

Detaljplan för del av JAGBACKEN 3:1 m.fl., Bergshammar, Nyköpings kommun

Hur samrådet och granskningen bedrivits

Förslag till detaljplan, upprättat av Stadsplaneringsenheten, Samhällsbyggnad, har varit föremål för samråd under tiden fr.o.m. 2023-05-26 t.o.m. 2023-06-16. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida.

Samrådet gällde även förslag till nya gatu- och kvartersnamn: Jaktvägen och Viltgränd. Inga yttrande gällande namnförslag har inkommit.

Under perioden 2025-02-17 t.o.m. 2025-03-17 har planförslaget varit utställt för granskning. Då har berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, organisationer och sakägare haft möjlighet att granska och yttra sig kring ett, efter samrådet, reviderat planförslag.

Under planprocessen har totalt 37 skriftliga yttranden inkommit, varav 2 med godkännande av planförslaget. Yttrandena är sammanställda i detta granskningsutlåtande och finns även att läsa i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Följande har inkommit med yttranden **utan erinran** mot planförslaget:

Under samrådet:

2023-05-29, Eon

2023-06-14, Polisen

Under granskningen:

2025-02-18, Postnord

2025-02-25, Skogsstyrelsen

2025-03-05, Polisen

2025-03-13, Region Sörmland

2025-03-14, Trafikverket

2025-03-17, Länsstyrelsen

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

Under samrådet:

2023-06-08, privatperson SS (godkänner förslaget)

Under granskningen:

2025-02-19, Fastighets AB LE Lundberg

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

Under samrådet:

2023-05-29, Skanova

2023-05-30, Gästabudsstaden

2023-06-13, Skogsstyrelsen

2023-06-13, Bergshammars bygdegård

2023-06-14, Bergshammars vägförening

2023-06-14, Sörmlandskustens räddningstjänst

2023-06-14, Statens geotekniska institut

2023-06-15, Region Sörmland

2023-06-15, Privatperson MAoRA

2023-06-16, Lantmäteriet

2023-06-16, Sörmlands museum

2023-06-16, Trafikverket

2023-06-16, Vattenfall

2023-06-16, privatperson VoT-BA

2023-06-16, privatperson TS

2023-06-16, privatperson EZoFB

2023-06-17, privatperson SoAA

2023-06-19, Länsstyrelsen

Under granskningen:

2025-03-12, Vattenfall Eldistribution AB

2025-03-13, Statens Geotekniska Institut

2025-03-14, Sörmlandskustens räddningstjänst

2025-03-15, Bergshammars Bygdegårdsförening

2025-03-16, privatperson VoT-BA

2025-03-16, privatperson MAoRA

2025-03-17, Lantmäteriet

2025-03-17, privatperson SoAA

2025-03-17, privatperson EZoFB

Sammanfattning

Inkomna synpunkter har bland annat berört frågor om naturmiljö, kulturmiljö, rättigheter och tekniska frågor. Synpunkterna har exempelvis handlat om natura 2000, miljökvalitetsnormer för vatten, strandskydd, dagvatten, brandposter och vyer. Det har även inkommit synpunkter om riksintresse väg, buller, geoteknik, E-områden, ledningsrätter, fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggningar och exploateringsbehov.

Ställningstaganden

Med anledning av inkomna synpunkter **under samrådet** gjordes följande ställningstaganden/genomfördes följande ändringar inför granskningen:

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med skrivningar om nedan angivna tillkomna planbestämmelser.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om riksintresse E4 samt en redovisning hur planförslaget påverkar riksintresset.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med motivering för upphävande av strandskydd.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information avseende identifierade riskområden och risker kopplade till planerade dagvattendammar i kapitlet "Konsekvenser av planens genomförande" under rubriken "Erosion, skred och ras".
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende grön infrastruktur. Områdets friluftsliv har belysts i planbeskrivningen. Konsekvenserna för skogsbruket har beskrivits i planbeskrivningen.
- Information, karta och foto avseende fornlämning har lagts till i planbeskrivningen.
- Redovisning av innehåll i exploateringsavtal har kompletterats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende fastighetsbildningsåtgärder och en karta som tydliggör planerade fastighetsbildningsåtgärder har lagts till.
- Beskrivning av etappindelning och när de berörda fastigheterna BergshammarsEkeby 6:4 och Bergshammars-Ekeby 6:59 planeras att planläggas i etapperna har lagts till i planbeskrivningen i avsnittet om Genomförandefrågor.
- I planbeskrivningen har det förtydligats angående vilka anläggningar som gemensamhetsanläggningar avses inrättas för.
- I planbeskrivningen har det förtydligats att planområdet planeras ingå i kommunalt verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. Dagvatten planeras inte ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA.
- Information om gällande detaljplan inom området har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Karta med strukturplan och "Känslighet och potential" från landskapsanalysen samt strukturplan och "Naturvärdesklasser" från naturvärdesinventeringen har lagts till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats i avsnittet "Planekonomisk bedömning". Exploatören ansvarar för att bekosta och utföra flytt av befintlig ledningsinfrastruktur i de fall behov uppstår.

Plankarta

- Bestämmelser (a3 och a4) som upphäver strandskyddet har lagts till på plankartan.
- En generell egenskapsbestämmelse för all kvartersmark, som anger att uteplats vid bostad ska vara avskärmande från trafik- och verksamhetsbuller så att riktvärden för tyst uteplats uppnås, har lagts till på plankartan.
- En egenskapsbestämmelse (m5) som reglerar att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst sida har lagts till på plankartan.
- Egenskapsbestämmelser (f1 och f3) som anger krav på sammanbyggda hus har lagts till på plankartan.
- Bestämmelsen om bevarande av naturmark har tagits bort från plankartan.
- Egenskapsbestämmelsen som anger att marklov krävs för fällning av tallar har redigerats så att omkretsen på tallarna är 125 cm samt att marklov endast krävs på mark som omfattas av användningen B - Bostäder.
- Den generella egenskapsbestämmelsen för all kvartersmark som angav "markens

höjd får inte ändras mer än 1 meter i förhållande till grundkartan” har tagits bort.

- Egenskapsbestämmelse för all kvartersmark som anger att markarbeten ska utföras med hänsyn till befintlig terräng och topografi har lagts till på plankartan.
- Egenskapsbestämmelser som avgränsas med sekundär egenskapsgräns redovisas under rubrikerna ”Sekundära egenskapsbestämmelser för allmän plats” och ”Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark” i plankartan.
- Egenskapsbestämmelse som reglerar markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u1) har lagts till på plankartan för samma yta som g1 ifall ledningarna i ett senare skede skulle införlivas i ett kommunalt verksamhetsområde.
- En remsa med parkmark har lagts till på plankartan i områdets södra del. Utfart får inte regleras över parkmark, därmed regleras inget utfartsförbud då det blir självreglerande.
- Bestämmelsen m1 har redigerats så att den anger att det är bullerskärm som avses.
- Bestämmelse om att schaktarbeten ej är tillåtna inom 15 meter från körbanekant har lagts till på plankartan.
- Egenskapsbestämmelsen n=Markens höjd får inte ändras har tagits bort och i stället har n1= Markens höjd får inte ändras till att vara högre än 17,8 meter över nollplanet tillkommit för att reglera schaktning på bygdegårdens fastighet.
- Ett ytterligare område för E - transformatorstation har lagts till på plankartan.
- Bestämmelsen b2 är flyttad från området där isbana/bollplan önskas anläggas till den del av användningsområdet R där huvudbyggnad ska placeras. Bestämmelsen b2 är justerad till att ”minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig” vilket motsvarar ungefär samma yta med genomsläpplighet som tidigare.
- Bestämmelsen om fasadkulör har justerats för att inte gälla bygdegården.

Övriga underlag

Utredningar:

- En teknisk utredning har tagits fram (PM Teknisk utredning, WSP 2024-07-05).
- Bullerutredningen har reviderats och visar att det finns tillgång till tyst sida för samtliga bostäder i den norra delen av planområdet (Trafikbullerutredning, ACADinternational AB, 2021-02-26, kartbilaga reviderad 2024-09-26).
- Dagvattenutredningen har reviderats (Dagvattenutredning, Ramboll 2025-01-07).
- En geoteknisk utredning har tagits fram (PM Geoteknik inkl. MUR, WSP 2024-01-19).

Med anledning av inkomna synpunkter under **granskningen** föreslås följande revideringar av planhandlingarna:

Planbeskrivning

- Sammanfattning och hänvisning till rekommendationerna i det bergtekniska underlaget har lagts in i planbeskrivningen under rubriken ”Konsekvenser av planens genomförande”.
- Behov av fler brandposter inom planområdet har förklarats i planbeskrivningen.

Plankarta

- Egenskapsbestämmelsernas placeringar är justerade så att det tydligare kan utläsas var beteckningarna gäller.
- Egenskapsbestämmelserna g₁ och u₁ och har delats upp på två separata

egenskapsområden inom användningen Parkering för att undvika problem i genomförandeskedet. Bestämmelsen g₁ säkrar möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning för allmännyttig dagvattenledning på kvartersmark och bestämmelsen u₁ säkerställer yta ifall ledningarna i ett senare skede skulle införlivas i kommunalt verksamhetsområde.

- Prickmark har lagts till på användningsområdet B med ett djup på fyra meter intill det östra E-området.
- I bestämmelsen ö2 har bodar specificerats i formuleringen: "Marken får endast förses med enklare byggnadsverk, så som skärmtak, vindsydd, läktare eller bodar.".

I övrigt görs inga ändringar i planförslaget med anledning av synpunkterna.

I övrigt har enbart redaktionella ändringar genomförts.

Innehåll

Hur samrådet och granskningen bedrivits	1
Sammanfattning	2
Ställningstaganden	2
Planbeskrivning.....	3
Plankarta	3
Övriga underlag.....	4
Planbeskrivning.....	4
Plankarta	4
Yttranden och bemötanden - avsändare under samrådet.....	7
Länsstyrelsen	7
Lantmäteriet	11
Trafikverket.....	15
Region Sörmland	17
Sörmlands museum.....	17
Vattenfall.....	19
Skanova.....	21
Gästabudsstaden.....	22
Skogsstyrelsen	22
Sörmlandskustens räddningstjänst	23
Bergshammars bygdegårdsförening	24
Bergshammars vägförening	25
Statens geotekniska institut.....	25
Övriga boende i närområdet (ej sakägare)	25
Yttranden och bemötanden - avsändare under granskningen.....	34
Lantmäteriet	34
Statens Geotekniska Institut	35
Vattenfall Eldistribution AB.....	35
Sörmlandskustens räddningstjänst	38
Bergshammars Bygdegårdsförening	39
Övriga boende i närområdet (ej sakägare)	39
Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts eller enbart delvis.....	42
Under samrådet:	42
Under granskningen:	43
Namnsättning.....	43
Redogörelse för MKB.....	43
Medverkande tjänstemän.....	43

Yttranden och bemötanden - avsändare under samrådet

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas:

Riksintressen - 3 och 4 kap. miljöbalken

Riksintresse kommunikationer - väg

Planområdet gränsar i norr till väg E4 (inklusive på- och avfartsramper) som är av riksintresse - väg. Planbeskrivningens bör uppdateras med denna planeringsförutsättning samt en redovisning av hur ett genomförande av planförslaget påverkar riksintresset.

Natura 2000-område

Kommunen bedömer att påverkan på Natura 2000-området Kilaån-Vretaån har utretts inom ramen för dagvattenutredningen (Ramboll 2023-03-24) och att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att innebära negativ påverkan på aktuellt Natura 2000-område. Under förutsättning att dagvattnet hanteras på det sätt som beskrivs i planförslaget delar Länsstyrelsen kommunens bedömning.

Miljökvalitetsnormer (MKN) - vatten

I den nya dagvattenutredningen (Ramboll 2023-03-24) som tagits fram inför samrådet har det tagits ett större grepp över förutsättningarna att hantera dagvatten och kompensationsåtgärder inom området. I och med detta så delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna inte förväntas försämrats med föreslagna dammanläggningar och kompensationsåtgärder.

Strandskydd

Vid utredning av om strandskydd råder eller ej behöver ett vattendrag bedömas i sin helhet. Länsstyrelsen har granskat äldre samt topografiska kartor och bedömer att vattendraget norr om planområdet i huvudsak har ett naturligt ursprung, och således omfattas av generellt strandskydd. Kommunen behöver utreda om särskilda skäl finns för att upphäva strandskydd i detaljplanen.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken (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.

