

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Detaljplan

Dnr: 2009–00068-214

Detaljplan för

### **Billsta 5:11**

inom Järna kommun del  
i Södertälje

Upprättad 2013-11-13



## Innehåll

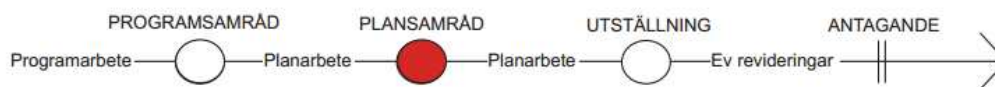
Beslut .....	3
Hur samrådet bedrivits.....	3
Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande.....	4
Inkomna yttranden med kommentarer.....	5
1.    Länsstyrelsen.....	5
2.    Trafikverket.....	5
3.    Storstockholms lokaltrafik: Trafikförvaltning .....	6
4.    Socialnämnden .....	6
5.    Miljökontoret.....	7
6.    Stadsmiljö- Park och skog.....	9
7.    Kultur- och fritidskontoret .....	10
8.    Kommunala handikapprådet .....	10
9.    Social- och omsorgskontoret.....	10
10.   Äldreomsorgsnämnden.....	10
11.   Kommunala pensionärsrådet .....	11
12.   Telge Nät.....	11
13.   Telge återvinning.....	11
14.   Vattenfall.....	11
15.   Svenska kraftnät .....	11
16.   Skanova .....	11
17.   Skrotfrag.....	11
18.   Billsta 1:65 .....	13
19.   Privatperson 1.....	13
20.   Överjärna- Lövsta 1:46.....	13
21.   Billsta 1:16, 5:6, 5:10 & 10:10.....	14

## Beslut

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Järna kommundelsnämnd	Planuppdrag	2005-11-08
Järna kommundelsnämnd	Plansamråd	2013-06-18

### Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen har i enlighet med kapitel 5, 21§ i Äldre Plan och bygglagen varit ute på samråd från 2013-07-01 till och med 2013-08-23. Planen har under den tiden funnits utställd i Södertälje stadshus och har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Sakägare och remissinstanser har fått skriftlig underrättelse om plansamrådet. Inkomna synpunkter sammanfattas i en samrådsredogörelse. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna synpunkter. Synpunkterna i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadskontoret.



## **Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande**

**Samhällsbyggnadskontoret kommer att för att besvara inkomna synpunkter genomföra följande åtgärder, inför utställningen om detaljplanen för Billsta 5:11:**

- VA-, dagvatten- och geotekniskutredning tas fram för att ge förslag till lämplig lösning för gemensam vatten- och avloppsförsörjning, föreslå metoder för dagvattenhantering samt klarlägga de geotekniska förutsättningarna för området.
- Att byggnader och utemiljöer inom kvartersmak utformas med hög tillgänglighet beaktas vid bygglov i enlighet med plan- och bygglagen, tas med i planbeskrivning.
- Planbeskrivning kompletteras med en redogörelse för deponi- och skrotanläggningen på fastigheten Billsta 5:5. En bullermätning tas fram gällande industribuller från återvinningsanläggningens verksamhet.
- Att gator bör utformas till en standard som ger god framkomlighet och bärighet för renhållningsfordon tas med i planhandlingarna.
- För skydd av träd inom området kompletteras plankartan med en bestämmelse för naturmark och kvartersmark, om att marklov krävs på fällning av träd med en omkrets större än 50 cm uppmätt på 150 cm över marknivå. En förtydligande görs även i planbeskrivningen gällande hur vegetation bidrar till skyddet mot buller.
- Planbeskrivning kompletteras gällande djurhållningsverksamhet i Billstaområdet tillsammans med en redogörelse av Boverkets rekommendationer för djurhållningsverksamhet i anslutning till bostäder.

