

PLANBESKRIVNING

Dnr 2009-00070-214 (P02021)

Detaljplan för

NÄSTÄPPAN

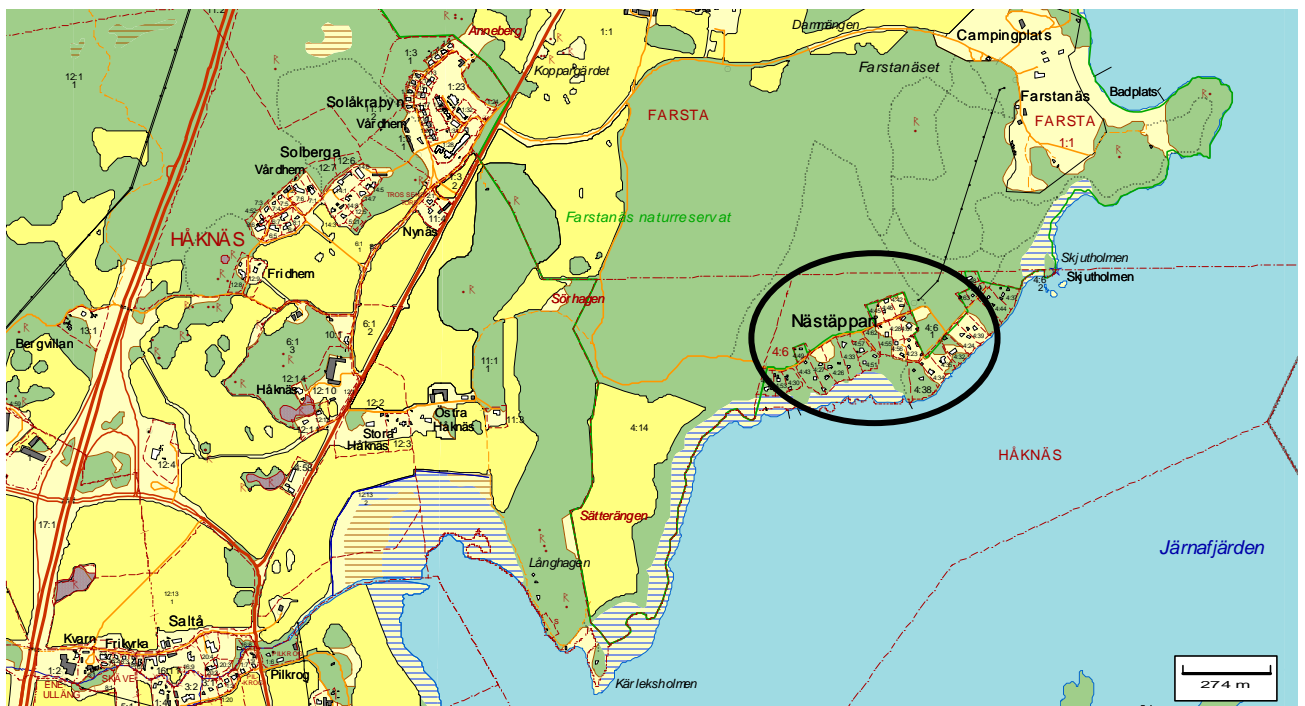
(del av fastigheten Håknäs 4:6)

**Samt upphävande av del av
avstyckningsplan 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:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse, program

Övrigt planeringsunderlag

- Vatten- och avloppsutredning (Grontmij AB).

Planens syfte

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

Miljöpåverkan

Allmänt

Området är sedan tidigare exploaterat för fritidsboende, men genomgår sedan länge en omvandlingsprocess mot mer åretruntboende. Idag beräknas ca 30 % av fastigheterna vara permanentbebodda. Detaljplanen möjliggör större bostadshus inom tomtmark och en viss komplettering av småhustomter inom området. Detaljplanen avser också att möjliggöra en för miljö och hälsa bättre avloppslösning i området. Målet är att miljöpåverkan på omgivningen skall minska i och med planens genomförande. Ökade miljöbelastningar till följd av ytterligare permanentning i området förväntas inte omöjliggöra det målet. Möjliga negativa konsekvenser är ökat transportarbete, då området till fullo inte är försörjt med kollektivtrafik.

Förenlighet med 3 och 4 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken, som berör hushållning med mark och vatten, då området redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse.

Förenlighet med 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 5 kapitlet i Miljöbalken, som berör miljö kvalitet, eftersom inga miljö kvalitetsnormer (MKN) beräknas överskridas inom området till följd av genomförandet.

a) MKN för luftkvalitet

Den ökade mängden bilrörelser som resultat av ökat åretruntboende i området kan komma att påverka MKN, dock inte överskridas.

a) MKN för yt- och grundvatten

Området ligger inom avrinningsområdet "Östersjökust med öar – Sörmanland". Recipienten för vatten från området är Östersjön (Järnafjärden)

Tar man med i beräkningarna att de enskilda avloppen i området slopas i och med anslutning till kommunalt VA-nät så innebär detaljplanen en belastningsminskning på recipienten.