Länsstyrelsen har möjlighet att i enskilda fall upphäva strandskyddet vid mindre vattendrag om dessa saknar eller har liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Bestämmelsen kan tillämpas för vattendrag med en bredd på omkring två meter eller smalare. Strandskyddet kan normalt inte upphävas i sin helhet, utan en fri passage ska lämnas intill vattendraget. En begäran om upphävande av strandskyddet lämnas in till

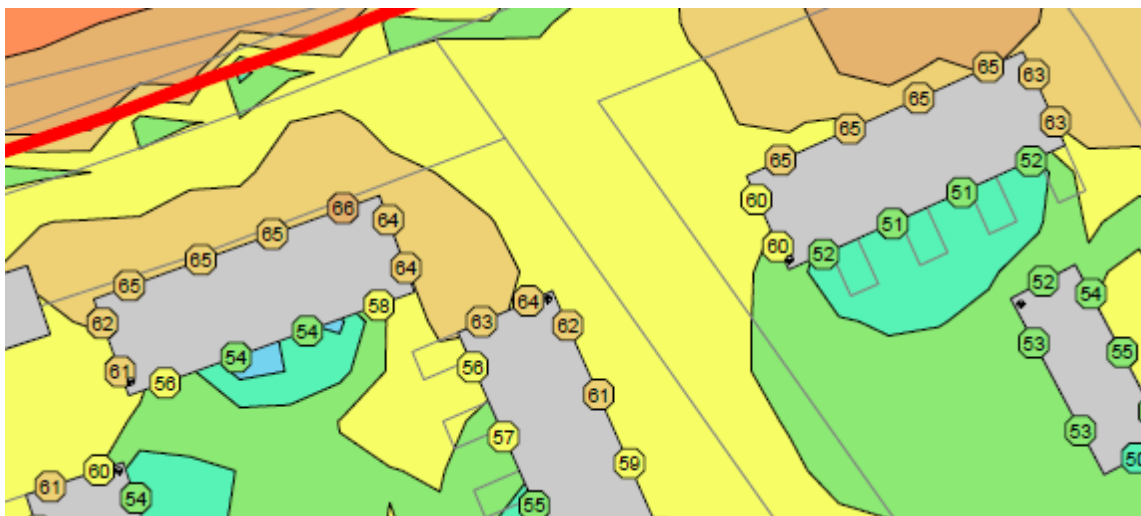
Länsstyrelsen som prövar om förutsättningar finns för att upphäva skyddet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Av planbeskrivningen framgår att det närmast motorvägs påfarten kommer att krävas bullerskydd för att planerade bostäder i norra delen ska innehålla gällande riktvärden om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Detaljplanen reglerar att bullerskydd med en höjd på om 3 meter ska finnas utmed påfart till väg E4.

Länsstyrelsen noterar att de bullerkartor som tillhör samrådsförslaget visar att riktvärden för trafikbuller överskrids vid fasader i den norra delen av planen även med ett 3 meter högt bullerskydd. Inför granskningen behöver kommunen säkerställa att all bebyggelse blir lämplig med hänsyn till människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. I det fall bostäderna behöver utformas och placeras på ett visst sätt för att klara gällande riktvärden ska detta säkerställas med planbestämmelser på plankartan.



Utsnitt ur bullerkartan, daterad 2023-05-02, som visar ekvivalent ljudnivå som frifältsvärde 1,5 meter över mark med en 3 meter hög skärm.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor

Inom planområdet finns två av SGU:s utpekade aktsamhetsområden för skredrisk i finkornig jordart. Det har inte gjorts någon geoteknisk undersökning men av planbeskrivningen framgår att en stabilitetsberäkning ska utföras inför detaljplanens granskningsskede. Länsstyrelsens bedömning av markens lämplighet utifrån geotekniska förutsättningar kan inte göras innan denna beräkning har gjorts och redovisats.

För att lösa dagvattenhanteringen i området föreslås två fördröjningsdammar och en våtmark i områdets norra del. Av dagvattenutredningen framgår att det finns en risk att stabilitet på väg E4 försämras till följd av ökat portryck under dammarnas tyngd och att detta bör utredas geotekniskt. Det även finns en risk för påverkan av vägens stabilitet i samband med anläggandet av dammarna. Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning att stabiliteten ska vara utredd till granskningen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Riksstressen – 3 kap. miljöbalken

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger i närheten av två riksintressen för kulturmiljövård, Arnö-Stora Kungsladugården och Kiladalen. En landskapsanalys med kulturmiljöinriktning har tagits fram liksom en bedömning av kulturhistoriska värden i befintlig bebyggelse.

Länsstyrelsen anser att planförslaget är väl anpassat till platsen, samhället och landskapsbilden i fråga om såväl exploateringsgrad som placering, skala och utformning av ny bebyggelse. Länsstyrelsen delar därför kommunens bedömning att de närbelägna riksintressena inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Naturmiljö

Detaljplanens syfte är bl.a. att säkerställa ett hänsynsfullt förhållningssätt till områdets naturliga kvaliteter. För att säkerställa att hänsyn tas till befintlig topografi och vegetation reglerar detaljplanen att tomtmark under och runt byggnad ska lämnas som naturmark. Tallar, övrig vegetation och hållmark ska behållas i möjligaste mån.

Med anledning av planens syfte ifrågasätter Länsstyrelsen den höga exploateringsgraden samt hur kommunen kan säkerställa att ovan nämnda bestämmelse efterlevs när området är bebyggt.

Värdefulla träd

Ändrad lovplikt för värdefulla träd inom kvartersmark bör inte begränsas till att enbart omfatta tallar, utan samtliga förekommande trädslag.

Grön infrastruktur

Av naturvärdesinventeringen framgår att områden med naturvärdesklass 3 har en positiv betydelse för den biologiska mångfalden. Länsstyrelsen ser en risk med att naturmiljön fragmenteras. Kommunen bör redogöra för om området utgör del i en spridningskorridor och även belysa riskerna med att buffertzoner kring områden med naturvärden minskar. Ett ekologiskt funktionellt landskap med livsmiljöer och spridningskorridorer för växter och djur ger fler och bättre ekosystemtjänster och är också mer tåligt vid klimatförändringar.

Friluftsliv

Området nyttjas idag för friluftsliv. Kommunen bör belysa områdets friluftslivsvärden och hur tillgången till närrekreation och friluftsliv ska säkras. De nationella friluftslivsmålen ska beaktas.

Värdefull skogsmark

Planområdet utgörs främst av mark som nyttjats för skogsbruk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska, enligt 3 kap. 4 § MB, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan försvåra ett rationellt skogsbruk. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget inte redovisar hur förutsättningen för skogsnäringen och hushållningen av skogsmark påverkas vid ett genomförande av planen. Inför granskningen behöver planförslaget tillföras en sådan redovisning.

Länsstyrelsen upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950), KML

Planområdet varit föremål för arkeologisk utredning under 2021. Resultatet visade att ingen lagskyddad fornlämning finns inom planområdet. Sydväst om planområdet finns en

12 meter stor stensättning (L1985:2171). Ingen grävning eller övertäckande får göras inom 30 meter från stensättningen. Det är därför viktigt att kommunen ser till att ingen tomtmark förläggs närmare än 30 meter från stensättningens yttre kant.



Inför planarbetet bör planhandlingarna kompletteras med uppgifter om den arkeologiska utredning som genomfördes år 2021.

11 kap. miljöbalken (1998:808) MB, Vattenverksamhet

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen ska bevara och skydda befintligt våtområde. Vid anläggande av vattenverksamhet, exempelvis våtmark, behöver en anmälan om vattenverksamhet skickas in till länsstyrelsen alternativt behöver tillstånd sökas hos mark- och miljödomstolen beroende på omfattning av vattenverksamheten.

Bemötande:

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om riksintresse E4 samt en redovisning av hur planförslaget påverkar riksintresset.

Avseende strandskydd så upphäver kommunen nu strandskyddet med bestämmelse på plankartan. I planbeskrivningen motiveras upphävandet utifrån särskilda skäl.

Avseende buller ska bostäder i norr, som är belägna utmed påfarten till E4, utformas med hänsyn till de ekvivalenta ljudnivåer (>65 dBA) som uppstår från E4:an. Nivåer kräver att bostäder anpassas för att uppfylla gällande riktvärden avseende tyst sida för hälften av boningsrummen i varje bostad, och åtminstone en tyst uteplats (privat eller gemensam). Reviderad bullerutredning visar att det finns tillgång till tyst sida för samtliga bostäder i den norra delen av planområdet. Detta säkerställs även med en generell egenskapsbestämmelse för all kvartersmark som anger att uteplats vid bostad ska vara avskärmade från trafik- och verksamhetsbuller så att riktvärden för tyst uteplats uppnås. En egenskapsbestämmelse (m₅) som reglerar att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst sida har lagts till på plankartan. I detaljplanens nordöstra del har även en utformningsbestämmelse som anger krav på sammanbyggda hus lagts till där så krävs

med hänsyn till buller för att uppnå en tyst sida.

Avseende synpunkten om vägens stabilitet har en geoteknisk stabilitetsutredning tagits fram. Planbeskrivningen har uppdaterats med information avseende identifierade riskområden och risker kopplade till planerade dagvattendammar i kapitlet "Konsekvenser av planens genomförande" under rubriken "Erosion, skred och ras".

Bestämmelsen om bevarande av naturmark som lyfts i yttrandet har tagits bort från plankartan. Detta då den är svårtolkad vilket ställer till problem i bygglovsskedet samt att den är svår att efterleva. För att utforma bebyggelse med hänsyn till skogssilhuetten och för att bevara större träd reglerar plankartan att tallar ska behållas i möjligaste mån samt en generell bestämmelse om att ny bebyggelse ska anpassas till terräng och vegetation på platsen. Inom all planerad kvartersmark gäller även krav på marklov för fällning av tallar med omkrets över 125 cm, dessa tallar får endast fällas om de är sjuka, utgör säkerhetsrisk eller omöjliggör nyttjande av byggrätt. Planbestämmelser som syftar till att säkra bebyggelsens anpassning till landskapsbilden utgörs av bestämmelser om bland annat nockhöjd, jordnära fasadkulörer, enhetlig takfärg, minsta fastighetsstorlek samt bestämmelse om bostadstyp i områden där det har bedömts viktigt att reglera.

Avseende synpunkten om värdefulla träd, att bestämmelsen ska inrymma alla träd, ej enbart tallar så tillgodoses inte synpunkten. Anledningen är att skogen främst utgörs av tallar och i framtiden landskapsanalys lyfts luftig tallskog som ett värde. I rekommendationerna i analysen är det bevarande av äldre tallar och tallskog som lyfts fram.

Planbeskrivningen har uppdaterats avseende grön infrastruktur. Områdets friluftsliv har belysts i planbeskrivningen. Konsekvenserna för skogsbruket har beskrivits i planbeskrivningen.

Avståndet från fornlämning till tomtmark har kontrollerats. Information, karta och foto har lagts till i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens synpunkt angående anmälan om vattenverksamhet är noterat.

Synpunkter delvis tillgodosedda.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-04-17 (plankarta) och 2023-04-24 (planbeskrivning) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt

framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun - Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

REDOVISNING AV INNEHÅLL I EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas, det finns även en redovisning av olika åtaganden som avses ingå i avtalet.

Enligt 5 kap. 13 § PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. I planbeskrivningen finns några formuleringar om åtaganden och kostnader som exploatören tycks avses ansvara för under plangenomförandet. Lantmäteriet bedömer dock att redovisningen inte är tillräckligt tydlig och bedömer att handlingarna bör kompletteras och förtydligas i frågor kring t.ex.:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelser, gärna redovisade på kartor
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

Om planen är tänkt att genomföras med stöd av flera exploateringsavtal med olika exploatörer behöver det även framgå (i planbeskrivningen) hur ansvaret ska fördelas mellan exploatörerna.

I detta fall bedöms redovisningen (i planbeskrivningen) inte vara så tydlig som krävs för att det ska gå att bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden. Lantmäteriets lagstadgade uppgift - att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL bedöms därför inte möjlig att genomföra.

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningsåtgärder

Av planhandlingarna bör det framgå och redogöras för vilka olika

fastighetsbildningsåtgärder som anses nödvändiga för planens genomförande. Det är viktigt att planens konsekvenser samt grundläggande förutsättningar för planens genomförande beskrivs på ett tydligt sätt så att berörda kan förstå innebörden av planen. Lantmäteriet förespråkar att det exempelvis bör framgå mer tydligt och på ett samlat sätt vilka olika fastighetsbildningsåtgärder, t.ex. fastighetsregleringar och avstyckningar, som kommer behöva ske för att kunna genomföra det aktuella planförslaget, gärna redovisade på kartor. Det bör t.ex. framgå vilka marköverlåtelser som är tänkt att ske (och som bedöms nödvändiga för planens genomförande) och om intentionen är att överlåtelser ska ske genom överenskommelser mellan parterna.

Som det får förstås av planprogrammet för Jagbacken tycks planprogramområdet vara uppdelat i etapper (etapp 1-3), varpå det aktuella planförslaget tycks avse del av detta område, etapp 1. Detta skulle med fördel kunna förtydligas något i planbeskrivningen. Det kan här till gärna redogöras för när i tiden (på ett ungefär) ett genomförande av resterande etapper är tänkt att ske och huruvida det aktuella planområdet och t.ex. Bergshammars-Ekeby 6:4 och 6:59 kan komma att beröras i dessa delar. Det kan med fördel även redogöras för vad tanken och intentionen är med återstoden av t.ex. Bergshammars-Ekeby 6:4 och 6:59 och om fastigheterna avses ombildas i sin helhet eller endast delvis, med hänsyn till bl.a. aktuellt och tillkommande planförslag.

