

Kravspekifikation

Planprogram för del av Adelsö-Sättra 3:1 (Sättra, norra Adelsön) på Adelsö Dnr: KS22/275

Ekerö kommun, Stockholms län





Innehåll

Innehåll	2
1. Projektets förutsättningar.....	3
1.1 Bakgrund	3
1.2 Projektfakta.....	3
1.3 Preliminär planprogramsgräns	4
1.4 Översiktsplan och andra styrdokument.....	5
1.5 Preliminärt syfte med planprogrammet	6
1.6 Målsättningar med planprogrammet	6
1.7 Preliminär tidplan	6
2. Frågor av särskild vikt vid kommande planprogramsarbete	7
3. Risker och konsekvenser	7
3.1 Identifierade risker i planprogramsarbetet	7
3.2 Tidig bedömning av planprogramsarbetets ekonomiska konsekvenser	9
3.3 Roller och ansvar under planprogramsarbetet.....	9

1. Projektets förutsättningar

1.1 Bakgrund

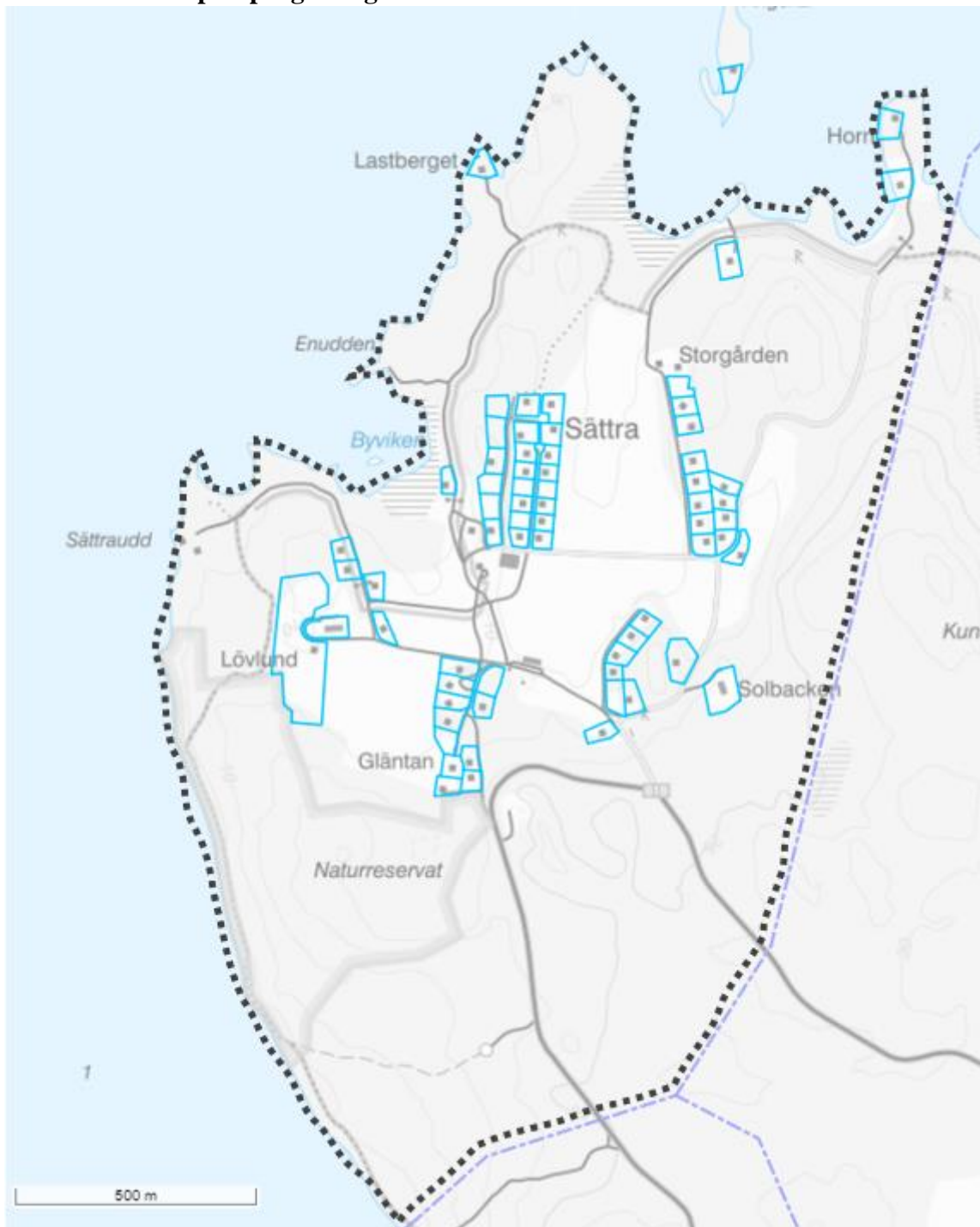
Kommunstyrelsen beslutade den 20 oktober 2020 att ge positivt planbesked för att pröva vidare utveckling av verksamheter, besöksnäring, djurhållning, viss odling samt "tillskapande av cirka 30 ytterligare tomter" (fastigheter för bostäder) på Adelsö-Sättra 3:1. Planbeskedet omfattar även en enskild planändring (DP 339) i syfte att bevara befintliga äldre byggnader. Av planbeskedet framgår det att ansökans omfattning kan komma att minska i en förestående plan. Detaljplanen bedömdes kunna antas år 2027.

