

Dp 339

Denna detaljplan har  
vunnit laga kraft.

Datum 2012-11-27 / AK



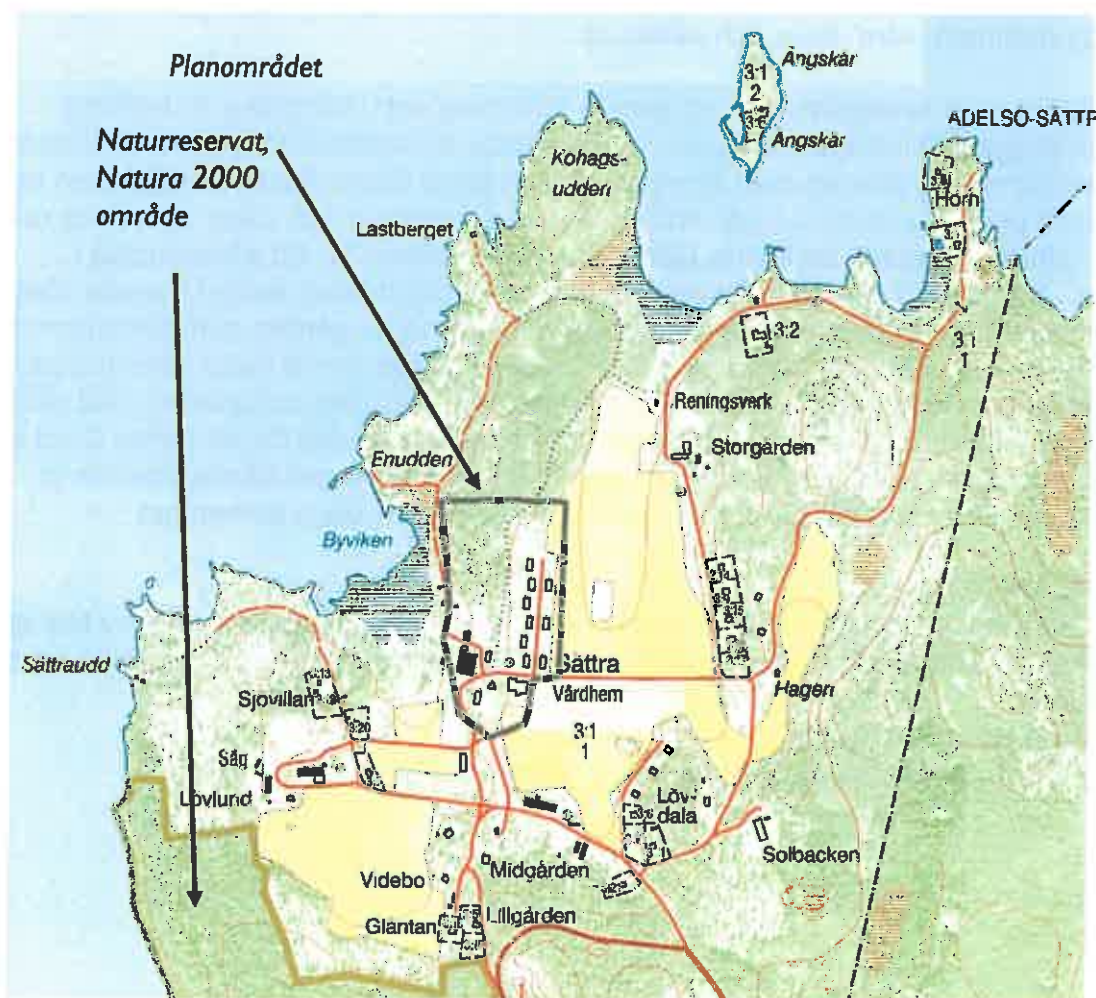
Stadsarkitektkontoret

2012-10-24

## ANTAGANDE

**Detaljplan för Sättra Gård, del av fastigheten Adelsö-Sättra 3:1  
i Ekerö kommun, Stockholms län**  
dnr PLAN.2004.28.214

## PLANBESKRIVNING



## HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Ytterligare handlingar:

- VA utredning (bilaga 1)
- Utvecklingsplan för Sättra Gård, juni 2008
- Behovsbedömning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger på norra delen av Adelsö, mot stranden av Björkfjärden. På Sättra Gård bor det idag cirka 90 personer i 48 hushåll och dessutom finns ca 10 sommarhushåll. Sättra Gård är en fd vårdinstitution som mer kan liknas vid en by. I byn finns idag över 100 byggnader, varav 30-talet är friköpta enfamiljshus. Resterande byggnader förvaltas och hyrs ut av Björkfjärden Egendom AB, som också är moderbolag till Björkfjärden Drift AB. Detta driftbolag förvaltar och driver VA-, Fjärrvärme- och vägnät på gården. På gården finns också 17 olika verksamheter inom besöksnäring och service, handel, livsmedelsproduktion, djurhållning, vård, fiske och verkstad.

