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

Kallelse
Datum
2022-08-23
rev
2022-08-26

Tid: Tisdagen den 30 augusti 2022, kl. 14:00
Plats: Trosa kommunhus*
Gruppmöten: Alliansen: Inbjudan skickas separat.
Socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet:
Söndag 28 augusti kl. 19:00. Inbjudan skickas separat.

**Samtliga ledamöter och ersättare deltar på distans genom Microsoft Teams. Endast ordförande, sekreterare och berörda tjänstepersoner deltar på plats i Apelviken.*

Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

	Ärende	**Dnr**
1.	Godkännande av dagordningen	
2.	Information från samhällsbyggnadskontoret (Inga handlingar)	SBN 2022/4
3.	Anmälningsärenden Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till GDPR, dataskyddsförordningen. För att ta del av ärendet kontakta kanslienheten på tel. 0156-520 00, eller e-post trosa@trosa.se	SBN 2022/3
4.	Marklovsärende Handlingarna blir allmän handling när protokollet är justerat. Därför finns de inte med i kallelsen. Kontakta kanslienheten om du vill ta del av handlingarna när de blir allmän handling, tel. 0156-520 00 eller trosa@trosa.se	SBN 2022/26 ByggR 2022-202
5.	Adressättning – dp Predikanten, Trosa kommun	SBN 2022/27
6.	Samråd – detaljplan del av Fagerhult 2:10, Centrumvägen	SBN 2017/40
7.	Granskning - detaljplan för Fagerhult 2:219, Vagnhärads torg, Trosa kommun	SBN 2021/24
8.	Granskning – detaljplan för del av Trosa 11:1 m fl, Rådmansbackarna, Trosa kommun	SBN 2021/26
9.	Antagande –detaljplan för Norrbystugan 3:2, Västerljung, Trosa kommun	SBN 2021/36
10.	Antagande – ändring av detaljplan för Norrbystugan 3:1, Norrbyvallen, Västerljung, Trosa kommun	SBN 2021/45
11.	Delegeringsbeslut bostadsanpassningsbidrag	SBN 2022/2
12.	Samhällsbyggnadsnämndens delegeringsbeslut Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till	SBN 2022/1

3

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-08-22
Diarienummer
SBN 2022/3

Anmälningsärenden

Laga kraft
– 2022-05-31. Detaljplan för Mejseln 1 m.fl. etapp 1 som avser Diakonissan 1, har vunnit laga kraft.
– 2022-06-08. Detaljplan för Alby 4:64 m.fl. etapp 2 har vunnit laga kraft.
– 2022-06-08. Detaljplan för Lånesta 4:14 m.fl. har vunnit laga kraft.
– 2022-07-05. Detaljplan för del av Fredriksdal 2:2 (resecentrum) har vunnit laga kraft.
– Översiktsplan 2021 för Trosa kommun har vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen i Södermanland
- Beslut 2022-06-20. Länsstyrelsen beslutar med stöd av 19 kap. 3 b § miljöbalken att pröva samhällsbyggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens (Dnr SBN 2022-000163, 2022-000145, 2022-06-08) på fastigheten X i Trosa kommun.

Mark- och miljödomstolen
– Beslut 2022-07-13. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet. Saken gäller avgift för förhandsbesked för fastighet X i Trosa kommun.

Mark- och miljööverdomstolen
– Protokoll 2022-08-11. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd. Ärendet avser strandskyddsdispens på fastigheten X i Trosa kommun; nu fråga om prövningstillstånd.

5

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-08-08
Diarienummer
SBN 2022/27

Adressättning – dp Predikanten, Trosa kommun

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att:

Fastställa adresserna för vägarna inom planområdet Predikanten enligt redovisat förslag.

Ärendets bakgrund

Detaljplanen för Predikanten 3 m fl vann lagakraft i augusti år 2020. Arbetet med att genomföra detaljplanen har nu påbörjats och mot bakgrund av detta behöver adresser bestämmas inom området.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Området är beläget i direkt anslutning till Trosa vårdcentral. Delar av planområdet kommer att ha ingång från Stensundsvägen och Tomtaklintgatan. I den östra delen anläggs en ny gata vilken föreslås ges namnet Predikantens väg. Inom planområdet finns gator och en torgyta. Förslag till adresser kopplar an till platsens historik.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet:
   https://www.google.se/maps/@58.92089,17.5812541,679m/data=!3m1!1e3
2. Förslag till adresser

Skala: 1:1500 (A3)

ILLUSTRATIONPLAN (ej i skala), Larsson arkitekter

TILL DETALJPLA
FÖLJANDE HAN

- *Plan- och genomförandeb*
- *Plankarta med*
- *Illustrationsplan*
- *Fastighetsförteck*

6

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-08-08
Diarienummer
SBN 2017/40

Samråd – detaljplan del av Fagerhult 2:10, Centrumvägen

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att samråda förslag till ny detaljplan för del av Fagerhult 2:10, Centrumvägen.

Ärendet

Trosa kommun har sedan lång tid tillbaka studerat möjligheten att förtäta Vagnhärad genom bebyggelse utmed Centrumvägen mellan Bronsåldersvägen och Härdsgården. Området är av strategisk betydelse för tätortens utveckling genom att det gör att Vagnhärad bättre håller ihop som tätort. Detta har dock varit svårt att genomföra eftersom området är påverkat av delar av Lånestaheden och dess fornlämningsstråk som sträcker sig mot Trosaån. Mot bakgrund av detta har Länsstyrelsen menat att en byggnation skulle motverka fornlämningsmiljöns värden samt förståelsen av riksintresset för Trosaåns dalgång.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Inför planarbetet har kommunen utrett fornlämningssituationen och därefter har en nära dialog förts med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet för att anpassa planförslaget. Utifrån dessa samråd och studier av platsen har ett förslag tagits fram. Föreslagen detaljplan möjliggör byggnation i två åtskilda kvarter där ett större ängsområde lämnas obebyggt för att säkerställa sambandet mellan fornlämningar och Trosaån. Gestaltningen är modern och anpassad till platsen. Ambitionen är att bevara ängskaraktären och samtidigt skapa ett varierat bostadsområde som kopplar ihop de västra delarna av Vagnhärad med de centrala.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet: https://www.google.se/maps/@58.896599,17.5481391,192m/data=!3m1!1e3

2. Planbeskrivning
3. Plankarta

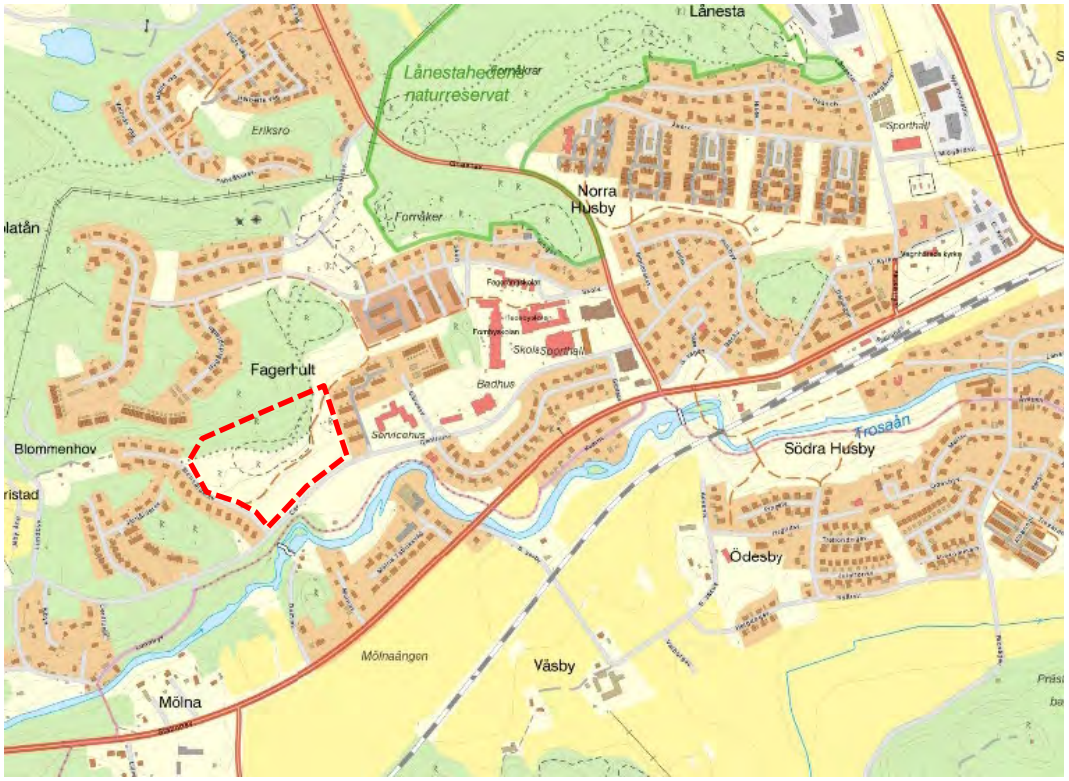
P L A N B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10, SBN 2017/40

Fagerhult i Vagnhärad,

Trosa kommun

Upprättad i augusti 2022



Planområdesgräns i rödstreckad linje.

Standardförfarande

PBL 2010:900

INLEDNING 3
Planprocessen enligt Plan- och bygglagen 3
Handlingar 3
Bakgrund 3
Planens syfte och huvuddrag 4
Plandata 4
Kommunala ställningstaganden 5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 8
Natur 8
Kulturmiljö 15
Bebyggelseområden 20
Friytor 23
Gator och trafik 25
Störningar 28
Teknisk försörjning 30
Inverkan på miljön 32
REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE 34
Organisatoriska frågor 34
Fastighetsrättsliga frågor 36
Ekonomiska frågor 36
Tekniska frågor 36
Medverkande 37

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)
- Situationsplan Ängspromenaden (Scott Rasmusson Källander, 2021-11-30)
- Fastighetsförteckning

Underlag till planarbetet:

- Arkeologisk utredning, Rapport 2017:162 (Arkeologerna – Statens historiska museer, 2018-01-16)
- Dagvattenutredning Ängspromenaden, detaljplan del av Fagerhult 2:10 (Norconsult AB, 2022-05-31)
- Markteknisk undersökningsrapport (Sweco 2022-07-08)
- Projekterings PM Geoteknik (Sweco, 2022-07-08)
- Riksintresse för kulturmiljövården Trosa Dalgång (D46) (Länsstyrelsen Södermanlands län, 2014-10-03)

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-11-22 (SBN 2017/40) att uppdra åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram detaljplan för Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10, Fagerhult i Vagnhärad. För Centrumvägen hölls det 2021-11-30 en markanvisningstävling som vanns av Tindra Fastigheter i samarbete med Scott Rasmusson Källander vilket ligger till grund för planarbetet som återupptogs i början på januari 2022.

Trosa kommun har sedan lång tid tillbaka studerat möjligheten att förtäta Vagnhärad genom bebyggelse utmed Centrumvägen mellan Bronsåldersvägen och Häradsgården. Området är av strategisk betydelse för tätortens utveckling genom att det gör att Vagnhärad bättre håller ihop som tätort. Området är beläget i direkt anslutning till ett omfattande stråk av fornlämningar som sträcker sig genom

Lånestaheden och mot Trosaån. Det utgör en länk mellan de forntida boplatserna och gravfälten och Trosaån vilket lyfts fram som särskilt viktigt i beskrivningen av riksintresset för Trosaåns dalgång.

Redan år 2018 inleddes en dialog med Länsstyrelsen om möjligheten att skapa bostäder på platsen med hänsyn till kulturmiljövärdena. Länsstyrelsen har menat att en viss exploatering skulle kunna vara möjlig förutsatt att inga nya fornlämningar upptäcks samt att de befintliga fornlämningsmiljöerna lyfts fram och bebyggelsen anpassas utifrån dessa. Kommunen har därefter genomfört en arkeologisk utredning och några nya fynd har inte gjorts. 2018 genomfördes en arkeologisk utredning där två nya objekt registrerades och bedöms vara fornlämningar. Utifrån genomförda utredningar och tidiga skissförslag har Länsstyrelsen framfört råd inför den kommande planeringen. Dessa råd har legat till grund i framtagandet av planförslaget samt även utgjort ett tungt kriterium i utvärderingen av de förslag som lämnats in till kommunens markanvisningstävling. I dialog med Länsstyrelsen betraktas en exploatering i området som möjlig förutsatt att fornlämningsmiljöerna och riksintresset för Trosaåns dalgång beaktas och lyfts fram.

Planens syfte och huvuddrag

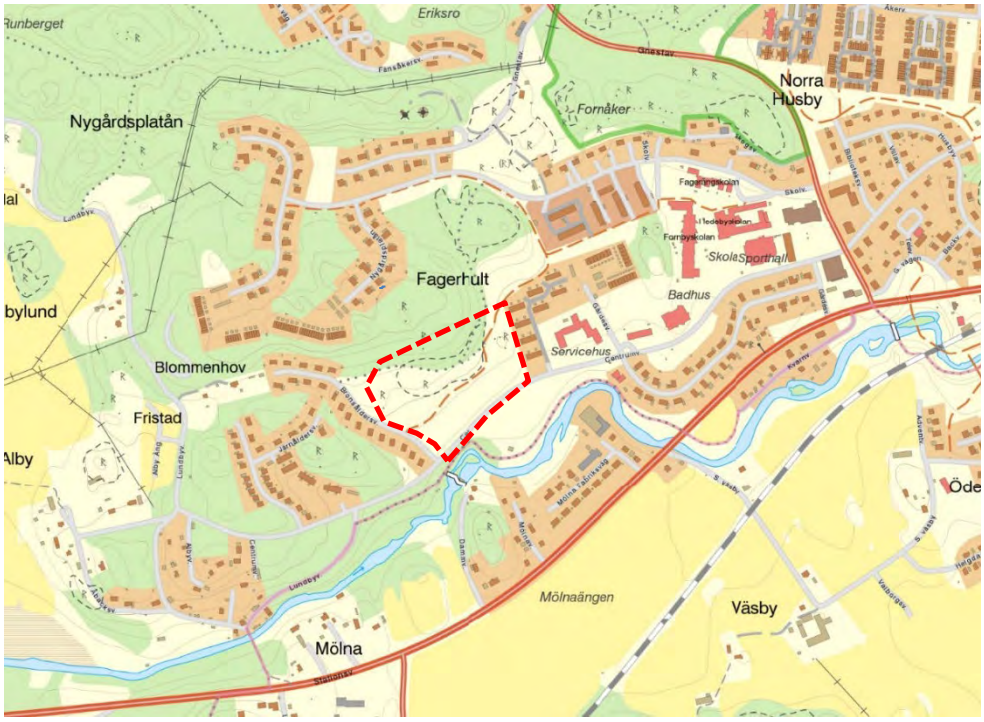
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus inom del av fastigheten Fagerhult 2:10 i Vagnhärad. Den planerade bostadsbebyggelsen binder ihop centrala Vagnhärad med de västra delarna och skapar ett stadsrum mot Centrumvägen. Hänsyn till fornlämningar, riksintresseområde samt geotekniska frågor har särskilt beaktats i utformningen av planförslaget. Omsorg har således även riktats mot placering av byggnader, gestaltning och skala för att exploateringen ska fungera gentemot och belysa de befintliga kulturmiljöintressena.

Trosa kommun har genomfört en markanvisningstävling och det vinnande förslaget utgör nu grund till detaljplanen. Planförslaget innehåller två radhuslängor och fyra punkthus med sammanlagt cirka 4 800 kvadratmeter BTA. Husen får uppföras i tre våningar. Detaljplanen syftar vidare till att lyfta fram fornlämningarna norr om bebyggelsen samt stärka sambandet mellan dem och Trosaån.

Plandata

Läge, avgränsning och areal

Planområdet utgör idag en obebyggd yta invid Centrumvägen med utblickar mot söder mot Trosaån. Norr om planområdet finns ett omfattande fornlämningsområde som fortsätter österut mot det kommunala naturreservatet Lånestaheden. Planområdet angränsar till bostadsområden i väster och i öster. Söder om planområdet finns en obebyggd yta som nyttjas för rekreation och friluftsliv. Planområdet är ca 5 ha.



Planområdesgräns i rödstreckad linje.

Markägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastighet Fagerhult 2:10 i Vagnhärad. Fastigheten ägs av Trosa kommun.

Kommunala ställningstaganden

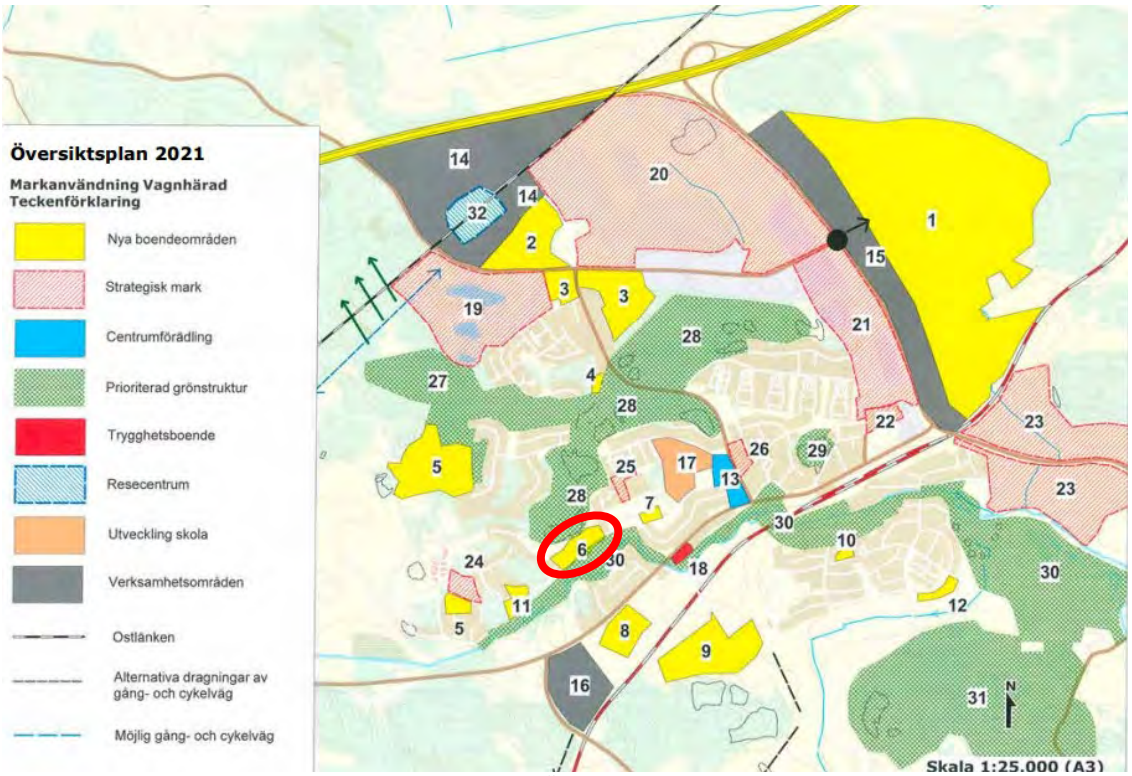
Riksintressen
Planområdet ligger mitt i inom den riksintressanta kulturmiljön Trosaåns dalgång (D46) (MB 3 kap 6 §). Detta är ett av länets tätaste fornlämningstätaste odlingslandskap med tätt förekommande fornlämningar kring Trosaåns dalgång (läs mer om kulturmiljö och fornlämningar under Förutsättningar och förändringar - Kulturmiljö).

Översiktsplan
I översiktsplanen beskrivs planområdet som ett öppet område beläget i ett mycket gynnsamt väderstreck, med fina utblickar mot Trosaån samt i ett mycket centralt läge. Utifrån ett kommunalt perspektiv och inte minst ett stadsbyggnadsperspektiv är detta ett mycket intressant område för förtätning med bostäder.

Området är centralt beläget i Vagnhärad med god tillgång till såväl kommersiell som offentlig service. För Vagnhärad som tätort skulle en sammanlänkning mellan de centrala och de västra delarna vara mycket positivt. Idag upplevs ytan som ödslig och otrygg och genom bebyggelsen skulle en mer stadsmässig miljö kunna uppnås med säkra gång- och cykelförbindelser, kvalitativ bebyggelse och tydligare stråk genom tätorten. En klok avgränsning av området och en sammanhållen bebyggelse i anslutning till fornlämningsområdet kan ge unika kvaliteter för platsen. Att området bebyggs lyfts också som positivt då området kommer utglesas med avseende på

igenvuxen växtlighet och upplevas som mer tillgängligt.

Planområdet definieras som ett möjligt nytt bostadsområde i Trosas översiktsplan från 2021. Naturområdet direkt norr om planområdet samt söder om Centrumvägen pekas ut som prioriterad grönstruktur. Föreslagen plan har således stöd i gällande översiktsplan. För att säkerställa åtgärder inom fornlämningsområdet norr om den tänkta exploateringen är planområdet utökat och går in i den prioriterade grönstrukturen som utgör en del av Lånestaheden. Syftet är enbart att planlägga detta som allmänplats och Natur och för att möjliggöra att kulturmiljön kan lyftas fram och tillgängliggöras bättre än idag.



Utdrag ur markanvändningskarta för Vagnhärad, Översiktsplan 2021 (Trosa kommun). Planområdet markerat i röd cirkel.

Bostadsförsörjningsprogram 2021–2025

När planuppdraget startades 2017 fanns ett aktuellt bostadsförsörjningsprogram fram till och med 2020. Detta har nyligen ersatts av ett nytt som gäller fram till år 2025. Även i det nya programmet finns aktuell detaljplan med som kommande bostadsbebyggelse. Trosa kommun har haft en i princip obruten befolkningstillväxt sedan 1940-talet och kommunen har fortsatt tillväxt som långsiktigt mål. Då är kontinuerlig produktion av nya och attraktiva bostäder en grundförutsättning för att långsiktiga mål ska kunna uppnås.

Trosa kommun räknar med en befolkningsökning på minst 1,5% per år. För att kunna uppnå den planerade tillväxten ska både kommunen och privata markägare genomföra exploatering, och kommunen ska säkra en marknad med många intresserade exploatörer. Trosa kommun strävar därför att vara tydliga och transparanta med marktilldelning och var man vill exploatera i framtiden.

Program för planområdet
Detaljplanen har det inte föregåtts av planprogram.

Markanvisning
För Centrumvägen hölls det 2021-11-30 en markanvisningstävling som vanns av Tindra Fastigheter i samarbete med Scott Rasmusson Källander vilket ligger till grund för planarbetet som återupptogs i början på januari 2022.

Detaljplaner
För planområdet gäller byggnadsplan (P76-19) antagen 1976. Det aktuella planområdet regleras som allmänplatsmark för park och plantering. Detta ingår i ett parkmarkstråk som går från Albyvägen fram till Häradsgården och norrut då det utgör ett sammanhängande fornminnesområde. Ett område sydväst om Häradsgården regleras som ett område för fritidsändamål avsett för fritidsaktiviteter. I övrigt medger planen bebyggelse för bostadsändamål samt småindustri.

Norr om planområdet gäller byggnadsplan (P70-15) för bebyggelsen på Nygårdsplatån som vann laga kraft 1970. Planen medger friliggande enbostadshus med högts en våning med 4,2 m i byggnadshöjd och rad- eller kedjehus i två våningar med högst 7,2 m i byggnadshöjd. Minsta tomtstorlek är 800 kvm och endast 1/5 av tomtens area får bebyggas.

Bebyggelsen kring Häradsgården regleras med en byggnadsplan antagen 1971 (P71-9). Planen medger radhusbebyggelse i en våning med 4,4 m i byggnadshöjd och med suterrängvåning. Uthusbyggnader får uppföras med byggnadshöjd 2,7 m och i anslutning till varje huvudbyggnad får uthusbyggnader inte överstiga 40 kvm sammanlagda byggnadsyta. Häradsgårdens servicehus regleras med högsta byggnadshöjd på 9 m.

Öster om planområdet gäller byggnadsplan (P72-11) för bebyggelsen kring Bronsåldersvägen som vann laga kraft 1972. Planen medger friliggande bostadshus och rad- eller kedjehus i en våning med högst 4,4 m i byggnadshöjd samt 160 kvm i byggnadsarea. Uthus får högst byggas 2,7 m i byggnadshöjd samt 40 kvm i area.

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner och byggnadsplaner har passerat. Samtliga byggnadsplaner ändrades genom beslut i oktober 1996 (akt 0488-P97-2).

Behovsbedömning
En behovsbedömning har gjorts 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. Inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Detaljplanens genomförande berör riksintresset för Trosaåns dalgång men det bedöms inte påverkas negativt.

Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad i MKB-förordningens

bilaga 1 eller 3. Inom ramen för befintligt plandokument kommer frågor såsom närhet till fornlämningsmiljön, anpassning till Trosaåns dalgång samt strandskydd att utredas. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning behövs dock inte för detta utan detta ryms inom befintliga plandokument.

Med utgångspunkt i ovanstående samlade bedömning, anses detaljplanen inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens, 6 kap. § 11 föreslås därför inte göras. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta och att detta behöver utredas vidare med avseende på effekterna på kulturmiljö, naturvärden och närliggande vattendrag.

Länsstyrelsen framför gällande naturmiljön att planområdet inventeras med avseende på artförekomster och naturmiljövärden då det saknas eventuella uppgifter om detta och då det idag finns naturmiljöer i närområdet som kan inhysa höga botaniska värden. Först när en sådan inventering är gjord går det att avgöra vilken hänsyn som vidare behöver tas.

Kommunen ska utreda om det föreligger särskilda skäl att upphäva strandskyddet och göra en intresseavvägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt kap. 13§ miljöbalken (MB) uppfylls och att det finns särskilda skäl enligt 18c-g §§ MB.

För dagvatten ser Länsstyrelsen positivt på att detta kommer kunna hanteras inom planområdet. Det kommer behöva säkerställas att tillståndet i Trosaån samt att MKN för vatten inte försämras till följd av planen.

Planområdet ligger inom aktsamhetsområde med risk för skred och bedömer likt kommunen att en geoteknisk undersökning och kompletterande undersökningar gällande ras- och skredrisk behöver tas fram.

Länsstyrelsen bedömer gällande kulturmiljö och fornlämningsområdet att ny bebyggelse kommer medföra skada på riksintressanta värden då befintliga utblickar mot Trosaån och sambanden mellan fornlämningsmiljöer delvis byggs bort. Länsstyrelsen förordar att kommunen tar fram en volym- och gestaltningsstudie för att på mest fördelaktiga sätt anpassa ny bebyggelse till de riksintressanta värdena, samt att fornlämningarna ska ges tydlig uppmärksamhet för boende och allmänhet genom skötsel och skyltning. Detta föreslås kunna utföras med hjälp av en långsiktig skötselplan som bilaga till detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation
Området består av en öppen gräsbevuxen sydöstlig sluttning ner mot Trosa å. Centralt i området finns en grusad parkeringsyta som dels används för kanotister eller

besökare till scenen nedanför planområdet. Ytan används även som snötipp under snörika vintrar. Genom den del som är tänkt att bebyggas löper stigar. Jordarterna består av övervägande glacial lera med svämsediment i åkanten i söder och en bergknalle i norr med sandig morän invid. Idag är stora delar av området gräsbevuxen naturmark med enstaka träd och en del ytor med slån.

På bilden är planområdet beläget väster om Centrumvägen.

