

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sund 4:171, Sund Nergården Trosa kommun

Upprättad 2025-03-03



Planområdets lokalisering i Trosa. Bildkälla: Lantmäteriet.

INLEDNING	3
Planprocessen enligt Plan- och bygglagen.....	3
Handlingar	3
Bakgrund och syfte med detaljplanen.....	3
Plandata	4
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	5
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Natur och kultur.....	9
Bebyggelseområden.....	11
Friytor	14
Vattenområden.....	15
Gator och trafik.....	21
Störningar	21
Teknisk försörjning.....	21
Inverkan på miljön.....	22
REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	23
Organisatoriska frågor	23
Ekonomiska frågor	24
Medverkande	24

INLEDNING

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

Detaljplanering regleras av Plan- och bygglagen 2010:900 och består av olika skeden vilka redovisas i nedanstående bild. Mellan planuppdrag och samråd arbetas en planhandling fram. Den samråds sedan med sakägare, myndigheter, föreningar m.fl. Efter samrådet redovisas och bemöts inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och ett reviderat förslag skickas ut på granskning. Efter granskningen redovisas och bemöts inkomna synpunkter igen och ett slutligt reviderat förslag antas därefter. När detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras eller upphävs. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (*denna handling*)
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning, 2024-03-21

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-03-19 (SBN 2024/10) att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för Sund 4:171, Sund Nergården.

Vid Sund Nergården finns sedan flera år tillbaka ett mindre hotell och restaurang etablerat. Verksamheten har utvecklats över tid och i takt med att antalet besökare ökat har även behovet att anpassa och bygga ut blivit större. Huvudbyggnaden har byggts ut och kompletterats med matsal. Hotellrummen har rustats och anpassats och det senaste tillskottet är att flytta den tidigare bostaden på hotellets ovanvåning till ett nytt hus och omvandla bostadsytan till nya hotellrum.

Trosa kommun har beviljat bygglov för samtliga åtgärder och detaljplanens byggrätt har utnyttjats fullt ut. Dock saknas några funktioner i anslutning till de allmänna ytorna och till restaurangen.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en mindre förtätning inom fastigheten kopplad till befintlig verksamhet för hotell- och bostadsändamål. Vidare är syftet med planläggningen att ge fastigheten rätt planbestämmelser utifrån hur den används och att möjliggöra de funktioner hotellet behöver. Den nya bebyggelsen ska anpassas till ortens landskapsbild och kringliggande bebyggelse.

Plandata

Läge, avgränsning och areal

Planområdet ligger i Sund som är beläget ca 5 km nordväst om Vagnhärad utmed sjön Sillens östra strand. Planområdet omgärdas av fastigheten Sund 4:1 (Sunds gård). Mangårdsbyggnaden tillhörande Sund 4:1 ligger nordväst om planområdet. I öst gränsar planområdet till en skogsbeklädd höjd som visuellt avgränsar fastigheten till bebyggelsen längs vägen Sund Nygården. I söder gränsar fastigheten till en brant ner mot Sillen. Planområdet är ca 1 ha.



Planområdet i röd streckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Trosa Sund 4:171. Fastigheten är privatägd.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Kvartersmark

Beteckning	Beskrivning & motivering
B	Användningen motiveras av att syftet med planen är att ge fastigheten rätt planbestämmelser utifrån hur den används idag.
C_1	Bestämmelsen syftar till att reglera användning för hotellverksamhet. Användningen motiveras av att syftet med planen är att ge fastigheten rätt planbestämmelser utifrån hur den används samt att möjliggöra en mindre förtätning inom fastigheten kopplad till befintlig verksamhet.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Beskrivning & motivering
a_2	Bestämmelsen syftar till att reglera max antal fastigheter som planområdet får styckas av till. Motivet till bestämmelsen är att säkra ett lämpligt nyttjande av planområdet vid eventuell avstyckning.
a_3	Bestämmelsen syftar till att reglera max antal bostadshus per fastighet. Motivet till bestämmelsen är att säkra ett lämpligt nyttjande av planområdet vid en eventuell avstyckning.
d_1	Bestämmelsen syftar till att reglera minsta fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att säkra en lämplig fastighetsstorlek vid eventuell avstyckning.
h_1	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnad. Begränsningar har utformats för att anpassa till ortens landskapsbild och kringliggande bebyggelse.
h_2	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd på huvudbyggnad. Begränsningar har utformats för att anpassa till ortens landskapsbild och kringliggande bebyggelse.
h_3	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd på orangeri. Begränsningar har utformats för att anpassa till ortens landskapsbild och kringliggande bebyggelse.
n_1	Bestämmelsen syftar till att hindra befintligt träd från att fällas om det inte utgör säkerhetsrisk eller är sjukt. Motivet till bestämmelsen är att skydda befintligt träd från att fällas.
g_1	Bestämmelsen syftar till att ge stöd åt en gemensam vatten- och avloppsanläggning. Motivet är att säkerställa en fungerande vatten- och avloppshantering för eventuella nya fastigheter inom planområdet.
p_1	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnaders placeras i förhållande till fastighetsgräns. Motivet är att säkerställa att byggnader placeras med lämpligt avstånd till fastighetsgräns.
o_1	Bestämmelsen syftar till att reglera tillåten takvinkel för huvudbyggnad med sadeltak. Motivet till bestämmelsen är att undvika för flacka takpartier för att den tillkommande bebyggelsen

