

Samrådsredogörelse tillhörande förslag till detaljplan för del av HÅLLET 1:8 (Fåfängan), Hållet, Nyköping, Nyköpings kommun

Hur samrådet bedrivits

Förslag till detaljplan, upprättat av Stadsplaneringsenheten, har varit föremål för samråd under tiden fr.o.m. 2023-12-15 till och med 2023-01-26. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida.

Under planprocessen har totalt 12 skriftliga yttranden inkommit, varav 5 med godkännande av planförslaget. Yttrandena är sammanställda i denna samrådsredogörelse och finns även att läsa i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Följande har inkommit med **godkännande** av planförslaget:

Under samrådet:

2023-12-15, E.ON

2023-12-19, Gästabudsstaden

2023-12-20, Polisen

2024-01-15, Skogsstyrelsen

2024-01-11, Skanova

Följande har inkommit **med synpunkter** på förslaget:

2023-12-18, Sörmlands museum

2024-01-11, Räddningstjänsten

2024-01-11, Vattenfall Eldistribution

2024-01-16, Statens geologiska institut SGI

2024-01-19, Region Sörmland

2024-01-27, Länsstyrelsen

2024-01-26, Lantmäteriet

Ställningstaganden

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådet har följande ändringar gjort inför granskningen:

Nya underlag

- En geoteknisk utredning inkl stabilitetsutredning har tagit fram pga områdets närhet till Nyköpingsån.
- En arkeologisk undersökning har tagits fram pga att närområdet är rikt på fornlämningar.
- En naturvärdesinventering, NVI, har tagits fram som underlag för uppdaterad skötselplan till naturreservat Hållet-Marieberg-Stenbro där resultatet också är relevant för aktuellt planarbete

Plankarta

- Tomtavgränsningen har setts över vilket har resulterat i en smärre justering mellan kvartersmark och natur i planens norra och nordöstra del.
- Parkmark har ändrats till Natur i planens västra del.
- Område tänkt för möjliggörande av angöringsväg till verksamheten har definierats till ett mer specifikt område i plankartan. Planen säkerställer en viss marginal inför utförandet genom att egenskapsområdet motsvarar en bredd om 5 meter jämfört med tänkt utförande om 3,5 meter.
- Bestämmelse om upphävande av strandskydd har vidare kompletterats utrymmet tänkt för angöringsväg till verksamheten.
- Formuleringen av bestämmelsen om att strandskydd är upphävt har justerats från *Strandskyddet är upphävt. Detta gäller all kvartersmark inom 100 meter från strandlinje till Strandskyddet är upphävt* och anges med bestämmelse a_1 och a_2 som avgränsas av användningsgräns tillika egenskapsgräns och avser omfatta tomten för Fåfången, området för angöringsplats och parkering (P) samt område för ny angöringsväg, utfart $_1$.
- Planens skydd för kulturmiljövärden har reviderats från q angivet som att *byggnad ska bevaras* (avser de två befintliga torpen inom området) till $r =$ *byggnad får inte rivas* kompletterat med varsamhetsbestämmelse, $k_1 =$ *Byggnadens äldre karaktär ska bibehållas med sockel i sten, putsad fasad och skorsten, gavelrösten i puts eller med rödfärgad locklistpanel och tak i papp eller enkupigt taktegel. Interiört ska väggpanel, golv- och taklister, takpanel, brädgolv, putsytor och bilade bärlinor bibehålla sin karaktär. Underhåll ska göras med traditionella metoder och material.* Vidare har tomten tillhörande Fåfången erlagts med en varsamhetsbestämmelse (k_2) enligt *Tomten ska bibehålla sin karaktär av trädgården till torpen som hör till denna. Förändringar ska ske med hänsyn till befintlig vegetation.*
- Bestämmelsen om utökad lovplikt har tagits bort. Detta då bestämmelsen är överflödig då anmälningsplikt redan råder för underhåll (enligt PBL) med hänsyn till bekräftade kulturvärden.
- Utformningsbestämmelsen f_1 har justerats från *Byggnad ska i huvudsak utföras med fasadmaterial i trä och i jordnära kulör* till *Byggnadsverk ska huvudsakligen utformas i trä i faluröd eller falusvart kulör. Andra material får förekomma.*
- Bestämmelse om skydd för naturvärden har tillkommit genom bestämmelse n_1 *Befintliga träd inom egenskapsområdet får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk + bestämmelse (a_3) om att marklov krävs (även) för fällning av befintliga träd inom egenskapsområde n_1 .* Detta för att säkerställa efterlevnaden av bestämmelsen n_1 .
- Uppgift om planens genomförandetid har lagts till.

