

**Detaljplan för Sund 4:171, Sund
Nergården,
Trosa kommun**

Granskningsutlåtande
2025-02-18



**Detaljplan för Sund 4:171, Sund Nergården, Trosa
kommun, dnr 2024/10**

Granskningsutlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-12-03 § 80 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Sund 4:171, Sund Nergården, på granskning.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2024-09-18. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2025-01-27 t o m 2025-02-17.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2025-01-27	PostNord	Synpunkter
2	2025-01-27	Vattenfall Eldistribution AB	Godkänner
3	2025-01-31	Polismyndigheten	Godkänner
4	2025-02-05	Lantmäteriet	Synpunkter
5	2025-02-06	Trafikverket	Ingen erinran
6	2025-02-10	Sunds samfällighetsförening	Synpunkter
7	2025-02-12	Naturskyddsföreningen Trosabygden	Ingen erinran
8	2025-02-14	Region Sörmland	Synpunkter
9	2025-02-14	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Ingen erinran
10	2025-02-18	Länsstyrelsen Södermanlands län	Ingen erinran

Synpunkter

1. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande:

Informationen vidarebefordras till exploatör inför projektering.

4. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

ANTAL FASTIGHETER FÅR INTE ANVÄNDAS

I detaljplaner som tas fram enligt PBL får kommunen när det gäller fastighetsindelningen endast reglera största respektive minsta fastighetsstorlek (i kvm) utan att upprätta fastighetsindelningsbestämmelser. Den planbestämmelse som finns i det aktuella planförslaget reglerar inte fastighetsstorleken på korrekt sätt. I denna detaljplan regleras antalet fastigheter som får byggas vilket enbart är förenligt med ÄPBL.

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,03 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,03 meter), men denna

lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollera sådana gränser. Om ni kontrollerar gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet.

När byggnadshöjd används kan prövningen vid lantmäteriförrättningar samt lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd ellernockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. Dessutom är det så att totalhöjd ochnockhöjd finns som egna kategorier i Boverkets föreskrifter BFS 2020:5, medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt. I detaljplaner där byggnadshöjd används kommer det därmed att bli svårare att utifrån data om detaljplaner på en ort göra analyser av tillåten byggnadsvolym och till exempel utnyttjade byggrätter.

Bemötande:

Trosa kommun menar att det enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan 7 kap 24 § kan reglera fastighetsindelningen inom planområdet enligt föreslagen detaljplan. Möjligheten regleras såväl genom bestämmelse på plankartan som genom illustration i planbeskrivningen. Inför antagandet säkerställs detta.

Till detaljplanen har en grundkarta tagits fram. Inför antagandet säkerställs att den uppfyller lagstiftarens krav och inte riskerar att innehålla felaktigheter.

Detaljplanen reglerar endast nockhöjd.

6. Sunds Samfällighet

Inledning

Sunds samfällighetsförening har under samrådsprocessen hösten 2024 lämnat in synpunkter på förslaget till detaljplan för Sund Nergården. Därefter har samfälligheten fått ett reviderat förslag daterat 2025-01-21 för synpunkter. Synpunkterna ska lämnas senast den 17 februari.

I det reviderade förslaget till detaljplan har samfällighetens synpunkter beaktats avseende nya tomter. Detta innebär att tomter som styckas av inom planområdet ska ombesörja sin egen vatten- och avloppsförsörjning. Samfällighetens synpunkter har däremot inte beaktats avseende förtätning inom fastigheten kopplad till befintlig verksamhet inom hotell- och bostadsändamål, där samfälligheten anses ansvara för vatten- och avloppsförsörjningen. Motiveringen är att fastigheten redan är ansluten till det lokala vatten- och avloppsnätet i Sund.

Samfälligheten vill påminna om att Trosa kommun har beviljat bygglov i olika omgångar och avsteg har medgivits från tänkt ursprungligt bostadsändamål. Samtliga avsteg i utökningen har beviljats utan samråd med samfälligheten som fått ombesörja den växande verksamheten med vatten och avlopp och även enskild väg. Detta trots att samfällighetens VA-verksamhet inte avsetts för och dimensionerats för annat än områdets 192 fastigheter med fritids- och permanentboende.

