


Ställningstagande för planbesked gällande Svinninge 7:1 och Svartgarn 2:508



Bilaga	I
Datum	2023-11-16
Diarienummer	KS 2023/0168

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1. Översiktskarta över Svinninge 7:1 och Svartgarn 2:508	3
1.2. Nulägesbeskrivning	4
2. Föreslaget projekt	4
3. Förutsättningar	4
3.1 Översiktsplanen	4
3.2 Gällande planer	5
3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service.....	7
3.4 Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer.....	7
3.5 Naturmiljö och spridningssamband.....	8
3.6 Landskap- och kulturmiljö	10
3.7 Teknisk försörjning	10
3.8 Hälsa och säkerhet.....	11
3.9 Konsekvenser.....	12
4. Förvaltningens slutsatser.....	13

I. Bakgrund

Följande ställningstagande gäller ansökan om planläggning av fastigheterna Svinninge 7:1 och Svartgarn 2:508. Ansökan avser planläggning för att möjliggöra bostäder genom ny bebyggelse. Sökande är Riksbyggen Ekonomisk Förening. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

I.1. Översiktskarta över Svinninge 7:1 och Svartgarn 2:508



Figur 1. Lokaliseringskarta. Ansökan om planbesked omfattar området markerat i vitt.



Figur 2. Översiktskarta med de aktuella fastigheterna markerat i vitt.

1.2. Nulägesbeskrivning

De aktuella fastigheterna som planansökan avser är belägna söder om Täljö och nordväst om Svinninge, cirka 7 km sydväst om Åkersberga centrum. Svinninge 7:1 omfattar ca 81 hektar och innefattar en del av Svinningevägen och angränsar till Täljöviken i nordöst. Svartgarn 2:508 omfattar ungefär 22 hektar och angränsar till Valsättra i sydöst. Båda fastigheterna utgörs av obebyggda naturområden, varav Svinninge 7:1 omfattar en del av Träskmossen.

2. Föreslaget projekt

Ansökan om planbesked avser planläggning av fastigheterna Svinninge 7:1 och Svartgarn 5:208 huvudsakligen för bostäder. Ansökan föreslår en blandning av villor, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus.

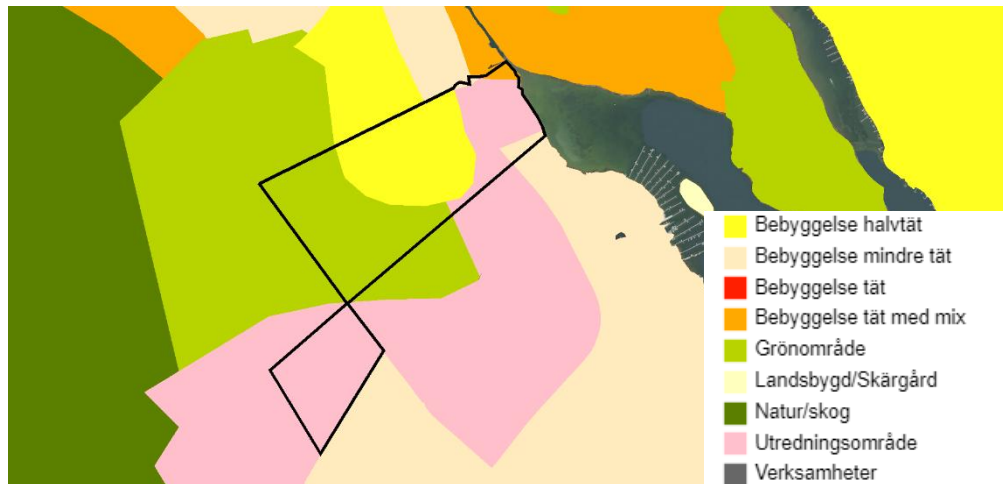
3. Förutsättningar

3.1 Översiktsplanen

Vad säger ÖP?

Svinninge 7:1 ligger dels inom det föreslagna området för halvtät bebyggelseutveckling, dels inom det som pekas ut som utredningsområde enligt översiktsplanen. Översiktsplanen pekar även ut en del av fastigheten som grönområde. Hela Svartgarn 2:508 pekas ut som ett utredningsområde.

Generella principer för halvtät bebyggelseutveckling beskrivs i översiktsplanen som varierande tomtstorlekar. Radhus kan exempelvis omfatta 250-400 kvadratmeter (2-3 våningar) och småhus kan omfatta 800-1500 kvadratmeter (1-2 våningar). Intill knutpunkter föreslås mer yteffektiv bebyggelse i form av lägre flerbostadshus eller stadsradhus.



