



Datum
2021-11-24

Vår beteckning / Diarienummer
UN 2016/112 -214

Detaljplan för del av Viala 1:3 m.fl. Östra Hagnäset

Granskningsutlåtande

Granskningshandling

Hur samrådet bedrivits

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-05-18 (SBN § 35) om att sända ut rubricerad detaljplan för samråd. Förslaget till detaljplan sändes ut för samråd under perioden 2021-06-01 till 2021-06-30. Granskningshandlingar sändes till bland annat statliga myndigheter, kommunala nämnder, politiska partier, berörda intresseorganisationer och berörda fastighetsägare. Under samrådstiden fanns handlingarna även tillgängliga på Vingåkers kommunhus (Parkvägen 8 i Vingåker), på biblioteket (Bondegatan 6 i Vingåker) samt på kommunens hemsida.

Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla.

3 yttranden kom in under granskningen och huvudsakliga synpunkter har sammanfattats och besvarats.

Sammanställning över inkomna yttranden från granskningen

Länsstyrelsen	
<ul style="list-style-type: none">Det nu justerade förslaget innebär större areal för nya fastigheter inom strandskyddat område jämfört med i samrådet, vilket Länsstyrelsen ser som negativt ur strandskyddssynpunkt.	<p>Det tidigare förslaget var inte förankrat hos markägaren och hade fler problematiska delar. Förslaget innebar stora svårigheter att angöra de nya fastigheterna varför en ny vägdragning har föreslagits. Det nya förslaget tar mer mark i anspråk men är betydligt mer yteffektivt där fler och större fastigheter ryms inom området. Det bör också poängteras att de nya fastigheterna till en stor del tar mark i anspråk som ligger utanför strandskyddat område varför den faktiska ökningen av kvartersmark inom strandskyddat område är liten.</p>

	<p>Det bedöms som viktigt att utnyttja marken effektivt genom att värna naturen i områden med höga naturvärden samt utnyttja byggbar mark till fullo. Resultatet blir annars att det uppstår mindre områden av mark med oklar tillhörighet vilket påverkar skötsel och användning av området negativt.</p> <p>Viktigt har varit att följa den efterfrågan som finns i området på större fastigheter med relativt stora byggrätter för permanentboende. Om området ska bidra till landsbygdsutvecklingen är det viktigt att få dit fler permanentboende vilket det nya förslaget möjliggör.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare redovisning av intresseavvägningen mellan allmänna och enskilda intressen planbeskrivningen eftersom de starka allmänna intressen som ligger bakom strandskyddet kräver restriktivitet vid upphävande. Länsstyrelsen saknar även resonemang kring hur planen säkerställer fri passage. 	<p>Resonemanget har utvecklats under rubriken "<i>Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet</i>" i planbeskrivningen.</p> <p>Allmänna intressen och hur de beaktats finns främst beskrivna under rubrikerna "<i>Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet</i>" samt "<i>Påverkan av ett plangenomförande</i>".</p>
<ul style="list-style-type: none"> Länsstyrelsen efterfrågar en redovisning och motivering avseende lämpligheten av att anlägga en ny småbåtshamn (V₁) med tillhörande brygga på vald plats. Småbåtshamnen har lagts till i planen efter samrådet. Länsstyrelsen konstaterar att idag finns varken byggnader eller brygga på platsen. 	<p>En befintlig byggnad och plats för båtupplag finns där idag. Befintlig brygga söderut får en mer publik funktion som badplats med tillhörande befintlig byggnad (N₁) varför behovet uppstått av en ny brygga för båtplatser samt för fiskeverksamhet tillhörande lantbruksfastigheten Viala 1:35. Kvarteretsmarken (V₁) för småbåtshamn har minskats till</p>