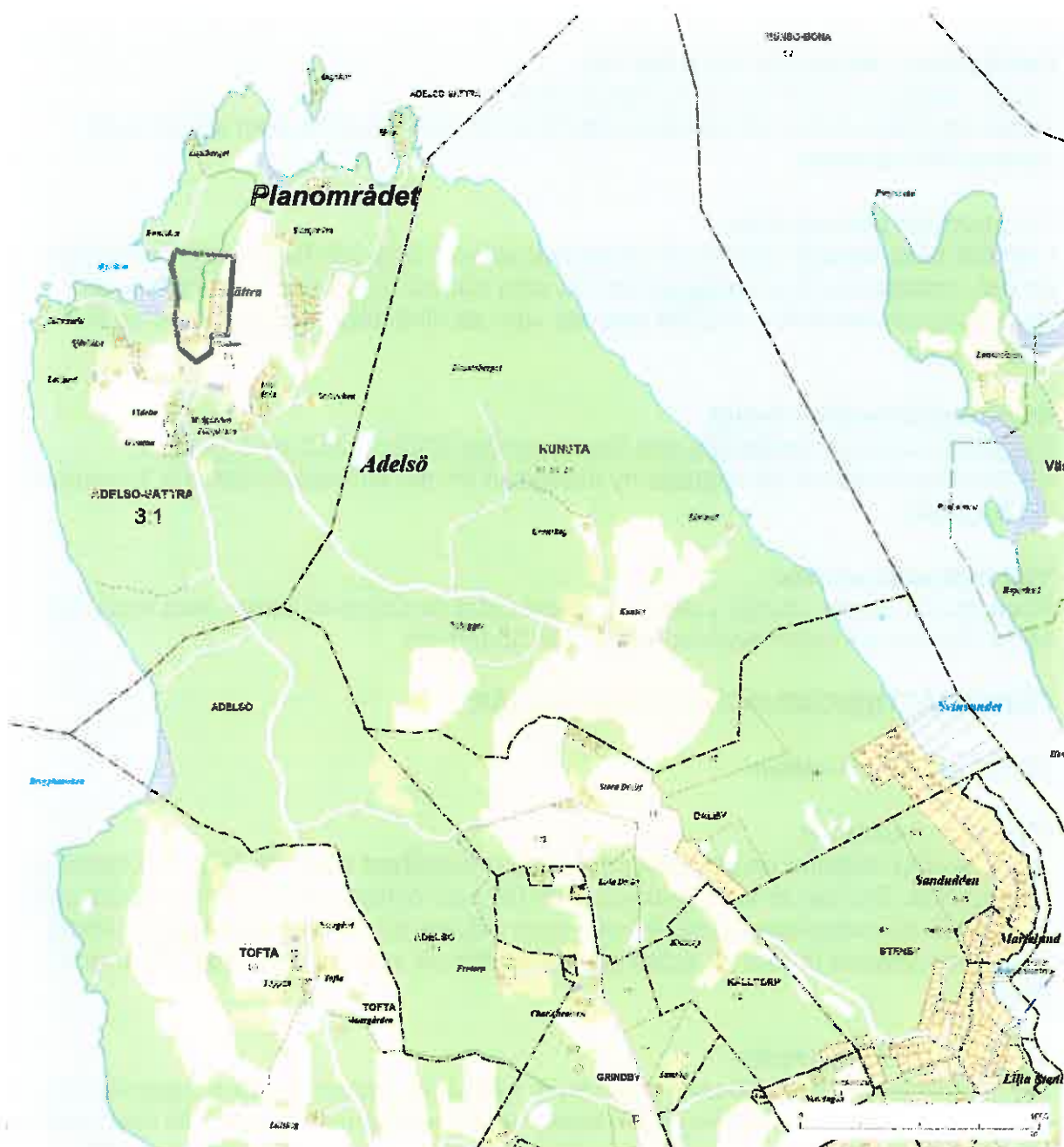
Syftet med detaljplanen är att genom förtätning och utvidgning av befintlig bebyggelse tillskapa ytterligare 12 friliggande tomtplatser för permanentboende samt en mindre bybildning med fem bostadshus inom Sättra Gård. Detaljplanen kan ses som en första etapp av genomförandet av de visioner och idéer som finns redovisade i "Utvecklingsplan för Sättra Gård, juni 2008" (bilaga 1). Ett viktigt inslag i utvecklingen är att tillskapa möjligheten till ett tätortsnära lantligt boende. Det föreslås ske genom förtätning av redan bebyggda delarna av gården som förstärker den "Bullerby" - karaktär som redan finns, samtidigt som orörd natur lämnas opåverkad samt genom att dessutom tillskapa några högkvalitativa tomtplatser med sjökontakt. Detta kan höja hela gårdens status, vilket är välbehövligt för att Sättra Gård ska bli en vanlig del av Ekerö kommun igen. Planen omfattar också området för fd växthus/handelsträdgård, som har lagts ned pga av dålig lönsamhet.

