



2008-07-24

Program för detaljplan för DEL AV VISBOHAMMAR 1:20 inom Vårdinge i Södertälje kommun

Bakgrund och syfte

Ägaren av Visbohammar 1:20 har framfört önskemål om att exploatera delar av fastigheten genom att avstycka tomter för villabebyggelse. Södertälje kommun är positiv till den föreslagna utbyggnaden och Vårdinge kommunalnämnd beslöt i november 2005, att bifalla den inlämnade ansökan om planläggning av Visbohammar 1:20.

Syftet med detaljplanen är, att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra nya bostäder inom - i huvudsak - den södra, skogbeväxade delen av fastigheten Visbohammar 1:20.

Området ligger utanför Södertälje kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommunalt ledningsnät för VA saknas därmed. Avloppsvattnet från de nya bostäderna skall därför renas i en egen reningsanläggning, medan dricksvatten kan erhållas från Gnesta kommuns vattenverk.

Planområdet är beläget norr om väg 57, men den nya reningsanläggningen skall placeras och dimensioneras så, att även de befintliga bostäderna i Rudholm-Nibble, söder om väg 57, kan anslutas.

Handläggning

Vårdinge kommunalnämnd beslöt i november 2005, att bifalla en inlämnade ansökan om planläggning av Visbohammar 1:20.

Under samrådstiden, som pågick under tiden 20 mars – 25 april 2008, fanns planhandlingarna utställda hos samhällsbyggnadskontoret, på kommunelarnas kontor i Järna, i stads- husets Infocenter, på Södertälje stadsbibliotek och på Södertälje kommuns webbplats.

Detaljplaneförslaget översändes för yttrande till sammanlagt 21 remissinstanser och till sakägare enligt särskild fastighetsförteckning.

Synpunkter på förslaget

Remissinstanser

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter på förslaget:

- Länsstyrelsen* utgår från att planläggningen sker i nära samarbete med Gnesta kommun.
- Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning, att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan. De motiveringar som ligger till grund för kommunens ställningstagande bör redovisas i sammanfattad form i kommande planhandlingar.
- Väg 57 utgör primär transportled för farligt gods. Om det inte är möjligt att genomföra riskreducerande åtgärder, bör ett skyddsavstånd enligt länsstyrelsens rekommendationer hållas mellan vägen och de nya bostäderna.
- Avloppsreningen skall ske i en egen reningsanläggning. Undersökningar har visat, att det sker en spridning av lukt, buller och bakterier från reningsverk och Boverkets allmänna råd 1995:5 ”*Bättre plats för arbete*” bör utgöra underlag vid bestämning av skyddsavstånd mellan bostäder och reningsverk. Planhandlingarna skall innehålla en beskrivning av reningsverket, den förväntade belastningen och eventuella förväntade störningar. Handlingarna skall också innehålla en tydlig motivering av lämpligt skyddsavstånd.
- Enligt planprogrammet skall de nya bostäderna anslutas till Gnesta kommuns vattenledningsnät. Möjligheten att koppla på det nya området till Gnesta kommuns reningsverk bör utredas i det fortsatta planarbetet.
- En arkeologisk utredning av området krävs.
- Kommentar* Som underlag för planarbetet har såväl trafikbullerutredning som riskanalys genomförts. Detaljplanen kommer att upprättas med beaktande av utredningsresultaten. När planområdets avgränsning är fastlagd, skall också en arkeologisk utredning beställas.
- Reningsanläggningens utformning och placering kommer att redovisas i planhandlingarna. Tanken är, att reningsanläggningen skall placeras norr om det planerade bostadsområdet, i höjd med det befintliga reningsverket i Gnesta kommun. Detta betyder, att rekommenderat skyddsavstånd mot bostäder sannolikt kan erhållas. Gnestas kommuns reningsverk har för närvarande inte kapacitet att ta emot avloppsvattnet från de nu föreslagna nya bostäderna, men den tänkta placeringen av reningsanläggningen gör det möjligt att ansluta till Gnestas reningsverk när den planerade utbyggnaden av reningsverket är genomförd.
- Gnesta kommuns samhällsbyggnadsförvaltning har deltagit i det inledande skedet av programarbetet, men har inte yttrat sig över planprogrammet. Det fortsatta planarbetet kommer att bedrivas i samråd med Gnesta kommun.
- Vägverket* anser, att det är betydelsefullt att studier av vägtrafikbuller samt analys av riskerna med avseende på transporter med farligt gods vid väg 57 genomförs inför planarbetet. Vägverket har behov av en byggnadsfri zon i utmed vägen.

Standarden på vägnätet är inte nöjaktig och kommunen bör i planarbetet utreda och redovisa konsekvenserna för trafiken i området och omkringliggande vägnät.

