

## Detaljplan för Tureholm 2:316, Mörbytorp,

### Trosa kommun

Samrådsredogörelse

2024-11-07



## Detaljplan för Tureholm 2:316, Mörbytorp, Trosa kommun, dnr 2024/9

### Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-10-08 § 65 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Tureholm 2:316, Mörbytorp, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2024-10-03. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2024-10-14 t o m 2024-11-05.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2024-10-14	Telia Company AB	Godkänner
2	2024-10-16	PostNord	Godkänner
3	2024-10-16	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Synpunkter
4	2024-10-25	Trafikverket	Godkänner
5	2024-10-27	Region Sörmland	Godkänner
6	2024-10-30	Lantmäteriet	Synpunkter
7	2024-10-31	Fastighetsägare X, Fastighet X	Synpunkter
8	2024-11-05	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
9	2024-11-05	Fastighetsägare Y och Z, Fastighet Y	Synpunkter
10	2024-11-05	Länsstyrelsen Södermanlands län	Synpunkter
11	2024-11-07	Polismyndigheten Region Öst	Ingen erinran

## Synpunkter

### 3. Sörmlandskustens Räddningstjänst

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

Räddningstjänsten delar bedömningen i planbeskrivningen att vägar ska utformas så att utryckningsfordon kan ta sig fram. Räddningstjänstens fordon ska kunna ställas upp inom ett avstånd om maximalt 50 m från samtliga byggnaders angreppsvägar. Eventuella räddningsvägar ska uppfylla de krav som anges i Boverkets byggregler.

I planbeskrivning anges att brandposter kommer anordnas i nödvändig omfattning. Räddningstjänsten anser att avsnitt 2.6 i P114 Distribution av dricksvatten bör följas. Där anges att ett lämpligt avstånd mellan brandposter i områden med släckning från brandposter är 150 meter, vilket medför att man som längst får 75 meter till närmaste brandpost. Erforderliga flöden anges i tabell 3.3 i P114 och dessa bör följas.

#### **Bemötande:**

Räddningstjänstens tillgänglighet granskas och säkerställs inför granskningen. Krav på brandposter vidarebefordras inför kommande projektering.

### 6. Lantmäteriet

#### **FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS**

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten.

”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

#### **EVENTUELL ERSÄTTNING PÅ GRUND AV BESTÄMMELSER OM SKYDD AV KULTURVÄRDEN ELLER RIVNINGSFÖRBUD**

I plankartan används en planbestämmelse avseende rivningsförbud och en planbestämmelse avseende skydd för kulturvärden. Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning

som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Läs mer om regelverket om [Skydd av kulturvärden](#) respektive [Rivningsförbud](#) på PBL Kunskapsbanken.

#### **ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR**

I planförslaget anges genomförandetiden till 120 månader. Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

#### **PLANLÄGGNING FÖR RIDANLÄGGNING**

Del av planområdet är planlagd med följande planbestämmelse:

<b>L<sub>1</sub></b>	<b>Ridanläggning</b>
<b>L<sub>1</sub></b>	Användningen motiveras av att syftet med planen är att skapa en ridanläggning med stall med djurhållning, betesmark och komplement till verksamheten.

Lantmäteriet förstår planförslaget som att ett område ska utgöra en framtida ridanläggning med stall, djurhållning och betesmark. Utifrån planbeskrivningen är det oklart huruvida ridanläggningen till följd av plangenomförandet ska avstyckas och bilda en separat hästgårdfastighet eller inte. Vid en översiktlig grafisk beräkning av området för ridanläggningen bedöms det till en storlek om cirka 1 hektar. Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om att storleken på användningen L1 (ridanläggning) vid en eventuell framtida avstyckning kan stå i konflikt med Lantmäteriets lämplighetsprövning.

I ett avgörande i MÖD (Lm ref 13:14) där den huvudsakliga frågan som behandlades rörde strandskydd, konstaterade domstolen att storleken på yrkad avstyckning om 3,5 ha var ordinär för ändamålet bostadsfastighet med kombinerat ändamål mindre djurhållning, i det här fallet hästar, och tillade att åtgärden ligger i linje med vad lagstiftaren haft i åtanke i samband med 1991-års lagändring.

#### **UPPDATERA GRUNDKARTAN**

Lantmäteriet kan se att ett flertal fastigheter i grundkartan till plankartan idag är avregistrerade. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen i den framtida planprocessen att se över grundkartan så att den är aktuell och att de fastighetsgränser som berörs av planförslaget är säkra.

#### **Bemötande:**

Inför granskningen ses beskrivningen över vad gäller konsekvenser för sakägare vid ett genomförande av detaljplanen.

Genomförandetiden är redovisad utifrån specifikationerna för NGP. Inför granskningen justeras detta.

Planhandlingen förtydligas vad gäller den del som avser hästhållning inför granskningen.

Grundkartan kommer att uppdateras till granskningen.