	ska möjliggöra för sadeltak och därmed anpassa sig till omkringliggande bebyggelse. Syftet är att värna en enhetlig takutformning som är karakteristisk för bebyggelsen inom planområdet och dess omgivning.
a_1	Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet. Motivet till bestämmelsen är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken är i ianspråktagen för bostads- och hotellverksamhet. Vidare är fastigheten topografiskt avgränsad från strandområdet vilket gör att vare sig befintliga naturvärden i och invid sjön bedöms påverkas.
f_1	Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av fasader på tillkommande huvudbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse på fastigheten som i huvudsak är uppförd med fasader i trä.
f_2	Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av tak på tillkommande huvudbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att anpassa sig till ortens landskapsbild genom att föreslå traditionella former av tak.
e_1	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarea för tillkommande bebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att reglera maximal byggnadsarea inom användningsområdet för att begränsa hur stor del av fastigheten som får byggas samt maximal byggnadsarea för bostadshus och komplementbyggnad. Vidare är syftet att möjliggöra för befintlig hotellbyggnad att nyttjas som bostadshus vid en eventuell avstyckning.
e_2	Bestämmelsen syftar till att reglera största exploateringsgrad i procent av fastighetsarea inom planområdet. Motivet till regleringen är att säkerställa en lämplig exploateringsgrad av eventuella nya fastigheter inom planområdet.
e_3	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarea för tillkommande bebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en större typ av komplementbyggnad inom användning för hotellverksamhet.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Översiktsplan

I översiktsplanen beskrivs Sund som ett av flera fritidsområden på landsbygden med friliggande småhus för både helårsboende och fritidsboende. Området är planlagt och försörjs av ett eget vatten- och avloppsnät. Sund kommer att gagnas av den utveckling som kommer att ske i nordvästra Vagnhärad i anslutning till resecentrum och Kalkbruksområdet. Området kommer kopplas närmre till tätorten och dess utbud av service. På sikt kommer kopplingen med cykel att förstärkas.

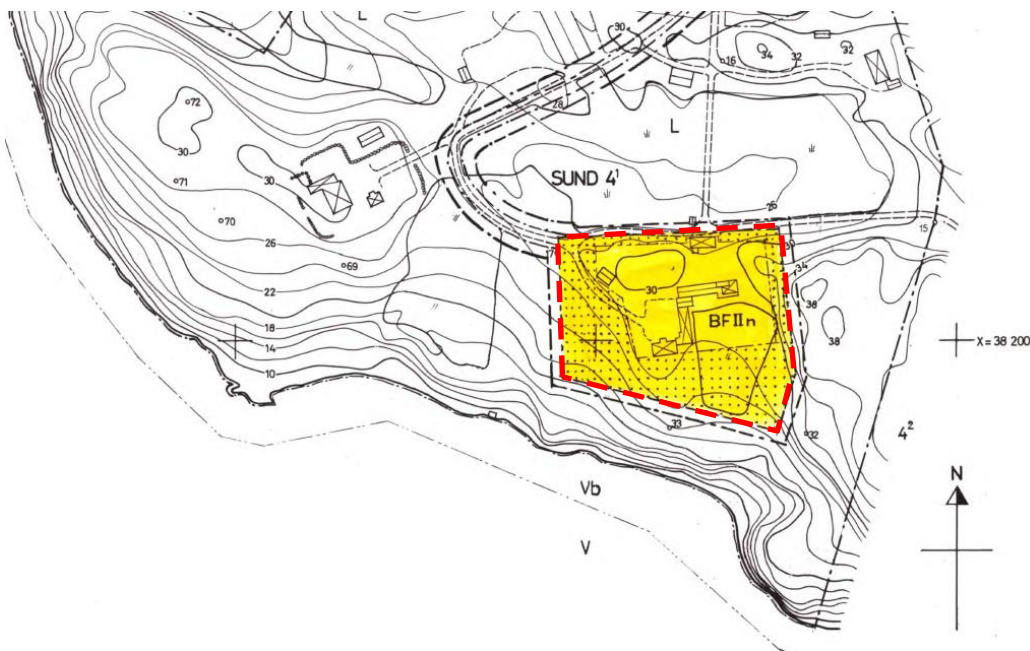
Översiktsplanen anger att landsbygden ska ges förutsättningar att utvecklas och växa. Landsbygden utgör en attraktiv del av kommunen och har stor betydelse för att kommunen ska kunna fortsätta utvecklas. Vidare anges att det är viktigt att skapa förutsättningar för såväl boende som verksamheter av olika slag.

Vid byggnation på landet är det viktigt att den nya bebyggelsen lokaliseras och utformas i enlighet med kringliggande bebyggelse och med anpassning till landskapet.

