Södertälje kommun

# PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

2009-00070-214 (P02021)

Detaljplan för
**Nästäppan** (Håknäs 4:6 m fl)

samt upphävande av del av avstyckningsplan från 1932

inom Järna kommundel i Södertälje kommun

2011-10-19

## Bakgrund

Området Nästäppan saknar detaljplan. Intresset för permanentboende inom området ökar. Detaljplan med planbestämmelser enligt PBL måste skapas.

## Beslut

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

## Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att genom PBL reglera byggandet inom området och därmed bl a skapa möjligheter för permanentboende. I PBL ingår dessutom att säkerställa hållbara VA-system för området.

## Handläggning

Detaljplaneprogrammet för Nästäppan har varit ute på samråd under perioden 28 oktober och 17 december 2010.

Programmet sändes till remissinstanser, förvaltningar m fl. samt till berörda sakägare för yttrande. En annons fanns i den lokala tidningen (Länstidningen) den 28 oktober 2010. Förslaget fanns utställt i Stadshuset på Campusgatan 26. Förslaget fanns även i pdf-form på kommunens hemsida www.sodertalje.se/nastappan.

## Inkomna yttranden med kommentarer

Samtliga skrivelser som lämnats in under programsamrådet finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under ordinarie kontorstid.

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter på planförslaget

### *Länsstyrelsen*

Avstyckningsplanen från 1932 har genom övergångsbestämmelser 1947 jamställts med byggnadsplan. För de delar av avstyckningsplanen som ligger inom Farstanäs naturreservat (norra delen) gäller reservatsbestämmelserna parallellt med byggnadsplanen.

Gränsen för Farstanäs naturreservat överensstämmer med programområdets norra gräns.

Kommunen fattar beslut om strandskyddsupphävande. Upphävandet kräver särskilda skäl som skall redovisas. Länsstyrelsen anser generellt att strandskyddet skall ligga kvar inom Natur eller Park.

Föreslagna tomter skall ej försämra tillgängligheten för boende och allmänhet till naturreservat och strandområde.

Befintliga naturvärden bör inventeras.

Vattenkvalitetsfrågan bör hanteras.

Avlopps- och vattenfrågan behöver studeras vidare i det fortsatta arbetet och sättas i relation till rådande miljökvalitetsnormer.

Genomförandet av förslaget för Nästäppan medför inte en betydande miljöpåverkan.

*Kommentarer:*

*Den del av avstyckningsplanen som ligger utanför nu föreslagen detaljplan och inom Farstanäs naturreservat kommer att föreslås att den upphävs.*

*Detaljplanen kommer att omfatta programområdet.*

*Strandskyddet föreslås att upphävas inom kvartersmark.*

*Alternativa lösningar av vatten- och avloppsfrågan har föreslagits. Slutlig lösning presenteras före utställningen.*

*Eventuella naturvärden kräver ingen särskild inventering.*

### *Sjöfartsverket*

Planerade åtgärder skall tydligt redovisa relationen till sjöfartsstråk, farleder, kajer och säkerhetsanordningar.

Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

Sjöfartsverket har, utöver ovan anförda synpunkter, inget övrigt att erinra mot det föreslagna programförslaget, utan återkommer med mer detaljerade synpunkter på respektive område när planerna i senare skede har konkretiserats.

Sjöfartsverket kommer i framtiden som remissinstans att avvisa alla eventuella krav på fartbegränsningar eller andra åtgärder som innebär inskränkningar för fartygstrafiken.

*Kommentarer: sjöfartsverkets synpunkter beaktas i bygglovskedet.*

### *Trafikverket*

Eftersom Nästäppan saknar daghem, skola och olika typer av service, är risken påfallande att bilberoendet blir stort.

Kollektivtrafikförsörjningen bör undersökas och eventuellt samordnas med Farstanäs Camping.

*Kommentarer:*

*Kollektivtrafikförsörjningen kommer att utredas i samråd med planen för Farstanäs.*

### *Miljönämnden*

Det är bra att avstyckningsplanen från 30-talet ersätts med en detaljplan för området där husen successivt blir permanentbostäder.

En VA-utredning erfordras. Miljönämndens kretsloppspolicy för enskilda avlopp bör tillämpas.

Gränsen för naturreservatet behöver klargöras.

Värna tillgängligheten till strandområdet.

Naturvärdena i strandområdena behöver kartläggas.

*Kommentarer:*

*Se kommentar till länsstyrelsens yttrande.*

### *Kultur- och fritidsnämnden*

En nytillkommande bebyggelse bör ges en placering anpassad efter terrängen, tomterna enligt programförslaget bibehållas stora, stora träd om möjligt behållas och en färgsättning ges i enlighet med områdets karaktär. Det bör utredas om det finns bebyggelse som bör få specificerade verksamhetsbestämmelser i detaljplanen.