## **Inkomna yttranden med kommentarer**

### **1. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen påpekar att det inom planområdet, bland annat i dem delar där bostadsbebyggelse planeras finns stora nivåskillnader. En beskrivning av de geotekniska förhållanden inom planområdet visar på att delar av området består av lera/silt som är flytbenägen vid vattenmättad. Man vill upplysa om att kommunen bör ta hänsyn till hur dessa platser kan komma att påverkas negativt av klimatförändringar, så som en ökad nederbörd. Länsstyrelsen förutsätter att de geotekniska frågorna beaktas. Länsstyrelsen delar även kommunens uppfattning om att en dagvattenutredning och VA-utredning behöver tas fram till utställningsskedet. Planändringen kräver därmed fungerande, effektiva och lättskötta VA-lösningar eftersom en redan näringspåverkad recipient berörs. Utredningen bör även visa på hur lösningarna som väljs påverkar bland annat vattenmiljön och vattenförekomster vad gäller miljö kvalitetsnormer.

#### ***Kommentar:***

*En VA-utredning, dagvattenutredning samt geotekniskutredning kommer att tas fram inför utställning. Målet är att få fram lämplig lösning för vatten och avlopp samt att belysa mängden dagvatten, bästa sättet för dagvattenhantering och var det är lämpligt att bygga.*

### **2. Trafikverket**

Trafikverket anser att nya bostäder och verksamheter bör lokaliseras till områden som möjliggör ett minskat res- och transportbehov genom en ökad användning av kollektivtrafiken, samt allt fler gång- och cykelresor. Barns möjligheter att röra sig på egen hand bör beaktas genom trafiksäkra och trygga gång- och cykelförbindelser till busshållplatser, skolor och annan service och målpunkter. Vägmiljön kring väg 57 anses inte bidra till säkra och trygga gång- och cykelresor utmed och över vägen, eftersom separerad gång- och cykelväg samt passager saknas. Trafikverket upplyser om att området i dagsläget berörs av ett projekt som Trafikverket gör för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten på väg 57, detta genom att bredda vägen. Man vill vid behov ha samordning i planering av projektet för väg 57. Trafikverket anser även att eventuella åtgärder som blir till följd av exploateringen finansieras av annan än Trafikverket.

#### ***Kommentar:***

*Kontoret anser att samordning bör ske med Trafikverket i projektet för väg 57, så att man i framtiden eventuellt ska kunna planera för trygga gång och cykelvägar i anslutning till området. I dagsläget finns inga planer på att utveckla Lövhagenvägen till att ha gång- och cykel*

*möjlighet. Dock finns ett behov för säker gång- och cykelanslutning till busshållplatsen vid väg 57, något som kommunen bör arbeta med tillsammans med Trafikverket. Övriga synpunkter är noterade.*

### 3. Storstockholms lokaltrafik: Trafikförvaltning

Trafikförvaltningen på SL informerar om att planen ligger i ett område som betecknas som "Övrig regional stadsbygd" i RUF5. Där har man som riktlinje att "Ny bebyggelse bör lokaliseras inom eller i direkt anknytning till befintliga tätorter". Områden bör få en täthet och omfattning som ger förutsättning för kollektivtrafikförsörjning och effektiv energiförsörjning. Man anser därmed att planförslaget inte överensstämmer med översiktsplanen eller RUF5.

#### ***Kommentar:***

*I gällande översiktsplan för Södertälje kommun är man positiv till en tillväxt utanför tätorterna och ett fortsatt intresse för att bygga i byar på landet. Den av kommunfullmäktige antagna översiktsplanen "Framtida Södertälje" uttrycker en ambition från kommunen om att kunna erbjuda fler att bo på landsbygden. Detta genom en utbyggnad som sker på ett sätt som inte försvagar landsbygdens karaktär och kvaliteter.*

*Kommunen arbetar även med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Järna. I utställningsförslaget beskrivs Billsta som ett område som under en längre tid haft stort bebyggelsestryck med ett stort intresse för småhusetableringar. Planförslaget anses därmed överensstämma med gällande och framtida översiktsplan för Södertälje kommun samt förslaget om en ny fördjupad översiktsplan för Järna.*

### 4. Socialnämnden

Socialnämnden framför att det är viktigt att planerad bebyggelse, i alla dess delar har en god tillgänglighet. Gångstråk och trafikmiljöer ska utformas så att det väl motsvarar de förutsättningar som en funktionshindrad person kan ha. Likaså är det viktigt att grönområden, mötesplatser och samlingslokaler, både inomhus och utomhus, blir tillgängliga för alla invånare.

