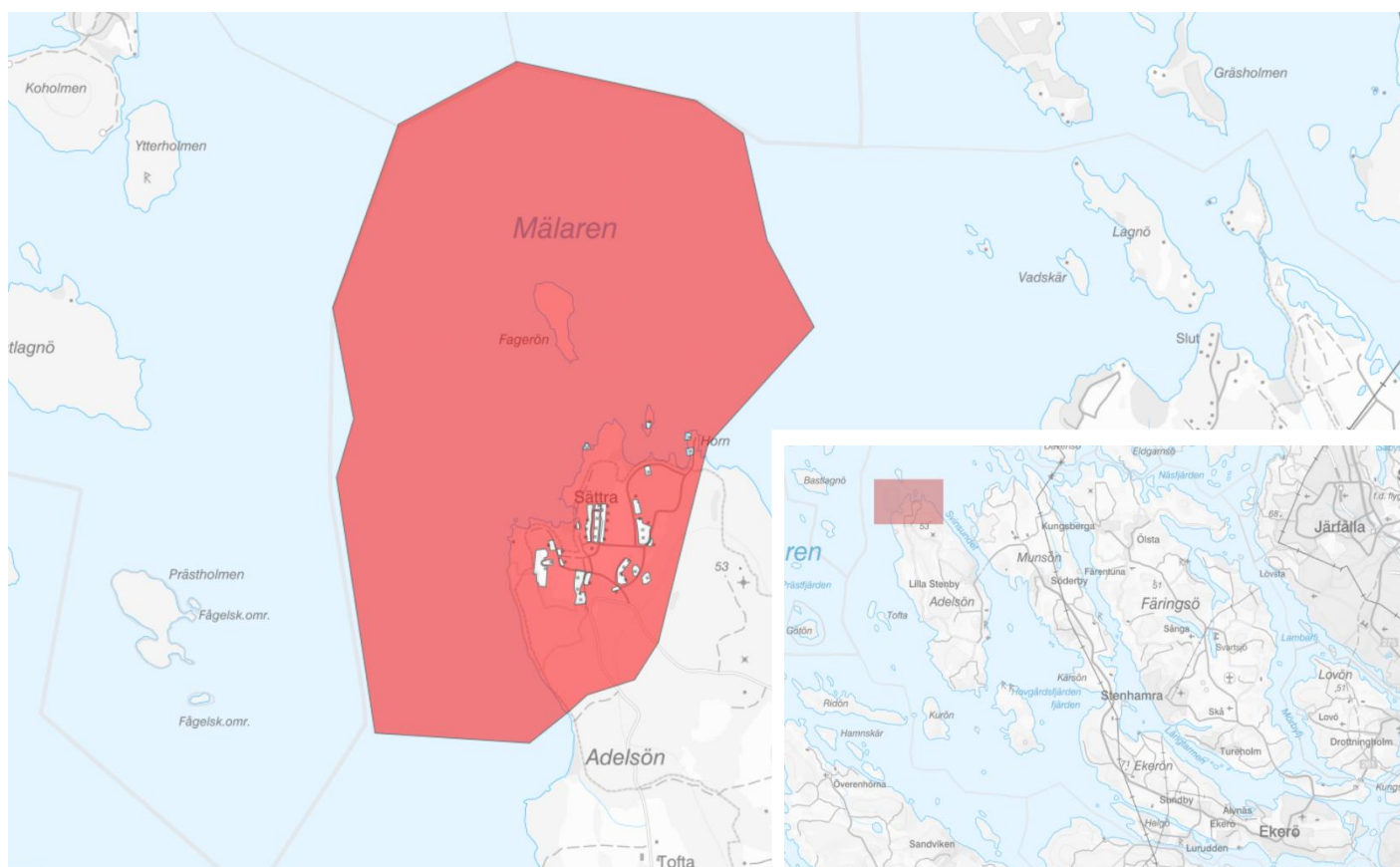


Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2 - 5 §§ PBL, för Sättra Gård, Adelsö-Sättra 3:1

Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr: PLAN. 2020.6.

KS20/122



Vad säger Plan- och bygglagen (PBL) om planbesked?**5 kap:**Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta,

Begäran om planbesked



Figur 1. Del av ansökan, önskad framtida markanvändning runt Sättra Gård på norra Adelsö.

Björkfjärdens egendom AB har inkommit med en begäran om planbesked. Ansökan var komplett 2020-05-27. Handläggningstiden förlängdes enligt överenskommelse med sökande då den sammanföll med semestertider. I ansökan meddelas att viss önskad utökning av markanvändning har vuxit fram i dialog med kommunen. Ansökan innebär fler bostäder, som kan verka som underlag för gemensamhetsanläggningar och samhällsservice och bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Äldre byggnader och grunder från växthusen som tidigare funnits på gården menas kunna utvecklas vidare till orangerier med servering- och kaféverksamhet. I ansökan beskrivs behov av kiosk eller butik som kan tillgodose ökad turism och boende med det nödvändigaste samt lite lyx under besökstoppar. I hamnen önskas en utveckling med bodar, bastu och liknande. I övrigt eftersträvas en viss förtätning

av enstaka tomter i luckor där det passar in samt fortsatt avstyckning av befintlig bebyggelse. Område 1 och 2 på bilden anges som prioriterade områden. Ett planprogram för hela gården anses behövlig därefter detaljplaner för de olika områdena markerade på bilden ovan. Följande önskas under varje punkt:

1. Storgårdsområdet

Avstyckning av befintlig bebyggelse samt enstaka lucktomter.