Lantmäteriet förespråkar att planhandlingarna kompletteras i dessa delar.

Inrättande av gemensamhetsanläggningar

Vid genomgång av planbeskrivningen noteras att det föreslås bildas gemensamhetsanläggningar för bl.a. väg och dagvatten inom t.ex. föreslagen kvartersmark för bostads- och parkeringsändamål (B och P). Det skulle dock i planbeskrivningen kunna förtydligas något och på ett samlat sätt beskrivas vilka anläggningar som gemensamhetsanläggningar avses inrättas för, hur dessa är tänkt att utformas och vilka som kan anses komma att beröras av dessa (med hänsyn till etappindelningen och efterföljande planläggning).

För förtydligande önskar Lantmäteriet höra om det aktuella planområdet ingår i, eller avses ingå i, det kommunala verksamhetsområdet för VA? Om så är fallet, omfattar det kommunala verksamhetsområdet även dagvatten? Detta kan ha betydelse i frågan om hanteringen av dagvatten och kommande drift av anläggningen, främst i fråga om lagen om allmänna vattentjänster (LAV) kan bli tillämplig eller om reglerna i Anläggningslagen (AL) alternativt reglerna i Miljöbalken kan komma att tillämpas. Detta kan även ha betydelse vid eventuell prövning av inrättande av gemensamhetsanläggning för aktuellt ändamål.

Frågan om det är möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning för de aktuella ändamålen som det bl.a. redogörs för i planbeskrivningen, t.ex. dagvatten, får prövas i en eventuell framtida förrättning.

Bildande av ledningsrätt?

I planbeskrivningen nämns att ledningsområden på kvartersmark avses säkerställas med ledningsrätt. Det noteras dock att det tycks saknas s.k. u-områden utlagda i plankartan. I planbeskrivningen nämns samtidigt att g-områden finns utlagda och avses säkerställa de aktuella/tillkommande ledningarna. Avser de aktuella ledningarna vara en del av dagvattenanläggningen som det omnämnts att en gemensamhetsanläggning avses inrättas

för? Eller avses andra, allmänna ledningar, förläggas i kvartersmark? Om ledningarna inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om s.k. u-områden saknas. Frågan kan behöva ses över.

REDOVISNING AV BEFINTLIGA PLANER

I planbeskrivningen, under rubriken "Detaljplan", anges att det aktuella området inte är planlagt. Delar av det aktuella planområdet tycks dock vara planlagt sedan tidigare, bl.a. vad avser fastigheten Bergshammars-Ekeby 6:59.

ÖVRIGT

I planförslaget regleras bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång, bl.a. genom egenskapsbestämmelsen j. Om syftet, vad avser egenskapsbestämmelsen j, är att reglera frågan om "utfartsförbud" mot Nyköpingsvägen, kan det funderas över om inte planområdet bör utökas något i omfattning, t.ex. med ett område allmän plats utanför "utfartsförbudet" (söder om det utlagda bostadskvarteret). Lantmäteriet vill upplysa om att bestämmelser om stängselkrav och utfartsförbud, enligt 4 kap. 9 § PBL, endast får läggas mot allmänna platser. Det torde innebära att det inte torde vara möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns. Om intentionen är att reglera frågan om "utfartsförbud" mot Nyköpingsvägen kan frågan behöva ses över.

UPPLYSNING

Lantmäteriet vill upplysa om att man inte närmare har utrett gränserns noggrannhet och eventuella avtalsservitut, oregistrerade samfälligheter eller övriga rättigheter inom området. Om inte det är gjort rekommenderar Lantmäteriet att frågorna ses över.

Bemötande:

Egenskapsbestämmelser som avgränsas med sekundär egenskapsgräns redovisas under rubrikerna "Sekundära egenskapsbestämmelser för allmän plats" och "Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark" i plankartan.

Redovisning av innehåll i exploateringsavtal har kompletterats i planbeskrivningen.

Synpunkten avseende fastighetsbildningsåtgärder har beaktats och en karta har tagits fram som tydliggör de fastighetsbildningsåtgärder som planeras.

Beskrivning av etappindelning och när de berörda fastigheterna Bergshammars-Ekeby 6:4 och Bergshammars-Ekeby 6:59 planeras att planläggas i etapperna har lagts till i planbeskrivningen i avsnittet om Genomförandefrågor.

I planbeskrivningen har det förtydligats angående vilka anläggningar som gemensamhetsanläggningar avses inrättas för.

I planbeskrivningen har det förtydligats att planområdet planeras ingå i kommunalt verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. Dagvatten planeras inte ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA.

Avseende bildandet av ledningsrätt. Området betecknat med g vid användningen Parkering (kvartersmark) är till för att möjliggöra att gemensamhetsanläggning kan inrättas för ledningar som ska vara del av dagvattenanläggningen för området. Ett u har även lagts

till för att säkerställa u-område för samma yta ifall ledningarna i ett senare skede skulle införlivas i kommunalt verksamhetsområde. Då kan det vara önskvärt av det kommunala VA-bolaget att kunna bilda ledningsrätt för ledningarna vilket ett u möjliggör. Beteckningarna g samt u på samma yta tar därmed höjd för olika scenarion.

Ett u-område har även lagts till centralt i plankartan för allmännyttiga VA-ledningar för att möjliggöra bildandet av ledningsrätt.

Information om gällande detaljplan inom området har uppdaterats i planbeskrivningen.

Avseende upplysningen har avtal med mera utretts i den mån det ligger inom kommunens kontroll och åtkomst. Avseende gränsers noggrannhet är gränserna i området bättre än 0,2 m eller bättre än 0,05.

Avseende utfartsförbud har en remsa med parkmark lagts till på plankartan. Utfart får inte regleras över parkmark, därmed regleras inget utfartsförbud då det blir självreglerande.

Synpunkter tillgodosedda.

Trafikverket

Planområdet gränsar i norr till E4:ns av- och påfartsramper och i söder till Nyköpingsvägen (väg 800). Trafikverket är väghållare för båda vägarna.

Riksintressen

Väg E4 inklusive på- och avfartsramper ingår i riksintresset väg. Planförslaget bör kompletteras i det avseendet. Information kring Trafikverkets beslutade riksintressen finns på Trafikverket hemsida, där det även finns kartunderlag som visar riksintressets utbredning, se länk: [Trafikverkets beslutade riksintressen - Bransch](#)

Trafikbuller

Planområdets norra delar är utsatta för höga bullernivåer. Beräkningarna i bullerutredningen har utgått från att ett 3 meter högt bullerskydd placeras utmed E4:ns ramper. Bullerskyddet är reglerat med bestämmelser i plankartan. Med planerat skydd anges att beräknade ljudnivåer uppgår till 66 dBA ekvivalent nivå samt 74 dBA maximal nivå. I planförslaget anges också att bostäder kan behöva anpassas för att klara gällande bullerriktvärden, bl.a. bostädernas planlösningar samt placering och utformning av uteplatser. Om sådana lösningar är en förutsättning för att uppnå bullerriktvärdena, anser Trafikverket att de ska säkerställas med bestämmelser i plankartan.

Om redovisat bullerskydd kommer att utgöras av en vall behöver kommunen klargöra att markförhållandena är sådana att marken klarar tyngden av de upplagda massorna. Det ska säkerställas att vallen inte medför sättningar i väganläggningen eller påverkar dess stabilitet. Innan granskningen önskar Trafikverket ta del av underlag som påvisar detta.

Dagvatten

Av planen framgår att en utbyggnad enligt planförslaget leder till kraftigt ökat dagvattenflöde och föroreningsbelastning. I områdets norra del föreslås därför två fördröjningsdammar och en våtmark, som ska fördröja vattenflödet samt rena vattnet innan det leds vidare. Vatten från dessa anläggningar är tänkt att avledas norrut, via

befintlig trumma i den statliga väganläggningen. Av dagvattenutredningen framgår att det finns risk för att vägens stabilitet försämras till följd av ökat porttryck under dammarnas tyngd, och att detta bör utredas geotekniskt. Trafikverket vill uppmärksamma att det även finns en risk för påverkan av vägens stabilitet i samband med anläggandet av dammarna. Trafikverket vill ta del av geotekniskt underlag som påvisar att den statliga vägen inte påverkas av redovisade fördröjningsdammarna. Trafikverket anser att detta ska vara utrett till granskningen.

Trafikverkets trummor är generellt dimensionerade för att klara av att hantera flöden med 50-års återkomsttid, samt motsvarande momentanflöden som uppstår, i vissa enstaka fall även för större flöden. För att inte negativt påverka det befintliga avvattningssystemet för vägen (diken och trummor), ska fördröjning av flöden göras motsvarande HHQ50 och momentanflöden HHQ50-mom så att det befintliga avvattningssystemet inte överbelastas och skadas. Dimensionering av fördröjning till Trafikverkets vattenanläggning ska innefatta kommande klimatförändringar. Trafikverket förutsätter att kommunen säkerställer att avrinningen från området till Trafikverkets diken/trummor inte ökar förorenings-, hastighets- och/eller mängdmässig sett efter det att planområdet är utbyggt. Fördröjning ska således dimensioneras för att omhänderta differensen mellan utflödet innan respektive efter utbyggnad.

Fördröjningsdammarna ligger i en ytterkurva och kommer att ha en permanent vattenyta, vilket ökar riskerna i samband med en potentiell avåkning. Med anledning av detta anser Trafikverket att dammarna av trafiksäkerhetsskäl ska placeras minst 15 meter från vägens belägningskant. Plankartan bör förses med bestämmelse som reglerar detta.

Fortsatt arbete

Innan granskningen önskar Trafikverket ta del av underlag kring planerade fördröjningsdammarna samt för en eventuell bullervall, enligt ovan. Trafikverket välkomnar även i övrigt en dialog kring eventuella frågor som rör den statliga infrastrukturen.

Bemötande:

Riksintresset väg har förtydligats i planbeskrivningen. Beskrivning av riksintresset har lagts till i kapitlet "Planeringsförutsättningar" under rubriken "Riksintresse kommunikationer vägar". Detaljplanens konsekvenser på riksintresset har motiverats i kapitlet "Konsekvenser av planens genomförande" under rubriken "Riksintressen".

Avseende buller ska bostäder i norr, som är belägna utmed påfarten till E4, utformas med hänsyn till de ekvivalenta ljudnivåer (>65 dBA) som uppstår från E4:an. Nivåer kräver att bostäder anpassas för att uppfylla gällande riktvärden avseende tyst sida för hälften av boningsrummen i varje bostad, och åtminstone en tyst uteplats (privat eller gemensam). Reviderad bullerutredning visar att det finns tillgång till tyst sida för samtliga bostäder i den norra delen av planområdet. Detta säkerställs även med en generell egenskapsbestämmelse för all kvarterismark som anger att uteplats vid bostad ska vara avskärmande från trafik- och verksamhetsbuller så att riktvärden för tyst uteplats uppnås. En egenskapsbestämmelse (m_5) som reglerar att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst sida har lagts till på plankartan. I detaljplanens nordöstra del har även en utformningsbestämmelse som anger krav på sammanbyggda hus lagts till där så krävs med hänsyn till buller för att uppnå en tyst sida.

Bullerbestämmelse har förtydligats gällande att det är en bullerskärm som avses med bullerskydd.

Avseende synpunkten om vägens stabilitet har en geoteknisk stabilitetsutredning tagits fram. Planbeskrivningen har uppdaterats med information avseende identifierade riskområden och risker kopplade till planerade dagvattendammar i kapitlet "Konsekvenser av planens genomförande" under rubriken "Erosion, skred och ras". Enligt den geotekniska utredningen som tagits fram inom planarbetet innebär planerade schakter ingen risk för negativ påverkan på vägens stabilitet. Mot bakgrund av ovanstående samt att eventuell risk för bottenuppressning och metod för anläggning av dammar ska utredas i detaljprojekteringen bedöms det inte finnas några risker att Riksintresse för kommunikationer påverkas negativt.

I dagvattenutredningen används 10-års regn som beräkningsgrund. Dimensioneringen har diskuterats med Trafikverket utifrån flödeskrav till deras trummor. Att inte öka det framtida 10-årsflödet jämfört med befintligt 10-årsflöde, samt kontrollera kapacitet, har ansetts fungera som antagande.

Plangräns ligger ca 12 meter från beläggningskant. Bestämmelse om att schaktarbeten ej är tillåtna inom 15 meter från körbanekant har lagts till på plankartan.

Synpunkter tillgodosedda.

Region Sörmland

Region Sörmland ser inte att detaljplanen kommer att påverka kollektivtrafiken och dess nuvarande hållplatser och körvägar. Placeringen på förslaget är bra strategiskt utlagd i förhållande till kollektivtrafiken i närheten.

Bemötande:

Yttrandet är noterat.

Synpunkt tillgodosedd.

Sörmlands museum

Bakgrund

Nyköpings kommun, samhällsbyggnadsenheten, har bett Sörmlands museum, enheten Kulturmiljö, slöjd, bild och form, om ett yttrande angående ovanstående detaljplaneförslag. Undertecknad yttrade sig även över planprogrammet.