#### 7. Söderberg, Carl, Tureholm 2:438

Positivt med en detaljplan som lyfter fram hästverksamhet och bostäder i kombination. I planbeskrivningen och dokumentet "Underrättelse om samråd" står "Tydliga och öppna stråk upp mot skogens stigar säkerställs i detaljplanen". Om en fastighet är för liten att kunna rida och hålla hästar på tycker inte jag att man kan ta för givet att det går att hävda allemansrätt och rida på andra fastigheter tex min fastighet Tureholm 2:438 som de öppna stråken leder upp till. Min ambition är att exploatera områdena dit de öppna stråken leder. Därför är jag mot att det skrivs in i detaljplanen att det ska gå att nyttja och skapa ridstigar på Tureholm 2:438.

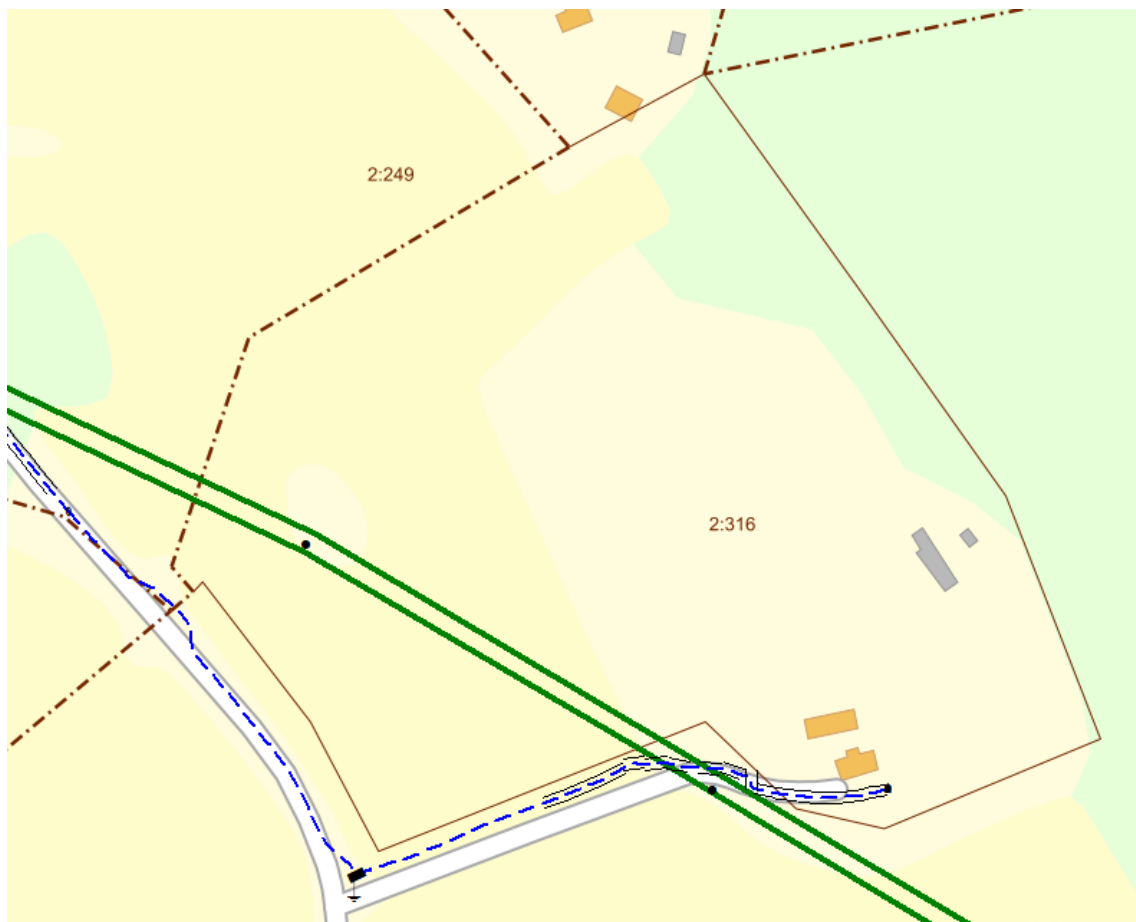
Jag är positiv och öppen för en dialog om ridverksamhet och var ev ridstigar ska gå för att inte störa framtida tomter.