**Kommentar:**

*Planbeskrivningen kompletteras gällande tillgänglighet. Det kommer framgå att kraven på att byggnader och utemiljöer inom kvartermak utformas med hög tillgänglighet beaktas vid bygglov, detta i enlighet plan- och bygglagen. Inga mötesplatser eller samlingslokaler finns planerade inom planområdet.*

## 5. Miljökontoret

Miljökontoret framför att pågående VA-inventering inom tillrinningsområdet för Moraån visar på en hel del brister vad gäller sedvanliga enskilda avloppslösningar i närområdet. Man anser därför att den av miljönämnden antagna kretsloppsprincip för enskilda avlopp ska utgöra en grund för kommande VA-utredning och hur nytillkommande avlopp ska utformas. Miljökontoret förordar även bildandet av gemensamhetslösningar för såväl dricksvattenförsörjning som avlopp. Detta mot bakgrund av en ökande installation av enskilda bergvärmeborrhål. Man ska därmed kunna se skyddsavstånd mellan bergvärmeborrhål och dricksvattentäkter. VA-utredningen ska även klarlägga hur dagvattnet från nya bebyggelsen ska utformas och renas. Området avvattnas i dagsläget via öppna diken och åkermarksdränering mot Moraån. Miljökontoret hänvisar till en planutredning som gjordes i 2004 för området där man bedömde att ett 50-tal bostäder kunde byggas i området utan att karaktären på landsbygden förstördes. Sedan dess har ett 15-tal nybildningar skett. En ökad bebyggelse medför risker för VA-försörjningen där kommunen kan bli skyldiga att gå in med lösningar enligt lagen om allmänna vattentjänster. Man vill även informera om att djurhållning sker i närområdet och den framtida omfattningen av rekommenderat skyddsavstånd mot bostäder kommer att behöva regleras genom planbestämmelser. Man vill även upplysa om att skrotanläggning och åkeri finns drygt 500 respektive 300 meter från planområdet som närboende upplevt som störande, samt att Boverkets skrift "Bättre plats för arbete" förordas ett skyddsavstånd på 500 meter från sådana störande verksamheter. För övrigt bör vägar i området ha en bärighet och vändmöjlighet som möjliggör till framkomlighet för sophämningsfordon.

**Kommentar:**

*En VA-utredning kommer att tas fram med förslag på hur nytillkommande avlopp ska utformas samt lämpligt vattenförsörjningssystem. En dagvattenutredning tas även fram för att upplysa om mängden dagvatten och hur det ska hanteras för att inte ytterligare belasta Moraån som är dagvattenrecipient. En planutredning för Billsta påbörjades 2004 och har varit ute på samråd men inte varit uppe för politisks beslut. Utredningen omarbetas nu och*

*färdigställas, till ett politiskt godkänd riktlinjedokument, som ska fungera som stöd i arbetet kring den framtida utvecklingen av Billstaområdet. Kontoret kan i dagsläget inte ta ställning till hur framtida VA-försörjning i Billstaområdet ska ske, utan att veta vad kommande VA-utredning säger om vattenkvalitén i området. Kontoret har haft och kommer antagligen att fortsätta få bygglovsansökningar för Billstaområdet, något som kan belasta grundvattenrecipienterna i samband med att antalet enskilda vatten- och avloppslösningar ökar. Detta kan ge försämrad vattenkvalité i området samt medföra att kommunen blir skyldiga att ordna vatten- eller avloppsförsörjning i enlighet med lagen om allmänna vattentjänster.*

*Avsnittet i planbeskrivningen, om störning och risker, kompletteras gällande skrotanläggningen och åkeriet. I Boverkets skrift "Bättre plats för arbete" förordas ett riktvärde för skyddsavstånd på 500 meter, för skrotanläggning. Riktvärdet ska ses som vägledande för bestämning av skyddsavstånd, en lokal bedömning måste därför alltid göras.*