Synpunkter på underlagen

Inför planprogrammet togs bra kunskapsunderlag fram. En Landskapsanalys daterad 2021-05-12. Landskapsanalysen beskriver områdets natur- och kulturvärden, med värdepunkter, utblickar, samt känslighet och tålighet för olika delområden inom planområdet. Landskapsanalysen ger också rekommendationer för ny bebyggelse. En naturvärdesinventering togs också fram; daterad 2022-10-31.

Inför samrådet har också en antikvarisk dokumentation och kulturhistorisk värdering av Bergshammars bygdegård, tagits fram, vilket vi hade föreslagit. Rapporten är tydlig och välskriven och byggnaden har nu dokumenterats, vilket är positivt. Enligt rapporten är "den sammanfattande antikvariska bedömningen att byggnaden inte har sådana kulturhistoriska

värden att ett bevarandekrav är motiverat. Det finns mycket få spår av den gamla sockenstugan i bygdegården.”

Synpunkter på förslaget

I planprogrammet anges att områdets och omgivningens naturliga kvaliteter och värden bör tas tillvara. Både landskapsanalysen och naturvärdesinventeringen pekar på att området i öster är *mycket känsligt* (landskapsanalysen, karta sid 28) och har *påtagliga naturvärden* (naturvärdesinventeringen, område 2, karta 2, naturvärdesklass 3). Dessa slutsatser framgår inte av planprogrammet. Kartöverlägg med de olika underlagens delområdena hade varit lämpligt att ta med i planprogrammet, vilket hade gett en tydlig bild av att även dessa områden planeras att bebyggas. För att ta hänsyn till områdets naturliga kvaliteter och värden bör underlagens rekommendationer om att inte exploatera den östra delen, följas.

I Landskapsanalysen anges också att *”Ryttartorpet ligger utanför aktuellt planområde, men bidrar till möjligheten att förstå platsens tidsdjup. Rivningsförbud kan övervägas som alternativ för torpet.”* Detta är en bra rekommendation, för att säkra att Ryttartorpet bevaras.

I planprogrammet anges att ambitionen inom hela området är att minimera schaktning, samt *”om planprogrammets intentioner efterlevs att minimera trädfällning och schaktning, borde ingreppen kunna begränsas”*. På plankartan är endast marken runt bygdegården markerad med n =Markens höjd får inte ändras. Övriga ytor är ej markerade, utan har den allmänna formuleringen att markens höjd får inte ändras mer än 1 meter i förhållande till grundkartan, vilket låter olämpligt i de östra delarna, som har påtagliga naturvärden.

Under plankartans egenskapsbestämmelser, Utformning, anges att *”Fasader för huvudbyggnad och komplementbyggnad ska utföras i jordnära kulörer. Fasader får ej utföras i vit kulör eller kulör nära vit.”* Jordnära kulörer är en rekommendation från landskapsanalysen, vilket är bra. I bestämmelsen kan gärna läggas till svart kulör.

Bemötande:

De områden som är möjliga att exploatera enligt planförslaget är ett resultat av en sammanvägning av olika intressen med bland annat bostäder, naturmark och yta för eventuell skola/förskola. Exploateringen är delvis anpassad till rekommendationerna genom byggrätter och tomtstorlekar som säkrar en något glesare exploatering i det känsliga området.

Karta med delområden från planprogrammet har lagts till i planbeskrivningen. Kartöverlägg med strukturplan och *”Känslighet och potential”* från landskapsanalysen samt strukturplan och *”Naturvärdesklasser”* från naturvärdesinventeringen har även lagts till i planbeskrivningen.

Ryttartorpet ligger utanför planområdet vilket innebär att ett rivningsförbud inte kan regleras i denna detaljplan.

Egenskapsbestämmelsen n =Markens höjd får inte ändras har tagits bort och i stället har n_1 = Markens höjd får inte ändras till att vara högre än 17,8 meter över nollplanet tillkommit för att reglera schaktning på bygdegårdens fastighet. Den generella

egenskapsbestämmelsen för all kvartersmark som angav "markens höjd får inte ändras mer än 1 meter i förhållande till grundkartan" har tagits bort och i stället har en generell egenskapsbestämmelse för all kvartersmark om markens anordnande och vegetation tillkommit som lyder: "Markarbeten ska utföras med hänsyn till befintlig terräng och topografi. Genom att begränsa schaktning och fyllning minimeras inverkan på topografin i största möjliga mån".

Efter samrådet har det förtydligats från Sörmlands museum avseende kulör att den svarta kulören gärna kan läggas till utöver den vita i de kulörer som fasader ej får utföras i. Kommunen anser att svart kulör kan tillåtas då svart kulör listas som en av flera jordnära kulörer i framtagna landskapsanalys. Synpunkten tillmötesgår därför inte.

Synpunkter delvis tillgodosedda.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 0,4 kV markkabel, blå streckad linje i kartan nedan, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



Vattenfall Eldistribution önskar att kommunen ändrar förklaringen E = Tekniska anläggningar på plankartan till E = Nätstation / Transformatorstation för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00
- Vid eventuella schaktningsarbeten 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 Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

E - tekniska anläggningar på plankartan har justerats enligt önskemål. Nytt E-område har lagts in på plankartan, dock inte på den plats som föreslagits av Vattenfall men i närheten.

Synpunkt delvis tillgodosedd.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Bemötande:

Planbeskrivningen har kompletterats i avsnittet "Planekonomisk bedömning". Exploatören ansvarar för att bekosta och utföra flytt av befintlig ledningsinfrastruktur i de fall behov uppstår.

En tidig medverkan i planarbetet har möjliggjorts i samrådsskedet genom möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. I granskningsskedet ges ytterligare möjligheter att lämna synpunkter på förslaget.

Synpunkter tillgodosedda.

Gästabudsstaden

Gästabudsstaden informerar om fiberledningar som kan innebära konfliktpunkter. Gästabudsstaden anser att kostnader för ledningsflytt skall bäras den som begär flytt.



Bemötande:

Planbeskrivningen har kompletterats i avsnittet "Planekonomisk bedömning" med texten "Exploatören ansvarar för att bekosta och utföra flytt av befintlig ledningsinfrastruktur i de fall behov uppstår".

Synpunkt tillgodosedd.

Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av

miljöbalken, gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under skogsvårdslagen). Vidare ingår bland Skogsstyrelsens uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

Skogsstyrelsen har inte tittat närmare på om föreslagna exploateringsområden krockar med andra intressen men Skogens pärlor ger bra vägledning om var det finns hänsyn att ta. Skogens pärlor, www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor visar aktuella uppgifter om miljövärden i skogen, t.ex. nyckelbiotoper och skyddade skogsområden. Dessa register fylls kontinuerligt på med nya områden. Utebliven träff i Skogens pärlor utesluter inte förekomst av odokumenterade värden inklusive hänsynskrävande biotoper. Det är därför viktigt att ni själva gör en inventering som belyser områdenas kvaliteter i samband med detaljplanering och exploatering.

Vid exploatering av ett detaljplanerat område är det värdefullt att tänka på att inte ta bort värdefulla träd som fyller en funktion för både människor och djur. Det kan vara gamla träd, bärande träd som fågelbär, rönn, fruktträd eller ädla lövträd som ek, lind, hassel, alm och ask. Dessa träd främjar den biologiska mångfalden i landskapet. Sälgen är allra viktigast att bevara eftersom den ger mat till insekter och fåglar allra först på våren.

Viktigt att tänka på vid exploatering är hur man gör med den tätortsnära eller med närskogen, alltså den skog som ligger närmast bebyggelse, som är mest tillgänglig för människor att vistas i regelbundet. Närskogen kan till exempel ligga i anslutning till: skolor, förskolor, vårdinstitutioner, friluftsanläggningar, turistattraktioner, tätorter, småorter och fritidshusområden.

Lokala förutsättningar bestämmer närskogens geografiska utsträckning. Det kan variera, men 200 till 300 meter in i skogen kan användas som riktmärke. Detta avstånd ger möjlighet till en upplevelse av att kunna gå in i skogen och få avskildhet. Så långt in i skogen dominerar skogskänslan över närheten till bebyggelse. Skogen har stor betydelse för människors livsmiljö, lekmiljö och naturvistelse.

Bemötande:

Skogens pärlor har kontrollerats, inget tillägg till planbeskrivningen har gjorts utifrån det. En naturvärdesinventering har tagits fram i planarbetet. I planbeskrivningens kapitel "Konsekvenser för planens genomförande" anges hur området ska anpassas efter naturliga kvaliteter för att bevara befintliga naturvärden så långt som möjligt. I övrigt anses yttrandet noterat.

Synpunkter delvis tillgodosedda.

Sörmlandskustens räddningstjänst

Brandposter bör anordnas inom området. Avsnitt 2.6 i P114 Distribution av dricksvatten bör följas. Där anges att ett lämpligt avstånd mellan brandposter i områden med släckning från brandposter är 150 meter, vilket medför att man som längst får 75 meter till närmaste

brandpost. Erforderliga flöden anges i tabell 3.3 i P114 och dessa bör följas.

Bemötande:

Planbeskrivningen är uppdaterad utifrån yttrandet.

Synpunkt tillgodosedd.

Bergshammars bygdegårdsförening

1. I övre vänstra hörnet av område R₁ kommer vi att vilja anlägga en isbana/bollplan om c:a 1000 m² vilken alltså kommer att uppta mer än 40 % av egenskapsområdets yta. För att det skall vara möjligt att spola upp isen med rimlig vattenåtgång krävs att marken under isbanan har begränsad genomsläpplighet. Kravet b₂ måste alltså modifieras antingen till en annan procentsats än 60 eller med en specifikation av graden av genomsläpplighet.
2. Enligt plankarten kommer område R₁ omfatta c:a 7100 m². Vi har dock krav på en fastighet om c:a 8000 m². Detta kan åstadkommas genom att egenskapsområdets östra gräns flyttas 10 m österut.
3. Vi förutsätter att vi har fullständig frihet att placera bygdegården inom det utökade egenskapsområdet R₁.
4. Enligt "Egenskaper för all kvartersmark" avsnitt utformning anges att fasader skall utföras i jordnära kulörer. Vi önskar att den bygdegård som kommer att uppföras i område R₁ skall kunna målas "traditionellt" i falu rödfärg med vita knutar.
5. Enligt förslaget till detaljplan får tallar med omkrets över 100 cm endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk inom all planerad kvartersmark. Bygdegårdsföreningens verksamhet kräver dock tillgång till ett antal "fria" ytor för t.ex. isbana/bollplan, majbrasa sport och lek o.s.v. Vi behöver därför möjlighet att fälla de träd som vi bedömer hindrar vår verksamhet oberoende av resp. träds omkrets.
6. Parkeringsområdet P kan med fördel delas mellan skolan (dagtid) och bygdegården (kvällstid). Dock inte med de boende i området eller deras gäster. Vid arrangemang i Bygdegården behöver vi tillgång till 25-30 parkeringsplatser. Har det föreslagna området P kapacitet att tillgodose detta behov?

Bemötande:

1. Bestämmelsen b₂ är flyttad från området där isbana/bollplan önskas anläggas till den del av användningsområdet R där huvudbyggnad ska placeras. Bestämmelsen b₂ är justerad till att "minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig" vilket motsvarar ungefär samma yta med genomsläpplighet som tidigare.
2. Avseende storlek på fastighet för bygdegården har det kommit till Samhällsbyggnadsdivisionens kännedom att denna fråga diskuterats mellan bygdegården och exploatören och inte längre är aktuell.
3. Byggrätten för bygdegården (huvudbyggnad) gäller inom de södra och östra delarna av R₁-området. I övriga delar är den komplementbyggnader/enklare byggnadsverk som tillåts. Inom det tillåtna området för bygdegården gäller byggrätten. På samrådsmötet med bygdegården diskuterades frågan om störning/buller från bygdegården kunde påverka möjligheten till placering. Det är inget som hanteras i ett bygglov, där gäller byggrätten enligt detaljplanen. Skulle det vara för livat/för högljutt en kväll exempelvis är det störningsjouren/polisen

som tillkallas. Bullerskydd bör vid behov kunna uppföras på Bygdegårdens fastighet.

4. Bestämmelsen om kulör har justerats för att inte gälla bygdegården.
5. Trädbestämmelsen har omformulerats så att den inte gäller ytan för ny bygdegård.
6. Parkeringsytan (P) är till för att lösa Bygdegårdens behov främst. Den ytan kan med fördel samutnyttjas med andra verksamheter inom senare planerade detaljplaneetapper inom planprogramområdet, exempelvis en skola. Utöver de parkeringsplatser som kan tillskapas inom parkeringsytan tillåts även parkering inom området för den planerade bygdegården.

Synpunkter delvis tillgodosedda.

Bergshammars vägförening

Bergshammars vägförening är inte intresserade av att bli involverad i ansvar och skötsel av den komplexa dagvattenlösningen med våtmark och öppna diken. Ej heller övriga grönytor och vägar i "nya" området Jagbacken 3:1.

Bemötande:

Yttrandet är noterat. Kommunen kan inte styra om det ska bildas en ny samfällighetsförening eller om anläggningarna ska införlivas i befintlig förening. Dock föreslår kommunen att det ska utgöras av en separat samfällighetsförening.

