

Kanslienheten

Sandra Berwing
Nämndsekreterare
0156-522 78
Sandra.berwing@trosa.se

Kallelse
Datum
2022-03-08



Tid: Tisdagen den 8 mars 2022, kl. 14:00
Plats: Häradsgården, samlingssalen.
Gruppmöten: Alliansen: måndag 7 mars kl. 18:00, Webbmöte. Inbjudan skickas separat.
Socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet:
Måndag den 7 mars kl. 18:00 Webbmöte. Inbjudan skickas separat.

Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

Ärende	Dnr
1. Godkännande av dagordningen	
2. Information från samhällsbyggnadskontoret (Inga handlingar)	SBN 2022/4
3. Anmälningssärenden Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till GDPR, dataskyddsförordningen. För att ta del av ärendet kontakta kanslienheten på tel. 0156-520 00, eller e-post trosa@trosa.se	SBN 2022/3
4. Efterlevnad av dataskyddsförordningen	SBN 2022/12
5. Bokslut 2021 för samhällsbyggnadsnämnden	SBN 2022/8
6. Uppföljning av Trosa kommuns miljöledningssystem 2021	SBN 2022/9
7. Redovisning av utförd internkontroll 2021 för samhällsbyggnadsnämnden	SBN 2022/10
8. Interkontrollplan 2022 för samhällsbyggnadsnämnden	SBN 2022/11
9. Planuppdrag – tillägg till P12-5, detaljplan för Överåda 3:118, Åda backar, Trosa kommun	SBN 2022/15
10. Granskning – detaljplan för Fänsåker 1:8, Trosa kommun	SBN 2021/30
11. Granskning – detaljplan för Mölna 1:42, Mölna Fabriksväg	SBN 2021/12
12. Antagande – detaljplan för Lånesta 4:14 m.fl. Trosa kommun	SBN 2020/19
13. Antagande – detaljplan för Lunden 1 m.fl.	SBN 2021/38
14. Samhällsbyggnadsnämndens delegeringsbeslut Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till GDPR, dataskyddsförordningen.	SBN 2022/1

Dan Larson
Ordförande

Sandra Berwing
Sekreterare

3

Kommunkontoret
Kanslienheten
Sandra Berwing
Nämndsekreterare
0156 522 78
Sandra.berwing@trosa.se

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-02-28
Diarienummer
SBN 2022/3



Anmälningssärenden

Kammarrätten i Jönköping

- Beslut 2022-01-20. Kammarrätten meddelar inte prövningstillstånd. Förvaltningsrättens avgörande står därför fast. Ärendet avser laglighetsprövning enligt kommunallagen.

Mark- och miljödomstolen

- Protokoll 2022-02-02. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn. Ärendet avser strandskyddsdispens på fastigheten X i Trosa kommun; nu fråga om syn.

4

Uppföljning – Efterlevnad av dataskyddsförordningen 2021

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar till protokollet att de har tagit del av rapporten Uppföljning - efterlevnad av dataskyddsförordningen i Trosa kommun 2021.

Ärendet

Tillsynen har genomförts som en del av det arbete dataskyddsbuden enligt dataskyddsförordningen ska utföra för de personuppgiftsansvariga (som i Trosa kommun är nämnderna och bolagsstyrelserna). Tillsynen har skett under 2021 genom utskickade frågor till dataskyddsambassadörerna, genomgång av anmälda personuppgiftsincidenter och en fortsatt analys av dataskyddsbudens tidigare förslag till personuppgiftsansvariga om central styrning av autentisering och auktorisering.

Under 2022 föreslås de personuppgiftsansvariga bland annat att fortsätta arbetet med:

- Att öka den generella medvetenheten och kunskapen hos personuppgiftsansvariga genom ytterligare informationsinsatser.
- Säker hantering av mobila enheter
- Inrätta funktion för att hantera olika typer av säkerhetsincidenter (informationssäkerhet, fysisk säkerhet, IT-säkerhet etc.)
- Kompetensutveckling och frigörande av resurser för att säkerställa nyttorealiserings av investeringen i ADAudit Plus.

Nadja Furuberget Skog
Dataskyddsbud

Martin Snygg
Dataskyddsbud

Bilaga

Efterlevnad av dataskyddsförordningen

Uppföljning – efterlevnad av dataskyddsförordningen i Trosa kommun 2021

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Jämförelsematris för fokusområden	3
Bakgrund	4
Metod och avgränsningar	4
Reflektioner från förra årets rapport	6
Omvärldsfaktorer.....	6
Interna händelser och utredningar	6
Arbete efter föregående rapport	7
Några punkter som noterats vid föregående tillsyner kvarstår att arbeta med: ..	8
Förslag till förbättring under 2022:	9
Central styrning av autentisering och auktorisering	10
Autentisering	11
Auktorisering	11
Varför är det viktigt att ha kontroll över konton?.....	11
Single Sign On (SSO)	12
Personuppgiftsincidenter	14
Konsekvensbedömningar.....	18

Sammanfattning

Tillsynen har genomförts som en del av det arbete dataskyddsombuden enligt dataskyddsförordningen ska utföra för de personuppgiftsansvariga (som i Trosa kommun är nämnderna och bolagsstyrelserna). Tillsynen har skett under 2021 genom utskickade frågor till dataskyddsambassadörerna, genomgång av anmälda personuppgiftsincidenter och en fortsatt analys av dataskyddsombudens tidigare förslag till personuppgiftsansvariga om central styrning av autentisering och auktorisering. Vid årets tillsyn har fokusområdena varit färre dels för att djupare kunna analysera dessa och dels för att mycket av dataskyddsombudens tid under 2021 har ägnats åt ett större projekt kring informationssäkerhet med klassificering av kommunens information i verktyget KLASSA.

Den här rapporten belyser vikten av central styrning av autentisering och auktorisering för att rätt personer ska komma åt rätt system vid rätt tillfälle och av rätt anledning. Idag auktoriseras konton manuellt utan autentisering. En rekommendation är att ta fram en korrekt styrmodell för åtkomstkontroll baserad på korrekt tillitsnivå för autentiserade användare med rollbaserad auktorisering via Single Sign On (SSO) med stöd för multifaktorautentisering (MFA).

Under 2021 har dataskyddsombuden tagit emot 28 interna anmälningar av personuppgiftsincidenter varav 12 stycken har anmälts till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY). Drygt hälften av de internt inrapporterade personuppgiftsincidenterna utgörs av obehörigt röjande via e-post, brev eller sms.

Arbetet med konsekvensbedömningar har kommit igång. Enligt svar från dataskyddsambassadörerna har VON, HN, MN och KS gjort en eller flera konsekvensbedömningar. Idag genomförs konsekvensbedömningarna i en wordmall där förvaltningarna har påtalat att den upplevs som tung och att det är flera frågor som är lika de som redan besvarats i Draftit records eller vid klassning av information i verktyget KLASSA. Rekommendation från dataskyddsombuden är att köpa in en modul från Draftit för att effektivisera och förenkla processen med konsekvensbedömningar.

Jämförelsematris för fokusområden

Nedan finns en sammanställning i tabellform per personuppgiftsansvarig nämnd/bolagsstyrelse och fokusområde. Grönt betyder att dataskyddsbuden bedömer att den personuppgiftsansvariga uppnår lagens krav utifrån fokusområdet och det underlag som använts för att ta fram rapporten. Gult betyder att den personuppgiftsansvarige uppfyller lagens krav men behöver fortsätta utveckla fokusområdet och att vissa delar saknas för att kunna fastslå ett systematiskt arbetssätt. De vita fälten används för att det är en svårbedömd personuppgiftsansvarig då det inte finns någon direkt verksamhet med personal att koppla till. I rapporten för 2021 presenterar vi två fokusområden i tabellen.

Fokusområde 2019	KS *	HN* BoU	HN* Ifo	VON *	KFN *	TSN *	SBN *	MN *	VXL *	ÖF *	REV *	VN *	Trobo	Trofi
Personuppgiftsincidenter														
Konsekvensbedömningar														

Fokusområde 2020	KS *	HN* BoU	HN* Ifo	VON *	KFN *	TSN *	SBN *	MN *	VXL *	ÖF *	REV *	VN *	Trobo	Trofi
Personuppgiftsincidenter														
Konsekvensbedömningar														

Fokusområde 2021	KS *	HN* BoU	HN* Ifo	VON *	KFN *	TSN *	SBN *	MN *	VXL *	ÖF *	REV *	VN *	Trobo	Trofi
Personuppgiftsincidenter														
Konsekvensbedömningar														

*KS	Kommunstyrelsen
*HN BoU	Humanistiska nämnden Barn och utbildning (Skola/förskola)
*HN Ifo	Humanistiska nämnden Individ och familjeomsorg
*VON	Vård- och omsorgsnämnden
*KFN	Kultur- och fritidsnämnden
*TSN	Teknik- och servicenämnden
*MN	Miljönämnden
*VXL	Växelnämnden
*ÖF	Överförmyndaren
*REV	Revision
*VN	Valnämnden

Bakgrund

Enligt dataskyddsförordningen artikel 39 p.1b ska dataskyddsombudet övervaka efterlevnaden av dataskyddsförordningen och den personuppgiftsansvariges strategi för skydd av personuppgifter, inbegripet ansvarstilldelning, information till, och utbildning av personal som deltar i behandling och tillhörande granskning.

Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) menar att den uppgiften bland annat innebär att dataskyddsombudet¹:

- Samlar information om hur personuppgifter behandlas i organisationen
- Analyserar och kontrollerar om personalen följer bestämmelser
- Utfärdar rekommendationer till den personuppgiftsansvarige

2021 är tredje året Trosa kommuns dataskyddsombud utför en tillsyn med rapport till de personuppgiftsansvariga. Dataskyddsombuden planerar att årligen kontrollera efterlevnaden av dataskyddsförordningen och återkomma till de personuppgiftsansvariga med en rapport.

Tillsynen syftar till att ge de personuppgiftsansvariga nämnderna och styrelserna en bild av hur arbetet fortlöpt under året och peka på vilka utvecklingsområden som finns för att ge en aktuell lägesbild. Slutligen ska rapporten även ge konkreta förslag på åtgärder som kan hjälpa den personuppgiftsansvarige att skapa en plan för det fortsatta arbetet.

Metod och avgränsningar

Tillsynen har genomförts genom utskickade frågor, genomgång av anmälda personuppgiftsincidenter och en fortsatt analys av dataskyddsombudens tidigare förslag till nämnderna om central styrning av autentisering och behörigheter. Tillsynen omfattar alla personuppgiftsansvariga inom kommunen utifrån valda fokusområden. Fokusområden är hämtade ur lokalt kopplade projekt, områden som IMY nämner i sin plan för tillsyn 2019-2020, konstaterade brister vid föregående tillsyn samt domar eller andra beslut från tillsynsmyndigheter som påverkat förutsättningarna för behandling av personuppgifter.

De personuppgiftsansvariga som rapporten omfattar är kommunstyrelsen, humanistiska nämnden, vård- och omsorgsnämnden, kultur- och fritidsnämnden, teknik- och servicenämnden, samhällsbyggnadsnämnden, miljönämnden, gemensamma växelnämnden, överförmyndaren, revision och valnämnd samt styrelserna för Trobo och Trofi.

¹ [Dataskyddsförordningen \(GDPR\) om dataskyddsombud - Integritetsskyddsmyndigheten \(imy.se\)](#)

Fokusområden

Valet av fokusområden för tillsynen 2021 är:

- Central styrning av autentisering och auktorisering
- Personuppgiftsincidenter
- Konsekvensbedömningar

Frågor

Tre frågor skickades ut till dataskyddsambassadörerna;

1. Har ni genomfört några konsekvensanalyser i verksamheten?
2. Vilka behandlingar har de i så fall avsett?
3. Hur hanteras anmälda personuppgiftsincidenter i er verksamhet?

Granskning av anmälda personuppgiftsincidenter

En genomgång av samtliga interna anmälningar av personuppgiftsincidenter har genomförts.

Reflektioner från förra årets rapport

Omvärldsfaktorer

Covid-19

Även 2021 har präglats av Covid-19 och personal har på de enheter där det går, haft möjlighet att jobba hemifrån och de flesta möten har skett digitalt.

Externa utredningar

Under våren 2021 utredde Skatteverket och Kronofogden deras förutsättningar för att ersätta Skype for business med Teams som huvudsaklig video- och samarbetsplattform.

I utredningen konstaterades att en användning av Teams inte skulle vara förenlig med de rådande dataskydds- och sekretessregelverken. Efter att rapporten presenterats bildades en arbetsgrupp bestående av specialister från Skatteverket, Kronofogden, Arbetsförmedlingen, Bolagsverket, Försäkringskassan, Länsstyrelsen, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap samt Trafikverket vilka i november presenterade rapporten *Digital samarbetsplattform för offentlig sektor*². I rapporten har arbetsgruppen identifierat flera lösningar som i sig själv eller gemensamt, kan utgöra en digital samarbetsplattform för en organisation inom offentlig sektor utan att den offentliga organisationen behöver röra sig i en rättslig gråzon.

Nya riktlinjer från EDPB som berör kommunens verksamhet

- 05/2021 Klargörande av vad som är en överföring av personuppgifter till tredjeland
- 04/2021 Uppförandekoder som grund för tredjelandsöverföring av personuppgifter
- 01/2021 Riktlinjer om anmälan av personuppgiftsincidenter

Interna händelser och utredningar

Inera, Digitala möten

Trosa kommun har valt att arbeta med Ineras tjänst *digitala möten* för politiska sammanträden och andra möten där känsliga personuppgifter eller uppgifter som omfattas av sekretess behandlas. Under våren 2021 upplevdes stora tekniska svårigheter med Ineras *digitala möten* då deltagare vid upprepade tillfällen kastades ut ur mötena. Det var inte möjligt att fullfölja de politiska sammanträdena och flera kontakter togs med leverantören. Efter flera försök med åtgärder från leverantören kvarstod problemen och den tillgängliga lösningen för de politiska nämnderna, bortsett från individ- och familjeutskottet, var att gå tillbaka och använda Teams.

Vård- och omsorgs kontoret använder fortsatt Inera för alla möten som behandlar information som omfattas av sekretess. Under en period ska vård- och omsorgskontoret testa och hjälpa till att utveckla tjänsten i samarbete med Inera genom kontinuerliga avstämningar.

² [Digital samarbetsplattform - det finns lämpliga och lagliga alternativ för offentlig sektor - eSamverka](#)

Microsoft 365

Det har funnits önskemål från förvaltningarna att införa Microsoft 365. Dataskyddsombuden har utrett ett införande av Microsoft 365 utifrån dataskyddsförordningen och OSL och tagit fram en skriftlig rekommendation där Microsoft inte rekommenderas som leverantör. Detta då inget av de lagliga sätt som beskrivs i dataskyddsförordningens artikel 45 - 49 uppfylls vid den här typen av överföring av personuppgifter till USA.

Google Meet/Microsoft Teams

Två gemensamma konsekvensanalyser och risk- och sårbarhetsanalyser avseende Microsoft Teams och Google Meet har genomförts i samarbete med 10 andra kommuner. I det gemensamma arbetet som nu är slutfört har olika professioner från kommunerna deltagit. Nu ska flera av dessa kommuners dataskyddsombud samarbeta för att ta fram rekommendationer utifrån dataskyddsförordningen. De juridiska problem dataskyddsombuden ser med användningen av Microsofts och Googles molntjänster är framförallt att amerikanska molntjänstleverantörer inte kan ge tillräckliga garantier för skydd av personuppgifter på grund av gällande amerikansk lagstiftning inom underrättelseområdet.

Arbete efter föregående rapport

Efter tillsynsrapporten för 2020 har arbetet fortgått med att utveckla och förbättra kommunens arbete med personuppgiftsfrågor:

- Klassning av kommunens prioriterade system är färdig
- Klassning av information i 30 system har genomförts och där klassning genomförts arbetar förvaltningarna med de handlingsplaner som kommer ur verktyget KLASSA. Klassning av information kommer att pågå under hela 2022.
- Förslag till förvaltningsplan är framtagen
- Flera konsekvensanalyser har genomförts
- DISA utbildning finns på intranätet och alla anställda rekommenderas att gå
- Koncernövergripande avveckling av webbanalysverktyg och karttjänster som överför besökares personuppgifter till tredjeland.
- Flera förvaltningar arbetar med de interna anmälningarna av personuppgiftsincidenter för att visa på konkreta exempel och lära organisationen av tidigare händelser. Informationen tas upp på t.ex. arbetsplatsträffar (APT).
- Med "Central logghantering" som vi tidigare har rekommenderat avses en så kallad SIEM (Security Information and Event Management) som transporterar händelse och säkerhetsloggar från hela infrastrukturens ingående komponenter (servrar, switchar, brandväggar, klientdatorer etc.) till en central loggserver som lagrar och analyserar dessa loggar. Med en dylik lösning kan man möjliggöra kontroll av regelefterlevnad, revision, incidenthantering och rapportering över en hela infrastrukturen. Med stöd av avancerad automation effektiviseras insamlingen och analysen av systemloggar och säkerhets-händelser för att minska internt resursutnyttjande samtidigt som strikta efterlevnadsrapporteringsstandarder uppfylls. Man etablerar en grundnivå för aktivitet och hanterar således enbart avvikelser från denna grundnivå. Man lagrar även loggar för att i händelse av en säkerhetsincident ha möjlighet att

säkra bevisning samt genom IT forensiska åtgärder upptäcka och förhindra tidigare okända säkerhetsluckor. Man skapar en lägesbild av hela IT infrastrukturen och etablerar ett tillvägagångssätt för att få en helhetssyn i organisationens säkerhetshantering. IT enheten har infört verktyget ADAudit Plus från ManageEngine för övervakning av Active Directory och vissa filservrar. Detta verktyg spårar förändringar och avvikande beteenden i Active Directory, som är den centrala katalogtjänst som styr behörigheter till vissa anslutna tillgångar, inte samtliga. ADAudit Plus beskrivs av leverantören som ett verktyg för att tillhandahålla realtidsinformation om Windows Active Directory och kan med tilläggslicenser även granskar filservrar, applikations-servrar och arbetsstationer med e-postvarningar och detaljerade förkonfigurerade rapporter om varje ändringsaktivitet. De av ADAudit Plus bearbetade loggarna ger en förståelse för förändringar av nätverksinställningar, spårar användaraktiviteter och hjälper till att förstå de interna Windowsnätverksinställningarna. Regelbunden övervakning hjälper till att proaktivt övervaka interna och externa hot genom att förstå beteendemönster och säkerställa grupp-policyinställningar och andra säkerhetsinställningar. ADAudit Plus är alltså inte att betrakta som en komplett SIEM lösning men ett steg i rätt riktning.

Några punkter som noterats vid föregående tillsyner kvarstår att arbeta med:

- Fortsätta öka den generella medvetenheten och kunskapen hos personuppgiftsansvariga. Det finns en struktur för var och vid vilka tillfällen det är lämpligt att göra detta och den generella medvetenheten bedöms fortsatt som relativt hög. Under 2021 planerade dataskyddsombuden att tillsammans med kommunikationsenheten hitta ytterligare nya kanaler eller nya sätt att få ut information i organisationen och på så vis höja kunskapsnivån ytterligare. Detta har inte kunnat prioriteras men ambitionen är att sätta igång med det arbetet under 2022.
- Frågan kring säker hantering av mobila enheter har lyfts upprepade gånger utan resultat.
 - 2019 togs MDM med som en option i upphandlingen av operatörstjänster då man såg att det var en möjlig väg.
 - 2020 togs en offert in för utnyttjande av optionen som överlämnades till växelnämnden.
 - 2021 Skrevs en PM till kommunens ledning för att uppmärksamma behovet ånyo. Resultatet blev ytterligare en uppmaning att växelnämnden skulle hantera frågan.
 - 2022 är planen att införa M365 (trots juridisk gråzon) och nyttja InTune för MDM. Frågan är ständigt aktuell och kräver hantering.
- Arbetet med att koppla en rutin för personuppgiftsincidenter till rutiner för andra typer av säkerhetsincidenter, t.ex. stöld/förlust av kommunens egendom, inbrott, IT relaterade incidenter och administrativa avvikelser påbörjades under 2021. Det konstaterades att det var svårt att genomföra då fler personer än nödvändigt bedömdes få ta del av känslig information.

Förslag till förbättring under 2022:

- Fortsätta öka den generella medvetenheten och kunskapen hos personuppgiftsansvariga genom ytterligare informationsinsatser
- För att säkerställa nyttorealisering av investeringen i ADAudit Plus krävs kompetensutveckling och frigörande av resurser för att kunna hantera lösningen.
- Säkerställa tillgången av avtalskompetens kring personuppgiftsbiträdesavtal, samt teckna personuppgiftsbiträdesavtal som eventuellt saknas.
- För att kunna hantera olika typer av säkerhetsincidenter rekommenderas att inrätta en funktion för detta ändamål och det bör i organisationen finnas en tjänst med ett tydligt mandat och utpekat ansvar för säkerhet som kan samordna säkerhetsarbeten av varierade slag (informationssäkerhet, fysisk säkerhet, IT säkerhet etc). Det är även centralt att denna person har god kunskap om informationssäkerhet och får tillräcklig tid och resurser för att utföra sitt arbete. Erfarenheter visar att organisationer som har detta på plats får en bättre kontroll över risker och organisationens skydd, vilket i förlängningen leder till minskade risker, att omvärldens förtroende för organisationen ökar och oväntade kostnader kan förhindras. Säkerhet handlar om hela organisationen och denna tjänst bör därför organisatoriskt placeras så att samarbete med och stöd från nödvändiga professioner inom organisationen kan bedrivas på bästa sätt.

Central styrning av autentisering och auktorisering

Dataskyddsförordningen

Enligt dataskyddsförordningens artikel 5 p 1f ska personuppgifterna skyddas med bland annat lämpliga tekniska åtgärder så att de inte blir åtkomliga för obehöriga. Det är den personuppgiftsansvariges ansvar (artikel 24:1 och 25) att genomföra dessa tekniska åtgärder för att säkerställa att behandlingen utförs i enlighet med dataskyddsförordningen. Det innebär bland annat att verksamhetssystem måste ha funktioner för behörighetsstyrning och det måste finnas rutiner för hur behörigheter delas ut och tas tillbaka.

”En central del i arbetet med informationssäkerhet och dataskydd handlar om behörighetsstyrning. Alla organisationer som hanterar personuppgifter behöver ha stabila rutiner för att säkerställa att behörigheter tilldelas korrekt, att behörigheterna löpande kontrolleras och följs upp samt att åtkomstkontroller genomförs”³.

Aktuell status

Idag auktoriseras konton manuellt utan autentisering. Anställande chef skickar ett ärende till IT enheten med nödvändig information för att skapa ett konto i katalogtjänsten samt ett tillhörande e-postkonto. Anställande chef ska även beskriva vilka informationstillgångar det nya kontot behöver ha åtkomst till (delade kataloger på filserver etc.). Denna hantering är mycket föråldrad och har framförallt några huvudsakliga brister:

- Det sker ingen regelstyrd kvalitetssäkring av indata. Dvs namn kan felstavas och tilldelning av åtkomst kan ske godtyckligt ("den här katalogen är också bra att ha").
- Harmonisering med övriga system och deras behörigheter sker inte vilket leder till att man skapar upp snarlika konton i flera system och återanvänder lösenord som är enkla att komma ihåg.
- Uppskapandet av behörigheten är prioriterad för att medarbetaren ska kunna komma igång och jobba. Avvecklingen av densamma är lågt prioriterad men samtidigt en stor säkerhetsbrist.

Utöver detta sker ingen autentisering som bekräftar att användarna verkligen är de som de utger sig för att vara.

Autentisering och auktorisering låter lika men de är helt separata säkerhetsprocesser när det gäller hantering av identitet och åtkomst (IAM, Identity and Access Management).

Autentisering är en process som kontrollerar användarens identitet. Detta är första steget i alla säkerhetsprocesser.

Att ge någon tillåtelse att ladda ner en fil från en server eller ge en enskild användare administrativ åtkomst av en app är bra exempel på auktorisering.

³ [Anmällda personuppgiftsincidenter 2020 | IMY](#)

Autentisering

Autentiseringen utförs genom:

Lösenord

Användarnamn och lösenord är de vanligaste faktorerna för autentisering. Om en användare anger korrekta data utgår systemet från att identiteten är riktig och beviljar åtkomst.

Engångskod

Ger tillgång för bara en session eller transaktion.

Autentiseringsappar

Genererar säkerhetskoder för åtkomst via ett externt system.

Biometri

Användarens fingeravtryck eller ögonbottensskanning ger tillgång till systemet. I vissa fall kräver systemet flera av dessa faktorer för att bevilja åtkomst. Detta kallas multifaktorautentisering (MFA) och används ofta för att öka säkerheten från den som ges av bara ett lösenord.

Auktorisering

En säkerhetsprocess i systemet som ger användaren tillåtelse att använda en viss resurs eller funktion. Termen används ibland istället för åtkomstkontroll eller behörighet. I en säker miljö måste en auktorisering alltid göras efter autentiseringen. Användaren måste först bevisa sin identitet innan organisationens administratör kan tillåta åtkomst av önskade resurser.

Varför är det viktigt att ha kontroll över konton?

Angripare har ofta för avsikt att få tillgång till ett legitimt (giltigt) konto. Genom tillgången till kontot vill angriparen sedan utöka rättigheterna eller ta över andra konton med utökade rättigheter. Just för att ett legitimt konto används gör det svårt för de som övervakar nätverken att upptäcka avvikelserna. Konton för leverantörer där relationen avslutats eller konton för tidigare anställda som inte har inaktiverats, eller där rättigheterna inte har tagits tillbaka, har ofta blivit utnyttjade på detta sätt. Det är känt från andra organisationer att illasinnade insiders, eller tidigare anställda, dessutom har möjliggjort att kunna använda sig av konton långt efter anställningen och då fått tillgång till verksamhetens IT-system och känsliga data. Organisationer har ofta inte full kontroll över konton i verksamheten. Även i de fall en katalogtjänst har implementerats på ett bra sätt finns det konton utanför katalogen som kan utnyttjas för angrepp. I verkligheten så finns t.ex. administratörs- eller testkonton för databaser eller operativsystem lokalt och kan därmed utnyttjas av angripare för att få tillgång till värdefull information, få utökade rättigheter eller gå vidare till andra kritiska system. Vikten av att blockera behörigheter vid avslutad anställning blev påtaglig för hälso- och sjukvård inom EU då ett portugisiskt sjukhus 2018 blev belagd med den första sanktionsavgiften för bristande efterlevnad av GDPR. Den portugisiska tillsynsmyndigheten CNPG fann vid sin granskning att det fanns fler aktiva läkarkonton i journalsystemet än det faktiska antalet anställda läkare, samt att

dessa användes av andra medarbetare. Dessutom hade läkarna åtkomst till patientuppgifter utanför sina egna specialistområden. Bedömningen av tillsynen blev därför att sjukhuset saknade tillräckliga tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder för att skydda sina patientuppgifter, och sjukhuset blev därför ålagd en sanktionsavgift på 400 000 euro (GDPR.se 2018; Computer Sweden 2019).

I takt med samhällets digitala transformation ställs högre krav på säkert nyttjande av digitala tjänster. Myndigheten för digital förvaltning (DIGG) redogör för de olika tillitsnivåerna (grad av säkerhet och tillförlitlighet) och upplyser om att för låga krav kan medföra oacceptabla risker, och för höga krav kan medföra onödiga kostnader och hinder för en användare att bruka tjänsten.

Single Sign On (SSO)

Single Sign ON är en autentiseringsprocess som tillåter användaren att få åtkomst till flera system, program eller datorer med en och samma uppsättning inloggningsuppgifter.

Fördelar med SSO:

Minskar lösenordströtthet

Att komma ihåg ett lösenord istället för många gör användarnas liv enklare. Ger användarna större incitament att använda starka lösenord.

Förenklar användarnamn och lösenordshantering

När personalbyten sker minskar SSO både IT-ansträngning och möjligheter till misstag. Anställda som lämnar organisationen hanteras på ett ställe.

Förbättrar identitetsskyddet

Med SSO kan företag stärka identitetssäkerheten med tekniker som tvåfaktorsautentisering (2FA) och multifaktorautentisering (MFA).

Ökar hastigheten där det behövs som mest

I miljöer där ett stort antal användare och avdelningar kräver snabb och obegränsad tillgång till samma applikationer, är SSO särskilt användbart. I sådana fall kan förhindrande av fel och intrång av skadlig programvara vara avgörande för upprätthållandet av god informationssäkerhet.

Avlastar helpdesk

Färre användare som ringer efter hjälp med förlorade lösenord sparar pengar och förbättrar säkerheten.

Minskar säkerhetsrisker

för kunder, leverantörer och partners. Kopplingar mellan samarbetande organisationer uppvisar alltid sårbarheter, som SSO kan minska.

Effektiva SSO-lösningar finns tillgängliga

Det finns ingen anledning att skapa sitt eget system eller att utveckla djup SSO-expertis. Standardiserade lösningar finns och bör krävställas.

Risker med SSO:**Extra starka lösenord måste upprätthållas**

Om ett SSO-konto är knäckt kan andra under samma autentisering också utsättas för fara.

När SSO är nere stoppas åtkomsten till alla anslutna tjänster

SSO ställer höga krav på kontinuitetsplanering och redundans.

När Identitetsleverantören (IdP) går ner, gör SSO det också

Leverantörens sårbarhet för någon form av avbrott blir också vår sårbarhet, valet av leverantörer är därför avgörande.

Om en antagonist angriper IdP kan alla länkade system vara öppna för angrepp.

Detta kan vara en klassisk single point of failure och bör hanteras i planeringsprocessen.

SSO kan ta längre tid än förväntat att konfigurera

Varje miljö är unik, så ytterligare steg i implementeringen kan dyka upp. Ett exempel är att koppla identitetsleverantören till tjänsteleverantören.

SSO är riskabelt för delade datorer. Vad händer när en användare är inloggad och en annan behöver använda maskinen?

Rekommendationer till den personuppgiftsansvarige

Se till att rätt personer kommer åt rätt system vid rätt tillfälle och av rätt anledning

1. Ta fram en korrekt styrmodell för åtkomstkontroll baserad på korrekt tillitsnivå för autentiserade användare med rollbaserad auktorisering via SSO med stöd för MFA. Med en styrmodell för åtkomstkontroll baserad på relevanta tillitsnivåer kan man komma långt, men med det ökande antalet integrerade verksamhetssystem krävs dessutom att all personal tar ett större ansvar för informationssäkerhet och integritetsskydd.
2. Utbilda personalen. Genom utbildning kan organisationen påverka medarbetarnas attityd till de ändamål då känsliga personuppgifter hanteras. Om medarbetare inte förstår orsaken till juridiska och tekniska säkerhetsåtgärder som avser medborgarnas integritetsskydd kommer de säkerhetshöjande insatserna att vara förgäves.

Personuppgiftsincidenter

Dataskyddsförordningen

En personuppgiftsincident är enligt dataskyddsförordningens artikel 33 en säkerhetsincident som kan innebära risker för människors friheter och rättigheter. En incident ska anmälas till IMY utan onödigt dröjsmål senast 72 timmar efter att den personuppgiftsansvarige fått vetskap om den. Anmälan behöver inte göras till IMY om det är osannolikt att personuppgiftsincidenten medför risk för personers rättigheter och friheter.

Den personuppgiftsansvarige ska tillse att det finns rutiner för rapportering av incidenter, att det finns kunskap om incidenthantering i organisationen och att incidenterna och åtgärderna efteråt dokumenteras.

Personuppgiftsincidenter

Under 2021 har dataskyddsombuden tagit emot 28 interna anmälningar av personuppgiftsincidenter varav 12 stycken har anmälts till IMY. Som visas nedan är antalet internt anmälda personuppgiftsincidenter nästan lika över de tre år som visas. Skillnaden i antalet anmälda personuppgiftsincidenter till IMY förklaras framförallt genom att IMY gick ut med information som förtydligade när anmälan skulle lämnas dit under år 2020 och att EDPB under 2021 kom med riktlinjer för anmälan av personuppgiftsincidenter.

De interna anmälningarna under 2021 kommer från Kommunstyrelsen (6), Samhällsbyggnadsnämnden (1), Kultur- och fritidsnämnden (2), Vård- och omsorgsnämnden (5) samt Humanistiska nämnden (14).

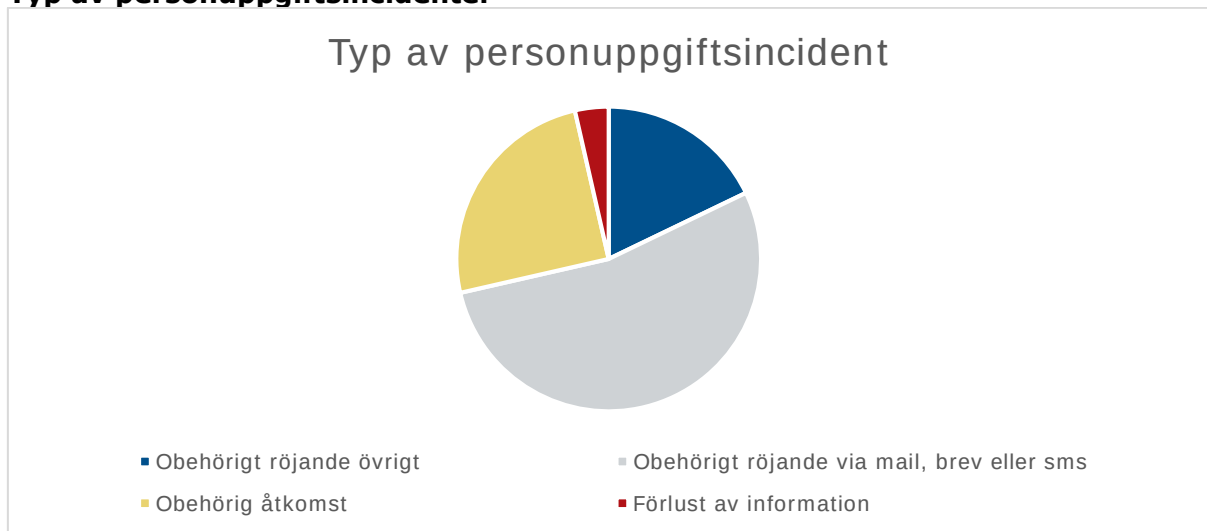
År	Interna anmälningar (inkl. de som anmälts till IMY)	Anmälda till IMY
2021	28	12
2020	27	9
2019	25	17

Av de tolv personuppgiftsincidenter som anmäldes till IMY skickades en anmälan in senare än 72 timmar efter att incidenten upptäcktes. I det fallet angavs hög arbetsbelastning under sommaren som skäl till sen rapportering. Det var även flera av de interna anmälningarna som inte skickades till IMY som rapporterades efter mer än 72 timmar från det att incidenten upptäcktes. Förklaringen till det ligger troligtvis både i att alla medarbetare inte vet när en personuppgiftsincident faktiskt har skett men även att medarbetare inte vet var de ska anmäla incidenten. Det är också svårt i de verksamheter med personal som jobbar kvällar och helger då det saknas administrativ personal under dessa tider som kan hjälpa till med anmälan. Kvälls- och helgpersonal har sällan tillgång till egna datorer utan använder sig av mobiltelefoner.

System och inställningar

Under 2021 har två system i kommunens verksamhet visat på brister kopplat till behandling av personuppgifter. I båda fallen har kontakt tagits med leverantörerna för att utarbeta en plan för det fortsatta arbetet för att utveckla och förbättra skyddet för personuppgifter i de berörda systemen. Tillfälliga lösningar har arbetats fram i väntan på att långsiktiga och säkrare (ur personuppgiftsperspektiv) lösningar ska tas i bruk.

Typ av personuppgiftsincidenter



Orsak till incidenten



Rapportering

I början av 2022 har alla dataskyddsambassadörer fått en sammanställning av de personuppgiftsincidenter, som hör till deras personuppgiftsansvarige, som anmälts internt under 2021. Av de incidenter som IMY har hanterat har hittills alla avslutats utan vidare åtgärd. Det finns dock alltid en möjlighet för IMY att i ett senare skede återuppta ärendet och starta en tillsyn.

Uppföljning

Ett sätt att minska risken för återkommande incidenter av samma karaktär är att prata om dem och på så sätt öka medvetenheten och förbättra rutiner. En av frågorna som skickades till dataskyddsambassadörerna även i år var om anställda hos de personuppgiftsansvariga pratar om incidenter vid t.ex. arbetsplatsträffar. Från de svar som inkommit framkommer att de personuppgiftsansvariga som anmält incidenter pratar om dem och att flera personuppgiftsansvariga har stående punkter kopplat till Dataskyddsförordningen på t.ex. APT. Vård- och omsorgsnämnden skriver att de utöver när de pratar om aktuella personuppgiftsincidenter årligen sammanställer och presenterar incidenterna för enhetscheferna som i sin tur tar med informationen till medarbetare.

Dataskyddsombudens reflektioner

Ökad medvetenhet

Hos de personuppgiftsansvariga som inte rapporterat några personuppgiftsincidenter finns risk för att incidenter inte alls diskuteras. Hela organisationen skulle vinna på att få information om personuppgiftsincidenter som hänt i organisationen, eller för den del hänt utanför, för att fler ska få en förståelse för vad en personuppgiftsincident är och få möjlighet att t.ex. förbättra rutiner eller tekniska lösningar för att minska risken för ytterligare incidenter.

E-post

Många personuppgiftsincidenter är kopplade till användandet av e-posten, både felaktigt användande och antagonistiskt angrepp. E-post står också fortfarande för en övervägande del av den kritiska externa exponeringen och är en vanlig attackvektor vid antagonistiska angrepp. En stor del av inträffade incidenter sker idag genom så kallad "phishing" vilket är ett raffinerat sätt att locka mottagare av e-post att klicka på en länk som leder till någon typ av skadlig kod som sedan utnyttjas för att genomföra ett angrepp.

Medvetenheten kring detta i Trosa kommun med dess bolag får anses vara relativt hög. Genom riktade utbildningsinsatser som den av MSB framtagna DISA (Digital informationssäkerhetsutbildning för alla) belyser man problemet och sprider information. Dock förfinas hela tiden hotaktörernas metoder och det blir allt svårare att urskilja vad som är rätt och riktigt och vad som inte är det. Givetvis utvecklas även skyddsmekanismerna för att avvärja detta men det sker något reaktivt eftersom det är svårt att förutspå åt vilket håll utvecklingen bär. Rent tekniskt är en så kallad molnlösning för e-post mycket tilltalande ur denna aspekt då man så att säga lägger risken hos någon annan i jämförelse med att själva drifva e-post server.

Skulle någon incident inträffa är det leverantörens ansvar att avvärja attacken och med stora globala leverantörer finns det i det närmaste obegränsade resurser att tillsätta. Dessa leverantörer erbjuder även sofistikerade teknologiska lösningar för att urskilja bedrägliga beteenden och avvikande mönster som ytterligare höjer skyddsnivåerna. Dock kräver dessa lösningar att innehållet tillgängliggörs för analys för att upptäcka och avvärja angrepp. Om leverantören finns utanför EU blir tillgängliggörandet en överföring till tredjeland. Kan det landet inte garantera tillräckligt skydd för personuppgifterna blir överföringen olaglig.

Rekommendationer till den personuppgiftsansvarige

- Se över och uppmärksamma e-postpolicyn
- Se över lösningar som reducerar risk för felaktiga e-postutskick
- Ta fram information och exempel på personuppgiftsincidenter och åtgärder som vidtagits till hela organisationen
- Lägga till en enkel sökväg till den interna personuppgiftsincident-rapporteringen i mobiltelefonerna som framförallt används av kvälls- och helgpersonal.