*Billsta ligger i en lantlig miljö något som även påpekas i planbeskrivningen. I dagsläget finns ett 10-tal bostadsfastigheter i anslutning till planområdet och ett antal gårdar med olika typer av djurhållningsverksamheter. Boverket tog år 2011 fram en vägledning om vad kommuner bör tänka på när de planerar för nya bostäder i närheten av områden där djurhållningsverksamhet bedrivs, såsom hästgårdar. I handledningen föreslår Boverket inte några skyddsavstånd utan hänvisar till de krav för planläggning och bygglovgivning som anges i plan- och bygglagen och dels på sådana förhållanden som påverkar möjligheterna att uppnå dessa krav. Enligt plan- och bygglagens 2 kapitel 5 §, ska kommuner vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked lokalisera bebyggelse och byggnadsverk till mark som är lämpad för ändamålet, detta med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Boverket skriver att senare års forskning talar för att det kan vara både rimligt och möjligt med en mer differentierad tillämpning av plan- och bygglagen när det gäller planering för och invid hästanläggningar i olika bebyggelsemiljöer som till exempel rena bostadsområden, respektive på landsbygden, och med en gråzon däremellan som i tätortsnära miljöer. Detta innebär att förhållanden som utgör oacceptabla olägenheter i en miljö måste ibland betraktas som acceptabla i en annan beroende på områdets karaktär och förhållanden på orten.*



*Billsta är ett område med en lång tradition av framförallt hästhållning, något som definierar områdets karaktär och kan ses som en "acceptabel olägenhet" i planeringen för bostäder.*

*Gällande störningar från verksamheter bör naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller tillämpas för bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap. Riktlinjerna skrivs in i planhandlingarna. Planerade gator och vändplan kommer att plankartan dimensionerats för att ge åtkomst för renhållningsfordon. Planbeskrivningen kompletteras med att gator bör utformas till en standard som ger goda värdmöjligheter och bärighet för renhållningsfordon.*

## 6. Stadsmiljö- Park och skog

Stadsmiljö upplyser om att Trafikverkets utbyggnad av väg 57 passerar sydost om planområdet. Därmed bör man i takt med att antalet boende i området ökar undersöka möjligheten till byggandet av en ny gång och cykelväg från väg 57 till planområdet. Gällande terräng och vegetation ställer man sig tveksam till behovet av skrivelsen om att marklov krävs för fällning av träd. Man anser att bestämmelsen ska tillämpas om det finns bevarandevärda träd, finns en sådan skydd i gällande plankarta så ska texten omformuleras till att marklov krävs för fällning av träd med omkrets större än 50 cm uppmätt 150 cm över marknivå. Texten gällande vegetation som skydd mot ljudstörningar ses som missvisande eftersom vegetation har liten betydelse för ljud- och bullerdämpning. Man anser istället att avstånd och topografi och huruvida markytan är hård eller mjuk utgör en större inverkan på bullerdämpning.

### ***Kommentar:***

*Dialog kommer att föras med Trafikverket kring en samordning för utveckling av väg 57 gällande eventuell gång- och cykelförbindelse till vägen. Skogen inom planområdet anses ha bevarandevärde och anses ha skydd i gällande plan genom att bestämmelsen om att områdets naturkaraktär ska bevaras finns. Plankartan kompletteras därmed med en bestämmelse för naturmark om att marklov krävs för fällning av träd med en omkrets större än 50 cm, uppmätt på 150 cm över marknivån. Detsamma ska gälla för vegetation inom kvartersmark. Texten gällande vegetation kompletteras med att även avstånd och topografi samt markytan hårdhet eller mjukhet bidrar till ljud- och bullerdämpning.*

## 7. Kultur- och fritidskontoret

Kontoret framför att det i Billstaområdet finns ett stort intresse för exploatering som medför många bygglov och små detaljplaner, detta påverkar utpekade befintliga kulturmiljövärden. Man hänvisar till en planutredning för området som påbörjades 2004 och anser att den bör färdigställas för att möjliggöra en bättre hantering av planer och bygglov i området. Kontoret har ur en kulturmiljöaspekt inga synpunkter på planen då Billstaområdet redan är ianspråktaget med moderna villor.

***Kommentar:***

*Kontoret har för avsikt att komplettera och få planutredningen för Billsta politisk godkänd, för att kunna använda den som stöd i plan- och bygglovsärenden inom Billstaområdet.*

## 8. Kommunala handikapprådet

Har inga synpunkter angående planen.

## 9. Social- och omsorgskontoret

Kontoret menar att det är viktigt att den planerade bebyggelsen i sin helhet har god tillgänglighet. Gångstråk och trafikmiljöer ska utformas så att de helt motsvarar de förutsättningar som en funktionshindrad person kan ha. Det är även viktigt att grönområden, mötesplatser och samlingslokaler, både inomhus och utomhus, blir tillgängliga för invånare.

