



---

**PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING**

UPPRÄTTAD: 2023-07-17 • DNR: JA 2023/000052

LAGA KRAFT DATUM: 2023-07-04 • ARKIVNUMMER: 0181K-P1799C

---

# Detaljplan för Farstanäs, del av Farsta 1:1



# Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

## Planprocessen

### 1. Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

### 2. Granskning

Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

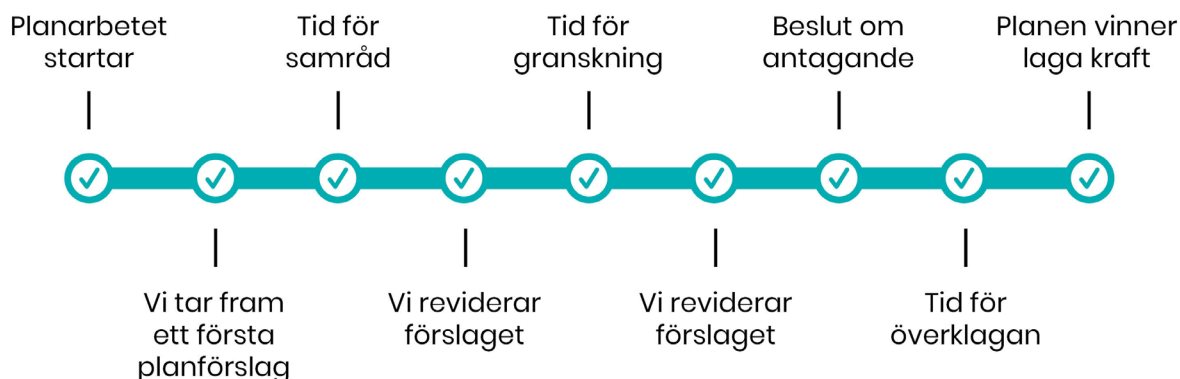
### 3. Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

### 4. Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

## Planprocessens hållplatser



En översikt kring hur planprocessens hållplatser ser ut enligt plan- och bygglagen samt det skede denna detaljplan befinner sig i.

# Medverkande

## Planförfattare

Elsa Kvidal, Planarkitekt,  
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

## T.f. Planchef

Christina Svartsjö (SBK)

## Kommunala tjänstepersoner

Ewert Sjöstrand, huvudprojektledare

Maria Norén, planarkitekt

Tove Entin, planarkitekt

Jonas Paaso, byggprojektledare

Klas Wallin, fastighetsförvaltare

Wahid Moosawi, bygglovhandläggare

Mari Nilsson, kommunekolog

Malin Runberg, exploateringsingenjör

## Tidigare kommunala tjänstepersoner

Maria Wikenståhl, trafikingenjör

Johan Zibell, fastighetsförvaltare

## Konsulter

Sandra Matsson, byggnadsingenjör, Addac



## HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

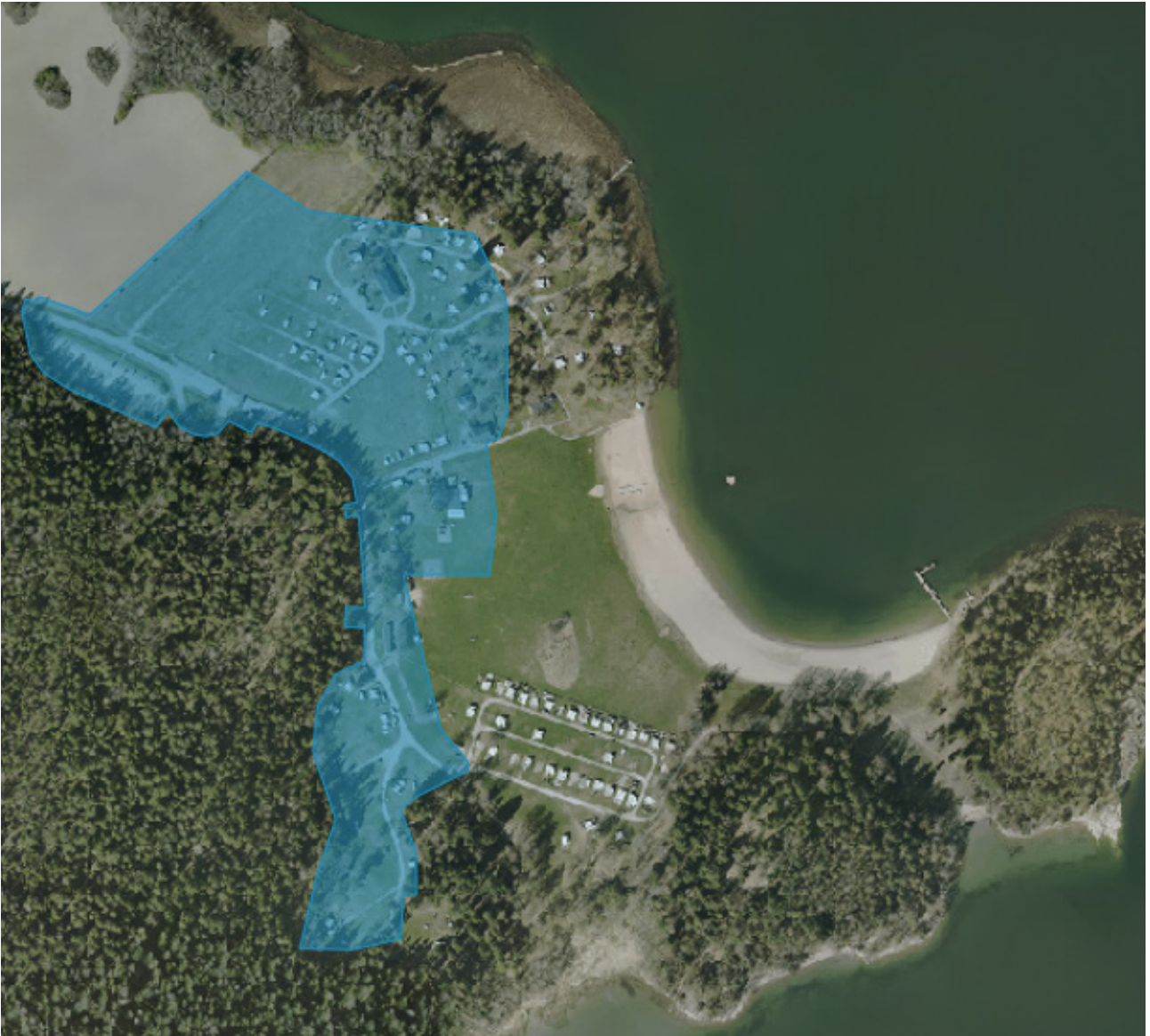
### Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta



## UTREDNINGAR

- Detaljplaneprogram Farstanäs, Samhällsbyggnadskontoret, 2010-09
- Förutsättningar för detaljplan Geoteknik, dagvatten och VA-utredning, Grontmij, 2011-06-30
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2022-09-02
- Dagvattenutredning, kompletterande PM, Norconsult, 2023-03-15
- Geoteknisk utredning (restaurang och servicehus), Sweco, 2022-09-14
- Geoteknisk utredning (campingstugor och vandrarhem/naturmuseum), Sweco, 2023-02-10
- Beslut om inrättande av Farstanäs naturreservat i Södertälje kommun samt fastställelse av skötselplan, 2022-11-07, § 21
- PM om skyddsvärda träd på Farstanäs camping, Miljökontoret, 2022-10-05
- Visionskiss Farstanäs camping, Samhällsbyggnadskontoret, 2023-03-17



Planområde i blått

## Sammanfattning

Planförslaget syftar till att stärka naturreservatets värde för bad, det rörliga friluftslivet och säkra allmänhetens möjlighet att röra sig i området. Planen vill även lyfta områdets attraktivitet för kommuninvånarna och turismen genom att ge möjlighet att utveckla campingområdet med ny restaurang, servicehus, vandrarhem, naturmuseum och campingstugor.

# Innehåll

<b>1. Inledning</b>	<b>6</b>
1.1. Bakgrund och syfte	6
1.2. Tidigare ställningstaganden	7
<b>2. Förutsättningar</b>	<b>8</b>
2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	8
2.2. Mark	9
2.3. Bebyggelse och landskapsbild	11
2.4. Gator och trafik	12
2.5. Hälsa och säkerhet	13
<b>3. Planförslaget</b>	<b>14</b>
3.1. Bebyggelse	14
3.2. Grönstruktur och mötesplatser	17
3.3. Gator och trafik	18
3.4. Teknisk försörjning	19
3.5. Hantering av risker och störningar	21
<b>4. Konsekvenser</b>	<b>22</b>
4.1. Miljökonsekvenser	22
4.2. Sociala konsekvenser	23
4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser	24
<b>5. Genomförande</b>	<b>24</b>
5.1. Organisatoriska frågor	24
5.2. Ekonomiska frågor	26
5.3. Fastighetsrättsliga frågor	26
5.4. Tekniska frågor	27

# 1. Inledning

## 1.1. Bakgrund och syfte

Järna kommunalnämnd gav samhällsbyggnadskontoret i uppdrag 2010-06-22 § 126 att upprätta ett detaljplaneprogram för Farstanäs campingområde för att utreda möjligheten att komplettera det med en stugby.

Järna kommunalnämnd godkände 2011-03-02 § 31 programsamrådsredogörelsen och gav kontoret i uppdrag att upprätta samt skicka ut detaljplanen på samråd.