Konsekvensbedömningar

Dataskyddsförordningen

Om en typ av behandling, särskilt med användning av ny teknik och med beaktande av dess art, omfattning, sammanhang och ändamål, sannolikt leder till en hög risk för fysiska personers rättigheter och friheter ska den personuppgiftsansvarige före behandlingen utföra en bedömning av den planerade behandlingens konsekvenser för skyddet av personuppgifter (artikel 35). Den personuppgiftsansvarige ska rådfråga dataskyddsombudet vid genomförande av en konsekvensbedömning avseende dataskydd. Det ska finnas en rutin för hur och när konsekvensbedömningar ska göras.

Konsekvensbedömningar i Trosa kommun

Arbetet med konsekvensbedömningar har kommit igång. Enligt svar från dataskyddsambassadörerna har VON, HN, MN och KS kommit igång och gjort en eller flera konsekvensbedömningar. Det finns en wordmall som förvaltningarna kan använda sig av som är framtagen av dataskyddsombuden i samarbete med flera andra dataskyddsombud i andra kommuner. Wordmallen togs fram för att underlätta för förvaltningarna när de ska göra konsekvensbedömningar. Dataskyddsombuden har noterat att dokumentet upplevs som en tung och stor mall. Det har också framkommit att förvaltningarna tycker att de fyller i nästan samma frågor när de svarar på frågor i Drafit records (registerförteckningarna) och vid klassningen via KLASSA. En lösning på det hade varit att köpa in Drafit's tjänst för konsekvensbedömningar där information från registerförteckningen kommer in i konsekvensbedömningsverktyget. Drafit's tjänst är ett lättare verktyg både att använda vid genomförandet av konsekvensanalysen och det är visuellt lättare att överblicka alla delar i analysen efteråt.

Dataskyddsombudens reflektioner

De personuppgiftsansvariga kommer att behöva fortsätta arbetet med att bedöma om konsekvensbedömningar behövs eller inte för redan pågående behandlingar. Vid nya behandlingar är det viktigt att bedömningen görs innan behandlingen påbörjas. Dataskyddsombuden ska undersöka om valet av säkerhetsnivå avseende konfidentialitet i KLASSA kan ge en indikation om en konsekvensbedömning behövs. Då kan en rekommendation ges i samband med klassning av information i KLASSA för att ytterligare påminna om behovet av konsekvensbedömningar. Då det är viktigt att arbetet med dataskyddsförordningen och dess konsekvenser kan effektiviseras och bli en del i det vardagliga och löpande arbetet ser dataskyddsombuden att ett inköp av konsekvensbedömningsmodulen från Drafit skulle kunna ge positiva effektivitetseffekter.

Rekommendationer till den personuppgiftsansvarige

- Rekommendation att köpa in modul i Drafit för att effektivisera och förenkla processen, enligt tidigare kostnadsförslag 25 000 kr/år.

5

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

0156-520 27

mats.gustafsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-03-08

Diarienummer

SBN 2022/8



Bokslut 2021 för samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden överlämnar bokslut 2021 till kommunstyrelsen.

Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har i samarbete med ekonomikontoret tagit fram förslag till bokslut och verksamhetsberättelse för 2021. I samband med bokslutet följs också nämndens mål upp. Uppföljningen redovisas som ett separat dokument.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett positivt resultat för 2021 på 1 799 tkr. Resultatet beror i första hand på högre bygglovintäkter än budgeterat. På kostnadssidan är det framförallt räddningstjänsten som utmärker sig med högre kostnader än angiven ram.

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

Bilagor

1. Verksamhetsberättelse 2021
2. Måluppföljning 2021

Beslut till

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsnämnden

Ordförande: Dan Larsson

Produktionschef: Mats Gustafsson

Totalt, tkr	2021	2020	2019
Budget, netto	15 129	13 401	12 887
Resultat, netto	13 330	13 042	12 552
Avvikelse	1 799	359	335
Antal årsarbetare	9	8	10
Antal kvinnor	5	4	4
Antal män	4	5	6
Frisknärvaro*, %	62	85	80

*Andel månadsavlönade som har fem eller färre sjukdagar per år

VERKSAMHETSOMRÅDE

- Plan och bygglov
- Räddningstjänst
- Bostadsanpassning
- Strandskydd
- Mark och exploatering
- Kartverk, gatunamn, adresser
- GIS, statistik, befolkningsprognos
- Infrastrukturplanering, Ostlänken

ÅRETS RESULTAT

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett positivt resultat för 2021 på 1799 tkr.

Resultatet beror i första hand på högre bygglovintäkter än budgeterat. På kostnadssidan är det framförallt räddningstjänsten som utmärker sig med högre kostnader än angiven ram.

MÅLUPPFYLLELSE

Samtliga nämndens mål nås för 2021.

Nämndens och Kommunfullmäktiges mål gällande befolkningstillväxt på 200 invånare per år sett över en treårsperiod nås med bred marginal. Trots ett högt exploateringsstryck nås även nämndens mål gällande handläggningstider för bygglov även om trenden är aningen negativ.

Nämndens mål gällande service till företagen nås och trendutvecklingen är fortsatt positiv.

VÄSENTLIGA

PERSONALFÖRHÅLLANDEN

Personalkostnaderna understiger gällande budget och personalstyrkan är komplett.

Frisknärvaron har starkt påverkats av pandemin och är på 62 % vilket innebär en kraftig försämring jämfört med föregående år.



Årets nybyggare, Mölnaängen Vagnhärad

Resultatet i den senaste HME-undersökningen överstiger nämndens mål men innebär samtidigt en viss försämring jämförbart med föregående år, framför allt inom området engagemang.

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE

Trycket på bygglovverksamheten har under våren varit fortsatt högt. Antalet ärenden är likartat tidigare rekordår.

Exploateringsstrycket gällande större nya projekt har efter en viss försvagning under 2020 åter tagit fart men antalet pågående exploateringsprojekt är aningen lägre än tidigare.

Den kommuntäckande översiktsplanen har antagits.

Ett reviderat handlingsprogram har tagits fram för räddningstjänstverksamheten.

FÖRVÄNTAD UTVECKLING

Den faktiska efterfrågan på nya bostäder är pandemin till trots förhållandevis hög och beräknas fortsätta i kommunens alla delar, samtidigt som permanentning av fritidsbostäder fortsätter och också förstärks i områden där kommunalt VA byggs ut.

Det finns för närvarande en god planberedskap men det är samtidigt viktigt att fortsätta prioritera att ta fram nya detaljplaner för att kunna säkerställa långsiktig tillväxt.

Under hösten 2021 har planeringen för Ostlänken, väg 218 och infrastrukturåtgärder istället för Infart västra Trosa ytterligare konkretiserats. Trosa kommun medverkar aktivt i Trafikverkets arbete med dessa angelägna projekt.

INTERN KONTROLL

Fokus har under årets lagts på den punkt som hanterar handläggningstider för bygglov samt kompetensförsörjning. Trycket har varit högt men genom att under året åter igen få till fulltalig bemanning på byggheten har nämndens mål kunnat nås.

Samhällsbyggnadsnämndens mål

	Mål	Målpresisering	Upp- fyllelse	Trend	Mätmetod	Kommentar
1.	Genom god planberedskap och aktiv markpolitik skapa förutsättningar för en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt på cirka 200 personer.	Befolkningen ska sett utifrån den senaste treårsperioden växa med ett årligt genomsnitt på ca 200 personer.		→	Befolkningsstatistik/antal	Relaterar till KF:s mål 4 gällande befolkningstillväxt.
2.	Responstiden för de högst prioriterade larmen ska minska.	Den genomsnittliga responstiden för prio 1-larm ska minska relativt föregående år.		→	Egen mätning	Relaterar till KF:s mål 3 gällande trygghet.
3.	Handläggningen ska vara effektiv, rättsäker och kvaliativ.	Trosa kommun ska tillhöra den främsta tiondelen (10 %) av de kommuner som genomför SKL:s servicemätning.		↑	SBA:s/SKL:s undersökning av sammantagen servicefaktor.	Relaterar till KF:s mål 5 gällande företagsklimat.
4.	Den genomsnittliga handläggningstiden (medianvärde) för bygglovhantering ska vara högst fyra veckor.	Handläggningstiden för bygglov från komplett handling till beslut ska som medianvärde understiga fyra veckor.		↓	Egen mätning	Relaterar till KF:s mål 2 gällande nöjdhet kring den kommunala verksamheten.
5.	Hållbart medarbetarengagemang, totalt index 85	Samhällsbyggnadskontorets medarbetare ska ge ett betyg som ger ett sammantaget index på minst 85.		→	Årlig enkät till kommunens medarbetare med frågor framtagna av SKL och RKA.	Relaterar till KF:s mål 10 gällande hållbart medarbetarengagemang.
6.	Den totala energianvändningen per person avseende småhus, flerbostadshus och fritidshus ska minska.	Energianvändningen per person ska minska inom de områden som tillhör samhällsbyggnadsnämndens ansvarsområden.		↑	SCB, energianvändning	Relaterar till KF:s mål 8 gällande hållbar ekologisk utveckling.

Mål 1: Förutsättningarna för tillväxt i linje med målet är goda då befolkningsstatistiken för föregående och innevarande år med bred marginal överstiger 200 personer per år.

Mål 2: Arbetet med förstainsatsbilar i såväl Vagnhärad som Trosa och förfinad utalarmering påverkar siffrorna positivt och målet nås.

Mål 3: Det sammanlagda NKI-värdet 84 i 2020 års mätning är det högsta kommunen någonsin haft och ger en sjätte plats i landet. Värdet för 2021 är än så länge på samma eller rent av högre nivå än 2020.

Mål 4: Statistiken för 2021 visar en genomsnittlig handläggningstid på 2,8 veckor och mediantid på 2 veckor. Målet nås men trenden är negativ.

Mål 5: Totalt index för 2021 var 89.

Mål 6: Senast tillgänglig statistik är från 2019 men den visar på en tydligt positiv trend jämfört med föregående år.

6

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

0156-520 27

Mats.gustafsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-01-25

Diarienummer

SBN 2022/9



Uppföljning av Trosa kommuns miljöledningssystem 2021

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner sin del av uppföljningen av Trosa kommuns miljöledningssystem 2021.

Ärendet

Under 2020 antog Trosa kommun ett nytt miljöledningssystem som omfattar kommunens verksamheter och de helägda bolagen Trobo och Trofi. Syftet med miljöledningssystemet är att alla kommunens verksamheter kontinuerligt ska arbeta för att negativ miljöpåverkan ska bli så liten som möjligt samt bidra med positiv miljöpåverkan. Som en del av miljöledningssystemet ska miljöarbetet årligen följas upp och redovisas till kommunfullmäktige som underlag för kommande prioriteringar och beslut.

Inom ramen för miljöledningssystemet redovisas även Sveriges Ekokommuners gröna nyckeltal samt nyckeltal för Agenda 2030.

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

Bilaga

Uppföljning av Trosa kommuns miljöledningssystem 2021

Samhällsbyggnadsnämnden/Miljönämnden

Samhällsbyggnadskontoret/Miljökontoret

Ordförande Samhällsbyggnadsnämnden: Dan Larson (M)

Ordförande Miljönämnden: Arne Karlsson (KD)

Produktionschef: Mats Gustafsson

MILJÖPÅVERKAN

Samhällsbyggnadskontorets största möjligheter till positiv miljöpåverkan ligger i Miljökontorets dagliga myndighetsutövning inom ramen för Miljöbalken samt att skapa långsiktiga förutsättningar för en hållbar samhällsbyggnad. Detta sker bland annat genom kontinuerlig genomtänkt samhällsplanering och aktiva satsningar inom kollektivtrafikområdet.

MILJÖUTBILDNING

Fler än 75 % av medarbetarna på kontoret har genomgått miljöutbildningen.

MILJÖINSATSER OCH AKTIVITETER

En ny kommuntäckande översiktsplan har antagits under 2021. Översiktsplanen är ett viktigt instrument i vägningen mellan tillväxt och hållbarhet. Dessutom skapar den förutsättningar för bebyggelsestrukturer som uppmuntrar användningen av kollektiva färdmedel samt gång och cykel.



Busstrafik på Stensundsvägen

Arbetet med en ny gång- och cykelvägsanalys och kollektivtrafikplan pågår. Båda dokumenten syftar till att skapa förutsättningar för att ytterligare förbättra möjligheterna att resa kollektivt och med gång och cykel.

I slutet av 2021 startade en ny kollektivtrafikförbindelse längs Stensundsvägen. Denna förbättrar avsevärt möjligheterna för ett hållbart resande i denna del av kommunen.

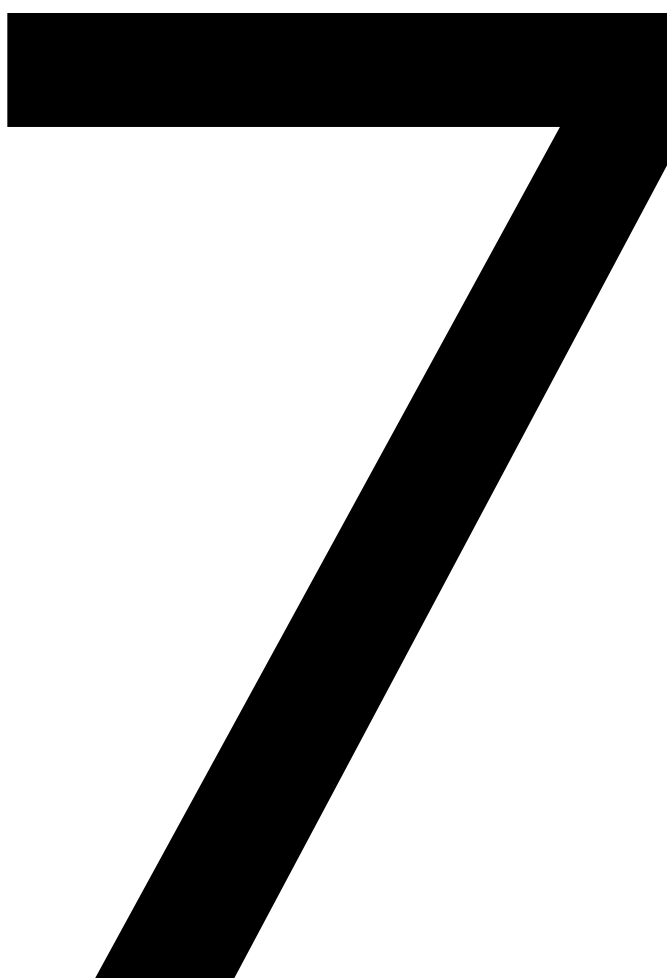
Infrastrukturen för digitala möten har förbättrats under året vilket minskat behovet av resor till möten i andra delar av länet.

Den av Miljönämnden beslutade tillsynsplanen följs i stort.

MILJÖMÅL OCH NYCKELTAL

Miljökontorets miljörelaterade mål handlar i hög utsträckning om att följa den av nämnden antagna tillsynsplanen. Med enstaka undantag kopplade till pandemin har aktuell tillsynsplan följts.

För samhällsbyggnadsnämnden finns ett mål att den totala energianvändningen per person avseende småhus, flerbostadshus och fritidshus ska minska. Statistiken är aningen föråldrad men Senast tillgänglig statistik är från 2019 men visar på en tydligt positiv trend jämfört med föregående år. Arbetet med att nå detta mål är naturligtvis långsiktigt och handlar dels om var ny bebyggelse lokaliseras men också om att säkerställa att gällande regelverk följs och att uppmuntra till energieffektivt byggande.



Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef
0156-520 27
mats.gustafsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum
2022-02-09
Diarienummer
SBN 2022/10



Redovisning av utförd internkontroll 2021 för samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner utförd internkontroll 2021.

Ärendet

Under 2021 har internkontroll genomförts i linje med tidigare beslutad internkontrollplan. Internkontrollen innehåller bland annat rutiner avseende delegering, ekonomisk uppföljning, bisysslor m.m. men även verksamhetsinriktade punkter gällande bostadsproduktion, handläggningstider m.m.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Vid granskningen av internkontrollplanen har inga större avvikelser noterats. Slutsatserna från 2021 års kontroll är dock att fortsatt extra fokus bör riktas på frågor avseende kompetensförsörjning men även kring ekonomi, särskilt då att kontinuerligt följa utvecklingen på intäktssidan.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Bilaga

1. Redovisning av utförd internkontroll 2021



Samhällsbyggnadsnämnden
För tidsperiod:

Internkontrollplan uppföljning

2021-01-01 - 2021-12-31

Kommunens Internkontrollreglemente och anvisningarna till detta, ligger till grund för denna plan. Resultaten av kontrollerna rapporteras löpande. Rapportering ska ske skriftligt, se reglementet. Rapportering ska göras till respektive nämnd + Kommunstyrelsen 1 gång per år på genomförda kontroller och dess resultat.

Förkortningar:

PC Produktionschef

Bedömning sannolikhet och konsekvens

Sannolikhet = sannolikhet att det inträffar

Konsekvens = ekonomisk, personell, förtroende om det inträffar

5 Hög sannolikhet/allvarlig konsekvens

1 Låg sannolikhet/liten konsekvens

* Punkter som markerats med stjärna ska ingå
i samtliga nämnders internkontrollplaner

Rutnummer/rutin	Kontrollmoment	Ansvarig	Metod	Uppföljning	Rapp- till	Sanno- likhet	Konse- kvens
Samhällsbyggnad							
S:1 Försenad bostadsproduktion	Att bostadsproduktion och detaljpanelläggning sker på ett sådant sätt att Kommunfullmäktiges mål med en årlig befolkningstillväxt på 200 invånare kan uppnås.	PC	Komplett	Månadsvis i samband med befolkningsstatistik.	PC	3	3
S:2 Kunders missnöje med handläggningstider	Regelbunden uppföljning av handläggningstider för bygglovhantering.	Ansvarig tjänsteman	Komplett	Dialog med byggenheten månadsvis och komplett statistik halvårsvis.	PC	3	4
S:3 Regelverk och/eller lagstiftning följs inte	Uppföljning av andelen bygglovbeslut som fattats med avvikelse från gällande detaljplan.	PC	Komplett	Genomfört okt -21	PC	2	4
S:4 Kompetensförsörjning	Att årlig analys görs avseende personalläget samt att uppföljning görs av genomförda rekryteringar.	PC	Komplett	Genomfört hösten -21	PC	2	4
S:5 Överklaganden	Uppföljning av andelen överklagade bygglov och detaljplaner.	Ansvarig tjänsteman	Komplett	Genomfört dec -21	PC	2	4
Ekonomi							
E:1 Oförutsedda kostnadsökningar för bostadsanpassning	Regelbunden uppföljning av kostnader och kostnadsutveckling över tid.	PC	Komplett	Genomfört månadsvis	PC	3	3

E:2 Lägre intäkter än budgeterat	Uppföljning av intäktsutveckling avseende bygglov, mark och exploatering samt plan.	PC	Komplett	Genomfört kvartalsvis	PC	3	3
Ärende-/dokumenthantering							
Ä:1 Delegering*	Att delegeringsordningen är relevant med avseende på nämndens organisation och befattningar m.m.	Ansvarig tjänsteman	Komplett genomläsning av delegeringsordninge	Uppdaterad juni -20	PC	3	3
Personal							
P:1 Bisysslor *	Att alla chefer efter genomförda utvecklingssamtal har en uppdaterad inventeringslista på medarbetarnas eventuella bisysslor.	PC, enhetschef	Komplett	Genomfört feb -21	PC	3	3
P:2 Arbetsmiljö *	Att riskanalyser genomförs och att eventuella handlingsplaner upprättas.	PC	Komplett	Genomfört hösten -21	PC	4	3
P:3 Personal slutar i kommunen *	Kommunövergripande rutiner efterlevs när personal slutar.	PC	Komplett	Genomfört i aktuella fall	PC	3	4
P:4 Rätt lön *	Att alla chefer månatligen kollar sina analyslistor - (rätt lön till rätt person).	PC	Komplett	Genomfört månadsvis	PC	3	4
Övrigt							
Ö:1 Registerförteckning, enligt dataskyddsförordningen, komplett och korrekt *	Genomgång minst en gång per år, görs i Draftit.	Ansvarig tjänsteman	Komplett	Genomfört	PC	2	5
Ö:2 Informationssäkerhet *	Att styrande IT-dokument har diskuterats årligen på varje enhets APT.	PC	Komplett	Genomfört	PC	3	5
Ö:3 Uppföljning av privata utförare enligt Program för uppföljning och insyn av verksamhet som utförs av privata utförare i Trosa kommun *	Enligt förfrågningsunderlag	PC	Komplett	Genomfört mars, juni och okt	PC	3	4
Ö:4 Oegentligheter eller misskötsel i arbete *	Att kommunkoncernens riktlinjer mot mutor och oegentligheter har diskuterats årligen på varje enhets APT samt information om hur man anmäler oegentligheter eller misskötsel i arbetet.	PC	Komplett	Genomfört	PC	3	4

8

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

0156-520 27

mats.gustafsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-02-04

Diarienummer

SBN 2022/11



Internkontrollplan 2022 för samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner internkontrollplan 2022.

Ärendet

Trosa kommuns nämnder ska varje år se över samt eventuellt komplettera sina interna kontrollplaner. Internkontrollplanen syftar till att varje nämnd ska ha tydliga rutiner avseende bland annat informationshantering, ekonomi, rätt lön, bisysslor m.m.

Som ett första steg i arbetet med den nya internkontrollplanen har en riskanalys tagits fram som innehåller såväl verksamhetsspecifika som kommungemensamma risker. Sannolikhet respektive konsekvens har i denna analys graderats 1–5 där 5 är högsta sannolikhet/konsekvens. Om det multiplicerade riskvärdet (sannolikhet*konsekvens) blir 8 eller högre har det tagits med i planen. Detta gränsvärde har fastställts som en kommungemensam nivå som ska gälla för samtliga nämnders internkontrollarbete.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Aktuell översyn och riskanalys föranleder endast revideringar inom de kommungemensamma punkterna.

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

Bilagor

1. Förslag till internkontrollplan 2022
2. Riskanalys inför internkontrollplan 2022



Samhällsbyggnadsnämnden

För tidsperiod:

Internkontrollplan

2022-01-01 - 2022-12-31

Kommunens Internkontrollreglemente och anvisningarna till detta, ligger till grund för denna plan. Resultaten av kontrollerna rapporteras löpande. Rapportering ska ske skriftligt, se reglementet. Rapportering ska göras till respektive nämnd + Kommunstyrelsen 1 gång per år på genomförda kontroller och dess resultat.

Förkortningar:

Bedömning sannolikhet och konsekvens
Sannolikhet = sannolikhet att det inträffar
Konsekvens = ekonomisk, personell, förtroende om det inträffar
5 Hög sannolikhet/allvarlig konsekvens
1 Låg sannolikhet/liten konsekvens

* Punkter som markerats med stjärna ska ingå i samtliga nämnders internkontrollplaner

Rutinnummer/rutin	Kontrollmoment	Ansvarig	Metod	Uppföljning	Rapport till	Sannolikhet	Konsekvens
Samhällsbyggnad							
S:1 Försenad bostadsproduktion	Att bostadsproduktion och detaljplanläggning sker på ett sådant sätt att Kommunfullmäktiges mål med en årlig befolkningstillväxt på 200 invånare kan uppnås.	PC	Komplett	Månadsvis	PC	3	3
S:2 Kunders missnöje med handläggningstider	Regelbunden uppföljning av handläggningstider för bygglovhantering.	Ansvarig tjänsteman	Komplett	Kvartalsvis	PC	3	4
S:3 Regelverk och/eller lagstiftning följs inte	Uppföljning av andelen bygglovbeslut som fattats med avvikelse från gällande detaljplan.	PC	Komplett	1 ggr per år	PC	2	4
S:4 Kompetensförsörjning	Att årlig analys görs avseende personalläget samt att uppföljning görs av genomförda rekryteringar.	PC	Komplett	1 ggr per år	PC	2	4
S:5 Överklaganden	Uppföljning av andelen överklagade bygglov och detaljplaner.	Ansvarig tjänsteman	Komplett	1 ggr per år	PC	2	4
Ekonomi							
E:1 Oförutsedda kostnadsökningar för bostadsanpassning	Regelbunden uppföljning av kostnader och kostnadsutveckling över tid.	PC	Komplett	Kontinuerlig	PC	3	3
E:2 Lägre intäkter än budgeterat	Uppföljning av intäktsutveckling avseende bygglov, mark och exploatering samt plan.	PC	Komplett	2 ggr per år	PC	3	3

Personal							
P:1 Bisysslor *	Att alla chefer efter genomförda utvecklingssamtal har en uppdaterad inventeringslista på medarbetarnas eventuella bisysslor.	PC, enhetschef	Komplett	1 ggr per år	PC	3	3
P:2 Arbetsmiljö *	Att riskanalyser genomförs och att eventuella handlingsplaner upprättas.	PC	Komplett	1 ggr per år	PC	4	3
P:3 Personal slutar i kommunen *	Kommunövergripande rutiner efterlevs när personal slutar.	PC	Komplett	Kontinuerlig	PC	3	4
P:4 Rätt lön *	Att alla chefer månatligen kollar sina analyslistor - (rätt lön till rätt person).	PC	Komplett	Månadsvis	PC	3	4
Övrigt							
Ö:1 Registerförteckning, enligt dataskyddsförordningen, komplett och korrekt *	Genomgång minst en gång per år, görs i Draftit.	Ansvarig tjänsteman	Komplett	1 ggr per år	PC	2	5
Ö:2 Informationssäkerhet *	Att styrande IT-dokument har diskuterats årligen på varje enhets APT.	PC	Komplett	1 ggr per år	PC	3	5
Ö:3 Informationshantering *	Informationshanteringsplanen är aktuell och känd inom organisationen	Ansvarig tjänsteman	Komplett	1 ggr per år	PC	3	3
Ö:4 Uppföljning av privata utförare enligt Program för uppföljning och insyn av verksamhet som utförs av privata utförare i Trosa kommun *	Enligt förfrågningsunderlag	PC	Komplett	2 ggr per år	PC	3	4
Ö:5 Oegentligheter eller misskötsel i arbete *	Att kommunkoncernens riktlinjer mot mutor och oegentligheter har diskuterats årligen på varje enhets APT samt information om hur man anmäler oegentligheter eller misskötsel i arbetet.	PC	Komplett	1 ggr per år	PC	3	4

Risikanalyt

Risk	Sannolikhet (1-5) 5=mycket hög 1=mycket låg	Konsekvens (1-5) 5=mycket hög 1=mycket låg	Risikvärde (Sannolikhet x konsekvens)
Samhällsbyggnad			
Förseiad bostadsproduktion	3	3	9
Kunders missnöje med handläggningstider	3	4	12
Beslut fattas i strid med delegation	1	3	3
Regelverk/lagstiftning följs inte	2	4	8
Kompetensförsörjning	3	3	9
Överklaganden	2	4	8
Ekonomi			
Öförutsedda kostnader bostadsanpassning	3	3	9
Lägre intäkter än budgeterat	2	4	8
Felaktig fakturahantering	1	2	2
Personal			
Fusk med reseräkningar	2	1	2
Missbruka tider (utifrån eget ansvar)	2	3	6
Olovlig frånvaro	2	3	6
Kommungemensamma			
Delegering	2	3	6
Bisysslor	3	3	9
Arbetsmiljö	4	3	12
Rätt lön	3	4	12
Registerförteckning, enligt dataskyddsförordningen komplett och korrekt	2	5	10
Personal slutar i kommunen	3	4	12
Informationssäkerhet	3	5	15
Informationshantering	3	3	9
Oegentligheter eller misskötsel i arbete	3	4	12
Uppföljning av privata utförare enligt Program för uppföljning och insyn av verksamhet som utförs av privata utförare i Trosa kommun	2	4	8

9

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-02-14

Diarienummer

SBN 2022/15



Planuppdrag – tillägg till P12-5, detaljplan för Överåda 3:118, Åda backar, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram ett tillägg till P12-5, detaljplan för Överåda 3:118, Åda backar.

Ärendets bakgrund

Åda backar har planlagts i två omgångar och området är uppdelat i två etapper. Den södra delen är nu utbyggd och arbetet med den andra etappen har påbörjats. Sedan en tid tillbaka är en ny exploatör ansvarig för genomförandet och en del i arbetet har varit att utreda tidigare markarbeten som gjorts inom området samt hur detta arbete påverkat geotekniken i området. En geoteknisk utredning har tagits fram som visar på att gällande planbestämmelser är svåra att följa med tanke på den omfattande markberedning som gjorts. Varför exploatören inkommit med en förfrågan om att justera planbestämmelserna.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Åda backar planlades ursprungligen 2009 men av olika skäl genomfördes aldrig planen utan en justering av byggrätten gjordes 2012. Utifrån den uppdaterade detaljplanen har den södra delen byggts ut men när den norra delen började planeras för försäljning framkom att tidigare exploatör gjort markarbeten som avsevärt försämrat de geotekniska förhållandena inom området. Den nya exploatören har tagit fram ett förslag till utbyggnad vilket bedömts som lämpligt på platsen. Några av byggnaderna är dock att betrakta som tvåvåningsbyggnader. Möjligheten att utföra dessa som souterrängbyggnader har utretts och är lämpliga. Detta innebär dock att våningstalen detaljplanen reglerar kan bli ett problem för genomförandet. Mot bakgrund av det behöver detaljplanen kompletteras i sina bestämmelser. Samhällsbyggnadskontoret har bedömt utformning och utbyggnadsidéer som lämpliga för platsen och det är av vikt att området färdigställs med tanke på den mycket omfattande markberedning som gjorts vilken också påverkar området runt omkring.

Planen handläggs som ett begränsat planförfarande.

Mats Gustafsson

Linda Axelsson

Samhällsbyggnadschef

Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet:
<https://www.google.se/maps/@58.9218489,17.5656783,701m/data=!3m1!1e3>
2. Förfrågan om planuppdrag
3. Geoteknisk undersökning

Åda Backar, Trosa.

Utlåtande Geoteknik

Beställare: Brium AB
Konsult: Nora Consulting Engineers AB



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	UPPDRAG OCH SYFTE.....	3
2	UTFÖRDA GEOTEKNISKA UNDERSÖKNINGAR	3
3	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	3
4	FYLLNING FÖR GRUNDLÄGGNING.....	3
5	SLUTSATS OCH REKOMMENDATION.....	3

Utlåtande Geoteknik

1 Uppdrag och syfte

På uppdrag av Brium AB har Nora Consulting Engineers AB (NCE) utfört en geoteknisk undersökning i området Åda Backar i Trosa inför projektering av ett flertal hus.

Inför byggnation av husen har Brium AB 2022-01-31 erhållit kommentarer från Byggnadsinspektören på Stadsbyggnadskontoret i Trosa. Kommentarer avser utformning av utfyllnader kring byggnaderna. Enligt bifogade skisser krävs en uppfyllnad på ca 3 m på båda sidor om respektive byggnad.

2 Utförda Geotekniska Undersökningar

Geotekniska undersökningar är utförda i omgångar av NCE och resultat redovisas i Markundersökningsrapporter (MUR) med tillhörande ritningar och bilagor samt i PM Geoteknik med slutsatser och rekommendationer.

3 Geotekniska förhållanden

De planerade tomterna ligger på ett utfyllt område. Området är en före detta mindre kulle med berg i dagen som ställvis täcktes av morän. Sprängningen är utförd i olika grader i samband med utfyllnader. Området är idag kraftigt kuperad med mycket stora höjdskillnader. Utförda undersökningar redovisar att marknivån varierar från nivå ca +5 till +20 i undersökningspunkterna.

Vi släntfoten förekommer lös lera med varierande mäktighet.

Förekommande fyllnadsmassor utgörs av osorterade opackade fyllningsmassor som bland annat innehåller gytta, silt, sand, grus, sten och block mm.

4 Fyllning för grundläggning

För grundläggning av planerade hus har befintlig fyllning helt eller delvis schaktats bort och ersatts med packat krossmaterial armerat med geonät.

Uppfyllnad med armering har utförts hela vägen upp till planerad grundläggningsnivå. Utanför den förstärkta slänten finns gammal fyllning kvar.

Planerade hus ska grundläggas med olika grundläggningsmetoder, däribland platta på mark på packat krossmaterial på den armerade slänten.

5 Slutsats och rekommendation

Enligt erhållna skisser och kommentarer krävs en uppfyllnad på ca 3 m på båda sidor om respektive byggnad. Det innebär en stor markupphöjning och en stor ökning av last på undergrunden.

Den uppfyllnaden och lasten är inte medtagen vid beräkningar och dimensioneringen av slänten och terrassen.

Med en så stor nivå- och lastökning blir risken för skred och sättningar påtaglig.

Ur geoteknisk synpunkt avråder vi starkt från att en sådan åtgärd genomförs på toppen av ett uppfyllt område.

Datum

02 Februari 2022

Uppdragsnummer
211220



Nora Consulting Engineers AB
Stockholm, 2022-02-02

Tomislav Polugic

Geotekniker

tomislav.polugic@n-ce.com

073-038 90 18

Paul Bandak

Granskare

paul.bandak@n-ce.com

070-688 93 48

10

Granskning - detaljplan för Fänsåker 1:8, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse.
2. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret skicka ut förslag till ny detaljplan för Fänsåker 1:8 på granskning.

Ärendets bakgrund

Fänsåker 1:8 är en större privatägd bostadsfastighet med ett äldre bostadshus och ett par mindre komplementbyggnader. Underhållet är mycket eftersatt. Fastigheten är belägen utmed Gnestavägen i direkt anslutning till övrig bostadsbebyggelse vid Fänsåker och läget kommer ytterligare att stärkas när resecentrum vid Ostlänken byggs och stråket mot Vagnhärads torg ökar i betydelse. Ägaren till fastigheten har för avsikt att sälja till en fastighetsutvecklare vilken tagit fram en idéskiss för en möjlig utveckling.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Ett planförslag har arbetats fram för att möjliggöra en förtätning inom Fänsåker 1:8. Befintliga byggnader rivs och ersätts av radhus uppdelat i tre enheter. Hänsyn har tagits till topografi och naturvärden inom fastigheten samt intilliggande bostäder vid placering och utformning av bestämmelser. Tillfart sker via Gnestavägen och i det nedre området anläggs parkeringar för bostäderna. Den föreslagna bebyggelsen stärker stråket mellan Vagnhärads torg och det kommande resecentrum. Under samrådet har ett antal synpunkter inkommit rörande påverkan för intilliggande fastigheter och inför granskningen föreslås en del revideringar av bestämmelser samt att en enhet tas bort. Ett reviderat förslag föreslås därför skickas ut på granskning.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.9517686,17.4774182,168m/data=!3m1!1e3>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Samrådsredogörelse



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Fänsåker 1:8

Vagnhärad, Trosa kommun, Södermanlands län

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad 19 november 2021



Innehåll

HANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
PLANFÖRFARANDE	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, avgränsning och areal.....	4
Markägförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Riksintressen.....	5
Översiktliga planer.....	6
Detaljplaner	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Nationella miljömål	6
Miljöbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Användning.....	7
Befintlig bebyggelse	7
Landskapsbild	8
Mark och vegetation	8
Geotekniska förhållanden	10
Dagvatten och skyfall	10
Kulturmiljö och fornlämningar	11
Ledningar	13
Störningar och risker	13
Offentlig och kommersiell service.....	13
Gator och trafik	13
PLANFÖRSLAGET	14
Föreslagen bebyggelse	14
Gestaltungsprinciper	14
Tillgänglighet	17
Lokalklimat/ ljusförhållanden.....	17
Mark och vegetation	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	18
Planbestämmelser	19

TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
Vatten och avlopp	19
Dagvatten	19
Brand och utrymningsfrågor	21
Värme	21
El	21
Tele och fiber	21
Avfall	21
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	22
Riksintressen.....	22
Kulturmiljö och landskapsbild	22
Trygghet.....	22
Miljö.....	22
Risk	22
Dagvatten	22
REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	23
Organisatoriska frågor.....	23
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Tekniska frågor	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	24

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:500 (A1)
- Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande (denna handling)
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Bullerutredning, 2021-10-08, rev 2021-11-22, ADL Konsult
- Dagvattenutredning, 2021-11-09, WSP

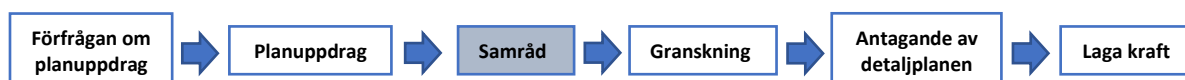
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av 14 bostäder i form av radhus fördelat på fyra bebyggelsegrupper. Planområdet är beläget ca 1 km nordväst om Vagnhärads centrum. Ett nytt resecentrum kommer att uppföras norr om planområdet i och med bygget av Ostlänken, denna plan ligger i linje med kommunens strategi att stärka stråket mellan Vagnhärad Centrum och det nya läget för resecentrum.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande och handläggs enligt Plan- och bygglagen, PBL, 2010:900.

Detaljplanering regleras av Plan- och bygglagen 2010:900 och består av olika skeden vilka redovisas i nedanstående bild. Mellan planuppdrag och samråd arbetas en planhandling fram. Denna samråds sedan med sakägare, myndigheter, föreningar m fl. Efter samrådet redovisas och bemöts inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och ett reviderat förslag skickas ut på granskning. Efter granskningen redovisas och bemöts inkomna synpunkter återigen och ett slutligt reviderat förslag antas därefter. När detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras eller upphävs. Nedan redovisas hur långt aktuell detaljplan kommit.



PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning och areal

Detaljplaneområdet omfattar fastigheten Fänsåker 1:8 i Fänsåker, ca 1 km norr om Vagnhärads torg. Planområdet är beläget 2,5 km söder om E4. I norr avgränsas av fastigheten Fänsåker 1:29 planlagd för allmänplatsmark natur, i övrigt avgränsas fastigheten av villabebyggelse. Strax norr om

fastigheten ligger flerbostadsbebyggelse i två våningar. Genom östra delen av fastigheten går Gnestavägen, gatan är planlagd som vägområde med kommunalt huvudmannaskap.



Planavgränsning markerad med streckad linje.

Planområdet är ca 0,6 ha stort.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet, fastigheten Fänsåker 1:8 ägs idag av privatperson men ska enligt avtal förvärvas av bolaget Skogstorp Invest AB under planprocessen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ligger i den norra delen av riksintresse för kulturmiljö Trosaåns dalgång, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Strax norr om planområdet sträcker sig riksintresset för Ostlänken 3 kap. 8 § miljöbalken.

Översiktliga planer

Planområdet är utpekad som möjligt område för förtätning i kommunens gällande översiktsplan, antagen den 2 december 2015. Även den nyligen antagna översiktsplanen ÖP2021 ger stöd för planförslaget. ÖP2021 har ännu inte vunnit lagakraft.

Detaljplaner

Större delen av fastigheten är icke planlagd. Gnestavägen, i fastighetens östra del är planlagd som vägområde med kommunalt huvudmannaskap enligt detaljplan med diarienummer 2008-180, detaljplanens genomförandetid har gått ut. Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-08, § 51 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Fänsåker 1:8.

Nationella miljömål

Följande miljömål har bedömts som relevanta för detaljplanen: God bebyggd miljö, Frisk luft och Begränsad klimatpåverkan. Detaljplanen bedöms ha en positiv påverkan på miljömålen och dess delmål. Detaljplanen kommer att innebära en förtätning och att fler bostäder skapas. De nya bostäderna ansluter till befintlig infrastruktur och stärker stråket mellan Vagnhärads Torg och resecentrum vid Ostlänken. Det är enkelt att resa med kollektivtrafik idag från fastigheten och detta kommer att bli ännu bättre i framtiden. Detta tillsammans med befintlig gång- och cykelväg utmed Gnestavägen gör det enkelt att välja andra färdmedel för korta resor än att ta bilen. Den kommande detaljplanehandlingen kommer att redovisa detta. Inga kända natur- eller kulturmiljövärden påverkas.