2. Sättra udd

Avstyckning av befintlig bebyggelse samt nya tomter.

3. Gårdscentrum

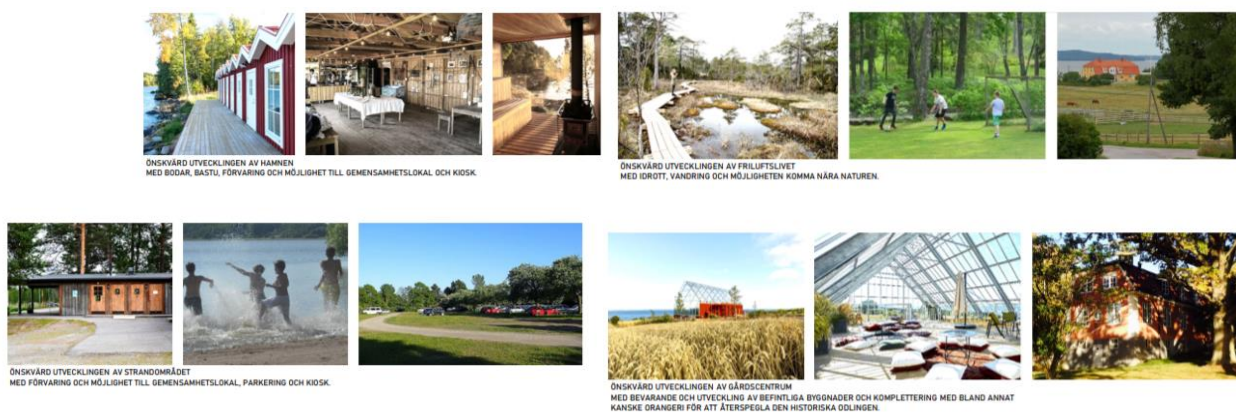
En planändring efterfrågas så att de tre äldre byggnaderna kan bevaras med bibehållen möjlighet för nya bostäder i befintlig plan.

4. Byggnadsstråk Byviken

Avstyckning av de äldre byggplatserna med gamla grunder önskas samt enstaka lucktomter.

5. Lövdala, Solbacken, Midgården och Lillgården

Avstyckning av enstaka lucktomter.



Figur 2 Inspirationsbilder från mailkonversation med sökande

Förutsättningar

Lägesbeskrivning

Adelsö-Sättra 1:3 ligger på norra Adelsö i Ekerö Kommun. Adelsö är den västligaste av Ekerös stora öar, belägen mellan Norra och Södra Björkfjärden. Fastigheten är belägen utanför tätortsbandet.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Björkfjärdens egendomar AB.

Fastighetsdata

Fastigheten omfattar ca 1600 ha varav ca 235 ha är landareal. På gården finns idag främst fem grupperingar med bostäder samt några enstaka byggnader på uddarna i norr. Därutöver finns även småbåtshamn och badplats.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplan

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018.

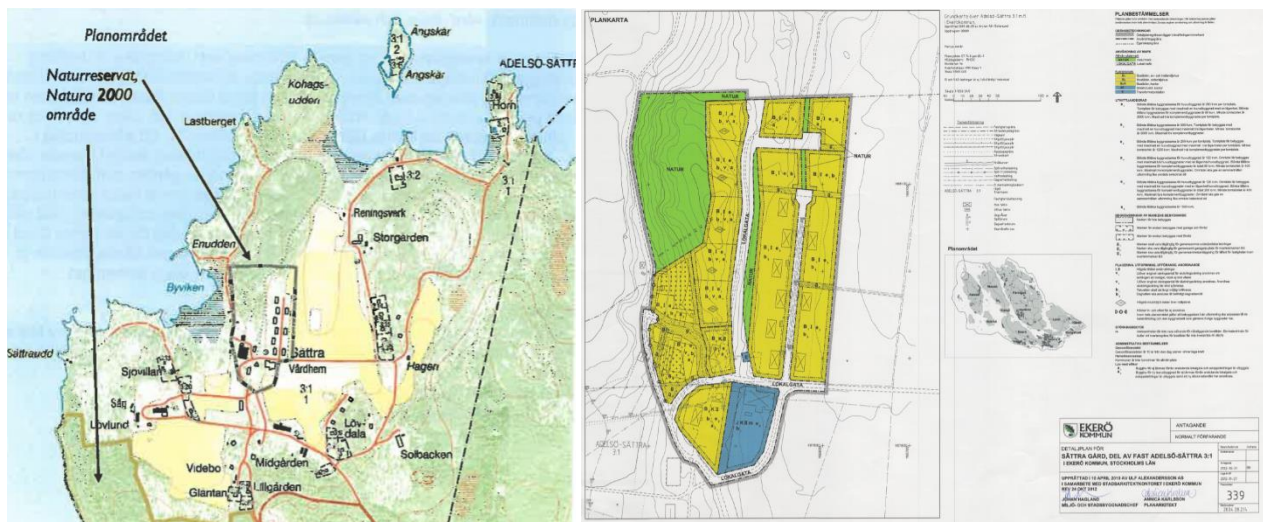
I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet där det finns bra förutsättningar för utveckling med goda kommunikationer och väl utvecklad service. Ny bebyggelse ska lokaliseras och anpassas till stads- och landskapsbilden, den lokala byggnadstraditionen och terräng. Vid placering ska särskild uppmärksamhet ägnas åt närhet till hästgårdar, kraftledningar, större vägar, bullrande omgivningar och annat som kan påverka boendemiljön. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller på brukningsvärd jordbruksmark. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Landsbygdsutveckling i strandnära läge