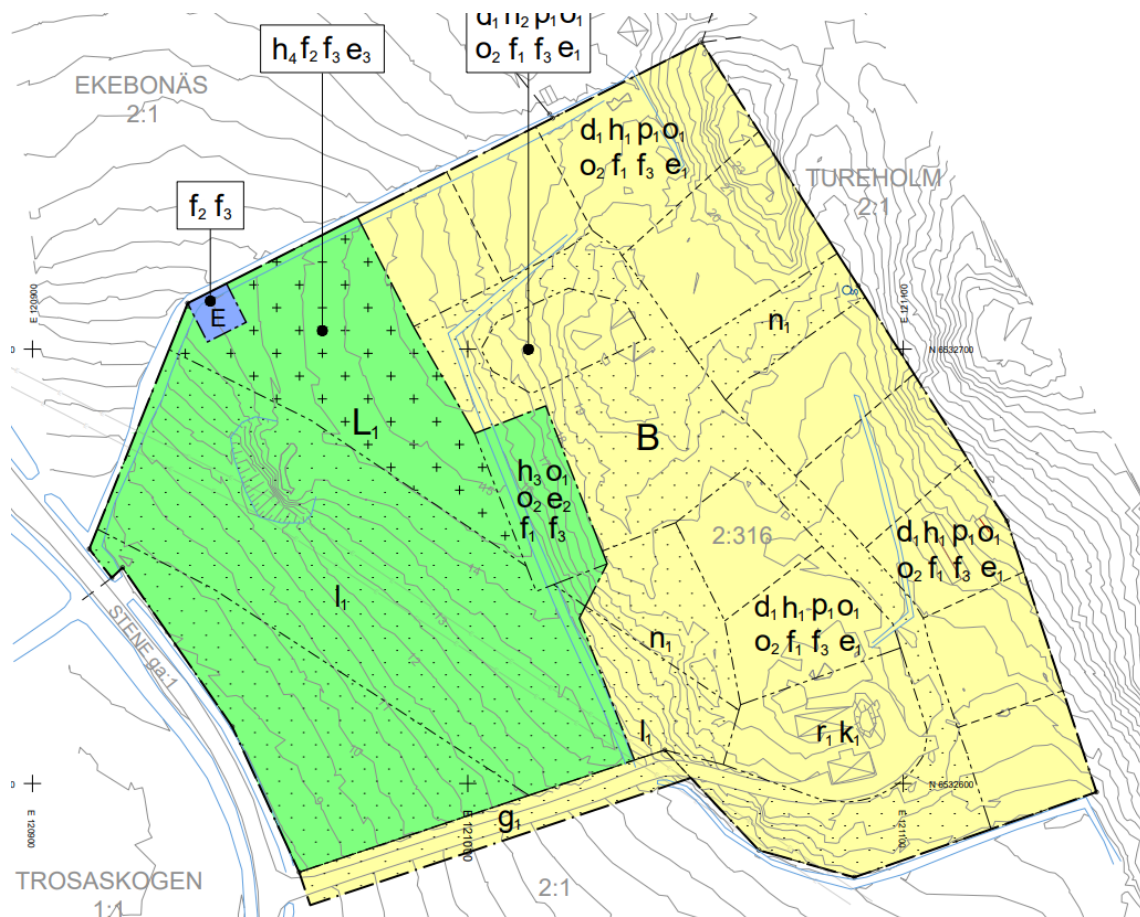
#### **Bemötande:**

Trosa kommun är medveten om svarandens intresse att exploatera del av Tureholm 2:438. Inför granskningen ses beskrivningen i aktuell detaljplan över.

#### 8. Vattenfall Eldistribution AB

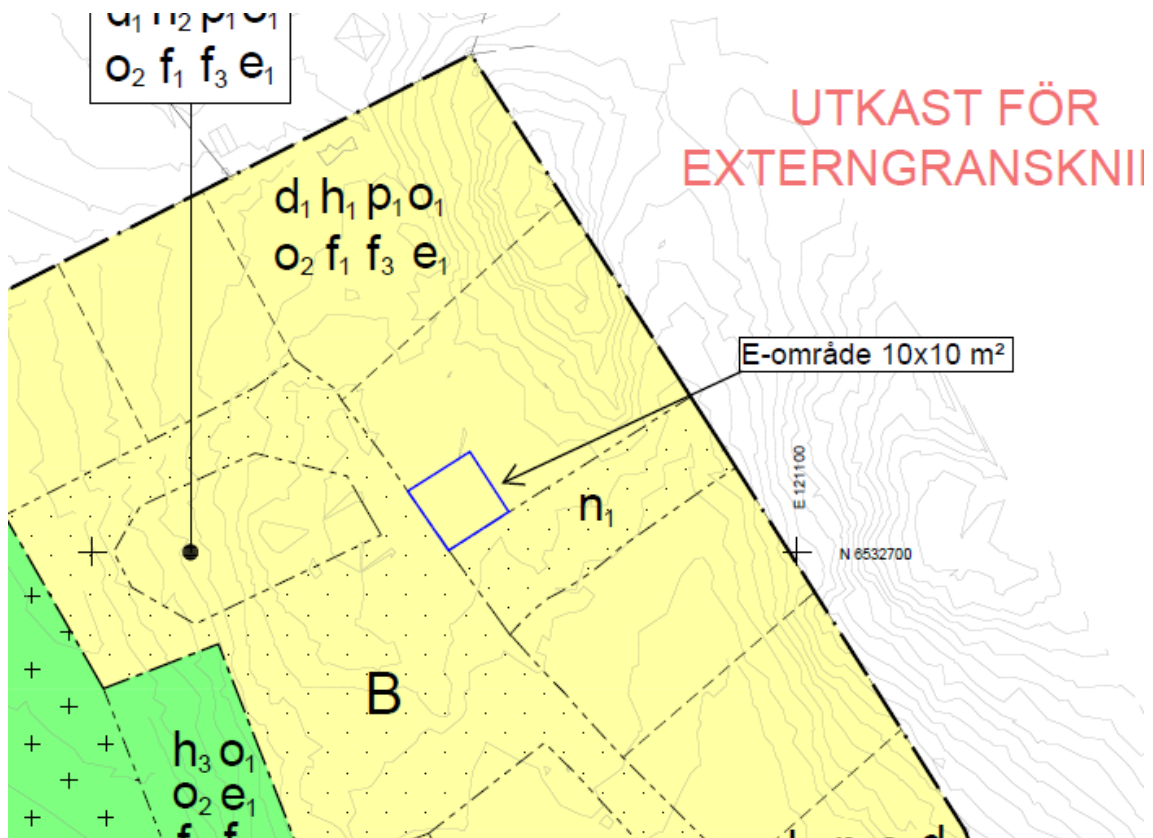
Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 45 kV luftledning, grön linje i karta nedan, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.