## PLANDATA

Området är beläget på nordvästra delen av Adelsö och omfattar del av fastigheten Adelsö Sättra 3:1. Planområdets belägenhet på Adelsö framgår av karta på nästa sida.

Arealen är 8,7 hektar.

Fastigheterna ägs av Björkfjärden Egendom AB.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresse för friluftslivet enligt MB 3:6 (F6 Björkfjärdens-Prästfjärdens övärld). Liksom hela Ekerö kommun, omfattas planområdet även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

### Översiktsplanen

Enligt Ekerö kommuns översiktsplan, antagen i december 2005, anges att Sättra Gård utgör del av ett större område för "Stora opåverkade områden/friluftsområde".

**Detaljplaner, skyddade områden etc**

Någon detaljplan finns inte inom Sättra Gård.

Söder om Sättra Gård och planområdet finns ett naturreservat som också utgör Natura 2000-område.

**Program för planområdet**

I det här fallet handlar det om ett begränsat planområde och föreslagen ändring är inte så omfattande att ett program anses vara nödvändigt. Kommunen anser att Utvecklingsplanen från juni 2008 kan ses som ett tillräckligt programunderlag för detaljplanen.

**Kommunala beslut i övrigt**

Byggnadsnämnden beslutade den 5:e november 2008, § 252 att uppdra ut Stadsarkitektkontoret att upprätta ny detaljplan för del av Adelsö-Sättra 3:1 (område vid Bygatan).

**Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet för Östra Mälaren, men ingår där emot i föreslaget vattenskyddsområdet för Södertälje.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur, mark och vatten***Mark och vegetation*

Planområdet omfattar en skogsklädd åsrygg omedelbart norr och öster om befintlig bebyggelse. Skogen är en blandskog med tall och lövträd samt någon enstaka gran. Marken är huvudsakligen gräsbevuxen som avbryts av mattor av blåbärsris. Övrig mark inom planen utgörs av iordningställd tomtmark samt uppgrusade vägar och körytor.

*Geotekniska förhållanden*

De geotekniska förhållandena i området är väl kända genom tidigare byggnationer i området. Marken uppe på åsryggen består huvudsakligen av morän där vissa partier har omfattande inslag av grus. Ytligt eller grunt liggande berg förekommer. Husen kan grundläggas på naturligt lagrad morän/grus eller packad återfyllning. Längs Sättravägen (lokalt kallad Bygatan) består marken av fd åkermark med inslag av lera. Här kan urgrävningar bli nödvändiga vid grundläggning. Kommunen kan i det enskilda bygglovärendet kräva att en mer detaljerad undersökning genomförs.

*Radon*

Enligt en översiktlig utredning är området högriskområde. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt skall utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.

*Fornlämningar*

Inga kända fasta fornlämningar finns registrerade inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornsöksregister FMIS. Utanför området finns tre kända fornlämningar.

**Vattenkvalitet**

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för yt- och grundvattnet inom vattendistriktet. Planens påverkan på vattenförekomsten är begränsad. Nedan redovisas en enkel analys av påverkan mm:

1. Vilken recipient tar emot vattnet från planområdet?	Mälaren
2. Vilket avrinningsområde tillhör planområdet?	Norra Björkfjärden
3. Vilken vattenförekomst enligt vattendirektivet är berörda av planen?	Mälaren-Gripsholmsviken
4. Vilken är statusen hos berörd vattenförekomst?	God ekologisk status, god kemisk status
5. Vilka MKN är angivna för vattenförekomsten, både för ekologisk och kemisk status ?	God ekologisk status 2015, god kemisk ytvattenstatus 2015
6. Vilka är miljöproblemen relaterade till vattnet i området/vattenförekomsten?	Viss övergödning
7. Hur påverkar planen miljökvaliteten i vattnet?	Reningsverket ska klara de uppsatta målen BOD 10 mg/l och fosfor 0,3 mg/l. Planen föreslår inte mycket hårdgjorda ytor, dagvattnet omhändertas på tomtmark.
8. Vid behov, vilka skyddsåtgärder planerar kommunen? Skyddsåtgärderna t ex krav på LOD eller att endast vissa byggnadsmaterial kan tillåtas bör tydligt redovisas i planen.	Se under pkt 7 ovan

**Bebyggelse****Bostäder**

Inom planområdet föreslås att fem nya enfamiljshus får uppföras på egna tomter på åsryggen norr om befintlig bebyggelse. Detta är något mer än vad som redovisats i Utvecklingsplanen, men det är de mer detaljerade planstudierna med grundkartan som utgångspunkt som visat att detta är möjligt. Även tillfartsvägen har fått en annan sträckning för att minska på trafiken på Bygatan, där de befästa husen är belägna relativt nära gatan. Norr om Bygatan föreslås fyra nya tomter. Dessa nio fristående nya tomter är stora (över 2000 kvm) med fina lägen. Därför har de givits en relativt stor byggrätt på 280 kvm /tomtplats för huvudbyggnad och 60 kvm/tomtplats för komplementbyggnader, vilket motsvarar ca 17 % av tomtytan.