Synpunkt delvis tillgodosedd.

Statens geotekniska institut

Ur planbeskrivningen framgår att "Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs området till största del av sandig morän, med nära till berggrunden på höjderna samt på vissa ställen berg i dagen. I områdets nordvästra hörn samt i den östra delen finns områden med lerjord." Samt att "Stabiliteten för omgivande markområden med lösare jordarter skall beaktas vid ingrepp såsom sprängning, schaktning eller infiltration. Stabilitetsberäkning ska utföras inför detaljplanens granskningskede" SGI granskar således det geotekniska planunderlaget i nästa skede. Branta slänter kan ha instabila block eller bergpartier, något SGI anser behöver kontrolleras. I den mån schakt i berg eller schakt till berg blir aktuellt behöver det säkerställas att kvarstående slänter blir långsiktigt stabila. SGI rekommenderar därför att bergteknisk sakkunnig kopplas in i planeringen i ett tidigt skede.

Bemötande:

Geoteknisk utredning inklusive kapitel om bergteknik skrivet av bergteknisk sakkunnig har tagits fram.

Synpunkter tillgodosedda.

Övriga boende i närområdet (ej sakägare)

Privatperson MAoRA

Vi ställer oss frågande till lämpligheten att exploatera Jagbacken i den omfattning som den framlagda detaljplanen innebär.

Dagvatten och naturliga källor/grundvatten

Utredning finns för hur man tror att dagvattnet påverkas. Vi anser fortfarande att det inte är visat att det inte kommer att påverka **kringliggande bebyggelse** då utredningen tar sikte på hanteringen av det dagvatten som det nya området kommer att innebära.

Vi saknar utredning om hur grundvattnet kommer att påverkas då det redan idag är problem med vatten som står på området nedanför Tallåsen ned mot riksvägen och Kilaån. Det visade sig exempelvis vid byggnationen av den befintliga cykelvägen. Det är inte bara detta grundvatten som vi är oroad för utan än mer för de befintliga källor som finns uppe på Tallåsen och som naturligt trycker upp vatten. Vi har åkt skridskor på dessa vattenansamlingar under vintrar. Foton finns. Vart kommer detta vatten att ta vägen och hur påverkas de av planerad bebyggelse. Hur säkerställer man att redan befintlig bebyggelse som ligger lägre än det som planeras inte drabbas när vattnet tar sig andra vägar när det naturliga utflödet täcks över.

Vyer

I förslaget står att "vyn ska bevaras", vems vy avses?? Befintlig bebyggelse är idag lågmäld och detta vidhålls i nya detaljplanen för Bergshammars Ekeby 6:60 och 6:66. Befintlig bebyggelse har en vy uppåt såväl som ner mot Kilaån. Den som nyttjar skogen idag har dels en skogsvy men kan också tillgodogöra sig vyn mot Kilaån. Den tilltänkta bebyggelsen skulle helt förvanska dessa vyer. Vi anser att det är inte bara vyerna för den tilltänkta bebyggelsen som bör räknas utan även vyerna från befintlig bebyggelse i dalgången som helt kommer att förändras när skogens siluett helt försvinner. Detsamma gäller den vy allmänheten idag kan njuta av när man nyttjar området. För befintlig bebyggelse skulle ett beslut att låta slänten bakom Tallåsvägen förbli obebyggd bevara befintlig vy men också vara ett sätt att även ta hänsyn till vår integritet.

Skola som argument

Området beskrivs som attraktivt men för att området och för att bygden ska ha kvar sin attraktionskraft krävs en väl fungerande skola. I tidigare informationsmaterial har det stått att planen möjliggör eventuellt en ny skola vid ett eventuellt behov. Denna skola beskrevs av Håkan Thelin som ett av kommunen ställt krav när Bygdegården hade informationsmöte ang överlåtelse av mark för att möjliggöra Thelins planer för området. Skolan är idag inte upptagen i samrådshandlingarna för etapp 1, hur kommer det sig? I planprogrammet finns den med i etapp 1.

Trafiksituationen

Som vi tolkar handlingarna så kommer all trafik till och från det nya området att ske endast via en infart vilket blir känsligt för exempelvis räddningstjänsten vid händelse av att denna enda in- och utfart blockeras.

Ljudnivå när skogen försvinner

I undersökningen om betydande miljöpåverkan av detaljplan för del av Jagbacken 3:1 (Dnr SH22/250) har man konstaterat att området är delvis bullerstört av E4 och påfart. Om skogen tas bort som idag är en ridå mot E4 och påfarten befarar vi att bullret kommer att påverka ett större område. En annan fråga är hur attraktivt det är att bygga vid ett redan nu bullerstört område. Området vid Haag Carlsson är fortfarande till största delen obebyggt.

I samma handling står att området består av död ved, block, hållar, äldre träd mm, en föga smickrande beskrivning av området. Andra skulle säga att det är en kalla vacker naturskog. Det finns rikligt med bär och svamp, älgar, ödlor, huggormar och rovfågel.

Behov av grönområde

Där står också att Bergshammar utgör en lokal bebyggelsenod vilket motiverar en hög befolkningstäthet där grönområde behöver säkerställas. Kommunen behöver tydliggöra vad man menar med grönområde för det område som detaljplanen gäller är det mest lättillgängliga grönområdet i området och det vill man nu ta bort. Men för kommunen kanske det räcker med att man bevarar särskilt värdefulla träd som man skriver om under rubriken Om planarbetet i "försättsbladet" för att det ska kallas grönområde?!?

Den aktuella exploateringen tar bort de stora naturvärden som finns lättillgängliga i Bergshammar och tar bort den funktion som finns i form av natur- och friluftsliv som är en viktig del i området. I förslaget står att just detta är viktigt men det saknas beskrivning om hur detta ska tillvaratas. Det finns en del skog kvar i förslaget men är detta skog som sedan kommer att kunna lekas i, promeneras i? Området har höga naturvärden Det finns alltså skäl att inte maxa antalet tomter utan vara rädd om området som det är idag.

I inventeringen av naturvärden står att man tagit hänsyn till "Bygdegårdens kulturhistoriska värde" och samtidigt föreslår detaljplanen tillåta att det på Bygdegårdens "plats" även kan bli en lokal för andra syften...om nu bygdegårdens kulturhistoriska värde nu är så viktigt att det platsar som ett argument för att driva igenom detaljplanen borde användningsområdet begränsas till Bygdegård.

Rasrisk

Länsstyrelsen har lyft risken för ras inom området. Detta risk saknas i Bilaga 1 Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan. Vi som bor nedanför åsen vill att detta utreds inom hela området och inte bara det västra delarna. Vilka risker finns för oss om/när man börjar spränga i marken.

Bemötande:

Anledningen till att dagvattnet mot Tallåsvägen inte är studerat är för att skogen närmast Tallåsvägen inte är en del av denna detaljplan. Den skogen ingår i etapp 2 enligt tidigare framtaget planprogram. I detaljplanen för etapp 2 kommer dagvattnet för den planen att studeras. Om skridskobanan avser det område mellan topparna som innehar vatten (i alla fall delar av året) så är det området en del av denna detaljplan, det vattnet ska ledas vidare norrut enligt framtagen dagvattenutredning. I utredningen benämns området som övre dammen. Dagvattnet i denna nu pågående detaljplan avleds inte mot Tallåsvägen.

I och med exploateringen finns risk att vissa vyer påverkas, det är svårt att undvika när ny bebyggelse uppförs i befintligt skogsområde. Detaljplanen reglerar flera bestämmelser för att bevara natur vilket bidrar till att vyer mot Jagbacken fortfarande ska gå att utläsa. Samtidigt är det värdefullt att tillgängliggöra vyer från planområdet ut mot det omgärdande landskapet, vilket innebär incitament för att öppna upp skogen. Vyn österifrån mot Jagbacken, vid Tallåsvägen, är dock en fråga för etapp 2 då den skogen ingår i etapp 2.

Kommunen har inte landat i frågan om det ska bli en skola/förskola i området (etapp 3) eller inte. Därför har en eventuell skola lagts i en egen etapp, etapp 3.

I samrådet har Räddningstjänsten yttrat sig och har inte haft några synpunkter om in- och utfarten till och från planområdet utifrån ett riskperspektiv.

Buller har studerats för den aktuella detaljplanen och åtgärder tagits fram för att klara riktvärden. Bullernivåerna redovisas i utredningen, i bullerkartorna redovisas bullernivåerna i etapp 1. Där kan konstateras att bullernivåerna i etapp 1 som vetter mot Tallåsvägen klarar riktvärdena, därmed innebär inte etapp 1 någon bullerpåverkan på Tallåsvägen så att bullerriktvärden inte erhålls. Skogen närmast Tallåsvägen är inte heller med i denna detaljplan. Byggnader fungerar även som bullerskydd.

Avseende lokal bebyggelsenod och grönområde så står det i gällande översiktsplan att den lokala bebyggelsenoden (Bergshammar) är lämplig att utveckla med blandad bebyggelse, vilket denna detaljplan bidrar med. Där står även att grönområden behöver säkerställas. Detta innebär inte att planering inte får ske i grönområdet. Detaljplanen innebär ett ingrepp i befintligt grönområdet, bestämmelser för att bevara gröna inslag regleras på plankartan. Därtill planeras för gångvägar inom området och vidare till skog som lämnas orörd, vid fornlämningen sydöst om denna detaljplan exempelvis.

Den befintliga bygdegården har inventerats och i utredningen beskrivs att det kulturhistoriska värdet inte bedöms vara så högt att det motiverar planbestämmelser om rivnings och förvanskningförbud. Därför planläggs det för bostäder på platsen för den befintliga bygdegården. Det eventuella värdet skulle finnas i den befintliga byggnaden. Att möjliggöra att den nya bygdegården kan användas för andra behov är inget som påverkar några kulturhistoriska värden.

Eventuellt studerande av rasrisk mot Tallåsvägen hanteras i sådant fall i detaljplanen för etapp 2 då det är den som gränsar mot fastigheterna längs Tallåsvägen.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Privatperson VoT-BA

Vi ifrågasätter lämpligheten att exploatera Jagbacken i den omfattning som redovisats. Hur kan det vara ett stort intresse för områden när det redan nu finns tomter som ingen köper? Ex Ullas väg.

Vi anser att det inte har påvisats i utredningarna hur dagvattnet och de naturliga källorna kommer påverka våra hus på Tallåsvägen, utan bara hur det påverkar det nya området. På vintrarna har vi en egen skridskobana uppe i skogen och vart ska det vattnet ta vägen?

Det står att vyn ska bevaras, vi har väldigt svårt att se att den bevaras om skogen ska tas bort. Samma gäller att det står att grönområden ska säkerställas i Bergshammar. Varje vår genar många huggormar på vår tomt ner från skogen ner mot ån, vi tänker att huggorm är fridlysta och deras hem kommer förstöras. Vi har också 2 korp par, rådjur, älgar och räv som rör sig i skogen. Den är riklig med svamp, blåbär och lingon. Det är många Bergshammarbor som rastar sina hundar i skogen samt familjer med småbarn som gör

skogspromenader då det är en "lagom" stor skog.

Varför är inte skolan upptagen i Etapp 1? Om det nu ska byggas nya boenden kommer inte den befintliga skolan räcka till, en skola som inte ens har en matsal utan barnen äter i klassrummet.

Hur kommer ljudnivån vara när skogen tas bort? Nu funkar skogen som ett bullerplank. Nu hör vi inte bilarna från E4 men går vi upp ca 200 m i skogen så hörs den mycket väl.

Rasrisk bör utredas för oss som bor nedanför åsen då länsstyrelsen har lyft risken för ras inom området.

Bemötande:

Kommunen prövar lämpligheten av bostäder på den specifika platsen genom framtagandet av detaljplanen. Exploatören DNHT sökte i november 2019 planbesked för ny detaljplan innehållandes bostäder. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked för bland annat bostäder augusti 2020. Detaljplanen innebär ett möjliggörande av bostäder, däremot reglerar detaljplanen inte när i tid bostäderna uppförs.

Anledningen till att dagvattnet mot Tallåsvägen inte är studerat är för att skogen närmast Tallåsvägen inte är en del av denna detaljplan. Den skogen ingår i etapp 2 enligt tidigare framtaget planprogram. I detaljplanen för etapp 2 kommer dagvattnet för den planen att studeras. Om skridskobanan avser det område mellan topparna som innehar vatten (i alla fall delar av året) så är det området en del av denna detaljplan, det vattnet ska ledas vidare norrut enligt framtagen dagvattenutredning. I utredningen benämns området som övre dammen. Dagvattnet i denna nu pågående detaljplan avleds inte mot Tallåsvägen.

I och med exploateringen finns risk att vissa vyer påverkas, det är svårt att undvika när ny bebyggelse uppförs i befintligt skogsområde. Detaljplanen reglerar flera bestämmelser för att bevara natur vilket bidrar till att vyer mot Jagbacken fortfarande ska gå att utläsa. Samtidigt är det värdefullt att tillgängliggöra vyer från planområdet ut mot det omgärdande landskapet, vilket innebär incitament för att öppna upp skogen. Vyn österifrån mot Jagbacken, vid Tallåsvägen, är dock en fråga för etapp 2 då den skogen ingår i etapp 2.

