

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 2010-00616-214

Detaljplan för
Farstanäs
del av Farsta 1:1
inom Järna kommun
i Södertälje

Upprättad 2014-03-27

SAMRÅDSHANDLING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 2 kv 2014

Utställning 3 kv 2014

Antagande 4 kv 2014

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Farsta 1:1, som ägs av Södertälje kommun.

Campingområdet arrenderas ut till Farstanäs havsbad och Familjecamping AB. Arrendatorn avser att sälja sin verksamhet till Drömstugan i Sverige AB, nedan kallad exploatören.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark. Exploatören eller framtida arrendator för campingverksamheten svarar för utbyggnad och skötsel av campinganläggningen.

Exploatören eller framtida verksamhetsutövare kommer ansvara för drift och skötsel av de områden som behövs till campingverksamheten via arrendeavtal med kommunen.

Kommunen ansvarar för eventuell utbyggnad av allmänna anläggningar.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Avtal

Ett av detaljplanens syften är att lyfta områdets attraktivitet för turismen genom att bland annat komplettera området med stugor. Detta är dock underordnat naturreservatets värde för det rörliga friluftslivet och allmänhetens möjlighet att röra sig i området och det är därför viktigt att motverka att stugområdet upplevs som privat. För att minska risken för permanentboende och för att kommunen ska ha rådighet över marken så kommer kommunen fortsätta äga all mark inom Farstanäs. Kommunen styr sedan upplåtelsen av marken genom olika upplåtelseavtal (tomträttsavtal, bostadsrättsavtal och arrendeavtal) till exploatören och senare till bostadsrättsföreningen för stugorna och framtida verksamhetsutövare för camping.

Exploatörens koncept är att stugägarna endast använder stugorna som fritidsbostad och att stugägarna förbinder sig till att hyra ut sin stuga när den inte används av ägarna själva. Kommunen avser även äga en andel i framtida bostadsrättsförening för att ha rådighet över att bestämmelser som motverkar möjligheten till permanentboende inte tas bort i framtiden och att området inte privatiseras. Den mark som behövs för campingverksamheten kommer upplåtas med arrende.

Intentionsavtal

Ett intentionsavtal, daterat 2010-07-03, har upprättas mellan Drömstugan AB och Södertälje kommun.

Exploateringsavtal

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan Södertälje kommun och Exploatören som reglerar det fysiska genomförandet av detaljplanen t ex utbyggnad av anläggningar och upplåtelse av marken. Avtalet kommer även att reglera genomförandeansvar och ekonomiska frågor. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunen innan eller samtidigt som detaljplanen antas efter utställningsskedet.

Utbyggnad av området ska ske utifrån den etappindelning som visas på plankartan.

Tomträttsavtal

De två fastigheter för stugområdet ska, efter bildande, upplåtas med tomträtt och ett tomträttskontrakt ska tecknas mellan kommunen och exploatören eller framtida bostadsrättsförening för stugområdet.

Bostadsrättsavtal

Stugorna som byggs inom detaljplanen ska upplåtas med bostadsrätt. I bostadsrättsföreningens stadgar, och övriga avtal mellan exploatören och köparna, skrivs in att stugägarna är skyldiga att erbjuda sin stuga för uthyrning via campingen ett flertal perioder över året. I stadgarna ska det även fastställas att stugorna endast används som fritidshus och att det krävs 100 % enighet bland medlemmarna för att ändra stadgarna. Södertälje kommun, via ansvarig politisk nämnd eller förvaltning, avser äga andel i bostadsrättsföreningen med syfte att ha rådighet över att området inte privatiseras. Det är därför kommunen helst ser att det endast är en bostadsrättsförening för hela stugområdet.

Kommunen förordar även att stugorna säljs som andelsrätter för att ytterligare minska risk att stugorna används för permanentboende. Med andelar menas att flera personer tillsammans äger en stuga.

Arrendeavtal

Campingområdet ska upplåtas med arrende. Ett arrendeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören eller framtida verksamhetsutövare för campingen för den del av kvartersmarken där campinganläggningar finns samt den mark utanför detaljplaneområdet som behövs för ändamålet. I arrendeavtalet ska även skötsel av bland annat badstranden och parkeringar regleras.