Figur 3. Karta från ÖP2040 visar den föreslagna bebyggelseutvecklingen inom fastigheterna Svinninge 7:1 och Svartgarn 2:508.

I strategin för hur översiktsplanen avses genomföras fram till år 2040 anges områden söder om Täljö som särskilt prioriterade först på lång sikt. Fortsatt bostadsutveckling mellan Täljö och Svinninge föreslås utredas.

3.2 Gällande planer

Program och detaljplan

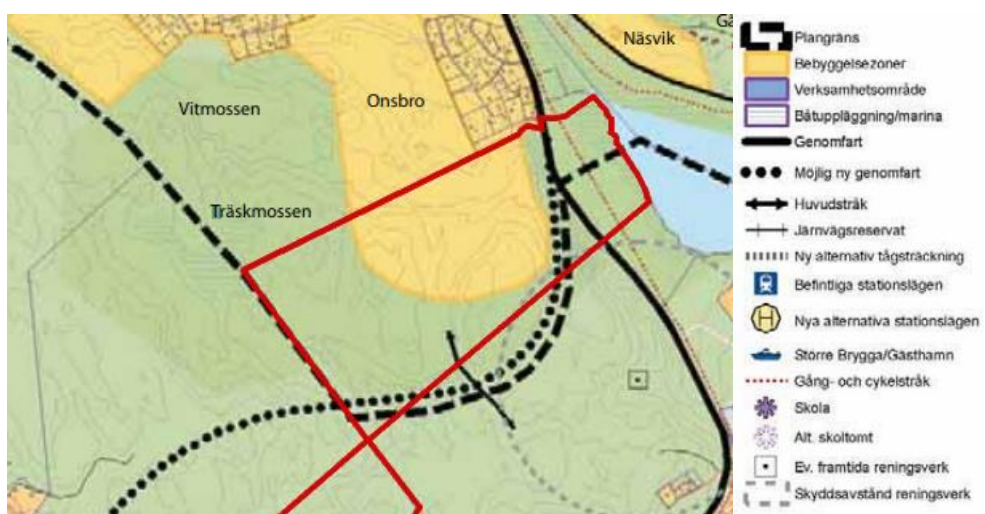
Fastigheten Svartgarn 2:508 ingår i ett gällande planprogram för Svinninge. Svinninge 7:1 ingår i fördjupad översiktsplan för Täljöviken och i ett pågående arbete med ett planprogram för Täljö-Gottsunda. Exakt avgränsning för programområdet är inte satt än, men delar av planprogramsområdet ingår i Sverigeförhandlingen och är en del av kommunens åtagande att möjliggöra för bostäder inom 1000 meter från Roslagsbanans stationer fram till år 2035. De aktuella fastigheterna ligger utanför Sverigeförhandlingsområdet.

Inom planprogrammet för Svinninge ingår Svartgarn 2:508 i ett utpekat område som anges som utredningsområde för bostäder. Vidare anges att den angivna avgränsningen inte ska tolkas så att all denna mark ska bebyggas. Relativt stora grönområden och grönstråk förutsätts bibehållna.



Figur 4. Karta över de aktuella fastigheterna och ungefärlig gräns för pågående planprogram för Täljö-Gottsunda (markerat i lila) samt gräns för gällande planprogram för Svinninge (markerat i grönt).

Inom den fördjupade översiktsplanen för Täljövikens ingår delar av Svinninge 7:1 i bebyggelseområdet Onsbro. Kompletterande ny bebyggelse rekommenderas och placeras på skogshöjderna i anslutning till befintlig bebyggelse. Bebyggelsen föreslås byggas upp i oregelbundna och olikformade kvarter kring gemensamma grönområden och anpassas till terrängen. Ett flertal genomgående grönstråk, våtmarker och skogsdungar föreslås sparas mellan kvarteren och området kring Träskmossen och Vitmossen skyddas och bevaras. Strandängarna ska också bevaras.



Figur 5. Karta från FÖP för Täljövikens som visar bebyggelseområdet Onsbro, Svinninge 7:1 och en del av Svartgarn 2508. Tidigare föreslagen genomfart (prickad linje) är inte längre aktuell.

Intill Svinninge 7:1 på en del av Svinninge 7:194 ligger detaljplanen för Svinninge reningsverk (nr. 422) lagakraftvunnen 2008, vars genomförandetid gick ut i augusti 2023. Planen syftar till att möjliggöra anläggning av ett bergrumsförlagt reningsverk för avloppsvatten.