Det är positivt, att det planeras gång- och cykelvägar med anslutning till kollektivtrafiken i Gnesta samhälle. Gång- och cykeltrafikanter bör skiljas från biltrafiken och ett avstånd om tre meter erfordras mellan gång- och cykelväg och väg 57.

Kommentar Det skyddsavstånd mellan bostäderna och väg 57 som erfordras med avseende på riskerna med transporter med farligt gods, innebär att en 60-80 meter bred byggnadsfri zon upprättas mellan vägen och bostäderna, vilket bör tillgodose vägverkets önskemål.

Projektering av gatorna i området ingår som ett led i planarbetet. Ny väganslutning direkt mot väg 57 planeras inte.

SL ser positivt på att gång- och cykelvägar planeras till Gnesta station och närmaste busshållplats.

Kommentar Ingen kommentar.

Södertörns brandförsvar påpekar, att en riskanalys avseende transporter med farligt gods på väg 57 skall utföras som underlag för planeringen samt att vattennätet i planområdet bör dimensioneras för att klara att försörja sprinkler i de byggnader där detta kan bli aktuellt. Södertörns brandförsvar förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet.

Kommentar Betr riskanalys, se ovan. Området planeras för villabebyggelse, som normalt inte utrustas med sprinkleranläggning. Området avses anslutas till Gnesta kommuns vattenverk och ledningsnätet skall dimensioneras med beaktande av de framförda synpunkterna.

Telge Nät AB påpekar, att planområdet ligger utanför Telge Nätets koncessionsområde för eldistribution. För utbyggnad av elnätet i området hänvisas till Vattenfall Eldistribution AB.

Planområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-försörjningen skall lösas med gemensam spillvattenhantering i en egen lokal reningsanläggning och vattenförsörjningen avses ske via samfällt ledningsnät, anslutet till Gnestas allmänna ledningsnät. Att även vattennätet skall vara samfällt, bör framgå tydligare av texten.

Kommentar Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

Miljönämnden förordar en lokal lösning för vatten och avlopp, bl a för att undvika långa transporter av vatten.

Sigtunaån utgör en viktig förbindelselänk och lokal för insekter och större djur som använder vattnet och strandområdet som boplats och förbindelse- och spridningsväg i området. I ån och dess närmiljö förekommer flera djurarter som är hotade eller rödlistade. Att upprätthålla strandskyddet är därför angeläget.

Området är klassat som högriskområde för radon. Lämplig byggteknik som motverkar detta problem bör regleras genom planbestämmelse. Det finns också risk för att skog som skall bevaras, torkar ut i samband med exploateringen på grund av ändrade villkor för grundvatten och markens fuktbärande egenskaper.

Detta bör studeras vidare i den fortsatta planeringen och kopplas till dagvattenhanteringen.

Kommentar Hela förslaget bygger på - och är beroende av - att avloppet omhändertas i en lokal reningsanläggning. Dricksvattnet från befintliga brunnar i intilliggande områden är, enligt miljökontoret, ofta av dålig kvalitet, varför dricksvatten skall tas från Gnesta kommuns vattenverk, som är beläget strax norr om planområdet. Planarbetet bedrivs i nära samarbete med miljökontoret.

En undersökning har visat, att det inte föreligger risk för uttorkning av skogen i samband med den föreslagna utbyggnaden.

Strandskyddet utmed Sigtunaån påverkas inte av planförslaget.

*Kultur-
nämnden* har inga erinringar mot förslaget under förutsättningar att kulturvärdena inom planområdet ges stort utrymme samt att friluftslivets intressen beaktas i den fortsatta planprocessen.

Kommentar Ingen kommentar.

*Utbildnings-
nämnden* ställer sig positiv till den föreslagna exploateringen och begär, att det planeras för markanvisning för förskola och grundskola i det planerade bostadsområdet. Nämnden återkommer angående behov av nybyggnad eller utbyggnad av förskolor och skolor i området.

Kommentar Område för förskola och grundskola reserveras i detaljplanen.

Enskilda personer

Kjell Jonsson, Vårdinge-Nibble 1:2 påtalar det olämpliga i att planera nya bostäder i ett högriskområde för radon och nära den hårt trafikerade väg 57, som utgör primär transportled för farligt gods. Lokalt omhändertagande av avloppsslam kommer att ge upphov till dålig lukt om slammet sprids på åkrar och ängar i närheten av bostäderna.

Jonas Svensson, delägare Visbohammar 1:24 påpekar, att området används flitigt som strövområde för människor från närområdet och från Gnesta. Bebyggelse av området skulle stänga av naturliga spridningsvägar för många djurarter, vilket skulle vara negativt för den biologiska mångfalden i området. I samband med planläggningen tas också strandskyddet utmed Sigtunaån bort.

Det är viktigt att bevara grönområden som är sammanhängande i öst-västlig riktning. Alltför många villor medför en ökad belastning på intilliggande skog. Det är därför inte lämpligt, att exploatera området för ett villaområde. Möjligen kan ett fåtal hus accepteras, som inte nämnvärt ändrar landskapsbilden och dess karaktär av viktigt strövområde.