Miljöbedömning

Enligt miljöbalken (1998:808) 6 kap. 6 § punkt 1 ska kommunen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken, 6 kap., 3 § föreslås därför inte göras. Bedömningen har samråtts med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning (Yttrande Länsstyrelsen Södermanlands län 2021-08-23).

Förutom de i undersökningen redan identifierade aspekterna framförde Länsstyrelsen följande:

- Gestaltningen av bebyggelsen bör anpassas och hållas småskalig för att inte påverka Riksintresset för Trosaåns dalgång
- Norr om planområdet finns en lågpunkt, exploateringen får inte försämra situationen vid skyfall.
- Länsstyrelsen ser inte att någon arkeologisk utredning är nödvändig för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Användning

Fastigheten Fänsåker 1:8 består idag av en privat bostad. Angöring till bostaden sker via en uppfart i det sydvästra hörnet av fastigheten. En allmän väg, Gnestavägen, samt gång- och cykelbana sträcker sig idag genom den östra delen av fastigheten.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag tre byggnader varav ett av dem är bostadshus och övriga två består av ett förråd och ett garage, samtliga av byggnaderna är i dåligt skick. Bostadshuset är uppfört 1928.



Bild: Bostadsbyggnad och garage från infart i öst.



Bild: Förrådshus, vy från väst.

Landskapsbild

Omgivningen närmast planområdet består av villor och parhus, i Fänsåker finns idag ca 50 villor. Området ligger strax norr om Vagnhärad tätort och är ett fristående bebyggelsekluster. Det omgivande landskapet består till större delen av skog- och jordbrukslandskap. Öster om Gnestavägen i närheten av Fänsåker ligger Lånestahedens Naturreservat som avgränsar Fänsåker från Vagnhärad tätort. Naturreservatet har höga natur- och kulturvärden bestående av betade hållmarker. Berggrunden av urkalksten gör att flera sällsynta växter trivs här. Lånestaheden är också ett av de rikaste fornlämningsområdena i Södermanland. Strax nordväst om Fänsåker finns ett nedlagt kalkbrott. Ytterligare norrut breder skog ut sig varav delar är avverkad och återplanterad. Topografin i området är relativt flack med inslag av lägre trädbevuxna bergspartier. Längs Kalkbruksvägen och Lånestavägen väster om väg 218 har på senare år har storskaliga men främst låga byggnader för olika verksamheter tillkommit.

Mark och vegetation

Inom fastigheten är vegetation tät i form av förvildade trädgårdsväxter i hög utsträckning med vissa gräsbetäckta öppna ytor. Fänsåker 1:8 är en kuperad fastighet med betydande höjdskillnader med 5.5 m från lägsta till högsta punkt. De centrala delarna av fastigheten är relativt flack. På fastighetens högsta punkter finns berg i dagen samt en öppen gräsbevuxen yta. Området innehåller inga identifierade naturvärden.



Bild: Västra delen av området, högsta punkten, vy från syd.



Bild: Bostadshuset skymt av vegetation i förgrunden

Planområdet utgörs av berg i övre sydvästliga delen av planområdet, den lägre, östliga delen av planområdet består av glacial lera och den sydöstradelen av planområdet består av morän. Detta innebär att grundläggningsförhållandena är goda. Markhöjderna varierar mellan ca +38 och +42,5 m över nollplanet (RH2000).



 Berg  Glacial lera  Morän

Planområdet med omnejd är inte utpekad som högriskområde för radon enligt kommunens kartläggning.

I dagsläget är planområdet inte anslutet till kommunala dagvattenledningar utan är enbart anslutet till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet. I GC-banan som ligger norr om planområdet ligger en dagvattenledning med dimension 500 mm. Det ligger också en dagvattenledning i Gnestavägen, denna har dimension 150 mm. Flödet i båda ledningarna rinner i nordlig riktning. Enligt underlaget har fastigheten ingen kommunal dagvattenanslutning.

Recipient för planområdet är Norasjöbäcken, som är belägen ca 4,7 km öster om planområdet och kopplar samman Norasjön och Gälöfjärden. Dagvattnet från planområdet når recipienten genom ytlig dagvattenavrinning. Norasjöbäcken är beskriven i Länsstyrelsens kartverktyg VISS som att *ha måttlig ekologisk status* och den uppnår *ej god kemisk status*. Att den ekologiska statusen har klassats som måttlig beror på övergödning. Att recipienten inte uppnår *god kemisk status* beror på att halterna kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) är för höga för att nå god kemisk status. Detta är dock gemensamt för samtliga vattendrag i Sverige och anledningen till de höga halterna är långväga atmosfärisk deposition till mark och vatten.

Recipienten Norasjöbäcken har som förslag för ny Miljökvalitetsnorm att den ska uppnå god ytvattenstatus till 2027 och för att detta ska vara möjligt krävs det att mängden fosfor som årligen når recipienten minskar med 150 kg. Kravet på Kemisk ytvattenstatus är att den ska uppnå God

kemisk ytvattenstatus. Det anses omöjligt att åtgärda överskridandena för kvicksilver och polybromerade difenyleterar och därför har Sverige gjort ett nationellt undantag för de ämnena.

Skyfall

Enligt Länsstyrelsens kunskapsunderlag "Riskbild 2 Södermanland – skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema havsvattenstånd" framgår att ett område norr om planområdet riskerar att översvämmas vid skyfall. Det framgår även att planområdets avrinning sker till detta område. I det planarbetet måste det säkerställas att översvämningsproblematiken norr om planområdet inte förvärras vid ett genomförande av detaljplanen. Norr om fastigheten är marken i huvudsak planlagd som allmänplats mark och erbjuder omfattande ytor som kan svämmas över utan att vägar eller bebyggelse påverkas.



Karta från skyfallsmodellering vilken visar att området norr om planområdet i dagsläget är får ytor som översvämmas.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet är beläget i den norra delen av Riksintresseområde för kulturmiljövård, Trosaåns dalgång. För att tillgodose riksintresset är det viktigt att den nya bebyggelsen på platsen hålls småskalig och att gestaltningen anpassas till platsens tidigare bebyggelse så att den inte blir för iögonfallande och konkurrerar med den värdefulla fornlämningsmiljön.

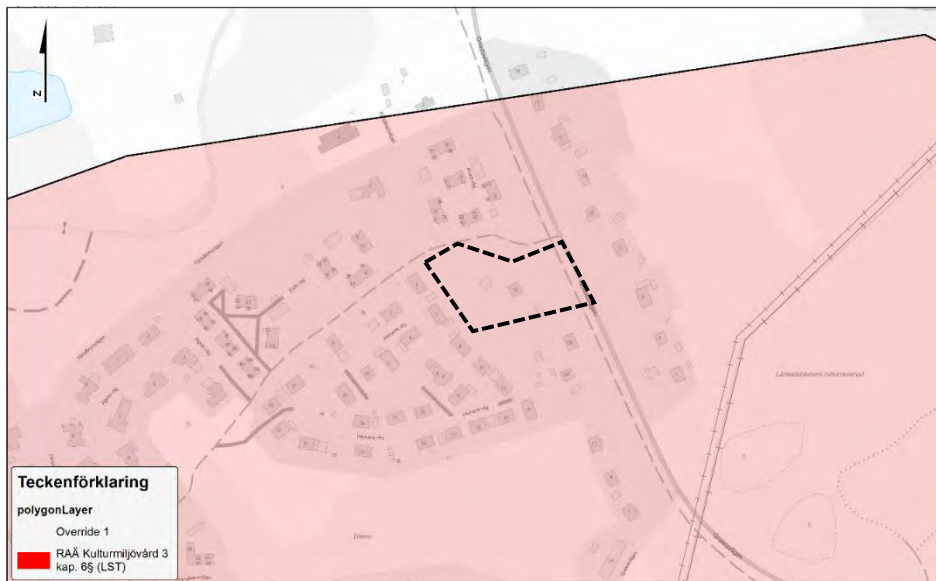
Motivering och uttryck för Riksintresset Trosaåns dalgång:

Motivering:

Ett av länets fornlämningstätaste odlingslandskap med tätt förekommande fornlämningar kring Trosaåns dalgång, vilka visar på lång bebyggelsekontinuitet och stegvis kolonisation anpassad till landhöjningen, som också har styrt läget för de förhistoriska centrumbildningarna. (Fornlämningsmiljö, Borgmiljö).

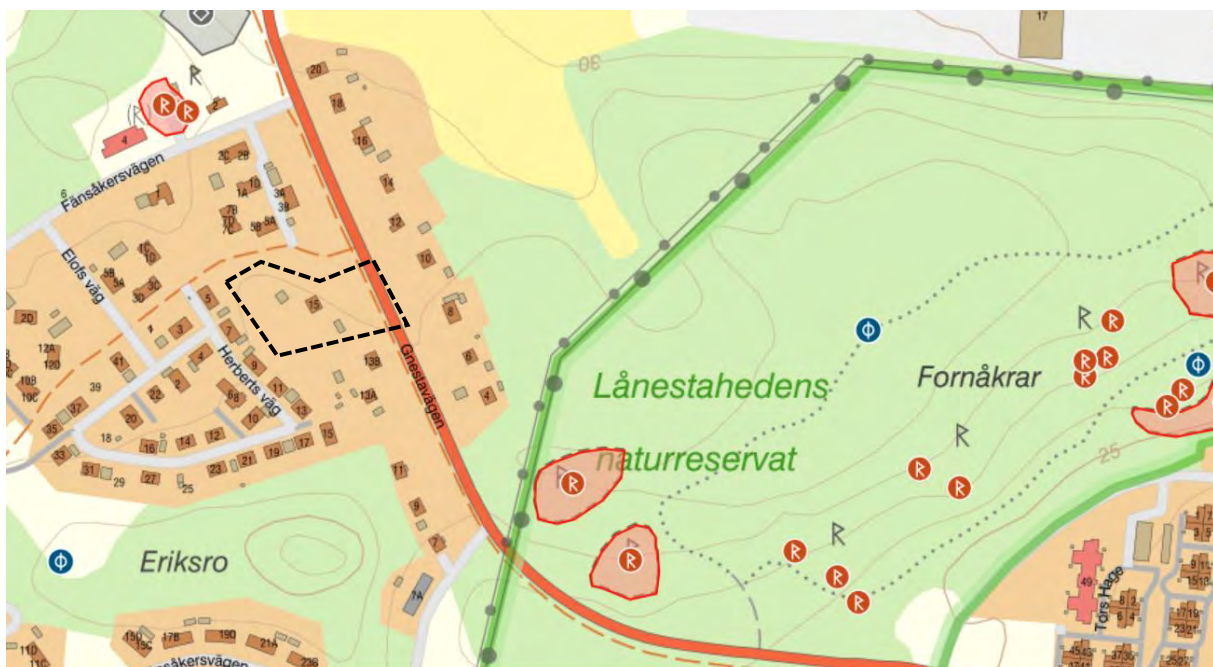
Uttryck för riksintresset:

I dalgången spår av hur bygdens kärna flyttats från Husby under yngre järnålder till det medeltida Trosa stad vid kyrkplatsen och slutligen till dagens Trosa stad i början 1600-talet. I Vagnhäradsområdet en omfattande bronsåldersbosättning. Många skärvstenshögar, hus- och odlingsterrasser, gravar, älvkvarnar och hållristningar av ovanlig typ. Två Husbygårdar med överplöjda storhögar. Bro- och vadvägar vid Trosa by med runsten och runristningar i fast håll. Resterna av en befäst gård vid sjön Sillen. Sille radby. F.d. skola, prästgård m.m. Åda sätesgård med manbyggnad av C C Gjörwell, arbetarbostäder m.m. Äldre vägnät.



Planområdet markerat med svart streckad linje i förhållande till riksintresseområdet, markerat med röd skraffering. Karta: Länsstyrelsen Södermanlands län

Det finns ingen känd fornlämning inom planområdet men närområdet är rikt på fornlämningar. Ca 100 meter norr om planområdet finns en stensättning (L1984:7890) och en delundersökt boplatz (L1984:7958) från bron-/järnåldern. Ca 150 meter sydsydöst om planområdet finns två gravfält (L1983:3766, L1984:8180) med tillsammans ca 20 synliga stensättningar. Öster om dessa breder den synnerligen fornlämningsrika Lånesheden ut sig. För drygt 100 år sedan fanns en backstuga på platsen.



Planområdet markerat med streckad linje. Känd fornlämning finns norr om planområdet. I Låneshedens naturreservat finns ett flertal fynd. Bild från Forsök, Riksantikvarieämbetet.

Ledningar

Till den befintliga byggnaden finns kommunala vatten- och avloppsledningar anslutna. I Gnestavägen, inom fastigheten, går ledningar för fjärrvärme, teleledningar (Skanova), kommunal dagvattenledning samt elkablar (Vattenfall).

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens karta för Potentiellt förorenade områden finns det ingen riskklassning inom planområdet.

Farligt gods

Gnestavägen är varken primär eller sekundär rekommenderad väg för farligt gods.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 1 km nordväst om Vagnhärad centrum där både offentlig och kommersiell service finns.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Planområdet gränsar i öster mot Gnestavägen, vägen har tidigare varit statlig men förvaltas i dagsläget av kommunen. Parallellt med Gnestavägen finns ett gång- och cykelstråk som sträcker sig söderut till Vagnhärad centrum och norrut till Kalkbruksvägen med fortsättning österut.

Parkering

Parkering till dagens privata bostad sker inom fastigheten.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns idag en befintlig busstation som trafikeras av busslinjerna 551 (Gnesta station till Trosa hamn) och 802 (Södertälje centrum station – Trosa hamn). Nya hållplatser har sedan tidigare projekterats, de nya hållplatserna påverkar inte planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Föreslagen bebyggelse

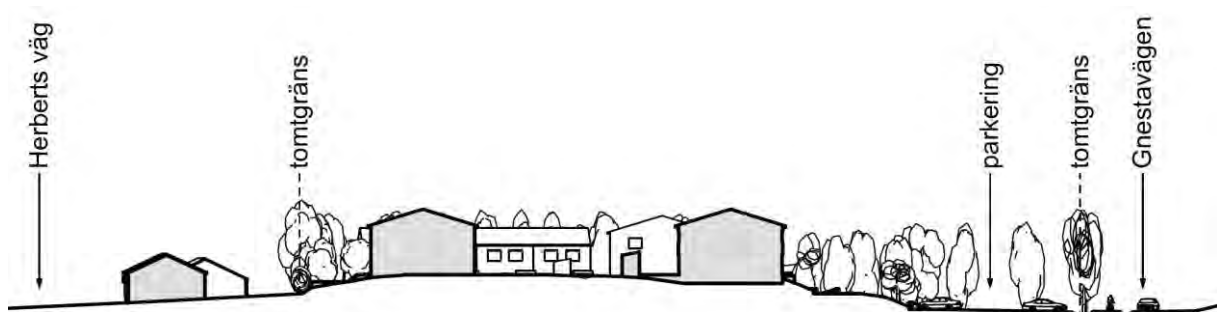
I planförslaget föreslås uppförande av 14 bostäder i form av radhus och parhus fördelat på 4 bebyggelsegrupper. Bebyggelsen anpassas till platsens terräng och vegetation. I områdets lägre del föreslås infart till området samt parkeringsyta.



Situationsplan över planförslaget. Markering för elevationens snitt är markerat i rött. (Svanström Scherrer)

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen är i huvudsak samlad kring en gemensam plats i områdets västra del. Alla bostäder planeras få egen uteplats/trädgård med förråd. Alla bebyggelse utföres som två fulla våningar. Totalt föreslås en sammanlagd BYA om ca 915 m².



Elevation över fastigheten med föreslagen bebyggelse. Snittet är markerat med röd markering i illustrationen ovan. (Svanström Scherrer)

Bebyggelsens placering är utformad för att bevara en berghäll vilken blir central placerad i det övre området som ett vackert inslag i den yttre miljön. Kring denna formas ett gemensamt gårdsrum.

Genom denna orientering av husen skapas goda ljus- och solförhållanden för samtliga tomter. Den öppna platsen kan till vissa delar utföras som naturmark för lek och umgänge men ger också rum för en säker och ordnad trafikföring. Från den övre ytan föreslås ett släpp i bebyggelsen för att möjliggöra en genare passage ner mot parkeringen och Gnestavägen. Vid entrén till parkeringsytan föreslås miljörum.



Vybild över planområdet från öster med Gnestavägen i förgrunden. Bilden ska ses som enklare volymstudie och inte ett slutgiltigt gestaltungsförslag. (Svanström Scherrer)

Utformning av bebyggelsen

Byggnaderna ska utformas på ett kvalitativt sätt och anpassas till övrig bebyggelse i närområdet. Genom att placera byggnaden rätt inom planområdet och genom omsorgsfull planering av byggnadens höjd kan sikten mot Lånestaheden bevaras. Ur landskapsbildssynpunkt samt för att bevara visuella samband i kulturmiljön är det viktigt att byggnaden inte går över trädkronorna.



Vybild från med Gnestavägen i förgrunden. Bilden ska ses som enklare volymstudie och inte ett slutgiltigt gestaltungsförslag. (Svanström Scherrer)



Vybild över planområdet från nordväst med angränsande fastigheter och villor till höger i bild. Bilden ska ses som enklare volymstudie och inte ett slutgiltigt gestaltungsförslag. (Svanström Scherrer)

Planbestämmelse styr gestaltningen på byggnaderna. Byggnaderna ska uppföras med träpanel med en färgsättning som ska anpassas till omgivande bebyggelse. Tak ska vara rött eller svart och vara beklätt med antingen takpannor eller slät plåt. Taket ska utformas som sadeltak.

Byggnadshöjder

Genom planbestämmelser på plankartan regleras höjden för ny bebyggelse så att den som högst kan bli ca 9,5 meter. Byggnadshöjden är beräknad utifrån att byggnaderna blir två våningar höga och att det finns utrymme för ett sadeltak. Planbestämmelse styr att takvinkeln får vara max 30 grader och att vinden inte får inredas som bostadsändamål.

I och med att marknivån varierar mycket inom planområdet så styrs höjderna utifrån nollplanet så att det ska bli tydligt vad som gäller vid bygglov. Höjder ovan nollplan motsvarar ungefär höjd ovan havsnivå. Marknivåerna där bebyggelse föreslås ligger på mellan +41 och +43,5 ovan nollplanet, den nockhöjd som styrs är 9,5 meter ovan dessa marknivåer. Komplementbyggnader vid parkering får maximalt ha en nockhöjd på 4,5 meter. För innebörd av nockhöjd se bild nedan.

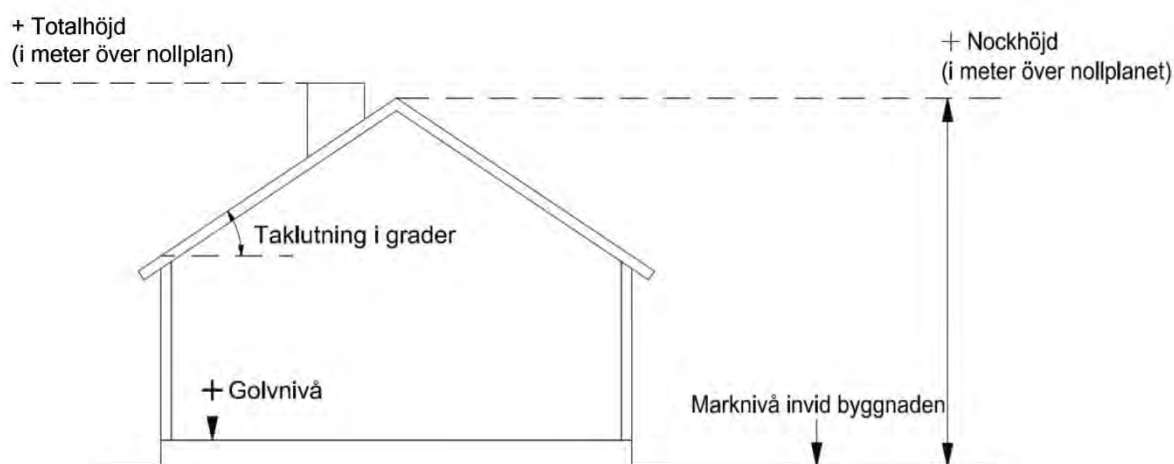


Illustration vilken förklarar begreppet totalhöjd och nockhöjd. Marknivåerna där bebyggelse föreslås ligger på mellan +41 och +43,5 ovan nollplanet, den nockhöjd som styrs är 9,5 meter ovan dessa marknivåer.

Tillgänglighet

Detaljplanen medger att parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas inom 20 meter från respektive radhustomt. Lutningen på gata blir som mest ca 5% (ca 3 grader) vilket anses vara godtagbart.

Lokalklimat/ ljusförhållanden

De förslagna byggnaderna är placerade strategiskt på platsen så att alla byggnader får god tillgång till dagsljus. Den förslagna bebyggelsen är placerad öster och norr om befintliga byggnader. Placering och höjd innebär att endast en begränsad del av solljuset på morgontimmarna kan komma att påverkas för de närliggande bostäderna. Genom att bevara berghällen i den västra delen samt dela upp radhusbebyggelsen samt placera med gavel mot väster i den norra delen minskar påverkan för grannfastigheterna. Med tanke på läget öster om intilliggande bostadsfastigheter bedöms skuggningseffekten vara begränsad för intilliggande bostäder.

Mark och vegetation

Vegetationen inom fastigheten ska bevaras i den mån som går. Dock kommer en del att behöva tas ner för att ge plats för den nya bebyggelsen.

Marken höjs i lågpunkten vid den nya parkeringen. Detta bland annat för att göra plats för föreslagen dagvattenlösning och för att skapa bättre förutsättning för anslutning till det kommunala dagvattennätet. Marken kommer också att höjas för vägen som går upp till den högre nivån inom fastigheten. Behovet av eventuella slänter eller mur för att bygga upp vägen kommer att studeras vidare i planprocessen.

På höjden av fastigheten finns idag berg i dagen, denna ska bevaras vilket regleras i plankarta med bestämmelse n1.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykel

Angöring till området fortsatt ske från Gnestavägen i sydväst. En gata kommer slingra sig upp till den höjden av området där två vändplaner planeras uppföras.

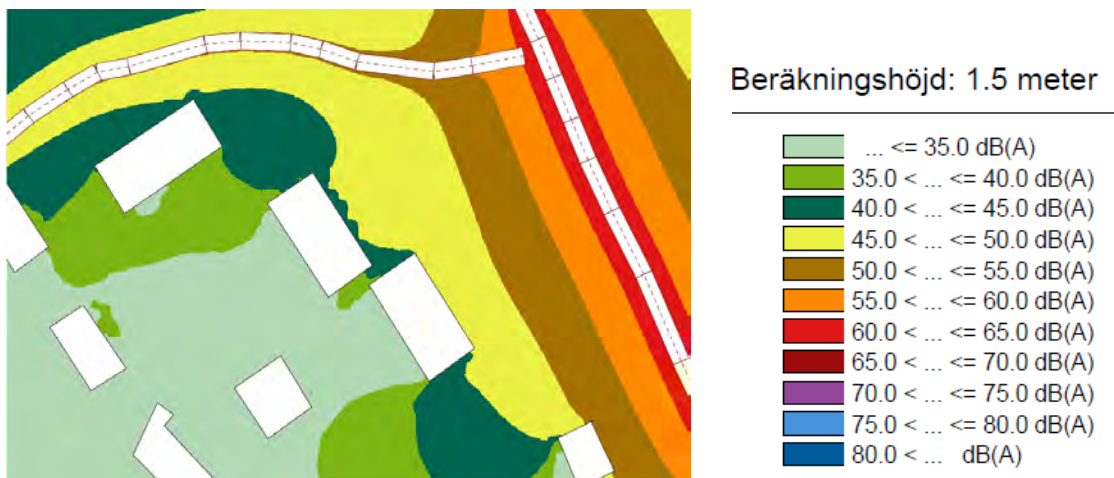
Parkering

Förslaget medger att en parkering om 26 platser anordnas i anslutning till områdets infart. Antalet platser innebär ett p-tal på drygt 1,8 parkeringsplatser per bostad vilket ligger över kommunens riktlinjer.

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning är framtagen (ADL konsult, 2021-10-08). Utifrån vald placering av husen samt uteplatser görs bedömningen att förordningen om trafikbuller uppfylls. Bebyggelsens planlösning kan utformas utan att behöva ta hänsyn till bullernivåer. Trafikbullernivån på mest utsatta fasad uppgår till 45-50dB.



Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av en trafikled för farligt gods.

Geoteknik

Då marken består av berg samt att den planerade bebyggelse är småskalig görs bedömningen att ingen geoteknisk utredning behövs tas fram i detaljplaneskedet.

Radon

Planområdet inte är utpekad som högriskområde för radon enligt kommunens kartläggning, inga åtgärder bedöms nödvändiga att vidta.

Förorenad mark

Det har inte identifierats någon historisk verksamhet i området som motiverar att en utredning tagits fram.

Enligt miljöbalken 10 kap 11 § ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Planbestämmelser

Planområdet planläggs som kvartersmark för bostäder, samt allmän plats för området som ligger inom Gnestavägen. Användningen bostäder har en specificering *Bostäder, radhus och parhus*. Tre av fyra av bebyggelsegrupperna planeras som radhus medan en av bebyggelsegrupperna uppförs med bara två bostäder och benämns därför som parhus.

Planbestämmelse införs om att bebyggelse får ha en största byggnadsarea om 75% av byggrätten, detta för att byggrätten ska vara något flexibel i sin placering av byggnaderna men för att yta ändå ska säkras för uteplats till varje bostad. Byggbar mark inom de olika egenskapsområdena områdena blir, räknat från norr till söder, ca. 400 m², 320 m², 370 m² och 170 m².

Bebyggelsen får ha en högsta nockhöjd om 9,5 meter. Bebyggelsens höjd regleras över angivet nollplan och varierar mellan +50,5 och + 53 meter över nollplanet, färdigt-golv-nivåer för byggnaderna ligger på mellan +41 och + 43,5 meter.

Byggnaderna som vetter mot angränsande fastighet i väster har en utformningsbestämmelse, f₁. Bestämmelsen innebär att maximalt 30% av fasaden mot väster får bestå av fönsterparti, detta för att inte angränsande fastigheter ska få en allt för stor andel uppglasad yta och insyn mot deras fastigheter.

Bostäder inom kvartersmark är fördelat på fyra områden, komplementbyggnader om totalt 40 kvadratmeter möjliggörs även inom egenskapsområdet vid Gnestavägen. Resterande yta är planlagd som prickmark. Enligt prickmarkens placering får bostad inte placeras närmre än 1,5 meter från fastighetsgränsen i norr där fastigheten endast angränsar till allmän plats. I väster, där bostäder på intilliggande fastigheter ligger nära, är prickmarken ca 6 meter bred mot fastighetsgränsen. I söder är prickmarken ca. 2,5 meter, detta bedöms som acceptabelt avstånd i och med att befintligt bostadshus i söder ligger längre ifrån gränsen och då den nya bebyggelsen inte skuggar fastigheten då den ligger söder om den föreslagna bebyggelsen.

För att säkerställa ytan med berg i dagen har plankartan bestämmelsen n₁ med lydelsen "*berghäll ska bevaras*". Bestämmelsen n₂ med lydelsen "*Avgränsande grönska i form av häck eller annan vegetation ska finnas och planteras innan slutbesked kan ges*" syftar till att säkerställa insynsskydd och en tydlig gräns mot angränsande fastigheter. Inom markerat område n₂ finns i dagsläget befintliga träd och buskage vilka med fördel kan vara en del i grönskan. Detta ska genomföras av exploatör i samband med utbyggnaden av området och vara genomfört innan byggnaderna tas i bruk.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

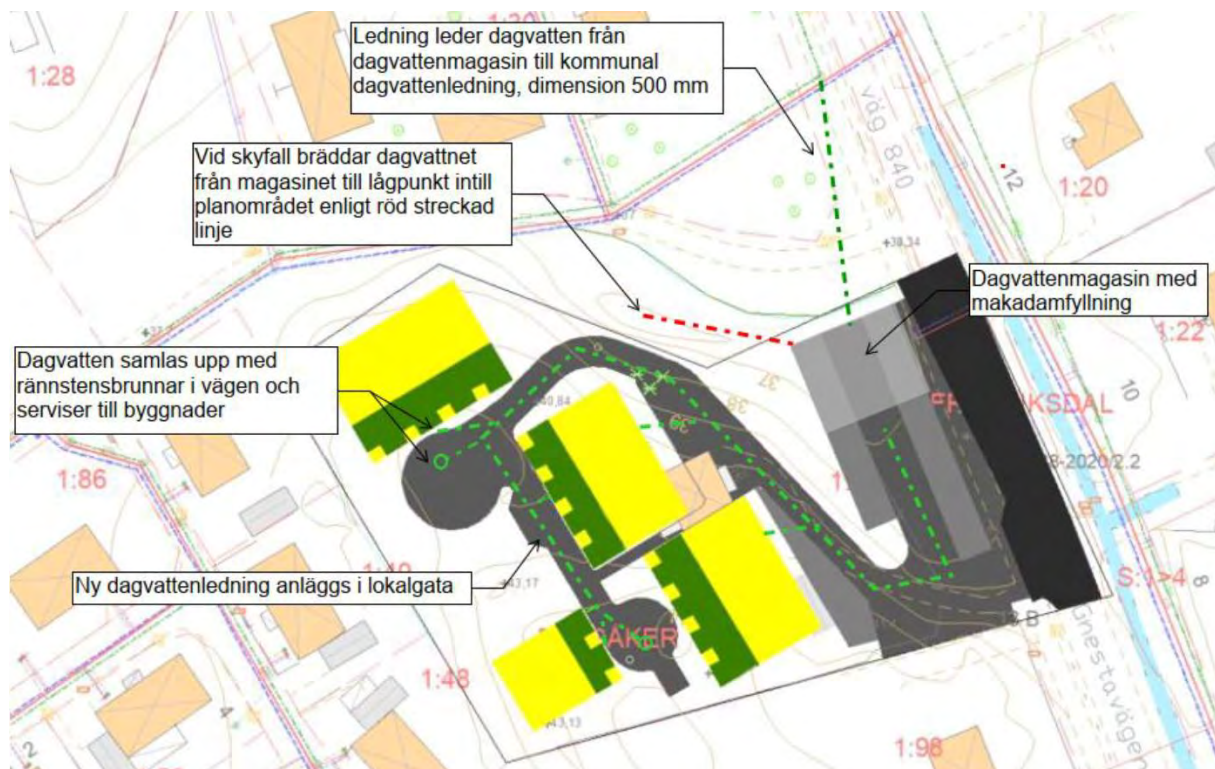
Planområdet är anslutet till det kommunalt spill- och dricksvatten. Planområdet är inte anslutet till kommunens dagvattensystem. Dagvattenledningar går direkt norr om fastigheten samt i Gnestavägen.

Dagvatten

Dagvattenflöden

Fastighetens ombyggnation medför en ökad mängd hårdgjord yta, vilket i sin tur medför risk för större dagvattenflöden och försämrade infiltrationsförmåga för detaljplanen. Enligt Trosa Kommuns

Beräkningar av dagvattenflöden innan och efter fastighetens ombyggnation visar att dagvattenflödet från planområdet kan förväntas öka kraftigt av planens genomförande, som följd av en ökad mängd hårdgjorda ytor inne på fastigheten. För att fördröja och rena fastighetens dagvatten föreslås att ett makadammagasin placeras under den tillkommande parkeringsytan i planområdets nordöstra del. Området där parkeringsytan är planerad är en topografisk lågpunkt för fastigheten och dagvattnet kan samlas upp och ledas hit med dagvattenledningar. Från makadammagasinet föreslås dagvattnet ledas vidare till en närliggande brunn på det kommunala dagvattennätet. Vid skyfall bräddar dagvattnet ut i en till parkeringsplatsen närliggande grönyta där vattensamlingar i dagsläget uppstår vid extrema nederbördstillfällen.



Volym och planbestämelse

Miljö kvalitetsnormer, MKN

Föroreningsberäkningar gjorda i Stormtac visar att föroreningshalterna för samtliga föroreningar i det utgående dagvattnet efter planens genomförande och rening i makadammagasin förväntas bli lägre än de i idag, med undantag för nickelhalten som förblir oförändrad. Den totala mängden fosfor, kväve, kvicksilver, zink och BaP som årligen lämnar planområdet förväntas dock öka efter planens genomförande. Planen förväntas inte försvåra för recipienten att uppnå MKN. Inte heller förväntas planen medföra en sänkning av recipientens ekologiska eller kemiska status.

Skyfall

Skyfallsanalyser gjorda i Scalgo visar att ett framtida skyfallstillfälle efter planens genomförande inte skulle medföra stående vattenmängder intill byggnader eller på körytor eller parkeringar. Planens genomförande med föreslagen dagvattenhantering förväntas inte förvärra skyfallssituationen för nedströms belägna fastigheter.

Fortsatt utredning

Dagvattenutredningen föreslås att följande arbete genomförs. Förslag är att vidare utredning sker inför projektering, efter antagen detaljplan.

- Kapaciteten på dagvattenledningen som föreslås ta emot planområdets dagvatten är i dagsläget inte känd. Ledningens möjlighet att ta emot dagvattenflödet från fastigheten bör utredas i samråd med Trosa Kommun.
- Den föreslagna dagvattenlösningen förutsätter att fastighetsägaren beviljas en anslutningspunkt för dagvatten av Trosa kommun. En dialog kring detta behöver hållas med kommunen.
- En diskussion bör hållas med Trosa Kommun rörande huruvida en oljeavskiljare behövs i parkeringsytan.

Detaljplanen möjliggör detta och fortsatta utredningar görs i samband med genomförandet av planen.

Brand och utrymningsfrågor

Området är planerat så att utryckningsfordon ska kunna ta sig fram samt vända på vändplatsen vid byggnaderna.

Värme

Byggnader ska vara utformade så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis ett vattenburet system. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor skall eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning. I de fall fjärrvärmeanslutning är möjlig bör detta eftersträvas.

I Gnestavägen går fjärrvärmeledning. I Trosa kommun drivs fjärrvärmeverken av 99,9 % förnybart bränsle.

El

Planområdet elförsörjs av Vattenfall Eldistribution AB. Vattenfall har gjort bedömningen att befintlig nätstation, vilken ligger strax väster om området, har kapacitet att försörja den nya bebyggelsen. Inget ytterligare E-område behöver uppföras för den nya bebyggelsen.

Tele och fiber

I Gnestavägen går teleledningar av Skanova AB samt fiberledningar.

Avfall

Kommunal avfallshämtning ska anordnas i enlighet med kommunens gällande renhållningsbestämmelser. Gemensamt avfallsrum planeras uppföras i anslutning till infarten till fastigheten. Enligt plankartan får komplementbyggnader placeras på den östra delen av fastigheten om maximalt 40 kvadratmeter.

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER

Riksintressen

Området ligger inom/i närhet av två riksintressen, inget av dessa bedöms påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

Norr om planområdet ligger riksintresseområde för Ostlänken. Planförslaget medger att stråket mellan Vagnhärad centrum och det nya resecentrumet vid Ostlänken stärks.

Gällande riksintresse för kulturmiljö Trosaåns dalgång, läs nedan under *Kulturmiljö och Landskapsbild*.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljö Trosaåns dalgång. Ett av motiven till riksintresset är att närområdet är mycket fornlämningsrikt. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, varför en arkeologisk utgrävning inte har tagits fram. Förslaget innebär ett bostäder i mindre skala vilket innebär att landskapsbilden i området eller siktlinjer kommer att få någon betydande påverkan. I och med att inga kända fornlämningar eller landskapsbilden får någon betydande påverkan bedöms inte planförslaget påverka riksintresset för kulturmiljö, Trosaåns dalgång.

Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Eventuellt fynd ska anmälas enligt anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 § § kulturmiljölagen. Anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen.

Trygghet

I och med planens genomförande stärks stråket mellan Vagnhärad Centrum och det framtida läget för resecentrum. Projektet bidrar till större liv och rörelse vid Gnestavägen.

Miljö

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Se också punkt *Tidigare ställningstaganden – Miljöbedömning*.

Risk

Ingen identifierad risk föreligger för planområdet gällande farligt gods eller från några verksamheter.

Dagvatten

Dagvattenutredningen konstaterar att planen inte förväntas försvåra för recipienten att uppnå MKN. Inte heller förväntas planen medföra en sänkning av recipientens ekologiska eller kemiska status. Fördröjning av dagvatten är möjlig att åstadkomma till exempel genom ett magasin med makadam under den tänkta parkeringsytan. Detaljplanen bidrar inte till ytterligare problematik med översvämning i området norr om planområdet.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocess

- Planuppdrag 8 juni 2021
- Beslut om samråd 14 december 2021
- Beslut om granskning andra kvartalet 2022
- Antagande av kommunfullmäktige tredje kvartalet 2022
- Laga kraft tredje kvartalet 2022

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planarbetets gång.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år från det att planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Samhällsbyggnadskontoret upprättar ny detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Allmänna platser

Gnestavägen, vilken sträcker sig genom området, regleras som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

All mark inom planområdet, fastigheten Fänsåker 1:8 ägs idag av privatperson men ska enligt avtal förvärvas av bolaget Skogstorp Invest AB under planprocessen. Exploatören ansvarar för anläggande, upprustning samt drift och underhåll av samtlig bebyggelse inom kvartersmark.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvattenhanteringen i området ska utformas i enlighet med dagvattenutredningens principer och utifrån Tekniska enhetens anvisningar.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet, Skanova AB för telenätet och Trofi (Trosa Fibernät AB) för fibernätet. Eventuell flytt av och skyddsåtgärder för befintliga ledningar bekostas av den som initierar förändringen.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

Nybyggnadskarta beställs av kommunens mät- och kartentreprenör.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan Trosa kommun och exploatör innan antagande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Den del av Fänsåker 1:8 som berörs av vägområdet, reglerad som GATA i detaljplanen, kommer att regleras över till kommunen i enlighet med det exploateringsavtal som kommer att tecknas i samband med detaljplanen.

Tekniska frågor

VA-ledningar

I det fall befintliga VA-ledningar behöver flyttas eller ändras sker det i samverkan mellan entreprenör och Trosa kommun. Arbetet projekteras i samråd med kommunens Tekniska enhet som också godkänner projekteringen. Fördelning av kostnader för projektering och omläggning eller förändring regleras i avtal mellan Trosa kommun och den som initierar förändringen.

Värmeförsörjning

Fjärrvärmeledning går i Gnestavägen.

