

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

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-10-08 § 66 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Sund 4:171, Sund Nergården, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2024-05-08. 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	Godkänner
2	2024-10-16	PostNord	Godkänner
3	2024-10-18	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Godkänner
4	2024-10-22	Trafikverket	Godkänner
5	2024-10-27	Region Sörmland	Godkänner
6	2024-10-28	Vattenfall Eldistribution AB	Godkänner
7	2024-10-29	Sunds Samfällighetsförening	Synpunkter
8	2024-10-30	Lantmäteriet	Synpunkter
9	2024-11-05	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
10	2024-11-06	Länsstyrelsen Södermanlands län	Synpunkter
11	2024-11-13	Polismyndigheten Region Öst	Ingen erinran

Synpunkter

7. Sunds Samfällighetsförening

Syftet framgår av samrådshandlingens inledande stycke: "Vid Sund Nergården finn sedan flera år tillbaka ett mindre hotell och restaurang etablerat. Verksamheten har utvecklats över tid och i och med att antalet besökare ökat har även behovet att anpassa och bygga ut blivit större. Att möjliggöra de funktioner hotellet behöver är lämpligt för platsen samtidigt som det är positivt att fastigheten ges rätt planbestämmelser utifrån hur den används. Fastigheten är belägen inom ett bostadsområde och är förhållandevis stor. För att säkerställa flexibilitet och långsiktig detaljplan ges även möjlighet till avstyckning av några ytterligare tomter.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan."

Samfällighetens synpunkter begränsas till områdena hantering av enskilt VA (dricksvatten och spillvatten) eftersom dessa påverkar samfällighetsföreningen.

Enskilt VA

Av samrådshandlingar framstår att VA-frågan inte utredd och Miljökontorets yttrande saknas. Frågan anses vara löst eftersom fastigheten är redan ansluten till den enskilda VA-anläggningen som drivs av Sunds samfällighet.

Samfällighetsföreningen anser att en utredning av VA-frågan och ett yttrande från Miljökontoret är nödvändig för att kunna bedöma detaljplanens lämplighet.

Nergården är de facto ansluten till områdets lokala VA-lösning tillsammans med 191 bostadsfastigheter. I gemensamhetsanläggning (Sund GA:1) för VA har Nergårdens vattenförbrukning och spillvattenhantering bedömts uppgå till tre andelar som ska motsvara förbrukning för tre privata bostadsfastigheter. Detta sedan fastigheten köptes 2012.

Såsom samrådshandlingarna beskriver har hotell-, restaurang och även dagkonferensverksamheten ökat successivt genom åren, vilket gjort att förbrukningen av dricksvatten och hanteringen av spillvatten blivit avsevärt mycket större än vad den bedömdes bli när fastigheten köptes för bostadsändamål. Kommunen har beviljat bygglov i olika omgångar och avsteg har medgivits från tänkt ursprungligt bostadsändamål. Den senaste ombyggnaden beviljades under 2021. Samtliga avsteg i ökningen har beviljats utan samråd med samfälligheten som försörjer den växande verksamheten med vatten och avlopp och enskild väg.

Resultatet av utvecklingen är att Nergården överskrider planerad belastning på Sunds gemensamma VA anläggning.

Vattendom som reglerar uttag av råvatten

Vattenförbrukningen i Sund är reglerad i vattendom och avtal sedan 1963. 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 har ökat under de senaste åren och utrymme för ytterligare ökning är inte möjligt. En förändring av andelstalen löser således inte frågan. Miljökontoret som har tillsyn av vattenverket i Sund och dess möjligheter och begränsningar att producera dricksvatten borde ha remitterats ärendet.

Avloppsreningsverket

Avloppsreningsverket i Sund är byggt på 60-talet och är enligt kommunens uppgifter dimensionerad för 600-800 pe (personequivivalenter). Dagens belastning på avloppsreningsverket varierar med säsong men är tidvis i nivå med den anmälda belastningen på 500 pe. 192 hushåll samt Nergårdens hotell- och restaurangverksamhet är anslutna, antaget 2,5 personer per hushåll innebär det ungefär 480 personer. Det finns inga planer och möjligheter att utöka verkets kapacitet. Avloppsnätet och reningsverket är dimensionerat för att ta hand om spillvatten från 192 fastigheter av hushållskaraktär. Sund Nergården är i dag med omfattande restaurangverksamhet, 11 hotellrum, 3 glamping, SPA och dagkonferens, inte jämförbar med övriga anslutna fastigheter avseende belastning på reningsverket.

Samfällighetens praxis avseende anslutning av ny fastighet till VA-nätet

Samfälligheten har tidigare, under år 2005, se bilaga, protokoll från styrelsemöte 2005-10-11, tagit ställning till framställningar om ytterligare anslutningar av fastighet till samfällighetens VA-nät. Samfällighetens styrelse har då med hänvisning till att uttaget från samfällighetens vattentäkt inte medger ytterligare uttag, samt att reningsverkets dimensionering inte heller medger ytterligare belastning, avslagit framställningen. Det sagda är samfällighetens praxis samt att följa gällande anläggningsbeslut 1974-06-07 sedan dess. Styrelsen noterar även att de ändringar som skett efter 2005 vad gäller utvidgning av Nergårdens verksamhet och som krävt kommunala beslut, inte har kommunicerats med samfälligheten.

Slutsats

Samfälligheten begär att en utredning av VA-frågan ska göras för att kunna gå vidare med detaljplanen och som innebär en annan lösning än utvidgat nyttjande av samfällighetens VA, förslagsvis där Nergården sörjer för eget vatten och avlopp.

Belastning på Sunds vägare (Sund GA:2) bedöms kunna regleras med ökat antal andelar.

Bemötande:

Inför granskningen ses beskrivningen av vatten- och avloppsförsörjningen över och förtydligas. Det finns inom planområdet goda förutsättningar att exempelvis anordna en enskild avloppsanläggning för verksamheten och eventuellt framtida nya fastigheter. Det går även att undersöka möjligheten för egen dricksvattenförsörjning.

8. Lantmäteriet

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR

I planförslaget anges genomförandetiden till 60 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.

Bemötande:

Plankartan uppdateras med att genomförandetiden anges i år. Trosa kommun har utgått ifrån specifikationen som gäller för NGP.

9. Fastighetsägare, Fastighet X

Följande synpunkter redovisas av Fastighet X:

Vi motsätter oss ändring av detaljplanen för Sund 4:171.

Idag är det hög trafik av gäster, personal och transporter på vägen till Sund 4:171. Vägen passerar hagar och paddock för hästar. Hästar, barn och ryttare anser att trafiken är betydande. Den är idag farlig i dess omfattning för både hästar och barn. Dessa behöver korsa och gå på vägen för att ta sig till hagar och paddock från stallbyggnaden.

Vi motsätter oss byggnader närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns.

Vi motsätter oss prövning av strandskydd

Idag har vi en brygga med tillhörande bod på delen av vår fastighet som ligger rakt nedanför Sund 4:171. Idag finns en stig som löper ner till bryggan från 4:171. För oss påverkas strandskyddet avsevärt om det blir en förändring vilket vi motsätter oss. Vi har för avsikt att hägna fler hagar på vår fastighet som angränsar till 4:171.

Det är inte önskvärt att Hotellets gäster tillbringar sin vistelse på vår fastighet och brygganläggning.

Vi har förskaffat vår fastighet med dagens detaljplan. En förändring medför både större störande verksamhet som redan idag är väldig bullrig, högljudd och störande. Med dagens förslag kommer en förändring missgynna oss avsevärt. Värdet och syftet med vår fastighet kommer att få en bestående förändring och värdeminskning som inte är önskvärt.

Vår ståndpunkt och önskan är att Sund 4:171 anpassar sin verksamhet efter dagens rådande detaljplan. Vi önskar bevara strandskydd och natur i Sunds lantliga miljö.

Bemötande:

Befintlig verksamhet inom planområdet är av småskalig karaktär och detaljplanen syftar till att ge lämpliga och adekvata planbestämmelser till fastigheten. Trosa kommun har gjort bedömningen att den trafik som alstras av fastigheten inte är av sådan karaktär att den leder till problem för omgivande bebyggelse eller samfällighet.

Gängse praxis är att byggnader placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns för att säkerställa att fastställda brandkrav efterlevs. Inför granskningen förtydligas detta i plankartan genom att placeringsbestämmelser läggs till.

Området mellan planområdet och stranden ligger utanför föreslagen detaljplan. Den är planlagd som Lantbruksområde och vattenområdet utmed stranden är planlagt för att möjliggöra bryggor genom bestämmelsen Vb. Dessa bestämmelser berörs inte alls utan tillgängligheten till bryggor och strand kvarstår på samma sätt som det är idag. Om nya hagar anläggs kan det vara klokt att kontrollera att dessa är förenliga med de rättigheter Sund 1:171 har på fastigheten Sund 4:1. I det fall hotellgäster är störande i området hanteras detta med fördel mellan fastighetsägarna då detta inte utgör en fråga för detaljplanen att lösa.

Sund Nergården har vuxit kontinuerligt under lång tid och är en av många uppskattad verksamhet. Det har inte förekommit några anmälningar eller klagomål om störningar relaterat till verksamheten hos kommunens Miljökontor. Detaljplanen syftar i första hand till att reglera befintlig bebyggelse och verksamhet. Fastighetsvärden kan fluktuera över tid men sett till den historiska utvecklingen har Trosa kommuns fastighetspriser tydligt ökat och under de senaste åren särskilt i Vagnhärad som haft den procentuellt största prisutvecklingen. Med tanke på närheten till Ostlänkens framtida resecentrum är det högst sannolikt att denna utveckling kommer att fortsätta, framför allt i Sund som med sitt läge ca tre km från kommande resecentrum nära sjön Sillen kan erbjuda en mycket kvalitativ boendemiljö inom cykelavstånd från stationen.

10. Länsstyrelsens Södermanlands län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-09-12.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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

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 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

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Som särskilt skäl anges att marken redan tagits i anspråk på ett sådant sätt att det betydelse för strandskyddet syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB) samt att exploateringen är väl avskild från området närmast strandlinjen (7 kap. 18 c § pkt 2 MB). Av planförslaget framgår det inte vilken del av planområdet som omfattas av strandskydd.

Att upphäva strandskydd i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ MB och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskydds-intresset. Ett upphävande får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Länsstyrelsen bedömer att det saknas möjlighet att upphäva strand-skyddet på det vis kommunen avser. I planbeskrivningen anges att marken är ianspråktagen för bostads- och hotellverksamhet. Att ett område redan anses vara ianspråktaget på sådant sätt att det förlorat sin betydelse för strandskyddets syften innebär att kommunen måste kunna visa att strandskyddsområdet inte är allemansrättsligt tillgängligt. Länsstyrelsen anser inte att kommunen visat att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § pkt 1 MB kan åberopas inom hela planområdet. Av förarbetena framgår att den avskiljande effekten, enligt andra punkten 7 kap 18 § c miljöbalken, ska ha sitt upphov i en exploatering som åstadkommits av människor. Naturliga fenomen, t.ex. branter, höjdformationer, sänkor eller otillgänglig mark, kan inte läggas till grund för ett upphävande 1.

Strandskyddet bör aldrig upphävas i större omfattning än vad som behövs för att genomföra planen. Kommunen bör därför redogöra för vilket område som omfattas av strandskydd och redovisa det egenskapsområde där strandskyddet upphävs i plankartan.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Hälsa och säkerhet - radon

Enligt Länsstyrelsens kartunderlag ligger fastigheten inom område som av Statens geologiska undersökningar, SGU, har pekats ut som högriskområde för radon.

Naturmiljövärden

Kommunen anger att det finns större uppväxta lövträd på tomten, bland annat en ask på fastighetens gårdsplan. Kommunen bör redogöra för eventuella särskilt skyddsvärda träd inom planområdet, samt möjligheten att ytterligare skydda dem genom planbestämmelse.

Gestaltad livsmiljö

I planbeskrivningen anges att den mer eller mindre fast sammanhållna gårdsbebyggelsen bör kompletteras på ett sådant sätt, att dess karaktär av klart avgränsad bebyggelsegrupp inte splittras. Kommunen bör överväga att tydligare reglera var nya byggrätter ska placeras. Länsstyrelsen ifrågasätter varför detaljplanen endast reglerar höjden på komplementbyggnad och inte på övriga byggnader.

Bemötande:

Planhandlingen uppdateras så att det tydligt framgår vilka delar som omfattas av strandskydd.

Planområdet är högt beläget ovanför sjön Sillen och topografiskt tydligt avgränsat från stranden. Områden mellan sjön är tätbevuxet och orört sedan lång tid tillbaka. Befintlig bebyggelse samt glampingområden är lokaliserade i direkt anslutning till fastighetsgränsen närmast Sillen. Planbeskrivningen uppdateras med ett utdrag ur kommunens ortofoto som redovisar bebyggelsen samt var strandskyddslinjen är belägen samt att den avhållande effekten kommer av befintlig bebyggelse och markanvändning. Det finns inga naturvärden inom planområdet som strandskyddslagstiftningen syftar till att skydda.

Planbeskrivningen uppdateras med information om risk för höga radonvärden. Inför granskningen ses behovet av särskild bestämmelse för trädet på gårdsplanen över och plankartan kompletteras om detta är nödvändigt. Det är i dagsläget svårt att avgöra en eventuell framtida fastighetsindelning. Kommunen har försökt reglera detta på ett tydligt sätt som är möjligt att genomföra. Höjderna kommer att ses över. Det finns svårigheter att reglera höjderna med tanke på befintlig bebyggelse och oklarheten kring framtida fastighetsindelning därav utformningen av planförslaget.