Naturvärden

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller kända rödlistade arter.

Naturreservatet Lånestaheden är placerat drygt 1 km nordost om planområdet. Naturreservatet består av betade kalkrika hällmarker, hassellund och blandskogsmark med stort inslag av tall. Den östra delen som består av kalkrika hällmarken med hassellund hyser en rik och för länet sällsynt flora. De sydvästra delarna är värdefulla främst för det tätortsnära friluftslivet och den stora andelen död ved. Inom området har det registrerats 10 arter som står på rödlistan samt flera för länet ovanliga arter. Naturreservatets sydöstra del är ett utpekat Natura 2000 område. Prioriterade naturtyper är karsthällmarker som är mycket ovanlig i länet samt omgivande silikatgräsmarker. I övrigt ska arten smalgrynsnäcka bevaras.

Söder om planområdet finns Trosaån. Området utmed Trosaån är varierat till sin karaktär med en blandning av iordninggjorda parkmiljöer, skog och urban miljö. Området utmed Trosaån är främst värdefullt som rekreationsstråk.

Planförslag:
Planen bevarar tillgängligheten till Trosaåns dalgång genom att föreslå ett grönområde (PARK) mellan de två bebyggelsegrupperna. Inom PARK-reglerad mark får gångstråk anläggas vilket betyder att det går att anlägga grusstigar och skyltar för att lyfta fram fornlämningsområdena. Detaljplanen inkluderar även skogspartiet

norr bebyggelsen. Detta område planläggs som NATUR och fornlämningar markeras tydligt på plankartan.

Förslag till situationsplan. Gångstråk får anläggas i grönområdet för att knyta an till vandringsleden Vagnhärad runt (Tindra Fastigheter med Scott Rasmusson Källander).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Strandskydd

Strandskyddet upphävdes i samband med antagande av gällande detaljplan P76-19. Vid antagande av gällande detaljplan förordade Länsstyrelsen, med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen (1964:822), att område för bostäder och fritidsområde inte ska omfattas av strandskydd. Dessa områden ansågs redan då sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. I samband med ny detaljplan återinträder det generella strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap. Strandskyddet omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen på land och i vatten vid normalt medelvattenstånd. Planområdet är i huvudsak beläget utanför strandskyddat område. Den västra delen, samt det sydöstra hörnet, berörs dock av strandskydd.

Strandskydd 100 meter från Trosaån. Illustrering av Trosaån är ungefärlig. Planområdesgränsen i rödstreckad linje.

Trosaån är ett strandskyddat vattendrag.

Av 7 kap. 13 § Miljöbalken framgår att strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda

livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. En kommun kan däremot genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ Miljöbalken.

Enligt Miljöbalken 7 kapitlet 18 c § anges följande som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Sörmlandsleden löper längs Trosaån.

Planförslag:
Planen föreslår bebyggelse i begränsad omfattning 60 m från Trosaån, vilket innebär att strandskyddet i västra delen av planområdet inskränks. Planen föreslår att upphäva strandskyddet på kvartersmark som ligger inom strandskyddat område. Även på allmän platsmark för lokalgata är avsikten att upphäva strandskyddet, eftersom vägen och parkeringen främjar det rörliga friluftslivet och tillgängligheten till stranden, vilket överensstämmer med strandskyddets syften.

Motiv för upphävandet av strandskyddet är att planen utgör ett angeläget allmänt

intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Planen är ett förtätningsprojekt av strategisk betydelse för utvecklingen av en sammanhängande bebyggelse kring Vagnhärad centrum och stationsområde och det är även av strategisk betydelse för framtida bostadsförsörjning i Trosa kommun. Att fler bostäder byggs är ett högt allmänt intresse vilket har hög prioritet på såväl nationell och regional som på lokal nivå.

Planområdet är av strategisk betydelse för Vagnhärads tätort och dess utveckling. Idag utgör sträckan mellan Stenåldersvägen och Bronsåldersvägen ett öppet område som skapar en bild av att tätorten tar slut och vägutformning samt den öppna omgivningen förstärker detta. Vagnhärad består dock av flera äldre och nyligen utbyggda bostadsområden väster om Häradsgården och därför är en utbyggnad utmed Centrumvägen av stor betydelse för tätortens fortsatta utveckling.

I enlighet med kommunens gällande översiktsplan innebär en utbyggnad inom området att Vagnhärad stärks inifrån genom förtätning vilket är ett uttalat mål i översiktsplanen. Planförslaget är även förenligt med kommunens Kust- och strandplan vars slutsatser är inarbetade i gällande översiktsplan. Där anges att strandskydd kan hävas inom tätorten när tätortens utveckling är högt prioriterad. Planförslaget syftar till att möjliggöra en tätare bebyggelse vilket Länsstyrelsen ofta lyft fram som lämpligt vid utbyggnad i strandnära områden i tätorter.

Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte äventyra strandskyddets syfte eller motverka fri passage för allmänheten enligt MB 7 kap. 18 f §, eftersom tillgängligheten till strandområdet inte påverkas på något sätt jämfört med idag, det saknas naturvärden på platsen samt att planområdet är avskilt från strandområdet. Kommunen bedömer att det är möjligt att häva strandskyddet för bebyggelsen i den västra delen.

Upphävandet av strandskyddet bedöms därmed uppfylla särskilt skäl i Miljöbalken (MB) 7 kap. 18 c §. De skäl som kommer att åberopas för att häva strandskyddet är:

> *2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
> *5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Kommunen får enligt PBL 4 kap. 17 § upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet kommer således att upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft för det område som på plankartan är markerat med [a1] och en administrativ gräns.

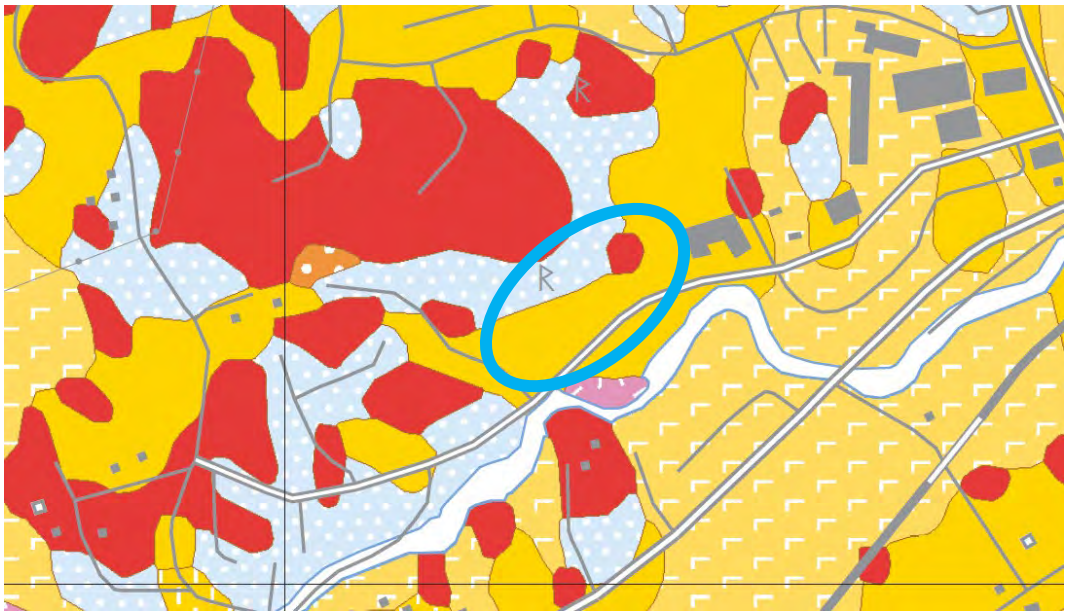
Planförslaget bevarar förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområdet utmed Trosaån och förändrar inte livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten. Föreslagen kvartersmark ligger inte i direkt anslutning till vattnet så att den kan hävdas påverka allmänhetens tillgång till detta. Kvartersmarken ligger väl avskilt från området närmast strandlinjen då det är avgränsat av Centrumvägen, en kommunal väg med tillhörande gång- och cykelväg, i söder. Trosaån och dess

omgivande natur- samt strandområde är idag och kommer fortsättningsvis också vara allemansrättslig tillgänglig och goda livsvillkor för djur- och växtlivet kommer kunna bevaras.

Planförslaget bedöms inte påverka negativt naturområdet söder om Centrumvägen eller Trosaåns strandområde. Planen föreslår ett grönområde mellan föreslagna bebyggelsegrupper för att möjliggöra ett naturstråk norr om planområdet till söder om Centrumvägen. Bebyggelsen föreslås också att placeras på ett sätt att utblickar bevaras från höjden till Trosaån.

Geotekniska förhållanden

Enligt en övergripande geologisk undersökning av SGU, ligger planområdet inom ett område med glacial lera, urberg samt sandig morän. Utanför planområdet, vid Trosaån finns svämsediment som är en jordart som bildas när vattendrag översvämmar omgivande mark. Berggrunden består till huvudsak av glimmerrik sedimentär bergart, som till exempel lerskiffer och siltsten.



Jordarter inom området är framförallt glacial lera, urberg samt sandig morän. Viss svämsediment finns närmast Trosaån (SGU). Planområdet är markerat i blått.

Statens geotekniska insitut (SGI) genomförde år 1997 en översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena i Trosa kommun. De största mäktigheterna förekommer i regel närmast Trosaån. De största mäktigheterna ca 20 m lera och silt har uppmätts i Vagnhärad.

I samband med detaljplaneläggning har en geoteknisk utredning tagits fram (Sweco, 2022-07-07). Utredningen visar att marken sluttar ner mot ån med en höjdskillnad på ca 10 meter mellan planerad byggnation och åbotten. Generellt är släntlutning ca 1:10, lokalt ner mot ån har dock en släntlutning på ca 1:2 uppmätts närmast ån.

Området kring Trosaån är känd för sina stabilitetsproblem och genom åren har flera skred inträffat i direkt anslutning till ån. Beräkningar av stabiliteten har utförts i tre sektioner med kombinerad och odränerad analys för cirkulära och plana glidytor.

Säkerheten mot skred uppfyller inte kraven i enlighet med EN 1997–1 för naturmark belägen mellan vägen och Trosaån. Mark vid befintlig väg och exploateringsområdet har dock acceptabel säkerhet. Ett skred inom naturmarken skulle dock kunna påverka och försämra stabiliteten för mark inom exploateringsområdet.

Planförslag:
Rekommendationer som ges i den geotekniska utredningen är att grundläggning ska ske i geoteknisk kategori 2, GK 2. Mark väster om vägen som ska bebyggas har acceptabel stabilitet avseende skredrisk under förutsättning av byggnaderna grundläggs med pålar och att stabiliteten för mark mellan Centrumvägen och Trosaån säkerställs.

Kompletterande geotekniska undersökningar bör utföras mellan Centrumvägen och Trosaån varefter nya stabilitetsberäkningar utförs för bedömning om stabiliserande åtgärder krävs. Undersökningarna bör omfatta, CPT-sondering, ostörd jordprovtagning, grundvattenmätning och lodning av botten i Trosaån.

På grund av stabilitets- och sättningsproblematik förordas byggnader grundläggas på spetsburna betongpålar. Pålarna slås ner till morän och kan antas stoppslå på liknande nivå som utförda slagsonderingar, se ritningar till MUR. För att bestämma pålstoppsnivåer och pålarnas geotekniska bärförmåga bör provpålning och dynamisk provbelastning utföras.

Stabilitetsförhållandera i området möjliggör en maxbelastning av 25 kPa inom planerat exploateringsområde. Detta innebär att marken som mest får fyllas med massor motsvarade strax över 1 meter.

Slänter för VA-ledningar i leran bedöms kunna ställas i lutning 1:1 ner till max 2 meter. Vid djupare schakt krävs detaljerad utredning. Risk för bottenupptryckning föreligger där lerlager underlagras av vattenförande friktionsjord, vilket kan förekomma i de högre delarna av området. Överbyggnader för gator och parkeringsytor bör dimensioneras för terrassmaterialgrupp 4B och tjälfarlighetsklass 3.

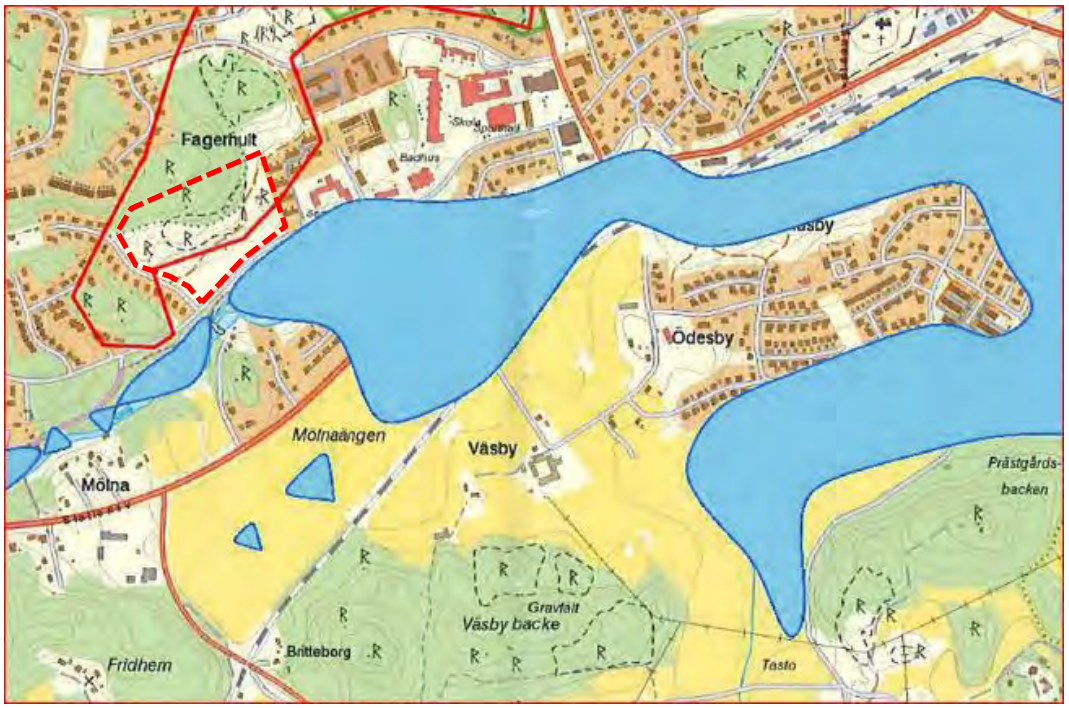
Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Planområdet är belägen inom ett av länets fornlämningstätaste odlingslandskap med tätt förekommande fornlämningar kring Trosaåns dalgång, vilka visar på lång bebyggelsekontinuitet och stegvis kolonisation anpassad till landhöjningen, som också har styrt läget för de förhistoriska centrumbildningarna. Området med fornlämningar är en väl bevarad, sammanhängande forntida miljö som utbreder sig nordväst om Vagnhärads samhälle.

Fornlämningarna visar på lång bebyggelsekontinuitet och stegvis kolonisation anpassad till landhöjningen, som också har styrt läget för de förhistoriska centrumbildningarna. Trosaåns dalgång intar en särställning genom att vara en betydande centralplats genom hela förhistorien, från bronsålder till senmedeltid. I

området finns goda möjligheter att studera en centralortsbildning ur ett långtidsperspektiv genom många specifika och tydliga spår.



Havsvattennivån omkring år 0. Den visar betydelsen av platsen som länk upp mot landet från Östersjön. Planområdesgränsen i rödstreckad linje.

Ett av riksintressets värde är just det öppna landskapet i Trosaåns dalgång samt utblickar från områdets fornlämningar mot å miljön. En exploatering förutsätter att hänsyn tas till såväl fornlämningar som riksintresset för att minimera påverkan på dessa. De omgivande höjderna med skog och kuperad hagmark ska hävdas för att behålla sin karaktär som är av betydelse för upplevelsen av helhetsmiljön.

I centrala Vagnhärad utgör området ett unikt parti för riksintresset där sambandet mellan fornlämningarna och ån är tydligt. Detta har beaktats och tillvaratagits i detaljplanen genom placering på bebyggelse som tillåter ett fortsatt samband mellan fornlämning och å miljö. Genom att dra nytta av en varsam exploateringen kan kulturmiljöintressen lyftas fram och kommunen ser möjligheter att ålägga exploatören att bekosta åtgärder inom fornlämningsområdet för att tydliggöra och informera om dessa. Bland annat kan det vara informationsskyltar, gångstråk, sittplatser och material som kan användas för skolverksamheter.

I detaljplanen lyfts fornlämningsmiljöerna och riksintresset för Trosaåns dalgång fram som viktiga förutsättningar för området, således kan deras kulturhistoriska samt pedagogiska värden bevaras. Planförslaget ska inte påverka riksintresset negativt utan istället lyfta fram kulturmiljön.

Fornlämningar

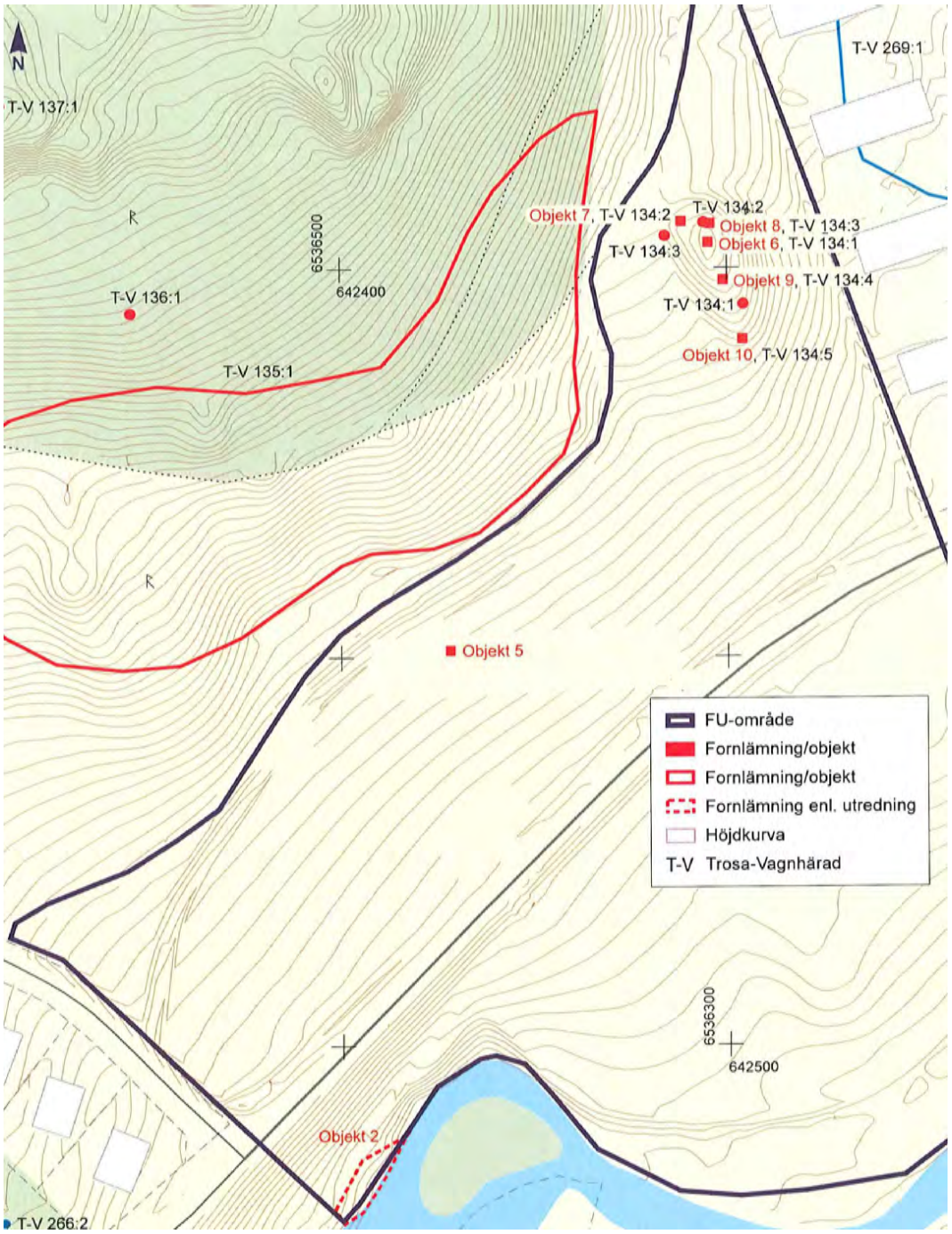
Området och närområdet utgörs av en rik fornlämningsmiljö med lämningar från brons- och järnålder i form av framförallt gravar och hällristningar. De flesta av fornlämningarna är placerade inom ett relativt samlat område norr om planområdet

samt mellan de två planerade bostadsområdena, Detta är höjdmässigt distanserat från den tänkta bebyggelsen.

Alla fornlämningar skyddas enligt 2 kap KML tillsammans med ett tillhörande fornlämningsområde. Fornlämningsområdet är viktigt för förståelsen, upplevelsen och skyddet av fornlämningarna. Eftersom det aktuella området ligger inom lagskyddat fornlämningsområde måste alla markingrepp inom detta område tillståndsprövas enligt KML. Enligt 2 kap 12§ KML får Länsstyrelsen lämna tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse.

Det aktuella planområdet ligger inom det lagskyddade fornlämningsområdet som i första hand hör till högen och hällristningarna Trosa-Vagnhärad 134:1–3, gravfältet Trosa-Vagnhärad 135:1, stensättningen Trosa-Vagnhärad 265:1, stensättningarna Trosa-Vagnhärad 681 samt 682, och härden Trosa-Vagnhärad 680. Inom naturområdet norr om gång- och cykelvägen finns stensättningen Trosa-Vagnhärad 137:1 och Trosa-Vagnhärad 136:1.

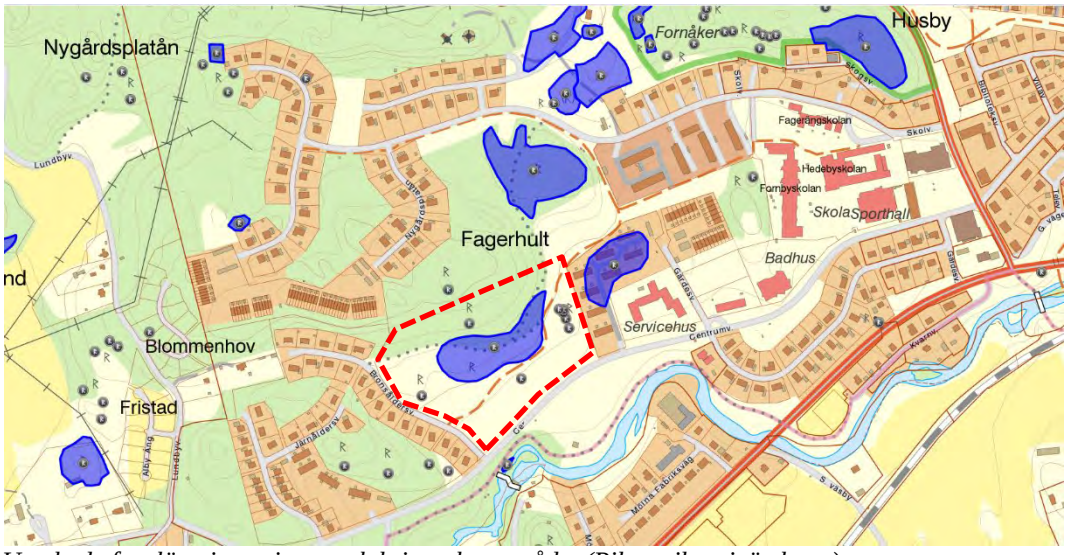
På uppdrag av Länsstyrelsen i Södermanlands län har Arkeologerna – Statens historiska museer, genomfört en arkeologisk utredning (rapport 2017:162) inom fastigheten Fagerhult 2:10 år 2017. Vid utredningen registrerades två nya objekt, en härd och en såglämning. De bedömdes som fornlämningar eftersom de tillkommit under en förhistorisk tid respektive före år 1850. Därtill påträffades ytterligare objekt (fler skålgropar och gravar) inom eller i anslutning till den sedan tidigare kända fornlämningen Trosa-Vagnhärad 134:1–3, nu 134:1-5. Dessa är alla lagskyddade fornlämningar. Inga objekt klassades som övriga kulturhistoriska lämningar.



Resultatkarta med fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar (Arkeologerna – Statens historiska museer).

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.



Utpekade fornlämningar inom och kring planområdet (Riksantikvarieämbetet). Planområdesgränsen i rödstreckad linje.

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.

Länsstyrelsens bedömning är att fornlämningarna i den forntida miljön vid Fagerhult och Lånestaheden, har ett synnerligen högt värde, som inte får förminskas. Det vore dock möjligt att, genom en väl planerad bebyggelse, förbättra fornlämningsmiljöns kvaliteter. En sådan planering skulle kännetecknas av en insiktsfull, kreativ och medveten utformning av området, som förhåller sig till, och förtydligar fornlämningsmiljön. Det gäller såväl bebyggelsens omfattning, placering som gestaltning. Värdet av fornlämningsmiljön skulle även kunna förstärkas genom att den görs mer tillgänglig och förståelig för de boende och allmänheten.

Planförslag:
Resultatet från den arkeologiska utredningen samt känd information rörande fornlämningar i närområdet har beaktats i förslaget. Länsstyrelsens rekommendationer på hanteringen av fornlämningsytor och objekt har följts i planen. Genom att arbeta med bland annat material, höjder, gestaltning och färgsättning kan den framtida bebyggelsen anpassas såväl till intilliggande bebyggelse men också de fornlämningsmiljöerna som ligger i närheten.

Fornlämningsområdena som det ser ut idag framträder dock inte i någon större utsträckning eftersom de tillåtits växa igen. En av förutsättningarna i planförslaget har därför varit att fornlämningsmiljöerna och riksintresset för Trosaåns dalgång lyfts fram som värdefulla kulturhistoriska och pedagogiska egenskaper i området.

I Riksantikvarieämbetets skrift ”Handbok i fornminnesvård” ges förslag på hur fornlämningar kan göras publika men samtidigt skyddas. Publikanpassning handlar ofta om fysiska åtgärder som att anlägga stigar, vägar eller plattformar. Stigar bör anpassas efter hur naturen ser ut och efter var synliga fornlämningar finns och ska helst anpassas till terrängen. Man bör välja material som smälter in i omgivningen, som trä och

natursten. De vanligaste sätten för kulturmiljövården att förmedla platsers historia är genom skyltar, informationshäften och via internet. Dessa har olika förutsättningar men fungerar ofta bra tillsammans genom att de kompletterar varandra.

Fakta, bilder och illustrationer måste anpassas så att besökarna förstår budskapet och platsen. Skylthållare kan göras på många olika sätt och ska vara så neutrala som möjligt i framtoningen. Det är viktigt att vid placering av skyltar tänka på hur dessa påverkar totalmiljön.

Förslag på skyltar. Foto: KNM Informationssystem AB, Robert Danielsson, Gabriel Hildebrand och Bengt A. Lundberg. (Handbok i fornminnesvård)

Fornlämningarna har inkluderats i planområdet för att kunna skydda de via planbestämmelser i detaljplanen. Marken med fornlämningarna regleras som naturmark i detaljplanen. Angränsande kvartersmark får inte bebyggas inom en minst fem meter bred remsa. Placeringen av husen har gjorts så att utblickar till Trosaån är möjlig från fornlämningarna. En skötselvårdplan kan i enlighet med den arkeologiska utredningen upprättas för att säkerställa fornlämningarnas skydd.