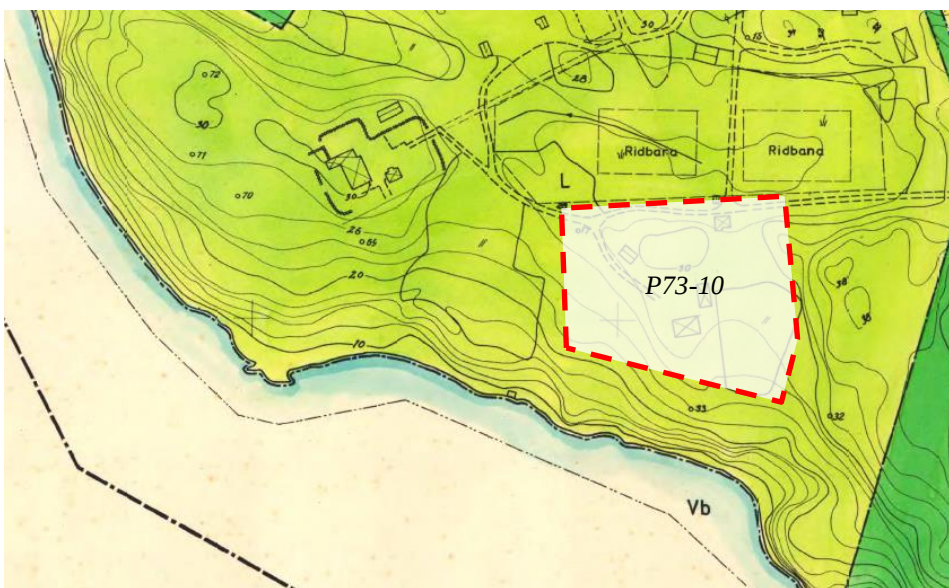
Detaljplaner

För planområdet gäller *Byggnadsplan omfattande del av fastigheten Sund 41 m.m.* (P73-10) som fastställdes år 1973. Byggnadsplanen medger bostadsändamål med byggnader som uppförs fristående i max två våningar. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Högsta taklutning är reglerad till 30 grader.

För området runt aktuellt planområde gäller *Byggnadsplan över Sund 3:1, Kesta 1:2, 1:6* (P66-13). Nedanför aktuellt planområde invid sjön Sillen löper en passage på ca 40 m som är planlagd som Lantbruksområde enligt P66-13. Aktuellt planförslag medför inga ändringar gällande detta.



Utsnitt av gällande byggnadsplan P73-10 för aktuellt planområde (markerat med röd streckad linje).



Utsnitt av gällande byggnadsplan runt aktuellt planområde P66-13. Aktuellt planområde markerat med röd streckad linje. L anger Lantbruksområde.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormer bedöms inte att överskridas. Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad miljöbedömningsförordningen. Planförslaget innebär heller inte att marken tas i anspråk för anläggning enligt PBL 4 kap 34§.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en mindre förtätning inom aktuell fastighet kopplad till befintlig verksamhet för hotell- och bostadsändamål och utgör inte någon ny exploatering. Verksamheten är väl etablerad sedan lång tid tillbaka i en begränsad skala med elva hotellrum vilka under sommaren kompletteras med tre s k glampingtält. Verksamheten fungerar väl i förhållande till sitt närområde och är anpassad i skala och omfattning. Att möjliggöra för en mindre förtätning är förenligt med övrig bebyggelse i närområdet samtidigt som det är positivt att fastigheten ges rätt planbestämmelser utifrån hur den används. Ny bebyggelse kommer anpassas till kringliggande bebyggelse och landskapsbild.

När detaljplanen ändras återinträder strandskyddet för de delar som är belägna inom 100 m från stranden. Marken inom planområdet är redan ianspråktagen för hotellverksamhet samt bostadsändamål. Vidare är fastigheten topografiskt avgränsad från strandområdet vilket gör att vare sig befintliga naturvärden i och invid sjön påverkas. De topografiska förhållandena på platsen gör att strandområdet är mycket svårtillgängligt att tillträda. Föreslagen etablering bedöms inte heller utgöra någon förändring för allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Avsikten är att häva strandskyddet med hänvisning till att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att exploateringen är väl avskild från området närmast strandlinjen.

Inga nya vägar behöver anläggas för att trafikförsörja fastigheten. Fastigheten är redan ansluten till den enskilda VA-anläggningen som drivs av Sunds samfällighet. Eventuella tomter som styckas av inom aktuellt planområde ombesörjer sin egen vatten- och avloppsförsörjning. Kommunens bedömning är att kapaciteten på samfällighetens reningsverk och vattenförsörjning kan hantera den belastning för tillkommande bebyggelse som planen medger. För att ändå inte riskera att belasta samfällighetens reningsverk och vattenförsörjning ges möjlighet att inom

planområdet anordna en gemensamhetsanläggning för avloppsreningsverk och vattentäkt. Det finns inom planområdet möjlighet att anordna en enskild avloppsanläggning (g1) för eventuellt framtida nya fastigheter som styckas av inom aktuellt planområde.