Kommunen kommer behöva ta ca 6000 kvm av angränsande jordbruksmark i anspråk för parkering. Arrendegränsen i befintligt arrendeavtal för jordbruket måste ändras och detta bör ske minst ett år innan anläggning av parkeringen är möjlig.

Skötselavtal

Separata skötselavtal för till exempel badstranden och parkeringsplatserna kan också komma att tecknas mellan kommunen och exploitören eller framtida arrendator.

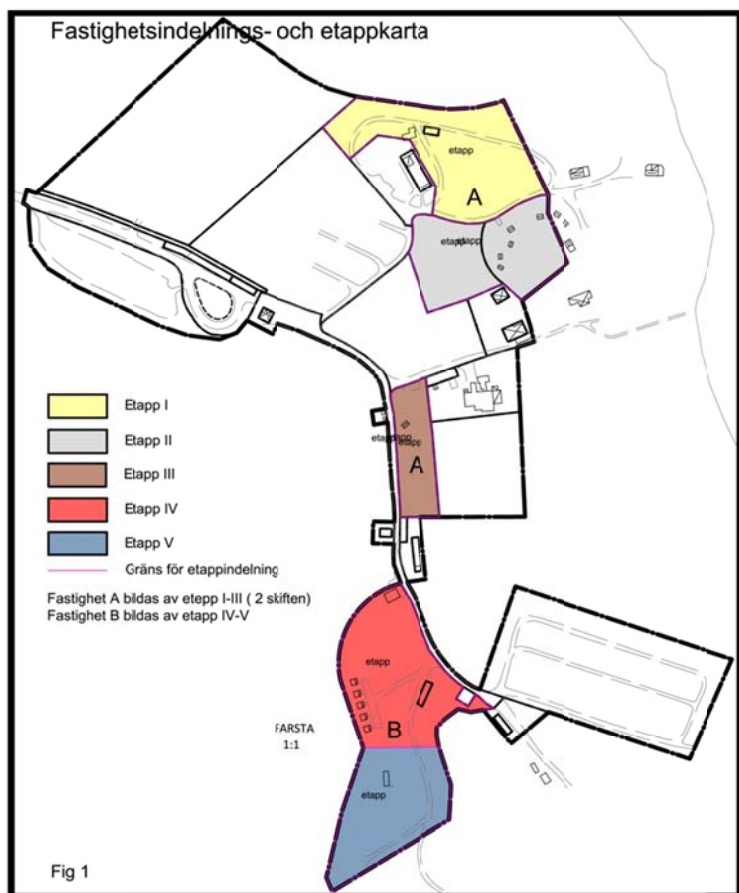
Ledningsrättsavtal

Ledningsrättsavtal tecknas i den mån de behövs på initiativ av respektive ledningsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Södertälje kommun äger Farsta 1:1. Kvartersmark kommer att upplåtas genom två tomträtter för stugändamål och genom arrende för övriga campingverksamheten. För tomträttsupplåtelsen ska två fastigheter bildas genom avstyckning från Farsta 1:1 enligt fastighetsindelnings- och etappkartan i detaljplanen (se bild nedan). Den första fastigheten bildas av etapp 1-3 och utgörs av två skiften. Den andra fastigheten utgörs av etapp 4 och 5.



Kommunen ansöker om avstyckning från Farsta 1:1 och i den mån gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt kommer att behövas inom planområdet kommer dessa att upprättas i samband med fastighetsbildningen.

En gemensamhetsanläggning ska skapas för det enskilda VA-ledningsnätet inom kvartersmark.

Tomträtterna för stugorna kommer behöva servitut för parkering och servitut för väg fram till tomträttsfastigheterna.

Telge Nät AB ansöker om ledningsrätt och dispens för allmänna VA-ledningar genom naturreservatet och strandskyddet i den utsträckning det behövs.