***Kommentar:***

*Planbeskrivningen kompletteras gällande tillgänglighet. Det kommer framgå att kraven på att byggnader och utemiljöer inom kvartersmak utformas med hög tillgänglighet beaktas vid bygglov, detta i enlighet plan- och bygglagen. Inga mötesplatser eller samlingslokaler finns planerade inom planområdet.*

## 10. Äldreomsorgsnämnden

Nämnde tillstyrker plansamrådet med tillägget att planerad bebyggelse bör innehålla bostäder som har god tillgänglighet.

***Kommentar:***

*Planbeskrivningen kompletteras gällande tillgänglighet. Det kommer framgå att kraven på att byggnader och utemiljöer inom kvartersmak utformas med hög tillgänglighet beaktas vid bygglov, detta i enlighet plan- och bygglagen. Inga mötesplatser eller samlingslokaler finns planerade inom planområdet.*

### 11. Kommunala pensionärsrådet

Har inget att erinra.

### 12. Telge Nät

Har inga synpunkter under förutsättningen att man i kommande VA-utredning tittar på långsiktigt hållbara VA-lösningar för området.

***Kommentar:***

*Synpunkten är noterad.*

### 13. Telge återvinning

Har inga synpunkter utan hänvisar till bifogad folder om riktlinjer och förordningar som gäller för deras verksamhet enligt arbetsmiljöverket och EU-direktiv.

***Kommentar:***

*Synpunkterna är noterade.*

### 14. Vattenfall

Har inga synpunkter om detaljplanen.

### 15. Svenska kraftnät

Har inga synpunkter om detaljplanen.

### 16. Skanova

Skanova har inga synpunkter om planen men framför att dem har befintliga luftledningarna i ytterkanten av området

***Kommentar:***

*Synpunkten är noterad.*

### 17. Skrotfrag

Skrotfrag ser det som en stor brist att man i planhandlingarna lämnat ut informationen om att det på fastigheten Billsta 5:5 finns en deponi och återvinningsanläggning. Man poängterar även att det gällande VA-försörjning bör uppmärksammas att deponin på Billsta 5:5 ligger drygt 300 meter från planområdet, där deponerades under 60 till 70 -talet aska och andra förbränningsrester från förbränning av hushållsavfall och farligt avfall. Förbränningen bedöms inte skett på ett fullständigt sätt och kan ha lett till okända mark- och vattenföroreningar och

menar även att kommunen har förelagts avhjälpande åtgärder. Man framför att det enligt geologisk expertis finns sprickzoner i berget i området. Därmed finns risken att föroreningar från deponin spridit sig till grundvatten i övriga områden. Det föreligger därmed en risk att en långsiktig vattenförsörjning inte kan säkerställas, vilket innebär att vattentäkt måste finnas på ett längre avstånd från deponin eller att kommunal vattenförsörjning måste lösas.

Vidare anser man att det finns risk för bullerstörningar vid etableringen av nya bostäder intill återvinningsanläggningen, detta främst för tomterna i den sydligaste delen av planområdet. En avverkning av skog i samband med byggandet av nya bostäder kommer även komma att medföra till en försämrade bullerskärning. Man hänvisar även till planutredningen som gjordes 2004 där man ansåg att befintlig skog inom planområdet bör värnas, något som kommer att påverkas i och med att tillkommande bebyggelse kommer att via avverkning av skog bidra till allt större öppningar i skogen.

***Kommentar:***

*Planbeskrivning kompletteras gällande störningar och med ett avsnitt om deponi- och återvinningsanläggningen. Deponin och återvinningsanläggningens påverkan på vattenkvaliteten tas även med i kommande VA-utredning, som ska belysa frågor om vattenkvaliteten i området samt ge förslag till lämpliga vatten- och avloppslösningar i området.*

*Området anses inte komma att påverkas i någon större utsträckning av verksamheten från åkeriet som ligger öster om väg 57. Gällande industribuller tillämpas Naturvårdsverkets riktvärden för extern industribuller. Riktvärdena är ett stöd i den bedömning som görs vid varje enskilt fall. En bedömning av vad som är rimligt att kräva i ett ärende eller föreläggande, (skälighetsavvägning miljöbalken 2 kapitlet 7 §) ska också göras. Bedömningarna kan leda till avsteg från riktvärdena, såväl uppåt som nedåt. Riktlinjerna tas med i planhandlingarna och en bullermätning görs inför utställningen.*