Av tjänsteutlåtande framgår även att planarbetet bör inledas med ett planprogram utifrån sin omfattning. Förarbete till planarbetet startade under 2022.

1.2 Projektfakta

Fastighetsägare:	Flera, i huvudsak Björkfjärdens Egendomar AB
Intressent/exploatör:	Björkfjärdens egendomar AB
Markanvisning:	Nej
Befintlig markanvändning:	Bostäder, icke störande verksamheter, besöksnäring, hästverksamhet, friluftsliv
Föreslagen markanvändning:	Utveckling av verksamheter, besöksnäring, djurhållning och viss odling i området samt tillskapande av ca 30 ytterligare bostadsfastigheter
Exploatörsdriven planprocess	Ja

1.3 Preliminär planprogramsgräns



Figur 1 Preliminärt område för planprogram

1.4 Översiktsplan och andra styrdokument

Översiktsplanen pekar ut området för förtätning efter år 2030 och ger riktlinjer för ny bebyggelse med utgångspunkt i ett anpassat byggande för god boendemiljö, främst anpassning till landskapsbild, lokal byggnadstradition, terräng, närheten till hästgårdar, kraftledningar och större vägar. Orörda skogsområden, brukningsvärd jordbruksmark och en godtagbar VA-lösning utpekade som särskilda grundförutsättningar att ta hänsyn till. Föreslaget LIS-område i översiktsplanen har inte accepterats av länsstyrelsen och området saknar därmed denna juridiska status i det fortsatta arbetet, även om kommunens intention fortsättningsvis är att området kring Sättra gård kan utvecklas för camping, turism, och näringsliv.

Andra styrdokument som kan vara av särskild vikt i den fortsatta arbetsprocessen:

VA-plan respektive Teknisk standard för VA-anläggningar

I kommunens VA-plan anges att planprogramsområdet har lägre behov av kommunalt VA och prioriteras för utbyggnad efter 2040. Riktlinjer för området är bland annat att inte bevilja utökade bygggrätter eller nya bostäder med detaljplan innan VA-byggs ut. Det är därmed viktigt att VA-frågan hanteras i planprogrammet. *Teknisk standard för VA-anläggningar* lyfter principer för placering av ledningar, utformning av anläggningar samt utformning av LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten). Dokumentet ska vara underlag vid utformning av områdets struktur.

Gestaltningpolicy för Ekerö kommun

Ny bebyggelse ska följa aktuell gestaltningpolicy. Arbetet pågår med framtagande av ny policy. Arbetet och förslag för bebyggelse ska följa detta arbete.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogrammets råd och rekommendationer för placering av bebyggelse ska beaktas i programarbetet.