Bebyggelseområden

Service

Planområdet är beläget ca 600 m väster om Vagnhärad centrum med bland annat livsmedelsbutiker, frisör, bensinstation, sporthall och skolorna Hedebyskolan (åk 7–9), Fornbyskolan (åk f-6) samt Fagerängs förskola. Ett mindre verksamhetsområde är beläget ca 150 m söder om planområdet på andra sidan Trosaån. Detta område genomgår för tillfället en omvandling och fler bostäder är planerade där inför framtiden.

Planförslag:
Detaljplanen föreslås ingen ny service utan hänvisar till den befintliga i omkringliggande områden.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Omgivande bebyggelse består främst av radhus och friliggande enbostadshus och till viss del av låga lamellhus.

Bostadshusen är som högst två våningar. Nordost om Häradsgården finns några längor av trevåningar höga flerbostadshus. Fastighetsstorlekarna varierar mellan ca 100–600 kvm för rad- och kedjehus och mellan ca 800–3000 kvm för enbostadshus. Inom området finns bostadsbebyggelse av varierande kvalitet och som blivit uppförda under 1930–40-tal samt mellan 1960–80-tal.

Bebyggelse utmed Bronsåldersvägen och Stenåldersvägen.

Planförslag:
I utformningen av planförslaget har hänsyn till fornlämningar, riksintresseområde för kulturmiljö, ledningsfrågor samt geotekniska frågor särskilt beaktats. Omsorg har således riktats mot placering av kvarters- och allmän platsmark, gestaltning och skala för att exploateringen ska fungera gentemot befintliga kulturmiljöintressen.

Tillkommande bebyggelse ska placeras varsamt, och anpassas efter platsens kulturhistoriska lämningar. Den nya bebyggelsen ska också passas till platsens naturliga topografi och nuvarande vegetation ska sparas i största möjliga mån. Innergården ska utformas med planteringar och grönska som möjliggör infiltration av dagvatten och ansluta mot befintlig natur i omkringliggande marker.

Utemiljö i bostadskvarteret, den planterade växtligheten ska smälta in på platsen och utformas för möjliggörande av infiltration av dagvatten. Illustration: Scott Rasmusson Källander.

Planförslaget innehåller fyra friliggande flerbostadshus och två radhus med sammanlagt cirka 46 nya bostäder. Flerbostadshusen får uppföras i tre våningar och radhusen i två våningar (högsta nockhöjd 14,5 meter respektive 13 meter). Radhusen är placerade med långsidan mot gatan och nära plangränsen mot Centrumvägen, så att en skyddad gårdsmiljö skapas mellan radhus och flerbostadshus (kryssmark). Ett radhus och två flerbostadshus placeras åt öster i anslutning till befintlig bebyggelse. Ett radhus och två flerbostadshus placeras mot befintlig bebyggelse i väster. Detta ger ett tydligt avstånd mot fornlämningar och lämnar fria siktlinjer från fornlämningar i skogen och ut mot Trosa å (B & PARK). Uthus har en högsta tillåtna byggnadsarea om 40 m^2 och en högsta nockhöjd om 4 meter. Uthus får inom egenskapsområdet totalt utgöra en byggnadsarea om 80 m^2 (e_1). Uthus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Flygvy över området som visar placering av planerad bebyggelse. Illustration: Scott Rasmusson Källander.

Bostadsbebyggelsen ska vara uppdelad på sex huskroppar vilka föreslås ges en varierad utformning med huvudsakligen träfasad där färgsättning huvudsakligen ska vara i jordartskulörer eller obehandlat träd. Tak på huvudbyggnader ska vara av plåt i neutral färgsättning samt vara utformat som sadeltak med en takvinkel mellan 14–45 grader. Byggnadernas höjd regleras med hänsyn tagen till befintliga utblickar från norr till söder. Våningshöjderna medger akustikkrav med träbyggnadsteknik.

Husen och bebyggelsegruppernas ska placeras på ett sätt som tillgängliggör och synliggör de stora kulturmiljövärdena, främst i form av att fornlämningar och utblickar mot Trosaån, bevaras och förstärks. Stängsel får inte uppföras mot Centrumvägen.

Föreslaget radhus mot Centrumvägen i träfasad, neutral takfärgsättning med möjliga utblickat mot Trosaån. Illustration: Scott Rasmusson Källander.

Föreslaget flerbostadshus mot Centrumvägen i träfasad, neutral takfärgsättning med möjliga utblickat mot Trosaån. Illustration: Scott Rasmusson Källander.

Friytor

Grönstruktur

Planområdet är omgivet av ett skogsområde i norr som sammanlänkas med naturreservatet Lånestaheden och ett naturområde på andra sidan Centrumvägen mot Trosaån.

Vagnhärad präglas i hög grad av grönska och oavsett var någon befinner sig i Vagnhärad är det alltid nära till såväl mindre som större sammanhängande grönområden. Denna struktur är delvis uppkommen av den rikliga förekomsten av fornlämningar inom och i direkt anslutning till orten. Ett unikt, sammanhängande stråk med fornlämningar från flera tidsperioder sträcker sig ifrån Centrumvägen

väster om Häradsgården, norr om Skolvägen, norr om Hagarna fram till Lånesta. Fornlämningsstråket är riksintressant för kulturmiljövården och utgör en viktig del i samhällets grönstruktur.

Lek och rekreation
Inom planområdet finns ingen bebyggelse eller anläggningar för lek och rekreation. I direkt anslutning till planområdet finns ett sluttande skogsområde som förmodligen nyttjas för lek och rekreation.

En kommunal lekplats och ett utegym är placerade längs Centrumvägen ca 350 m öster om planområdet.

Naturreservatet Lånestaheden är belägen ca 1 km från planområdet. Naturreservatet Lånestahedens tilltalande miljön och närheten till bebyggelsen gör det till ett omtyckt utflyktsmål. Väl upptrampade stigar och en eldstad vittnar om detta. Särskilt naturreservatets sydvästra delarna är värdefulla främst för det tätortsnära friluftslivet. Det finns gång- och cykelstråk mellan planområdet och naturreservatet.

Trosaå är också ett närliggande viktigt naturområde som förser invånare med ett tätortnära rekreationsområde. Området utmed Trosaån är varierat till sin karaktär med en blandning av iordninggjorda parkmiljöer, skog och urban miljö. Området utmed Trosaån är främst värdefullt som rekreationsstråk. Sörmlandsleden löper längs Trosaån och hela åområdet är utpekat som prioriterad grönsstruktur i kommunens översiktsplan.

Planförslag:
Planen innebär att ett naturområde kommer tas i anspråk för bebyggelse. Det berörda området har inte stora natur- och rekreationsvärden, utan det är omgivande områden som innehar större natur- och rekreationsvärden (NATUR). Exploatering enligt planförslaget bedöms dock inte påverka rekreationsvärdena negativt då natursläpp sparas mellan bebyggelsen (PARK). Inom områden reglerade som NATUR och PARK ska markens naturliga topografi bevaras.

På bostadsgårdarna finns möjlighet att skapa lek- och vistelseytor (kryssmark) och dessa ska anpassas till bebyggelsen men också anspela på den intilliggande naturen. Bostadsgårdarna ska avgränsas subtilt genom markbeläggningar av naturliga material.

Skogsmarken i norr bevaras i sin helhet. Genom att arbeta med att tillgängliggöra fornlämningsområdet norr om bebyggelsen kommer möjligheten till rekreation i ett unikt fornlämningsområde att avsevärt förbättras.

Vy från Naturstråket. Bostadsgårdarna anspelar på den intilliggande naturen och den naturliga topografin i PARK och NATUR är bevarad. Illustration: Scott Rasmusson Källander.

Växtligenheten på bostadsgårdarna föreslås spegla och förstärka områdets flora och fauna genom en blandning av perenner och ängsväxter.

Gator och trafik

Gatustruktur

Planområdet försörjs med trafik från väg 219 via Centrumvägen. Bronsåldersvägen och Stenåldersvägen fungerar som uppsamlingsgator för närliggande bostadsbebyggelse i nordsydlig riktning.

Centrumvägen västerut.

Bilvägar och angöring

Vägområdet för Centrumvägen är mellan ca 8–9 m och den skyltade hastigheten är 30 km/h. Utmed körbanans norra sida löper ett gång- och cykelstråk. Vägen är kantad av grönska och öppna diken sträcker sig mellan korsningen Gärdesvägen och Lundbyvägen.

Planförslag:
Planen föreslår att angöring sker från Centrumvägen och Bronsåldersvägen.

Gång- och cykelvägar

Ett gång- och cykelstråk löper längs Centrumvägens norra sida. Genom planområdet löper ett kommunalt gång- och cykelstråk mellan Bronsåldersvägen och Skolvägen i norr. Det finns även gångstigar genom det närbelägna skogs- och naturområdet.

Gång- och cykelstråk löper i östvästlig riktning genom planområdets norra gräns.

Planförslag:
Planen möjliggör en gång- och cykelväg (GÅNG) längs med naturmarken genom planområdet som sammankopplar befintliga gång- och cykelstråk med en nordsydlig koppling. Befintliga gångstigar i skogen bevaras. Samtliga gång- och cykelvägar ligger inom naturmark.

Parkering

Inom planområdet finns en befintlig grusad parkeringsyta som kommer att tas bort i samband med att planen genomförs.

Planförslag:
Parkering ska lösas inom fastigheten för både radhus och flerbostadshus (n_1). P-normen för planområdet är 1,2.+ besöksparkering. Särskild omsorg ska ägnas åt utformning av parkeringsplatserna, bland annat genom inslag av planteringar och grönska. Förråd ska anläggas i anslutning till de föreslagna husen.

Förslaget sett från områdets östra parkering. Illustration: Scott Rasmusson Källander.

Kollektivtrafik

Vid väg 219/800 Stationsvägen finns busshållplats Fabriksvägen, som ligger ca 600 m från planområdet på andra sidan Trosaån. Hållplatsen trafikerar bussar till Trosa tätort, Västerljung, Södertälje, Gnesta och Nyköping. I Vagnhärad centrum finns busshållplats Vagnhärad centrum, som ligger ca 700 m från planområdet. Hållplatsen trafikerar bussar till Trosa, Gnesta och Södertälje. I Vagnhärad station, ca 1,2 km från planområdet, finns regional tågstation med avgångar mot Södertälje-Stockholm samt Nyköping-Norrköping-Linköping. Från Vagnhärad station avgår även bussar mot Trosa tätort, Nyköping, Stockholm, Gnesta och Södertälje.

Trafikflöden och prognos

Det planerade bostadsområde avgränsas i söder av Centrumvägen där veckomedeldygnstrafik är runt 1480 fordon/dygn, enligt kommunens mätning 2016. Centrumvägen har en hastighetsbegränsning om 30 km/h och hade vid mätningen 2016 0% tung trafik.

Störningar

Radon

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

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Väster om planområdet gjordes under början av 2010-talet en sanering för Kroghs silverfabrik. Detta är slutfört och någon påverkan på planområdet finns inte.

Buller

För nybebyggelse skall Riksdagens riktvärden för högsta tillåtna bullernivå uppfyllas. För nybebyggelse ska förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) uppfyllas. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent

ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Trafikbuller från tillkommande biltrafik alstrar inte bullernivåer som kräver några speciella åtgärder. Centrumvägen är förhållandevis lågt trafikerad och har en låg hastighetsbegränsning vilket innebär att bullerpåverkan för planerade bostäder bedöms som mycket liten. Planområdet påverkas inte av buller från Södra stambanan eller väg 800. Ingen bullerutredning för aktuellt planförslag har således tagits fram.

Planförslag:
Trafikbuller från tillkommande biltrafik bedöms inte alstra bullernivåer som kräver några speciella åtgärder. Under byggnation ska exploatören säkerställa att det finns en plan för att hantera byggbuller.

Farligt gods
Väg 218 och 219 är transportled för farligt gods. Planområdet i sig är lokaliserat på säkert avstånd från vägarna och kommer inte att generera några risker förenade med transporter med farligt gods.

Översvämning
Utifrån kommunens översiktliga översvämningskartering bör golv i all ny bebyggelse ligga på +2,25 m ö h för att marginaler ska finnas till framtida höga flöden. Planområdet är betydligt högre beläget. Det föreligger inte någon risk för höga flöden från Trosaån eftersom planområdet är högt beläget ovanför ån.

Skred och erosion
Vagnhärad drabbades år 1997 av ett omfattande skred nedströms från planområdet räknat. Efter det gjordes omfattande geotekniska utredningar utmed åstränderna i hela Vagnhärads tätort. Från Lundby norr om planområdet har kommunen successivt utfört stabiliseringsåtgärder för att säkerställa tätorten från att drabbas av ytterligare skred.

Markförhållandena bedöms övergripande som goda inom planområde och bedömningen är att det inte föreligger någon skred- eller rasrisk utifrån de förhållanden som råder på platsen. I samband med projekteringen kommer geotekniken inom planområdet utredas inför framtagande av bygglov och bygghandling för att avgöra slutlig grundläggningsmetod. Genomförd geoteknisk utredning kommer att utgöra grund för projekteringen.

Utanför planområdet finns det förutsättningar för stranderosion vid åkanten i jordarten svämsediment. Detta påverkar inte planområdet.

Viss risk för stranderosion vid Trosaån i jordarten svämsediment (gröna markeringar) (SGI).

Teknisk försörjning

Inom området finns kommunal vatten- och avloppslösning. Ledningar finns i del av planområdet, längs Centrumvägen. Dessa kommer i samband med exploateringen att flyttas längre ner mot Centrumvägen, utanför aktuellt planområde.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten omhändertas lokalt och dagvatten från tomter ska så långt som möjligt infiltreras inom egen fastighet.

Planområdet är möjligt att ansluta till kommunala dagvattenledningar i och med att det i direkt anslutning finns utbyggda kommunala dagvattenledningar.

Ett dike löper längs gång- och cykelstråket.

Planförslag:
Planområdet är idag obebyggt, vilket innebär att antalet hårdgjorda ytor kommer att öka i och med att området bebyggs och förtätas som följd av planen. Dagvatten ska i största möjliga utsträckning tas omhand lokalt, i enlighet med kommunens VA-policy samt den dagvattenutredning som tagits fram (Norconsult, 2022). Slutlig lösning kommer att beslutas i samband med projektering av området samt regleras såväl ansvarsmässigt som ekonomiskt i kommande exploateringsavtal.

Dagvattenutredningen visar att för att uppnå kravet om att varken dagvattenflödet eller föroreningsbelastningen får öka jämfört med befintlig situation samt att förbättringsbehov av föroreningar i recipienten nås föreslås i utredningen lösningar för hantering av dagvatten i form av upphöjda eller nedsänkta regnbäddar och biodiken med biokol. Beräkningarna visar att föreslagen dagvattenhantering bedöms uppnå kravet på fördröjning och för rening uppnås kraven samtliga föroreningskoncentrationer samt för majoriteten av den årliga mängden av de undersökta föroreningarna.

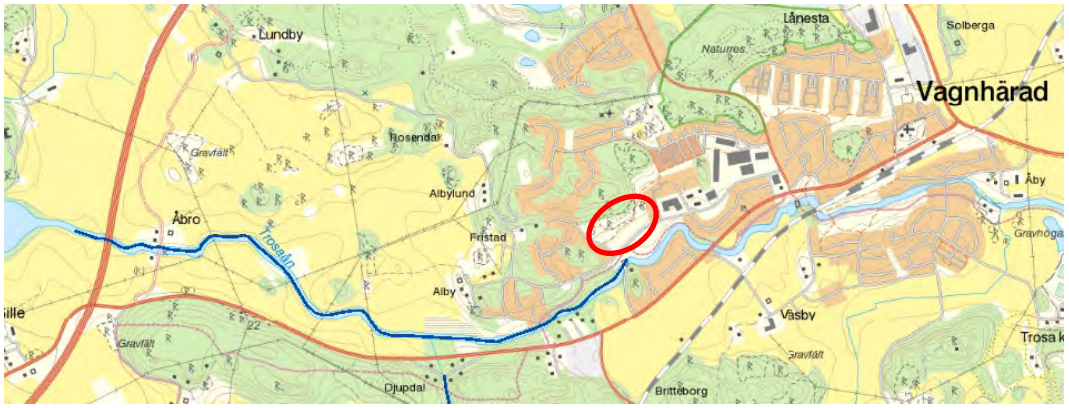
Principskiss för utformning av regnbädd (Norconsult 2022).

Den årliga mängden av krom förväntas öka med 6 % och den årliga mängden kvicksilver med 5 % jämfört med befintlig belastning. På grund av att planområdet planeras att omvandlas från naturmark till bebyggd mark är det en utmaning att rena dagvattnet till att inte överskrida föroreningsbelastningen från befintlig nivå.

Planområdet uppskattas inte att riskera att drabbas i någon större utsträckning av skyfall efter föreslagen framtida exploatering så länge den föreslagna bebyggelsen höjdsätts så att vattnet rinner runt husen.

Detaljplanen kommer att säkerställa ytor för framtida dagvattenlösningar vilka kan gestaltas som en naturlig del av landskapet.

Markavvattning



Ett markavvattningsföretag/dikningsföretag för del av Trosaån men löper väster om planområdet. Planområdet markerat med röd cirkel.

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. Fastigheten är möjlig att ansluta till fjärrvärme.

El, tele och bredband

El-, tele och bredbandsledningar är anslutet till området.

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation för källsortering finns på Skolvägen vid Gnestavägen. Sophämtning sker enligt anvisningar av Tekniska enheten på Trosa kommun. Återvinningscentral för grovavfall, farligt avfall och elektronik finns på Korslöt återvinningscentral, som ligger ca 3 km öster om Vagnhärad station längs väg 800.

Planförslag:
Områdets avfall ska hanteras i enlighet med gällande kommunala bestämmelser. Angöring med sopbil görs på område för parkering.

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

Den mark som planen föreslår för byggnation är idag en öppen gräsbevuxen yta med sluttning mot sydöst ner mot Trosa å. Planförslaget avser bevara områdets kupering och vegetation där det är möjligt. Naturmarkens naturliga topografiska förutsättningar och vegetation mellan bebyggelsegrupperna ska bevaras.

Riksintressen, kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger inom den riksintressanta kulturmiljön Trosaåns dalgång (MB 3 kap 6 §). Detta är ett av länets fornlämningstätaste odlingslandskap med tätt förekommande fornlämningar kring Trosaåns dalgång. Idag är dock fornlämningarna inte synliga i någon större utsträckning eftersom området tillåtits växa igen. Planen

avser att synliggöra fornlämningsområdena, bevara visuella samband mellan fornlämningarna och mellan fornlämningarna och Trosaåns dalgång. Planen föreslår att ny bebyggelse på platsen ska uppföras så att sambanden mellan de intilliggande fornlämningarna, liksom utblickarna mellan fornlämningarna och ån, ska kunna förstås och upplevas. Tydliga och välbevarade fornlämningar ska tillgängliggöras genom att vårdas och skyltas.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ändrad lovplikt
Marklov krävs för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter.

Genomförandetid
Genomförandetiden är fem (5) år efter planen 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.

Tidplan
Planarbetet bedrivs med standardförfarande PBL (2010:900). Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

Augusti 2022	Beslut om samråd
September 2022	Samråd
December 2022	Beslut om granskning
Januari 2022	Godkännande i SBN
April 2023	Antagande i KF
Maj 2023	Laga kraft

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats
Kommunen är huvudman för allmän plats (Natur) och (Park). Kommunen ansvarar därmed för anläggande, drift och underhåll av allmän platsmark. Trosa kommun kommer i dialog med Länsstyrelsen avgöra vilka åtgärder som ska vidtas inom fornlämningsområdet norr om bebyggelsen för att tillgängliggöra och öppna upp.

Vatten- och avlopp
Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna. 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. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av exploatören.

Dagvatten
Dagvatten ska omhändertas lokalt enligt framtagen dagvattenutredning och kommunens dagvattenpolicy. Inom planområdet finns möjlighet till fördröjning. Slutlig hantering av dagvatten avgörs i samband med genomförandet och ska godkännas av kommunens tekniska enhet.

Geoteknik
Planområdet är beläget inom ett område med besvärlig geoteknik. Framtagen geoteknisk utredning rekommenderar att kompletterande geotekniska undersökningar bör utföras mellan Centrumvägen och Trosaån varefter nya stabilitetsberäkningar utförs för bedömning om stabiliserande åtgärder krävs. Undersökningarna bör omfatta, CPT-sondering, ostörd jordprovtagning, grundvattenmätning och lodning av botten i Trosaån. Utredningar utförs och bekostas av respektive fastighetsägare vid framtida byggnation. Vibrationer på intilliggande fastigheter ska beaktas i bygglovsskedet samt att vibrationsmätare kan behöva placeras ut.

El
Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet. Vid arbeten i närheten av Vattenfalls anläggningar ska kabelutsättning begäras. Elsäkerhetsverkets strömföreskrifter ska följas vid Vattenfalls anläggningar och att offert på flytt av kablar eller eventuella el-serviser beställs hos Vattenfall.

Tele
Telia Sonera AB ansvarar för telenätet.

Fiber
Fibernät finns utbyggt i anslutning till planområdet.

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

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

Exploatören ska säkerställa det gångstråk som passerar över kvartersmark.

Genomförandeorganisation
Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor och bygglovsansökan handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och Telia Sonera AB ansvarar för telenätet. Fibernät finns i anslutning till planområdet från Trofi.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas och bekostas av Trosa kommun.

Servitut

Inom området finns inga befintliga servitut.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Trosa kommun betalar framtagande av detaljplanen.

Gatukostnader

Kostnader för vägutbyggnad m.m. regleras i markanvisningsavtalet.

Vatten och avlopp

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

Avtal

Trosa kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med exploatör.

Geotekniska förhållanden

Vid genomförandet av planen ska de geotekniska förhållandena beaktas i enlighet med framtagen utredning.

Fornlämningar

Skulle under byggnation fornlämningar påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och spillvattennät med anslutningspunkter ska byggas i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt enligt framtagen dagvattenutredning och kommunens dagvattenpolicy. Inom planområdet finns möjlighet till fördröjning. Slutlig hantering av dagvatten avgörs i samband med planens genomförande och ska godkännas av kommunens tekniska enhet.

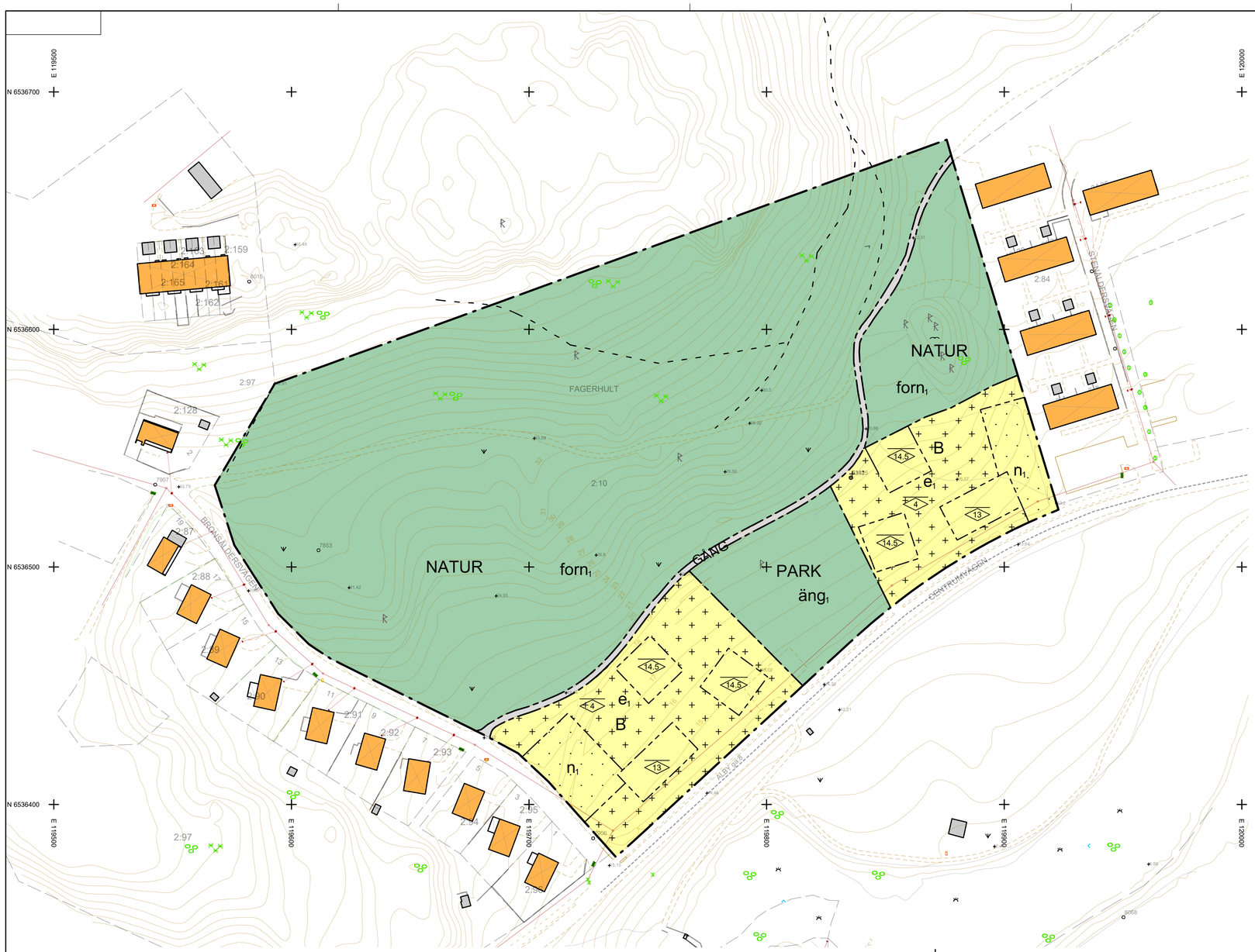
Medverkande

Medverkande tjänstemän
Linda Axelsson, planchef
Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter
Maria Hjort, planeringsarkitekt, Norconsult AB
Sarah Olsson, planeringsarkitekt, Norconsult AB
Anna Lagerquist Sergel, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson	*Mats Gustafsson*
Planchef	Samhällsbyggnadschef



GRUNDKARTA
till deltaljplan för Centrumvägen, Vagnhärad

Trosa kommun Södermanlands län

Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning (LÖVÅSEN 3:1)
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- Höjdkurva (54.5)
- Lövträd/ Barrträd
- Lövskog/ Barrskog
- Äng/ Åker
- Fornminne

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, 2022-03-07
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2022-02-25

N

metria

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

GÅNG	Gång- och cykelväg
PARK	Park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder - i likhet med illustration

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

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

äng$_1$	Parkmarken ska utformas med en naturlig ängskaraktär. Gångstråk genom området som ansluter till naturen ska anordnas
forn$_1$	Inom naturmarken tillåts åtgärder i syfte att tillgängliggöra fornlämningsområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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

e$_1$	Inom egenskapsområdet tillåts uthus om totalt 80 kvm byggnadsarea, för respektive e^1-område. Högsta byggnadsarea per byggnad är 40 kvm
	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad
0.0	Högsta nockhöjd i meter

Placering. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Uthus ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak med en takvinkel mellan 14-45 grader

Fasader ska huvudsakligen vara av trä. Färgsättning ska huvudsakligen vara i jordartskulörer eller obehandlat trä.