Med utgångspunkt i ovanstående samlade bedömning, anses detaljplanen inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens, 6 kap. 3 § föreslås därför inte göras. Undersökningen har samråtts med Länsstyrelsen Södermanlands län vilka delar kommunens slutsats. De frågeställningar som lyfts fram i utredningen kommer att redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Fastigheten ligger ca 40 m från sjön Sillens östra strand, belägen på en höjd ovan strandområdet. I den sydvästra delen av fastigheten finns idag en grusad parkeringsyta som sluttar ner mot söder. Nivåskillnaden är ca 7 meter. Centralt på fastigheten finns en större öppen gräsyta som sluttar svagt mot söder. I de norra delarna av tomten förekommer naturliga nivåskillnader med berg i dagen och lövträd. Mot öster finns en mindre bergskärning som avgränsar fastigheten.



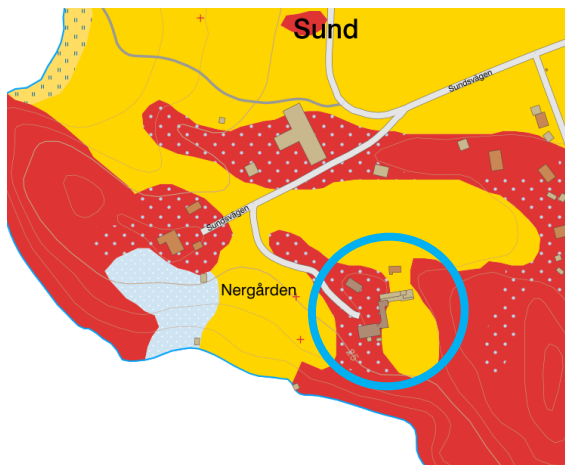
Fastigheten är belägen på en höjd ovanför sjön Sillen.



Öppna gräsytor och en mindre bergskärning till höger i bild.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskarta från SGU är jordarterna inom området är lera (gul) och berg i dagen (röd). Lera har i regel låg genomsläpplighet, vilket begränsar infiltration av dagvatten. Berg har låg till medelhög genomsläpplighet, beroende på eventuell förekomst av sprickbildning i berget. SGU:s jordartskarta ger en mycket översiktlig bild av markförhållanden och bör inte användas som underlag för projektering.



Utdrag från SGU:s jordartskarta, planområdet markerat i blått. Bildkälla: SGU.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för radon. All ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsen i Södermanlands webbkarta finns inga uppgifter om potentiellt förorenade områden inom planområdet.

Fornlämningar

Sydost om planområdet finns en registrerad fornlämning, stensättning, ca 100 m från planområdesgränsen. Fornlämningen är belägen inom ett område reglerat i gällande byggnadsplan (P66-13) och är planlagd som allmänplatsmark fritidsbebyggelsens grönområde. Samfälligheten i Sund ansvarar för skötseln av området. Aktuell fastighet är redan utbyggd och detaljplanens justerade byggrätt påverkar inte fornlämningen.

Kulturmiljövärden & landskapsbild

Platsen ligger vid Sillens södra del. Landskapet karaktäriseras av odlingslandskap med ekbevuxna åkerholmar och fuktig ängsmark. Jordbrukslandskapet är öppet och karaktäriseras av hagmarkspartier och bebyggelseenheter spridda på flacka moränbundna mindre partier.

Den sörmländska gårdstypen varierar och är i många fall kringbyggd. Den mer eller mindre fast sammanhållna gårdsbebyggelsen bör kompletteras på ett sådant sätt, att dess karaktär av klart avgränsad bebyggelsegrupp inte splittras. Detta är särskilt viktigt då den traditionellt ofta ligger tydligt exponerad i landskapet. Även avstyckning kring bostadshuset bör följa höjdpartiets naturliga gränser mot den öppna marken eller skogsbruket.

Intill planområdet ligger Sunds gård med anor från 1700-talet. Gårdens huvudbyggnad uppfördes 1929. Ortens fritidshusbebyggelse och bostäder för permanent boende etablerades under 1960- och 70-talet på tomter styckades av från Sunds gård.

Planområdet ingår inte i något utpekad område för särskilda kulturmiljöintressen.