	<p>att enbart omfatta befintlig byggnad. En väg för att angöra byggnaden har ersatt kvartersmark.</p> <p>En utförlig beskrivning finns i planbeskrivningen under rubriken "<i>Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet</i>".</p>
<ul style="list-style-type: none"> Länsstyrelsen saknar vidare redovisning av särskilda skäl för upphävande av strandskydd för anläggande av badplats (N₁), lokalgata, och transformatorstation (E₁). 	<p>Har lagts till under rubriken: "<i>Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet</i>"</p>
<ul style="list-style-type: none"> Länsstyrelsen anser att det W₁ område som ligger i sydöstra delen av planområdet är omotiverat stort och av hänsyn till strandskyddet bör minskas, alternativt att det vid klyvning av fastigheten istället anläggs en gemensamhetsanläggning för brygga. 	<p>En justering av storleken har gjorts.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Länsstyrelsen påpekar att man inte genom detaljplan bör laglighetsförklara en åtgärd/anordning/ byggnad, som tillkommit i strid mot strandskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen anser därför att det av planhandlingarna bör framgå om redan vidtagna åtgärder inom strandskyddat område tillkommit i enlighet med strandskyddsbestämmelserna. 	<p>En genomgång av bebyggelsen finns under rubriken: "<i>Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet</i>".</p>
<ul style="list-style-type: none"> I den geotekniska utredning Projekterings PM, som bilagts granskningshandlingarna, rekommenderas kommunen att som förebyggande åtgärd utföra en del undersökningar för att kunna göra en säkrare bedömning kring översvämningsrisken för området (avsnitt 6.8 Översvämningsrisk). Förslag på förebyggande åtgärder framgår även i utredningen under rubriken "Rekommendationer och grundläggning" angående tappningsökning och kontroll av avbördningskapacitet. Länsstyrelsen kan inte av planbeskrivningen utläsa om och hur utredningens rekommendationer vad gäller att säkerställa tillfartsvägen till området är omhändertagna eller i övrigt hanterade. Planbeskrivningen bör kompletteras så att det framgår i denna del. 	<p>Ytterligare sammanställning har gjorts gällande översvämningsrisk och åtgärder kopplat till detta och finns att läsa under rubriken "Geotekniska förhållanden".</p> <p>Möjligheten till tappningsökning beror på hur dammar uppströms och nedströms hålls öppna vid höga flöden. En översvämningskartering utmed Nyköpingsån har tagits fram av MSB(2015-11-17). Utredningen visar att om alla dammar står öppna kommer flödet ut ur Kolsnaren vara högre än flödet in i Kolsnaren.</p>

	<p>För att säkra bebyggelsen för framtida höga vattenflöden har en bestämmelse, b_1, om att källare ej får finnas lagts över all kvartersmark.</p> <p>Högsta vattennivå, enligt senaste undersökning, är +34,20.</p> <p>En plushöjd har satts på tillfartsvägen till +34.5 i områdets lågområde för att säkerställa att vägen ej översvämmas vid höga vattenstånd.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Länsstyrelsen noterar att dagvattenhanteringen inom planområdet reglerats med planbestämmelser såsom utpekad infiltrationsområde och avledande dagvattendiken. Men underlag saknas, såvitt Länsstyrelsen kan se, i planhandlingarna där det närmare framgår hur föreslagen reglering av dagvattenhantering bedömts klara skyfallssituationer. Planhandlingarna bör kompletteras i detta avseende, med underlag baserat på flödesberäkning för exempelvis ett 100-årsregn. Eventuellt identifierade behov av ytterligare skyddsåtgärder i samband med skyfall, som exempelvis angivande av dikesdjup, höjdsättning för flödesstyrning och reglering av i vilken mån som mark inom kvartersmark ska vara genomsläpplig, bör lämpligen säkerställas med bestämmelser på plankartan. 	<p>En utförligare beskrivning finns under rubriken "Dagvatten" i planbeskrivningen.</p> <p>Området får fortsatt en låg exploatering med stora naturområden där vatten kan infiltreras och fördröjas.</p> <p>Området har vidare naturliga avrinningsvägar ut i Kolsnaren och god möjlighet till fördröjning av dagvatten i planområdets södra del där det finns ett lågområde.</p> <p>Bestämmelsen Infiltr₁ som anger att markyta ej får hårdgöras finns inom gatumark och viss kvartersmark för att möjliggöra infiltration.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Länsstyrelsen upplyser om att planområdet berör ett båtnadsområde för markavvattningsföretaget Vingåkersåns torrläggingsföretag. Det är troligt att fastigheterna inom planområdet kan komma omfattas av företaget, vilket i så fall bör framgå av planbeskrivningen. Mer information om markavvattningsföretaget finns i Länsstyrelsens digitala vattenarkiv.2 	<p>Lagts in i planbeskrivningen under rubriken "Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden".</p>

