

Kommunstyrelsen

Julia Uhrdin
Planarkitekt
julia.uhrdin@ekero.se

Godkännande av kravspecifikation: Planprogram för del av Adelsö-Sättra 3:1 (Sättra, norra Adelsön) på Adelsö

Dnr KS22/275

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott godkänner kravspecifikation gällande Planprogram för del av Adelsö-Sättra 3:1 (Sättra, norra Adelsön) på Adelsö och skickar vidare ärendet för godkännande i Kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

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. Detaljplanen bedömdes kunna antas år 2027. Av tjänsteutlåtande framgår även att planarbetet bör inledas med ett program utifrån sin omfattning.

Översiktsplanen pekar ut områden 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.

Syftet med programmet är att möjliggöra att fastigheten Adelsö-Sättra 3:1 kan fortsätta utvecklas med nya bostäder, verksamheter, besöksnäring, djurhållning och odling. Programmet ska ge vägledning och ramar för planarbetet genom att beskriva förutsättningar, värden, slutsatser från utrednings och analysarbeten i flera tematiska detaljfrågor.

En kravspecifikation som innehåller preliminära ställningstaganden och kravställningar från kommunen har upprättats för programmet. Frågor av särskilt vikt har även identifierats, exempelvis förutsättningar för bland annat övergripande struktur, strandskyddsfrågor, VA, avfall, markföroreningar, påverkan på värdekärnor samt tematiska detaljfrågor (som exempelvis trafik, dagvatten och hästhållning). Planeringsenheten bedömer att kravspecifikationen ger ett bra underlag för det vidare programarbetet.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Godkännande av kravspecifikation: Planprogram för del av Adelsö-Sättra 3:1 (Sättra, norra Adelsön), 2023-08-25

Kravspecifikation – Planprogram för del av Adelsö-Sättra 3:1 (Sättra, norra Adelsön), 2023-08-25

Ärendet

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 program utifrån sin omfattning. Förarbete till planarbetet startade under 2022.

Översiktsplanen pekar ut områden 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, kraftledning 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.

Syftet med programmet är att möjliggöra att fastigheten Adelsö-Sättra 3:1 kan fortsätta utvecklas med nya bostäder, verksamheter, besöksnäring, djurhållning och odling. Då behövs en eller flera detaljplaner (enligt 4 kap 2 § PBL). Detaljplaneringen behöver föregås av ett programarbete, främst utifrån områdets geografiska omfattning. Syftet med programmet 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.

Programmet 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 programförslag (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.

En kravspecifikation som innehåller preliminära ställningstaganden och kravställningar från kommunen har upprättats för programmet. Kravspecifikationen innehåller preliminära ställningstaganden på vilket utredningsbehovet baserats samt kommunens önskemål om utveckling och syfte med detaljplanen. Kravspecifikationen har identifierat frågor av särskild vikt som behöver studeras vidare i planarbetet. Det är exempelvis förutsättningar för bland annat övergripande struktur, strandskyddsfrågor, VA, avfall, markföröreningar, påverkan på värdekärnor samt tematiska detaljfrågor (som exempelvis trafik, dagvatten och hästhållning). Planeringsenheten bedömer att kravspecifikationen ger ett bra underlag för det vidare programarbetet.

Samtliga kostnader för plan- och genomförandefasen kommer tillfalla exploitören. Den nedlagda tiden för kommunens tjänstepersoner och konsulter faktureras till exploitören.

Sammanvägd bedömning

Planeringsenheten bedömer att det som beskrivs i kravspecifikationen är det som behövs för att i programprocessen säkerställa att underlag skapas för framtida planprocesser.

Planeringsenheten föreslår att Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna kravspecifikationen samt skickar vidare ärendet för behandling i Kommunstyrelsen.

Beslutet expedieras till

Stadsbyggnadsförvaltningen

Åsa Bergström
T.f Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen
Planeringschef