Tak på huvudbyggnader ska vara av plåt i neutral färgsättning

Gestaltning ska ske med ledning av illustrationer i planbeskrivningen samt i samråd med Trosa kommun. Hänsyn ska tas till de bakomliggande fornlämningarna

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Nivåskillnader över 1 meter ska tas upp i sockel

Stängsel/staket får inte uppföras mot Centrumvägen eller parkområde

Dagvatten ska hanteras med ledning av framtagen dagvattenutredning. Slutlig lösning beslutas enligt kommunens tekniska enhet eller motsvarande anvisning.

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

n$_1$	Parkering får anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft

Upplysningar

Inom kvartersmarken är gröna inslag viktiga, den naturliga ängskaraktären ska bevaras.
Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Till planen hör:	( ) Behovsbedömning	(x) Plankarta med bestämmelser
( ) Planprogram	( ) Miljökonsekvensbeskrivning	
(x) Planbeskrivning	(x) Fastighetsförteckning	(x) Illustrationskarta
	( ) Samrådsredogörelse	( ) Utlåtande efter granskning

Detaljplan för

Samrådshandling

del av Fagerhult 2:10 Centrumvägen, Vagnhärad

Trosa kommun, Södermanlands län

	Beslutsdatum	Instans
Samråd		BN
Granskning		BN
Godkännande		
Antagande		
Laga kraft		

Upprättad 2022-08-19

Sarah Olsson, Norconsult AB
Planarkitekt

Linda Axelsson
Planchef

7

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-08-08
Diarienummer
SBN 2021/24

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

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse.
2. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret skicka ut ett reviderat förslag till ny detaljplan för Fagerhult 2:219 på granskning.

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. Utifrån inkomna yttranden har kompletterande utredningar utförts och planhandlingarna har därefter reviderats.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

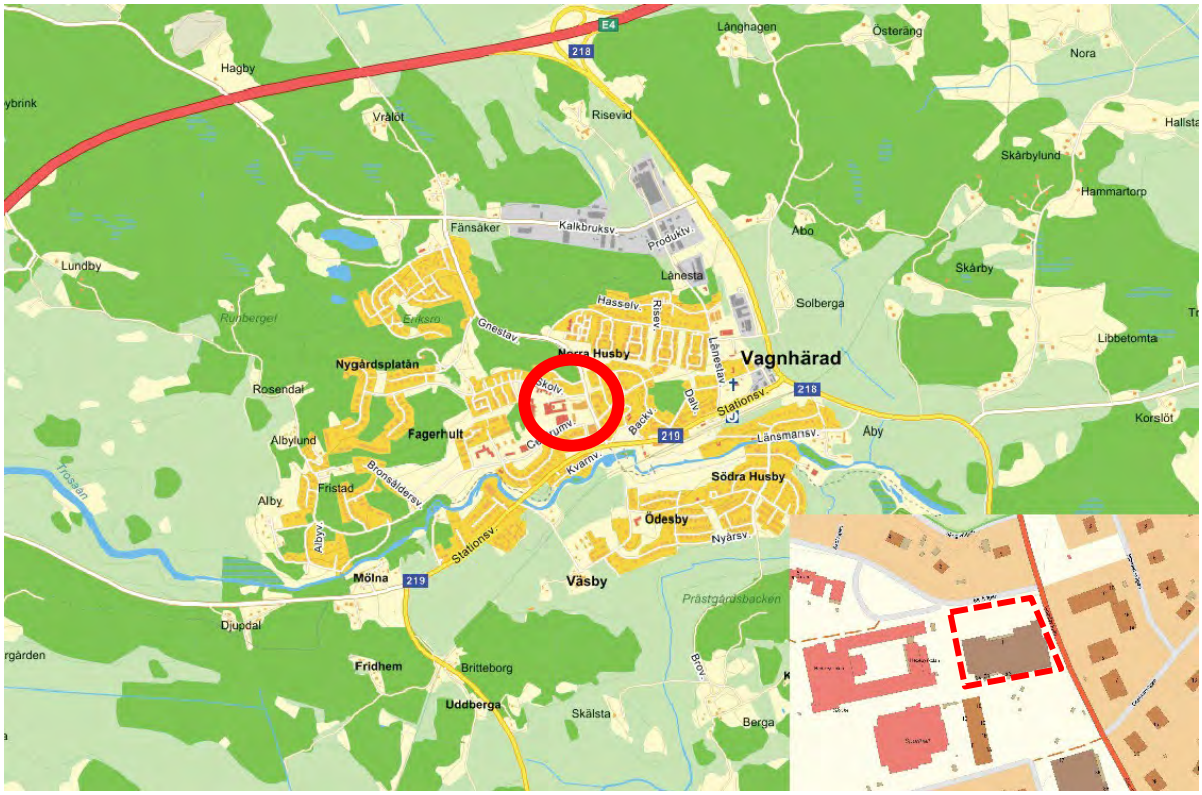
Bilagor

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
3. Plankarta
4. Samrådsredogörelse

P L A N B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Fagerhult 2:219
Trosa kommun

Upprättad i mars 2022



Planområdets lokalisering i Trosa. Planområdesgräns i rödstreckad 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

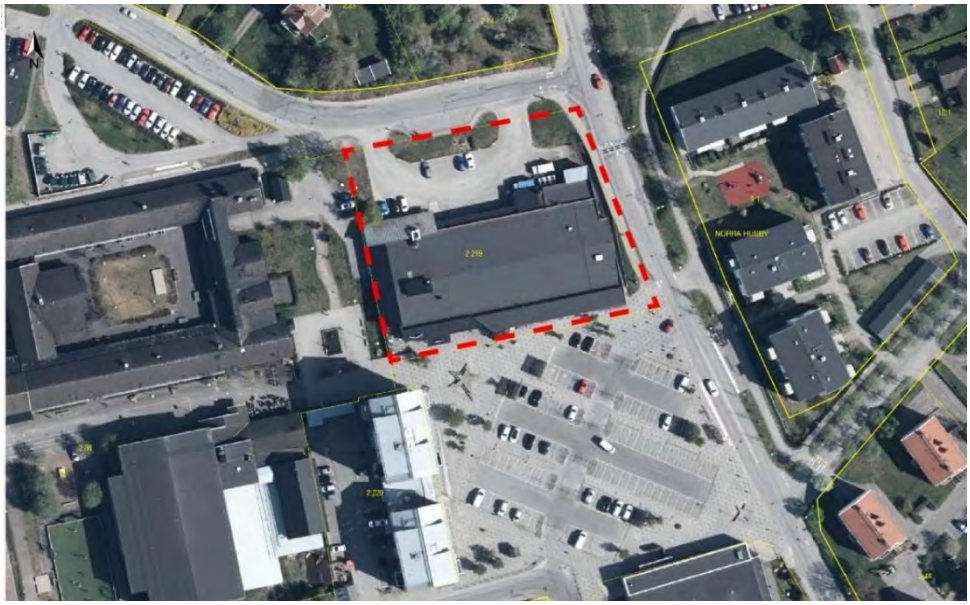
Bakgrund och syfte med detaljplanen
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-04-27 (SBN 2021/24) att uppdra åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för Fagerhult 2:219.

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 Vagnhärad 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/distriktssköterskemottagning 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 Vagnhärad 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 Vagnhärad, 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 Vagnhärad 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 fornlämningstätaste 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 utpekat 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 Vagnhärads 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 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*. 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 borrpunkt 4 låg 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 boplatsområde, stensättningar, en skärvstenshög, 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 kvadratiskt 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 Vagnhärads 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 (e_1 eller e_2, 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 Vagnhärads 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 Vagnhärads 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 Vagnhärads 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 Vagnhärads torg med parkering för främst personbilar.

I föreslagen detaljplan sker parkering för bostäderna i de norra delarna av planområdet med angöring från Skolvägen (n_2). Parkering kommer delvis utgöras av carports vilka kan bebyggas för en yta om max 250 kvadratmeter (e_2) med en nockhöjd om max 4,5 meter (kryssmark). Inom planområdet föreslås parkering för cykel både utomhus och inomhus där detaljplanen medger väderskyddad cykelparkering (e_1 eller e_2).

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

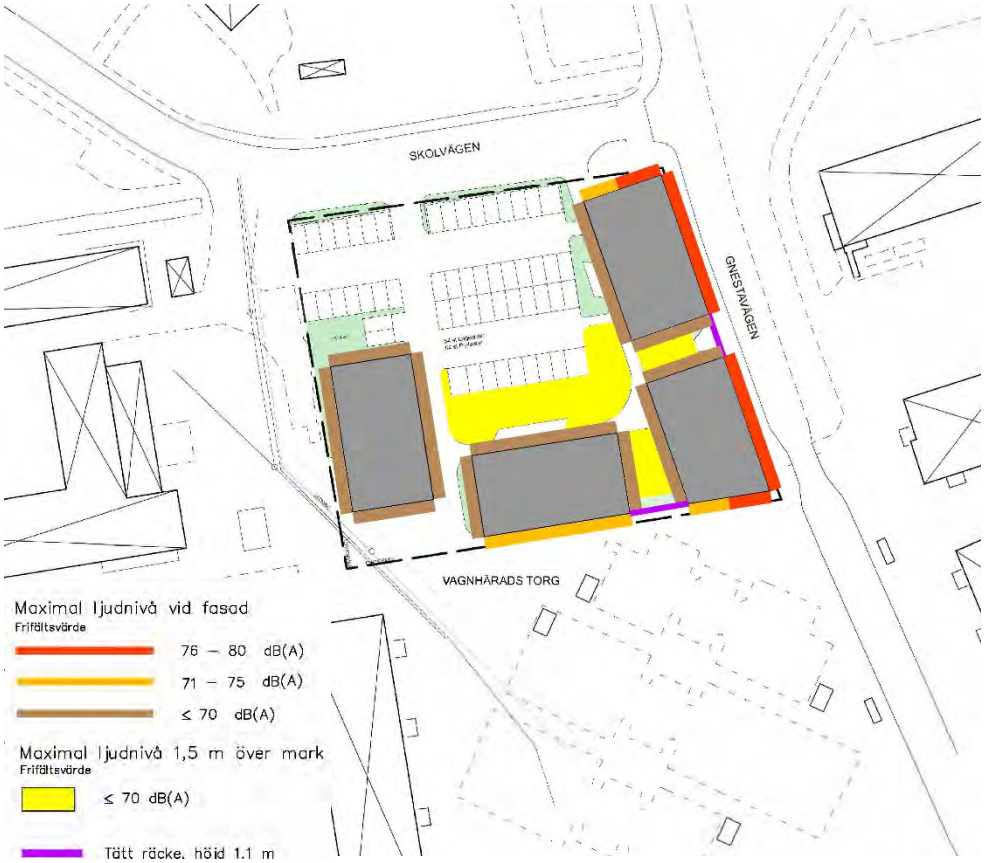
Buller

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. (m_2), samt att täta räcken med höjd av 1,1 meter ska uppföras över anslutande marknivå för de upphöjda gårdsytorna (m_1).

Översvämning
Enligt Länsstyrelsens underlag *Riskbild 2 Södermanland – Skyfall, lokala avrinnings-förhållanden och extrema vattenstån*d, 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 aktsamhetsområde.

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 (u_1)

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 ytlig 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 ytlig 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 (n_3).

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 (e_1 eller e_2), 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 Vagnhärads 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 Vagnhärads 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.

Markförereningar
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 framtagen 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

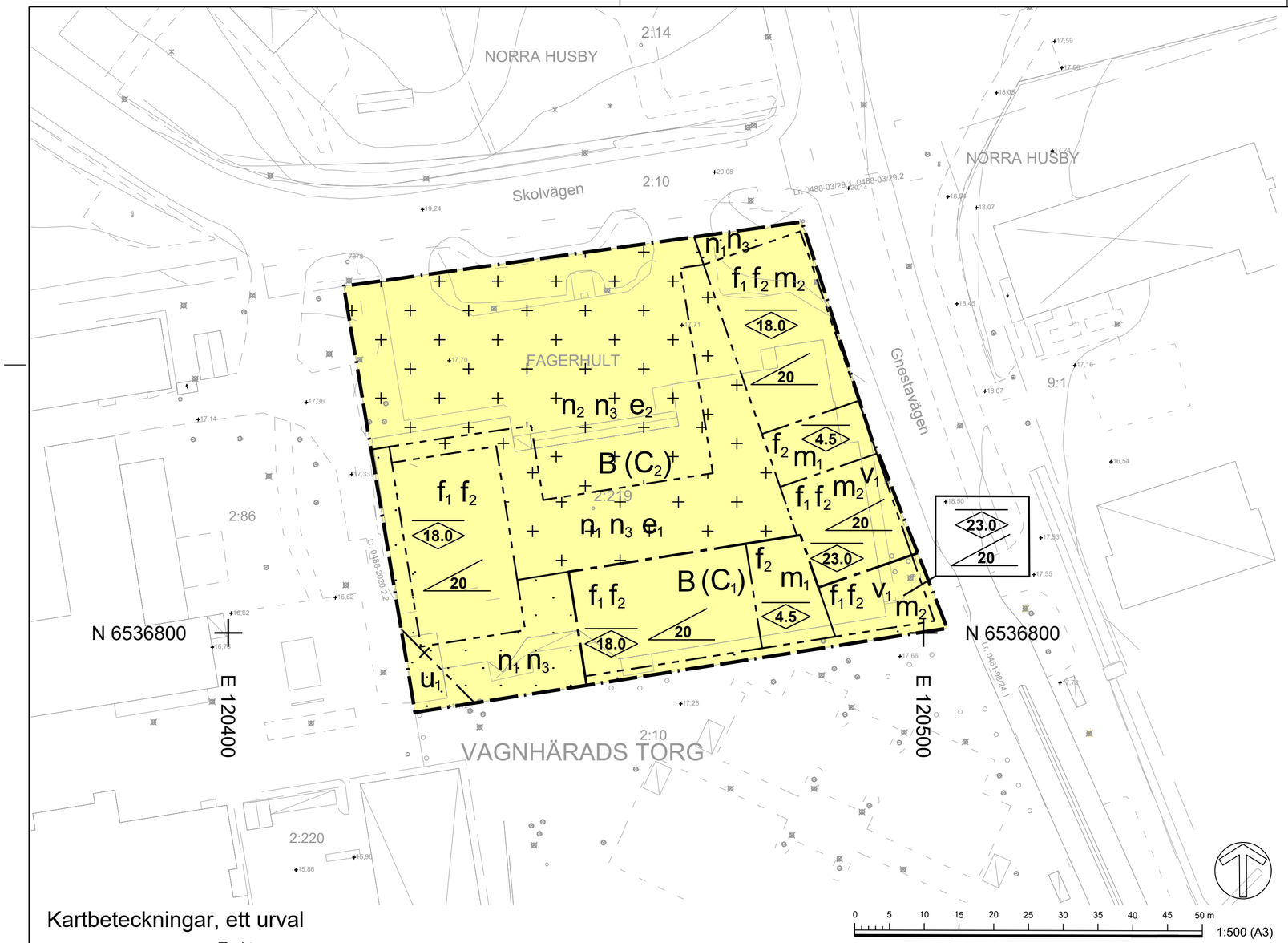
Medverkande tjänstemän
Linda Axelsson, planchef
Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter
Karolina Ehrén, Norconsult AB
Anna Lagerquist Sergel, Norconsult AB

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, *4 kap. 5 § 1 st 3 p.*

B	Bostäder
(C_1)	Lokaler ska uppföras i bottenvåning.
(C_2)	Lokaler får finnas i bottenvåning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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

e_1	Servicebyggnad och skärmtak får uppgå till 50 kvadratmeter.
e_2	Carport, servicebyggnad och skärmtak får uppgå till 250 kvadratmeter.
0.0	Högsta nockhöjd i meter
20	Minsta takvinkel i grader

Utformning, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

f_1	Byggnader ska uppföras med sadeltak
f_2	Fasad ska utformas i tegel eller puts med inslag av trä

Byggnader ska uppföras med ledning av illustrationer i planbeskrivningen.

Balkong som inte vetter mot Vagnhärads torg får glasas in.

- Marken får inte förses med byggnad
- Endast komplementbyggnad får placeras. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter.

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	Parkering får ej anordnas.
n_2	Parkering 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.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat, *4 kap. 6 §*

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- LÖVÅSEN 3:1 — Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- Staket eller plank/ Stödmur
- 54.5 — Höjdkurva
- Belysningsstolpe/ Elskåp
- Lövträd/ Barrträd
- Ledningsrättsområde
- Servitut, rättighet, gemensamhetsanläggning

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

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2021-09-16
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

Till planen hör:

Planbeskrivning | Behovsbedömning | Fastighetsförteckning | Plankarta med bestämmelser

Detaljplan för

Samrådshandling

Fagerhult 2:219

Trosa kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Planavdelningen

Beslutsdatum	Instans
Samråd	SBN
Granskning	
Godkännande	
Antagande	
Laga kraft	

Upprättad 2022-03-23

Karolina Ehrén, Norconsult AB
Planarkitekt

Linda Axelsson
Planchef

Xref ritning: ..\..\..\..\4 Underlag\07 Myndigheten\KOPIA_GK Fagerhult 2_219.dwg
..\..\..\..\4 Underlag\02 Beställare\Situationsplan\A-40-P-002.dwg

Rasterbilder:

Detaljplan för Fagerhult 2:219, Vagnhärads torg, Trosa kommun, dnr 2021/24

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-26 § 30 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Fagerhult 2:219, Vagnhärads torg på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2022-04-20. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2022-05-09 t o m 2022-05-30.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2022-05-09	Skanova (Telia Company) AB	Synpunkter
2	2022-05-12	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
3	2022-05-18	Postnord	Synpunkter
4	2022-05-19	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Ingen erinran
5	2022-05-23	Trafikverket	Inga synpunkter
6	2022-05-27	Region Sörmland	Synpunkter
7	2022-05-28	Naturskyddsföreningen	Synpunkter
8	2022-05-30	Länsstyrelsen	Synpunkter

Synpunkter

1.Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, optokabel i inmätt läge, se nätskiss.

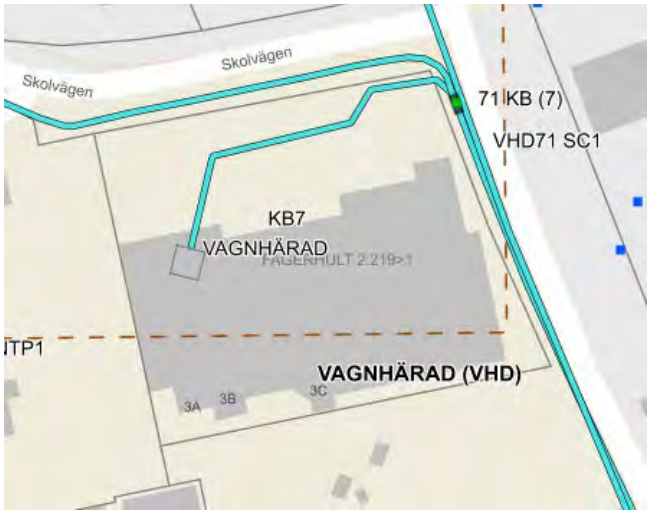
Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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://url11.mailanyone.net/v1/?m=1no3RB-00007o-6B&i=57e1b682&c=4cj-3NfOMA5h9heC7IxvEzkSNFBZgJ3VJu2vYKpqQ80nB2oin3gdBSH6LMs5XmwE27kPcWQDIuHbrigKtIkdTMaNxinOOXvIMOXg9hwuHPE1o8-l1MPLfnntGOiU3wTG1A78GfSCLK8RbCS6Q6cSzCl4o0YzcQTfbApPR2L2jfiCEgbT5bdEMjzbgrTkSZzrxRlmUR8iDg9MZBNTjm_6Hf-exR_RE-7NE-0q2p9YIpQ

Kabelanvisning beställs via https://url11.mailanyone.net/v1/?m=1no3RB-00007o-6B&i=57e1b682&c=4cj-3NfOMA5h9heC7IxvEzkSNFBZgJ3VJu2vYKpqQ80nB2oin3gdBSH6LMs5XmwE27kPcWQDIuHbrigKtIkdTMaNxinOOXvIMOXg9hwuHPE1o8-l1MPLfnntGOiU3wTG1A78GfSCLK8RbCS6Q6cSzCl4o0YzcQTfbApPR2L2jfiCEgbT5bdEMjzbgrTkSZzrxRlmUR8iDg9MZBNTjm_6Hf-exR_RE-7NE-0q2p9YIpQ

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00.



Bemötande:
Informationen vidarebefordras till exploatör inför genomförandet.

2.Vattenfall Eldistribution AB

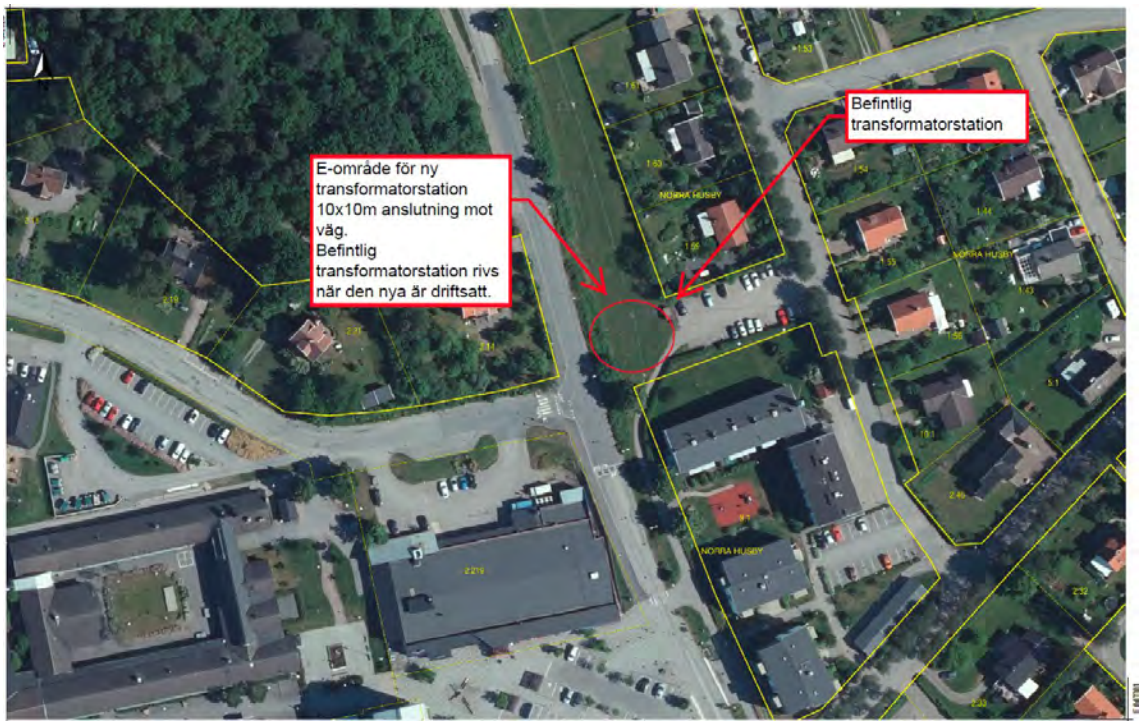
Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde *för* aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas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

Vattenfall Eldistribution AB gör bedömningen att elnätet behöver förstärkas i form

av en ny nätstation och att den befintlig rivs när den nya är driftsatt. I yttrandet bifogas förslag på ny placering, dock är denna utanför planområdet. Vattenfall Eldistribution AB föredrar att planområdet skulle utvidgas till denna plats samt att ett E-område läggs till så blivande transformatorstation blir planenlig.

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/ - Arbete 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 kring svarandens anläggningar inom planområdet vidarebefordras till exploatör inför genomförandet. Området som föreslås för ny nätstation är planlagt

som allmänplats och kommunen är ägare. Det finns idag redan en transformatorstation i direkt anslutning till det föreslagna läget. Kommunen menar att en ny utbyggnad är möjlig utan att detaljplaneområdet utökas.

3.Postnord

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

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

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

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

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

Bemötande:
Informationen vidarebefordras till exploatör inför kommande projektering och genomförande.

6.Region Sörmland

Enheten för Serviceresor inom Hållbar regional utveckling framhåller att det bör finnas utrymme att svänga runt med ett större fordon i anslutning till huvudentrén. Det är även viktigt att det finns möjlighet att parkera ett specialfordon eller en personbil i anslutning till huvudentrén då resenärerna ofta ska följas in till vården.

Fastighetsservice Södra påminner om att Regionen kommer att etablera en distriktssköterskemottagning under Q2 år 2023. Mottagningen kommer att tillgodose behovet av nära vård i Vagnhärad.

Tillsammans med Trosa kommun har Region Sörmland undertecknat en avsiktsförklaring som innebär att parterna ska samarbeta kring att etablera en ny vårdcentral i Trosa. Vårdcentralen kommer att bli mer lättillgänglig för

Vagnhäradsborna.

Bemötande:
Inför granskningen ses tillgängligheten över inom planområdet utifrån svarandens yttrande.

7.Naturskyddsföreningen

Här kommer ett yttrande från Trosakretsen av Naturskyddsföreningen i ärende: Detaljplan för Fagerhult 2:219, Trosa kommun:

Det är positivt att förslaget, genom ett mer effektivt markutnyttjande, möjliggör fler bostäder i ett centralt läge med närhet till goda kollektivtrafikförbindelser, i Vagnhärad.

Naturskyddsföreningen vill lämna följande synpunkter på ärendet:
För att skapa en god boendemiljö, som också är förberedd för verkningarna av ökade klimatförändringar och tar hänsyn till övriga miljöaspekter, önskar föreningen att följande synpunkter beaktas i planbestämmelserna:

- Ett lokalt omhändertagande av dagvattnet med rening och fördröjning, i syfte att minska belastningen på recipienten (Trosaån), då mer yta hårdgörs. Dagvatten som omhändertas lokalt berikar även boendemiljön och erbjuder ekosystemtjänster, såsom att det är fördelaktigt för pollinatörer och mildrar effekterna av mycket varma perioder, vilka kommer att vara mer frekventa i framtiden.
- Miljön runt Vagnhärads Torg, är redan idag mycket urban, med en stor andel hårdgjord yta med få grönytor och andra gröna element, som träd och buskar. Vi föreslår därför att byggnaderna partiellt förses med s.k. gröna tak och gröna väggar, vilket skapar mer resilienta bostäder, minskad energiförbrukning, minskad belastning på dagvattensystemet vid kraftiga skyfall, samt ökad biologisk mångfald, vilket både berikar hela den omgivande boendemiljön, och pollinerande insekter.
- I samrådshandlingen nämns att husens takvinkel möjliggör montering av solceller, vilket föreningen ställer sig positiv till, och önskar tydligare riktlinjer för att det ska genomföras, då ökad lokal energiproduktion, är till fördel både för ett resilient energisystem, och minskad klimatbelastning.
- Det är av vikt att de verksamheter som etableras i fastigheten bidrar till ett minskat bilberoende. En etablering av en vårdcentral i detta centrala läge vore positivt. Föreningen vill dock påpeka vikten av att det även i framtiden finns ett gott utbud av livsmedel och andra dagligvaror, så att boende i närheten av centrum inte drabbas av ett ökat bilberoende.

