

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

P 2010-00616-214

Detaljplan för

Farstanäs, del av Farsta 1:1
inom Järna kommun del
i Södertälje

Upprättad 2015-03-31

Beslut

2012-10-23 § 215 gav nämnden samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med detaljplanen för Farstanäs.

Hur samrådet bedrivits

Samrådshandlingar för detaljplanen för Farstanäs, del av Farsta 1:1 har varit ute på samråd mellan den 27 mars 2014 till den 16 maj 2014.

Samrådsmöte hölls på Farstanäs den 7 maj.

Handlingarna finns i sin helhet att läsa hos plan- och bygglovenheten på samhällsbyggnadskontoret.

Inkomna yttranden med kommentarer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kan komma att påtagligt skada riksintresset och att det strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. 1 § ÄPBL. Enligt 4 kap. 4 § första stycket andra meningen miljöbalken kan fritidsbebyggelse få komma tillstånd också i annan form än som kompletteringar till befintlig bebyggelse, men då krävs särskilda skäl. Enligt Länsstyrelsens bedömning är förslagen bebyggelse inte av den typ att särskilda skäl kan åberopas.

Om kommunen väljer att fullfölja planprocessen så behöver planförslaget enligt Länsstyrelsens mening kraftigt revideras med avseende på exploateringens placering och omfattning. Upplåtelseformen behöver ändras. Länsstyrelsen anser att det är olämpligt med någon typ av ägarsystem och planförslaget behöver inriktas mot korttidsuthyrning för verksamheten istället för ett andelssystem för att undvika en privatisering av området.

Planförslaget strider mot naturreservatets föreskrifter. Innan planen antas behöver föreslagen exploatering prövas enligt reservatsföreskrifterna genom att dispens söks för åtgärderna. Länsstyrelsen kan inte föregripa utgången av en dispensprövning. Preliminärt kan dock sägas att nu föreslagen bebyggelse med stor sannolikhet inte kan erhålla dispens. Därmed kan inte förslaget genomföras i den omfattning och med den lokalisering eller upplåtelseform som detaljplanen redovisar.

Länsstyrelsen gör bedömningen att möjligtvis kan en mycket försiktig komplettering med ett fåtal hus i direkt närhet till befintlig bebyggelse vara i linje med naturreservatets intentioner.

Sammanfattningsvis gör Länsstyrelsen bedömningen att projektet behöver ändras så att enbart redan ianspråktagna ytor används för ny bebyggelse. Möjligtvis kan en mycket försiktig komplettering med ett fåtal hus i direkt närhet till befintlig bebyggelse vara i linje med naturreservatets intentioner.

Även med beaktande av naturreservatets syfte gör Länsstyrelsen bedömningen att bebyggelsen behöver en annan upplåtelseform som inte innebär ett privat ägande. Även om ändringar görs i enlighet med Länsstyrelsens förslag går det idag inte att avgöra om det är möjligt att bebygga området. Frågan avgörs slutligen vid dispensprövningen.

I det fortsatta planarbetet kommer komplettering av stugor medges men med mycket försiktig komplettering med ett fåtal hus i direkt närhet till befintlig bebyggelse. Upplåtelseformen inriktas mot korttidsuthyrning för verksamheten på Farstanäs.

Kommunen kommer att söka dispens för tillkommande stugor innan planen antas och placeringen av stugorna ska anpassas till redan i anspråktagen mark.

Kommunen kommer att samråda med Länsstyrelsen i det fortsatta planarbetet, för att hitta den bästa lösningen för Farstanäs.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens synpunkter handlar om formuleringar kring servituts- och ledningsrätt och fastighetsrättsliga frågor samt förslag på förtydliganden av bestämmelser på plankartan.

Viktigt är att servitut inte kan bildas till förmån för tomträtterna, utan kan bildas till förmån för de bildande fastigheterna.

När det gäller de ledningsrättsliga frågorna måste troligen ett U-område finnas på plankartan för att ledningsrätten kan bildas.

På plankartan bör det framgå att detaljplanen innefattar fastighetsindelingsbestämmelser, för att tydliggöra detta.

Samhällsbyggandskontoret kommer att implementera frågorna och förtydliga bestämmelserna i det fortsatta arbetet.

Trafikverket

Trafikverket Region Stockholm har för samråd mottagit detaljplan för Farstanäs. Trafikverket yttrar sig med utgångspunkt i ett trafikslagsövergripande perspektiv med ansvar för den långsiktiga infrastrukturplaneringen för väg- och järnvägstrafik samt i egenskap av väghållare för väg 525, Nyköpingsvägen.

Trafikverket Region Stockholm har tidigare yttrat sig under programsamrådet och vissa av de framförda synpunkterna kvarstår.

Föreslagen exploatering innebär en ökad trafik till området och sannolikt även en ökad trafik året runt. Trafikverket anser att det bör ske en utbyggnad av en gång- och cykelväg fram till korsningen med väg 525. Detta är en förutsättning för att oskyddade trafikanter på ett trafiksäkert sätt skall kunna förflytta sig från närmaste busshållplats vid väg 525 till planområdet. Gång- och cykelväg saknas längs med väg 525. En utredning av möjlighet till gång- och cykelväg längs väg 525 ska påbörjas, men det finns i dagsläget ingen finansiering i länsplanen för produktion.

Som det nämns i planprogrammet är det önskvärt om någon av passerande busslinjer även kan angöra planområdet vid ett antal tillfällen per dag. Utökad trafik med tyngre fordon på den idag smala Farstanäsvägen ställer krav på anordnande av mötesplatser eller breddad vägsektion.