I luckorna längs Bygatan föreslås tre kompletteringar. Den befintliga bebyggelsen längs Bygatan består av mindre en- och tvåfamiljshus som idag utgör uthyrningslägenheter. Avsikten är att tills vidare fortsätta att använda dessa för uthyrning, men planen möjliggör en framtida tomtbildning kring respektive hus. De befintliga förråden längs Bygatan är i dåligt skick och står mycket nära själva körbanan. De kommer därför att på sikt rivas och ersättas av nya bättre placerade förråd.

De befintliga bostadshusen i direkt anslutning till handelsträdgården bibehålls för boende, men här medges också kontorsverksamhet. Husens storlek möjliggör att ett boende kan kombineras med t ex en liten småföretagarverksamhet.

Sättravägen/Bygatan



Befintligt bostadshus



Efter samrådsskedet har det ekonomiska förutsättningarna för växthus- och handelsträdgårdsverksamheten väsentligt förändrats och ägarna har därför beslutat att lägga ner denna verksamhet samt riva växthuset. Utan verksamhet i anläggningen är det inte försvarbart att värma upp växthuset vintertid, vilket innebär omfattande snöbelastning på taken. Det tål inte konstruktionen, vilket medför att



Handelsträdgård/växthus

växthuset därför omgående måste rivas/plockas ner till försäljning. Inom detta område föreslås istället att fem mindre enfamiljshus får uppföras som en liten bybildning längs den befintliga vägen genom växthusområdet. Ingen fordonstrafik tillåts längs denna väg. Bostadshuset placeras närmast promenadstråket och ges en sammanhållen utformning. Garage och förråd placeras längre från promenadstråket med infart "bakifrån". Utbyggnaden föreslås ske som en gemensam bostadsrättsförening för de fem husen alternativt bildas mindre tomter kring resp bostadshus med garage och förråd placerade på gemensam mark. Om mindre tomter tillskapas kring resp bostadshus är planens intentioner att övrig mark inom kvarteret (befintliga vägen, gemensamma gångvägar, körytor mm) utgör gemensamhetsanläggning för kvarteret. Bebyggelsens påverkan på landskapet från viken illustreras sist i beskrivningen.

#### Småindustri

Omfattar det gamla centralköket som idag används för småskalig livsmedelsproduktion. Tomtplatsen är stor, vilket medger en utökning av verksamheten eller nyetablering av annan icke störande



småindustriverksamhet.

#### *Kommersiell och offentlig service*

Lanthandel och dagis finns 7 km från planområdet, restaurang inom 4 km, bensinmack och dagligvaruhandel inom 22 km i Nyckelby. Låg-/mellanstadium finns 5-7 km från planområdet, på Munsö. Högstadium, offentlig service, bank apotek mm finns 25 km från planområdet, i Ekerö centrum.

#### **Friytor**

##### *Friluftsliv, rekreation*

Friluftslivet i området samt besöksnäringen finns närmare redovisat i Utvecklingsplanen. Där framgår att hela Adelsö ligger på dagbesöksavstånd från Stockholm. Världsarven Birka och Hovgården är de stora dragplåstren i besöksnäringen men även Sättra Gård har en attraktion genom att gården är öppen för besökare. En attraktion och en funktion som kan öka och ge hela Adelsö ett större värde för besökaren.

Tillgångarna idag består framför allt av den vackra gårdsmiljön med sin bebyggelse, djurhållningen, handelsträdgården och kaféet. Adelsös bästa badplatser vid stranden eller klipporna, grillplatser, fotbollsplan, naturreservatet Bombmurklan och fiskförsäljning hos Widlunds bidrar till gårdens potential som besöksmål. Adelsöleden går rätt igenom gården och vandrarna är en del av gårdens besökare idag, se sträckning i Utvecklingsplanen.

Hamnpiren, den gamla utlastningsplatsen väster om planområdet, har möjlighet att ta emot besökare sjövägen. Här med möjlighet att hyra båtplats. Lämpliga områden för upplägning av småbåtar och kanoter finns också.



*Strand väster om planområdet*



*Hamnpir*

Det är naturreservatet söder om Sättra Gård samt den körbara vägen väster om växthusen och norrut samt de strandnära områdena väster om vägen, som främst har stor betydelse för friluftslivet. Dessa områden påverkas ej av planförslaget.