Bemötande:
Dagvatten kommer att fördröjas och renas inom planområdet innan det släpps

vidare i enlighet med framtagen dagvattenutredning. Genom detta bedöms påverkan på Trosaån från dagvatten inom fastigheten minska jämfört med idag.

Planen föreslår upphöjda trädgårdar för bostäderna. Detta gör att Vagnhärads torg får in mer grönt vilket är positivt på många sätt. Förutom att trivseln ökar, miljön förbättras för fåglar, insekter m fl gör de gröna områdena att risken för konsekvenser av skyfall, belastning på dagvattennätet mm minskar. De upphöjda trädgårdarna kommer också vara en kvalitet för besökare på torget.

I den södra delen av torget kommer det att finnas kvar en livsmedelsbutik. Gällande samt föreslagen detaljplan möjliggör för verksamheter i byggnader utmed den södra, västra och norra sidan av torget. Det finns goda förutsättningar för att det även i framtiden finns livsmedelsbutiker centralt i Vagnhärad. Genom att planera för ytterligare bostäder ökar också kundunderlaget för dessa butiker. Vagnhärad har historiskt haft förhållandevis få bostäder i direkt anslutning till torget. Något som genom kommunens planering ändrats de senaste tio åren.

8.Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt11 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, mellankommunal samordning, risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Miljökvalitetsnormer - vatten
Länsstyrelsen bedömer att miljökvalitetsnormerna inte har hanterats på ett tillfredställande sätt. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en utförligare beskrivning av planens påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen har tagit fram en dagvattenutredning (Norconsult 2022-02-18) som underlag till detaljplanen. Erforderliga fördröjningsåtgärder har beräknats för ett 10- respektive 30-årsregn. Dagvattenutredningen förespråkar en dagvattenlösning där dagvattnet fördröjs och renas i regnbäddar.

Enligt dagvattenutredningen och planbeskrivningen behövs en ytlig fördröjningsvolym på 15 m3 inom planområdet. Länsstyrelsen uppmärksammar dock att den erforderliga fördröjningsvolymen anges vara 2 m3. Dagvattenutredningen och planhandlingarna behöver revideras med ett förtydligande gällande vilken fördröjningsvolym som gäller. Det är av stor vikt att fördröjningsvolymen är korrekt så att dagvattnet hanteras på lämpligaste vis.

Identifierade behov av skyddsåtgärder, exempelvis höjdsättning av marken behöver säkerställas genom planbestämmelser på plankartan.

Mellankommunala frågor
Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen om att vid byggnader och byggnadsverk med en nockhöjd över 20 meter (ej nollplan) ska Luftfartsverket ges möjlighet att yttra sig. Planförslaget möjliggör för bebyggelse med en nockhöjd på upp till 23 meter. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta fram en Flyghinderanalys och samråda med berörda flygplatser med eventuellt inflygningsområde över planområdet. Flyghinderanalysen beställs från Luftfartsverket.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik, skred
Syftet med detaljplanen är att ersätta den befintliga byggnaden i en våning med fyra flerbostadshus i fyra till fem (exkl. vindsvåning) våningar med centrumlokaler i bottenvåningen. Beroende på hur byggnaderna konstrueras kan de komma att väga olika mycket.

Länsstyrelsen noterar att kommunen inte har gjort några beräkningar för planerade förhållanden i aktuellt detaljplaneförslag utan hänvisar till en geoteknisk utredning (1983) som gjordes inför att den befintliga byggnaden byggdes ut. Det geotekniska underlaget har inte bifogats samrådshandlingarna.

Länsstyrelsen bedömer att fyra flerbostadshus påverkar markbelastningen och risken för skred i högre grad än den befintliga byggnaden. Därför anser Länsstyrelsen att kommunen behöver klargöra markens geotekniska förutsättningar och risken för skred i en detaljerade geoteknisk utredning. De geotekniska förutsättningarna ska vara slutligt avgjorda när detaljplanen antas.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att remittera planärendet och den geotekniska utredningen till Statens geotekniska institut innan detaljplanen antas.

Bemötande:
Inför granskningen ses planhandlingen över vad gäller MKN vatten och uppdateras med bestämmelser där så är nödvändigt. Trosa kommun brukar normalt inte reglera höjd av mark i detaljplanen. Vid behov kompletteras plankartan med bestämmelse som säkerställer en kontinuerlig avrinning.

Inför granskningen tas en flyghinderanalys fram och planhandlingen kompletteras med resultatet från denna.

Trosa kommun har gjort bedömningen att några ytterligare geotekniska utredningar inte varit nödvändiga under planarbetet. Detta kommer att utredas mer ingående för att säkerställa grundläggning i samband med genomförandet av detaljplanen. det stämmer att den föreslagna bebyggelsen kommer att belasta marken annorlunda än dagens byggnad. Den äldre geotekniska utredningen pekar dock inte

på att det inte skulle vara möjligt att genomföra föreslagen byggnation. Förhållandena på platsen är detsamma som för intilliggande bebyggelse. När det gäller den geotekniska utredningen utgör den ett underliggande material för planarbetet. Resultatet finns återgivet i planbeskrivningen och den i sig utgör inte någon egen planhandling. I det fall svaranden önskar ta del av utredningen går det alltid bra att kontakta kommunen om detta. När det gäller äldre geotekniska utredningar kan dock leveransen vara besvärlig då dessa ofta inte finns i digital form.

Trosa kommun tar del om informationen kring att utöka samrådskretsen.

8

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-08-08
Diarienummer
SBN 2021/26

Granskning - detaljplan för del av Trosa 11:1 m fl, Rådmansbackarna, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse.
2. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut reviderat förslag till ny detaljplan för del av Trosa 11:1 m fl, Rådmansbackarna på granskning.

Ärendets bakgrund

Efterfrågan på verksamhetsmark är stor i Trosa kommun. I Trosa tätort finns idag inte någon obebyggd verksamhetsmark tillgänglig och i Vagnhärad är fortfarande stora delar av möjlig utbyggnadsmark påverkad av Ostlänkens utredningskorridor. I kommunens översiktsplan finns ett område, Rådmansbackarna, invid väg 218 markerat som strategisk mark och syftet är att skapa ett nytt verksamhetsområde vid infarten till Trosa tätort.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden har gett Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området Rådmansbackarna. Inom området ska verksamheter och handel av olika slag möjliggöras samtidigt som en ny vårdcentral etableras. I den södra delen i anslutning till en framtida vårdcentral har även ett kvarter med kompletterande bostadsbebyggelse föreslagits. Detta är stadsmässigt en lämplig länk mellan befintliga bostäder väster om Trosaån och vidare mot en ny vårdcentral och Trosaporten.

Ett förslag till detaljplan har samrådts med berörda sakägare, myndigheter m fl. Utifrån inkomna synpunkter tas ett reviderat granskningsförslag fram. Länsstyrelsen har begärt förlängd svarstid och har fått tid fram till den 25 augusti. En kompletterad samrådsredogörelse planeras att skickas ut fredagen innan nämnd så att ledamöterna i tid för mötet hinner gå igenom Länsstyrelsens yttrande.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson

Linda Axelsson

Samhällsbyggnadschef

Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet: https://www.google.se/maps/@58.9096169,17.5609611,3997m/data=!3m1!1e3
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Illustration
5. Samrådsredogörelse

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Del av Trosa 11:1 m.fl., Rådmansbackarna

Trosa kommun, Södermanlands län

SAMRÅDSHANDLING
Upprättad 2 juni 2022

Innehåll

HANDLINGAR 4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 4
PLANFÖRFARANDE 5
PLANDATA 5
Lägesbestämning, avgränsning och areal 5
Markägoförhållanden 6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7
Riksintressen 7
Infart västra Trosa 7
Översiktliga planer 7
Detaljplaner 7
Strandskydd 7
Kommunala beslut i övrigt 7
Nationella miljömål 8
Miljöbedömning 8
FÖRUTSÄTTNINGAR 9
Användning 9
Befintlig bebyggelse 9
Landskapsbild 10
Mark och vegetation 11
Geotekniska förhållanden 12
Dagvatten 13
Naturmiljö 16
Kulturmiljö och fornlämningar 17
Ledningar 23
Störningar och risker 23
Bostäder 23
Arbetsplatser 23
Offentlig och kommersiell service 23
Gator och trafik 23
PLANFÖRSLAGET 24
Föreslagen struktur 24
Park, natur och vattenområden 26
Kontor, handel, verksamheter och drivmedel 26

Bostäder ... 26
Vårdcentral ... 27
Odlingslotter ... 27
Tekniska anläggningar ... 27
Arbetsplatser ... 27
Tillgänglighet ... 28
Gator och trafik ... 28
Störningar och risker ... 28
TEKNISK FÖRSÖRJNING ... 31
Vatten och avlopp ... 31
Dagvatten ... 31
Värme ... 36
El och solceller ... 36
Tele och fiber ... 36
Avfall ... 36
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER ... 36
Kulturmiljö och landskapsbild ... 36
Miljö ... 37
Risk ... 37
Dagvatten ... 37
Samhällsviktig verksamhet ... 37
Klimatanpassning och höga vattenflöden ... 38
REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE ... 39
Organisatoriska frågor ... 39
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap ... 39
Fastighetsrättsliga frågor ... 40
Tekniska frågor ... 40
UPPHÄVANDEN OCH STÄLLNINGSTAGANDEN ... 41
Strandskydd ... 41
Jordbruksmark ... 43
MEDVERKANDE ... 44

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 (A1)
- Illustration (A3)
- Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Strategisk miljöbedömning

Underlag till planarbetet:

Utredningar

- Dagvattenutredning, Ramboll, 2022-04-26
- Fördjupad kulturmiljöanalys, WSP, 2022-05-04
- Riskanalys, Trosa kommun, 2021-09-13
- Riskbedömning för lokalisering av bensinstation, WSP, 2022-04-28

Övrigt underlag

- PM Naturvärdesinventering, Trafikverket, 2016-03-14
- PM Landskapsanalys, Trafikverket, 2016-01-12
- Markteknisk undersökningsrapport, Trafikverket, 2020-09-28
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Trafikverket, 2020-11-13
- Skyfallskartering Trosa kommun, DHI, 2021-02-18
- Översvämningskartering utmed Trosaån, MSB, 2015-11-17

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Trosa kommun är en expansiv kommun vars befolkning ökat avsevärt under 2000-talet. Parallellt har det lokala näringslivet expanderat och företagandet är bland det högsta i landet. Efterfrågan på ny verksamhetsmark är stor och när en majoritet av den mark som är markerad i kommunens översiktsplan är förhindrad att planläggas på grund av Ostlänkens utredningskorridor har Trosa kommun varit tvungen att utreda andra områden. I kommunens nya översiktsplan har området Rådmansbackarna utökats och hela planområdet har stöd i kommunens översiktsplan. I Trosa stad finns idag inte någon tillgänglig verksamhetsmark samtidigt som många företag står inför att ta utvecklingssteg och göra omfattande nyinvesteringar. Det är av vikt att kommunen även i fortsättningen kan utgöra en attraktiv arbetsmarknad och att fler ges möjlighet att arbeta i närheten av sitt boende. Att skapa fler arbetsplatser lokalt minskar kommunens klimatpåverkan genom att färre behöver pendla till arbeten utanför kommunen.

I mitten av 1970-talet byggdes dagens Trosa vårdcentral. Inom dess lokaler finns framförallt primärvård, folktandvård och barn- och mödravårdscentral. Dagens vårdcentral saknar en hel del funktioner som efterfrågas och är nödvändiga idag utöver att den inte är dimensionerad för dagens och framtidens Trosa kommun. Jämfört med när befintlig vårdcentral byggdes har kommunens befolkning i det närmaste fördubblats och enligt kommunens prognoser kommer utvecklingen att fortsätta även i framtiden. I mars 2022 undertecknade Trosa kommun och Region Sörmland en avsiktsförklaring om en ny komplett vårdcentral inklusive familjecentral och SSIH (specialiserad sjukvård i hemmet) i ett strategisk kollektivtrafiknära läge.

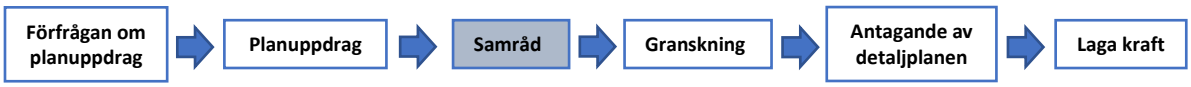
Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av ett nytt område för verksamheter, handel samt en ny vårdcentral och bostäder vid entrén till Trosa. Inom planområdet avsätts även omfattande ytor

för rekreationsstråk längs Trosaån, odlingslotter samt dagvattenhantering. Nya gator och gång- och cykelkopplingar möjliggörs där infart till området för fordonstrafik kan ske både från norr och söder. Bebyggelsens placering och utformning anpassas utifrån närheten till väg 218 samt för att minimera den visuella påverkan på Trosaåns dalgång, riksintresse för kulturmiljövården.

PLANFÖRFARANDE

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

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



PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning och areal

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Trosa 11:3, 11:5-12 samt del av fastigheterna Trosa 10:64, 11:1, 11:4 och 11:13.

Planområdet avgränsas i väster mot Trosaån, i norr mot Rådmansbackarna, i öster mot väg 218/Ådavägen och i söder mot Nyängsvägen.

Planområdet är totalt ca 20 hektar stort.

Planområdets läge inom Trosa.

Planområdet markerat med gul streckad linje.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Trosa kommun med undantag för Trosa 11:6-11:7 som är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet är beläget inom Trosaåns dalgång och angränsar i söder till Trosa tätort, som båda är riksintressen för kulturmiljövård, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Enligt framtagen fördjupad kulturmiljöanalys kommer exploatering inom planområdet riskera att ha en negativ påverkan på kulturmiljön och landskapssammanhanget som ligger till grund för riksintresset Trosaåns dalgång. Trosa kommuns sammanvägda bedömning är dock att inget av dessa riksintressen påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. För att säkerställa detta har planförslaget anpassats i sin utformning för att minimera påverkan på riksintresset.

Även riksintresset för högexploaterad kust berörs men detta riksintresse bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Infart västra Trosa

Trafikverket och Trosa kommun har i många år arbetet för en infrastrukturlösning som ska avlasta trafiken i centrala Trosa samt möjliggöra utveckling av bostäder i västra Trosa och verksamhetsmark väster om dagens industriområde invid väg 218. Infrastrukturlösningen har gått under arbetsnamnet Infart västra Trosa, en ny väg mellan väg 218 i öster och väg 782 i väster (Västerljungsvägen).

Då fördjupade analyser visade att kostnaderna för utveckling av en nyanlagd väg till västra Trosa översteg nyttan beslutade Region Sörmland, Trafikverket och Trosa kommun i maj 2021 att avbryta projektet. Arbete har påbörjats för att hitta alternativa lösningar för de behov och brister som projekt Infart Västra Trosa skulle lösa. Möjliga lösningar är att se över de kommunala samt statliga vägarna in och ut ur såväl västra som östra Trosa. Föreslagna anslutningar till väg 218 och vägdragningar i projektet har fortfarande relevans och är en utgångspunkt för föreslagen detaljplan.

Översiktliga planer

Hela planområdet är markerat i kommunens gällande översiktsplan, antagen den 17 mars 2021 där områdets pekas ut som strategisk mark. I översiktsplanen beskrivs att det inom området finns möjligheter att förtydliga entrén till Trosa stad och samtidigt bygga ut ett större område för verksamheter, handel, kontor och framtida vårdcentral. Särskild vikt ska riktas till gestaltning med tanke på områdets exponerade läge i anslutning till väg 218. Andra frågor som lyfts fram för kommande utredningar är påverkan på riksintresset, strandskydd, anpassning till befintlig ledningsinfrastruktur, dagvattenhantering och geoteknik mm.

Detaljplaner

En mindre yta intill väg 218 är planlagd som kvartersmark för pumpstation i stadsplan för Tomtaklints industriområde från 1976. Planområdet omfattas i övrigt inte av några gällande detaljplaner.

Strandskydd

Planområdets västra gräns utgörs av Trosaån som omfattas av strandskydd 100 m. I samband med planläggningen föreslås delar av strandskyddet upphävas. Detta redovisas längre fram i planbeskrivningen.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-09-07, § 62 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för del av Trosa 11:1 m.fl., Rådmansbackarna.

Nationella miljömål

Den föreslagna detaljplanen bedöms ha en positiv påverkan på miljömålen och dess delmål, framförallt **God bebyggd miljö, Ingen övergödning** och **Begränsad klimatpåverkan.** Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av Trosa tätort när dagens verksamhetsområde kan tillåtas växa och fortsätta på den västra sidan av väg 218. Genom att möjliggöra för utveckling av kommunens företag och därmed stärka den lokala arbetsmarknaden och näringslivet kan fler arbeta lokalt och kommunens idag relativt omfattande arbetspendling kan på sikt minska. Vid en utbyggnad av verksamhetsområdet kommer hantering av dagvatten ske på ett långsiktigt hållbart sätt. Inom området finns stora ytor att fördröja och rena dagvatten vilket kommer att minska påverkan på Trosaån och stadsfjärdarna av sediment och näringsämnen.

Miljöbedömning

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

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken, 6 kap., 3 § föreslås därför inte göras. Bedömningen har samrådts med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Med anledning av planens påverkan på riksintresse för kulturmiljövården kan planens genomförande innebära en betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som listas i miljöbedömningsförordningen (2017:966). Detta behöver därför utredas vidare. (Yttrande Länsstyrelsen Södermanlands län 2021-12-03).

Länsstyrelsen lyfter fram följande aspekter som viktiga i planarbetet:

- *Riksintresse för kulturmiljö, 3 kap. Miljöbalken*
- *Miljökvalitetsnormer för vatten¨*
- *Hälsa och säkerhet*
    - *Markföroreningar*
    - *Buller*
    - *Hälsoskydd*
- *Risk för olyckor, översvämning och erosion*
    - *Farligt gods*
    - *Geoteknik och skred*
- *Strandskydd*
- *Jordbruksmark*
- *Naturmiljö*
- *Kulturmiljö – fornlämningar*
- *Energi och klimat*
- *Förhållande till ÖP*

Detta kommer att utredas och redovisas inom ramen för ordinarie plandokument.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Användning

Marken inom planområdet utgörs av öppen jordbruksmark, dikessystem kopplade till avloppsreningsanläggningen vid Trosa våtmark, avvattningsdiken, samt anlagd mark i söder. Parallellt med Trosaån löper utloppsdiket från reningsanläggningen vid Trosa våtmark som ansluter till en damm i planområdets västra del. Genom planområdets södra del löper ett större avvattningsdike som delar upp den öppna marken. I södra delen av planområdet finns en industrifastighet, en pendlarparkering, skatepark samt en återvinningsstation. Området genomkorsas av en större regional kraftledning som regleras i ledningskoncession vilken ansluter till Vattenfalls nyligen uppgraderade transformatorstation. Utmed Trosaån går den frekvent använda Våtmarkspromenaden som också har en anslutning över ån mot Kungsstrands bostadsområde. Utmed Trosaån finns även bevarade albårder och ytor som lämnats från odling som syftar till att fånga upp gödningsämnen från åkermarken innan vattnet når Trosaån. Dessa ytor varierar i bredd mellan 20 till drygt 100 m.

Befintlig bebyggelse

Den enda befintliga byggnaden inom planområdet är en verksamhetsbyggnad inom Trosa 11:6 i planområdets sydöstra hörn. Byggnaden inrymmer en glasverkstad.

Befintlig verksamhetsbyggnad inom Trosa 11:6.

I den södra delen av planområdet, intill Nyängsvägen, finns även en pendlarparkering, en återvinningsstation samt en skatepark.

Pendlarparkering vid Nyängsvägen.

Landskapsbild

Landskapet runt Rådmansbackarnas åkerlandskap varierar utifrån de olika väderstrecken. Mot söder finns entrén till Trosa tätort och i väster flyter Trosaån fram i nordsydlig riktning.

Det storskaliga öppna landskapsrummet avgränsas av Rådmansbackarna i norr, Trosaån i väster och väg 218 i öster. Landskapsrummet i sin helhet delas upp i två delar av en kraftledning och ett dike men det visuella rummet läses samman som en enhet. Området är relativt flackt och sluttar ner mot Trosaån. Det finns en sänka med fuktigare mark i sydvästra delen av området.

Vy över marken med verksamheterna öster om väg 218 i bakgrunden.

Vy mot befintliga bostäder på västra sidan av Trosaån.

Vy mot sydost från planområdets nordvästra del.

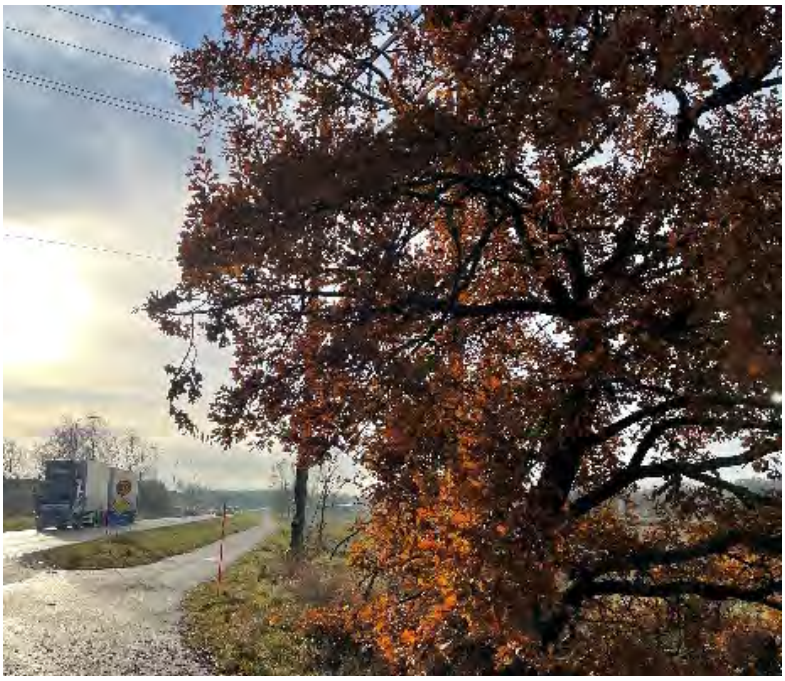
Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största del av jordbruksmark, den odlingsbara marken i området utgör ca 14 hektar av den totala ytan för planområdet på ca 20 hektar. I norr gränsar planområdet till ett skogs- och höjdparti med en ekbacke (Rådmansbackarna). Längs planområdets västra gräns sträcker sig Trosaån där vegetationen intill åkanten utgörs av klibbal, gräs och starr. Öster om Trosaån i norra delen av planområdet finns ett ca tre meter brett dike som öppnar sig till ett mindre småvatten vid söderut. Diket ingår som sista steg i Trosa kommuns reningsverk och kommer från dammar norr om Rådmansbackarna och vattnet släpps i Trosaån strax söder om korridoren. I strandkanten växer gräs och åkertistlar. I den naturvärdesinventering som skedde inom ramen för vägprojektet Infart västra Trosa 2016 bedömdes Trosaån och dess direkta omgivning ha påtagligt naturvärde.

Trosaån i den södra delen av planområdet.

Utmed väg 218 finns enstaka lönnar planterade. Där kraftledningen korsar väg 218 finns ett träd och litet buskage. Söder om glasverkstaden finns även ett mer vildvuxet grönparti bestående av sly samt

ett antal större träd. Norr om glasverkstaden finns ett antal större träd som avgränsar verksamheten mot åkermarken.



Växtlighet i anslutning till kraftledningen längs med väg 218.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av postglacial finlera med inslag av glacial lera och berg i dagen i nordost. Ett område med gyttjelera återfinns i anslutning till Trosaån.

Markhöjderna inom planområdet varierar mellan ca +2,5 och +7 meter över nollplanet (RH2000).

Jordartskarta med planområdet markerat.

Förorenad mark

Miljöteknisk markundersökning har tidigare utförts inom planområdets norra del inom ramen för det nu nedlagda vägprojektet Infart västra Trosa. Inga tecken på markföroreningar har framkommit i samband med Trafikverkets utredning rörande Infart västra Trosa.

Inga misstänkta eller konstaterade föroreningar finns inom planområdet enligt Länsstyrelsens karta över förorenade områden (EBH-kartan).

Grundvatten

Grundvattnet befinner sig nära markytan inom detaljplanens västra delar, mellan 0-1 meter under markytan. Österut är grundvattennivån inte känd men sannolikt är nivån likartad inom hela planområdet.

Radon

Området är inte utpekat som högriskområde för radon i översiktsplanen.

Dagvatten

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

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

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

Miljökvalitetsnormer, MKN

Planområdet avrinner till Trosaån som är utpekad ytvattenförekomst (SE653651-159858) enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Trosaån är en 12 km lång ytvattenförekomst som sammanbinder sjön Sillen med Östersjön och löper genom Vagnhärad och Trosa. Trosaåns statusklassning uppgår till måttlig ekologisk status, ej god kemisk status och är av naturligt ursprung. MKN för Trosaån innefattar att uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till 2033. För att uppnå god ekologisk status behöver främst åns morfologiska tillstånd och tillskott av näringsämnen (både från urban miljö och åkermarker) åtgärdas.

Sydost om planområdet finns en grundvattenförekomst SE653223-160133. Grundvattenförekomsten anges vara en sand och grusförekomst som sträcker sig i sydostlig riktning. MKN för grundvattenförekomsten är God kemisk grundvattenstatus och God kvantitativ status. Inom ramen

för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram vilken redovisar metod för fördröjning och rening. Inom respektive fastighet ska dagvatten fördröjas och renas innan det släpps ut i det allmänna dagvattensystemet med kommunalt huvudmannaskap. Det allmänna dagvattensystemet kommer att vara öppet i diken med en slutlig rening och fördröjning i en dagvattendamm innan det renade vattnet släpps ut i Trosaån. Möjlig teknisk lösning kommer att redovisas senare i plandokumentet. Det föreligger inte någon risk för att MKN Grundvatten för angiven förekomst påverkas.

Dagvattenflöden

Planområdet sluttar i norr mot syd/sydväst. Efter denna sluttning är ett lägre område inramat i alla väderstreck. Vattnet avvattnas genom ett T-format dike som löper genom området och som leds genom två kulvertar under Nyängsvägen. En ledning ansluts även precis innan kulvertarna, från område öster/sydöst om planområdet. Till uppströms del av diket ansluts även en dagvattenledning som tillför dagvatten från område öster om planområdet.

Jordarterna inom planområdet utgörs av lera och gyttja med låg infiltrationsförmåga. Sammantaget är infiltrationsmöjligheterna inom planområdet mycket begränsade.

Skyfall

En skyfallsanalys av planområdet har utförts. I denna har ett 100-årsregn med en varaktighet på 6 timmar och en klimatfaktor på 1,2 har använts, vilket motsvarar en nederbörd på 101 mm. Regnet har valts med den klimatfaktor som rekommenderas i P110 och Trosa kommuns tekniska handbok och en varaktighet som inte underskattar ett kraftigt skyfall.