2015-04-16 § 63 godkände Järna kommunalnämnd samrådet och samrådsredogörelsen. Resultatet från samrådet var att förslaget om en stugby på ca 130 stugor bedömdes som en för stor exploatering för området delvis på grund av att det ligger i ett naturreservat. Även förslaget att stugorna skulle ägas som bostadsrätter ansågs ha en för privatiserande effekt. Därför har detaljplanen en mindre exploatering än vid samråd och möjliggör endast utthyrning av campingstugorna.

2022-12-12 § 170 beslutade Järna kommunalnämnd att skicka ut detaljplanen på granskning och godkände att detaljplanen uppdaterade lagstiftning till nya plan- och bygglagen 2010:900.



Farstanäs markerat i rött

Detaljplanen syftar till att säkra naturreservatets värde för bad, det rörliga friluftslivet samt säkra allmänhetens möjlighet att röra sig i området. Planen vill även lyfta områdets attraktivitet för kommuninvånarna och turismen genom att ge möjlighet att utveckla campingområdet med ny restaurang, servicehus, vandrarhem och/eller naturmuseum och campingstugor. Detaljplanen innebär ett förtydligande av områdets användande.

### Planförfarande

Standardförfarande har tillämpats då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## 1.2. Plandata

### Lägesbestämning och areal

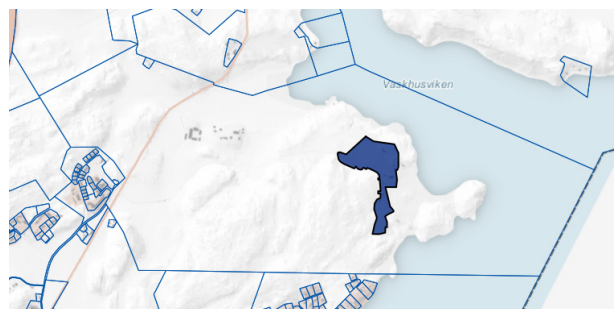
Farstanäs ligger i de södra delarna av kommunen, ca 6 km nordost om Järna tätort. Området ligger ca 15 minuter från Södertälje centrum och ca 30 minuter från Stockholm. Farstanäs camping är en av Stockholmsregionens största havsbad och familjecamping. Entrén till Farstanäs camping ligger ca 1,7 km öster om Nyköpingsvägen, väg 525. Detaljplaneområdet är ca 9 hektar.

### Gällande planer

Det finns inga gällande planer för området.

### Markägoförhållanden

Fastighet Farsta 1:1 som detaljplanelområdet ligger inom ägs av Södertälje kommun.



Farstanäs planområde markerat i blått inom fastigheten Farsta 1:1

### **Naturreservat**

Planområdet ligger inom Farstanäs naturreservat som beslutades att inrättas 2022-11-07 av kommunfullmäktige.

## **1.2. Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktsplan**

I gällande översiktsplan Framtid Södertälje 2013-2030 utpekas Farstanäs som ett område med en pågående plan för en verksamhet med en kommunal badplats. Farstanäs ligger inom ett naturreservat och en grön kil. Enligt översiktsplanen är det viktigt att ha ett helhetsperspektiv vid planering på landsbygden, där platsens specifika förutsättningar är vägledande. Det är särskilt viktigt att ta hänsyn till öppna landskap. Inom områden med särskilda natur- eller kulturintressen ställs större krav på lokalisering och utformning av ny bebyggelse. All byggnation inom detaljplanen kommer anpassas till sitt läge inom naturreservatet i sin gestaltning, storlek och placering. De stora öppna ytorna kommer fortsättningsvis hållas öppna.

I översiktsplanen står även att då campingen ligger på landsbygden, utanför tyngdpunkterna, och är en av länets största havsbad bör området inom rimlig tid ha god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Eftersom verksamheten är säsongbetonad anser kommunen att kravet på kollektivtrafik kan begränsas till högsäsong, sommartid. Detaljplanen möjliggör en busshållplats samt en vändslinga för buss vid Farstanäs entré. Kommunen kommer även anlägga en gång- och cykelväg längs Farstanäsvägen. Kommunens bedömning är att campingverksamheten stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen. Detaljplanen möjliggör campingens fortsatta utveckling samtidigt som naturreservatets värde för det rörliga friluftslivet stärks.

### **RUF 2050**

Detaljplanen går i linje med den regionala utvecklingsplanen för Stockholms region och ”Landsbygds- och skärgårdsstrategin” som är en fördjupning av regionens landsbygds- och skärgårdsfrågor. På det sätt att Farstanäs camping möjliggör en levande landsbygd som

blir en resurs för alla invånare, företagare och turister. Planen blir en del i att stärka det lokala näringslivet och utveckla natur-, kultur- och rekreationsområden som är två av de fyra insatsområdena i ”Landsbygds- och skärgårdsstrategin.”

### **Kommunala beslut i övrigt**

Näringslivsavdelningen tog 2018 (tidigare Destination Södertälje) fram en ”Förstudie för Eklunds- och Farstanäs” (NaiSvefa). Förstudien är en översyn av campingarnas tänkbara utveckling och potential, värdet för social hållbarhet/rekreation och behovet av åtgärder samt ekonomiska aspekter. Förstudien föreslår en hållbarhetsprofil för Farstanäs camping som överensstämmer med dess läge i ett naturreservat. Kommunstyrelsen 2018-05-25 § 87, Tekniska nämnden 2018-04-26 § 52 och Järna kommunfullmäktige 2018-04-24 § 71 tillstyrkte förslaget om en hållbarhetsprofil.

Parallellt med framtagande av denna detaljplan har det pågått en process hos kommunen att överta ansvaret för Farstanäs naturreservat från Länsstyrelsen. Kommunfullmäktige beslutade 2022-11-07 § 21 att inrätta kommunalt naturreservat för Farstanäs.

### **Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken**

Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Framst på grund av att platsen redan är ianspråktagen för campingverksamhet sedan 1966. Bedömning av miljöpåverkan utvecklas under konsekvenser av planens genomförande.

## 2. Förutsättningar

### 2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

#### Riksintressen

Farstanäs ligger inom riksintresse för ”Friluftslivet” och ”Högexploaterad kust” enligt Miljöbalkens hushållningsbestämmelser 4 kapitlet, där främst turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Området ligger nära en riksintresseklassad farled för handelssjöfarten.

#### Skyddad natur

Detaljplaneområdet ligger inom Farstanäs naturreservat som beslutades att inrättas 2022-11-07 av kommunfullmäktige. Farstanäs är ett kommunalt reservat. Innan dess var Länsstyrelsen ansvarig för tillsynen av naturreservatet som bildades 1967 men kommunen var förvaltare. Eftersom det tidigare naturreservatet främst var av lokal betydelse för friluftslivet, ansåg Länsstyrelsen att det var lämpligt att kommunen tog över ansvaret. Parallellt med framtagandet av denna detaljplan har det pågått en process hos kommunen att ta över naturreservatet från Länsstyrelsen och ta fram nya föreskrifter.

Beslutet från 1967 för det tidigare reservatet reglerade möjligheten att bygga i naturreservatet men gav ett svagt skydd för naturvärdena. Byggnader för campingens räkning var tillåtna men samtidigt var det otydligt i vilken omfattning campingen kunde byggas ut. Miljökontoret såg det därför som mycket prioriterat att ta fram ett nytt förslag till föreskrifter som gav skydd åt naturmarken, stärkte den biologiska mångfalden, värdefulla kulturmiljöer vid Farsta gård och tydliggjorde möjligheten att utveckla campingområdet och friluftslivet i området.

Naturreservatet innehåller en zonindelning och föreskrifter som tydliggör möjligheterna till utveckling av Farstanäs camping och havsbad i samklang med naturreservatets bevarandevärden. Beskrivning av zonerna nedan.

Zon A: Utgör campingområdet med möjlighet att bygga ut service och boende för campingen. Här tillåts nya byggnader tillkomma med miljö-nämndens tillstånd. Inom zonen får maximalt 60 campingstugor för korttidsboende tillkomma. Stugorna tillåts vara maximalt 30 m<sup>2</sup> med en högsta nockhöjd på 4 meter. Inom zonen kan även ett fåtal större byggnader för restaurang, service och övernattningsuppföras efter tillstånd från miljönämnden. Om det finns en aktuell detaljplan ska bygglov prövas i enlighet med detaljplanen. Inom campingområdet finns även möjlighet till parkeringar i östra delen samt uppställningsplatser för husvagnar och utbyggnad av pool, lek och aktivitetsområden. Särskilt i norra delen av zon A finns många särskilt skyddsvärda träd samt yngre träd som behöver visas särskild hänsyn vid utbyggnad av campingområdet. Nedtagning av träd mm ska göras inom ramen för reservatsförvaltningen och är förbjudet för andra. Allmänheten ska ha möjlighet att röra sig i och genom campingens område.

Zon B: Campingområde inom strandskydd. Området är avsett för campingverksamhet, främst för tält. Nya byggnader tillåts inte på grund av att det är inom strandskydd.

Zon C: Allmän badplats, bryggor, aktivitetsytor samt besöksparkering. Här ligger Farstanäs havsbad, som är det stora besöksmålet i området. Inom denna zon kan vissa nya servicebyggnader och anläggningar avsedda för vattenaktiviteter och bad, så som bryggor, omklädningsrum och bastu tillkomma efter tillstånd från miljö-nämnden. Inom zonen ska det finnas möjlighet att bedriva föreningsverksamhet och event. Strandskydd råder inom 100 m från stranden, vilket innebär att åtgärder inom strandskyddsområdet även kan kräva strandskyddsdispens. Inom zonen har ”Södertälje Windsurfing Club” bedrivit verksamhet vid den mindre stranden i öster; ”surfstranden” sedan 1990-talet. Stranden kan vid behov nås med bil via en väg genom campingen.