I den dagvattenutredning som gjorts bedöms det inte krävas rening av dagvatten.

När området ansluts till det kommunalt VA-nät kommer spillvatten att ledas till Himmerfjärdsverket. Från verket avleds vattnet till Himmerfjärden som därmed blir recipient för de näringsämnen som kommer från spillvatten i området.

MKN för yt- och grundvatten bedöms inte överskridas.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Detaljplaneringen avser främst reglera befintliga förhållanden så som byggrätt och möjliggöra för hållbar VA-försörjning. De sammanlagda riskerna för miljö och hälsa minskar som resultat av planen (på grund av förbättrade VA-lösningar), och inga riktvärden överskrids vid genomförande av planen. Påverkan på landskapsbild anses inte få väsentliga konsekvenser som motiverar miljöbedömning. Bilberoendet i området kvarstår och vid ytterligare permanentboende ökar därför trafikarbetet. Detta bedöms dock inte medföra behov av miljöbedömning.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar hela Nästäppan. Området är beläget vid Järnafjärden söder om Farstanäs camping. Området omfattar ca 25 ha

Markägoförhållanden

Håknäs 4:6 ägs av Södertälje kommun. Övriga fastigheter är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I förslag till Översiktsplan 2012 för Södertälje Kommun sägs: "I många av de så kallade omvandlingsområdena med fritidshus som permanentas, pågår en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp för att komma till rätta med miljöproblemen. I vissa fall används kretsloppslösning istället för anslutning till kommunalt vatten och avlopp".

Gällande detaljplaner

Avstyckningsplanen från 1932 har genom övergångsbestämmelser 1947 jämförts med byggnadsplan. Planens beskrivning säger att området skall utnyttjas för sommarvillor och sportstugor o d. Minsta tomtstorlek är ca 1500 kvm.

Program för planområdet

Ett program har upprättats. Programmet har varit ute för samråd.

Kommunala beslut i övrigt

Järna kommundelsnämnd beslutade 2010-10-26 § 198 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att sända ut detaljplaneprogrammet för Nästäppan på samråd.

12.4 2011 beslutades om fortsatt planarbetet samt att sända ut den på plansamråd.

Förutsättningar och förändringar

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

De topografiska variationerna är stora inom området och branta partier med berg i dagen förekommer på ett flertal ställen. Markbeskaffenheten inom områdets höjdparter utgöres huvudsakligen av morän och berg i dagen eller berg på ringa djup och i dess lägre delar av sand, silt och lera (delvis överlagrad av organisk jord).

Förorenad mark

Ingen känd förorenad mark finns inom området.

Radon

Planområdet ligger utanför områden utpekade som högriskområden eller som eventuell högriskområden för radon.

Naturmark och friytor

Terräng och vegetation

Nästäppan omges av skog i norr, öster och väster, samt i söder av Östersjön (Järnafjärden). Området karaktäriseras främst av större skogtomter. Det är starkt kuperat på sina håll, med en brant bergssluttning mot Östersjön i den sydöstra delen. Karaktären är något annorlunda i västra delen som är flackare sankmark och bevuxen med sly och vass.

Växtlighet och landskapets karaktär skall bevaras. Allmän platsmark skall i största möjliga mån inte hårdgöras.

Lek och rekreation

En mindre lekyta finns i den centrala delen av området.

Strövområden i värdefull rekreationsskog (Farstanäs Naturreservat) ligger i direkt anslutning till planområdet och är tillgängligt från flera punkter i området.

I Nästäppan finns begränsad allmän tillgång till strandområdet.

Stigar till strövområdet (Naturreservatet) norr om planområdet skall hållas öppna och tillgängliga. Den allmänna platsmarken vid del av strandkanten bibehålls i enlighet med gällande avstyckningsplan.

Bebyggelseområden

Bostäder

I planområdet finns idag 29 avstyckade tomter varav 27 är bebyggda. Ca 10 bebos permanent.

Nästäppan började bebyggas under 30-talet med fritidshus. Successivt har fler valt att bosätta sig permanent i området.

Tomternas storlek varierar, från ca 1300 kvm till över 7000 kvm.

Bostadshusen är olika till form och storlek. Många är tillbyggda i omgångar, andra helt nybyggda eller ombyggda. Inget bostadshus är idag över 200 kvm. En del tomter har flera komplementbyggnader. Avstyckningsplanen reglerar ej byggrätten.