Adelsö-Sättra 3:1 ligger utanför tätortsområde och är utpekad i översiktsplanen som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge med syftet camping, turism och näringsliv. Länsstyrelsen bedömer inte att det är förenligt med 7 kap 18e § miljöbalken att ange området som LIS- område. Frågan hanteras vid ansökan om dispens från strandskydd på respektive plats.

Gällande detaljplan för del av området

Detaljplan för Sättra Gård, del av fastighet Adelsö Sättra 3:1 i Ekerö Kommun, Stockholms Län med diarienummer PLAN 2004.28 vann laga kraft 2010-11-27 och gäller för del av området som benämns som gårdscentrum (3). Genomförande tiden är 10 år.



Figur 3 Befintlig detaljplan i området som vann laga kraft 2010.

Syftet med detaljplanen var att genom förtätning och utvidgning av befintlig bebyggelse tillskapa ytterligare 12 friliggande tomtplatser för permanentplatser samt en mindre by bildning med fem bostadshus inom Sättra Gård. Detaljplanen beskrivs kunna ses som en första etapp i genomförandet av visioner och idéer redovisade i "Utvecklingsplan för Sättra gård, juni 2008", där en möjlighet till tätortsnära lantligt boende beskrivs. Flertalet tomter har bebyggts i dagsläget och inflyttning skett. I områdets västra del måste ny dricksvattentäkt anordnas och godkännas av Miljönämnden innan bygglov ges.

Barnkonsekvensanalys

Den första januari 2020 blev Förenta Nationernas (FNs) konvention om barnets rättigheter svensk lag: barnrättslagen. Syftet är att stärka barnrättsperspektivet och att tillämpningen av barnkonventionen ska få ett större genomslag i praktiken. Barnrättslagen har inte en högre ställning än andra lagar, men är överordnad myndigheters föreskrifter och riktlinjer. Barns deltagande bör därför lyftas tidigt i planprocessen så att barns behov kan tillgodoses.

I Ekerö kommuns översiktsplan står att trafikmiljöer ska utformas så att god trafiksäkerhet och en attraktiv miljö för oskyddade trafikanter erhålls. Området har grusvägar som nyttjas av alla trafikslag och ytterligare bostäder kommer påverka biltrafik och säkerheten för barn som cyklar och går i området.

Barn har ett stort behov av fysisk aktivitet. Förutom att minska risken för övervikt har fysisk aktivitet även positiva effekter på kondition och styrka, immunförsvar, sömn, koncentrationsförmåga, motorik och benstomme. Om barn tilldelas en rik miljö som inspirerar barns lek skapas tillfällen för positiv samvaro, interaktion och kreativitet. Skogen som lekarena är en miljö, vilken kan erbjuda dessa förmåner. I området finns även badplatser, hästverksamhet och en verkstad där motorintresserade ungdomar vistas.