**Zon D:** Omfattar skogs- och betesmarker, vattenområde och jordbruksmark samt Farsta gård med omkringliggande bostads- och ekonomibyggnader. I denna zon bedrivs jordbruksverksamhet och vid Farsta gård finns möjligheter till verksamhet och boende.

Detaljplanen är belägen inom zon A och zon C. Att uppföra nya byggnader och anläggningar inom naturreservatet kräver tillstånd från miljönämnden.

För uttömmande redogörelse för föreskrifterna se ”Beslut om inrättande av Farstanäs naturreservat i Södertälje kommun samt fastställelse av skötselplan, 2022-11-07, § 21.”

Campingområdet omfattar ca 9 ha av naturreservatet som är ca 321 ha.

Farstanäs naturreservat ingår i den gröna kil som går från ”Yngern syd” och passerar söder om Järna längs Moraån och följer strandområdena öster om gamla E4:an via Farstanäs fram till Bränninge naturreservat. Grönkilen ska skyddas som spridningskorridor.

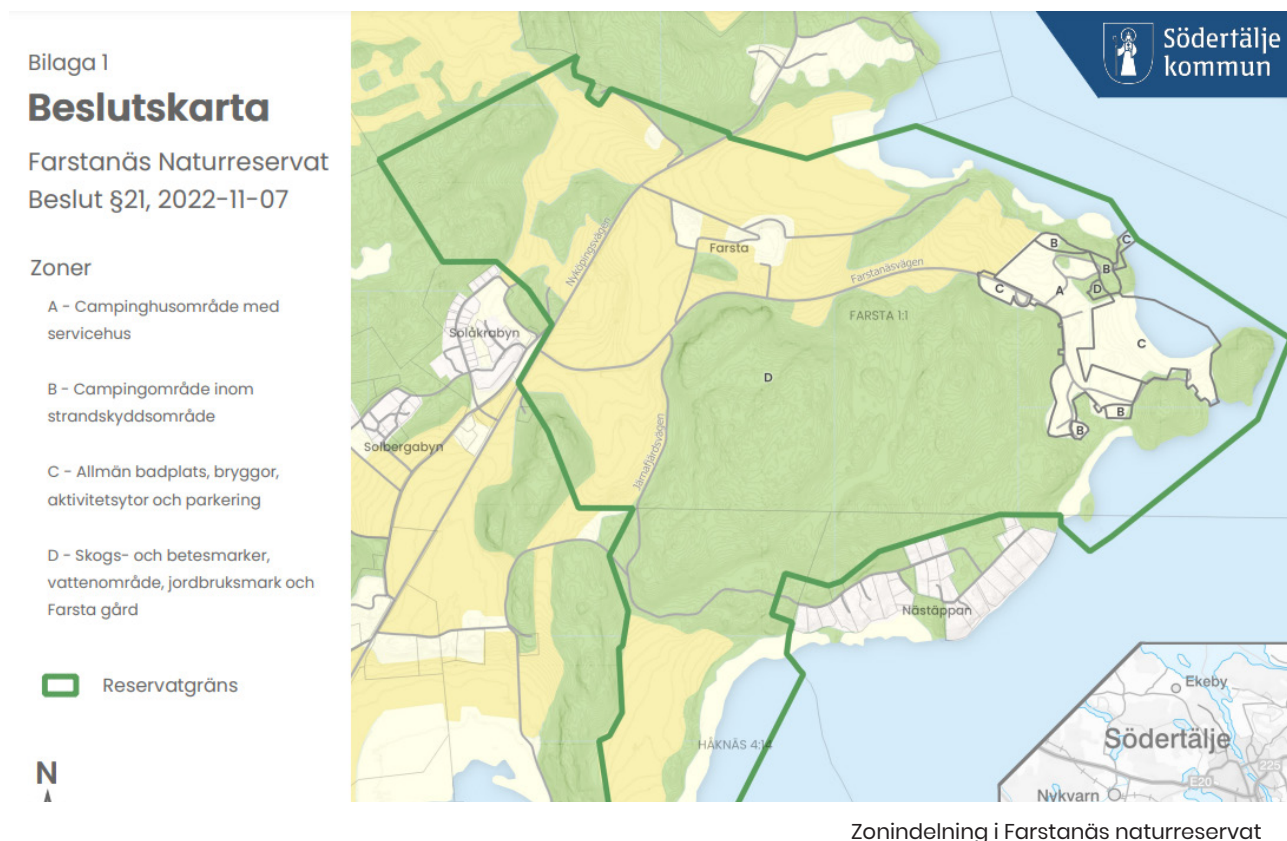
## Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom planområdet däremot cirka 200 m sydöst om planområdet ut mot udden. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## 2.2. Mark

### Naturmark, terräng och vegetation

Planområdet är omgivet av lummig skog mot väster, området mot öster kring badstranden består av stora öppna gräsytor med inslag av stora träd. Delar av campingområdet är sparad naturmark och består av berg i dagen och träd. Planområdet har en böljande form med nivåskillnader på ca 15 m från strandlinjen till högsta punkt. Campingen ligger i anslutning till åkermark klass 4. Inom området är vägarna asfalterade eller av grus och parkeringarna är grus- eller gräsbeklädda.



### Yt-, grundvatten och dagvatten

Allt dagvatten från planområdet rinner mot recipienten Näslandsfjärden. Näslandsfjärdens ekologiska status klassas som måttlig och den kemiska statusen som ej god (VISS 2022). Kvalitetskrav för Näslandsfjärden är god ekologisk status år 2039.

Den geotekniska utredningen (Sweco, 2023-02-10) mätte grundvattennivån inom planområdet vid flera tillfällen. Vid det norra stugområdet uppmättes grundvattennivån till mellan 3,4-3,7 meter under markytan och vid restaurangen mellan 4,5 -5,6 meter under markytan. Söder om det södra stugområdet var grundvattennivån ytlig ca 0,2-0,3 meter under markytan.

Närmast stranden utanför planområdet finns två områden där grundvattnet kommer upp i dagen. Här finns rester av två brunnar. Det bedöms att vattnet kommer från högre landområden i väster. Detta medför att grundvattenytan i sluttning innanför stranden sannolikt har höga grundvattennivåer (Grontmij 2011).

Det finns inga kommunala dagvattenledningar inom planområdet. Befintlig dagvattenhantering finns intill grusparkeringen vid campingens entré i form av diken med trummor och en ledning som går under campingytan. Vattnet i ledningen rinner mot naturmarken och recipienten, ledningen har fyra brunnar.



Befintlig dagvattenhantering ovan, diken med trummor och ledning med fyra brunnar markerat i rött.



Bild på Farstanäs camping med stranden till vänster  
Foto : Elsa Kvidal

## 2.3. Bebyggelse och landskapsbild

Under mitten av 1960-talet köpte Södertälje kommun Farstaområdet, campingen inrättades 1966 på Farstanäs. Farstanäs campingområde ligger i nord-sydlig riktning med ett strandområde som ligger i nordostsluttning. Området består till stor del av öppna gräsbeklädda ytor som omringas av tät skog. Den största delen av strandlinjen är skogsbeklädd förutom vid badstranden, vilket bidrar till att många byggnader som finns inom området samt husvagnar/ husbilar ligger skyddade ur landskapsbildsynpunkt sett från vattnet. Restaurangen och intilliggande byggnader kan däremot synas från vattnet då de ligger i siktlinjen mot den öppna badstranden. De flesta byggnaderna inom campingområdet ligger i anslutning till skogsområdena. Restaurangen ligger ca 9 meter över strandlinjen vilket ger en överblick av strandområdet. Det är viktigt att bevara siktlinjerna mot fjärden och hålla landskapet öppet på Farstanäs.

När man kommer med bil till området ser man inte campingområdet förrän man kommit fram till huvudentrén på grund av att landskapet är böljande.

Befintlig bebyggelse inom planområdet är tre mindre campingstugor, tre tidigare personalbostäder, två teknikbyggnader där en är reception och den andra förrådsbyggnad för underhållsmaskiner, två servicehus och en restaurang. Campingen har idag ca 280 husvagnsplatser.

### Kulturmiljö

På väg till Farstanäs camping finns värdefull åkermark och kulturhistoriskt intressanta miljöer. Farsta gård med sin vackra gårdsmiljö med mangård från 1700-talet med arbetarbostäder, ekonomibygnader och alléer, omgivet av ett öppet odlingslandskap. Gården utgör ett blickfång i landskapet och har ett högt kulturhistoriskt värde.

### Kommersiell service

Under sommartid erbjuder campingområdet en kiosk med enklare mat. Farstanäs camping ligger ca 6 km nordost om Järna centrum som har dagligvarubutiker, apotek, hälsokostbutik, konditori, restauranger med mera. Avståndet till Södertälje centrum är ca 14 km.

### Rekreation

Farstanäs havsbad ligger i anslutning till planområdet och är ett populärt rekreationsområde. Det finns stora grönytor för olika sorters lek och idrott och två lekplatser. Flera välanvända rörelsestråk löper inom området och längs vattnet. Farstanäs naturreservat som planområdet ligger i är i sig ett stort rekreationsområde.



