Södertälje kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE (samråd 1)

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

2015-09-21

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.

Detaljplan för Nästäppan har varit ute för samråd under tiden 14 nov-11 till 23 jan -12.

Eftersom planprocessen, av olika skäl, har dragit ut på tiden går nu detaljplanen ut på förnyat samråd.

Inkomna yttranden med kommentarer

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

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter på planförslaget

Länsstyrelsen

Strandlinjen bör redovisa var medelvattenståndet är beläget. I och med detaljplanen så upphävs strandskyddet inom kvartersmark. För nytt upphävande av strandskydd krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap. 18 §. Upphävande av strandskyddet för tomt öster om Håknäs 4:39 behöver motiveras.

Befintlig högspänningsledning inom området behöver markförläggas. I genomförandebeskrivningen skall det framgå när markförläggningen kommer att ske och vem som ansvarar för kostnaderna.

VA-frågan måste lösas innan detaljplanen antas.

Avstyckningsplanen gäller som detaljplan. Den del av avstyckning/detaljplanen som skall upphävas skall ingå i planområdet varför plangränsen skall flyttas så upphävandeområdet ingår i planområdet. Under ”Administrativa bestämmelser” införes bestämmelse om avstyckningsplanen skall upphävas.

Detaljplanen upprättas enligt ÄPBL.

Kommentarer: Strandlinjen justeras. Avstyckningsplanen tas med i planområdet och föreslås att upphävas. Beskrivningen kompletteras. En VA-lösning kommer att redovisas före Granskningsskedet.

Sjöfartsverket

Inom planområdet finns en mast, som är en del av en enslinje, med betydelse för sjöfartens säkra framförande. Dess funktion eller tillgänglighet får inte försämras.

Förutsätter att sjöfarten inte kommer att påverkas negativt av planens innehåll.

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

Kommentarer: sjöfartsverkets synpunkter beaktas i bygglovskedet.

SL

Avråder från att genomföra detaljplanen.

Viktigt att ny bebyggelse har en bra tillgänglighet till kollektivtrafik i strävan att nå en hållbar utveckling. Området ligger inom den regionala utvecklingsplanen (RUFS) med benämning ”grön kil”. Ny bebyggelse bör undvikas i sådana områden.

Södertörns brandförsvarsförbund

Förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet.

Skanova

Telia Sonera Skanova Access AB har luftnät inom området. I övrigt inget att erinra.

Miljönämnden

Nämnden antar miljökontorets utlåtande 2012-01-17 som sitt eget.

Miljökontorets inventering visar att samtliga fastigheter inom planområdet har egen reningsanläggning. Huvuddelen av anläggningarna är över 15 år gamla. BDT-vatten renas t ex medhjälp av resorptionslösning, vilket inte accepteras enligt dagens krav.

I vissa fall saknar miljökontoret helt uppgifter om avloppsanläggningarna. Huvuddelen av byggnaderna har ett separat utlopp till sluten tank, eller en biologisk toalett. Förutsättningarna för kretsloppsalternativ bedöms vara relativt goda för majoriteten av fastigheterna. VA-utredningen bör kompletteras med en analys av förutsättningarna för en kretsloppslösning.

Den kemiska statusen i Järnafjärden är god, medan den ekologiska statusen bedöms vara måttlig. Åtgärder på anläggningarna inom Nästäppan skulle vara ett led i arbetet mot att nå god ekologisk status i fjärden.

VA-utredningen som skall ligga till grund för lämpligt VA-system skall uppfylla de krav som ställs i miljökontorets dokument ”VA-utredning för detaljplan-kravspecifikation”

Miljökontoret anser att källsorterade avloppssystem bör väljas.

Miljökontoret undrar vad kommentaren ”Eventuella naturvärden kräver inge särskild inventering” grundar sig på.

Detaljplaneområdets gräns får ej komma i konflikt med naturreservatet.

<u>Kommentarer:</u> En VA-lösning kommer att redovisas före Granskningsskedet. Kretsloppslösning förordas.

Telge Nät

VA-frågan måste i alla delar klaras ut före utställning. Anslutnings- och brukaravgifterna betalas när VA-ledningsnätet har byggts fram och fastigheterna kan ansluta.

Naturskyddsföreningen Södertälje

Godtar att området planläggs, att permanentboende medges, att gemensamma avloppslösningar tas fram och att infrastrukturen i övrigt generellt anpassas till permanentboende.

Naturskyddsföreningen motsätter sig upphävandet av strandskyddet inom kvartersmark.

Passagen mellan 4:35 och 4:32 skall bibehållas.

Strandlinjen bör justeras. Marken mellan tomter och vatten skall vara tillgänglig för allmänheten.

Tillåten byggrätt stämmer ej med ambitionen att behålla områdets nuvarande karaktär.

<u>Kommentarer:</u> Byggrätten är anpassad till befintlig bebyggelse.

Järna-Mölnbo Villaägareförening

Information saknas om hur anslutningarna till det kommunala VA-systemet för de befintliga fastigheterna ska ske. Hur fördelas anslutningsavgiften och brukaravgiften.

Ägare till Håknäs 4:35	Skrivfel i gfb:n. Håknäs 3:35 skall vara 4:35
Ägare till Håknäs 4:45	Tomterna mellan 4:45 och 4:49 är olämpliga att bebygga. Placering enligt detaljplan medför att sprängning blir nödvändig, vilken kommer att påverka omgivning, boende och natur. Västra gränsen för 4:45 kan vara fel. Friggeboden står över gränsen. En MKB bör göras.
Ägare till Håknäs 4:48	Tillfarten till 4:48 justeras.
Ägare till Håknäs 4:57	De föreslagna tomterna öster och väster om 4:49 är olämpliga för bebyggelse.
Ägare till Håknäs 4:63	Kompletterande förrättning beträffande vägens status krävs. T ex skall vägen förbli enskild eller kommunaliseras. Va-frågan är ännu inte klarlagd. Vad händer t ex med befintliga enskilda anläggningar. Kommunen skall ha ansvaret för allmänna platser. Kräver att strandskyddet bevaras.

Ställningstagande

Samhällsbyggandskontoret föreslår att ett nytt samråd genomförs.
Detaljplanen har justerats efter första samrådet. Se samrådsredogörelsen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och bygglovenheten

Urban Dahlberg
Plan- och bygglovchef

Bengt Lindskog
Arkitekt