Genom planområdet löper en befintlig stig/gångväg som ersätts av en körbar väg i planen. Från Sättravägen (Bygatan) säkerställs också möjligheten att nå denna stig via en passage mellan de nya tomterna.

Sättra Gård ligger inom friluftsområde och inom stora opåverkade områden enligt kommunens översiktsplan. Den föreslagna nya bebyggelsen placeras inom gården och i direkt anslutning till redan befintlig bebyggelse och bedöms därför inte inkräkta på det befintliga friluftslivet i området eller påverka klassificeringen som stort opåverkat område. Dessa värden är i huvudsak kopplade till de skogs- och strandnära områden som omger gården. Planen bedöms således inte förändra eller negativt påverka riksintresset för friluftsliv. Se vidare kartor i utvecklingsplanen samt detaljplanens illustration.

Planområdet är som framgår ovan, omgivet av omfattande marker, väl lämpade för bad, rekreation och friluftsliv.

### Lek

I direkt anslutning till de nya kvarteren finns bevarade naturområden där utrymme finns för att anlägga en mindre lekplats.

### Strandskydd

Efter samråds- och utställningsskedet har planen ändrats så att ingen bebyggelse eller tomtmark är placerad inom område som omfattas av strandskydd på 100 m eller 300 m.

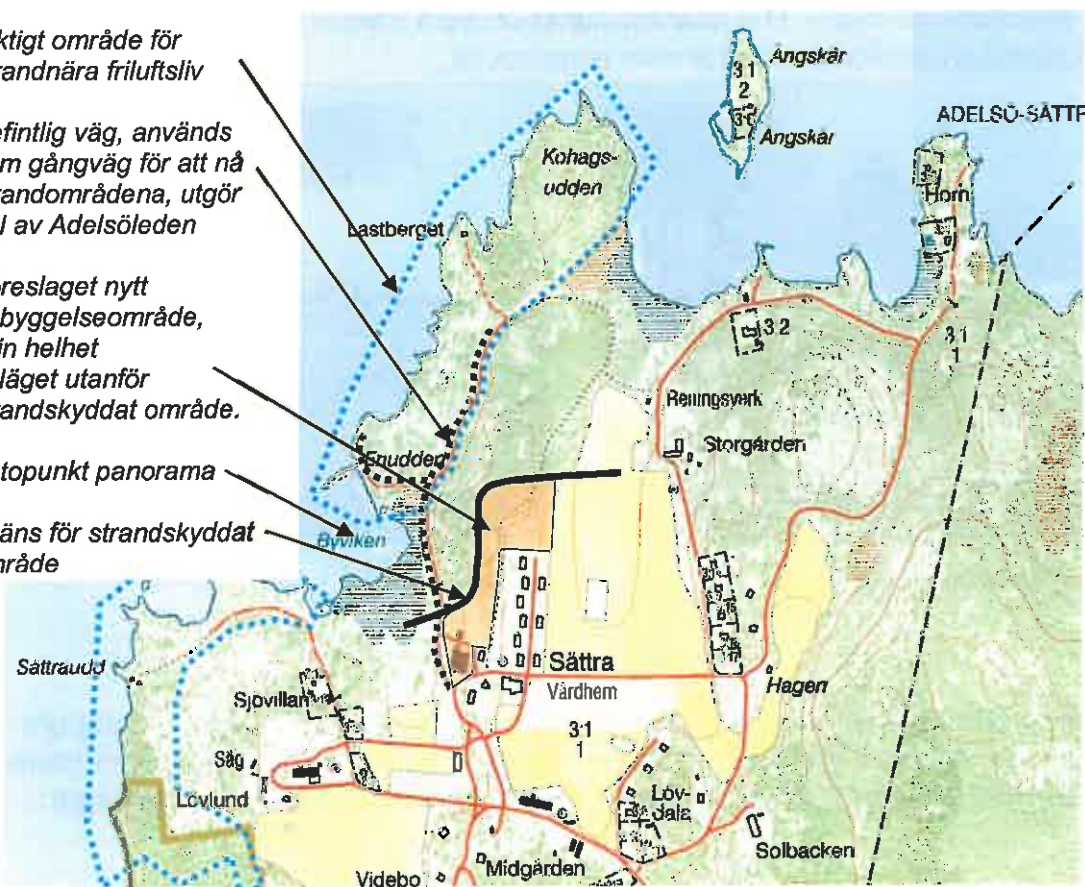
Viktigt område för strandnära friluftsliv

Befintlig väg, används som gångväg för att nå strandområdena, utgör del av Adelsöleden

Föreslaget nytt bebyggelseområde, i sin helhet beläget utanför strandskyddat område.