Karteringen har utförts i programmet Scalgo live genom en analys av lågpunkter. Karteringen förbiser eventuell infiltration och befintliga ledningssystem (inkluderat kulvertar) och tar således endast hänsyn till ett områdes topografi. Lågpunkten i mitten av planområdet fylls med vatten vid det studerade regnet. Analysen förbiser dock kulverten i söder som leder bort vatten via det kommunala diket, i stället indikerar Scalgo att vattnet rinner ut i Trosaån via dikessystemet i den mittersta delen av planområdet. Vidare rinner det in vatten till planområdet från öst. Inflödet sker via två punkter längsmed Ådavägen.

Ett större avrinningsområde på 168 hektar bidrar med flöde in till planområdet från öster. Den volym som ansamlas inom planområdet uppgår till ca 19 800 m^3. I den norra delen av planområdet har vattnet ett djup på ca 10 cm, medan det söderut varierar mellan 20 – 50 cm. Inget vatten rinner till från Trosaån i väst eller från söder. Skyfallsanalysen har dock inte tagit hänsyn till stigande vattennivåer i Trosaån.

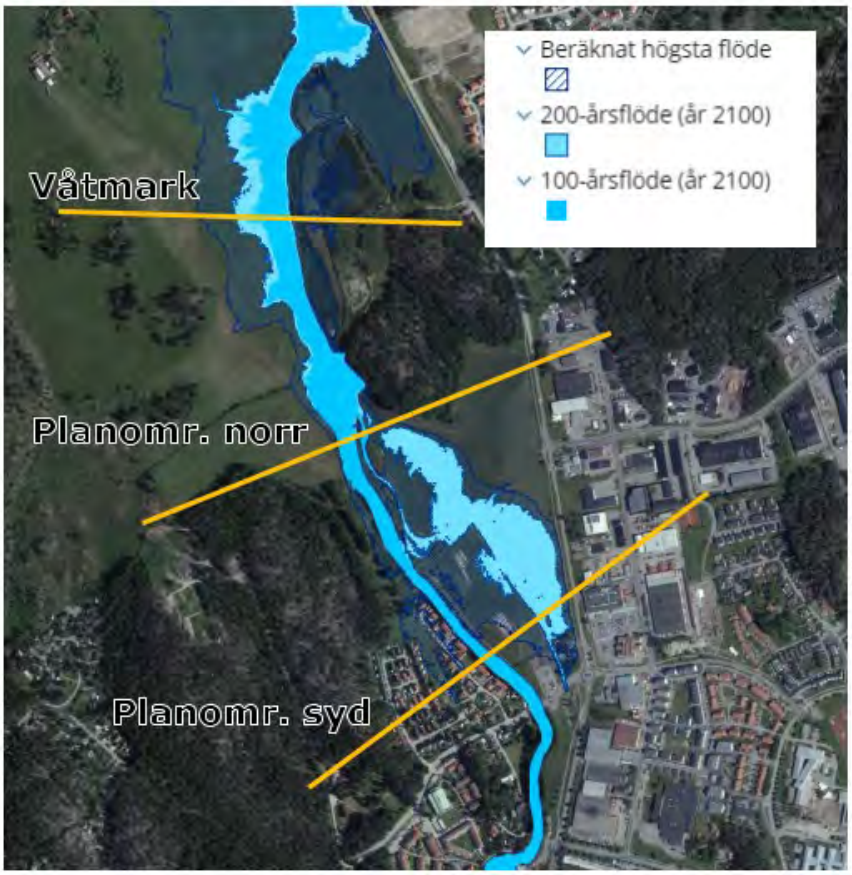
Ytliga rinnvägar och lågpunkter där vatten ansamlas vid 101 mm nederbörd. Gula pilar visar inflöde från områden i öst. Bild: Ramboll.

Höga flöden i Trosaån

Planområdet gränsar i väster till Trosaån som utgör en översvämningsrisk vid höjda nivåer, vare sig av nederbörd eller av ett framtida klimat med mer intensiv nederbörd. MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har genomfört en översvämningskartering av Trosaån vid extrema flöden i ett framtida klimat i enlighet med flödeskommitténs riktlinjer. MSB:s kartering har använt en höjdmodell med en upplösning på 2x2 m antaget att dämningen vid Trosa kvarn inte regleras för det förhöjda flödet. Detta innebär att modelleringen förbisett att Trosa kvarn kan breddas vid höga flöden och resultaten kan således anses vara en överskattning.

En stor del av planområdet svämmar över vid Trosaåns beräknat högsta flöde och vid ett 200-årsflöde. Vid 100-årsflödet har inget vatten letat sig in i planområdet, dock har det trängt in i våtmarksdiket i planområdets norra del. Det är i stort sett samma område som påverkas av översvämningen från Trosaån som också svämmar över vid ett skyfall. Höjder från tre tvärsnitt längs med Trosaån kan ses i tabell och figur nedan.

Tvärsnitt	100-års flöde *(m ö h)*	200-års flöde *(m ö h)*	BHF *(m ö h)*
Våtmark	3,9	4,1	4,9
Planområde norr	3,3	3,3	3,8
Planområde syd	2,7	2,7	3,2



Beräknade vattennivåer i Trosaån enligt MSB:s flödescenarier med klimatanpassning. BHF anger det beräknade högsta flödet. Bild: Ramboll.

Naturmiljö

Befintliga underlag

Naturvärdena vid Rådmansbackarna i Trosa inventerades under 2013 och 2016 på uppdrag av Trafikverket inom ramen för projekt Infart västra Trosa.

- I PM Naturvärdesinventering Förbifart Trosa (dec 2013) beskrivs naturvärdena i ekmiljön i västra delen av Rådmansbacken, tallmiljön i östra delen samt Trosaån med albårder.
- I PM Naturvärdesinventering Infart västra Trosa (2016-03-14) pekas albårderna längs med Trosaån ut som påtagligt naturvärde. I den inventeringen så omfattas bara ca en tredjedel av sträckan som är aktuell för detaljplanen, men albården har samma karaktär längs med hela sträckan och kan därför anses ha samma naturvärden.
- I PM Groddjursinventering Infart västra Trosa (2016-05-23) beskrivs inventering av groddjur i utloppsdiket från våtmarken. Inga fynd gjordes och vattnets värde för groddjur bedömdes som begränsat.

I Artportalen finns ett stort underlag av artobservationer från området.

Trosa kommuns kommunekolog har gjort en sammantagen bedömning av samtliga genomförda utredningar vilken ligger till grund för planarbetet. Utifrån denna konstateras att områdets naturvärden är kända och att ytterligare inventeringar inte behövs för att tillräcklig hänsyn ska kunna tas i detaljplanen.

Ekologiska spridningssamband

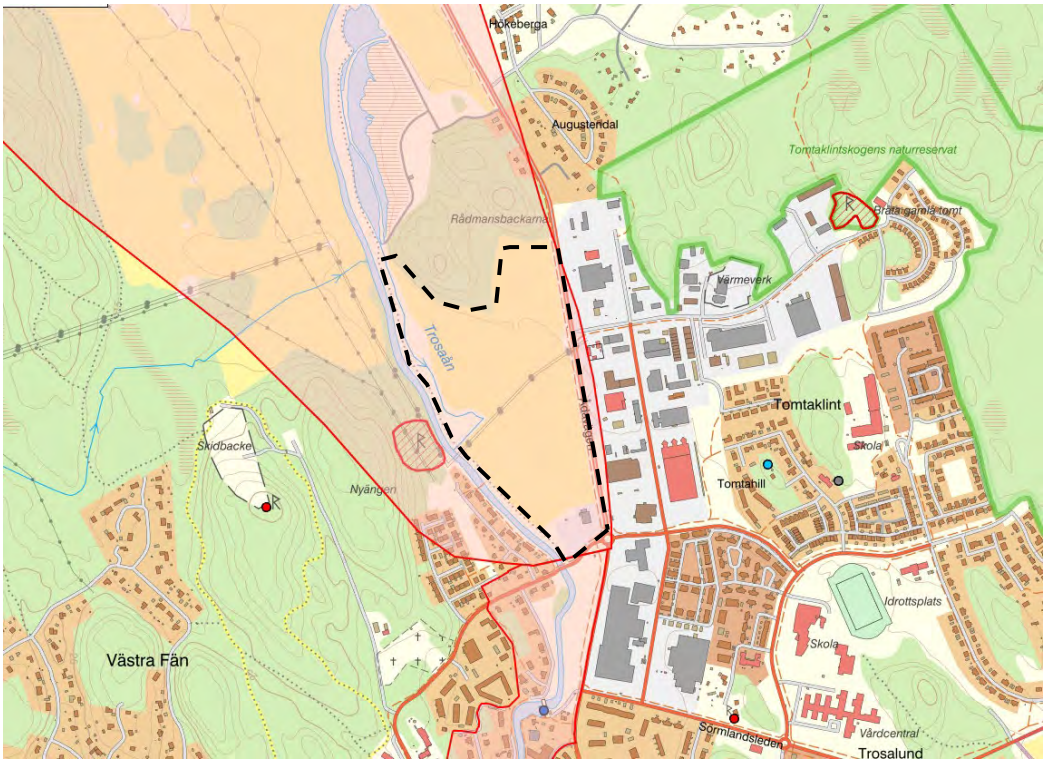
De ekologiska spridningssambanden är inte inventerade sedan tidigare, men en känd viktig spridningsväg för djur är från Tomtaklintskogens naturreservat i öster och genom Rådmansbackarna ner mot Trosaån. Andra viktiga spridningsvägar är längs med Trosaån och längs med utloppsdiket. Dessa spridningssamband bibehålls och förstärks vid ett genomförande av detaljplanen.

Trosa våtmark

Den anlagda våtmarken norr om planområdet är en del av Trosa stads avloppsrening och fungerar som efterpolering till reningsverket. Det utloppsdike som går genom planområdet nedströms våtmarken är en del av reningsprocessen.

Kulturmiljö och fornlämningar

Landskapet runt Trosaån är mycket rikt på fornlämningar, framför allt från brons- och järnålder. Planområdet är beläget i anslutning till två områden av riksintresse för kulturmiljövården – det mycket fornlämningstäta odlingslandskapet längs Trosaåns dalgång (D46) i norr och Trosa (D50) i söder.

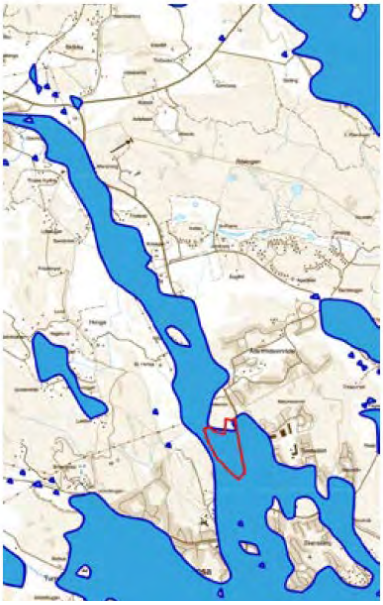


Planområdet markerat med svart streckad linje i förhållande till riksintresseområdet, markerat med röd skraffering samt Tomtaklintskogen naturreservat markerat med grön linje. Karta: Länsstyrelsen.

Hela planområdet låg under vatten efter istiden. De högsta partierna i norr (25-20 m.ö.h.) torrlades

först under bronsåldern (1800-500 f Kr). I perioden därefter (äldre järnålder) började större partier stiga ur vattnet i den norra delen (15-10 m.ö.h.). Under yngre järnålder (ca 550-1050 e Kr) låg fortfarande stora delar av det preliminära planområdet under vatten. Först under efterreformatorisk tid kan man se att hela ytan torrlagts. Trosaåns dalgång hade under lång tid mycket goda

Strandlinje under äldre järnåldern, ca 2000 år sedan



Strandlinje under mellersta järnåldern, ca 1500 år sedan

Strandlinje under slutet av järnåldern, ca 500 år sedan

Karta: E.Pinto-Guillaume/WSP. Bakgrund: WebbGIS Länsstyrelsen I Södermanlands län.

förutsättningar för bosättning, kommunikation och handel, något som tydligt avspeglas i fornlämningsbilden.

Under förhistorisk tid har området utvecklats från skärgårdsmiljö, till havsvik till å-dalgång. De lägre delarna av planområdet har fram till för ca 1000 år sedan varit täckta av vatten, omgivet av markanta höjder. I det historiska kartmaterialet från tidigt 1700-tal och framåt, framgår att ytan som planområdet berör huvudsakligen utgjort inägomark till staden Trosa. De lägre delarna av ytan brukades som äng, marken var mycket lämplig för eftersom den verkar ha varit fuktig och sannolikt även svämmat över närmast ån emellanåt. Höjdpartierna har varit trädbevuxna och har möjligen brukats som hagmark. Detta historiska odlingslandskap är tydligt avläsbart även idag.

Odlingslandskapet i Trosaåns dalgång har månghundraårigt tidsdjup, till och med flertusenårigt. Trosaån har varit den samlande punkt från vilken människornas kommunikationer, bosättningar och verksamheter utgått. Planområdet har direkt visuell koppling med Trosaån, som omgärdas av den böljande dalgångens impediment och kuperade skogsmark. I dalgången finns ett stort antal förhistoriska fornlämningar som ger uttryck för det forntida landskapets utveckling, med koppling till kustlinjen och åns slingrande lopp.

Riksintresse för kulturmiljövården Trosa [D50]

Området söder om planområdet utgör riksintresset för kulturmiljövården Trosa. Motivet för riksintresset är att bevara och värna om småstadsbebyggelsen i centrala Trosa och dess värdebärande uttryck. Planområdets avstånd från den äldre stadsplanen i Trosa innebär relativt få kopplingar mellan planområdet och riksintresset. Det förekommer inga direkta uttryck för riksintresset inom planområdet.

Motivering och uttryck för Riksintresset Trosa:

Motivering:
Småstadsmiljö präglad av det tidiga 1600-talets stadsanläggning, handel och fiske samt det sena 1800-talets badortsliv.

Uttryck för riksintresset:
Stadsplanen för den omkring år 1600 flyttade staden med strandbundna långgator på åns båda sidor. Träbebyggelse och tomter som i utformning och storlek speglar såväl fiskeläget och handels- och hantverksstaden som den senare badorten

Enligt länsstyrelsens kunskapsunderlag ”Mål för att tillgodose riksintresset” framhävs nedanstående punkter:

- Viktiga betydelsebärare vad gäller topografi, bebyggelse, stadsplan, kommunikationsstråk (långgator, gränder, å-promenader, hamnar, gårdar och gårdsbebyggelse), ska bevaras och underhållas.
- Stadens horisontlinje ska behållas intakt och ska inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk.
- Grundläggande stadsplanestrukturer från 1600- och 1800-tal ska bibehållas men kan kompletteras om kulturhistoriska värden beaktas.
- Impedimentmark bibehålls som stadsnära grönområden.

Riksintresse för kulturmiljövården Trosaåns dalgång [D46]

Odlingslandskapet norr om Trosa omfattas av riksintresset Trosaåns dalgång och innehåller uttryck för detta. I riksintressetexten specificeras möjligheten att avläsa hur staden Trosa flyttat längs med Trosaån - från Trosas medeltida läge till dagens Trosa. Mellan dessa båda lägen för staden ligger planområdet. Trosaåns dalgång karaktäriseras av ett storslaget åkerlandskap som kantas av kuperad skogsmark och skogsbeklädda impediment.

Trosaån har varit den viktigaste farleden i området under förhistorisk tid och in i medeltid. Att större delen planområdet under förhistorisk tid var täckt av vatten innebär att det inte finns fornlämningar i någon större utsträckning på den öppna odlingsmarken, fornlämningarna förekommer snarare i höjdlägen i landskapet. Dalgången med dess fornlämningsmiljö visar på ett pedagogiskt sätt var bronsålderns och järnålderns bosättningar legat. Planområdet utgör den sydligaste delen av det öppna agrara landskapet som följer Trosaån med historiska vägsträckningar. Vägsträckningarna är viktiga för förståelsen av landskapet och angöringen till staden Trosa. Det har funnits vägar på båda sidor av ån (se t ex karta från 1689). Invid planområdet passerar den östra historiska landsvägen till Trosa – dagens Ådavägen.

Vy från Hunga mot Trosa och Rådmansbackarna. Planområdet utgör en del av den vida vyn ner mot Trosa.

Ett läge för utblickar över planområdet har främst identifierats. Mitt i odlingslandskapet ligger Hunga på ett impediment som reser sig i odlingslandskapet. Här finns förhistoriska lämningar och gården bjuder på utblickar mot alla väderstreck. Från Hunga ses såväl Trosa kyrka som delar av stadens nyare bebyggelse. Dessa utblickar ger särskild möjlighet att avläsa och tolka kulturlandskapet. Genom utblickar är det enkelt att förstå den tidigare havsvikens utbredning. Från Hunga ses ett storslaget odlingslandskap där dalgångens form blir mycket tydlig. Planområdet utgör
en del av den vida vyn ner mot Trosa.

Riksintressets uttryck, egenskaper och karaktärsdrag

- Det öppna odlingslandskapet med siktlinjer från höjdlägen. De flacka öppna markerna som tidigare utgjort sjöbotten
- Utblickar från platser med brons- och järnålderslämningar samt från platser som kan ha varit befolkade under förhistorisk tid
- Den varierade topografin med höjdlägen och öppen flack dalgång

Motivering och uttryck för Riksintresset Trosaåns dalgång:

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

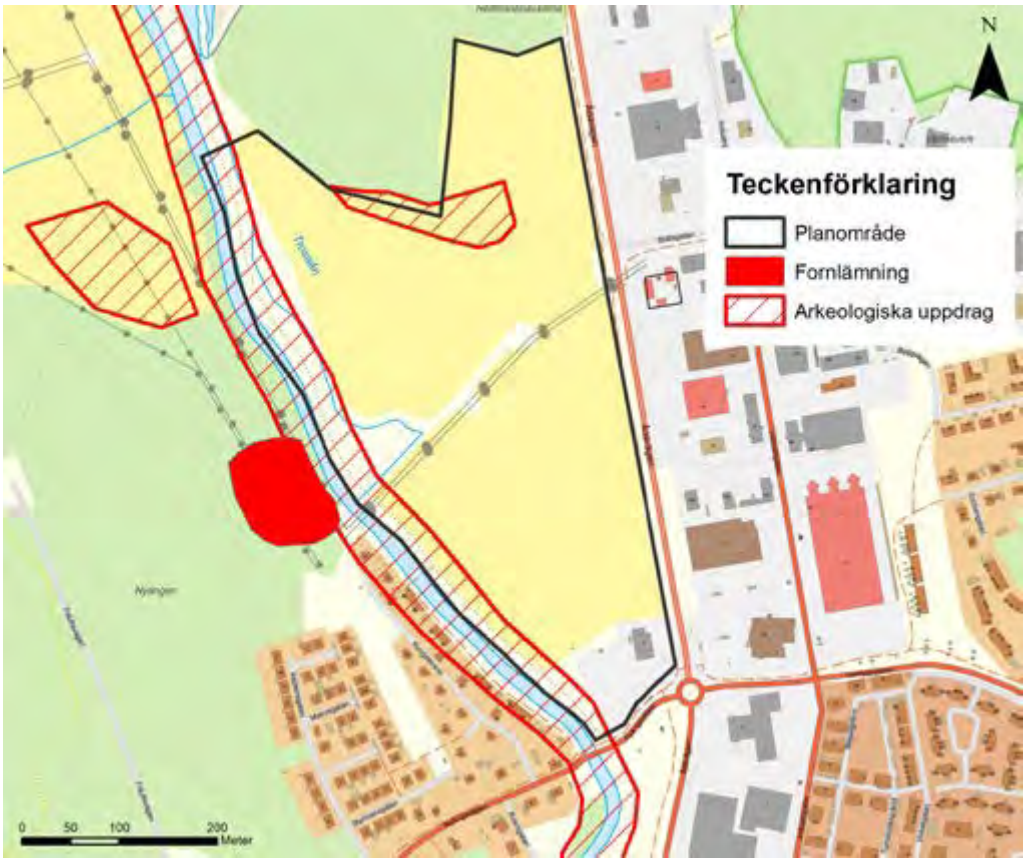
Uttryck för riksintresset:
I dalgången spår av hur bygdens kärna flyttats från Husby under yngre järnålder till det medeltida Trosa stad vid kyrkplatsen och slutligen till dagens Trosa stad i början 1600-talet. I Vagnhäradsområdet en omfattande bronsåldersbosättning. Många skärvstenshögar, hus- och odlingsterrasser,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

Enligt länsstyrelsens kunskapsunderlag ”Mål för att tillgodose riksintresset” framhävs nedanstående punkter:

- De rika fornlämningsmiljöerna och sambanden mellan dessa ska kunna förstås och upplevas även i framtiden.
- Utblickarna över det öppna landskapet ner mot Trosaåns dalgång från fornlämningarna ska bestå. De omgivande höjderna med skog och kuperad hagmark ska hävdas för att behålla sin karaktär som är av betydelse för upplevelsen av helhetsmiljön
- De ålderdomliga vägsträckningarna ska inte breddas, rätas ut eller få förändrad vägbeläggning.
- Ny bebyggelse anläggs inte i exponerade lägen, i sådana lägen att ursprunglig bebyggelse förstörs, eller att landskapsbilden påverkas negativt.

Fornlämningar

Trosaåns dalgång domineras av lämningar från brons- och järnålder och illustrerar hur en stegvis kolonisation av området anpassats till landhöjningen och också hur en förskjutning av bygdecentrum skett, från Husby under yngre järnålder till det medeltida Trosa stad vid kyrkplatsen och slutligen till dagens Trosa stad, som anlades i början 1600-talet. De lämningar som är registrerade i det digitala kulturmiljöregistret (Fornsök) är främst knutna till dagens dalstråk, medan det finns betydligt färre kända lämningar i de mer höglänta skogspartierna. Den skogsbeklädda höjden Rådmansbackarna i norra kanten av planområdet utgör ett exempel på det men inga registrerade fornlämningar ligger inom området och även i omgivande mark är lämningarna fåtaliga. Närmaste kända fornlämning är en torplämning direkt väster om Trosaån och planområdet (L1983:4018 / Trosa-Vagnhärad 370:1).



Kartan visar planområdet, fornlämning samt ytor för arkeologiska uppdrag. Fornsök ©Riksantikvarieämbetet, licens CC0 1.0. Bakgrund: Topografiska kartan, ©Lantmäteriet. Bearbetad av E. Pinto-Guillaume/WSP.

Det har vid några tillfällen gjort arkeologiska utredningar i planområdets omnejd, bland annat för den planerade vägförbindelsen 2015 samt längsmed Trosaån inför vattenåtgärder 2018. Under den förstnämnde upptäcktes ett möjligt boplatsläge, denna yta utredningsgrävdes, men inga lämningar påträffades som kunde bekräfta fornlämning. Inte heller vid utredningen 2018 upptäcktes några lämningar inom planområdet.

Inom ramen för den fördjupade kulturmiljö analysen noterades en oregistrerad husgrund vid en av höjderna i Rådmansbackarna utanför planområdet, detta följdes upp och en arkeologisk kontroll gjordes vilken konstaterade att husgrunden egentligen är minst två husgrunder, och bör registreras i Fornreg som möjlig fornlämning. Husgrunderna berörs dock inte av den planerade exploateringen. De gravlika stenansamlingarna konstaterades vara naturliga formationer och har inget kulturhistoriskt värde.

Sammanvägning

Sammanfattningsvis kan konstateras att planområdet är beläget i ett större landskap med högt kulturhistoriskt värde. Planområdet i sig innehåller inga betydande värden. Däremot är det beläget i ett landskap av sådant värde, att området bedöms omfattas av plan och bygglagens 2 kap, 6 § att hänsyn till platsens karaktär och kulturhistoriska värde ska beaktas i fråga om bygglovs- och detaljplaneringsärenden.

Riksintresset Trosaåns dalgång är ett komplext riksintresse där markanvändning och topografi bidrar till möjligheten att förstå och läsa riksintressets värden. Ändringar och exploateringar inom planområdet kan komma att påverka riksintressets värden eftersom uttryck för riksintresset förekommer. Känsligheten inom planområdet utgår från möjligheten att fortsatt förstå att området tidigare utgjort sjöbotten. Detta kan främst upplevas i vyer norr ifrån (exempelvis från Hunga). Det är centralt för möjligheten att avläsa riksintresset att vyer från Hunga inte påverkas av ny bebyggelse i sådan mån att landskapsbilden med den flacka sjöbottnen inte längre kan avläsas. En ny bebyggelsefront eller andra större strukturella strukturer som omformar landskapsrummets utsträckning kan komma att minska läsbarheten av riksintresset. För planområdet innebär detta att störst känslighet återfinns där riksintresset är exponerat i vyer från norr, det vill säga de sydvästra delarna av planområdet.

Det finns även känsligheter i planområdet som kopplar till övergången mellan de båda riksintressen Trosa och Trosaåns dalgång. Idag utgör Trosaån som helhet en viktig kulturmiljö som obrutet kan följas genom landskapet. Planområdet ligger i en trång passage och förändringar kan påverka staden Trosas samband till resterade dalgång och den sammanhängande kulturmiljön längs Trosaån. Området utgör även entré till staden och riksintresset. Entrén kantas idag av verksamheter, ovarsamma åtgärder i området kan försvaga och försvåra möjligheten att avläsa Trosas förhållande till kringliggande landskap och kulturmiljö. Detta ställer särskilda krav att Trosaån som central struktur i landskapet fortsatt dominerar och att samband från Trosa längs Trosaåns dalgång vidmakthålls och inte försvagas. Nya verksamhetsområden är en typ av miljö som generellt bryter mot det agrara landskapets karaktär och kan lätt störa möjligheten att läsa och förstå landskapets tidsdjup. Bevarande och utvecklande står inte i motsats till varandra, befintliga värden kan berika och användas i utvecklingen av ett område. I förvaltande samt förändring av kulturlandskap ska de kulturhistoriska värdena utgöra en grunden för den vidare planeringen.

Ledningar

En luftburen kraftledning löper genom planområdets mellersta del i nordost-sydvästlig riktning. Ledningen hör till Vattenfalls regionnät och är reglerad i en ledningskoncession.

Inom den norra delen av planområdet finns kommunala VA-ledningar och pumpstationer utbyggda. Det utbyggda nätet omfattar både anslutningar till Trosa våtmark men även infrastruktur för VA som binder samman Trosa och Vagnhärads tätorter.

Den södra delen är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt el-, tele- och fibernätet.

Störningar och risker

Farligt gods

Planområdet är beläget längsmed väg 218, som är sekundär transportväg för farligt gods. Detta redovisas längre fram i plandokumentet.

Kraftledning

Befintlig luftledning genom planområdet kommer att vara kvar vid planens genomförande. Trosa kommun har utrett möjligheten att markförlägga ledningen men detta har visat sig alltför kostsamt och tidskrävande. Vid vidare planläggning kommer Vattenfalls riktlinjer och Elsäkerhetsverkets föreskrifter om skyddsavstånd från luftledning att vidtas.

Bostäder

Inom planområdet finns idag inga bostäder. Närmaste bostadsbebyggelse ligger väster om planområdet på andra sidan Trosaån.