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har utförts i samband med framtagande av detaljplanen:

- Bullerutredning, 2021-10-08, ADL Konsult
- Dagvattenutredning, 2021-10-13, WSP

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

Medverkande konsulter

Patrik Glansholm

WSP Sverige AB

Matilda Arvidsson

WSP Sverige AB

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA
- Gata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B₁
- Bostäder, radhus och parhus

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e₁ Största byggnadsarea är 75 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂ Största byggnadsarea är 40 m² per egenskapsområde, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte föras med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Maximalt 30 % av fasaden mot väster får bestå av fönsterparti, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnader ska utföras med träfasad. Byggnadernas färgsättning ska anpassas till omgivande bebyggelse. Tak ska vara rött eller svart och beklätt med takpannor eller slät plåt och utformas som sadeltak., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Vind får ej inredas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Största takvinkel i grader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av 56 kubikmeter dagvatten, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

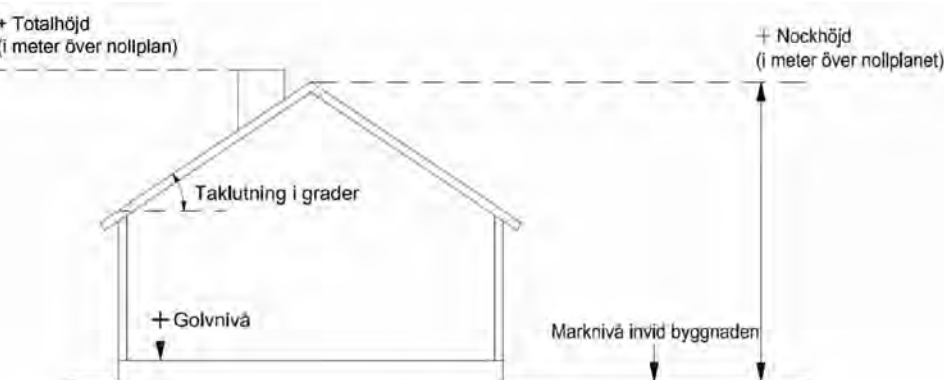
n₁ Berghäll ska bevaras, 4 kap. 10 §

n₂ Avgränsande grönska i form av häck och/eller annan vegetation ska finnas och planteras innan slutbesked kan ges, 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft, 4 kap. 21 §



Principskiss över hur höjder och taklutningar beräknas

GRUNDKARTA

till deltaljplan för

Fänsåker 1:8

Trosa kommun Södermanlands län

Kartbeteckningar, ett urval

Traktgräns

Fastighetsgräns

Fastighetsbeteckning

Bostad, husliv/ takliv

Komplementbyggnad, husliv/ takliv

Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv

Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten

Staket eller plank/ Stödmur

Höjdkurva

LÖVÅSEN 3:1

Skärmtak

Körbana

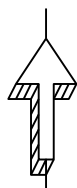
Staket

Stödmur

Höjdkurva

PLANKARTA Skala1:500 (A2)

0 10 20 30 40 50 meter



- Ägoslagsgräns
- Häck
- Vatten/ Dike
- Belysningstolpe/ Elskåp
- Lövträd/ Barrträd
- Lövskog/ Barrskog
- Ledningsrättsområde
- Servitut, rättighet, gemensamhetsanläggning

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00
Koordinatsystem i höjd: RH2000

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering
av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2021-08-17
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2021-11-01

Upprättad 2021-08-27 av Metria AB i Katrineholm
Reviderad 2021-11-01



Normalt förfarande

Upprättad enligt PBL 2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015

SAMRÅDSHANDLING

Till planen hör: ☐ Planprogram ☐ Samrådsredogörelse program ☐	☒ Planbeskrivning ☐ Miljökonsekvensbeskrivning ☒ Fastighetsförteckning ☐ Samrådsredogörelse	☐ Granskningsutlåtande ☐ Gestalttningsprogram ☐ Kvalitetsprogram ☐ Illustration
---	--	--

Detaljplan för

Fänsåker 1:8 m.fl
Vagnhärad

Trosa kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Planupppdrag 2021-06-08	SBN
		Antagande	
Upprättad 2021-11-19	Reviderad	Laga kraft	
Linda Axelsson Planchef	Patrik Glansholm WSP Sverige AB		

Detaljplan för Fänsåker 1:8, Trosa kommun, dnr 2021/30

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 § 97 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Fänsåker 1:8 på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2021-12-13. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2021-12-20 t o m 2022-01-17.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2021-12-22	Skanova (Telia Company)	Synpunkter
2	2022-01-03	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
3	2022-01-05	Region Sörmland	Ingen erinran
4	2022-01-08	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
5	2022-01-11	Trafikverket	Inga synpunkter
6	2022-01-12	Postnord	Synpunkter
7	2022-01-15	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
8	2022-01-16	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
9	2022-01-17	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
10	2022-01-27	Länsstyrelsen	Synpunkter

Synpunkter

1.Skanova (Telia Company AB)

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.

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>

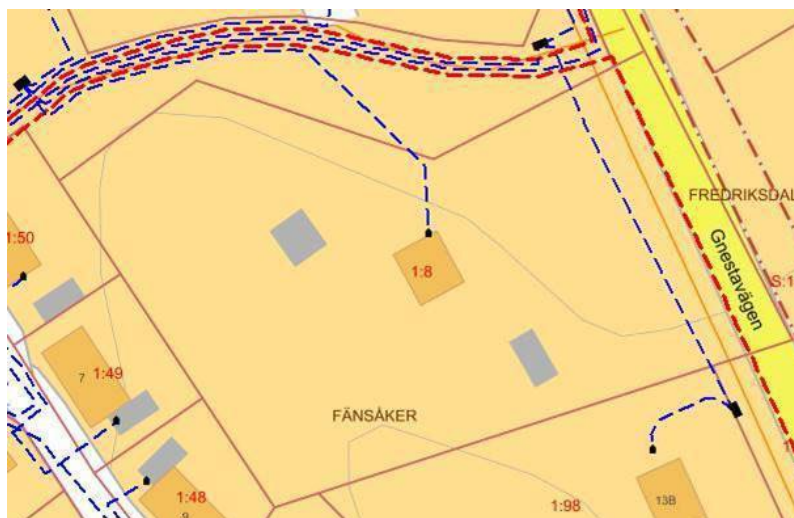
För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Bemötande:

Svarandens yttrande vidarebefordras till exploitören inför kommande projektering.

2.Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



0,4 kV som går över fastigheten Fänsåker 1:8 samt 0,4 kV och 12 kV markkabeln

som går längs med Gnestavägen bedöms påverkas av denna detaljplan. Markkablarna kommer troligtvis behöva flyttas och detta utförs av Vattenfall Eldistribution AB men bekostas av exploatören. Detta framkommer i planhandlingarna under rubriken "Kvartersmark". Vid ny infart till fastigheten skall befintliga markkablar förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.

Vattenfall Eldistribution AB gör även bedömningen att befintlig nätstation kan försörja nya planområdet.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/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. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

Svarandens yttrande vidarebefordras till exploatör inför kommande projektering.

4.Fastighetsägare, Fastighet X

Med anledning av samråd gällande förslag till detaljplan vill vi lämna följande synpunkter.

Generella synpunkter:

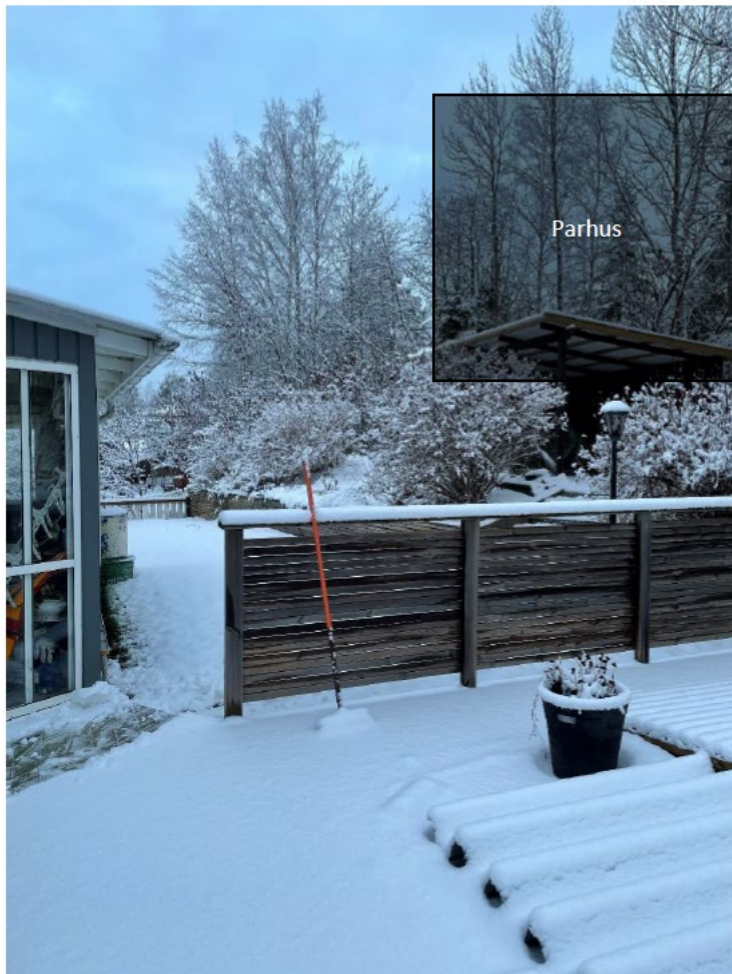
- Föreslagen placeringen av bostadsbyggnaderna verkar inte ta någon som helst hänsyn till befintliga bostadshus på Herberts väg då det placeras allt för nära tomtgräns och i västerläge av befintligt tomtmark 1:8. I dag ligger befintligt bostadshus beläget i central del av tomtmarken med obefintlig insyn på befintliga hus och tomter på Herberts väg från bostadshuset.
- Ett förslag bör i så fall arbetas fram där husen placeras i mer östligt läge av tomtmarken med bibehållen träd och växtlighet mot fastigheter på Herberts väg alternativt att båda husen av typ B exkluderas för att på så sätt motverka den stora

påverkan för befintliga fastighetsägare på Herberts väg i form av insyn samt risk för störande ljud.

- Idag är tomtmarken på 1:8 väsentligt beskaffad med träd och annan växlighet. Enligt förslagen detaljplan kommer avsevärd skillnad uppstå då denna kommer att försvinna och således påverka boende på Herberts väg väsentligt gällande ljudnivå från Gnestavägen, allmän insyn samt djur och insektslivet i allmänhet.
- I planbeskrivningen finns inget beskrivet gällande utredning av påverkan för buller mm för befintliga fastigheter utifrån dagsläget utan endast för dom tänkta nya fastigheterna.

Synpunkter kopplat mot våran fastighet X

- Placering av byggnaden (parhuset) i söderläge ligger alldeles för nära tomtgräns (2,5m). Det som står angivet i planbeskrivningen att detta är acceptabelt då befintlig byggnad ligger längre ifrån tomtgräns. Detta kanske stämmer för fastigheten X men absolut inte för våran fastighet X. Måste vara minst 4,5m från våran tomtgräns.
- P.g.a. marknivå skillnaden mellan marken på 1:8 medför föreslagen placering av bostadshus (parhuset) en fullständig insyn på vår idag skyddade baksida av tomten. Framförallt med tanke på att det planeras för tvåvångshus (se bifogad bild nedan för ref.).
- 2015 byggde vi ett poolområde på våran tomtmark och detta nyttjar vi otroligt mycket och har idag fullt insynsskydd. Med föreslagen placering av Typ B huset (parhuset) i sydlig riktning kommer vi i stället utsättas för fullständig insyn och därmed inte kunna nyttja denna som idag (se bifogad bild nedan).
- Även i vårat befintliga uterum kommer vi utsättas för total insyn med föreslagen placering av typ B huset (parhuset).
- Risken för störande ljud från nya fastigheterna är stor. Särskilt parhuset i söderläge då detta placeras så nära tomtgräns samt i och med balkong/uteplats vetter indirekt mot våran fastighet.
- Värdet på våran fastighet kommer med största sannolikhet avsevärt att minska då vi idag har en helt skyddad baksida av tomten eftersom befintlig fastighet på Fänsåker 1:8 ligger placerad långt ifrån tomtgräns men enligt förslaget så får vi full insyn och en obefintlig privat social yta.
- Bestämmelsen n2 "avgränsande grönska" anser vi måste placeras minst 4,5m från tomtgräns för att inte påverka oss samt vara tillräckligt hög (ca 9m) och tät för att motverka insyn samt buller. (bild nedan kan användas som referens)



Summerat så motsätter vi oss starkt planförslaget och tycker att ett nytt förslag där hänsyn till boende längst Herberts väg tas i beaktning bör tas fram då detta totalt saknas i befintligt planförslag.

Bemötande:

Samhällsplanering handlar om att väga olika intressen mot varandra. Det handlar både om en exploatörs vilja att utveckla sin fastighet som att hänsyn visas till intillboende eller andra allmänna intressen. Vid förfrågan till Trosa kommun om att utveckla fastigheten presenterades ett inledande förslag med en betydligt mer omfattande exploatering där ny bebyggelse placerades på ett sätt som kommunen bedömde som olämplig såväl ur ett grannperspektiv som för de värden som finns inom fastigheten i sig. Planförslaget reviderades och i synnerhet den västra delen omdisponerades. Fänsåker 1:8 är delvis högre belägen än intilliggande fastigheter utmed Herberts väg vilket gjort det möjligt att placera byggnader även i ett västerläge. För att minska påverkan har dock byggnader dragits tillbaka samt ett stråk har lämnats där avskiljande plantering ska anläggas. Detta måste vara utfört innan slutbesked kan ges och inflyttning är möjligt.

Den östra delen av fastigheten är betydligt lägre och angränsar till ett område

planlagt som allmänplats där det finns en känd lågpunkt som kan riskera att översvämmas vid höga flöden. Gnestavägen är och kommer framförallt att bli en viktig väg i framtiden när resecentrum vid Ostlänken är i drift. Detta kommer att leda till att trafiken utmed vägen kan komma att öka. Detta tillsammans bidrar till att en etablering i öster bedömts som olämplig. Att däremot använda dessa ytor för parkering och miljöhus skapar en bra buffert för de kommande bostäderna.

Planförslaget möjliggör och inte minst ställer krav på plantering mot Herberts väg. Detaljplanen säkerställer även att delar av dagens trädgård bevaras och får fortsätta utgöra en kvalitet såväl för nya som befintliga boende. Parhuset i söder har skjutits bakåt i syfte att minska påverkan för intillboende och samtidigt säkerställa tillgängligheten i området. Längan mot norr kommer inför granskningen att justeras och en enhet tas bort i syfte att öka distansen mot grannfastigheterna.

En bullerutredning har tagits fram som visar på att Gnestavägen inte påverkar bullersituationen för de nya bostäderna. Eftersom villorna vid Herberts väg är placerade ytterligare längre ifrån ljudkällan. Bostäderna på Herberts väg är gynnsamt placerade gentemot Gnestavägen då Fänsåker 1:8 redan idag utgör en skärm genom att fastighetens höjdparter är dämpande. Även tillkommande bebyggelse kan få en motsvarande effekt och dämpa eventuellt ljud från Gnestavägen.

I samband med detaljplanering utreds frågan om buller för de tillkommande bostäderna. Detaljplanen måste kunna visa att gällande bullerkrav kan uppnås inom planområdet. Aktuell detaljplan visar tydligt att det är möjligt att bygga bostäder inom Fänsåker 1:8 och uppfylla gällande krav.

Mellan Fänsåker 1:8 och X finns en förhållandevis stor nivåskillnad. Detta tillsammans med att det i detaljplanen reglerats om placering av ny bebyggelse samt krav på avskiljande plantering gör att kommunen sammantaget bedömer att den nya bebyggelsen anpassats för att minska påverkan för svaranden. Jämfört med idag blir en utbyggnad av detaljplanen en förändring men anpassningar har gjorts för att påverkan ska vara så begränsad som möjligt såväl med hänsyn till insyn som till ljudstörningar.

Fänsåker är beläget i stråket mellan Vagnhärads torg och det framtida resecentrum. Det betyder att det kommande år kommer att öka i attraktivitet då det dels erbjuder gångavstånd till den nya stationen samtidigt som Vagnhärads torg är inom några minuters avstånd. Trosa kommun har under lång tid arbetat utifrån två utbyggnadsstrategier dels att stärka i kollektivtrafikstråk samt dels att möjliggöra förtätning i våra tätorter. Detaljplanen för Fänsåker 1:8 möjliggör en utveckling utifrån båda strategierna. Fänsåkers strategiska läge kommer att göra att den positiva utveckling på fastighetsmarknaden Vagnhärads haft de senaste åren snarare kommer att stärkas ännu mer.

Detaljplanen möjliggör och ställer även krav på plantering som avgränsning mot

intelligande fastigheter. Exakt vilken typ av växtlighet är inte beslutat. Att det kan behöva planteras lite kraftigare växtlighet kan vara rimligt men en häck på nio meter är olämpligt både för de nya som de befintliga bostäderna.

6.Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande:

Svarandens yttrande vidarebefordras till exploatör inför kommande projektering.

7.Fastighetsägare, Fastighet X

Vi namn X på adress X, Fänsåker X vill inte ha de två fastigheter som gränsar mot vår tomt så nära som förslaget är nu. Anledningen till det är den insyn som våra uteplatser vid ovansida av garage, samt det inglasade uterummet med tillhörande trädäck och spabad som är i anslutning till vår huvudbyggnad nu kommer drabbas av. Även vår uteplats med bänkar och eldstad i västra hörnet av vår tomt kommer få stor insyn.

Vi tror inte heller att det är bra markförhållanden för att plantera någon form av häck eller liknande som en avgränsande yta mot vår tomt.

Därför bör ett plank liknande det vi har runt delar av vår tomt sättas upp som är tillräckligt högt.

Vårt förslag är att de två fastigheter som ligger i anslutning till varandra flyttas så nära tomtgränsen som möjligt i den norra änden av Fänsåker 1:8. Då kan uppfarten till dessa fastigheter istället följa vår tomtgräns i söder av tomten Fänsåker 1:8

Den fastighet som är lagd i sydväst bör också flyttas mycket mer nordväst.

Bemötande:

Placeringen av byggnaderna har studerats noga liksom möjlighet till tillfart och väg

inom området. Fänsåker 1:8 är kuperad och vägen behöver ta höjd över en längre sträcka för att undvika att den blir alltför brant. En sträckning enligt yttrandets förslag har studerats men bedömts som svår att få till på ett bra sätt. Den östra längan är tänkt som en souterrängbyggnad vilket gör att höjden kan hållas nere. Inför granskningen kommer detta att tydliggöras. Kommunen bedömer att en souterrängbyggnation anpassas till platsen och gör att påverkan för intilliggande fastigheter kan minska. Utöver detta kommer samma bestämmelse rörande fönstersättning att sättas på samtliga byggnadskroppar.

Det råder ofta olika uppfattning om vilken typ av avskärmning som är att föredra. Vissa uppfattar ett staket vara bäst medan andra väljer häck eller annan växtlighet i första hand. Inför granskningen kompletteras bestämmelsen med att även möjliggöra staket eftersom det, precis som svaranden skriver, kan finnas delar av området där det är svårt att åstadkomma en plantering som ger den avskärmning som efterfrågas.

8.Fastighetsägare, Fastighet X

N2 stråket skall bestå av tät vegetation om 2,5-3m högt.

Vad för vegetation/buselage/växter skall byggherren (Skogstorp invest ab) i samråd med Fänsåker X, X & X komma överens om vad det skall vara.

Vegetation ska utgå från 2.5-3m högt och tätt för att boende idag inte ska behöva vänta flera år på att dom växer upp.

Från N2 stråk skall det vara ett "ingenmansland" om 5-6m till första tomtgräns mot Fänsåker 1:8. Där skall vegetationen planteras.

Huskropp om 4 mot Fänsåker X blir 3 huskroppar. Den närmast Fänsåker X tas bort.

Huskropp mot Fänsåker X skall ej ha fönster på gavel sida, detta då nivån skillnaden är såpass stor ner mot Fänsåker X.

Byggtider förhålls till 07.00-16.00 Mån-Fre veckodagar.

Boende på Fänsåker X, X & X är inte intresserade av att bo bredvid en byggarbetsplats övriga tider.

Bemötande:

Inför granskningen förtydligas och kompletteras bestämmelsen rörande avgränsningen mellan fastigheterna på Herberts väg och planområdet. Kommunen kan i exploateringsavtal ålägga exploitör att utföra åtgärder. Avgränsningen ska vara attraktiv såväl för intillboende som boende inom planområdet.

Fänsåker 1:8 gränsar direkt till bostadsfastigheterna invid Herberts väg. Att uppnå det svaranden benämner som ingenmansland skulle innebära att ett stråk allmänplatsmark skulle anläggas mellan fastigheterna med kommunen som huvudman. Detta skulle innebära att marken skulle vara tillgänglig för alla oavsett

tid på dygnet och året vilket kommunen menar skulle ge ett större intrång för berörda fastighetsägare. Det finns inget gångstråk eller liknande att upprätthålla parallellt med fastigheterna och därmed ser kommunen inte någon vinst vare sig för kommuninvånarna i stort eller i synnerhet inte för intillboende att tillskapa denna allmänna yta. Detaljplanen föreslår ett stråk där avskiljande plantering ska finnas. Detta ska utföras innan slutbesked kan ges och inflyttning ske.

Inför granskningen kommer planen att revideras och den norra längan kommer att kortas ner och ett av radhusen kommer att tas bort med hänsyn till intilliggande bebyggelse.

Byggbuller är reglerat genom Naturvårdsverkets författningssamling vilken fastställer gränsvärden. Dessa gränsvärden ska exploatören uppfylla och kommunen kan ställa krav på en bullerhanteringsplan där bl a bullerbegränsade åtgärder kan redovisas. Trosa kommun är medveten om att under byggtiden kan intillboende periodvis uppleva störningar. Detta är dock av övergående karaktär även om det kan upplevas besvärande när det pågår.

9.Fastighetsägare, Fastighet X

1. För att få husen att smälta in bättre med den befintliga bebyggelsen utmed Gnestavägen skulle de nya Bebyggelsegrupperna läggas närmare Gnestavägen och parkering bakom dessa.

2. Det är alldeles för många bostäder planerade på tomten. Bebyggelsegrupperna är placerade för nära befintliga tomtgränser. Det borde vara minst 6 m på alla ställen till tomtgräns.

3. Befintlig fastighet Herberts väg X ligger 2 meter lägre än den mark som två av bebyggelsegrupperna typ A är placerade. Därför anser vi att 2 våningar är mycket olämpligt eftersom det blir en totalhöjd på 11 meter till taknock. I planförslaget står det att alla bebyggelse utföres som två fulla våningar. Vid ett fysiskt möte med Linda Axelsson och fastighetsägarna till Herberts väg X och Herberts väg X den 7/1 informerade Linda om att man planerade att byggnaderna typ A som suterränghus. Detta framgår inte av den utskickade planförslaget.

4. För fastighet Fänsåker X är det ytterst viktigt att allt dagvatten som vid snösmältning och skyfall rinner ner från berghällen mot tomten till X tas om hand och leds bort.

I planbeskrivningen sid 19-20 **Dagvattensflöden**. "Ny dagvattenledning anläggs i lokalgatan". Detta innefattar inte det vattenflöde som är från berghällen rakt ner mot väster fastighet X. Om man fäller de befintliga träden är risken för översvämning ännu större.

5. Den planerade gemensamhetsytan ligger alldeles för nära befintliga tomter. En avgränsande högre vegetation måste planteras mot de befintliga tomterna på

Herberts väg.

Bemötande:

Trosa kommun har utrett olika möjligheter för placering av ny bebyggelse dels utifrån ursprungliga förslag från exploatören samt dels utifrån förhållanden inom fastigheten samt framtida förändringar av Gnestavägen. Stråket mellan Vagnhärads torg och det framtida resecentrum vid Ostlänken kommer att öka i betydelse vilket kommer resultera i att fler kommer att trafikera sträckan. Det gäller såväl med bil som med buss, cykel eller gående. Detta tillsammans med topografin inom fastigheten och intilliggande flödesvägar har gjort att kommunen bedömt att placeringen av bostäder är lämplig för platsen. Sett till övrig bebyggelse utmed Gnestavägen är bostadsbebyggelsen placerad från vägen och den nya bebyggelsen följer samma struktur.

Jämfört med tidigare förslag har antalet enheter minskat inom planområdet och inför granskningen kommer ytterligare en enhet att tas bort i den norra längan. Detta skapar mer fria ytor mot boende invid Herberts väg. Detaljplanen har reglerat ett stråk som ska planteras med avskärmade växtlighet samt därutöver har en berghäll med vegetation sparats mot intilliggande bostäder. För att säkerställa en kvalitativ avskärmning ses planbestämmelsen som reglerar detta över inför granskningen.

Inför granskningen kommer planbestämmelserna rörande den mittersta delen att ses över för att tydligt reglera att detta avser souterränghus.

Vid byggnation blir ytor som idag är trädgård hårdgjorda och därmed behöver dagvattnet omhändertas. En dagvattenutredning är framtagen som redovisar förslag till lösning. Vatten söker sig alltid till den lägsta punkten men i och med att fastigheten byggs ut kommer vattnet att ledas bort till ett fördröjningsmagasin. Detta kan förbättra situationen för intilliggande fastigheter som idag riskerar att få smält- och regnvatten som inte fördröjs och leds bort inom Fänsåker 1:8. Kommunens policy är att dagvatten ska hanteras vid källan och en fastighet får inte släppa ifrån sig mer dagvatten eller i ett snabbare vid en exploatering jämfört med innan utbyggnaden.

Slutbesked kan inte ges om inte avskiljande plantering finns på plats. Detta kan ytterligare regleras i ett kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

10.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 provas, under förutsättning att nedanstående synpunkt avseende miljökvalitetsnormer

beaktas:

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Trosa dalgång (D46). Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Länsstyrelsen har i sitt tidigare yttrande (undersökningssamråd 2021-08-23) framfört att det är viktigt att den nya bebyggelsen på platsen hålls småskalig och att gestaltningen anpassas till den omkringliggande och befintliga bebyggelsen. Detta för att den nya bebyggelsen inte ska bli iögonfallande och konkurrera med den värdefulla fornlämningsmiljön. Länsstyrelsen anser därför att det är positivt att den föreslagna bebyggelsen i planförslaget anpassas till den omkringliggande bebyggelsen vad gäller placering, skala och utformning.

Miljökvalitetsnormer - vatten

Planområdet avrinner till Norasjöbäcken som är ett Natura 2000- område och ett naturskyddsområde. Dagvattenhanteringen får inte innebära att recipienten påverkas negativt.

Föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen (WSP, 2021-11-09) visar att föroreningsmängderna ökar jämfört med befintlig situation, även med föreslagna reningsåtgärder. Länsstyrelsen anser att det finns en risk att Natura 2000-området Norasjöbäcken kommer att påverkas av ökade mängder ämnen. Länsstyrelsen har svårt att i planhandlingarna utläsa på vilket sätt konstaterad ickepåverkan av dagvattenflöden från planområdet på miljökvalitetsnormerna och Natura 2000-området är säkerställd. Planförslaget behöver därför förtydligas i denna del. Dagvattenutredningen och planbeskrivningen behöver kompletteras med ett resonemang gällande konsekvenser av föreslagen exploatering på miljökvalitetsnormerna och Natura 2000-området.

För att säkerställa att områdets dagvattenhantering inte påverkar Norasjöbäcken, anser Länsstyrelsen att följande utredning som WSP föreslår i dagvattenutredningen ska genomföras inför granskningsskedet:

- Hydrologisk utredning för att mäta och bedöma planområdets påverkan på grundvattennivån.

Länsstyrelsen anser även att dagvattenutredningen behöver förtydligas gällande följande:

- Kapaciteten på den dagvattenledning som föreslås ta emot planområdets dagvatten och ledningens möjlighet att ta emot dagvattenflödet från fastigheten behöver utredas i samråd med Tekniska enheten på Trosa kommun.

- Den föreslagna dagvattenlösningen förutsätter att fastighetsägaren beviljas en anslutningspunkt för dagvatten. Planenheten på kommunen behöver utreda frågan i samråd med Tekniska enheten på kommunen.
- Kommunen bör utreda behovet av oljeavskiljare i parkeringsytan.

Länsstyrelsen förutsätter att kvarstående frågor utreds så att lämpliga dagvattenåtgärder kan fastställas. Information som tillkommer ska vävas in och kompletteras till dagvattenutredningen och planhandlingarna.

I plankartan har kommunen reglerat ett markreservat för dagvattenhantering med en generell bestämmelse om att kvartersmark ska vara tillgänglig för fördröjning av 56 kubikmeter dagvatten. Enligt dagvattenutredningen behöver makadammagasinet ha en total volym av 187,8 m³ för att en total volym av 56,35 m³ dagvatten ska kunna fördröjas. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ändra lydelsen av planbestämmelsen från 56 m³ till 57 m³ dagvatten i enlighet med dagvattenutredningen.

Länsstyrelsen anser också att kommunen behöver ändra den generella planbestämmelsen om fördröjning av dagvatten till en planbestämmelse med beteckning på plankartan inom området avsett för parkering i enlighet med dagvattenutredningen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning (ADL konsult, 2021-10-08) har genomförts som underlag till detaljplanen. Bullerutredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid föreslagna byggnaders fasader beräknas vara 45 dB(A) till 50 dB(A) och att den maximala ljudnivån beräknas vara 65 dB(A) till 70 dB(A). Den föreslagna bebyggelsen bedöms uppfylla riktvärdena för buller enligt 3§ Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Länsstyrelsen bedömer dock att planbeskrivningen under rubriken "Buller" på sidan 18 bör kompletteras med information om att bullerkartan visar den ekvivalenta ljudnivån.

Fornlämningar

Det finns ingen känd fornlämning inom planområdet men det har funnits en backstuga på platsen kring sekelskiftet 1800/1900, innan den aktuella bebyggelsen uppfördes. Länsstyrelsen avser inte att begära några arkeologiska insatser inför exploatering av planområdet.

Det är bra att Planbeskrivningen redovisar den rika fornlämningsbilden i

närområdet och upplyser om anmälningsplikten.

Bemötande:

Dagvattenutredningen uppdateras enligt Länsstyrelsens yttrande och planbeskrivningen ses över och förtydligas om det råder oklarhet kring frågan. Även möjligheten att ansluta till kommunens dagvattennät förtydligas inför granskningen.

Trosa kommun brukar inte ställa krav på oljeavskiljare i dagvattenhanteringen vid exploatering. Skälet till detta är att dagvatten från parkeringsytor som regel innehåller låga koncentrationer av olja och halterna är lägre än gränsvärdena för de halter av restolja som får släppas ut från oljeavskiljare. Det kommer således inte att ställas krav på oljeavskiljare i det här fallet heller.

Planbestämmelsen rörande dagvattenmagasinet justeras. Parkeringsytan kommer att användas för att anlägga ett fördröjningsmagasin men övrig kvartersmark kommer också att vara aktuell för fördröjning. Vid behov justeras planbestämmelsen.

Bullersituationen är utredd inom ramen för detaljplanen och samtliga krav uppfylls.

1

1

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-02-04

Diarienummer

SBN 2021/12



Granskning - detaljplan för Mölna 1:42, Mölna Fabriksväg, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse.
2. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret skicka ut förslag till ny detaljplan för Mölna 1:42 på granskning.

Ärendets bakgrund

Inom fastigheten Mölna 1:42 finns en äldre industribyggnad som haft olika typer av användning genom åren. Fastigheten såldes under 2020 och det finns ett intresse från den nya fastighetsägaren att omvandla från verksamhet till bostäder.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Ett planförslag har arbetats fram som möjliggör en utbyggnad inom området. Dagens industribyggnad ska rivas och ge plats för bostäder i radhusform. Parkering anordnas ut mot Mölna Fabriksväg och en gårdsmiljö skapas mellan bostäderna. Genom detaljplanen kan området invid Trosaåns strand tillgängliggöras. Idag är fastigheten inhägnad och det är inte möjligt att nå åstranden från gatan. Ett förslag till ny detaljplan har varit ute på samråd och utifrån inkomna synpunkter har mindre revideringar gjorts.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet:

<https://www.google.se/maps/place/M%C3%B6lna+Fabriksv%C3%A4g+10.+610+72+Vagnh%C3%A4rad/@58.9426443,17.4801387,212m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x465f3f513ee99619:0x221f2cda4b5df6d8!8m2!3d58.942402!4d17.479566>

2. Planbeskrivning

3. Plankarta
4. Samrådsredogörelse

Samråd

Dnr: SBN 2021/12



Planbeskrivning till:

Detaljplan för Mölna 1:42

Vagnhärad, Trosa kommun, Södermanlands län

Upprättad i november 2021

Inledning.....	4
<i>Planprocessen enligt Plan- och bygglagen</i>	4
<i>Planens syfte, huvuddrag och bakgrund</i>	5
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	5
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	5
<i>Översiktsplan.....</i>	5
<i>Detaljplaner.....</i>	5
<i>Riksintressen.....</i>	6
<i>Strandskydd.....</i>	6
<i>Undersökning om behov av strategisk miljöbedömning</i>	6
Planeringsförutsättningar	7
<i>Mark och vegetation</i>	7
<i>Fornlämningar/kulturmiljövärden.....</i>	8
<i>Naturvärden</i>	8
<i>Befintlig bebyggelse</i>	8
<i>Service</i>	8
<i>Översvämningsrisk och dagvatten</i>	9
<i>Vägar och trafik.....</i>	10
<i>Teknisk försörjning</i>	10
Planförslaget och dess konsekvenser	12
<i>Gestaltning.....</i>	13
<i>Landskapsbild.....</i>	14
<i>Fornlämningar/kulturmiljövärden.....</i>	15
<i>Solförhållanden</i>	16
<i>Trygghet</i>	16
<i>Natur, vegetation och offentliga platser.....</i>	16
<i>Strandskydd.....</i>	16
<i>Lek och rekreation.....</i>	16
<i>Gator och trafik.....</i>	17
<i>Buller</i>	17
<i>Brand, risk och förorenad mark.....</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	18
Genomförande.....	19
<i>Administrativa frågor.....</i>	19

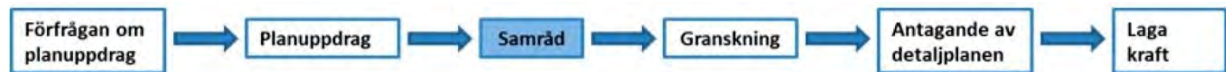
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>19</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>20</i>
<i>Tekniska frågor.....</i>	<i>20</i>
Medverkande tjänstemän	21
<i>Från samhällsbyggnadskontoret.....</i>	<i>21</i>
<i>Medverkande konsult.....</i>	<i>21</i>

Inledning

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Strukturplan, Arkitekter Svanström och Scherrer, 211116
- PM Geoteknik, SWECO, 210418
- PM Miljöteknisk markundersökning, Hedenvind projekt, 210909
- Dagvattenutredning, Tyréns, 211117
- Riskutredning, Trosa kommun, 210403

Utdrag ur ovanstående utredningar redovisas i planbeskrivningen och finns i sin helhet i akten för detaljplanen hos Samhällsbyggnadskontoret Trosa.

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900) – Standardförande. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt en planbeskrivning. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Till planen hör ett antal övriga handlingar.

Planens syfte, huvuddrag och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling från verksamhetsbebyggelse till bostadsbebyggelse. Vidare så ska tillkommande bebyggelse ta hänsyn till den riksintressanta kulturmiljön Trosaåns dalgång genom genomtänkt placering, utformning och gestaltning som inte stör riksintresset.

Närområdet är idag ett blandat område med framförallt parhus och småhus men med inslag av verksamheter. Närheten till Trosaån skapar en attraktiv miljö med fina utblickar mot det öppna området på den norra sidan om ån. Ny bostadsbebyggelse kan knyta an till befintliga bostäder och rätt placerat och gestaltat kan bostäder uppföras med hänsyn till både kulturmiljövärden och intilliggande verksamheter. Mölna fabriksväg är sammankopplad med centrala Vagnhärad med gång- och cykelväg längs Stationsvägen, Gärdesvägen och vidare mot Vagnhärad torg, Safiren och andra viktiga målpunkter. Området är idag planlagt i P85-2 som småindustri.

Inom fastigheten Mölna 1:42 finns en äldre industribyggnad som haft olika typer av användning genom åren. Fastigheten såldes under 2020 och det finns ett intresse från den nya fastighetsägaren att omvandla från verksamhet till radhusbostäder.

Läge, areal och markägoförhållanden

Detaljplaneområdet är beläget sydväst om centrala Vagnhärad, cirka en kilometer från Vagnhärad station, och omfattar fastigheten Mölna 1:42. Fastigheten har adress Mölna Fabriksväg 10 och har en area om cirka 3500 m². Fastigheten ägs sedan år 2020 av TIFFC AB.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Fastigheten som utgör planområdet är inte direkt utpekad i den kommande översiktsplanen (antagandeskede). Däremot lyfts platser i närområdet som aktuella, exempelvis Mölna äng, där byggnation pågår, och Väsby gård som båda ligger strax söder om aktuellt planområde. På grund av detta, och en allmän inriktning från kommunen om förtätning i befintlig bebyggelsestruktur, bedöms planområdet omfattas av de direktiv och ställningstaganden som översiktsplanen tar fasta på gällande var och hur utveckling är eftersträvarvärd i Vagnhärad tätort.

Kommunen vill förtäta befintliga tätorter och den största tillväxten väntas bli i Vagnhärad. Förtätningsprojekt är strategiska då de kopplar an till befintlig struktur och kan nyttja och stärka redan befintlig service och utbud. Vagnhärad präglas av en småskalig bebyggelsestruktur med mycket grönska däremellan och runt om, mycket på grund av de rika fornlämningsområdena som finns i och kring orten. Vid byggnation av planområdet enligt planförslaget är det viktigt att följa riktlinjerna som översiktsplanen framhåller för Vagnhärad utveckling. Från översiktsplanens utgångspunkter och mål för Vagnhärad utveckling är för planområdet vissa punkter särskilt relevanta och tillämpbara.

- Vagnhärad karaktär av naturnära bostadsort bevaras och utvecklas
- Stor hänsyn tas till natur- och kulturmiljöer
- Bevara och utveckla tillgängligheten till ån
- Struktur som skapar förutsättningar för energieffektivitet och värmetäthet
- Gestaltning är viktigt vid planläggning i exponerade lägen

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan P85-2, som är en ändring och utvidgning av byggnadsplan för Vagnhärad fastigheten Mölna 1:48 m.fl, från 1984. För nu aktuell fastighet, Mölna 1:42, medges användningen småindustri. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Riksintressen

Riksintresse kulturmiljö – Trosaåns dalgång

Planområdet är beläget inom riksintresseområdet för Trosaåns dalgång. Riksintresseutpekandet motiveras av att miljön utmed Trosaån är ett av länets mest fornlämningstäta landskap. För att tillgodose riksintresset ska utblickar från fornlämningarna, över det öppna landskapet och ner mot Trosaåns dalgång, bestå, sambanden mellan fornlämningar kunna förstås och upplevas samt att landskapsbilden inte får påverkas negativt. Länsstyrelsen framhåller också att ny bebyggelse bör ges en genomtänkt gestaltning och placering som underordnar sig områdets riksintressanta värden, är lågmäld och inte bildar ny barriär eller blickfång i landskapet. Platsen norr om planområdet och Trosaån har dessutom hög dignitet som en del i det större fornlämningsområdet och enda plats med kontakt mellan fornlämningarna och ån.

Strandskydd

Då planområdet ligger inom område för strandskydd återinträder detta vid ny detaljplan. Skäl för att åter häva strandskyddet redovisas i avsnittet *Planförslaget och dess konsekvenser - Strandskydd*.

Undersökning om behov av strategisk miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning om behov av strategisk miljöbedömning vilken har samråtts med Länsstyrelsen. Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka gällande riksintressen negativt. Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad i MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Frågor avseende gestaltning och landskapsbild, geoteknik, dagvatten, skyfall etcetera har utretts under detaljplaneprocessen. Detta ryms inom befintliga plandokument. Med utgångspunkt i ovanstående samlade bedömning, anses detaljplanen inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens, 6 kap. § 11 har därför inte tagits fram.

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Fastigheten Mölna 1:42 består till största del av hårdgjorda ytor, antingen i form av byggnad eller asfalterade ytor. Fastigheten är till stor del inhägnad bortsett från ytor för parkering och angöring. Mot parhusen i söder finns idag en planterad häck, i övrigt finns ingen vegetation inom fastigheten. Mot nordväst, mellan fastigheten och Trosaån, finns en mindre dunge med träd och lite högre vegetation. Marken är jämn och platt utan höjdskillnader.