Detaljplanen föreslår att en maximal byggrätt för huvudbyggnad inom bostadstomt är 200 kvm i två våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter. Byggrätten för huvudbyggnad får delas upp i två fristående byggnader.

Total sammanlagd byggnadsyta per fastighet är 400 kvm. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.

Bostäder skall vara friliggande. Planen avser att möjliggöra en- eller tvåfamiljshus.

Bostadshusen skall anpassas till terrängen. Detta är ett av skälen till att byggnadsarean för huvudbyggnad tillåts delas upp i två byggnader. Huvudbyggnaden får också med fördel delas upp i flera volymer så länge de är sammanbundna. Ett annat skäl till att två huvudbyggnader får byggas per bostadstomt är att befintliga hus läge och karaktär skall kunna bevaras. Nybebyggelse skall ta vara på områdets karaktär.

Ingen bostadstomt får styckas till mindre än 1500 kvm. De tomter som idag är under 1500 kvm tillåts fortsätta vara det.

Nya bostadstomter kan också tillkomma genom att större befintliga tomter avstyckas. Tillkommande tomter genom avstyckning/delning beräknas bli ca 10.

Inom planområdet tillskapas ny kvartermark motsvarande ca 19 nya bostadstomter. Samtliga nya tomter finns med i någon form i gällande avstyckningsplan.

Övrig bebyggelse

I området finns två tekniska anläggningar. En transformatorstation och en fyrmast. Områden för tekniska anläggningar redovisas på plankartan.

Offentlig och kommersiell service

Inom området finns ingen offentlig eller kommersiell service. Närmaste kommunal-/stadsdelscentra är Järna centrum, ca 6 km norr om området, där förskola, skola, äldreboende och livsmedelsaffär finns.

Planen medger ingen ytterligare service.

Tillgänglighet

De stora höjdskillnaderna inom området försvårar tillgängligheten.

Byggnadskultur och gestaltning

Området karaktäriseras främst av större, ofta trädbevuxna, tomter med förhållandevis små bostadshus.

Inom området finns en stor variation av form, byggnadsmaterial och fasadfärg och även om flera av husen nu bebos permanent är området fortfarande tydligt präglad av sin historia som fritidshusområde. De små husen har varit förhållandevis lätta att placera in på de stora tomterna. Förhoppningen är att planens genomförande skall kunna bibehålla en upplevelserik och önskvärd diversitet utan att allt för mycket av de existerande kvaliteterna försvinner. Det innebär dock ett stort ansvar för nuvarande och framtida fastighetsägare. Träd skall, så långt möjligt, bevaras för att bibehålla områdets karaktär med rikligt trädbevuxna tomter samt för deras dagvattenreglerande egenskaper.

Vatten- och strandområden

Planområdet omfattar 700 meter strand mot Järnafjärden (Östersjön). Strandlinjen följer avstyckningsplanens gränsdragning, vilken även i huvudsak sammanfaller med dagens strandlinje. En större gemensam och ett flertal mindre privata bryggor finns vid strandkanten. Vattenområdet får inte utfyllas eller överbyggas med annat än bryggor och båthus.

Strandskydd

Strandskydd gäller intill 100 m. Strandskyddet föreslås upphävas på kvartersmark genom planbestämmelse i planen.

Det är enbart på redan ianspråktagen mark (kvartersmark) som strandskyddet föreslås att upphävas – på allmän platsmark inom planområdet kommer strandskydd att ligga kvar. Upphävande av strandskydd medger att pågående markanvändning kan fortgå.

Dock är topografin och vegetationen i området av sådan art att allmänhetens tillgång till stranden är begränsad. Tomterna går ner till vattnet. Passage genom Nästappan sker via befintlig väg centralt i området.

Sjöfartstrafik

Planerade åtgärder skall tydligt redovisa relationen till sjöfartsstråk, farleder, kajer och säkerhetsanordningar. Sjöfartsverket kommer att avvisa alla eventuella krav på fartbegränsningar eller andra åtgärder som innebär inskränkningar för fartygstrafik.

Inom området finns en fyr/mast som är relaterad till sjöfarten.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik inom området

Gatunätet inom Nästappan har enskilt huvudmannaskap. Vagnätet är småskaligt och utgörs idag av grusbeläggning.

Inom området finns ingen gatubelysning. Vid sidan av ett litet antal gångstigar finns inga separata gång- och cykelvägar. Fotgängare och cyklister delar istället vägrummet med motorfordon.

Den nuvarande småskaligheten skall bevaras bland annat för att inte uppmuntra till höga hastigheter, men också för att bibehålla karaktären i området.