Arbetsplatser

På platsen idag finns en verksamhetsbyggnad som inrymmer ett glasmästeri.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget ca 1 km norr om Trosa centrum. Sydöst om planområdet på andra sidan väg 218 finns bland annat en mataffär och annan kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Planområdet gränsar i öster mot väg 218 (Ådavägen) och i söder mot Nyängsvägen. Väg 218 är en statlig väg där Trafikverket är väghållare, medan Nyängsvägen är en kommunal gata. Längs med både väg 218 och Nyängsvägen finns separata gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägen utmed väg 218 är reglerad genom vägrättsavtal. Trafikverket har genom dessa avtal rådighet över gång- och cykelvägen och respektive fastighetsägare begränsas således i sitt nyttjande av fastigheten.

Längs med Trosaåns östra sida löper Våtmarkspromenaden som är ett frekvent använt gångstråk som leder från Nyängsvägen norrut till Trosa våtmark.

Gång- och cykelvägen längs väg 218 (Ådavägen), vy mot norr.

Vy mot söder från Våtmarkspromenaden längs Trosaåns östra sida.

Parkering

I södra delen av planområdet finns idag en infartsparkering med ca 60 parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid väg 218 intill planområdets sydöstra del och trafikeras av Trosabussen och Trosa tågbuss. Sörmlandstrafikens busslinjer trafikerar hållplatser vid Industrigatan och Bråtagatan ca 150 m från planområdet. Från Vagnhärads station finns möjlighet att resa med Mälartågs regionala pendeltåg mot Norrköping/Linköping samt Södertälje/Stockholm.

PLANFÖRSLAGET

Föreslagen struktur

Rådmansbackarna ska med hänsyn till omgivningarna utvecklas till en ny stadsdel för verksamheter, med handel och en drivmedelstation i norr samt ny vårdcentral med familjecentral och folktandvård samt bostäder i söder. Det planeras även för ett område med odlingslotter i planområdets

nordvästra hörn. Reglering och utformning av området har anpassats utifrån de råd kulturmiljöanalysen tagits fram.

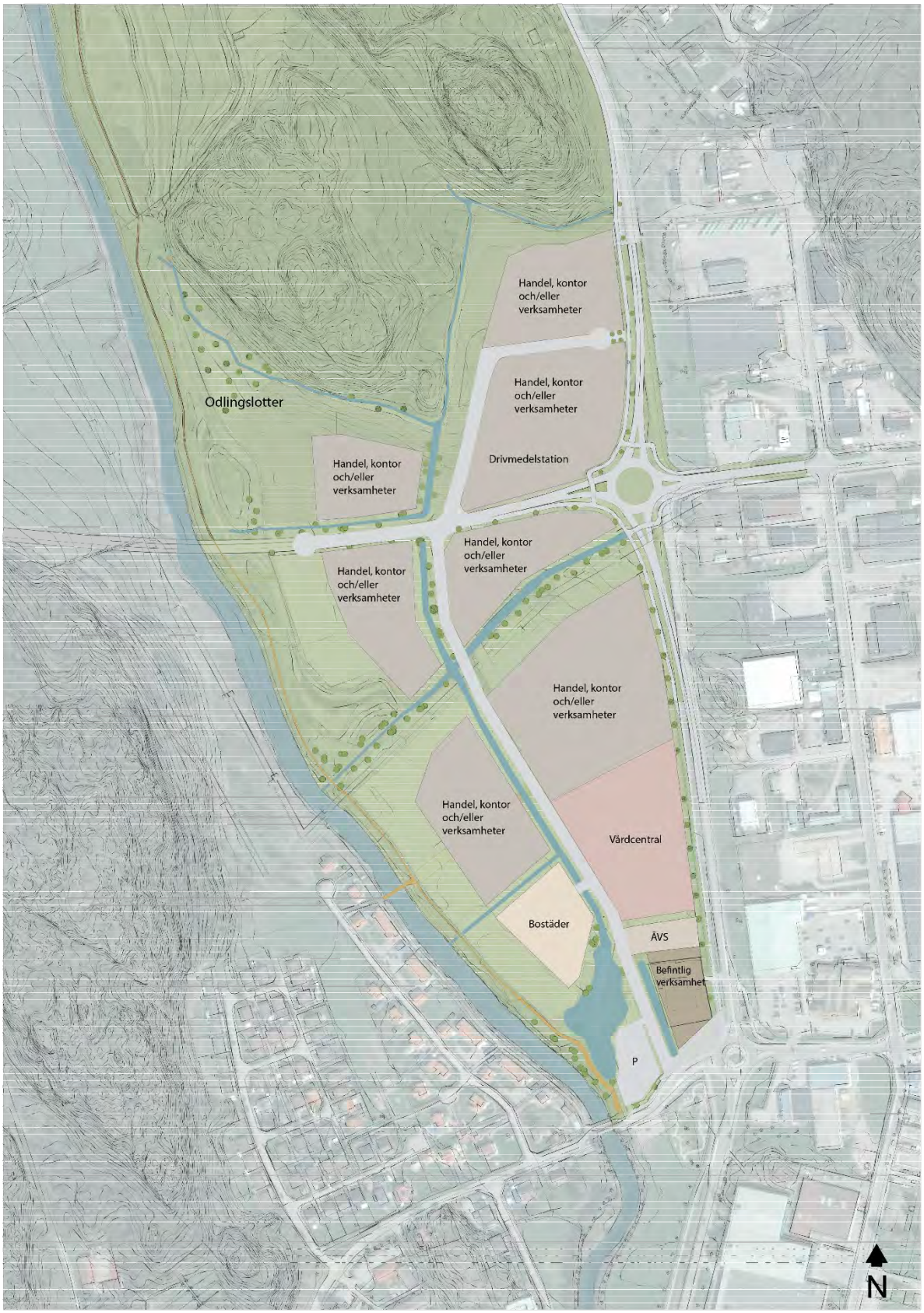


Illustration av föreslagen struktur inom planområdet.

Park, natur och vattenområden

Grönstråket längs Trosaån bevaras i planförslaget och planläggs som allmän plats – natur. Stråket fyller en viktig funktion ur både rekreations- och naturvärdesperspektiv och får en minsta bredd om 50 meter från strandkanten. Genom denna reglering säkerställs bevarandet av de utpekade naturvärdena. Diket från Trosa våtmark ligger inom naturmarken och dess funktion påverkas inte av planförslaget. Trosaån planläggs som vattenområde. Gångbron över ån tas inte med i planområdet då den redan har stöd av gällande detaljplan väster om ån.

En huvudgata planeras att löpa genom planområdet i nordsydlig riktning. Parallellt med gatan planeras ett grönt stråk som ska rymma ett uppsamlande dagvattendike. Den största delen av dagvattnet inom planområdet leds till detta dike och sedan vidare till en damm. Detta gröna stråk fyller en viktig dagvattenteknisk funktion, men bidrar även till rekreativa och miljömässiga kvaliteter inom planområdet. Genom att gestalta och plantera denna miljö ges en kvalitet till området som är av värde för besökare, boende, djur- och växtliv samt för rening och teknisk försörjning.

I planområdets västra och södra delar avsätts ytor inom naturmarken för dagvattendammar. Dessa ytor planläggs som allmän plats – natur med egenskapsbestämmelse dagvattendamm.

Mot norr avsätts en buffertzon av naturmark mellan den nya bebyggelsen och Rådmansbackarna. Denna zon fungerar som spridningskorridor för djur- och växtliv mellan Tomtaklintskogens naturreservat och Trosaån. Även kraftledningsgatan i planområdets centrala del med tillhörande skyddszon planläggs som naturmark och kommer att utgöra ett viktigt grönt stråk.

Kontor, handel, verksamheter och drivmedel

Huvuddelen av kvarteren planläggs som kvartersmark för verksamheter, handel och kontor (Z, H, K). Det befintliga glasmästeriet planläggs som kvartersmark för verksamheter, kontor och handel (Z, K, H), medan en yta intill norra infartsvägen även planläggs för att möjliggöra en drivmedelsstation (G). Största tillåtna byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean. Högsta nockhöjd för huvudbyggnader är 8,0 meter och för komplementbyggnader 5,0 meter.

För att minimera påverkan på kulturmiljön ska bebyggelse ha fasader i dova kulörer med inslag av trä. Skyltning ska i huvudsak ske på byggnader och större fristående pyloner eller master för skyltningsändamål får inte finnas. Skyltning får ej vara föränderlig eller blinkande.

Verksamheter får inte vara störande för befintlig och planerad bostadsbebyggelse. Detta säkerställs genom bestämmelse på plankartan. Riktvärden för externt industribuller får inte överskridas vid bostadsbebyggelse.

Bostäder

I planområdets södra del planläggs ett kvarter för bostadsändamål (B). Inom kvarteret möjliggörs bostäder i mindre flerbostadshus i upp till två våningar. Största tillåtna byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean och varje enskild byggnad får ha en största byggnadsarea om 220 kvadratmeter. Bebyggelsen regleras i sin storlek och utformning så att den knyter an till befintlig bostadsbebyggelse på den västra sidan av Trosaån. Gestaltningsbestämmelserna syftar även till att minimera påverkan på riksintresset för kulturmiljön. Högsta nockhöjd är 8,5 meter och takvinkel ska vara 30-45 grader. Bebyggelsen ska utformas med träfasader i dova kulörer. Bostäderna kommer att utgöra en naturlig länk mellan befintlig bebyggelse och den kommande vårdcentralen samt stärker den stadsmässiga utvecklingen utmed Nyängsvägen mot Trosaporten.

Vårdcentral

I planområdets sydöstra del planläggs ett kvarter för en ny vårdcentral (D_1), där användningen även kombineras med kontorsändamål. Största tillåtna byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean. Bebyggelsen får ha en högsta nockhöjd om 10,0 meter. Befintlig vårdcentral i Trosa byggdes i mitten av 1970-talet och sedan dess har kommunen nästan fördubblat sin befolkning. För att rymma dagens verksamhet men också för att kunna säkerställa en framtida utveckling kopplat till kommunens fortsatta tillväxt avsätts en avsevärd yta i den sydöstra delen av planområdet. Inom fastigheten möjliggörs för en vårdcentral i två våningar vilken utöver primärvård rymmer familjecentral, folktandvård och SSIH. Dagens vårdcentral i Trosa kommun är inte en komplett vårdcentral och genom den nya lokaliseringen ges möjlighet för Region Sörmland och Trosa kommun att säkerställa primärvård och övriga funktioner långsiktigt.

Placeringen av vårdcentralen är gjord bland annat med hänsyn till att skapa tillgänglighet för ambulans vid akut sjukdom. Genom lokaliseringen i den östra delen är det möjligt att anlägga en särskild tillfart för ambulans som alltid är tillgänglig och heller inte påverkar den interna trafiken inom planområdet. Därutöver får den nya vårdcentralen mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik samtidigt som två starka gång- och cykelstråk passerar i kvarterets direkta närhet. Inom fastigheten ges möjlighet att anordna separata ingångar för de olika verksamheterna samt att säkerställa en speciell ingång för infekterade och akut sjuka, vilket är ett behov som tydliggjorts de senaste åren med hanteringen av smittade Covid 19-patienter och som är svårt att tillgodose inom befintlig vårdcentral.

Odlingslotter

Under de senaste åren har efterfrågan på odlingslotter ökat markant, mycket kopplat till önskan om en ökad grad av självförsörjning av grönsaker bland kommunens invånare. Nyligen upplät Trosa kommun ytor i Vagnhärad för att möjliggöra odlingslotter och önskemål har över tid även funnits i Trosa stad med dessa har varit svåra att tillgodose. I planområdets nordvästra del avsätts en yta för odlingslotter, vilken planläggs som kvartersmark för koloniområde (L_1). Huvuddelen av ytan planläggs som prickmark (marken får inte förses med byggnad), medan en mindre del planläggs så att en byggnad med en största area om 40 kvadratmeter och en högsta nockhöjd om 5,0 meter får uppföras. Syftet med byggnaden är möjliggöra exempelvis ett mindre förråd för verktyg m.m.

Tekniska anläggningar

Inom planområdet avsätts områden såväl för återvinningsstation, transformatorstation samt pumpstation för kommunens vatten- och avloppsnät. Behov och önskemål om plats har stämts av med respektive huvudman.

Den befintliga återvinningsstationen i planområdets södra del får i planförslaget ett nytt läge mellan den nord-sydliga huvudgatan och väg 218. Ytan planläggs som kvartersmark för materialåtervinning (E_1) med infart från väster. Byggnader får inte uppföras inom ytan.

Två transformatorstationer möjliggörs inom planområdet, en i planområdets norra del och en i den södra delen. Ytorna för dessa planläggs som kvartersmark för transformatorstation (E_2).

I planområdets mellersta del planläggs en yta som kvartersmark för pumpstation (E_3).

Arbetsplatser

Nya arbetsplatser tillskapas inom planområdet i samband med att det utvecklas med verksamheter, vårdcentral och möjlighet till drivmedelstation.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och bedöms få en god tillgänglighet.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykel

In- och utfart till planområdet föreslås ske i norr från väg 218 via den norra infartsgatan och i söder från Nyängsvägen. En nordsydlig huvudgata sträcker sig inom planområdet, varifrån in- och utfart till fastigheterna inom området sker. Från den norra infartsgatan löper en gata i västlig ritning som även föreslås fungera som angöringsväg till odlingslotterna.

In- och utfartsförbud föreslås mot väg 218 med undantag för ambulanstransporter till och från vårdcentralen samt för den befintliga fastighet som inrymmer en glasverkstad.

Nya gång- och cykelvägar möjliggörs längs den nordsydliga huvudgatan och den norra infartsgatan. En gång- och cykelväg söder om vårdcentralen kopplar samman den befintliga gång- och cykelvägen vid 218 med den nordsydliga huvudgatan.

Det befintliga gångstråket längs Trosaån föreslås bli kvar i sitt läge.

Trafikverket är idag huvudman för väg 218 som passerar i den östra delen av planområdet. Diskussioner pågår mellan kommunen och Trafikverket om ett kommunalt övertagande mellan planområdesgränsen och cirkulationen vid Trosaporten. Arbete pågår med vägplan för omfattande trafiksäkerhetsåtgärder utmed väg 218 mellan Augustendal och E4. Enligt tidplanen kommer genomförandet av åtgärderna att påbörjas under år 2023 och i samband med att detta färdigställs kommer väghållaransvaret att skifta från Augustendal och söderut. Mot bakgrund av det läggs väg 218 in i detaljplanen med kommunalt huvudmannaskap även om övertagandet inte är genomfört ännu. Ett avtal rörande drift och underhåll av vägen inom kommunalt huvudmannaskap kommer att Upprättas mellan Trosa kommun och Trafikverket.

Parkering

Befintlig pendlarparkering vid Nyängsvägen föreslås bli kvar i sitt nuvarande läge, men med en viss justering i utformningen för att fungera med den nordsydliga huvudgatan och dagvattendammen. Övrig parkering anordnas inom kvartersmarken.

Störningar och risker

Farligt gods

Inom ramen för detaljplanen har en övergripande riskanalys, utifrån Trosa kommuns riskanalysmodell, gjorts för att fastställa behov av skyddsåtgärder och riskavstånd med anledning av närheten till sekundär led för farligt gods. Riskanalysen visar inte på behov av några omfattande särskilda åtgärder eller krav på säkerhetsavstånd. Detaljplanen kan genom bestämmelser säkerställa de behov som finns.

Sekundär transportväg för farligt gods

I samtliga detaljplaner belägna inom 150 m från fastställd transportväg för farligt gods görs alltid en systematisk genomgång av risk kopplat till farligt gods utifrån kommunens fastställda riskanalysmodell från 2021. Aktuellt planområde gränsar till väg 218 som är sekundär transportväg för farligt gods. I Trosa stad finns ett fåtal målpunkter för farligt gods där den största mottagaren är Trosa gästhamn som bland annat rymmer en sjömack. Således är det framförallt bensin och diesel som är aktuellt och med viss säsongsvariation av antal transporter. Därutöver utgör bland annat

ortens skolor mål för leveranser. Antalet transporter är förhållandevis liten och mängden av farligt gods överlag begränsad, dock behöver frågan utredas och klargöras.

Väg 218 är en tvåfältsväg och hastighetsbegränsad till 50 km/h. I genomförd riskanalys har uppgift om antal fordon hämtats från Trafikverkets mätpunkt vid Åda gård. Beräknad årsdygnstrafik (ÅDT) för år 2040 är 1161 tunga fordon. Inom begreppet tunga fordon görs ingen åtskillnad mellan lastbilar, långtradare och bussar. Det finns heller inte någon åtskillnad på tunga fordon med eller utan farligt gods. Väg 218 och stråket mellan Trosa och Vagnhärad är det enskilt starkaste kollektivtrafikstråket i kommunen med Trosa tågbuss, Trosabussen, Sörmlandstrafikens bussar och skolbuss mot Nyköping. Totalt handlar det om ca 200 bussar som passerar mätpunkten per dygn. I takt med att kommunens befolkning har ökat under de senaste åren har även utbudet av kollektivtrafik blivit betydligt större och kollektivtrafikfordonen utgör ca 25% av den tunga trafiken vid Åda gård. Med tanke på kommunens arbete att öka resandet med kollektivtrafik i kombination med den ökande befolkningen finns det skäl att anta att andelen kollektivtrafikfordon kommer att vara minst densamma i ett 2040-perspektiv.

Då en omfattande utbyggnad av bostäder skett i anslutning till Åda golf och fritidshusområde bedöms en stor del av den tunga trafiken som uppmättes vid utredningstiden härledas till transporter kopplat till utbyggnaden. Tyvärr saknas mätpunkt med relevant data söder om Åda gård vilket hade varit intressant eftersom transporter relaterat till exploateringen vid Åda golf och fritidshusområde inte fortsätter mot Trosa stad och aktuellt planområde.

Inom planområdet planeras för olika typer av lättare verksamheter. Merparten av dessa ryms inom kategoriseringen Zon B och C vilket är mindre känslig verksamhet respektive normalkänslig verksamhet. Givet mängden trafik, hastighetsbegränsning och övriga förutsättningar på platsen behöver detaljplanen inte införa några skyddsavstånd för dessa verksamheter i detaljplanen. Det krävs heller inte några särskilda fysiska åtgärder. För områden med känslig verksamhet, Zon D, behöver detaljplanen säkerställa vissa skyddsavstånd för ny bebyggelse. Förutsatt att inga åtgärder vidtas får byggnader inte placeras närmre än 35 m från väg 218. Vallas fastigheten in behöver ett avstånd om 20 m säkerställas i förhållande till väg 218 och uppförs byggnad med brandfasad kan byggnad placeras 10 m från väg 218. Inom Zon D ryms bostäder i flerbostadshus och vård vilket båda planeras inom området. Det planerade bostadskvarteret är lokaliserat mer än 35 m från väg 218 och den föreslagna vårdcentralen förses med planbestämmelse om brandklassad fasad.

Drivmedelsstation

Boverkets handbok ”Bättre plats för arbete” (Boverket 1995) anger att ett riktvärde för skyddsavstånd om 100 meter till bostäder ska beaktas från bensinstationer. Avståndet motiveras dels av riskhänsyn och dels av störningar som buller, lukt, ljussken och luftföroreningar.

Länsstyrelsen i Stockholms län har behandlat riskfrågan kring bensinstationer i rapporten ”Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer” (Lst AB-län 2000). Där fastslås att risksituationen och olägenheterna för människor och miljö alltid skall analyseras och bedömas inom 100 meter från en bensinstation med medelstor försäljningsvolym. Ett minimumavstånd på 50 meter bör hållas från bensinstation till bostäder, förskolor, vårdboende och sjukhus samt samlingsplatser utomhus där oskyddade människor uppehåller sig (t.ex. uteservering, lekplats m.m.). Till kontor och liknande verksamheter skall ett minsta avstånd på 25 meter upprätthållas.

När det gäller risker för explosion och brand på tankstationer har de regelverk som gäller samlats i en

handbok från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB): ”Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer” (MSB 2015).

En sammanställning över riktvärden på avstånd mellan olika delar av bensinstationen och verksamheter i närheten enligt handboken ges i nedanstående tabell.

Objekt	Påfyllningsanslutning till cistern	Mätarskåp	Pejlförskruvning	Cisternavluftningens mynning
Plats där människor vanligen vistas[1]	25*	18	6	12
Stor brandbelastning, gnistbildande verksamhet, öppen eld	25	18	6	12
Stationsbyggnad	12	6	3	6
Utrymningsväg från stationsbyggnad[2]	18	9	6	12
Byggnad där människor vanligen inte vistas[3] eller byggnad med låg brandbelastning	9	3	3	3
Förråd med lösa behållare med brandfarlig vara	12	3	3	6
Cistern ovan mark för brandfarlig vätska	3	3	-	-
Starkt trafikerad väg eller gata	3	3	3	3
Parkeringsplatser	6	3	3	6

[1] *Bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats*
[2] *Gäller för minst en utrymningsväg. Nödutgång bör inte mynna mot pumpområdet.*
[3] *Fristående garage, förråd etc.*

Dessa avstånd är kortare än de som tagits fram utifrån Plan- och bygglagen och syftar till stor del åt att skydda tankstationen från yttre påverkan.

En riskbedömning för lokalisering av drivmedelsstation har tagits fram inom ramen för detaljplanen. Resultaten av genomförd riskbedömning indikerar att riskbidraget från olyckor på en eventuell transportväg för drivmedel till drivmedelsstationen medför låga individ- och samhällrisknivåer inom planområdet. Förutsatt att ett skyddsavstånd på 15 m från vägkant till bebyggelse upprättas bedöms risknivåerna vara acceptabla. Rekommendationen är dock att drivmedelsstationen placeras så nära väg 218 som möjligt för att undvika en ökning av risknivåer inom lokaliseringsområdet.

Drivmedelsstationen föreslås placeras inom den fastighet som är belägen närmast planområdets norra infart från väg 218 för att minimera farligt gods-trafik inom planområdet. Kvartersmark inom 25 meter från väg 218 samt inom 15 meter från den norra infartsgatan planläggs som mark där byggnader inte får uppföras.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena inom planområdet är likartad som för övriga delar av Trosa kommun där stora delar utgörs av gammal sjöbotten med varierande djup till fast mark. Området är utrett i flera omgångar bland annat i samband med Trafikverkets utredning för Infart västra Trosa samt i ett tidigare skede då de södra delarna utreddes som ett möjligt nytt bostadsområde. Ny bebyggelse och i viss mån även infrastruktur kommer att kräva stabiliseringsåtgärder. Marken kommer även behöva höjas vid genomförandet vilket också kommer kräva geotekniska åtgärder. Genom att säkerställa ett brett stråk mot Trosaån kan höjder släntas ut mot ån och laster tas upp på ett sätt som gör att åstranden inte riskerar att skreda. Vid byggnation och anläggning i Trosa kommun behöver

regelmässigt stabiliseringsåtgärder utföras och geotekniska undersökningar är normalt förfarande i stort sett alla bygglovsärenden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är delvis anslutet till det kommunala VA-nätet. Vid genomförandet kommer kommunen att bygga ut kommunalt vatten och avlopp inom hela planområdet.

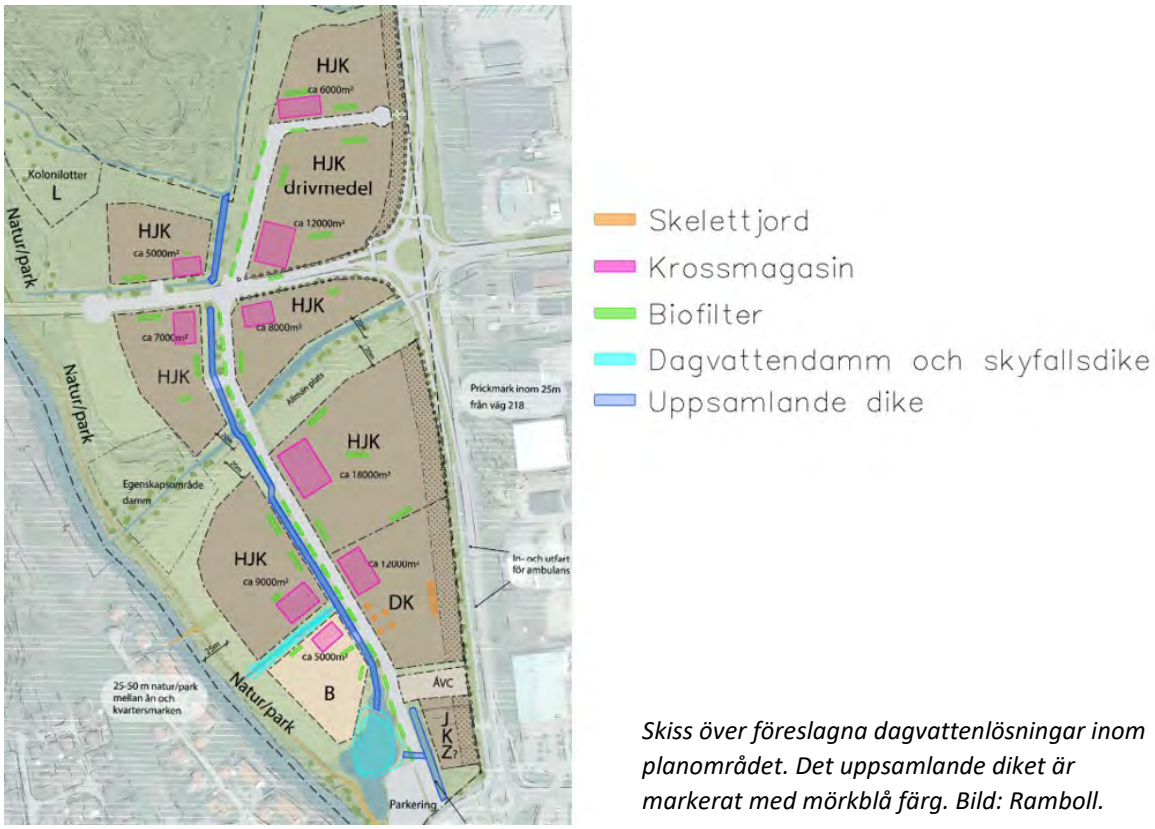
Dagvatten

Förslag till dagvattenhantering – huvudprinciper

I dagsläget är planområdet låglänt och utgör dels av ett svämplan för Trosaån, dels en naturlig fördröjningsyta vid skyfall. För att bibehålla denna funktion i området och undvika att skapa problem med översvämning på andra områden, föreslås dagvattnet ges mycket plats.

Dagvattensystemet föreslås ansluta till befintlig kulvert under Nyängsvägen. Genom området föreslås ett större, uppsamlande dike. Inom kvartersmark föreslås dagvattnet fördröjas och renas innan det kopplas på det uppsamlande diket. Vatten från kommunala gator föreslås även renas innan det leds till det uppsamlande diket.

Stommen i dagvattenhanteringen inom planområdet blir ett uppsamlande dike i nord-sydlig riktning längs med gatustråket i mitten av planområdet. Den största delen av dagvattnet leds till detta dike och sedan vidare till en damm och därefter till befintlig dagvattenkulvert under Nyängsvägen. En del vatten kommer vid större regn avledas direkt mot Trosaån via ett nytt skyfallsdike. För att inte orsaka översvämningsproblematik inom planområdet, samt att inte belasta recipienten Trosaån med ökade föroreningsmängder, krävs omfattande fördröjning och rening inom kvartersmark och allmän platsmark.