Vegetationsridå mellan planområdet och Trosaån. Till vänster i bild syns staket till fastigheten



Fastigheten utgörs idag nästintill enbart av hårdgjorda ytor bortsett från några små gräsytor och en häck mot gatan.

Fornlämningar/kulturmiljövärden

Det finns inga kända fornlämningar inom detaljplaneområdet, däremot finns många fornlämningar i närområdet, vilket också motiverar att området är ett riksintresseområde för kulturmiljö. Fornlämningarna visar hur en stegvis kolonisation har anpassat sig till landhöjningen och hur förhistoriska centrubildningar har uppstått efter hand. Strax norr om planområdet, på motsatt sida Trosaån ligger exempelvis ett gravfält med flera fornlämningar och lite längre nordost om planområdet finns fornlämningsområdet och naturreservatet Lånestaheden.

Naturvärden

Det finns ingen särskilt utpekad värdefull natur inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet.

Planområdet ligger intill Trosaån som bidrar med rekreativa och ekologiska värden. Det är möjligt att promenera längs delar av Trosaån.

Lånestahedens naturreservat ligger cirka 800 meter från planområdet. Både norr och söder om planområdet finns ytterligare grön- och naturområden som både bidrar till värden för djur och natur som för boende och besökare i Vagnhärad.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten finns idag en industribyggnad i 1 till 2 våningar med tillhörande verksamhetsytor och gårdsplan som är inhägnade. Fastigheten angörs idag från nordost och den del av Mölna fabriksväg som är en förlängning ner mot ån och slutar i en vändplan. Mot norr, på motsatt sida gatan, ligger en industrifastighet med en aktiv verkstadsverksamhet. I sydväst och sydost angränsar istället fastigheten mot fristående villor och parhus i 1 till 1,5 plan.

Mölna fabriksväg har ingen cirkulerande trafik utan enbart en in-/utfart mot Stationsvägen och därför 2 vändplaner i respektive ände av gatans förgrening.

Service

Planområdet är beläget inom befintlig tätort och den bebyggelse, infrastruktur och service som Vagnhärad erbjuder. Från planområdet är det cirka 700 meter till centrala Vagnhärad där det finns ett grundläggande utbud av servicefunktioner som äldreboendet Häradsgården, skolorna Fornbyskolan, Fagerängsskolan och Hedebyskolan med tillhörande Hedebyhallen, badhuset Safiren, livsmedelsbutiker, några restauranger och annan närservice. Det är strax över 1 kilometer till järnvägsstationen och den kan nås till fots eller på cykel.

Trosa kommun arbetar aktivt med att säkerställa en långsiktig lokalförsörjning. Det handlar både om att ha framförhållning när det gäller förskola och skola men också att garantera möjlighet till vård.

Friytor och rekreation

Sörmlandsleden går förbi planområdet längs Trosaåns norra strand, likaså passerar hälsospåret Vagnhärad runt planområdet på samma plats. Vagnhärad runt är en ca 5,5 kilometer lång rutt och går bland annat längs Trosaån genom Vagnhärad, över fornlämningsområden i Fagerhult, fornåkrar och genom Lånestahedens naturreservat för att sedan ledas längs tätortens utkant, genom bostadsområden och tillbaka till ån.

På förskolornas och skolornas områden i centrum finns lekplatser som kan nyttjas utanför verksamheternas öppettider. I Safirenparken, som ligger cirka 700 meter från detaljplaneområdet, finns både lekplats och utegym.

Häradsvallen med dess idrottsplats och klubbstuga ligger cirka 2,5 kilometer sydost om planområdet. Nära Häradsvallen, sydost om planområdet finns Hunga, ett stort strövområde med höga rekreativvärden.

Geotekniska och hydrogeologiska förhållanden

Detaljplaneområdet utgörs främst av lera som på stora djup är siltsiktad. I undersökningspunkten mitt på fastigheten bedöms finsedimentens mäktighet till cirka 18 meter, varav de 10 översta meterna är mycket lösa under en cirka 1 meter tjock torrskorpa.

I samband med skred längs Trosaån år 1997 har omfattande utredningar kring markstabilitet genomförts och förstärkningsåtgärder realiserats. Vissa stabiliserande åtgärder vidtogs år 2008 i form av avschaktning samt erosionskydd inom markområdet som skiljer planområdets fastighet från Trosaån. Utförda analyser (PM Geoteknik, SWECO, 210418) och beräkningar visar att med dessa befintliga förstärkningsåtgärder och nuvarande markyta är stabiliteten tillfredsställande för den föreslagna detaljplaneändringen, men med vissa krav på grundläggning. Dessa krav går att läsa vidare om under *Genomförande > Tekniska frågor > Grundläggning*.

Kompletterande geoteknisk undersökning för hur grundläggning ska ske behöver tas fram för den föreslagna bebyggelsen. Detta kan dock göras först efter att befintlig verksamhetsbyggnad inom fastigheten har rivits så att marken som behöver undersökas tillgängliggörs.

Med anledning av markförhållandena ställs det i plankartan krav på utökad lovplikt för uppförande av bygglövsbefriade åtgärder samt marklov för ändring av marknivå.

Radon

En markradonkarta finns tillgänglig på kommunens Samhällsbyggnadskontor. Planområdet är markerat som högriskområde för radon.

Förorenad mark

Planerad markanvändning med bostäder medför att riktvärden för känslig markanvändning gäller. Inga kända markföroreningar finns inom detaljplaneområdet men i Länsstyrelsens webdatabas är planområdet utpekad som potentiellt förorenat på grund av tidigare industriverksamhet inom både verkstadsmekanisk tillverkning med klorerade lösningsmedel och lädertillverkning. Risk för förekomst av föroreningar finns därmed.

Mark- och miljöteknisk undersökning har genomförts (Hedenvind Projekt, 210909) för de delar av planområdet som idag är tillgängliga. Provtagning visade att föroreningsnivåerna ligger på en låg nivå och är acceptabel ur miljö- och hälsorisk. Provtagning av marken under befintlig byggnad behöver också göras, men kan göras första efter rivning av denna. Ytterligare provtagning och eventuella behov av sanering bekostas av exploatören. Den marktekniska undersökningen har granskats och godkänts av kommunens Miljökontor.

Översvämningsrisk och dagvatten

Planområdet är inte översvämningsdrabbat då det ligger mellan 4-5 meter högre än Trosaåns nivå. I dagsläget finns en instängd lågpunkt vid en garagedfart till verksamhetsbyggnaden. Denna lågpunkt kommer inte att kvarstå om planförslaget genomförs.

Dagvatten från planområdet avvattnas genom naturlig avrinning till Trosaån, som är recipient. Trosaån har *måttlig ekologisk status* och den *uppnår ej god kemisk status*.

Dagvattenledningar finns i Mölna fabriksväg.

Trosa kommun har en Vatten- och avloppspolicy vars syfte är att belysa kommunens ambitioner för att uppnå långsiktigt hållbar VA-försörjning med hänsyn till miljö, säkerhet, hälsa och tillväxt. Övergripande målsättning och ambitionsnivåer för planering av vatten och avlopp ges.

Nedan följer ambitionsnivån som kommunen ska verka för gällande dag- och dräneringsvatten:

- Dagvatten ska hanteras så nära källan som möjligt.
- Dagvattensystemen utformas så att en så stor del av föroreningarna som möjligt avskiljs eller bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- Naturliga sjöar och vattendrag inte utnyttjas som dagvattendiken eller dammar.
- Dagvattensystemen utformas så att byggnader och anläggningar skyddas.
- Vattenprocesserna så långt som möjligt synliggörs och utgör ett naturligt och värdefullt inslag i boendemiljöer samt bidrar till biologisk mångfald.
- Att vid exploatering bibehålla en naturlig vattenbalans så att inte avrinningen ökar eller får ett förkortat förlopp.
- Dag- och dräneringsvatten inte leds till spillvattenanläggning.

Buller

Planområdet ligger nästan 300 meter från järnvägen och cirka 70 meter från Stationsvägen. På så långt avstånd från järnvägen påverkar varken buller eller vibrationer den föreslagna bebyggelsen. Befintlig bebyggelse i form av bostäder finns mellan planområdet och Stationsvägen vilket också skyddar föreslagen bostadsbebyggelse från trafikbuller från vägen.

Planens genomförande anses endast bidra till en måttfull ökning av trafik och anses därmed inte föranleda att bullerutredning behövs göras.

Vägar och trafik

Detaljplaneområdet är beläget i befintlig struktur vilket gör att befintlig infrastruktur finns tillgänglig och fungerar. Området har nära till både gång- och cykelstråk samt kollektivtrafik.

Bilvägar

Detaljplaneområdet angörs idag från Mölna Fabriksväg i nordost. Mölna fabriksväg i sin tur har en tillfart från Stationsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Där Mölna fabriksväg möter Stationsvägen finns en gång- och cykelväg längs Stationsvägen österut, mot centrum och tågstationen, över Trosaån. Efter ån svänger en separerad gång- och cykelvägen av från Stationsvägen och in i intilliggande bostadsområde. Därifrån kan gående och cyklister antingen röra sig vidare mot centrum via Centrumvägen där gång- och cykelväg finns, cykla genom bostadsområdena bort mot stationen eller fortsatt cykla längs Stationsvägen till stationen. Kommunen har nyligen anlagt gångväg på södra sidan av Stationsvägen.

Kollektivtrafik

Från detaljplaneområdet är det strax över 1 kilometer till Vagnhärad station. Från stationen går tåg till och från Stockholm, Linköping, Nyköping och Norrköping.

Närmaste busshållplats ligger cirka 100 meter från detaljplaneområdet. Härifrån går flera busslinjer som framförallt går till och från Nyköping och Trosa, men även lokala rutter inom Vagnhärad (linje 552, 554, 605, 805, 710).

Farligt gods

Planområdet ligger inom påverkansområdet för en sekundär transportled för farligt gods, Stationsvägen. Med anledning av avståndet och framförhållande bebyggelse anses risknivån som låg. En översiktlig riskanalys är gjord och den visar på att inga särskilda åtgärder är nödvändiga.

Teknisk försörjning

Dag-, färsk- och spillvatten

Dagvattenledning finns i anslutning till detaljplaneområdet i Mölna fabriksväg.

Kommunens spill- och färskvattensystem är utbyggt i Mölna fabriksväg.

Föreslagen bebyggelse kopplas på befintliga ledningssystem då dessa bedöms kunna hantera den ökade belastningen som föreslagen bebyggelse innebär.

Värme

Byggnader skall vara utformade så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis ett vattenburet system. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor skall eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning. I de fall fjärrvärmeanslutning är möjlig bör detta eftersträvas.

El, tele och bredband

Vattenfall har elledningar utmed Mölna fabriksväg samt även korsande över fastigheten Mölna 1:42. Ledningarna är främst lågspänningsledningar, men en mellanspänningsledning går också i Mölna fabriksväg, rundar fastigheten och går vidare i gatan ut till udden där intilliggande verksamhetsfastighet ligger.

Även Skanova har ledningar som kopplar från stamledning i gata och in till fastigheten.

Fiberledningar finns i naturmark väster om fastigheten mot ån.

Eventuella behov av att flytta ledningar bekostas av exploatören.

Avfall

Korslöt återvinningscentral ligger cirka 4 km sydost om detaljplaneområdet. FTI-stationer finns på olika platser i centrala Vagnhärad, exempelvis nära Hedebyskolan. Avfall ska hanteras i enlighet med kommunens reglemente.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget innebär 15 stycken radhuslägenheter i två plan om sammanlagt cirka 1000 m² byggnadsarea (BYA) och ca 1700 m² bostadsarea (BOA). De föreslagna radhusen är således ca 115 m² stora. Utöver radhusen innehåller förslaget ytor för uteplatser, möjliga gemensamma grönytor, gemensam miljöbyggnad samt parkeringsplatser. Parkeringsplatserna föreslås samlas längs den sydöstra fastighetsgränsen mot Mölna fabriksväg. Komplementbyggnader tillåts tills en maximal byggnadsyta på 40 m² exklusive möjligheten att uppföra carports där parkeringar föreslås.

Radhusen föreslås i tre separata längor som med sina placeringar bildar en gemensam gårdsyta centralt med plats för grönska, sittplatser och lek. Privata uteplatser orienteras i samtliga fall bort från gatan och istället mot angränsande villaträdgård, den centrala gårdsytan eller mot Trosaån.

Flera gångvägar skapar möjlighet till en cirkulation av rörelser genom radhuskvarteret. Även från Mölna fabriksväg föreslås en gångväg genom kvarteret ner mot Trosaån.



Situationsplan (Arkitekter Svanström Scherrer, 211116).



Perspektivvyer: Radhusbebyggelsen i sin fulla kontext (ö.v.) Föreslagen bebyggelse sett från å-sidan med uteplatser mot ån (ö.h.), Föreslagen bebyggelse med parkeringsytan i förgrunden (n.v.), Föreslagen bebyggelse och den gårdsyta som skapas centralt med vändplanen i förgrunden (n.h.). Arkitekter Svanström Scherrer, 211021

Gestaltning

Med anledning av den känsliga och riksintressanta kulturmiljön som planområdet är del av, är det av stor vikt hur föreslagen bebyggelse gestaltas och utformas. Bebyggelsen behöver vara diskret och underordna sig landskapsrummet i stort.

Kulörmässigt föreslås dämpade toner som kan smälta in i landskapets och omgivningens egna färgsättning, vilket också säkerställs i plankartan genom att färgsättning av byggnaders yttre regleras. I plankartan regleras också takmaterial till att utgöras av plåt eller takpannor och fasadmateriell till att i huvudsak utgöras av trä. För ett mer småskaligt intryck och för att samspela med omkringliggande bebyggelse regleras en minsta takvinkel.



Referensbild: Enkla volymer och en nedtonad färgsättning ger ett lugnt intryck som inte stör riksintressemiljön (Bildkälla:Götenehus)



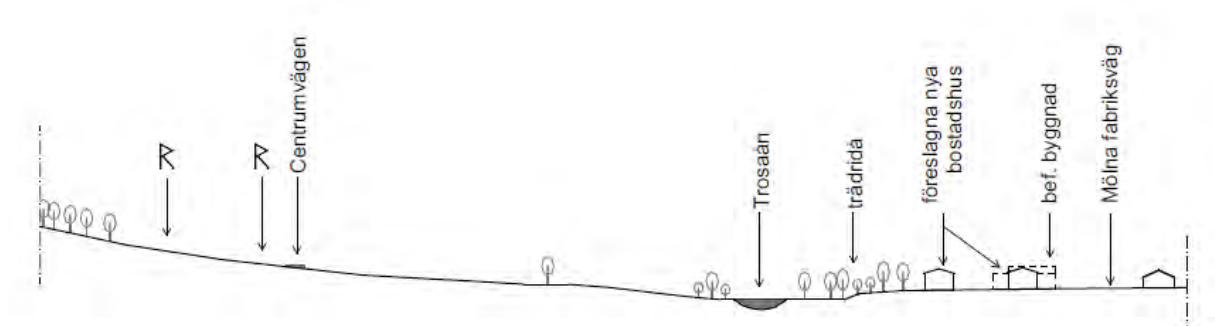
Referensbild: En bilfri gård där egna trädgårdar samsas med gemensam grönska (Bildkälla: Nordr)

Landskapsbild

En utveckling inom detaljplaneområdet med föreslagen radhusbebyggelse behöver underordna sig den riksintressanta kulturmiljö som präglar platsen för att inte störa denna. Bebyggelsen är därför måttfull med sina 2 våningar och förhåller sig till den skala som redan finns bland andra bostäder i området. Topografin stiger uppåt norr om ån och fornlämningsmiljön och utblickarna från gravfältet mot planområdet är viktiga att ta hänsyn till. Dessa utblickar bedöms inte störas av den föreslagna bebyggelsen då hänsyn tas till skala, placering och färg- och materialval.

Placeringen av bebyggelsen är något tillbakadragen från Trosaån och byggnaderna föreslås stå mellan 25-35 meter från åns strandlinje. Mellan fastigheten och ån finns också ett parti med något tätare och högre vegetation som delvis skärmar av bebyggelsen från omgivande miljö. Denna skärmande effekt är dock starkast under de delar av året då träden bär löv.

Skalan på föreslagen bebyggelse regleras i plankartan genom att radhus specificeras och attnockhöjd och takvinkel regleras. En något indragen placering regleras i plankartan genom att bebyggelse inte tillåts närmst fastighetsgräns genom att prickmark och korsmark, på mellan 3-4,5 meter, förläggs runt fastigheten.



Sektion genom landskapet som visar topografi, placering och relation till Trosaån och riksintressmiljön (Arkitekter Svanström Scherrer, 211021).



Fotografi från fornlämningsmiljöerna norr om planområdet och Trosaån. I bild syns Centrumvägen och på andra sidan ån bakom träd- och vegetationsridån är det möjligt att skymta verksamheten på intilliggande fastighet samt delar av befintlig villabebyggelse.



Bilden visar hur planområdet, även på så nära håll som direkt på motsatt sida Trosaån, delvis döljs av vegetationsridån samt slänkrön. När träden bär löv är ridån än mer täckande.

Fornlämningar/kulturmiljövärden

Riksintresse kulturmiljö – Trosaåns dalgång

Arbetet med detaljplanen möjliggör en omvandling av en idag inhägnad industribyggnad till bostadstomter med radhus. Tillkommande bebyggelse hamnar något närmare Trosaån än befintlig byggnads placering. Den

föreslagna bebyggelsens skala är något mindre och uppbruten. Genom en varsam gestaltning, låga bebyggelsevolym och genomtänkta kulörval kommer inte föreslagen bebyggelse upplevas som iögonfallande eller störande i landskapet. Den kommer inte heller utgöra fysisk eller visuell barriär mellan fornlämningsmiljöerna och Trosaån. Föreslagen bebyggelse anses inte påverka riksintresset för kulturmiljön negativt

Solförhållanden

Föreslagen bebyggelse är i en sådan skala samt väderstrecksmässigt placerade så att de inte förväntas försämra sol- /skuggförhållanden för kringliggande bostäder.

Trygghet

Närområdet utgörs idag av ett litet villakluster samt två fastigheter med verksamheter. Den fastighet som detaljplanen avser innehåller idag en mindre industribyggnad och är inhägnad. I och med föreslagen utveckling öppnas området upp och tillkommande radhus gör att platsen befolkas. Att gångvägar anläggs genom radhusområdet tillgängliggör ån och ger alternativa vägar att röra sig längs. Att boende i de framtida radhusen både får uppsikt över vändplanen och mot ån kan bidra till en ökad trygghetskänsla i området. Den på fastigheten centralt placerade gårdsytan anläggs för samvaro och lek och alla hus har uppsyn över denna yta. Entréer är orienterade åt olika håll vilket skapar en naturlig genomströmning av människor till och från sina bostäder. Radhuslängan närmst Mölna fabriksväg har entréer mot parkeringsytan, vilket bidrar till en överblick även över dessa mindre använda ytor.

Natur, vegetation och offentliga platser

Planförslaget innebär en utveckling av en befintlig hårdgjord verksamhetsfastighet som ges en öppnare, mjukare och grönare karaktär, med plats för både vegetation och samvaro. Även parkeringsytan mot gatan är tänkt att planteras med träd. Likaså fastighetens gränslinje mot vändplanen mot norr.

Några offentliga platser finns inte inom planområdet men i och med föreslagen utveckling av fastigheten tillgängliggörs grönytor närmst Trosaån för allmänheten genom gångstråk mellan Mölna fabriksväg och åstranden. Naturmarken närmst ån föreslås delvis anläggas som en strandpark genom upprustning med gångstråk och sittplatser. Denna yta ingår inte i planområdet men upprustning av ytorna ingår delvis i exploateringsavtalet.

För de boende finns utöver allmänna grönytor längs ån även den lilla gemensamma gårdsytan centralt i kvarteret som kan bidra till möten och aktivitet.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder vid ny detaljplan inom strandskyddsområde. Skäl till att åter häva strandskyddet för planområdet är dispensenkäl 1 – att området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c §, Miljöbalken). Fastigheten är redan ianspråktagen för verksamheter och dessutom inhägnad.

Föreslagen ändring av detaljplanen förbättrar tillgängligheten och ger bättre förutsättningar för människor att röra sig genom området, samt att området kan upplevas öppnare och mer tillgängligt. Förutsättningarna för djur och växter förbättras med föreslagen ändring av markanvändning genom exempelvis minskad hårdgjord yta, mer växtlighet och borttagande av inhägnad.

Lek och rekreation

Området angränsar till naturmark såväl som till Trosaån vilket ger naturliga möjligheter för promenader och vistelse i närområdet. Då det inte finns längre sammanhängande promenadmöjligheter längs ån innebär längre promenader att man istället behöver gå via gång- och cykelvägen längs Stationsvägen.

I och med utvecklingen av fastigheten tillgängliggörs naturmarken längs Trosaån på ett bättre sätt än idag genom att naturmarken utformas mer som en strandpark. Ån tillgängliggörs genom att naturmarken intill planområdet rustas upp och det blir lättare och trevligare att gå ner mot ån vid vändplanen intill planområdet. Det föreslås även en gångväg igenom radhuskvarteret mot ån. Genom dessa tillkommande och förbättrade

gångvägar binds stråk i närområdet ihop och cirkulerande rörelser möjliggörs när sträckan längs ån som löper parallellt med Mölna fabriksväg sammankopplas med gatan från båda de befintliga vändplanerna.

Inom detaljplaneområdet förses boendemiljön med en mindre gårdsyta med plats för sittmöbler, grönska och lek för mindre barn. Flera gångstråk genom kvarteret möjliggör för rörelser genom och inom kvarteret.

Gator och trafik

Tänkt bebyggelse föreslås angöras från samma håll som idag, från vändplanen på Mölna fabriksväg. Ingen del av gatumarken ingår i planområdet och befintlig gatusektion förblir oförändrad. Befintlig gata kommer att fungera på samma sätt och bedöms klara den måttliga ökningen av trafik som den föreslagna bebyggelsen genererar.

För att bidra till en trevligare gatumiljö föreslås parkeringsytorna även inrymma plats för vegetation i form av häck och träd.

Vändplanen bibehåller sin befintliga utbredning och svepytor behövs bibehållas för att förenkla för vändande fordon då vändplanens faktiska diametermått är något mindre än önskat. Önskat mått är 18 meter i diameter, detta rymmer mellan fastigheterna, men då inte med svepytor utöver detta.

Utvecklingen denna plan medför tillsammans med pågående och planerad utveckling i närområdet kan föranleda behov av trafiksäkerhetsåtgärder vid korsningen Stationsvägen/Mölna fabriksvägs så som avsmalning eller en enkel övergång. Delar av denna kostnad kan hamna på exploatören.

Befintliga gång- och cykelvägar som ansluter till området längs Stationsvägen blir även fortsatt de vägar som kopplar samman planområdet och dess närhet till andra delar av Vagnhärad.

Parkering

Parkeringsplatserna föreslås bli 20 till antalet (varav en HKP) med möjlighet till ytterligare en parkeringsplats för rörelsehindrade i områdets norra del för att säkerställa ett maximalt avstånd om 25 meter till bostadsentréer. Detta motsvarar 1,3-1,4 bilplatser per lägenhet. Parkeringsplatserna placeras längs den sydöstra fastighetsgränsen mot Mölna fabriksväg. Detta gör att övriga delen av radhuskvarterets ytor i stort kan fredas från biltrafik. I plankartan möjliggörs att parkeringsytorna kan byggas in till carports genom att komplementbyggnader för just det ändamålet tillåts. Anläggande av laddstolpar för att möjliggöra för elbilar förespråkas.

Cykelparkering löses utomhus och separat inom respektive radhustomt. Möjlighet finns att bygga bostadsrättsgemensamma cykelförråd eller liknande då komplementhus tillåts uppföras utöver radhusen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken påverkas inte av planförslaget. Hållplats finns i nära anslutning till planområdet.

Buller

Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverkas av bullernivåer som behöver utredas mer ingående. Detta för att avstånden till bullerkällor i form av väg och järnväg är så pass stora samt att det finns befintlig bebyggelse mellan bullerkällorna och planområdet.

Radon

Planområdet är markerat som högriskområde för radon. Eventuella behov av hantering av radon löses i samband med byggnation så att byggnaderna ges ett tekniskt utförande (radonsäkert - radonskyddat) så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Brand, risk och förorenad mark

Farligt gods

Planområdet ligger inom påverkansområdet för en sekundär transportled för farligt gods, Stationsvägen. Med anledning av avståndet och framförliggande bebyggelse anses risknivån som låg.

Brand

Utrymning av byggnader sker via entréer i markplan alternativt via bärbara utskjutsstegar, vilket gäller samtliga byggnader inom förslaget.

Risk för översvämning

Det föreligger låg risk för översvämning inom planområdet. Detta till trots så ska vattnet omhändertas inom kvartersmark och vid skyfall kan vatten ansamlas lokalt inom planområdet. Därför behöver höjdsättningen av planområdet säkerställa att vatten rinner mot avsatta ytor i form av lågpunkter, diken eller kassetter samt att mark i anslutning till bostadshus anläggs med frångående. För att säkra att vatten inte skadar bebyggelsen regleras i plankartan att färdigt golv i bostadshus ska vara minst 0,2 meter över gatans eller gårdens lågpunkt.



Dagvattenutredningens förslag till hur avledning av dagvatten kan lösas och var dagvattenanläggningar föreslås. Blå pilar visar föreslagen riktning på vattenflöden och blå markeringar visar placering av dagvattenanläggningar. (OBS – tidig illustrationsplan som grund i illustrationen och inte den slutgiltiga).

Teknisk försörjning

Dagvatten

I genomförd dagvattenutredning antas flödena öka med föreslagen exploatering vilket beror på fler byggnader inom området. De ytor som kan antas bidra med förorenat dagvatten är främst parkeringsytorna.

I utredningen föreslås dagvattenlösningar i form av dike längs parkeringsplatsernas framkant, längs planområdets sydöstra gräns. Här kan dessutom dagvattnet bidra till bevattning av planerad vegetation i fastighetsgräns. I diken kan både fördröjning och rening av dagvatten ske. Utöver dessa diken föreslås övrigt dagvatten ledas till intilliggande grönytor inom planområdet som bör anläggas något nedsänkta i förhållande till grusvägarna. Anläggs grusväg istället för asfalterad väg infiltreras större mängd dagvatten även genom dessa. För att säkerställa att tillräcklig kapacitet att omhänderta dagvatten finns inom planområdet föreslås i utredningen även att en dagvattenkassett anläggs.

Dagvattenlösningar som föreslås säkra dagvattenhanteringen kommer att avtalas om i det exploateringsavtal som tas fram mellan Trosa kommun och exploitören.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det allmänna vatten- och avlopps nätet.

Värme

Byggnader ska vara utformade så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis ett vattenburet system. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor skall eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning. I de fall fjärrvärmeanslutning är möjlig bör detta eftersträvas.

El, tele och bredband

Bebyggelsen ansluts till befintliga nät.

En del elledningar går idag i mark genom planområdet och kan behöva flyttas. Övriga ledningar går i gatan.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark, i samråd med Trosa kommun och i övrigt enligt kommunens reglemente.

Miljöstuga förläggs tillgängligt i området, nära infarten till parkeringen.

Genomförande

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 (tio) år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden innebär att om planen ändras eller upphävs före genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla med dess byggrätter, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för byggrätter som går förlorade.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planuppdrag	2021-03-16
Samråd	Vintern 2021-2022
Granskning	Vinter/vår 2022
Antagande	Sommaren 2022
Laga kraft	Sommaren 2022

Tidplanen är preliminär och kan ändras under det fortsatta arbetet.

Ansvarsfördelning

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor, bygglovsansökan och därmed, enligt Plan- och bygglagen förenliga moment, handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun.

Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avloppsnätet samt dagvatten handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten Södermanlands län.

Nybyggnadskarta beställs av Metria, Katrineholm, eller den som för tillfället är kommunens mät- och kartentreprenör.

Exploatören ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark.

Exploatören ska ombesörja anläggandet av dagvattenlösning inom kvartersmark.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras bland annat parternas tekniska och ekonomiska mellanhavanden. I exploateringsavtalet säkerställs åtaganden inom allmän plats utanför detaljplaneområdet såväl ansvarsmässigt som ekonomiskt.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten Södermanlands län. Exploatören ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar och gemensamhetsanläggningar. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga.

Radhusen avses tillsammans bilda en bostadsrättsförening som då kommer sköta gemensamma ytor så som parkering och grönytor.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Kostnad för bygglov mm debiteras enligt taxa.

Kostnad för vatten- och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande taxa och exploateringsavtal.

Exploatören bekostar flytt av ledningar inom detaljplaneområdet.

Övriga kostnader för anläggningar inom allmän plats utanför detaljplaneområdet regleras i det exploateringsavtal som tecknas mellan Trosa kommun och exploatören. Detta kan handla om upprustning av naturmiljön längs Trosaån samt ny korsningslösning vid Stationsvägen.

Tekniska frågor

Grundläggning

Utförda geotekniska analyser och beräkningar (PM Geoteknik, SWECO, 210418) visar att med dessa befintliga förstärkningsåtgärder längs Trosaån och nuvarande markyta är stabiliteten tillfredsställande för den föreslagna detaljplaneändringen, men med följande krav vid genomförande.

- Ingen belastning får göras i området närmast släntrönn.
- Nivån på marken inom fastigheten får inte förändras utan att stabiliteten kontrolleras.
- Byggnader närmast släntrönn på grundläggs.

Kompletterande geoteknisk undersökning för hur grundläggning ska ske behöver tas fram för den föreslagna bebyggelsen. Detta kan dock göras först efter att befintlig verksamhetsbyggnad inom fastigheten har rivits så att marken som behöver undersökas tillgängliggörs.

Höjdsättning

Området som utgör planområdet riskerar inte bli översvämmat då det ligger mellan 4-5 meter över Trosaåns nivå. Detta till trots så är det viktigt att höjdsätta den tillkommande bebyggelsen i relation till var dagvatten är tänkt att rinna, samlas och tas om hand. För att undvika vatten som blir stående och orsakar skada på bebyggelse bör färdigt golv i bostäderna vara 0,2 meter ovan intilliggande grönytas lågpunkt.

Ledningar

Vattenfalls ledningar inom detaljplaneområdets behöver med största sannolikhet flyttas då de i planförslaget korsas av tillkommande bebyggelse.

Flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Byggtiden

Med anledning av befintliga boende i området bör byggnation, grundläggning och anläggning planeras för att minimera störningar för dessa vid exempelvis transporter, pålning och övriga byggnation.

Medverkande tjänstemän

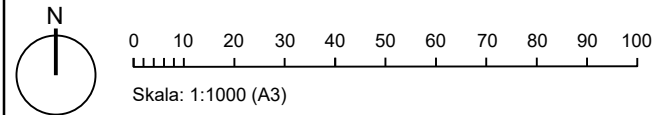
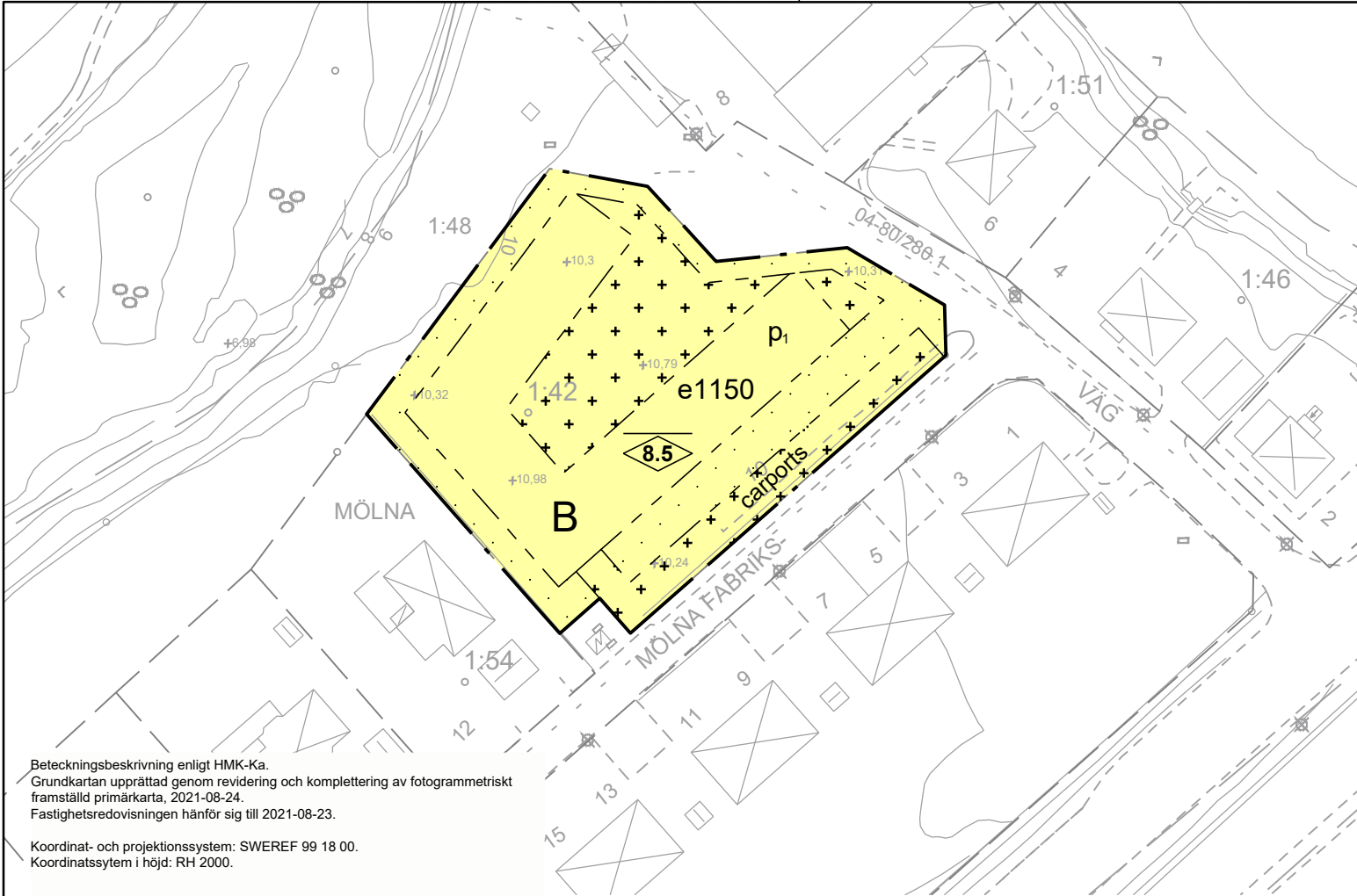
Från samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson, Planchef, Trosa kommun

Medverkande konsult

Hanna Hällström, Planarkitekt, Urban Minds

Kimberly Disley, Planarkitekt, Urban Minds



ILLUSTRATIONPLAN (ej i skala), Arkitekter Svanström Scherrer

UPPLYSNINGAR:

- Dagvattenhanteringen säkerställs såväl affärsmässigt som ekonomiskt i det exploateringsavtal som är kopplat till detaljplanen.
- Pooler får inte uppföras eller placeras inom 100 meter från Trosaån utan tillstånd

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder i radhus

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e00 Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter

Komplementbyggnader får uppföras med en maximal nockhöjd av 4,5 meter och en största sammanlagd byggnadsarea om 40 m², exklusive carports

- 8.5 Högsta nockhöjd är 8.5 meter över medelmarknivå exklusive ventilationsdon, antenner och liknande

- Endast komplementbyggnad får placeras

- Marken får inte förses med byggnad

Placering, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- p₁ Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot nordväst (Trosaån) och sydväst (grannfastighet). Byggnader ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns i övriga väderstreck

Utformning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnaders yttre ska utföras i dämpad kulör för att smälta in i landskapets och omgivningens färgsättning

Fasad ska i huvudsak utföras i trä

Tak ska vara av plåt eller takpannor

- carports Carports får uppföras

Utförande, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Färdigt golv i bostäder ska anläggas minst 0,2 meter ovan angränsande gatas/gårds lågpunkter

Geotekniskt undersökning ska genomföras innan grundläggning

Skydd mot störningar, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Marknivån får inte ändras utan att stabiliteten kontrolleras

Ingen belastning av marken får göras i området närmast släntrönn mot Trosaån, t.ex. placering av flyttbara pooler

Dagvattenlösningar ska utföras med ledning av genomförda dagvattenutredningar och enligt Tekniska enhetens anvisningar

Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Marklov krävs för ändring av markens höjd

Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder

Strandskydd, 4 kap. 17 §

Strandskyddet upphävs inom planområdet



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för

Mölna 1:42

Trosa kommun

Upprättad i november 2021 genom Urban Minds AB

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

BESLUTSDATUM	INSTANS
Planuppdrag 20xx-xxxx	SBN
Samråd	SBN
Granskning	SBN
Godkännande	SBN
Antagande	KF
Laga kraft	
Plannr./diariennr. SBN2021/12	



Detaljplan för Mölna 1:42, Trosa kommun, dnr 2021/12

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 § 98 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Mölna 1:42 på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2021-12-13. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2021-12-20 t o m 2022-01-17

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans / fastighetsägare	Synpunkter
1	2022-01-03	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
2	2022-01-05	Skanova (Telia Company) AB	Ingen erinran
3	2022-01-05	Region Sörmland	Ingen erinran
4	2022-01-05	Trafikverket	Ingen erinran
5	2022-01-11	Postnord	Synpunkter
6	2022-01-27	Länsstyrelsen Södermanland	Synpunkter
7	2022-02-14	Statens Geotekniska Institut	Synpunkter

Synpunkter

1.Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



I planhandlingarna framgår det att befintliga markkablar kommer behöva flyttas och att detta bekostas av exploatören. Det ska även tilläggas att eventuell flytt ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB. Flytten av elledningar måste ske innan byggnationen påbörjas.

Sydväst om detaljplanen finns en nätstation. Det minsta avstånd från nätstation till närmaste brännbara byggnadsdel är 5 meter. I plankartan framgår både prickad mark (mark får inte förses med byggnad) samt korsprickad mark (endast komplementbyggnad får placeras) intill befintlig nätstation. Vattenfall Eldistribution AB önskar att säkerhetsavstånden uppfylls och att detta säkerställs i plankartan.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/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. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
 - 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 plangenomförandet.
 - Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

Planbeskrivningen ses över så att svarandens önskemål tillgodoses. I övrigt vidarebefordras yttrandet till exploitör inför kommande projektering.

3.Region Sörmland

Region Sörmland ser positivt på förtätning av bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhäna områden eftersom det stärker den befintliga kollektivtrafikens attraktivitet och effektivitet då det tillför ett större resandeunderlag. Det ger också möjligheter till en mer utvecklad framtida kollektivtrafik i området.

5.Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande:

Svarandens yttrande vidarebefordras till exploatör inför kommande projektering.

6.Länsstyrelsen Södermanland

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Sammanfattande bedömning

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 avseende miljö kvalitetsnormer och risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik - skred

Planbeskrivningen redogör för att åtgärder vidtagits för att motverka förnyade skred i Trosaåns dalgång, efter det större skred som inträffade i dalen 1997. Enligt planbeskrivningen så visar gjorda geotekniska undersökningar att markstabiliteten är "tillfredställande för den föreslagna detaljplaneändringen, men med vissa krav på grundläggning." Planen har försetts med bestämmelser som bland annat reglerar avstånd för nybyggnation till grannfastigheten närmast Trosaån, krav på kontroll av markstabilitet och geoteknisk undersökning och begränsning av markbelastning i området "närmast slänkrön".

