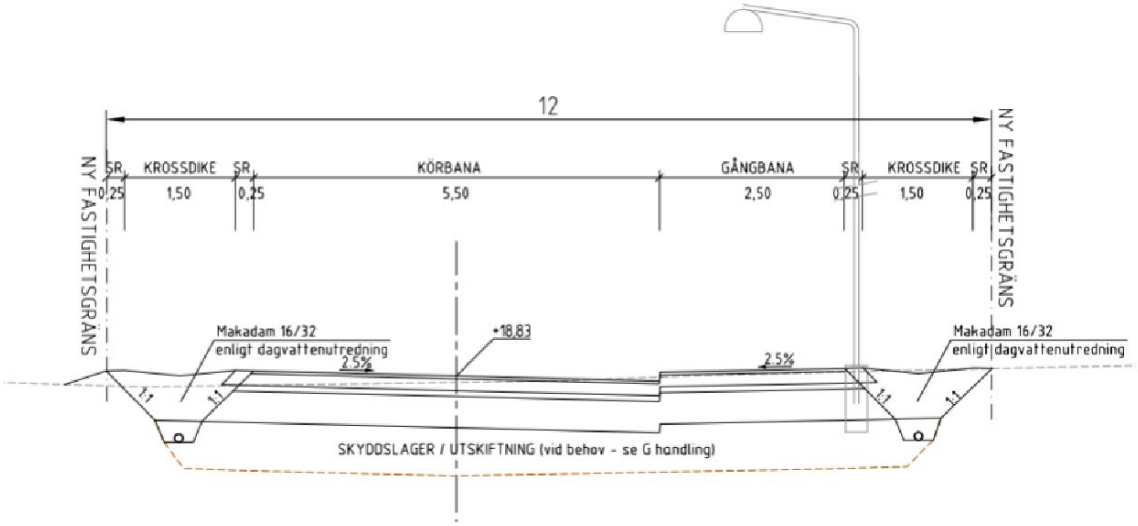
För planområdet föreslås kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen föreslås vara väghållare för vägarna inom allmän platsmark. Kommunalt huvudmannaskap förespråkas för att kommunen ska ha rådighet över huvudgatorna, för drift, framkomlighet och trafiksäkerhet som är av intresse för allmänheten. Vägar som föreslås med kommunalt huvudmannaskap utformas enligt kommunens tekniska handbok så långt det är möjligt vilket underlättar för exempelvis avfallshanteringen. Gatorna som föreslås med kommunalt huvudmannaskap illustreras i vitt och turkost, se *Figur 26*. Valsättravägen som sträcker sig genom planområdet i nord-sydlig riktning ansluter till vägen mot befintliga Lötvägen, se *Figur 26* och kallas för rundslingan. Rundslingan förses med gångbana samt belysning, *Figur 27*. Cykling bedöms kunna ske i blandtrafik sett till områdets förväntade låga trafikflöden, däremot får barn enligt Trafikförordning 1998:1276 till och med det år de fyller åtta år använda gångbana om cykelbana saknas. Övriga kommunala vägar inom område får en något lägre standard utan gångbana, se *Figur 28*. Den nya gatustrukturen är utformad utifrån att så långt det är möjligt skapa ett sammanhängande vägnät anpassat efter terrängen för att hantera lutningar och uppnå en långsiktig och hållbar trafiksäker lösning.

De ljusgrå gatorna som förläggs på kvartersmark beskrivs längre ner i texten, *Figur 30*.

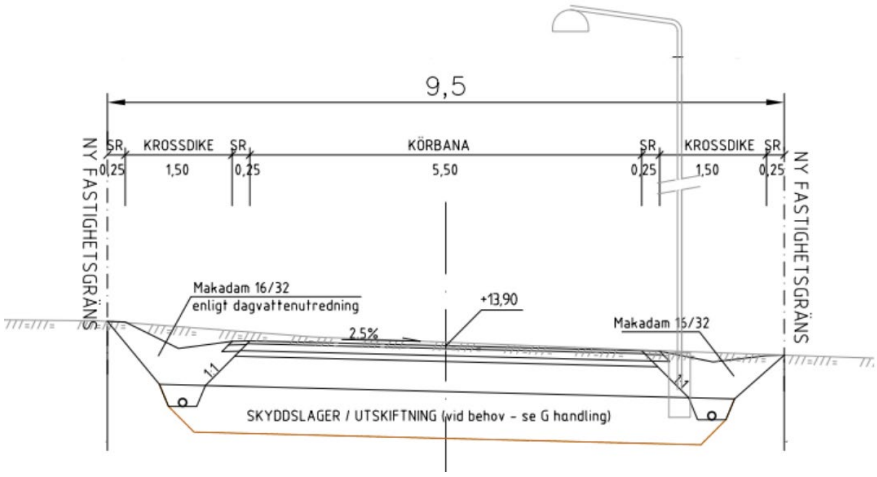
Avsikten är inte att möjliggöra för busstrafik inom området.

Figur 26 Kartbild som visar föreslagen gatustruktur i vitt och den så kallade rundslingan i turkos. De vita gatorna och den turkosa gatan föreslås bli kommunala. Rundslingan förses med gångbana och belysning. I väster är en del av vägen inringad där en avsmalning av vägen görs.

Del av Lötvägen som ingår i detaljplanen för Valsättra del 1 föreslås kopplas samman med Valsättravägen, som en ytterligare tillfartsväg till området för ökad redundans och trafikspridning. Valsättra del 1 har enskilt huvudmannaskap, innebärande att huvudman för vägarna är fastighetsägarna i området. För att skapa en enhetlig kommunal förvaltning av rundslingan föreslås att del av Lötvägen, Valsättra del 1 och del 2:s infart, övergår till kommunalt huvudmannaskap.



Figur 27 Sektion för Valsättravägen (rundslingan) med total bredd på 12 meter försedd med gångbana på 2,5 meter och 5,5 meter körbana enligt kommunens tekniska handbok.



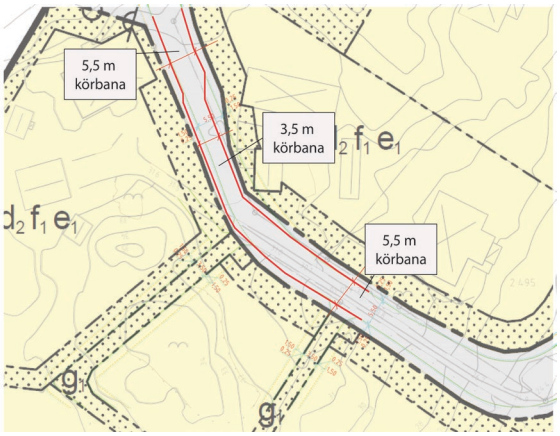
Figur 28 Sektion för kvartersgata inom Valsättra del 2, med total bredd på 9,5 meter med 5,5 meter körbana enligt kommunens tekniska handbok.

I den västra delen av detaljplaneområdet, intill fastighet Svartgarn 2:588, anpassas vägsektionen utifrån befintlig anläggning (komplementbyggnad) för att minimera förslagets intrång. Det innebär att en begränsad sträcka av väg som ska anläggas kommer att behöva göra avsteg från kommunens tekniska handbok. Körbanan föreslås här lokalt smalnas av från normal standard om 5,5 meter till 3,5 meters bredd, vilket regleras på plankartan. Trots avsteg från teknisk handbok anses vägens utformning lämplig och trafiksäker, se *Figur 30*.

Inom föreslagen kvartersmark kan mindre vägar behöva anläggas för att förse eventuella nya fastigheter, se *Figur 29*. Dessa vägar behöver inte anläggas med kommunal standard och föreslås därför förvaltas och bekostas av de fastighetsägare som kommer att nyttja dem. Lämpliga utrymmen för dessa vägar har utretts i förprojekteringen. Områdena föreslås regleras med planbestämmelse: *g_1- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för gata och uppställningsplats för avfallskärl.*

Planbestämmelsen är inte tvingande, utan har till syfte att hålla marken fri från bebyggelse eller anläggningar som hindrar att väg kan anläggas. Läs mer om kvartersmark under *ansvarsfördelning*.

Figur 29 Bild på kommunala och enskilda vägar. De vita vägarna föreslås bli kommunala vägar och de röda enskilda. Grå streck längs rundslingan illustrerar trottoar och rosabrun linje i nordöst illustrerar gång och cykelväg som kopplar ihop rubricerad detaljplan med Valsättra del 1.



Figur 30 Illustration över hur den kommunala gatan smalnas av från 5,5 meter till 3,5 meter på en sträcka av 30 meter körbana med ett totalt breddmått för vägområdet på 7,5 meter.

För den västra delen av planområdet föreslås fastigheter intill Svinningevägen regleras med utfartsförbud. Detta är dels mot bakgrund av vägens topografiska höjdskillnad med ökad längslutning i väster, dels utifrån Trafikverkets väghållarkrav enligt VGU om händelsetäthet som i detta fall avser dimensionering av avståndet mellan

korsningspunkter kopplat till vägens hastighet. I bägge fall föreslås planbestämmelsen ur trafiksäkerhetshänseende, där kommunen inte anser det lämpligt med placeringar av nya in- och utfarter längs denna sträcka. Istället föreslås befintliga in- och utfarter nyttjas till planområdet, som är placerade längst vägsträcka av Svinningevägen som är plan med god sikt vars korsningspunkter är samlade med in- och utfarterna från kvartersgatorna söder om Svinningevägen.

Figur 31 Idag finns utfart direkt till Svinningevägen från fastigheterna Svartgarn 2:493 och 2:496. Utfarten föreslås tas bort i och med planens genomförande. Illustrationen visar föreslaget utfartsförbud längs med Svinningevägen. (röda linjer).

Kollektivtrafik

Med hänsyn till planområdets direkta närhet till befintlig kollektivtrafik utmed Svinningevägen, i form av buss i linjetrafik, har inte behov ansetts föreligga för att möjliggöra busstrafik inom Valsättra 2. Därutöver föreslår detaljplanen att bevara befintligt landskap i möjligaste mån, vilket en vägutbyggnad i enlighet med Trafikförvaltningens krav i RiGata-Buss skulle vara svår att tillämpa utan betydande ingrepp i landskapet såsom bergsskärning, stödmurar och släntschaktning utifrån områdets kuperade terräng.