Planbeskrivning

- Kompletterat beskrivningen om områdets naturmiljöer med bedömning om naturvärdesklassning utifrån naturvärdesinventering som tagits fram som underlag inför revidering av skötselplan för naturreservat Hållet- Marieberg-Stenbro.
- Uppdatering av beskrivning om hur planen avser hantera områdets kulturmiljövärden föranlett justering av planbestämmelser.
- Kompletterat med information om att utökad lovplikt råder för underhållsåtgärder sett till områdets utpekade kulturhistoriska värden
- Kompletterat med resultat och bedömning från framtagna geoteknisk utredning
- Förtydligat avsnittet om strandskydd och i del justerat särskilt skäl för upphävande av strandskydd.
- Förtydligat beskrivningen kring var möjlig anslutningspunkt finns till kommunalt avlopp.
- Utvecklat bedömningen om planens påverkan på MKN för vatten.

- Reviderat avsnittet om planens konsekvenser på naturreservat Hållet – Marieberg- Stenbro med anledning av att planområdet inte längre utgör en del av reservatet.
- Kompletterat med noggrannare beskrivning om befintliga ledningar och konsekvenser av dessa.
- Utvecklat avsnittet om åtgärder att reglera i avtal som rör genomförandet av detaljplanen.
- Plankartan har kompletterat med bestämmelse som skyddar befintliga (i grundkartan inmätta) träd från fällning och lagt till en bestämmelse om utökad lovplikt vid fällning.
- Planbeskrivningens avsnitt om planens konsekvenser på naturreservatet har uppdaterats med beskrivning av aktuell konflikthantering.
- Revidering av text under fastighetsrättsliga frågor föranlett av förutsättningarna för planenligt utgångsläge
- Kompletterat med information om att det finns ett meddelat beslut om förbud mot utsläpp av avloppsvatten vilket motiverar att godkänd avloppsanläggning kommer på plats.
- Förtydligat att planerad angöringsväg blir en förlängning av Fåfångans väg vilket är motiverat av adresstekniska skäl.

Utöver ovan har också följande revideringar gjorts:

- Förenklat byggrätten för respektive befintligt torp som tidigare följde husens fasad. Genom revideringen skapas utrymme för exempelvis skärmtak och ombyggnad av entré,
- Område för komplementbyggnad med placering söder om norra torpen har utökats något för att överensstämja med beviljat bygglov för ombyggnad av en befintlig scen.
- Redaktionella ändringar genomförts.

Yttranden och bemötanden

Inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

Avsändare

Sörmlands museum

Detaljplanen bedöms som väl genomarbetad med hänsyn till områdets kulturhistoriska och upplevelsevärden. I det stora hela är vi positiva till planens syfte och utformning. Vi vill dock framföra följande synpunkter med förslag på ändring.

Den nuvarande bestämmelsen q_1 lyder *Byggnad ska bevaras*. Formuleringen är något otydlig och kan både tolkas som att byggnaderna inte får rivas, och som att deras **ålderdomliga** karaktär ska bevaras. Därför vore det tydligare om man införde två bestämmelser - r och q - som båda har tydligare formulering och mer specifik innebörd. Rivningsförbudet (r) kan förslagsvis formuleras:

r - Byggnaden får inte rivas.

De båda äldre byggnaderna har stora kulturvärden genom sin historia och välbevarade ålderdomliga karaktär, som i sin tur är viktig för områdets upplevelsevärden och attraktionskraft. För att motverka att denna värdefulla äldre karaktär förvanskas kan skyddsbestämmelsen q formuleras på följande vis:

q - Byggnadens äldre karaktär ska bibehållas både in- och utvändigt. Underhåll ska göras med traditionella metoder och material.

Utformningsbestämmelsen, f , som gäller tillkommande (ny) bebyggelse, och som i nuläget innebär: Byggnad ska i huvudsak utföras med fasadmateriäl i trä och i jordnära kulör kan med fördel skärpas i syfte att uppnå en högre grad av anpassning till befintlig bebyggelse och områdeskaraktär. Till exempel kan den förra detaljplanens formulering användas, vilken lyder:

f - Bebyggelsen skall underordnas terräng och vegetation genom anpassning till befintliga markhöjder, småskalig utformning, val av byggnadsmaterial och lämplig färgsättning.