*Områdets naturkaraktär är i gällande plan skyddad med bestämmelsen om att områdets naturkaraktär ska bevaras. Plankartan kompletteras därmed med en bestämmelse för naturmark om att marklov krävs på fällning av träd med en omkrets större än 50 cm uppmätt på 150 cm över marknivå. Detsamma ska gälla för vegetation inom kvartersmark.*

## 18. Billsta 1:65

Fastighetsägare till Billsta 1:65 vill framföra sitt missnöje med planförslaget. Hon med sina granar har just flyttat in till miljön som de upplever som luftig och lantlig. Hon anser att en förtätning av områden oftast medför osämja och otrivsel i grannskap. Hon menar även att fastighetsägare för Billsta 5:11 vid köpet av fastigheten var väl medveten om att det bara fanns en möjlig tomt att bebygga.

### **Kommentar:**

*Bebyggelsetryck finns i Billstaområdet. Ytterligare förtätning bedöms enligt pågående planutredning och fördjupad översiktsplan kunna ske. Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om en ändring av gällande detaljplan. Järna kommunalnämnd har sedan gjort bedömningen att en planändring är lämplig att pröva, något som samhällsbyggnadskontoret fått i uppdrag att utföra.*

## 19. Privatperson 1

Privatperson 1 vill uppmärksamma Järna kommunalnämnd på att Södertälje är en av Sveriges hästtätaste kommuner, i Billstaområdet finns ett 30-tal hästgårdar. Hon vill därmed att Samhällsbyggnadskontoret undersöker och tar hänsyn till hur planförslaget påverkar betesmarker i området, hur tillgången till ridvägar påverkas samt huruvida bygget begränsar antal hästar enligt Jordbruksverkets bestämmelser. Hon menar även att byggandet av bostäder i ett hästtätt område innebär att hästintresserade väljer att bosätta sig i området. Detta påverkar behovet av stallplatser, ridvägar och betesmarker. Något som anses vara av vikt att tänka på innan projektering.

### **Kommentar:**

*Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder inom en lantlig miljö. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till miljön i Billstaområdet, som är en miljö med gårdar där djurhållning och lantbruk bedrivs. För övriga svar se kommentar för Miljökontoret.*

## 20. Överjärna- Lövsta 1:46

Ägarna till fastigheten Överjärna- Lövsta 1:46 framför att de är emot förslaget om en ny detaljplan för Billsta 5:11. De driver ridskola i området med en gård med ett 40-tal hästar samt bedriver jordbruksverksamhet. Fastighetsägarna anser av erfarenhet att nybygge oftast innebär att nyinflyttade till landet oftast vill ha stadens bekvämligheter och kan komma att klaga på hästar och ridning i närheten av deras fastighet. Exploateringen leder även till ökad trafik i området vilket medför till en säkerhetsrisk för levande djur. Ökad trafik kommer leda till slitage och mer underhåll

på Lövhagenvägen samt påverkar invånarnas jaktmarker genom att det minskar jaktmöjligheterna. De framför även att fastigheter på Billstavägen flera gånger drabbats av inbrott och blivit bestulna på diesel. På Lövhagenvägen har man klarat sig bra, men risken anses komma att öka i samband med föreslagen exploatering.

**Kommentar:**

*Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den lantliga miljön i Billsta, något som framgår av planhandlingarna. Kommunen kan inte styra vilka som söker sig till Billstaområdet genom detaljplan eller bygglov men är medveten om att ny bebyggelse sker i ett område där djurhållningsverksamhet förekommer. Gällande djurhållningsverksamhet skriver Boverket att senare års forskning talar för att det kan vara både rimligt och möjligt med en mer differentierad tillämpning av plan- och bygglagen. När det gäller planering för och invid hästanläggningar i olika bebyggelsemiljöer som t.ex. rena bostadsområden, respektive på landsbygden, och med en gråzon däremellan som i tätortsnära miljöer. Detta innebär att förhållanden som utgör oacceptabla olägenheter i en miljö måste ibland betraktas som acceptabla i en annan, beroende på områdets karaktär och förhållanden på orten.*