Intill Svartgarn 2:508 pågår en detaljplaneläggning för Valsättra del 2. Syftet med planen är att möjliggöra för en utveckling av området med avseende för bostadsändamål i form av småhus, förskola, samt för att möjliggöra vägutbyggnader och utbyggnad av allmänt VA- i Svinninge.

Inga gällande detaljplaner omfattar de aktuella fastigheterna.

3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

De aktuella fastigheterna ligger mellan Täljö och Valsättra och nås via Svinningevägen. Närmaste tågstation är Täljö station som ligger ungefär 2,6 km från området. Längs med Svinningevägen finns det gång- och cykelväg som sträcker sig till Åkersberga centrum. Busshållplatser finns längs Svinningevägen inom 1 km från planbeskedsområdet. Hållplatserna trafikeras av buss mellan Åkersberga och Kulla vägskaal, där byte för resa mot Täby och Stockholm sker.

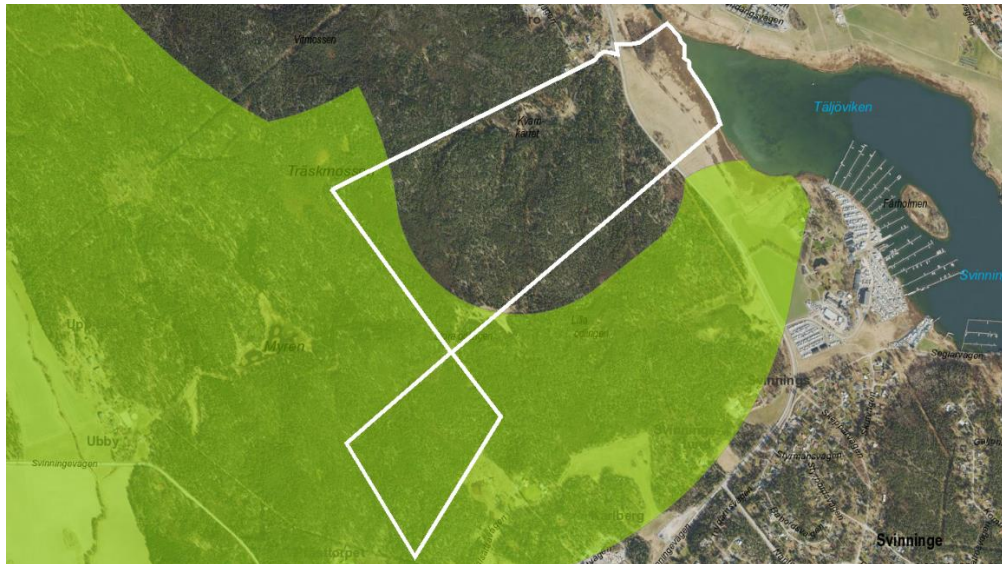
Förskolor finns i Rydbo, Skåvsjöholm, Fredsborg, samt i Hästängsudd. Närmaste grundskolor finns i Rydbo och Fredsborg. Övrig offentlig service finns i Åkersberga centrum.

3.4 Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer

Fastigheterna berörs inte av några riksintressen.

Svinninge 7:1 sträcker sig fram till strandskyddat område vid Täljöviken vilket innebär att strandskyddet återinträder i området i samband med detaljplaneläggning.

Svartgarn 2:508, och en del av Svinninge 7:1, ingår i den regionala grönstrukturen. Svinninge 7:1 ingår också i ett område som är utpekade som friluftsområde.