<ul style="list-style-type: none"> • På plankartan anges naturmark som en precisering med NATUR₁, det framgår dock inte av teckenförklaringen vad som avses med preciseringen. 	Justerat
<ul style="list-style-type: none"> • I planhandlingen anges av W₁ och W₂ ska omfattas av strandskydd. Av handlingen bör det även framgå att så även gäller för W-område (vattenområde). 	Justerat
Lantmäteriet	
<ul style="list-style-type: none"> • Teckenförklaring till grundkartan saknas. 	Teckenförklaring har lagts in
<ul style="list-style-type: none"> • I detaljplaner som tas fram enligt PBL får kommunen när det gäller fastighetsindelningen endast reglera största respektive minsta fastighetsstorlek (i kvm) utan att upprätta fastighetsindelningsbestämmelser. De planbestämmelser som finns i det aktuella planförslaget reglerar inte fastighetsstorleken på korrekt sätt då de istället anger största tillåtna <i>antal fastigheter</i>. 	Justerats
<ul style="list-style-type: none"> • Planen har enskilt huvudmannskap vilket innebär att skötsel och drift av allmänna platser (Gatu-, Park- och Naturmark) avses ske inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Detta är förvisso beskrivet i planbeskrivningen att villkoren för gemensamhetsanläggningen behöver omförhandlas. Det bör dock förtydligas vilken/vilka gemensamhetsanläggning/ar detta avser samt att en omprövningsförrättning behöver initieras för att införliva ny väg, naturområden samt ytterligare fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Detta kan endast ske genom en förrättning enligt anläggningslagen. 	Har förtydligats under kapitlet "Genomförandefrågor".
<ul style="list-style-type: none"> • Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen. 	Noterat
<ul style="list-style-type: none"> • I planbeskrivningen framgår också att fastigheterna inom planområdet ska anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Lantmäteriet uppfattar det som att det då avses ske anslutning till Viala ga:4. Det ska här uppmärksammas att Viala ga:4 omfattar både vatten och avloppsanläggningar samt gatu- och parkmark utanför det nya planområdet. Den mest ändamålsenliga lösningen torde därmed vara att en större omprövning av Viala ga:4 sker där vatten- och avloppsanläggningarna bryts ut varvid tillkommande fastigheter kan anslutas. Eftersom planen förutsätter att anslutning till gemensamhetsanläggning ska ske vore det önskvärt framgå huruvida diskussioner angående detta har förts med den förvaltande föreningen under planarbetet och om 	En rättelse har här gjorts. Det finns en befintlig förening, Wingenäs vatten o avloppsförening som är avtalskund hos Sörmland vatten. När ytterligare fastigheter ansluts till denna förening kommer en gemensamhetsanläggning skapas. Kapaciteten för detta finns.

<p>anslutningarna väntas kunna ske med föreningens medgivande. Det bör också framgå att anslutning kan ske med tvång om villkoren i anläggningslagen är uppfyllda.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Sammanfattningsvis anses Lantmäteriet att det i planbeskrivningen behöver anges mer utförligt vilka gemensamhetsanläggningar som berörs samt hur de påverkas av planläggningen. Det är viktigt att det tydligt framgår för de förvaltande föreningarna vilka konsekvenser planläggningen medför. Gemensamhetsanläggningarna behöver också redovisas i plankartan. 	<p>Har förtydligats. Det har visat sig att det inte finns några gemensamhetsanläggningar utan endast en förening för VA.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Befintligt officiälservitut för väg med beteckning 0428-92/38.1 berörs av planen men redovisas inte i grundkartan. Servitutet bör redovisas. Planen medför också att servitutet behöver hanteras genom att ändras eller upphävas. Det ska framgå av planbeskrivningen på vilket sätt servitutet påverkas av planläggningen. 	<p>Servitutet upphävs varför det inte ritas in i grundkartan. Hur servitutet påverkas finns nu beskrivet i planbeskrivningen. En vägsamfällighet ersätter servitutet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Det anges att ägare till obebyggd mark som planläggs för allmän plats är skyldig att upplåta marken utan ersättning. Detta är inte korrekt. Planen möjliggör bildandet av en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen. Om villkoren för bildandet av en gemensamhetsanläggning är uppfyllda så kan det förvisso innebära att markägaren, mot sin vilja, måste avstå marken till gemensamhetsanläggningen. Dock sker alltid en prövning avseende om någon ersättning ska utgå. Planen i sig medför inte någon sådan skyldighet för markägare så som det nu står angivet i planbeskrivningen. Skrivningen behöver omformuleras. 	<p>Har justerats</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Planen möjliggör en avstyckning av en ny bostadsfastighet söder om Viala 1:64. Det finns dock ingenting beskrivet angående tillfartsväg till det området. Delar av den befintliga vägen ligger inom planlagd mark av Viala 1:64 som inte utgör prickad mark eller markreservat vilket kan innebära ett hinder mot inrättande av servitut för vägen. Frågan om anslutning till allmän väg i händelse av avstyckning av området eller annan uppdelning av Viala 1:64 till två fastigheter bör behandlas och hanteras i planen. 	<p>Befintlig väg som tidigare togs bort ur plankartan har lagts tillbaka så att fastigheten Viala 1:64 vid en eventuell avstyckning kan angöras från två håll.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • På ett par platser i planen förefaller det finnas befintliga komplementbyggnader där det planläggs prickad mark (inom Viala 1:64 och 1:65). Inom Viala 1:62 och 1:63 förefaller det också finnas byggnader inom prickad mark men som inte syns i plankartan. Planförslaget bör ses över i denna del så att inte befintlig bebyggelse blir planstridig. Om nuvarande utformning behålles är det viktigt att det framgår vad det får för konsekvenser, exempelvis med avseende på rätt till återuppförande om byggnaderna skulle förstöras. 	<p>Har setts över och prickmark justerats så att inga befintliga byggnader ska bli planstridiga.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Det noteras att plankartan innehåller illustrerade fastighetsgränser. Dock finns inga 	<p>Tagits bort</p>