Bild på befintlig restaurang  
Foto: Elsa Kvidal

## 2.4. Gator och trafik

### Gatunät

Inom planområdet finns ett gatunät med en asfalterad ”matargata” som går till teknikbyggnaden i söder, restaurangen och det norra servicehuset. Den asfalterade vägen mynnar sedan ut i grusade småvägar förutom vid restaurangen där det fortsätter en smalare asfalterad väg ner mot stranden för att tillgängliggöra badet för personer med funktionsvariation. Vid huvudentrén till Farstanäs finns öppningsbara bommar för att begränsa fordonstrafik inom området.

Besökare och campinggäster tar sig till området i stor utsträckning med bil. Trafiken till planområdet längs Farstanäsvägen är säsongsberoende. Under högsäsong, sommartid kan trafiken vara intensiv vissa tider på dygnet när badgäster besöker området. Behovet av parkering för badgäster under högsäsong är 300 p-platser.

### Gång- och cykeltrafik

Trafiksituationen utmed Farstanäsvägen till planområdet är inte tillfredsställande. Både fotgängare (som bland annat kommit med buss), cyklister, bilar, varutransporter till restaurangen med mera rör sig uppför den kuperade och lite kurviga vägen. Trottoar saknas utmed sträckan. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger utanför tätorten och saknar goda kollektivtrafikförbindelser. Närmaste busshållplats är belägen på Nyköpingsvägen väg 525, ca 1,7 km från huvudentrén till Farstanäs camping. Hållplatsen trafikeras av buss 788 som kör mellan Södertälje och Järna centrum.

### Båttrafik

Det går även att ta sig till området med båt då det finns en gästbrygga på den sydöstra delen av badstranden.

### Bil- och cykelparkering

Det finns två parkeringar i anslutning till entrén till campingen. En grusparkering där minst 100 bilar får plats och en gräsbeklädd parkering som kan ta ca 300 bilar. Det finns ingen särskild yta för cykelparkering.



Bild på badstranden som ligger utanför planområdet  
Foto: Elsa Kvidal

## 2.5. Hälsa och säkerhet

### Risk, säkerhet och störningar

Inom planområdet har Telge Nät en nedgrävd starkströmsledning.

### Buller

Det kan förekomma lågfrekvent buller från farleden annars är området inte bullerutsatt då det ligger långt ifrån en större väg.

### Luftkvalité

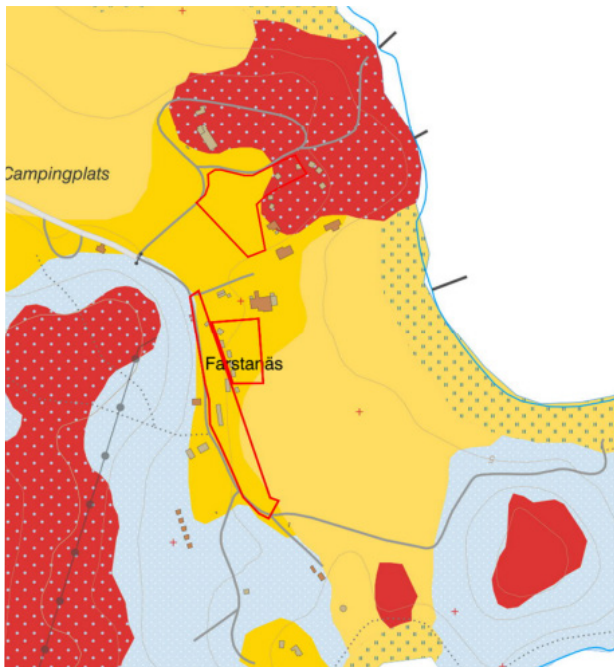
Enligt Östra Sveriges Luftvårdsförbunds beräkningar från 2020 är halterna av partiklar och kväveoxid (NO<sub>2</sub>) låga och väl under miljökvalitetsnormerna inom planområdet.

### Radon

Området är klassat som lågrisk eller normalriskområde för radon.

### Geotekniska förhållanden

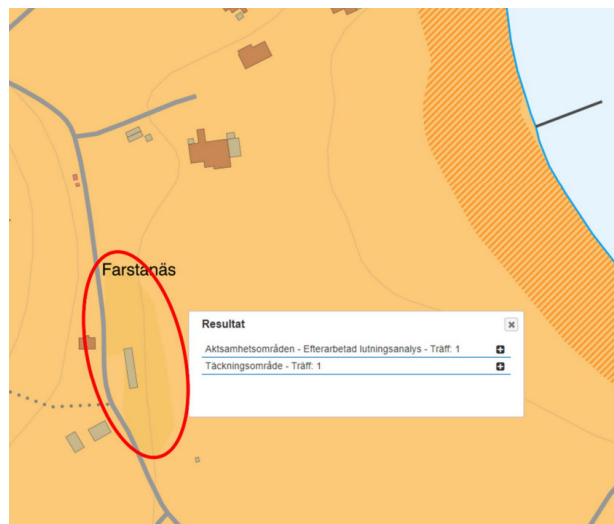
Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta är den dominerande jordarten inom området glacial lera och ytligberg som återfinns inom norra delen.



SGU:s jordartskarta med undersökningsområdet markerat i rött. Glacial lera i gult och ytlig berg i rött.

De geotekniska utredningarna (Sweco 2022-09-14, Sweco 2023-02-10) verifierar indikationerna från Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jorddjupskarta som generellt visar en grund bergnivå inom undersökningsområdet. Bergdjupet ligger på mellan 0,7 meter till 2,8 meter under markytan.

Tänkt vandrarhem och/eller naturmuseum och de södra campingstugor ligger delvis inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) därför har en stabilitetsutvärdering utförts för området.



Utdrag ur SGU:s karta: "Förutsättningar för skred i finkornig jordart. Aktsamhetsområde markerat i rött.

## 3. Planförslaget

### 3.1. Bebyggelse

Planförslaget kommer möjliggöra två campingstugeområden, ett i norr runt en skogsbevädd kulle och ett i områdets sydvästra del söder om restaurangen. Inom det norra området får högst 24 campingstugor byggas, 20 av dessa tillåts byggas med en byggnadsarea om högst 30 m<sup>2</sup> och fyra av dessa med en byggnadsarea om högst 35 m<sup>2</sup> för att kunna tillgänglighetsanpassas.

I det sydvästra området kan 16 campingstugor uppföras, 12 av dessa med en byggnadsarea om högst 30 m<sup>2</sup> och fyra av dessa med en byggnadsarea om högst 35 m<sup>2</sup> för att kunna tillgänglighetsanpassas. Då föreskrifterna för Farstanäs naturreservat endast tillåter campingstugor på 30 m<sup>2</sup> krävs att särskild dispens söks från Miljönämnden för de åtta stugorna som är på 35 m<sup>2</sup>. Om dispens inte erhålls så är samtliga stugors högsta tillåtna byggnadsarea 30 m<sup>2</sup>. Största yta för markbelagd altan intill campingstugorna är om 15 m<sup>2</sup>. Altanen ska vara genomsläpplig så att dagvatten kan infiltreras i marken.



Visionsskiss för Farstanäs camping. Naturlek etc i sydväst ingår ej i detaljplanen. Observera att visionsskissen är en illustration på översiktlig nivå och är inte detaljstuderad.

Utöver dessa campingstugor kommer två tidigare personalbostäder också bli campingstugor för större sällskap. En av dem kommer behållas i befintlig storlek med en byggnadsarea på 55 m<sup>2</sup> och den andra medges utökas med 17 m<sup>2</sup> till en byggnadsarea om högst 100 m<sup>2</sup>.

Den tredje tidigare personalbostaden medges att utökas med 12 m<sup>2</sup> till en byggnadsarea om högst 200 m<sup>2</sup> för att nyttjas som personalutrymme eller annan funktion som behövs för driften av campingen.

Planförslaget medger två servicehus. Det ena befintligt i norr med en byggnadsarea om 300 m<sup>2</sup>. Det andra befintliga servicehuset i de södra delarna kommer rivas då det är i dåligt skick och ersättas av ett nytt med en byggnadsarea om högst 340 m<sup>2</sup> längre söderut i planområdet.

Den befintliga restaurangen kommer rivas och ersättas med en modern restaurang med fullstort restaurangkök med stor uteservering. Den nya restaurangen får en högsta sammanlagda byggnadsarea om högst 650 m<sup>2</sup> med tillhörande förrådsbyggnader.

Ytan för restaurang går några meter in i Zon C enligt naturreservatet. Zon C tillåter allmän badplats, bryggor, aktivitetsytor samt besöksparkering. Då tänkt restaurang erhållit dispens 2022-10-20 av Länsstyrelsen från det tidigare naturreservatet krävs inte en dispens från det gällande naturreservatet. Enligt gällande reservatsbeslut ska föreskrifterna inte utgöra hinder för tidigare beviljade dispenser. Däremot om något annat än restaurangen som beviljades dispens av Länsstyrelsen ska uppföras i Zon C krävs dispens från gällande föreskrifter.

Sydväst om restaurangen upp mot vägen ger planen möjlighet till att uppföra ett vandrarhem och/eller ett naturmuseum med en största sammanlagda byggnadsarea på 400 m<sup>2</sup> i två våningar. Vandrarhem och/eller naturmuseum kan delas upp i högst två byggnader. Vandrarhemmet lämpar sig bra för större sällskap som exempelvis skolklasser. Ett naturmuseum skulle kunna vara ett "Naturum" enligt Naturvårdsverkets koncept. Ett Naturum ska ge besökaren kunskap om naturen och dess värden och ska inspirera att ge sig ut och upptäcka mer.



Bild på norra campingstugeområdet runt den skogsbeklädda kullen. Två av de tre befintliga mindre campingstugorna skymtar fram mellan träden och två av de tidigare personalbostäder syns till höger i röd och gul kulör.