Riksintressen

Vattenskyddsområde

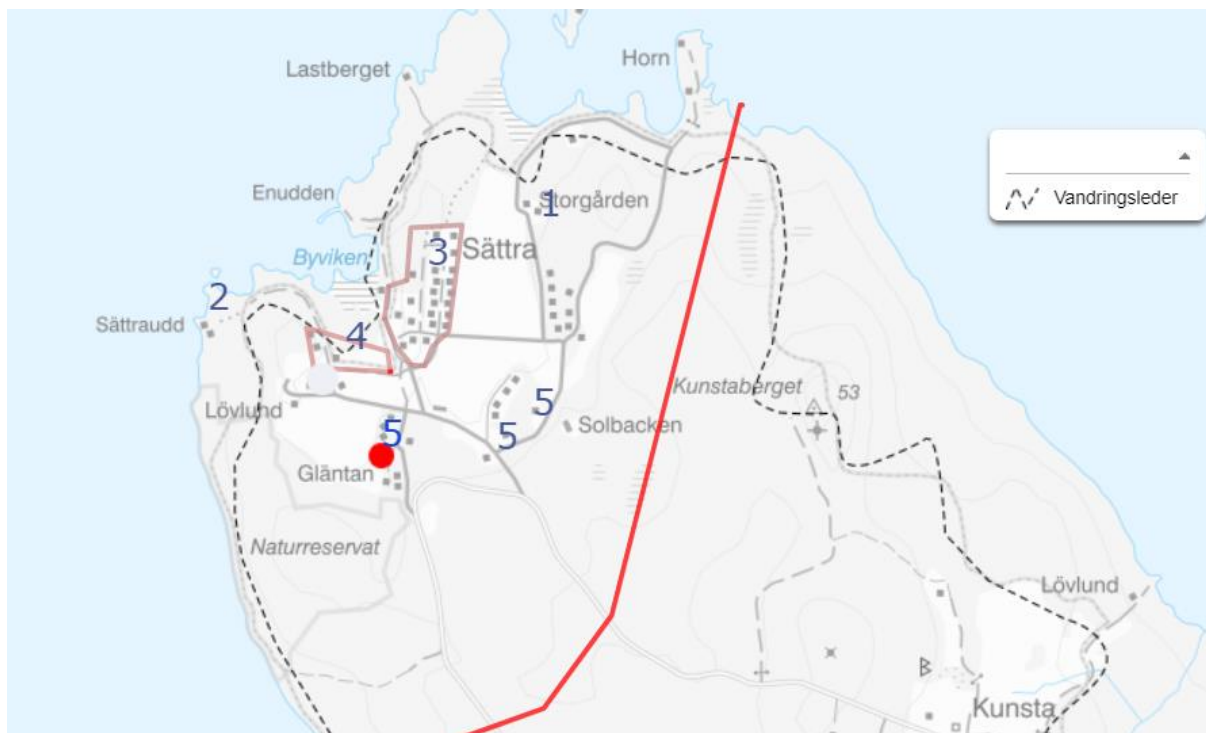
Planområdet ligger inom den primära skyddszone för Östra Mälarens ytvattentäkt, inom vilket särskilda föreskrifter ska beaktas vid exploatering. Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket

innebär att nuvarande status inte får försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

Friluftsliv

Natur- och kulturmiljöer samt rekreationsområden är ett av Ekerö Kommuns värdebärande bidrag till Stockholmsregionens invånare. Ekerökilen är en av tio gröna kilar i Stockholmsregionen, som utgör en sammanhängande struktur av områden men höga natur-, kulturmiljö-, och rekreationsvärden. Till dessa värden räknas bland annat möjligheten till ett aktivt friluftsliv året om, med tysta naturområden och öppna landskap.

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv. På landsbygd ska lantbruk, hästnäring, turism och friluftsliv prioriteras. Inom planområdet finns Adelsöleden, en cirka 16 km lång vandringled, vilken sträcker sig längst vattnet i ytterområdet för planområdet. Adelsöleden passerar nära området Storgården (1) och Sättra Udd (2) samt genom område Byggnadsstråk Byviken (4). Sättra Udd (2) bedöms i planbeskrivning för befintlig detaljplan för Sättra Gård, del av fastighet Adelsö Sättra 3:1 vara viktigt område för strandnära friluftsliv.



Figur 4 Adelsöledens sträckning i förhållande till planområdet.

Natur och Landskapsskydd

Kulturmiljö

Området ligger i närheten av utpekat riksintresse för kulturmiljövård. I motivet för riksintresset lyfts fornlämningsmiljön och Alsnö hus fram särskilt. Vidare omnämns vägnätets gamla anor, den öppna jordbruksbygden, vilket berör den norra delen av Adelsö. Adelsö saknar fast landförbindelse och vägnätet som förbinder bebyggelsen är i huvudsak oförändrad sedan mitten av 1800-talet.

Landsvägen löper runt hela ön med stickvägar mot vattnet och bebyggelse. Bebyggelsens struktur är övervägande gles består på den norra delen av ensamliggande gårdar eller torp. Det förekommer även områden med fritidshus intill vattnet. Landskapet på Adelsö skiljer sig från övriga öar i

kommunen eftersom det är höglänt och har stora skogbevuxna berg- och moränområden. I den norra delen är skogen endast är uppbruten av ett par smala och uppodlade dalgångar. Strandlinjen kantas till stor del av skog vilket bidrar till att dalgångarna och övrig odlingsmark ligger skyddad.

Adelsös kulturlandskap respekteras genom att:

- Bebyggelse bör koncentreras till befintliga bebyggelsegrupper.
- Bebyggelse i öppet odlingslandskap bör undvikas.
- Öns skogskaraktär bör värnas. Ny bebyggelse bör inte tillåtas inom orörda skogsområden.
- Ny bebyggelse bör anpassas i storlek, material, färg och placering till befintlig bebyggelse

I området finns ett flertal historiska byggnader. Sättra gård är känt sedan medeltiden och delar av dagens mangårdsbyggnad härrör från 1600-talet.