Riktlinjer för hästhushållning respektive policyn "Hästarnas övärld"

En "bedömningsprocess" föreskrivs i riktlinjerna där acceptabla minimiavstånd anges mellan djurhållning (stall respektive hagar) och det som anses som tomtplats för bostadsbebyggelse. I policyn lyfts prioriteringar för hästgårdar på landsbygden samt för bebyggelse i närheten av dessa. Dokumenten ska vara vägledande vid placering av ny bebyggelse i området då hästhållning finns.

Råd och anvisningar om avfall

I *Råd och anvisningar om avfall* lyfts frågor kring avfallshantering där främst transportvägar och utrymmen är relevanta. Dokumentet ska vara underlag vid utformning av områdets struktur.

Trafikstrategi

Trafikstrategin anger att huvudmålet är att kommunens invånare, besökare och näringsliv ska kunna resa hållbart. Hållbart resande innebär ett transportsystem som är tillgängligt för samtliga trafikanter i kommunen, och som genom att vara uppbyggt av trygga och säkra trafikmiljöer möjliggör miljövänligt och hälsosamt resande. Strategin ska vara underlag vid framtagande av planprogrammet och vara vägledande vid bland annat lokalisering av bebyggelse och utformning av transportsystem.

Utvidgat strandskydd

Utvidgat strandskydd gäller i delar av området. Länsstyrelsens beslut om utvidgat strandskydd kommer vara underlag för bedömning om placering av ny bebyggelse i området.

1.5 Preliminärt syfte med planprogrammet

För att möjliggöra att fastigheten Adelsö-Sättra 3:1 kan fortsätta utvecklas med nya bostäder, verksamheter, besöksnäring, djurhållning och odling behövs en eller flera detaljplaner (enligt 4 kap 2 § PBL). Detaljplaneringen behöver föregås av ett planprogramarbete, främst utifrån områdets geografiska omfattning. Syftet med planprogrammet är att studera området övergripande för att skapa underlag för framtida detaljplaneprocesser, där beslut ska fattas kring områdets lämplighet för utveckling och olika mark- och vattenanvändningar.

Planprogrammet ska ge vägledning och ramar för planarbetet genom att beskriva förutsättningar, värden, slutsatser från utrednings och analysarbeten i flera tematiska detaljfrågor. Det är av stor vikt att då beskriva vilken slags utveckling som kan vara lämplig i form av ett planprogramsförslag (övergripande beskrivning av mark- och vattenanvändning, illustrerat på karta). Behov av allmänna platser och infrastruktur ska utgöra en del av detta arbete. Planprogrammet ska resultera i utgångspunkter, riktlinjer och mål för området samt en övergripande struktur för bebyggelse och markanvändning. De i ansökan identifierade områdena för byggnation behöver analyseras och ett flertal tematiska frågor behöver studeras och i vissa fall utredas.

1.6 Målsättningar med planprogrammet

Målsättningen med planprogrammet och framtida planarbeten är att:

- Möjliggöra långsiktiga effekter som att exempelvis uppnå befolkningsmålet, bland annat genom att möjliggöra nya bostäder
- Bidra till en levande landsbygd genom utveckling av besöksnäring, verksamheter och ny bebyggelse – vilket utgör underlag för service m.m
- Underlätta framtida lovhantering genom bedömningar i framtida detaljplanering som ger ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden.