*Billsta är ett område med en lång tradition av framförallt hästhållning något som definierar områdets karaktär och kan ses som en "acceptabel olägenhet" i planeringen för bostäder. För den samfällda vägen S1, kommer en gemensamhetsanläggning att bildas. Gemensamhetsanläggningar inrättas av Lantmäteriet med syftet att säkra fastigheters tillgång till exempelvis vägar. En gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning. I samband med förrättningen beslutar man om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Det blir då tydligt vad som ska skötas och hur det ska göras. Den nya bebyggelse planeras i ett område som redan har en del bebyggelse och anses inte komma att påverka nämnda jaktmarker. Exploateringen innebär även flera bostäder och människor i området, bebyggelse lokaliseras främst längs vägarna vilket kan ge mer tillsyn av gatorna och leda till att området kan komma att bli och upplevas som tryggare.*

**21. Billsta 1:16, 5:6, 5:10 & 10:10**

Fastighetsägarna anser att detaljplaneförslaget strider mot målsättning som kommunen haft för hur man ska bygga områden utan att karaktären av småskaligt

jordbruk går förlorad, detta med hänvisning till samrådshandlingen för planutredningen för Billsta från år 2004. Fastighetsägarna anser att närheten till orörd natur i framtiden kommer att bli exotisk, något de vill försöka tillgodose inom gång och cykelavstånd. De anser att det bör finnas utrymme för nytt tänkande på landsbygden, detta måste dock ske med stor respekt för befintlig bebyggelse och omgivande landskap, vilket ska genomföras genom användningen av kommunens riktlinjer ”omtanke och varsamhet vid byggande på landsbygden”. Man anser att planförslaget har stora brister främst genom avsaknaden i tillämpningen av nämnda riktlinjer. Fastighetsägarna vill därmed få sina synpunkter bemötta och om så är möjligt motbevisade. Man anser att den för några år sedan antagna planutredningen är ett bra genomfört arbete och hänvisar till att man förespråkar gröna kilar, att man ska ha avbrott i bebyggelsen samt att området i Leonardsborg som är tidigare åkermark om möjligt ska hållas öppet. I utredningen står det även att skogspartier i söder används för närrekreation och bebyggelse inte bör tillkomma i området. Man vill även upplysa om att fastigheten Billsta 5:11 i gällande plan till största delen består av prickmark ”mark som inte får bebyggas”. Anledningen till detta antas vara bestämmelsen om att områdets naturkaraktär ska bevaras samt att åker och ängsmark ska hållas öppna. Fastighetsägarna upplyser om att Billstaområdet i Kulturmiljöprogrammet betecknats som värdefull kulturmiljö med bland annat slingrande grusvägar av lång hävd samt mellanrum mellan bebyggelse.

Man hänvisar även till miljökonsekvensbeskrivningen för den Fördjupade översiktsplanen för Järna från 2009, där man ansåg att Billsta enligt nollalternativet riskerar att påverkas negativt genom att ny bebyggelse tillkommer med otillräckligt grad av anpassning till miljön. Man anser att de nyare hus som beskrivs i förslagen planbeskrivning inte överensstämmer med omgivande miljö, planbestämmelsen för utseende överensstämmer inte heller med den typen av bebyggelse. Fastigheten Billsta 10:10 bör tas med i planhandlingarna då det är den största fastigheten i området och som bedriver jordbruksverksamhet med djurhållning. Kommunen bör även arbeta för en samexistens mellan djurhållning och den bebyggda miljön, då djurhållning av olika slag bedrivs i området.

Man vill även uppmärksamma risken för föroreningar i och med att det tidigare funnits en soptipp med egen förbränning i anslutning till området som var bristfällig och kan komma att ge områdets invånare försämrat vatten. Ägare för fastigheten Billsta 10:10 har tidigare haft brunn på fastigheten Billsta 5:11, men fick flytta brunnen till den egna fastigheten på grund av försämrad vattenkvalité, något som kan ha orsakats av borttagningen av jordlager under 60-talet. Fastighetsägarna anser att det är något kommunens miljökontor borde titta på. Man anser att växtligheten i södra delen av planområdet bör bevaras som skydd mot Skrotfrags störande verksamhet. Fastighetsägarna motsätter sig starkt till förslaget om en ändring av detaljplan för fastigheten Billsta 5:11 med hänvisning till att dess utformning var ett

villkor för att nuvarande ägare skulle få köpa fastigheten samt att genomförandetiden var satt till 15 år.