Resenärer med kollektivtrafiken hänvisas till närliggande befintligt hållplatsläge Rydbo Saltsjöbad på Svinningevägen där SL-linjerna 683 respektive 698 (nattbuss) trafikerar i linjetrafik. Linje 683 (Åkersberga station – Arninge station) med resa in till Åkersberga station tar omkring 20–25 minuter beroende på tid på dygnet. Motsvarande resa till Arninge station tar cirka 17 minuter. Resan till Rydbo skola tar cirka 8 minuter. Föreslagen ny bebyggelse bedöms kunna stärka resandeunderlaget för kollektivtrafiken. Endast otydlig passage finns att tillgå mellan det närmsta hållplatsläget (Rydbo Saltsjöbad) och planområdet. Utbyggd gång- och cykelbana längs Svinningevägen finns hela vägen till Åkers Runö tågstation där Roslagsbanans linje 28 trafikerar.

Vid Kulla vägskäl trafikerar buss 670 Vaxholm-Tekniska högskolan. Från Kulla vägskäl tar resan till Tekniska högskolan cirka 30 minuter. Det finns ingen planskild korsning vid Kulla vägskäl för anslutning till motstående sidas busshållplats, detta planeras dock av Trafikverket.

Parkering och mobilitetstjänster, varumottag, utfarter

Det finns ingen infartsparkering i närområdet. Närmaste infartsparkering med bussvändslinga finns vid Kulla vägskäl. Det finns cykelparkering vid busshållplatsen på Svinningevägen i anslutning till planområdet.

Då planområdet planeras exploateras med nya småhus och förskola kommer parkeringsbehovet även framledes lösas på kvartersmark. Infarten till fastigheten Svartgarn 2:27 sker via Svinningevägen. För att marken ska användas för infart *g_1- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för gata och uppställningsplats för avfallskärl* och inte parkering tillkommer även bestämmelsen *n1- Marken får inte användas för parkering*. Bedömningen görs att en parkering inte är lämplig här både utifrån dåliga markförhållanden samt som entré till området från Svinningevägen.

Ingångsvärden för den planerade parkeringen till förskolan är att tillgodose trafiksäkerheten utifrån de förutsättningar som ges på platsen. Ett sätt för att trygga trafiksäkerheten kommer att vara att separera entrén för oskyddade trafikanter från varuintaget för tunga fordon. Likaså är det viktigt att planera och möjliggöra för hållbara, trafiksäkra och yteffektiva färdmedel som cykel och gång. De attraktivaste ytorna närmast entréerna bör i tidigt skede reserveras och vara tilltagna för cykelparkering. Anslutande gångbanor ska vara tydligt överordnad infart för bil med gena kopplingar till fastighetens entréer.

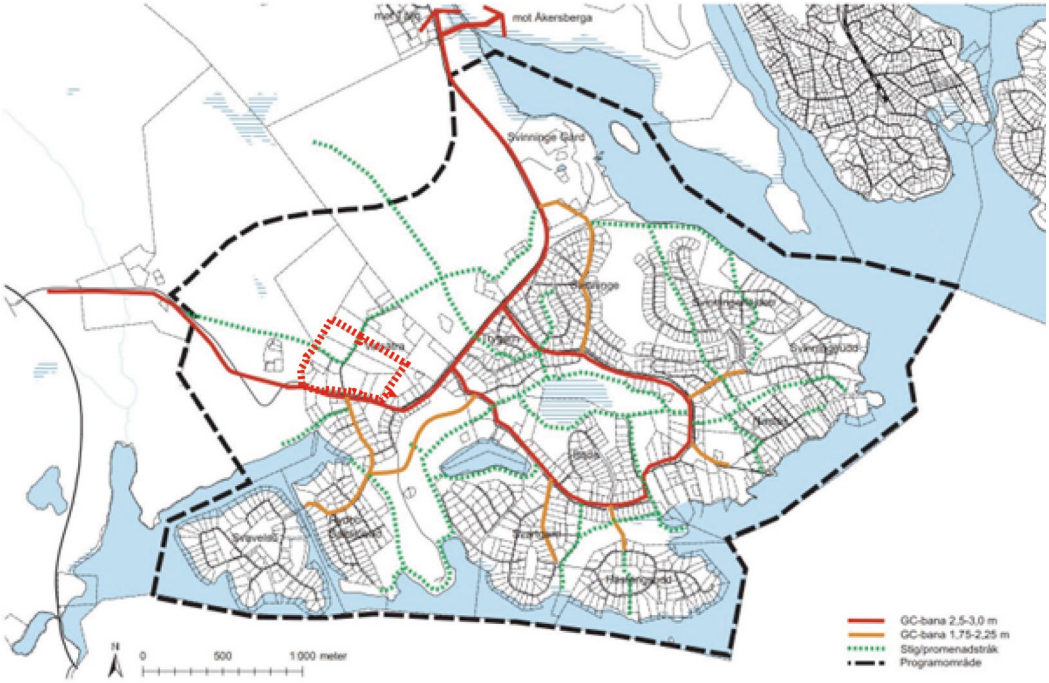
Rekreation och lek

Den nordvästra delen av planområdet ingår i Stockholms regionalt utpekade grönstruktur i RUFS 2050 i form av grön kil. Detta innebär att området har en viktig funktion för att bevara sammanhängande natur- och rekreationsmiljöer samt för att säkerställa ekologiska samband i regionen. Den gröna kilen utgörs i detta läge utav Träskmosseskogen, ett större skogsområde som breder ut sig mellan Rydbo, Täljö och Svinninge. En del av skogen pekas därutöver ut som område för friluftsliv med grönstråk i kommunens översiktsplan. Utöver rekreationsvärden har området mycket höga naturvärden, med förekomst av skyddade arter och ekologiska spridningssamband. Sammantaget utgör Träskmosseskogen ett av kommunens mest värdefulla naturområden.

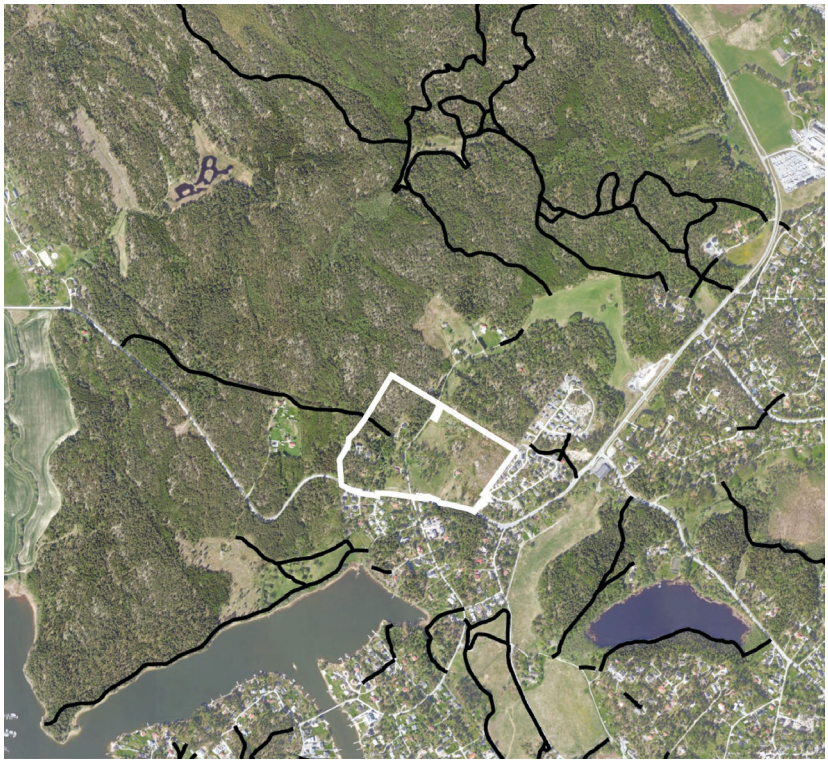
Figur 32 Bilden visar information som förekommer i ÖP kopplat till grönstruktur. Planområdet är utritat med röd gräns.

Skogshöjden i planområdets nordvästra hörn planläggs som allmän platsmark natur för att bevara höga natur- och rekreationsvärden. Området är även av vikt för den regionala grön kilen då det ingår i en höjdrygg i skogslandskapet och på så sätt är tätt sammanflätat med det större natur- och rekreationsområde som Träskmosseskogen utgör.

Detaljplanen dockar an till befintliga promenadstråk norr-och västerut från Valsättra del 2, vilket även är stråk som finns utpekade i Svinninge planprogram (se *Figur 33* och *Figur 34)*. Söder om Svinningevägen finns också många naturstigar med stora rekreationsvärden och havskontakt med badmöjligheter. Att Svinningevägen upplevs som en hårt trafikerad väg kan dock utgöra en mental barriär.



Figur 33 Valsättra del 2 genomkorsas av ett promenadstråk som pekas ut i Svinninge planprogram från 2005. Planförslaget stärker och möjliggör denna koppling även fortsättningsvis. Planområdet är markerat med röd, prickad linje.



Figur 34 Svarta linjer visar av Österåkers kommun inventerade stigar (2025). Den stora mängden stigar i planområdets omgivningar indikerar goda möjligheter till rekreation, motion och naturupplevelser.

Inom planområdet planläggs stora delar av den öppna dalgången i nord-sydlig riktning som allmän platsmark park och natur samt för förskoleändamål i form av förskolegård. Det centrala parkrummet som framgår av *Figur 35* är cirka 1 hektar stort vilket motsvarar storleken av en kvarterspark. Enligt kommunens parkstrategi är en kvarterspark en mindre park på 0.2–1 hektar med plats för umgänge, avkoppling och lekmöjligheter för boende och besökare. De kala framträdande berghällarna i östra delen av parkrummet bevaras som naturlig rumsavgränsare och vacker fond för den öppna dalgången, och lyfts på samma gång fram enligt landskapsanalysens rekommendationer. Det centrala parkrummet har fem anslutningsvägar/entréer varav två motsvarar stigar/promenadstråk som finns med i Svinninge planprogram, *Figur 33* och *Figur 35*. På en relativt plan yta i planområdets centrala parkrum finns förutsättningar att i framtiden eventuellt utveckla ytterligare funktioner som exempelvis en lekplats.

Figur 35 Bilden visar föreslagen allmän platsmark i grönt. Röd cirkel visar planområdets centrala parkrum som uppgår till cirka 1 hektar. De gröna pilarna mot norr och väster dockar an till stigar/promenadstråk som pekas ut i Svinninge planprogram. De rosa pilarna österut visar på anslutningar till Valsättra del 1. Blårutiga områden symboliserar torrdammar.