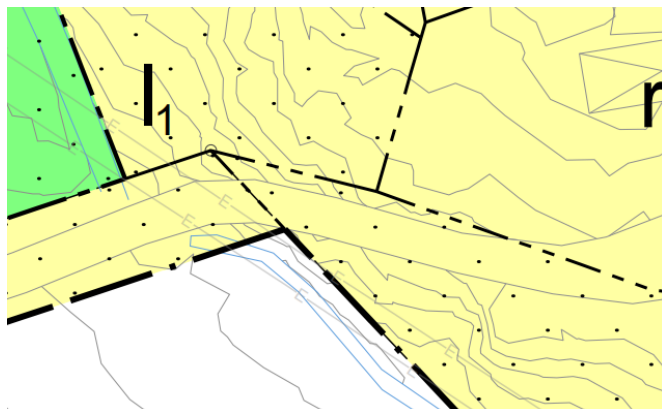
E-områdets placering har tidigare diskuterats med kommunen men Vattenfall Eldistributions önskan har det inte tagits hänsyn till. Se utdrag på förslag nedan. Nuvarande placering hamnar avlägset från byggnaderna, placering av nätstationer måste vara så centralt i stationens matningsområde som möjligt för att klara elkvalitetskraven. Det föreslagna E-området ligger dessutom mitt över ett dike (som även finns med i dagvattenlösningen) samt att det finns ingen framkomlighet för Vattenfall Eldistribution servicefordon. Tillfartsvägarna till nätstationen måste kunna klara tung trafik. Vattenfall Eldistribution önskar att kommunen placerar E-området centralt inom planområdet.

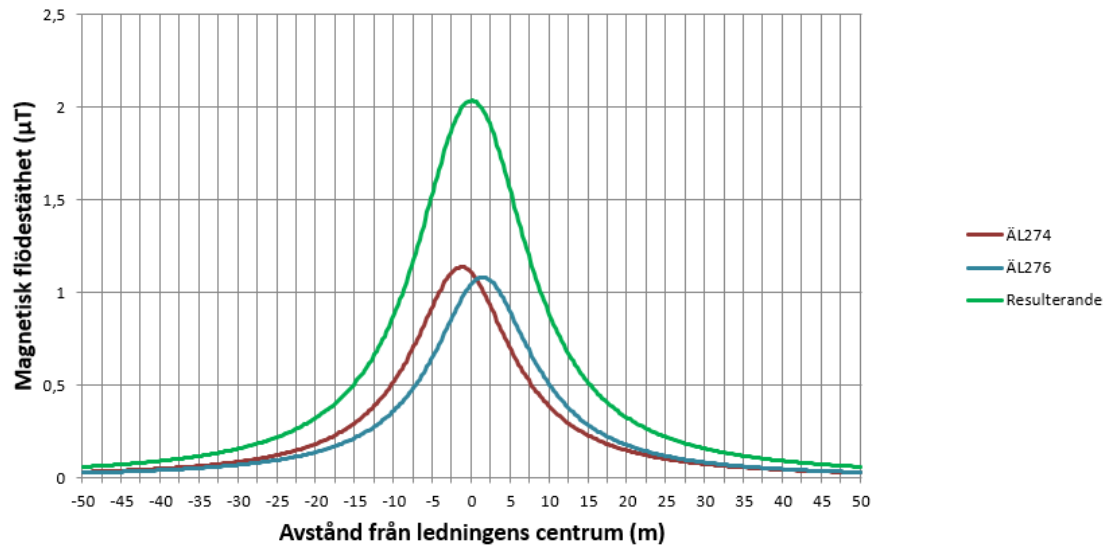
E-området har även gestaltningsbestämmelser med specifika krav. Träfasad på nätstationer är inte godkänt ur ett brandperspektiv och nätstationen kommer sannolikt bli en N3/3 plåt, det går inte att ha ett annat utförande för N3 stationer utöver standard. Vattenfall Eldistribution önskar att gestaltningsbestämmelserna tas bort från denna detaljplan.