Fornlämningar

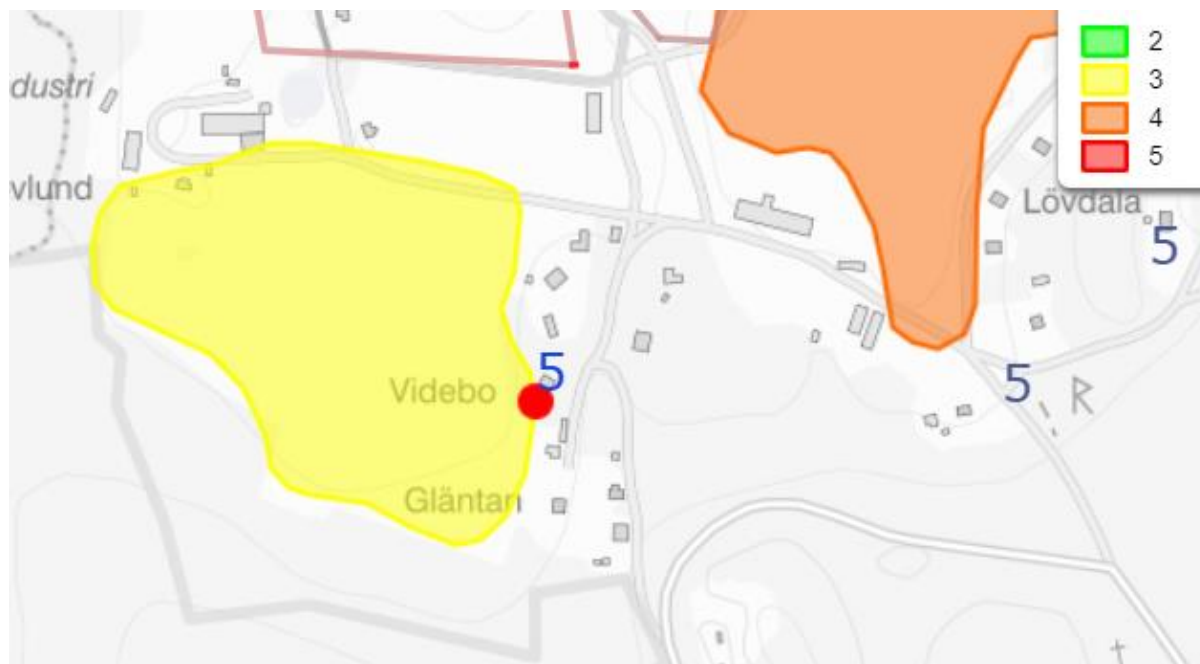
I landskap där fornlämningar är en central del får inte bebyggelse uppföras så att den förhindrar allmänhetens tillgänglighet till fornlämningarna eller fornlämningsområdena. Bebyggelse eller anläggningar får inte skymma eventuella utblickar mot fornlämningarna. Fornlämning finns söder om området Lövdala (5).

Nyckelbiotop

Inom planområdet finns ett utpekad nyckelbiotopsområde, beläget inom Adelsö-Sättra naturreservat. Skogsområdet som, från en samlad bedömning av biotopensstruktur artinnehåll, historik och fysiska miljö idag, har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Det finns eller kan finnas rödlistade arter inom nyckelbiotopsområdet. Naturreservatet ligger söder om Byviken (4) och Sättraudd (2) men angränsar inte berörda områden.

Jordbruksmark

Jordbruksmark klass 3 och 4 finns inom planområdet. Åkermarken angränsar men berör inte sökta områden (1 - 4). Den del av område (5) belägen i höjd med Videbo bör studeras vidare då det kan påverka jordbruksmark klass 3.

