

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Camilla Bennet

Datum 2020-04-16

Dnr KS 2020/0073

Till Kommunstyrelsens planarbetsutskott

### Planbesked för utökning av Valsättra del 2

#### Sammanfattning

Ansökan avser planbesked för önskemål om planläggning för bostadsändamål i de delar av Valsättra del 2 som inte redan ingår i pågående planuppdrag ”del av Valsättra del 2”. Förvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning genom detaljplanläggning för bostadsändamål, men att detta bör ske i en separat etapp i ett senare skede. Förvaltningen gör samma bedömning som tidigare, dvs att planläggning först bör föregås av utredning av omkringliggande utredningsområden, och detaljplaneläggning inte kommer att påbörjas förrän på längre sikt.

#### Beslutsförslag

##### Kommunstyrelsens planarbetarutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för ”utökning av Valsättra del 2” lämna **positivt planbesked**, d.v.s. att planförfrågan kan prövas i kommande detaljplan. Detta kommer dock att ske i en separat etapp i ett senare skede.
2. Avgift för planbesked på 14 190 kr enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

#### Bakgrund

Valsättra är en deletapp i Svinninge planprogram. Efter att programmet var klart har Valsättra delats i flera. Detaljplanen för Valsättra del 1 vann laga kraft år 2016. Kommunen har de senaste åren genomfört förberedande arbete inför detaljplaneläggning av Valsättra del 2. Detta förberedande arbete resulterade i bedömningen att det var nödvändigt med ett nytt planuppdrag som enbart berör del av området. Detta planuppdrag kallas ”del av Valsättra del 2” och är pågående. Aktuell ansökan om planbesked gäller önskemål om att pågående planuppdrag ska utökas till att igen omfatta hela Valsättra del 2.

#### Förvaltningens slutsatser

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

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

I Översiktsplanens genomförandestrategi finns en tydlig prioritering att det på kort sikt är de centrala delarna av Åkersberga och områdena kring Roslagsbanans stationer som är prioriterade för planläggning och utbyggnad. Planläggning av området bör också föregås av utredningar av omkringliggande utredningsområden för att kunna göra en bredare analys av området som helhet.

## Tjänsteutlåtande

Detta innebär att pågående detaljplaneuppdrag ”del av Valsättra del 2” inte föreslås utökas, utan att planbeskedsområdet föreslås planläggas i en separat etapp i ett senare skede.

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

Naturvärdesinventeringar som genomförs för Åkersberga tätort inom ramen för Sverige-förhandlingen (avgränsning ca 500 m norr om planbeskedsområdet) visar på att skogsområdet som bland annat sträcker sig mellan Täljö och Svinninge är viktigt både ur ett artskydds- och ett spridningssambandsperspektiv. Det finns anledning att tro att dessa värden även finns fortsatt söderut mot Svinninge och Valsättra och även detta är frågor som bör studeras i ett bredare perspektiv. Att området är en del av den regionala grönstrukturen är ytterligare ett skäl till att studera området i ett större sammanhang.

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

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

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

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

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

## Tjänsteutlåtande

### Bilagor

1. Ställningstagande gällande planbesked för ”utökning av Valsättra del 2”, 2020-04-16



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef



Maria Bengs  
Planchef