Kommunen har inte landat i frågan om det ska bli en skola/förskola i området (etapp 3) eller inte. Därför har en eventuell skola lagts i en egen etapp, etapp 3.

Buller har studerats för den aktuella detaljplanen och åtgärder tagits fram för att klara riktvärden. Bullernivåerna redovisas i utredningen, i bullerkartorna redovisas bullernivåerna i etapp 1. Där kan konstateras att bullernivåerna i etapp 1 som vetter mot Tallåsvägen klarar riktvärdena, därmed innebär inte etapp 1 någon bullerpåverkan på Tallåsvägen så att bullerriktvärden inte erhålls. Skogen närmast Tallåsvägen är inte heller med i denna detaljplan. Byggnader fungerar även som bullerskydd.

Eventuellt studerande av rasrisk mot Tallåsvägen hanteras i sådant fall i detaljplanen för etapp 2 då det är den som gränsar mot fastigheterna längs Tallåsvägen.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Privatperson TS

Synpunkt om planförslaget Jagbacken etapp 1:

I det ursprungliga planprogrammet fanns plats vikt för skola intill bygdegården. I planförslaget är skolan inte med alls. I planbeskrivningen står enbart att kommunal förskola och grundskola finns i Bergshammar och Svalsta. Bergshammars skola är överfull redan nu och barn som bor i Bergshammar hotas redan nu varje läsårsstart om att bli flyttade och behöva gå i Svalsta på grund av platsbrist i Bergshammars skola. Det skulle ta barnen minst 40 minuter att gå till Svalsta skola till fots, enkel väg. Var är det tänkt att alla barnen som skulle bo i det nya Jagbackenområdet ska gå i skola?

Bemötande:

Kommunen har inte landat i frågan om det ska bli en skola/förskola i området (etapp 3) eller inte. Därför har en eventuell skola lagts i en egen etapp, etapp 3.

Synpunkt ej tillgodosedd.

Privatperson EZoFB

Vi har synpunkter på aktuellt förslag enligt nedan:

1. Vattnet från skogen. I dagsläget kommer det mycket vatten ner från skogen till Jackbacken, detta syns tydligt speciellt på vårarna runt nybygggena, trots att man har gjort extra diken och leder vattnet ner i Kilaån. Vi är oroade för vad som kommer hända med våra bostäder när exploateringen av skogen sätter igång och det blir problem med exempelvis vattnet från skogen. Vem kommer äga skadorna ifall vi får problem på grund av bygget? Detta oroar oss mycket. Exempelvis har det under våren stått vatten runt flera nybyggnationer på Jagbacken, så pass mycket att det sett ut som att det är vallgravar grävda runt husen.
2. Vad vi kan se är man väldigt intresserad av att husen som ska ligga närmast vår tomt ska ha så fin utsikt som möjligt. Men vad händer med vår utsikt? Söder ut har den redan delvis förstörts av det nybyggda LSS-boendet, som för övrigt ingen har flyttat in i trots att de stått färdigt en längre tid nu. Men vad kommer hända för oss med vår vackra skogsbacke norr om vårt hus? Vi vet att det inte är någon mänsklig rättighet att ha utsikt, men det är ändå ett argument för i handlingarna gällande utsikt, men det verkar bara gälla för nybyggnationen i skogen. Vi anser att man bör låta den branta slänten ner mot Tallåsvägen vara i fred dels för att skona oss från direkt insyn i våra bostäder men också för att det är brant och oländig terräng.
3. Vi har svårt att se behovet av ett nytt bostadsområde i Bergshammar. Finns det verkligen ett behov? Redan nu står flera tomter tomma på Ullas väg. Och nere på Jagbacken är, vad vi vet, sex av drygt 25 bostäder sålda och bebodda, och detta efter flera års försök till försäljning. Dessutom pågår det ett ganska omfattande generationsskifte i Bergshammar då de som byggde husen nu är så pass gamla att de lämnar sina villor för enklare boenden. Det är visserligen svårare tider nu men de blev inte sålda innan de svårare tiderna kom heller.
4. I och med bygget tas en nästan outtömlig källa för bär och svamp bort. Skogen levererar mycket stora mängder bär och svamp på hösten och ger oss boende i området en plats för rekreation och återhämtning för boende i Bergshammar.
5. Den åkermark som Lundbergs äger i Bergshammar som troligtvis är till för att till slut bli bostadsområden, vi anser att man bör bygga där i första hand då de ändå är tänkta för bostäder framöver. I stället för att ta bort den skog som suger upp och skyddar oss från ljud från E4-an.

Bemötande:

Vattnet mot Tallåsvägen är inte studerat i denna detaljplan för att skogen närmast Tallåsvägen inte är den del av denna detaljplan. Skogen mot Tallåsvägen ingår i etapp 2 enligt tidigare framtaget planprogram. I detaljplanen för etapp 2 kommer dagvattnet för den planen att studeras. Dagvattnet i denna nu pågående detaljplan avleds inte mot Tallåsvägen.

I och med exploateringen finns risk att vissa vyer påverkas, det är svårt att undvika när ny bebyggelse uppförs i befintligt skogsområde. Detaljplanen reglerar flera bestämmelser för att bevara natur vilket bidrar till att vyer mot Jagbacken fortfarande ska gå att utläsa. Samtidigt är det värdefullt att tillgängliggöra vyer från planområdet ut mot det omgärdande landskapet, vilket innebär incitament för att öppna upp skogen. Vyn österifrån mot Jagbacken, vid Tallåsvägen, är dock en fråga för etapp 2 då den skogen ingår i etapp 2. Utsiktsfrågan är därmed inte en fråga för denna detaljplan, avseende Tallåsvägen.

Kommunen prövar lämpligheten av bostäder på den specifika platsen genom framtagandet av detaljplanen. Exploatören DNHT sökte i november 2019 planbesked för ny detaljplan innehållandes bostäder. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked för bland annat bostäder augusti 2020. Detaljplanen innebär ett möjliggörande av bostäder, däremot reglerar detaljplanen inte när i tid bostäderna uppförs.

Buller har studerats för den aktuella detaljplanen och åtgärder tagits fram för att klara riktvärden. Bullernivåerna redovisas i utredningen, i bullerkartorna redovisas bullernivåerna i etapp 1. Där kan konstateras att bullernivåerna i etapp 1 som vetter mot Tallåsvägen klarar riktvärdena, därmed innebär inte etapp 1 någon bullerpåverkan på Tallåsvägen så att bullerriktvärden inte erhålls. Skogen närmast Tallåsvägen är inte heller med i denna detaljplan. Byggnader fungerar även som bullerskydd.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Privatperson SoAA

Som boende på Tallåsen ställer vi oss frågande till lämpligheten att exploatera Jagbacken i den omfattning som det redovisas för. Det är enligt kommunen ett område som är prioriterat och att det finns ett stort intresse att exploatera området. OM Bergshammar nu är så efterfrågat borde de redan tillgängliga tomter som idag finns i Bergshammar, tex på Ullas väg, inte stå osålda.

I och med exploateringen ser vi flertalet problem och frågetecken, som vi listar nedan men vi tycker också att ffa problemen har trivialiserats i planeringsdokumentet. Det mesta av nedanstående är åsikter vi delar med våra grannar här på Tallåsen och kanske känns igen även i deras inlagor.

* Utredning finns för hur man tror att dagvattnet påverkas. Vi anser fortfarande att det inte är visat att det inte kommer att påverka kringliggande bebyggelse då utredningen tar sikte på hanteringen av det dagvatten som det nya området kommer att innebära.

Vi saknar utredning om hur grundvattnet kommer att påverkas då det redan idag är

problem med vatten som står på området nedanför Tallåsen ned mot riksvägen och Kilaån

Hur säkerställer man att redan befintlig bebyggelse som ligger lägre än det som planeras inte drabbas när vattnet tar sig andra vägar när det naturliga utflödet täcks över.

* I förslaget står att "vyn ska bevaras", vems vy avses?? Befintlig bebyggelse är idag lågmäld och detta vidhålls i nya detaljplanen för Bergshammars Ekeby 6:60 och 6:66. Befintlig bebyggelse har en vy uppåt såväl som ner mot Kilaån. Den som nyttjar skogen idag har dels en skogsvy men kan också tillgodogöra sig vyn mot Kilaån. Den tilltänkta bebyggelsen skulle helt förvanska dessa vyer. Vi anser att det är inte bara vyerna för den tilltänkta bebyggelsen som bör räknas utan även vyerna från befintlig bebyggelse i dalgången som helt kommer att förändras när skogens siluett helt försvinner. Detsamma gäller den vy allmänheten idag kan njuta av när man nyttjar området. För befintlig bebyggelse skulle ett beslut att låta slänten bakom Tallåsvägen förbli obebyggd bevara befintlig vy men också vara ett sätt att även *ta hänsyn till vår integritet*.

* I undersökningen om betydande miljöpåverkan av detaljplan för del av Jagbacken 3:1 (Dnr SH22/250) har man konstaterat att området är delvis bullerstört av E4 och påfart. Om skogen tas bort som idag är en ridå mot E4 och påfarten befarar vi att bullret kommer att påverka ett större område. En annan fråga är hur attraktivt det är att bygga vid ett redan nu bullerstört område. Området vid Haag Carlsson är fortfarande till största delen obebyggt.

* Där står också att Bergshammar utgör en lokal bebyggelsenod vilket motiverar en hög befolkningstäthet där grönområde behöver säkerställas. Kommunen behöver tydliggöra vad man menar med grönområde för det område som detaljplanen gäller är det mest lättillgängliga grönområdet i området och det vill man nu ta bort.

* Enligt Lantmäteriets bedömning skulle exploateringen ge en betydande miljöpåverkan på området, något som kommunen i sin fortsatta dokumentation efter de raderna försöker förringa. Den aktuella exploateringen tar bort de stora naturvärden som finns lättillgängliga i Bergshammar och tar bort den funktion som finns i form av natur- och friluftsliv som är en viktig del i området. I förslaget står att just detta är viktigt men det saknas beskrivning om hur detta ska tillvaratas. Det finns en del skog kvar i förslaget men är detta skog som sedan kommer att kunna lekas i, promeneras i? Den befintliga skogen har höga naturvärden med en vacker naturskog innehållande både bär, svamp och älgar, huggorm och rovfågel. Det finns alltså skäl att inte maxa antalet tomter utan vara rädd om området som det är idag.

* I inventeringen av naturvärden står att man tagit hänsyn till "Bygdegårdens kulturhistoriska värde" och samtidigt föreslår detaljplanen tillåta att det på Bygdegårdens "plats" även kan bli en lokal för andra syften. Om nu bygdegårdens kulturhistoriska värde nu är så viktigt att det platsar som ett argument för att driva igenom detaljplanen borde användningsområdet begränsas till Bygdegård.

* Länsstyrelsen har lyft risken för ras inom området. Vi som bor nedanför åsen vill att detta utreds inom hela området. Vilka risker finns för oss om/när man börjar spränga i marken.

* Som vi tolkar handlingarna så kommer all trafik till och från det nya området att ske

endast via en infart vilket blir känsligt för exempelvis räddningstjänsten vid händelse av att denna enda in- och utfart blockeras

Bemötande:

Kommunen prövar lämpligheten av bostäder på den specifika platsen genom framtagandet av detaljplanen. Exploatören DNHT sökte i november 2019 planbesked för ny detaljplan innehållandes bostäder. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked för bland annat bostäder augusti 2020. Detaljplanen innebär ett möjliggörande av bostäder, däremot reglerar detaljplanen inte när i tid bostäderna uppförs.

Vattnet mot Tallåsvägen är inte studerat i denna detaljplan för att skogen närmast Tallåsvägen inte är den del av denna detaljplan. Den skogen ingår i etapp 2 enligt tidigare framtaget planprogram. I detaljplanen för etapp 2 kommer dagvattnet för den planen att studeras. Dagvattnet i denna nu pågående detaljplan avleds inte mot Tallåsvägen.

Avseende grundvattnet så framgår det i framtagen dagvattenutredning att "I och med att marken i viss mån avvattnas för att möjliggöra exploatering av området finns en risk att marken avvattnas och grundvattennivåer sänks snabbare efter regn, i och med att vatten kan flöda snabbare i diken än som grundvattenflöden. Det bildas därmed ett lägre vattentryck vid diken dit grundvatten kan rinna snabbare än om det inte fanns ett dike. Diken föreslås anläggas så grunda som är rimligt för dess utbredning, samt att dagvattensystemet föreslås anläggas så högt som möjligt. Detta minimerar grundvattensänkningen. Om grundvattennivåerna redan är lägre än dikena, kan dikena dock bidra till infiltration och återställning av grundvattennivåerna."