Länsstyrelsen kan efter genomgång av planen och bilagda underlagsrapporter konstatera att myndigheten inte har den specialkompetens som krävs för att fullt ut bedöma om undersökningsunderlaget och de skyddsåtgärder som föreslås är tillräckliga för att säkerställa föreslagen möjlighet att etablera bostäder inom planområdet. Osäkerhet råder bland annat i vad som avses med område närmast slänkrön och vilka nivåer av markbelastning som kan tillåtas. Länsstyrelsen noterar i sammanhanget att planbeskrivningen tar upp möjligheten att anlägga en gångväg ned mot ån i anslutning till planområdet, där tyngre entreprenadmaskiner sannolikt kan behöva användas. Vidare kan föreslaget krav på att geoteknisk undersökning ska genomföras innan grundläggning, det vill säga efter att planen antagits, innebära en otydlighet om planen i sin helhet är genomförbar.

Länsstyrelsen uppmanar mot denna bakgrund kommunen att skicka planen och underlag till Statens geotekniska institut (SGI) för inhämtande av myndighetens bedömning innan granskning.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten – dagvattenhantering

Planområdet ligger i direkt anslutning till vattenförekomsten Trosa ån och plangenomförandet kommer vad som framgår av planhandlingarna att medföra ett visst ökat dagvattenflöde och förändrade infiltrationsförutsättningar. I planen har en

bestämmelse angetts om att "dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet". I planbeskrivningen exemplifieras sådana åtgärder med diken längs parkeringsplatser och en "dagvattenkassett". Eftersom större delen av planområdet idag är hårdgjord anser Länsstyrelsen att planen behöver säkerställa att tillräckliga ytor avsätts för, enligt dagvattenutredningen erforderliga, fördröjnings- och reningsanläggningar. Länsstyrelsen ser vidare att bestämmelser som reglerar höjdsättningen kan behövas för att säkerställa de flödesvägar för dagvatten som redovisas i planbeskrivningen.

För att säkerställa att den framtida dagvattenhanteringen inte påverkar de geotekniska förhållandena uppmanar Länsstyrelsen, som nämnts ovan under rubriken "Geoteknik – skred" kommunen att inhämta synpunkter på planen från Statens geotekniska institut (SGI) innan granskning.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Farligt gods

Länsstyrelsen noterar att bilagd riskanalys för farligt gods är baserad på kommunens egen vägledning som i sin tur använder en vägledning som tagits fram för Norr- och Västerbottens län. Länsstyrelsen saknar dock i sammanhanget en beskrivning över vilka förutsättningar i Norr- och Västerbottens riktlinjer, som överensstämmer med de förhållanden som finns i Trosa kommun, exempelvis beräkningar för individ- och samhällsrisk, befolkningstäthet, farligt gods klasser i beräkningarna för att nämna några.

Valet av representativ järnvägssträcka för skyddsavstånd hänvisar till statistiska underlag vilka också bör redovisas tydligare.

Länsstyrelsen saknar vissa skyddsåtgärder i vägledningen som normalt är relevanta om skyddsavstånd inte kan upprätthållas som utrymningsmöjligheter bort från en riskkälla utan att exponeras för den och ventilation placerad högt eller bort från riskkällan, varför det bör tydliggöras varför dessa inte bedömts vara relevanta.

Individrisken är ett mått som kan styra skyddsavstånd och kan vara en faktor där befolkningstätheten är lägre medan samhällsrisken blir viktigare när befolkningstätheten är högre varför riskanalyser bör ta höjd för befolkningsutveckling på samma sätt som en riskutredning bör ta höjd för trafikutvecklingen till 2040.

Markföroreningar

Länsstyrelsen bedömer att genomförd undersökning visar halter under Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Länsstyrelsen bedömer utifrån resultatet att rekommendationerna i mark- och miljöundersökningen daterad 2021-09-09 är lämpliga.

Länsstyrelsen har följande råd och synpunkter kring mark- och miljöundersökningen.

Kommer detaljplanens bostäder att medföra pålning i området? Eftersom

grundvattnets tryckyta ligger två meter under marknivån kan det finnas risk för att grundvatten trycks upp mot markytan vid eventuell påning. Det är då relevant att känna till förekomst av föroreningar i grundvatten under området.

Länsstyrelsen noterar att det i mark och miljöundersökningen, kapitel 8 "Föroreningssituation" finns en del begrepp och jämförelsevärden som kan behöva förtydligas:

- I fyllningen har ett prov "mineralolja C16-C35" påträffats innehållande 53 mg/kg TS. Mineralolja är ett begrepp som inte vanligtvis används. Det är oklart om det gäller alifatiska eller aromatiska kolväten C16-C35.
- Vidare skattas halten empiriskt till 11 mg/kg TS. Det behöver förklaras hur den empiriska skattningen till denna nivå har gjorts.
- Zink och kadmium redovisas i kilogram men analysresultatet bör redovisas i mg/kg TS för att kunna jämföras med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning eftersom det gäller detaljplaner för bostäder.

Länsstyrelsen påpekar att i samband med att rivningslov söks bör yttrande inhämtas från den lokala tillsynsmyndigheten.

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger centralt inom den riksintressanta kulturmiljön Trosaåns dalgång. Riksintresset är ett av länets mest fornlämningstäta landskap som visar hur en stegvis kolonisation har anpassat sig till landhöjningen. I Länsstyrelsen kunskapsunderlag för riksintresset framhålls att målen vid planering, för att kunna tillgodose riksintresset, bland annat bör fokusera på att:

- ny bebyggelse inte ska anläggas i exponerade lägen, i sådana lägen att värdefull äldre bebyggelse förstörs, eller att landskapsbilden påverkas negativt,
- de rika fornlämningsmiljöerna och sambanden mellan dessa ska kunna förstås och upplevas,
- utblickarna från fornlämningarna, över det öppna landskapet och ner mot Trosaåns dalgång ska bestå.

Länsstyrelsen bedömer att riksintressets värden kommer att tillgodoses genom de redovisade planbestämmelserna och redovisningen i planbeskrivningen.

Fornlämningar

Det finns ingen känd fornlämning inom planområdet och Länsstyrelsen bedömer inte att det kommer att krävas några arkeologiska insatser för exploatering inom det redovisade planområdet.

Bemötande:

Vagnhärad drabbades år 1997 av ett skred nedströms från planområdet. För att säkerställa att detta inte skulle upprepas gjordes mycket omfattande karteringar och stabiliseringsutredningar utmed hela åstranden genom Vagnhärad. Arbetet bedrevs i samverkan med dåvarande Räddningsverket, SGI och SGU och stora delar av åstränderna i Vagnhärad byggdes om och säkrades geotekniskt. I vissa fall som vid skredområdet släcktes byggrätter, slänten grävdes ur och kalkcementstabiliserades och åstränderna säkerställdes med erosionskydd av olika slag. Därutöver råder stor restriktivitet kring byggnation i direkt närhet av stranden vilket gör att åtgärder som orsakar laster och därmed riskerar att påverka stranden inte godkänns.

Huvuddelen av de geotekniska utredningar som togs fram i samband med skredet och i samband med efter arbetena togs fram av SWECO och den konsult som nu engagerats i aktuell detaljplan. Utöver den generellt mycket höga kompetens om geoteknik denne konsult besitter menar Trosa kommun att den lokalkännedom för de faktiska och i många fall specifika förhållanden som råder utmed Trosaån är unik. Detta gör att detaljplanens utlåtande väger mycket tungt i hur och på vilket sätt planområdet kan utvecklas. Utredningen visar på att det är möjligt att bygga ut i enlighet med föreslagen detaljplan förutsatt att vissa åtgärder vidtas. Dessa åtgärder är reglerade i detaljplanen och kommer även att säkras upp i kommande exploateringsavtal. Att ytterligare geotekniska undersökningar krävs i samband med genomförandet av detaljplanen är inget konstigt i sig. Detta sker regelmässigt vid byggnation i Trosa kommun.

Som Länsstyrelsen skriver är planområdets ytor i stort sett hårdgjorda. Om omvandling till bostäder kommer att skapa bättre förutsättningar att omhänderta och rena dagvatten jämfört med idag. Inom planområdet finns ytor med kapacitet för att hantera de mängder dagvatten som beräknas alstras. Detaljplanen reglerar dagvattenhanteringen utifrån samma princip som godkänts av MMD i prövningen av frågan vid DP Storökan 5. Generellt reglerar kommunen inte höjder i detaljplaner eftersom detta kan innebära problem i ett kommande genomförande. Dock kompletteras plankartan med en bestämmelse liknande den i DP Liturgen 1 vilken togs fram i samråd med Länsstyrelsen. Syftet med bestämmelsen var att säkerställa en kontinuerlig avrinning.

Sedan år 2021 har Trosa kommuns arbete med byggande invid transportleder för farligt gods systematiserats jämfört med tidigare. Under år 2021 togs en vägledning fram som numera alltid används vid detaljplaner belägna inom 150 m från en farligtgoodsled. Kommunen valde att ta fram ett eget underlag och verktyg eftersom det som fanns till hands i länet var förhållandevis översiktligt och generellt och därmed tog lite hänsyn till faktiska förhållanden för varje enskilt planprojekt. I arbetet med kommunens vägledning har flera olika riskutredningar studerats bl a Nyköpings och Södertälje kommuns samt Länsstyrelsen i Norrbotten och Västerbotten. Det kommunen saknat är en mer differentierad metod som inte bara utgår ifrån 150 m-måttet utan också tar hänsyn till topografi, trafikering,

bebyggelse och fysiska förhållanden på platsen mm. Med tanke på de verksamheter som finns lokaliserade inom Länsstyrelsen i Norrbotten och Västerbotten område kopplat till gruvor och malmförädling samt den typ av transporter relaterat till dessa gjordes bedömningen att såväl antal transporter som gods som transporterades är betydligt fler och farligare än den ändå förhållandevis ringa mängd transporter som passerar genom Trosa kommuns tätorter. Sett till de faktorer Länsstyrelsen lyfter fram i sitt yttrande kan visserligen olikheter förekomma. Risken att drabbas av en olycka kanske är att betrakta som större i någon av tätorterna i Västerbotten och Norrbotten med en gruva eller ett stålverk vilket snarare talar till Trosa kommuns fördel och metoden som sådan ändå är tillämpbar här. När det gäller skyddsavstånd kopplat till exempelvis närhet till järnväg har statistik över trafikering studerats för de järnvägar och sträckor som ingår i Länsstyrelsens underlag jämförts med trafikeringen på Södra stambanan genom Vagnhärad för att få så rättvisande avstånd som möjligt.

När Trosa kommun slutfört arbetet med vägledningen översändes den till Länsstyrelsen för kännedom. Kommunen hade gärna tagit emot synpunkter och råd kring denna eller svarat på frågor kring våra ställningstaganden. Tyvärr återkopplade Länsstyrelsen aldrig men kommunen har ändå bedömt vägledningen som ett viktigt verktyg för det systematiska arbetet för att minska risken för nya bostäder och verksamheter invid transportleder för farligt gods. Inom ramen för aktuell detaljplan bedöms det inte vara nödvändigt med några ytterligare utredningar relaterat till risker kopplat till väg 800.

Det geotekniska utlåtandet tydliggör att bebyggelse närmast släntkrön ska grundläggas genom pålning. Hela området kommer att undersökas geotekniskt inför slutlig projektering. Svarandens synpunkter rörande grundvatten vidarebefordras till exploatör.

När det gäller den marktekniska undersökningen har den granskats och godkänts av kommunens miljökontor. Kommunens bygglovenhet och miljökontor har ett nära samarbete bl a i samband med rivning av byggnader. Någon ytterligare utredning bedöms inte behövas.

7.Statens Geotekniska Institut

Detaljplan för Mölna 1:42, Vagnhärad, Trosa kommun

Yttrande över samrådshandling daterad november 2021

Statens geotekniska institut (SGI) har från Trosa kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Detaljplaneområdet är beläget sydväst om centrala Vagnhärad, cirka en kilometer från Vagnhärad station, och omfattar fastigheten Mölna 1:42. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling från verksamhetsbebyggelse till bostadsbebyggelse.

Underlag:

1. Planbeskrivning med tillhörande plankarta upprättad av Trosa kommun, daterad november 2021.
2. PM Geoteknik - Planändring för kv. Mölna 1:42, Vagnhärad Trosa kommun. Upprättad av Sweco, daterad 2021-04-18.

Geotekniska förhållanden och förslag på åtgärder

Enligt planbeskrivningen (1) och PM Geoteknik (2) utgörs undergrunden främst av lera som på stora djup är siltskiktad. I undersökningspunkten mitt på fastigheten bedöms finsedimentens mäktighet till cirka 18 meter, varav de 10 översta meterna är mycket lösa under en cirka 1 meter tjock torrskorpa. Planområdet angränsar mot Trosaån.

Enligt planbeskrivningen (1) och PM Geoteknik (2) har i samband med skred längs Trosaån år 1997 omfattande utredningar kring markstabilitet genomförts och förstärkningsåtgärder realiserats. Vissa stabiliserande åtgärder vidtogs år 2008 i form av avschaktning samt erosionskydd inom markområdet som skiljer planområdets fastighet från Trosaån.

Enligt planbeskrivningen (1) och PM Geoteknik (2) visar utförda analyser och beräkningar att med befintliga förstärkningsåtgärder och nuvarande markyta är stabiliteten tillfredsställande. Inga beräkningar har utförts för planerade förhållanden.

I planhandlingarna (1) och PM Geoteknik (2) anges följande krav vid genomförande:

- Ingen belastning får göras i området närmast släntkrön.
- Nivån på marken inom fastigheten får inte förändras utan att stabiliteten kontrolleras.
- Byggnader närmast släntkrön pålgrundläggs.

SGI:s synpunkter

Enligt planbeskrivningen (1) och PM Geoteknik (2) visar utförda analyser och beräkningar att med befintliga förstärkningsåtgärder och nuvarande markyta är stabiliteten tillfredsställande, med hänvisning till tidigare utförda utredningar från 2004 - 2006. Då SGI inte haft tillgång till dessa handlingar kan vi inte göra en bedömning av riktigheten i denna stabilitetsbedömning.

Redovisning av geotekniska fältundersökningar saknas. SGI kan därför inte bedöma de gjorda valen av jordlagerföljd och materialparametrar och kan ej heller bedöma underlaget till den valda utredningsnivån (fördjupad utredning).

Det geotekniska underlaget till en detaljplan ska användas för att planera området så att marken blir lämplig för den verksamhet och byggnation som det planeras för. Markens lämplighet för den avsedda bebyggelsen behöver framgå i planhandlingarna. I underlaget till planhandlingarna har stabilitetsberäkningar utförts med hänsyn till nuvarande förhållanden. SGI:s tolkning av underlaget är att det inte kommer tillföras marklaster med den planerade bebyggelsen och de planbestämmelser som anges avses säkerställa detta. Därmed förutsätts de redovisade beräkningarna representera även planerade förhållanden. Nedan görs en bedömning av om bestämmelserna uppfyller sitt syfte.

I plankartan har införts ett antal bestämmelser:

- Geoteknisk undersökning ska genomföras innan grundläggning.
- Ingen belastning av marken får göras i området närmast släntkrön mot Trosaån, t.ex. placering av flyttbara pooler.
- Marknivån får inte ändras utan att stabiliteten kontrolleras.
- Marklov krävs för ändring av markens höjd.
- Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder.

SGI:s kommentarer till ovanstående bestämmelser:

- *Krav på geotekniska undersökningar i senare skeden (för grundläggning och förändring av marknivå) är inte tillåtet enligt PBL om val av grundläggningsmetod och marknivå påverkar stabiliteten. Sådana frågor ska vara utredda under planskedet. Om stabilitetsbedömningen förutsätter att byggnader pågrundläggs eller att marknivån behöver begränsas ska detta införas som planbestämmelser.*
- *Planområdesgränsen ligger en bit innanför släntkrönet mot Trosaån. Därför kan inte detaljplanen begränsa markbelastningarna vid släntkrönet. Stabilitetsbedömningen är även beroende av att restriktioner finns och efterföljs. Hur kan man exempelvis följa upp att flyttbara pooler etc. inte placeras nära släntkrön?*

Baserat på befintligt geotekniskt underlag gör SGI bedömningen att planbestämmelser måste införas på plankartan avseende belastningsbegränsningar dvs. att byggnader inom hela planområdet ska pågrundläggas och att inga uppfyllnader får utföras inom planområdet, eftersom stabilitetsberäkningarna utförts för obelastad markyta.

Alternativt kan nuvarande handlingar kompletteras med stabilitetsberäkningar / stabilitetsbedömningar för planerade förhållanden dvs. med avseende på belastning från planerade uppfyllningar, byggnader och trafik. Om åtgärder erfordras inom hela planområdet eller inom delar av planområdet för att uppnå erforderlig stabilitet ska detta anges som planbestämmelser på plankartan, exempelvis om byggnadslaster, av bland annat stabilitetsskäl, behöver föras ned till friktionsjord under leran med pålning eller att begränsning av uppfyllningars tjocklek erfordras.

I underlaget till planhandlingarna (2) redovisas stabiliteten mot nordväst, men ej

mot nordost. Mot nordost är marken även belastad med villabebyggelse nära släntröner. Underlaget till planhandlingarna behöver kompletteras med stabilitetsberäkningar mot nordost.

Genom antagandet av en detaljplan har kommunen bedömt att marken är lämplig att bebygga. Alla utredningar som behövs för att säkerställa detta måste därför ha genomförts innan planen kan antas. Underlaget ska användas för att planera hur det är möjligt att utforma området och att de skyddsåtgärder som är nödvändiga för att marken ska bli lämplig att bebygga ska säkerställas i planen. Det är utformningen av marken och de byggnader som uppförs i kombination med skyddsåtgärder som gör att marken är lämplig att bebygga. När det kommer till bygglov inom detaljplan ska frågor om markens lämplighet för bebyggelse utifrån hälsa, säkerhet, och risken för olyckor, översvämning och erosion redan ha klargjorts i samband med beslut om detaljplan. Har kommunen beslutat att anta en detaljplan har kommunen också prövat att området är lämpligt för planerad markanvändning.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förhållandena och de geotekniska förutsättningarna avseende risk för skred klarläggs i detaljplanen samt att det kan påvisas att stabiliteten är tillfredsställande för de förhållanden som planen medger. Krävs det åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Bemötande:

Inför granskningen kommer det geotekniska PM:et att kompletteras. Planhandlingen ses över och kompletteras eventuellt med ytterligare bestämmelser rörande geotekniken. Planbestämmelserna rörande skydd mot störningar är utformade i samråd med kommunens bygglovenhet för att säkerställa att dessa även går att följa upp och kontrollera.

12

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-02-04

Diarienummer

SBN 2020/19



Antagande - detaljplan för Lånesta 4:14 m fl, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till granskningsutlåtande.

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

2. Kommunfullmäktige att antar förslag till ny detaljplan för Lånesta 4:14.

Ärendets bakgrund

Vagnhärad torg har under de senaste åren genomgått en förändring vilket resulterat i en mer attraktiv miljö i kombination med nya verksamheter och bostäder. Trobo äger intilliggande fastigheter och inom en finns Hemköp etablerat sedan lång tid tillbaka. Företaget har framfört önskemål om att kunna utöka sin verksamhet vilket inte är möjligt på befintlig plats. Därför har kommunen sålt en fastighet i Lånesta för att möjliggöra en nyetablering i Vagnhärad.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Lånesta 4:14 m fl är belägen i Lånesta industriområde och med ett exponerat läge invid väg 218. Utifrån de önskemål Hemköp framfört är det möjligt att tillskapa en attraktiv handelsplats för livsmedel, drivmedel och liknande. Norra Vagnhärad står inför en omfattande omvandling i och med utbyggnaden av Ostlänken och dess re-secentrum och därför är platsen intressant för att etablera handel. Närheten till tätortens bostäder samt koppling till framtida bostadsområden t ex vid Solberga och norra Vagnhärad gör att etableringen kan bli en integrerad del av tätorten. Ett förslag till ny detaljplan har varit ute på granskning och ett slutligt förslag föreslås nu antas av kommunfullmäktige.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet:

<https://www.google.se/maps/place/Produktv%C3%A4gen+8,+610+71+Vagnh%C3%A4rad/@58.9536715,17.4961795,305m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x465f3f5fac95092f:0x4a273630fdaf1c31!8m2!3d58.9537124!4d17.4948392>

2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Illustration
5. Granskningsutlåtande



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Lånesta 4:14 m fl.

Vagnhärad, Trosa kommun, Södermanlands län

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 17 december 2021, reviderad 14 februari 2022



Innehåll

HANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
PLANFÖRFARANDE	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, avgränsning och areal.....	4
Markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen.....	6
Översiktliga planer.....	6
Detaljplaner	6
Strandskydd.....	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Nationella miljömål	6
Miljöbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Användning.....	7
Befintlig bebyggelse	7
Landskapsbild	8
Mark och vegetation	8
Geotekniska förhållanden	9
Kulturmiljö och fornlämningar	11
Ledningar	12
Störningar och risker	12
Bostäder	12
Arbetsplatser	13
Offentlig och kommersiell service	13
Gator och trafik	13
PLANFÖRSLAGET	13
Föreslagen bebyggelse	13
Arbetsplatser	14
Tillgänglighet	14
Gator och trafik	15
Störningar och risker	15
Planbestämmelser	16

TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
Vatten och avlopp	17
Dagvatten	17
Värme	21
El	22
Tele och fiber	22
Avfall	22
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	22
Kulturmiljö och landskapsbild	22
Miljö	23
Risk	23
Dagvatten	24
REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE	24
Organisatoriska frågor	24
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	24
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	26

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:500 (A1)
- Illustration i skala 1:500 (A1)
- Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Strategisk miljöbedömning

Utredningar

- Dagvattenutredning, WSP 2021-05-26, rev. 2021-12-08
- Miljöteknisk markundersökning, WSP 2020-03-27
- Markteknisk undersökning, WSP 2020-03-27
- Projekterings-PM geoteknik, WSP 2020-03-27
- Riskanalys, Trosa kommun, 2021-04-13
- Arkeologisk utredning, Eldrun kulturmiljö, rapport 2021:4
- Trafik-PM, WSP, 2021-11-16

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra handelsverksamhet inom Lånesta 4:14 m fl. Bebyggelsens placering anpassas utifrån farligt gods-leden på väg 218 samt för att minimera påverkan på Trosaåns dalgång, som är ett riksintresse för kulturmiljövården. Inom planområdet avsätts ytor för dagvattenhantering och ny placering av en transformatorstation. Produktvägen planläggs då gatan saknar stöd i gällande detaljplan.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande och handläggs enligt Plan- och bygglagen, PBL, 2010:900.

Detaljplaneprocessen regleras av Plan- och bygglagen 2010:900 och består av olika skeden vilka redovisas i nedanstående bild. Mellan planuppdrag och samråd arbetas en planhandling fram. Denna samråds sedan med sakägare, myndigheter, föreningar m fl. Efter samrådet redovisas och bemöts inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och ett reviderat förslag skickas ut på granskning. Efter granskningen redovisas och bemöts inkomna synpunkter återigen och ett slutligt reviderat förslag antas därefter. När detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras eller upphävs. Nedan redovisas hur långt aktuell detaljplan kommit.



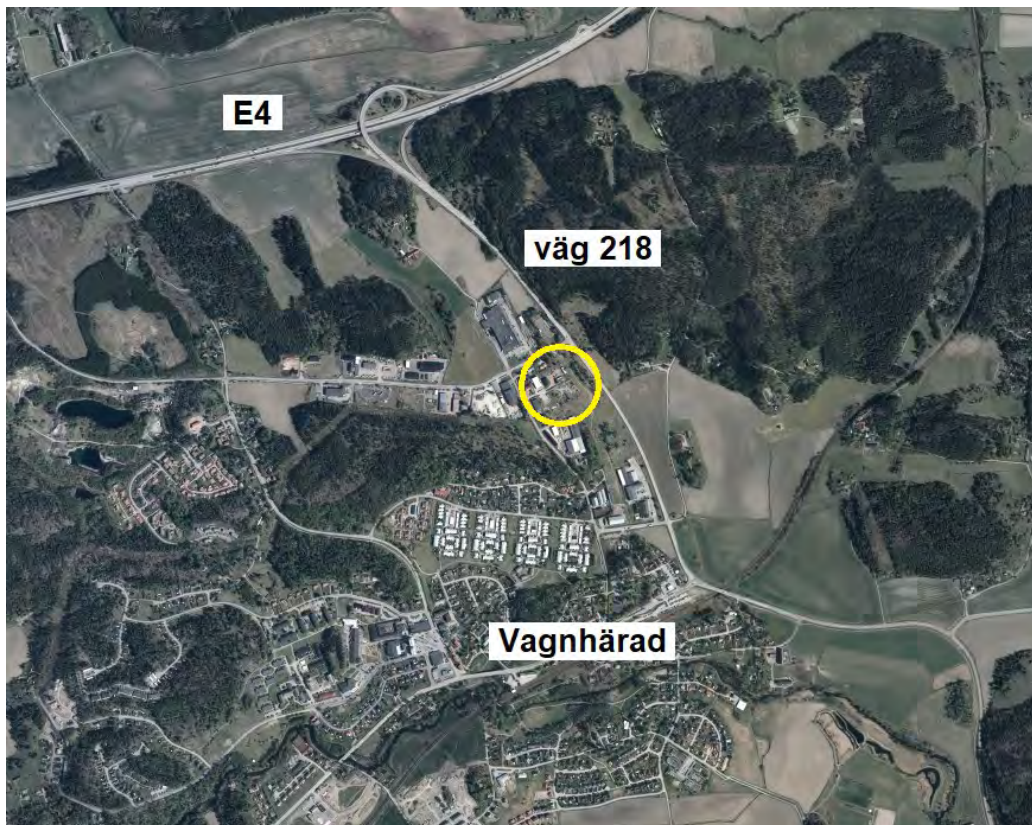
PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning och areal

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Lånesta 4:14 och 4:27 i Vagnhärad samt del av Lånesta 4:1 och Lånesta s:1. Planområdet avgränsas i norr mot Kalkbruksvägen, i öster mot väg 218, i söder

av fastighetsgräns för Lånesta 4:14 och i väster av Produktvägen samt fastighetsgräns för Lånesta 4:14 och 4:27.

Planområdet är totalt ca 2,2 ha stort.



Planområdets läge i Vagnhärad.



Planavgränsning och fastigheter inom planområdet.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Trosa kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet gränsar i söder till riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, och i norr till riksintresse för Ostlänken 3 kap. 8 § miljöbalken.

Inget av dessa riksintressen bedöms påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

Översiktliga planer

Planområdet är utpekad som strategisk mark i kommunens gällande översiktsplan, antagen den 2 december 2015. Områdets pekas även ut som strategisk mark i förslaget till ny översiktsplan som antogs under 2021, där det beskrivs att industriområdet vid Lånestavägen på sikt bör kunna innehålla både bostäder, handel och lättare verksamheter.

Detaljplaner

Lånesta 4:14 omfattas av gällande detaljplan P85-7 som vann laga kraft 1985-03-27. I denna plan är fastigheten planlagd som kvartersmark för industriändamål där bebyggelse får ha en högsta byggnadshöjd om 8 m. 10 % av tomtytan får dock bebyggas med en högsta höjd om 23 m. Utfartsförbud gäller mot väg 218 och Kalkbruksvägen. Transformatorstationen inom Lånesta 4:1 är planlagd som kvartersmark för transformatorstation.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-16, § 26 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Lånesta 4:14 m fl.

Nationella miljömål

Detaljplanen bedöms påverka de nationella miljömålen *God bebyggd miljö*, *Giftfri miljö* och *Ingen övergödning*. En omvandling av planområdet från den tidigare användningen som bl.a. skrothandel och upplag till handelsändamål bedöms ha en positiv påverkan på dessa miljömål.

Miljöbedömning

Enligt miljöbalken (1998:808) 6 kap. 6 § punkt 1 ska kommunen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken, 6 kap., 3 § föreslås därför inte göras.

Bedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning. (Yttrande Länsstyrelsen Södermanlands län 2021-04-12).

Länsstyrelsen lyfter fram följande aspekter som viktiga i planarbetet:

- *Riksintresse för kulturvård*. Bebyggelsens höjd och gestaltning bör regleras med tydliga planbestämmelser vad gäller material, färgsättning och volymer för att inte riskera att

kumulativa effekter påverkar det intilliggande riksintresset Trosaåns dalgång i framtida planering i området.

- *Farligt gods.* Risker från farligt godsled behöver undersökas, likaså om det i närområdets angränsande verksamheter finns målpunkter för transporter med farligt gods och om de kan generera risker. Om detaljplanen avser att tillåta drivmedelsstation bör även den risken utredas gentemot tilltänkta och befintliga verksamheter.
- *Vatten.* Detaljplaneområdet ligger inom ett industriområde och det kan finnas föroreningar på området efter tidigare industriell verksamhet. När området exploateras kan vattnets flöde och infiltration komma att förändras. Dagvattenhanteringen får inte medföra att eventuella föroreningar sprids till mark, grund- och ytvatten så att MKN vatten påverkas negativt. Identifierade behov av dagvattenåtgärder, exempelvis höjdsättning för att styra avrinningen och lokalisering av ytor för fördröjning/rening, säkerställs lämpligen med bestämmelser på plankartan.
- *Fornlämningar.* Det finns ingen känd fornlämning inom planområdet, men ca 65 meter åt sydväst finns en boplats (L1984:7892) där arkeologer har funnit lerklining och identifierat förhöjda fosfatvärden. Länsstyrelsen bedömer att det aktuella planområdet kan rymma tidigare okända fornlämningar och begär därför att en arkeologisk utredning ska klargöra fornlämningsbilden som underlag för att kunna ta ställning till detaljplanering av området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Användning

Lånesta 4:14 och 4:27 är i gällande detaljplan planlagda för industriändamål. Fastigheterna har tidigare använts för olika verksamheter, bland annat skrothandel och upplag. I planområdets norra del fanns en ambulansstation som flyttade ut 2019. Planområdets östra delar består av icke-planlagd naturmark. I planområdets västra del ligger industrigatan Produktvägen, som i gällande detaljplan är planlagd som kvartersmark för industriändamål.

Befintlig bebyggelse

I planområdets nordvästra del finns en tidigare ambulansstation med in- och utfart mot Kalkbruksvägen.



Den tidigare ambulansstationen på Kalkbruksvägen.

Söder om ambulansstationen finns tre byggnader från tidigare verksamheter, där de två mindre byggnaderna är i mycket dåligt skick. Den större av de tre byggnaderna är en industrihall från tidigt 1990-tal.



Bebyggelse inom Lånesta 4:14.

I planområdets norra del intill Kalkbruksvägen finns även en transformatorstation.

Landskapsbild

Det omgivande landskapet är ett grönskande jordbrukslandskap med spridd gårdsbebyggelse i relativt stora öppna landskapsrum inramade av skogsklädda bergspartier. På senare år har storskaliga men främst låga byggnader för olika verksamheter tillkommit längs Kalkbruksvägen, Lånestavägen och väster om väg 218.

När planområdet närmas norrifrån på väg 218 är det en skogsklädd bergsbrant till vänster och öppet landskap med betesmarker och storskalig verksamhetsbebyggelse till höger. Vid entrén till Vagnhärad knappt 150 meter norr om planområdet skärmas vägen av även på högersidan av träd. Verksamheterna bakom kan dock fortsatt skymtas. Vid korsningen med Kalkbruksvägen öppnar landskapet upp sig något och erbjuder en vy över planområdet och Lånestaheden som höjer sig upp bakom och vars träd ramar in landskapet. Rakt fram syns öppna jordbrukslandskap och trädbevuxna berg i fjärran.

Vid färd från söder mot planområdet passeras ett öppet och ganska småskaligt jordbrukslandskap på östra sidan av väg 218 där landskapsbilden är relativt opåverkad av senare tillägg. Väster om väg 218 finns däremot flera moderna och storskaliga element som kraftledning och större verksamheter. Cirka 225 meter söder om planområdet och fram till Kalkbruksvägen går en delvis trädbevuxen vall som skärmar av mot planområdet och befintlig verksamhetsbebyggelse.

Mark och vegetation

Lånesta 4:14 utgörs huvudsakligen av tidigare gårds- och upplagsytor bestående av grus och jord med inslag av gräs, sly och mindre träd.



Tidigare upplagsyta inom Lånesta 4:14.

Naturmarken inom Lånesta 4:1 och Lånesta s:1 är i huvudsak bevuxen med gräs. Vissa inslag av träd finns, bl.a. björk och tall, främst längs den östra plangränsen och intill den tidigare ambulansstationen.



Naturmark inom Lånesta 4:1.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av glacial lera och sandig morän. Markhöjderna varierar mellan ca +22,5 och +25 m över nollplanet (RH2000).

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet beskrivs i projekterings-PM geoteknik, WSP 2020-03-27. Jordlagerföljden och jordmättigheten i området är varierande. Viktsonderingarna vid provtagning har avslutats utan att sonden kunnat neddrivas ytterligare på mellan 2 och 26,5 meter under markytan. Generellt är sonderingarna djupare i södra delen av området. De sonderingar som har stoppat tidigt i den södra delen av området, har troligtvis fått stopp i det besvärliga

fyllnadsmaterialet. Det ska inte uteslutas att det finns lera och silt under fyllnadsmaterialet i dessa punkter.

Fyllningen varierar mellan 0 och 3,5 meter. De största mäktigheterna påträffades i södra delen och det är i detta område fyllningen är besvärlig och svår att provta och sondera igenom. Där det inte finns fyllning består marken av mulljord och torrskorpelera i ytan. Mulljorden har en mäktighet på 0,2 meter och torrskorpelera en mäktighet på knappt 1 meter. Under fyllningen eller torrskorpelera följer varierade jordar. Generellt påträffades lera i östra och västra delen och sand/morän i planområdets nordliga delar. Den sandiga moränen påträffades direkt under mulljorden i planområdets norra centrala delar, där markytan ligger något högre.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har utförts för planområdet, WSP 2020-03-27.

Inom Lånesta 4:14 finns ett MIFO-objekt med riskklass 3, måttlig risk. Verksamhet som har bedrivits är skrothantering och skrothandel, vilken etablerades 2016. En miljöteknisk markundersökning, MIFO fas 2, utfördes 2017 på den del av fastigheten där skrothantering och skrothandel har varit lokaliserad. Undersökningen visade på högt oljeindex i jord varför det antogs att ett oljespill förekommit på fastigheten. En kompletterande jordprovtagning rekommenderas därmed med avseende på petroleumkolväten. Vidare har nickel påträffats i en måttlig halt i ett grundvattenrör men bedömdes troligen vara lokalt lokaliserad på grund av områdets geologi med siltiga jordlager.



Provtagningspunkter inom planområdet.

En enklare sanering av synliga oljefläckar har sedan tidigare genomförts inom den del av Lånesta 4:14 som är markerad med röd rastning i figur ovan, där yttligt jordskikt grävdes bort.

Vid den tidigare ambulansstationen samt i området där ett tidigare oljespill konstaterats och enklare sanering genomförts påträffades inga halter över mindre känslig markanvändning (MKM). Detta beror troligen på liten förekomst av fyllnadsmaterial samt att den begränsade sanering som utförts har avyttrat föroreningshalter över MKM.

I den södra delen av planområdet påträffades zink över MKM i en punkt och alifater >C16-C35 i en punkt. Båda dessa föroreningar är avgränsade till det översta fyllnadsmaterialet (0–0,4 m under markytan) men är inte i detalj avgränsade i plan. De uppmätta halterna av alifater och zink bedöms dock som acceptabla ur ett riskperspektiv med tanke på den planerade markanvändningen.

Grundvatten

Två grundvattenrör har installerats inom planområdet inom ramen för den miljötekniska markundersökningen och ytterligare två inom ramen för den geotekniska utredningen. Inom planområdet fanns det sedan tidigare tre befintliga grundvattenrör från en tidigare utförd miljöteknisk markundersökning.

Generellt är det dålig tillrinning i området, då flertalet grundvattenrör torrlades vid omsättningstillfället.

Det är svårt att bedöma grundvattnets riktning utifrån de grundvattenrör där nivåer har kunnat mätas. Från den informationen bedöms grundvattenströmningen dock vara i sydlig riktning mot Trosaån, då flera av grundvattenrören på södra delen av undersökningsområdet var torrlagda.

Radon

Området är beläget intill utpekade högriskområde för radon i översiktsplanen.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet angränsar till Riksintresseområde för kulturmiljövård, Trosaåns dalgång. Inom riksintresseområdet, sydväst om planområdet, ligger Lånestaheden som är en höjd med flera gravfält och fornlämnar. Området ligger på en höjd som med sina träd syns tydligt i landskapet. Lånestaheden är dessutom naturreservat.

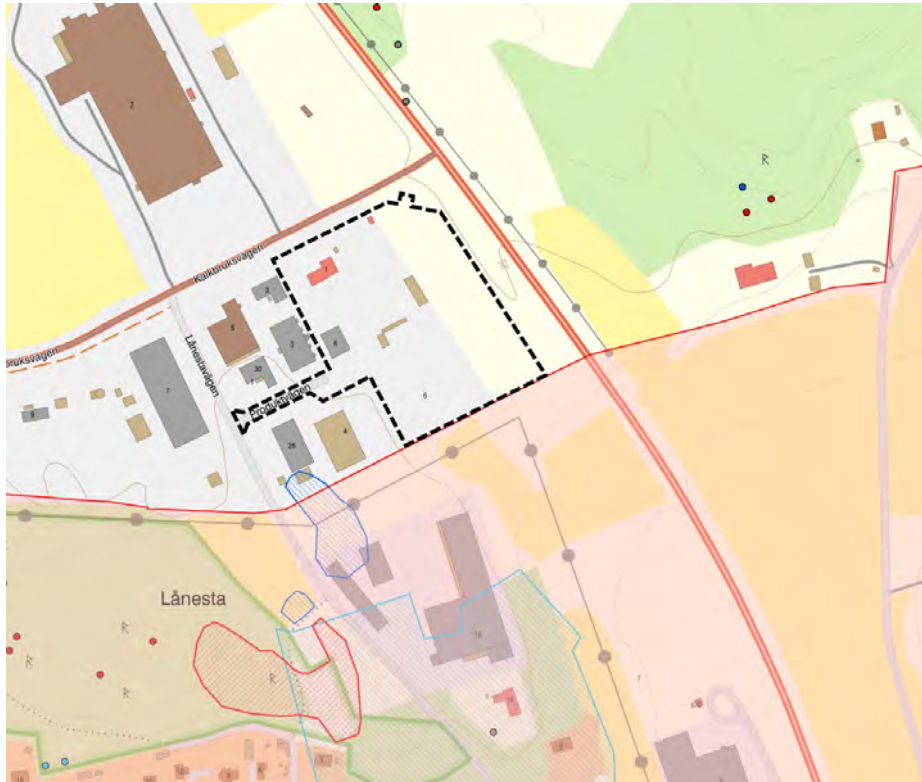
Motivering och uttryck för Riksintresset Trosaåns dalgång:

Motivering:

Ett av länets fornlämningsstättaste odlingslandskap med tätt förekommande fornlämningar kring Trosaåns dalgång, vilka visar på lång bebyggelsekontinuitet och stegvis kolonisation anpassad till landhöjningen, som också har styrt läget för de förhistoriska centrumbildningarna. (Fornlämningsmiljö, Borgmiljö).

Uttryck för riksintresset:

I dalgången spår av hur bygdens kärna flyttats från Husby under yngre järnålder till det medeltida Trosa stad vid kyrkplatsen och slutligen till dagens Trosa stad i början 1600-talet. I Vagnhäradområdet en omfattande bronsåldersbosättning. Många skärvstenshögar, hus- och odlingsterrasser, gravar, älvkvarnar och hållristningar av ovanlig typ. Två Husbygårdar med överplöjda storhögar. Bro- och vadvägar vid Trosa by med runsten och runristningar i fast håll. Resterna av en befäst gård vid sjön Sillen. Sille radby. F.d. skola, prästgård m.m. Åda sätesgård med manbyggnad av C C Gjørwell, arbetarbostäder m.m. Äldre vägnät.