Man vill upplysa om att fastighetsägaren strax efter köpet av fastigheten (november 2003) försökt övertala sina grannar till godkännandet av en ändring av gällande plan och anser att fastighetsägaren för Billsta 5:11 under stort hemlighetsmakeri för närboende återigen försöker få igenom sina ursprungliga planer för fastigheten, vilket anses vara ett bevis på att köpet ursprungligen gjordes i spekulativt syfte. Fastighetsägarna anser att bostadsbebyggelse bör tillkomma i enlighet med planutredningen och begränsas till 4-5 hus. Dagvatten och renat avloppsvatten från nya fastigheter bör inte avledas under Billsta 10:10. Man anser att inga nya byggnadsstilar bör tillkomma i området, utan att ny bebyggelse bör lokaliseras en bit ifrån den "lantliga bebyggelsen" kring Lövhagenvägen, skaftvägen bör förlängas och ansluta till den samfällda vägen S:8 i planområdets nordvästra del. Infart bör även undvikas för fastigheter från den samfällda vägen S:1 för att undvika kurvor och halka på vintertid. Man vill inte heller att vägen breddas på grund av risk för ökad hastighet. Fastighetsägare framför ett förslag som innebär att fyra tomter inom planområdet försvinner och övriga tomter placeras i nordvästra och södra delen av planområdet.

***Kommentar:***

*Samrådsförslaget om en planutredning för Billsta området är som tidigare nämnt ofullständig och inte politisk antagen. Kontoret har därmed avsikten att färdigställa utredningen och få den politiskt godkänd. Befintlig naturmiljö inom planområdet anses ha bevarandevärde, vilket även kan förknippas till bestämmelsen i gällande plan om att områdets naturkaraktär ska bevaras. Området kommer därmed att skyddas med en bestämmelse för naturmark där marklov krävs för fällning av träd med en omkrets större än 50 cm uppmätt på 150 cm över marknivå. Detta ska även gälla för träd inom kvartersmark. Åkermarken som enligt gällande detaljplan ska hållas öppen finns beskrivet i planbeskrivningen där det framgår att området ska fortsätta att vara ett öppet gräsbevuxet område att användas som rekreationsområde. Planområdet är idag en privat tomt som är inhägnad. Exploateringen innebär större tillgång till området för rekreation.*

*För svar om jordbruksverksamhet med djurhållning samt vatten och avlopp se kommentar för Miljökontoret och Skrotfrags yttrande. För övrigt kommer planbeskrivningen vad gäller risker att kompletteras med ett avsnitt om djurhållningsverksamhet. Gällande byggnadsstilar så är det något som ska hanteras i bygglov. Att ny bebyggelse ska*



*anpassas till befintlig miljö framgår i planbeskrivningen och på plankartan genom bestämmelser om utformning och utseende.*

*Järna kommunalnämnd tog år 2005 beslut om ändring av gällande detaljplan för fastigheten Billsta 5:11, något som kontoret fått i uppdrag att genomföra. Genomförandetiden för planen är satt till 15 år från och med den dagen planen vinner laga kraft. Planen vann laga kraft år 2000-03-07 och har en genomförandetid fram till år 2015-03-07. Genomförandetiden ska enligt 5 kap 5 § i Äldre plan- och bygglagen anges i en detaljplan, tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen. Genomförandetiden ska vara minst fem och högst femton år. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.*

*Fastighetsägare har som sakägare som yttrat sig om detaljplanen i samråd- eller utställningsskedet rätt att överklaga beslutet om att anta detaljplanen i enlighet med 5 kapitlet 30§ i Äldre plan- och bygglagen.*

*Övriga synpunkter om antalet fastigheter och deras lokalisering beaktas i den fortsatta planprocessen. Detta med hänsyn till kommande utredningar.*

### **Medverkande tjänstemän**

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekten Assienah Mooki Morosini i samråd med bygglovshandläggaren Teresa Westman, planarkitekt Pia Forsell, och exploateringsingenjören Malin Hultman.

### **SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Plan

Urban Dahlberg  
Plan- och bygglovchef

Assienah Mooki Morosini  
Planarkitekt