1.7 Preliminär tidplan

Den preliminära tidplanen för projektet är:

Start av planprogramarbetet	Kvartal 4, 2023
Samråd	Kvartal 1, 2025
Godkänt planprogram	Kvartal 4, 2025
Detaljplaneprocesser	Enligt projektbeställning/projektplan

2. Frågor av särskild vikt vid kommande planprogramsarbete

Av kommunens arbete med planbeskedet (Utredning av planbeskedet, 2020-08-31) framgår det att ansökan inte bedöms lämplig att utveckla i sin helhet. Det inledande planprogramsarbetet får utvisa omfattningen. I kommunens arbete med projektplanering för den exploatörsdrivna planprocessen har analyser gjorts av vilka typer av utredningar som behövs. De planrelaterade frågor som har identifierats som specifikt viktiga för avvägningarna i kommande planarbete är (läs mer om frågorna i avsnittet *Risker och konsekvenser*):

- **Bebyggelsemiljöer och bostäder**
 - Övergripande struktur
 - Omfattningen av bebyggelse
 - Översvämningsrisker
 - Strandskyddsfrågor
 - Lämpliga boendeformer
 - Avloppsanläggning
 - Dricksvatten
 - Avfallssortering
 - Elförsörjning

- **Påverkan på värdekärnor**
 - Riksintresse rörligt friluftsliv
 - Natura 2000
 - Naturreservat
 - I övrigt skyddade arter av djur och växter
 - Allmänna kultur- respektive naturvärden
 - Vattenskyddsområde
 - Brukningsvärd jordbruksmark, klass 3 och 4

- **Förutsättningar inom tematiska detaljfrågor**
 - Trafik; Cykelvägar, Busskommunikation
 - Vatten och avlopp
 - Dagvattenhantering
 - Markföroreningar
 - Riksintresse Flyg, buller
 - Hästhållning

3. Risker och konsekvenser

3.1 Identifierade risker i planprogramsarbetet

Särskilda utmaningar har identifierats i analysarbetet och dess konsekvenser kan på olika sätt påverka budget, tidplan och lämplighetsprövning:

- **Platsens lokalisering och trafiken till och från området**

Platsen är perifert belägen i kommunen och på större avstånd från målpunkter, stråk och utbud. Restiderna till dessa är långa och öns lokala utbud nås från området via en landsväg som inte är anpassad för blandtrafik utifrån till exempel vägbredd, avsaknad av gång- och cykelväg samt belysning. Utöver privat båttrafik är kontakten mellan Adelsö och övriga kommunen beroende av Adelsöfärjans avgångar. Belastningen på färjetrafiken kan därför vara relativt hög vid vissa tider.

Bussar till området finns men turtätheten är låg och resandeunderlaget behöver vara stort för att en ändring ska vara motiverad.

Ovanstående förutsättningar innebär samlat utmaningar för ett hållbart och jämlikt resande. Som bakgrund till vikten av att frågorna analyseras i planprocessen kan nämnas att det i Plan- och bygglagens portalparagraf anges att syftet med lagen bland annat är att främja en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. I lagen sägs det också uttryckligen att kommunen ska ta hänsyn till miljö- och klimataspekter vid all planering enligt Plan- och bygglagen. Inrikes transporter, i synnerhet vägtrafiken, står för ungefär en tredjedel av utsläppen av växthusgaser i Sverige. ([Boverket, 2018](#))

I vilken mån de boende inom ett område väljer gång, cykel och offentliga kommunikationer eller den egna bilen går att påverka såväl genom ett områdes lokalisering som genom dess utformning. Den största möjligheten att påverka en bebyggelses klimatpåverkan är i samband med lokaliseringen av bebyggelsen. Möjligheten att skapa hållbara transportmöjligheter ska därför tydligt finnas med i avvägningen av lämpligheten att utveckla området.

