

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr 2009-00070-214 (P02021)

Detaljplan för **NÄSTÄPPAN**

Samt upphävande av del av
avstyckningsplanen för Håknäs 4:6

Vid Järnafjärden inom Järna

I Södertälje kommun

Upprättad 2011-10-21

SAMRÅDSHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse, program

Syfte

Detaljplanens syfte är att genom PBL reglera byggande inom området och därmed bland annat skapa möjligheter för permanentboende. I PBL ingår dessutom att säkerställa hållbara VA-system för området. Planen redovisar ca 20 nya byggrätter.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Plansamråd hösten 2011

Planutställning våren 2012

Antagande av SBN i mitten av 2012

Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän plats och för tekniska anläggningar är fem (5) år från och med det datum planen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden för övrig kvartersmark börjar tre år efter det att planen vunnit laga kraft.

Markägare

Håknäs 4:6 ägs av Södertälje kommunen. Övriga fastighet är privatägda.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Nästäppans samfällighetsförening ansvarar idag för drift och underhåll av väg och naturområden. Planområdet rekommenderas att omfattas av allmänt verksamhetsområde för dricksvatten- och spillvattenförsörjning. Alternativt kan VA-ledningar ha enskilt huvudmannaskap. Detta ska utredas till utställningsskedet.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad på kvartersmark. Nästäppans samfällighetsförening ansvarar för åtgärder på allmän plats. Om VA-ledningar omfattas av allmänt verksamhetsområde ansvarar Telge Nät AB för utbyggnad av allmänna vatten och spillvattenledningar när verksamhetsområde för dricksvatten- och spillvattenförsörjning har inrättats.

Avtal

Markupplåtelseavtal ska tecknas mellan markägare/samfällighetsföreningen och Telge Nät AB avseende samtliga ledningsnät. Dessa avtal kommer att ligga till grund för ledningsrättsansökningar.

Ett genomförandeavtal kommer att upprättas mellan kommunen och Nästäppans samfällighetsförening för att reglera åtaganden avseende allmänna anläggningar i samband med detaljplanens genomförande. Avtalet omfattar även gemensamhetsanläggningarnas omprövning.

Avtal om fastighetsreglering ska upprättas med de fastighetsägare vars gränser ska justeras.

Alla avtal ska vara undertecknade innan detaljplanens antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Inom planområdet tillskapas möjlighet att bilda ca 28 nya fastigheter. Ca 19 fastigheter kan biladas genom avstyckning av kommunens fastighet Håknäs 4:6 och ca 10 genom att större befintliga fastigheter får möjlighet att avstyckas.

Fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.

Befintlig naturmark mellan fastigheterna Håknäs 4:32 och Håknäs 3:35 planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering från Håknäs 4:6 till de bägge fastigheterna alternativt till en av fastigheterna.

Fastigheten Håknäs 4:57 ska utökas fram till väg enligt detaljplan. Naturmarken planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering från fastigheten Håknäs 4:6.

Fastigheten Håknäs 4:49 ska utökas genom att ca 200 kvm överförs genom fastighetsreglering från fastigheten Håknäs 4:6.

Vägområdet mellan fastigheterna Håknäs 4:47 och Håknäs 4:48 planläggs som kvartersmark och överläts genom fastighetsreglering till Håknäs 4:47.

Gemensamhetsanläggning

En omprövning av gemensamhetsanläggningen görs i samband med att nya fastigheter bildas. Gemensamhetsanläggningen ska omfatta vägen till området och vägar, naturmarken och lekyta inom detaljplaneområdet.

Ledningsrätt

Ledningsrätt kommer att bildas för VA-ledningar.

Strandskydd

Strandskydd gäller intill 100 m från strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark, men kommer att kvarstå inom allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras genom att plankostnadsavtal med Södertälje kommun, samt att planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov och bygganmälan.

Kommunen erhåller intäkter genom markförsäljning. Kostnader för åtgärder avseende allmän plats kommer att regleras i ett genomförandeavtal mellan Nästäppans samfällighetsförening och Södertälje kommun.

VA- avgift

Om området tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten, kommer det allmänna vatten- och spillvattennätet byggs ut av Telge Nät som också ansvarar för drift och underhåll. Anslutnings- och brukaravgifter skall erläggas i samband med plangenomförandet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En särskild VA utredning har tagits fram i samarbete med miljökontoret och Telge Nät AB. Utredningen föreslår att Nästäppan ska omfattas av det allmänna verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvattenförsörjning.

Värme

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Fjärrvärme finns inte tillgänglig i området.

Vatten och avlopp

Området bör anslutas till det allmänna dricksvatten och spillvattensystemet. Telge Nät AB står för utbyggnaden fram till tomtgräns. Alternativt kan det fungera med en kretsloppslösning. Detta ska utredas till nästa skede i planförfarande.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Dagvatten får inte bortföras med det allmänna spillvattensystemet. I samband med ansökan om bygglov/bygganmälan ska sökande redovisa hur dagvattnet på fastigheten tas om hand. En dagvattenutredning har genomförts av kommunen som förordar att det framtida omhändertagandet av dagvatten från vägar och övrig mark fortsatt sker i nuvarande öppna system. Ansvar för det öppna systemet med diken på väg och naturmark ligger på förvaltarna av gemensamhetsanläggningarna för väg och allmän plats.

Väg

Befintlig väg kommer att behöva förlängas för att planerade fastigheter väster om fastigheten Håknäs 4:48 ska nås. Det i plankartan angivna området är, där det är möjligt bredare än de befintliga vägarna. Detta medger viss förbättring av vägstandarden, såsom diken och mötesplatser.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Åsa Hansson, exploateringsingenjör.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
Planchef

Bengt Lindskog
Arkitekt