Gångstråken genom allmän platsmark för park och natur utformas som grusade gångstigar för att inte göra för stora intrång i topografin och dalgångens gröna prägel. Gångstigarna placering och om de behöver belysas anpassas för att värna om fladdermössen som finns i området och som är känsliga för ljus. Kvartersmarken

föreslås förses med staket eller häck där den vetter mot allmän platsmark för att skapa tydliga gränser mellan privat och offentligt.

Inom park- och naturmarken förläggs fyra torrdammar i form av svagt nedsänkta ytor med flack sluttning för omhändertagande av skyfall. Torrdammen i det centrala parkrummet ska gestaltas med en våt del med så goda förutsättningar för en lekmiljö för groddjur som möjligt. I och med sitt centrala läge i planområdet kan även en gestaltning av torrdammarna med växt- och naturmaterial öka parkrummets estetiska värden samt erbjuda plats för lek och avkoppling. Torrdammarna längs med Svinningevägen föreslås få en extensiv skötsel i form av exempelvis ängsmark.

En skyddsvärd ek enligt Länsstyrelsen och ett par äldre tallar sparas i det mindre naturområdet intill Valsättravägen, se utmarkerad ek på illustrationen *Figur 12*. På plankartan markeras eken och får bestämmelsen *träd$_1$ -Skyddsvärd ek. Trädet får endast fällas efter samråd med Länsstyrelsen.* Den stora eken kommer att bidra med upplevelsevärden kopplat till estetik och kulturmiljö samt verka identitetsskapande, både för boende och för de som passerar förbi området på Svinningevägen.

Utformningen och gestaltningen av det centrala park- och naturområdet ska utredas vidare inför granskning av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns inte i området i dagsläget. Befintlig bostadsbebyggelse har enskilt vatten och avlopp. Området ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten.

Figur 36 Karta som visar VA-ledning (blå linje) som förläggs på kvartersmark. Befintlig avloppspumpstation, som ligger utanför detaljplaneområdet är inringad i söder.

Området föreslås i och med detaljplanen genomförande att ingå i verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten (VA). Det innebär att kommunens dricksvatten och spillvattenledningar föreslås försörja området. En VA-projektering har tagits fram där ledningarna föreslås, i så stor sträckning som möjligt, ligga inom allmän plats. På två ställen har ledningarna projekterats på kvartersmark och därför planlagts med markreservat för underjordiska ledningar, u-område. VA-nätet ska utformas på ett sätt som strävar efter att i första hand åstadkomma självfall i hela planområdet. Självfall är att föredra eftersom det ger en enkel, driftsäker och energieffektiv lösning som minskar behovet av pumpstationer. Hur planen försörjs på bästa sätt med allmänt vatten och avlopp kommer att studeras mer i detalj efter att detaljplanen varit ute på samråd.

Det finns en befintlig avloppspumpstation vid infarten, öster om Valsättravägen som ligger utanför planområdet. Inga ytterligare pumpstationer bedöms behövas. Kring pumpstationer gäller generellt ett byggnadsfritt avstånd på 50 meter på grund av störning av lukt. Ett särskilt avtal har upprättats mellan fastighetsägaren till Svartgarn 2:28 och Roslagsvatten AB som dikterar att det byggnadsfria avståndet i detta läge reducerats till 25 meter. Förskolan angränsar till allmän platsmark och föreslagen placering av torrdamm som utgör 25 meters avstånd från avloppspumpstationen. Detta kräver dock att pumpstationen utrustas med särskilda filter för att minska avloppslukten.

Dagvatten

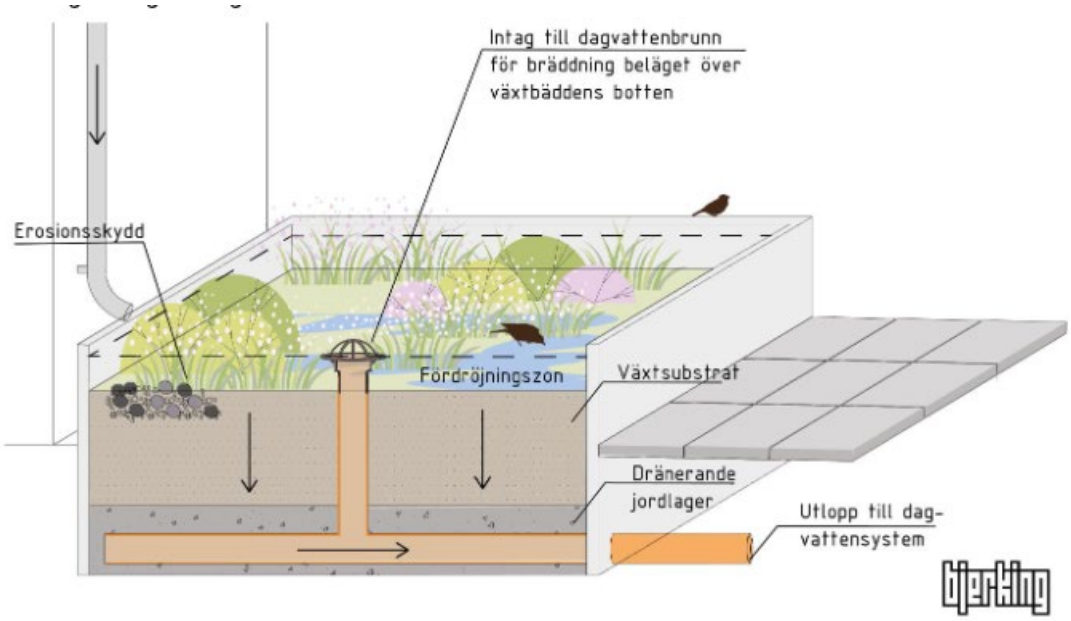
En dagvattenutredning har tagits fram med syfte att visa de förändringar den planerade exploateringen innebär för dagvattenflödet samt föroreningsinnehåll samt föreslå åtgärder för att hantera detta (PM för dagvattenutredning och skyfallsanalys, 2025). Utredningen är utförd enligt kommunens dagvattenstrategi som har legat till grund för föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Utredningen ligger också i linje med kommunens miljö- och hållbarhetsmål att anpassa samhället till klimatförändringar, till exempel genom dagvattenhantering och gröna ytor. En utökning av verksamhetsområdet för dagvatten föreslås inte i och med planens genomförande.

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås. I enlighet med Österåkers kommuns dagvattenpolicy och Roslagsvattens åtgärdsnivå ska 20 mm regn eller smältvatten per 100 kvm reducerad yta fördröjas lokalt inom planområdet. För att nå det krävs en fördröjning av cirka 1040 m3 för planområdet. En befintlig trumma under Svinningevägen, dit den största delen av planområdet avrinner idag begränsar möjligt utflöde och medför en fördröjningsnivå och en fördröjningsvolym som ska hanteras inom planområdet. Avrinningen genom den befintliga trumman får inte öka i och med planens genomförande. Möjligheten till infiltration av dagvatten ses generellt som låg i de mellersta och södra delarna och medelhög i de östra och västra delarna av planområdet.

Dagvatten från de kommunala vägarna föreslås hanteras i krossdike längs med vägarna, se *Figur 27* och *Figur 28* under *Trafik mobilitet*. Dikena antas, enligt utredningen även behöva hantera volymer för naturmark och befintliga tak. Totalt behöver 440 m3 hanteras.

På kvartersmark föreslås dagvattenhantering i form av nedsänkta ytor. Utredningen förslår växtbäddar, se *Figur 37*. Ytorna anläggs så att dagvatten från framför allt hårdgjorda ytor inom kvartersmarken (uppfart, parkering, takytor) kan avledas till dem och vidare mot anslutande dike med självfall. Ytornas storlek eller hur många kubikmeter de ska kunna rymma beror på fastighetsstorleken. En planbestämmelse om omhändertagande av dagvatten på kvartersmark i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer (PM för dagvattenutredning och skyfallsanalys, 2025) lyder: *Omhändertagande av dagvatten från hårdgjorda ytor ska anläggas i form av nedsänkta ytor. Storlek beror på fastighetsstorlek: -Fastigheter med minsta fastighetsstorlek 1500 m2-1800 m2: 8 m3 eller 37 m2 –Fastigheter med minsta fastighetsstorlek 1200 m2: 7 m3 eller 32m2 -Fastigheter med minsta fastighetsstorlek 350m2: 4 m3 eller 17m2 -Förskolan 76m3 eller 340 m2.* Bestämmelsen gäller både för befintliga och föreslagna fastigheter.

För att säkerställa dagvattenanläggningarnas funktion är nödvändigt underhåll och regelbunden skötsel av stor vikt. Kommunen ansvarar för krossdiken i de kommunala vägarna inom planområden medan fastighetsägarna ansvarar för ytorna på den egna fastigheten.



Figur 37 Illustration av växtbädd (PM för dagvattenutredning och skyfallsanalys, 2025)

Avfall

Avfallshantering sker utmed varje enskild fastighet längs de kommunala gatorna. Det finns en vändplan i områdets östra del som är utformad efter Roslagsvattens riktlinjer för sopbilar. Sopbilen har inte möjlighet att köra in på kvartersgatorna eller stanna där lutningen på gatan är för stor. Sopbilen stannar vid infarten till de fastigheter som försörjs med enskild gata. Där skapas en plats för sophämtning inom kvartersmark, g_1-*gemensamhetsanläggning för gata och uppställningsplats för avfallskärl*. Det är en uppsamlingsplats för den typ av insamlingssystem som väljs för avfallshanteringen.

Figur 38 Utdrag ur plankartan med gemensamhetsanläggning (g_1) för enskild väg och avfallskärl i anslutning till gatan.

Gatorna in i området ska enligt riktlinjerna inte överstiga en lutning på 8%. Undantag kring riktlinjer för maximal längslutning har behövts göras i och med områdets topografi med kraftiga höjdskillnader. Det gäller gator, allmän platsmark. Det är överenskommet i samråd med kommunens avfallsorganisation Roslagsvatten. Den föreslagna strukturen möjliggör för sopbilen att välja mellan två alternativ för att ta sig in i området.

Figur 39 Illustration som visar gator (allmän platsmark) som överstiger 8% lutning.