### *Telge Nät*

Värme; Fjärrvärme har inga synpunkter

Bredband; saknas i närområdet

Vatten och avlopp; Det måste till en VA-utredning som visar hur man kan lösa vatten- och avloppsfrågan på bästa samhällsekonomiska sätt med en framtida hållbar VA-lösning.

Elnät; befintlig högspänningsledning i luft måste ersättas med kabel i mark. E-område för transformatorstation behövs.

Kostnader för ombyggnad och utbyggnad av ledningsnätet kommer att belasta byggnads projekt.

### *Naturskyddsföreningen Södertälje*

Naturskyddsföreningen i Södertälje ber härmed att få lämna följande synpunkter på rubricerade samrådsförslag.

**Sammanfattning**
Nästäppan är ett mycket attraktivt område, med få motsvarigheter inom Södertälje kommun. Naturskyddsföreningen ser positivt på att området planläggs, att permanent boende medges, att gemensamma avloppslösningar tas fram och att infrastrukturen i övrigt generellt anpassas till permanentboende.

**Synpunkter i detalj och motiveringar**

Gräns för Naturreservatet måste klargöras.
Områdets läge ställer extremt stora krav på en väl avvägd detaljplan.
Hänsyn ska tas bl a till naturvärden och till allmänhetens tillgång till natur, inklusive stränder.
Inga nya tomter tillskapas inom strandskyddat område.
Om detaljplanen vill värna om Nästäppans hittillsvarande karaktär finns anledning att genom tomtstorlekar och föreskrifter motverka alltför exklusiva tendenser.
Planlägg för mer yteffektiva bostäder, t ex kedje-och radhus.
Vägar skall vara allmänna, parkeringsplats skall anläggas och den sydligaste udden skall planeras för allmänt bad.
Om naturreservatet omfattar all obebyggd mark inom programområdet så bör den förbli obebyggd.

*<u>Kommentarer:</u>*

*Eftersom detaljplanen skall värna om befintlig bebyggelsekaraktär blir det antagligen ej aktuellt med rad-eller kedjehus.*

*Vägfrågan skall utredas. Ägandet och vägens standard skall klargöras.*

| | |
|---|---|
| Ägare till Håknäs 4:27 | Kartan är fel. Sjöstugan ligger i sin helhet på 4:27. |
| Ägare till Håknäs 4:35 | Tillfartsvägen standard och ägande måste klargöras.<br>El- och telefonnätets framtida status bör utredas. |
| Ägare till Håknäs 4:36 | Att värna om miljön, framförallt bra avloppslösningar, är mycket viktigt.<br>Kommunalt vatten av hög kvalitet bör vara en självklarhet. |
| Ägare till Håknäs 4:37 | Välkomnar en lösning av avloppsfrågan. Ingen tomt norr om 4:37. Vill fortsättningsvis använda sin egen vattenbrunn. Vägfrågan måste lösas. |
| Ägare till Håknäs 4:44 | Tillfartsvägen standard och ägande måste klargöras. El- och telefonnätets framtida status bör utredas. |
| Ägare till Håknäs 4:45 | Bestrider kraftfullt att det inte skall göras en miljökonsekvensbeskrivning, vilket bör vara utgångspunkten när man skall öka antalet tomter med 70% i ett marint- och naturkänsligt område. Se bilaga 1 |

| | |
|---|---|
| Ägare till Håknäs 4:48 | 1. Bristfälligt beslutsunderlag då de planerade tomterna inte är utsatta på förslagets karta, vilket omöjliggör ett ställningstagande.<br>2. Naturreservatets gränser är oklara.<br>3. Fortsatt fri tillgång till stranden via befintliga allmänningar måste garanteras.<br>4. Befintligt vägnät representerar ett stort värde för fortsatt exploatering.<br>5. Gångstigar på allmänningar mellan tomterna för att säkerställa åtkomsten till skogen.<br>Se bilaga 2 |
| Ägare till Håknäs 4:49 | Efterlyser de nya tomternas lägen. Om nya tomter bildas väster om 4:49, önskar man inköpa den närmaste. |
| Ägare till Håknäs 4:63 | I bygglovet 2009 krävdes från kommunen att ett minireningsverk anlades.<br>Vid eventuell tvångsanslutning till kommunala ledningar krävs att kommunen löser in den enskilda anläggningen.<br>Strandens tillgänglighet måste bevaras.<br>Passager ut i reservatet måste finnas.<br>Förstår inte iden med att strandskyddet ska upphävas.<br>Vägens standard, status och ägande måste utredas.<br>Se bilaga 3 |

## Ställningstagande

Samhällsbyggandskontoret föreslår att arbetet med detaljplanen fortsätter.

Inkomna synpunkter skall, så långt möjligt, beaktas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan

Urban Dahlberg
Planchef

Bengt Lindskog
Arkitekt