

Detaljplan för Tureholm 2:316, Mörbytorp

Ryttarbyn, Trosa kommun

Granskningsutlåtande

2025-03-18



Detaljplan för del av Tureholm 2:316, Mörbytorp Ryttarbyn,
Trosa kommun, dnr sbn/2024:9

Granskningsutlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-12-03, § 79 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Tureholm 2:316, Mörbytorp Ryttarbyn, på granskning.

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 2024-02-25 t o m 2025-03-18.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2025-02-24	Statkraft	Godkänner
2	2025-02-25	PostNord	Synpunkter
3	2025-03-11	Polismyndigheten	Godkänner
4	2025-03-11	Trafikverket	Synpunkter
5	2025-03-13	Länsstyrelsen Södermanlands län	Ingen erinran
6	2025-03-13	Region Sörmland	Ingen erinran
7	2025-03-13	Stene Vägsamfällighet	Synpunkter
8	2025-03-14	Sörmlandskustens räddningstjänst	Ingen erinran
9	2025-03-14	Vattenfall Eldistribution AB	Godkänner
10	2025-03-17	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter

Synpunkter

2. 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. Trafikverket

Trafikverket noterar att planförslaget har utökats sedan samrådet och omfattar nu även en yta utmed väg 782, planlagd som L₂ - Betesmark. Trafikverket vill uppmärksamma att plangränsen längs väg 782 ska placeras bortom den allmänna vägens vägområde (bortom väg diket).

Trafikverket har i övrigt inget att invända.

Bemötande:

Inför antagandet justeras planområdesgränsen till Trafikverkets vägområde.

7. Stene Vägsamfällighet

Styrelsen är starkt oroade över den ökning av trafik, som detaljplanen skulle innebära på Stenevägen.

Utmed Stene vägen finns idag 15 fastigheter. Vi ser en kraftig ökning av genomfartstrafik mellan väg 782 och väg 219 över tid och en nära fördubbling av

antalet fastigheter, med tillhörande hästar kommer innebära en betydande ökning av trafiken.

Nu när fler och fler använder GPS och karttjänster som tex Google finns det en risk att trafik från Vagnhärad och E4 leds via väg 219 och Stenevägen till Ryttarbyn. Vi har inte möjlighet att stänga vägen för genomfartstrafik då det är en allmän väg, och ser då att det blir svårt att styra såväl besökare och boende att ta den rekommenderade färdvägen via väg 782.

Vägföreningen saknar även information från exploatören hur Stenevägen behöver anpassas för de nya bostäderna och hur utformning ska se ut för att säkerställa att nytillkommen trafik tar den kortaste vägen till väg 782.

Bemötande:

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer en lantmäteriförrättning genomföras i syfte att dels stycka av fastigheterna inom områden samt dels ge dessa andel i vägsamfälligheten för Stenevägen. De tillkommande fastigheterna får köpa in sig med sina andelar i samfälligheten och en del i detta kan innebära en upprustning av Stenevägen fram till planområdets infart. Genom att den sträckan förbättras gör Trosa kommun bedömningen att det blir mer attraktivt att åka via Västerljungsvägen jämfört med den betydligt smalare Stenevägen. Detta kan även ytterligare förstärkas om korsningspunkten med Västerljungsvägen förbättras jämfört med idag.

Trosa kommun har sedan flera år tillbaka utrett möjligheten att avlasta centrala Trosa stad och sprida trafiken bättre över det statliga vägnätet. Ett alternativ som utretts var Infart västra Trosa som avbröts på grund av kraftiga fördyringar. Istället har alternativa åtgärder på befintligt vägnät studerats och en del i detta är att förbättra skyltning till olika målpunkter. Trafikverket har nyligen beslutat om detta och förhoppningsvis kan detta resultera i att trafiken leds annan väg. Det kan också vara värt, att som huvudman för Stenevägen, gå in i Nationella Vägdatabasen, NVDB, och kontrollera hur den egna vägen är klassificerad och registrerad. Om vägen är klassificerad i en annan högre standard vad gäller mått och hastighet än vad som verkligen är fallet kan en justering där göra att GPS:er i mindre utsträckning väljer Stenevägen som alternativ.

10. Fastighetsägare, fastighet X

Bakgrund och syfte med detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är att skapa ett småskaligt bostadsområde med inriktning mot hästverksamhet. Byggnad av 12 nya bostäder i ett lantligt område samt en ridanläggning för lika många hästar på en markyta som är 2,85 hektar. Utifrån ett landskaps perspektiv skall hagmarken bevaras och en småskalig by av hus bäddas in i befintlig grönska.