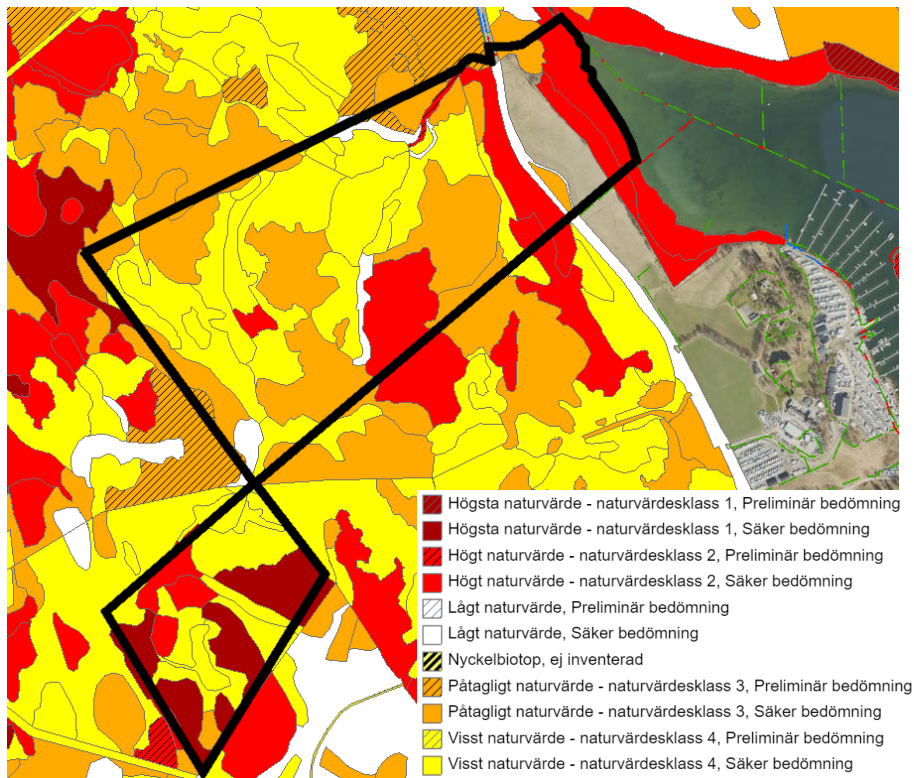


Figur 6. Karta över den regionala grönstrukturen och de aktuella fastigheterna.

3.5 Naturmiljö och spridningssamband

Fastigheterna ingår i tidigare genomförda naturvärdesinventeringar. Inventerade arter och biotoper bedöms och delas in i naturvärdesklass 1-4. Inom planbeskedsområdet inventerades naturvärden inom samtliga klasser. Högsta naturvärdet (klass 1) inventerades inom Svartgarn 2:508 i form av hållmarkstallskog. Dessa områden bedöms ha ett högt artvärde och högt biotopvärde. Flera rödlistade arter knutna till gammal tall noterades även inom områdena. Inom Svinninge 7:1 inventerades höga naturvärden (klass 2) i form av hållmarkstallskog med stor förekomst av gammal tall och rödlistade arter. Området bedöms vara av naturnaturtyp, men med ej gynnsam status på grund av den sparsamma förekomsten av död ved. Strandängen har också högt naturvärde (klass 2) med påtagligt biotop- och artvärde på grund av det ovanligt breda vassbältet med rikt fågelliv och grunda bottnar med fisklek, trollsländor m.m. Områden med påtagliga naturvärden (klass 3) inventerades i form av

barrblandskog och tallskog, med förekomst av rödlistade arter som tallticka, motaggsvamp och vintertagging. Inom områdena men visst naturvärde (klass 4) har barrblandskog, triviallövskog och tallskog inventerats. Dessa områden bedöms ha ett obetydligt artvärde och visst biotopvärde. Ett område med ej brukad åkermark har också inventerats.



Figur 7. Karta över naturvärdesklasser inom Svanninge 7:1 och Svartgarn 2:508.

En fågelinventering har gjorts inom arbetet med planprogrammet för Täljö-Gottsunda och visar att fastigheterna omfattar livsmiljö för flera skyddade fågelarter, bland annat spillkråka och tjäder.

Utredningar av ekologiska spridningssamband visar att Svanninge 7:1 ligger inom värdetrakten som omfattar Täljö-Gottsunda, med sammanhängande skogar av betydelse för talltita. Strukturer och miljöer för reliktbodyck, pollinatörer och brun guldbagge förekommer också.

En del av Svinninge 7:1 omfattar Träskmossen som är ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) och en nyckelbiotop. Även strandängen och en del av området väster om Svinningevägen, inom fastigheten ingår i ESKO-området Täljöviken. Längs stränderna inom området växer strandskog och buskar omväxlande med långsmala strandängar. Halvön består av skogsklädda bergpartier, ädellövsskog, vackra ek- och enbackar samt betesmarker.

Väster om Svinningevägen intill strandängen finns även jordbruksmark.

3.6 Landskap- och kulturmiljö

Större delar av Svinninge 7:1 ingår i en landskaps- och kulturmiljöanalys som tagits fram under arbetet med planprogrammet för Täljö-Gottsunda. Två fornlämningar omfattas av fastigheten. Längs med strandängen identifierades upplevelsevärden kopplade till levande och öppna landskap som ger utblickar. Strandängen är även en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön längs med hela Täljöviken som spår av Långhundraleden.