Tillstånd enligt miljöbalken mm

Eftersom Farstanäs utgör ett naturreservat krävs tillstånd för att gräva för och lägga ner VA-ledningar. Telge Nät AB kommer även behöva ansöka om vattendom för VA-ledningar som förläggs i vattnet (Järnafjärden). Det krävs även dispens från naturreservatets föreskrifter för bland annat staket, uppförande av byggnad mm.

Servitut och ledningsrätt

Servitut för parkering och väg för tomträtterna bildas vid avstyckningen från Farsta 1:1. Beroende på var VA-ledningar kommer projekteras kan ledningsrätt för allmänna VA-ledningar i privat mark behövas samt servitut för privata ledningar i kommunens mark mellan tomträtterna.

Strandskydd

Tillkommande bebyggelse ligger utanför strandskyddslinjen och strandskyddet behöver därför inte upphävas i detaljplanen. I det fall allmänna VA-ledningar behöver anläggas inom strandskydd ska strandskyddsdispens sökas.

Fastighetsbestämmelser

På detaljplanekartan finns fastighetsindelning redovisad. Dessa anger gränserna för de två fastigheter som ska avstyckas från Farsta 1:1 och upplåtas med tomträtt avsedda för stugorna. Syftet med bestämmelserna är att få ändamålsenliga fastigheter för tomträttsupplåtelse samt att utesluta möjligheten att avstycka ytterligare fastigheter i framtiden.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, samt nödvändiga utredningar för planens genomförande i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Genomförande

Utbyggnaden inom kvartermark inklusive parkeringsanläggningar, utbyggnaden av VA-ledningsnät, samt vägar inom området ansvarar exploatören för. Kommunen erhåller intäkter via markupplåtelse.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten samt el enligt gällande taxa, eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägarna.

Gatukostnader

Ombyggnad av befintlig väg ner till Farstanäs från Nyköpingsvägen krävs för att klara exploateringen och möjliggöra för allmän busstrafik till området samt säkrare gång- och cykelväg (GC-väg). Inom detaljplanen finns möjlighet att anlägga GC-väg samt bredda vändslinga och anlägga busshållplats vid Farstanäs entré. Kommunen bygger ut lokalgatan i detaljplanen och gatukostnadsersättning tas ut av exploatören och eventuella fastighetsägare som har nytta av vägen.

Tekniska frågor

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom campingområdet som idag ägs av kommunen, ett elskåp, kommer att överlåtas till exploatören enligt separat överenskommelse eller genom exploateringsavtalet.

Vägar

Befintlig väg till Farstanäs ska fortsättningsvis försörja området. För att göra det möjligt med busstrafik till området under högsäsong krävs att vägen hålls fri från parkerade bilar. Delar av vägen behöver upprustning och det är även möjligt att anlägga GC-väg längs med norra sidan av vägen.

Parkering

Befintlig parkeringsyta vid entrén till området ska utökas för att tillgodose behovet av parkering för boende i stugområdet och campingen samt för besökare till badplatsen och friluftsområdet. Upp till ca 6000 kvm av kommunens mark som idag arrenderas ut till jordbruk kommer att behövas tas i anspråk för parkering.

Vatten och avlopp

Området ska förses med kommunalt vatten och avlopp. Vattenförsörjning finns i området idag men kapaciteten kommer inte räcka till för de tillkommande campingstugorna. Kommunen utreder en vatten- och avloppslösning där området ansluts via sjöledning till det befintliga allmänna VA-nätet i Pilkrog.

Energiförsörjning

El-nät finns i området men behöver byggas ut. I detaljplanen finns två stycken e-områden för befintligt och tillkommande transformatorstation.

Tekniska utredningar

En geoteknisk fältundersökning måste göras för att säkerställa var stugorna kan placeras.

Naturområden

Det behöver upprättas skötselplaner för de olika delarna inom naturreservatet.

Vatten- och spillvatten (avlopp)

Kommunen tillsammans med Telge Nät tittar på förutsättningarna för kommunala VA-sjölodningen till Farstanäs och intilliggande fritidshusområdet Nästäppan.

Dagvatten

Inom området tillämpas lokalt omhändertagande av dagvatten.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Urban Dahlberg
Plan- och bygglovchef

Malin Hultman
Exploateringsingenjör