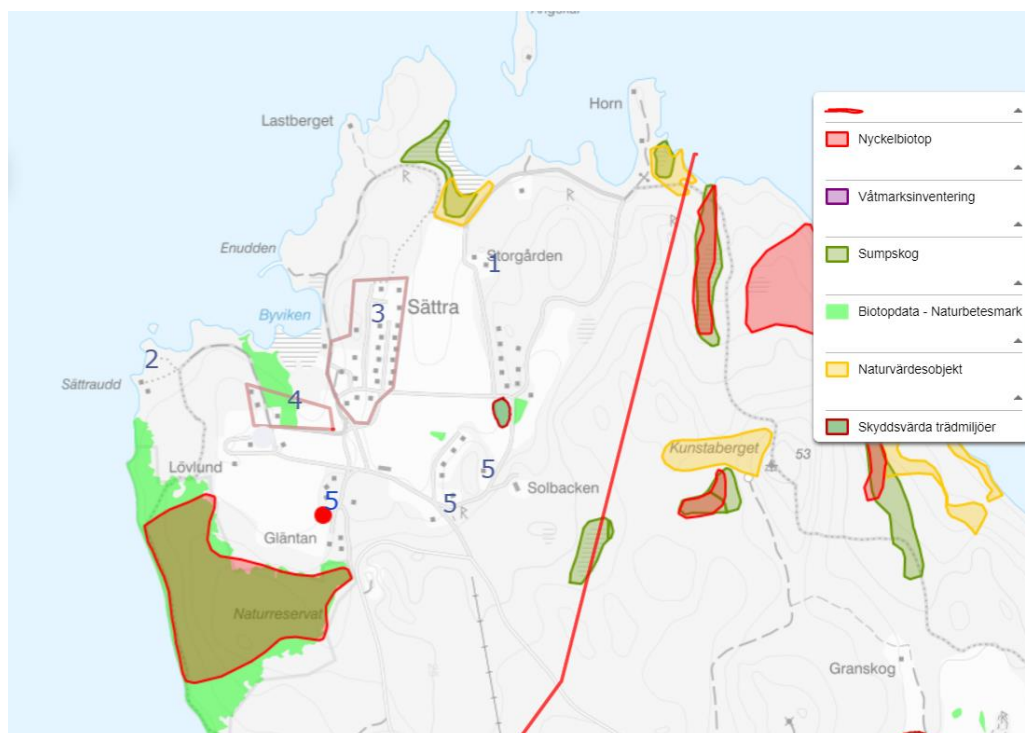


Skyddsvärda trädmiljöer

Inom planområdet i höjd med Hagen finns ett mindre område med skyddsvärd trädmiljö. Trädmiljön ligger mellan områdena Storgården (1) och Lövdala (5) men angränsar inte till berörda områden.

Naturbetesmark

Område utpekad som naturvärde i form av naturbetesmark sträcker sig från vattnet i norr och ner genom en cirka tredjedel av berört område för Byviken (4).



Hästverksamhet.

Hästverksamhet av mindre omfattning finns i området. På grund av den mindre omfattningen bedömdes i befintlig detaljplan, ett avstånd mellan hästhållning och plangräns på 280 meter som fullt tillfredställande skyddszon. Alla utpekade områden i ansökan om planbesked ligger utanför ett avstånd på 280 meter.

Strandskydd

Sättraudd (2) berörs av strandskydd samt Gårdcentrum (3) där berörd mark planlagts som natur i befintlig detaljplan.

Risk och störningar

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen anser att ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vid Mälaren behöver placeras ovanför nivån 2,70 meter, räknat i höjdsystem RH2000. Nivån visar på Länsstyrelsens rekommendation för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren. Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för översvämning. Risk för översvämning påverkar området Sättra Udd (2) där hela markområde ligger lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattenstånd.

Radon

Högriskområde förhöjd gammastrålning för område (5) beläget längst i väster nära Lövdala.

Förorenad mark

Inom föreslaget område för Sättra Gård (3) har det tidigare legat en gammal plantskola. Området är planlagt som kvartersmark i befintlig detaljplan.

Ytterligare punkter angränsar delområde (5) i höjd med Videbo.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Sättra gårds avloppsreningsverk är dimensionerat för 260 pe, och enligt årsrapport från 2019 var antalet anslutna 150 personer (omräknat till 115 pe). Privat anläggning finns på fastigheten som driftas av Roslagsvatten. Anläggningen har några fall av överskridna värden av BOD vilket gör att verkets kapacitet för en eventuell utbyggnad eller inte behöver utredas vidare.

I den befintliga detaljplanens (DP-339) södra del finns a₂-områden som inte får byggas förrän ny dricksvattentäkt anordnats och godkänts av Miljönämnden. Ny dricksvattentäkt är ännu inte anordnad för området.

Planprocessen får utvisa antal bostäder som ryms inom befintlig VA.

El och värme

Sättra Gård har en egen bioenergipanna med tillhörande fjärrvärmenät som försörjer egna hus men inte friköpta hus, inom gården med värme.

Övriga förutsättningar

Tillgänglighet och service

Lanthandel och förskola finns ca 7 km från området. Låg och mellanstadieskola finns ca 5–7 km från planområdet i Munsö. Offentlig service finns i Ekerö Centrum. Ca 25 km bort.

Gång och cykelvägar

Vägnätet som förbinder bebyggelsen är i huvudsak oförändrad sedan mitten av 1800-talet.

Landsvägen löper runt hela ön med stickvägar mot vattnet och bebyggelse. Befintligt nät fungerar såväl för biltrafik som gång- och cykeltrafik i området. Inom området finns främst grusvägar med undantag för Sättravägen (Byagatan) och landsvägen som ansluter till området.

Vägen väster om Sättra gård nyttjas för promenader av områdets invånare samt andra som kommer till Sättra gård för utflykter och bad mm.

Parkering

Löses inom tomtplats i området.

Pågående planering och exploatering i området

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Enligt PBL 5 kap 5 § ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