Bemötande:

Planens skydd för befintliga kulturmiljövärden har analyserats och reviderats från q angivet som att *byggnad ska bevaras till r = byggnad får inte rivas* kompletterat med varsamhetsbestämmelse, $k_1 =$ *Byggnadens äldre karaktär ska bibehållas med sockel i sten, putsad fasad och skorsten, gavelrösten i puts eller med rödfärgad locklistpanel och tak i papp eller enkupigt taktegel. Interiört ska vägghpanel, golv- och taklister, takpanel, brädgolv, putsytor och bilade bärlinor bibehålla sin karaktär. Underhåll ska göras med traditionella metoder och material.* Bestämmelserna om r och k avser båda torpen inom området.

Vidare har tomten tillhörande Fåfängan erlagts med en varsamhetsbestämmelse (k_2) formulerad enligt *Tomten ska bibehålla sin karaktär av trädgården till torpen som hör till denna. Förändringar ska ske med hänsyn till befintlig vegetation.*

Kommunen bedömer att varsamhetsbestämmelser, k, i kombination med rivningsförbud, r, utgör en lämplig reglering av platsens kulturmiljövärden. Gällande torpen har ändringar gjorts under årens lopp och där möjlighet bör ges att återskapa detaljer som under åren bytts ut vilket underlättas vid k snarare än q som kan verka begränsande på möjligheten. Gällande detaljplans formulering av q som Sörmlands museum föreslår ska bestå i den nya detaljplanen är också formulerad mer lik en varsamhetsbestämmelse. Med föreslagen motivering blir det också tydligare vid framtida bygglovsprövningar vilka detaljer som man behöver vara varsam med vid förändring.

Varsamhetsbestämmelsen är formulerad utifrån de vård- och underhållsplaner som finns framtagna för Fåfängan. Kommunen bedömer utifrån ovan att kombinationen av reglering med r och k blir både starkare och tydligare jämfört med gällande detaljplans reglering med q som dessutom i sin ordalydelse är formulerad mer som en varsamhetsbestämmelse.

Utöver det har bestämmelsen om utökad lovplikt för underhåll av torpen tagits bort. Detta då bestämmelsen är överflödig då anmälningsplikt redan råder för underhåll (enligt PBL) med hänsyn till bekräftade kulturvärden.

Utformningsbestämmelsen f_1 har justerats från *Byggnad ska i huvudsak utföras med fasadmaterial i trä och i jordnära kulör* till *Byggnadsverk ska huvudsakligen utformas i trä i faluröd eller falusvart kulör. Andra material får förekomma.* Syftet med justeringen har varit att göra regleringen tydligare vid framtida bygglovsprövningar. Att bebyggelsen ska anpassas till terräng och mark samt ha en småskalig utformning regleras lämpligen på andra sätt än genom utformningsbestämmelse. I kombination med övriga bestämmelser som planen anger om placering av tillkommande byggrätter, dess höjd och utbredning på mark uppnås syftet med att tillkommande byggrätter ska underordnas terräng och vara anpassad till omgivningen.

Synpunkter anses tillgodosedda.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasar.

Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras. Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst

Luftledning:

Följande gäller för nyetablering av anläggningar invid luftledning tillhörande Vattenfall AB: En ny byggnad intill en luftledning på lågspänningsnivå, ska byggnaden placeras på ett avstånd om 5 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

Vattenfall vill informera om följande:

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/kund-i-elnetet/anslutning/> eller på telefon: 0771-101050.
- Vid eventuella schaktningsarbeten inom område med befintliga markkablar skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- 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. Formulär <https://www.vattenfalleldistribution.se/kund-i-elnetet/kundservice/bevakning/>
- Flytt av anläggning: <https://www.vattenfalleldistribution.se/kund-i-elnetet/anslutning/anslutning-foretag/andra-abonnemang/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

Markkabel: Kommunen tolkar markkabeln (streckad) som att detta utgör servisledning till fastigheten/verksamheten och därmed inte utgör en allmän ledning. U- område kan införas i planer för att uppmärksamma just på allmännyttiga ledningar som annars skulle riskera att påverkas och som då skulle påverka många fler än en enskild fastighet. Ledningar som enbart går till den egna fastigheten brukar inte omfattas av krav på u-område eller utmärkning på annat sätt då fastighetsägarens är ansvarig för att ha koll på placering av ledningar på den egna tomten. Ett u-område utgör vidare också en stor begränsning i hur fastighetsägaren kan disponera sin tomt särskilt om ledningen i en framtid skulle justeras och då u-området då fortsatt ligger kvar. Befintlig ledning bedöms vidare inte påverkas negativt eller kräva flytt då den redan idag är överbyggd med en komplementbyggnad i form av ett skärmtak/ pergola och planen inte föreslår någon ändring i denna del.