Ytan som exploatören planerar att använda för ridanläggningen inklusive hagar

utgör mindre än 1 hektar. Befintlig hagmark är idag drygt 1,5 hektar. Enligt detaljplan kommer det finnas kvar för "beteshagar" en yta på ca 5000 m². Detta betyder att den sk. Hagmarken kommer att betas ner på 2-3 veckor och därmed få alldeles för hård belastning. Hela ytan kommer att behöva grusas upp och delas upp i mindre hagar. Minimimått för 2 hästar är 15x30 meter. Här planeras även ligghallar som tar ytterligare plats. Ligghallarnas mått ska vara ca 7 kvm /häst.

Den tillkomna hagmarken på Tureholm 2:438 ca 2,5 hektar väster om Stenevägen kommer att kunna användas sommarhalvåret. Rekommenderad yta per stor häst är 1 hektar/sommar. Här planeras även ligghallar för att ge möjlighet för hästarna till skydd för såväl nederbörd, vind, sol & insekter. Hagmarken ligger i anslutning till diken som rinner ut i Mörbysjön, vilket medför stor risk för kväveläckage.

Jordbruksmark Västra delen av planområdet utgörs av jordbruksmark. Majoriteten av jordbruksmarken planeras att bevaras och användas som betesmark för hästverksamheten. Detta bedöms vara en positiv förändring eftersom hästhagen bidrar till att bevara den lantliga karaktären i landskapet. Mindre delar av jordbruksmarken planeras att tas i anspråk för stallplan, volt, tre småhustomter samt angöring (se den högra svarta avgränsningen i kartan nedanför). Jordbruksmarken har tidigare varit betesmark och har troligtvis inte brukats på minst 50 år vilket medför att det är begränsat brukningsvärde av jordbruksmarken. Ianspråktagandet av mindre del av jordbruksmark bedöms vara ett rimligt avsteg från miljöbalkens hushållningsbestämmelser eftersom stallplanen och volten skapar en mjuk övergång mellan betesmarken och det planerade småhusområdet samt kommer även förstärka den lantliga karaktären i området med hästverksamhet. Den ändrade användningen innebär vidare att majoriteten av jordbruksmarken fortsättningsvis kommer att användas för jordbruksändamål där betande hästar håller hagmarken öppen och därmed skapar goda förutsättningar för biologisk mångfald i området. Inom beteshagarna får "ligghallar" anläggas för att skapa vindskydd för hästar. Detta säkerställs med bestämmelse e5 och e6 samt korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad). Endast ligghallar får uppföras inom dessa ytor. Inga andra komplementbyggnader tillåts. Ligghallarna bedöms inte påverka jordbruksmarkens beskaffenhet negativt eftersom ligghallarna kan utformas mobilt och inte har någon permanent grundläggning. De tre småhustomterna i norra planområdet som tar jordbruksmark i anspråk.

Undersökning av behovet att upprätta strategisk miljöbedömning Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa, med stöd av ovanstående punkter. Miljökvalitetsnormer bedöms inte att överskridas. Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad miljöbedömningsförordningen.

De närliggande hästgårdarna har betydligt färre hästar på betydligt större areal. Undantaget Tureholm där det finns ett 30-40 tal hästar. Dessa småskaliga

hästgårdar har 3-7 hästar och är ursprungligen mindre gårdar/jordbruk med max 1-3 bostäder i dess direkta närhet.

Vanligaste vindar är Syd>västliga i vårt land. Den planerade ridanläggningen inklusive stall, gödselhantering samt vinter & och sommarhagar ligger sydväst om det planerade bostadsområdet. Detta medför att det planerade bostadsområdet ligger i vindriktning som förstärker såväl lukt, flugor och allergener från djurhållningen. Hagmarken som ligger nordväst om detaljplanen har sommartid ibland upp till 10-12 hästar & kor betandes.

De grundläggande kraven när det gäller planering för djurhållning i anslutning till den byggda miljön och vice versa finns i 2 kap. PBL. Här ställs krav på att kommunen ska beakta hälsorisker mot omgivningen från olika verksamheter, 2 kap. 5 § p1 PBL, i det här fallet närmast risken för allergenspridning från hästhållning till omgivningen. I 2 kap. 9 § PBL ställs krav på att kommun i största möjliga utsträckning ska undvika och/eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov.