Bebyggelseområden

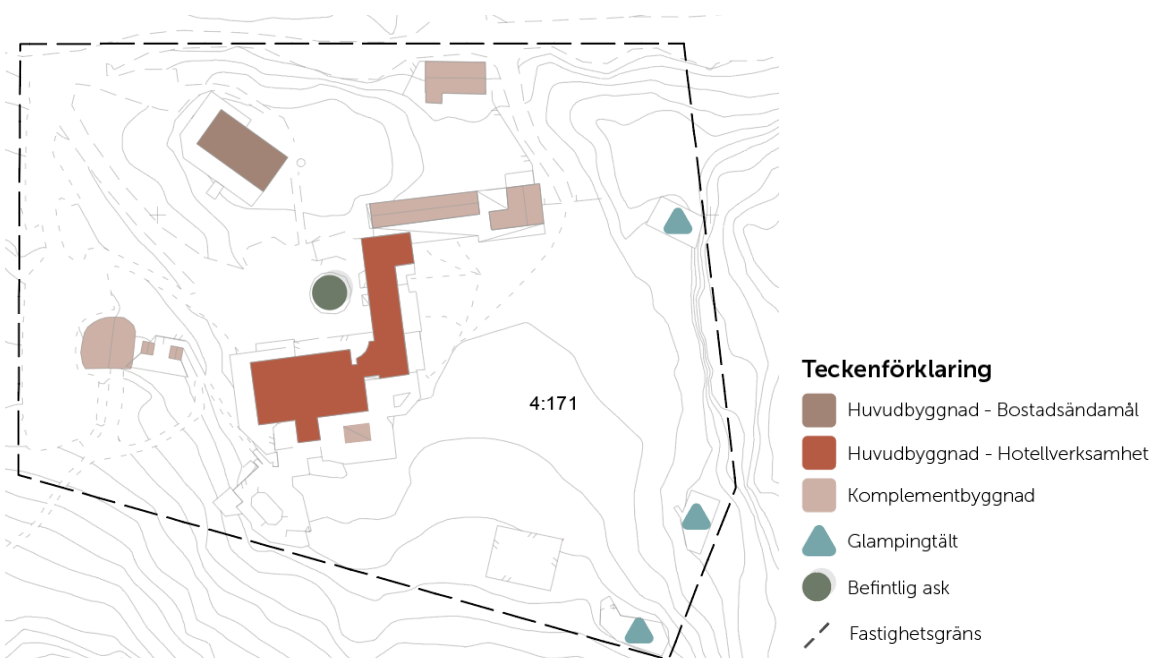
Befintlig bebyggelse

Trosa kommun har en rik historia vilket gör att dess orter och samhällen har en utpräglad karaktär. Närmsta tätort är Vagnhärad som präglas av en småskalig bostadsbebyggelse, ofta uppförd i traditionella färgskalor med ett trämaterial eller tegel. Taklandskapet är varierat och utgörs av sadeltak och brutna sadeltak med en variation av frontespiser och takkupor.

Bebyggelsen i Sund ligger naturskönt och utgörs av småhus för både helårsboende och fritidsboende. Intill planområdet ligger Sunds gård med anor från 1700-talet men där byggnationen är av senare tid.

Ortens fritidshusbebyggelse och bostäder för permanent boende etablerades under 1960- och 70-talet på tomter som styckades av från Sunds gård. Totalt finns ca 192 fastigheter i Sund (Sunds Samfällighetsförening). Bebyggelsen utgörs främst av friliggande bostadshus i en till två våningar med sadeltak i olika utföranden. Fasaderna är framför allt uppförda i trä i olika kulör men även tegel förekommer.

Bebyggelsen inom planområdet kan delas in i huvudbyggnader och komplementbyggnader beroende av bebyggelsens karaktär och funktion. Befintlig bebyggelse på fastigheten tolkas därmed utgöras av två huvudbyggnader med olika funktion samt komplementbyggnader enligt illustrationen nedan.



Illustrationsplan som redovisar befintlig bebyggelses användning som huvudbyggnad eller komplementbyggnad.

På aktuell fastighet finns idag en huvudbyggnad tillhörande hotellverksamheten och en huvudbyggnad för bostadsändamål. Hotellets huvudbyggnad är uppförd i två våningar som sedan sammankopplas med en lägre byggnad för hotellverksamhet (en våning) i vinkel. Genom ett skärmtak kopplas dessa till ytterligare två byggnader i en våning för hotellverksamhet. Utöver det finns ett fristående bostadshus i en våning samt en fristående byggnad i en våning med hotellrum. På fastigheten finns även byggnader tillhörande hotellverksamheter, i form av ett växthus samt bastu och jordkällare. Hotellet har utöver detta tre tält, så kallade glampingtält, för uthyrning placerade längs fastighetens östra kant.

Huvudbyggnader är i huvudsak uppförda med träfasad i röd eller mörkt grå kulör. Del av bebyggelsen har fasader i vit puts eller vitt tegel. Huvudbyggnader är utförda med sadeltak medan komplementbyggnaders takutformning varierar. Se bilder nedan.

Den befintliga bebyggelsen på fastigheten uppgår till en total byggnadsarea om ca 530 m² som inkluderar huvudbyggnad för hotell och bostad. Befintliga komplementbyggnader på fastigheten uppgår till en total byggnadsarea om ca 430 m².



Till vänster hotellets huvudbyggnad som är sammankopplad med lägre byggnader i vinkel.



Pool och hotellets uteplats intill hotellets huvudbyggnad.



Fristående byggnad för hotellverksamhet.

Föreslagen bebyggelse

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en mindre förtätning inom fastigheten kopplad till befintlig verksamhet för hotell- och bostadsändamål. Vidare är syftet med planläggningen att ge fastigheten rätt planbestämmelser utifrån hur den används och att möjliggöra de funktioner hotellet behöver.