I och med exploateringen finns risk att vissa vyer påverkas, det är svårt att undvika när ny bebyggelse uppförs i befintligt skogsområde. Detaljplanen reglerar flera bestämmelser för att bevara natur vilket bidrar till att vyer mot Jagbacken fortfarande ska gå att utläsa. Samtidigt är det värdefullt att tillgängliggöra vyer från planområdet ut mot det omgärdande landskapet, vilket innebär incitament för att öppna upp skogen. Vyn österifrån mot Jagbacken, vid Tallåsvägen, är dock en fråga för etapp 2 då den skogen ingår i etapp 2.

Buller har studerats för den aktuella detaljplanen och åtgärder tagits fram för att klara riktvärden. Bullernivåerna redovisas i utredningen, i bullerkartorna redovisas bullernivåerna i etapp 1. Där kan konstateras att bullernivåerna i etapp 1 som vetter mot Tallåsvägen klarar riktvärdena, därmed innebär inte etapp 1 någon bullerpåverkan på Tallåsvägen så att bullerriktvärden inte erhålls. Skogen närmast Tallåsvägen är inte heller med i denna detaljplan. Byggnader fungerar även som bullerskydd.

Avseende lokal bebyggelsenod och grönområde så står det i gällande översiktsplan att den lokala bebyggelsenoden (Bergshammar) är lämplig att utveckla med blandad bebyggelse, vilket denna detaljplan bidrar med. Där står även att grönområden behöver säkerställas. Detta innebär inte att planering inte får ske i grönområdet. Detaljplanen innebär ett ingrepp i befintligt grönområdet, bestämmelser för att bevara gröna inslag regleras på plankartan. Därtill planeras för gångvägar inom området och vidare till skog som lämnas orörd, vid fornlämningen sydöst om denna detaljplan exempelvis.

Den befintliga bygdegården har inventerats och i utredningen beskrivs att det kulturhistoriska värdet inte bedöms vara så högt att det motiverar planbestämmelser om rivnings och förvanskningförbud. Därför planläggs det för bostäder på platsen för den befintliga bygdegården. Det eventuella värdet skulle finnas i den befintliga byggnaden. Att möjliggöra att den nya bygdegården kan användas för andra behov är inget som påverkar några kulturhistoriska värden.

Eventuellt studerande av rasrisk mot Tallåsvägen hanteras i sådant fall i detaljplanen för etapp 2 då det är den som gränsar mot fastigheterna längs Tallåsvägen.

I samrådet har Räddningstjänsten yttrat sig och har inte haft några synpunkter om in- och utfarten till och från planområdet utifrån ett riskperspektiv.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Yttranden och bemötanden - avsändare under granskningen

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-01-31) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

BETECKNINGAR FÖR EGENSKAPSBESTÄMMELSER ÖVERLAPPAR EGENSKAPSGRÄNS I PLANKARTAN

I plankartan finns egenskapsbeteckningar utlagda i kartan så att raden med beteckningar passerar en egenskapsgräns. Det kan göra det oklart var de aktuella beteckningarna egentligen gäller, och innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte är uppfyllt.

ÖVRIGA FRÅGOR

I detaljplanen har ett eller flera g-områden (markreservat för enskilt ändamål) lagts ut på samma yta som ett u-område (markreservat för allmänt ändamål). Möjligheten att kombinera planbestämmelserna kan vara begränsad, särskilt i de fall markreservaten avser samma ändamål och område, vilket de i detta fall tycks göra. En sådan kombination av bestämmelser kan leda till problem vid genomförandet. Det rekommenderas att frågan ses över.

Bemötande:

Egenskapsbestämmelsernas placeringar är justerade så att det tydligare kan utläsas var beteckningarna gäller.

Egenskapsbestämmelserna g_3 och u_2 kvarstår inom samma egenskapsområde i den centrala delen av planområdet på bostadsmark. En kombination av bestämmelserna ses som möjlig då de har olika syften och ändamål. Bestämmelsen g_3 säkrar möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning för allmännyttig dagvattenledning på kvartersmark medan bestämmelsen u_2 säkrar utrymme för planerade ledningar för spill- och dricksvatten på kvartersmark.

Egenskapsbestämmelserna g_1 och u_1 och har delats upp på två separata eigenskapsområden inom användningen Parkering för att undvika problem i genomförandeskedet. Bestämmelsen g_1 säkrar möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning för allmännyttig dagvattenledning på kvartersmark och bestämmelsen u_1 säkerställer yta ifall ledningarna i ett senare skede skulle införlivas i kommunalt verksamhetsområde.

Synpunkter tillgodosedda.

Statens Geotekniska Institut

SGI:s synpunkter

SGI har yttrat sig under samrådsskedet (2023-06-14 dnr 5.1-2305-0709) och då saknades geoteknisk och bergteknisk utredning helt. Detta har nu kompletterats.

Geoteknisk utredning

SGI har inga synpunkter på den del av den geotekniska utredningen som rör geotekniska förutsättningar och säkerhetsfrågor för områden som huvudsakligen utgörs av jord.

Bergteknisk utredning

SGI framförde under samrådsskedet att branta slänter kan ha instabila block eller bergpartier, vilket vi ansåg behövde kontrolleras. SGI framförde även att i den mån schakt i berg eller schakt till berg skulle bli aktuellt behövde det säkerställas att kvarstående slänter blir långsiktigt stabila. SGI rekommenderade att bergteknisk sakkunnig skulle kopplas in i planeringen i ett tidigt skede.

SGI har nu granskat det bergtekniska underlaget [4, 5] och har inga synpunkter på den fortsatta planhanteringen.

Dock vill SGI lyfta frågan hur det kan säkerställas att de rekommendationer som ges gällande block och bergstabilitet [2, 4] genomförs i byggskedet.

Bemötande:

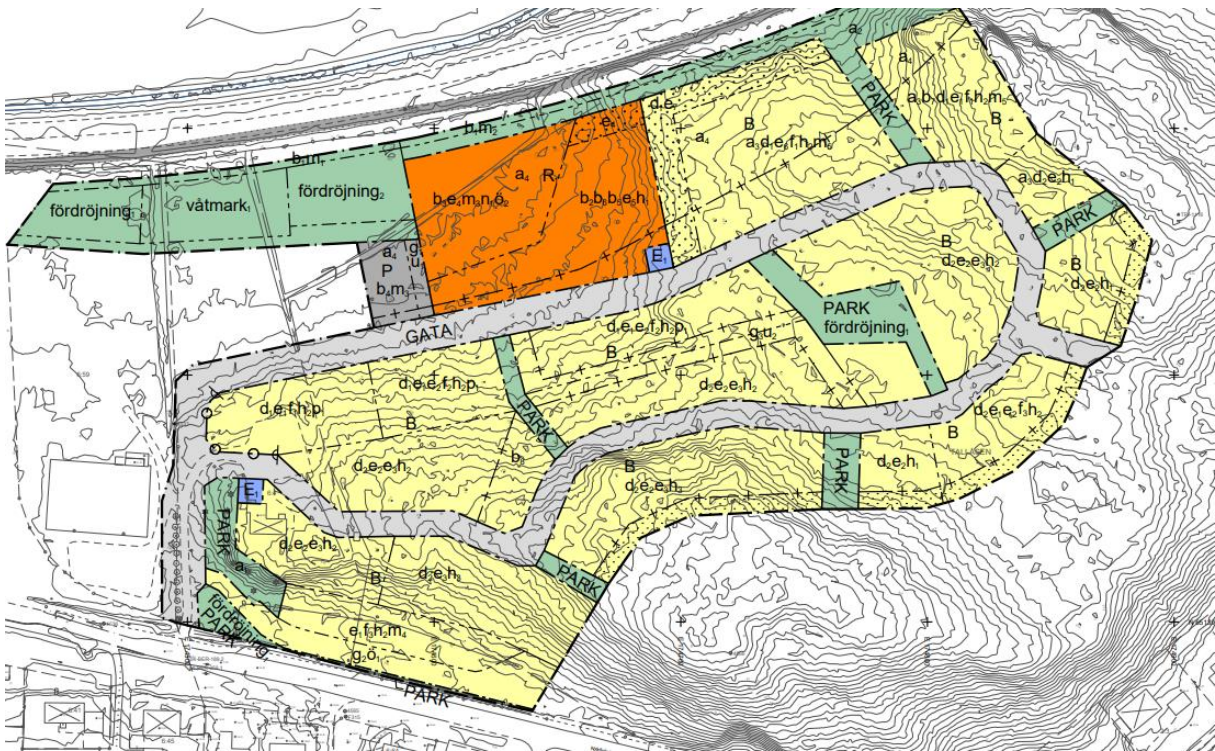
Sammanfattning och hänvisning till rekommendationerna i det bergtekniska underlaget har lagts in i planbeskrivningen under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande".

Synpunkt tillgodosedd.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att E-område i västra delen av planområdet har ändrats sedan samrådet och inte stämmer överens enligt den placering som bestämdes under en dialog mellan kommunen och Vattenfall Eldistribution.

Enligt överenskommelse skulle E-området placeras på norra sidan av lokalgatan (se bifogad fil).



Den västra placering av E-området ser även ut att ha befintlig byggnad inom E-området. Detta är inte tillåtet då minsta avstånd mellan nätstation och brännbar byggnadsdel är 5 meter. Vattenfall Eldistribution önskar att kommunen begränsar den byggbara ytan runtom E-området med prickad mark.

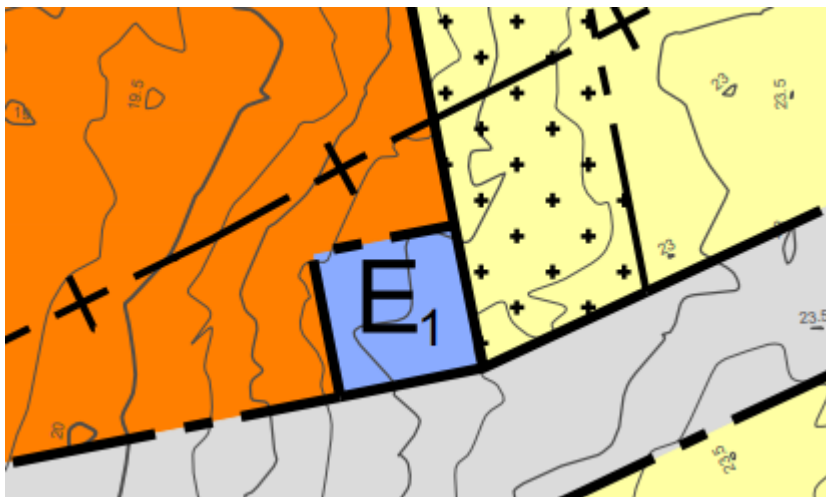
I dagvattenhanteringsutredningen framgår även att det planeras för ett dike där nuvarande E-område är placerat (se utdrag nedan till höger). Dräneringsdiken samt dräneringsrör får inte placeras för nära en nätstation och ska ledas bort från stationen. Dessa får inte utformas på ett sätt så nätstationens underhåll, tillgänglighet och drift påverkas.

Vattenfall Eldistribution bedömer därmed att placering av detta E-område inte är lämpligt.



Vattenfall Eldistribution AB förutsätter att även att diket ligger utanför det tillkommande E-området i planområdets östra del.

Det östra E-området har även byggbar mark runtomkring som riskera att hamna närmare inom 5 meter till den planerade nätstationen. Vattenfall Eldistribution önskar att kommunen begränsar den byggbara ytan runtom E-området med prickad mark.



Vid fastigheten Bergshammars-ekeby 6:4 finns en befintlig 0,4 kV hängkabel (blå heldragen linje) som påverkas av kommande byggnader. Denna behöver flyttas, mer information finns längre ner i yttrandet.



Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. [Offertförfrågan flytt av anläggning - Vattenfall Eldistribution](#)
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via [Anslutning - Vattenfall Eldistribution](#) eller på telefon: 020-82 10 00
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Se [Så undviker du avgrävningar på din egen tomt med Ledningskollen](#)
- 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 [Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution](#)

- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

Avseende synpunkten om att E-området i den västra delen av planområdet har ändrats är bakgrunden till den ändrade placeringen att möjliggöra fastighetsbildning norr om lokalgatan samt för att nätstationen inte ska synas lika tydligt från entrégatan.

Den västra placeringen av E-området klarar säkerhetsavstånd till brännbara material i och med att befintlig byggnad ska rivas och att ena sidan gränsar mot ej byggbar parkmark. E-området eller ytan runt omkring E-området behöver därför inte ändras.

Diket är planerat att rymmas inom område för GATA. Nätstationens underhåll, tillgänglighet och drift kommer inte påverkas eftersom diket kommer kulverteras vid angröring. Detta gäller både för E-området i den östra och i den västra delen av planområdet.

Prickmark har lagts till på användningsområdet B med ett djup på fyra meter intill det östra E-området. En del av skyddsavståndet kan även uppfyllas inom E-området.

Planbeskrivningen har i stycket "Planekonomisk bedömning" kompletterats med förtydligande om att exploatören ansvarar för att bekosta och utföra flytt av befintlig ledningsinfrastruktur i de fall behov uppstår, om inte annat avtalas med berörd ledningsägare.

Övriga synpunkter i punktlistan är noterade.

Synpunkter delvis tillgodosedda.