Foto: Elsa Kvidal

Planförslaget medger även två teknikbyggnader. En utökning med 80 m<sup>2</sup> av en befintlig teknikbyggnad i söder till en byggnadsarea om högst 200 m<sup>2</sup> som förråd till underhållsmaskiner. Den andra teknikbyggnaden, den befintliga receptionen vid entrén tillåts utökas med 26 m<sup>2</sup> till en byggnadsarea om högst 80 m<sup>2</sup>.

### Användningsområden

Det huvudsakliga användningsområdet i detaljplanen är ”Friluftsliv och camping” (N). I användningen ingår alla områden, anläggningar och byggnader som ska vara till för det rörliga friluftslivet som till exempel anlagda motionsleder, raststugor, omklädningsrum och så vidare. Användningen friluftsliv och camping innebär även områden för campingplatser med tillhörande verksamheter som servicebyggnader, restaurang, parkering, lekplatser och så vidare. Användningen är endast avsedd för enkelt flyttbara enheter, inte till exempel campingstugor eller vandrarhem.

För att möjliggöra campingstugor och vandrarhem har användningen ”Friluftsliv och camping” kombinerats med användningen ”Tillfällig vistelse, campingstugor” (O<sub>1</sub>) och på ytan som är avsedd för vandrarhem ”Tillfällig vistelse, vandrarhem” (O<sub>2</sub>). Med tillfällig vistelse menas tillfällig övernattnings, vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär.

För att möjliggöra naturmuseum har användningen ”Friluftsliv och camping”(N), ”Tillfällig vistelse vandrarhem” (O<sub>2</sub>) kombinerats med besöksanläggning ”Naturmuseum”(R<sub>1</sub>).

Förutom dessa huvudsakliga användningar möjliggör detaljplanen också ”Lokalgata” (GATA), ”Parkeringsplats” (P-PLATS) och ”Transformatorstation” (E).

### Placering, utformning och gestaltning

Byggnadernas placering möjliggör även fortsättningsvis stora öppna gräsytor och siktlinjer mot vattnet. Huvuddelen av ny byggnation kommer placeras intill väg eller skogsbryn och till stor del på platser där det tidigare stått byggnader.

Ingrepp i terrängen kommer undvikas genom krav på terränganpassning för alla byggnader. Förbud mot källare gäller för samtliga byggnader.

Campingstugorna tillåts ha en nockhöjd om högst 4 meter med en takvinkel mellan 5-40 grader. Restaurangen medges ha en nockhöjd om högst 7 meter med en takvinkel mellan 15-26 grader. Den nya servicebyggnaden medges ha en nockhöjd om högst 6 meter och en takvinkel mellan 25-30 grader. Vandrarhemmet och/eller naturmuseum medges en nockhöjd om högst 8 meter med en takvinkel mellan 5-26 grader.

Den tidigare personalbostaden som tillåts utökas till 100 m<sup>2</sup> regleras i plankartan med en nockhöjd på högst 5,5 meter och en takvinkel mellan 25-40 grader. Den tidigare personalbostaden som tillåts utökas till 200 m<sup>2</sup> regleras med en nockhöjd på högst 6 meter och en takvinkel mellan 25-40 grader. Den tidigare personalbostaden med en byggnadsarea om 55 m<sup>2</sup> regleras med en nockhöjd på högst 5,5 meter och en takvinkel mellan 25-40 grader. Teknikbyggnaden i söder regleras med en nockhöjd på högst 4 m och en takvinkel mellan 4-30 grader. Teknikbyggnaden i norr som utgörs av receptionen regleras med en nockhöjd på högst 4,5 meter och en takvinkel mellan 25-40 grader.

För att byggnaderna ska smälta väl in i landskapet kommer fasader utföras i trä.



Visualisering ny restaurang





Visualisering campingstuga

Fasaderna på campingstugorna, restaurangen, servicehuset i söder och vandrarhem och/eller naturmuseum ska vara i naturträ eller i laserad svart eller grå kulör. Fasaderna på befintliga byggnader ska vara i naturträ eller i svart kulör för att möjliggöra övermålning av de befintliga kulörerna.



Svart trälasyr

Trälasyr, naturligt silvergrå

Trälasyr, kulör nordisk trä

Svart kulör

Fasadkulörer

Takmaterialet för alla byggnader ska vara i svart kulör eller ha solceller på takfallet.

### Husvagnar/husbilar

Enligt föreskrifterna för Farstanäs naturreservat är det förbjudet att bosätta sig inom camping- och badområdet för annat än korttidsboende. Detta för att säkerställa att inget permanentboende uppstår på campingen.

### Kommersiell service

Inom planområdet kommer det finnas en restaurang och en kiosk för besökare av campingen och naturreservatet.

## 3.2. Grönstruktur och mötesplatser

### Naturområden

En liten del naturmark där det idag finns befintliga campingstugor i den norra delen kommer ingå i detaljplaneområdet. Även en mindre del i söder där husvagnar kan stå i närhet av träden. Detaljplanen kommer säkerställa att de öppna gröna ytorna behålls öppna då huvuddelen av ny byggnation kommer placeras intill väg eller skogsbryn. Ingrepp i terrängen kommer undvikas genom krav på terränganpassning.

Enligt föreskrifterna för naturreservatet kräver all ny byggnation tillstånd från miljökontoret för att säkerställa att ingen naturmark skadas.

Miljökontoret har gjort en inmätning av skyddsvärda träd (PM om skyddsvärda träd på Farstanäs camping 2022-10-05) inom och i anslutning till planområdet. Inmätningen är ett underlag för att kunna kontrollera och säkerställa att inga träd avverkas olovligt. Viktigt att notera är att inmätningen av skyddsvärda träd gjorda 2022 ej är representativ över tid. Det vill säga träd kommer dö av i olika takt och yngre träd bli äldre och på det sättet bli skyddsvärda. Därför är träden inte markerade i plankartan. Skötsel och uppföljning av skyddsvärda träd sker inom ramen för naturreservatsförvaltningen.

Beroende på hur man placerar vandrarhem och/eller naturmuseum kommer några träd behöva avverkas dock inga särskilt skyddsvärda. Placeringen av servicehuset i söder innebär att träd kan behöva avverkas dock heller inga särskilt skyddsvärda. I det norra campingstugeområdet finns flera särskilt skyddsvärda träd. Beroende på hur man placerar campingstugorna kan enstaka träd behöva avverkas. Nedtagning av träd mm ska göras inom ramen för reservatsförvaltningen.

För att säkerställa att skadade eller avverkade träd kompenseras regleras det i detaljplanen att ”Skyddsvärda träd som skadas eller avverkas ska kompenseras med nyplantering i samråd med kommunekolog eller kommunens naturvårdare”.



Karta från PM om Skyddsvärda träd på Farstanäs camping 2022-10-05

Det är viktigt att i samband med byggnation vidta skyddsåtgärder för att minimera risken för skada på träd genom att hålla ett så stort skyddsavstånd som möjligt. Länsstyrelserna rekommenderar att hålla ett skyddsavstånd på minst 2 meter ut från trädkronan.

#### Rekreation och lek

Det finns två befintliga mindre lekplatser i området. Kommunen planerar att anlägga en ny lekplats i naturmaterial utanför planområdet i närheten av stranden. Lekplatsen visas i visions-skissen för Farstanäs camping.

#### Mötesplatser

Farstanäs lämpar sig bra för evenemang som till exempel bondens marknad eller andra kulturella tillställningar.

### 3.3. Gator och trafik

#### Gatunät

Trafiken inom planområdet förväntas öka något i och med detaljplanen. Receptionen vid entrén kommer fortsättningsvis ha öppningsbara bommar för att begränsa fordonstrafik inom campingområdet. Vägområde inom kvartersmark och "LOKALGATA" kan vara hårdgjord.

#### Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen ger möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg längs den delen av Farstanäsvägen som ligger inom planen. Möjlig placering av gång- och cykelväg är markerad som en illustration på plankartan, även möjlig gångväg från parkeringen och busshållplatsen. Kommunen kommer bygga fortsättningen av gång- och cykelvägen längs med hela Farstanäsvägen fram till Nyköpingsvägen, väg 525.

För att säkerställa allmänhetens tillgång till badstranden och campingområdet reglerar detaljplanen att några av de befintliga vägarna ska vara tillgängliga för gående. Vägarna har markerats med ett x och planbestämmelsen lyder "Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik".

Föreskrifterna för Farstanäs naturreservat understryker allmänhetens rätt till området: "Farstanäs camping och havsbad ska anläggas och skötas så att allmänheten välkomnas på allmänna ytor i området. Tydliga stråk och passager för allmänheten ska finnas genom campingområdet."

### Kollektivtrafik

Detaljplanen möjliggör eventuell busstrafik till området då det finns en vändslinga och möjlighet att anordna en busshållplats. Möjlig placering av busshållplats är markerad som en illustration på plankartan. Då Farstanäs camping och naturreservatet besöks som mest under sommaren är målsättningen att en buss ska trafikera området under den tiden.

### Bil- och cykelparkering

Vid entrén till Farstanäs camping finns en grusparkering som tar minst 100 bilar. Del av den befintliga gräsbeklädda parkeringen kommer planläggas som parkering och kunna ta ca 200 bilar. Resterande del av den befintliga gräsbeklädda parkeringen kommer vara avsatt för husvagnar/husbilar. Kommunen har inga särskilda parkeringstal för campingar, 300 p-platser tillgodoser parkeringsbehovet för området. Båda parkeringar ska fortsatt bestå av genomsläppliga material och får ej hårdgöras.