Byggrätten regleras med total byggnadsarea för huvudbyggnad (1500 m²) samt för komplementbyggnad (950 m²). Den totala byggnadsarean ger planstöd åt befintlig bebyggelse och möjliggör för en komplettering med nya byggnader. Antalet huvudbyggnader eller komplementbyggnader begränsas inte inom planområdet. Vind får inredas. För att möjliggöra en flexibel användning av fastigheten tillåts befintlig hotellbyggnad att omvandlas till bostadshus i befintlig storlek med maximalt en bostadsenhet.

För att anpassa ny bebyggelse till befintlig karaktär och landskapsbild föreslås huvudbyggnader att uppföras med fasader huvudsakligen i trä samt med sadeltak (med en takvinkel mellan 14 och 38 grader). Huvudbyggnader begränsas till en högsta nockhöjd om 8 m. För komplementbyggnader tillåts en större flexibilitet vad gäller materialval och takutformning i syfte att möjliggöra utformning utifrån specifika behov, exempelvis förrådsbyggnader eller orangeri. Komplementbyggnader begränsas till en högsta nockhöjd om 4,5 m.

Inom planområdet möjliggörs för en eventuell avstyckning av tomter. För att bevara områdets karaktär med låg exploateringsgrad, lantlig miljö och fritidsprägel begränsas möjligheten till avstyckning. Planområdet tillåts styckas av till fyra fastigheter. Genom att reglera avstyckning till maximalt fyra fastigheter säkerställs en väl avvägd exploatering med hänsyn till områdets karaktär, vilket bedöms göras i enlighet med Plan- och bygglagen 4 kap 18 § 1 punkten. Illustrationen nedan visar ett förslag på en möjlig avstyckning utifrån förutsättningarna på platsen. Förslaget illustrerar hur en styckning kan anpassas till befintlig bebyggelse på fastigheten.



Illustration som visar på en möjlig avstyckning av fastigheten utifrån platsens förutsättningar och befintlig bebyggelse.

Service

Inom planområdet bedrivs idag en mindre hotell- och restaurangverksamhet som erbjuder övernattnings-, restaurang- och spa. Närmsta serviceort är Vagnhärad som ligger ca 5 km från platsen. Här finns kommersiell och offentlig service som matvarubutiker, apotek, restauranger och skola. I närheten ligger Wappersta gård som är en välbesökt målpunkt med gårdsbutik.

Friytor

Naturmiljö

Planområdet utgörs av en privatägd fastighet som nyttjas för boende och hotellverksamhet. Växtligheten inom fastigheten består i huvudsak av trädgårdsväxter, gräsytor och bearbetad mark. Det finns större uppväxta lövträd på tomten, bland annat en ask på fastighetens gårdsplan som skyddas genom planbestämmelser i plankartan. Inom planområdet finns inga skyddade naturområden. Mot bakgrund av detta finns inga behov av ytterligare utredningar eller naturvärdesinventeringar.



Befintlig ask på fastighetens gårdsplan.

Vattenområden

Strandskydd

Idag råder inte strandskydd inom planområdet men eftersom det ligger inom 100 m från sjön Sillens strandkant återinträder strandskyddet när detaljplanen ändras. Det innebär att strandskyddet måste prövas på nytt. Befintlig bebyggelse och markanvändning är i huvudsak uppförd och initierad före strandskyddets införande år 1975 och är därmed lagligt tillkommen. Området mellan planområdet och stranden är planlagd som L-jordbruksmark och där råder inte strandskydd eftersom detaljplanen är framtagen år 1966.

Av 7 kap. 13 § Miljöbalken framgår att strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. En kommun kan däremot genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ Miljöbalken.

Enligt Miljöbalken 7 kapitlet 18 c § anges följande som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.



Översikt - Ortofoto som redovisar vilken del av aktuell fastighet, tillika planområde, där strandskydd avses upphävas.

Stora delar av planområdet omfattas av strandskydd när strandskyddet återinträder vid ändringen av detaljplanen. Strandskydd råder inte för intilliggande områden vare sig vid sidan om fastigheten eller områden mellan planområdet och sjön. Avsikten är att häva strandskyddet för hela planområdet, som sammanfaller med fastighetsgränsen för Sund 4:171, med hänvisning till MB 7:18 c, p 1 dvs att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det betyder att dagens förhållanden kvarstår även genom den nya detaljplanen. Planområdet och fastigheten är redan exploaterad och majoriteten av befintlig bebyggelse finns inom den del som omfattas av strandskydd. Utöver byggnader finns även en uteplats i form av trädäck med pool samt glampingtält inom del som omfattas av strandskydd, i direkt närhet till fastighetens och planområdets södra del. I den västra delen finns en större parkeringsyta som är grusad liksom tillfartsväg till fastigheten. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en mindre förtätning kopplad till befintlig verksamhet för hotell- och bostadsändamål samt att ge fastigheten rätt planbestämmelser utifrån hur den används och att möjliggöra de funktioner hotellet behöver. Sammantaget gör detta att hela det strandskyddade området inom fastigheten och planområdet bedöms vara nödvändigt att upphäva.