- **Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) och områden med strandskydd**
Ansökan föreslår delvis bebyggelse i strandskyddat läge. Frågan om LIS avgjordes av länsstyrelsen vid granskning av kommunens översiktsplan, det ansågs att anledningar för en sådan status saknades. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Detta innebär att vissa delar av områden inom strandskydd eventuellt inte kan bebyggas i enlighet med ansökan.
- **Anläggningar och huvudman för hantering av VA**
Befintlig anläggning är privat men driftas av Roslagsvatten, dricksvattentäkt finns utpekad i gällande detaljplan. Omständigheterna är oklara kring status och kapacitet för VA-anläggning respektive dricksvattentäkt. I ÖP beskrivs att exploatering kan vara aktuell efter 2030 (efter VA-anslutning). Det framtida huvudmannaskapet samt frågornas relation till arbete med utbyggnad av VA i enlighet med kommunens VA-plan får utredas i det fortsatta arbetet. En exploatering *innan* 2030 kan sägas aktualisera frågor om anslutning till kommunalt VA tidigare än vad som beskrivs i ÖP.
- **Riksintresse för flygintressen**
Övergripande planeringsunderlag indikerar att viss bullerpåverkan kan finnas från övergripande flygstråk.
- **Riksintresse för det rörliga friluftslivet**
Turismens och det rörliga friluftslivet intressen behöver särskilt beaktas vid bedömningen av lämpligheten för exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Det är viktigt att inte förhindra möjlighet att röra sig fritt i området eller skapa en känsla av privatisering vid exempelvis vandringsleden eller strandområdet. Hagar, stall och ett antal hästar finns i området och utifrån områdets karaktär och läge i kommunen bedömer kommunen att det är av vikt att hästverksamheten kan fortsätta.
- **Den exploatörsdrivna planprocessen**
Beroende på exploatören och dess organisations ekonomiska och tematiska kapacitet, erfarenhet och intresse under processen kan projektet behöva sakta ner, avbrytas eller pausas. Då ingen uppenbar påverkan på kommunala plan- eller byggprojekt finns i omgivningen skulle följderna av sådana processuella förändringar bli begränsade.

3.2 Tidig bedömning av planprogramsarbetets ekonomiska konsekvenser

Samtliga kostnader för plan- och genomförandefasen kommer tillfalla exploatören, kommunens arbetade tid faktureras. Arbeta med granskning och/eller analys i det löpande arbetet med planprogram kan påverka kommunens organisation.

- **Behov av stor arbetsinsats**
 - Planeringsenheten – ansvariga för planprojektet, miljö- och naturvärden, klimat- och hållbarhetsfrågor, strandskydd, jordbruksmark samt mobilitets- och trafikfrågor, investeringar, trafik, gc, kollektivtrafik, dialog Trafikverket/Trafikförvaltningen
 - Roslagsvatten – VA-frågor
 - Miljöenheten – tillståndsfrågor verksamheter, förorenad mark och hästhållning
- **Behov av liten arbetsinsats**
 - Bygglovenheten – diskussioner om bestämmelser/utformningsfrågor
 - Exploatering – ev avtals- och genomförandefrågor
 - Tekniska enheten – avfall

Kostnader för exploatören för att genomföra ett framtida planförslag

Områdets läge kan påverka möjligheter för teknisk försörjning av ex. dricksvatten, avlopp och el. Även ett utredningsbehov av marken kan påverka kostnaderna för planprogramsarbetet då anläggningar som handelsträdgård, snickerianläggning, upplag med kreosot mm, har funnits i området. Detta innebär att föroreningar kan finnas, både i marken där dessa har legat men möjligen även i vissa utfyllnadsmassor längs Byviken i norr.

3.3 Roller och ansvar under planprogramsarbetet

Rutiner och ansvar för arbetet utgår från kommunens dokument "Rutiner för exploatörsdrivna planer". Av denna framgår de frågor som kommunen respektive exploatören ansvarar för under processen samt även hur den löpande kommunikationen är tänkt att fungera.

Projektorganisation

- Mottagaren
 - Kommunfullmäktige och exploatören (exploatören utgör en leverantör av handlingar, kommunens tjänstemannaorganisation utgör granskande och ytterst ansvarig part)
- Rollerna i projektet
 - Projektbeställare
 - Styrgrupp – SBF styrgrupp
 - Projektledare
 - Projektdeltagare:
 - Sweco samordnare
 - Planarkitekt och projektledare



- Trafikplanerare
 - Trafikkonsult WSP
 - Miljöingenjör
 - Avfallsingenjör
 - Roslagsvatten
 - Miljöstrateg
 - Stadsarkitekt
 - Bygghandläggare
 - Exploateringsingenjör
- Externa aktörer – Exploatörens projektorganisation