Inom både Svinninge 7:1 och Svartgarn 2:508 förekommer starkt kuperade områden, särskilt längs med Svinningevägen.

3.7 Teknisk försörjning

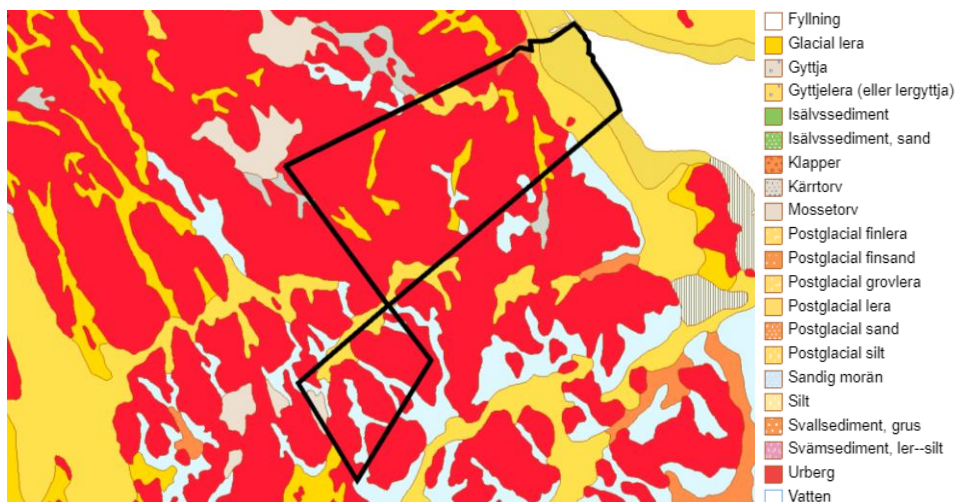
I dagsläget saknas allmänt VA inom fastigheterna. I kommunens översiktsplan och VA-plan anges att VA-utredning gällande allmänt VA ska ske under period 3 av 3 enligt den preliminära tidplanen. Fastigheterna ligger mellan Svinninge som har allmänt VA och Täljö som är planerat att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten, och troligen även dagvatten i vissa områden. Aktuellt område kommer troligtvis att ingå i verksamhetsområde för allmänt VA.

Bredbandsnät finns utbyggt längs Svinningevägen. Kraftledningar löper norr om Svinninge 7:1 och väster om Svartgarn 2:508. Utbyggnad av annan teknisk försörjning behöver utredas inför kommande planarbete.

3.8 Hälsa och säkerhet

Inom Svinninge 7:1 finns det risk för översvämning längs strandängan och vid Kvarnkärret.

Geologiskt sårbara områden förekommer inom båda fastigheterna och de geotekniska förutsättningarna behöver tas hänsyn till vid en eventuell planläggning.



Figur 8. Jordartskarta över de aktuella fastigheterna.

Det förekommer eventuellt en gammal deponi i nordöstra delen av Svinninge 7:1. Detta behöver utredas vidare om detaljplaneläggning blir aktuellt i detta område.



Figur 9. Eventuell gammal deponi med markföroreningar inom gul yta på Svinninge 7:1.

3.9 Konsekvenser

Planläggning av fastigheterna skulle innebära en utveckling på obebyggd naturmark. Naturvärdesinventeringar som genomförts visar på att dessa skogsområden är viktiga både ur ett artskydds- och spridningssambandsperspektiv, särskilt inom Svartgarn 2:508. Exploatering av dessa områden, och områden i direkt anslutning, skulle innebära stor påverkan på art- och naturlivet. Eftersom området också är en del av den regionala grönstrukturen kan en fragmentering genom exploatering medföra risker för den större sammanhängande strukturen och dess skydd av djur- och växtliv.

Bostadsutveckling vid strandängen inom Svinninge 7:1 skulle medföra att både natur- och kulturvärden går förlorade. Här finns även stor risk för översvämning som kan medföra risker för bebyggelse och infrastruktur. De geotekniska förutsättningarna utgör också en risk.

En utveckling av området kan, beroende på utformning, bidra till att stärka kopplingen mellan Täljö och Svinninge. Vid en eventuell planläggning finns också möjligheten att förbättra kollektivtrafikförbindelsen till centrala Åkersberga. Vid en utveckling av området kan topografin medföra svårigheter för att tillskapa lämpliga anslutningsvägar, inklusive gång – och cykelvägar.

Konsekvenser av ökad belastning och trafikallsträng på Svinningevägen behöver också utredas.