Planbeskrivningen uppdateras med information om att nya träd och buskar och komplementbyggnader behöver anpassas till vart det finns ledningar på tomten och att ledningsflytt görs av ledningsägaren men bekostas av den som initierar flytten.

Luftledning: Närmsta område där komplementbyggnader tillåts uppföras håller minst 5 meter till befintlig luftledning varför u-område inte behöver säkerställas för denna.

Synpunkt ej tillgodosedd.

Statens geologiska institut, SGI

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för befintlig verksamhet inom kultur- och caféverksamhet samt möjligheter till vidareutveckling av verksamheten.

Området ligger på en höjd som sluttar ner mot Nyköpingsån. Inga geotekniska undersökningar är genomförda men enligt SGU:s jordartskarta består det översta jordlagret i planområdet av sandig morän och angränsar till ett område där det ytliga jordlagret är karterat som glaciärra. Planområdet och slänten mot ån är enligt SGU:s lutningsanalys ett aktsamhetsområde för skred. Väster om planområdet visar jordartskarteringen att det förekommer berg i dagen.

I planbeskrivningen görs bedömningen att det inte bör finnas någon risk för skred inom planområdet vilket baseras på resultaten i en stabilitetsberäkning genomförd år 2000 för slänten på motsatta sidan om Nyköpingsån.

Enligt 2 kap 5 § PBL ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Stabilitetsrisker omfattas av ovanstående krav. Kraven gäller vid såväl planering för nya byggnader som vid detaljplanläggning av ett område med befintliga byggnader. När ett område planläggs, måste alltså områdets lämplighet visas – oberoende av om det som planeras tillför någon last eller inte (=försämrar stabiliteten eller inte). Det kan vara så att områdets befintliga stabilitet, oberoende av det som planeras, inte är tillfredsställande. Detta kräver i så fall åtgärd – och åtgärden måste säkerställas i planhandlingarna – för att planområdet skall anses lämpligt.

SGI anser att det behöver säkerställas att planen varken påverkar eller påverkas av områden i direkt anslutning till planområdet, vilket gör att även stabilitetsförhållanden utanför planområdet behöver klarläggas. Som grund för denna bedömning behövs en geoteknisk undersökning. Kan inte stabilitetsproblem klart och entydigt uteslutas behöver en stabilitetsutredning utföras i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1. Som stöd kan med fördel SGI:s Vägledning 8 - Utredning av släntstabilitet användas (ersätter Skredkommissionen 3:95).

Bedömningen behöver även innefatta om det finns risk för ras eller blocknedfall in i planområdet. Visar utredningen att det krävs åtgärder eller restriktioner för att säkra stabiliteten behöver dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt inarbetas i plankartan. Krävs åtgärder eller restriktioner utanför planområdet behöver rådighet över marken beaktas.

Bemötande:

Inför granskning har en geoteknisk utredning tagits fram med syfte att utreda de geotekniska förhållandena samt stabilitetsförhållanden. Resultatet från denna är att det inte bedöms finnas någon risk för stabilitetsproblem inom planområdet. Varken lokalt inom planområdet eller ner mot Nyköpingsån. Inte heller finns några stabilitetsproblem som kan påverka planområdet från området ovanför.

Vidare är planområdet byggbart ur ett geotekniskt perspektiv. För planerade byggnader kan

grundläggning antingen ske med plattgrundläggning, plintgrundläggning eller med längsgående sulor.

Det bedöms inte heller finnas någon risk för blocknedfall eller ras från området med berg i dagen nordväst om planområdet.

Planbeskrivningen har uppdaterats med resultat och bedömning från framtagna utredningar.

Synpunkt tillgodosedd.

Region Sörmland

Region Sörmland ser positivt på att det ordnas förutsättningar för Fåfången att fortsätta vara mötesplats och besöksmål. Region Sörmland har inget att invända mot förslaget om anslutning men ser behov av fortsatt samverka kring funktionen på anslutningen då den även kan fungera som GC-stråk för att knyta ihop lasarettsområdet med övriga staden. Därför är det bra med fortsatt dialog om anslutningens funktionalitet och ansvar för drift och underhåll.

Bemötande:

Parterna har inför granskning kontaktat kring avtal som förädlas av ett genomförande av detaljplanen och dess innehåll. Kommunen ser behov av att i avtal reglera förutsättningar för anslutning av avlopp, för tillfart över Regionens fastighet, för upprustning av del av Visornas väg samt kring drift och underhåll för väg. Avtalen avses tecknas inför att detaljplanen antas.

Synpunkt tillgodosedd.

Länsstyrelsen

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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

Syfte med detaljplanen är att möjliggöra för befintlig verksamhet inom kultur - och caféverksamhet samt möjligheter till vidareutveckling av verksamheten. Syftet är vidare att säkerställa befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden samt utformning av tillkommande byggrätter. Planen syftar även till att säkerställa god spillvattenhantering och förbättrade förutsättningar för angöring.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5. PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten - dagvatten

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att möjligheten att kunna hantera spillvatten är en förutsättning för den verksamhet som planen möjliggör. Anslutning av spillvatten till avloppsledningsnätet behövs för att undvika ytterligare bidrag av övergödande ämnen till Nyköpingsån. Om åtgärden vidtas bedömer Länsstyrelsen att MKN vatten inte kommer att påverkas i detta avseende.

Dagvattenhanteringen får inte medföra att eventuella föroreningar sprids till omgivande mark, yt- och grundvatten så att MKN vatten påverkas negativt. Av planförslaget framgår det inte hur stora ytor som hårdgörs vid ett genomförande av detaljplanen. Planen reglerar inte hur stor yta som kan tas i anspråk för angöring och inte heller markens genomsläpplighet på angörings- och parkeringsytan. Inom området som endast får förses med komplementbyggnader (korsmark) möjliggörs en byggrätt inom hela egenskapsområdet. Om ett genomförande av detaljplanen medför att vattnets flöde och infiltration förändras anser Länsstyrelsen att en dagvattenutredning behöver tas fram för att klargöra lämpliga dagvattenåtgärder och eventuella åtgärder för att MKN vatten inte ska påverkas negativt.

Strandskydd

Kommunen avser att upphäva strandskyddet för all kvartersmark inom 100 meter från strandlinjen (a1). Som särskilt skäl för upphävandet anges att, området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 MB. Kommunen anger även att området är väl avskilt från strandområdet genom en allmän gång- och cykelbana, enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 MB. Av planförslaget framgår inte var strandlinjen går eller var strandskydd råder.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Att upphäva strandskyddet i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enl. 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 strandskyddsintresset. Upphävande av strandskyddet får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet bör inte upphävas mer än vad som behövs för att genomföra detaljplanen.

Länsstyrelsen vill upplysa om att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 MB endast kan användas när ett område avgränsas av t.ex. en motorväg eller dylikt. En gång och cykelväg kan därför inte betraktas som väl avskiljande i lagens mening.

Länsstyrelsen konstaterar att egenskapsbestämmelsen a1 endast införts på plankartan inom egenskapsområde där marken inte får förses med byggnad (prickmark). Inom kvartersmarkens övriga egenskapsområden saknas denna beteckning.

Länsstyrelsen anser att kommunen inte tillräckligt tydligt har motiverat de skäl som ligger till grund för att upphäva strandskyddet liksom skälen för den avgränsning som gjorts. Inför granskningsskedet behöver kommunen

- förtydliga var strandskydd råder och var strandskyddet upphävs.
- utreda lagliga status på befintliga byggnader och anläggningar.
- ta ställning till om ny utfart, parkering samt den nybyggnation som möjliggörs behöver ligga inom strandskyddat område eller om åtgärderna kan förläggas på annan plats.
- förtydliga resonemang kring vilka särskilda skäl som ligger till grund för att strandskyddet kan upphävas och varför valt skäl kan användas på platsen.

Innan detta är gjort kan inte Länsstyrelsen ta ställning i strandskyddsfrågan.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Länsstyrelse har tagit del av yttrande från Statens geotekniska institut, SGI, daterat 2024-01-16.

Planförslaget möjliggör nya byggrätter. Inom det område som endast får förses med komplementbyggnader (korsmark) möjliggörs byggrätt inom hela egenskapsområdet. Med anledning av detta delar Länsstyrelsen SGI:s synpunkter om stabiliteten.

Inför granskningen behöver det säkerställas att planen varken påverkar eller påverkas av områden i direktanslutning till planområdet, vilket gör att även stabilitetsförhållanden utanför planområdet behöver klarläggas. Som grund för denna bedömning behövs en geoteknisk undersökning. Kan inte stabilitetsproblem klart och entydigt uteslutas behöver en stabilitetsutredning utföras. Bedömningen behöver även innefatta om det finns risk för ras eller blocknedfall in i planområdet. Ev. åtgärder eller restriktioner som krävs för att säkra stabiliteten ska säkerställas på plankartan. Krävs åtgärder eller restriktioner utanför planområdet behöver rådighet över marken beaktas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövården

Planområdet ligger delvis inom riksintresseområde för kulturmiljö-vården och miljön med byggnader och trädgård är kulturhistoriskt värdefull. Det är därför positivt att den befintliga bebyggelses värden (norra och södra torpet) ska säkerställas genom skyddsbestämmelse q i planen. Länsstyrelse anser att även varsamhetsbestämmelser för dessa byggnader bör säkerställas i planen. Trädgården bör i möjligaste mån bevaras som en del av kulturmiljön. Ev. komplementbyggnader bör placeras och utformas med hänsyn till den befintliga miljön så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Norra och södra torpet har vitavfärgad, putsad fasad med tillbyggnader i rödfärgad träpanel.

Befintliga komplementbyggnader har rödfärgad träpanel. Planen nämner att fasadmaterialet på tillkommande byggnad ska vara i trä i jordnära kulör (f1). Länsstyrelsen menar att tillkommande byggnad bör likna komplementbyggnader i sin utformning. Takmaterial för ny byggnad regleras inte i planbestämmelserna.

Naturmiljövården

Inom planområdet finns ett antal skyddsvärda träd. För att undvika framtida missförstånd anser Länsstyrelsen att planen bör reglera att marklov krävs för fällning av dessa träd. Kommunen bör även redogöra för vilka hänsyn som ska tas för att bevara de skyddsvärda trädens höga naturvärden. I den naturvärdesinventering som kommunen genomfört har två områden med naturvärden pekats ut. För att bevara de höga naturvärdena bör båda områdena planläggas som NATUR.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

7 kap. miljöbalken (1998:808), skyddade områden

Området ligger inom naturreservatet Hållet-Marieberg-Stenbro. Planförslaget är inte förenligt med reservatets syfte eller de föreskrifter som gäller idag. För att kunna genomföra detaljplanen krävs dispens från föreskrifterna.

Kommunen bör överväga att se över naturreservatets syfte och dess föreskrifter parallellt med arbetet med detaljplanen.

Kulturmiljölagen (1998:950)

Det finns ingen känd fornlämning inom planområdet men närområdet är rikt på lämningar efter ålderdomlig gruvverksamhet. I nordväst finns stenåldersboplats som låg vid den forntida stranden, ca 25 meter över dagens havsnivå.

[illegible]

Planområdet och vattennivån under stenåldern, ca 4500 BC

Bemötande:

Dagvatten

Inom området regleras för komplementbyggnader finns idag befintliga komplementbyggnader. Dock innebär regleringen, likt Länsstyrelsen framför, att ytterligare byggnader kan tillkomma likväl som hårdgörande av mark för tillfartsväg och parkering vilket leder till förändrade dagvattenflöden från området.

Yta avsedd för angöringsväg, vilken kommer innebära tillkommande hårdgörande av marken, har preciserats sedan samrådet. För att ha viss flexibilitet inför genomförandet är egenskapsområdet 1 meter bredare än tänkt utbyggnad om 3,5 m väg.

Området består av sandig silt och därunder grusig sandmorän. Det bedöms finnas både naturliga förutsättningar för omhändertagande av dagvatten genom infiltration i mark likväl som tillräckliga ytor för att omhänderta tillkommande flöden av dagvatten (inom ytor belagda med prickmark) även efter ett genomförande av detaljplanen. Detta stärks av varsamhetsbestämmelsen k_2 som säkerställer att tomten ska bibehålla sin karaktär av trädgård och att förändringar ska ske med hänsyn till befintlig vegetation. Bestämmelsen bedöms säkerställa områdets fortsatta karaktär som grön och lummig trädgård med genomsläppliga ytor och material.

Föroreningsbelastningen via dagvattnet från området efter exploatering bedöms vidare inte påverka Nyköpingsån negativt. Detta då det främst är tillkommande angöringsväg som bedöms bidra med föroreningar till dagvattnet beroende på utförande. Det bedöms finnas naturliga förutsättningar i den omgivande parkmarken att ta hand om och rena det dagvattnet som uppstår på vägen innan det

når Nyköpingsån.

I avsnittet om dagvatten har bedömningen om planens påverkan på MKN vatten utvecklats utifrån ovan.

Strandskydd

Planhandlingarna förtydliga avseende hantering av strandskydd och inom vilka områden som strandskyddet avses upphävas. Planen avser upphäva strandskyddet för den avgränsande tomten för Fåfången, för yta för angöring och parkering (P) samt inom avgränsat område inom allmän plats avsedd för utfart₁.

I nulägesbeskrivningen förtydligas varför strandskydd inte bedöms råda idag och en bild som visar området i förhållande till en 100 metersgräns från ån har lagts in.

Under motsvarande rubrik i avsnittet om konsekvenser av planens genomförande förtydligas de särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet. En bild har infogats som visar på gräns för 100 meter från strandlinjen för att lättare kunna se vilka områden i planen där strandskyddet avses upphävas.

Geoteknik

Inför granskning har en geoteknisk utredning tagits fram med syfte att utreda de geotekniska förhållandena samt stabilitetsförhållanden. Resultatet från denna är att det inte bedöms finnas någon risk för stabilitetsproblem inom planområdet. Varken lokalt inom planområdet eller ner mot Nyköpingsån. Inte heller finns några stabilitetsproblem som kan påverka planområdet från området ovanför.

Vidare är planområdet byggbart ur ett geotekniskt perspektiv. För planerade byggnader kan grundläggning antingen ske med plattgrundläggning, plintgrundläggning eller med längsgående sulor.

Det bedöms inte heller finnas någon risk för blocknedfall eller ras från området med berg i dagen nordväst om planområdet.

Planbeskrivningen har uppdaterats med resultat och bedömning från framtagna utredning.

Kulturmiljövärden

Planens skydd för befintliga kulturmiljövärden har analyserats och reviderats inför granskning från q angivet som att *byggnad ska bevaras* till r = *byggnad får inte rivas* kompletterat med varsamhetsbestämmelse, k_1 = *Byggnadens äldre karaktär ska bibehållas med sockel i sten, putsad fasad och skorsten, gavelrösten i puts eller med rödfärgad locklistpanel och tak i papp eller enkupigt taktegel. Interiört ska väggpanel, golv- och taklister, takpanel, brädgolv, putsytor och bilade bärlinor bibehålla sin karaktär. Underhåll ska göras med traditionella metoder och material.* Bestämmelserna om r och k avser båda torpen inom området.

Vidare har tomten tillhörande Fåfången kompletterats med en varsamhetsbestämmelse (k_2) formulerad enligt *Tomten ska bibehålla sin karaktär av trädgården till torpen som hör till denna. Förändringar ska ske med hänsyn till befintlig vegetation.*

Kommunen bedömer att varsamhetsbestämmelser, k, i kombination med rivningsförbud, r, utgör en lämplig reglering av platsens kulturmiljövärden. Gällande torpen har ändringar gjorts under årens lopp och där möjlighet bör ges att återskapa detaljer som under åren bytts ut vilket underlättas vid k

snarare än q som kan verka begränsande på möjligheten. Med föreslagen reglering bedöms det också bli tydligare vid framtida bygglovsprövningar vilka detaljer som man behöver vara varsam med vid förändring där gällande detaljplans formulering av q är något vag och även formulerad mer likt en varsamhetsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelsen är formulerad utifrån de vård- och underhållsplaner som finns framtagna för Fåfången. Kommunen bedömer utifrån ovan att kombinationen av reglering med r och k blir både starkare och tydligare jämfört med dagens reglering i gällande detaljplans reglering som anger q (som dessutom i sin ordalydelse är formulerad mer som en varsamhetsbestämmelse). Antikvarisk kompetens har bistått i arbetet med angivna revideringar.

Utöver det har bestämmelsen om utökad lovplikt vid underhåll av torpen tagits bort inför granskning. Detta då bestämmelsen är överflödigt då anmälningsplikt redan råder enligt PBL (9 kap 16§) med hänsyn till områdets bekräftade kulturvärden.

Ytor för var komplementbyggnader får placeras är noga övervägt och analyserat utifrån att fortsatt bibehålla en öppenhet och bebyggelsefritt mellan de två torpen. Placeringen bekräftar också redan etablerat bebyggelsesätt där komplementbyggnader är förlagda till områdets östra gräns.

Utformningsbestämmelsen f_1 har justerats från *Byggnad ska i huvudsak utföras med fasadmateriäl i trä och i jordnära kulör* till *Byggnadsverk ska huvudsakligen utformas i trä i faluröd eller falusvart kulör. Andra materiäl får förekomma*. Syftet med justeringen har varit att göra regleringen tydligare vid framtida bygglovsprövningar. Kommunen anser inte att reglering av takmateriäl är nödvändigt för att uppnå en god helhetsverkan.

Naturvärden

Plankartan har kompletterats med bestämmelse som skyddar befintliga (i grundkartan inmätta) träd från fällning inom kvartersmarken tillika tomten för Fåfången. Vidare har en bestämmelse om utökad lovplikt vid fällning lagts till för efterlevnad av bestämmelsen om skydd mot fällning.

Del av området som i samrådet reglerades som park har justerats till Natur.

Skyddade områden

Kommunen har parallellt med det fortsatta planarbetet ett pågående arbete med att ändra beslutet om naturreservatet Håller-Mariberg-Stenbro där Fåfången avses exkluderas ut reservatet. I arbetet moderniseras och förenklas också upprättad skötselplan och föreskrifterna har också setts över där FYLLA UT MED TEXT. Under sommaren har kommunen samrådit om förändringarna avseende reservatet med målsättning att Kommunfullmäktige i november beslutar om naturreservatet.

Ett reviderat reservatsbeslut innebär att verksamheten vid Fåfången inte längre kommer att vara stridig med reservatet och att verksamheten därmed kan bedrivas utan dispenser.

Kommunen avser invänta beslutet om naturreservatet innan detaljplanen antas.

Planbeskrivningens avsnitt om planens konsekvenser på naturreservatet har uppdaterats med beskrivning av aktuell konflikthantering.

Kulturmiljölagen

En arkeologisk utredning har genomförts inför granskning av detaljplanen och avsnittet i planbeskrivning om fornlämningar har uppdaterats med information om utredningen och dess resultat. Under utredningen påträffades en hägnad som tidigare inte varit registrerad med äldsta belägg på en karta från 1861 där muren sammanfaller med en gräns till åkermark. Lämningen utgör en övrig kulturhistorisk lämning och betraktas inte som lagskyddad fornlämning. Det framkom inget

av arkeologiskt intresse och Länsstyrelsen har vidare meddelat kommunen att ingen ytterligare arkeologisk insats krävs på platsen.

Planbeskrivningen har kompletterats med resultat från genomförd utredning.

Synpunkter tillgodosedda.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-11-13, plankarta och planbeskrivning) har följande noterats:

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

UPPGIFT OM GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid tycks inte framgå av plankartan, vilket rekommenderas att det gör. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser. I stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges att texten om genomförandetid bör redovisas längst ner i listan med planbestämmelser på plankartan med rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som bl.a. rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

ÖVRIGA FRÅGOR OCH UPPLYSNINGAR

Av planförslaget att tolka tycks strandskyddet avses upphävas för kvartersmarken. Såsom planförslaget är utformat och med hänsyn till hur egenskapsbestämmelsen (beteckningen) redovisas i plankartan, kan bestämmelsen dock tolkas omfatta endast del av kvartersmarken. Om egenskapsbestämmelsen avses omfatta all kvartersmark i planförslaget torde ingen beteckning i plankartan behöva redovisas, utan bestämmelsen kunna redovisas i listan med planbestämmelser?

Såsom Lantmäteriet har uppfattat planhandlingarna tolkas inte intentionen vara att genomföra någon fastighetsbildning med anledning av genomförandet av planförslaget. Lantmäteriet önskar höra om kommunen ändå inte bedömer att kvartersmarken kan behöva avskiljas i syfte att möjliggöra och uppnå ett planenligt utgångsläge och en bebyggbar fastighet? För att uppnå planenlighet, i fråga om en planenlig fastighet, bör i regel allmän platsmark (med kommunalt huvudmannaskap) och kvartersmark så långt som möjligt skiljas åt.

Bemötande:

Uppgift om genomförandetid

Uppgift om genomförandetid har kompletterats på plankartan

Planen har förtydligats avseende hantering av strandskydd med tydligare redovisning om inom vilka områden som strandskyddet avses upphävas. Strandskyddet avses upphävas inom tomt/kvartersmarken för Fåfången, för ytan avsedd för angöring och parkering (P) samt inom avgränsad del av allmän plats avsedd för väg (Utfart₁).

Planbeskrivningen har reviderats under avsnittet om fastighetsrättsliga frågor utifrån att uppnå planenligt utgångsläge enligt Lantmäteriets kommentar där kommunen likt Lantmäteriet bedömer att fastighetsreglering är nödvändig.

Synpunkter tillgodosedda.

Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts eller enbart delvis

Vattenfall Eldistribution AB avseende införande av u-område för servisledning

Medverkande tjänstemän

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av stadsplanerare Sara Rangensjö.

Samhällsbyggnad

Stadsplaneringsenheten

Leila Ekman

Chef Stadsplaneringsenheten

Sara Rangensjö

Stadsplanerare Stadsplaneringsenheten