Ett villaområde i anslutning till väg 57 medför ökad risk för viltolyckor, varför viltstängsel och bullerplank bör tas med i beräkningarna.

Jan Pettersson, Nibble Gård (Visbohammar 1:14) ifrågasätter den föreslagna utbyggnaden, eftersom det är många som använder området vägar och stigar som promenadstråk. Vårdinge är ett odlingslandskap och inget villaområde och jordbruksmarken skall inte bebyggas.

Från Nibble har man utsikt över Gnestas reningsverk. Ytterligare ett reningsverk försämrar fastighetens värde. Har kommunen verkligen rätt att låta andra diva och sköta avloppet?

Emil och Charlotte Sunvisson, Nibble Gård (Visbohammar 1:15) anser, att denna del av Vårdinge till stor del är försummad av Södertälje kommun och de utnyttjar i allt väsentligt servicen i Gnesta. Att flytta kommungränsen eller att förtäta befintlig bebyggelse i Mölnbo vore bättre än att bebygga området vid Nibble Gård. Gården är från 1600-talet och en modern bebyggelse inpå gården skulle kunna skada kulturmiljön för all framtid.

Skogsområdet mellan väg 57 i söder och fälten i norr utgör ett mycket värdefullt strövområde och måste, tillsammans med Sigtunaån, betraktas som värdefull miljö. En storskalig bebyggelse innebär ett uppenbart hot mot denna miljö. Åkermarken runt Nibble är en av de erkänt bördigaste i Södermanland. Att bygga på sådan mark kan knappast anses förenligt med hushållande av naturresurser och detaljplanen bör inte omfatta åkermark.

Bedömningen att utbyggnaden inte skulle ha en betydande miljöpåverkan delas inte och en särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs därför.

Ann-Sofi (oläsligt efternamn), Kvigårde och Ann Sofie Westerberg (okänd adress) anser, i likalydande skrivelser, att det är väldigt tragiskt för många om det byggs på skogsmarken och åkermarken vid Visbohammar 1:20. Skrivelsen innehåller dessutom ett antal frågor rörande utformning och genomförande. Några exempel på sådana frågor:

- Var skall den nya tillfartsvägen till området anläggas och vem ansvarar för skötsel och underhåll?
- Kommer en gångväg att anläggas från väg 506 till väg 57 där skolbussen stannar?
- Var kommer reningsanläggningen att anläggas och hur skall den finansieras och skötas?
- När börjar utbyggnaden?

Emma Baumer (okänd adress) har skickat ett e-postmeddelande, i vilket hon - i synnerligen skarpa ordalag - motsätter sig hela förslaget, både vad gäller utbyggnad av bostäder och av förskola.

En protestlista har inlämnats före programsamrådets början. Listan bär rubriken ” Vi protesterar mot planerna på nybyggnation vid Nibbles marker och skog ”. Listan har 100 namnunderskrifter, men saknar adressangivelser och namnförtydliganden.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Samtliga yttranden från privatpersoner innehåller kritik mot förslaget. Gemensamt för kritiken är, att skogsområdet utgör ett viktigt strövområde för allmänheten och att ångsmarcken utgör värdefull jordbruksmark som inte får bebyggas. I vissa fall uttrycks också oro för störningar från den planerade reningsanläggningen.

I planprogrammet anges inte någon avgränsning av kommande planområde, utan området som berörs i stort, har markerats med en vid cirkel, som även omfattar Nibble Gård (Visbohammar 1:14 och 1:15) och en stor del av ängsmarken. Kommande detaljplan avses inte omfatta Nibble Gård. I den mån den planerade bostadsbbyggelsen kommer att beröra ängsmarken, blir detta endast i mindre omfattning och i anslutning till skogsbyn.

Påståendet att skogsmarken har betydelse som strövområde för allmänheten är inte helt grundlöst, men bygger möjligen på den felaktiga uppfattningen, att skogsområdet utgör allmän plats och därmed är allmän egendom. I samband med det fortsatta planarbetet, avses dock behovet av gångförbindelser genom området särskilt studeras och tillgodoses. Även spridningskorridorer för växter och djur bör eftersträvas.

Den planerade reningsanläggningen anläggs under jord och på stort avstånd från planerade och befintliga bostäder och kommer inte att påverka boendemiljön negativt. Genom att befintliga enskilda avloppsanläggningar i området avvecklas och befintliga bostäder i stället ansluts till den planerade reningsanläggningen, beräknas betydande miljöförbättringar uppnås. Möjlighet skall också finnas att, på sikt, avveckla reningsanläggningen och i stället ansluta till Gnesta kommuns reningsverk. Denna och övriga frågor kommer närmare att beläggas i kommande förslag till detaljplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan

Stefan Modig
planchef