Vattenfall Eldistribution önskar att L-området breddas alternativt att den prickade marken breddas i den södra delen av planområdet, för att säkerställa säkerhetsavståndet om 20 meter från luftledningen. I andra fall där befintliga byggnader har hamnat inom säkerhetsavståndet så har det gått att ha L-området/prickade marken längs med befintliga byggnader. På detta sätt blir befintlig byggnad inte planstridig men nya byggnader inte riskerar att ligga inom säkerhetsavståndet.

Nedan framgår även nivåerna från den elektromagnetiska fält-utredningen för aktuellt område.





Avstånd (m)	Resulterande flödestäthet (µT)
-50	0,06
-45	0,07
-40	0,09
-35	0,12
-30	0,16
-25	0,22
-20	0,33
-15	0,51
-10	0,88
-5	1,55
0	2,03
5	1,54
10	0,88
15	0,51
20	0,32
25	0,22
30	0,16
35	0,12
40	0,09
45	0,07
50	0,06

Gällande texten i planbeskrivningen om luftledningens status och behov av uppgradering så vill Vattenfall Eldistribution förtydliga: Det finns planer att bygga om luftledningen till A-klassat utförande eftersom området ska planläggas. Projektet är i tidigt skede och ingen förstudie är uppstartad.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. [Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution](#)
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert



på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via [Anslutning - Vattenfall Eldistribution](#) eller på telefon: 020-82 10 00

- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Se [Så undviker du avgrävningar på din egen tomt med Ledningskollen](#)
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår [Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution](#)
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

#### **Bemötande:**

Informationen rörande Vattenfalls befintliga ledningar vidarebefordras till exploatören inför kommande projektering.

Vattenfall har framfört önskemål om placering av E-område till plankonsulten under arbetet att ta fram samrådsförslaget. Planområdet är nogt utrett utifrån tomtindelning och placering av byggnader och det förslag som lämnats är inte möjligt att genomföra. Således har ett alternativt förslag lagts in i till samrådet. Inför granskningen ses placeringen över men med tanke på att den övre delen inom bebyggelsen har begränsningar i möjligheter att anpassas utifrån Vattenfalls önskemål. Vad gäller utformningsbestämmelser kommer krav ställas på att anläggningar anpassas inom planområdet då det är beläget i direkt anslutning till Tureholms riksintresseområde och inom ett område med mycket höga kulturmiljövärden. Det kan handla om färgsättning, materialval på samma sätt som gjorts i andra känsliga kulturmiljöer i kommunen.

L-området och avgränsningen av prickmarken i söder ses över till granskningen. Planbeskrivningen förtydligas vad gäller luftledningen.

#### 9. Fastighetsägare Y och Z, Fastighet Y

Mörbytorp består av till största del jordbruksmark och har fungerat väl som en liten gård med plats för ett fåtal djur med möjlighet till såväl odling som bete.

**Kulturmiljövärden & landskapsbild:** Kulturhistorisk jordbruksmark med stort värde för vår landskapsbild ska göras om till en villa by med 12 hus med tillgång till ett stall för lika många hästar, på en yta av 2,85 hektar. Det kommer att medföra en påtaglig förändring för såväl vilda djur & natur som den fina landsbygd som Trosa kommun fortfarande har. Den fantastiska fina marken, med sitt unika läge kommer till största del förstöras.

**Miljöbedömning & Djurhållning:** Då vi själva har hästverksamhet och har god kunskap i och lång erfarenhet av hur mycket mark som krävs för hästhållning är vi