Cykelparkering kan anordnas inom de avsatta ytorna för parkering eller inom användningsområdet ”Friluftsliv och camping”.



Möjlig yta för cykelparkering i visionskissen för Farstanäs camping.



Exempel på cykelställ med väderskydd. Bild från kommunens parkeringstrategi.

### Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Då detaljplanen kommer möjliggöra ca 300 p-platser säkras framkomligheten längs Farstanäsvägen, det vill säga bilar kommer inte behöva parkera längs vägen. Inom planområdet förutsätts framkomligheten vara tillgodosedd.

Nya vägar med vändslinga vid ny restaurang och servicehus i söder kommer anläggas så att insamlingsfordon ej behöver backa.

## 3.4. Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Detaljplanområdet kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Ett markreservat (u-område) för VA-ledningen är markerad i detaljplanen. Telge Nät ansvarar för ledningarna fram till anslutningspunkten inom detaljplanen. Från anslutningspunkten till respektive byggnad ansvarar och anlägger kommunen ledningarna. Detaljplaneområdet kommer inte bli en del av Telge Nätets verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas i samband med utbyggnaden av vatten och avlopp.

### Dagvattenhantering

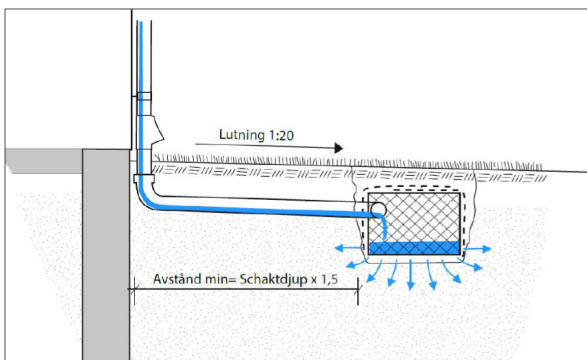
Enligt dagvattenutredningen kommer dagvattenflödena öka efter genomförd detaljplan på grund av ökad andel hårdgjorda ytor. Det finns inga ledningsnät, diken eller fastigheter nedströms som riskerar att påverkas negativt av ett ökat dagvattenflöde. Därför görs ett undantag från att uppfylla kommunens fördröjningskrav inom området.

Idag avleds allt dagvatten via naturmarksavrinning, det vill säga över gräsytor och annan naturmark mot recipienten. Naturmarksavrinning har en fördröjande funktion då dagvatten fördelas och bromsas upp inom grönområdena. Denna naturliga fördröjning anses som tillräcklig inom detta område med hänsyn till framtida exploatering.

Föreslagen hantering, att avleda dagvatten via naturmarksavrinning, kan likställas med en översilningsyta där föroreningar fastläggs i

gräsytor och tas upp av växtligheten. Halter och mängder för samtliga föroreningar minskar efter rening i översilningsytor. Översilningsytor har generellt en högre reningsgrad än ett gräsdikey, då rinnsträckan där dagvatten renas blir längre och föroreningar kan fastläggas längs hela sträckan/över hela gräsytan

För de något större byggnaderna som planeras, så som restaurangen och vandrarhemmet kan mindre stenkistor anläggas för takvattnet, enligt bilden nedan. Detta minskar risken för erosion intill byggnaden samt rännilar vid större regn.



Skiss över stenkista för takvatten (www.isodran.se).

Planerad bebyggelse innebär inte att några större förorenande ytor så som hårdgjorda parkeringar eller vägar tillkommer. Det dagvatten som avleds kommer främst från nya takytor. Vid eventuella stenkistor för de större byggnaderna minskar även flöden från dessa och bidrar till mindre föroreningsbelastning. Beräkning av föroreningsbelastningen visar att avledning via naturmarken inte innebär ökade halter av föroreningar till recipienten efter exploatering. Exploateringen bedöms således inte påverka recipientens möjlighet att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

Dagvattenhanteringen regleras i plankartan med bestämmelserna ”Byggnad ska utföras så att dagvatten och skyfall inte skadar byggnadens konstruktion. Marken ska slutta från byggnader”. Även campingstugornas altaner regleras ”Altanen ska vara genomsläpplig så att dagvatten kan infiltreras i marken”.

Ytterligare förslag till dagvattenhantering anses ej behövas då detaljplanen tar hänsyn till Farstanäs naturreservat, bibehållande av de öppna gröna ytorna samt tillåter endast hårdgöring av vägområdet.

## Värme

De befintliga byggnaderna inom planområdet värms idag upp med el och luftvärmepump. De nya byggnaderna bör vara energisnåla och ha miljöanpassade lösningar. I enlighet med kommunens energiplan bör uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen. Den nya restaurangen och servicehuset i söder kommer vara uppvärmt med bergvärme.

## El

Telge Nät försörjer området med el, ett markreservat (u-område) för den befintliga elledningen är markerad i detaljplanen. Telge Nät kommer bygga ut elnätet för att bland annat kunna erbjuda laddmöjligheter för campinggäster. Det finns en befintlig transformatorstation väster om restaurangen som är markerad i plankartan. Eftersom Telge Nät kan komma att behöva ytterligare en transformatorstation har en till yta avsatts för det i den södra delen av detaljplanen.

## Avfall/Återvinning

Detaljplanen möjliggör för sophämtning utifrån Telge Återvinnings riktlinjer. Det finns två befintliga grupper med kärlskåp vid norra servicehuset och norr om södra campingstugeområdet. Det är möjligt att utöka och flytta på befintliga kärlskåp inom planområdet. Inga speciella ytor för återvinning anvisas i detaljplanen. Vid den nya restaurangen och servicehuset i söder kommer nya vägar med vändslinga anläggas med bra vändmöjligheter för insamlingsfordon.

## Telefon och fibernät

Skanova är ledningsägare för telenätet i området. Telge Nät kommer anlägga fiber till området.

### 3.5. Hantering av risker och störningar

Telge Nät har en nedgrävd starkströmsledning inom planområdet som har reglerats med ett markreservat (u-område). Telge Nät är ansvariga för att fortlöpande kontrollera att ledningen ger betryggande säkerhet mot person- eller sakskada enligt Starkströmsförordningen (2009:22).

#### Geotekniska frågor

Då vandrarhem och/eller naturmuseum och de södra campingstugor delvis ligger inom Sveriges geologiska undersökning (SGU) akksamhetsområde för skred i finkornig jordart har den geotekniska utredningen för campingstugor och vandrarhem/naturmuseum (Sweco, 2023-02-10) utfört en stabilitetsutvärdering. Stabiliteten har bedömts i detta område genom att kontrollera marklutning samt jordmaterialegenskaper. Marken är ganska platt med en svag lutning från väst mot öst. Förutom ett ställe som visade på kohesionsjord med ca 20 kPa skjuvhållfasthet består jordlagerföljden huvudsakligen av material med friktionsvinklar som är högre än 33 grader. Dessutom är fast botten/berg ganska grunda enligt utförda sonderingar. Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande sett till benämnda förutsättningar. Därför bedöms risken för ras och skred som inte generellt stora för vandrarhem och/eller naturmuseum och campingstugor avseende på markens lutning, närhet till berg, jordens beskaffenhet samt aktuella laster på mark.

Beräknade sättningar för campingstugor visar på relativt små sättningar i undergrunden (upp till ca 3 cm) och bedöms därför inte som stora för planerad byggnation. Grundläggning på plintar kan beaktas för campingstugor.

Beräknade sättningar för vandrarhem och/eller naturmuseum visar på relativt små sättningar i undergrunden (upp till ca 1 cm) och bedöms därför inte som stora för planerad byggnation. Grundläggning på platta på mark bedöms vara lämpligt för vandrarhemmet och/eller naturmuseum för att undvika eventuella sättningar i samband med byggnationen.

Enligt den geotekniska utredningen för ny restaurang och servicehus (Sweco, 2022-09-14) bedöms beräknade sättningar inte som stora. Utförda sättningsberäkningar med angivna laster och belastningsytor ger relativt små sättningar i undergrunden; sättningar upp till ca 5 cm beräknas utbildas förutsatt att de första 0,5 meter av jordmaterial med låg E-modul schaktas bort och återfylls med ett material med höga deformationsegenskaper till exempel bergkross eller andra material med motsvarande egenskaper.

Egenvikt för detta lager av återfyllningsmaterial samt betongplattan har inarbetats i lasterna som har använts i sättningsberäkningarna. Beräkningarna förutsätter att byggnaderna utförs med kantförstyvad bottenplatta och att lasterna är jämnt fördelade över plattan. Grundläggning på platta på mark bedöms som lämpligt för restaurang och servicehus alternativt kan pågrundläggning beaktas.

Antaganden för grundläggningsförslagen ska kontrolleras och verifieras av aktuell entreprenör.

#### Grundvattennivåer

Grundvattennivåerna har mätts vid flera tillfällen inom området med grundvattenrör (Sweco, 2023-02-10). Vid det norra stugområdet uppmättes grundvattennivån till mellan 3,4-3,7 meter under markytan och vid restaurangen mellan 4,5 -5,6 meter under markytan. Söder om det södra stugområdet var grundvattennivån ytlig ca 0,2-0,3 meter under markytan.



Ritning av mätpunkt 22S027GW markerat i rött, som har en grundvattennivå på 0,2-0,3 meter under markytan.