Delar av Svinninge 7:1 ingår i det pågående planprogrammet för Täljö-Gottsunda. Fastigheten ligger utanför Sverigeförhandlingsområdet och därför kan tidplanen för en eventuell planläggning komma att påverkas av prioriteringsordningen för utbyggnad av planprogramsområdet för att kommunen ska uppfylla sina åtaganden i förhandlingen. Utbyggnadsordningen är också kopplad till utbyggnaden av kommunalt VA.

Det förekommer eventuellt en gammal deponi i nordöstra delen av Svinninge 7:1 som behöver utredas vidare och som i sådant fall kräver marksanering. Intill Svinninge 7:1 ligger också detaljplanen för Svinninge reningsverk. Om det i framtiden finns ett behov av att utnyttja denna mark för utbyggnad av ytterligare ett reningsverk behöver man beakta att det krävs ett skyddsavstånd på 200 meter.

Viktigt att beakta är människors hälsa sett till risker kopplade till buller, olyckor och ohälsosamma utsläpp, så att konsekvenserna blir minimala.

4. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva lämplig markanvändning för bostäder genom detaljpanelläggning av de delar av Svinninge 7:1 som ingår i det pågående planprogramsarbetet för Täljö-Gottsunda. En utveckling av området kan även stärka kopplingen till intilliggande områden längs Svinningevägen. Förvaltningen bedömer att det är en förutsättning för utveckling av fastigheten att utvecklingen sker i anslutning till befintlig, eller tillkommande bebyggelse. Detta för att uppnå en så effektiv markanvändning som möjligt och minimera påverkan på de natur-, artskydds- och friluftsvärden som finns inom området.

Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i ett eventuellt kommande planarbete. Bostadsutvecklingen ska vara i en skala och omfattning som är i enlighet med översiktsplanens riktlinjer, samt i enlighet med det kommande planprogrammets riktlinjer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig däremot negativ till att pröva lämpligheten för bostadsutveckling på de delar av Svinninge 7:1 som ligger utanför programområdet, samt för Svartgarn 2:508. Övriga delar av Svinninge 7:1 som inte ingår i planprogramsområdet omfattar höga art- och naturvärden som medför att bostadsutveckling inte är lämpligt inom dessa områden. Särskilt beträffande strandängarna inom Svinninge 7:1 bedömer förvaltningen att en utveckling inte är lämplig med hänsyn till art-, natur- och kulturvärdena, strandskyddet, jordbruksmark, samt riskerna kopplat till översvämning och geoteknik. Svartgarn 2:508 omfattar också art- och naturvärden av högsta klass och är en del av den regionala grönstrukturen. Förvaltningen bedömer därför att en utveckling av fastigheten inte är lämpligt med hänsyn till art- och naturvärden samt riskerna för en fragmentering på art-, natur- och friluftsvärden samt med hänsyn till bevarande av den regionala grönstrukturen och viktiga spridningssamband.

Inom programarbetet för Täljö-Gottsunda kommer ett flertal frågor att utredas och klargöra vilka områden som är lämpliga för utveckling genom detaljplaneläggning. Kommande etappindelning kommer bland annat att påverkas av prioriteringar kopplat till Sverigeförhandlingen och utbyggnadsordning av VA-nätet. Programarbetet är därför en förutsättning för detaljplaneläggning avseende bland annat tidplan.

Frågor som behöver utredas i kommande planarbete är bland annat påverkan på naturmiljö, artskydd, kulturmiljö, friluftsliv, markföroreningar, buller, klimatanpassning, dagvattenhantering och mobilitetslösningar. En stor del av

området är kuperat och möjligheten till lämpliga anslutningsvägar, inklusive gång- och cykelvägar, behöver utredas i tidigt skede av detaljplanarbetet.

Svinninge 7:1 ligger i utkanten av programområdet och utanför Sverigeförhandlingsområdet. Enligt nuvarande bedömning och översiktsplanen är det därför främst de etapper som ligger inom Sverigeförhandlingsområdet som är prioriterade fram till år 2035. Därför bedöms ett eventuellt planarbete i dagsläget kunna påbörjas tidigast efter 2035, under förutsättning att programmet har pekat ut området som lämpligt för bebyggelseutveckling. En detaljplan bedöms då kunna antas tidigast omkring år 2037/2038.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas. När det blir aktuellt att påbörja planarbetet behövs beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen för att arbetet ska kunna påbörjas.

Maria Bengs
Planchef

Ninve Janzon
Planarkitekt