VA-frågan måste lösas på ett hållbart sätt

Syftet med ny detaljplan för Sund Nergården är att möjliggöra en förtätning samtidigt som det anses vara positivt att fastigheten ges rätt planbestämmelser utifrån hur den används - nämligen inom restaurang- och hotellverksamhet med spa. VA-frågan i detaljplanen anses vara löst i och med att fastigheten redan i dag är ansluten till samfällighetens vatten- och avloppsnät. Samfälligheten har inga synpunkter på detaljplanens syfte, men måste återigen framhålla att samfällighetens uppgift är att ombesörja området 192 fritids- och permanentboende med VA och att föreningens kapacitet inte är avsedd för att försörja en kommersiell verksamhet med stort vattenbehov. Kapaciteten ska inte utökas med hänvisning till gällande vattendom och infrastruktur avseende pumpar, omfattning i vattenverk, filtrering och ledningsnät.

Flera frågor måste få ett svar

Hur mycket är den förväntade vattenförbrukningen för en hotellverksamhet med spa i den storleksordningen som den aktuella detaljplanen medger? I förslaget till ny detaljplan utökas den totala byggnadsarea från 960 m² till 2 450 m², dvs med 155 procent, antaget är att detta kan jämföras med vattenförsörjning till ca 20-30 nya hushåll. Vad innebär det för vattendomen som reglerar vattenförbrukningen i Sund? Hur stora momentana uttag gör verksamheten? Vad finns det för risker och extra kostnader för samfälligheten? Varför enskild VA enbart för en del av planområdet? Är förslaget hållbart ur restaurang- och hotellverksamhetens perspektiv?

Samfälligheten anser att VA-frågan inte har utretts på ett fullgott sätt i samrådsredogörelsen och att synpunkter som lämnades i höstas inte tagits på allvar. Samfälligheten vidhåller sina tidigare synpunkter om att VA-frågan måste lösas på ett hållbart och ansvarsfullt sätt och att övriga boende i området inte ska behöva ta risker och kostnader.

Oro för dricksvattenförsörjningen för hela området

Vattenförbrukningen i Sund är reglerad i vattendom och avtal sedan 1969. Enligt vattendom har samfälligheten rätt till uttag av 31 000 m³ vatten/år, motsvarande i medeltal ca 85 m³/dygn från vattentäkten vid Sandudden Stene-Vårdinge i Södertälje kommun. Vattenförbrukningen i samfälligheten är nu uppe på ca 26 000 m³ per år. Samfälligheten ser att den planerade förtätningen inom Nergårdens planområde äventyrar dricksvattenförsörjningen för övriga fastigheter i Sund. Vidare har Samfälligheten noterat en betydande ökning av vattenförbrukning sedan utbyggnad och utökning av hotell- och restaurangverksamheten 2022. Samtidigt måste Samfälligheten tillse att försörja ett utökat antal permanentboende i området med ökat vattenbehov som följd. Kapaciteten är dimensionerad för 192 fastigheter av hushållskaraktär.

Statistik på förbrukning har redovisats till Livsmedelsverket och Miljökontoret. Miljökontoret, som har tillsyn av vattenproduktionen i Sund, har inte yttrat sig ärendet, vilket samfälligheten begärt.

Miljökonsekvensbeskrivning saknas

En miljökonsekvensbeskrivning ska enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan, eller hushållning med mark och vatten och andra resurser.

Förtätning av Nergårdens planområde kommer att bidra till att mängden råvatten som får pumpas enligt vattendom kan komma att överskridas. Detta innebär att detaljplanen har en betydande påverkan på Sunds område.

Miljökonsekvensbeskrivning måste därmed upprättas innan planen kan fastställas. Samfälligheten anser att detaljplanen riskerar dricksvattenförsörjningen för boende i hela Sund.

Slutsats

Samfälligheten begär att även fastigheten kopplad till befintlig verksamhet inom planområdet ska ombesörja sin egen vatten- och avloppsförsörjning på samma sätt som de framtida nya fastigheterna. För Nergårdens verksamhet skulle egen VA-försörjning innebära bättre kontroll på tillgång med vatten och ökad leveranssäkerhet, mindre risk för yttre störningar (avstängning vid eventuella åtgärder på ledningsnätet, vattenläckor, strömavbrott etc).

Samfälligheten anser vidare att en detaljerad miljökonsekvensbeskrivning ska göras för att kunna få en helhetssyn av den påverkan för dricksvattenförsörjningen för

hela samfälligheten.