Marken är redan ianspråktagen för bostads- och hotellverksamhet. Inom strandskyddat område som avses upphävas finns idag hotellverksamhetens huvudbyggnad och del av den längre bebyggelsen som är sammankopplad med hotellet. Utöver det finns även två av hotellets glampingtält inom området. Marken består av bearbetad mark i form av klippta gräsytor med inslag av trädgårdsväxter, hotellets uteplats med pool samt parkeringsplats. Inom planområdet finns inga naturvärden som strandskyddslagstiftningen syftar till att skydda.

Området utanför aktuellt planområde, närmast sjön Sillen, utgörs av en passage på ca 40 m som är planlagd som Lantbruksområde i gällande byggnadsplan, vilket fortsatt kommer gälla.

Planområdet, tillika fastigheten, är topografiskt avgränsad från strandområdet vilket gör att vare sig befintliga naturvärden i och invid sjön bedöms påverkas. De topografiska förhållandena på platsen gör att större delen av strandområdet är mycket svårtillgängligt att tillträda, utöver befintlig stig ner till de två bryggor som finns.

Föreslagen etablering utgör inte någon förändring för allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Med tanke på att planområdet utgörs av traditionell trädgårdsmiljö med klippta gräsmattor, typiska trädgårdsväxter och grusade eller anlagda ytor finns inga särskilda naturvärden som strandskyddet syftar till att säkra. Med hänvisning till detta bedöms inte strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten påverkas. Området nedanför planområdet omfattas heller inte av strandskydd utan är planlagt sedan 1966.



 Fastighetsgräns — Strandskyddslinje △ Glampingtält

Översikt - fotografier. Ortofoto som redovisar foton från fastigheten. Se numrerade fotografier nedan.



Bild 1. Planområdet och fastighetsgränsen mot söder. Marken inom fastigheten är bearbetad medan marken mot sjön Sillen utanför planområdet utgörs av kuperad mark.



Bild 2. Planområdet utgörs av traditionell trädgårdsmiljö med klippta gräsmattor och typiska trädgårdsväxter.



Bild 3. Ett av tre glampingtält intill fastighetens södra gräns.



Bild 4. Förhållande mellan glampingtältets (bild nr 3) placering och fastighetens trädgård samt huvudbyggnad för hotell.



Bild 4. Strandlinjen nedanför aktuell fastighet, tillika planområde, utgörs av kuperad och mycket svårtillgänglig terräng. Gällande reglering för detta område förändras ej. Strandskydd råder inte inom detta område i enlighet med gällande detaljplan från 1966.



Bild 5. Fastigheten sett från vattnet. Topografin gör att fastigheten är tydligt avgränsad från strandlinjen.

Gator och trafik

Vägar & biltrafik

Planområdet försörjs med trafik genom ett servitut (Sund ga:2) över fastigheten Sund 4:1 från Sundsvägen. Sundsvägen, som förvaltas av Sunds samfällighetsförening, ansluter till väg 218 via väg 838, Kalkbruksvägen.

Gång & cykeltrafik

Det finns ingen anlagd gång- och cykelväg som angör planområdet. Sund kommer att gagnas av den utveckling som planeras i nordvästra Vagnhärad i anslutning till resecentrum och Kalkbruksområdet. Sund kommer kopplas närmre till tätorten och på sikt kommer kopplingen med cykel att förstärkas.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Sundsvägen som ligger vid Kalkbruksvägen, ca 1,8 km från planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 551 mellan Gnesta och Trosa.

Parkering

Parkering finns anordnad på den egna fastigheten.

Störningar

Buller

Vägnätet är lågt trafikerat och har en låg hastighetsbegränsning vilket innebär att bullerpåverkan för planerad verksamhet bedöms som mycket liten. Gällande riktlinjer för buller bedöms inte överskridas. Någon särskild bullerutredningen behöver inte tas fram.

Översvämning och skyfall

Platsen är belägen utanför det område som finns redovisat i Länsstyrelsens Sörmlandskarta över flödesvägar mm. Fastigheten är dock högt belägen med tydlig avrinning ner mot sjön Sillen. Det råder inte någon risk för översvämning inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten & avlopp

Fastigheten är ansluten till en enskild VA-anläggning som drivs genom Sunds Samfällighetsförening. VA-verksamheten drivs under tillsyn av Trosa kommuns miljöenhet. Kommunens bedömning är att kapaciteten på samfällighetens reningsverk och vattenförsörjning kan hantera den belastning för tillkommande bebyggelse som planen medger. I det fall behovet ökar ger detaljplanen stöd för en enskild lösning inom planområdet. Eventuella tomter som styckas av inom aktuellt planområde ombesörjer sin egen vatten- och avlopps-försörjning. Det finns inom planområdet möjlighet att anordna en enskild avlopps-anläggning (g1) för eventuellt framtida nya fastigheter som styckas av inom aktuellt planområde

Värme

Byggnader ska vara utformade så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis ett

vattenburet system. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor ska eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning. I de fall fjärrvärmeanslutning är möjlig bör detta eftersträvas. Befintlig byggnad är ansluten till bergvärme.