förväntade att ingen Miljökonsekvensbeskrivning anses vara nödvändig. All hästverksamhet med fler än 3 hästar anses som miljöfarlig verksamhet och kräver tillstånd. Det finns tydliga regler och rekommendationer hos Jordbruksverket och Länsstyrelsen vad som gäller. Enligt illustrationskartan ska stallbyggnaden ligga nedanför de kuperade området. Här ska även en ridbana, stallplan, parkeringsplats för hästtransporter, gödselplatta/container, foderupplag med hösilage balar få plats. Utöver det ska det finnas hagar som ska vara minst 10x30 meter för en häst och 15x30 meter för två hästar. De flesta brukar vilja ha sina hästar i mindre flockar om 2-4 hästar. En rekommendation är att hästätheten inte bör överstiga 2-3 hästar per hektar. I Ryttdarbyn har vi knapp 1 hektar för hela hästverksamheten inklusive byggnader, ridbana och hagar, vilket är helt oacceptabelt. Vi har 6-7 hästar på ca 7 hektar. Hästägare tenderar att vilja ha hästarna ute längre tid per dygn eller på lösdrift dygnet runt, vilket också kräver vindskydd. Detta kräver också betydligt större hagar. Storleken på fastighetens hagmark idag utan bebyggelse är lagom för max 2-3 hästar. Med det antalet djur skulle det vara möjligt att bibehålla jordbruksmarken och även fortsättningsvis kunna hålla hagmarken öppen samt skapa god förutsättning för biologisk mångfald i området. De tre småhusen som planeras i norra planområdet kommer att ta bort en betydande del av möjlig hagmark. Detta område är även starkt trafikerat av vilda djur som kommer från den närliggande skogen. Det är sedan århundrande ett naturligt djurstråk som kommer att påverkas mycket negativt. Med det stora antalet hästar som planeras in i detaljplanen kommer det att vara nödvändigt att grusa upp hela den delen som är tänkt som hagmark. Marken tål inte den belastning som är planerad och kommer att bli söndertrampad. Hagmarken och berget NV om torpet med sin mångåriga beteshävd och miljömässigt värdefulla natur kommer att bli helt förstörd. Med så stort tryck på marken är det nödvändigt att dränera och grusa upp. Om inte detta görs kommer ingen kunna ha sin häst där. Kravet på att hålla rent hagarna från träck är endast möjligt om de är grusade. Och även om de är grusade kommer det att bli kväveläckage. Lagring av den stora mängden gödsel kommer att få en stor påverkan på både boende och djur. Under den varma tiden på året kommer det bli flugornas krig. Detta kommer att påverka angränsande hage med betande hästar och kor samt närliggande bostadshus. Vi kan inte acceptera byggnation av bostadshus närmare vår hästhage än de rekommendationer som finns. Oavsett vad syftet med "Ryttdarbyn" är måste de rekommendationer som finns, följas. Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett avstånd på 50-150 meter mellan bostadshus och hästhagar & stall.

Då det finns ett stort antal stall, med uppskattningsvis 100-150 hästar inom en radie på 3 km är det redan idag högt tryck på mark och vägar i närområdet från ryttdare. Risken för att ytterligare hästverksamhet kommer att medföra påtaglig omgivningspåverkan är oundviklig. Vi tillsammans med fler markägare kommer inte acceptera ännu högre tryck från hästar på våra marker. Risken att det blir "rid förbud" på idag redan hårt belastade ytor är överhängande.

**Vägar & Trafik;** När man har hästverksamhet måste hänsyn tas till den ökade trafiken. De stora flertalet hästägare har normalt minst 1 medryttare, som inte bor i byn, som hjälper till i snitt 1-3 dagar i veckan. Det medför ytterligare krav på

**parkering.** Därtill lägger vi Hovslagare, Veterinärer, massörer samt tyngre trafik med traktorer och långtradare med foder & strö leveranser, tömning av gödsel platta /container. ( Hästar producerar ungefär tre gånger så mycket träck som urin. För en häst på cirka 500 kilo innebär det 8-10 ton gödsel per år. I stallet samlas träck och urin upp tillsammans med strömedel. Ströets uppgift är att suga upp vätska och erbjuda hästen ett torrt, rent, mjukt och värmeisolerande underlag).

Detta medför också större belastning på Stenevägen vilken går genom vår gård. Antalet fastigheter på Stenevägen har ökat avsevärt senaste 20 åren. Vi ser även en stor ökning av genomfarts trafik mellan väg 782 och väg 219. Vi är mycket oroliga för den ökning av trafik som ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra.

**Inverkan på miljön;** *Detaljplanen medför större andel hårdgjorda ytor och exploatering vilket medför negativ påverkan på naturvärden.*

### **Bakgrund och syfte med detaljplanen**

*Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder samt ett stall inom fastigheten Tureholm 2:316. Bostadsområdet ska erbjuda 12 småhus i ett lantligt läge i kombination med stall och möjlighet till hästverksamhet. Inom planområdet planläggs också för betesytor, en volt och en stallplan som tillhör det planerade stallet. Två befintliga torpstugor med kulturhistoriskt värde bevaras inom planområdet genom att dessa planläggs och ges skyddsbestämmelser.*

**Vilken målgrupp** som exploatörer vänder sig till i den tänkta Detaljplanen är oklart. Om det har gjorts en marknadsundersökning är det förvånansvärt att detaljplanen har kommit så pass långt. Inom hästvärlden finns det en stark minskad efterfrågan på hästar. Hästuppfödare har svårt att få sina hästar sålda. Att ha häst har blivit avsevärt dyrare senaste 5 åren vilket medför att det finns en mindre efterfrågan på att stalla upp sin häst. I området finns det en mängd mindre och större stall och det finns gott om lediga stallplatser för den som söker. Vi kan även se att hästägare väljer att ha sin häst i mindre stall med stora hagar och mycket utevistelse. Vi uppfattar att det saknas verklighetsförankring i detaljplanen.