Trafikmässigt kommer uppförande av 130 stugor innebära en ökad belastning på vägkorsningen Farstanäsvägen/Väg 525. Trafikverket återupprepar att en trafikanalys behöver göras, där exploateringsens följdverkningar på korsningspunkten Farstanäsvägen/Väg 525 belyses, liksom på trafiksituationen längs Farstanäsvägen. Trafikverket Region Stockholm emotser en kontakt kring denna fråga.

Trafikverket Region Stockholm vill erinra om att verksamheterna inom planområdet eventuellt kan påverka riksintresset för den allmänna farleden till Södertälje hamn och förutsätter att relevanta synpunkter från Sjöfartsverket inhämtas och beaktas i det fortsatta detaljplanarbetet.

Kontoret kommer att se över behovet av en trafikutredning efter att planen har reducerats med ett stort antal stugor. Kontoret kommer även att ta kontakt med Trafikverket angående analysen i det fortsatta planarbetet.

Angående sjöfartsverkets synpunkter, se kommentar för sjöfartsverkets yttrande.

Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Närmaste busshållplats (Solåkrabyn) ligger ca 1,9 km bort från planområdet och trafikeras av buss 788 som går mellan Södertälje centrum och Järna station. Buss 702 bör strykas ur detaljplanen då denna har utgått.

I nuläget finns ingen gång- och cykelväg längs med Farstanäsvägen vilket gör att de ca 8 kollektivtrafikresenärer/per dag (siffror från sommaren 2013) som kliver av vid busshållplatsen Solåkrabyn under sommarmånader är hänvisade till väggrenen i det fall de är på väg mot badet. Trafikförvaltningen anser därför att det är något problematiskt att planen kommer att innebära ökad biltrafik till planområdet innan åtgärder vidtagits för säker passage för gång- och cykeltrafikanter längs med Farstanäsvägen.

Planen liksom tidigare program efterfrågar enstaka bussturer till området, framförallt under sommartid. Trafikförvaltningen har i sitt tidigare programsamråd (vår SL-2010-30913, och er SNr 2010-00616-214) påtalat villighet att trafikera badet med enstaka turer på linje 788 under sommartid. En förutsättning för att kollektivtrafikförsörja badet med dessa enstaka turer är dock att både Farstanäsvägen och eventuell hållplats vid den i plankartan uppritade vändslingan, följer Trafikförvaltningens riktlinjer. Det är därför viktigt att hänsyn tas till trafikförvaltningens riktlinjer i RI-buss vad gäller lutningar och gatubredder samt utformningar av hållplatser inritad i vändslingan. I det fall mer detaljerade ritningar över vändslingan finns så vill Trafikförvaltningen ta del i dessa. Trafikförvaltningen vill även delta i det fortsatta detaljplanarbetet när det gäller de nämnda frågorna. Som påtalats i tidigare remissvar är en viktig förutsättning för att Trafikförvaltningen ska kunna trafikera området även att bussen inte hindras av parkerade bilar längs vägen, och vi ser därför positivt på att planen tar detta i beaktande.

Dock vill vi påtala att det i samrådsredogörelsen utlovade förbudet mot parkering längs med Farstanäsvägen även bör tydliggöras i detaljplanen.

Buss 702 stryks i det fortsatta planarbetet.

Kontoret kommer att se över behovet av en trafikutredning efter att planen har reducerats med ett stort antal stugor.

Utformning av busslingan och hållplats kommer att diskuteras i samråd med trafikförvaltningen.

Ett förtydligande av förbud mot parkering på Farstanäsvägen kommer att ses över i det fortsatta detaljplanearbetet.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har tidigare i processen yttrat sina synpunkter, i skrivelse daterad 2010-11-02, till Södertälje kommun. Sjöfartsverket vidhåller sina där yttrade synpunkter. Sedan det yttrandet ingavs har en åtgärdsvalsstudie initierats angående farleden mellan Landsort och Södertälje hamn, samt hamnens anslutning till det nationella väg- och järnvägsnätet. ÅVSen leds av Trafikverket i nära samarbete med Sjöfartsverket. I studien ingår även Södertälje hamn och kommun. Farleden, som passerar förbi planområdet, lider idag av säkerhets- och kapacitetsbrister. Åtgärdsvalstudien syftar till att belysa vilka tänkbara åtgärder som kan avhjälpa de nämnda bristerna. En tänkbar åtgärd är att bredda, fördjupa och räta ut farleden för att erhålla större marginaler i farleden, samt att möjliggöra för större fartyg att ankomma Södertälje hamn. Den utveckling av sjötrafiken som ÅVSen tar höjd för medför att Sjöfartsverkets tidigare yttrande blir än viktigare och att utvecklingen av Farstanäs inte får påverka sjöfarten negativt. Slutrapporten beräknas kunna skickas på tjänstemannaremiss innan sommaren.

Kommunen kommer att se över de åtgärder som föreslås i ÅVSen och se hur detaljplanen kan komma att påverka farleden.

Miljönämnden

Miljönämnden antar kontorets tjänsteskrivelse daterad 2014-04-08 som sitt yttrande vilket innebär att nämnden avstyrker förslaget till detaljplan för Farstanäs 1:1.

Miljökontoret anser inte att detaljplaneförslaget är tillåtligt och förenligt med reservatsföreskrifterna och föreslår därför miljönämnden att avstyrka detaljplaneförslaget. Ett övergripande skäl till det är att planförslaget bedöms medföra en privatisering av området samt att planförslaget inte bedöms stärka naturreservatets värde för det rörliga friluftslivet.

Det förslag till detaljplan som nu är på remiss har tidigare varit på remiss under det så kallade programskedet. Miljökontoret framförde då en rad synpunkter och förutsättningar för att en detaljplan skall kunna antas. Bland annat berörde miljökontoret

- Riskerna för privatisering av området inom naturreservatet
- Frågan om VA-försörjning

- Det faktum att det är reservatsföreskrifterna som är överordnade vad som får ske inom naturreservatet.

Miljökontoret bedömer att det förslag till detaljplan som föreslås är i strid med naturreservatets syfte, då det inte bedöms stärka naturreservatets värde för det rörliga friluftslivet. Förslaget medför även en betydande stor risk att området, eller delar av det, kommer att upplevas privatiserat. Därmed inverkar det negativt på det rörliga friluftslivet.

Miljökontoret bedömer inte heller att förslaget att ansluta området till Himmerfjärdsverket överensstämmer med kommunens inriktning att verka aktivt för omställning till ett kretsloppsanpassat och långsiktigt hållbart VA-system.

Se svar på Länsstyrelsens yttrande.

Kultur- och fritidsnämnden

Tillkomsten av nya stugor – beräknat 130 – kommer att ta mark i anspråk som idag är tillgängligt för det allmänna. Med den föreslagna placeringen, begränsning av yta för uteplats och att det planlagda området för stugor utgör bara en mindre del av hela Farstanäsområdet bedömer kultur- och fritidskontoret ianspråktagandet som försvarligt. Ytorna mellan stugorna skall vara allmänt tillgängliga. Förslaget tillför dessutom värden, som innebär ökad tillgänglighet för södertäljebor och besökare, som vill ta del av denna naturresurs bara som dagbesökare utan också för längre vistelser.

Upplåtelsefrågorna kan diskuteras. Det viktiga är att formerna för upplåtelse inte motverkar syftet att säkra allmänhetens möjligheter att röra sig i området. Avtalen måste därför kvalitetssäkras juridiskt, för att undvika att området i oönskad utsträckning privatiseras. Risker för detta måste elimineras rimlig ömsesidig hänsyn mellan campare, stugboende och dagbesökare måste eftersträvas. Fastighetsjuridik avtalsutformning och övrigt regelverk för området och dess användning ska verka för detta.

Plankartan redovisar enbart platser för handikapparkering i direkt anslutning till stugorna. Detta är positivt då biltrafik inom området bör begränsas så långt som möjligt.

Windsurfingklubben bedömer att Järnafjärden utanför den södra stranden är den enda i Södertälje, som går att använda för modern surfing med hänsyn till rådande normala vindriktningar. För klubben är det angeläget att fortsatt etablering kan ordnas på platsen.

De synpunkter i övrigt som kultur- och fritidsnämnden hade i programskedet, som bland annat berör siktlinjer och kulturmiljö och fornlämningar, har kommenterats i det nu aktuella förslaget, men kvarstår dock att hantera i det fortsatta planarbetet och dess genomförande.

*Frågorna kring siktlinjer, kulturmiljö och fornlämningar kommer att hanteras i det fortsatta planarbetet.
Kontoret ser över Windsurfingklubbens möjlighet att vara kvar på Farstanäs.*

Kommunala handikapprådet

Kommunala handikapprådet (KHR) har ingen erinran mot planens syfte ”att förstärka naturreservatets värde för bad och det rörliga fritidslivet samt att säkra allmänhetens möjlighet att röra sig i området. Planen vill även lyfta områdets attraktivitet för kommuninvånare och turismen genom att ge möjlighet att bland annat komplettera campingområdet med stugor”.

KHR vill framföra viss tveksamhet till att det i detaljplanen framhålls att stugorna ska upplåtas som bostadsrätter, att istället sälja stugorna med andelsrätt torde minska risken för att de nyttjas som permanentboende. Några av stugorna måste vara fullt tillgängliga och handikappanpassade. Trots kompletteringen med stugor måste husvagnsplatser även fortsättningsvis finnas inom området, likaså måste, i enlighet med förslaget, mark finnas tillgänglig för tältuppställning. Framtida placering av stugor respektive servicebyggander får inte placeras så att tillgängligheten till bad försvåras eller förhindras. Vidare bör framtida och nuvarande servicebyggnader vara fullt handikappanpassade för att möjliggöra för människor med funktionshinder att nyttja anläggningarna. Framtida komplettering av badbryggor måste utföras med sikte på full tillgänglighet för alla.

Inom området måste det finnas ett antal handikapparkeringar som inte bara är tillgängliga för boende inom området utan även för tillfälliga badgäster. Dessa parkeringsplatser ska placeras så att de undviker alltför stora nivåkillnader och med närhet till badplatsen.

Farstanäsvägen bör förbättras genom att förses med gång- och cykelväg fram till camping- och stugområdet. Det är positivt att SL kan tänka sig att trafikera badet med vissa turer under sommarhalvåret, detta är en förutsättning för att människor med funktionshinder men utan bil ska kunna besöka området. Såväl utformningen av en vändplan för bussarna som ett stoppförbud måste genomföras för att undvika trafikchaos, detta innebär också att ett tillräckligt antal parkeringsplatser måste finnas tillgängliga för allmänheten och boende inom området.

Avslutningsvis vill KHR framföra att övriga gällande föreskrifter om strandskydd m.m. inte får försämrats eller ändras i någon större omfattning. Farstanäs som populärt och tillgängligt friluftsområde är av stor vikt för Södertäljes invånare och tillfälliga besökare.

Samhällsbyggnadskontoret tackar kommer fortsättningsvis att ha tillgänglighetsfrågorna med i arbetet.

Kommunala pensionärsrådet

Kommunala pensionärsrådets arbetsgrupp, Stadsplanering och tekniska frågor, har tagit del av och vill poängtera vikten av kollektivtrafikförbindelser för att öka tillgängligheten.

Samhällsbyggnadskontoret kommer fortsättningsvis att se över möjligheten att få en buss upp till Farstanäs.

Naturskyddsföreningen Södertälje - Nykvarn

Att förlägga 130 stugor, varav flertalet på 50 kvm, till naturreservatet står i rak motsättning till dess syfte, vilket är *”att säkra ett för bad och friluftsliv värdefullt område”*. Därför motsätter vi oss varje ändring av eller dispens från reservatsbestämmelserna, inklusive dess föreskrift om *”förbud mot att uppföra annan byggnad än som erfordras för reservatets nyttjande”*.

Vi har föga förståelse för detaljplaneförslagets skrivning om att den föreslagna exploateringen kan *”stärka naturreservatets värde för bad och det rörliga friluftslivet samt säkra allmänhetens möjlighet att röra sig i området”*. Enligt vår mening blir resultatet snarare det motsatta.

Vi håller inte heller med om påståendet att en komplettering med stugor kommer att lyfta områdets attraktivitet för kommuninvånarna. Erfarenheter från andra stugbyar i Drömstugans regi visar, vad vi har förstått, att ett flertal av dess stugor anskaffas av invånare från andra kommuner. Vad gäller förslagets skrivning om att stugorna kommer att lyfta områdets attraktivitet för turismen så vill vi påpeka att turism inte är ett angivet mål för naturreservatet.

Vi anser att de nu gällande bestämmelserna för naturreservatet, uttryckta i resolution 28.6.1967, på ett fullgott sätt garanterar reservatets syfte, dvs *”att säkra ett för bad och rörligt friluftsliv värdefullt område”*. Att förlägga 130 stugor dit, varav flertalet på 50 kvm, står givetvis i rak motsättning till detta.

Den typ av boende som stugorna är avsedd för har inte det minsta med rörliga friluftsliv att göra. Det rör sig ju om fritidshusboende! Antalet stugor, och deras boyta, är till råga på allt en avsevärd utökning jämfört med vad som tidigare förespeglats.

Det för att vi ännu mer bestämt i tidigare samrådsskede motsätter oss förslaget om att frångå föreskrifterna för naturreservatet, som stipulerar *”förbud mot att uppföra annan byggnad än som erfordras för reservatets nyttjande”*.

Planhandlingarna tar som argument för en stugby att det skulle ge ökad tillgänglighet till området. Då undrar vi vad det är för fel på tillgängligheten idag – möjligen med undantag av kollektiva förbindelser, för vilka det dock inte krävs någon drastisk åtgärd som en hel stugby för att åstadkomma en förbättring åtminstone under sommaren (i enlighet med vad planbeskrivningen föreslår).

Och för att lätta på den avgiftsbeläggningen för parkering som idag tillämpas vid de allra bästa dagarna för bad behövs ingen åtgärd alls. Och de behov av mer ytor för parkering som behövs just vid dessa fåtal dagar under året kan enkelt tillfredställas genom att då, men bara då, tillåta parkering på lediga gräsytor – vilka helt klart tål ett sådant tillfälligt slitage. Därmed behövs inget dyrbart anläggande av särskilda parkeringsplatser.

Planbeskrivningen skrivet att ”Planen vill även lyfta områdets attraktivitet för kommuninvånarna och turismen genom att ge möjligheten att bland annat komplettera campingområdet med stugor”. Hur en stugby skulle kunna öka attraktiviteten för kommuninvånarna är en gåta. Erfarenheter från andra stugbyar i Drömslugans regi visar, vad vi har förstått, att ett flertal av dess stugor anskaffas av invånare från andra kommuner. Beträffande turism så är detta inget angivet mål för naturreservatet, varför det inte är något argument här.

Som vi anfört ovan så är naturreservatets syfte ”att säkra ett för bad och friluftsliv värdefullt område” och föreskrifterna för detsamma stipulerar ”förbud mot att uppföra annan byggnad än som erfordras för reservatets nyttjande”. Det innebär att planbeskrivningens ord om att ”Detaljplanens syfte och bestämmelser kommer att underordnas naturreservatets föreskrifter” helt enkelt är omöjligt att realisera med en stugby enligt förslaget. Ytterligare belägg för omöjligheten är Miljöbalkens hushållningsbestämmelser 4 kap. vad gäller riksintressen vid kusten, där främst ”...turismen och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön”. Denna skrivning, som uppmanar till ytterligare varsamhet med exploatering inom dessa områden, refereras förvisso även av planbeskrivningen, med då som ett argument för exploatering!

Planbeskrivningen påstår vidare att ”*Det finns idag inget som reglerar användandet av mark inom naturreservatet då bland annat en skötselplan saknas*”. Det är ett felaktigt påstående, då de nuvarande bestämmelserna för naturreservatet klart och tydligt inkluderar föreskriften om förbud mot att uppföra annan byggnad än som erfordras för reservatets nyttjande.

Vi vill slutligen påpeka en detalj, om än viktig, i planhandlingarna. Det står att ”*Ny bebyggelse bör vara energisnålt och ha miljöanpassade lösningar, vilket minimerar den negativa påverkan på klimatet*”. Utan precisering är detta naturligtvis till intet förpliktigande. Vad betyder ”energisnålt”? Det finns inget som talar för att något annat än eluppvärmning kommer ifråga. Även med god isolering kommer helt klart de 130 stugorna tillsammans att förbruka stora mängder energi – och därmed påverka klimatet negativt, vad som än förespeglas.

Se kommentarer på Länsstyrelsens yttrande.

LRF Kommungrupp i Södertälje

Vi i LRF kommungrupp/Södertälje är stolta och glada över att få yttra oss i dessa för oss viktiga frågor.

Kommungruppen sitter på mandat av c:a 600 medlemmar i kommunen vilka tillsammans äger mer än sjuttio procent av marken här. Vår näring är ju beroende av åkermark och hagar men även avstånd till samlad bebyggelse då vår verksamhet har vissa tendenser att låta lite och lukta lite, kanske.

Å andra sidan vill vi inte vara motvalls utan anser att vi är lyckligt lottade då vi bor i en tillväxtregion där behovet av bostäder, industrimark och infrastruktur är stort.

Detta gynnar alla.

Kommungruppen anser fortfarande att det är vällovligt och lämpligt att uppföra stugorna, då reservatet rimligen är avsett för dylikt. Och eftersom ingen brydde sig om det vi skrev i förra samrådet ber vi att få förtydliga oss.

Som det brukar vara är den värdefulla åkermarken alltid det som får stryka på foten när parkeringar och annat skall anläggas. Det är inte skog det är ont om, precis!

Denna tankekurpa försöker LRF, som enda instans, få till en ändring av. Parkeringen skall utvidgas. Därför att den gamla skall bebyggas. Alltså ingen utvidgad parkering. Planen medger byggande av trottoar längs vägen till campingen. Det innebär att ännu mer åker försvinner, kanske till och med görs möjligt att bruka då bitarna blir för små.

Vi föreslår att parkeringen är kvar och att stugorna byggs uppe i skogen istället.

Vidare att den medgivna trottoaren istället anläggs som en fin stig (förbättring av den befintliga) via Håknäs och Nästäppan.

Kommungruppen anser vidare att förslaget att emellanåt dra ner bussen till badet är ett dumt och ogenomtänkt förslag. Planerare glömmer alltför ofta att den permanentboende befolkningen måste åka in på dessa slingor på väg hem eller till arbetet. Det tar en massa tid för de som annars upprätthåller trafikunderlaget vilket kan leda till att dessa tar bilen istället. Dessutom kräver bussen en rejäl vändslinga vilken naturligtvis också hamnar på: Åkern.

Kommungruppen anser slutligen att en dragning av avlopp till Pilkrog inte överensstämmer med Södertälje avlopp i kretslopp eller LRF kretsloppspolicy. En campinganläggning där delar av anläggningen inte används vintertid är ju utmärkt för vacuumtoa då rören är tomma.

Skogen som ligger i anslutning till campingen och i naturreservatet har fått vara i fred under väldigt lång tid. Detta har gjort att rekreations- och naturvärdena har ökat markant vilket gör att vi inte kommer att gå in i skogspartierna och planlägga för stugor. Vi kommer i det fortsatta planarbetet att se över behoven av parkeringsyta för både bad, stug- och naturreservatsbesökare samt gång- och cykelvägens placering.

När det gäller kollektivtrafiken så är tanken att befintlig vändslinga används och byggs om och att det bara är sommartid som busseneventuellt gör några avvikelser från normal linjedragning. VA-frågan kommer fortsättningsvis att utredas och ses över inför utställningshandlingarna.

Miljöpartiet i Södertälje

Miljöpartiet värnar naturreservatet i Farstanäs. Naturreservatets ändamål är att säkra ett för bad och friluftsliv värdefullt område. Området innehåller en av länets finaste badstränder som är mycket välbesökt redan idag. Miljöpartiet oroas av den privatisering som detaljplanen kan komma att medföra. Det finns påtagliga risker att förslaget leder till permanent boende i ett naturreservat vilket vi vänder oss mot.

Miljöpartiet menar att förslaget till detaljplan inkräktar på reservatets ändamål. Utöver att planen inkräktar på reservatets ändamål är antalet stugor som nu föreslås fler än i det tidigare planprogrammet och de diskussioner som förts kring planen, vilket är olyckligt.

Miljöpartiet vill även lyfta frågan om avloppshantering då det framställs som att en detaljplan bidrar till att lösa Nästäppans avloppssituation. Miljöpartiet menar att befintlig bebyggelse i Farstanäs och Nästäppan redan idag borde lämpa sig väl för ett system med slutna tankar för svartvatten enligt Södertäljes kretsloppspolicy. En sådan lösning innebär ett lokalt kretslopp där fosfor och kväve kan återföras till jordbruket.

Se Länsstyrelsens yttrande samt kontorets kommentarer

Socialdemokratiska kvinnoklubben i Södertälje

I vårt tidigare remissvar avstyrkte vi på det bestämdaste förslaget att tillåta en privat exploatör att bygga ett stort antal privatägda stugor i naturreservatet.

Vi vidhåller vår uppfattning och vill också instämma i yttrandena från Länsstyrelsen och Naturskyddsföreningen.

I plansamrådets förslag till detaljplan för Farstanäs anges att syftet är att stärka naturreservatets värde för bad och rörligt friluftsliv och att säkra allmänhetens möjligheter att röra sig i området.

Vi befarar istället att våra möjligheter att röra oss i området blir begränsade, när ett stort antal privata stugägare kommer att markera sina revir med staket och diverse arrangemang runt tomtgränsen.

Vem tror, att stugägare skulle vara mer villiga att rätta sig efter bestämmelser och förbud än husvagnscampare? Vi tror inte det.

Se Länsstyrelsens yttrande samt kontorets kommentarer.

Telge Nät

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.

Vatten och avlopp;

Det står lite konstigt i genomförandebeskrivningen, se nedan.

Då campingen är tänkt att styckas av i två fastigheter och det ska byggas en gemensamhetsanläggning inom området kommer inte anslutningsavgifterna att täcka kostnaderna för att bygga ut allmänt VA till området. Även utbyggnaden av området Nästappan kommer att gå med förlust. Totalt kommer det att röra sig om uppskattat ca 10 miljoner kronor som Telge Nät går med förlust. Detta belastar det övriga VA-kollektivet.

Det måste utredas om det går att ta ut särtaxa för området eller om campingen ligger utanför verksamhetsområdet för VA kan man avtala om medfinansiering för överföringsledningen. Detta måste dock vara klarlagt och finansieringen säkerställd innan detaljplanen fastställs med att det ska vara allmänt VA i området.

*Ett förtydligande i genomförandebeskrivningen kommer att göras.
Det handlar om det elskåp som finns i restaurangbyggnaden, inget annat.*

Camparna på område 1 & 3, "Norra sidan"

Vi är ett gäng campare som brukar tillbringa somrarna på Farstanäs havsbad och familjecamping. Vi, våra vänner och familjer badar, fiskar, strövar i skogen, plockar svamp etc. Vi besöker även lokala turistmål som Tom Tits, Sydpoolen, Ytterjärna m.m.

Det som lockar oss att återvända till Farstanäs är möjligheten att få stå kvar med våra husvagnar på samma plats med möjlighet till vinteruppställning. Lockelsen i detta ligger dels i det sociala umgänget med grannar vi valt eller lärt känna, dels att många av oss inte har möjlighet till annan vinterförvaring eller helt enkelt inte kan köra våra vagnar.

Det händer också att vi träffas på Farstanäs under vintern för att vintersporta, grilla och umgås.

En del av oss brukar ha små (ettåriga) odlingar och vi har lagt ut olika former av trägolv i förtälten för att spara energi vid uppvärmning och förhindra uppkomst av markmögel. Somliga trägolv har pga nivåskillnader i marken försetts med räcken så ingen ska falla och skada sig.

Det gemensamma för våra ”byggnationer” är att de om så erfordras kan avlägsnas och marken återställas under loppet av några timmar.

Det finns gott om plats runtomkring oss och vi utgör knappast något hinder för det ”rörliga friluftslivet” av vilket vi snarare betraktar oss som en del.

Campingen är sällan eller aldrig fullbelagd, möjligen är samtliga befintliga stugor upptagna under midsommarhelgen. Resten av säsongen finns även lediga stugor att tillgå.

Att detta skulle förändras genom tillkomsten av sk ”Drömstugor” förefaller högst osannolikt. Södertälje är ingen badort i klass med de som finns på Öland och Gotland och det finns ingen anledning att tro att stugorna i sig skulle öka efterfrågan.

Vid den sk samrådsmötet den 7/5 nämndes av representanter från Järna kommun del att konceptet Drömstugan AB möjligen kunde innebära fler boendemöjligheter för besökare till lokala företag. Vi har svårt att se hur detta rimmar med avsikten med naturreservatet och det ”rörliga friluftslivet”.

I konceptet ingår även bildande av bostadsrättsföreningar och privat ägande av stugor. Detta torde snarast minska tillgängligheten i området, öka privatiseringen och vara helt oförenligt med naturreservatets föreskrifter.

Ett genomförande av detaljplanen leder endast till en exploatering av området i rent vinstsyfte (ekonomiskt) för exploatören.

Vi rekommenderar att man innan beslut fattas i frågan noggrant kollar upp den föreslagna exploatören med diverse bolag, kompanjoner, konkurser och övriga anläggningar med konceptet Drömstugan. Finns det överhuvudtaget någon efterfrågan på stugor i området? En kontakt med lokala politiker på Gotland kanske skulle kasta ett annat ljus över frågan.

Dessutom hälsar vi berörda politiker välkomna att besöka oss på Farstanäs och se med egna ögon hur det ser ut idag.

I nuläget upplever vi att reservatet fyller sitt ursprungliga syfte och används såsom det är avsett att användas.

Skulle man trots allt gå vidare med detaljplanen kommer vi att tacka för oss och flytta till andra campingar utanför Södertälje kommun som kan erbjuda samma förhållanden som de vi har idag. Med oss följer många glada vänner som hitintills bidragit till kommunens turistnäring.

Vi hoppas innerligt att detta inte måste ske, för Farstanäs Havsbad och Järna är vårt sommarparadis och så vill vi att det ska förbli.

Samhällsbyggnadskontoret kommer att se över möjligheten med vinteruppställning för husvagnar.

Se Länsstyrelsens yttrande samt kommentarer.

Camparna på "södra ängen"

Undertecknade har husvagnar och Standbytält stående året runt på södra ängen på Farstanäs camping. Vi är alltså s.k. långliggare och trivs väldigt bra, eftersom Farstanäs är en otroligt fin camping med bra rekreativsmöjligheter. Den är välvårdad och bra underhållen tack vare campingarrendator Lena Eriksson med personal. Tältet står på en altan som breder ut sig framför och bakom Standbytältet. Vi vistas i vagn och förtält sommartid. På vintern är vagnen enbart uppställd. Här är några synpunkter på detaljplaneförslaget:

- A.** Vi är positiva till en utveckling av området och att en exploatör med känsla för både natur och camping ges möjlighet att etablera både sig och stugor i området. Det kan bli ett stort "lyft" för hela området inklusive oss campare.
- B.** Vi är starkt emot ert förslag till området "Camping" (södra ängen), som endast innebär vistelse där under säsongen 1 april till 30 september d.v.s. 6 månader.
- C.** Det sägs att man vill undvika en privatisering av campingen. Samtidigt skall stugor byggas som personer kommer att äga (i form av en bostadsrätt), vilket definitivt är att betrakta som en privatisering, även om just det begreppet inte är definierat i detta sammanhang. Situationen är således ganska likartad för bostadsrättsinnehavare och oss långliggare. En bostadsrättsinnehavare kan, om vi förstår saken rätt, bo året runt i sin stuga bara vederbörande inte är mantalsskriven där. Vi långliggare har inte möjlighet (vilket heller aldrig varit aktuellt) att bo året om på det sättet, eftersom vi är beroende av ett servicehus för att få tillgång till vatten och avlopp. Servicehus kommer antagligen vara stängda om camping endast tillåts under tiden 1 april till 30 september.
- D.** För att man skall kunna ha tält till husvagn på södra ängen krävs någon form av golv p.g.a. att stora delar av marken blir sjöblöt och sank vid mycket regn. Det har vi och mängder av andra gäster bittert fått erfara. Den geotekniska undersökningen kan säkert vidimera detta.

För att undvika problemet kan man förledas tro, att man i början av säsongen kan transportera ut och anlägga trätrall eller liknande, för att sedan rengöra, bortforsla och förvara dem under vintern. Ingen enkel uppgift, som dessutom är omöjlig eftersom trallen inte bygger tillräckligt högt och att den vickar och förskjuts åt olika håll i den tidvis sankta marken. Dessutom måste tältlinor inklusive stormlinor (!!) ha ordentliga fästmöjligheter. Eftersom södra ängen är en öppen yta är den utsatt för mycket hårda vindar. Att fästa linor i marken är uteslutet av nämnda skäl.

Alltså återstår bara att anlägga ett riktigt, uppreglat golv som är minst 15 cm högt. Ett sådant golv tar man inte gärna bort när säsongen är slut och anlägger ett nytt kommande säsong.

Upp- och nedmontering av Standbytält är helt uteslutet, även på ett fast golv, p.g.a. dess komplicerade konstruktion.

E. På samrådsmötet poängterades, att det vore förödande att endast tillåta camping under tiden 1 april till 30 september. Campare kommer att fly till andra platser. Det finns mängder av campingplatser, såväl kommunala och framför allt privata, som tillåter vinteruppställning och till och med åretruntboende. Som också poängterades under mötet har man ingenstans att ställa vagnen och inhysa utemöbler, tält (ned- och uppmontering av standbytält är otänkbart), grill, parasoll, gräsklippare och mycket mera, när säsongen är slut.

F. Långliggare är förmodligen en säker inkomst för arrendatorn (som vi även fortsättningsvis hoppas blir Lena Eriksson), eftersom vi betalar en marknadsmässig avgift för såväl sommarhalvåret som vinterhalvåret.

Vi har följande konkreta förslag för södra ängen på Farstanäs camping (område Camping enligt plankartan):

1. Säsongscampingen kompletteras med möjlighet till vinteruppställning av vagnen på ordinarie campingplats.
2. Träggolv för tält får behållas året runt. Standbytält får stå kvar på detta träggolv. En altan som motsvarar stugornas uteplats tillåts.
3. Parkering skall vara tillåten vid campingplats.
4. Vi som redan är etablerade långliggare på södra ängen skall få behålla nuvarande campingplatser oförändrade.

Ovanstående förslag innebär säkert krav på bygglov och dispenser från nuvarande lagar och förordningar, men det är vår stora förhoppning att kommunen verkar för detta och därmed tillgodoser våra önskemål.

Samhällsbyggnadskontoret kommer att se över möjligheten med vinteruppställning för husvagnar.

Se Länsstyrelsens yttrande samt kommentarer.

Campare

Undrar hur ni tänker när ni går Drömstugans ärende och förstör en väl fungerande camping för att upplåta mark till en form av stugby inom naturreservat. Då ingen trafik får förekomma i området hänvisas bilarna till gräsmattor utanför bommarna, som inte kan användas större delen av året pga. regn och snö, det blir en leråker. Ni säger att husvagnar inte kan stå längre än 6 veckor för att man ska städa. Tänker ni flytta stugorna var sjätte vecka också?

Etapp 1 som redovisas på sidan 14 i förslaget. Ligger de flesta stugorna där inga husvagnar får stå enligt strandskyddet? Konstigt. Det finns mycket fel och brister i detta förslag t.ex. så tvivlar jag på att hastigheten är 50 km på vägen in till campingen, då det aldrig funnits några skyltar om det. Det kommer att bli en öde camping då det inte finns något behov av den typen av camping som ni beskriver. Har campat i 35 år senare år på Farstanäs det blir det nog inte i framtiden.

Samhällsbyggnadskontoret kommer att se över möjligheten med vinteruppställning för husvagnar samt möjlighet att ställa sin bil vid campingplatsen.

Stugornas placering ligger inte inom strandskyddet.

”Farstanäsvägen” har en begränsning på 50 km/h enligt trafikföreskrifterna.

Se Länsstyrelsens yttrande samt kommentarer.

Södertälje Windsurfing club

Södertälje Windsurfing Club har sedan bildandet 1978 bedrivit vindsurfingverksamhet vid Farstanäs. Under 1970/80-talet nyttjades den stora badstranden, och 1985 tecknades ett avtal med Södertälje kommuns fritidsnämnd om att i dess södra del få ställa upp manskapsbodas samt att inom friluftsområdet bedriva vindsurfingverksamhet. År 1991 tecknade klubben ett avtal med Järna kommun del om att istället bedriva vindsurfingverksamhet vid den lilla viken mot Järnafjärden, och erlagger sedan dess en arrendeavgift för att där nyttja ett gräsområde om ett par tusen kvm, vilket klubben också ombesörjer skötseln av. Dit får klubbens medlemmar köra med bil. Platsen erbjuder utmärkta ytor för att rigga brädorna. Både strand som fjärd lämpar sig för allt från nybörjare till avancerade vindsurfare. Antalet medlemmar i klubben ökade starkt under 1980-talet för att tidvis nå över 200 personer! Under 1990-talet minskade antalet gradvis, för att kring år 2000 vara nere i omkring 10. Därefter ökade antalet igen, och från ca 2004 har antalet medlemmar år efter år legat på 25-35 personer. År 2013 var antalet 34.

Järnafjärden är den enda fjärden i Södertälje kommun med tillräckligt stort öppet vatten för att kunna användas för modern vindsurfing i vindriktningar syd-sydväst-väst, det vill säga de vindriktningar som råder 80-90 % av tiden. Utan möjlighet att åka ner med bil till denna surfplats så är vindsurfingen i princip död i Södertälje. Vid nordliga vindar, som är sällsynta, kan vana vindsurfare nyttja Mälaren, utanför Sandvikens brygga, men det är också allt. Därför är det mycket angeläget för oss att även fortsättningsvis ha möjlighet att erbjuda vindsurfare att komma ner till och nyttja detta område för vindsurfing. Vi uppfattar också att detta är något som gynnar kommunen, som tack vare klubben bland sina förenings- och friluftsvärksamheter också kan erbjuda vindsurfing – för vana såväl som nybörjare, unga såväl som äldre. Vi är därtill säkra på att en eventuell ny arrendator, liksom stugägare/uthyrare ser det som attraktivt att bland aktiviteter vid Farstanäs även kunna erbjuda vindsurfing. För att ö h t kunna bedriva vindsurfing här måste det även framgent, precis som hittills, vara möjligt för klubbens medlemmar att med bil passera genom detaljplaneområdet. Därför vill vi att detta tydliggörs i planhandlingarna. Vad gäller själva vindsurfingverksamheten så utövas den inte på detaljplanens område. Men vi vill ändå att denna verksamhet uttryckligen anges i

planbeskrivningen, inklusive nämns på karta över programområdet. Kartan på sid 8 i den nu föreliggande planbeskrivningen, som nu bara anger ”hundbadplats” (inom parentes en verksamhet som, till skillnad mot vindsurfingen, inte är sanktionerad) bör alltså kompletteras med ”vindsurfing” inför den slutliga versionen.

Kommunen kommer att se över Windsurfingklubbens möjlighet att vara kvar på Farstanäs efter utredning om kommunens övertagande av naturreservatet. I det fortsatta arbetet kan en förtydligan göras i planbeskrivningen om Windsurfingklubbens möjligheter att köra genom campingområdet.

Remissinstanser utan erinran

Vattenfall Eldistribution AB

Svenska kraftnät (vill inte vara kvar som remissinstans i det fortsatta arbetet med planen)

Ställningstagande och kvarstående synpunkter

Samhällsbyggnadskontoret tackar för alla synpunkter och har tagit med dem i beslutet om det fortsatta planarbetet.

I det fortsatta arbetet kommer kommunen ge området en möjlighet att utvecklas, men i en mycket mindre skala och med en annan upplåtelseform än vad samrådshandlingarna har redovisat samt att kompletteringen sker där bebyggelse finns idag. I det fortsatta planarbetet kommer samråd att ske med Länsstyrelsen.

Det är fortsättningsvis många frågor som måste utredas vilken redovisas nedan.

- Kontoret ser möjligheten att komplettera campingen med ett fåtal stugor i direkt närhet till befintlig bebyggelse med annan upplåtelseform mot Länsstyrelsens förslag, dvs. korttidsuthyrning för verksamheten som finns på Farstanäs. Tillkommande stugors placering kommer att ske där stugor finns idag och/eller i anslutning till stugorna.
- Dispens kommer att sökas hos Länsstyrelsen för att pröva tillkommande bebyggelse mot naturreservatsföreskrifterna, innan planen antas.
- Om kommunen anser att trafikarbetet kommer att öka i stor utsträckning så kommer en trafikutredning göras för att se den tillkommande bebyggelsens påverkan på korsningen Farstanäsvägen/väg 525 samt se över behovet av en gång- och cykelväg.

- Parkeringsytan kommer att ses över och se om behovet att utöka parkeringen är behövligt efter att antal stugor har reducerats.
- Ett förtydligande av förbud mot parkering på Farstanäsvägen kommer att ses över i det fortsatta detaljplanarbetet.
- Utformning av busslingan och hållplats kommer att diskuteras i samråd med trafikförvaltningen.
- Kontoret kommer att se över och komplettera handlingarna med krav på belysningens utformning, om så krävs, för att inte påverka sjötrafiken.
- VA-frågan utreds vidare.
- Frågorna kring siktlinjer, kulturmiljö och fornlämningar kommer att hanteras i det fortsatta planarbetet.
- Angående vinteruppställning för husvagnar tittar kontoret på frågan tillsammans med arrendatorn för att hitta bästa lösningen.
- Kommunen kommer att se över Windsurfingklubbens möjlighet att vara kvar på Farstanäs efter utredning om kommunens övertagande av naturreservatet. I det fortsatta planarbetet kan en förtydligan göras i planbeskrivningen om Windsurfingklubbens möjligheter att köra genom campingområdet.

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Christina Svartsjö i samverkan med Malin Hultman och Pia Forsell.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och bygglovenheten

Urban Dahlberg
Plan- och bygglovchef

Christina Svartsjö
Planarkitekt