Planområdet markerat med svart streckad linje i förhållande till riksintresseområdet, markerat med transparent röd färg. Sydväst om planområdet syns också den möjliga fornlämningen i blått, samt Lånestahedens naturreservat markerat med grön linje. Karta: Länsstyrelsen.

En arkeologisk undersökning av planområdet utfördes i maj 2021, Eldrun kulturmiljö, rapport 2021:4. Inga fornlämningar framkom. Sju schakt togs upp inom planområdet, där ett schakt i söder innehöll ett litet område med rester av odlingslager och i norr framkom några historiska fynd i form av keramik, porslin och glas i ett omrört lager.

Närmaste kända fornlämning till planområdet är ett boplatsoområde (L1984:7892) med antikvarisk bedömning "möjlig fornlämning" (RAÄ), beläget ca 60 meter sydväst om planområdet.

Ledningar

Inom området finns kommunala vatten- och avloppsledningar samt ledningar för fjärrvärme, teleledningar (Skanova), fibernät (Trofi) samt elkablar (Vattenfall).

Störningar och risker

Farligt gods

Planområdet är beläget ca 20 m från vägkant på väg 218, som är sekundärled för farligt gods.

Nätstation

Vattenfall Eldistribution har en nätstation (transformatorstation) inom planområdet.

Kraftledning

En luftledning tillhörande Vattenfall Eldistribution passerar 20 m söder om planområdet, vilket uppfyller Vattenfalls riktlinjer och Elsäkerhetsverkets föreskrifter om skyddsavstånd från luftledning.

Bostäder

Området omfattar inga bostäder. Närmaste bostadshus ligger ca 150 meter öster om planområdet.

Arbetsplatser

De tidigare verksamheterna som funnits inom planområdet, bl.a. ambulansstation, skrothandel och upplag har upphört.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 1 km norr om Vagnhärads centrum där både offentlig och kommersiell service finns.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Planområdet gränsar i norr mot Kalkbruksvägen, i öster mot väg 218 och Produktvägen ingår i planområdet. Kalkbruksvägen och väg 218 är statliga vägar där Trafikverket är väghållare, medan Produktvägen är en kommunal lokalgata. Inga separata gång- och cykelvägar finns i anslutning till planområdet.

Parkering

Parkering sker inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 1 km norr om Vagnhärads station som trafikeras av både tåg, fjärr- och lokalbussar.

Närmaste busshållplats är Lånestavägen som är belägen intill planområdets nordvästra del. Hållplatsen trafikeras av bussar till och från Vagnhärad, Trosa och Södertälje.

PLANFÖRSLAGET

Föreslagen bebyggelse

I planförslaget föreslås en större dagligvaruhandel kunna uppföras inom planområdets norra del. Den södra delen av planområdet planläggs för att kunna möjliggöra för handel med skrymmande varor.

Regleringen av handelsverksamheten till att enbart innefatta detaljhandel med skrymmande varor inom den södra delen av planområdet syftar till att inte skapa en konkurrenssituation med befintliga verksamheter vid Vagnhärads torg som ligger ca 1 km söder om planområdet. Handel med skrymmande varor avser i huvudsak försäljning av sällanköpsvaror av större storlek, exempelvis bygg- och vitvaror, bilar, båtar och möbler.

Vid en utveckling av planområdet är det sannolikt att en uppgradering kommer krävas av den befintliga transformatorstationen intill Kalkbruksvägen. I planförslaget föreslås att transformatorstationen flyttas ca 30 m mot nordost för att möjliggöra en placering som inte hamnar i konflikt med den planerade markanvändningen. Det nya läget för transformatorstationen planläggs som kvartersmark för transformatorstation.

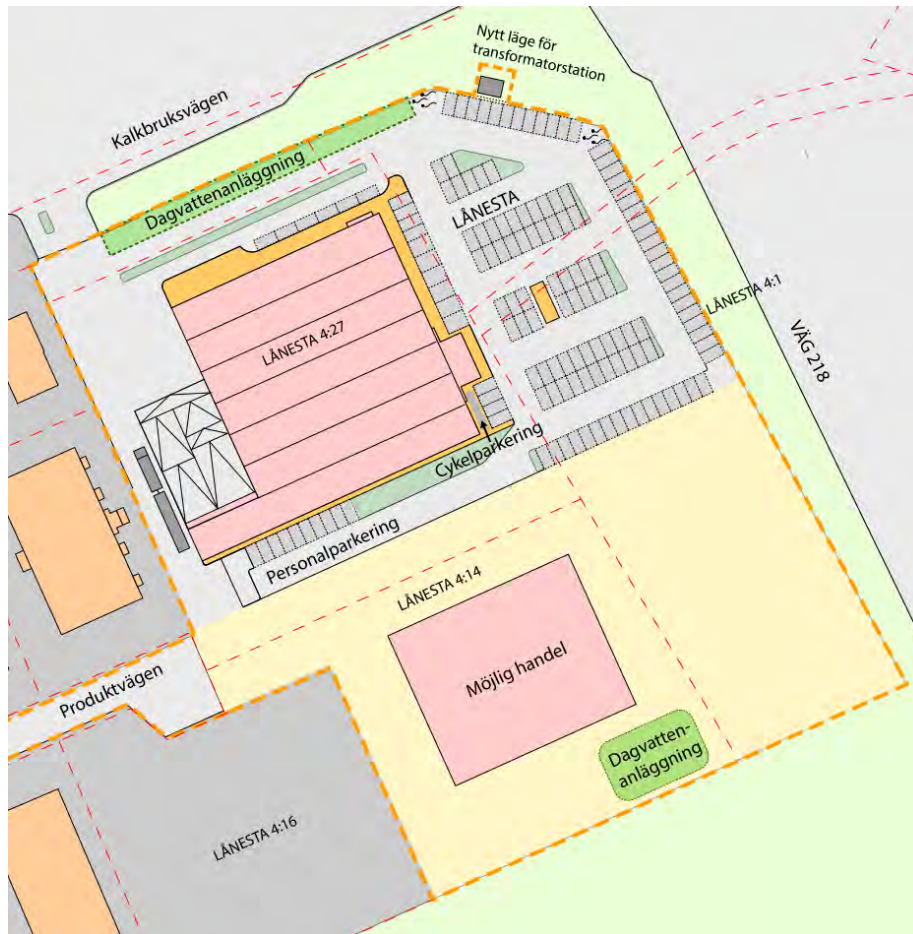


Illustration som visar ett förslag till disposition av ny bebyggelse inom planområdet. I den norra delen ses den föreslagna dagligvaruhandeln, medan den södra delen (gul färg) kan inrymma handel med skrymmande varor.

Utformning

Byggnaderna ska utformas på ett kvalitativt sätt och anpassas till övrig bebyggelse i närområdet. Genom att placera byggnaden rätt inom planområdet och genom omsorgsfull planering av byggnadens höjd kan sikten mot Lånestaheden bevaras. Ur landskapsbildssynpunkt samt för att bevara visuella samband i kulturmiljön är det viktigt att byggnaden inte skymmer trädkronorna på kullen. Högsta tillåtna nockhöjd inom planområdet är 8 meter, med undantag för en mindre del av den norra byggrätten där en högsta nockhöjd om 10 meter medges för att ge möjlighet att skapa ett framträdande entréparti. Den högre byggrätten placeras centralt inom kvarteret där den bedöms ha som minst påverkan på landskapsbilden.

Skytning ska i huvudsak ske på byggnader. Större fristående pyloner eller master för skyltningsändamål ska undvikas för att minimera den visuella påverkan på landskapsbilden.

Arbetsplatser

Nya arbetsplatser tillskapas inom planområdet i samband med att det utvecklas till en handelsplats.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och bedöms få en god tillgänglighet.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykel

In- och utfart till planområdet kommer ske från Kalkbruksvägen i norr samt Produktvägen i väster. Produktvägen planläggs som allmän plats – gata då den saknar stöd i gällande detaljplan.

Den planerade in- och utfarten mot Kalkbruksvägen har studerats i ett trafik-PM upprättat av WSP, 2021-11-16, för att utreda risken för eventuella kapacitetsproblem eller köbildning vid korsningen av väg 218 och Kalkbruksvägen. Korsningen planeras att omvandlas till en cirkulationsplats. Analysen visar att det inte kommer uppstå några kapacitetsproblem i korsningspunkten, varken med dagens trafikmängder eller för en framtida prognos för år 2031. Belastningsgraden ligger under värdet för vad som anses vara ”mycket god standard” och kölängderna är i princip försumbara. Bedömningen är därmed att cirkulationsplatsen utan problem kommer klara trafikmängderna i båda scenarierna.

För den planerade dagligvaruhandeln sker in- och utfarten för besökare från Kalkbruksvägen. Leveranser till handeln föreslås ha infart från Produktvägen och utfart mot Kalkbruksvägen.

Gång- och cykeltrafik kommer i huvudsak angöra planområdet från väster via Lånestavägen och Produktvägen då det är den genaste vägen från centrala Vagnhärad. Cykelparkering ska ordnas i nära anslutning till dagligvaruhandels entré och även kunna rymma lådcyklar.

Parkering

Parkering anordnas i anslutning till de planerade verksamheterna inom planområdet.

Störningar och risker

Farligt gods

Inom ramen för detaljplanen har en övergripande riskanalys, utifrån Trosa kommuns riskanalysmodell, gjorts för att fastställa behov av skyddsåtgärder och riskavstånd med anledning av närheten till sekundär led för farligt gods. Enligt planförslaget kommer byggnader att som närmast kunna placeras ca 65 m från väg 218 och området närmast vägen kommer att planläggas för öppen parkering. Med tanke på avstånd, topografi, utformning av planområdet samt risk i förhållande till antal transporter visar analysen att inte några särskilda åtgärder eller ytterligare krav på säkerhetsavstånd är nödvändiga. Planen kan således utformas på föreslaget vis med hänsyn till väg 218.

Geoteknik

Totalstabiliteten i området bedöms som tillfredställande då markytan är relativt plan. Vid djupare schakter eller större uppfyllnader i byggskedet får stabiliteten kontrolleras för varje enskilt fall då det beror på placering i området och lerans mäktighet. Då området bitvis består av lera kan sättningar förekomma och på grund av den varierande mäktigheten av leran kan differenssättningar bli aktuellt. Med hänsyn till differenssättning bedöms en höjning av markytan på 1 meter vid parkeringsytorna vara godtagbar. Vid större uppfyllnader finns det risk för differenssättningar mellan byggnad och omgivande mark. Där nya byggnader ska placeras bör inte uppfyllnader av marken utföras.

Grundläggning av byggnader kan ske på sulor eller plattor på naturligt lagrad morän, siltig sand eller lera/torrskorpelera. Ytligare lösa jordlager skiftas ur innan grundläggning. Mäktigheten på den lösa jorden varierar över området.

Radon

Marken inom planområdet består av normalradonmark och därför ska byggnader grundläggas radonsäkert. Detta betyder att genomföringar mot marken ska tätas och att risken för sprickbildning i golv och väggar under mark ska beaktas vid armering av konstruktionerna.

Förorenad mark

Inom planområdet har föroreningshalter över MKM påträffats i ett fåtal provtagningspunkter. Förhöjda halter är framför allt kopplade till den ytliga fyllnadsjorden.

Uppkomst av överskottsmassor kommer att ske i samband med byggnation på grund av de geotekniska förutsättningarna. Eventuella förorenade massor som uppstår i samband med schaktning kräver särskild hantering. Uppschaktade fyllnadsmassor som transporteras från området betraktas som avfall och ska köras till godkänd mottagningsanläggning om de inte klassats som rena av miljökontrollant genom provtagning i samband med schaktning och därmed kan återanvändas.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

Inför schaktarbetena ska en kontrollplan som beskriver tillvägagångssätt för klassificering av förorenade massor och omgivningskontroll utarbetas. Dokumentet bifogas lämpligen till anmälan om avhjälpandeåtgärd. Arbeta med denna anmälan pågår parallellt med planarbetet.

Enligt miljöbalken 10 kap 11 § ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Vi rekommenderar därför att rapporten delges den lokala tillsynsmyndigheten.

Buller

För att minska påverkan i form av buller från dagligvaruhandelns varumottagning införs planbestämmelse om att bullerskydd med en höjd om 2 meter över marknivå ska anläggas i anslutning till fastighetsgräns mot Lånesta 4:11.

Planbestämmelser

Planområdet planläggs som kvartersmark för detaljhandel, detaljhandel med skrymmande varor, dagvattenanläggning och transformatorstation samt som allmän plats - gata.

Den norra delen av planområdet planläggs för detaljhandel. Här avsätts även en yta för dagvattenanläggning för att fördröja och rena det dagvatten som avrinner mot norr, samt yta för en transformatorstation. Den södra delen av planområdet planläggs för detaljhandel med skrymmande varor. Vid den södra plangränsen planläggs ytterligare en yta för dagvattenanläggning för att fördröja och rena det dagvatten som avrinner mot söder. I väster planläggs Produktvägen som allmän plats – gata för att bekräfta befintlig användning då gatan saknar stöd i gällande detaljplan.

Planbestämmelse införs om att bebyggelse får ha en största byggnadsarea om 40 % av fastighetsytan. Bebyggelsen får ha en högsta nockhöjd om 8,0 meter, med undantag för en mindre yta där 10,0 m nockhöjd medges. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. Byggnader ska utföras i lämpligt fasadmateriäl i kulörer anpassade till platsen, samråd ska ske med kommunens bygglovenhet vad gäller gestaltning och färgsättning. Skyltning ska i huvudsak ske på byggnader. Större fristående pyloner eller master för skyltningsändamål ska undvikas.

I planområdets östra del, närmast väg 218, planläggs en större yta som korsmark, där enbart komplementbyggnader som t.ex. kundvagnsförråd får uppföras. Syftet med detta är att förhindra att handelsbyggnader uppförs i nära anslutning till väg 218 som är utpekad led för farlig gods.

Planbestämmelse införs om att dagvatten ska renas, fördröjas och omhändertas inom planområdet i enlighet med framtagna dagvattenutredning.

Markreservat införs för de allmänna underjordiska ledningar som passerar genom planområdet. Dessa reservat kombineras med prickmark vilket innebär att inga byggnader får uppföras inom ytan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Trosa kommun antog 2016 en vatten- och avloppspolicy med syfte att belysa kommunens ambitioner för att uppnå en långsiktigt hållbar VA-försörjning med hänsyn till miljö, säkerhet, hälsa och tillväxt. Policyn ska vara vägledande i alla kommunala VA-frågor och beslut och innehåller övergripande målsättning och ambitionsnivåer för planering av vatten och avlopp i kommunen. Trosa kommun verkar för att:

- Dagvatten hanteras så nära källan som möjligt.
- Dagvattensystemen utformas så att en så stor del av föroreningarna som möjligt avskiljs eller bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- Naturliga sjöar och vattendrag inte utnyttjas som dagvattendiken eller dammar.
- Dagvattensystemen utformas så att byggnader och anläggningar skyddas.
- Vattenprocesserna så långt som möjligt synliggörs och utgör ett naturligt och värdefullt inslag i boendemiljöer samt bidrar till biologisk mångfald.
- Att vid exploatering bibehålla en naturlig vattenbalans så att inte avrinningen ökar eller får ett förkortat förlopp.
- Dag- och dräneringsvatten inte leds till spillvattenanläggning.

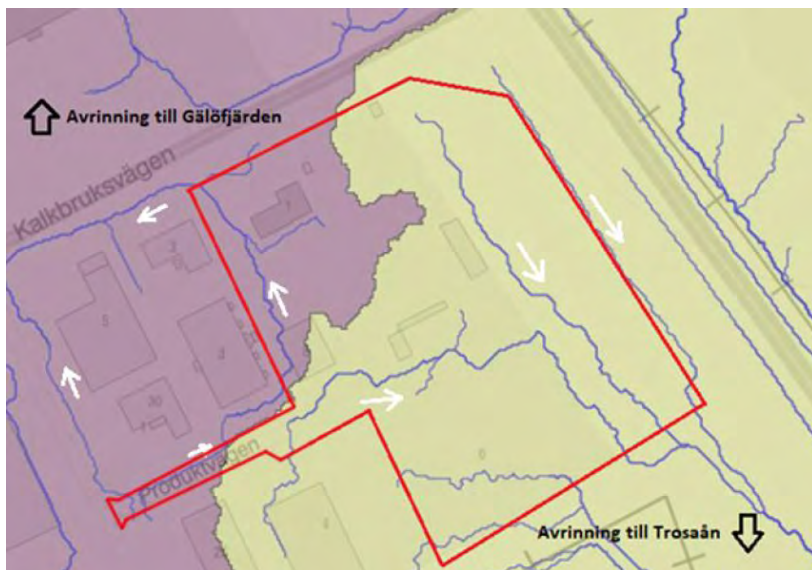
En dagvattenutredning har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen.

Utgångspunkten är att dagvatten ska fördröjas inom planområdet. Ambitionen är också att anläggningarna ska synliggöra dagvattenhanteringen och vara en naturlig del i utformningen av området.

Utredningen sammanfattas nedan. Fullständiga resultat och beräkningar finns i rapporten, WSP 2021-05-26, rev. 2021-12-08.

Dagvattenflöden

Översiktliga avrinningsvägar och vattendelare inom planområdet redovisas nedan. Genom planområdet går gränsen mellan två avrinningsområden för ytvatten. Huvuddelen av planområdet avvattnas söderut mot Trosaån via lågområdet i öster, medan den nordvästra delen avvattnas till vägdiken som korsar Kalkbruksvägen i en trumma och sedan fortsätter norrut till Norasjöbäcken.



Översiktliga avrinningsvägar inom planområdet med de två avrinningsområdena markerade med olika färg.

Skyfall

En skyfallsanalys baserad på ett 100-årsregn med varaktighet 30 minuter och en klimatfaktor på 1,25 har utförts. Det förekommer inga betydande instängda områden men viss vattenansamling kan ske i ett par lågområden i östra delen av planområdet. Det är viktigt att ta hänsyn till skyfallsavrinning för att skydda kringliggande bebyggelse samt identifiera instängda områden. Flödesvägar ska finnas så att dagvattnet kan avledas och obehindrat ta sig fram även vid extrema regn. Vid höjdsättning är det viktigt att se till att marken höjdsätts så att den lutar ut från byggnaderna och att byggnader placeras högre än vägar och lågpunkter. Grönytor inom planområdet kan utformas som lågpunkter (på lägre nivå än omgivande hårdgjord mark), för att skapa översvämningståliga ytor där vatten tillfälligt kan stå vid skyfall.



Lågområden markerade med blå färg inom och i anslutning till planområdet, där vattendjupet överstiger 10 cm.

Miljö kvalitetsnormer, MKN

Den större delen av planområdet avvattnas söderut till Trosaån, som är utpekad ytvattenförekomst (SE653651-159858) enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Avrinningsområdet är cirka 29 km² stort. Trosaåns ekologiska status klassas som måttlig, då vattenförekomsten är påverkad av övergödning. Parametern näringsämnen är klassad som otillfredsställande. Klassificeringen av den ekologiska statusen beror även på den fysiska påverkan i vattendraget, då parametern konnektivitet klassas som dålig. Trosaån uppnår ej god kemisk status. Halterna av kvicksilver samt bromerad difenyleter överskrider gränsvärden, men dessa ämnen omfattas av undantag från att uppnå god status då halterna är förhöjda i alla Sveriges vattendrag och källorna är diffusa. Halterna får dock inte öka.

Den nordvästra delen av planområdet avvattnas norrut till Norasjön och Norasjöbäcken (SE653788-647444) och vidare ut i Gälöfjärden. Den ekologiska statusen för Norasjöbäcken klassas som måttlig, på grund av övergödning. Bedömningen har dock lägsta tillförlitlighet på grund av att bland annat klassningar av biologiska och stödjande parametrar saknas. Det morfologiska tillståndet och kontinuiteten bedöms också som måttlig status med okänd tillförlitlighet. Norasjöbäcken uppnår ej god kemisk status. Halterna av kvicksilver samt bromerad difenyleter överskrider gränsvärden, men dessa ämnen omfattas av undantag från att uppnå god status då halterna är förhöjda i alla Sveriges vattendrag och källorna är diffusa. Halterna får dock inte öka.

Beräkningar av flöden

Planområdet efter exploatering har klassats som centrum- och affärsområde enligt Svenskt Vattens publikation P110 (Svenskt Vatten, 2016). Det innebär att systemet ska klara regn med en återkomsttid på 10 år för fylld ledning och 30 år innan vattnets trycklinje kommer upp i marknivå. Hänsyn ska även tas till minst 100-årsregn vid höjdsättning för att skydda bebyggelse. Befintliga och framtida dagvattenflöden som teoretiskt sett kan genereras inom planområdet vid 10-årsregn, 30-årsregn och 100-årsregn har beräknats med rationella metoden enligt P110.

Förslag till dagvattenhantering

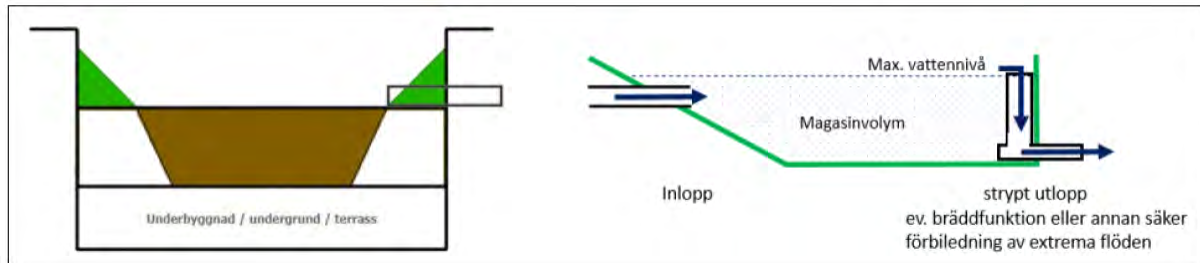
I förslagen nedan har 30-årsflöden antagits vara dimensionerande.

Planområdet avvattnas idag till två avrinningsområden, så för att minimera planens påverkan på dagvattensituationen behöver områdets avrinning delvis ledas norrut och delvis söderut. I förslaget leds allt dagvatten från delområde A (den norra halvan av planområdet som är planlagd för detaljhandel) till norra avrinningsområdet och dagvatten från delområde B (den södra halvan av planområdet som är planlagd för detaljhandel med skrymmande varor) till södra. Ytan för delområde A är betydligt större än den yta som idag avvattnar norrut, så för att kunna avtappa dagvatten motsvarande dagens flöde krävs att ett relativt stort fördröjningsmagasin anläggs i norra delen av planområdet.

Delområde A har ett totalt fördröjningsbehov på ca 320 m³ vid ett 30-årsregn. En torrdamm alternativt ett djupt gräsdike rekommenderas som fördröjnings- och reningsanläggning för delområde A och föreslås placeras i gräsytan i den norra delen av området. Dagvattenåtgården fungerar både som renings- och fördröjningsmagasin. Då det är en stor fördröjningsvolym som måste passas in inom en begränsad yta är marginalerna för utformning mycket små – gräsdiket måste ges ett visst djup och slänterna måste göras branta. Ur säkerhetssynpunkt rekommenderas att denna anläggning inhägnas.

Torra dammar kan utformas som nedsänkta gröna ytor, som fylls med vatten vid höga dagvattenflöden. Dammen utformas med ett utlopp i botten som kan strypas, så att flödet

nedströms regleras. Vid höga vattenflöden skapas en vattenspiegel, som avtar successivt i takt med att tillrinningen avtar. En torrdamm uppnår både fördröjning och rening av dagvatten, genom sedimentation av grövre sediment. Inloppet kan vara en dagvattenledning, där erosionsskydd behöver installeras. Även säkerhetsaspekter behöver säkerställas. Utloppets utformning är avgörande för flödet nedströms, då det behöver dimensioneras så att det begränsas till max. tillåtna utflödet. En strypt ledning rekommenderas.



Principskiss för torr fördröjningsdamm. Illustration: Svenskt Vatten Utveckling.

Om storleken på gräsdiket kan minskas kan detta både förbättra dess utformning och reningsegenskaper. Det kan därför vara värt att undersöka möjligheten att leda delar av dagvattnet från delområde A till magasinet för delområde B.

En rekommenderad kompletterande åtgärd är att anlägga växtbäddar de mindre grönyrtorna i anslutning till parkeringen. Detta ger extra rening av dagvatten från parkeringsytorna och extra magasinvolym som gör att man kan bygga gräsdiket mindre. Alla ytterligare reningsåtgärder som kan anläggas i komplement till torrdammen/gräsdiket är positiva för recipienten och rekommenderas att genomföras, för att minska påverkan på recipienten.

Delområde B avvattnar söderut mot Trosaån och bedöms ha ett totalt fördröjningsbehov på 195 m³. Då utformningen av detta delområde inte kommit lika långt som för delområde A kan endast en övergripande och generell lösning beskrivas. Precis som i delområde A måste dagvatten från parkeringsytor renas.

Avrinning från delområde B kan avledas via ett befintligt dike, söder om plangränsen. Fördröjningsåtgärden föreslås anläggas i södra eller sydöstra delen av området i anslutning till diket. För delområde B rekommenderas en våt dagvattendamm. Ytan på denna damm bedöms behöva vara ca 100 m², baserat på ett specifikt ytbehov av 150 m² per hektar hårdgjord yta.

Precis som för delområde A ger en kompletterande åtgärd i form av växtbäddar ett positivt resultat på föroreningsberäkningarna och kan vara ett trevligt inslag vid de hårdgjorda ytorna. Detta ger extra rening av dagvatten och extra magasinvolym som gör att man kan anlägga en mindre damm. Alla ytterligare reningsåtgärder som kan anläggas i komplement till dammen är positiva för recipienten och rekommenderas att genomföras. Detta utifrån att det är önskvärt att minska påverkan på recipienten och för att bidra till Trosa kommuns dagvattenpolicy; att synliggöra vattenprocesserna och att de utgör ett naturligt och värdefullt inslag.

I det fall något av huvudförslagen inte visar sig fungera längre fram i detaljprojekteringsskedet, eller ifall ytterligare rening och fördröjning önskas skapas inom planområdet, kan kompletterande åtgärder såsom nedsänkta växtbäddar, skelettjordar samt underjordiska rörmagasin och dagvattenkassetter anläggas inom planområdet.

Rening

Både för delområde A och B ökar föroreningshalter och mängderna i och med framtida exploatering. Dagvatten från delområde A renas till viss del med föreslagen reningsåtgärd (gräsdike/torrdamm). Men både halterna och mängderna är mycket högre än vid befintlig markanvändning. Beräkningarna visar att reningen förbättras avsevärt med ytterligare en reningsåtgärd i serie. Föroreningshalterna och mängderna minskar genom att först rena/fördröja dagvattnet i en växtbädd ("biofilter") och sedan koppla dem vidare till gräsdiket/torrdammen för ytterligare rening. Genom föreslagna reningsåtgärder i delområde A, i form av växtbäddar i kombination med en torrdamm/gräsdike, bedöms tillräcklig rening ske för att inte ge någon negativ påverkan på recipienten. Dessutom, bedöms flödesvägen bestå av öppna diken i cirka 5 kilometer nedströms utloppet. Längs flödesvägen bedöms föroreningar kunna fastläggas och reduceras ytterligare, innan det når recipienten Norasjöbäcken. Delområde A utgör endast 0,06 % av SMHI:s delavrinningsområde (17,3 km²), innan det mynnar i recipienten. Påverkan på recipienten bedöms därför som begränsad.

För delområde B redovisas att viss rening av dagvatten kan ske via exempelvis en damm. Men precis som för delområde A, visar resultatet att det genom att anlägga växtbädd i serie med en damm, går att komma ned i motsvarande föroreningsförhållanden som före exploateringen. Genom föreslagna reningsåtgärder i delområde B, i form av växtbäddar i kombination med en våt dagvattendamm, bedöms tillräcklig rening ske för att inte ge någon negativ påverkan på recipienten. Dessutom transporteras dagvattnet, nedströms planområdet, cirka 100 m i ett dike, vilket bedöms ge ytterligare rening innan utloppet i recipienten.

Slutsatser

Fördröjning och rening av dagvatten i delområde A föreslås främst ske genom torrdamm/gräsdike i norra delen av området. Reningen av dagvatten från delområdet förbättras avsevärt om växtbäddar anläggs i serie, i anslutning till parkeringsytan, innan de kopplas till torrdammen/gräsdiket.

Då det för delområde B inte är bestämt vilken verksamhet som kommer att exploatera ytan, rekommenderas fördröjning och rening av dagvatten i delområdet ske genom en damm. Det finns även möjligheter att anlägga fördröjnings- och reningsåtgärder som exempelvis växtbäddar, vilket förbättrar reningen av dagvattnet. Om ytan är begränsad finns också möjligheten att anlägga underjordiska magasin men i sådana fall behövs kompletterande rening.

Då det är önskvärt att minska påverkan på recipienterna och att bidra till Trosa kommuns dagvattenpolicy; att synliggöra vattenprocesserna och att de utgör ett naturligt och värdefullt inslag, så rekommenderas främst öppna dagvattenlösningar i form av diken, dammar och växtbäddar inom planområdet. Dagvattendammarna ska utformas så att de utgör ett kvalitativt inslag i miljön och bidrar till gestaltningen inom planområdet.

Dagvatten från planområdet ska inte släppas i Trafikverkets diken.

Värme

Byggnader ska vara utformade så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis ett vattenburet system. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor skall eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning. I de fall fjärrvärmeanslutning är möjlig bör detta eftersträvas.

Planområdet är anslutet till fjärrvärme. I Trosa kommun drivs fjärrvärmeverken av 99,9 % förnybart bränsle.

El

Planområdet elförsörjs av Vattenfall Eldistribution AB.

Tele och fiber

Planområdet försörjs med teleledningar av Skanova AB samt fiberledningar av Trofi, Trosa Fibernät AB.

Avfall

Kommunal avfallshämtning ska anordnas i enlighet med kommunens gällande renhållningsbestämmelser.

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER

Kulturmiljö och landskapsbild

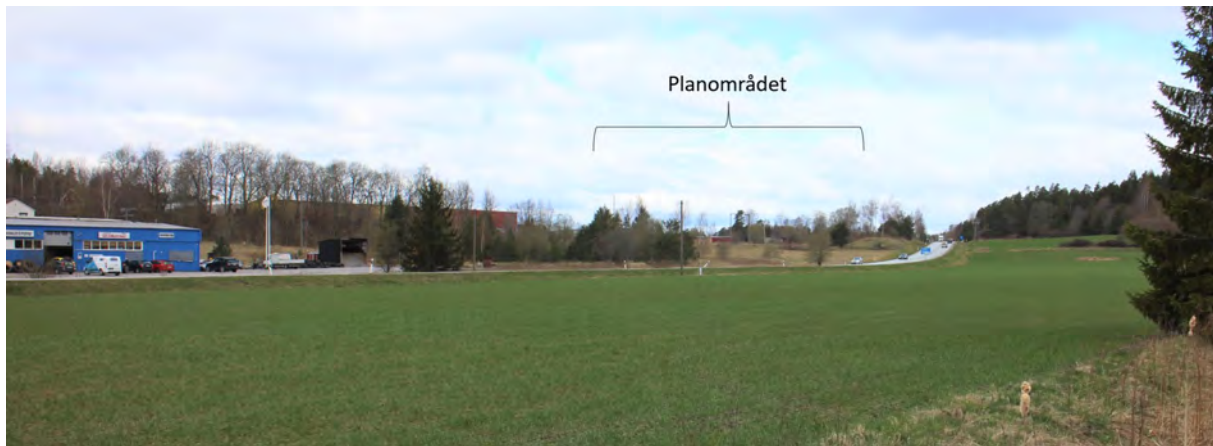
Baserat på motiveringen för riksintresset samt landskapsbilden i området bedömer kommunen att planen, så länge sikten från korsningen Kalkbruksvägen/väg 218 mot Lånestaheden bevaras, inte medför någon så kallad kumulativ effekt. Detta eftersom planområdet ligger inom det område som redan är ianspråktaget/påverkat av verksamhetsbebyggelse. Planförslaget medger en högsta nockhöjd om 8 meter inom planområdet med undantag för en mindre yta i mitten av planområdet där 10 m nockhöjd tillåts. Denna centrala del av planområdet bedöms vara mindre känslig för påverkan på landskapsbilden då den till stor del kommer döljas av befintlig vegetation utanför planområdet. Den befintliga industrihallen i planområdets västra del har en nockhöjd på 8 meter, vilket ger en god uppfattning om planförslagets visuella påverkan på omgivningen.

Planbestämmelse införs om att byggnader ska utföras i lämpligt fasadmaterial i kulörer anpassade till platsen. Samråd ska ske med kommunens stadsarkitekt eller motsvarande vad gäller gestaltning och färgsättning. Bestämmelse införs även som reglerar att skyltning i huvudsak ska ske på byggnader. Större fristående pyloner eller master för skyltningsändamål ska undvikas.

Sammanfattningsvis kommer den nya bebyggelsen vara relativt låg och bedöms därför inte påverka landskapsbilden i någon större utsträckning. Dessutom är den, sett från väg 218 och österut, placerad bakom en befintlig trädbevuxen vall som inte påverkas av planförslaget.



Ungefärliga fotograferingsplatser för perspektiv 1 och 2 nedan.



Perspektiv 1, planområdet sett på ca 450 m avstånd från sydost. Från detta perspektiv kommer den nya bebyggelsen till stor del att döljas bakom vegetationen söder om planområdet. Till vänster ligger det befintliga verksamhetsområdet vid väg 218/Midgårdsvägen.



Perspektiv 2, planområdet sett på ca 300 m avstånd från ostsydost. Den röda byggnaden i bildens mitt har en nockhöjd på 8 meter vilket är samma höjd som kommer medges för ny bebyggelse inom planområdet med undantag för en mindre yta där 10 m tillåts. Bebyggelsen i bildens vänstra del berörs inte av planförslaget. Till höger ses vällen med vegetation som till stor del kommer dölja den planerade bebyggelsen sett från väg 218 och de öppna ytorna öster om planområdet.

Miljö

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Se också punkt *Tidigare ställningstaganden – Miljöbedömning*.

Risk

Inom ramen för detaljplanen har en övergripande riskanalys, utifrån Trosa kommuns riskanalysmodell, gjorts för att fastställa behov av skyddsåtgärder och riskavstånd med anledning av närheten till sekundär led för farligt gods. Enligt planförslaget kommer byggnader att som närmast kunna placeras ca 65 m från väg 218 och området närmast vägen kommer att planläggas för öppen parkering. Med tanke på avstånd, topografi, utformning av planområdet samt risk i förhållande till antal transporter visar analysen att inte några särskilda åtgärder eller ytterligare krav på

säkerhetsavstånd är nödvändiga. Planen kan således utformas på föreslaget vis med hänsyn till väg 218.

Dagvatten

I planförslaget möjliggörs anläggande av dagvattenanläggningar i den norra respektive södra delen av planområdet. Rening och fördröjning föreslås ske med torrdamm/gräsdike respektive våt dagvattendamm. Föroreningshalterna och mängderna minskar genom att först rena/fördröja dagvattnet i en växtbädd och sedan koppla dem vidare till gräsdiket/torrdammen respektive den våta dagvattendammen för ytterligare rening. Med föreslagna åtgärder bedöms påverkan på recipienterna bli begränsad.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocess

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| • Planbeslut | 16 mars 2021 |
| • Beslut om samråd | 8 juni 2021 |
| • Beslut om granskning | 7 september 2021 |
| • Godkännande av planen | 16 mars 2022 |
| • Antagande av kommunfullmäktige | andra kvartalet 2022 |
| • Laga kraft | andra kvartalet 2022 |

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planarbetets gång.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan P85-7 att gälla inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år från det att planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Samhällsbyggnadskontoret upprättar ny detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Allmänna platser

I planförslaget planläggs Produktvägen som allmän plats – gata med kommunalt huvudmannaskap. Gatan planläggs då den saknar stöd i gällande detaljplan, men ingen ombyggnad i övrigt planeras.

Kvartersmark

Trosa kommun är idag fastighetsägare till Lånesta 4:14 som dock avses säljas till en extern exploatör. Exploatören ansvarar för anläggande, upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvattenhanteringen i området ska utformas i enlighet med dagvattenutredningens principer och utifrån Tekniska enhetens anvisningar. Dagvattenanläggningarna inom planområdet tjänar enbart

fastigheterna inom planområdet och upprättande av gemensamhetsanläggning för dessa bedöms därför inte behövas.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet, Skanova AB för telenätet och Trofi (Trosa Fibernät AB) för fibernätet. Eventuell flytt av och skyddsåtgärder för befintliga ledningar bekostas av den som initierar förändringen. Skanova önskar så långt som möjligt behålla teleledningar i befintligt läge.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

Nybyggnadskarta beställs av kommunens mät- och kartentreprenör.

Vid genomförandet av den norra delen av planområdet kommer in- och utfarten till den angränsande fastigheten Lånesta 4:10 anpassas till de förändrade förhållandena. Detta bekostas av exploatören.

Avtal

Ett avtal kommer att tecknas mellan Trosa kommun och exploatör.

Fastighetsrättsliga frågor

Trosa kommun är ägare till Lånesta 4:14 och Lånesta 4:1. Befintliga servitut och Lånesta s:1 kommer att prövas och eventuellt ändras eller tas bort inom planområdet i samband med kommande lantmäteriförrättningar. Trosa kommun initierar och bekostar det förrättningsarbete som krävs för detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning inom planområdet pågår.

Tekniska frågor

VA-ledningar

I det fall befintliga VA-ledningar behöver flyttas eller ändras sker det i samverkan mellan entreprenör och Trosa kommun. Arbetet projekteras i samråd med kommunens Tekniska enhet som också godkänner projekteringen. Fördelning av kostnader för projektering och omläggning eller förändring regleras i avtal mellan Trosa kommun och den som initierar förändringen.

Tillgänglighet för ledningar och framtida underhåll säkerställs med u-bestämmelse i plankartan.

Värmeförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har utförts i samband med framtagande av detaljplanen:

- Miljöteknisk markundersökning, WSP 2020-03-27
- Markteknisk undersökning, WSP 2020-03-27
- Projekterings-PM geoteknik, WSP 2020-03-27
- Dagvattenutredning, WSP 2021-05-26, rev. 2021-12-08
- Trafik-PM, WSP 2021-11-16

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

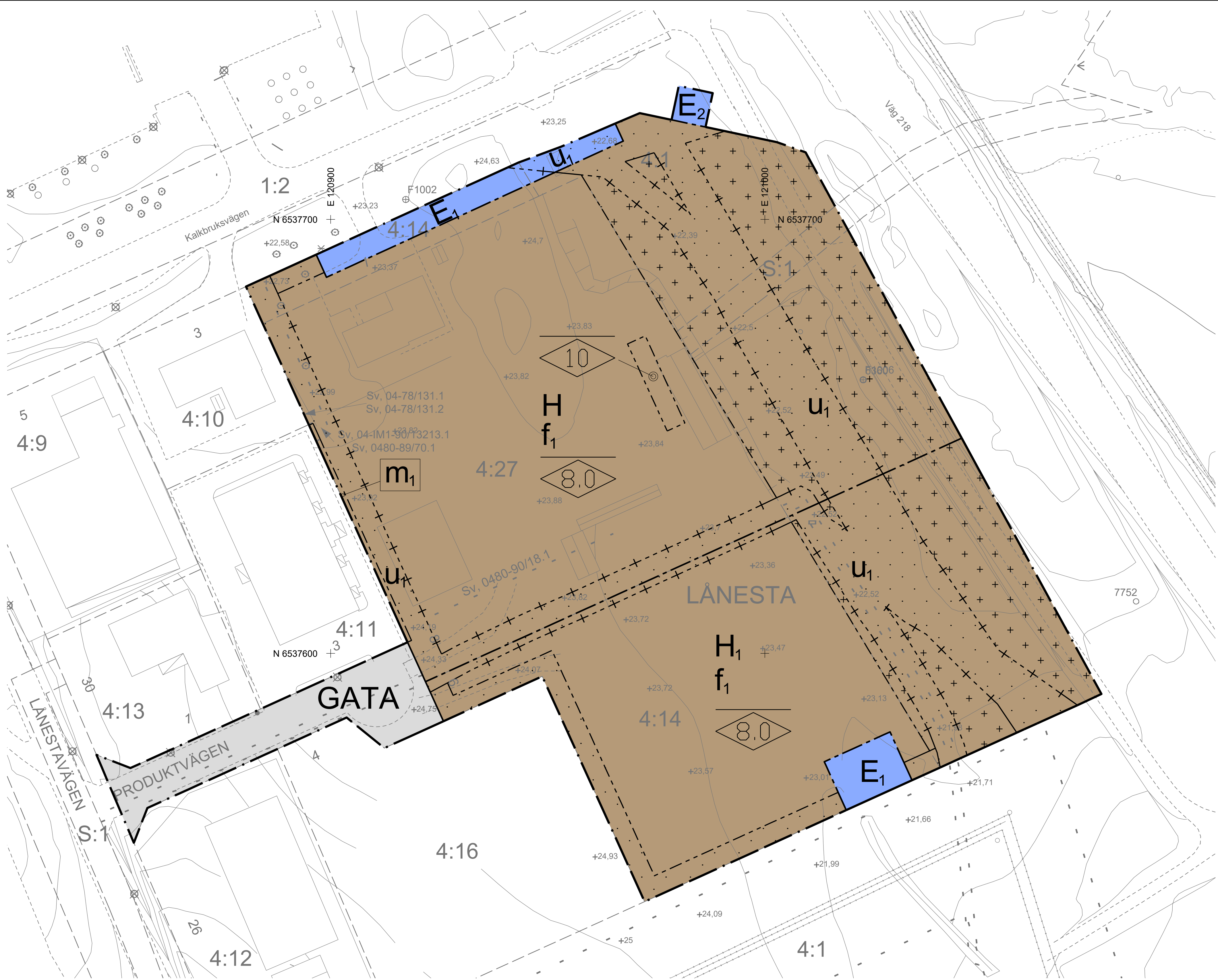
Från samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson Planchef

Medverkande konsulter

Alexander Algurén WSP Sverige AB

Anna Widman WSP Sverige AB



GRUNDKARTA
till detaljplan för

Lånesta 4:14
Trosa kommun, Södermanlands län

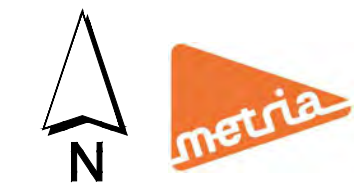
Kartbeteckningar, primärkarta

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Industri / samhällsfunktion
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten

- Staket eller plank/ Stödmur
- Höjdkurva
- Ägoslagsgräns
- Häck
- Vatten/ Dike
- Belysningstolpe/ Elskåp
- Lövträd
- Fornminne
- Rättigheter och servitut

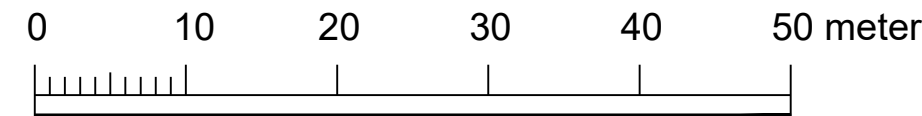
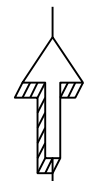
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00
Koordinatsystem i höjd: RH2000

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering
av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2021-05-07
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2021-11-15
Ledningar från Ledningskollen ej redovisade



Upprättad 2020-02-20 - av Metria AB i Katrineholm
Reviderad 2021-05-11, 2021-12-03
E-post: Katrineholm@metria.se
Tel Växel: 010-121 80 00

PLANKARTA Skala 1:500 (A1)



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA: Gata
- E1: Dagvattenanläggning
- E2: Transformatorstation
- H: Detaljhandel
- H1: Handel med skrymmande varor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR
KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Största byggnadsarea är 40 % per fastighetsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f1: Byggnader ska utföras i lämpligt fasadmateriäl i kulörer anpassade till platsen. Samråd ska ske med kommunens bygglövenhet vad gäller gestaltning och färgsättning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Skytning ska i huvudsak ske på byggnader. Större fristående pyloner eller master för skytningsändamål ska undvikas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Dagvatten ska renas, fördröjas och omhändertas inom planområdet i enlighet med framtagna dagvattenutredning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Skydd mot störningar

m1: Bullerskydd med en höjd av 2 meter över anslutande marknivå. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. 4 kap. 21 §

Markreservat

u1: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

Standardförfarande
Upprättad enligt PBL 2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör: ☐ Planprogram ☐ Miljökonsekvensbeskrivning ☐ Fastighetsförteckning ☐ Samrådsredogörelse program ☐ Samrådsredogörelse			☒ Planbeskrivning ☐ Miljökonsekvensbeskrivning ☒ Fastighetsförteckning ☒ Samrådsredogörelse	☒ Granskningsutlåtande ☐ Gestaltningsprogram ☐ Kvalitetsprogram ☒ Illustration
Detaljplan för				
Lånesta 4:14 m.fl Vagnhärad				
Trosa kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans	
Antagandehandling		Planuppdrag 2021-03-16	SBN	
		Antagande		
Upprättad 2021-12-17		Reviderad 2022-02-14	Laga kraft	
Linda Axelsson Planchef		Alexander Algurén WSP Sverige AB		

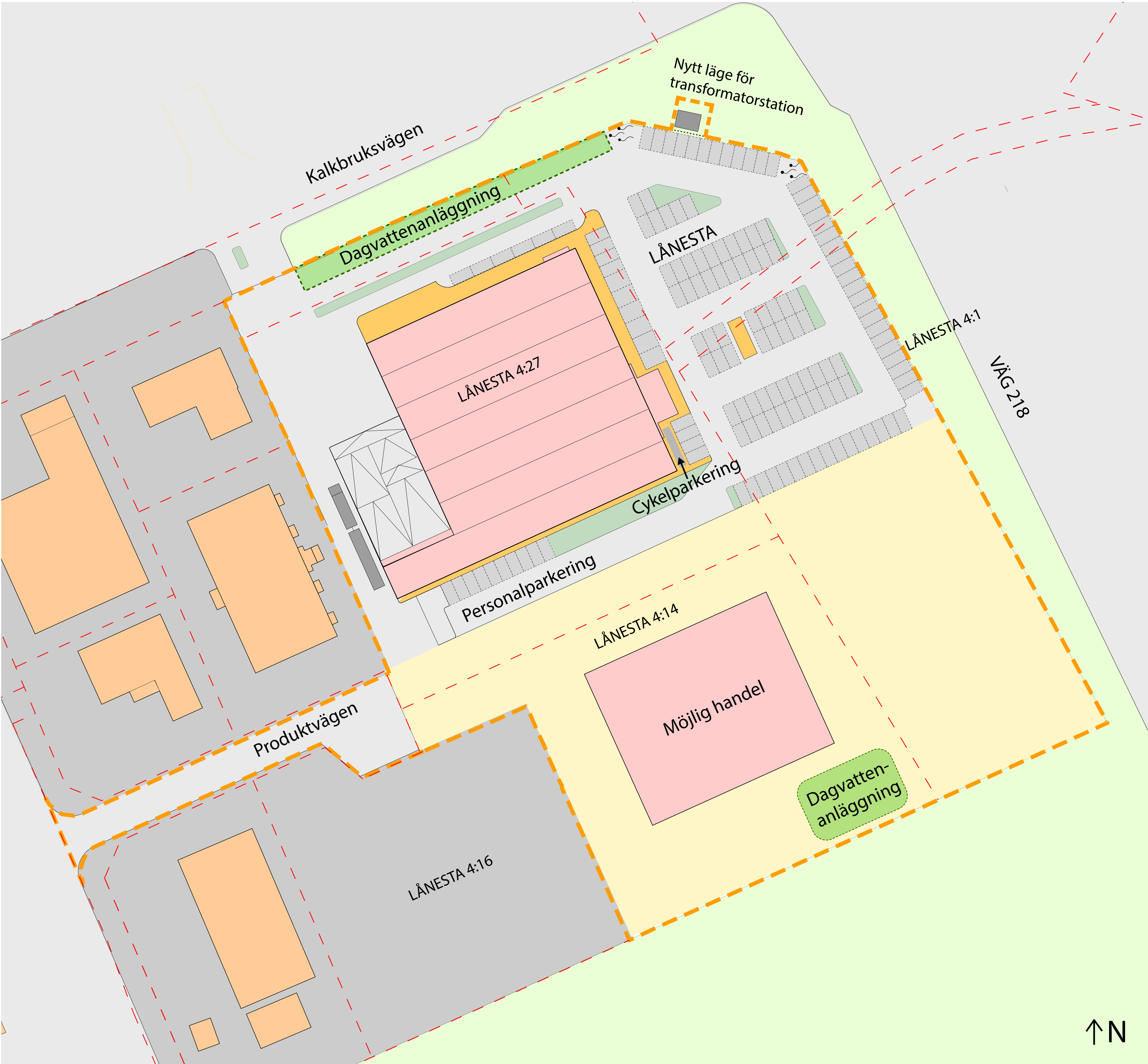


ILLUSTRATION Skala 1:500 (A1)

Till planen hör:		☒ Planbeskrivning		☒ Granskningsutlåtande	
☐ Planprogram		☐ Miljökonsekvensbeskrivning		☐ Gestaltungsprogram	
☐ Samrådsredogörelse program		☒ Fastighetsförteckning		☐ Kvalitetsprogram	
		☒ Samrådsredogörelse		☒ Illustration	
Detaljplan för					
LÅNESTA 4:14 m.fl. Vagnhärad					
Trosa kommun		Södermanlands län		Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling				Planuppdrag	
				2021-03-16	SBN
				Antagande	
Upprättad 2021-12-17		Reviderad 2022-02-14		Laga kraft	
Linda Axelsson Planchef		Alexander Algurén WSP Sverige AB			



Detaljplan för Lånesta 4:14 m.fl, Trosa kommun, dnr 2020/19

Granskningsutlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-09-07 § 64, att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Lånesta 4:14 på granskning.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2021-05-28. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Granskning har skett från 2021-12-23 till och med 2022-02-04.

Under granskningen har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans / fastighetsägare	Synpunkter
1	2022-01-05	Region Sörmland	Ingen erinran
2	2022-01-10	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
3	2022-02-04	Trafikverket	Ingen erinran
4	2022-02-07	Länsstyrelsen	Synpunkter

**Ej sakägare enligt Plan och bygglagen

Synpunkter

1.Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution behöver svar innan vi tillstyrker den aktuella detaljplanen, främst på om den befintliga stationer behöver flyttas?

Om den befintliga stationen behöver flyttas till det nya E2-området så utförs detta av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploatören. Se länk nederst i detta yttrande kring offert för flytt av anläggning.

För den nya planen kräver vi även nya u-områden för att säkerställa elleveransen inom området, (se bifogats förslag på u-område). U-områdets storlek ska vara 3 meter på vardera sida, u-område skall anges mitt över markkabeln med minst 3 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/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. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Flytt av anläggning: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

Inför antagandet ses planhandlingen över för att säkerställa att Vattenfalls

önskemål tillgodoses.

4.Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2021-08-19, framfört synpunkter avseende trafiksäkerhet, risk för olyckor med anledning av föreslagen drivmedelsförsäljning samt risk för översvämning. I granskningsförslaget har markanvändning för drivmedelsförsäljning utgått och Länsstyrelsens synpunkter avseende risk för olycka är därför inte längre relevanta. Övriga synpunkter har beaktats på ett tillfredsställande sätt.

Länsstyrelsen har därför inget ytterligare att tillägga i frågan om hur granskningsförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen. Länsstyrelsen bedömer därför, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

13

Antagande –detaljplan för Lunden 1 m fl, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till särskilt utlåtande.
2. Samhällsbyggnadsnämnden antar förslag till ny detaljplan för Lunden 1 m fl.

Ärendets bakgrund

Skärgårdsängen byggdes ut under början av 2000-talet och i den norra delen ligger parhus upp mot Trosa Alper. Invid Lunden 1 finns ett område planlagt som A – Allmänt ändamål inom planområdet och dess grannskap. Detta har aldrig genomförts utan del av detta område har sedan lång tid tillbaka upplåtits till tidigare och nuvarande fastighetsägare som tomtmark.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram vilken syftar till att möjliggöra en utökning av fastigheten Lunden 2 samtidigt som område för transformatorstationen regleras och gång- och cykelvägen norr om planområdet säkerställs genom detaljplanen. Marken som föreslås kunna regleras in i Lunden 2 ges ingen ny byggrätt utan samma byggrätt som gäller idag förs över till den utökade fastigheten. Detaljplanen möjliggör inte någon delning. Ett förslag till ny detaljplan har samråtts och inga synpunkter mot förslaget har framförts således föreslås nämnden att anta ny detaljplan för Lunden 1 och 2.

Planen handläggs som ett begränsat planförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet:
<https://www.google.se/maps/@58.8942898,17.5403159,98m/data=!3m1!1e3>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Särskilt utlåtande

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Lunden 1 m.fl.

Trosa kommun

Upprättad i februari 2022



Planområdets lokalisering i Trosa. Planområdesgräns i röstreckad linje.

INLEDNING

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

Detaljplanering regleras av Plan- och bygglagen 2010:900 och består av olika skeden vilka redovisas i nedanstående bild. Mellan planuppdrag och samråd arbetas en planhandling fram. Den samråds sedan med sakägare, myndigheter, föreningar med flera. Planarbetet förutsätts bedrivas med ett begränsat standardförfarande. Det innebär att planhandlingarna går från samråd och direkt till antagande, under förutsättning att samtliga sakägare godkänner planändringen. Skulle inte samtliga sakägare godkänna övergår förfarandet till normalt standardförfarande och granskning måste ske. När detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras eller upphävs. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (*denna handling*)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning, 2021-10-15

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-10-05 (§ 78 SBN 2021/31) att uppdra åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för Lunden 1 m.fl.

På 2000-talet byggdes Skärgårdsängen ut där det i norra delen av fastigheten Lunden 1 är planlagt för A – Allmänt ändamål. A-användningen har inte genomförts och såväl nuvarande som tidigare fastighetsägare till Lunden 2 har disponerat marken sedan lång tid tillbaka. Det finns ett giltigt arrendeavtal mellan nuvarande fastighetsägare och Trosa kommun. Nuvarande fastighetsägare för Lunden 2 har framfört önskemål om att få köpa delar av Lunden 1 i syfte att utöka sin trädgård. Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detta är möjligt. För att fastighetsägaren till Lunden 2 ska kunna köpa del av Lunden 1 behöver användningen för fastigheten ändras från allmänt ändamål till bostäder.

Detaljplanen syftar till att ändra användningen för del av Lunden 1 till bostadsändamål. Detaljplanen ger Lunden 2 samma byggrättsreglerande planbestämmelser som i gällande detaljplan. Den mark som ska regleras in i Lunden 2 är prickmarkerad.

Plandata och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Trosa kommun, knappt en kilometer från Trosa centrum. Planområdet omfattar fastigheten Lunden 1 som ägs av Trosa kommun och fastigheten Lunden 2 som ägs av en privat fastighetsägare. Planområdet angränsar till bostadsfastigheten Lunden 3 i öster, en gång- och cykelväg i norr samt till Strandvägen i öster och väster.

Planområdet är cirka 960 kvadratmeter stort.



Figur 1. Planområdet i röstreckad linje

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns två fastigheter. Fastigheten Lunden 1 ägs av Trosa kommun och fastigheten Lunden 2 ägs av en privat fastighetsägare.

Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresse för rörligt friluftsliv, Kustområdet och skärgården i Södermanland. Längs med Tureholmsviken, strax söder om planområdet sträcker sig även riksintresse för friluftsliv.

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan 2015 anges planområdet inte ligga inom särskilt utpekat område. Norr om planområdet ligger Trosa Alper och sydväst om planområdet ligger Näktergalslunden. Båda är prioriterade områden för grönstruktur och tydligt avskilda från planområdet såväl genom gång- och cykelvägar samt genom annan bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplan

För Lunden 1 och Lunden 2 gäller detaljplan för Trosa 10:44 (Skärgårdsängen) i Trosa som vann laga kraft 2002-06-04. Nuvarande detaljplan reglerar för Lunden 1 allmänt ändamål samt en transformatorstation och för Lunden 2 parhus eller friliggande hus i två våningar med trä- eller putsfasad i ljus karaktär. Genomförandetiden har gått ut.

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.



Figur 2. Utdrag ur gällande detaljplan. Röd markering visar aktuellt område för planläggning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser genomföra en *strategisk miljöbedömning* genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsen framför att enligt undersökningsunderlaget syftar detaljplanen enbart till att utöka tomtmark västerut mot transformatorstationen. I det fortsatta planarbetet behöver kommunen beakta ev. magnetfält från transformatorstationen. Detaljplanen behöver säkerställa att eventuella tillbyggnader eller komplementbostadshus inom fastigheten Lunden 2 placeras på lämpligt skyddsavstånd från transformatorstationen.

Kommunen har fört en dialog med Vattenfall Eldistribution AB angående befintlig transformatorstation med nedgrävda ledningar och lämpligt skyddsavstånd till dessa. Detaljplanen redovisar ett skyddsavstånd och restriktioner utifrån Vattenfall Eldistribution AB önskemål. Detta skyddsavstånd syftar både till att säkerställa befintliga ledningsdragningar, för Vattenfall Eldistribution att drifva anläggningen samt behov av skyddsavstånd mot ev. magnetfält.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i öppen mark med vegetation bestående av grästerräng med enstaka björkar.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av postglacial finlera (gulvit skaffering) och omgivande mark i norr och sydväst består främst av urberg (rött). Även glacial lera förekommer (gul). Markdjup skiftar mellan 1–2 m.



Figur 3. Utdrag från jordartskarta. Källa: SGU. Röd markering visar aktuellt område för planläggning.

Radon

Planområdet ligger inte inom kommunens högriskområde för radon. Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om förorenad mark inom planområdet.

Risk

Det finns inga kända risker inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. 130 meter norr om planområdet inom Trosa alper finns en lämning av typen stridsvärn. Lämningen saknar enligt Riksantikvarieämbetet en antikvarisk bedömning.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Trosa tätort har en tradition av småskalig bostadsbebyggelse och sammanhängande verksamhetsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen är ofta i en till två våningar och är uppförda i trä med olika ljusa kulörer eller i ljust tegel.



Figur 4. Befintlig bebyggelse inom planområdet

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av del av ett parhus uppfört i två våningar, ljus träfasad med en komplementbyggnad i samma stil. Bebyggelsen i planområdets omgivning är uppförd i liknande stil i enlighet med detaljplan för Trosa 10:44 (Skärgårdsängen). Inom planområdet finns även en transformatorstation i röd plåt.



Figur 5. Befintlig transformatorstation inom planområdet.

Föreslagen detaljplan för Lunden 1 m.fl. reglerar likt gällande detaljplan en utformning

och omfattning som säkerställer att Trosas traditionsenliga bebyggelsestil bevaras inom planområdet. Föreslagen detaljplan reglerar även minsta fastighetsstorlek om 640 kvadratmeter för att undvika att marken i framtiden styckas till flera fastigheter. Föreslagen detaljplan medger inte någon ny byggrätt på Lunden 1 eller Lunden 2 då föreslagen detaljplan utgår från de regleringar som finns i gällande detaljplan, Trosa 10:44 (Skärgårdsängen). Byggandsarean är således reglerad till 113 m² för att motsvara de regleringar som gäller för Lunden 3–7. Föreslagen detaljplan reglerar att fastighetens huvudbyggnad ska vara del av parhus för att bebyggelsen i bostadsområdet fortsatt ska vara av enhetlig karaktär.

Kommersiell och offentlig service

Kommersiell service finns företrädesvis i Trosa stadskärna ca 1 km österut, och i allt högre grad vid Trosaportens handelsområde på ett jämförbart avstånd norrut. Inom gångavstånd från planområdet finns vårdcentral, flera förskolor, skolor för såväl åk f-6 och åk 7–9 samt en idrottsplats.

Föreslagen bebyggelse

Ingen ny bebyggelse föreslås inom området.

Friytor

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller kända rödlistade arter. Trosa alper norr om planområdet är utpekade som naturvärde av biotoptyp barrskog. Knappt 100 meter sydväst om planområdet ligger nyckelbiotopen Näktergalslunden av typen örtrik allund. Biotopkarakteristiken beskrivs som plockepinn med oregelbundet liggande stammar med stora botaniska värden och värdefull kärlväxtflora. Strand angränsar till del av Näktergalslunden. Planområdet är avskilt från dessa naturområden topografiskt samt genom gång- och cykelvägar, tillfartsvägar samt annan bostadsbebyggelse. Naturmiljöerna kommer inte att påverkas vid planens genomförande.

Gator och trafik

Vägar och biltrafik

Den befintliga väg som angör till planområdet är Strandvägen. Centrala Trosa med väg 218 nås från Strandvägen via Smäckbrogatan. Väg 219 nås från Strandvägen via Västerlångsvägen. Närmsta befintliga busstation är Skärborgarnas hus (750 m) och Östermalmsvägen (1,0 km). Då planen inte möjliggör för fler fastigheter kommer befintliga vägar inte att få någon ökad belastning vid planens genomförande. Inga nya vägar föreslås inom planområdet.

Gång och cykeltrafik

Norr om planområdet längs med Trosa alper löper befintlig gång- och cykelväg som ansluter till centrala Trosa. I anslutning till planområdet löper en befintlig gång- och cykelväg rakt söderut längs med nyckelbiotopen Näktergalslunden, ned mot Tureholmsholmsviken som sedan sträcker sig i östlig riktning längs med viken mot Trosa båtklubb och Trosa Gästhamn. Inga nya gång- och cykelvägar föreslås inom planområdet.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark.

Störningar

Buller

Planområdet är beläget i ett villaområde i centrala Trosa som vetter mot Tureholmsviken och med omkringliggande skogsområden. Den trafik som förekommer är till och från grannfastigheterna och det finns inga genomfartsvägar i villaområdet. Det finns inga uppgifter om höga bullervärden inom planområdet och planförslaget förväntas inte generera ytterligare buller eftersom planförslaget inte medger någon ytterligare byggrätt jämfört med den detaljplan som gäller för området idag. Några ytterligare åtgärder eller utredningar för buller är inte nödvändiga.

Översvämning

Befintlig bebyggelse har i detaljplan för Trosa 10:44 (Särgårdsängen) planerats på så sätt att den ligger ovan nivåer som kan översvämmas eller vara riskabla ur stabilitetssynpunkt. Föreslagen detaljplan medger inte någon ny byggrätt.

Skred och erosion

Det finns inga aktsamhetsområden för skred eller erosion inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar är sedan utbyggnaden av Skärgårdsängen anslutet till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas inom bebyggelseområdet Skärgårdsängen. Planförslaget förväntas inte påverka befintlig dagvattenhantering.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget förväntas inte påverka miljökvalitetsnormerna i området.

Värme

Befintligt område är sedan utbyggnaden av Skärgårdsängen anslutet till Trosas lokala närvärme-system.

El, tele och bredband

El-, tele- och fiberledning ansluter till eller strax intill planområdet. E-områdets avgränsning är satt efter önskade skyddsavstånd för befintlig transformatorstation samt befintliga ledningar. Till befintlig transformatorstation önskar Vattenfall Eldistribution AB ett säkerhetsavstånd om 5 meter samt ett minsta E-område om 10x10 meter. För befintliga elledningar önskar Vattenfall Eldistribution AB ett skyddsavstånd om 5 meter på varje sida från ledningen. I norr för Lunden 1 och 2 läggs ett u-område med prickmark in för att säkerställa befintlig ledning lokalisering.

Avfall

Avfallshantering sker inom den egna fastigheten.

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

Detaljplanen medger inte någon ytterligare byggrätt, karaktären för mark och vegetation förväntas inte påverkas av planförslaget.

Riksintressen

Detaljplanen förväntas inte påverka riksintresse för friluftsliv eller riksintresse för rörligt friluftsliv, Kustområdet och skärgården i Södermanland då planen inte medger någon motstridig bestämmelse och området redan är bebyggt. De gång- och cykelleder som idag finns i närheten av planområdet som möjliggör det rörliga friluftslivet kommer inte att påverkas av planförslaget.

Landskapsbild

Detaljplanen förväntas inte medföra någon förändrad landskapsbild då detaljplanen inte medger någon ytterligare byggrätt.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Markföroreningar

Detaljplanen förväntas inte tillföra mark-, luft- eller vattenföroreningar.

Buller

Detaljplanen förväntas inte medföra något ökat buller.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden innebär att om detaljplanen ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla med dess byggrätter, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för byggrätter som går förlorade.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med begränsat förfarande PBL (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02.

Kvartal 4 2021	Beslut om samråd
Kvartal 1 2022	Samråd
Kvartal 2 2022	Godkännande i SBN
Kvartal 2 2022	Antagande i KF
Kvartal 2 2022	Laga kraft

Tidplanen är preliminär och kan ändras under arbetets gång.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen består enbart av kvartersmark.

Vatten- och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för anläggande, upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark.

Dagvatten

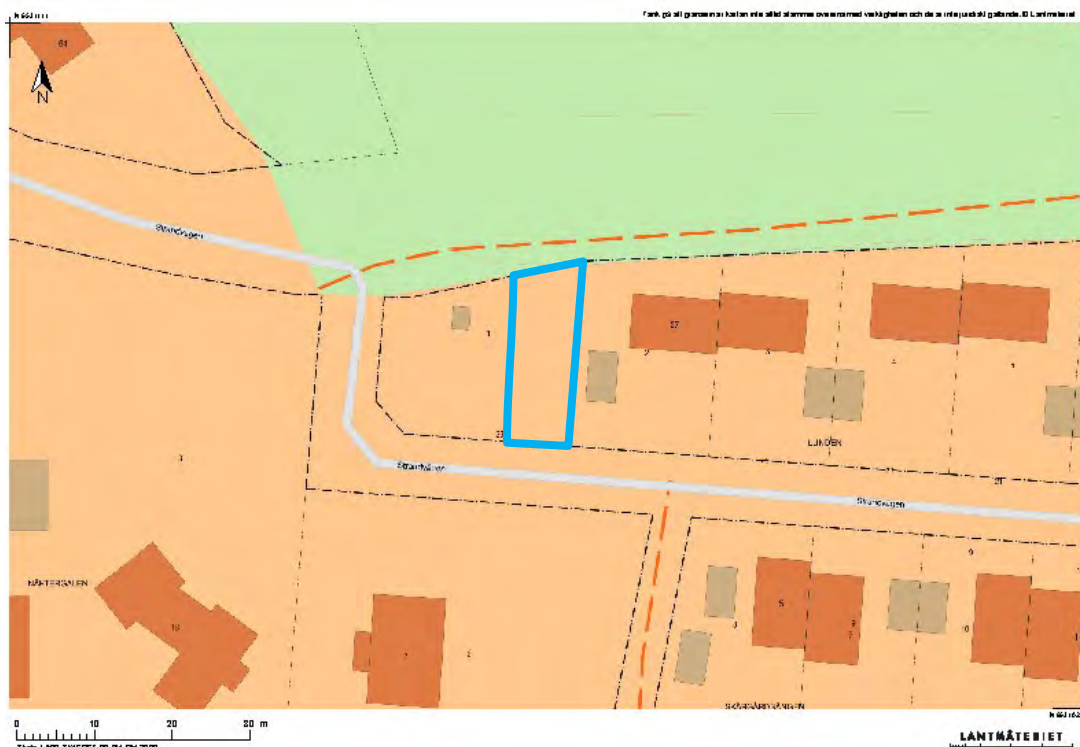
Dagvatten ska hanteras lokalt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten. Fastighetsägare inom planområdet ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar.

Fastighetsbildning och fastighetsregleringar

Ansökan om fastighetsbildning med mera ställs till Lantmäterimyndigheten. Efter detaljplan har vunnit laga kraft får fastighetsägare vid Lunden 2 möjlighet att köpa anvisad del av Lunden 1, se figur 6.



Figur 6. Anvisad del av Lunden 1 som kan köpas av fastighetsägare vid Lunden 2 när detaljplanen har vunnit laga kraft

Servitut

Vattenfall har ett avtalsservitut för en befintlig kraftledning inom planområdet på E-område.

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt inom planområdet för el vilken tillhör Vattenfall Eldistribution samt en ledningsrätt för telefiber vilken tillhör Skanova.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Uppförandet av ny detaljplan för Lunden 1 m.fl. bekostas av fastighetsägare vid Lunden 2.

Allmänna anläggningar

Inga allmänna anläggningar finns inom föreslaget planområde.

Bygglov

Kostnad för bygglov med mera debiteras enligt gällande taxa.

Vatten och avlopp

Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av fastighetsägaren. Anslutning sker enligt gällande VA-taxa. Fastigheten är redan ansluten till det kommunala va-nätet.

Fastighetsbildning

Fastighetsägare bekostar fastighetsbildningar föranledda av detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning ställs till Lantmäteriet.

Avtal

Det avtal som idag finns mellan Fastighetsägare för Lunden 2 och Trosa kommun gällande disponering av fastighet Lunden 1 (gällande från 2005-06-01 tills vidare) kommer att upphävas vid den tidpunkt då fastighetsägare för Lunden 2 ansökt om fastighetsbildning för anvisad del av Lunden 1.

El, tele och fiber

El-, tele- och fiberledningar finns inom eller angränsande till fastigheten.

Övriga kostnader

Inga övriga kostnader uppskattas uppstå.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

Karolina Ehrén, Norconsult AB

Anna Lagerquist Sergel, Norconsult AB

Trosa kommun

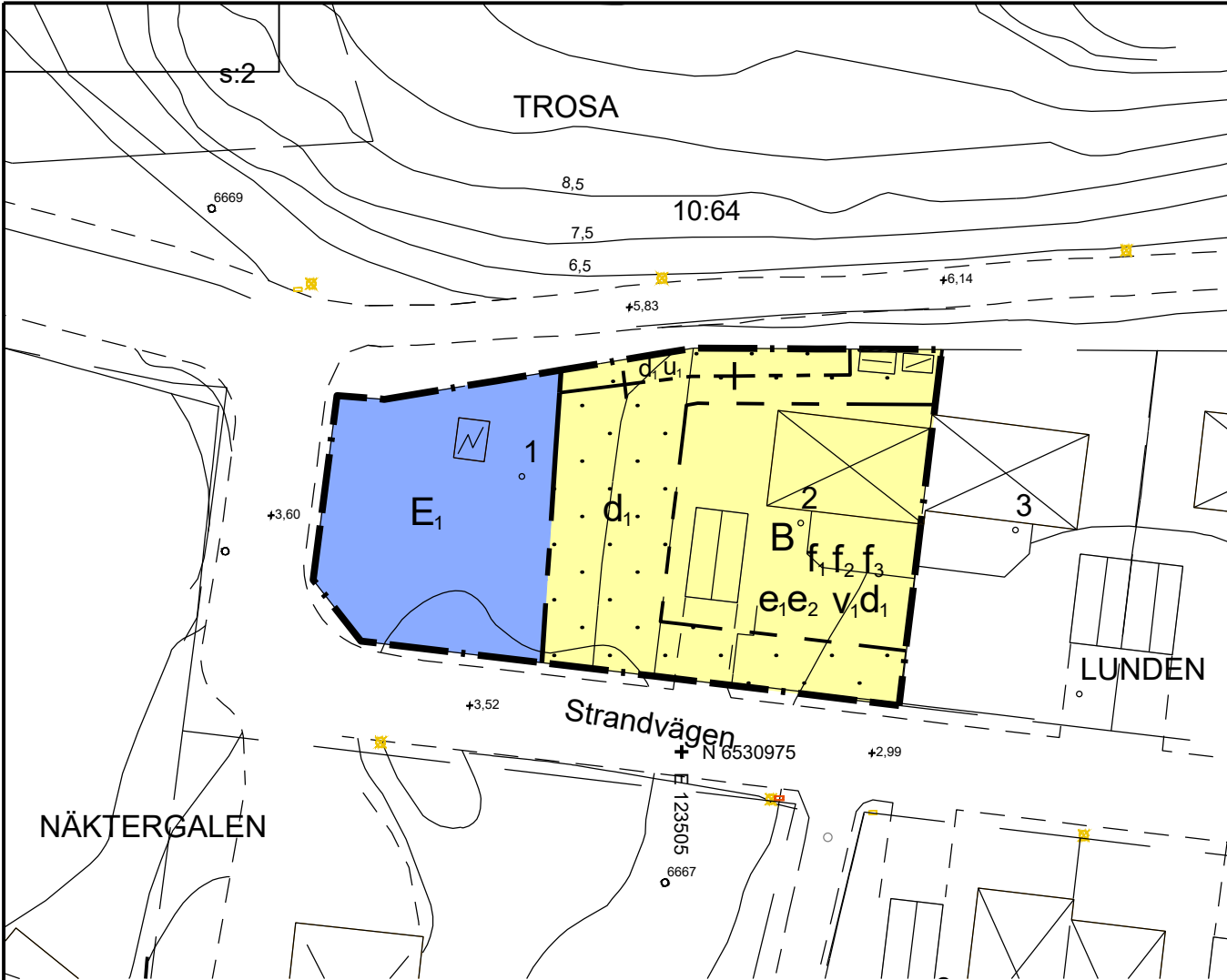
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef



GRUNDKARTA

till detaljplan för
Lunden 1 och 2

Trosa kommun Södermanlands län

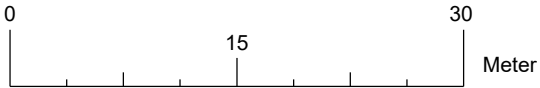
Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- LÖVÅSEN 3:1
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- Staket eller plank/ Stödmur

- Höjdkurva
- Ägodelsgräns
- Häck
- Vatten/ Dike
- Belysningstolpe/ Elskåp
- Servitut, rättighet, gemensamhetsanläggning

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering
av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2021-10-19
Fastighetsredovisningen hänförs sig till 2021-10-18

Upprättad 2021-10-20 av Metria AB i Katrineholm



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- E₁ Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e₁ Inom fastighet får endast 1 huvudbyggnad med 1 bostad uppföras
- e₂ Största byggnadsarea är 113 m² för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnad.
- Marken får inte förses med byggnad

Fastighetsstorlek, 4 kap. 18 § 1 st p.

- d₁ Minsta fastighetsstorlek är 640 kvadrater

Utformning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₁ Del av parhus
- f₂ Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till området och ges ljus, lätt karaktär. Fasader utförs av trä eller puts. Tak täcks med slät plåt eller lertegel.
- f₃ Högsta nockhöjd är 7.5 meter för huvudbyggnad och 3.5 meter för komplementbyggnad.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter, 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

- V₁ Vind får ej inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Markreservat, 4 kap. 6 §

- U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Undersökning av behov av en strategisk miljöbedömning
Fastighetsförteckning

Detaljplan för

Antagandehandling

Lunden 1 m.fl.

Beslutsdatum

Instans

Samråd

14/12-2021

BN

Granskning

BN

Trosa kommun, Södermanlands län

Upprättad 2022-02-07

Godkännande

Antagande

Karina Ehrén, Norconsult AB

Linda Axelsson

Planeringsarkitekt

Planchef

Laga kraft

Skala 1:500 (A4)



Detaljplan för Lunden 1 m.fl, Trosa kommun, dnr 2021/38

Särskilt utlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 § 99 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Lunden 1 m.fl. på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2021-12-09. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2021-12-20 t o m 2022-01-17

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans / fastighetsägare	Synpunkter
1	2021-12-22	Skanova (Telia Company)	Ingen erinran
2	2022-01-05	Trafikverket	Ingen erinran
3	2022-01-05	Region Sörmland	Ingen erinran
4	2022-01-13	Postnord	Godkänner
5	2022-01-14	Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran
6	2022-01-24	Länsstyrelsen	Synpunkter

Synpunkter

6.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 synpunkt hälsa eller säkerhet beaktas:

Hälsa och säkerhet - Buller

Då planen avser bostäder behöver detaljplanen innehålla en redovisning av beräknade omgivningsbuller, i enlighet med 4 kap. 33a § Plan- och bygglagen (2010:900). Redovisningen ska avse beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid eventuell uteplats i anslutning till byggnad. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses obehövligt, vilket i sådana fall ska motiveras.

Vid beräkning av buller när en bullerutredning anses vara obehövlig, kan Boverkets broschyr "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" med fördel användas. Hur mycket bullrar vägtrafiken? - Boverket

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Reglering av minsta fastighetsstorlek

I detaljplanen har kommunen reglerat minsta fastighetsstorlek till 640 kvadratmeter för att undvika att marken i framtiden styckas till flera fastigheter. Länsstyrelsen antar att kommunens avsikt är att planbestämmelsen d1 – Minsta fastighetsstorlek är 640 kvadratmeter ska gälla inom hela området med markanvändningen B – Bostäder men enligt plankartan kan det tolkas som att bestämmelsen endast gäller inom angiven byggrätt. Inför antagandet behöver detta förtydligas.

Storlek på byggrätt

Länsstyrelsen bedömer att plankartan och planbeskrivningen inte överensstämmer. I planbeskrivningen under rubriken "Befintlig bebyggelse" skriver kommunen att föreslagen detaljplan inte medger någon ny byggrätt. Den befintliga huvudbyggnaden inom planområdet har en byggnadsarea om cirka 75 kvadratmeter men plankartan medger en byggrätt där huvudbyggnaden tillåts ha en byggnadsarea på 113 kvadratmeter. Den angivna byggrätten på plankartan möjliggör att den befintliga huvudbyggnaden rivs och ersätts med en huvudbyggnad på 113 kvadratmeter. Huvudbyggnaden ska fortsatt vara en del av parhuset. Inför antagandet behöver detta redigeras och förtydligas.

Magnetfält

Länsstyrelsen förutsätter att Vattenfall Eldistribution AB:s säkerhetsavstånd till

transformatorstationen har beaktats i plankartan.

Bemötande:

Planområdet är beläget i ett villaområde i centrala Trosa. Enda trafik som förekommer är till och från grannfastigheterna. Direkt norr om planområdet finns ett omfattande skogsområde, Trosa alper och söder om planområdet finns Tureholmsviken och Näktergalslunden. Området är inte påverkat av någon form av buller. Detta förtydligas i planbeskrivningen. Några ytterligare åtgärder eller utredningar är inte nödvändiga.

I den mån bestämmelsen behöver förtydligas görs detta inför antagandet. Bestämmelsen gäller enbart inom kvartersmark B och endast för aktuell fastighet. För att undvika att samma typer av fastigheter har olika byggrätt har bestämmelser förts över från nu gällande detaljplan till förslag till ny. Inför antagandet ses detta över för att säkerställa att inga oklarheter råder.

Nätägaren är nöjd med förslag till ny detaljplan. Fastställda skyddsavstånd säkerställs.

14



Anmälan av delegeringsbeslut

Löpnummer Dnr	Punkt i delegerings - ordning	Ärende och beslut	Datum för beslut	Delegat
SBN 2021/54	13.1	Beslut om att inte upprätta en strategisk miljöbedöm- ning för detaljplan Åby 2:32	2022-02-09	Linda Axelsson, planchef
SBN 2021/52	13.1	Beslut om att inte upprätta en strategisk miljöbedöm- ning för detaljplan Snipan 2 m.f.l	2022-02-09	Linda Axelsson, planchef