Dagvatten

Omhändertagandet av dagvatten sker inom planområdet. Fastigheten är stor till ytan med möjligheter att anordna fördröjning och rening av dagvatten.

El, tele & bredband

El-, tele- och fiberledning ansluter till eller strax intill planområdet.

Avfall

Avfallshantering sker inom den egna fastigheten och i enlighet med kommunens renhållningsföreskrifter.

Inverkan på miljön

Mark & vegetation

Marken inom planområdet består i huvudsak av trädgårdsväxter, gräsytor och bearbetad mark. Det finns större uppväxta lövträd på tomten, bland annat en ask på fastighetens gårdsplan som ges en skyddsbestämmelse i planförslaget. Inom planområdet finns inga skyddade naturområden. Planförslaget medför en ökad andel bebyggd yta. Hur stor del av fastigheten som kan bebyggas är dock begränsad. Planförslaget anses inte innebära några betydande negativa konsekvenser för naturvärden eller vegetation på platsen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Föreslagen detaljplan bedöms inte försämra miljökvalitetsnormer för vatten. Inom planområdet ska dagvatten omhändertas och renas lokalt.

Miljökvalitetsnormer för luft

Föreslagen detaljplan bedöms inte försämra miljökvalitetsnormer för luft.

Markföroreningar

Det bedöms inte finnas någon risk för markföroreningar inom planområdet.

Riksintressen

Föreslagen utveckling bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintressen.

Buller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för buller i dagsläget eftersom vägnätet är lågt trafikerat och har en låg hastighetsbegränsning. Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra betydande trafik eller störande verksamhet som kan medföra bullerproblematik för befintliga eller framtida boende.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetid för planområdet är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande PBL (2010:900). Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

Kvartal 3 2024	Beslut om samråd
Kvartal 3 2024	Samråd
Kvartal 4 2024	Beslut om granskning
Kvartal 4 2024	Granskning
Kvartal 2 2025	Godkännande i SBN
Kvartal 2 2025	Antagande i KF
Kvartal 3 2025	Laga kraft

Ansvarsfördelning

Då området utgörs av kvartersmark är frågan om huvudmannskapet inte aktuell. Exploatören ansvarar för planens genomförande och utför och bekostar samtliga exploateringsarbeten såväl inom som utom exploateringsområdet, till den del de är föranledda av exploateringen.

Vatten- & avlopp

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-verksamheten i området drivs av Sund Samfällighetsförening som ansvarar för vatten- och reningsverk med tillhörande ledningsnät och pumpstationer. Fastigheten är redan ansluten till det lokala vatten- och avloppsnätet på Sund. Kommunens bedömning är att kapaciteten på samfällighetens reningsverk och vattenförsörjning kan hantera den belastning för tillkommande bebyggelse som planen medger. I det fall behovet ökar ger detaljplanen stöd för en enskild lösning inom planområdet. Eventuella tomter som styckas av inom aktuellt planområde ombesörjer sin egen vatten- och avlopps-försörjning. Det finns inom planområdet möjlighet att anordna en enskild avloppsanläggning (g1) för eventuellt framtida nya fastigheter som styckas av inom aktuellt planområde.

Dagvatten ska omhändertas lokalt.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet, Telia Sonera AB ansvarar för telenätet och Trofi för fibernätet. Planområdet är anslutet till el, tele och fiber.

Fastighetsägare och exploatör ansvarar för alla byggnader och anläggningar inom kvartersmark. El ansluts vid anslutningspunkt i enlighet med nätägarens instruktioner. Kostnaden och ansvar för genomförandet åvilar exploatören.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägaren och exploatör ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmark.

Nybyggnadskarta beställs hos Sweco, Katrineholm, eller den som för tillfället är kommunens mät- och kartentreprenör.

Ansökan om bygglov handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Planen bekostas av fastighetsägare och exploatör. Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa när bygglov söks.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-verksamheten i området drivs av Sund Samfällighetsförening som ansvarar för vatten- och reningsverk med tillhörande ledningsnät och pumpstationer. Fastigheten är redan ansluten till det lokala vatten- och avloppsnätet på Sund. Eventuella tomter som styckas av inom aktuellt planområde ombesörjer sin egen vatten- och avloppsförsörjning. För att inte riskera att belasta samfällighetens reningsverk och vattenförsörjning ges även möjlighet att anordna en gemensamhetsanläggning för gemensamt avloppsreningsverk och vattentäkt. Det finns inom planområdet möjlighet att anordna en enskild avloppsanläggning (g1) för eventuellt framtida nya fastigheter som styckas av inom aktuellt planområde.

El, tele och fiber

Kostnad och ansvar för genomförandet åvilar exploatören.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef
Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

Anna Lagerquist Sergel, planeringsarkitekt, Norconsult Sverige AB
Sarah Olsson, planeringsarkitekt, Norconsult Sverige AB
Hanna Wahlberg, planeringsarkitekt, Norconsult Sverige AB
Sofia Silfverbrand, Norconsult Sverige AB

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef