

Kanslienheten

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

Kallelse
Datum
2022-04-19



Tid: Tisdagen den 26 april 2022, kl. 14:00
Plats: Skärborgarnas hus, A-salen.
Gruppmöten: Alliansen: Inbjudan skickas separat.
Socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet:
Måndag den 25 april 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 SBN 2022/3
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
4. Budget 2023 med flerårsplan 2024-2025 för samhällsbyggnadsnämnden SBN 2022/17
5. Samråd – detaljplan för Fagerhult 2:219, Vagnhärads torg Trosa kommun SBN 2021/24
6. Granskning – detaljplan för Norrbystugan 3:2, Västerljung Trosa kommun SBN 2021/36
7. Granskning – ändring av detaljplan för Norrbystugan 3:1 Norbyvallen, Västerljung Trosa kommun SBN 2021/45
8. Antagande – detaljplan för del av Fredriksdal 2:2, Resecentrum Vagnhärad SBN 2018/19
9. Antagande – detaljplan för Mejsel 1 etapp 1 m.fl. SBN 2018/26
10. Delegeringsbeslut bostadsanpassningsbidrag SBN 2022/2
11. Samhällsbyggnadsnämndens delegeringsbeslut SBN 2022/1
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

Dan Larson
Ordförande

Sandra Berwing
Sekreterare

3

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-04-12
Diarienummer
SBN 2022/3



Anmälningssärenden

Laga kraft

– 2022-04-07. Detaljplan för Lunden 1 m.fl. har vunnit laga kraft.

Kommunfullmäktige

– Protokollsutdrag 2022-03-16, § 12 Handlingsprogram för förebyggande verksamhet och räddningstjänst.

Länsstyrelsen i Södermanland

- Beslut 2022-03-03. Länsstyrelsen beslutar med stöd av 19 kap. 3 b § miljöbalken att pröva samhällsbyggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens (Dnr SBN 2022-000008, 2022-000029, 2022-02-17) på fastigheten X.
- Beslut 2022-03-09. Länsstyrelsen avslår ansökan om strandskyddsdispens för bryggdäck, utfyllnad av vattenområde och stabilisering av strand på fastigheten X i Trosa kommun.
- Beslut 2022-03-16. Länsstyrelsen avser att inte pröva kommunens beslut om strandskyddsdispens för anläggande av spillvattenvåtmark vid reningsverk inom fastigheten X, Trosa kommun (SBN 2022-000060).
- Beslut 2022-03-23. 1. Länsstyrelsen beslutar med stöd av 19 kap. 3 b § miljöbalken att pröva samhällsbyggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens (Beslut: 2022-000042, Dnr: SBN 000046-2022,) på fastigheten X i Trosa kommun. 2. Länsstyrelsen upphäver ovannämnda beslut. Ärendet avser strandskyddsdispens för att ersätta ett mindre bostadshus med ett nytt bostadshus samt ett nytt garage på fastigheten.
- Beslut 2022-03-24. Länsstyrelsen avslår överklagandet. Ärendet avser överklagande av Samhällsbyggnadsnämndens i Trosa kommun beslut om bygglov för enbostadshus m.m. fastighet X.
- Beslut 2022-03-25. Länsstyrelsen avslår ansökan om upphävande av strandskydd för del av fastigheten X.
- Beslut 2022-04-12. Länsstyrelsen upphäver Samhällsbyggnadsnämndens beslut på om strandskyddsdispens som avser nybyggnation av växthus på fastighet X, Trosa kommun.

Mark- och miljödomstolen

- Dom 2022-04-05. Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen Samhällsbyggnadsnämnden i Trosa kommuns beslut den 27 april 2021 att meddela strandskyddsdispens för uppförande av ett 120 m långt och 120 cm högt stängsel på fastigheten X.

4

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

0156-520 27

mats.gustafsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-04-13

Diarienummer

SBN 2022/17



Budget 2023 med flerårsplan 2024-2025 för samhällsbyggnadsnämndens verksamheter

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner budget 2023 för samhällsbyggnadsnämnden.
2. Taxan för mät- och kartverksamheten höjs med 3 %.
3. B-beloppet för taxan avseende planering, byggande och strandskydd fastställs till 54.

Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har tillsammans med ekonomikontoret tagit fram förslag till budget 2023 med reviderade taxor för samhällsbyggnadsnämndens verksamheter.

Budgeten följer den av kommunstyrelsen fastlagda ramen som tilldelats samhällsbyggnadsnämnden. Den största förändringen relativt tidigare budget är att en ettårssatsning för 2022 tas bort.

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

Bilaga

Förslag till budget 2023 för samhällsbyggnadsnämndens verksamheter.

Beslut till

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsnämnden

Ordförande: Dan Larson (M)

Produktionschef: Mats Gustafsson

Totalt (tkr)	2023	2024	2025
Budget föreg. år, netto	15 932	16 123	16 420
Uppräkning	491	397	403
Ramförändring	-300	-100	0
Budget, netto	16 123	16 420	16 823
Investering, netto	75	75	75

VERKSAMHETSOMRÅDE

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

VERKSAMHETSUTVECKLING

Ekonomiska förutsättningar

Budgeten följer den av kommunstyrelsen angivna ramen vilket innebär en uppräkning 2,5 % för 2023 och 2 % för 2023-2024 för att hantera ökade personalkostnader och övriga kostnadsökningar.

Under 2022 tilldelades nämnden 300 tkr i ettårssatsningar som tas bort inför 2023. Utöver det ska rationaliseringar på 100 tkr genomföras under 2024. Efter budgetberedning tillkommer eventuella ettårssatsningar, rationaliseringar och ramökningar.

Taxan inom bygglov och mät- och kartverksamheten föreslås höjas i linje med kostnadsutvecklingen inom respektive område. Detta innebär att B-beloppet inom PBL-taxan höjs till 54 och mät- och karttaxan höjs med 3 %.

VERKSAMHETEN 2024-2025

Mycket tyder på att exploateringstrycket trots konjunktur- och omvärldsförändringar kommer att vara fortsatt högt. Detta innebär högt tryck på såväl bygglov- som planverksamhet. Arbetet under de kommande åren kommer således att

handla om att fortsätta hantera en fortsatt tydlig tillväxt i samtliga tätorter.

Omfattande planerings- och genomförandeuppgifter avseende större infrastrukturprojekt kommer att fortsätta. Detta gäller såväl Resväg västra Trosa, Ostlänken som väg 218.

Arbetet med att till stora delar skapa en digital samhällsbyggnadsprocess kommer att intensifieras under perioden med målsättningen att vara fullt digitaliserade under 2023-2024.

NÄMNDENS MÅL

Ambitionen är att genom fortsatt god framförhållning och expansiv planering kunna nå målet med en befolkningstillväxt på 200 invånare per år.

Fortsatt fokus på bemötande, effektivitet och service förväntas ge goda resultat gällande handläggningstider och service till företagen. Samtliga mål från föregående år kvarstår.

Samhällsbyggnadsnämndens mål

	Mål	Målprecisering	Upp- fyllelse	Trend	Utfall	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.

5

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-03-16

Diarienummer

SBN 2021/24



Samråd - detaljplan för Fagerhult 2:219, Vagnhärads torg, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret samråda förslag till ny detaljplan för Fagerhult 2:219.

Ärendets bakgrund

Fagerhult 2:219 är centralt belägen vid Vagnhärads torg och inrymmer idag olika typer av handel- och restaurangverksamheter. Hemköp finns etablerade inom fastigheten men behöver expandera. Mot bakgrund av det har planarbete påbörjats i Lånesta för att möjliggöra detta på annan plats. Kommunen har haft en dialog med HSB om en fortsatt etablering inom kommunen samt att möjliggöra en fortsatt utveckling av Vagnhärads torg.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Trosa kommun har sedan flera år tillbaka arbetat med att förädla och vidareutveckla Vagnhärads torg. Genom kommunens förvärv av Fagerhult 2:219 har en omvandling av torget möjliggjorts samtidigt som bostäder byggts runt torget. I och med Hemköps flytt ges nya förutsättningar för utveckling av torgmiljön och att ytterligare stärka området med bostäder. En fortsatt utveckling av Vagnhärads torg har stöd i kommunens översiktsplan.

Ett förslag till ny detaljplan har arbetats fram vilket möjliggör ett nytt bostadskvarter med lägenheter i fyra byggnader. Tre av dessa är sammanbyggda och i bottenvåningarna mot Vagnhärads torg möjliggörs lokaler. Primärt förs en diskussion med Region Sörmland om att etablera en vårdcentral invid torget. Detaljplanen möjliggör för tredimensionell fastighetsbildning för att möjliggöra en uppdelning av ägandet när det gäller kommersiella lokaler och bostäderna.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet:

<https://www.google.se/maps/place/58%C2%B056'47.8%22N+17%C2%B029'12.2%22E/@58.9460672,17.4875739,217m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0x0!8m2!3d58.9464719!4d17.4868784>

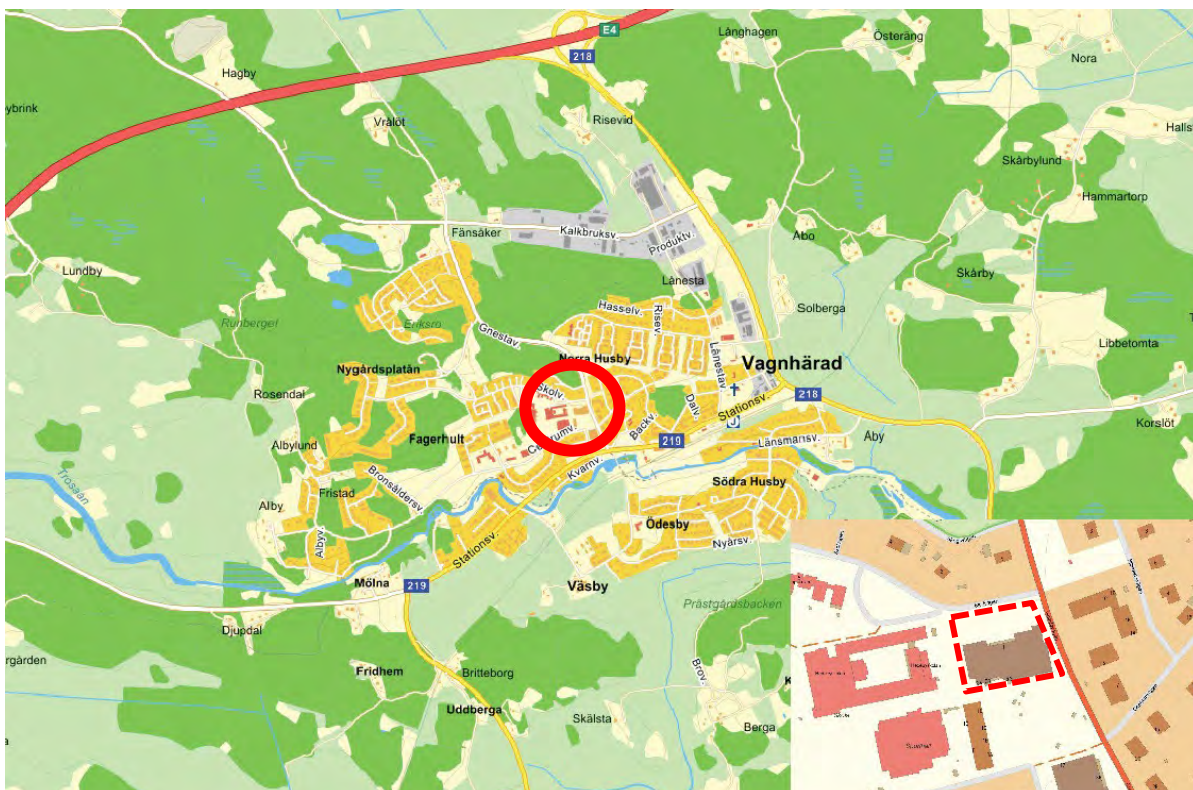
2. Planbeskrivning och plankarta

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Fagerhult 2:219

Trosa kommun

Upprättad i mars 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 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 igen 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 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, 2021-09-17

Övriga handlingar:

- Dagvattenutredning, Norconsult AB 2022-02-18
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2022-03-07

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-04-27 (SBN 2021/24) att uppdra åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för Fagerhult 2:219.

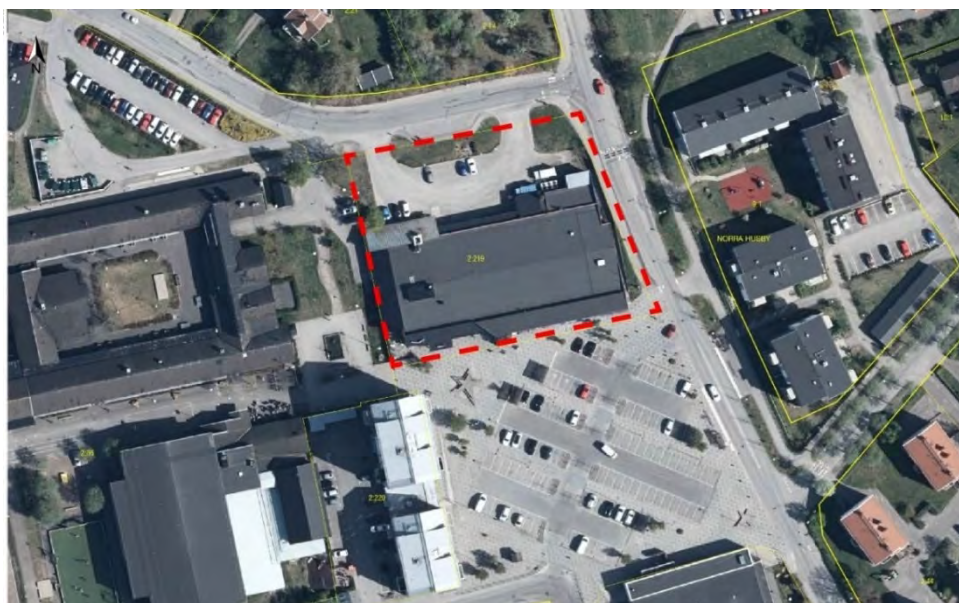
Fastigheten Fagerhult 2: 219 ägs av det kommunala bostadsbolaget Trosabygdens bostäder AB och kommer att säljas till HSB Södermanland i samband med att detaljplanen vinner lagakraft. På 1960-talet var fastigheten en del av ett sammanhängande jordbrukslandskap men är sedan mitten på 1970-talet bebyggd med verksamheter. Idag utgörs fastigheten av en livsmedelsbutik där angränsande fastigheter utgörs av torg med parkering, bebyggelse i form av flerbostadshus och villabebyggelse samt skolverksamhet med idrottshall. I översiktsplanen från 2015 ingår Fagerhult 2:219 i området för Vagnhärads torgutveckling där ambitionen är att utveckla Vagnhärads torg med bostäder och verksamheter, där specifikt det norra området som Fagerhult 2:219 utgör ska undersökas för möjligheter till kombination av bostäder och verksamheter. I översiktsplanen som antagits 2021 är ambitionen att fortsätta denna utveckling för att skapa en attraktiv centrummiljö med bättre underlag för handel och service i tätorten.

Planen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen i anslutning till Vagnhärads torg. Parallellt med detaljplanearbetet utreds möjligheten att etablera en ny vårdcentral i lokalerna i bottenvåningen. Detta är av högsta betydelse för kommunen i sin helhet då befolkningsunderlaget vuxit kraftigt under 2000-talet och kommunen endast betjänas av en i Trosa stad vilken byggdes under 1970-talet. I takt med att Vagnhärads växer idag samt den förväntade framtida tillväxten kopplad till Ostlänken är en ny vårdcentral samhällsviktig och även om en ny byggs även i Trosa stad bedöms detta inte vara långsiktigt hållbart för kommunen och regionen.

Plandata

Planområdet är beläget i Vagnhärads, en tätort i de mellersta delarna av Trosa kommun, beläget knappt en mil norr om centrala Trosa. Planområdet avgränsas av fastigheten Fagerhult 2:86 med skol- och idrottsverksamheter i väst, Gnestavägen i öst, Skolvägen i norr och fastigheten Fagerhult 2:10 i söder bestående av Vagnhärads torg och parkering.

Planområdet är cirka 4400 kvadratmeter stort.



Figur 1. Planområdet i röd streckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Fagerhult 2:219 ägs av Trosabygdens bostäder AB, Trobo.

Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger inom den riksintressanta kulturmiljön Trosaåns dalgång (D46) (MB 3 kap 6 §). Detta är ett av länets mest fornlämningsstätaste odlingslandskap med tätt förekommande fornlämningar kring Trosaåns dalgång. Något söder om planområdet breder ett omfattande område för riksintresset rörligt friluftsliv ut sig.

Översiktsplan

Detaljplaneförslaget stämmer överens med Trosa kommuns gällande översiktsplan där planområdet är utpekad som ett vidare utvecklingsområde för torg, bostadsbebyggelse och centrumverksamhet.

Gällande detaljplan

För Fagerhult 2:219 gäller den byggnadsplan som vann laga kraft 1971-03-06 för norra delen av Vagnhärad stationssamhälle, fastighet Husby norra 2:47 m.fl. som sedan blev Fagerhult 2:10. Detaljplanen från 1971 omfattar ett större område än vad fastigheten Fagerhult 2:219 utgör idag men användningen för nuvarande planområde är styrt till handels-, kontors-, bibliotek-, post-, bank och samlingsändamål samt mark som ej får bebyggas. Byggnadsplanen ändrades om genom beslut 1996-10-16 (akt 0488-P97/2). Genomförandetiden har gått ut.

Angränsande detaljplaner

Angränsande till Fagerhult 2:219 finns följande detaljplaner

- Detaljplan för Fagerhult 2:85 samt del av 2:86, möjliggör skola och centrum intill Fagerhult 2:219 samt bostäder och centrum intill Vagnhärad torg.
- Detaljplan för kv Norra Husby 9:1 m fl möjliggör bostäder

- Detaljplan för Fagerhult 2:96 m fl möjliggör handel och centrumfunktioner

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, med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:955) 2 §. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsen framför för vidare planarbete att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården *Trosaåns dalgång* och att påverkan på riksintresset ska utredas inom ramen för detaljplan. Vidare anser Länsstyrelsen att ny bebyggelse ska anpassas till riksintresset och rådande stads- och landskapsbild, platsens kulturvården och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL vad gäller skala, placering, gestaltning, material- och kulörval. Detaljplanen bidrar på så vis till att nå det nationella arkitekturpolitiska målet *Gestaltad livsmiljö* samt miljömålet *God bebyggd miljö*. Länsstyrelsen ser positivt på att bostadskvarteren ska ha lokaler i bottenvåningen som bidrar till en förstärkning av Vagnhärad torg som offentligt rum.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet är flackt men har schaktats för att kunna inrymma en större livsmedelsbutik. Vegetationen består av enstaka gräsytor.

Geotekniska förhållanden

Markytan sluttar svagt nedåt mot söder (nivåskillnad ca 0,5 m) i den västra delen av fastigheten där det byggdes en tillbyggnad 1983.

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av glacial lera (mörkgul) och omgivande mark består av postglacial lera (ljusgul) och sandig morän (ljusblå). Skattat jorddjup till berg är 10–20 meter inom planområdet. Den geotekniska undersökningen bekräftar detta. Leran är genomgående fast och kraftigt överkonsoliderad. Moränen är upptill finkornig (siltig, sandig). Den är fastlagrad.

Grundvattenytan i borrhål 4 ligger på nivån +4,3 (5 m under markytan).



Figur 2 Utdrag från SGU:s jordartskarta. Källa: SGU. Röd streckad linje är ungefärligt planområde.

När befintlig byggnad byggdes till på 80-talet togs ett geotekniskt PM fram för tillbyggnaden. Grundläggningen av befintlig byggnad var enligt den uppschaktade inspektionsgropen utförd med en 0,5 m tjock betongplatta lagd på 0,25 m tjock grusfyllning på lera. PMet föreslog att tillbyggnaden genomgående kunde utföras direkt i mark på tjälfri nivå. Schakter för grund och ledningar kan i fyllning och lera utföras med praktiskt taget vertikal slänt (lutning ca 3:1).

Radon

Planområdet ligger inte inom kommunens högriskområde för radon.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Risk och farligt gods

Det finns inga kända risker inom planområdet. Närmaste transportled för farligt gods är belägen mer än 180 m från planområdet och påverkar således inte.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Strax norr om fastigheten finns ett naturreservat med flera kända fornlämningar, bland annat grav- och boplatsoområde, stensättningar, en skärvtenshö, gravfält och fossil åker. Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte detta.



Figur 3. Röd streckad linje är ungefärligt planområde. Kända fornlämningar är utmärkta med rött och blått. Källa: RAÄ.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Fagerhult 2:219 utgör idag en del av Vagnhärad centrum. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av en livsmedelsbutik i en våning. Angränsande bebyggelse som även angränsar till torg med parkeringsytor utgörs av flerbostadshus i tre till fem våningar i skrivmaterial samt ytterligare en livsmedelsbutik i en våning. Torget är kvadratisk med mönstrad stensättning samt asfalterade parkeringsytor. Bebyggelsen i närområdet består framför allt av flerbostadshus i två till tre våningar i sten samt småskalig bostadsbebyggelse i sten, trä och tegel. Angränsade skol- och idrottsverksamheter är uppförda i tegel.



Figur 4. Översikt över Vagnhärad torg 2021-08-25. Fagerhult 2:219 i bakgrunden. Källa: KlarkZenit



Figur 5. Omgivande miljöer vid Vagnhärad torg 2021-08-25. Källa: KlarkZenit

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. I anslutning till Vagnhärad torg finns mycket inslag av tegel.



Figur 6. Omgivande miljöer i tegel vid Vagnhärad torg 2021-08-25. Källa: KlarkZenit

Kommersiell och offentlig service

Kommersiell service finns i direkt anslutning till planområdet vid Vagnhärad torg. Inom gångavstånd från planområdet finns flera förskolor, skolor för såväl åk f-6 och åk 7–9 samt stort aktivitetsområde och lekplatser. Även badhuset Safiren med gym och annan friskvård finns in om gångavstånd.

Föreslagen bebyggelse och service

Föreslagen bebyggelse är uppdelad i fyra huskroppar med 4–5 våningar och möjliggör för 56 nya bostadslägenheter i varierande storlekar. Hörnhuset mot Vagnhärad torg utgör den högsta bebyggelsen med vindsvåning. I bottenvåning mot Vagnhärad torg möjliggörs det för lokaler, för dessa butiker och verksamheter finns en gemensam sockelvåning.

De planerade bostäderna kommer att få god tillgång till butiker och service i och med sitt läge vid Vagnhärad torg och tillskapandet av lokaler i bottenvåning när befintlig handelsverksamhet rivs. Även yta för servicebyggnad planeras för inom kvartersmark (e₁ eller e₂, kryssmark).

Det nya kvarteret är tillbakadraget mot norr för att omgivande bebyggelse ska ha fortsatt kontakt med Vagnhärad torg. Inom kvarteret finns det två upphöjda gårdar och grönska tillförs på kvarterets gårdssida.



Figur 7. Föreslagen bebyggelse sett från sydöst på Gnestavägen. Källa: KlarkZenit



Figur 8. Föreslagen bebyggelse sett från söder på Vagnhärad torg. Källa: KlarkZenit



Figur 9. Fasadelevationer. Källa: KlarkZenit

Placering, utformning, material, byggnadsteknik

Vagnhärad präglas av en småskalig bostadsbebyggelse ofta uppförd i traditionella färgskalor med ett trämaterial eller tegel. För att tillkommande bebyggelse ska knyta an till Vagnhärad tätorts tradition och anpassa sig till befintlig bebyggelse på platsen kommer den att uppföras i en blandning av rött tegel och putsade fasader (f_2). Taklandskapet är uppfört i varierande sadeltak (f_1) för att skapa sammanhang med omgivande bebyggelse där vindsvåningar möjliggörs för kvarterets högsta byggnader (v_1). Takutformningen möjliggör för placering av solceller på taken.

Entréer till bostadshusen placeras på gårdssidan i anslutning till föreslagen parkering. Lokaler och verksamheter vänder sig mot torget för att skapa aktivitet och en levande bottenvåning i anslutning till Vagnhärad torg.

För att skapa levande fasader planeras det för balkonger. Dessa får glasas in, med undantag för de fasader som vetter mot Vagnhärad torg. De upphöjda gårdarna kommer att utformas med ett tätt räcke för att skydda de som vistas på gårdarna mot buller från Gnestavägen.

Friytor

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller kända rödlistade arter. Inga kända natur- eller kulturmiljövärden antas påverkas. Drygt 100 meter norr om planområdet ligger det kommunala naturreservatet Lånestaheden. Trosaån, del av riksintresse för kulturmiljö ligger drygt 200 meter söder om planområdet.

Inom planområdet föreslår detaljplanen friytor med grönska genom upphöjda gårdar för de boende samt att gårdsytan närmast bostäderna tillförs med grönska (n_1).

Gator och trafik

Vägar och biltrafik

Området ansluter till befintlig infrastruktur via Skolvägen. Gnestavägen utgör vidare en förbindelse till Stationsvägen och vidare mot Trosa via väg 218 samt till E4. Stationsvägen utgör även förbindelse till resecentrum med järnvägstrafik och buss.

Föreslagen anslutning med bil till och från planområdet sker fortfarande via Skolvägen.

Gång och cykeltrafik

Längs med Skolvägen och Gnestavägen som ligger i anslutning till planområdet finns gång- och cykelvägar som angör till planområdet. Angränsande till planområdet söderut ligger Vagnhärad torg som främst utgörs av parkering för besökare med bil, men det finns även viktiga stråk för gående såväl i nord-sydlig som öst-västlig riktning.

I föreslagen detaljplan kommer Vagnhärad torg få en tydlig ställning till föreslagen bebyggelse då lokaler planeras för i bottenvåningar som vetter mot torget. Det kommer vara möjligt för gående att korsa planområdet i nord-sydlig riktning mellan Skolvägen och Vagnhärad torg då bebyggelsen medger släpp mellan huskropparna. Siktlinjer mellan Skolvägen och söderut kommer alltså att säkerställas.

Parkering

Befintlig parkering är lokaliserad bakom livsmedelsverksamhet som även utgör plats för lastning. Precis söder om planområdet finns Vagnhärad torg med parkering för främst personbilar.

I föreslagen detaljplan sker parkering för bostäderna i de norra delarna av planområdet med angöring från Skolvägen (n₂). Parkering kommer delvis utgöras av carports vilka kan byggas för en yta om max 250 kvadratmeter (e₂) med en nockhöjd om max 4,5 meter (kryssmark). Inom planområdet föreslås parkering för cykel både utomhus och inomhus där detaljplanen medger väderskyddad cykelparkering (e₁ eller e₂).



Figur 10. Carports sett från nordväst på Skolvägen. Källa: KlarkZenit



Figur 11. Carports sett från sydväst. Källa: KlarkZenit



Figur 12. Carports sett från nordöst på Gnestavägen. Källa: KlarkZenit

Störningar

Buller

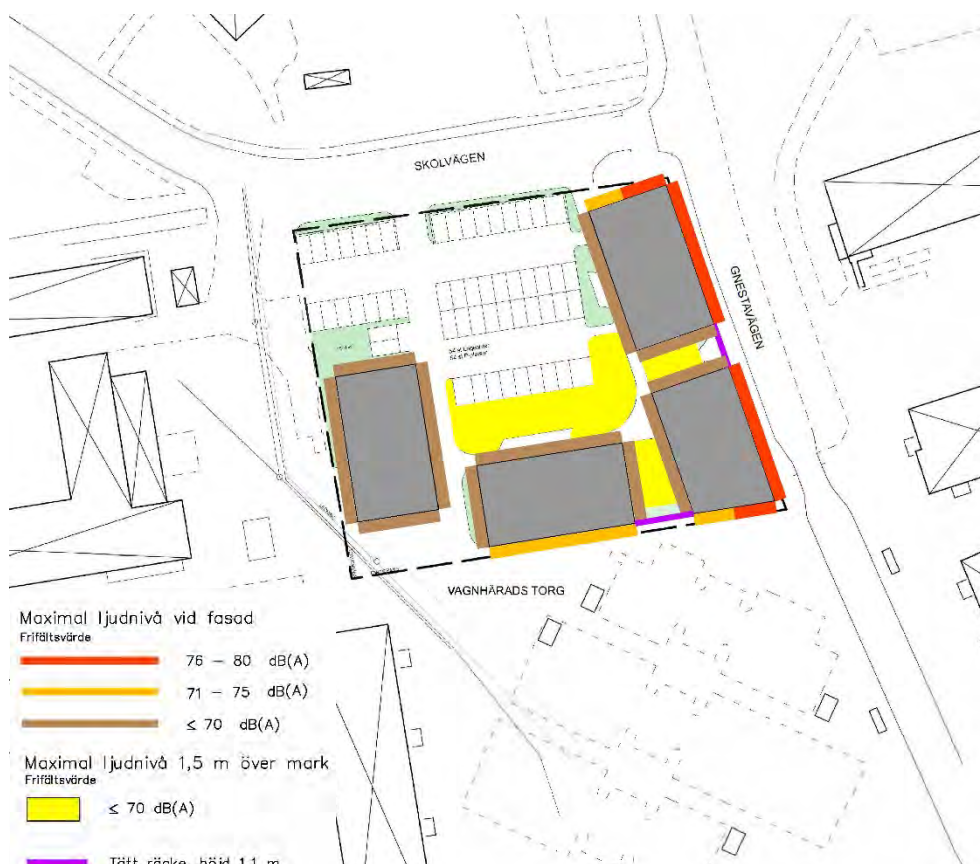
I nuläget finns det ljudkällor som berör planområdet i form av buller från Gnestavägen och Skolvägen samt ljud från lekande barn.

Enligt den bullerutredning som tagits fram för detaljplanen kommer de planerade bostadshusen utsätts för buller från trafiken på Gnestavägen och Skolvägen samt ljud från lekande barn etc. Vid fasaderna mot vägarna blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning kan bostäder med god ljudkvalitet byggas.



Figur 13. Ekvivalentnivåer. Åkerlöf Hallin Akustikkonsult.

Cirka 65 % av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Fyra lägenheter om högst 35 m² får 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.



Figur 14. Maximalnivåer. Åkerlöf Hallin Akustikkonsult.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Ljudet från ventilationsanläggningar på och i angränsande skol- och handelsbyggnad kommer att, vid behov, dämpas så att aktuella riktvärden för industribuller klaras.

Ljudkvalitetsindex för projektet kan om förstärkt trafikbullerisolering väljs bli 1,8. Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas. Väljs trafikbullerisolering motsvarande minimikraven enligt BBR blir Ljudkvalitetsindex 0,9.

Föreslagen detaljplan reglerar så att fasad och fönster ska förses med extra ljudisolering mot Gnestavägen. (m₂), samt att täta räcken med höjd av 1,1 meter ska uppföras över anslutande marknivå för de upphöjda gårdsytorna (m₁).

Översvämning

Enligt Länsstyrelsens underlag *Riskbild 2 Södermanland – Skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema vattenstånd*, riskerar ett område inom fastigheten att översvämmas vid skyfall. Länsstyrelsen anser att den fortsatta planprocessen behöver belysa risken för översvämning och behov av eventuella skyddsåtgärder för ny/befintlig bebyggelse.

Även i den dagvattenutredning som gjorts för detaljplanen framgår det att det finns

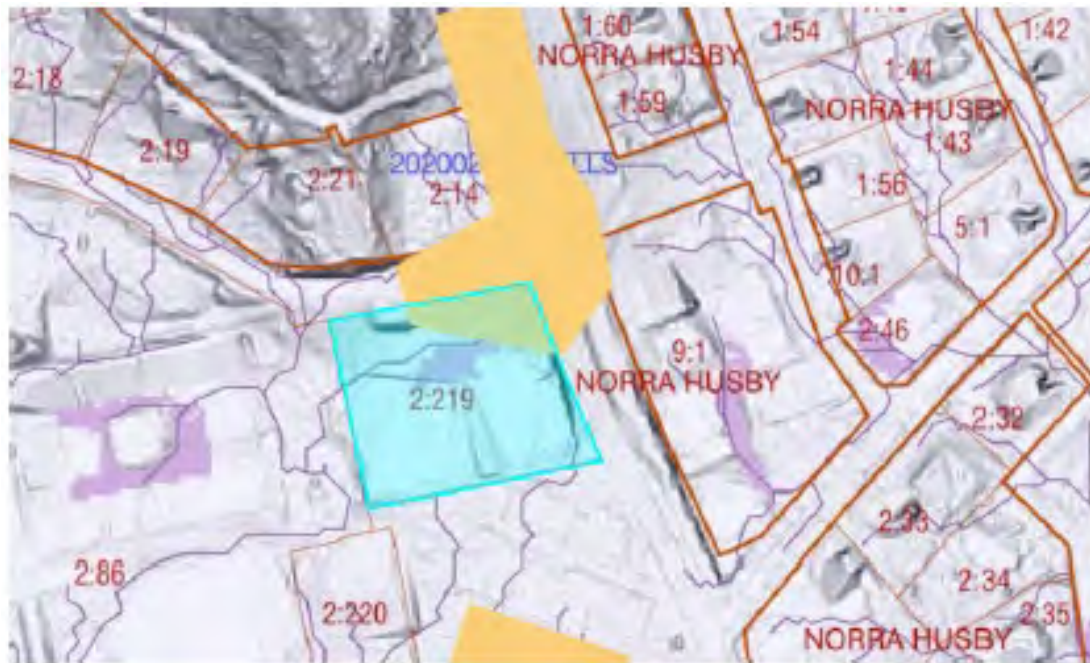
områden inom detaljplanen som riskerar att översvämmas vid ett 50 mm regn i befintlig situation. Vid ett skyfall på 50 mm ansamlas vatten med ett vattendjup större än 10 cm. Det bedöms bero på den befintliga byggnadens placering som i dagsläget blockerar en flödesväg söderut och i stället ger en avrinningsväg väster om byggnaden där det sedan avrinner söderut.



Figur 15. Områden som riskerar att översvämmas vid befintlig situation vid 50 mm regn. Norconsult AB.

Skred och erosion

I norra delen av planområdet finns ett av SGU utpekat aktsamhetsområde för skred, vilket kan behöva utredas vidare i planarbetet. Eftersom området är utschaktat och anlagt med stödmurar och parkering sedan lång tid tillbaka bedöms risk för skred som obefintlig.



Figur 16. Utsnitt från Länsstyrelsens kartunderlag som visar låga områden och SGIs akksamhetsområde.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet i det sydvästra hörnet går huvudledning för dricksvatten. Ledningen ägs av Trosa kommun. Dessa skyddas med en administrativ bestämmelse (u₁)

Dagvatten

Planområdet består till stor del av den befintliga Hemköps-byggnaden med ett generellt platt tak. Norr om byggnaden finns en parkering och lastplats med en svag lutning söderut mot byggnaden som skapar ett instängt område för dagvattnet. Skolvägen norr om planområdet är belägen på en nivå drygt 2 meter högre än parkeringen. Dagvattenutredningar som gjorts för detaljplanen visar att dagvatten som inte avrinner till dagvattenbrunnar i Skolvägen rinner in på planområdet via de två infarterna till parkeringen/lastplatsen. Dagvatten från planområdet leds idag via markavrinning och dagvattenbrunnar till dagvattenledningsnätet



Figur 17. Blåa pilar visar befintlig yttlig avrinning inom och angränsande till planområdet. Norconsult AB.

I den dagvattenutredning som gjorts för detaljplanen har fördröjnings- och reningsbehov beräknats för att flödet vid ett framtida 10-årsregn inte ska öka jämfört med ett befintligt 10-årsflöde samt att ca 90 procent av årsnederbörden ska kunna omhändertas. Det dimensionerande ytbehovet beräknades till 149 kvadratmeter. Nedsänkta regnbäddar föreslås som dagvattenåtgärd för rening och fördröjning. Med en nedsänkning på 10 cm erhålls då en yttlig fördröjningsvolym på 15 kubikmeter. Regnbäddarna föreslås primärt placeras i nära anslutning till parkeringsytorna då dessa bedöms vara mest förorenade.

Vid korrekt utförd höjdsättning vid genomförandet möjliggörs att dagvatten kan avrinna söderut bedöms risken för stående vatten och skador på byggnader vid skyfall som låg. Byggnader ska placeras så att en naturlig avrinning kan säkerställas. Föreslagen detaljplan reglerar att dagvatten ska fördröjas inom planområdet och avledas i enlighet med kommunens tekniska kontors anvisningar och med ledning av den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen av detaljplan (n₃).

Miljökvalitetsnormer

Trosaån omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). Dess nuvarande ekologiska status är klassad som Måttlig och dess kemiska status klassas som uppnår ej god. Föroreningskoncentrationer och föroreningsmängder har beräknats för befintlig och planerad situation innan samt efter rening. Beräkningarna har gjorts i StormTac och visar att varken föroreningskoncentrationerna eller föroreningsmängderna i dagvattnet beräknas öka om föreslagna regnbäddar tillämpas.

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.

El, tele och bredband

El-, tele- och fiberledning ansluter till eller strax intill planområdet.

För att möjliggöra planens genomförande kan ledningar i planområdet behöva flyttas. En flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren och initiativtagaren till åtgärden.

Avfall

Avfallshanteringen följer Trosa kommuns avfallsplan vad gäller fastighetsnära avfallshantering. Avfallshanteringen för de nya bostäderna sker i en separat servicebyggnad centralt i kvarteret (e₁ eller e₂), alternativt att detta tillskapas i byggnaderna. Avfallet kan tömmas via den planlagda markparkeringen som även fungerar som angöring vid in och utflyttning. Tillräckliga ytor för passage för renhållningsfordon finns för en fortsatt hantering av detta inom fastigheten.

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är idag planlagt som handel- och centrumändamål med en verksamhetsbyggnad, område med vegetation och asfalterad markparkering. Ny föreslagen bebyggelse föreslås på mark som redan är ianspråktagen. Vegetationsområdet består utav gräs och yngre träd. Det finns inga kända naturvärden i planområdet. Planförslaget anses inte innebära några betydande negativa konsekvenser för naturvärden eller vegetation på platsen.

Riksintressen

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljö för Trosaåns dalgång (D46) (MB 3 kap 6 §).

I Länsstyrelsens kunskapsunderlag till riksintresset framhålls att målen vid planering, för att kunna tillgodose riksintresset, bland annat bör fokusera på att:

- de rika fornlämningsmiljöerna och sambanden mellan dessa ska kunna förstås och upplevas,
- tydliga och pedagogiska fornlämningar ska tillgängliggöras, vårdas och skyltas,
- utblickarna från fornlämningarna, över det öppna landskapet och ner mot Trosaåns dalgång ska bestå m.m.

Detta innebär bland annat att de fornlämningar och deras fornlämningsområde som har tydlig anknytning till Trosaån ska bevaras, och att ny bebyggelse inte ska anläggas i exponerade lägen.

Fastigheten Fagerhult 2:219 är bebyggd idag och ingår i ett område med befintlig bebyggelse. Fastigheten ligger utanför markerade fornlämningsområden. Stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att detaljplanen inte kommer därför att medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

Strax norr om planområdet är ett naturreservat om cirka 30 hektar beläget och något

söder om planområdet breder ett omfattande område för riksintresset rörligt friluftsliv ut sig. Detaljplanen bedöms inte påverka vare sig naturreservatet eller riksintresset negativt.

Vidare anser Länsstyrelsen att ny bebyggelse ska anpassas till riksintresset och rådande stads- och landskapsbild, platsens kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL vad gäller skala, placering, gestaltning, material- och kulörval. Detaljplanen bidrar på så vis till att nå det nationella arkitekturpolitiska målet *Gestaltad livsmiljö* samt miljömålet *God bebyggd miljö*.

Landskapsbild

I anslutning till planområdet och Vagnhärad torg finns befintliga flerbostadshus. Den tillkommande bebyggelsen kommer medverka till att stärka den befintliga stadsbilden och rama in Vagnhärad torg för att uppnå en mer stadsmässig karaktär. Tillkommande bostäder och verksamhetslokaler lämpar sig väl på platsen eftersom den nya bebyggelsen kopplar ihop med intilliggande hus vad gäller höjd och skala. Vagnhärad präglas av en bostadsbebyggelse som ofta uppförs i traditionella färgskalor med ett trämaterial eller tegel. Den tillkommande bebyggelsen kommer att knyta an till Vagnhärad traditionella färgskala vad gäller material- och kulörval vilket gör att området kommer upplevas som sammanhållet och väl anpassat för platsen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Markföroreningar

Detaljplanen förväntas inte tillföra mark-, luft- eller vattenföroreningar. Det finns heller inte några markföroreningar inom planområdet.

Buller

Fordon från Skolvägen och Gnestavägen ger upphov till trafikbuller. Trafikbullerutredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna blir som högst 60 dBA vid fasaderna och uppfyller således riktvärdet 60 dBA vid bostadsfasader.

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 standardförfarande PBL (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

Kvartal 2 2022	Beslut om samråd
Kvartal 2 2022	Samråd
Kvartal 4 2022	Granskning
Kvartal 1 2023	Godkännande i SBN
Kvartal 1 2023	Antagande i KF
Kvartal 1 2023	Laga kraft

Ansvarsfördelning

Planområdet utgörs endast av kvartersmark. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder på kvartersmark.

Vatten- och avlopp

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avloppsnätet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun. Anslutning sker vid av kommunen anvisad punkt och utbyggnaden bekostas av exploatören.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet. Skanova Access AB ansvarar för telenätet. Trofi ansvarar för fibernätet.

Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ansvarar för anläggande, upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flyttning av dagvatten-, vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark. Exploatörerna ska samråda med ansvarigt bolag inom Trosa kommun eller annan ledningsägare som berörs.

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

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med framtagna dagvattenutredning. Exploatör ska ombesörja och bekosta anläggandet av dagvattenlösning inom kvartersmark. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand fördröjas och omhändertas lokalt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten Södermanlands län. Fastighetsägare inom planområdet ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar.

Fastighetsbildning och fastighetsregleringar

Ansökan om fastighetsbildning med mera ställs till Lantmäterimyndigheten i Södermanlands län. Detaljplanen möjliggör för 3D-fastighetsbildning för centrumändamål.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Inga befintliga servitut finns inom planområdet.

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt inom planområdet för el vilken tillhör Vattenfall Eldistribution samt två ledningsrätter för telefiber vilka tillhör Skanova och Telenor. Det finns även en ledningsrätt för kommunalt dricksvatten vilken tillhör Trosa kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Uppförandet av ny detaljplan bekostas av exploatören och planavgift vid bygglovsansökan tas därför inte ut.

Bygglov

Kostnad för bygglov med mera debiteras enligt gällande taxa.

Vatten och avlopp

Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar eventuella fastighetsbildningar föranledda av detaljplanen.

Avtal

Ett avtal om markköp kommer att tecknas mellan exploatören och Trobo efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

El, tele och fiber

El-, tele- och fiberledningar finns inom eller angränsande till fastigheten.

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



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, 2021-09-16
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2021-09-06

Upprättad 2021-09-17 av Metria AB i Katrineholm

E-post: katrineholm@metria.se
Telefon: 010-121 87 80

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

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ och egenskapsgräns

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnader ska uppföras med ledning av illustrationer i planbeskrivningen.

Balkong som inte vetter mot Vagnhärads torg får glisas in.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter, 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

v_1 Vind får inredas

Markens anordnande och vegetation, 4 kap. 13 § 1 st 1 p

n ₁	Parkeringsplatser får ej anordnas.
n ₂	Parkeringsplatser får anordnas.
n ₃	Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och avledas i enlighet med kommunens tekniska kontors anvisningar och med ledning av den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen av detaljplanen. Byggnader ska placeras på en höjd som möjliggör en kontinuerlig avrinning.

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

m ₁	Tätt räcke med höjd av 1.1 meter ska uppföras över anslutande marknivå.
m ₂	Fasad och fönster ska förses med extra ljudisolering mot Gnestavägen.

Markreservat, 4 kap. 6 §

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
----------------	--

Till planen hör:	Behovsbedömning	Plankarta med bestämmelser	
Planbeskrivning	Fastighetsförteckning		
Detaljplan för		Samrådshandling	
Fagerhult 2:219		Beslutsdatum	Instans
		Samråd	SBN
		Granskning	
Trosa kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Planavdelningen		Godkännande	
Upprättad 2022-03-23		Antagande	
Karolina Ehrén, Norconsult AB Planarkitekt	Linda Axelsson Planchef	Laga kraft	

6

Samhällsbyggnadsnämnden
Samhällsbyggnadskontoret
Linda Axelsson
Planchef
0156-520 37
linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-02-21
Diarienummer
SBN 2021/36



Granskning –detaljplan för Norrbystugan 3:2, Västerljung, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse.
2. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut ett reviderat förslag till ny detaljplan på granskning.

Ärendets bakgrund

Fastigheten Norrbystugan 3:2 är belägen i Västerljungs tätort i anslutning till Norrbyvallen och ingår i detaljplanen P97-4. Totalt omfattar fastigheten drygt 4.000 kvm och den är sedan länge bebyggd med ett mindre bostadshus. Gällande detaljplan möjliggör byggnation av bostad eller Kultur – museum, hembygdsgård upp till 150 kvm i ett plan och fastigheten har en q1 bestämmelse där ny bebyggelse ska anpassas med hänsyn till miljöns egenart. Fastigheten är inte delbar. Nuvarande fastighetsägare har inkommit med förfrågan om att få dela fastigheten.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Norrbystugan 3:2 är belägen inom Västerljungs tätort och inom ett område som översiktsplanen redovisar som strategisk mark och därmed aktuellt för förändring och utveckling. Kommunalt vatten och avlopp finns i direkt anslutning till området. Tillgång till hållplats för kollektivtrafiken finns i fastighetens närhet och via Norrby gata nås Kyrkskolan och ortens förskolor på ett enkelt sätt. Kommunen ändrade detaljplanen för fastigheten direkt söder om den nu aktuella för några år sedan i syfte att uppnå det som nu önskas för Norrbystugan 3:2. Förslag till ny detaljplan möjliggör en delning, säkerställer befintliga kulturmiljövärden samt skapar två tomter för permanentbostäder. Ett förslag till ny detaljplan har samråtts med berörda sakägare, myndigheter m fl och synpunkter har framförts vilket gör att ett reviderat förslag till detaljplan behöver 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/@58.921754,17.4344951,220m/data=!3m1!1e3>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Samrådsredogörelse

Detaljplan för Norrbystugan 3:2

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING
Upprättad i januari 2022



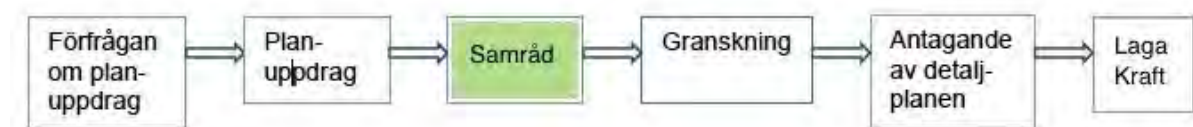
Vy över fastigheten med byggnader från väg 782 mot norr.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

Detaljplanering regleras av Plan- och bygglagen (PBL) 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. 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 igen 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. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en delning av fastigheten Norrbystugan 3:2, och därigenom tillskapa ytterligare en fastighet för bostäder på den södra delen av den nuvarande fastigheten samt säkerställa tillfart till den nya avstyckningen. Bestämmelser som reglerar fastigheten idag i gällande detaljplan kommer i hög utsträckning att föras över till den nya detaljplanen

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB enligt 6 kap miljöbalken behöver därför inte upprättas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 1,5 km väster om Västerljungs tätort, längs väg 782, och närmare 8 km från Trosa centrum, benämnt Hilleborn-Hillesta. I väster och söder gränsar planområdet mot Norrbyvallen (Norrbystugan 3:1), Västerljungs idrottsförening, och längs den östra gränsen ligger väg 782 (Västerleden), vilken förvaltas av Trafikverket. I norr mot en privat fastighet, Norrby 8:4.

Areal

Planområdet upptar en yta om ca 4000 m².

Markägförhållanden

Omgivande fastigheter i söder och väster är Norrbystugan 3:1, vilken ägs av Västerljungs Idrottsförening, i norr Norrby 8:4 som är privatägd, samt mot öster och väg 782, Norrby 8:1 också privatägd.



Planområdets ungefärliga läge på flygfoto

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTA- GANDEN

Riksintressen inom planom- rådet

Planområdet ligger inom riksintresset för kust och skärgård (4 Kap.§4 Miljöbalken), som gäller en stor del av Mellansveriges Östersjökust samt riksintresset för rörligt friluftsliv (4 Kap.§2 Miljöbalken), kustområdet och skärgården. Även detta avser stora delar av Östersjökusten. Planens genomförande påverkar inte dessa riksintressen, vilket belysts i kommunens dokument "Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning".

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan från 2021 är området markerat som strategisk mark med inriktning på förtätning av nya bostäder. Norr om planområdet har en detaljplan relativt nyligen tagits fram för att möjliggöra förtätning av bostäder och en utveckling av Norrbystugan 3:2 följer översiktsplanens intentioner med området.

Gällande detaljplaner

Området ligger inom nuvarande detaljplan P97-4. Detaljplanen möjliggör bostadsändamål och kultur, museum eller hembygds-
gård. Det är möjligt att bygga 150 kvm byggnadsarea men fastigheten är inte delningsbar. Den äldre huvudbyggnaden har en q1-bestämmelse för att bevara dess karaktär och gestaltning.

Program för planområdet

Den planerade exploateringen överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

Strandskydd

Inom planområdet finns inget strandskydd.

Undersökning om behov av strategisk miljöbedömning

Kommunen har utrett behovet av strategisk miljöbedömning vilken har samråtts med Länsstyrelsen. Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens, 6 kap. § 11 har därför inte tagits fram. Under samrådet med Länsstyrelsen lyft fram frågor som bl a kulturmiljön inom planområdet samt risk för buller från intilliggande väg vilket kommer att utredas inom ordinarie plandokument.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag gavs 2021-09-07, §59

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av traditionell trädgård med gräsbevuxen mark på den södra delen av fastigheten, och med någon blandvegetation i den norra delen. Mot väg 782 i öster finns också vissa träd av traditionell trädgårdskaraktär. Det finns inga registrerade naturvärden inom planområdet. Den södra delen av tomten är relativt plan och ligger på ca +25 meter medan den norra stiger till +29 m.

- Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet ligger ej inom område som har förhöjd risk för skred. Planerad kvartersmark ligger med sina ca +24 till +29 meter väl över länsstyrelsens rekommendation om en lägsta golvnivå +2,2 meter över havet. Trosa kommun har i sin översiktsplan beslutat att bebyggelse skall ske med en lägsta golvnivå på +2,6 meter över nollplanet i RH2000.

- I samband med eventuell byggnation kommer de grundläggning och geotekniska förhållanden att studeras. Området ligger inom normalriskområde för markradon. Ingen förorenad mark förekommer.

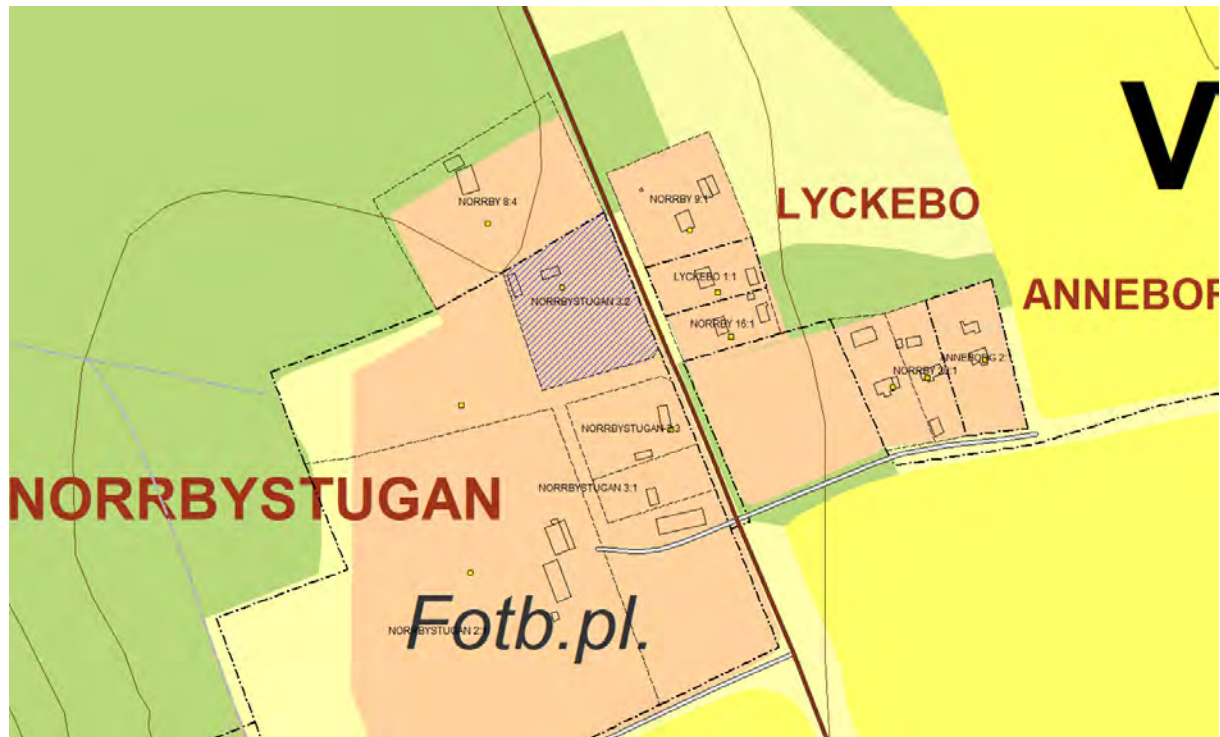
- Fornlämningar

Ca 200 meter söder om planområdet, intill ladan på Västerljungs Idrottsförenings mark finns lämningar av husgrund från äldre tid, upptagen i Riksantikvariets inventering. Skulle fornfynd göras vid genomförandet av detaljplanen ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen.

- Vatten

Delar av området är beläget inom avrinningsområdet till en av kommunens vattentäkter. Området utreds inom ramen för nya skyddsföreskrifter för Sörtuna vattentäkt och det är positivt att området kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet för att minimera risken för påverkan på avrinningsområdet

I den södra delen av planområdet finns flödesvägar vid skyfall redovisade i den östra delen vilka ansluter till en möjlig lågpunkt söder om planområdet. Det är viktigt att dagvatten även fortsättningsvis fördröjs inom planområdet för att minska risken för intilliggande områden. Det finns omfattande ytor inom planområdet att möjliggöra detta i kombination med att föreslagna detaljplan endast medger en mindre förtätning jämfört med gällande detaljplan.



Befintlig bebyggelse

Området är idag ianspråktaget av äldre bebyggelse i den norra delen, med en mindre huvudbyggnad om ca 40 m², och en yngre komplementbyggnad med ungefär samma storlek. På fastigheten står idag också ett förrådstält av tillfällig karaktär. Byggnaderna är traditionellt rödfärgade och detta bör bibehållas på platsen. Bebyggelsen bildar tillsammans med det ursprungliga och nya bostadshusen på Norrbystugan 3:3 och ladan i söder på Norrbyvallen en kulturhistoriskt intressant miljö särskilt värd att skyddas.

Den befintliga huvudbyggnaden utgörs av en traditionell parstuga i öst-västlig riktning placerad på naturstensgrund, med falufärgad lockläktpanel med vita knutar och fönsterfoder. Taket med åskonstruktion och takutsprång, är försett med moderna rödorange betongtakpannor liknande tvåkupigt lertegel i karaktären. Den centralt placerade skorstenen av tegel är vitputsad. Ett senare tillägg är ett litet vindfång mot söder på en modernare grund. Vårdeåret på byggnaden är 1929 men huset är förmodligen äldre med tanke på takkonstruktionen.

Längre in på fastigheten i nordvästra hörnet ligger en modernare komplementbyggnad, även denna med rödfärgad lockläktpanel och tvåkupiga takpannor inrymmande gästrum och hygienrum.



Fastigheten från väg 782 norrut



Huvudbyggnaden



Den yngre komplementbyggnaden

- **Nya bostadshus och komplementbyggnader**

Vid byggnation av ny bebyggelse skall denna anpassas till det kulturhistoriska sammanhanget med hänsyn till utformning-, material- och färgval. Byggrätterna utökas något. Planbestämmelser kommer att anpassas till platsen och utgå ifrån gällande detaljplan. Gestaltning skall ske i nära samarbete med kommunens bygglovenhet.

- **Kommersiell och övrig service**

Tillgång till kommersiell service utanför planområdet finns i Trosa tätort på ett avstånd av ca 8 kilometer. Förskola och skola finns inne i Västerljung med ett avstånd av ca 1,5 km. Under året kommer en obemannad dygnetruntöppen livsmedelsbutik att etableras i närheten av planområdet.

Friytor

- **Lek och rekreation**

Alldeles i anslutning till planområdet ligger Norrbyvallen med möjligheter till idrotts- och föreningsaktiviteter och i Västerljung en kilometer bort ytterligare en idrottsplats och lekplats. Det finns även goda möjligheter till rekreation i intilliggande skogsområden.

- **Naturmiljö**

Väster om Norrbyvallen finns ett skogsområde som utgör ett värdefullt närströvområde.

- **Gator och trafik**

Området ligger inte inom utredningskorridoren för Ostlänken.

Väg 782, Västerleden, passerar längs planområdets östra gräns. In- och utfart till den befintliga fastigheten bibehålls på sin nuvarande plats. För att eliminera en ny anslutning kommer den tillkommande fastigheten ges tillfart via befintlig anslutningsväg till Norrbyvallen. Ett servitut mellan fastighetsägarna kommer att upprättas för att tillgodose åtkomst.

- **Kollektivtrafik**

Buss 552 och 710 stannar på Västerleden ca 200 meter från planområdet, med bussförbindelser till Trosa, Vagnhärad och Nyköping.

- **Buller**

Närheten till väg 782 skulle kunna innebära påverkan av buller. I samband med att detaljplanen för Hilleborn strax norr om aktuellt planområdet togs fram 2018-2019 gjordes en bullerberäkning av Åkerlöf Hallin Akustik AB (2018-11-26). Eftersom förutsättningarna är desamma för aktuellt område samt att trafikmängderna inte förändrats sedan dess bedöms resultatet från utredningen vara tillämpliga även för aktuell detaljplan. Utredningens slutsats är följande:

Planområdet utsätts för låga bullernivåer från trafiken på väg 782 samt visst bullerregn från trafiken på väg E4. De ekvivalenta ljudnivåerna blir lägre än 60 dB(A) för alla byggnader inom planområdet. Byggnader på större avstånd än 20 meter från väggkant till väg 782 får lägre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

På gårdsytor väster om byggnaderna blir ekvivalentnivån på grund av trafiken i närområdet högst 50 dB(A) och maximalnivån lägre än 70 dB(A). Uteplats som klarar riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen kan anläggas här utan speciella bulleråtgärder.

- **Parkering**

Parkering för bilar anordnas på egen fastighet.

Teknisk försörjning

- **Vatten och avlopp**

Området försörjs genom kommunalt vatten och avlopp. Befintliga vatten- och avloppsledningar passerar söder och väster om planområdet, på Västerljung Idrottsförenings mark.

- **Dagvatten**

Dagvatten ska hanteras vid källan. Inom planområdet finns goda förutsättningar för fördröjning, rening och avledning. Föreslagen detaljplan medger en mindre förtätning jämfört med gällande detaljplan och några särskilda åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

- **Värme**

Byggnader skall vara utformade så att energiförbrukningen minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis vattenburet. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor skall eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning.

• **El- tele- och fibernät.**

El- och telenätet är utbyggt i anslutning till området.

Vattenfall har jordkablar och elkabelskåp på fastigheten med lågspänning upp till 400 volt.

Kabeln försörjer även Norrbystugan 2:1 Punkt för fiberanslutning finns i planområdets sydöstra del mot väg 782.

• **Avfall**

Korslöt återvinningscentral ligger strax utanför Vagnhärad. FTI-stationer finns på olika platser i centrala Vagnhärad, exempelvis nära Hedebyskolan. Avfall ska hanteras i enlighet med kommunens reglemente.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns inte någon allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden innebär att ändras eller upphävs planen 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 de byggrätter som går förlorade.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planuppdrag	september	2021
Beslut om samråd	vintern	2022
Granskning	våren	2022
Antagande	sommaren	2022
Laga kraft	sommaren	2022

Handläggningen sker enligt standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för vägar och gemensamma ytor i anslutning till planområdet. Planområdet är perifert beläget i kommunen, i anslutning Norrbyvallen. De allmänna ytorna, vägar mm har idag ett enskilt huvudmannaskap. Kommunen har inte för avsikt att överta huvudmannaskapet i området. Den tillkommande bebyggelsen är endast att se som en mindre förtätning av befintlig bebyggelse i området.

Genomförande av aktuellt planförslag

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

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts vid den punkt kommunen anvisar. Anslutningsavgift tas ut för nya serviser enligt gällande taxa. Frågor som rör vatten- och avloppsnätet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun.

Dagvatten

Planen medger en mindre förtätning och andelen hårdgjorda ytor bedöms inte öka i någon större utsträckning jämfört med idag. Dagvatten ska omhändertas lokalt enligt kommunens

dagvattenpolicy. Inom planområdet finns möjlighet till fördröjning och rening. Slutlig hantering av dagvatten avgörs i samband med bygglovsprövning i samråd med kommunens Tekniska enhet. Bortledning av dagvatten får inte innebära mer tillkommande vatten i Trafikverkets diken och trummor än i dagsläget.

El, tele, bredband/fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och eventuellt nya abonnenter ansluts i enlighet med nätägarens instruktion. Telia Sonera AB ansvarar för telenätet. Kostnaden och ansvar för genomförandet åligger exploatören/fastighetsägaren. Anslutningspunkt för bredband/fiber finns i planområdets sydöstra del mot väg 782.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för alla byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

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

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten Södermanlands län. Det är exploatören/fastighetsägaren som initierar och bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som planen redovisar.

Tillfart till den södra fastigheten ska ske från vägen i planområdets södra del på fastigheten Norrbystugan 3:1. Servitut för denna rättighet skall bildas på den av Västerljungs IF ägda marken. Detta skall ske i samband med den lantmäteriförrättning som görs då fastigheten delas. Befintlig in- och utfart mot väg 782 behålls för den norra delen av ursprungsfastigheten Norrbystugan 3:2.

Ekonomiska frågor och avtal

Kostnader för upprättande och genomförande av detaljplanen åligger berörd fastighetsägare. Planavgift ska ej tas ut vid bygglov. Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa.

Något exploateringsavtal upprättas inte mellan fastighetsägare och Trosa kommun.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Från Trosa kommun har planchef Linda Axelsson ansvarat för framtagandet av detaljplanen.

Medverkande konsulter

Handlingarna till detaljplanen har upprättats av arkitekterna Håkan Zätterlund och Birgitta Elvingson genom Asmussens Arkitektgrupp AB.

Upprättad 2022-01-03

Håkan Zätterlund
Arkitekt SAR-MSA
Asmussens Arkitektgrupp AB

Kartbeteckningar, ett urval

- LÖVÅSEN 3:1
- 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
- Ägoslagsgräns
- Häck
- Belysningstolpe/ Elskåp
- Servitutsområde
- Servitut, rättighet, gemen-
samhetsanläggning

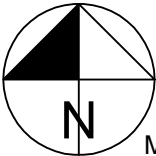
Grundkartan upprättad 2021-11-03
av Metria AB i Katrineholm

E-post: katrineholm@metria.se
Telefon: 010-121 87 80

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 hänför sig till 2021-11-01

Vid gränspunkten i nordvästra hörnet av Norrbystugan 3:2 avviker
markeringen (rör i mark) med 60 cm från registerkartan.
Övriga återfunna gränspunkter är inom 10 cm.



SKALA 1:500

METER 0 5 10 20 50

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående
beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela
planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns (ritad 3 meter utanför)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B

Bostäder 4 kap 11 § 2

UTNYTTJANDEGRAD 4 kap 11 §

Minsta fastighetsstorlek 1800 kvm 4 kap 18 §

- e₁000

Största byggnadsarea i kvm för huvudbyggnad
4 kap 11 §

e₂

Utöver huvudbyggnad får två komplement-
byggnader med total byggnadsarea 90 kvm
uppföras varav 45 kvm per byggnad.
Befintligt torp kan definieras som
komplementbyggnad vid nybyggnation av
huvudbyggnad.

e₃

Utöver huvudbyggnad får två komplement-
byggnader uppföras. Största totala byggnads-
area för komplementbyggnad är 60 kvm
varav högst 40 kvm per byggnad.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS
BEBYGGANDE

Marken får ej förses med byggnad 4 kap 11 §

MARKENS ANORDNANDE

Utfart får ej anordnas 4 kap 9 §

PLACERING, UTFORMNING,
UTFÖRANDE och VARSAMHET 4 kap 16 §

6,5

Högsta nockhöjd i meter 4 kap 11 §

22,5-35°

Högsta takvinkel i grader

I

Antal våningar

Marklov krävs för ändring av markhöjd mer än 0,5 m

f₁

Träfasader

f₂

Takmaterial av taktegel och/eller falsad plåt

f₃

Fasadfärger i traditionella kulörer, rött och
grått, samt med andra inslag.

Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 4 m.

q₁

Värdefull miljö. Ändring av byggnad får ej
förvanska dess karaktär. Ny bebyggelse skall
utformas med särskild hänsyn till miljöns
egenart. Gestaltning ska ske i nära samarbete
med kommunens bygglovenhet. 8 kap 13 §

v₁

Vind får inredas. 4 kap 11 §

UPPLYSNINGAR

Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska
arbetet omedelbart avbrytas.
Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla
förhållandet till Länsstyrelsen. KML 2 kap 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Tillfart för södra fastigheten ska säkras genom servitut.
Denna detaljplan ersätter del av detaljplan P97-4.
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner
laga kraft. 4 kap 21 §

SBN 2021/36

SAMRÅDSHANDLING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Beslutsdatum Sign

DETALJPLAN FÖR
Norrbystugan 3:2
Trosa kommun

Antagande SBN 2022-

Lagakraftvinnande 2022-

UPPRÄTTAD: 2022-01-03

REVIDERAD: 2022-

Linda Axelsson Planchef
Trosa kommun

Håkan Zätterlund Arkitekt SAR/MSA
Asmussens Arkitektgrupp AB

Skala: 1:500 i A3-format

Ritad av: B.Elvingson

TILL PLANEN HÖR:

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse



Detaljplan för Norrbystugan 3:2, Trosa kommun, dnr 2021/36

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-02-01 § 8 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Norrbystugan 3:2 på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2022-02-01. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2022-02-08 t o m 2022-03-01.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans / fastighetsägare	Synpunkter
1	2022-02-08	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
2	2022-02-08	Skanova (Telia Company) AB	Ingen erinran
3	2022-02-08	Statkraft Värme AB	Ingen erinran
4	2022-02-15	Postnord	Godkänner
5	2022-02-17	Trafikverket	Ingen erinran
6	2022-02-24	Länsstyrelsen	Synpunkter
7	2022-02-25	Region Sörmland	Ingen erinran

Synpunkter

1.Vattenfall Eldistribution AB

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



I plankartan visas en infart söder om Norrbystugan 3:2, då det går en 0,4 kV markkabel där så ska denna förläggas i rör i samband med ny infart. Det noteras att det kommer finnas prickad mark över befintlig 0,4 kV markkabel, detta ser Vattenfall Eldistribution AB positivt på. Dock bör det uppmärksammas att inom ett område med minst 2 meter på vardera sidan om markkabeln bör markanläggning t.ex. träd o buskar inte planteras. Om växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter planteras inom detta område kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t.ex. en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Vattenfall Eldistribution AB har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan kabelflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida.

- <https://www.vattenfalldistribution.se/kundservice/> - Arbete nära ledning – Flytta ledning eller stolpe - ...
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalldistribution.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.vattenfalldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
 - Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
 - Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

Informationen vidarebefordras till fastighetsägaren inför kommande genomförande.

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 synpunkter avseende miljökvalitetsnormer samt risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Miljökvalitetsnormer (MKN) - vatten

Vid planläggning ska miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap. miljöbalken följas. Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark- yt- och grundvatten så att MKN vatten påverkas negativt.

Planförslaget möjliggör utökad byggnadsarea, från 150 m² till 450 m², vilket innebär att större ytor hårdgörs inom planområdet. Länsstyrelsen anser att planförslaget ska visa hur dagvattenhanteringen kommer att lösas och hur kommunen avser att följa MKN vatten vid ett genomförande av detaljplanen.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik, skred

Den norra delen av planområdet ligger delvis inom område som av SGU pekats ut som aktsamhetsområde med förutsättning för skred i finkornig jordart.

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget möjliggör en ökning av byggnadsarea

med 300 m² vilket kan komma påverka skredrisken inom och runt området negativt. Länsstyrelse anser att kommunen behöver ta fram en geoteknisk utredning för att klargöra markens geotekniska förutsättningar och eventuell skredrisk inom planområdet.

Översvämning

Söder om aktuellt planområde finns ett område som riskerar att svämmas över vid skyfall. Eftersom planområdet avrinner mot detta område anser Länsstyrelsen att det i den fortsatta planprocessen behöver säkerställs att den nya bebyggelsen inte ökar översvämningsrisken och orsakar skada på grannfastigheten Norrbystugan 3:3.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen har inget att invända mot planens genomförande.

Kulturmiljö

Kulturarhistoriskt värdefull bebyggelse

Länsstyrelsen bedömer att bebyggelsen och bebyggelseområdet vid Norrbystugan är särskilt värdefull på det sätt som avses i 8 kap. 13 § PBL och därför inte får förvanskas. Planförslagets påverkan på kulturmiljön har inte analyserats i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att den nya bebyggelsen genom föreslagen exploateringsgrad och skala (volym) kommer att dominera över befintlig bebyggelse på ett sätt som riskerar att förvanska bebyggelsen och områdets karaktär. Ny bebyggelse bedöms inte vara utformad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Det är därför önskvärt att byggnadsarea för de nya huvudbyggnaderna minskas liksom antalet komplementbyggnader och deras byggnadsarea.

Bemötande:

Byggrätten utökas genom att en möjlighet till delning av Norrbystugan 3:2 görs möjlig. I detaljplanen regleras om en minsta tomtstorlek om 1.800 kvm vilket innebär att goda förutsättningar finns för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet även då planen genomförs i sin helhet. Fastigheten är belägen inom ett område med goda möjligheter till infiltration. Det finns många metoder som kan användas för att fördröja dagvatten och därmed bygga utifrån föreslagen detaljplan utan att påverka intilliggande bebyggelse eller vägar. Genom att leda ut takvatten på marken och inte till ett slutet dräneringssystem fördröjs och renas vattnet på ett hållbart sätt. Det finns också gott om utrymmen inom de båda lotterna för att anlägga exempelvis dagvattenmagasin i form av stenkistor. Båda dessa metoder används frekvent inom planområden i Trosa kommun och dessa fungerar utmärkt

för att hantera dagvatten ny bebyggelse alstrar. Dessa åtgärder betyder vidare att kommunen följer MKN vatten vid ett genomförande av detaljplanen samt att MKN vatten inte riskerar att påverkas negativt. Detta kommer att säkerställas i kommande bygglovsprocess där krav alltid ställs på en hållbar dagvattenhantering. Plankartan kompletteras med en upplysning om detta.

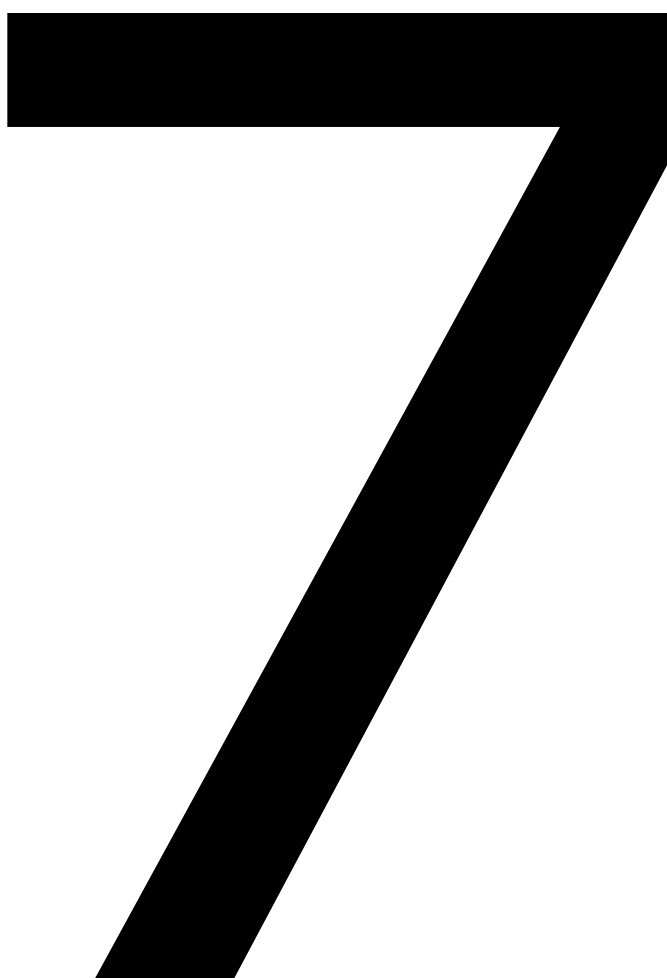
De geotekniska förhållandena inom planområdet är av sådan art att några ytterligare utredningar inte bedöms vara nödvändiga. Trosa kommun har inför planarbetet bl a studerat SGU:s kartor med akksamhetsområden och kan inte se att detta område är berört av något sådant. Närmaste akksamhetsområde enligt SGU:s karta är beläget drygt 500 m sydväst om planområdet och påverkar inte på något sätt aktuell detaljplan. På sedvanligt sätt kommer frågan om grundläggning att hanteras inom ramen för kommande bygglovsprövning vilket alltid sker i Trosa kommun. Området är plant och de lutningar som krävs för att risk för skred ska uppstå finns inte. Det finns heller inte något vattendrag eller liknande som riskerar att underminera eller skapa erosion vilket kan ge förutsättningar för att marken ska skreda.

Det har historiskt inte förekommit några översvämningar i det intilliggande området och i närtid har kommunen drabbats av ett flertal kraftiga skyfall som på andra håll i kommunen orsakat översvämningar och skador på byggnader. Förhållandena för infiltration är mycket goda i Västerljung jämfört med många andra områden inom kommunen och vägen som skiljer planområdet mot fastigheten söderut fungerar delvis som en barriär då diket utmed vägen kan fånga upp och fördröja vatten. Vid en byggnation ska dagvatten fördröjas vilket gör att förhållandena inte kommer att ändras jämfört med idag. För att säkerställa att byggnader inte placeras i direkt anslutning till det lägre området har ett prickmarksområde lagts in i detaljplanen.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs dels av ett äldre torp samt dels en modernare komplementbyggnad. Detaljplanen har reglerat att ny bebyggelse ska anpassas till miljön inom planområdet och grannfastigheten. Bestämmelsen är densamma som i gällande detaljplan samt för bebyggelsen inom detaljplanen för Norrbystugan 3:3 som planlades 2017, P 2017-2. Skydd av miljö i den nu gällande detaljplanen utgick framförallt ifrån behovet att skydda bebyggelsen inom Norrbystugan 3:3 och dess tidigare funktion. Med tanke på att förhållandena är likartade inom nu aktuellt planområde är det rimligt att de båda detaljplanerna har samma reglering gällande skydd och anpassning.

Kommunen menar att detsamma gäller för byggrätten. Den totala byggrätten som föreslås i den nu aktuella detaljplanen är i stort sett densamma som i P 2017-2 med några skillnader i fördelning. Inledningsvis är minsta tomtstorlek större i nu föreslagen detaljplan. Minsta tomtstorlek är 1.800 kvm inom planområdet medan i P 2017-2 möjliggjordes en avstyckning om drygt 1.200 kvm respektive 2.000 kvm. Därutöver är byggrätten jämnare fördelad och mer likartad inom de båda styckningslotterna jämfört med i P 2017-2 möjliggjordes en byggrätt om 180+60 kvm respektive 140+60 kvm. Syftet har varit att anpassa ny bebyggelse till

befintlig samt kulturmiljön i området. Inför granskningen ses beskrivningen över och vid behov görs kompletteringar.





Granskning – ändring av detaljplan för Norrbystugan 3:1, Norrbyvallen, Västerljung, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden ändrar planuppdraget till ändring av detaljplanen för Norrbystugan 3:1, Norrbyvallen, Västerljung, Trosa kommun.
2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse för ändring av detaljplan för Norrbystugan 3:1, Norrbyvallen.
3. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till ändring av detaljplan för Norrbystugan 3:1, Norrbyvallen, på granskning.

Ärendets bakgrund

Västerljung är en av kommunens tätorter och med undantag för mindre handelsetableringar har detta inte funnits på orten sedan lång tid tillbaka. Initiativ har funnits och enstaka försök har gjorts men tyvärr har dessa inte funnits kvar längre tider. Kommunen har kontinuerligt blivit kontaktad av intressenter men detta har inte lett vidare till någon etablering. Nu har ett företag inlett ett samarbete med Västerljungs IF om att i anslutning till Norrbyvallen etablera en dygnetruntöppen livsmedelsbutik.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Trosa kommun arbetar för att samtliga tre tätorter i kommunen ska ges möjlighet till utveckling. Det har över tid visat sig svårt att driva en traditionell butik i Västerljung men efterfrågan finns vilket märkts tydligt i samband med kommunens översiktsplanearbete där detta ofta lyfts som ett önskemål och behov. Genom att möjliggöra för handel skapas ännu bättre förutsättningar för Västerljung och dess attraktivitet som bostadsort stärks. Placeringen vid Norrbyvallen är bra med tanke på dess funktion som målpunkt samt att tillgängligheten är god såväl för gående och cyklister som för bilburna eller resande med kollektivtrafik. Även transporter till och från butiken bedöms inte vara störande.

Området är planlagt i P97-4 för idrottsändamål. Bestämmelserna behöver kompletteras med handel samt beskrivning kring placering med tanke på att området i hög utsträckning är prickmarkerat. Det är det möjligt att göra en ändring av en detaljplan om övriga delar fortfarande är aktuella. Mot bakgrund av det justeras planuppdraget till ändring av detaljplan. En planhandling har arbetats fram vilket ger möjligheten att etablera handel samt placera verksamheten på prickmark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. I övrigt gäller P97-4 som tidigare. Under samrådet inkom synpunkter som behövde förtydligas.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet:
<https://www.google.se/maps/@58.9225103,17.4319968,999m/data=!3m1!1e3>
2. Ändring av detaljplan P97-4
3. Samrådsredogörelse

Tillägg P97-4, Detaljplan för Norrbyvallen mm i Västerlång, Trosa kommun

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad i december 2021



PLANHANDLINGAR

- Tillägg till detaljplan för Norrbyvallen mm i Västerljug, Trosa kommun, P97-4
- Fastighetsförteckning

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

Detaljplanering regleras av Plan- och bygglagen (PBL) 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. 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 igen 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. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



SYFTE MED TILLÄGG TILL GÄLLANDE DETALJPLAN

Planens syfte är att möjliggöra lokalisering av handel i anslutning till Norrbyvallen. Västerljungs IF har träffat en överenskommelse med en entreprenör om att etablera en dygnetruntöppen obemannad livsmedelsbutik. I Västerljungs tätort finns inte någon handel etablerad mer än olika former av gårdsförsäljning på landsbygden men efterfrågan är stor. Etablering av en livsmedelsbutik har sedan länge varit en av de mest efterfrågade funktionerna som framförts av boende under exempelvis tidigare översiktsplaneprocesser. Genom att etablera den obemannade livsmedelsbutiken ges möjlighet såväl för boende i tätorten som besökare till Norrbyvallen att erbjudas en utökad service. Entreprenören har dessutom i andra motsvarande butiker kunnat erbjuda exempelvis postservice vilket vore ett positivt tillskott till Västerljug. Etableringen skulle stärka Västerljungs positiva utveckling och ortens attraktivitet som boendeort skulle öka.

Ändringen gäller enbart Norrbystugan 2:1 och 3:1.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 1,5 km väster om Västerljungs tätort, längs väg 782, och närmare 8 km från Trosa centrum.

Areal

Planområdet upptar en yta om drygt 4,5 ha men aktuell plats för etableringen är betydligt mindre.

Markägoförhållanden

Norrbystugan 2:1 och 3:1 ägs av Västerljungs Idrottsförening.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Riksintressen inom planområdet

Planområdet ligger inom riksintresset för kust och skärgård (4 Kap.§4 Miljöbalken), som gäller en stor del av Mellansveriges Östersjökust samt riksintresset för rörligt friluftsliv (4 Kap.§2 Miljöbalken), kustområdet och skärgården. Även detta avser stora delar av Östersjökusten. Planens genomförande påverkar inte dessa riksintressen.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att samtliga tätorter ska ges möjlighet att växa och utvecklas utifrån sina förutsättningar. Genom att etablera en mindre livsmedelsbutik skapas ännu bättre förutsättningar för utveckling i Västerljung.

Gällande detaljplaner

Området ligger inom nuvarande detaljplan P97-4. Detaljplanen möjliggör idrottsändamål och stora delar av ytorna är prickmarkerade i syfte att säkerställa parkering och fotbollsplaner. Byggnation tillåts i vissa delar och planen kommer att möjliggöra att kompletteringar tillåts i anslutning till befintlig bebyggelse.

Kommunala beslut

Planuppdrag gavs 2021-12-14, §95

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av fotbollsplaner, parkeringar samt byggnader relaterat till idrottsverksamheten. Det finns inga registrerade naturvärden inom planområdet.

- Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet ligger ej inom område som har förhöjd risk för skred. Det finns heller inte några lågpunkter eller annat som ökar risken vid exempelvis skyfall.

- Fornlämningar

Intill ladan finns lämningar av husgrund från äldre tid registrerad hos RAÄ. Ytan som är markerad är en i huvudsak grusad yta planlagd som parkering och berörs inte av etableringen. Skulle fornfynd göras vid genomförandet av detaljplanen ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen.

Befintlig bebyggelse

Inom de aktuella fastigheterna finns flera byggnader. Dels en äldre lada samt dels flera mindre byggnader med omklädningsrum, klubbstuga o dyl. Samtliga byggnader används för idrottsföreningens verksamhet.

- Ny bebyggelse

Komplettering med ny bebyggelse ska göras med hänsyn till miljön i området. Placering, skala och färgsättning ska harmoniera med övrig bebyggelse. Ny bebyggelse ska anläggas i anslutning till befintlig och det är viktigt att placeringen görs med hänsyn till den markerade fornlämningen. Placeringen ska beslutas i samråd med kommunens bygglovenhet och det ska vara möjligt att placera på prickmark.

Radon och geoteknik

Området är beläget inom normalriskområde för radon. Angränsande områden är markerade med högre risk.

Området utgörs i hög utsträckning av glacial silt och isälvssediment vilket i hög utsträckning är normala förhållanden för Trosa kommun enligt material från SGU. Tillkommande bebyggelse utgör inte någon större belastning på marken.

Gator och trafik

- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Väg 782, Västerleden, passerar längs planområdets östra gräns. In- och utfart till den fastigheten bibehålls på sin nuvarande plats. För gående och cyklister är det enkelt att ta sig till platsen via Norrby gata som förbinder Västerljungs tätort med Norrbyvallen.

- Parkering och leveranser

Parkering för bilar kan anordnas inom planområdet och det är enkelt att angöra trafiksäkert vid leveranser.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Området försörjs genom kommunalt vatten och avlopp och butiken kan anslutas till det kommunala nätet.

- Dagvatten

Dagvatten ska hanteras vid källan. Inom planområdet finns goda förutsättningar för fördröjning, rening och avledning. Föreslagen detaljplan medger en mindre förtätning jämfört med gällande detaljplan och några särskilda åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

- Värme

Byggnader skall vara utformade så att energiförbrukningen minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis vattenburet. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor skall eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning.

- El- tele- och fibernät.

El- och telenätet är utbyggt i anslutning till området.

Vattenfall har jordkablar och elkabelskåp på fastigheten med lågspänning upp till 400 volt. Även fiber finns tillgängligt inom planområdet.

- Avfall

Korslöt återvinningscentral ligger strax utanför Vagnhärad. FTI-stationer finns på olika platser i centrala Vagnhärad, exempelvis nära Hedebyskolan. Avfall ska hanteras i enlighet med kommunens reglemente.

Tillägg till gällande detaljplan

Enligt förslag till tillägg till P87-4 föreslås att det inom Norrbystugan 2:1 och 3:1 får placeras en mindre byggnad på prickmark. Lokalisering ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse och med hänsyn till aktuell fornlämning. Placering ska avgöras i samråd med kommunens bygglovenhet. Inom de båda fastigheterna kompletteras bestämmelsen med H – handel för att möjliggöra etableringen av en obemannad dygnetruntöppen livsmedelsbutik.

Gestaltning och färgsättning ska anpassas till övriga byggnader och ny bebyggelse ska harmoniera med övrig bebyggelse och kulturmiljön inom området.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns inte någon allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden innebär att ändras eller upphävs planen 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 de byggrätter som går förlorade.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planuppdrag	december 2021
Beslut om samråd	vintern 2022
Antagande	våren 2022
Laga kraft	våren 2022

Handläggningen sker enligt ett begränsat planförfarande. Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

Genomförande av aktuellt planförslag

Bygglovsansökan och därmed enligt Plan- och bygglagen förenliga moment handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts vid den punkt kommunen anvisar. Anslutningsavgift tas ut för nya serviser enligt gällande taxa. Frågor som rör vatten- och avloppsnätet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun.

Dagvatten

Planen medger en mindre förtätning och andelen hårdgjorda ytor bedöms inte öka i någon större utsträckning jämfört med idag. Dagvatten ska omhändertas lokalt enligt kommunens dagvattenpolicy. Inom planområdet finns möjlighet till fördröjning och rening. Bortledning av dagvatten får inte innebära mer tillkommande vatten i Trafikverkets diken och trummor än i dagsläget.

El, tele, bredband / fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och eventuellt nya abonnenter ansluts i enlighet med nätägarens instruktion. Telia Sonera AB ansvarar för tele-
nätet. Trofi ansvarar för fibernätet. Kostnaden och ansvar för genomförandet åligger exploitören/fastighetsägaren.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare och dess hyresgäster/arrendatorer ansvarar för alla byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

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

Ekonomiska frågor och avtal

Kostnader för upprättande och genomförande av detaljplanen åligger kommunen. Planavgift ska ej tas ut vid bygglov. Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa.

TILLÄGG P97-4
Norrbystugan 3:1

Trosa kommun, Södermanlands län

Dnr SBN 2021/45
2021-12-16

7 / 7 /

Något exploateringsavtal upprättas inte mellan fastighetsägare och Trosa kommun.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Från Trosa kommun har planchef Linda Axelsson ansvarat för framtagandet av detaljplanen.

Upprättad 2021-12-16

Linda Axelsson
Planchef
Trosa kommun

**Tillägg till P97-4, detaljplan för Norrbystugan 3:1,
Norrbyvallen, Trosa kommun, dnr 2021/45**

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-02-01 § 7 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till tillägg till P97-4, detaljplan för Norrbystugan 3:1, Norrbyvallen på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2022-02-02. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2022-02-08 t o m 2022-03-01.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans / fastighetsägare	Synpunkter
1	2022-02-08	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
2	2022-02-08	Skanova (Telia Company) AB	Ingen erinran
3	2022-02-16	Postnord	Godkänner
4	2022-02-17	Trafikverket	Synpunkter
5	2022-02-24	Länsstyrelsen	Synpunkter
6	2022-02-25	Region Sörmland	Ingen erinran
7	2022-03-07	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Synpunkter

Synpunkter

1.Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 0,4 kV markkabel.

Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Då det inte finns någon plankarta och tillägget tillåter att ny byggnad får placeras på prickad mark måste exploatören vara medveten om befintlig markkabel och om det planeras en byggnad ovanpå markkabeln måste denna flyttas.

Om det ska vara en infart till livsmedelsbutiken önskar Vattenfall Eldistribution AB att befintlig markkabel förläggs i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.

Vattenfall Eldistribution AB har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende.



Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan kabelflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. <https://www.vattenfalleldistribution.se/kundservice/> - Arbeta nära ledning – Flytta ledning eller stolpe - ...
- 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 genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

Informationen vidarebefordras till verksamhetsutövaren.

4.Trafikverket

Föreslaget tillägg innebär att planerad livsmedelsbutik får placeras på prickmark inom nu gällande detaljplan. Av trafiksäkerhetsskäl anser Trafikverket att prickmarken utmed väg 782 ska hållas intakt, d.v.s. nya byggnader ska inte placeras närmare den allmänna vägen än plankartans nuvarande byggrätter. Trafikverket anser att detta bör regleras i plankartan.

Bemötande:

Tillägg till detaljplan förtydligas för att tillgodose Trafikverkets önskemål.

5.Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Införande av användningsbestämmelse H-handel föreslås på fastigheterna Norrbystugan 2:1 och 3:1 för att möjliggöra etablering av en obemannad livsmedelsbutik på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Detaljplanen reglerar inte byggnadens placering och volym. Länsstyrelsen kan därför inte bedöma hur planändringen tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen. Länsstyrelsen kan utifrån samrådsunderlaget inte bedöma om ett antagande av den ändrade detaljplanen kommer att provas eller inte, med hänsyn till miljökvalitetsnormer samt människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Trafiksäkerhet

Trafikverket har i sitt yttrande, daterat 2022-02-17, framfört att nya byggnader inte ska placeras närmare den allmänna vägen än plankartans nuvarande byggrätter och att detta bör regleras i plankartan. Länsstyrelsen ställer sig bakom detta.

Naturmiljö

Länsstyrelsen konstaterar att det finns en allé i sydöstra kanten av planområdet som kan komma att beröras. I allén finns även ett flertal träd klassade som

skyddsvärda träd, vilket tyder på en biologiskt extra värdefull allé. Det kan även finnas diken inom planområdet.

Alléer och diken omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Dispens från det generella biotopskyddet kan komma att krävas.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Länsstyrelsen bedömer att bebyggelsen och bebyggelseområdet vid Norrbystugan är särskilt värdefull på det sätt som avses i 8 kap. 13 § PBL och därför inte får förvanskas. Enligt bestämmelser i gällande detaljplan ska mark och ny bebyggelse utformas med hänsyn till den värdefulla bebyggelsen på grannfastigheten.

Enligt förslag på tillägg till gällande plan ska gestaltning och färgsättning anpassa till övriga byggnader och ny bebyggelse ska harmonisera med övrig bebyggelse och kulturmiljön inom området. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver tillföras bestämmelser som säkerställer att det syftet kan uppnås.

Fornlämningar

Inom den södra delen av fastigheten Norrbystugan 3:1 finns lämningar efter ett båtsmanstorp (L1983:6626) som kallats Siggenprång eller Åbergs efter båtsman 138 Åberg under Dalbys huvudrote. Lämningarna består av två husgrunder, bärbuskar och fruktträd. Länsstyrelsen bedömer att torplämningen ska betraktas som lagskyddad fornlämning eftersom detta sannolikt tillkommit före år 1850. All schaktning, grävning eller övertäckning inom eller intill fornlämningen måste tillståndsprövas av Länsstyrelsen. Kontaktperson för eventuella arkeologiska insatser är Agneta Scharp 010-223 43 41, agneta.scharp@lansstyrelsen.se.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen konstaterar att det saknas en miljöbedömning av planändringen.

Övrigt

En ändring av en detaljplan ska uppfylla plan- och bygglagens (2010:900) krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen.

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra tillägg som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Länsstyrelsen efterfrågar en plankarta där ändringen av befintlig detaljplan framgår.

Länsstyrelsen konstaterar att föreslagen bebyggelse riskerar att bli planstridig då det inte är möjligt att placera ny bebyggelse på mark som inte får bebyggas. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att även ta bort bestämmelse om att

mark inte får bebyggas inom område där etablering av butik avses ske.

Bemötande:

Behovet och efterfrågan av en butik i Västerljung är stort. Under planprocessen för ny översiktsplan såväl för ÖP2015 som för ÖP2021 var frågan om en butik i Västerljung den enskilt största frågan bland både boende i orten och på landsbygden. Historiskt har det i Västerljung med omnejd funnits fyra olika livsmedelsbutiker och det har gjorts flera försök under åren sedan den sista lades ner i slutet av 1970-talet. Tyvärr har dessa inte varit långvariga men den lösning som nu föreslås skulle innebära en kraftig förstärkning av Västerljungs tätort samt också vara till gagn för Västerljungs IF och övriga föreningar som är verksamma på Norrbyvallen. Länsstyrelsen bedriver genom sin landsbygdsavdelning ett omfattande arbete att skapa förutsättningar för boende och verksamheter på landet. Tillgång till en livsmedelsbutik brukar ofta vara en fråga som lyfts och som pekas ut som särskilt viktig. Det är därför av betydelse att bejaka och möjliggöra denna utveckling som kan höja livskvaliteten och ytterligare stärka tätorten för befintliga och nytillkommande invånare.

I förslag till tillägg anges att en mindre obemannad butiksbyggnad får placeras på prickmark. Lokalisering ska ske i anslutning till befintliga byggnader men med hänsyn till aktuell fornlämning. För att säkerställa en lämplig placering såväl utifrån fornlämningen men också i förhållande till befintlig allé, ledningar, trafik och övrig bebyggelse ska samråd ske med kommunens bygglovenhet. gestaltning och färgsättning ska anpassas till övrig bebyggelse och den tillkommande butiken ska harmoniera med kulturmiljön i området. Trosa kommun menar att förslag till tillägg till detaljplan ger såväl tydliga instruktioner till verksamhetsutövaren om vad som är möjligt att etablera som till kommunens bygglovenhet i en prövning av etableringen.

I gällande detaljplan P97-4 finns ytor som är möjliga att bebygga med nya permanenta byggnader. Dessa är dock inte lämpliga för butiken med tanke på idrottsföreningens verksamhet. Den plats som diskuterats med Västerljungs IF och verksamhetsutövaren ligger i direkt anslutning till befintliga byggnader och i anslutning till den byggbara marken. Genom en lokalisering nära idrottsföreningens byggnader och befintlig parkering skapas ett mervärde för Norrbyvallen samtidigt som butikens logistik ordnas på ett hållbart och trafiksäkert sätt.

Skrivningarna rörande placering i förhållande till Trafikverkets väg tydliggörs.

Trosa kommun är medveten om att det inom P97-4 det kan finnas diken som skulle kunna omfattas av det generella biotopsskyddet. Detta kommer att vara avgörande vid val av plats för lokalisering. I den sydöstra delen av planområdet finns inga träd inom planområdet för P97-4. Däremot finns träd på den östra sidan av vägen som skulle kunna omfattas av det generella biotopsskyddet för alléer. Dessa träd berörs inte av förslaget. Placeringen av den tänkta butiken kommer att göras med hänsyn till befintlig bebyggelse och övriga intressen inom planområdet såsom träd, diken

och registrerad fornlämning.

Den miljö som särskilt ska skyddas i P97-4 ligger norr om befintlig lada inom Norrbystugan 2:1. Eftersom den nya byggnaden ska placeras söder om ladan och utformas som ett traditionellt uthus som färgsätts i enlighet med övrig bebyggelse på platsen bedöms den nya butiken inte påverka kulturmiljön norr om ladan. Tillägg till detaljplan kompletteras med en exempelbild på hur byggnaden kommer att gestaltas för att förtydliga.

I tillägg till detaljplan har hänsyn tagits till att det inom fastigheten finns en fornlämning. Placering av ny byggnad ska inte påverka fornlämningen. Dock stämmer beskrivningen av platsen inte med hur det ser ut idag och har sett ut sedan lång tid tillbaka. Ytan som är markerad som fornlämning är sedan länge en grusad parkering där vare sig husgrunder eller växtlighet finns kvar. Skulle åtgärder som nämns i yttrandet vara nödvändiga kommer samråd att ske med Länsstyrelsen.

Eftersom det handlat om ett tillägg till gällande detaljplan med en mindre komplettering har kommunen tolkat miljöbalken som att det i detta fall inte varit nödvändigt med en undersökning om betydande miljöpåverkan. Tillägg till detaljplan förtydligas rörande detta.

Trosa kommun menar att det är möjligt att göra en mindre ändring av detaljplanen och komplettera med en bestämmelse förutsatt att övriga delar är aktuella och att ändringen är förenlig med detaljplanens syfte. Kommunen har dessutom gjort detta några tillfällen under senare år, även på initiativ från Länsstyrelsen, utan att synpunkter på detta framförts. Senast detta gjordes var 2021 då ett tillägg till P08-2 togs fram, P21-1. Även i det fallet kompletterades detaljplanen men en ytterligare bestämmelse för en fastighet.

7.Sörmlandskustens Räddningstjänst

Sörmlandskustens räddningstjänst lämnar följande kommentarer:

– Brandvatten ska finnas enligt VAVP83. Det innebär bland annat det som mest får vara 150 meter mellan brandposter och att brandposter ska kunna leverera 600 l/m.

Bemötande:

Informationen vidarebefordras till kommunens Tekniska enhet.

8

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-02-23

Diarienummer

SBN 2018/19



Antagande detaljplan för del av Fredriksdal 2:2, resecentrum Vagnhärad

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till granskningsutlåtande.

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

2. Kommunfullmäktige antar förslag till ny detaljplan för del av Fredriksdal 2:2.

Ärendets bakgrund

Arbetet med Ostlänkens dragning har fortsatt de senaste åren och i takt med att detta konkretiseras har även kommunen arbetat med en detaljplan för ett nytt resecentrum i norra Vagnhärad. Detta arbete har pågått parallellt med Trafikverkets planering av järnvägen.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

I november 2015 presenterade Trafikverket sin förordade spårlinje för Ostlänkens sträckning genom Trosa kommun. Därefter har det fortsatta arbetet med järnvägsplan för sträckningen försenats på grund av bland annat svårigheter att uppfylla kraven för passage genom Natura 2000-området Tullgarn. Trafikverket har tvingats utreda alternativa sträckningar för Ostlänken norr om Vagnhärad.

Utifrån Trafikverkets planer har Trosa kommun tagit fram förslag till detaljplan för resecentrum, tillfartsvägar, funktioner som krävs invid stationen mm. Detaljplanen är enbart inriktad på station och trafiklösningar vilket gör att ytterligare detaljplaner kommer att följa längre fram. Förslag till detaljplan har varit ute på granskning och ett slutligt förslag föreslås nu antas.

Planen har handlagts som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilaga

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Granskningsutlåtande

Länk till planområdet:

<https://www.google.se/maps/@58.9533248,17.4716177,14.87z>

Planbeskrivning detaljplan för del av Fredriksdal 2:2, resecentrum Vagnhärad, Trosa kommun



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad juni 2019, reviderad oktober 2021 samt januari 2022

INLEDNING

Planhandlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

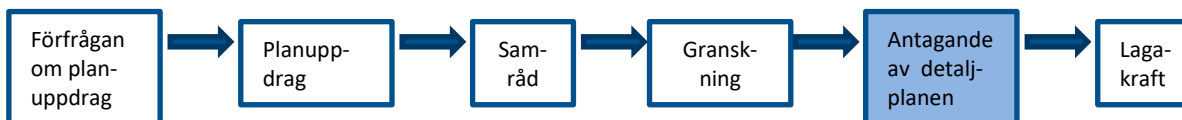
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Dagvattenutredning Resecentrum Vagnhärad, WSP, 2019-06-27

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 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 igen 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. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



Tidplan

Beslut om samråd: september 2019
Samråd: oktober 2019
Beslut om granskning: december 2019
Granskning: höst/vinter 2021
Antagande: vintern 2022
Lagakraft: våren 2022

Arbetet med kommunens detaljplan kommer att följa Trafikverkets tidplan för järnvägsplanen.

Bakgrund

Trafikverket har sedan flera år tillbaka planerat för en utbyggnad av Ostlänken, en ny järnväg mellan Gerstaberget i Södertälje kommun och Linköping. Ostlänken ska ersätta dagens persontrafik på Södra stambanan på sträckan och utgöra en del av det höghastighetsnät som utreds för förbindelser mellan Stockholm – Göteborg och Stockholm – Malmö.

Trosa kommun har redan från starten av projektet varit involverad i planerings- och utredningsarbetet och spårlinjen har under tiden flyttats. I början av 2018 beslutade Trafikverket att gå vidare med linjealternativet tunnel under Natura 2000-området Tullgarn. Genom beslutet och den fortsatta projekteringen har förutsättningarna för stationsläget i Vagnhärad lagts fast. Dessa redovisas detaljerat vid Trafikverkets samråd om järnvägsplanen för Ostlänkens sträckning genom Trosa kommun. Trafikverkets samråd genomförs parallellt med samråd om förslaget till detaljplan för resecentrum i Vagnhärad.

Området är idag obebyggd skogsmark som relativt nyligen avverkats och återplanterats. Det är inte utpekad i översiktsplanen eftersom Trafikverkets plan utredde en annan lokalisering när kommunen antog sin översiktsplan 2015. Resecentrum har dock stöd i planen genom det resonemang som förs kring anläggandet av Ostlänken samt dess betydelse för Vagnhärad tätort och kommunen som helhet. I kommunens nya översiktsplan som antogs våren 2021 men som ännu inte vunnit lagakraft finns resecentrum och dess närområde redovisat.

Detaljplanen tas fram parallellt med Trafikverkets järnvägsplan.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en attraktiv nod för resande i Trosa kommun där Ostlänkens tåg och reguljära busslinjenätet möts och där pendling även möjliggörs för såväl kommunens invånare som invånare utanför kommungränsen i resecentrums närhet. Detaljplanen reglerar enbart ytor för stationsbyggnad och därtill hörande anläggningar såsom bussterminal, cykelparkering såväl utom- som inomhus, pendlarparkering, korttids- och taxiparkering samt tillfartsvägar till resecentrum. Järnvägsområdet hanteras inom ramen för Trafikverkets järnvägsplan. Detaljplanen reglerar anläggningar både norr och söder om Ostlänken men dessa är tydligt begränsade till att säkerställa stationens funktion och möjlighet till långsiktig utveckling. Planen syftar till att omvandla en begränsad del av det obebyggda område som nyligen avverkades.

Planens förslag ska prövas mot rådande markanvändning. På sikt blir ytterligare ytor aktuella att planlägga men i och med den osäkerhet som fortfarande råder vad gäller Ostlänkens effekter och påverkan för sin omgivning, är det för närvarande inte möjligt att planlägga annat än de funktioner som krävs för ett funktionellt resecentrum, d v s station, parkerings- och bussterminalsområde samt tillfartsvägar.

Strategisk miljöbedömning

En strategisk miljöbedömning har tagits fram av kommunen, som bedömer att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalkens 6 kap. En särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa.

Miljö kvalitetsnormer kommer inte att överskridas. Detaljplanens genomförande strider inte mot några riksintressen. Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad i MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Den strategiska miljöbedömningen har samråtts med Länsstyrelsen. Inom ramen för befintligt plandokument kommer frågor som Länsstyrelsen lyft fram i sitt svar såsom trafik, geoteknik, arkeologi och dagvatten att utredas.

Detaljplanen fokuserar på de ovan redovisade anläggningarna som krävs för resecentrums funktion. Anläggningarna genererar inte någon påverkan som kan motivera att en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas för detaljplanen. De miljökonsekvenser Ostlänken orsakar kommer Trafikverket att utreda och redovisa inom ramen för sin järnvägsplan.

Plandata

Läge, avgränsning och areal

Planområdet omfattar ca 5,5 ha och är beläget mellan Kalkbruksvägen/väg 838 och E4. Planområdet och dess omedelbara närhet är i huvudsak obebyggt med undantag av ett fritidshus. Angränsande mot Fredriksdalvägen i öster finns fem privatägda bostadsfastigheter.



Planområdet översiktligt illustrerat

Planområdet omfattar enbart ytor för parkering, station, bussterminal, cykelparkering och tillfartsvägar beläget inom markering redovisad ovan.

Markägoförhållanden

Trosa kommun äger den del av fastigheten Fredriksdal 2:2 där resecentrum ska lokaliseras. Områden norr om resecentrum är privatägd. Äldre samfälligheter i området har upphävts.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse förutom Ostlänkens utredningskorridor.

Översiktsplan

Delar av planområdet är i gällande översiktsplan markerat som framtida verksamhetsområde men med begränsningen att det kan utvecklas först när Ostlänkens dragning är fastlagd. Vid tiden för antagandet av översiktsplanen utgick kommunen från en tidigare studerad dragning av Ostlänken vilket skulle ha resulterat i en lokalisering av resecentrum närmre väg 218. I och med den ändrade dragningen av järnvägen flyttas resecentrum västerut. Översiktsplanen är dock tydlig med att planeringen av Ostlänken till stor del styr hur tätorten kan planeras i den norra delen vilket ger stöd för flexibilitet när det gäller resecentrums placering.

Trosa kommun antog under våren 2021 en ny översiktsplan där området runt resecentrum förtydligats. Planen har ännu inte vunnit lagakraft.

Trafikverkets järnvägsplan

Trafikverkets beslut om linjesträckning och resecentrumsplacering är en konsekvens av krav som ställts under järnvägsplanens process i syfte att säkerställa de värden som finns utpekade vid passagen av Natura 2000-området vid Tullgarn. Inom ramen för Trafikverkets järnvägsplan har Ostlänkens läge successivt förskjutits norrut vilket gjort att även området för resecentrum har flyttats jämfört med exempelvis översiktsplanens ställningstagande 2015. Konsekvenser från anläggandet av Ostlänken t ex bullerutbredning, vibrationer, masshantering, risker mm som utreds inom ramen för järnvägsplanen och utgör faktorer som detaljplanen för resecentrum ska förhålla sig till och utformas utifrån. Arbetet med järnvägsplanen sker parallellt och ett gemensamt öppet hus och samrådsmöte anordnade under hösten 2019. Under hösten/vintern 2021 kommer järnvägsplanen att skickas ut för granskning och kommunens granskning av detaljplanen kommer att samordnas med detta.

Markhushållning och avvägning mot motstående intressen

Planområdet utgörs av skogsmark som till stora delar är slutavverkad och återplanterad. Det finns inga kända naturvärden i området. I den södra delen finns en registrerad fornlämning, Trosa-Vagnhärad 669, denna har undersökts och påverkar inte ett framtida genomförande av vare sig denna detaljplan eller andra efterföljande. Området påverkas inte av några riksintressen förutom det som berör Ostlänken. Samhällets intresse att bygga Ostlänken är mycket stort och väger tungt

i prövningen gentemot andra intressen. Utbyggnaden av Vagnhärads resecentrum är en konsekvens av detta. Ostlänken tillsammans med E4 begränsar möjligheten att använda marken närmast järnvägen till annat än vad detaljplanen syftar till att möjliggöra. Detaljplanens påverkan på tätorten i övrigt är mycket begränsad.

Stora delar av Vagnhärads tätort och landsbygd är beläget inom riksintresseområdet för Trosaåns dalgång. De värden som lyfts fram är det fornlämningstäta odlingslandskapet runt Trosaån där bygdens kärna flyttats över tid. Närheten till ån såväl vad gäller enskilda gårdar och byggnader som fornlämningar lyfts fram. Avgränsningen av riksintresseområdet ligger söder om planområdet och söder om Kalkbruksvägen. Planområdet är förutom att det är beläget utanför riksintresset tydligt avgränsat topografiskt från riksintressets värdekärnor och de delar som särskilt lyfts fram. Sydväst om planområdet finns Lånestahedens naturreservat som rymmer många av dessa fornlämningsmiljöer. Detaljplanens förslag till markanvändning påverkar inte dessa miljöer. Den del av riksintresset som är belägen närmast planområdet är delar av det nedlagda kalkbruket samt Fänsåkers bostadsområde. Föreslagen gestaltning för resecentrum och tillfartsvägar påverkar inte riksintresset.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon gällande plan. Söder om Kalkbruksvägen är delar av marken reglerad i P04-7, Fänsåker 1:25 m fl vilken möjliggör industriändamål inom det gamla kalkbruksområdet.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-08, § 46 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att ta fram en detaljplan för del av Fredriksdal 2:2, Resecentrum Vagnhärad och dess tillfartsvägar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Landskapskaraktär, vegetation och rekreation

Planområdet är ett kuperat skogsområde som nyligen avverkats. Mindre stråk av i huvudsak barrskog har lämnats och utmed Kalkbruksvägen finns en bård av växtlighet kvar. Området är varierat med berg i dagen, diken och sänkor. I resecentrums närhet finns ett fritidshus som saknar kulturhistoriska värden. Invid Fredriksdalsvägen, ca 350 m från stationsområdet, finns några bostadsfastigheter med permanentboende. Dessa är avgränsade gentemot planområdet såväl genom topografi som genom växtlighet.



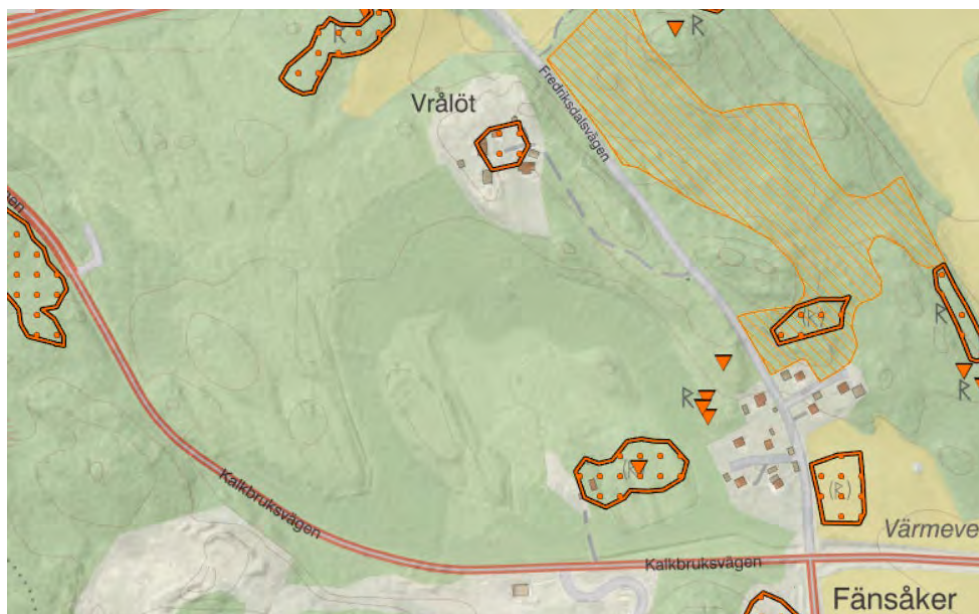
Planområdet i riktning norrut mot E4

Utmed Kalkbruksvägen finns identifierade flödesvägar vid skyfall. Området kring blivande resecentrum är beläget norr om dessa stråk och marken kommer även att höjas jämfört med nivån idag, vilket gör att påverkan för själva detaljplanen är begränsad. Dock kommer dagvattenhanteringen att redovisas längre fram i planbeskrivningen.

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller registrerade rödlistade arter. Avverkningen och de maskiner som då användes har lämnat spår som delvis påverkar möjligheten att röra sig i området. Planområdet har ett begränsat rekreativvärde.

Fornlämningar

Norr om Kalkbruksvägen finns en registrerad fornlämning Trosa-Vagnhärad 669. Lämningen utgörs av en boplats med lämningar i form av hårdar/skärvtensskoncentrationer, sotiga lager mm. De planerade tillfartsvägarna kommer att dras över den yta som idag är redovisad som fornlämningsområde. Inom ramen för aktuell detaljplan har fornlämningen undersökts och den kommer inte att påverka möjligheten att utveckla området när detaljplanen vunnit lagakraft.



Utdrag ur Skogsstyrelsen Skogens pärlor

Undersökningen visar att det rör sig om en boplats från äldre bronsåldern. Vid undersökningen har flera fynd gjorts bl a bostadshus, hårdar, keramikskärvor och stenfynd. De fynd som gjorts visar på fynd från äldre bronsålder och senare.



Bilder från den arkeologiska utredningen

Fornlämningar är skyddade genom Lagen om kulturminnen (KML). Om fornlämning påträffas i samband med markarbeten ska detta anmälas till länsstyrelsen och markarbeten ska omedelbart avbrytas. Det kommer inte

behövas några ytterligare arkeologiska insatser vad gäller denna fornlämning.

Naturvärden

Det finns inga utpekade naturvärden eller skyddade områden inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarterna inom planområdet främst av postglacial lera, gyttjelera/lergyttja med inslag av urberg i dagen och morän. Området i direkt anslutning till Ostlänken domineras av postglacial lera. Lerdjupet varierar inom området mellan 0-20 m enligt SGU:s jorddjupskarta. Berggrunden består främst av kvarts- och fältspatsrik sedimentär bergart t ex gråvacka enligt SGU:s berggrundskarta.

Inga kända grundvattennivåmätningar finns för planområdet.

Det föreligger ingen risk för skred eller höga vattenstånd inom planområdet.

Radon

Området utgör normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga markradonutredning.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet ej heller någon risk för detta föreligger med tanke på tidigare markanvändning.

Bebyggelse

Planområdet är i huvudsak obebyggt idag med undantag för det fritidshus som är beläget strax norr om Kalkbruksvägen. Öster om planområdet finns privatägda bostadsfastigheter invid Fredriksdalsvägen och Vrålöt.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet idag finns inga verksamheter etablerade. I Vagnhärad's tätort finns god tillgång till såväl offentlig som kommersiell service.

Vägar och trafik

Vägstandard, gång-, cykel- och kollektivtrafik

Planområdet angränsar till väg 838/Kalkbruksvägen i söder. Kalkbruksvägen går mellan väg 218 och vidare mot Gnesta med ett körfält i vardera riktning. Nordväst om planområdet har Trafikverket en mätpunkt där regelbundna trafikmätningar genomförs på vägen. Senaste mätningen gjordes år 2015 och då beräknades årsmedelgygnastrafiken till 2.040 fordon +/- 11%. Jämfört med tidigare mätning från år 2013 har trafiken ökat med ca 13%. Vägen är hastighetsbegränsad till 70 km/h och vid mätpunkten visar mätningar över tid att hastighetsgränsen hålls i hög utsträckning. Gång- och cykelväg saknas idag utmed Kalkbruksvägen väster om korsningen med Fredriksdalsvägen-Gnestavägen. Detta finns dock utbyggt utmed Gnestavägen mot centrala Vagnhärad och parallellt med Kalkbruksvägen österut

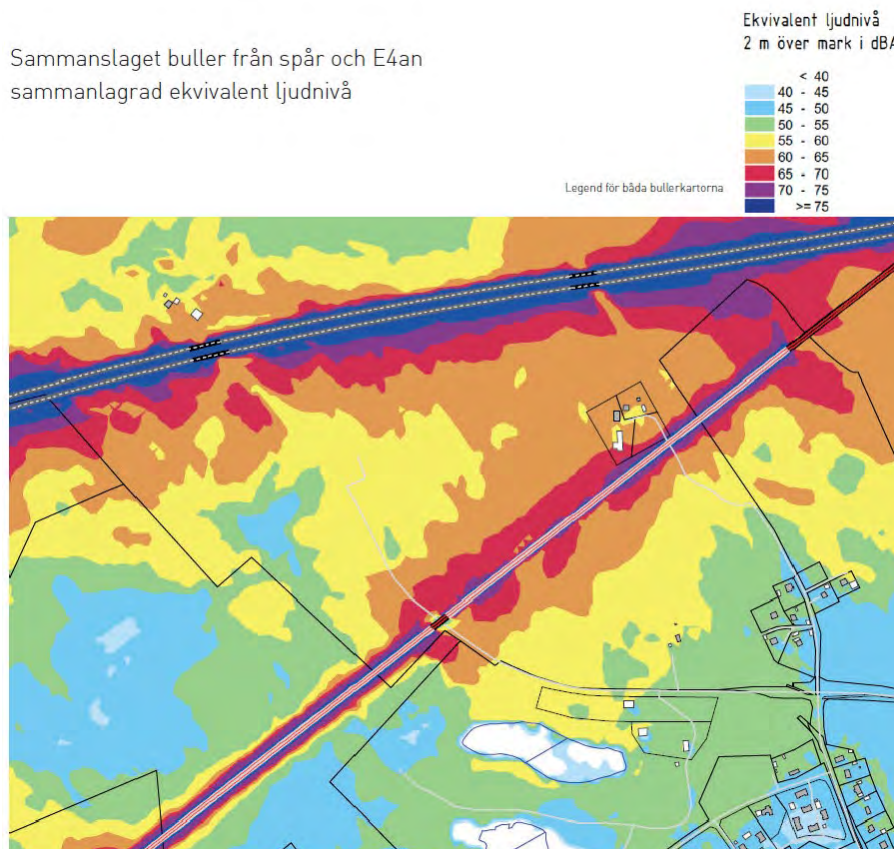
mot väg 218 från korsningen.

Närmaste busshållplats finns vid Fänsåker utmed Gnestavägen ca 500 m från planområdet. Busshållplats finns även österut på Kalkbruksvägen och vid Vagnhärads torg. Vid Vagnhärads station finns utöver länsbussar och Trosabussen tågförbindelse mot Stockholm-Södertälje samt Nyköping-Norrköping-Linköping.

Buller, risker och vibrationer

Planområdet är beläget inom det område som påverkas av buller från Ostlänken. Den norra delen påverkas också till viss del av buller från E4. Karta nedan redovisar bullerutbredning från Ostlänken respektive E4. Bullerberäkningen har utgått ifrån hastighet 320 km/h för Ostlänken och under arbetets gång kommer bullerutbredningskartan att uppdateras med en som redovisar bullerutbredning vid 250 km/h. Bedömningen är att 250 km/h leder till en förbättrad bullersituation eftersom lägre hastighet innebär mindre buller. Det är också enklare att tekniskt sett avskärma buller från tåg med hastigheten 250 km/h än från tåg i 320 km/h.

Sammanlagt buller från spår och E4an
sammanlagd ekvivalent ljudnivå



-21

Trosa TYRÉN & RUNDQVIST
KONSULTFÖRETAG

Utdrag ur Trafikverkets bullerutredning för Ostlänken.

Trafik till och från resecentrum kan under högtrafik alstra visst buller men jämfört med Ostlänkens bullerkällor är dessa av sådan art att det inte bedöms påverka vare

sig närområdet eller samhället i stort. Planområdets omgivning är obebyggt och avstånd till närmsta permanentbostad är ca 350 m. Eftersom färre kommer att åka till exempelvis dagens resecentrum vid Vagnhärad station, kommer etableringen av det nya resecentrumet att omfördela resrörelser i tätorten. De centrala delarna av tätorten, som domineras av bostäder, kommer att avlastas medan trafiken leds om till redan bullerstörda områden med i huvudsak verksamheter. Således kommer etablering minska bullerpåverkan i befintlig tätort och påverkan flyttas till områden som redan idag är starkt påverkade av buller från framförallt E4.

Ostlänken ska enbart trafikeras med persontrafik vilket gör att riskerna för olyckor med farligt gods på järnvägen är obefintliga. E4 är primär väg för farligt gods vilket ska beaktas i fortsatt planläggning framförallt norr om planområdet.

Närheten till Ostlänken kan innebära risk för vibrationer. Detta kommer att utredas vidare i geotekniska utredningar, framförallt från Trafikverkets sida inom ramen för järnvägsplanen. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer geotekniken för detaljplanens åtgärder att utredas ytterligare i sedvanlig ordning. Detaljplanens verksamheter i form av etableringen av resecentrum Vagnhärad medför inte någon ökad risk för vibrationer i området vilket gör att detta inte särskilt behöver utredas.

Teknisk försörjning

Vatten- och spillvatten

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet vilket kommer att byggas ut när detaljplanen ska genomföras. Det finns inga befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar inom planområdet. I anslutning till resecentrum finns några privatägda bostadsfastigheter. Dessa kommer att lösas in alternativt erbjudas förtida förvärv av Trafikverket. Inom dessa fastigheter finns en vattenledning och privat brunn.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer

Inom planområdet kommer anläggningar för omhändertagande och rening av dagvatten att byggas ut. Idag avvattnas området av ett dikessystem beläget i den södra delen av planområdet som ansluter till ett huvuddike utmed Kalkbruksvägen och som leder österut mot befintligt industriområde. Därefter leds vattnet norrut vilket tydliggörs i framtagna dagvattenutredning. Det finns inga befintliga dagvattenledningar inom planområdet.

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som leder till Norasjön och Norabäcken för vilka miljö kvalitetsnormer (MKN) ej finns i dagsläget, Norabäcken mynnar i Tullgarnsviken och Gälöfjärden. Gälöfjärden är en vattenförekomst och omfattas av MKN för ytvatten enligt EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG). Gällande miljö kvalitetsnormer beslutades 2017 och innehåller krav som ska vara uppnådda 2021.

Den sammanvägda ekologiska statusen för Gälöfjärden är otillfredsställande. Växtplankton uppvisar otillfredsställande status och är avgörande för statusbedömningen. Övergödning är generellt ett problem längs hela Ostkusten. Inom fysikaliska kemiska kvalitetsfaktorer visar näringsämnet fosfor otillfredsställande status (VISS, 2019b).

Kemisk status är klassificerad till *uppnår ej god kemisk status*. Denna bedömning baseras på att kvicksilverhalten i fisk bedöms överskrida gränsvärdet för god kemisk status i fisk. Halterna av kvicksilver och bromerade difenyler är förhöjda i alla landets vattenförekomster och omfattas av generella undantag från att uppnå god status. Halterna får dock inte öka. Skälet för undantag rörande PBDE (polybromerade difenyletrar), används som flamskyddsmedel, är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av PBDE till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda detta. Halterna av PBDE får dock inte öka (VISS, 2019b).

Miljö kvalitetsnorm för Gälöfjärden är att uppnå *god ekologisk status år 2027* och att uppnå *god kemisk ytvattenstatus*. Orsaken till att Gälöfjärdens övergödning inte bedöms kunna åtgärdas till 2021, är att över 60 % av näringsämnena kommer från havet (utsjön). Åtgärderna för vattenförekomsten behöver dock göras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna uppnås till 2027 (VISS, 2019b).

Planarbetet har pågått sedan år 2019 och i ett tidigt skede togs en dagvattenutredning fram. Allmänplatsmark inom planområdet är anpassat för att möjliggöra en hållbar dagvattenhantering med såväl rening som fördröjning. Inom planområdet finns även ett väl tilltaget område för en dagvattendamm vilket rymmer en större anläggning än vad framtagna utredning föreslår. Eftersom planarbetet dragit ut på tiden har praxis gått mot att beräkna utifrån 20-årsregn jämfört med 10-årsregn i genomförd utredning. Detta har bl a hanterats genom att större ytor avsatts. Därutöver kommer frågan att utredas ytterligare i kommande detaljplaner när ytor för bostäder och verksamheter kommer att planläggas. Denna utbyggnad kommer att få omfattande effekter för hantering av dagvatten och således kommer nya utredningar att tas fram i samband med det. För aktuell detaljplan behöver frågan inte utredas ytterligare.

Planförslag

Bebyggelseområde

Resecentrum tar mark i anspråk på båda sidor om Ostlänken. I söder finns den naturliga huvudsidan med kortast avstånd till Vagnhärad och övriga delar av kommunen och med resacentrums samtliga funktioner. Norr om Ostlänken anläggs bil- och cykelparkering i anslutning till stationsbyggnadens norra entré.

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av resecentrum vid Ostlänkens station i Vagnhärad, tillfartsvägar, parkeringsytor, bussterminal samt byggnader som är förenade med resacentrums verksamhet.

Gestaltning

Stationsbyggnadens innehåll och perrongområdets utrustning är i hög grad styrda av Trafikverkets riktlinjer för stationer utmed Ostlänken. Eftersom det som uppfattas som station med väntsal i övergången mellan perrongerna och trapphusen utgörs av järnvägsanläggningar vilka regleras och hanteras inom ramen för järnvägsplanen är kommunens möjlighet att påverka mycket begränsad. Slutlig gestaltning kommer att avgöras i samband med Trafikverkets projektering men kommunen har i arbetet med detaljplanen utgått ifrån framtaget gestaltungsprogram för Ostlänken.

Planen möjliggör byggnation enligt det gestaltungsprogram Trafikverket tagit fram rörande stationer och resecentrum. Det handlar om klassning av stationer vilket innebär olika standard beroende på antalet resande och det är viktigt att samtliga stationer ges samma förutsättningar t ex när det gäller perrongernas längd. Resecentrum ska vara tillgängligt för alla och det ska vara enkelt att ta sig till och från samt igenom stationen. Genom utformning av miljön inomhus och utomhus ska en trygg miljö skapas, vilken välkomnar resande oavsett tid på dygnet och året. Trafikverket ansvarar för tillgängligheten till och från perronger och kommunen ansvarar för en mycket begränsad del av stationsbyggnaden i anslutning till bussterminalen.

Spåren kommer att anläggas i markplan och passagen mellan perrongerna kommer att ske på en bro över järnvägen vilken också kommer att fungera som stationsbyggnad och väderskyddat väntområde för resenärer. Överbyggnaden kommer att vara tillgänglig för alla och utformas på ett sätt som skapar en trygg miljö för dem som befinner sig på stationen. Spåren kommer att avskärmas från stationsområdet av säkerhetsskäl, såväl mellan banorna som utanför perrongerna, vilket hanteras inom ramen för järnvägsplanen.



Källa: Gestaltungsprogram för Ostlänken Järnvägsplan Långsjön – Sillekrog upprättat av Trafikverket med AFRY/Tyréns och Rundquist arkitekter

I direkt anslutning till stationsbyggnaden finns cykelparkering i ställ eller i cykelgarage samt handikapparkeringar. Möjlighet finns att bygga ut cykelparkeringarna på båda sidor om järnvägen. Huvudentrén till resecentrum riktas mot bussterminalen och på bekvämt avstånd på såväl norra som södra sidan om Ostlänken finns pendlarparkeringsplatser som vid behov kan utökas. Från Kalkbruksvägen leder ett parkstråk upp mot stationen vilken mynnar ut i en centralt placerad järnvägspark. Stationsbyggnaden ses i fonden på väg upp mot resecentrum. Vagnätet är möjligt att bygga ut i etapper där det västra stråket utgör huvudentrén in mot stationen och en lämplig första utbyggnadsetapp. Bussterminalen är anpassad för att i framtiden kunna byggas ut och anpassas till ökande reseströmmar. Vägar till pendlarparkeringen underordnas kollektivtrafik och gång- och cykelstråket och resande som ska parkera passerar inte stationens omedelbara närhet. Detta gör att trafiken minimeras framför stationens entré och trafiksäkerheten ökar för oskyddade trafikanter och resande som kliver av och på bussarna.

De allmänna ytorna planteras i vissa delar och i övrigt bidrar belysning och möblering av det offentliga rummet till att området blir tryggt och tillgängligt. De dagvattenlösningar som planeras kommer att utgöra en viktig del av gestaltningen av området. I stationsbyggnaden och i dess anslutning finns goda möjligheter att presentera Vagnhärad och dess historia. Till skillnad från befintlig station i Vagnhärad som har höga kulturhistoriska värden kommer det nya resecentrum att

få ett betydligt mer modernt formspråk. Redovisade bilder är framtagna av Trafikverket inom ramen för järnvägsplanearbetet och kommer att fungera som ledning inför kommande bygglovsprövning.



Källa: Gestaltungsprogram för Ostlänken Järnvägsplan Långsjön – Sillekrog upprättat av Trafikverket med AFRY/Tyréns och Rundquist arkitekter



Källa: Gestaltungsprogram för Ostlänken Järnvägsplan Långsjön – Sillekrog upprättat av Trafikverket med AFRY/Tyréns och Rundquist arkitekter

Mark och vegetation

Detaljplanen reglerar utöver stationsbyggnaden allmänna ytor norr och söder om stationen samt tillfartsvägar. Huvudstråket in mot resecentrum utformas som en kilformad park som följer infartsvägen och som mynnar ut i en centralt placerad park som också rymmer ett cykelgarage. Ytor kommer att hårdgöras och terrasseras för att anpassas höjdmässigt. Stationen ska vara markförlagd och därmed kommer fyllning att göras av området mellan Kalkbruksvägen upp till resecentrum. Massor till detta kommer i hög grad att hämtas från Ostlänkens bergskärningar och tunnelbyggen i resecentrums närhet. Trosa kommun kommer tillsammans med Trafikverket utreda möjligheten till en gemensam masshantering inom detalj- och järnvägsplaneområdet.

Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Denna utgår ifrån dagvatten relaterat till detaljplaneområdet. Även järnvägsanläggningen kommer att alstra dagvatten. Detta måste hanteras inom ramen för järnvägsplanen och Trafikverkets dagvattenanläggning måste dimensioneras för att rena och fördröja dessa mängder. I den mån Trafikverket önskar ansluta sitt dagvattensystem till kommunens får detta diskuteras inom ramen för den fortsatta planprocessen. Utifrån den dagvattenutredning rörande kommunens del som tagits fram kommer markbäddar och planteringar att anordnas i syfte att fördröja och

rena dagvatten. Dessa planteringar kommer att ha stor betydelse för hur stationsområdet uppfattas gestaltningsmässigt. Eftersom området kommer att fyllas upp och förändras i grunden i kombination med att huvuddelen av dagens vegetation är eller kommer att avverkas behöver gröna värden tillföras området igen. Vid val av växter och plantering måste de förändrade grundförhållandena beaktas liksom de krav dagvattenhanteringen ställer för att säkerställa att växter får en långsiktigt hållbar livsmiljö.

Trafik

Vägar, gång- och cykelvägar

Så gott som all trafik till och från resecentrum kommer att använda Kalkbruksvägen oavsett om trafiken kommer via Gnestavägen, Lånestavägen, väg 218 eller från Vårdinge/Gnesta. Endast enstaka fordon kommer att angöra området via en framtida länk till Fredriksdalsvägen norr om Ostlänken. När Ostlänken och resecentrum byggs ut kommer närområdet att förändras och så småningom kommer exploatering att ske i stationens närhet och i riktning mot centrala Vagnhärad. Detta kommer att innebära att Kalkbruksvägen sannolikt kommer att få en annan karaktär idag där bl a hastigheten kan sänkas jämfört med idag.

Detaljplanen redovisar två gatustråk från Kalkbruksvägen mot resecentrums södra delar. Det västra stråket blir huvudtillfart, som kan försörja hela området vid en etappvis utbyggnad av gatunätet. Avsikten är att kommande detaljplaner ska skapa utrymme för en cirkulationsplats vid den västliga tillfartens anslutning till Kalkbruksvägen. Resecentrums norra del angörs via en ny anslutning till Kalkbruksvägen norr om Ostlänken. Genom vägdragningen skapas en tydlig entré in till stationen. När resterande delar av resecentrumområdet planeras kommer kvarteren att anpassas till kommande väganslutningar i syfte att skapa trafiksäkra miljöer.

När resecentrum Vagnhärad ersätter dagens Vagnhärads station kommer trafikflödena inom tätorten att förändras. Idag utgör Stationsvägen ett prioriterat stråk för resande från Vagnhärads station och dess infartsparkering. Resande från framförallt Trosa och i viss mån från Västerljung är hänvisade till Stationsvägen vilket periodvis leder till en förhållandevis hög trafikering. Detta påverkar miljön runt Stationsvägen som domineras av bostäder såväl i småhus som i flerfamiljshus med inslag av verksamheter i bottenvåningar av bostadshusen. Med lokaliseringen i norra delen av Vagnhärad kommer framförallt resande från Trosa och områden i Vagnhärad söder om befintliga Södra stambanan få en enklare förbindelse via Kalkbruksvägen till resecentrum där tätortens bostäder avlastas från trafik. Istället leds den genom industriområdet i norra Vagnhärad.

För resande från centrala Vagnhärad kommer stråket att vändas mot norr och Gnestavägen kommer att få en ökad betydelse. Gnestavägen går från Stationsvägen i söder och via Vagnhärads torg genom Lånestaheden och Fänsåker till Kalkbruksvägen. Vägen är förhållandevis bred och parallellt med vägen går en gång- och cykelväg. Sett till hela sträckan är bostäder förhållandevis väl avskilda

från vägen och en ökad trafik bedöms inte påverka livsmiljön negativt. Det finns dock stråk där framkomligheten ibland är besvärlig för kollektivtrafik. En ökad trafik bedöms också vara möjlig utifrån Lånestahedens värden. Detta är positivt inte minst för de bostäder som är belägna utmed exempelvis Stationsvägen vilken är den högst trafikerade genomfartsvägen inom tätorten idag. Genom att därutöver leda pendlartrafiken från övriga delar av kommunen samt intilliggande kommuner till resecentrum via de mer perifera delarna via Kalkbruksvägen bedöms luftkvaliteten att bli ännu bättre i de centrala delarna av Vagnhärad.

Eftersom gång- och cykelväg finns utbyggd såväl utmed Gnestavägen som från Skolvägen mot Fänsåker finns goda förutsättningar att välja bort bilen och istället ta cykeln till resecentrum. Särskilt som det vid resecentrum planeras för generösa cykelparkeringar. Detta tillsammans med en fortsatt utbyggd kollektivtrafik i kombination med goda parkeringsmöjligheter för funktionsnedsatta skapar en tillgänglig stationsmiljö oavsett resesätt och behov.

Sammanfattningsvis bedöms trafiken flytta från tätortens centrala delar där bostäder är dominerande till att ledas via verksamhetsområdet utmed Kalkbruksvägen. Den ökade trafiken utmed Gnestavägen kan hanteras inom ramen för befintligt vägområde. Genom åtgärder vid korsningspunkten Kalkbruksvägen och väg 218 samt anpassade tillfarter till resecentrum i kombination med en utvecklad tåg-busslinje och utbyggda gång- och cykelvägar samt cykelgarage skapas ett naturligt flöde där tätortens centrala delar avlastas från trafik.

Kollektivtrafik

Trosa kommun har sedan lång tid arbetat med att göra kollektivtrafiken mer attraktiv för att på så sätt få fler att välja bort bilen. Genom att möjliggöra för fler att cykla, gå eller ta bussen till tåget minskar transporter och därmed också klimatpåverkan samtidigt som behovet av ytkrävande infartsparkeringar minskar och förutsättningar för att ytterligare förbättra kommuninvånarnas hälsa ökar. Redan nu har kommunen upphandlat en tågbus vilken alltid ska ha passning med tågens trafikering till och från Stockholm där de största resandeströmmarna finns. Pendlare ska veta att det alltid finns en buss när tåget anländer till stationen oavsett om tåget är försenat eller kommer i tid. Detta ger en ökad kvalitet och säkerhet till resenärerna. Kommunen kommer fortsätta planera framtida kollektivtrafik med Region Sörmland för bästa möjliga förutsättningar för kommunens kollektivtrafikresenärer.

Vägnätet till och från samt invid resecentrum är anpassat för busstrafik samt gång- och cykel. Tillfart till infartsparkeringar underordnas i syfte att minska biltrafiken invid stationsbyggnaden och inom området där flest oskyddade trafikanter rör sig. I direkt anslutning till det nya resecentrum och stationsbyggnaden kommer en bussterminal att byggas vilken framförallt kommer att trafikeras av bussar med passning till avgångar och ankomster. Området som planeras i ett initialt skede är väl tilltaget, ytmässigt jämförbart med bussterminalerna vid såväl Strängnäs resecentrum och Malmö centralstation. Planen möjliggör därutöver en fortsatt

utbyggnad om behov skulle uppstå i framtiden. Stationsbyggnad med övergång över spåren fungerar som väderskyddad vänthall såväl för tåg- som busstrafikanter.

Invid stationen finns även platser för taxi och ersättningsbussar.

Parkering

I direkt anslutning till resecentrum kommer korttidsparkering, s k kiss-rideuppställningar samt parkeringar för funktionsnedsatta. Pendlarparkeringar planeras på båda sidor om Ostlänken och det kommer att vara möjligt att ladda såväl sin bil som elcykel vid resecentrum. Huvuddelen av platserna kommer att finnas på den södra sidan eftersom huvuddelen av behovet kommer från resande från Trosa, Västerlång och övriga delar av kommunen.

På den norra sidan planeras också för pendlarparkeringar med möjlighet till fortsatt utbyggnad om behov uppstår i framtiden. Dessa kommer framförallt försörja pendlare från kommunens norra delar där bl a Sund och Lövsta ingår, områden som ökat sin befolkning avsevärt de senaste åren. Därutöver kan dessa parkeringar vara attraktiva även för boende i Södertälje och Gnesta kommuner vilka kan få en snabbare förbindelse via Vagnhärad resecentrum än från befintliga stationer inom den egna kommunen. Även boende i norra delarna av Nyköpings kommun kommer sannolikt att resa från Vagnhärad med tanke på det förhållandevis korta avståndet till stationen. Även om prioritet är att så många som möjligt ska kunna cykla eller åka kollektivt till stationen kommer alla inte kunna göra det och därför är det viktigt att ytor avsätts också för bilparkeringar.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Räddningstjänstens tillgänglighet är en mycket viktig fråga för hela Ostlänkenprojektet där långa tunnlar och broar i hög grad påverkar möjligheterna till insatser och evakuering vid en händelse. Delar som berör järnvägen och dess anläggningar utreds i Trafikverkets järnvägsplan och hanteras ej av aktuell detaljplan.

Vägnätet till och från samt invid resecentrum kommer att ha kommunalt huvudmannaskap och kommer att vara tillgängliga för alla oavsett tid på året. Vägnätet kommer att anpassas för att säkerställa tillfartsvägar för såväl personbilar som stora fordon vilket garanterar att exempelvis räddningstjänsten kan nå resecentrum vid insatser. Vid projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsnätet kommer samråd att ske med Sörmlandskustens räddningstjänst för att tillgodose de krav som ställs för att exempelvis kunna säkerställa tillgång till brandvatten. Vid samrådet ska också lämpliga platser för brandposter identifieras för påfyllning av bilar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Enligt kommunens policy ska dagvatten omhändertas vid källan och flödet ska fördröjas i syfte att undvika höga flöden av dagvatten. Detaljplanen reglerar i huvudsak allmänna ytor såsom vägar, parkeringar och bussterminal men även cykelgarage och stationsbyggnad ingår i detaljplanen. Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Den hanterar detaljplaneområdet men utredningen har utgått ifrån ett mer utbyggt utredningsområde där kvarter med bebyggelse tillkommer. I dagsläget är det dock osäkert vad som kommer att byggas var eftersom förutsättningarna för Ostlänken ändrats i och med att inriktningen nu är en järnväg för 250 km/h istället för 320 km/h och därför hanterar aktuell detaljplan enbart ytor som krävs för resecentrum. Detta gör dock att dimensionering och lösning blir långsiktigt hållbar även när området i övrigt exploateras. När dagvattenutredningen och planhandlingen nedan hänvisar till utredningsområdet betyder det såväl aktuellt planområde som övriga framtida exploateringsytor.

Flödesberäkningar har utförts för befintlig mark samt för framtida markanvändning för de olika delområdena för jämförelse. Delområdena har delats in utifrån olika ansvarsområden och/eller avrinningsriktning och klimatfaktor har inkluderats för båda scenarierna. Dimensionerande nederbördintensitet beror av regnets varaktighet. Varaktigheten valdes utifrån rinntid till 60 minuter för befintlig mark och 10 minuter för framtida mark i enlighet med Svenskt Vatten (2016). Dagvattenflödet beräknas öka från ca 250 l/s för befintlig mark till ca 1850 l/s för framtida markanvändning vid 10-årsregn. Dagvatten från kvartersmark och spårområde ska fördröjas inom respektive delområde, dessa flöden borträknade ur fördröjningsbehovet.

Fördröjningsvolym som krävs för att inte öka flödet från området jämfört med befintlig markanvändning har beräknats enligt Svenskt Vatten (2016) med avseende på rinntid. Magasinsvolym som krävs för fördröjning från utredningsområdet har beräknats till ca 1100 m³, som fördröjs enligt föreslagen dagvattenhantering som beskrivs nedan.

Föroreningar och miljökvalitetsnormer

Föroreningsberäkningar har utförts i beräkningsprogrammet StormTac (version 19.1.2) utifrån markförhållanden för befintlig och framtida markanvändning. Resultatet från beräkningarna visas dagvattenutredningen. Årlig nederbörd 559 mm/år från SMHI's mät-station 8754 (Trosa) har använts (SMHI, 2019). Både föroreningshalter och mängder ökar med framtida markanvändning i och med exploateringen. Rening i växtbäddar nära föroreningskällan samt diken är troligen inte tillräckliga reningsåtgärder för att få ner föroreningsgraden i nivå med befintlig marks nivåer. Med en damm som en kompletterande reningsåtgärd kan nivåerna sänkas ytterligare, vilket är eftersträvänsvärt för att ge så liten påverkan som möjligt på nedströmsliggande intressen liksom grundvattenförekomst och recipient. Med dessa åtgärder kan vissa halter och mängder komma att understiga befintlig marks nivåer. Föreslagna reningsåtgärder redovisas nedan.

Föreslagen dagvattenlösning

Marken kommer behöva höjas flera meter så att spårområdet placeras på krönet, varifrån det kommer slutta åt norr respektive söder. Principen för dagvattenhantering för området är att dagvatten från hårdgjorda ytor avleds till växtbäddar för rening nära föroreningskällan, därefter till öppna gräsbeklädda diken. Dikessystemet inom området leds mot det större diket längs Kalkbruksvägen som leder till en damm i den sydöstra delen av planområdet. Dammen fungerar som ett sista reningssteg innan avtappning sker från planområdet.

Växtbäddar kan vara ett trevligt inslag i miljön, tillfälligt magasinera vatten vid höga flöden samt uppnå goda resultat för avskiljning av dagvattenföroreningar. Upptag av både fasta och lösta föroreningar kan ske i växtbäddar, även nedbrytning av oljerester kan ske effektivt i jordlagren. Växtbäddarna kan utformas med olika filtermaterial i lager och jordlager för att uppnå olika reningssyften. Bäddarna kan utformas som planteringar med eller utan träd, i sektioner eller som ett mer sammanhängande stråk.

Nedsänkta växtbäddar kan användas som fördröjnings och reningsmagasin utmed parkeringar och som gröna stråk längs gatusektioner. Växter som tål både våta och torra förhållanden bör väljas eftersom den nedsänkta bädden håller kvar vatten på ytan vid större regn. Val av växter kan också göras med särskild hänsyn till om specifika ämnen önskas avskiljas vilket bygger på att olika växter har olika reningsegenskaper. Filtermaterial och filterdjup påverkar reningen och avskiljning av till exempel olja. Växtbäddarna bör vara 5-10 % av hårdgjord avrinningsyta, minsta anläggningsdjup är ca en meter med antingen tät eller öppen botten (Stockholm stad, 2016).

Om större träd ska inkluderas i gaturummet kan skelettjordar vara ett mer anpassat alternativ för trädets välmående. Växtbädden anläggs med en särskild metod som ger tillräcklig porvolym och förhindrar att bädden kompakteras. Skelettjordar har magasineringsskapacitet och bidrar med rening av dagvatten samt att träden fångar upp en del av nederbörden vilken kan avdunsta (Stockholm, 2016). Ett sätt att bidra till en hållbar dagvattenhantering är att blanda biokol och makadam i skelettjordar eller som en jordförbättringskomponent i jordlagren istället för tillblandning av mull eller torv.

Växtbäddarna och planteringarna skapar en rumslig karaktär till området och har stor betydelse gestaltningssmässigt för att skapa en kvalitativ och trygg miljö för alla som vistas inom Vagnhärads resecentrum och längs dess tillfartsvägar.

Invid Kalkbruksvägen och Fredriksdalsvägen föreslås en damm som ett sista renings- och fördröjningssteg innan dagvatten kan avtappas med ett flöde som motsvarar dagens motsvarande flöde mot huvuddiket. Dammen ska ha en volym beräknad till ca 900 m³. Yta för att anlägga dammen säkerställs i detaljplanen som Teknisk anläggning.

Vid parkeringar kan olja till stor del avskiljas i växtbäddarnas jordlager och

filtermaterial. Oljeföreningar fastläggs till viss del i dikets växtlighet och ytterligare nedbrytning sker i dikets jordlager. Därefter leds dagvattnet till dammen där eventuell olja som kvarstår kan läggas sig på ytan som en oljefilm. Denna oljefilm kan sugas upp vid behov. Utloppet från dammen utformas så att oljefilm på ytan inte kan följa med dagvattnet nedströms.

När detaljplanen ska genomföras och infrastruktur byggs ut kommer slutlig dagvattenlösning att i detalj utredas och projekteras. Framtagen dagvattenutredning visar att det finns goda förutsättningar att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Hanteringen av dagvatten kommer ytterligare att fördjupas när kommande etapper av exploateringsytor planläggs.

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 ska eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning. I de fall fjärrvärmeanslutning är möjlig bör detta eftersträvas.

El, tele och fiber

Området ska byggas ut med el, tele och fiber. Inom området säkerställs två områden för elnätsstation för att försörja resecentrum. Ledningsnätet planeras att byggas ut i gator inom planområdet.

I den mån det är lämpligt ska installation av solceller på tak ska eftersträvas.

Avfall

Avfall hanteras enligt kommunens avfallsplan, vilket innebär att fastighetsägaren ombesörjer borttransport av avfall från verksamheten till valfri godkänd anläggning.

Störningar och risker

Trafikbuller och störningar från verksamheter

Buller inom och i anslutning till planområdet alstras i huvudsak av trafikeringen på Ostlänken och E4. Trafikverket ska säkerställa att buller dämpas vid källan. Trafik till och från resecentrum kommer inte att leda till någon ytterligare bullerstörning som kräver dämpande åtgärder.

Störningar från verksamheter

Resecentrum, parkeringar, tillfartsvägar gestaltas och anpassas till platsen. De verksamheter som planeras utgörs av stationsfunktion, bussterminal, bil- och cykelparkering samt möjlighet till mindre serviceverksamheter i stationsbyggnaden. Anläggningen ska dimensioneras för att långsiktigt säkerställa stationens funktion men kommer ändå att vara i en mindre skala. De verksamheter som etablerar sig i stationsbyggnaden eller rörelser som genereras av resecentrumets funktion medför inte några störningar för intilliggande område.

Risk intill järnväg och E4

Ostlänken byggs enbart för persontrafik vilket gör att det inte kommer att fraktas gods av någon art på järnvägen. Mot bakgrund av detta finns ingen risk för påverkan i närområdet av farligt gods. Ostlänken kommer dock att ha ett skyddsavstånd ändå inom vilket anläggningar eller byggnader inte får uppföras. Detta relaterar dock till risk för urspårning och liknande. Detaljplanen tar hänsyn till detta.

E4 är primär väg för farligt gods. Det finns idag inga generella nationella riktvärden som slår fast risker eller skyddsavstånd vid planering invid trafikleder för farligt gods. Länsstyrelserna i Södermanlands län har tagit fram en vägledning där riskhanteringsavstånd tas fram där olika markanvändning kräver olika avstånd. Även Trosa kommun har tagit fram riktlinjer och metod för att utreda behov av åtgärder. Rekommendationerna är tillämpliga på detaljplaner inom 150 m från järnväg eller väg för farligt gods. På den norra sidan av Ostlänken planeras för anslutande vägar, ytparkering samt entré till resecentrum. Enligt rekommendationen ryms detta inom Zon A d v s zonen närmas och som bör hållas fri från bebyggelse. Planområdet är beläget ca 350 m från E4 vilket betyder att detaljplanen är belägen utanför det område som kan behöva särskilda åtgärder eller är utsatt för särskild risk från transporter på E4. Väg 218, vilken är sekundär väg för farligt gods, är belägen ca 1,5 km från planområdet. Väg 838/Kalkbruksvägen är inte utpekad led för farligt gods. Mot bakgrund av detta behöver inte någon särskild riskanalys tas fram inom ramen för detaljplanen.

Risk översvämning och skyfall

I den södra delen av planområdet finns idag lågpunkter vilka är registrerade som riskområden för översvämning vid exempelvis skyfall. Dessa områden är till stor del att ändras genom att planområdet och intilliggande områden som kommer att planeras i ett senare skede kommer att höjas avsevärt för att anpassas till järnvägen. Med tanke på kommande markförändringar bedöms risken för framtida översvämningar relaterat till befintliga låga områden som obefintlig.

Långsiktigt hållbar planering

Resecentrum Vagnhärad har stor betydelse för Trosa kommuns framtida utveckling. Kommunen har historiskt varit en kommun där många boende pendlat till arbeten utanför kommunen, framförallt norrut mot Stockholm men även i viss mån till Nyköping. I och med Ostlänkens utbyggnad kommer nya möjligheter att öppna sig särskilt för resande söderut. Restiden kommer avsevärt förkortas mot Norrköping-Linköping och driftsäkerheten i tågsystemet som helhet kommer att öka. Detta kommer att leda till att allt fler väljer att åka kollektivt till sina arbetsplatser.

För att ytterligare förstärka detta är det viktigt att kommunen anpassar anslutande busstrafik i syfte att minska behovet av att åka bil till tåget. Det ska vidare vara enkelt och bekvämt att cykla till stationen och inte minst tryggt och säkert att lämna sin cykel på morgonen för att på kvällen kunna ta den tillbaka till bostaden. Genom att underlätta för cykling och även i viss mån kollektivtrafik kan

planläggningen av resecentrum utgöra en viktig aspekt inför det framtida folkhälsoarbetet. Ju mer kommunens invånare rör sig till och från målpunkter desto bättre hälsa och välmående kan uppnås.

Det ska även vara enkelt för och tryggt för alla att ta sig till och från samt inom resecentrum. Gator och allmänna ytor ska vara belysta och utformade på ett sätt som ökar tryggheten i stadsrummet. Alla besökare till station och intilliggande område, oavsett ålder, bakgrund eller kön, ska uppleva trygghet och tillgänglighet. Det ska vara enkelt att orientera sig och en välkomnande miljö. Planteringar ska anpassas så att de tillgodoser de krav dagvattenhanteringen ställer samtidigt som de utgör en kvalitet för besökare och resenärer. Skötsel, underhåll och belysning är av betydelse inför framtiden liksom utformning och placering för att säkerställa att planteringarna inte skapar otrygghet.

Genom att fler väljer att resa kollektivt minskar miljöpåverkan i kommunen samt även i de målpunkter kommunens invånare reser till. Dagens planering skapar morgondagens resecentrum.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 (fem) år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om samråd	september 2019
Samrådsperiod	oktober 2019
Beslut om granskning	december 2019
Granskningstid	höst/vinter 2021
Antagande av detaljplan	vinter 2022
Lagakraft	våren 2022

Tidplanen är preliminär och kan ändras under arbetets gång. En samordning med Trafikverkets tidplan för järnvägsplanen kommer att ske.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 (fem) 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.

Ansvarsfördelning

Trafikverket ansvarar för genomförandet av järnvägsplanen.

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 handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och Telia Sonera AB ansvarar för telenätet.

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.

Fastighetsägare ansvarar för alla byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Avtal kommer att tecknas mellan Trafikverket, Region Sörmland och Trosa kommun för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning kommer att ske i enlighet med detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Trosa kommun bekostar framtagandet av aktuell detaljplan.

Kostnad för bygglov mm debiteras enligt taxa.

Kostnaden för vatten och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

Ledningar

Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar, elledningar mm planeras i de nya gatorna inom planområdet. Verksamheter ska anslutas till förbindelsepunkt.

Dagvatten

Enligt kommunens policy ska dagvatten omhändertas vid källan och flödet ska fördröjas i syfte att undvika höga flöden av dagvatten. Detaljplanen reglerar i huvudsak allmänna ytor såsom vägar, parkeringar och bussterminal men även cykelgarage och stationsbyggnad ingår i detaljplanen. Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Den hanterar detaljplaneområdet men utredningen har utgått ifrån ett mer utbyggt utredningsområde där kvarter med bebyggelse tillkommer.

Allmän dagvattenhantering ska byggas ut och dagvattenutredningen föreslår en lösning med växtbäddar för rening och fördröjning med en damm som slutligt renings- och fördröjningssteg. Trosa kommun kommer att ansvara för projektering och utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

Utredning av geoteknik

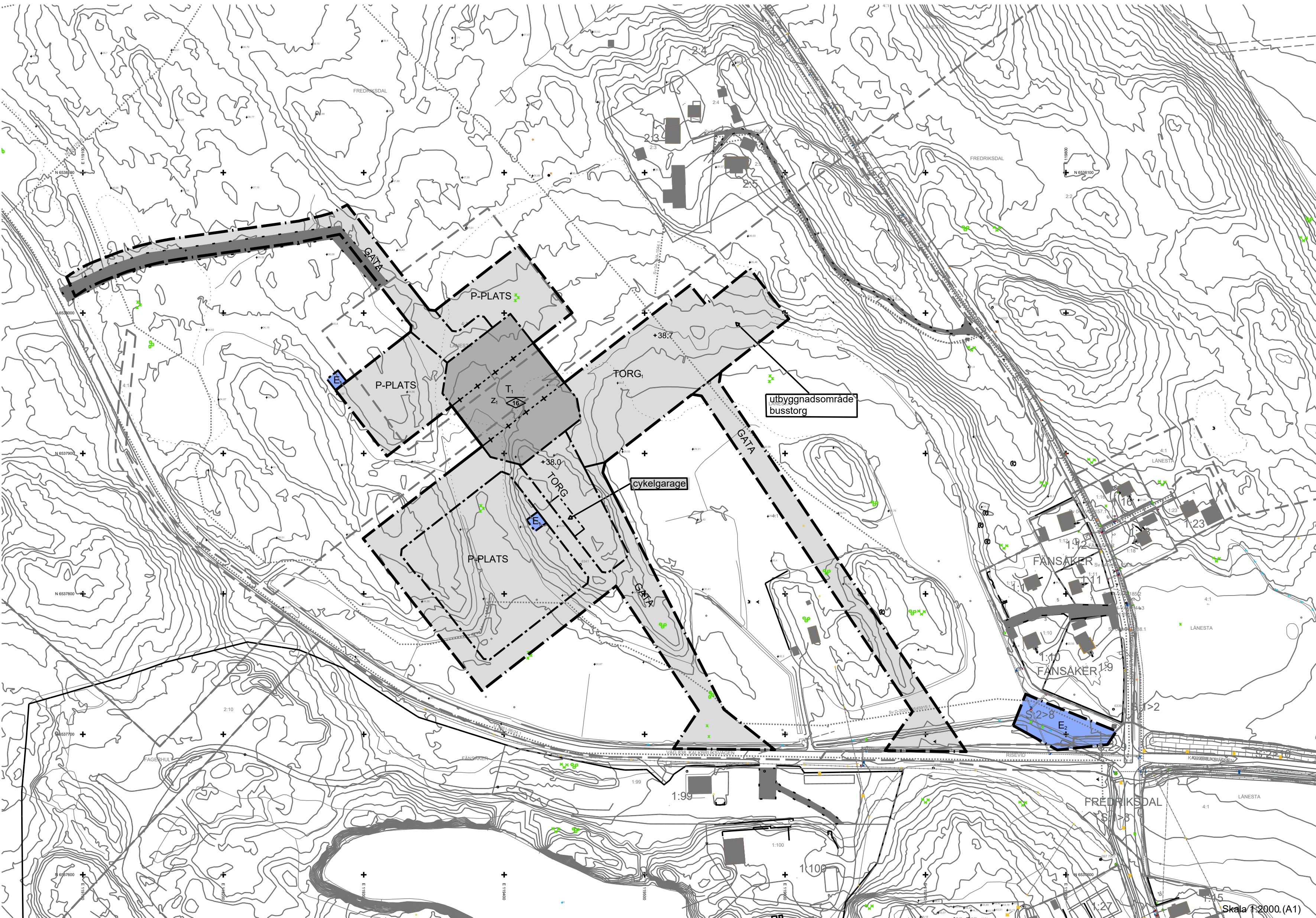
I samband med genomförandet av detaljplanen kommer ytterligare geotekniska utredningar tas fram för att säkerställa grundläggning av tillkommande bebyggelse och allmänna ytor.

Medverkande

I planarbetet har Ostlänken-samordnare Hans-Erik Eriksson och Jessica Berg, samhällsbyggnadschef Mats Gustafsson och planchef Linda Axelsson deltagit från Trosa kommun. Därutöver har följande konsulter deltagit i planarbetet Emma Byström och Maria Engberg Habazin Tyréns, Matilde Kautsky, Petter Forsberg och Henrik Rundquist samtliga från Rundquist Arkitekter, Tora Landgren, Hanna Aandahl och Göran Ståldal samtliga från ÅF Consult.

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

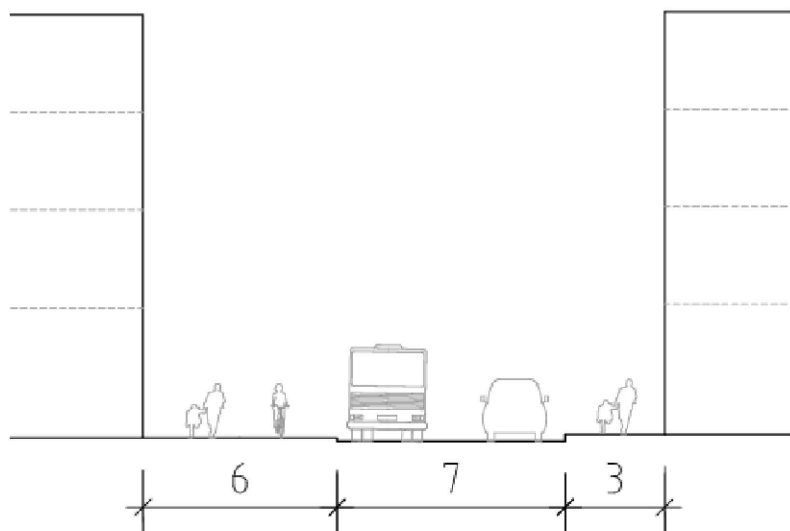


Illustration

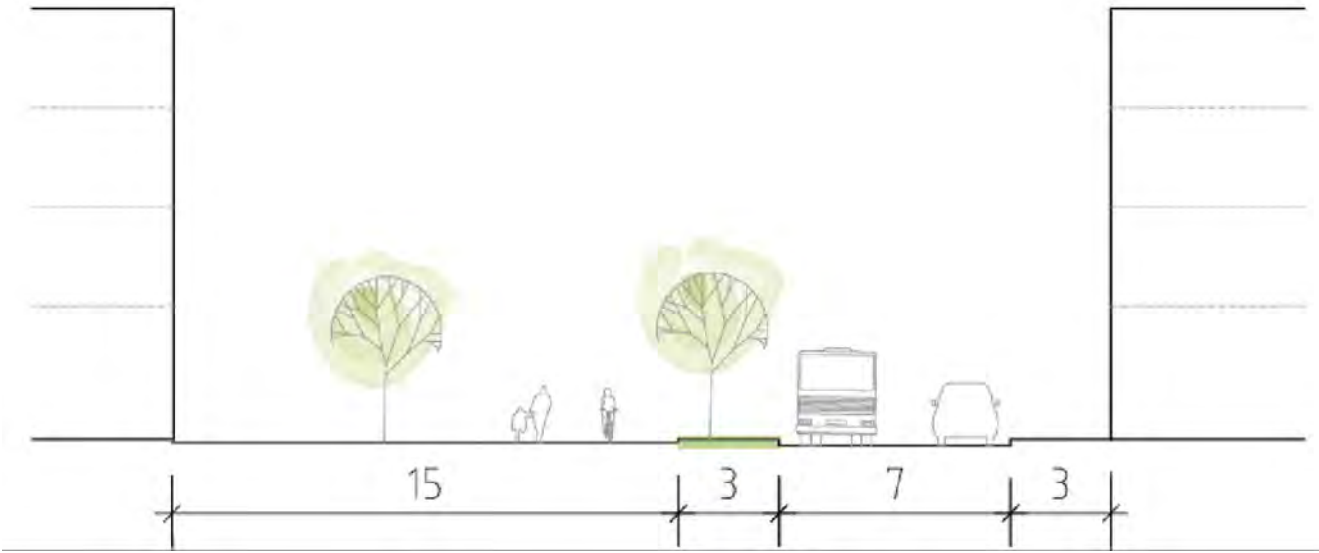


Illustration från tidigare utredningsarbete

Gatusektion 1



Gatusektion 2



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 eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- | | |
|-------------------|--|
| TORG | Torg |
| TORG _i | Busstorg, busshållplatser, personal- och passagerarutrymmen. |
| GATA | Gata |
| P-PLATS | Parkeringsplats |

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- | | |
|----------------|----------------------|
| E _i | Transformatorstation |
| E _v | Dagvattendamm |
| T _i | Resecentrum |

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

cykelgarage Cykelgarage får uppföras. Högsta tillåtna totalhöjd är 4 meter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utformning

Stationsbyggnaden planeras uppföras med inriktning av illustrationer i planbeskrivningen. Byggnader ska utföras i blandade material i en naturlig färgskala.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter över marknivå. Utöver högsta nockhöjd får master, ventilation och liknande finnas.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark.

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap. 4 kap. 7 §

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Markreservat. 4 kap. 6 §

Z_i Markreservat för allmännyttig järnvägstrafik till en fri höjd av 7 meter.

Extra

Upplysningar

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och avledas till kommunens dagvattennät i enlighet med kommunens tekniska kontors anvisningar.

utbyggnadsområde Illustrationstext
busstorg Illustrationstext

Till planen hör: Planbeskrivning Fastighetsförteckning Illustration	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐
Detaljplan för del av Fredriksdal 2:2, Resecentrum Vagnhärad		
Trosa kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum
GRANSKNINGSHANDLING		Godkännande
Upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter juli 2017		Antagande
Upprättad juni 2019 av konsortiet AF Tyréns genom Emma Byström & Hanna Aandah. Rev. mars 2022		Laga kraft
Linda Axelsson Planchief		

**Detaljplan för del av Fredriksdal 2:2,
resecentrum Vagnhärad,
Trosa kommun**

Granskningsutlåtande
2022-01-04



**Detaljplan för del av Fredriksdal 2:2, resecentrum
Vagnhärad, Trosa kommun, dnr 2018/19**

Granskningsutlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-01-28 § 11, att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för del av Fredriksdal 2:2, resecentrum Vagnhärad, på granskning.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2021-10-28. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Granskning har skett från 2021-11-01 t o m 2021-11-30.

Under granskningen har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans / fastighetsägare	Synpunkter
1	2021-11-05	Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran
2	2021-11-10	Skanova, Telia Company AB	Synpunkter
3	2021-11-18	Region Sörmland	Synpunkter
4	2021-11-19	Postnord	Ingen erinran
5	2021-11-22	Miljöpartiet de gröna	Synpunkter
6	2021-11-24	Trafikverket	Ingen erinran
7	2021-11-29	Länsstyrelsen Södermanlands län	Synpunkter
8	2021-11-29	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Ingen erinran
9	2021-11-29	Tystbergabygdens Nätverk (TN)	Synpunkter
10	2021-11-30	Trosa Vagnhärad's Mark AB, Fänsåker 1:25 m.fl.	Synpunkter

* *Ej sakägare enligt Plan och bygglagen

Synpunkter

2.Skanova, Telia Company AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Se tidigare svar i samråd ärendenummer: Remiss2019sthlm242 och enligt samrådsredogörelse

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:

Informationen tas med inför framtida projektering av området.

3.Region Sörmland

De synpunkter som lämnades av Region Sörmland i samrådsskedet för planen har till största delen bemötts på ett bra sätt. Region Sörmland vill dock upprepa att den beskrivning av Gnestavägen som finns i planbeskrivningen inte överensstämmer med hur Gnestavägen idag fungerar ur ett kollektivtrafikperspektiv.

Framkomligheten är låg och bostäder ligger nära vägen i vissa partier. Gnestavägen kommer framgent fortsatt ha en stor betydelse för kollektivtrafiken då den binder samman centrala Vagnhärad med nya resecentrum vid Kalkbruksvägen och dess framtida funktion och utformning bör därför beskrivas bättre i samband med nya resecentrum.

Region Sörmland ser det gynnsamt att cykelns roll får plats i utvecklingen av Vagnhärad resecentrum. Det ligger i linje med den regionala cykelstrategin. Dock kan planen göra en tydligare koppling till den regionala cykelstrategin där Vagnhärad resecentrum lyfts som en strategisk nod. Region Sörmland tror att det kommer krävs än mer ytor för cykeltrafik utifrån förändrade mönster och nya typer av cyklar till exempel. Därför vore det önskvärt att ha fler ytor för cykel och framförallt fler cykelparkeringar i garage. Det nämns inte hur många bil- respektive

cykelparkeringsplatser det planeras för men att bedöma av ytorna planeras det för mer bilparkering än cykelparkering. Region Sörmland anser att det bör vara det omvända förhållandet, särskilt med den utveckling Trosa kommun ser i Vagnhärad vilket ger en nära koppling till Vagnhärad resecentrum. I samband med utvecklingen av nya resecentrum bör styrmedel och andra verktyg som gynnar de hållbara trafikslagen; gång, cykel och kollektivtrafik ses över.

Region Sörmland vill också lyfta trygghet och attraktion. Det framgår inte vilken service som kommer finnas på platsen, och det framgår inte heller när den övriga utvecklingen kring Vagnhärad resecentrum sker. Utveckling av service, kontor eller andra funktioner vid platsen är väldigt viktig för att skapa trygghet och attraktion på platsen redan från nya resecentrums öppnande.

Bemötande:

Beskrivningen av Gnestavägen ses över inför antagandet.

I detaljplanen avsätts ytor för cykelgarage och andra typer av cykelparkeringar. Gator ska utformas på ett sätt att cykling uppmuntras och uppfattas som säkert. Skrivningarna rörande resecentrums roll som strategisk nod ses över inför antagandet. Omfattande områden är planerade för P-plats. Inom dessa områden kan även cykelparkeringar anordnas liksom inom bestämmelsen Torg och Torg1. Även om många kommer att åka kollektivt eller cykla till resecentrum kommer det finnas en del resenärer som även fortsättningsvis kommer att åka bil till Vagnhärad resecentrum. I takt med att omställningen från fossila bränslen till andra drivmedel sker behöver plats även för bilar planeras in i en detaljplan för det nya resecentrum. I planen har omfattande ytor planlagts för P-plats i syfte att framtidssäkra detaljplanen såväl för bil- och cykelparkeringar samt för kollektivtrafiken. Exakt hur fördelningen av platserna görs kommer att avgöras i samband med genomförandet av detaljplanen.

Det är idag inte klart vilken typ av service som kommer att finnas på platsen. Inom området planlagt för byggnaden och övergången över spåren kommer möjlighet till etablering att finnas. Kommunen delar regionens bild av vikten av verksamheter nära resecentrum utifrån ett trygghetsperspektiv samt för att göra platsen attraktiv. I en nästa etapp kommer ytor i anslutning till infrastruktur och resecentrum att planeras där såväl bostäder som verksamheter av olika slag kommer att möjliggöras.

5.Miljöpartiet de gröna

Allmänna reflektioner

Vi ser positivt på att ostlänken dras genom Trosa kommun och att det planeras för ett resecentrum i Vagnhärad. En station inom kommunen med goda kollektiva förbindelser åt olika väderstreck kommer att stärka möjligheterna för att fler ska ställa bilen hemma och åka kollektivt till arbete och nöjesresor. Det är bra att det i planen trycks på att det ska byggas goda cykelvägar från tätorten till resecentrum. Även att bussarna ska anpassas till tågtrafiken.

Vi ser också positivt till att det på sikt planeras för ny bebyggelse som kan förena stationen för Ostlänken med tätorten Vagnhärad.

Att det i planen trycks på att det ska användas förnyelsebara energikällor för uppvärmningssystem för långsiktig ekologisk hållbarhet anser vi är bra.

Synpunkter

- MP anser att det är viktigt att den framtida entreprenören vid all byggnation ska uppmanas att använda material med så lågt koldioxidavtryck som möjligt.
- För själva stationen bör det läggas med krav på vackra naturliga träfasader samt sedumtak och solceller.
- Gångbron över tågspåren är en bra plats att sitta och vänta på sitt tåg i inomhusmiljö. Denna gångtunnel föreslår vi breddas för att möjliggöra ett större antal sittplatser.
- Planen baseras på en dagvattenutredning som verkar ta hänsyn till att det kan komma mycket vatten som ska kunna tas omhand, vilket är bra. För att ytterligare stärka upp eventuella problem med dagvatten bör byggnaden förses med sedumtak.
- Växtlighet – Det har i utredningen tagits upp att det kommer att ske en hel del planteringar vilket vi uppskattar. Vi stöder att det planteras mängder av grönska och planteringar, träd buskar och planteringar med perenner och blommor som tillsammans bidrar till en ökad biodiversitet av insekter, fjärilar och fåglar. Konsultera parkingenjören i kommunen.
- Utred om det finns andra mer genomsläppliga material som alternativ för parkeringar.
- När det gäller värme yrkar vi krav på användning av fjärrvärme.
- Gällande el ska kommunen ställa krav på solceller för elförsörjning.
- Parkeringar ska förses med laddmöjlighet för elbilar vid en majoritet av parkeringsplatserna.

Bemötande:

Detaljplanen reglerar ytor för tillfart, parkeringar, bussterminal samt stationsbyggnad. När det gäller själva stationsbyggnaden regleras den i hög grad av Trafikverkets järnvägsplan och kommunen har begränsade möjligheter att ställa krav på materialval mm. När det gäller nästkommande etapper där kommunen planlägger egen mark för verksamheter och bostäder finns bättre möjligheter till detta. I kommunens riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal finns skrivningar rörande detta.

Gestaltning och materialval vid stationsbyggnaden regleras framförallt i järnvägsplanen och utgår ifrån de säkerhetskrav som ställs på anläggningar som byggs över en höghastighetsjärnväg. De förslag som redovisats för kommunen visar på möjlighet till trä i viss utsträckning inne i byggnaden. Utefasader och tak har dock andra krav vilket hanteras i järnvägsplanen. Kommunens del av stationsbyggnaden är mycket begränsad och den absoluta merparten kommer att byggas av Trafikverket vilka även har ansvar för kommande drift. Även när det

gäller storlek på övergång samt övriga byggnader beslutas utifrån Trafikverkets klassificering av stationen. Detta avgörs av prognosticerat antal resande i framtiden. Kommunens möjlighet att påverka detta är mycket begränsad. Det är tveksamt om det säkerhetsmässigt är möjligt att anlägga sedumtak på stationsbyggnaden. Detta prövas i järnvägsplanen.

Planteringar och markmaterial kommer att avgöras i samband med projektering och är inte något som regleras i detaljplanen. Vid genomförandet inom kommunal mark ansvarar kommunens tekniska enhet för frågan och där ingår såväl gatu-, park- och va-ingenjörer. Samverkan kommer ske med Samhällsbyggnadskontoret, Region Sörmland och Trafikverket.

Detaljplanen möjliggör anslutning till fjärrvärme.

Parkeringar kommer givetvis att förses med laddstolpar för elbilar och elcyklar. Detta regleras inte i detaljplanen utan hanteras i kommande projektering.

7.Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2019-11-25, framfört synpunkter avseende riksintresse för kulturmiljövården, hälsa eller säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion. Synpunkterna har delvis beaktats i granskningsförslaget. Det finns dock kvarstående frågor avseende eventuell påverkan på riksintresse för kulturmiljövården. Dessa frågor behöver lösas på ett tillfredsställande sätt för att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden.

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger ca 200 m norr om riksintresse för kulturmiljövården Trosaåns dalgång.

Trosa kommun avser att vidareutveckla detaljplanen när det gäller gestaltningsfrågor då planarbetet kommer att följa Trafikverkets fortsatta arbete med järnvägsplanen. Planen möjliggör byggnation enligt det gestaltningsprogram Trafikverket tagit fram rörande stationer och resecentrum. Länsstyrelsen ser positivt på att ambitionsnivån är hög och att en arkitekttävling eller motsvarande avses genomföras. Närheten till riksintresset kommer att vara en aspekt att studera i den senare fasen av genomförandet.

Eftersom gestaltningsfrågan därmed skjuts på framtiden och närmare reglering av byggrätten för stationsbyggnaden ännu saknas i planen kan Länsstyrelsen inte göra

en bedömning av planförslagets påverkan på landskapsbilden och riksintresset ur det perspektivet. För att säkra att den höga ambitionsnivån genomförs behöver utformning och materialval följas upp med tydliga utformningsbestämmelser på plankartan.

Länsstyrelsen konstaterar att stationsbyggnaden och resecentrum kommer utgöra nya "entrébyggnader" till Trosa kommun, varför det är särskilt angeläget att ha en hög ambitionsnivå vad gäller gestaltning, volymverkan, materialval etcetera. De nya nationella målen för gestaltad livsmiljö kan med fördel vara en utgångspunkt för det fortsatta arbetet.¹

Länsstyrelsen vill framföra att gestaltningen med fördel kan ta sin utgångspunkt i det lokala sammanhanget och historien, så att de nya symbolbyggnaderna ges en förankring och inte uppfattas som "dussinbyggnader".

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Översvämning

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande tagit upp frågan om planens genomförande kan medföra risk för översvämning av nedströms belägen infrastruktur och bebyggelse. Av, den vid samrådet bilagda, dagvattenutredningen framgår att "Bebyggelsen inom industriområdet österut har identifierats som en lågpunkt där risk finns att dagvatten samlas om dikeskapaciteten inte räcker till österut från utredningsområdet. Där behöver diken för avledning vidare mot Norasjön tydliggöras/skapas för att säkerställa flödesväg vid skyfall så att inte befintliga fastigheter översvämmas".

Av planbeskrivningen följer att dagvattenflödet från planområdet, som leds via öppna diken till en flödesutjämnande dagvattendamm, inte ska överstiga dagens avrinning från planområdet. Länsstyrelsen konstaterar att beräkningen av dammens fördröjningskapacitet har gjorts utifrån flöden för 10-årsregn. Länsstyrelsen rekommenderar att en volymsomräkning görs för skyfallssituationer motsvarande minst 20-års regn.

Av planbeskrivningen följer vidare att en fördröjning av höga flöden samt rening bland annat avses göras med hjälp av växtbäddar och gräsbeklädda diken. Länsstyrelsen rekommenderar att ytor för dagvattenhantering säkerställs i planen genom bestämmelser. Flödesvägar för dagvatten kan med fördel säkerställas genom bestämmelser som reglerar höjdsättning.

Upplysningar / synpunkter / krav enligt annan lagstiftning

Flyghinderanalys

Länsstyrelsen påminner om att för byggnadshöjder högre än 20 meter skall Luftfartsverket alltid tillfrågas som sakägare för infrastrukturutrustning.

¹ [Politik för gestaltad livsmiljö - Boverket](#)

Bemötande:

Trosa kommun för en nära dialog med Trafikverket kring gestaltningen av anläggningarna vid Vagnhärads resecentrum. Till skillnad från övriga resecentrum utmed Ostlänken är byggnationen vid Vagnhärad en del av järnvägsanläggningen och hanteras i sin helhet av Trafikverket via järnvägsplanen. Det som kommer att användas som väntsal och stationsbyggnad är per definition inte en sådan utan den del kommunen kommer att kunna utveckla utgörs endast av en mycket begränsad del vid bussterminalen. Trafikverket har ännu inte beslutat sig för vare sig materialval, färg eller höjd vilket gör att det är mycket besvärligt för kommunen att fastställa de bestämmelser Länsstyrelsen önskar. De frågor Länsstyrelsen lyfter kommer framförallt att hanteras inom ramen för järnvägsplanen. Inför antagandet har kommunen bitt Trafikverket förtydliga sig kring utformningen av byggnaden i syfte att kunna införa planbestämmelser på plankartan.

Inom planområdet och anslutning till detta finns goda möjligheter till fördröjning. Det område som redovisas i detaljplanen är väl tilltaget och betydligt större än de krav dagvattenutredningen ställer. I en nästa etapp kommer övriga ytor att planläggas och när det blir fastslaget hur dessa ytor ska användas kommer en ny dagvattenutredning att tas fram för att säkerställa en långsiktigt hållbar hantering. Aktuell dagvattenutredning kommer inte att uppdateras men kommer att utgöra ett underlag i kommande detaljplaner.

Bygglovenheten informeras inför kommande bygglovsprövning om eventuellt samråd med Luftfartsverket.

9.Tystbergabygdens Nätverk (TN)

Synpunkter från Tystbergabygdens Nätverk på förslag till detaljplan för Vagnhärads resecentrum per 2021-10-08. Ert diarienummer Sbn 19/2018.

Tystbergabygdens Nätverk (TN) är ett bygderåd i nätverksform för Trosas grannområde på landsbygden i Nyköpings kommun. Ett 15-tal lokala föreningar i vår bygd samarbetar inom detta nätverk. Vi har ända sedan starten för 12 år sedan av mycket naturliga anledningar noga följt Trafikverkets (och i början Banverkets) planering för Ostlänken i första hand på sträckan Sillekrog – Sjösa, men också på angränsande delsträckor av den nya banan för snabba tåg. TN var för övrigt också ett av de bygderåd på Nyköpings landsbygd som för i dagarna omkring tio år sedan bildade Kommunbygderådet (KBR) för Nyköping.

Vi i ledningen för TN konstaterar (vilket också Region Sörmland, Länsstyrelsen och Nyköpings kommun har gjort), med avseende på både det här aktuella förslaget till detaljplan och på förslaget till järnvägsplan för Ostlänken på sträckan Långsjön – Sillekrog, att utformningen av och kapaciteten för resecentrum i Vagnhärad blir av mycket stor betydelse inte endast för Trosa kommun utan även regionalt, för hela

den sydöstra delen av Sörmlands län. Detta gäller inte minst för landsbygden inom den östra delen av Nyköpings kommun. Det vill säga för Tystbergabygden, och för angränsande landsbygd och mindre orter strax norr och nordväst om denna.

Pendling och andra resor mellan detta område och Södertälje, andra orter på sydvästra Södertörn och Stockholm med förorter, och som helt eller huvudsakligen görs med kollektiva färdmedel, sker ju med fördel med bil eller buss (eller till och med per cykel), antingen direkt via resecentrum i Vagnhärad eller via infarts- och cykelparkeringar vid Tystberga och Lästringe trafikplatser i Tystbergabygden. Och därifrån med fortsatt resande med fossilfria och snabba bussar till och från Vagnhärad resecentrum. Att i stället resa via resecentrum i Nyköping innebär i flera fall, åtminstone för dem som kör en del av ressträckan med bil, en omväg som kan vara onödigt tidskrävande.

Det är därför av stor betydelse, också för många som kommer att bo på landsbygden i hela den östra delen av Nyköpings kommun, och i orterna där, att det i anslutning till resecentrum i Vagnhärad kommer att finnas både tillräckligt mycket mark reserverad för infartsparkering (något som ju är svårt att åstadkomma i anslutning till resecentrum inne i Nyköping!) och möjligheter till snabb och bekväm omstigning mellan tåg och buss, eller till och med mellan tåg och cykel.

Enligt Trosa kommuns förslag till detaljplan för resecentrumområdet i Vagnhärad per 2021-10-08 ser det dessbättre ut att reserveras betydande arealer för infartsparkering både norr och söder om resecentrum, och att det norra området dessutom relativt lätt kan utökas, samtidigt som det anläggs en bussterminal sydöst om och helt nära den södra entrén till den planerade stationsbyggnaden med dess passage över spårområdet med två sidospår och -plattformar och däremellan Ostlänkens huvudspår. Norr om resecentrum, upp mot motorvägen, kommer det att sättas av kvartermark för olika verksamheter, och i direkt anslutning till den södra entrén således en bussterminal i sydöst och den nämnda infartsparkeringen i sydväst.

Söder om dessa ytor reserveras mark för en relativt tät bostadsbebyggelse. Detta blir enligt vår uppfattning en alldeles utmärkt fysisk struktur. Än så länge är dock detaljplaneförslaget förhållandevis skissartat, men det kommer förstås att få fastare form i takt med att Trafikverkets fortsatta arbete med järnvägsplanen för resecentrum fortskrider. Förslaget till detaljplan reglerar än så länge endast markanvändningen i området allra närmast resecentrum.

Men vi anser att det bör läggas till en kommentar i texten under rubriken Parkering på sidan 18 i detaljplanebeskrivningen. Där påpekas det klokt nog att de ovan nämnda nordliga p-platserna (citat): "kommer /att/ framför allt försörja pendlare från kommunens norra delar där bl a Sund och Lövsta ingår, områden som ökat sin befolkning avsevärt de senaste åren. Därutöver kan dessa parkeringar vara attraktiva även för boende i Södertälje och Gnesta kommuner vilka kan få en snabbare förbindelse via Vagnhärad resecentrum än från befintliga stationer inom

den egna kommunen.”

Detta ser vi som en realistisk bedömning. Men det tillägg i texten som vi i TN önskar här avser ett framhållande av att också boende på landsbygden i den östra delen av Nyköpings kommun, d.v.s. i Tystbergabygden, kommer att få en betydande nytta av öppnandet av trafiken på Ostlänken. Att döma inte minst av den i stycket ovan nämnda relativt stora befolkningsökningen i bl.a. Sund och Lövsta i den norra delen av Trosa kommuns landsbygd kan även befolkningen i Tystbergabygden förväntas växa avsevärt inför och efter öppnandet av trafiken på Ostlänken. Också många boende i vår bygd, på den västra sidan av kommungränsen här, kommer därmed att ha betydande nytta av en ordentlig pendlarparkering med ett antal laddstolpar för elbilar vid resecentrum i Vagnhärad.

Vi har från TN:s sida, i samband med bland annat våra remissvar på förslagen till nya översiktsplaner för såväl Nyköpings som Trosa kommuner, lyft fram att vi anser att Nyköpings kommun bör utnyttja Ostlänkens tillkomst för att satsa aktivt på en avsevärd bebyggelse- och befolkningstillväxt på landsbygden i stråket utmed Nyköpingsbanan, Ostlänken och E4-motorvägen. Detta kräver förstås en aktiv markpolitik och målmedveten detaljplanering inom den aktuella delen av Nyköpings kommuns landsbygd.

Tyvär ser det dock, i alla fall hittills, ut som om vi talar för ganska döva öron hos politiker och planerare i Nyköpings kommun i detta sammanhang. Som vi ser det är man troligen mera aktiv och realistisk i Trosa kommun, och måhända (men nog mera osäkert) även i Region Sörmland än i Nyköpings kommun.

Förvisso har man i Region Östergötland (se vidare nedan) betydligt större anledning än från Region Sörmlands sida att satsa på pendeltågstrafik på den västra delen av Nyköpingsbanan än vad Region Sörmland har av att införa sådan trafik mellan Nyköping och Södertälje. Resandeunderlaget är ju idag betydligt större från och till Åby och Krokek i Norrköpings kommun än från och till orter vid den nuvarande banan som Jönåker och Tystberga inom Nyköpings kommuns gränser. Men Nyköpings kommun skulle kunna ändra på detta genom en målmedveten satsning på orter i Kiladalen och i Tystbergabygden! Förutsatt att det politiska modet och därmed viljan finns och omsätts i konkreta åtgärder! Med fördel från och med nu pågående arbete med översiktsplaneringen för kommunen.

Vi skulle kunna sluta vår skrivelse om detaljplanen för resecentrum i Vagnhärad och om förslaget till järnvägsplan för sträckan Långsjön – Sillekrog här, med dessa för oss lite dystra kommentarer. Men vi tillåter oss att passa på att lägga till några ytterligare fakta om TN och vad vi har försökt att göra för att bana väg för en positiv landsbygdsutveckling i Östra Sörmland. Vi har då bland annat vid flera tillfällen haft betydande glädje och nytta av kontakter inte minst med er Ostlänkenansvarige Hans-Erik Eriksson. Apropå förslaget till järnvägsplan kan vi också med tacksamhet notera att Trafikverkets avsikt nu är att sidoplattformarna vid resecentrum i Vagnhärad ska få ”full längd” och således bli 355 meter långa.

Trafikverkets tidigare förslag om att plattformarna här skulle bli väsentligt kortare än de i Nyköping och Skavsta vid bibanan genom Nyköping var för oss helt obegripligt. Så det har vi förstås protesterat kraftigt mot. Däremot har vi, i klar motsats till Nyköpings kommun, bedömt det vara klokt av Trafikverket att föreslå att resecentrum i Skavsta ska lokaliseras till bibanan och inte anläggas vid Ostlänkens huvudlinje. Läget vid bibanan ger ju underlag för fler regionaltåg via denna och därmed för tätare tågtrafik mellan Stockholm och både Nyköping, Skavsta och Vagnhärad! Och dessutom för persontågstrafik mellan resecentra i Nyköping och Skavsta.

Både KBR och TN har, ända sedan de bildades för 10-12 år sedan, argumenterat för att hela den nuvarande Nyköpingsbanan, genom bl.a. Nyköping, Vagnhärad och även Tystberga, på lång sikt (kanske från omkring år 2050), ska användas inte endast för enstaka godståg utan också för pendeltågstrafik mellan Norrköping och Södertälje. Trafikverket har dessbättre för ett par år sedan, i samband med framtagandet av järnvägsplanen för resecentrum i Nyköping, dimensionerat spår- och plattformsutrymmena där så att pendeltågstrafik blir möjlig mellan i varje fall Norr- och Nyköping. Åtminstone en del av de tågen bör, enligt vår bedömning, dock inte vända redan där, utan fortsätta och även trafikera sträckan mellan Nyköping och Södertälje.

Trafik- och samhällsplaneringsnämnden i Region Östergötland har under sommaren 2020 beslutat att rekommendera att pendeltågstrafik bör sättas in just på sträckan mellan Norr- och Nyköping, med tåguppehåll i Åby (vid en återöppnad hållplats för persontågstrafik), samt vid nuvarande Kolmårdens station i Krokek i Norrköpings kommun. Om det inte kommer att köras persontåg på Nyköpingsbanan mellan Norr- och Nyköping så måste förstås Kolmårdens station i Krokek avvecklas, fast den har återöppnats så pass sent som i juni 2000, efter att då ha saknat persontågstrafik under drygt ett kvartssekel. Detta skulle onekligen vara olyckligt, tycker uppenbarligen inte endast vi i KBR och TN, eftersom det faktiskt bor ungefär lika många människor i denna nordliga del av Norrköpings kommun som i hela Trosa kommun!

Konsultföretaget Sweco har dessutom, på uppdrag av Nyköpings kommun och i en på hösten 2018 publicerad rapport, föreslagit att det från ca år 2050 borde kunna köras pendeltågstrafik på Nyköpingsbanan med tåguppehåll i bland annat Åby, Krokek, Jönåker, Nyköping (givetvis), Tystberga, Vagnhärad (men då förstås vid den nuvarande stationen!), Hölö. Järna samt stationerna i Södertälje. Sweco argumenterar också för att persontrafik bör kunna återstartas på TGOJ-banan mellan Oxelösund och Flen, med uppehåll på Arnö och i Nyköping (i alla fall nära resecentrum), Stigtomta, Vrena, Bettna och Vadsbro. För oss i TN är det självklart att vi uppskattar de förslagen!

Vi i TN pläderar sålunda sedan lång tid tillbaka för att i alla fall en del av de av Trafikverket och Region Östergötland planerade pendeltågen mellan Norr- och

Nyköping inte ska vända redan där, utan fortsätta till Södertälje. Detta innebär förstås fortsatt persontågstrafik på den här aktuella delen av den nuvarande banan genom södra Vagnhärad. Detta är onekligen något för er som arbetar med fysisk planering inom Trosa kommun att observera och fundera över!

Det kan ju därmed måhända bli aktuellt med två stationer i Vagnhärad! Den nuvarande banan kommer ju ändå att vara kvar för viss godstågstrafik och som en (om än svag) "livlina" vid störningar i trafiken på Ostlänken. Dessbättre behöver dock inte eventuella framtida tågbyten mellan snabba regionaltåg på Ostlänken och pendeltåg på Nyköpingsbanan ske just i Vagnhärad, utan med fördel antingen i Nyköping eller Södertälje. Vi bedömer det hur som helst till och med att vara klokt att på längre sikt köra lokal persontågstrafik på Nyköpingsbanan mellan Nyköping och Södertälje via Vagnhärad, och då med tåguppehåll vid ett antal mellanstationer som Järna, Hölö, Tystberga och Sjösa. Och naturligtvis i Vagnhärad.

Med bästa hälsningar och på uppdrag av ledningsgruppen för Tystbergabygdens Nätverk.

Bemötande:

Trosa kommun är medveten om Vagnhärad's framtida resecentrums betydelse för ett större omland än det inom kommunen. I vissa fall kommer det vara möjligt att resa kollektivt till resecentrum men i många fall kommer bilen att vara det enda alternativet och därför är det av vikt att framtidssäkra ytor för parkeringsplatsen.

Med tanke på läget i järnvägsplanen har kommunen valt att endast planlägga infrastruktur och ytor för den framtida stationsbyggnaden. I kommande etapper kommer detaljplaner för verksamheter och bostäder att tas fram i närområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med text rörande resande från norra delarna av Nyköpings kommun.

Trosa kommun har under hela arbetet med Ostlänken och gör även fortsättningsvis bedömningen att persontrafik mellan Stockholm och Linköping ska gå via Ostlänken. Kommunen ser inte det som en prioriterad fråga att driva en parallell persontrafik via Nyköpingsbanan utan denna bana ska endast användas för godstrafik och när den behövs som evakueringsspår om incidenter uppstår i övriga järnvägsnätet.

10. Trosa Vagnhärad's Mark AB, Fänsåker 1:25 m.fl.

Yttrande överförslag till detaljplan för del av Fredriksdal 2:2 resecentrum Vagnhärad

Som ombud för Trosa Vagnhärad's Mark AB ägare till fastigheten Fänsåker m fl har vi tagit del av det slutliga förslaget (granskningsversionen) och har inget att erinra mot planen och gjorda justeringar kring dagvattendamm och transformatorstationer.

Lokaliseringen av damm och transformatorstation invid korsningen mellan Kalkbruksvägen och Gnestavägen bör ev kunna anpassas till en framtida utvidgning av korsningen till rondell. Särskilt om det sker en utökad framtida exploatering utefter Fredriksdalsvägen.

Vi har konstaterat att dagvattensystem inom detaljplanen har tagit höjd för dagvatten även från del av Fänsåker 1:25 vars avrinningsområde sammanfaller med stationsområdets södra del. Vi förutsätter att diken/avrinning etc. för vatten som kommer uppströms området inte påverkas negativt av planen.

Fortsatt planläggning av kvarter inom stationsområde erfordras och skulle kunna samordnas med planläggningen för Kalkbrottsbyn. Utformningen av korsningar och själva gaturummet för Kalkbruksvägen blir då en naturlig del i det planarbetet.

Bemötande:

Dagvattensystemet som planeras för planområdet ska inte påverka övrig avrinning eller diken utanför området. Vattenföringen i området har studerats när lösningen presenterat.

Utformningen av Kalkbruksvägen och dess korsningspunkter blir ett senare arbete tillsammans med Trafikverket som är huvudman för vägen.

9

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-02-21

Diarienummer

SBN 2018/26



Antagande - detaljplan för Mejseln 1 m fl, etapp 1, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till särskilt utlåtande.
2. Samhällsbyggnadsnämnden antar förslag till detaljplan för Mejseln 1 m.fl. etapp 1.

Ärendets bakgrund

Inom Mejseln 1 har verksamheter under lång tid varit etablerade. Sedan Trosa Tryckeri avvecklades har byggnaden omvandlats och nya verksamheter har flyttat in. Idag finns bl a en restaurang, en livsmedelsbutik samt ett kontorshotell. Fastighetsägaren önskar fortsätta denna omvandling med blandade stadsmässiga verksamheter samt möjliggöra för inslag av bostäder. Grannfastigheten Diakonissan 1 behöver uppdatera byggrätten samt ges möjlighet att köpa till den mark som idag upplåts av kommunen genom avtal.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Området invid Stensundsvägen är markerat som strategisk mark i gällande översiktsplan och i anslutning till fastigheten har bostäder byggts ut etappvis de senaste åren. Ett planförslag har arbetats fram som möjliggör bostäder ut mot Stensundsvägen samtidigt som företagshuset ges möjlighet att fortsätta utvecklas vilket samråtts med berörda sakägare, myndigheter m fl. Sedan samrådet har detaljplanen delats upp i två delar och en första etapp föreslås antas av Samhällsbyggnadsnämnden. I denna etapp fastställs en byggrätt för generationsboende inom Diakonissan 1 samt den del av kommunens mark som aktuell fastighetsägare disponerar genom avtal planläggs så att den kan regleras in i den privata fastigheten.

Planen handläggs som ett begränsat planförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.9025761,17.55628,672m/data=!3m1!1e3>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Särskilt utlåtande

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Mejseln 1 m.fl., etapp 1, Diakonissan 1 Trosa kommun

Upprättad i februari 2022



Planområdets lokalisering i röd streckad 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, 2021-03-19

Övriga handlingar:

- Dagvattenutredning, AQ³ Arkitektur 2021-07-07
- PM Geoteknik, Geosigma 2021-05-20
- Trafikbullerutredning, Soundcon, 2021-04-30
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2021-05-20
- Provtagning av porgas inom del av fastigheten Mejseln 1, Geosigma, 2021-07-02
- Riskanalys enligt metod Farligt gods – övergripande vägledning, Trosa kommun, 2021-07-02

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-29 (§ 52 SBN 2018/26) att uppdra åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för Mejseln 1 m. fl.

Fastigheten Mejseln 1 ägs av Conventor Invest AB. Inom Mejseln 1 har det funnits verksamheter under en lång tid, bland annat tillverkning av luftfilter samt under senare tid tryckeri. Sedan tryckeriet avvecklades har byggnaden börjat omvandlas och nya verksamheter har flyttat in. Idag finns bland annat en restaurang, en livsmedelsbutik, uthyrning av lager samt ett kontorshotell. I planområdet ingår också fastigheten Diakonissan 1 samt kommunens fastighet Trosa 11:1.

Planen möjliggör för Diakonissan 1 att köpa till en yta väster om befintlig fastighet. Befintlig bebyggelse på Diakonissan 1 ges byggrättsreglerande bestämmelser. Inför antagandet delas detaljplanen upp i två etapper där delen avseende Diakonissan 1 antas i en första etapp.

Plandata

Läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Trosa tätort. Detaljplanen omfattar fastigheten Mejseln 1, Diakonissan 1 samt del av Trosa 11:1. Mejseln 1 och Diakonissan 1 ägs privat. Trosa 11:1 ägs av Trosa kommun. Idag består området av verksamheter med tillhörande parkering, ett enbostadshus samt grönområde. Den första etappen som antas hanterar endast Diakonissan 1 samt del av Trosa 11:1

Planområdet är cirka 23 000 kvadratmeter totalt men den del som antas i en första etapp är ca 2.000 kvm.



Figur 1: Planområdet som antas i första etappen illustrerad med röd linje

Markägförhållanden

Fastigheterna Mejseln 1 och Diakonissan 1 är i privat ägo. Trosa 11:1 ägs av kommunen.

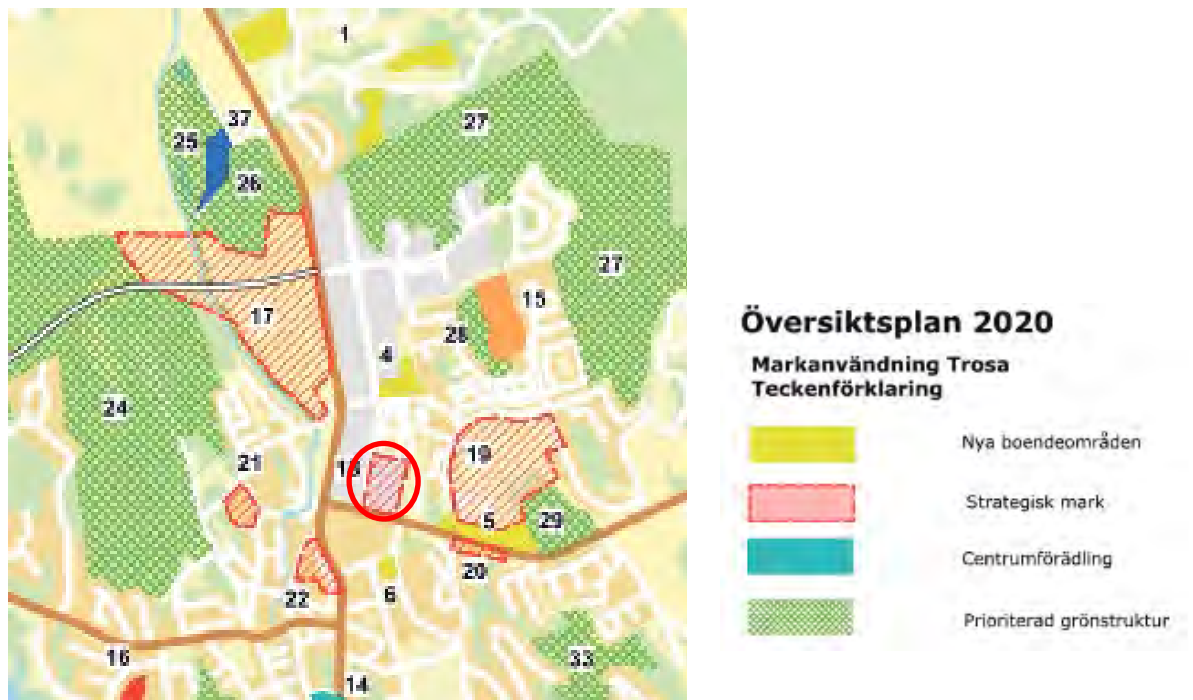
Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresseområdena "Rörligt friluftsliv" (MB 4 kap. 1 och 2) och "Högexploaterad kust" (MB 4 kap. 4). Den föreslagna detaljplanen omfattar befintlig bebyggelse och föreslagna tillkommande bebyggelse omfattar sedan tidigare ianspråktagen fastighet. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka riksintressena negativt.

Översiktsplan

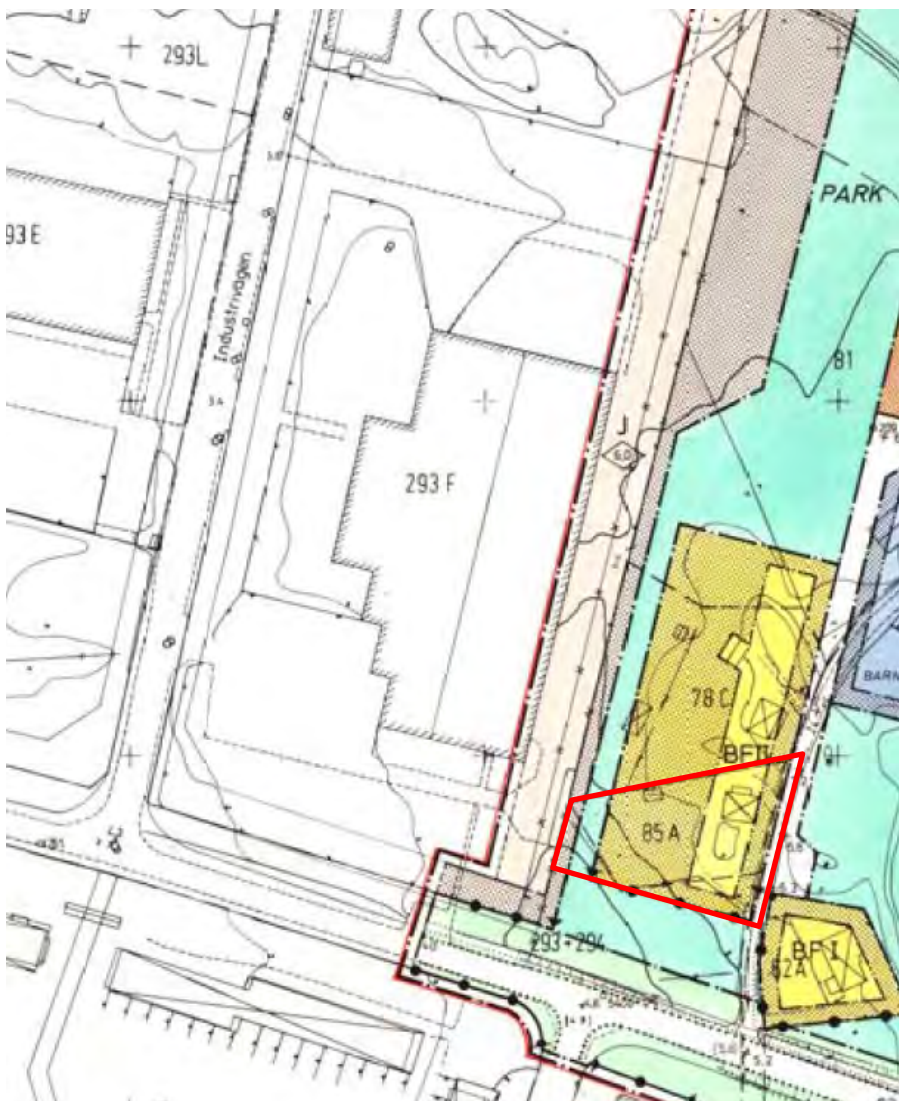
Planförslaget stämmer överens med Trosa kommuns gällande översiktsplan. I översiktsplanen beskrivs planområdet som strategisk mark där det är lämpligt med förtätning. Mejseln utgör en del av Trosa tätorts verksamhetsområde och ligger i direkt anslutning med bostadsområden invid Stensundsvägen.



Figur 2: Utdrag ur markanvändningskarta, Pågående översiktsplan 2020. Källa: Trosa kommun. Ungefärligt planområde i rött.

Gällande detaljplan

För Diakonissan 1 samt för del av fastighet Mejseln 1 och Trosa 11:1 gäller stadsplan ”Tomtaklint delplan I”, med aktnummer 04-TRS-1011 och vann laga kraft 1975-05-30. Stadsplanen reglerar industriändamål (J) med sex meter i byggnadshöjd för Mejseln 1. För Diakonissan 1 reglerar stadsplanen bostadsändamål, fristående hus (BF) med högsta antal våningar 2. Stadsplanen reglerar park eller plantering för Trosa 11:1. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 3: Urklipp från gällande detaljplan för del av fastighet Diakonissan 1 samt del av Trosa 11:1 och Mejseln 1. Ungefärligt planområde inom röd linje.

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, med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:966) 2 §. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Länsstyrelsens bedömning var att bullersituationen behöver redovisas i den fortsatta planeringsprocessen, att en dagvattenutredning behöver tas fram och att någon form av geoteknisk utredning behövs för planområdet. Länsstyrelsens bedömning är också att en miljöteknisk markundersökning som innefattar en riskbedömning behöver tas fram. Innan planen kan antas ska föroreningsituationen inom detaljplaneområdet vara noga utredd och åtgärdad.

Motivet till ställningstagandet är att genomförandet inte bedöms innebära risker för människors hälsa och att miljökvalitetsnormer inte överskridas. Vidare medger planförslaget ingen verksamhet som finns uppräknad i miljöbedömningsförordningen. Inom ramen för befintligt plandokument har hantering av dagvatten och potentiella markföroreningar utretts.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

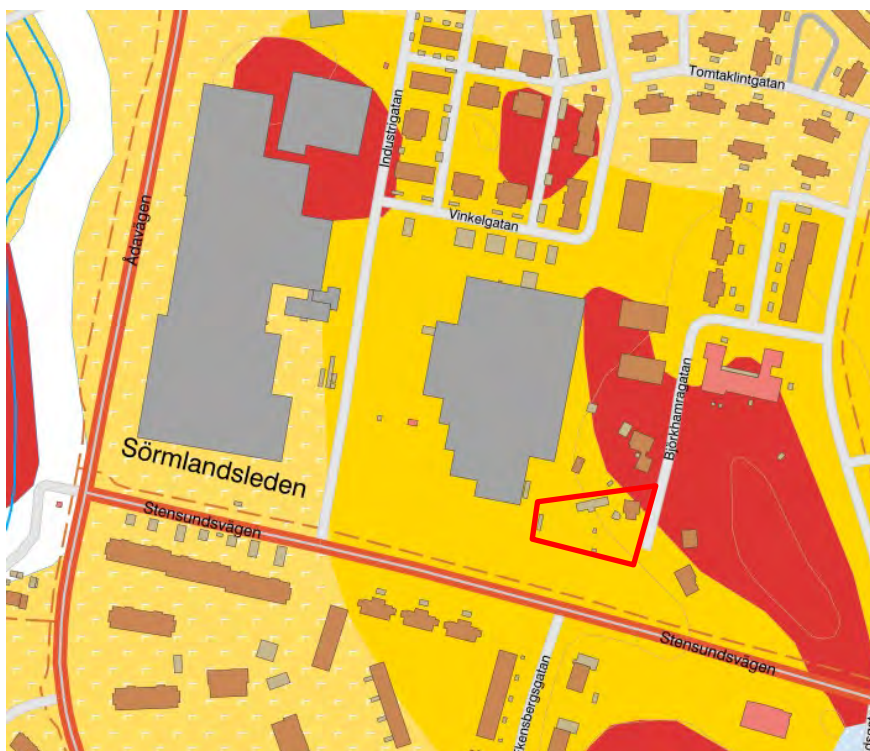
Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet är flackt och omfattas främst av en verksamhetsbyggnad med tillhörande parkering, ett enbostadshus med tillhörande tomt samt en grönyta i sydost. Vegetationen innehåller inga kända naturvärden.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet främst av glacial lera (mörkgul) med ett jorddjup på mellan 5-10 meter. Ett hörn i öster består av berg i dagen (röd). Ny bebyggelse placeras på yta som omfattas av glacial lera (mörkgul). Enligt jordsonderingar är jorddjupet något grundare i den östra delen av undersökningsområdet. Fyllning finns i första hand i den norra och östra delen av området som är asfaltsbeklätt till ytan. Mäktigheten är 0–1 m. Fyllningen består i huvudsak av torrskorpelera men med inslag av tegel. I övriga delar av området ligger lera med torrskorpa vid ytan med en mäktighet av 0–1 meters djup. Under denna ligger lera fortfarande mycket styv med karaktär av torrskorpa ner till ca 2 meters djup.



Figur 5: Utdrag från SGU:s jordartskarta. Källa: SGU. Röd linje är ungefärligt planområde.

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet (Geosigma 2021-05-20). Syftet med utredningen var att fastställa jordlagerföljden, jordlagrens geotekniska egenskaper med avseende på hållfastheten, utreda rådande grundvattenförhållanden och upprätta förslag och rekommendationer kring schakt och grundläggning.

Den geotekniska utredningen kom fram till att ingen naturlig lerslänst förekommer inom området och inget synligt berg. Därför anser Geosigma att stabiliteten får anses vara god med hänsyn tagen till skred och bergutfall.

Radon

Området utgör normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga markradonutredning. Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Förorenad mark

På fastigheten Mejseln 1 finns ett identifierat MIFO-objekt med riskklass 3 norr om provtagningsområdet. Inom den del som antas nu finns inga kända markföroreningar. De verksamheter som bedrivits på fastigheten är primärt grafisk industri och sekundär verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Däremot framgår i framtagna MIFO-underlag att lösningsmedel har hanterats på platsen.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Geosigma 2021-05-20) har tagits fram inför exploateringen på Mejseln 1. Syftet med undersökningen var att:

- Utreda förekomst av eventuella föroreningar i jord och grundvatten inom området som avses exploateras.
- Bedöma om påträffade föroreningar utgör någon risk för människors hälsa eller miljön utifrån planerad markanvändning
- Ta fram förslag på eventuella vidare undersökningar eller åtgärder baserat på resultaten från undersökningarna.

Enligt en tidigare markmiljöundersökning utfördes av Structor AB 2018 på de angränsande fastigheterna Trosa 11:1 och Teologen 2, båda öster om Mejseln 1, fann man halter av kobolt överstigande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) i två provgröpar. Detta är vanligt i Trosa kommun och fynd har gjorts på flera ställen i kommunen vilket gör att kobolt bedöms vara naturligt förekommande. I ett annat prov taget i den södra delen av Teologen 2 fann man halter av PFOS som översteg detektionsgränsen. Halten av PFOS understeg dock det preliminära riktvärdet för KM. Provet togs i en uppbyggd vall och föroreningen bedömdes vara tillförd området i samband med att vallens massor transporterats till området. På grund av föroreningssituationen utfördes kompletterande undersökningar. Analyserna från den kompletterande undersökningen visade åter på förhöjda kobolthalter, något som bedömdes kunna bero på naturligt förekommande halter av kobolt. I den kompletterande undersökningen fann man inga halter av PFAS över detektionsgränsen. Inte heller fann man några klorerade kolväten eller petroleumföroreningar som översteg riktvärdet för KM.

Även på grannfastigheten Trosa 11:17, också öster om Mejseln 1, har det utförts miljötekniska markundersökningar av MD Miljökonsult under 2019 och 2020. Ingen förorening som översteg riktvärdet för KM kunde påvisas enligt analyssvaren med slutsatsen att den då planerade markanvändningen av fastigheten i form av bostäder

inte begränsades.



Figur 6: Provpunkternas läge. Bild från Geosigma

Totalt har Geosigma (2021-05-20) samlat in 32 jordprover samt 2 asfaltsprover från 7 stycken provtagningspunkter. Resultaten från laboratorieanalyserna visar att kobolt förekommer i halter överstigande riktvärdet för KM i två provtagningspunkter. I båda provtagningspunkterna utgjordes provet delvis av lera varför det kan antas att halterna är naturliga bakgrundshalter för området. De kobolthalter som påträffats i denna undersökning är i det ena provet liknande de halter som påträffats i tidigare undersökningar på angränsande fastigheter. Båda provtagningspunkterna ligger under planerade byggnader varför risken för att kobolten ska utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön bedöms som mycket liten. Vid eventuell hantering av överskottsmassor bör det dock beaktas att det förekommer föroreningshalter över KM inom området.

I de grundvattenanalyser som utförts visar laboratorieresultaten att halten av flertalet olika metaller förekommer i mycket höga halter i grundvatten utifrån SGU:s bedömningsgrunder. Resultaten innebär att risken bedöms som måttlig till mycket stark att föroreningarna kan orsaka biologiska effekter i ytvatten samt är otjänligt som dricksvatten. Då metallhalterna generellt är låga i analyserade jordprover finns det inget som tyder på att de förhöjda halterna i grundvatten ska ha orsakats av förorenad jord inom området. Spridningsförutsättningarna bedöms även som små då jordarterna till stor del utgörs av lera inom området varför risken för spridning av metaller till

Trosaån bedöms vara liten.

I både jord och grundvatten har det påvisats spår av klorerade alifater. Halterna bedöms inte utgöra någon miljö- eller hälsorisk inom det planerade exploateringsområdet. Dock kan det förekomma högre föroreningshalter inom fastigheten Mejseln 1. I grundvattnet har även petroleumkolväten påvisats varav halten av alifater C10-C12 överstiger riktvärdet för ångor i byggnader. Förhöjda halter av petroleumkolväten i jorden har inte påvisats i någon av provtagningspunkterna inom exploateringsområdet.



Figur 7: Provpunkternas läge. Bild från Geosigma

Då den översiktliga miljötekniska markundersökningen som utfördes under maj 2021 påvisade spår av klorerade alifater och petroleumkolväten i jord och grundvatten har en porluftsundersökning utförts inom den del av Mejseln 1 som ska bebyggas med bostäder (Geosigma 2021-07-02). Laboratorieanalysen av proverna påvisade inte några spår av klorerade alifater eller alifatiska kolväten i porluften inom exploateringsområdet på Mejseln 1. Geosigmas slutsats är att utifrån utförd provtagning finns det inget som tyder på att det förekommer flyktiga föroreningar inom undersökningsområdet som skulle kunna utgöra en oacceptabel risk för

människors hälsa eller miljön.

Risk – närhet sekundär transportväg för farligt gods

Planområdets östra gräns är belägen ca 140 m från Högbergsgatan vilken är klassificerad som sekundär transportväg för farligt gods. Generellt går det att konstatera att det inom Trosa kommun hanteras en mycket liten mängd farligt gods samt att risken för olycka därmed är mycket liten. Huvuddelen av planområdet är beläget utanför de 150 m vilka brukar betraktas som ett säkert avstånd. I samband med planarbetet har en riskanalys gjorts utifrån Trosa kommuns översiktliga vägledning. Utifrån den konstateras att det inte är nödvändigt med några särskilda åtgärder för att genomföra detaljplanen. Den del som antas i den första etappen är belägen längre än 150 m från Högbergsgatan.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Öster om planområdet på grannfastigheten Diakonen 1 finns ett registrerat runstensfragment. Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte detta. Runstensfragmentet har i senare tid flyttats till platsen och Diakonen 1 utgör inte runstens ursprungliga plats.



Figur 8: Röd markering är ungefärligt planområde. Omgivande kända fornlämningar i blått. Källa: RAÄ.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

På Mejseln 1 finns en befintlig verksamhetsbyggnad som är uppförd i tegel. Befintliga byggnader på Diakonissan 1 är uppförda i två våningar i trä. Bebyggelsen i närområdet består framförallt av verksamhetsbyggnader i en till två våningar och småskalig bostadsbebyggelse. 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.

Kommersiell och offentlig service

Kommersiell service finns företrädesvis i Trosa stadskärna ca 1 km söderut, men även 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

Den södra delen av befintlig byggnad på Mejseln 1 avses att rivas för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Resterande del av byggnaden ska vara kvar med varierade verksamheter. Befintliga byggnader på Diakonissan 1 ska vara kvar. Planen möjliggör för Diakonissan 1 att köpa till en yta väster om befintlig fastighet. Befintlig bebyggelse på Diakonissan 1 ges byggrätsreglerande bestämmelser.

Inom den bebyggda fastigheten Diakonissan 1 ges byggrätsreglerande bestämmelser i planen. Total byggrätt för Diakonissan 1 är 300 kvm, där huvudbyggnad får maximalt vara 160 kvm, komplementbyggnader maximalt vara 100 kvm och komplementbostadshus maximalt vara 80 kvm. Nockhöjd för huvudbyggnaden är högst 8 m, för komplementbostadshuset högst 5,5 m och för komplementbyggnaden högst 4,5 m. Huvudbyggnadens takvinkel får vara mellan 20-45 grader medan komplementbostadshuset och komplementbyggnaden har en minsta takvinkel på 10 grader. Byggnader på Diakonissan 1 ska utföras i en våning med fasad i trä i ljusa kulörer, sadeltak med röda takpannor eller röd slät plåt. Vind får inredas i huvudbyggnad och komplementbostadshus. Vind får ej inredas i komplementbyggnad. Souterrängvåning kan anordnas. Det får endast vara en bostad i huvudbyggnaden. Markytan ska möjliggöra fördröjning av dagvatten inom fastighetsgräns

Friytor

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller kända rödlistade arter. Inga kända natur- eller kulturmiljövärden antas påverkas. 700 m nordöst om planområdet ligger naturreservatet Tomtaklinskogen som delvis består av ett Natura 2000-område. Trosaån, del av riksintresse för kulturmiljö ligger ca 200 m väster om området.

Gator och trafik

Vägar och biltrafik

Området ansluter till befintlig infrastruktur. Stensundsvägen söder om planområdet är i dagsläget primärt en genomfartsled med hög belastning och hög hastighet. Utmed Industrigatan passerar dagligen kollektivtrafik samt tung trafik till och från intilliggande verksamheter.

Gång och cykeltrafik

Planförslaget bedöms inte medföra några stora ökningar av gående, cyklister eller kollektivt resande. Förutsättningarna är dock goda för gående, cyklister och kollektivt resande. Detta eftersom det finns separata gång- och cykelvägar längs med Industrigatan och Stensundsvägen vilka kommer få en mer stadsmässig karaktär. Befintlig busshållplats finns cirka 70 meter från planområdet på Stensundsvägen.

Parkering

Parkering anordnas inom fastigheten.

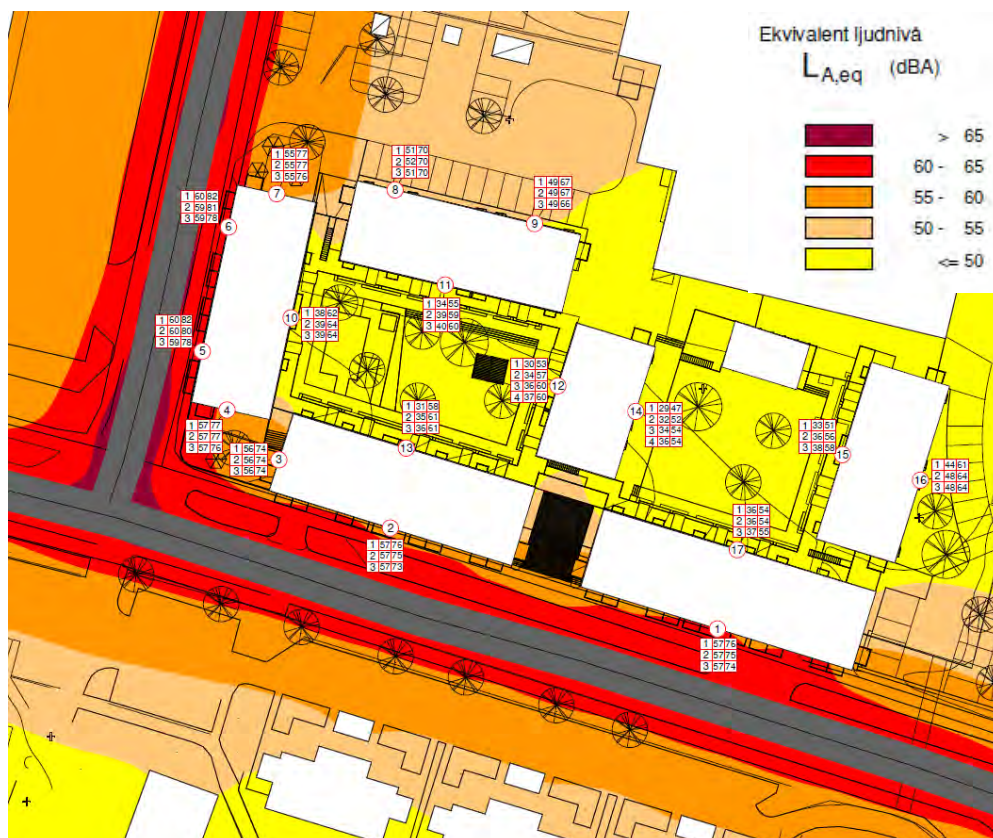
Störningar

Buller

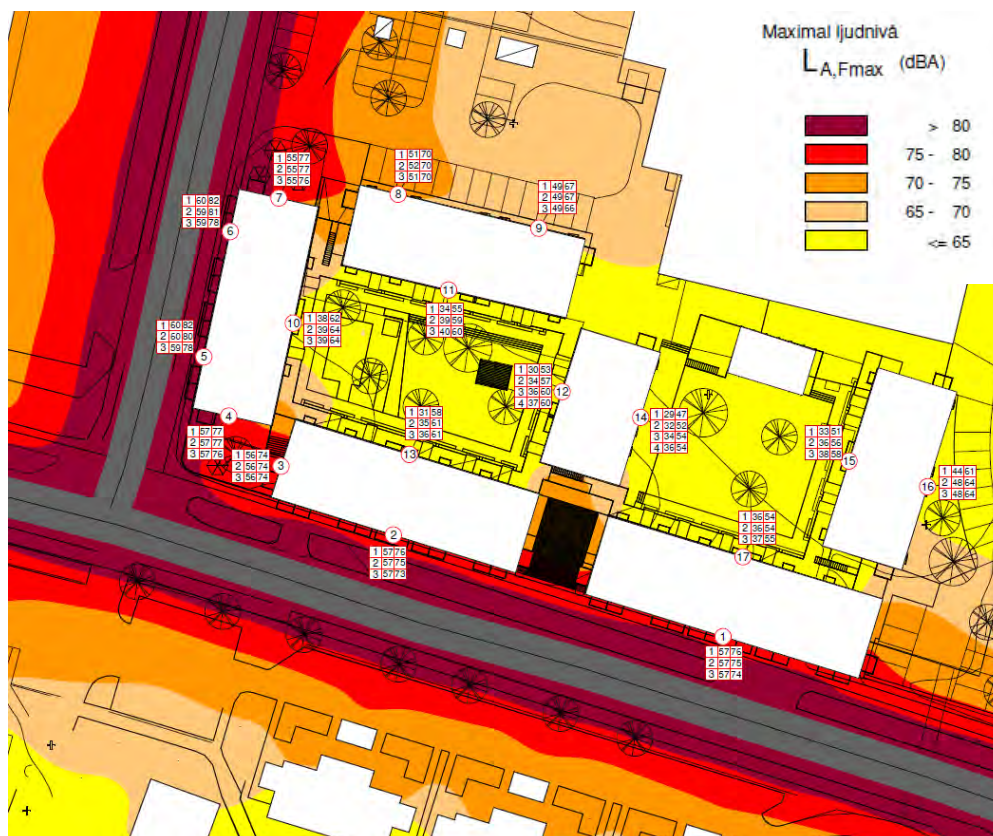
Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA. Ändringen gäller planer påbörjade efter 2 januari 2015 på samma sätt som förordning 2015:216.

Soundcon (2021-04-30) har tagit fram en bullerutredning för detaljplanen. På Stensundsvägen (mätning 2020) uppmättes årsdygnstrafiken (ÅDT) till 1336 fordon. Soundcon har räknat upp trafiken till en framtidsprognos år 2040 baserat på Trafikverkets uppräkningsstal EVA för regionen. För att ta hänsyn till den tillkommande trafiken som det studerade bostadsområdet genererar har Soundcon adderat ytterligare 400 fordonsrörelser. Uppgifter om uppmätt trafikflöde på Industrigatan (mätning 2018) har erhållits och då uppmättes ÅDT till 2335 fordon. Soundcon har räknat upp trafiken till en framtidsprognos år 2040 baserat på Trafikverkets uppräkningsstal EVA för regionen.

Resultaten av Soundcons beräkningar visar att de ekvivalenta ljudnivåerna blir som högst 60 dBA vid fasaderna och uppfyller således riktvärdet 60 dBA vid bostadsfasader. Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Soundcons beräkningar visar att riktvärdena uppfylls på de skyddade gårdarna och där gemensamma uteplatser kan placeras.



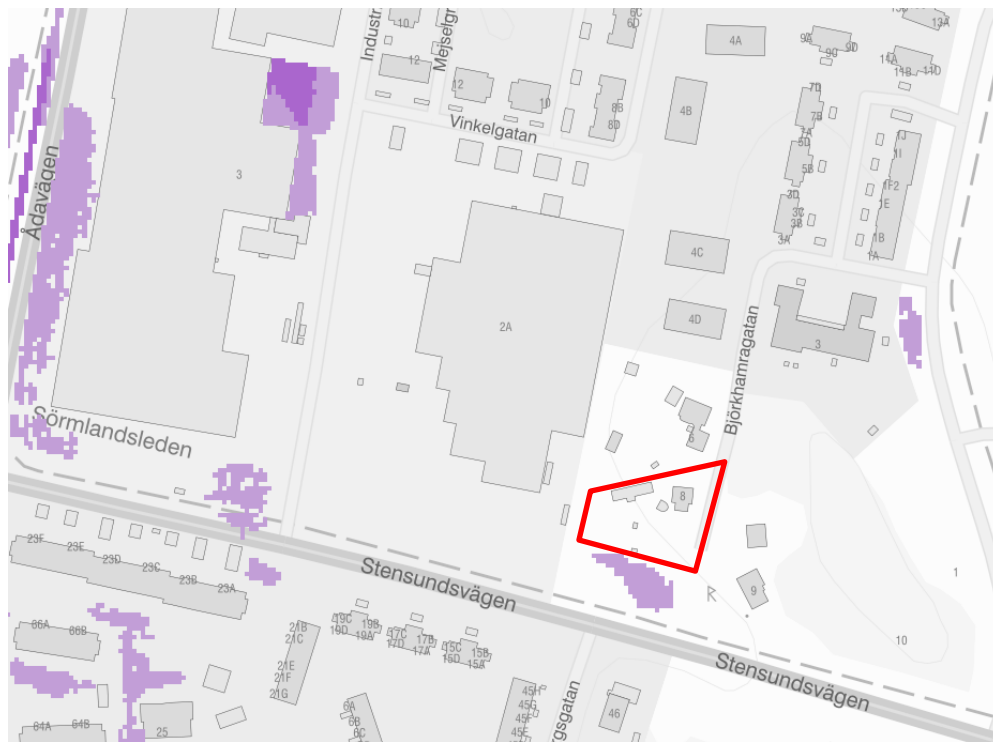
Figur 14. Dagnsekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark samt ljudnivåer i beräkningspunkter. Bild Soundcon



Figur 15. Maximal ljudnivå 1,5 m över mark samt ljudnivåer i beräkningspunkter. Bild Soundcon

Översvämning

Vid extrem nederbörd förväntas dagvattensystemet inte ha kapacitet att avleda allt dagvatten. Erhållet planförslag möjliggör ytliga avrinningsvägar och risk för ståenden vatten med skador på byggnader bedöms som låg. Det stärks av en lågpunktskartering, se figur 13, utförd av Länsstyrelsen som inte visar på några lågpunkter med risk för stående vatten där tänkt bebyggelse placeras. En lågpunkt finns i områdets sydöstra del där det fortsatt ska vara grönområde.



Figur 16: Lågpunktskartering, ungefärligt planområdet inom röd markering (Länsstyrelsen, 2020)

Skred och erosion

Det finns inga kända risker för skred eller erosion inom eller i angränsande till planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är sedan tidigare anslutet till det kommunala Va-nätet.

Dagvatten

Dagens industrifastighet kommer att delas upp i två delar där befintlig byggnad får användningen handel, kontor och verksamheter och den södra delen omvandlas till bostäder. Delarna har olika förutsättningar att hantera sitt dagvatten. Utifrån Trosa kommuns krav får inte planområdet släppa ut mer dagvatten efter exploatering än det gjorde innan, vid ett 20-års regn med klimatfaktor 1,25. Därmed krävs fördröjning av dagvatten på fastigheten.

AQ³ Arkitektur har tagit fram en dagvattenutredning för planen. Enligt prognostiserade klimatförändringar kommer regn med högre nederbördsintensitet bli vanligare under

perioden fram till år 2100. Därför rekommenderar Svenskt Vatten i publikation P110 (2016) att nya dagvattensystem dimensioneras med en klimatfaktor (kf) på minst 1,25 för nederbörd med kortare varaktighet än en timme.

Enligt Svenskt Vattens publikation P110 är branschstandard för dimensionering av nya dagvattenledningar för tät bostadsbebyggelse ett regn med en återkomsttid på 5 år vid fylld ledning och 20 år för trycklinje i marknivå. Därmed är det 5-årsregn som är den dimensionerande återkomsttiden enligt branschstandard. Därför har flöden beräknats både för 5- och 20-årsregn.

FLÖDESBERÄKNING BEF TOMT

	kvm	Avrinnings- koefficient	Regnintensitet 5år (10min)	Regnintensitet 20år (10min)	volym (m3) 5år (10min)	volym (m3) 20år (10min)
tak	7110	0,9	181	287	69,5	110,2
hårdgjorda ytor	1700	0,8	181	287	14,8	23,4
gräs	4390	0,2	181	287	9,5	15,1
					93,8	148,7

FLÖDESBERÄKNING BEBYGGELSEFÖRSLAG

	kvm	Avrinnings- koefficient	Regnintensitet 5år (10min)	Regnintensitet 20år (10min)	volym (m3) 5år (10min)	volym (m3) 20år (10min)
tak	7110	0,9	181	287	69,5	110,2
hårdgjorda ytor	3210	0,8	181	287	27,9	44,2
gräs	2880	0,2	181	287	6,3	9,9
					103,6	164,3

Figur 17. Flödesberäkningar för verksamhetsdelen. Tabell: AQ³ Arkitektur

Då delar av det som idag är gräsmatta på verksamhetsdelen kommer att omvandlas till parkering kommer ett större dagvattenflöde att skapas som behöver renas och fördröjas inom fastigheten. För bostadsdelen i söder kommer det som idag är gräsmatta att exploateras. Det skapar ett större dagvattenflöde som behöver fördröjas inom fastigheten.

FLÖDESBERÄKNING BEF TOMT

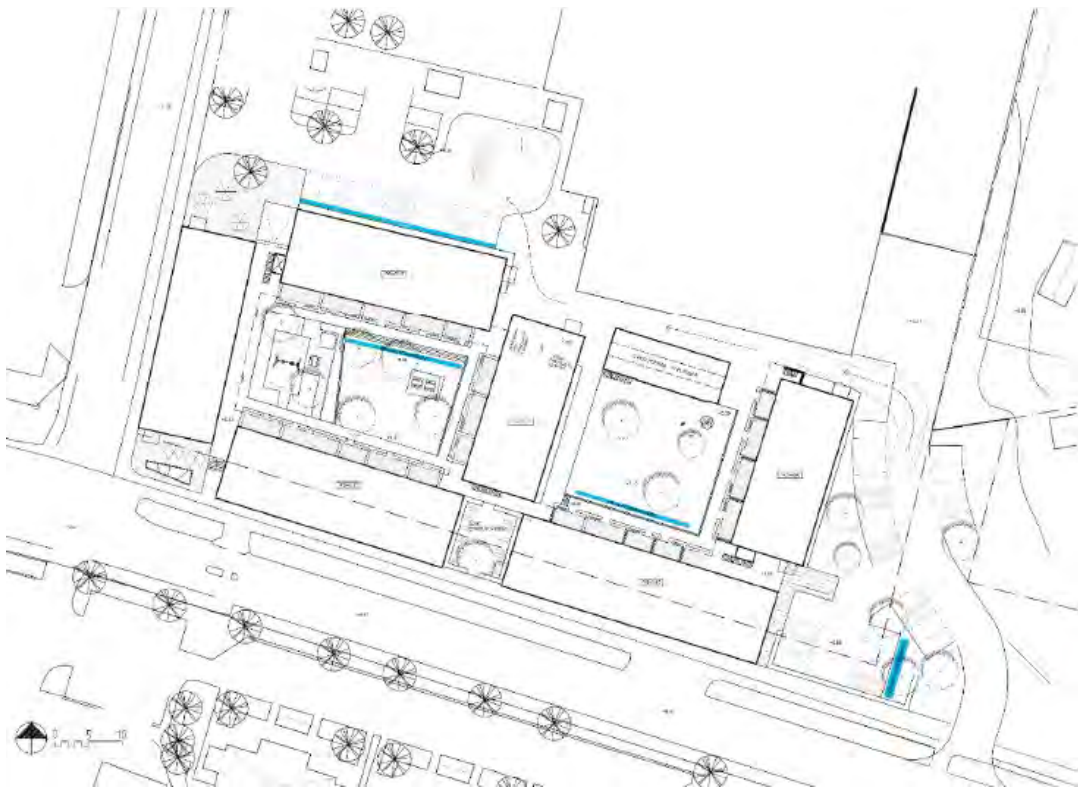
	kvm	Avrinnings- koefficient	Regnintensitet 5år (10min)	Regnintensitet 20år (10min)	volym (m3) 5år (10min)	volym (m3) 20år (10min)
tak	1140	0,9	181	287	11,1	17,7
hårdgjorda ytor	4000	0,8	181	287	34,8	55,1
gräs	2560	0,2	181	287	5,6	8,8
					51,5	81,6

FLÖDESBERÄKNING BEBYGGELSEFÖRSLAG

	kvm	Avrinnings- koefficient	Regnintensitet 5år (10min)	Regnintensitet 20år (10min)	volym (m3) 5år (10min)	volym (m3) 20år (10min)
tak	3500	0,9	181	287	34,2	54,2
hårdgjorda ytor	2850	0,8	181	287	24,7	39,3
gräs	1350	0,2	181	287	2,9	4,6
					51,5	90,0

Figur 18. Flödesberäkningar för bostadsdelen. Tabell: AQ³ Arkitektur

Genom att fördröja vattnet inom tomten hinner också vattnet att renas innan det rinner vidare ut mot Trosaån. Områdets storlek, med låg andel grönska, samt den dåliga möjligheten till infiltration gör att det i huvudsak handlar om att skapa ett fördröjande system. Även om tomten är relativt högexploaterad är ytorna som krävs för fördröjning begränsade. Genom att lägga flera magasin på tomten kan vattnet rinna ytligt i större utsträckning och ledningsdjupet minskas. Total på fastigheten kommer förslaget att generera ca 20 m³ och 32 m³ mer vid dimensionerande 5 års respektive 20-års regn. Det innebär att minst 32 m³ dagvatten måste kunna fördröjas på fastigheten fördelat på 16,5 m³ för bostadsdelen och 15,6 m³ på verksamhetsdelen. En planbestämmelse införs på plankartan för verksamhetsdelen om att 16 m³ dagvatten ska fördröjas på fastigheten. För bostadsdelen införs en planbestämmelse på plankartan om att 17 m³ dagvatten ska fördröjas på fastigheten.



Figur 19. Förslag på placering av dagvattenmagasin inom bostadsdelen. Illustration: AQ³ Arkitektur

Miljökvalitetsnormer

Recipient för planområdet är Trosaån. Trosaån omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). Recipientens ekologiska status är klassad som ”måttlig” och dess kemiska status är klassad som ”uppnår ej god”, enligt VISS. Målsättningen är att Trosaån ska uppnå god ekologisk och god kemisk status 2027.

Efter exploatering av området kommer föroreningsinnehållet i dagvattnet att förändras. Exploateringen får inte innebära att recipientens status försämras eller försvåra att MKN kan uppnås. Eftersom recipienten Trosaåns ekologiska status är måttlig och dess kemiska status klassas som uppnår ej god innebär detta att föroreningsbelastningen från planområdet inte får öka efter exploateringen.

Föroreningsberäkningar:

Befintlig situation

StormTac samt Stockholms stads belastningsberäkning för kvartersbebyggelse

Yta 7700

	tot-P	löst P	tot-N	tot-Cu	löst Cu	tot-Zn	löst Zn	SS	oil	PAH16
	[kg]	[kg]	[kg]	[g]	[g]	[g]	[g]	[kg]	[kg]	[g]
Belastning [år ⁻¹]	0,29	0,13	3,68	90,36	36,15	309,75	108,41	314,54	1,69	3,74

Föroreningsberäkningar

Nybyggnation, utan rening

StormTac samt Stockholms stads belastningsberäkning för kvartersbebyggelse

Yta 7700

	tot-P	löst P	tot-N	tot-Cu	löst Cu	tot-Zn	löst Zn	SS	oil	PAH16
	[kg]	[kg]	[kg]	[g]	[g]	[g]	[g]	[kg]	[kg]	[g]
Belastning [år ⁻¹]	0,33	0,15	5,68	56,38	22,55	178,15	62,35	184,18	0,86	2,48
	12%	12%	54%	-38%	-38%	-42%	-42%	-41%	-49%	-34%

Föroreningsberäkningar

Nybyggnation, med rening

StormTac samt Stockholms stads belastningsberäkning för kvartersbebyggelse

Total 7700

	tot-P	löst P	tot-N	tot-Cu	löst Cu	tot-Zn	löst Zn	SS	oil	PAH16
	[kg]	[kg]	[kg]	[g]	[g]	[g]	[g]	[kg]	[kg]	[g]
Belastning [år ⁻¹]	0,14	0,10	3,43	25,76	12,52	72,85	25,42	75,80	0,44	1,03
	-52%	-22%	-7%	-71%	-65%	-76%	-77%	-76%	-74%	-72%

Figur 20. Föroreningsberäkning för bostadsdelen. Tabell: AQ³ Arkitektur

När det gäller bostadsdelen har AQ³ Arkitektur antagit att viss volym (30%) av dagvatten från taken på de nya byggnaderna kan omhändertas och användas för bevattning alternativt ledas ytligt över grönytor. Allt (90%) dagvatten från tak förutsätts fördröjas. Övriga gårdsytor förutsätts ledas ytligt till fördröjning. Huvuddelen av parkering och trafikytorna (60%) förutsätts ledas till makadamstråk för fördröjning.

Föroreningsberäkningar:

Befintlig situation

StormTac samt Stockholms stads belastningsberäkning för kvartersbebyggelse

Yta 13200

	tot-P	löst P	tot-N	tot-Cu	löst Cu	tot-Zn	löst Zn	SS	oil	PAH16
	[kg]	[kg]	[kg]	[g]	[g]	[g]	[g]	[kg]	[kg]	[g]
Belastning [år ⁻¹]	0,51	0,23	8,94	72,05	28,82	248,19	86,87	245,52	0,78	3,31

Föroreningsberäkningar

Nybyggnation, utan rening

StormTac samt Stockholms stads belastningsberäkning för kvartersbebyggelse

Yta 13200

	tot-P	löst P	tot-N	tot-Cu	löst Cu	tot-Zn	löst Zn	SS	oil	PAH16
	[kg]	[kg]	[kg]	[g]	[g]	[g]	[g]	[kg]	[kg]	[g]
Belastning [år ⁻¹]	0,57	0,26	9,59	100,40	40,16	351,93	123,17	345,34	1,36	4,61
	12%	13%	7%	39%	39%	42%	42%	41%	75%	39%

Föroreningsberäkningar

Nybyggnation, med rening

StormTac samt Stockholms stads belastningsberäkning för kvartersbebyggelse

Total 13200

	tot-P	löst P	tot-N	tot-Cu	löst Cu	tot-Zn	löst Zn	SS	oil	PAH16
	[kg]	[kg]	[kg]	[g]	[g]	[g]	[g]	[kg]	[kg]	[g]
Belastning [år ⁻¹]	0,14	0,10	3,43	25,76	12,52	72,85	25,42	75,80	0,44	1,03
	-49%	-2%	-18%	-45%	-6%	-66%	-34%	-64%	-60%	-74%

Figur 21. Föroreningsberäkning för verksamhetsdelen. Tabell: AQ³ Arkitektur

För verksamhetsdelen har AQ³ Arkitektur antagit att dagvattnet från parkeringsytorna leds ner till infiltrationsstråk med grönska. Där fördröjs dagvattnet innan det breddar till det kommunala dagvattensystemet.

AQ³ Arkitekturs slutsats är beräkningarna visar att planområdet relativt enkelt kan uppnå dagvattenkvalité motsvarande dagens. Med de föreslagna åtgärderna kommer i stort sett alla föroreningar att sjunka kraftigt.

Inom Diakonissan 1 ska dagvatten fördröjas och renas vilket sker inom befintlig fastighet. Det finns gott om utrymme inom fastigheten att hantera detta.

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 ska eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning. I de fall fjärrvärmeanslutning är möjlig bör

detta eftersträvas. Befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärme. De nya bostäderna kommer inte att anslutas till fjärrvärme.

El, tele och bredband

Elnätet, telenätet och fiber är utbyggt i planområdet.

För att möjliggöra planens genomförande kan ledningar i planområdet behöva flyttas. En flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren och initiativtagaren tillåtgärden.

Avfall

Verksamheternas avfall förvaras och hämtas idag på den enskilda fastigheten. Avfallshanteringen följer Trosa kommuns avfallsplan vad gäller fastighetsnära avfallshantering.

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är idag till största del anlagd trädgård. Planförslaget anses inte innebära några negativa konsekvenser för naturvärden eller vegetation på platsen.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresseområdena "Rörligt friluftsliv" (MB 4 kap. 1 och 2) och "Högexploaterad kust" (MB 4 kap. 4). Den föreslagna detaljplanen omfattar befintlig bebyggelse och föreslagen tillkommande bebyggelse omfattar sedan tidigare ianspråktagen fastighet. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka riksintressena negativt.

Landskapsbild

I anslutning till planområdet, finns befintliga industriverksamheter i väster och norr. I söder och öster angränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse. Trosa präglas av en småskalig bostadsbebyggelse ofta uppförd i ljusa färgskalor med ett trämaterial eller tegel. För att tillkommande bebyggelse ska knyta an till Trosa tätorts tradition och anpassa sig till befintlig bebyggelse på platsen bör den uppföras i ett trä-, plåt- och/eller tegelmaterial.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Markföroreningar

Resultatet från den marktekniska undersökningen visar att kobolt förekommer i halter överstigande riktvärdet för KM i två provtagningspunkter. Detta är vanligt i Trosa kommun och fynd har gjorts på flera ställen i kommunen vilket gör att kobolt bedöms vara naturligt förekommande. Båda provtagningspunkterna ligger under planerade byggnader varför risken för att kobolten ska utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön bedöms som mycket liten. I de grundvattenanalyser som utförts visar laboratorieresultaten att halten av flertalet olika metaller förekommer i mycket höga halter i grundvatten utifrån SGU:s bedömningsgrunder. Resultaten innebär att risken bedöms som måttlig till mycket stark att föroreningarna kan orsaka biologiska effekter i ytvatten samt är otjänligt som dricksvatten. Då metallhalterna generellt är låga i

analyserade jordprover finns det inget som tyder på att de förhöjda halterna i grundvatten ska ha orsakats av förorenad jord inom området. Spridningsförutsättningarna bedöms även som små då jordarterna till stor del utgörs av lera inom området varför risken för spridning av metaller till Trosaån bedöms vara liten. I både jord och grundvatten har det påvisats spår av klorerade alifater. En kompletterande porluftsundersökning har utförts. Slutsatsen från utredningen är att utifrån utförd provtagning finns det inget som tyder på att det förekommer flyktiga föroreningar inom undersökningsområdet som skulle kunna utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön.

Buller

Fordon från Stensundsvägen ger upphov till trafikbuller. Trafikbullerutredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna blir som högst 60 dBA vid fasaderna och uppfyller således riktvärdet 60 dBA vid bostadsfasader.

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 standardförfarande PBL (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02.

Kvartal 3 2021	Beslut om samråd
Kvartal 3 2021	Samråd
Kvartal 1 2022	Antagande i SBN
Kvartal 2 2022	Laga kraft

Tidplanen är preliminär och kan ändras under arbetets gång.

Ansvarsfördelning

Vatten- och avlopp

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avlopps nätet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun. Anslutning sker vid av kommunen anvisad punkt och utbyggnaden bekostas av exploatören.

Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ansvarar för anläggande, upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flyttning av dagvatten-, vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark. Exploatörerna ska samråda med ansvarigt bolag inom Trosa kommun eller annan ledningsägare som berörs.

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

Dagvatten

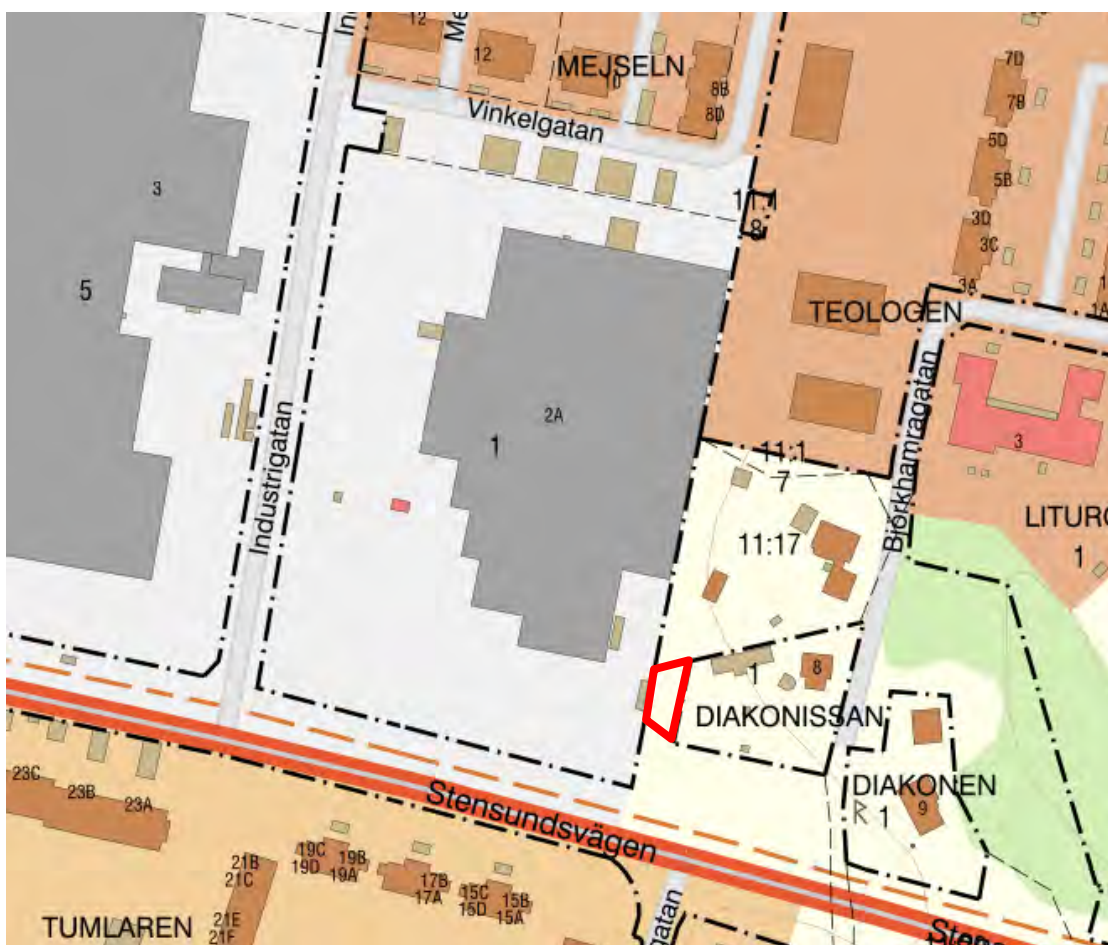
Dagvatten ska omhändertas i enlighet med framtagna dagvattenutredning. Exploatör ska ombesörja och bekosta anläggandet av dagvattenlösning inom kvartersmark. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand fördröjas och omhändertas lokalt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten Södermanlands län. Fastighetsägare inom planområdet ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar.

Fastighetsbildning och fastighetsregleringar

Ansökan om fastighetsbildning med mera ställs till Lantmäterimyndigheten i Södermanlands län. Planförslaget innebär fastighetsbildning. Del av Trosa 11:1 ska överföras till Diakonissan 1. Det rör sig om cirka 170 kvm. Del av Mejseln 1 ska överföras till Trosa 1:11. Det rör sig om cirka 50 kvm.



Figur 22. Röd figur visar mark som ska överföras till Diakonissan 1.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Inga befintliga servitut finns inom planområdet.

Ledningsrätt

Inga ledningsrätter berörs av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Uppförandet av ny detaljplan bekostas av exploatören och planavgift vid bygglovsansökan tas därför inte ut.

Allmänna anläggningar

Inga allmänna anläggningar berörs av aktuell etapp av detaljplanen.

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.

Fastighetsbildning

Fastighetsregleringen invid Diakonissan 1 bekostas av fastighetsägaren till Diakonissan 1. Ansökan om fastighetsbildning ställs till Lantmäteriet.

Avtal

Ett fastighetsregleringsavtal kommer att tecknas med fastighetsägaren till Diakonissan 1 i samband med genomförandet av detaljplanen.

El, tele och fiber

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall eldistribution AB, men bekostas av initiativtagaren till förändringen. Vid behov av ledningsflytt, ska kontakt tas med Vattenfall i god tid.

Vid behov av att flytta teleledningar för att möjliggöra för exploatering ska den part som initierar åtgärden bekosta den. Telia Sonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Fibernät finns utbyggt i anslutning till planområdet. Vid behov av att flytta fiberledningar för att möjliggöra för exploatering ska den part som initierar åtgärden bekosta den.

Övriga kostnader

Ersättning för tillköpsmark m m regleras i fastighetregleringsavtal mellan Trosa kommun och fastighetsägaren.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

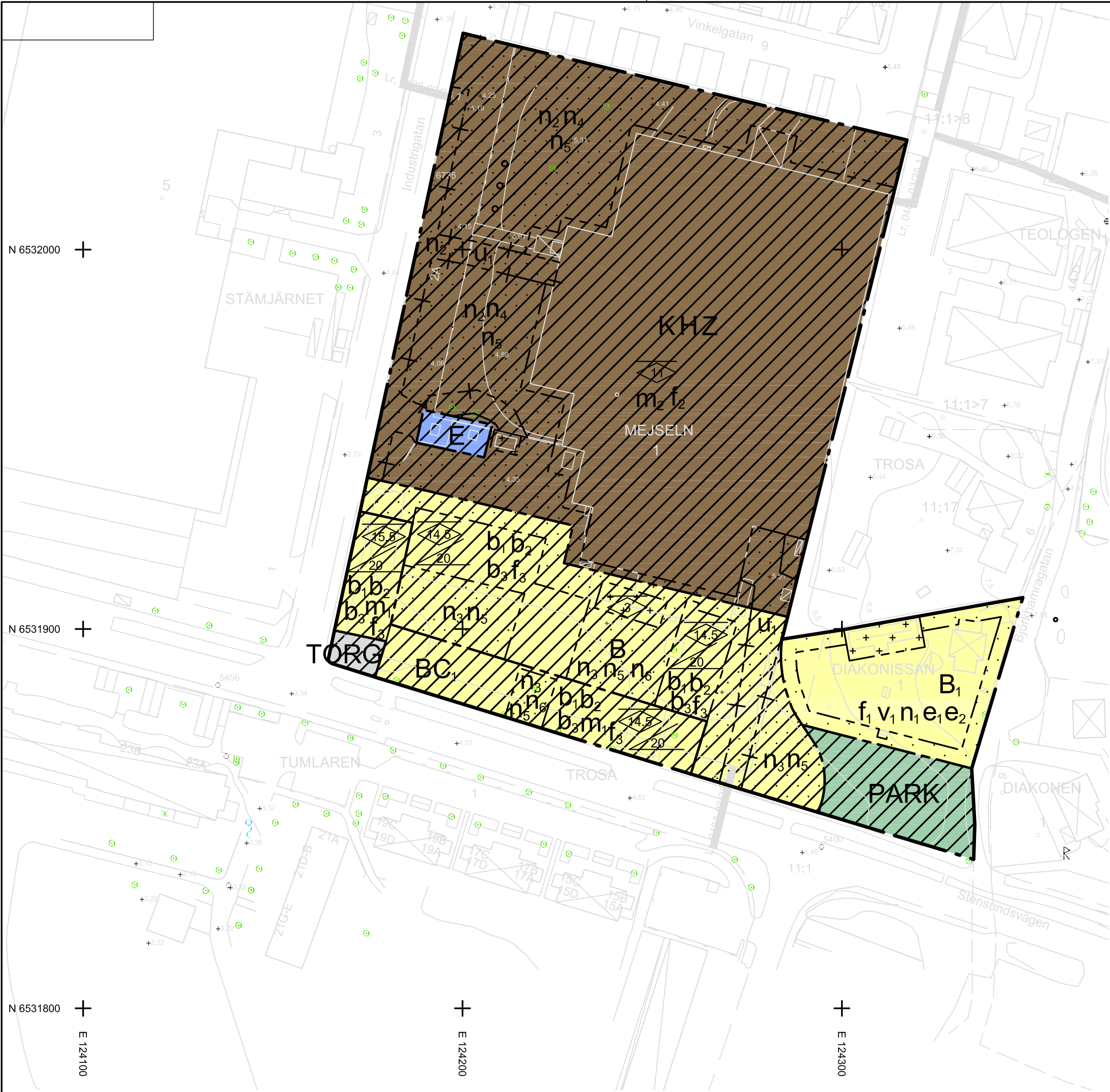
Maria Hjort, Norconsult AB

Karolina Ehrén, Norconsult AB

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef



GRUNDKARTA till detaljplan för

Mejseln 1

Trosa kommun, Södermanlands län

Kartbeteckningar, primärkarta

- Kvarterstrakt/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
- Ägoslagsgräns
- Häck
- Vatten/ Dike
- Belysningstolpe/ Elskåp
- Lövträd/ Barrträd
- Lövskog/ Barrskog
- Äng/ Åker
- Fornminne
- Rättigheter och servitut

Grundkarta till detaljplan

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, 2020-11-11
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2020-11-13
Ledningar från Ledningskollen ej redovisade
Upprättad 2020-11-27 av Metria AB i Katrineholm

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

- TORG
- PARK
- B
- B1
- C1
- E
- H
- K
- Z

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Total byggrätt inom fastigheten är 300 kvm. Huvudbyggnad får maximalt vara 160 kvm, komplementbyggnader maximalt vara 100 kvm och komplementbostadshus maximalt vara 80 kvm., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln för huvudbyggnad är 20-45 grader. Minsta takvinkel för komplementbostadshus och komplementbyggnad är 10 grader., 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.
- Minsta takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- Byggnader ska uppföras i en våning med träfasad i ljusa kulörer, sadeltak med röda takpannor eller röd slät plåt. Endast en bostad per huvudbyggnad. Souterrängvåning får anordnas. Nockhöjd för huvudbyggnad högst 8 m, för komplementbostadshus högst 5,5 m och för komplementbyggnad högst 4,5 m., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Område som undantas från antagande

- Fasad ska utformas i tegel, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Fasad ska utformas i skivmaterial med ribbverk av trä. Bottenvåningen ska ha en avvikande sockel i tegel, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- Grundförstärkning krävs innan startbesked kan ges., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Källare får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Byggnader ska vid genomförandet höjdsättas så att byggnaderna ligger högre än omgivande mark för att få till en säker och kontinuerlig ytavrinning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- Vind får inredas i huvudbyggnad och komplementbostadshus. Vind får ej inredas i komplementbyggnad., 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Markens anordnande och vegetation

- Markytan ska möjliggöra fördröjning av dagvatten inom fastighetsgräns., 4 kap. 10 §
- Parkering ska anordnas, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- Inom kvartersmarken ska det finnas en total flödesutjämningsvolym om minst 17 kubikmeter., 4 kap. 10 §
- Inom kvartersmarken ska det finnas en total flödesutjämningsvolym om minst 16 kubikmeter., 4 kap. 10 §
- Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och avledas i enlighet med kommunens tekniska kontors anvisningar och med ledning av den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen för detaljplanen., 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- Eventuella uteserveringar mot allmänplats ska avgränsas., 4 kap. 13 § 1 st 2 p.

Skydd mot störningar

- Bostäder ska uppföras så att gällande riktvärden för bullernivåer uppnås. Fasader och planlösning ska anpassas för att säkerställa att gällande bullerkrav uppfylls., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Verksamhet får inte vara störande för omgivningen med hänsyn till säkerhet, hälsa och trevnad., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Markreservat

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Upplysningar

- Entréer mot Industriergatan bör undvikas.
- Byggnader ska utformas med ledning av illustrationen i planbeskrivningen och i samråd med kommunens bygglovenhet.

Till planen hör:	Behovsbedömning	Plankarta med bestämmelser	
Planbeskrivning	Fastighetsförteckning		
Detaljplan för		Antagandehandling	
Mejseln 1 m.fl etapp 1, Diakonissan 1 Trosa kommun, Södermanlands län		Beslutsdatum	Instans
		Samråd	
		2021-09-07	SBN
Upprättad 2021-09-08	Reviderad 2022-02-16	Godkännande	
Maria Hjort, Norconsult AB Planeringsarkitekt		Antagande	
		Laga kraft	
Skala 1:1000 (A2)			

Detaljplan för Mejseln 1 m.fl. etapp 1

Trosa kommun

Särskilt utlåtande

2022-01-18



Detaljplan för Mejseln 1 m.fl, etapp 1, Diakonissan 1, Trosa kommun, dnr 2018/26

Särskilt utlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-09-07 § 63 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Mejseln 1 m.fl. på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2021-08-31. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2021-09-13 t o m 2021-10-04.

Efter samrådet har kommunen valt att dela upp detaljplanen i en första etapp som gäller fastigheten Diakonissan 1 och en andra som berör den nya exploateringen inom Mejseln 1. I detta särskilda utlåtande redovisas endast inkomna yttranden med inriktning på aktuell fastighet. Övriga yttranden kommer att redovisas och bemötas i en separat samrådsredogörelse som därefter hanteras inom det fortsatta arbetet med etapp 2.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2021-09-16	Statkraft	Godkänner
2	2021-09-22	Trafikverket	Ingen erinran
3	2021-10-01	Fastighetsägare i området	Synpunkter
4	2021-10-04	Skanova, (Telia Company) AB	Synpunkter

Synpunkter

3.Fastighetsägare i området

Synpunkt 1: Byggnadernas höjd och utformning

Vi menar att den föreslagna bygghöjden och fasadutformningen avviker från den i detaljplanen redan beskrivna landskapsbilden på sidan 27.

Den nya bebyggelsen bör få en mjukare övergång från den befintliga bebyggelsen i söder till både fabriks- och nybyggnationen i norr.

Synpunkt 2: Byggnadernas placering mot Stensundsvägen och Industrigatan

Med hänsyn till den växande trafikrörelsen på Stensundsvägen och Industrigatan borde det inte vara lämpligt att ha balkonger ut mot dessa redan starkt trafikerade vägar. Ljudnivåer är svåra att hålla nere, utifrån egen erfarenhet som boende i området.

Synpunkt 3: Uppvärmning

Enligt planbeskrivningen ska de nya bostäderna inte anslutas till fjärrvärme. Varför väljer man bort fjärrvärme när befintlig byggnad redan är ansluten?

Ändring i text sid 18 gällande Diakonissan 1

Enligt planbestämmelserna på grundkartan Mejseln 1 står "Vind får inredas i huvudbyggnaden och komplementbostadshus. Vind får ej inredas i komplementbyggnad." (V1)

I den nya planbeskrivningen står att vind Ej får inredas på komplementbostadshus, vilket således är fel och behöver ändras.

Överföringen av ca 170 kvm till Diakonissan 1 blir ett återtag av tidigare reglerad tomtgräns från Diakonissan 1.

Bemötande:

Inom ramen för detaljplaneprocessen har fastighetsägaren presenterat olika förslag på möjligt utformning och volym för ny bebyggelse inom Mejseln 1.

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit ställning till dessa förslag och revideringar har gjorts både vad gäller placering, höjder och utformning. Ambitionen har varit att planera för ett område som både knyter an till befintlig bostadsbebyggelse utmed Stensundsvägen och Industrigatan men också att skapa ett tätare gaturum mot Stensundsvägen i syfte att ge området en mer stadsmässig karaktär.

Eftersom området är trafikerat har en bullerutredning genomförts. Den visar på att det är möjligt att skapa rum och boendemiljöer som uppfyller gällande bullerkrav. Samtliga lägenheter kommer att vara genomgående vilket gör att det ges möjlighet till tysta uteplatser och balkonger in mot gården.

Eftersom kommunen inte är huvudman för fjärrvärmenätet i kommunen är det inte möjligt att vara mer tydlig gentemot fastighetsägare när det gäller anslutning till fjärrvärme. Därför används en mer öppen skrivning kring uppvärmning. Befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärme och fastighetsägaren har undersökt möjligheten att ansluta de tillkommande bostäderna också. Tyvärr har detta inte visat sig ekonomiskt möjligt.

Planbeskrivningen justeras enligt svarandens yttrande rörande inredning av vind på komplementbostadshus.

4.Skanova, (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, blir dessa berörda:

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

Skanova lägeskarta för Mejseln 1 m.fl.
Skanovas ledningar röda strecka linjer/ luftkaber/ på stolpar – samt grönmarkerade linjer



Bemötande:

Informationen vidarebefordras till markägaren inför kommande byggnation.

10

Anmälan av delegeringsbeslut

Löpnr. Dnr	Punkt i del. ordning	Ärende och beslut	Datum för beslut	Delegat
2021/7-16	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-02-23	Sebastian Johansson, bygglovhandlägg are
2021/7-17	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-02-23	Sebastian Johansson, bygglovhandlägg are
2021/6-60	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag - avskrivs	2022-03-31	Sebastian Johansson, bygglovhandlägg are
2022/5-1	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-02-28	Sebastian Johansson, bygglovhandlägg are
2022/5-3	7.3	Beslut om bostadsanpassningsbidrag - avslag	2022-04-04	Sebastian Johansson, bygglovhandlägg are
2022/5-4	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-02-28	Sebastian Johansson, bygglovhandlägg are
2022/5-6	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-03-31	Sebastian Johansson, bygglovhandlägg are
2022/5-8	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-03-31	Sebastian Johansson, bygglovhandlägg are

2022/5-9	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-03-31	Sebastian Johansson, bygglovhandläggare
2022/5-10	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-03-31	Sebastian Johansson, bygglovhandläggare
2022/5-11	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-03-31	Sebastian Johansson, bygglovhandläggare
2022/5-12	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-03-31	Sebastian Johansson, bygglovhandläggare
2022/5-13	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-04-08	Sebastian Johansson, bygglovhandläggare
2022/6-1	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-03-01	Sebastian Johansson, bygglovhandläggare
2022/6-2	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-03-01	Sebastian Johansson, bygglovhandläggare