Inom den norra delen av området, norra campingstugeområdet, restaurang och vandrarhem och/eller naturmuseum bedöms grundvattennivåerna inte påverka byggnationen negativt. De ytliga grundvattennivåerna söder om det södra campingstugeområdet bedöms inte heller påverka blivande byggnader negativt när det gäller utbildade sättningar på grund av laster från blivande byggnader. Kommande laster från campingstugorna är inte särskilt stora och kommer inte orsaka stora tidsberoende sättningar. I och med att det finns ett skyddande lager av tät lera kan dränering för stugorna läggas 0,5 meter under trycknivån i underliggande friktionsjord utan att påverka grundvattensituationen.

För att säkerställa konstruktionen inom det södra campingstugeområdet där grundvattnet är ytligt regleras det i plankartan att ”utlåtande från sakkunnig inom geohydrologi krävs innan startbesked”.

#### Schakt och fyllning

All fyllning och återfyllning som utförs under byggnad ska läggas ut och packas i lager enligt Anl. AMA 20 avseende lagertjocklek och materialtyp. Vid schakt för nya ledningar kan erfordras omfattande länshållning vilket medför en temporär grundvattensänkning.

Siltiga/siltbärande lager som påträffades på nästan hela undersökningsområdet måste beaktas vid alla markarbeten eftersom de vid vattenmättade förhållanden kan medföra flytjordsbildning. Flytjordsbildning motverkas genom omsorgsfull länshållning, omedelbar utläggning av geotextil + grusbädd när färdig schaktbotten nåtts och genom att den sista schakten ner till färdig schaktbotten görs med skopa utan tändar. Ledningar läggs normalt på frostfritt djup (1,7 meter) men för att minska schaktdjupet kan övervägas att lägga ledningar på mindre djup och använda isolering för att erhålla frostskydd. Överbyggnad för hårdgjorda ytor dimensioneras för material typ 4B.

#### Översvämning och skyfall

Framtida exploatering kommer inte placeras i någon av lågpunkterna vilket motverkar översvämningensrisk. Området ligger högt, lägsta plushöjd är 7,5 meter för tillkommande byggrätter vilket gör att det inte finns något behov av att reglera lägsta grundläggningsnivå enligt Länsstyrelsens rekommendation längs Östersjö-kusten.

Enligt dagvattenutredningen bör marken från byggnaderna höjdsättas så att den lutar från byggnaderna för att hindra översvämningensrisk vid skyfall. Svensk vatten rekommenderar en lutning på 1:20 de närmsta 3 meter från byggnaden och längre ut en lutning mellan 1:50-1:100. Då inga höjder eller exakta placeringar är satta i plankartan kommer det istället finnas en generell planbestämmelse för att säkerställa detta, ” Byggnad ska utföras så att dagvatten och skyfall inte skadar byggnadens konstruktion. Marken ska slutta från byggnader” .

#### Buller

Detaljplanen medger inga permanenta bostäder, vilket gör att bullerutredning inte krävs. Det kan förekomma lågfrekvent buller från farleden som ligger ca 700 meter från planområdet annars är området inte bullerutsatt då det ligger långt ifrån större väg.

## 4. Konsekvenser

### 4.1. Miljökonsekvenser

#### Betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig.

Anläggande av campingplats är ett så kallat MKB-projekt därför har kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan även tagit hänsyn till i detta fall campingverksamhetens utmärkande egenskaper, verksamhetens loka-

lisering och de möjliga miljöeffekternas typ och utmärkande egenskaper.  
Motivering för bedömningen  
Detaljplanen möjliggör en komplettering av en redan befintlig campingverksamhet som funnits på platsen sedan 1966. Den kompletteringen bedöms inte skada de riksintressen som finns inom området och medför heller ingen skada på natur- och kulturvärden.

Enligt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms de åtgärder planen medger vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3,4 och 5 kapitlet MB.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Yt- och grundvatten  
Recipienten Näslandsfjärdens ekologiska status klassas som måttlig och den kemiska statusen som ej god (VISS 2022). Kvalitetskrav för Näslandsfjärden är god ekologisk status år 2039.

Föroreningsmängder och föroreningskoncentrationer i dagvattnet har beräknats och jämförts från planområdet före och efter exploatering. Exploateringen bedöms inte påverka recipientens möjlighet att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

Miljö kvalitetsnormer för luft  
Besökare kommer fortsättningsvis till stor del ta sig till Farstanäs med bil men målsättningen är att fler ska cykla, promenera och åka kollektivt dit. Kommunen kommer anlägga en gång- och cykelväg längs Farstanäsvägen och cykelparkering inom planområdet. Förhoppningen är att Trafikverket i framtiden bygger en gång- och cykelväg längs Nyköpingsvägen som kan ansluta till gång- och cykelvägen på Farstanäsvägen. Förhoppningsvis kommer även Trafikförvaltningen Region Stockholm utöka sin busstrafik till området under högsäsong vilket detaljplanen möjliggör med vändslinga och yta för busshållplats. Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att

miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

Miljö kvalitetsnormer för buller  
Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott för buller.

### **Grönytefaktor och ekosystemtjänster**

De kulturella ekosystemtjänsterna kommer i och med den nya detaljplanen att öka då dess syfte är att tillgängliggöra natur och friluftsliv för fler. Den stora majoriteten av marken kommer vara gräsbeklädd och därför ha en hög grönytefaktor, det enda som tillåts hårdgöras är vägområdet.

### **Konsekvenser för landskapsbild och naturmiljö**

Föreslagen ny bebyggelse vad gäller utnyttjandegrad, placering, utformning och gestaltning bedöms ta hänsyn till landskapsbilden och naturmiljön i området. Strandlinjen är skogsbeklädd till stor del förutom vid badstranden vilket gör att många byggnader inte syns från vattnet och landskapsbilden värnas. Byggnaderna kommer placeras så att de öppna ytorna fortsättningsvis är öppna och utformas så att de harmonierar med dess läge i naturreservatet. Ingrepp i terrängen kommer undvikas genom krav på terränganpassning. Detaljplanens konsekvenser för naturmiljön bedöms som liten. Det enda som tillåts hårdgöras är vägområdet, den stora majoriteten av marken kommer vara fortsatt gräsbeklädd.

## **4.2. Sociala konsekvenser**

### **Sociala värden**

Planförslaget medverkar till en god bebyggd miljö med hänsyn visad till naturreservatet och landskapsbilden. Planområdet och dess omgivning har stora rekreativa värden. Platsen kan i framtiden fungera som en mötesplats då området lämpar sig för större evenemang som exempelvis bondens marknad eller andra kulturella tillställningar.

### **Barnperspektiv**

Det finns mycket utrymme inom planområdet för barns lek och rörelse. Vid entrén finns öppningsbara bommar för att begränsa biltrafiken inom området vilket ökar tryggheten för barn och även vuxna.

Den största gräsytan vid stranden är på långt avstånd från närmaste bilväg. Det finns två befintliga lekplatser inom planområdet. Kommunen planerar att bygga en ny lekplats i naturmaterial precis utanför planområdet i närheten av stranden. Det är svårt för barn att ta sig själva till området, förhoppningen är att Trafikverket i framtiden bygger en gång- och cykelväg längs Nyköpingsvägen som kan ansluta till gång- och cykelvägen som kommunen ska bygga på Farstanäsvägen. Förhoppningen är även att en busslinje kommer trafikera under högsäsong för att öka tillgängligheten till Farstanäs camping för barn och ungdomar.

#### **Jämställdhet och mångfald**

Planförslaget öppnar upp för fler boendeformer då vandrarhem kompletterar de befintliga boendeformerna campingstugor, husbil/husvagn och tältning. Detta för att fånga in en så stor målgrupp som möjligt. Området nås lättast med bil. Förhoppningen är att en buss kommer trafikera Farstanäs camping under högsäsong för att tillgängliggöra området för grupper utan bil.

#### **Tillgänglighet och trygghet**

Ny bebyggelse ska planeras så att de uppfyller tillgänglighetskraven med hänsyn till Svensk standard och Boverkets byggregler. Parkeringsplatser för personer med funktionsvariation ska finnas och angöring med bil ska kunna ske inom 25 m från entré enligt Boverkets byggregler. Krav på tillgänglighet beaktas i samband med bygglovprövning. Planområdet ligger i en sluttning och kan därför i vissa delar vara svårt för personer med funktionsvariation att ta sig fram. För att tillgängliggöra badstranden finns en asfalterad gångväg ner till stranden och en ramp ut i vattnet.

Utvecklingen av campingen med fler campingstugor, vandrarhem och/eller naturmuseum, ny restaurang och nytt servicehus kommer bidra till att fler människor vistas i området vilket kommer öka tryggheten på platsen.

### **4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Inga nya fastigheter kommer bildas inom planområdet.

## **5. Genomförande**

### **5.1. Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan för genomförande**

Samråd	2014
Granskning	Kvartal 1 2023
Antagande	Kvartal 2 2023

Detaljplanens genomförandetid är tio (10) 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 befintligt campingområde inom del av fastigheten Farsta 1:1. Fastigheten ägs av Södertälje kommun, nedan kallad "Fastighetsägaren". Planområdet eller delar därav kan komma att arrenderas ut eller säljas till annan part.

#### **Huvudmannaskap**

Södertälje kommun, nedan benämnd "Kommunen" är huvudman för allmän plats.

#### **Ansvarsfördelning**

Ansökan om lantmäteriförrättning  
Respektive fastighetsägare alternativt ledningsägare ansvarar för och ansöker om lantmäteriförrättning där så är erforderligt.

Ledningsrätt bekostas av respektive ledningsägare. Kostnader för övriga förrättningsåtgärder får avtalas i framtida överenskommelser mellan berörda parter.