Energi- och värmeförsörjning

Figur 40 Karta visar två befintliga nätstationer i rött som försörjer området med el.

Inom planområdet ansvarar E.ON för områdets elförsörjning. Nya lägen för nätstationer bedöms inte behövas. Det finns två befintliga nätstationer som kan

utnyttjas till områdets försörjning. De befintliga transformatorstationerna planläggs som teknisk anläggning på plankarta och får en högsta nockhöjd 4 meter, *h1- Högsta nockhöjd är 4 meter över angivet nollplan.*

Behöver befintliga ledningar flyttas på grund av genomförandet av detaljplanen ansvarar respektive fastighetsägare att komma överens med nätägaren om arbetet kopplat till det.

Tele- och IT-infrastruktur (plan)

Befintlig bebyggelse är ansluten till fiberledningar vilket även den nya bebyggelsen föreslås anslutas till.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Områdets stabilitetsförhållanden har utretts inom ramen för den geotekniska undersökning som genomförts (Markteknisk undersökningsrapport, 2023). Totalstabiliteten i området bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden och vägar. Inga detaljer avseende planerade byggnader har utretts i dagsläget. Vid projektering av konstruktioner måste aktuella geotekniska förhållanden klarläggas i relation till planerat arbete.

I fastmarkområden med morän och berg i dagen kan byggnader grundläggas med plattor. I områden med lös lera måste byggnader grundläggas på pålar, *b1- Vid ökad belastning på mark krävs åtgärder för att inte försämra markens stabilitet.* Detta gäller framför allt områden direkt norr om Svinningevägen och den centrala delen, se *Figur 18* för pålning. Avgränsningen är ungefärlig och mer detaljerad geotekniska undersökningar kan bli aktuellt längre fram i processen.

I detaljplanens sydöstra hörn, norr om Svinningevägen är det område med de mest besvärliga geotekniska förhållandena, bland annat mycket låg skjuvhållfasthet, förekomst av kvicklera och höga grundvattentrycknivåer. Uppfyllnader inom det sydöstra hörnet kan av besvärliga geotekniska förhållanden endast begränsas till någon decimeter. Därav föreslås marken som allmän platsmark. Inga förstärkningsåtgärder bedöms dock vara nödvändiga inom områden med lera med den nuvarande vägutformningen och höjdsättningen. På plankartan finns upplysningen: *Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.*

Bergschakt bedöms vara aktuell för anläggning av framför allt väg 2, 3, 6 och 7, se *Figur 18*. Observera att indelningen är preliminär eftersom bergnivåerna i fastmarkområden inte har studerats i detalj. I fastmarkområden med morän och berg i dagen kan vägar och övriga ytor anläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder.

Översvämning

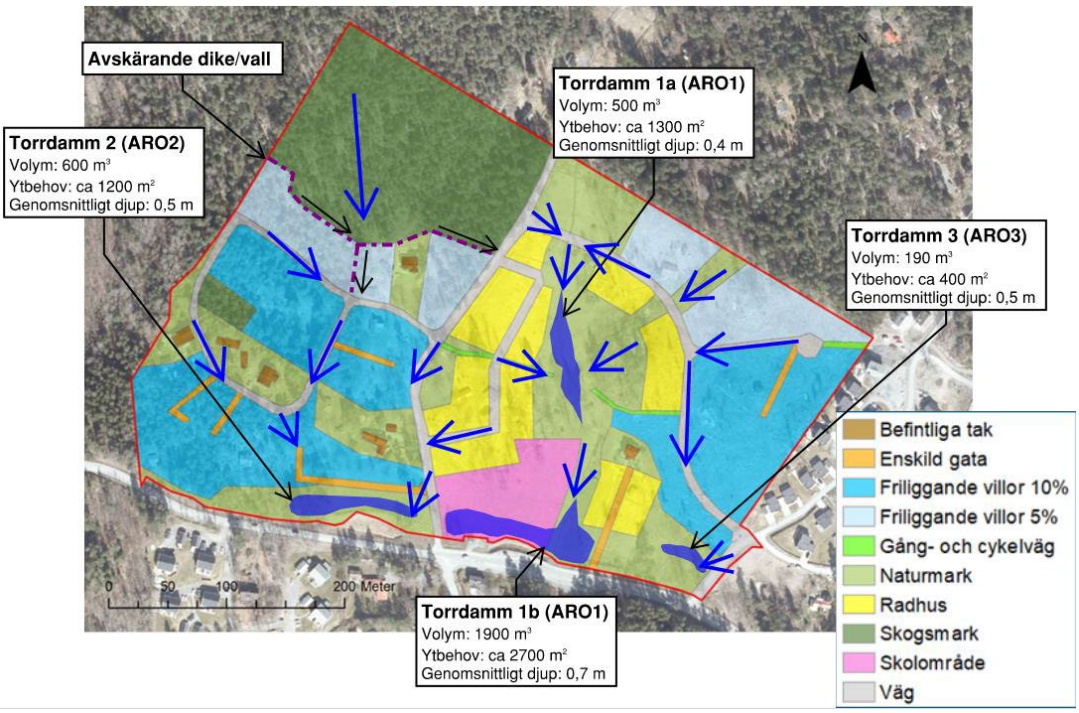
Inom ramen för dagvattenutredningen har en skyfallsanalys genomförts (PM för dagvattenutredning och skyfallsanalys, 2025). Analysen visar att vattnet som kommer

norrifrån ansamlas i en lågpunkt precis norr om Svinningevägen, lågpunkt 1, se *Figur 41*. Österåkers kommun följer Länsstyrelsernas riktlinjer om att lägsta grundläggningsnivå inte får underskrida beräknat vattenstånd vid ett 100-årsregn med klimatfaktor. Detaljplanen beräknas bidra med ett ökat flöde vid ett 100-årsregn.

För att inte ytterligare belasta befintlig trumma under Svinningevägen samt nedströmsliggande områden vid skyfall föreslås åtgärder på allmän platsmark såsom torrdammar och avskärande mur eller vall, se *Figur 41*.

Byggnader ska placeras högre än angränsande gata vilket medför att vatten kan avledas ytligt via gator och grönytor vid händelse av att skyfall. Plankartan regleras med *Byggnader ska placeras högre än angränsande gata*. Även bestämmelsen *källare får inte finnas* finns på grund av dåliga markförhållanden, för att minimera sprängning samt på grund av översvämningsproblematiken.

För analysen har ett 100-årsregn med 60 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 25% används. Hänsyn har tagit till hela det ytliga avrinningsområdet vid flödesberäkningen. För analysen gäller även antagandet att ledningsnätet och befintliga trummor under Svinningevägen inte avbördar något vatten samt att infiltration på genomsläppliga ytor inte sker vid skyfall.



Figur 41 Avrinningsvägar och förslag på placering av torrdammar 1a, 1b, 2 och 3 (PM för dagvattenutredning och skyfallsanalys, 2025). Avskärande vall eller mur är markerade med lilastreckad linje. Pilar avser rinnriktning vid avskärande dike/vall eller mur. Sedan illustrationen till utredningen togs fram har utformningen av området ändrats något varav teckenförklaringen inte stämmer helt. Det planeras ingen cykelväg genom det centrala parkområdet. Radhus är inte aktuellt utan detaljplanen medger kedjehus. Natur- och skogsmark är uppdelad i Natur och Parkmark.

Ytor för torrdammar har avsats inom området. Torrdammarnas totala ytbehov har översiktligt beräknats med genomsnittsdjup, och uppgår till cirka 5600 kvm. Ytorna

har anpassats efter platsspecifika förutsättningar och exakt placering, djup och släntlutning är inte fastställda i dagsläget. Slutgiltig dimensionering av dammar ska utföras i ett senare skede.

Torrdamm 1 med fördröjningsbehov 2400 m3 föreslås delas upp till två mindre dammar, a och b, som dimensioneras för att omhänderta 500 m3 respektive 1b som dimensioneras för 1900 m3. Detta på grund av begränsningar i terrängen. Torrdamm 1a tillåts dämma upp innan det bräddar över och avleds via diket till torrdamm 1b. Därifrån avleds vattnet från planområdet. Utformningen av torrdamm 1a görs med hänsyn till groddjur med flacka slänter och en djuphåla för god vattenhållning även under torra perioder. Utformningen ska ske i samråd med sakkunnig och följa artskyddsutredningen. Torrdamm 2 hanterar 600 m³ och kräver en yta på cirka 1200 kvm vid 0,5 m djup. Torrdamm 3, dimensionerad för 190 m³ med en yta på cirka 400 kvm.

Figur 42 Avskärande vall eller mindre mur i grönt på kvartersmark för hantering av skyfall.

Vid skyfall kan en del av den högre belägna naturmarken i nordväst komma att tillrinna fastigheterna i anslutning till naturmarken. Därför behöver ett avskärande dike eller vall anläggas som stoppar vattnet. Ett dike eller vall regleras på kvartersmark med planbestämmelsen *m_1- Mindre vall eller mur ska anläggas längs hela fastighetsgränsen mot allmän platsmark som skydd mot översvämning.* Åtgärden placeras på kvartersmark i samband med att fastigheterna bebyggs.

Med föreslagna åtgärder bedöms föreslagen bebyggelse möjlig utifrån hänsyn till översvämning och erosion.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning som syftar till att bedöma områdets föroreningsstatus har genomförts (Markteknisk undersökningsrapport 2025). Undersökningen syftar även till att bedöma huruvida eventuella föroreningar kan utgöra en oacceptabel risk med anledning av den planerade exploateringen, utgöra underlag för masshantering och bedöma behovet av kompletterande utredningar eller riskminimerande åtgärder.

Undersökningen visar att föroreningshalterna i området generellt understiger Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig markanvändning (KM). I två punkter påvisas halter precis överstigande riktvärdet avseende arsenik respektive kobolt. Riktvärdet för arsenik överstegs i en provpunkt i en jordvall bestående av fyllnadsmassor i områdets södra del i gränsen mot Svinningevägen. Riktvärdet för kobolt tangerades i en provpunkt i sediment i norra delen av planområdet. Dessa halter bedöms ej utgöra en risk för miljö och hälsa. Risken för sulfidförande berg och sulfidjordar bedöms vara låg. Den sammantagna bedömningen är att föroreningssituationen i området inte utgör en förhöjd risk för hälsa och miljö.

Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare och en risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande.

Trafikrisker och säkerhetsavstånd

Trafiksäkerheten i området har studerats i den framtagna (Trafikutredning inför detaljplan 2023).