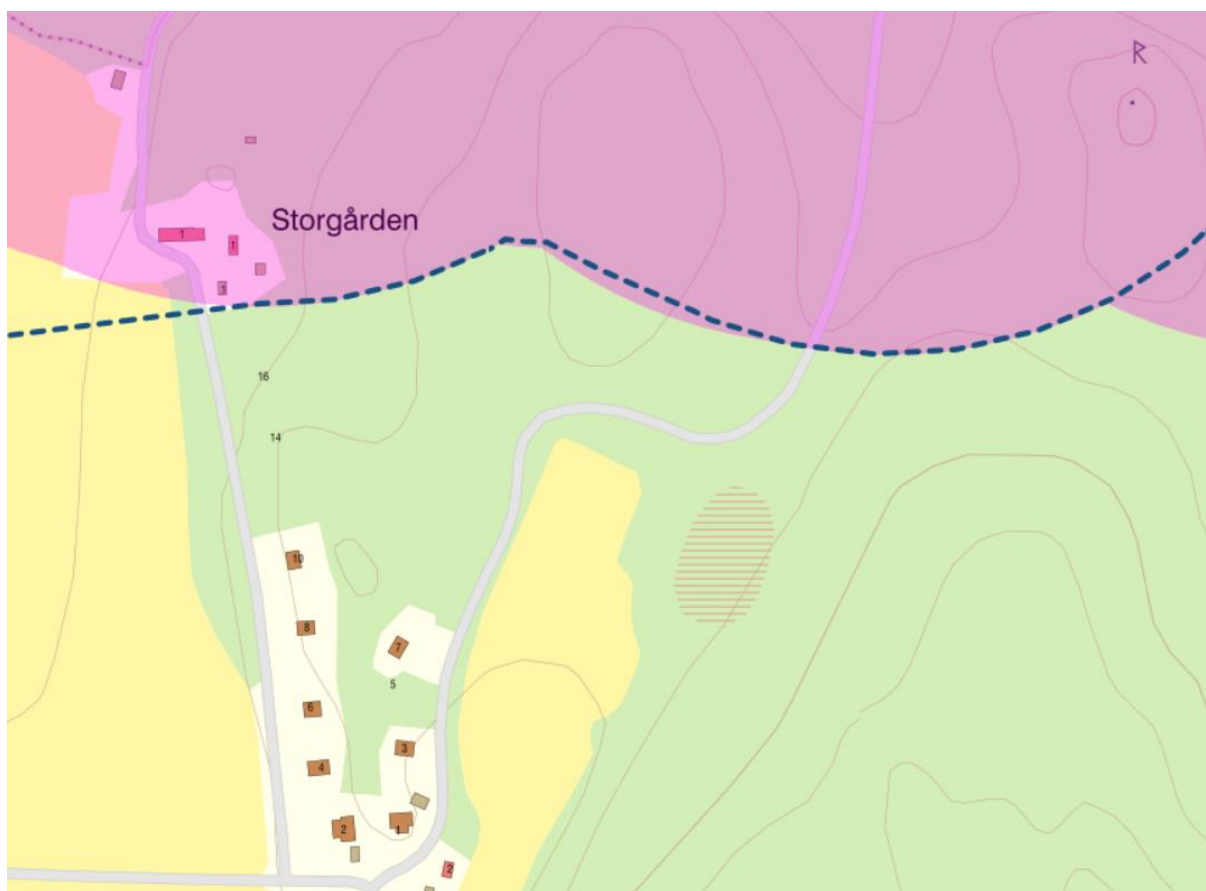
Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för bebyggelse på delar av Adelsö-Sättra 3:1. Befintlig detaljplanen har en genomförandetid på 10 år vilket möjliggör ändringar eller ny plan först 2023. Med hänsyn till områdets omfattning bör planarbetet inledas med ett program. Delar av ansökan bedöms olämplig för bebyggelse.

Förutsättningar som talar för/mot en planläggning

Storgårdsområdet (1)

I Storgårdsområdet följer befintlig bebyggelsegrupp, ett 10-tal hus, längs grusväg. Bygglov har tidigare getts för ytterligare tre tomter längs vägen till Storgården. Vägen ansluter sedan till Storgårdens kvarvarande västra flygel. Flygeln ligger inom utökat strandskydd till 300 meter. Storgårdens huvudbyggnad är nedbrunnen till grunden och är ej återställd. Där huvudbyggnad tidigare legat bedöms marken som i anspråkstagen.

Ny bebyggelse bör anpassas i storlek, material, färg och placering till befintlig bebyggelse. Både hänsyn till befintlig tomstorlek på ca 2000 kvm samt öns skogskaraktär bör värnas.



Figur 5. Storgården ligger inom utökat strandskydd (rosa). Kartan visar även befintlig bebyggelsegrupp som följer grusväg.



Figur 6 Storgården västra flygel, sedd från plats där huvudbyggnaden tidigare låg.

Storgårdens västra flygel bedöms ha kulturhistoriska värden och det är önskvärt att byggnaden bevaras.

Sättra udd (2)

Längs strandkant vid Sättraudd bedöms marken olämplig för bostäder. Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för översvämning. Markområdet ligger lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattenstånd och är i risk för översvämning. Området omfattas även av strandskydd och bedöms som viktigt för strandnära friluftsliv. Det nås genom vandringsled och angränsar till skyddsvärd nyckelbiotop där buffertzonen på 250 meter bör tas i beaktande. Ekerö Kommun ska verka för att utveckla friluftslivet. På landsbygd ska lantbruk, hästnäring, turism och friluftsliv prioriteras. Området är del av utpekade LIS-område i översiktsplanen med syfte att främja camping, turism och näringsliv. Länsstyrelsen bedömer emellertid inte att det är förenligt med kap. 18 e § miljöbalken att ange området som LIS-område.



Figur 7 Kartan visar områden i Sättraudd med översvämningsrisk (ljusblått för markområde lägre än 1,5 m och mörkblått för markområde lägre än 2,7m), strandskyddslinje streckad blå linje) samt vandringsled (brun prickad linje) i orört skogsområde.