Kommentar & yttrande:

Vi anser att detaljplanen är helt orimlig med anledning av antal bostäder, antal hästar och därtill hörande byggnader. Ytan räcker inte till. Detaljplanen kommer inte att smälta in i det vackra kultur landskapet som omgärdas av öppna fält och beteshagar. Hela området kommer att förvandlas totalt och sänka det kulturhistoriska värdet såväl på Tureholm 2:316 som på omkringliggande fastigheter. Vi kräver ett säkerhetsavstånd på 50 meter från diket som går NO>SV riktning och utmed vår tomtgräns fastighet X till de planerade bostäderna i den NV delen samt den planerade ridanläggningen. Endast hagmark får vara i säkerhetsområdet. Diket som skiljer fastigheterna åt är troligen grävt för 75-100 år sedan och är inte underhållsgrävt sedan dess. Det har ett stort vattenflöde på våren och är skört i kanterna. Vi ifrågasätter varför detta inte berörs av strandskydd, då det är både djupt och brett.

Vi är starkt oroad för den ökning av trafik genom vår gård som detaljplanen kommer att ge och vill därför att detaljplanen ändras. Vi kräver att detaljplanen revideras och att antalet hus med tillhörande stall plats minskas ner till 2 max 4 hus och max 5 hästar. Då kommer Tureholm 2:316 kunna smälta in på ett naturligt sätt med det nätverk av mindre hästgårdar som finns i närområdet. Antalet hästar stämmer överens med de riktlinjer som finns och Mörbytorp får fortsättningsvis vara ett stycke bevarad kulturhistoria med nytt liv.

Bemötande:

Detaljplanen omfattar hela Tureholm 2:316 och del av Tureholm 2:438 och totalt är arealen drygt fem hektar. Sedan samrådet har en yta lagts till sydväst om det ursprungliga planförslaget i syfte att säkerställa betesmark för hästarna. Detta har

tillkommit för att säkerställa behovet av hagmarker som bl a svaranden framförde under samrådet. Det område som lagts till är ungefär lika stort som det ursprungliga planområdet och syftet med den marken är att tillgodose behov av betesmark. Hagmarken inom planområdet kan delas upp i mindre hagar för att möjliggöra för hästar att cirkulera mellan hagar eller att hästarna ska kunna delas upp i mindre grupper om behov uppstår. Inom den nedre delen ges en bygggrätt för att kunna anlägga flera mindre liggstall.

Spridningen av allergener från hästar är begränsad och studier har visat att personer kan utsättas för mer genom att sitta nära på en buss på väg från ett stall än i dess direkta närhet. De som köper hus och bor inom planområdet är medvetna om konceptet inom planområdet där stall och ridverksamhet utgör en viktig del av detaljplanens syfte och ambition, det kanske t o m är avgörande för val av bostad.

Genom detaljplanen säkerställs torpstugornas kulturhistoriska värden genom särskilda skyddsbestämmelser och ny bebyggelse har anpassats såväl i gestaltning som genom placering och omfattning till landskap och kulturmiljö. Området kommer vid ett genomförande att ändras jämfört med idag men kommunen menar att rimliga avvägningar har gjorts mellan exploatörens önskan att utveckla sin fastighet och allmänna och enskilda sakägarintressen.

Planområdet följer fastighetsgränsen och det finns bestämmelser som reglerar placering gentemot intilliggande fastigheter för de tillkommande bostäderna. När det gäller hagmark och ridvolt bedöms dessa inte påverka grannfastigheten på ett sådant sätt att ett säkerhetsavstånd krävs. Närmaste bostadshus ligger högre beläget och knappt 100 m från planområdesgränsen där användningen är relaterad till hästverksamheten. Den del av svarandens fastighet som är belägen närmast planområdet är obebyggd och används som betesmark i huvudsak. Utöver ovannämnda bostadshus är de närmaste bostadshusen belägna betydligt högre och ca 250 norr om planområdet.

Diket är ett avvattningsdike vilket inte utgör del av ett större vattensystem. Kommunen bedömer att diket inte omfattas av strandskydd och den uppfattningen delas av Länsstyrelsen. I planbeskrivningen redovisas skälen till kommunens ställningstagande.

Beträffande trafiken utmed Stenevägen kommer de tillkommande fastigheterna att ges del i vägsamfälligheten och därmed köpa in sig i den. Exploatören kommer få bekosta en upprustning av vägen fram till planområdet för att vägen ska klara av trafiken från de tillkommande fastigheterna. Genom att förbättra vägen mot Västerlångsvägen kommer den att utgöra ett bra alternativ till boende istället för att åka den smalare och krokigare Stenevägen där delar går över gårdsplanen.

I bedömningen av omfattning av planområdet och dess möjlighet till exploatering har en vägning gjorts mellan exploatörens intresse i förhållande till andra intressen

bl a intillboende och allmänna intressen. Detaljplanen föreslår komplettering invid de äldre torpstugorna och antal bostäder och storlek på stall har bedömts vara möjlig och rimlig i förhållande till andra intressen på platsen.