Utbyggnad av vatten och spillvatten  
Detaljplanen är belägen utanför Telge Näts verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Telge Nät ansvarar för utbyggnad av huvudledning genom området och andra erforderliga anläggningar för vatten och avlopp som hör därtill. Fastighetsägaren ansvarar för all annan



ledningsdragning, LTA-pumpar samt annan erforderlig anordning och utför hopkopplingen i förbindelsepunkten.

Utbyggnad av elförsörjning, telenät och fibernät  
Telge Nät ansvarar för elförsörjningen inom området. Telge Nät ansvarar för eldragning fram till anslutningspunkt.

Skanova är ledningsägare för telenätet i området. Telge stadsnät ansvarar för att anlägga fiber fram till anslutningspunkt.

Utbyggnad och skötsel av dagvattenhantering  
Detaljplanen är belägen utanför Telge Nätets verksamhetsområde för dagvatten. Kommunen ansvarar för genomförande av dagvattenåtgärder på allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av dagvattenåtgärder på kvartermark.

Utbyggnad av allmänna platser och kvartermark  
Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad på kvartermark.

Campingen  
Fastighetsägaren eller annan part som iklädes dennes ansvar genom avtal med fastighetsägaren, ansvarar för campingens drift, underhåll och utveckling.

### **Naturreservat**

Syfte  
Detaljplaneområdet ligger inom Farstanäs naturreservat som ursprungligen bildades 1967.

Kommunfullmäktige har år 2022 beslutat att ompröva det ursprungliga naturreservatet samt gällande föreskrifter och fastställa en skötselplan för naturreservatet.

Det nyinrättade reservatets syfte är att:

- Säkra ett för bad och rörligt friluftsliv värdefullt område
- Bevvara och stärka värdefulla naturmiljöer för biologisk mångfald på land och i vatten
- Bevvara den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Farsta gård med gårdsmiljö och kultur landskap, samt att möjliggöra utveckling av Farstanäs havsbad och camping i samklang med

bevarande av biologisk mångfald och friluftsliv i naturreservatet

Föreskrifter – tillstånd och dispenser  
Naturreservatets föreskrifter reglerar tillståndspliktiga åtgärder som behöver beaktas vid utbyggnad av campingområdet.  
För att de åtta tillgänglighetsanpassade campingstugorna som tillåts ha en bygnadsarea om 35 m<sup>2</sup> ska kunna uppföras krävs att dispens erhålls från Miljönämnden då föreskrifterna bara tillåter campingstugor på högst 30 m<sup>2</sup>.

Ytan för restaurang gör några meters intrång i Zon C i naturreservatet. Zon C tillåter allmän badplats, bryggor, aktivitetsytor samt besöks-parkering. Om något annat än restaurangen som beviljades dispens (Ärendebeteckning 521-52794-2022) av Länsstyrelsen från tidigare reservatsbeslut ska uppföras i Zon C krävs dispens från gällande föreskrifter.

För att gräva och lägga ned ledningar krävs tillstånd från Miljönämnden. Fastighetsägaren/ledningsägaren ansöker om tillstånd.

I samband med utbyggnad ska skyddsåtgärder vidtas för att minimera risken för skada på träd. Länsstyrelsen rekommenderar att hålla ett skyddsavstånd på minst 2 meter ut från trädkronan. Inom det möjliga skyddsavståndet ska inte grävning, körning med tunga fordon, upplägg av massor, uppställning av bodar eller arbetsmaskiner ske. Lämpliga skyddsåtgärder för träd ska samrådats med kommunekologen eller kommunens naturvårdare.

Om skyddsvärda träd skadas eller avverkas ska de kompenseras med nyplantering i samråd med kommunekolog eller kommunens naturvårdare. Nedtagning av träd mm ska göras inom ramen för reservatsförvaltningen och är förbjudet för andra.

Skötselplan  
För området finns en skötselplan där mål och skötsel för naturreservatet preciseras.

Föreskrifter och skötselplan för naturreservatet finns redovisade på kommunens hemsida.

Förvaltning och tillsyn  
Södertälje kommun är förvaltare av Farstanäs

naturreservat. Farstanäs naturreservat samförvaltas av Miljönämnden/ Miljökontoret och Tekniska nämnden/ Samhällsbyggnadskontoret. Miljönämnden är tillsynsmyndighet med ansvar för efterlevnad av naturreservatets föreskrifter.

#### **Avtal**

Arrendeavtal/marköverlåtelseavtal

I det fall att Södertälje kommun väljer att upplåta kvartersmarken eller delar av denna via arrende till en verksamhetsutövare för campingen ska ett arrendeavtal upprättas. Om Södertälje kommun ska sälja mark ska ett marköverlåtelseavtal upprättas.

Ledningar för VA, el och fiber

Södertälje kommun och Telge Nät har upprättat avtal som reglerar genomförande och kostnadsfördelning mellan Telge Nät och Södertälje kommun gällande VA, el och fiber.

## **5.2. Ekonomiska frågor**

#### **Projektekonomi**

Södertälje kommun bekostar planarbetet.

Kommunen ansvar för utbyggnad på allmän plats, exempelvis gata och parkeringar. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad på kvartersmark. Om Södertälje kommun arrenderar ut eller säljer mark innan åtgärderna är utförda regleras ansvar och kostnadsfördelning på kvartersmark i arrende- respektive marköverlåtelseavtal.

Kostnader för vatten och spillvatten  
Telge Nät bekostar utbyggnad av huvudledningar för vatten och avlopp fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren bekostar all annan ledningsdragning, LTA-pumpar samt annan behövlig anordning inom planområdet.

Fastighetsägaren ska erlægga anslutningsavgift för respektive serviceanslutning. Ett separat avtal för anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet kommer att upprättas som reglerar anslutnings- och brukningsavgifter och andra villkor kring användandet av den allmänna VA-ledningen.

Kostnader för dagvattenåtgärder  
Kommunen bekostar dagvattenåtgärder på

allmän platsmark. Fastighetsägaren bekostar åtgärder inom kvartersmark om så erfordras.

Kostnader för elförsörjning, telenät och fibernät  
Södertälje kommun och Telge Nät har upprättat avtal som reglerar genomförande och kostnadsfördelning mellan Telge Nät och Södertälje kommun gällande VA, el och fiber.

#### **Anslutningsavgifter**

Fastighetsägaren betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten samt el och fiber enligt vid tidpunkt gällande taxa, eller enligt särskilt överenskommelse med ledningsägarna.

#### **Naturreservat**

Skötsel som avser naturreservatet och redovisas i tillhörande skötselplan finansieras av Södertälje kommun i enlighet med förvaltningsansvaret.

## **5.3. Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Ledningsrätt**

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med Fastighetsägaren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och Fastighetsägaren för att säkerställa kostnader, utförande och rättigheter.

Allmännyttiga ledningar som förläggs inom kvartersmark (u-områden) säkerställs med ledningsrätt om ägare till marken är annan än Södertälje kommun. Ledningsägare ska sträva efter att samordna ledningsarbeten.

#### **Markreservat**

Markreservat för befintlig elledning samt kommande huvudledning för VA är markerad som u-område på plankartan.

Markreservat för gångvägar avsedda för allmän gångtrafik är markerade med x-område på plankartan. I det fall kvartersmarken ägs av annan än kommunen ska servitut bildas för x-område för att säkerställa allmänhetens tillträde till området.

Kommunen ansvarar för och bekostar en sådan åtgärd. Fastighetsägaren ansvarar för att

hålla den mark som betecknas som x-område tillgänglig för allmänheten.

## 5.4. Tekniska frågor

### Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet är i dagsläget anslutet till det kommunala dricksvattennätet via eget ledningsnät. Servicehusen inom området har slutna tankar för spillvatten. Kapaciteten kommer inte räcka till för de tillkommande campingstugorna. Området är även i behov av ny spillvattenledning. Telge Nät kommer att anlägga ny huvudledning för VA genom planområdet.

Dagvatten

I nordöstra delen av planområdet, intill grusparkeringen finns dagvattenhantering i form av diken med trummor. Under campingområdet finns dagvattenledning och brunnar. Dagvattenutredning är framtagen under planprocessen. Enligt utredningen ska infiltration möjliggöras på den allmänna parkeringen. I övrigt bedöms områdets befintliga gräsytor och naturmark vara tillräcklig för att fördröja och rena dagvattnet.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Telge Nät AB är nätägare i området och bygger ut elnät i området enligt avtal med Södertälje kommun. I detaljplanen finns två e-områden avsatta för teknisk anläggning som exempelvis transformatorstation där anslutning till elnät kan ske samt u-område fram till transformatorstationen i norra delen av planområdet.

Telge Nät, stadsnät, förlägger fibernät enligt avtal med Södertälje kommun. El och fibernät samförläggs fram till Farsta Gård.

Vägar

Detaljplanen möjliggör en gång- och cykelväg inom området. Detaljplanen ger även förutsättningar för att bredda befintlig vändslinga och angöra en busshållplats.

Parkering

Befintlig grusparkering med cirka 100 parkeringsplatser är belägen vid entrén till Farstanäs camping. Detaljplanen möjliggör ytterligare parkeringsmöjligheter. Del av den gräsbeklädda parkeringen kan ge plats för cirka 200 bilar. Resterande del av den gräsbeklädda parkeringen är avsedd att ge plats för parkering av husvagnar/husbilar. Detaljplanen möjliggör cykelparkering inom de avsatta ytorna för parkering eller inom användningsområdet ”Friluftsliv och camping.”

Avfall/Återvinning

Sophantering utformas i samråd med Telge Återvinning AB



Södertälje  
kommun