Som närmaste granne NV om Tureholm 2;316 Mörbytorp Ryttarbyn är vi starkt kritiska till detaljplanen i sin helhet.

### **Bemötande:**

Ambitionen med planförslaget är att skapa fina bostadslägen i de högre partierna anpassat till topografin där byggnader placeras i bakre delen av området samtidigt som träd och annan växtlighet i hög grad bevaras. I den nedre delen anläggs ett stall och därtill hörande funktioner som kopplar an till övrig bebyggelse i området.

När planarbetet inleds görs en utredning som sedan samråds med Länsstyrelsen. Syftet med utredningen är att kartlägga om detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § PBL. Trosa kommun har utifrån genomförd utredning bedömt att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och

därmed behöver inte någon särskild miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Inför granskningen kompletteras planhandlingen med förtydliganden kring hantering av hästar inom planområdet och behov av mark för detta. Området mellan Hållsnäs – Tureholm – Stene och Björke gård samt vidare mot Erikslund och Hunga har många hästgårdar inklusive en ridskola. Det stämmer att antalet hästar är förhållandevis stort men föreslagen detaljplan bedöms rymmas inom det förhållandevis stora området.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer planområdet att behöva ges andelar i befintlig gemensamhetsanläggning för Stenevägen. Till detta kopplas en ersättning för inträde vilken ska bekosta en uppgradering fram till infarten till planområdet för att säkerställa att vägen klarar av den ökade trafiken. Detta regleras både i exploateringsavtal mellan Trosa kommun och exploatören men slutligt beslut rörande detta fattas av Lantmäterimyndigheten som ansvar för fastighetsbildning enligt föreslagen detaljplan samt ändring av den befintliga gemensamhetsanläggningen.

Jämfört med idag kommer de hårdgjorda ytorna att öka. En dagvattenutredning har tagits fram för att säkerställa att detta inte innebär negativ påverkan på intilliggande områden och recipient. Det finns i sig inga skyddade naturvärden inom planområdet och stora delar av området kommer även i framtiden att utgöras av natur av olika slag.

Exploatören har gjort bedömningen att det finns efterfrågan på den här typen av bostäder och dess tillhörande funktioner. Trosa kommun har sett detta som en möjlighet att skapa en ny typ av boende. Kommunen har under lång tid arbetat för att möjliggöra en bred palett av boendeformer och typer samt upplåtelseformer för att tillgodose en blandad efterfrågan. Detta har visat sig vara en bra och hållbar strategi över tid.

#### 9. Länsstyrelsen Södermanlands län

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

### **Syftet med detaljplanen**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder samt ett stall inom fastigheten Tureholm 2:316 med flera. Bostadsområdet ska erbjuda 12 småhus i ett lantligt läge i kombination med stall och möjlighet till hästverksamhet. Inom planområdet planläggs också för betesytor, en volt och en stallplan som tillhör det planerade stallet. Två befintliga torpstugor med kulturhistoriskt värde bevaras genom att dessa planläggs och ges skyddsbestämmelser.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

### **Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd, buller och geotekniska säkerhetsfrågor ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

#### **Strandskydd**

I det fortsatta planarbetet behöver det utredas om dikesystemet inom planområdet omfattas av strandskydd. Om så är fallet behöver strandskyddet hanteras i detaljplanen.

#### **Hälsa och säkerhet, risk för olycka, erosion**

#### **Geotekniska säkerhetsfrågor**

Planområdet ligger inom område som av SGU identifierats som akksamhetsområden med förutsättningar för skred i finkornig jordart. Länsstyrelsen anser att förutsättningarna för skred ska klargöras inför granskningskedet. För att kunna bedöma om marken är lämplig för detaljplanens ändamål behöver planhandlingarna kompletteras angående de geotekniska säkerhetsfrågorna. I det fall åtgärder eller restriktioner krävs för att marken ska bli lämplig ska dessa säkerställas i detaljplanen.

#### **Buller**

Länsstyrelsen noterar att kommunen inte redovisat beräknade värden för omgivningsbuller i enlighet med 4 kap. 33a § PBL. Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare redovisning av det underlag som ligger till grund för kommunens bedömning att en sådan redovisning anses obehövlig.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

### **Miljö kvalitetsnormer**

Länsstyrelsen konstaterar att det är ganska långt till närmaste vatten-förekomst och att det finns möjlighet till fastläggning av näringsämnen i dikessystemen på vägen. Av planförslaget framgår att de flesta föroreningshalter beräknas att minska, utom krom och nickel, som fortfarande beräknas vara långt under riktvärden.

Länsstyrelsen gör därför bedömningen att MKN vatten i Trosafjärden inte kommer att påverkas vid ett genomförande av planen.