Den gång- och cykelbana som anlagts längs Svinningevägen österut ger god trafiksäkerhet för dessa trafikslag. Där korsning sker över anslutande vägar mot Svinningevägen finns övergångsställen och tydlig skyltning.

I dagsläget finns ingen gång- och cykelväg längs Svinningevägen västerut till Kulla vägskäl, där buss 670 har sin närmsta station i förhållande till planområdet. Cykling sker därför i nuläget i blandtrafik på Svinningevägen. Vidare behöver gående och cyklister korsa Länsväg 274 för att ta sig till och från Svinningevägen, busshållplatser och infartsparkering. Det är negativt ur både trafiksäkerhets- och framkomlighetshänseende när oskyddade trafikanter inte åtskiljs från skyddade motortrafikanter vid större vältrafikerade statliga vägar. Som åtgärd har Trafikverket, i den vägplan som tidigare nämnts, föreslagit en planskild gång- och cykelport under Väg 274 tillsammans med en ny gång- och cykelväg längs Svinningevägens norra sida. Vägplanens planerade byggstart är satt till våren 2026.

Längs Svinningevägen söder om området förekommer vissa siktproblem för fordonstrafiken, främst på grund av kurvor och mängden dolda utfarter. För gång- och cykeltrafik som ska korsa Svinningevägen råder trafiksäkerhetsproblem då hastighetsbegränsningen är förhållandevis hög med förbipasserande tung trafik från bussar utan några formella övergångställen med vare sig skyltning eller vägmålning att

tillgå. Det erbjuds heller varken några planskilda eller hastighetssäkrade korsningar, vilket bedöms skapa en förhöjd risk för allvarliga trafikolyckor enligt Trafikutredningen. I samband med att förskolan anläggs rekommenderas att standarden på övergångarna över Svinningevägen från busshållplatsläge Rydbo Saltsjöbad till och med Svinninge Handel höjs. Det kräver samarbete med Trafikverket i rollen som väghållare då platserna ligger utanför planområdet.

Buller och vibrationer

Trafikbullerförordningen anger att ljudnivån utomhus vid fasad inte bör överstiga 60 dBA ekvivalent för bostäder över 35 kvadratmeter och att ljudnivån vid uteplats i anslutning till en bostad inte bör överstiga 50 dBA ekvivalent eller 70 dBA maximal ljudnivå.

En trafikbullerutredning har genomförts för planområdet (Trafikbullerutredning 2023).

Svinningevägen är källa för buller och bullernivåerna bedöms uppnå 60 dBA ekvivalent nivå närmast vägen. Mark längs Svinningevägen som inte är lämplig för bostadsbebyggelse planläggs därför med plusmark vilket betyder att den kan användas för placering av komplementbyggnad men inte bostad.

Mellan förskolan och Svinningevägen planläggs marken för allmän platsmark och skyfallshantering vilket gör att fastigheten kommer en bit från bullerkällan. Därmed klarar förskolan bullerkraven. Boverkets rekommendation och vägledning är dock att det är önskvärt med ekvivalent trafikbullernivå 50 dBA eller lägre på skol- och förskole gårdar för delar avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet samt att målsättning ska vara högst 55 dBA på resterande delar. Förskolebyggnaden styrs att förläggas på den sydvästra delen av fastigheten där det bullrar mer. Då fungerar den som bullerskydd mot gården. Den östra och norra delen som har bullervärden under 50 dBA används som friytan för lek. Ytan för friyta kan förses med komplementbyggnader kopplat till förskoleverksamheten och planläggs med plusmark, *mark som endast får förses med komplementbyggnad*.

Plankartan har en generell bestämmelse om buller som lyder *Bostäder och förskola ska utformas så att riktvärden för buller klaras.*

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Administrativa frågor

Genomförandetid

För allmän platsmark och för kvartersområden med markanvändning som behövs för att bygga ut allmän platsmark gäller genomförandetiden från att detaljplanen vinner laga kraft och 15 år framåt.

För enskilt bebyggande inom kvartersmark förskjuts genomförandetiden med tre år vilket regleras genom planbestämmelsen *Genomförandetiden är 15 år och börjar gälla från den dag detaljplanen får laga kraft. För kvartersmark förskjuts genomförandetiden med tre år efter*

laga kraft och gäller därifrån i 12 år. Syftet med att förskjuta genomförandetiden för kvartersmarken är att först bygga ut områdets allmänna platser. Det innebär att vägar samt vatten-, spill- och dagvattenanläggningar planeras att vara färdigställda innan prövning av bygglov får ske.

Genomförandetidens längd motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplaner för förnyelseområden tar lång tid att genomföra.

Under genomförandetiden är fastighetsägaren garanterad den byggrätt som detaljplanen anger. Kommunen ska, i egenskap av huvudman för allmän platsmark, färdigställa gator och andra allmänna anläggningen innan genomförandetiden slutar, i detta fall inom 15 år.

Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills kommunen ersätter, ändrar eller upphäver den.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som ansvarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet, såsom till exempel nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av gång- och cykelväg och grönområden. Kommunen ansvarar sedan för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Österåkersvatten AB är huvudman för allmänt VA i Österåkers kommun.

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

I samband med att detaljplanen får laga kraft kan fastighetsbildning samt planering av utbyggande av allmän platsmark påbörjas. Utbyggnad av allmänna anläggningar beräknas starta ca ett år efter laga kraft och pågå i cirka två år. Utbyggnad av nya bostäder och förskola beräknas kunna starta tidigast tre år efter att detaljplanen har fått laga kraft. Området beräknas vara fullt utbyggt inom genomförandetiden, 15 år.

Avtal

Exploateringsavtal

Parallellt med detaljplanearbetet och innan kommunens antagande av detaljplanen avser Kommunen och Österåkersvatten AB att teckna exploateringsavtal med fastighetsägare som kommer kunna genomföra en större exploatering. Dessa benämns vidare som Exploatörer. Exploateringsavtalen utgår från kommunens antagna riktlinjer för exploateringsavtal. Exploateringsavtalen avser bland annat reglera marköverlåtelser, samordning och artskyddsåtgärder.

Överenskommelser om fastighetsreglering och nyttjanderättsavtal

Kommunen avser att teckna överenskommelser med de fastighetsägare där delar av deras fastigheter behövs för att genomföra detaljplanen. Överenskommelserna kan

tecknas i samband med antagandet av detaljplanen men kan också tecknas efter laga kraft. Överenskommelserna kommer att behandla överföring av allmän platsmark, nyttjande av arbetsområde under utbyggnad av allmän plats (exempelvis z-områden) och eventuella servitut samt kostnadsfördelning och ersättning.

Överenskommelse om övertagande av huvudmannaskap
Parallellt med detaljplaneprocessen avser Kommunen träffa ett avtal angående kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för del av Lötvägen. Lötvägen ingår idag i Svartgarn ga:13 och förvaltas av Samfällighetsförening Svartgarn. Avtalet ska reglera förutsättningarna för ett övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats och behandla bland annat fördelning av kostnader och tidpunkt för kommunens övertagande av del av Lötvägen.

Markupplåtelseavtal och ledningsrätt
Allmänna va-ledningar på kvartersmark avses regleras av Österåkersvatten AB genom markupplåtelseavtal och ledningsrätt.

Måste, inom eller i anslutning till planområdet, befintliga ledningar på grund av genomförandet av detaljplanen flyttas eller beröras ansvarar respektive fastighetsägare för att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och skyddsåtgärder och villkor för dessa.

Genomförandeavtal med Österåkervatten
Österåkers kommun avser att träffa ett separat genomförandeavtal med Roslagsvatten AB för samordning av genomförandet.

Avtal med Trafikverket
Om behov finns avser kommunen att teckna avtal med Trafikverket för åtgärder i anslutning till Svinningevägen.

Ansvarsfördelning

Allmän plats
Kommunen ansvarar för:

- projektering, upphandling och utbyggnad av allmän platsmark.
- att samtliga artskyddsåtgärder genomförs och efterlevs på allmän platsmark
- att informera fastighetsägare om vilka artskyddsåtgärder som gäller på kvartersmark
- att ansöka om lantmäteriförrättningar inklusive omprövning av gemensamhetsanläggning Svartgarn ga:13.
- framtida drift och underhåll av de allmänna platserna.
- att eventuella dispenser, tillstånd och lov söks och följs på allmän plats.

Vatten- och spillvattenledningar
Österåkersvatten AB ansvarar för projektering, upphandling och utbyggnad av allmänna VA-anläggningen med tillhörande anordningar. Österåkersvatten AB ansvarar för att upprätta markupplåtelseavtal samt ansöka om ledningsrätt för de områden som behövs för utbyggnad av ledningar med tillhörande anordningar på

kvartersmark. Österåkersvatten AB ansvarar för framtida drift och underhåll av de allmänna ledningarna.

El, fiber och övriga ledningar
Kommunen ska i samråd med ledningsägare svara för samordning av ledningsdragningar och eventuella ledningsflyttar som krävs vid utbyggnad av allmän plats.

Måste, inom eller i anslutning till planområdet, befintliga ledningar på grund av utbyggnad på kvartersmark flyttas eller beröras, ankommer det på fastighetsägaren att överenskomma med ledningsägaren om erforderliga arbeten och skyddsåtgärder och villkor för dessa.

Kvartersmark
Fastighetsägare ansvarar för:

- att utbyggnad på kvartersmark sker i enlighet med detaljplanen, de tecknade avtalen samt dess bilagor.
- erforderliga tillstånd, lov och godkännande inom kvartersmark söks och följs.
- att följa föreslagna artskyddsåtgärder i form av till exempel tidpunkter för trädfällning, rivning av byggnader samt hantering av belysning.
- anläggande och uppförande av samtliga anläggningar och byggnader på kvartersmark för bostadsändamål och förskola.
- ansöka om nödvändig fastighetsbildning inom kvartersmark.
- ansöka om nödvändiga lantmäteriåtgärder för anläggande och framtida drift av enskilda vägar på kvartersmark.
- anläggande och framtida drift av ledningar för vatten-, och spillvatten inom kvartersmark från anvisad anslutningspunkt.
- anläggande och framtida drift av dagvattenanläggningar inom respektive fastighet.
- eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning
För att tillskapa fastigheter för gatu-och parkmarksändamål, bostadsändamål och förskoländamål i enlighet med detaljplanen behöver fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastighet genom avstyckning, ombildning av fastighet genom fastighetsreglering samt bildande av servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt. Det är lantmäterimyndigheten som efter ansökan om lantmäteriförrättning prövar och beslutar om fastighetsbildning.