<p>fastighetsindelingsbestämmelser vilket innebär att dessa illustrationer inte är rättsligt bindande och endast tjänar som en ett förslag till hur fastighetsindelningen kan komma att se ut. Lantmäteriet anser att plankartan i första hand ska förbehållas de juridiskt bindande planbestämmelserna. Det är finns inga formella hinder för att göra dessa illustrationer i plankartan. Lantmäteriet anser ändå att kommunen bör överväga om inte en särskild illustrationskarta kan upprättas alternativt att illustrerad fastighetsindelning endast redovisas i planbeskrivningen.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> I planhandlingarna anges angående utlagda vattenområden för bryggor att de sedan tidigare är anspråkstagna med privata bryggor. Lantmäteriet efterfrågar dock en mer ingående motivering till varför det inte anses nödvändigt att upphäva strandskyddet inom områden som planläggs för privata bryggor. Kan det anses ändamålsenligt att planlägga ett område för åtgärder som är dispenspliktiga utan att möjliggöra dessa med sådana medel som står till buds enligt PBL. Strandskydd upphävs ju på land avseende de områden som enligt planen ska kunna tas i anspråk för enskilt bebyggande. Varför anses det då inte nödvändigt att göra detsamma inom vattenområden som planläggs för privata bryggor? Det faktum att anläggande av brygga utgör vattenverksamhet som kräver tillstånd enligt Miljöbalken torde väl gälla oavsett om strandskyddet upphävs i planen eller inte. 	<p>Inom bryggområden för privata bryggor upphävs strandskyddet. Strandskyddet upphävs även inom bryggområden som är riktade mot områdesgemensamma eller allmänna ändamål. På så vis kan en samlad bedömning göras av om strandskyddets syften tillgodoses i området.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med <i>"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."</i> 	<p>Har lagts till.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Planen innehåller en administrativ bestämmelse om att huvudmannskapet är enskilt vilket är bra. Bestämmelsen har också givits en beteckning och införts i plankartan. Detta är väl förvisso inte formellt fel, men såvitt lantmäteriet kan förstå så är huvudmannskapet enskilt inom hela planområdet. I sådant fall finns det ingen anledning och inget behov att ge bestämmelsen en särskild beteckning eller redovisa den inom alla allmänna platser i planen. Det torde i sådant fall räcka med en planbestämmelse utan beteckning som anger att huvudmannskapet är enskilt för allmän plats. 	<p>Har justerats enligt rekommendation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> I planbeskrivningen, sid 25, anges att "när ytterligare fastigheter ska anslutas till befintliga anläggningar måste respektive förening och huvudmannen kontaktas för att godkänna ytterligare anslutningar för att säkerställa så att kapaciteten finns." Om det i 	<p>Det är nu klarlagt att kapaciteten för tillkommande anslutningar finns.</p>

denna plan förutsätts att ett tiotal nya fastigheter ska kunna ansluta sig till befintliga enskilda anläggningar, bör det då inte vara klarlagt att kapaciteten finns innan planen antas och vinner laga kraft? Det anges inte någonstans i planhandlingarna hur va-anlutningarna kan lösas i det fall att man konstaterar att kapaciteten inte finns för anslutning av de nya fastigheterna till det befintliga enskilda ledningsnätet. Har Lantmäteriet missuppfattat kommunen i denna del?

Privat

- Vi som ägare av angränsande fastigheter i stugföreningen Hagnäset motsätter oss den av er föreslagna vägdragning enligt bild nedan.



- Samma synpunkt gäller för väg längre upp. Se bild nedan.



Vi motsätter oss vägsträckningen då detta förslag skulle leda till fler rundslingor och flera möjligheter att köra runt, vilket ökar risken för brottslighet i området.

Vägarna har tagits bort

<p>Vi ser även att denna vägsträckning riskerar att i framtiden betydligt öka belastningen av trafik på den väg som är dragen på våra fastigheter i Stugföreningen Hagnäset där en befintlig vägsamfällighet finns.</p>	
<ul style="list-style-type: none">• Vingåkers kommun bör överväga att överta ansvaret för vägnätet i hela Viala samt Gillberga torpsområde.	<p>Kommunalt huvudmannaskap generellt för vägarna i Viala är inte aktuellt. Flera vägar är mindre grusade vägar som försörjer ett fåtal permanentboende. Lokala fastighetsägare är också måna att själva kunna styra över sina vägar vilket samrådsyttrandet gör tydligt.</p>

Resultat av samrådet

Ändringar i planförslaget

I sammanställningen ovan finns redovisat vilka justeringar som gjorts av planförslaget.

Medverkande

Olle Söderström
Planarkitekt