Bemötande:

Sunds samfällighet har lyft frågan om va-försörjning till planområdet under samrådet vilket gjort att detaljplanen kompletterats med bestämmelser som möjliggör en enskild lösning inom planområdet för såväl vatten- som avloppsförsörjning. Bestämmelsen avser eventuella framtida avstyckningar men också för befintlig bebyggelse. Detaljplanen möjliggör en komplettering av dagens verksamhet där de befintliga glampingtälten kan omvandlas till mer permanenta boenden samt en utbyggnad av ett orangeri/samlingslokal.

Detaljplanen reglerar byggrätten inom planområdet utifrån vad som finns på platsen idag. Dels handlar det om att ge hotellet rimlig byggrätt och lämpliga bestämmelser samt dels skapa möjlighet till viss förtätning. Totalt kan fyra fastigheter styckas av inom planområdet. Det finns också en bestämmelse som reglerar att om hotellbyggnaden görs om till bostad får den endast innehålla en bostadsenhet. Byggnadsarean är anpassad utifrån befintliga byggnader och möjlighet till att exempelvis kunna bygga in det som idag utgörs av öppenareor eller mindre kompletteringar till befintligt hotell. Därutöver ges möjlighet att omvandla dagens glampingtält till en annan mer permanent lösning i form av växthus. Detta kan förlänga säsongen något men utgör inte ett helårsboende. Inom byggrätten ryms också möjligheten att bygga ett orangeri kopplat till hotellet på upp till 100 kvm. Byggrätten för framtida eventuella avstyckningar är 160+50 kvm. Sammanfattningsvis ger detaljplanen möjlighet till tre nya bostadsenheter samt fortsatt hotellverksamhet alternativt omvandling av hotellbyggnaden till en bostadsenhet dvs totalt fyra bostadsfastigheter. För att inte belasta Samfällighetens reningsverk och vattenförsörjning ges även möjlighet att inom planområdet anordna en gemensamhetsanläggning för gemensamt avloppsreningsverk och vattentäkt.

Inför granskningen har diskussion förts inom Samhällsbyggnadskontoret om hur en hållbar lösning för vatten och avlopp kan åstadkommas. Inom kontoret finns såväl Plan som Miljö representerade. Genom den lösning som föreslås menar kommunen att detta säkerställs. Hotellet har verksamhet under stora delar av året men vissa perioder är mer välbesökta än andra. Inom verksamheten ryms ett mindre spa-bad utomhus på motsvarande sätt som finns på många enskilda bostadsfastigheter och hotellet har inte någon regelrätt spaverksamhet med därtill hörande pooler mm. Fastigheten har idag tre andelar i samfälligheten vilket ska motsvara förbrukningen och belastningen av tre permanentbebodda fastigheter. Med tanke på skalan på befintlig verksamhet samt den begränsade möjligheten till utbyggnad bedömer kommunen att dagens nyttjande även med viss tillbyggnad ryms inom gällande andelar i samfälligheten. I det fall behovet ökar ger detaljplanen, som nämnts ovan, stöd för en enskild lösning inom planområdet.

Inom ramen för detaljplanen har en undersökning om strategisk miljöbedömning genomförts. Undersökningen ska väga planförslaget mot ett flertal allmänna

intressen och bedöma om detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan. Utifrån undersökningen menar Trosa kommun att detaljplanen inte riskerar att leda till betydande miljöpåverkan. Undersökningen har samråtts med Länsstyrelsen vilka delar kommunens uppfattning och kommunen har därefter fattat beslut om att inte upprätta någon miljökonsekvensbeskrivning.

8. Region Sörmland

Region Sörmland ser positivt på detaljplanen och utvecklingspotentialen området har. Region Sörmland medverkar gärna i vidare diskussioner kring en eventuell utredning för en utökning av trafiken närmare det nämnda området samt en infrastrukturutveckling för gång- och cykelbanorna i närheten som i sin tur kopplas till bussnätet i framtiden. Närmaste hållplatsen är ca 2 km ifrån planområdet, hållplats Sundsvägen.

Bemötande:

Trosa kommun samarbetar gärna med Region Sörmland om fortsatt utveckling av kollektivtrafiken och gång- och cykelvägar till Sund-Lövsta.