Fotopunkt panorama

Gräns för strandskyddat område





Nytt kvarter beläget  
uppe på åsryggen,  
mer än 100 m från  
stranden

Skogbeklädd  
sluttning som utgör  
del av miljön kring  
vägen

Väg



Foto mot söder

### Gator och trafik

#### Angöring, gator

Den nya bebyggelsen på åsryggen angörs från befintligt vägnät via ny väg väster om Bygatan. De två nya tomterna norr om Bygatan angörs via en mindre förlängning av denna väg/gata. Bebyggelsen i övrigt är belägen intill befintliga vägar inom området. Hittills har Björkfjärden Egendomar AB ansvarat för de befintliga vägarna inom Sättra Gård. I samband med utbyggnaden av planområdet avses en gemensamhetsanläggning inrättas för hela vägnätet inom gården.

Den nya lokalgatan utförs 4,5 m bred med grusad körbana. Befintliga vägar är ca 4,5 m breda, delvis asfalterade. Bygglov får ej lämnas förrän anslutande lokalgata och VA anläggning är utbyggda.

#### Gång- och cykelvägar

Det befintliga vägnätet fungerar också som gång- och cykelvägar i området. Vägen väster om planområdet samt gångvägen genom planområdet nyttjas för promenader av områdets invånare samt andra som kommer till Sättra Gård för utflykter, bad mm.

#### Parkering

Parkering skall anordnas inom respektive tomtplats.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

All bebyggelse och samtliga nya byggnader ansluts till områdets gemensamma vatten- och avloppsnät. Se vidare i särskild VA-utredning (bilaga 2). Bygglov inom de nya tomterna får ej lämnas förrän anslutande lokalgata och avloppsledningar är utbyggda. Inom kvarteren betecknade B<sub>2</sub> och B<sub>3</sub> på plankartan får bygglov lämnas för om- och tillbyggnad samt kompletteringsåtgärder ( t ex förråd, gäststuga, flygel). Bygglov för ny huvudbyggnad inom dessa kvarter får dock ej lämnas förrän

anslutande lokalgata och avloppsledningar samt ny dricksvattentäkt har anordnats och godkänts av Miljönämnden.

### **Dagvatten**

Inga dagvattenledningar finns i området. Dagvattnet skall omhändertas lokalt inom området norr om handelsträdgården. Befintlig bebyggelse längs Sättravägen (Bygatan) är ansluten till ett lokalt dagvattennät (det gamla avloppsledningsnätet). Även tillkommande bebyggelse längs gatan anslutes till detta dagvattennät. Däremot bör takvattnet från tillkommande bebyggelse längs denna väg omhändertas lokalt, dvs det bör inte ledas direkt till dagvattenledningen, både med hänsyn till kapaciteten i ledningarna och miljön. Därför föreslås bestämmelsen: "Takavvattning skall så långt möjligt infiltreras".

### **Värme, el, tele**

Sedan 2003 har Sättra Gård egen bioenergipanna med tillhörande fjärrvärmenät. Pannanläggningen försörjer de egna byggnaderna med värme, men inga friköpta hus inom gården. Nya byggnader kan eventuellt kopplas till systemet, men detta fordrar ytterligare studier av kapacitet, ekonomi, driftsäkerhet mm. Det är respektive fastighetsägare som avgör uppvärmningsform utifrån nu gällande regelsystem. Det är dock önskvärt att uppvärmningen för varje hus är utformad så att anslutning till fjärrvärme möjliggörs i framtiden. De stora tomterna möjliggör bergvärme utan risk att borrhålen kommer allt för nära varandra.

Den nya bebyggelsen ansluts till områdets el- och telenät.

Området består av ett sk inomgårdsnät. Om detta är förenligt med den föreslagna detaljplanen bör utredas av det lokala nätbolaget. Troligtvis bör inomgårdsnätet som hamnar inom de nya avstyckningarna övertas av det lokala nätbolaget, vilka har erforderlig koncession.

### **Brandförsvär**

På grund av lång insatstid rekommenderar brandförsvärsförbundet starkt att man installerar boendesprinkler som skydd mot brand och brandspridning i den nya bebyggelsen. Plan- och bygglagen ger dock inget utrymme att kräva sprinklerinstallation vid nybyggnad av enfamiljshus. Det är den enskilde byggherren som inom ramen för gällande regler och föreskrifter får avgöra om ett utökat skydd mot brand och brandspridning skall installeras.

Södertörns brandförsvärsförbunds PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet av brand och vattenförsörjning.

### **Avfall**

Sophantering ska ske enligt de regler, som gäller för kommunens sophantering. Sophantering ska lösas på respektive bostadsfastighet eller alternativt som gemensamhetsanläggning. Vändplan utförs så att sopbil kan vända.

### **Kollektivtrafik**

Buss 312, som trafikerar Adelsö sju turer per dag måndag till söndag, stannar vid hållplats Sättravägen, cirka 550 meter från planområdet.

## MILJÖPÅVERKAN

### Behovsbedömning

Enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning (separat handling) har upprättats och samråd har genomförts med Länsstyrelsen. Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i planbeskrivningen.