Sörmlandskustens räddningstjänst

Räddningstjänsten anser inte att synpunkt från tidigare granskning är tillgodosedd, som det anges i samrådsredogörelse. I planbeskrivning anges:

"Räddningstjänsten bedömer att ytterligare poster för brandvattenförsörjning inte är nödvändiga. Detta beror på att det redan finns befintliga brandposter i nära anslutning till planområdet." Vilket inte stämmer överens med tidigare synpunkt. Enligt det kartstöd räddningstjänsten har tillgång till så finns brandposter placerat längs med väg 800. Avståndet till stora delar av planområdet överstiger dock 75 m, vilket gör att räddningstjänstens bedömning är att ytterligare brandposter inom området bör anordnas.

Bemötande:

Efter ytterligare dialog med Räddningstjänsten har behov av fler brandposter inom planområdet förklarats i planbeskrivningen.

Synpunkt tillgodosedd.

Bergshammars Bygdegårdsförening

I den västra delen av vår fastighet (B, med områdesgränsen ö2) planerar vi att anlägga en bollplan/isbana. I omedelbar anslutning till denna behöver vi två bodar ca 15 kvm vardera, en som värmestuga och för skridskoåkare och en för förvaring av maskiner och redskap. Bodarna skall isoleras och förses med el. Kan dessa bodar anses förenliga med egenskapen ö2? Om inte föreslås att egenskapen för området ändras till "plusmark" med bibehållet krav på m3.

Eftersom föreslagen fastighet B är mindre än vårt ursprungliga krav om 8000 kvm, föreslår vi att transformatorstationen i nedre högra hörnet flyttas till angränsande B-fastighets plusmark.

Bemötande:

I bestämmelsen ö2 har bodar specificerats i formuleringen: "Marken får endast förses med enklare byggnadsverk, så som skärmtak, vindskydd, läktare eller bodar."

Kommunen har fått information om att exploatören DNHT har varit i kontakt med Bygdegårdsföreningen och kommit överens om att ingen åtgärd i planen vidtas avseende storleken på bygdegårdens fastighet och placering av transformatorstationen.

Synpunkter tillgodosedda.

Övriga boende i närområdet (ej sakägare)

Privatperson VoT-BA

Vi har svårt att förstå att inte Etapp 1 påverkar dagvatten och avattning osv. Ett vuxet träd kan suga upp 1000l vatten om dagen och det är många träd som kommer att fällas. Vi är rädda för att vatten kommer komma ner till oss. På våren ser man redan nu hur det blir en "sjö" på visa av tomterna på Jagbacken.

Bemötande:

Grundvatten och dagvattenhantering i omkringliggande områden, såsom Tallåsvägen, är inget som utreds i aktuell detaljplan eftersom det inte ingår i planområdet och eftersom det inte är något som planområdet påverkar. Dagvattnet i denna nu pågående detaljplan avleds inte mot Tallåsvägen. Skogen mot Tallåsvägen ingår i etapp 2 enligt tidigare framtaget planprogram. I detaljplanen för etapp 2 kommer dagvattnet för den planen att studeras.

Synpunkt ej tillgodosedd.

Privatperson MAoRA

Vi motsätter oss förslaget om detaljplan för del av Jagbacken 3:1 mfl.

Vi motsätter oss den omfattande exploateringen av området som idag är skogsområde och naturmark. Exploateringen kommer att innebära att området får en helt annan karaktär än idag vilket inte är en rimlig förändring.

Vi saknar bla en helhetssyn över hur detaljplanen kommer att påverka hela området inkl befintlig bebyggelse, tex tas inte befintlig bebyggelse upp i utredningen om grund- och

dagvattenhantering. I den del av Jagbacken som nyligen exploaterats och bebyggts står byggnader i vatten.

Att påstå att området är högaktuellt för bebyggelse är inte förenat med sanning då området som nyligen exploaterats och bebyggts inte är sålt. Flera byggnader i plan nr 0480-P92-23 (Jagbacken) står osålda och tomter i anslutning till Jagbacken 3:1 (Ullas väg) är obebyggda.

Bemötande:

I gällande översiktsplan pekas aktuellt planområde ut som lämplig att utveckla med blandad bebyggelse, vilket denna detaljplan bidrar med. Där står även att grönområden behöver säkerställas. Detta innebär inte att planering inte får ske i grönområdet. Detaljplanen innebär ett ingrepp i befintligt grönområdet, bestämmelser för att bevara gröna inslag regleras på plankartan. Därtill planeras för gångvägar inom området och vidare till skog som lämnas orörd, exempelvis vid fornlämningen sydöst om denna detaljplan.

Grundvatten och dagvattenhantering i omkringliggande områden, såsom Tallåsvägen, är inget som utreds i aktuell detaljplan eftersom det inte ingår i planområdet och eftersom det inte är något som planområdet påverkar. Dagvattnet i denna nu pågående detaljplan avleds inte mot Tallåsvägen. Skogen mot Tallåsvägen ingår i etapp 2 enligt tidigare framtaget planprogram. I detaljplanen för etapp 2 kommer dagvattnet för den planen att studeras.

Kommunen prövar lämpligheten av bostäder på den specifika platsen genom framtagnet av detaljplanen. Exploatören DNHT sökte i november 2019 planbesked för ny detaljplan innehållandes bostäder. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked för bland annat bostäder augusti 2020. Detaljplanen innebär ett möjliggörande av bostäder, däremot reglerar detaljplanen inte när i tid bostäderna uppförs.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Privatperson SoAA

Som fastighetsägare av Tallåsvägen 2:7 motsätter vi oss bebyggelse av Jagbacken 3:1. Anledningen är flera: vi vill bevara grönskan av skogen och det lugn som den har att erbjuda för våra barn. Då halva området som är tänkt att exploatera dessutom tillhör naturklass 3 tycker vi att det är ett viktigt område att bevara för att ha en natur i harmoni. Skogen är en av anledningarna till att vi en gång köpte vårt hus då den, som sagt, ger ett lugn och även skyddar från trafikljuden ute på E4an. Vi är därmed inte intresserade av att ha grannar som tittar ner på våran tomt och att höra bullret från motorvägen!

Grundvattnet rinner i dagsläget från skogen och ner till oss. Det framgår i dokumentet att det är tveksamt hur avflödet skulle bli vid exploatering av Jagbacken 3:1. Att rasrisk inte kan garanteras framgår också i samma dokument.

Vidare tycker vi att det är omiljövänligt och oekonomiskt att börja bygga på ytterligare ett område när fastigheterna nedanför oss fortfarande inte är sålda och likaså tomterna upp i Bergshammar, mellan bygdegården och bilfirman.

Om boende av något slag behövs kan man börja med att utnyttja det omsorgsboende framför oss som har stått tomt sedan det blev klart för 2 år sedan! Lägg hellre pengarna på att använda det som boende till ungdomar, nyanlända, eller funktionsnedsatta istället för att göra av med pengar på ett bygge som inte efterfrågas.

Bemötande:

I gällande översiktsplan pekas aktuellt planområde ut som lämplig att utveckla med blandad bebyggelse, vilket denna detaljplan bidrar med. Där står även att grönområden behöver säkerställas. Detta innebär inte att planering inte får ske i grönområdet. Detaljplanen innebär ett ingrepp i befintligt grönområdet, bestämmelser för att bevara gröna inslag regleras på plankartan. Därtill planeras för gångvägar inom området och vidare till skog som lämnas orörd, exempelvis vid fornlämningen sydöst om denna detaljplan. Buller har studerats för den aktuella detaljplanen och åtgärder tagits fram för att klara riktvärden. Bullernivåerna redovisas i utredningen, i bullerkartorna redovisas bullernivåerna i etapp 1. Där kan konstateras att bullernivåerna i etapp 1 som vetter mot Tallåsvägen klarar riktvärdena, därmed innebär inte etapp 1 någon bullerpåverkan på Tallåsvägen så att bullerriktvärden inte erhålls. Skogen närmast Tallåsvägen är inte heller med i denna detaljplan. Byggnader fungerar även som bullerskydd.

Grundvatten och dagvattenhantering i omkringsliggande områden, såsom Tallåsvägen, är inget som utreds i aktuell detaljplan eftersom det inte ingår i planområdet och eftersom det inte är något som planområdet påverkar. Dagvattnet i denna nu pågående detaljplan avleds inte mot Tallåsvägen. Skogen mot Tallåsvägen ingår i etapp 2 enligt tidigare framtaget planprogram. I detaljplanen för etapp 2 kommer dagvattnet för den planen att studeras. Eventuellt studerande av rasrisk mot Tallåsvägen hanteras i sådant fall i detaljplanen för etapp 2 då det är den som gränsar mot fastigheterna längs Tallåsvägen.

Kommunen prövar lämpligheten av bostäder på den specifika platsen genom framtagandet av detaljplanen. Exploatören DNHT sökte i november 2019 planbesked för ny detaljplan innehållandes bostäder. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked för bland annat bostäder augusti 2020. Detaljplanen innebär ett möjliggörande av bostäder, däremot reglerar detaljplanen inte när i tid bostäderna uppförs.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Privatperson EZoFB

Vi motsätter oss detaljplansförslaget för Jagbacken etapp 1 och anser även att övriga etapper bör omprövas, trots att de inte är aktuella i dagsläget.

Vår huvudsakliga invändning är att bostadsutveckling i första hand bör ske på redan tillgänglig och mer lämplig mark, såsom den åkermark som Lundbergs äger i Bergshammar. Att exploatera befintlig skogsmark, som idag fungerar som en naturlig barriär mot buller från E4:an, är en olämplig lösning. Skogen är dessutom en viktig rekreationsplats för invånarna i Bergshammar och en rik naturmiljö med bär, svamp och biologisk mångfald.

Vi ifrågasätter även lämpligheten i att bygga bostäder i den kuperade och oländiga terrängen, särskilt med tanke på att det redan finns obebyggda eller halvfärdiga bostäder

i området. Det förefaller motsägelsefullt att planera för ytterligare cirka 70 bostäder när efterfrågan på redan uppförda bostäder är låg.

En annan betydande oro gäller vattenförhållandena i området. Redan idag finns problem med vatten som tränger ut från skogen och ner mot befintliga tomter. Vi anser att denna fråga bör hanteras i ett helhetsperspektiv och inte enbart behandlas inom ramen för etapp 1. Det är avgörande att kommunen beaktar de långsiktiga konsekvenserna för hela projektet för att undvika framtida komplikationer.

Med hänsyn till ovanstående invändningar anser vi att detaljplanen bör omvärderas och att alternativa lösningar bör utredas innan ytterligare bostadsbebyggelse påbörjas i området.

Bemötande:

I gällande översiktsplan pekas aktuellt planområde ut som lämplig att utveckla med blandad bebyggelse, vilket denna detaljplan bidrar med. Där står även att grönområden behöver säkerställas. Detta innebär inte att planering inte får ske i grönområdet.

Detaljplanen innebär ett ingrepp i befintligt grönområdet, bestämmelser för att bevara gröna inslag regleras på plankartan. Därtill planeras för gångvägar inom området och vidare till skog som lämnas orörd, exempelvis vid fornlämningen sydöst om denna detaljplan. Buller har studerats för den aktuella detaljplanen och åtgärder tagits fram för att klara riktvärden.

Kommunen prövar lämpligheten av bostäder på den specifika platsen genom framtagandet av detaljplanen. Exploatören DNHT sökte i november 2019 planbesked för ny detaljplan innehållandes bostäder. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked för bland annat bostäder augusti 2020. Detaljplanen innebär ett möjliggörande av bostäder, däremot reglerar detaljplanen inte när i tid bostäderna uppförs.

Grundvatten och dagvattenhantering i omkringliggande områden, såsom Tallåsvägen, är inget som utreds i aktuell detaljplan eftersom det inte ingår i planområdet och eftersom det inte är något som planområdet påverkar. Dagvattnet i denna nu pågående detaljplan avleds inte mot Tallåsvägen. Skogen mot Tallåsvägen ingår i etapp 2 enligt tidigare framtaget planprogram. I detaljplanen för etapp 2 kommer dagvattnet för den planen att studeras.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts eller enbart delvis

Under samrådet:

- Länsstyrelsen
- Sörmlands museum
- Vattenfall
- Skogsstyrelsen
- Bergshammars bygdegårdsförening
- Bergshammars vägförening

- Privatperson MAoRA
- Privatperson VoT-BA
- Privatperson TS
- Privatperson EZoFB
- Privatperson SoAA

Under granskningen:

- Vattenfall Eldistribution AB
- Privatperson VoT-BA
- Privatperson MAoRA
- Privatperson SoAA
- Privatperson EZoFB

Namnsättning

Planen föreslår följande namn:

- Jaktvägen - för huvudgatan genom området.
- Viltgränd - för angöringsvägen i södra delen av området.

Mer information om bakgrunden till namnförslagen återfinns i planbeskrivningen.

Redogörelse för MKB

Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför en särskild miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte har tagits fram till planförslaget.

Medverkande tjänstemän

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av stadsplanerare Hilda Lundin.

Samhällsbyggnad

Stadsplaneringsenheten

Leila Ekman

Chef Stadsplaneringsenheten

Hilda Lundin

Stadsplanerare Stadsplaneringsenheten