Allmän platsmark
Efter att detaljplanen fått laga kraft ska den mark som i detaljplanen är allmän platsmark överföras till en kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Det kan ske med stöd av ett avtal eller överenskommelse mellan berörd fastighetsägare och

kommunen. I avtalet eller överenskommelsen kan ersättning och ansvar för lantmäterikostnaden fastställas.

Fastighetsreglering för säkerställande av allmän platsmark kan även ske utan överenskommelse. Kommunen har rätt enligt 6 kap. 13 § punkt 1 i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) att lösa in allmän platsmark. Även fastighetsägaren har rätt att begära att kommunen löser in allmän platsmark, 14 kap. 14 § PBL. När ett avtal eller överenskommelse inte finns fastställs ersättning och ansvar för lantmäterikostnaden av lantmäterimyndigheten.

Kommunen har för avsikt att teckna avtal eller överenskommelser med de fastighetsägare som i förslag till detaljplan har utlagd allmän platsmark inom sin fastighet, se rubrik *Avtal*. Dessa markområden redovisas i *Intrångskartan,* bilaga till plan och genomförandebeskrivningen.

Omprövning av Svartgarn ga:13 och fastighetsreglering
I detaljplanen är del av den befintliga gemensamhetsanläggningen Svartgarn ga:13 medtagen. Syftet är att kommunen ska överta huvudmannaskapet för den delen av vägen som ligger inom detaljplaneområdet, se rubrik *Gatunät, gång- och cykeltrafik*. När detaljplanen vinner laga kraft ska kommunen ansöka om att ompröva gemensamhetsanläggningens utrymme så att den inte längre omfattar den del av vägen som övergår till kommunen. I samband med omprövningen är det även lämpligt att genom fastighetsreglering överföra markområdet till en kommunägd fastighet. Kommunen har för avsikt att teckna överenskommelse om övertagande av huvudmannaskap, se rubrik *Avtal*.

Kvartersmark
Efter att detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsägarna nybilda eller ombilda sina fastigheter i enlighet med detaljplanen. För att bilda en ny fastighet kan fastighetsägaren ansöka om avstyckning av sin fastighet. Lantmäterimyndigheten prövar avstyckningen enligt gällande lagstiftning så att den nya fastigheten stämmer överens med detaljplanen och att den blir lämplig för sitt ändamål.

Ibland kan en fastighet behöva en servitutsrätt för att bli lämplig. Det kan till exempel avse rätten att ta väg eller anlägga ledningar över en annan fastighet. I vissa fall är det mer lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för vägen eller ledningarna om det är fler än en fastighet som har nytta av anläggningen. När en gemensamhetsanläggning bildas beslutar lantmäterimyndigheten om de delägande fastigheternas andelstal för utförande- och driftskostnader för anläggningen samt om den ska förvaltas av en samfällighetsförening.

I *illustrationsplan* redovisas hur fastighetsindelning av området kan ske samt var en servitutsrätt eller gemensamhetsanläggning kan behövas. I *Tabell 1* redovisas fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter och rättighetshavare inom detaljplaneområdet.

Kvartersmark med allmänna ändamål
Inom kvartersmarken har mark reserverats för allmänna ändamål i form av u-område och z-område. Dessa områden ligger inom kvartersmark men är begränsade i

användningen. Inom områdena får inte fastighetsägare bygga eller förhindra ändamålet med markreservatet. För u-områden, markområde för underjordisk ledning, ansvarar ledningshavare att genom markupplåtelseavtal eller ledningsrätt tillskapa sig rådighet till området. För z- områden, markområde för slänt, har kommunen för avsikt att teckna avtal eller överenskommelse med berörda fastighetsägare, se rubrik *Avtal*.

Fastighetskonsekvenser

Nedanstående tabell visar vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplaneförslaget innebär för fastigheter och rättighetshavare inom planområdet.

Tabell 1 Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter och rättighetshavare inom detaljplaneområdet.

Fastighet/Rättighetshavare	**Konsekvenser**
Fastighetsbeteckning	*Ändrad markanvändning, fastighetsregleringar och påverkade rättigheter*
Svartgarn 2:14	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata) och kvartersmark för bostäder. Fastigheten ägs av ett bolag. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur C på intrångskartan. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende väg, i det oregistrerade servitutet, akt 01-ÖSY-86, blir onyttigt och kan upphävas.
Svartgarn 2:15	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata, natur) och kvartersmark för bostäder och teknisk anläggning. Fastigheten är i privat ägo. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur B på intrångskartan. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende väg, i det oregistrerade servitutet, akt 01-ÖSY-86, blir onyttigt och kan upphävas.

	Fastigheten belastas av ett avtalsservitut, 01-IM4-89/3843, avseende transformatorstation. Rättigheten ska kvarstå.
Svartgarn 2:16	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata, natur). Fastigheten är i privat ägo. Fastigheten föreslås i sin helhet att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur A på intrångskartan. Servitutsrätten, avseende väg, i det oregistrerade servitutet, akt 01-ÖSY-86, blir onyttigt och kan upphävas.
Svartgarn 2:24	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata, natur, park) och kvartersmark för bostäder. Fastigheten ägs av bolag. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur K på intrångskartan. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende väg, i det oregistrerade servitutet, akt 01-ÖSY-86, blir onyttigt och kan upphävas.
Svartgarn 2:25	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata, natur, park) och kvartersmark för bostäder. Fastigheten ägs av bolag. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur J på intrångskartan. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende

	väg, i det oregistrerade servitutet, akt 01-ÖSY-86, blir onyttigt och kan upphävas.
Svartgarn 2:26	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata, natur) och kvartersmark för bostäder. Fastigheten är i privat ägo. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur H på intrångskartan. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende väg, i det oregistrerade servitutet, akt 01-ÖSY-86, blir onyttigt och kan upphävas.
Svartgarn 2:27	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata, natur) och kvartersmark för bostäder. Fastigheten är i privat ägo. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur I på intrångskartan. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende väg, i det oregistrerade servitutet, akt 01-ÖSY-86, blir onyttigt och kan upphävas.
Svartgarn 2:28	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata, natur), kvartersmark för bostäder, skoländamål och teknisk anläggning. Fastigheten är i privat ägo. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur G på intrångskartan.

	Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende väg, i det oregistrerade servitutet, akt 01-ÖSY-86, blir onyttigt och kan upphävas. Fastigheten belastas av ett avtalsservitut, D201800116015:1.1, avseende elledning och transformatorstation. Kan komma att påverkas av ett genomförande av detaljplanen då elledningen kan behöva flyttas på grund av ombyggnad av gata. Övrig rättighet påverkas ej.
Del av Svartgarn 2:341	I gällande detaljplan utgör del av fastigheten allmän plats (gata) med enskilt huvudmannaskap. Del av fastigheten planläggs som allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap. Fastigheten ägs av bolag. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur Q på intrångskartan. Fastigheten belastas av Officialservitut 0117-2019/112.2, avseende utrymme för gemensamhetsanläggning. Då del av fastigheten planläggs med kommunalt huvudmannaskap behöver officalservitutet omprövas i samband med omprövningen av Svartgarn GA:13. Fastigheten belastas av Ledningsrätt 0117-2019/112.1, avseende vatten och avlopp. Den del av ledningsrättsområdet som genom detaljplanen blir allmän väg måste eventuellt omprövas om ledningen måste flyttas.
Svartgarn 2:357	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata, natur) och kvartersmark för bostäder. Fastigheten är i privat ägo.

	Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur F på intrångskartan. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende väg, som tillkom när fastigheten avstyckades 1943, akt 01-ÖSY-177, blir onyttigt och kan upphävas.
Svartgarn 2:384	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata) och kvartersmark för bostäder. Fastigheten är i privat ägo. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur D på intrångskartan. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende väg, tillkom när fastigheten avstyckades 1948, akt 01-ÖSY-198, blir onyttigt och kan upphävas.
Svartgarn 2:493	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata) och kvartersmark för bostäder. Fastigheten är i privat ägo. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur M på intrångskartan. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg, området för parkeringsändamål planläggs som allmän plats. Servitutsrätten, avseende väg och parkering, erhållen genom Officialservitut, 01-ÖSY-296.1, blir onyttigt och kan upphävas.

	Fastigheten kommer kunna anslutas till det kommunala VA-nätet. Servitutsrätten i det oregistrerade servitutet, akt 01-ÖSY-296, 1957, avseende brunn, blir onyttigt och kan upphävas.
Svartgarn 2:494	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för kvartersmark för bostäder. Fastigheten är i privat ägo. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende väg, erhållen genom Officialservitut, 01-ÖSY-296.1, blir onyttigt och kan upphävas. Fastigheten kommer kunna anslutas till det kommunala VA-nätet. Servitutsrätten, avseende brunn, i det oregistrerade servitutet, akt 01-ÖSY-296, 1957 blir onyttigt och kan upphävas.
Svartgarn 2:495	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata) och kvartersmark för bostäder. Fastigheten är i privat ägo. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur N på intrångskartan. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende väg, erhållen genom Officialservitut, 01-ÖSY-296.1, blir onyttigt och kan upphävas. Fastigheten kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Den oregistrerade servitutsrätten, avseende brunn, som tillkom vid avstyckningen 1957, akt 01-ÖSY-296, blir onyttig och kan upphävas. Fastigheten belastas av Officialservitut, 0117-2017/38.1 och 0117-2017/38.2, avseende brunn och vattenledning. Servitutsrätten blir onyttig då

	förmånsfastigheten kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Servitutet kan upphävas.
Svartgarn 2:496	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata, natur) och kvartersmark för bostäder. Fastigheten är i privat ägo. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur E på intrångskartan. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Den oregistrerade servitutsrätten, avseende väg, som tillkom när fastigheten avstyckades 1958, akt 01-ÖSY-300, blir onyttigt och kan upphävas. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg, området för parkeringsändamål planläggs som allmän plats. Servitutsrätten, avseende väg och parkering, erhållen genom Officialservitut, 01-ÖSY-296.1, blir onyttigt och kan upphävas. Fastigheten belastas av det oregistrerade servitutet 01-ÖSY-296.3, avseende brunn. Servitutsrätten blir onyttig då förmånsfastigheterna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Servitutet kan upphävas. Fastigheten belastas av Officialservitut 0117-2017/38.3, avseende väg. Servitutsrätten blir onyttig då förmånsfastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutet kan upphävas.
Del av Svartgarn 2:5	Del av fastigheten utgör idag gemensamma vägområden. Del av fastigheten planläggs för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap. Del av fastigheten är sen tidigare inte planlagt.