### **Översvämning**

Exploateringen innebär en ökad andel hårdgjord yta vilket medför att den naturliga infiltrationsmöjligheten försämras. I planbeskrivningen skriver kommunen att marken ska utformas på ett sätt som möjliggör genomsläpplighet och att hårdgörande beläggning ska undvikas. Länsstyrelsen anser att den önskvärda utformningen bör regleras med planbestämmelser.

### **Formaliafrågor**

#### **Val av förfarande**

Det framgår inte vilket planförfarande som planen handläggs med. Denna information bör tillföras planförslaget inför granskning.

Plankartan Länsstyrelsen noterar att detaljplanen inte reglerar minsta fastighetsstorlek och byggrätt inom egenskapsområdet för torpstugorna. Detta innebär att byggrätten endast begränsas av egenskapsgränsen vid händelse av att husen tex. brinner ner.

### **Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning**

#### **7 kap. miljöbalken (1998:808), Skyddade områden**

Inom planområdet finns en åkerholme som omfattas av generellt biotopskydd. Åkerholmen planeras att bevaras men i det fall åtgärder genomförs som riskerar att skada biotopen krävs dispens enligt miljöbalken. Ansökan om undantag från biotopskyddet görs till Länsstyrelsen. Åberopade särskilda skäl samt utredda förslag på eventuell kompensation ska redovisas i ansökan.

11 kap. miljöbalken (1998:808), Vattenverksamhet Planområdet ser ut att avvattnas mot markavvattningsföretaget söder om planområdet, Tureholm, Södertuna m fl Mörby-sjön tf 1924. Berörs markavvattningsföretaget av ett genomförande av detaljplanen behöver kommunen förhålla sig till markavvattningsföretagets tillstånd och vid behov föra dialog med markavvattningsföretaget.

#### **Kulturmiljölagen (1998:950), KML**

År 2012 genomfördes en arkeologisk utredning av hela den aktuella fastigheten

samt en mindre intilliggande fastighet, se dnr 431-4511-2011. Vid utredningen framkom en förhistorisk härd (L1982:6910) och två sentida odlingsrösen (L1982:6908, L1982:6909). Trots sökschaktning i området kring härderna påträffades inga ytterligare anläggningar.

Länsstyrelsen avser inte att begära några ytterligare arkeologiska insatser för detaljplanens genomförande, men eftersom det finns en lagskyddad fornlämning inom planområdet måste en tillståndsansökan enligt KML föregå markningrepp på platsen.

I övrigt ser Länsstyrelsen positivt på planens intentioner vad gäller gestaltningen som anpassas till kulturmiljövärden och landskapsbild.

### **Bemötande**

Dikessystemet i anslutning och inom planområdet utgörs av avvattningsdiken som kontinuerligt underhållsgrävs. Trosa kommun menar att dessa inte utgör vattendrag som omfattas av strandskydd.

Planområdet består av två delområden där det högre partiet föreslås för bostadsbyggnation och det nedre för hagmark, ridbana mm. Inom området finns berg i dagen och i det övre området består marken av urberg. Området är inte skredbenäget med tanke på ovanstående samt lutningar i området. Den del som är markerad som riskområde i SGU:s karttjänst är belägen i den nedre delen där ingen bebyggelse planeras. Ytan är förhållandevis flack och förutsättningar för skred saknas. Detta förtydligas i planbeskrivningen inför granskningen men kommunen gör bedömningen att några ytterligare geotekniska utredningar inte är nödvändiga inom ramen för planprocessen.

Vare sig frågan om strandskydd eller geoteknik lyftes av Länsstyrelsen i det tidiga samrådet om betydande miljöpåverkan. Trosa kommun värdesätter detta tidiga samråd högt och såväl undersökning som Länsstyrelsens svar utgör viktiga underlag vid startmötet när arbetet med planhandlingar och utredningar påbörjas. Det är därför av betydelse att den här typen av frågor kommer upp i det tidiga samrådet så att planhandlingen kan beskriva detta redan i samrådet. Det skapar tyvärr en osäkerhet inför det fortsatta planarbetet om detta kommer upp i ett senare skede.

Inför granskningen förtydligas i planbeskrivningen varför en bullerutredning inte behöver göras med anledning av föreslagen detaljplan.

Detaljplanens intention att bygga på ett sätt som minimerar mängden hårdgjorda ytor är tydlig såväl i planhandlingen som i underliggande utredningar. Det är tyvärr inte möjligt att i plankartan reglera exempelvis andel hårdgjordyta eller materialval på det sätt som yttrandet lyfter från då dessa åtgärder inte är lovpliktiga och därmed omöjliga att följa upp för kommunen.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om planförfarande. Detaljplanen

handläggs med ett standardförfarande. Inför granskningen ses bestämmelserna för torpstugorna över och justeras vid behov.

Inför granskningen kontrolleras planförslaget i förhållande till markavvattningsföretaget söder om planområdet.