Det i plankartan angivna vägområdet är, där det är möjligt, bredare än de befintliga vägarna. Detta medger viss förbättring av vägstandarden, såsom t ex diken och mötesplatser.

Tillfartsväg till området

Tillfartsvägen (Järnafjärdsvägen) till området går från Farstanäsvägen. Det finns ingen separerad gång- och/eller cykelbana. Kommunen är väghållare för Farstanäsvägen.

Underhåll och eventuell upprustning sköts av en gemensamhetsanläggning.

Kollektivtrafik

Området nås inte med kollektivtrafik. Närmaste hållplats, ca 2 km, ligger utmed Södertäljevägen i anslutning till korsningen med Farstanäsvägen. Farstanäs och Nästappan

trafikeras av bussar mot Södertälje centrum och Järna. Hållplatsen nås via en skogsväg utan säker gång- eller cykelväg.

Inga förändringar föreslås i kollektivtrafiken till följd av planen, dock kan en utbyggnad vid Farstanäs förbättra situationen.

Parkering

Parkering sker inom tomtmark.

Störningar

Det finns inga idag kända störningar inom planområdet.

Genomförandet av planens utökade byggrätter kommer att medföra stora förändringar men beräknas inte ge betydande tillkommande, bestående störningar.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

I Nästäppan finns det egna dricksvattenbrunnar på de flesta fastigheterna.

Fastigheterna inom planområdet har enskilda avlopp. Många avloppsanläggningar har ursprungligen dimensionerats för fritidsändamål och har inte godtagbar kapacitet för permanentboende. Majoriteten av avloppsanläggningarna fyller inte heller dagens krav på rening utan har utformats enligt äldre metoder. Konsekvensen blir att otillräckligt renat avloppsvatten rinner ut i grundvatten, bäckar och till Östersjön samt att enskilda dricksvattenbrunnar riskerar att kontamineras.

För området diskuteras två olika lösningar för försörjning av dricksvatten och omhändertagande av spillvatten.

Nästäppen förses med ett LTA-system som trycker spillvattnet till en pumpstation vid Farstanäs camping. Därifrån pumpas spillvattnet till en befintlig ledning vid Långhagen alternativt till Pilkrogs pumpstation. En utredningen rekommenderar att spill- och dricksvattenledningarna sjöförläggs mellan Farstanäs/Nästäppan och Pilkrog. Detta alternativ förutsätts ingå i kommunens verksamhetsområde.

En kretsloppsanpassad lösning bör även kunna diskuteras, vilken kan innebära gemensamma ledningar för BDT-vatten till egen reningsanläggning. VC leds till enskilda slutna tankar.

Val av alternativ är beroende av utbyggnaden vid Farstanäs camping.

Dagvatten

Det mesta av dagvattnet tas idag omhand inom områdets tomtmark eller naturmark. Då marken är mättad går överskottsvattnet ner till recipienten - Östersjön.

Dagvatten skall även i framtiden så långt det är möjligt omhändertas lokalt inom det område där det bildas. I samband med ansökan om bygglov/byggnämnan skall sökanden redovisa hur dagvatten på fastigheten skall tas om hand.

En full utbyggnad i området enligt planen innebär en ökning av dagvattenavrinningen. Omhändertagandet av dagvatten sker till stor del med hjälp av växter och infiltrerande mark. Träd har en fördröjande funktion genom att trädkronor och lövverk fångar upp och fördröjer regnet under sommarhalvåret och infiltrerat vatten tas upp av trädets rötter.

EI

Områdets bostadstomter är försörjda med el genom Telge Nät. Både markförlagda och luftburna ledningar finns inom området.

Avfall/Återvinning

Sophämtning sker vid tomtgräns/väggkant.

Avstyckningsplan

Gällande avstyckningsplan från 1932 kommer delvis att utgå när detaljplanen för Nästappan vinner laga kraft. Återstående del, som ligger inom Farstanäs Naturresevat, föreslås att upphävas.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen skall inte vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet.

De samfälligheter som idag har ansvar för vägar, naturmark och vissa allmänna anläggningar önskar ha fortsatt ansvar för den allmänna platsmarken. Detta tillsammans med att vägar och övrig allmän plats i mycket stor utsträckning endast nyttjas av de boende i planområdet utgör skäl för att samfälligheter fortsatt ska ta hand om, och kommunen inte vara huvudman, för den allmänna platsmarken.

Genomförandetid

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

Tidplan

Tidplanen för detaljplaneprocessen:

Plansamråd	hösten 2011
Planutställning	våren 2012
Antagande av plan i Järna kdn		3:e kvartalet 2012 (preliminärt)

Medverkande tjänstemän

Planen har upprättats av tjänstemän på kommunens samhällbyggnadskontor.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
Planchef

Bengt Lindskog
Arkitekt