	Fastigheten ägs av en förening. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur O på intrångskartan. Fastigheten belastas av ett oregistrerat servitut, akt 01-ÖSY-80, avseende väg. Servitutet är mest troligt onyttigt idag i och med andra gällande detaljplaner men även med anledning av aktuell detaljplan där servitutsområdet utgörs av allmän platsmark. Servitutet kan därför troligtvis upphävas. Fastigheten belastas av ett oregistrerat servitut, akt 01-ÖSY-88, avseende väg. Den del av servitutsområdet som genom detaljplanen blir allmän väg är onyttigt och servitutet kan upphävas/ändras avseende det området. Servitutet kan inte upphävas i sin helhet eftersom det fortsatt är till nytta för fastigheter som inte omfattas av detaljplanen.
Svartgarn 2:588	Fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Fastigheten planläggs för allmän plats (gata) och kvartersmark för bostäder. Fastigheten är i privat ägo. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur L på intrångskartan. Fastigheten kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Servitutsrätterna erhållna, avseende brunn, genom Officialservituten, 0117-2017/38.1 och 0117-2017/38.2, blir onyttiga och kan upphävas. Fastigheten kommer ha direktutfart mot kommunal väg. Servitutsrätten, avseende väg, erhållen genom Officialservitut, 0117-2017/38.3, blir onyttigt och kan upphävas.

Del av Svinninge 7:194	I gällande detaljplan utgör del av fastigheten allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap. Del av fastigheten planläggs som allmän plats (gata, park) med kommunalt huvudmannaskap. Fastigheten ägs av Österåkers kommun.
Del av Ubby 2:1	Del av fastigheten är ej planlagd sedan tidigare. Del av fastighetern planläggs som allmän plats (gata). Fastigheten ägs av bolag. Del av fastigheten som planläggs som allmän plats föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till Svinninge 7:194. Se figur R på intrångskartan. Fastigheten belastas av en Ledningsrätt, akt 0117-93/66.1, avseende starkström. Den del av ledningsrättsområdet som genom detaljplanen blir allmän väg behöver eventuellt omprövas om ledningen behöver flyttas till följd av utbyggnad av allmän plats. Övriga rättigheter påverkas ej.
Del av Ubby S:1	Samfälligheten är ej planlagd sedan tidigare. Samfälligheten planläggs för allmän plats (gata, natur), kvartersmark för bostäder och förskoleändamål. Samfälligheten har ändamål väg och delägs av privatperson, bolag och kommunen. Samfälligheten föreslås att, genom fastighetsreglering, överföras till angränsande fastigheter och på så vis upplösas i sin helhet. Se figur P på intrångskartan. Samfälligheten belastas av Officialservitut 0117-209/112.2 avseende utrymme för väg. Den del av servitutsområdet som genom detaljplanen blir allmän väg är onyttigt och servitutet kan upphävas/ändras avseende det området.

	Samfälligheten belastas av Ledningsrätten 0117-209/112.1 avseende vatten och avlopp. Ledningsrätten ska kvarstå. Samfälligheten belastas av en oregistrerad Ledningsrätt, akt 0117-93/66.1, avseende starkström. Den del av ledningsrättsområdet som genom detaljplanen blir allmän väg måste eventuellt omprövas då nytt läge kan ges i ny gata.
Svartgarn GA:13	Gemensamhetsanläggningen har ändamålen väg, gång- och cykelväg, belysning samt park- och naturmark. Ändring av huvudmannaskapet för del av gemensamhetsanläggningen medför att Svartgarn GA:13 behöver omprövas. Gemensamhetsanläggningen Svartgarn GA:13 förvaltas av Samfällighetsförening Svartgarn.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kommunen bekostar initialt arbetet med att ta fram detaljplanen.

För kommunens utgifter för detaljplanearbetet kommer kommunen att ta ut planavgift i enlighet med kommunens gällande plan- och bygglovtaxa. Debiteringen av planavgiften sker i samband med att fastighetsägare erhåller bygglov.

Gatukostnader

Kommunen bekostar initialt utbyggnad av allmän plats.

För kommunens utgifter för utbyggnad av gata och park inom allmän platsmark avser kommunen att ta ut gatukostnader. För att redovisa kommunens fördelning av gatukostnader upprättar kommunen en gatukostnadsutredning.
Gatukostandsutredningen är en separat handling vilken samråds med fastighetsägarna som berörs av den och sedan ställs ut för granskning innan beslut om uttag av gatukostnader fattas av kommunfullmäktige.

Gatukostnadsutredningen avses att upprättas och beslutas parallellt med detaljplanen. Efter att gata och övrig allmän plats är iordningställd avser kommunen att debitera fastighetsägarna deras andel av gatukostnaden i enlighet med kommunens beslut om uttag av gatukostnader.

Kommunen bekostar framtida drift och skötsel av områdets allmänna platser.

VA
Österåkersvatten bekostar initialt utbyggande av det kommunala vatten- och spillvattennätet.

För att finansiera genomförandet av allmänt VA tar Österåkersvatten ut anläggningsavgifter enligt vid tillfället gällande VA-taxa. Österåkersvatten avser att ingå exploateringsavtal, enligt VA-taxan §5.8, med fastighetsägare/exploatörer som ämnar att exploatera inom planområdet. Exploateringsavtalet kommer att reglera respektive fastighetsägares/exploatörs del av genomförandekostnaden för allmänt VA samt en avgift per lägenhet.

Österåkersvatten bekostar framtida drift och skötsel av de kommunala ledningarna i området.

Ekonomiska åtaganden inom kvartersmark
Fastighetsägare bekostar förrättningskostnader och ersättning för de fastighetsrättsliga åtgärder som behövs inom kvartersmark för att bilda eller ombilda fastigheterna. Fastighetsägare bekostar sin andel av gatukostnaderna. Fastighetsägare bekostar bygglov samt utbyggande av kvartersmark inklusive dagvattenlösningar och enskild väg. Fastighetsägare bekostar ledningar inom fastighet och anläggningsavgift till Österåkersvatten AB. Fastighetsägare bekostar el- och fiberanslutning i enlighet med de avtal som fastighetsägare ingår med de leverantörer som bygger ut nät i området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ekologiska konsekvenser

Naturvärden
Inom planområdet finns ett utpekat naturvärdesobjekt med högsta naturvärde (klass1) och några områden utpekade med påtagligt naturvärde (klass 3) samt visst naturvärde (klass 4). Genomförda artinventeringar visar att det finns fladdermöss, groddjur och fåglar inom planområdet som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Exploateringen kommer att innebära en viss förlust av habitat samt möjligen även ett ökat slitage i de naturområden som blir kvar, vilket är negativt. Område med högsta naturvärde kommer dock att undantas exploatering och skyddas genom att få bestämmelsen Natur i plankartan. Område centralt i planområdet sparas för att kunna utveckla värden för både groddjur, fåglar och fladdermöss. Till exempel kommer torrdammen som planeras för centralt i området att utformas med värden för groddjur. Därutöver kommer ett par ekar och en sälg att skyddas med planbestämmelse i plankartan. Träd bidrar med såväl estetiska värden som värden för lokalklimatet i området. Förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder genomförs bedöms planen kunna genomföras utan att negativ påverkan uppkommer för fladdermöss, groddjur och fåglar och bedöms därmed vara förenlig med bestämmelserna i

artskyddsförordningen. Sammantaget bedöms små till måttliga negativa konsekvenser för naturvärden uppkomma i jämförelse med nuläget

Kulturvärden

Inom detaljplaneområdet finns några utpekade fornlämningar, möjliga fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar som inte kommer att kunna bevaras i och med exploateringen av området. I och med genomförande av detaljplanen försvinner en byggnad av lokalhistoriskt värde och en del av den årsring som berättar om godset Rydboholm vilket bedöms innebära en negativ konsekvens för kulturmiljön. I och med att byggnaden är förfallen bedöms den inte utgöra en stark del av årsringen och inte heller ha ett stort lokalhistoriskt värde. Detta mildrar de negativa konsekvenserna för kulturmiljön vid rivning av byggnaden. Sammantaget leder detaljplanen till små till måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljövärden jämfört med nuläge, då flera fornlämningar kommer att tas bort i och med planerad bebyggelseutveckling samt att en byggnad av lokalhistoriskt värde (som dock är i mycket dåligt skick) försvinner.

Jordbruksmark

Planområdet är delvis lokaliserad på jordbruksmark som i nuläget inte brukas. Under 2025 genomförde Österåker kommun en fördjupad analys av jordbruksmarken brukningsvärde. Med brukningsvärd menas att marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion. Marken bedömdes inte ha sådan betydelse för jordbrukets produktionsförmåga. Att marken inte är brukningsvärd kan motiveras bland annat genom att det idag inte pågår något aktivt jordbruk och fastigheterna är taxerade som småhusfastigheter och inte lantbruksfastigheter. Ytorna är små och uppdelade inom planområdet och är avskilda från större sammanhängande jordbruksarealer. Förutsättningarna för rationell arrondering och effektiv maskinell drift är därmed begränsade. Fysiska faktorer som ojämn terräng och periodvis stående vatten påverkar också markens beskaffenhet negativt. Sammantaget bedöms konsekvenserna av planförslaget för jordbruksmarken som obetydliga då marken idag inte bedöms vara brukningsvärd.

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts för att säkerställa vilka åtgärder som behövs för att uppnå tillräcklig rening och fördröjning av dagvatten från området samt för att bebyggelsen inom planområdet ska klara framtida skyfallshändelser. Om föreslagen dagvattenhantering genomförs skapas tillräcklig reningseffekt för att samtliga analyserade föroreningsämnen minskar i planerad situation jämfört med befintlig. Därmed bidrar ett genomförande av planen till ökad möjlighet att nå MKN i ytvattenförekomsten Säbyvik. För att inte ytterligare belasta befintliga trummor under Svinningevägen samt nedströmsliggande områden vid skyfall inkluderar planförslaget torrdammar inom allmän platsmark. Sammantaget bedöms planen leda till positiva konsekvenser för vattenmiljön jämfört med nuläget.