Gårdscentrum (3)

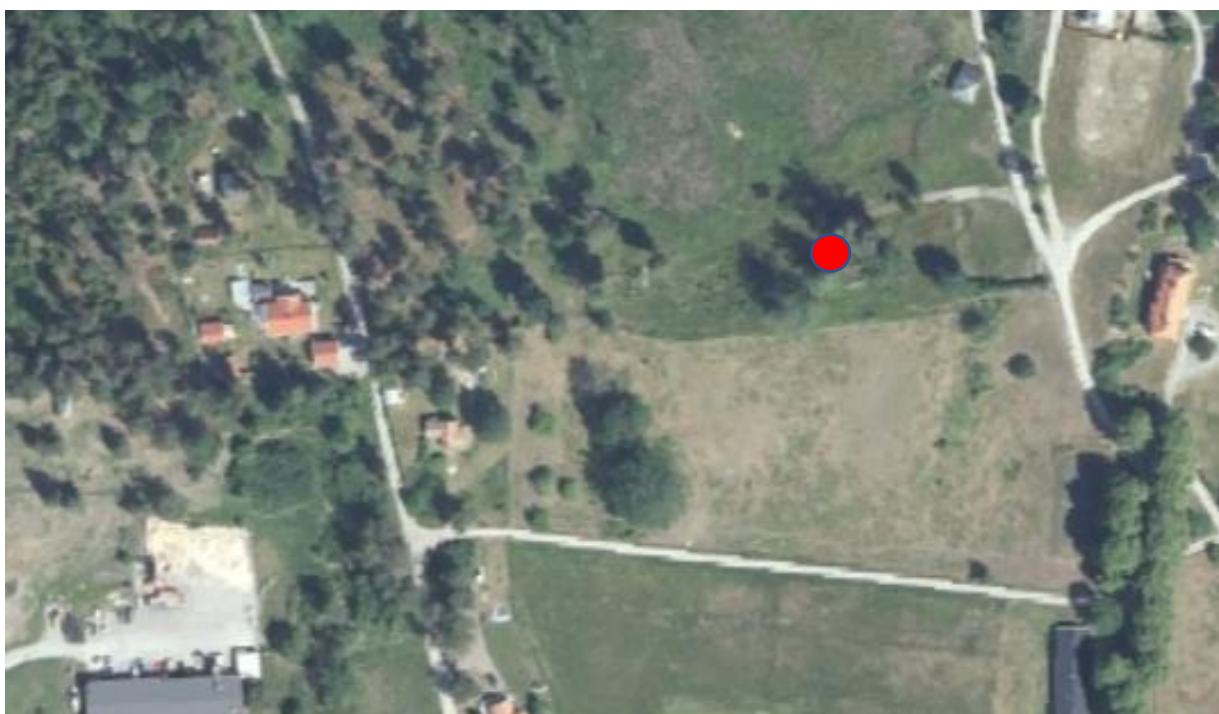


Figur 8 Två av de äldre bevarade byggnaderna uppe på åsen inom befintlig detaljplan.

Ansökan avser möjliggöra en ändring i befintlig plan så att de tre äldre byggnaderna kan bevaras samt bibehålla möjlighet för nya bostäder. En ändring bedöms som lämplig för att kunna bevara områdets historia och karaktär. Innan obebyggda tomter i befintlig detaljplan bebyggs måste ny dricksvattentäkt anordnas och godkännas av Miljönämnden. Områden längs strandskyddsgräns är planlagd som natur. Tomtstorlekar på åsen är ca 2000 kvm med stor byggrätt. Mindre tomtstorlekar återfinns längs bygatan. Genomförandetiden är 10 år och gäller fram till 2022. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Byggnadsstråk Byviken (4)

Värden för friluftsliv och naturbetesmark täcker stora delar av området. Områdets västra del angränsar skog. Öns skogskaraktär bör värnas och ny bebyggelse bör inte tillåtas inom orörda skogsområden. Tidigare byggplatser där endast husgrund är kvar, finns i området.



Figur 9 Röd prick markerar en av de äldre husgrunderna som ligger inom naturbetesmark för hästverksamhet.

Lövdala, Solbacken, Midgården och Lillgården (5)

Avstyckning av enstaka lucktomter bedöms som möjlig. Föreslagna områden ligger i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse bör inte tillåtas inom orörda skogsområden. Ny bebyggelse bör anpassas i storlek, material, färg och placering till befintlig bebyggelse

Den del av område belägen i höjd med Videbo bör studeras vidare då det kan påverka jordbruksmark klass 3. Området angränsar även till markförorenad tomt. Fornlämning finns söder om Lövdala. Öns skogskaraktär bör värnas. Lövdala bör utredas vidare för Radon.

Hantering av ärendet

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KS.

Planprioritering

Lämplig antagandetidpunkt.

Planförfarande

Standard eller utökat

Plankostnad

Sökanden bekostar hela

Miljö- och Stadsbyggnadskontoret

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Cecilia Nordkvist
Planarkitekt