### Störningar

Det befintliga området för småindustri (f n livsmedelsproduktion) är inrymt i fd centralköket. Inom detta kvarter finns utrymme för expansion eller nyetablering. Kvarteret gränsar till bostadsbebyggelse och verksamheten får inte vara störande för närboende. För buller gäller Naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller vid nyetablering av industri.

Söder om planområdet, ca 400 m från den nya bebyggelsen, finns ett häststall. Enligt "Bättre plats för arbete, Allmänna Råd 1995:5, Boverket m fl" bör man eftersträva ett avstånd på 500 m mellan ridanläggning och bostadsbebyggelse. Dessa riktlinjer grundar sig på stora anläggningar och betraktas idag som föråldrade. I ett meddelandeblad från 2004 anger Socialstyrelsen att ett skyddsavstånd på 200 meter kan vara rimligt med hänsyn till risk för olägenhet som lukt, flugor, buller och allergirisk. Flera kommuner och länsstyrelser har utarbetat egna nya riktlinjer.

*Länsstyrelsen i Skåne och Falkenbergs kommun har tagit fram följande riktlinjer:*

*Medelstora anläggningar (10-30 hästar): minst 100-200 meter till stall och gödselhantering, minst 50-100 meter till område där hästar vistas.*

*Mindre anläggningar, 1-10 hästar: enskild bedömning beroende på gällande förhållanden, dock minst 100 meter till stall och gödselhantering, minst 50 meter till område där hästar vistas.*

*Miljökontoret i Ekerö kommun anger som riktlinje ett skyddsavstånd på 200 m mellan hästhållning och planlagd bostadsbebyggelse.*

Då hästverksamheten på Sättra Gård är av mindre omfattning, bedöms att avståndet mellan hästhållning och plangräns som är 280 m, vara en fullt tillfredställande skyddszon. Närheten till stall kan också vara en positiv kvalitet för de som vill bosätta sig på Sättra Gård.

### Buller

Inga störningar som överskrider gällande riktvärden förväntas uppkomma genom den nya detaljplanen.

### Förorenad mark

Någon förorenad mark har inte dokumenterats inom planområdet.

**Luftkvalitet**

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljökvalitetsnormer finns för kväveoxid, svaveldioxid, partiklar och bly. Enligt plan- och bygglagen får en plan inte medföra att en miljökvalitetsnorm överskrids.

Från och med 2006 får dygnsmedelvärdet för kväveoxid i luften inte överstiga 60 µg/m<sup>3</sup>. Mängden kväveoxid på Sättra Gård bedöms med god marginal ligga under tillåtet maxvärde. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. De partiklar som omfattas av miljökvalitetsnormerna härrör främst från vägtrafik. Planen förväntas inte markant öka trafikrörelserna, varför denna norm med all sannolikhet ej kommer att överskridas. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer således inte att överskridas vid genomförandet av föreslagen plan.

**Risk för skred/översvämningar**

Planområdets kvartersmark ligger över den nivå som kommunen bedömer vara utsatt för översvämningrisk, vilket är 1,6 m över rh 00. De lägst belägna nya husen är belägna ca 5 m över rh 00.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR****Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år. Se även genomförandebeskrivningen.

**Bygglovsplikt**

Bygglovsplikten behålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

**Huvudmannaskap**

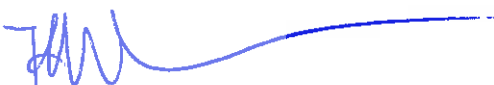
Planområdet utgör ett mindre område som är skilt från tätortsområden där kommunalt huvudmannaskap gäller. Vägörening kommer att bildas för områdets vägnät.

För naturområdena inom planområdet föreslås att Björkfjärden Egendomar AB, som äger all mark kring planområdet, även fortsättningsvis ansvarar för och sköter dessa markområden.

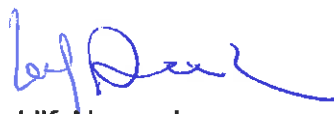
**MEDVERKANDE**

Planförslaget har upprättats av Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB i samarbete med Annica Karlsson, Johanna Wulff, Eva Mill Stadsarkitektkontoret, Ekerö kommun.

**STADSARKITEKTKONTORET**

  
Johan Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef

  
Annica Karlsson  
Planarkitekt

  
Ulf Alexandersson  
Arkitekt SAR/MSA





Träden i sluttningen är överlag lika höga eller högre än referenstillen

Referenstill 14 m hög

Smedjan



Med en högsta tillåten nockhöjd som är ca 7 m högre än bef marknivå på resp tomt, kommer inga hus att sticka upp över träden  
Skogssluttningen bibehålls men gallras försiktigt ut så att utblicksöppningar skapas från resp huvudbyggnad mot vattnet. Därigenom bibehålls  
siluettlinjen och landskapets karaktär från Mälaren





## ANTAGANDE

Detaljplan för Sättra Gård, del av fastigheten Adelsö-Sättra 3:1  
i Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr PLAN 2004.28.214

## Genomförandebeskrivning

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I detaljplan skall anges om kommunen eller annan skall vara huvudman för den allmänna platsmarken. Denna genomförandebeskrivning tillhör detaljplan för Adelsö-Sättra 3:1 för vilken enskilt huvudmannaskap ska gälla. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels på detaljplanens enskilda läge och dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26, bekräftande i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13.