Rekreation och friluftsliv

Både norr och söder om planområdet finns områden som kan utnyttjas för rekreation och friluftsliv. Även inom området finns rekreativa värden då det planeras för

kopplingar och stråk som leder in till det centrala park och naturområdet, längs med det befintliga diket. Det finns ingen utpekad kommunal lekplats i eller i närheten av planområdet. Aktuellt planförslag inkluderar en förskola. Att sätta upp skyltar som informerar om de groddjur som finns i området kan bidra till både naturpedagogik och rekreativa värden. Sammantaget bedöms planförslaget innebära positiva konsekvenser för rekreation jämfört med nuläge, tack vare nya entréer ut till de angränsande skogsområdena samt lekmöjligheter på förskolegården och i de skogspartier som bevaras inom allmän platsmark.

Sociala konsekvenser

Positiva konsekvenser

Planförslaget tar hänsyn till styrdokumentet *Trygghet och hälsa genom livet – Program för social hållbarhet och folkhälsa 2030* (2023), som syftar till att skapa goda livsvillkor och en socialt hållbar utveckling. Planen bedöms bidra positivt till flera av programmets målområden, såsom livslångt lärande, goda livsmiljöer, arbete och sysselsättning samt goda levnadsvanor och meningsfull fritid.

Programmet betonar vikten av tillgång till grönområden, möjligheter till fysisk aktivitet och rekreation samt närhet till utbildning, service och kommunikationer. Planförslaget möjliggör ett mer varierat bostadsutbud i Svinninge med närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk samt den lokala knutpunkten Svinninge handel. Samtidigt finns god tillgång till rekreativa miljöer såsom Träskomosseskogen, vilket ger förutsättningar för lek, rörelse, friluftsliv och avkoppling.

Planförslaget möjliggör etablering av en förskola i ett område där förskola idag saknas. Förskolan och stora delar av bostadsbebyggelsen placeras i direkt anslutning till park- och naturmark, vilket förbättrar barns möjligheter till utevistelse och naturkontakt i vardagen. Förutsättningar skapas även för aktiv mobilitet genom säkra och belysta gångvägar, bland annat i form av en trottoar längs rundslingan som ger en säker väg till busshållplatsen.

Planförslaget bidrar även till goda sociala levnadsförhållanden i enlighet med 1 kap. 1 § plan- och bygglagen. Tydliga gränser mellan allmänt och privat vid park- och naturmark bedöms bidra till ökad användning av utemiljöer samt stärkt trivsel och trygghet. Ett centralt beläget parkrum skapar en mötesplats för boende i Valsättra, medan närhet till förskola och privata trädgårdar för samtliga bostäder bidrar till goda boendekvaliteter.

Genom öppningar mellan bebyggelse och tydliga gångstråk skapas goda kopplingar till omgivande natur. Torrdammarna utformas som svagt nedsänkta ytor som kan användas för lek, spontanidrott eller gestaltas som parkrum anpassade för tillfälliga översvämningar. Planförslaget innebär även förbättrad belysning och högre standard på vägnätet, vilket blir en positiv konsekvens för boende inom och norr om planområdet.

Negativa konsekvenser

Planförslaget medför att vissa värden kopplade till kultur- och naturmiljö i anslutning till det gamla torpet minskar, vilket även påverkar platsens rekreativa värde negativt. Bullerpåverkan från Svinningevägen innebär vidare risk för att mindre del av förskolegårdens vistelseytor inte uppnår Boverkets rekommenderade ljudnivåer för ytor avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Barnperspektiv

Barnkonventionen är ett juridiskt bindande internationellt avtal och är svensk lag sedan den 1 januari 2020. Ett barnperspektiv innebär att barns behov och förutsättningar beaktas i planeringen. Alla personer mellan 0 och 18 år räknas som barn, vilket innebär en bred grupp med varierande behov. Den antagna planeringsstrategin för översiktsplanen (2024) pekar på behov av nya förskolor i Svinninge samt en brist på naturliga mötesplatser, där exempelvis en allmän lekplats bedöms som angelägen.

Planförslaget bedöms medföra flera positiva konsekvenser för barn. En förskola inom området ger barn möjlighet att gå i förskola nära bostaden, stärker grannsamhörigheten i Valsättra och förbättrar förutsättningarna för lämning och hämtning till fots. Vid en dimensionering om 95 barn uppfylls Boverkets allmänna råd om minst 40 kvadratmeter friyta per barn på förskolegården. Möjlighet till grind mot park- och naturmark skapar goda förutsättningar för utflykter i ett grönområde med höga rekreationsvärden utan att behöva korsa bilväg. Större delen av förskolegården uppfyller Boverkets rekommendation om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Planförslaget avsätter park- och naturmark för allmänna ändamål, bland annat för skyfallshantering samt områden med höga naturvärden och artskyddsintressen. Dessa ytor blir viktiga platser för barns lek och rörelse. På en relativt plan yta i planområdets centrala parkrum finns förutsättningar att i framtiden eventuellt utveckla ytterligare funktioner som exempelvis en lekplats.

De naturmiljöer som planläggs som allmän plats, tillsammans med angränsande skogsområden, fungerar som närnatur för barn i Valsättra och bidrar positivt till deras fysiska och psykiska hälsa. Den belysta gångvägen längs rundslingan ger en säker väg till förskolan och möjliggör för äldre barn att självständigt ta sig till busshållplatsen. Dock är det negativt och en säkerhetsrisk med om en sådan åtgärd ej görs på Svinningevägen för de barn som ska korsa vägen till busshållplatsen.

Endast otydlig passage finns att tillgå mellan det närmsta hållplatsläget (Rydbo Saltsjöbad) och planområdet.

Samtliga bostäder har privata trädgårdar, vilket ger barn goda möjligheter till utevistelse i vardagen. De positiva konsekvenserna för barn, såsom tillgång till natur

och närhet till förskola, bidrar även till goda förutsättningar för föräldrar och vårdnadshavare, vilket i sin tur stärker barns trygghet och utveckling.

Ekonomiska konsekvenser

För kommunen

För att genomföra en utbyggnad av ett planområde med kommunalt huvudmannaskap krävs initialt kommunala investeringar. Dessa är bland annat:

- Upprättande av detaljplan och utredningar
- Förvärv av mark för gator och allmänna platser
- Förrättningskostnader för inlösen av allmän plats och omprövning av gemensamhetsanläggning
- Investeringar i nya gator, gång- och cykelvägar och gatubelysning
- Investeringar i natur och parkmark
- Investering i teknisk anläggning, dagvatten

Kommunen kommer till följd av detaljplanen få kostnader i form av:

- Framtida drift- och underhållskostnader för allmänna platser
- Inlösen av naturmark i nordvästra delen av planområdet

Kommunens intäkter kommer i form av plan- och bygglovsavgifter samt gatukostnader allteftersom detaljplanen genomförs.

Genomförandet av planen förväntas innebära nya skatteintäkter eftersom planen ger möjlighet för nya invånare att bosätta sig i kommunen.

För Österåkersvatten

Österåkersvatten kommer att ha utgifter för investering i ny vatten- och spillvattenanläggning. Österåkervattens intäkter kommer i form av anläggningsavgifter.

För fastighetsägare

Fastighetsägarna kommer i samband med genomförandet av detaljplanen få kostnader i form av planavgifter i bygglov, gatukostnader och VA-avgifter. De fastighetsägare som får tillkommande byggrätter kommer till följd av detaljplanen få ökade intäkter vid försäljning av mark alternativt försäljning av bostäder. Vidare tillkommer även kostnader för utbyggnad av kvartersmark samt fastighetsbildningsåtgärder. Några av fastighetsägarna inom planområdet kommer även få minskade kostnader för drift och underhåll av enskild väg och VA.

För gemensamhetsanläggning

Kommunen övertar huvudmannaskapet för del av Lötvägen vilket innebär att samfällighetsföreningen, som idag har hand om, inte längre kommer att ansvara för eller bekosta drift och underhåll av den delen av Lötvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning av en projektgrupp bestående av planarkitekt, exploateringsingenjör, projektledare anläggning, miljöplanerare, landskapsarkitekt, trafikplanerare, representanter för Roslagsvatten, konsult från Landskapslaget och i nära samarbete med övrigt berörda förvaltningar, avdelningar och enheter. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Anna Ahlstrand Nauclér (plankonsult) och Camilla Bennet och exploateringsingenjör Kajsa Blomdahl och Anna Wiström på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

Maria Bengs
Planchef

Camilla Bennet
Planarkitekt

Veronica Karlsson
Exploateringschef

Kajsa Blomdahl
Exploateringsingenjör

UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Svinninge planprogram (2005), Österåkers kommun.
- Kulturmiljöprogram för Svinninge (2008), Österåkers kommun.
- Råd och vägledning för byggande i Svinninge (2008), Österåkers kommun.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2020 rev. 2024), Österåkers kommun.
- Rapport om Arkeologisk utredning (2023), Arkeologhuset.
- Antikvarisk utredning (2025), Wiklund Arkitekter och Antikvarier AB.
- Landskapsanalys, kulturmiljöanalys och Naturvärdesinventering (2017), Sweco.
- NVI Uppdatering, Valsättra, del 2 (2024), Ekologigruppen.
- Fladdermusinventering (2022), Calluna.
- Artskyddsutredning fladdermöss (2025), Ekologigruppen.
- Fågelinventering (2024), Ekologigruppen.
- Artskyddsutredning fågel (2025), Ekologigruppen.
- Groddjursinventering (2024), Ekologigruppen.
- Artskyddsutredning groddjur (2025), Ekologigruppen.
- PM Miljöteknisk markundersökning (2023), Bjerking.
- Markteknisk undersökningsrapport (2023 rev. 2025), Bjerking.
- PM Geoteknik för detaljplan (2023 rev. 2025), Bjerking.
- PM för dagvattenutredning och skyfallsanalys (2023 rev. 2024 rev. 2025), Bjerking.
- Trafikutredning inför detaljplan (2023), Bjerking.
- Trafikbullerutredning (2023), Bjerking
- Förprojektering för väg (2023 rev. 2024, rev 2025), Bjerking.
- Förprojektering för VA (2023), Bjerking.
- Miljökonsekvensbeskrivning (2026), Iterio