En ny lokalgata ska anläggas väster om Sättravägen (kallad Bygatan), med anslutning mot befintlig väg. De två nya tomterna norr om Bygatan angörs genom att den befintliga gatan förlängs. Ägaren av Adelsö-Sättra 3:1 ansvarar för vägbyggnadsåtgärderna. Vägarna ska färdigställas innan bygglov medges. En gemensamhetsanläggning avses inrättas för vägnätet inom hela fastigheten Adelsö-Sättra 3:1. Planlagd naturmark föreslås skötas av fastighetsägaren och vara tillgänglig för allmänheten. Tomterna ska ansluta till det på gården befintliga VA-nätet vilket drivs av Björkfjärden Drift AB. För elförsörjningen finns ett inomgårdsnät som troligtvis måste övertas av det lokala nätbolaget, Fortum, som har erforderlig koncession. Ägaren av Adelsö-Sättra 3:1 svarar för alla kostnader som är förknippade med åtgärder som krävs på inomgårdsnätet, såsom eventuell flyttning av ledningar m m.

#### Tele

Befintliga teleanläggningar ska så långt möjligt bibehållas i nuvarande läge. Eventuella flyttningar bekostas av den som initierar flytten.

#### Tidplan

Augusti-september 2011  
November 2012

Utställning 2  
Byggnadsnämnden antar detaljplanen

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 10 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

**TEKNISKA FRÅGOR**Vatten och avlopp

Samtliga nya byggnader ska anslutas till områdets gemensamma vatten- och avlopps nät vilket drivs av Björkfjärden Drift AB.

Bygglov inom de nya tomterna får ej lämnas förrän anslutande lokalgata och avloppsledningar är utbyggda. Inom kvarteren betecknade B<sub>2</sub> och B<sub>3</sub> på plankartan får bygglov lämnas för om- och tillbyggnad samt kompletteringsåtgärder ( t ex förråd, gäststuga, flygel). Bygglov för ny huvudbyggnad inom dessa kvarter får dock ej lämnas förrän anslutande lokalgata och avloppsledningar samt ny dricksvattentäkt har anordnats och godkänts av Miljönämnden.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom området. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det befintliga lokala dagvattennätet. Takvatten från den tillkommande bebyggelsen ska så långt möjligt infiltreras och inte ledas direkt till dagvattenledningen.

Trafik

En ny lokalgata anläggs väster om Bygatan, med anslutning mot befintlig väg. De två nya tomterna norr om Bygatan angörs genom att den befintliga gatan förlängs. Vändplaner ska utformas så att en sopbil kan vända utan att backa. Parkering ska anordnas inom respektive tomtplats. För de fem småhusen i väster ska gemensam parkering anordnas inom kvartersmarken.

Bygglov

Bygglov får ej lämnas förrän anslutande lokalgata och VA anläggning är utbyggda.

Elförsörjning

För elförsörjning finns ett inomgårdsnät som troligtvis övertas av det lokala nätbolaget, Fortum, som har erforderlig koncession. Planförslaget medför ökad belastning och eventuell flyttning av befintliga ledningar bekostas av fastighetsägaren. Nya ledningar kan förläggas i vägmark efter överenskommelse med fastighetsägaren.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Ansökan om avstyckningar och bildande av gemensamhetsanläggningar görs hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Fastighetsbildning ska ske enligt detaljplanen. Illustrerade fastighetsgränser är inte bindande. De fem



småhus i väster kan avstyckas som egna fastigheter alternativt bilda en fastighet med bostadsrätter.

#### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för hela vägnätet inom Adelsö-Sättra 3:1. Om de fem småhus i väster avstyckas som egna fastigheter kan gemensamhetsanläggning bildas för parkering och övrig kvartersmark i kvarteret. Gemensamhetsanläggning kan bildas för gemensamma underjordiska ledningar.

Att gemensamhetsanläggning inrättas innebär att anläggningen sköts gemensamt och att kostnaderna för utförande, drift och underhåll fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter andelstal som beslutas av lantmäteriet vid en anläggningsförrättning.

#### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäterimyndighetens taxa.

Ägaren till Adelsö-Sättra 3:1. står för kostnaderna avseende utbyggnad av planområdet.



Jonas Orring  
Exploateringschef

Februari 2011  
Reviderad okt 2012