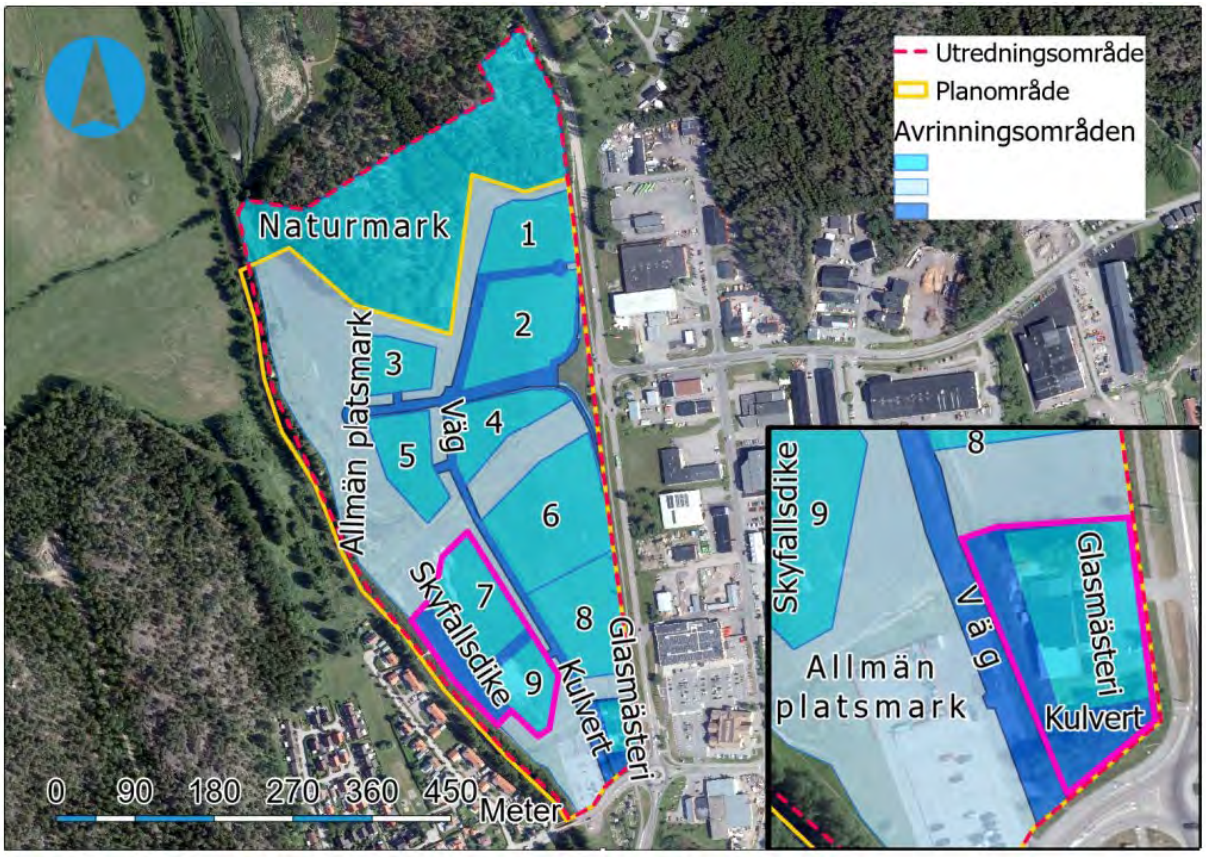
Skiss över föreslagna dagvattenlösningar inom planområdet. Det uppsamlande diket är markerat med mörkblå färg. Bild: Ramboll.

Det uppsamlande diket kommer kunna omhänderta ett dimensionerande flöde. Därefter kommer dikets svämplan, park- och grönytor kunna översvämmas. Vägar kommer därefter användas som skyfallsväg. Till sist, för att utrymma vatten vid extrema händelser och brädda skyfallsytorna, föreslås en skyfallsväg direkt ut i Trosaån.

Förslag till dagvattenhantering – kvartersmark

Dagvattenhanteringen kan utföras på olika sätt beroende på teknikläget vid den tidpunkt dagvattenanläggningen implementeras. De krav som ställs i dagsläget är en fördröjning av ett 20-årsregn samt rening för att inte öka föroreningsbelastningen på recipienten enligt MKN. Dessa krav kan även komma att förändras över tid, och det rekommenderas att lösningar anpassas till rådande krav.

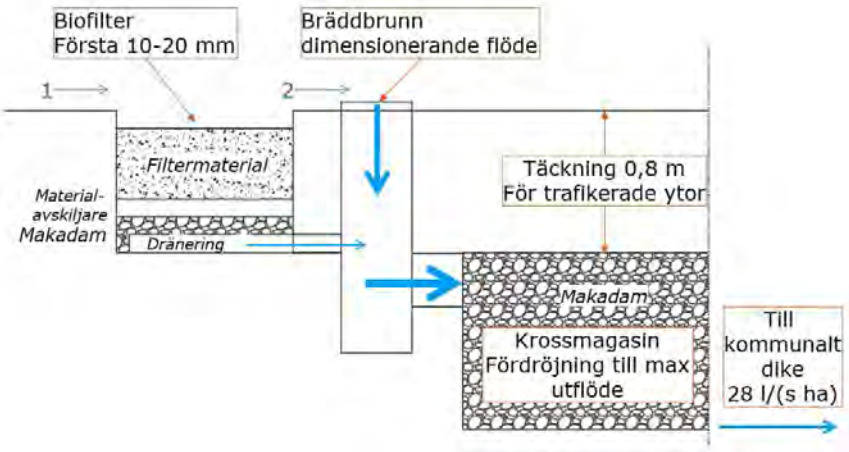
För att inte öka avrinningen från planområdet behöver dagvattnet fördröjas inom planområdet. I figur och tabell nedan finns de föreslagna kvarteren redovisade tillsammans med den fördröjningsvolym som krävs för respektive kvarter för att den totala avrinningen inte ska öka.



Avrinningsområdena som redovisas i tabell nedan. Avrinningsområden inringade med rosa består av flera delområden. Bild: Ramboll.

Avrinningsområde	Fördröjningsvolym (m^3)
1	176
2	308
3	108
4	145
5	154
6	382
7	209
8	243
9	104

Inom kvartersmarken kan dagvatten fördröjas med exempelvis dagvattendammar, diken och underjordiska krossmagasin. I figuren nedan redovisas exempel på en lösning bestående av biofilter, bräddbrunn och krossmagasin som både renar och fördröjer dagvattnet.



Exempel på dagvattensystem inom kvartersmark. Bild: Ramboll.

Trosa kommun kommer vid försäljning av mark ställa krav på fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark. Detta kommer sedan att följas upp i samband med bygglovgivning.

Förslag till dagvattenhantering – allmän plats

På allmän platsmark föreslås ett uppsamlande dike med en damm innan utlopp till Trosaån. Vatten från vägar leds via biofilter innan utlopp i diket. Parkeringar renas även med biofilter och fördelaktigt även med oljeavskiljare. Oljeavskiljare rekommenderas oftast för parkeringar med över 20 platser.

Kommunala gator föreslås renas i biofilter som dimensioneras efter de första 10-20 mm regn för att sedan breddas till diket. Dräneringen under filtret kopplas även på diket. Ett exempel på utformning presenteras i Figur 17. Vägarna höjdsätts så att de lutar mot biofiltren. Remsor av biofilter längs hela gatan med ca 0,8 m bredd är ett exempel som skulle klara rening till befintlig situation (se total area i Tabell 18).

Innan kulverten under Nyängsvägen (och slutligen utsläpp i Trosaån) föreslås en dagvattendamm som kan fördröja den ökade volymen som exploateringen av planområdet innebär, utan att kulverten behöver dimensioneras upp. Dammar kan både minska flödestoppar och rena vatten genom sedimentation och växtupptag. Ett uppskattat intervall på fördröjningsvolymen som krävs för att

fördröja flödet till den kapacitet som finns under Nyängsvägen är ca 1500 – 2500 m3. Denna volym behövs utöver den permanenta vattenytan i dammen.

Förslag till hantering av översvämningsrisk

Marken inom planområdet är förhållandevis lågt belägen. För att säkerställa en långsiktigt hållbar utbyggnad inom planområdet kommer marknivåerna inom kvartersmark att behöva höjas. I tabellen nedan sammanställs rekommenderade planeringsnivåer inom planområdet. Planeringsnivåerna avser lägsta markyta, nivå för färdigt golv, vitala entréer och byggnadsfunktioner. I detaljplanen regleras lägsta golvnivå inom kvartersmark utifrån dessa rekommendationer. Inga källare får anläggas inom planområdet.

Objekt	Höga flöden i Trosaån	Framtida skyfall (100-årsregn)
Vårdcentral	Beräknat högsta flöde	0,5 m ovan stående vatten
Ambulans-infart, övriga samhällsviktiga vägar	0,1 m ovan 100-årsflöde	0,1 m ovan stående vatten
Bostadsbyggnad	Beräknat högsta flöde	0,3 m ovan stående vatten
Verksamhetsbyggnad	200-årsflöde / 0,2 m ovan framtida 100-årsflöde	0,2 m ovan stående vatten
Verksamhetsmark	0,2 m ovan framtida 100-årsflöde / Beräknat högsta flöde	0,2 m ovan stående vatten
Övriga vägar	Max djup 0,1 – 0,2 m vid framtida 100-årsflöde	Max djup 0,1 – 0,2 m
Grönytor	Används som svämplan/skyfallsyta	Används som översvämningsyta

Föreslagna planeringsnivåer inom planområdet för hantering av översvämningsrisker.

Övriga förhållningssätt för höjdsättning som är viktiga för att förebygga översvämning listas nedan.

- Marklutning ut från byggnader på minst 5 % ut till 3 m från byggnad (horisontellt). Därefter minst 1 % lutning. Detta kan ses som generella riktlinjer.
- Tröskelpunkter där ansamlat vattnet kan rinna över måste ligga under känsliga objekt.
- Generellt sett bör grönytor vara lägst placerade, därefter vägar och högst byggnader.
- Områdets generella lutning bör vara mot uppsamlande dike samt i dikets lutning. Diket behöver ha en viss lutning för att kunna omhänderta det dimensionerande flödet.

I och med att ett dagvattendike kommer sträcka sig igenom planområdet finns en risk för översvämning av detta. Risken föreslås åtgärdas genom att:

- Byggnader placeras ovan nivån för ett 100-årsflöde i det uppsamlande diket.
- Vid kulvertar behövs bräddningsfunktioner vid höga flöden. Flödena behöver tillfälligt kunna dämma upp på gatan.

Den befintliga byggnaden i planområdet sydöstra del ligger lägre än ett 100-årsflöde i Trosaån. Den planerade gatan väster om byggnaden rekommenderas maximalt ha ett vattendjup på 0,2 m vid ett 100-årsflöde. Nyängsvägen, som planeras ligga kvar på befintlig nivå, blir då lägre än planerad väg. Översvämning från höga flöden i Trosaån kan därmed tränga in över Nyängsvägen. Glasmästeriet kommer då vara skyddat mot ca ett 50-årsregn. Det skapas på så sätt ett instängt område vid skyfall,

vilket det även är i befintlig situation, och en skyfallsyta krävs för att minska riskerna för byggnaden. Dock behöver grundvattenytan beaktas för att inte få långvarigt stående vatten inom skyfallsytan.

Den planerade vårdcentralen bör placeras med god säkerhetsmarginal över höga flöden i Trosaån, och skyfallsvatten från vårdcentralens fastighet bör i så stor utsträckning som möjligt ledas ut från det instängda området. Marknivån vid den föreslagna vårdcentralen behöver höjas då marknivån i dagsläget ligger mer än en 1 meter under nivån för ett 100-årsflöde i Trosaån. Lägsta golvnivå regleras i detaljplanen för kvartersmarken.

Rening

Föroreningsberäkningar har utförts med hjälp av StormTacs webbapplikation för att undersöka detaljplanens förväntade påverkan på recipienten. Föroreningsbelastningen (kg/år) jämförs med föroreningsbelastningen för befintlig situation. Föroreningsbelastningen bör minska i och med detaljplanens genomförande för att inte försämra möjligheterna att nå MKN i recipienten. För kväve och fosfor jämförs föroreningsbelastningen från planområdet även med uppmätt föroreningsbelastning i Trosaån för att undersöka hur detaljplanen påverkar den berörda recipienten.

I Trosa kommuns dagvattenpolicy står att ”Dagvattensystemen utformas så att en så stor del av föroreningarna som möjligt avskiljs eller bryts ned under vattnets väg till recipienten.”

Parameter	Befintlig situation	Direkt mot kulvert	Via damm	Skyfallsdike	Total utgående mängd
P	6,6	0,19	2	0,44	2,63
N	150	0,87	25	2,6	28,47
Pb	0,33	0,0074	0,033	0,0063	0,0467
Cu	0,56	0,014	0,14	0,014	0,168
Zn	1,3	0,058	0,22	0,052	0,33
Cd	0,0065	0,00033	0,0018	0,00033	0,00246
Cr	0,14	0,0034	0,035	0,0046	0,043
Ni	0,12	0,0047	0,037	0,0033	0,045
Hg	0,00044	0,000049	**0,00048**	0,000066	0,000595
SS	3100	25	270	22	317
Olja	11	0,21	1,4	0,41	2,02
PAH16	0,0077	0,00027	0,0013	0,00021	0,00178
BaP	0,00054	0,000036	0,00027	0,000027	0,000333
Bensen	0,0066	0,000042	0,0044	0,000083	0,004525

Utgående mängder (kg/år) med rening efter exploatering jämfört med befintlig situation. Färgade värden överskrider befintliga mängder, understrukna värden i fetstil ligger inom 20 % av det befintliga värdet.

Slutsatser

Principen för dagvattenhanteringen inom detaljplanen är att dagvattnet fördröjs och renas inom respektive fastighet innan vidare avledning till dike. Föreslaget dike ska vidare kunna avleda dagvatten från allmän platsmark samt de fördröjda flödena från kvartersmark. Slutligen avleds diket till en dagvattendamm som ett sista fördröjningssteg innan anslutning till befintlig dagvattenkulvert under Nyängsvägen. En viktig åtgärd kommer även vara att anlägga ett skyfalls-/bräddningsdike som

förbinder det större diket med Trosaån. Med det system och de åtgärder som föreslås bedöms detaljplanen kunna genomföras utan risk för skada på människors hälsa och miljö.

Med föreslagna dagvattenåtgärder sker enligt beräkningarna en minskning av föroreningsbelastningen från planområdet för samtliga studerade ämnen, bortsett från kvicksilver. Utifrån detta kan förväntas att möjligheterna att nå MKN i Trosaån förbättras. Reningen i detta område är mycket viktig, eftersom en naturmark blir exploaterad i stor utsträckning. Rening vid källan och i flera steg rekommenderas. MKN för Trosaån med avseende på den kemiska statusen har mindre stränga krav för kvicksilver då tillskottet främst är diffust (atmosfärisk deposition).

Värme

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

El och solceller

Planområdet elförsörjs av Vattenfall Eldistribution AB.

Rådmansbackarna har ett gynnsamt läge för solceller. Det är positivt om denna energikälla kan utnyttjas. Med tanke på läget i riksintresseområdet för Trosaåns dalgång är det viktigt att solceller anpassas till platsen. Det kan handla om att solceller integreras i takmaterialet eller att det inte avviker i färg mot taket.

Tele och fiber

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

Avfall

Kommunal avfallshämtning ska anordnas i enlighet med kommunens gällande renhållningsbestämmelser. Den befintliga återvinningsstationen i den södra delen av planområdet får ett nytt läge intill den nord-sydliga huvudgatan.

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär att tidigare odlingsmark om ca 14 hektar tas i anspråk för byggnation av verksamheter och bostäder. En framtida byggnation innebär en strukturell förändring av landskapet då landskapsrummet omdefinieras från ett öppet landskap till en bebyggd miljö. De tillkommande byggrätterna är främst lokaliserade till planområdets östra delar - bort från Trosaån. Detta minskar den visuella påverkan på riksintresset i vyer från norr, då bebyggelsen endast kommer framträda i begränsad mån. Den funktionella påverkan är avgränsad till markanvändningen som byts, från brukad mark till bebyggd mark. Idag finns inga stråk eller kommunikationer över ytan och planförslaget kan bidra med ökad tillgänglighet till Trosaån och dess närhet.

Genom planförslaget påverkas landskapsbilden i de södra delarna av riksintresset. Dock är området delvis avskilt genom topografin från vyerna norrifrån. Det är främst den västra delen av planområdet bedöms vara exponerat. Sett från centrala delar av riksintresset påverkas därmed viktiga egenskaper såsom möjligheten att avläsa topografin i begränsad omfattning. De östra delarna av planområdet

har bedömts ha en lägre känslighet eftersom de inte är exponerade mot de centrala värdena av riksintresset. Byggnationer där bedöms inte behöva framträda i större mån vilket begränsar påverkan på riksintressets värden. I vyer från ån kan en exploatering innebära en betydande påverkan, omfattningen är dock helt beroende på hur tillkommande bebyggelse och landskap utformas. Området kring ån är särskilt betydande för möjligheten att förstå de kulturhistoriska sambanden från Trosa till Trosa kyrka, vilken är en viktig och betydande egenskap i riksintresset. I de västra delarna finns också viktiga funktionella och visuella samband som är direkt kopplade till Trosaån som en långsträckt och sammansatt kulturmiljö. Genom att anpassning av planförslaget gjorts genom utformning och begränsningar i höjder samt väl tilltagna ytor för allmän platsmark - Natur bedöms påverkan på riksintresset vara begränsat.

Miljö

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken, 6 kap., 3 § föreslås därför inte göras. Bedömningen har samrådts med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Med anledning av planens påverkan på riksintresse för kulturmiljövården kan planens genomförande innebära en betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som listas i miljöbedömningsförordningen (2017:966). Detta behöver därför utredas vidare. (Yttrande Länsstyrelsen Södermanlands län 2021-12-03). Kommunen har utifrån Länsstyrelsens svar tagit fram utredningar i syfte att säkerställa att planens genomförande inte kommer innebära betydande miljöpåverkan. En separat miljökonsekvensbeskrivning har inte tagits fram utan utredning av identifierade frågeställningar har gjorts inom ordinarie plandokument.

Risk

Inom ramen för detaljplanen har en övergripande riskanalys, utifrån Trosa kommuns riskanalysmodell, samt en riskutredning för ny drivmedelsstation gjorts för att fastställa behov av skyddsåtgärder och riskavstånd. I planförslaget regleras bebyggelsens minsta möjliga avstånd mot väg 218, mot infartsgatan vid drivmedelsstationen samt mot angränsande fastighet norr om drivmedelsstationen. Analysen att inte några särskilda åtgärder eller ytterligare krav på säkerhetsavstånd är nödvändiga. Planen kan således utformas på föreslaget vis med hänsyn till väg 218.

Vid eventuellt anläggande av drivmedelsstation inom planområdet ska ett minsta avstånd på 25 meter mellan drivmedelsstationen och nya verksamheter upprätthållas. Om detta avstånd inte kan uppnås bör fasader som vetter mot drivmedelsstationen uppföras i obrännbart material.

Dagvatten

Principen för dagvattenhanteringen inom detaljplanen är att dagvattnet fördröjs och renas inom respektive fastighet innan vidare avledning till dike som avleds till en dagvattendamm som ett sista fördröjningssteg innan anslutning till befintlig dagvattenkulvert under Nyängsvägen. Med det system och de åtgärder som föreslås bedöms detaljplanen kunna genomföras utan risk för skada på människors hälsa och miljö. Med föreslagna dagvattenåtgärder sker enligt beräkningarna en minskning av föroreningsbelastningen från planområdet för samtliga studerade ämnen, bortsett från kvicksilver. Utifrån detta kan förväntas att möjligheterna att nå MKN i Trosaån förbättras.

Samhällsviktig verksamhet

Inom planområdet planeras för en samhällsviktig verksamhet, en ny vårdcentral. Den nya vårdcentralen kommer att inrymma såväl dagens olika verksamheter som en ny familjecentral vilket

är ett samarbete mellan Region Sörmland och Trosa kommun. Idag finns inte någon familjecentral i Trosa kommun. Den nya etableringen ger också regionen möjlighet att framtidssäkra primärvård, folktandvård och övriga funktioner vid en fortsatt utveckling av Trosa kommun.

Lokaliseringen är vald utifrån flera perspektiv. Genom sin närhet till hållplatser, gång- och cykelvägar samt enkelhet att angöra med bil blir den framtida vårdcentralen tillgänglig för alla som behöver besöka den och dess funktioner. Det finns goda förutsättningar att skapa cykelgarage, parkeringsplatser och attraktiva utemiljöer för besökarna. En tydlig förbättring jämfört med idag är också möjligheten att säkerställa en patient- och trafiksäker angöring för ambulans och infekterade. Frågan om separata entréer för infekterade har blivit särskilt tydliggjorda de senaste två åren med omfattande antal fall av Covid 19-patienter. Den nya etableringen möjliggör för separata entréer och infarter vilket höjer patientsäkerheten och möjligheten att rädda liv. Utifrån ett längre perspektiv gör planens utformning och föreslagna anpassningar att den nya vårdcentralen lokalisering klimatsäkras långsiktigt.

Klimatanpassning och höga vattenflöden

Plan- och bygglagen har kompletterats för att kommuner i högre utsträckning ska hantera klimatanpassningsfrågor i detaljplaneprocessen. Inom ramen för aktuell detaljplan har en dagvattenutredning tagits fram i syfte att studera påverkan på området från bland annat höga flöden i Trosaån och skyfall. Detaljplanen anger bestämmelser för att säkerställa långsiktighet och hållbarhet. Ett omfattande dagvattensystem ska byggas ut för fördröjning, rening och avledning. Inom kvartersmark ska dagvatten renas och fördröjas vilket kommer att villkoras i kommande köpeavtal. Marknivåer och exempelvis placering och utformning av byggnader anpassas för att säkerställa avrinning mm för att undvika skador från framtida höga flöden i Trosaån eller skyfall. Utmed ån planläggs ett omfattande naturstråk som förstärker Våtmarkspromenaden, garanterar befintliga albårder för rening och stabilitet och samtidig utgör en naturlig översvämningsyta

Kvartersmarken inom planområdet kommer att höjas jämfört med idag vid ett genomförande av detaljplanen. Detta tillsammans med att vattennivån i Trosaån generellt kommer att sänkas något uppströms när vandringshindret vid Trosa kvarn tas bort gör att översvämningsrisken vid höga flöden i Trosaån minskar eller i vissa fall byggs bort inom planområdet. De vägar in för Trosaån via dikessystem och lågpunkter som visar sig i de generella översvämningskarteringar som tagits fram och som redovisas i Länsstyrelsens kartdatabas kommer således att försvinna vid ett genomförande av detaljplanen.

Genom att möjliggöra för verksamheter att lokalisera sig lokalt skapas förutsättningar för att stärka Trosa stad och kommunen som helhet som arbetsmarknad. Trosa kommun hör till en av länets mest företagstäta kommuner och arbetsmarknaden är stark och behöver kunna utvecklas lokalt. Genom att skapa förutsättningar för expansion inom kommunen kan arbetsplatser behållas och öka vilket minskar behovet av pendling utanför kommunen. Rådmansbackarna har en mycket god tillgänglighet såväl för gående och cyklister som för resande med kollektivtrafik vilket gör att behovet av bil för resande till och från arbetet kan begränsas. För varje medborgare som kan arbeta lokalt minskar kommunens utsläpp av koldioxidgaser vilket gör att kommunens klimatavtryck på sikt minskar.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocess

- Planbeslut 11 maj 2021
- Beslut om samråd 8 juni 2022
- Beslut om granskning tredje kvartalet 2022
- Godkännande av planen första kvartalet 2023
- Antagande av kommunfullmäktige första kvartalet 2023
- Laga kraft första kvartalet 2023

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planarbetets gång.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 10 år från det att planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Kvartersmark

Trosa kommun äger all marken inom planområdet förutom Trosa 11:6-11:7. Kommunen avser sälja tomter till externa exploatörer vilka ansvarar för anläggande, upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark.

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvattenhanteringen i området ska utformas i enlighet med dagvattenutredningens principer och utifrån Tekniska enhetens anvisningar. Inom kvartersmark ska fördröjning och rening anordnas. Detta kommer att vara ett villkor vid försäljning av mark inom planområdet och följas upp i samband med bygglovgivning.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet, Skanova AB för telenätet och Trofi (Trosa Fibernät AB) för fibernätet. Infrastrukturen kommer att byggas ut i samband med genomförandet av detaljplanen.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

Nybyggnadskarta beställs av kommunens mät- och kartentreprenör.

Avtal

Vid försäljning av mark upprättas avtal mellan Trosa kommun och köpare.

Ett avtal som reglerar drift och underhåll norr om cirkulationen inom vägområdet med kommunalt huvudmannaskap kommer att upprättas mellan Trosa kommun och Trafikverket.

Ett avtal kommer att upprättas mellan Trosa kommun och fastighetsägaren till Trosa 11:6 och 11:7 för att reglera detaljplanens förändringar av de båda fastigheterna. De ytor i anslutning av dike och mot cirkulationen som överförs till kommunen kompenseras med motsvarande ytor utmed Trosa 11:6 norra gräns. De delar där befintlig gång- och cykelväg är dragen och som är planlagd som allmän plats förs över till Trosa kommun utan ersättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Trosa 11:3, 11:5-12 samt del av fastigheterna Trosa 10:64, 11:1, 11:4 och 11:13.

All mark inom planområdet ägs av Trosa kommun med undantag för Trosa 11:6-11:7 som är privatägda. De delar av Trosa 11:6 och 11:7 som genom vägrättsavtal är upplåtna för Trafikverkets gång- och cykelväg regleras i detaljplanen som allmän plats Gata med kommunalt huvudmannaskap. Tidigare fastighetsägare har vid vägrättens instiftande fått ersättning för intrånget i respektive fastighet. Vid genomförandet av detaljplanen kommer aktuell mark att överföras till Trosa kommun utan ersättning.

Planområdet korsas av en större kraftledning vilken är reglerad i ledningskoncession. Området runt ledningen säkerställs genom allmän plats - natur.

Tekniska frågor

VA och dagvatten

Trosa kommun kommer att bygga ut vatten och avlopp inom planområdet med anvisade anslutningspunkter till de kommande fastigheterna. Planområdet kommer att inkluderas i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Kommunen ansvarar vidare för utbyggnad av dagvattenanläggning inom allmänplats. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för fördröjning och rening vilket kommer att villkoras i kommande köpeavtal.

Allmänna ledningar placeras inom allmän plats.

Värmeförsörjning

Statkraft är huvudman för kommunens fjärrvärmenät. Möjligheterna att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet bedöms vara goda. Trosa stads fjärrvärmenät är beläget inom ett par hundra meters avstånd från planområdet.

Tekniska utredningar

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

- Dagvattenutredning, Ramboll, 2022-04-26
- Riskbedömning för lokalisering av bensinstation, WSP, 2022-04-28

UPPHÄVANDEN OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd

Inom planområdet råder strandskydd om 100 m från Trosaån.

Strandskyddet kommer att upphävas inom rödskrafferade områden.

Enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen, PBL, får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap 18c § miljöbalken, MB, samt om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunens beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan ska inte, enligt 7 kap 18 f § MB, omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

Trosa kommun anser att intresset att upphäva strandskyddet inom planområdet väger tyngre än strandskyddsintresset. Inom planområdet kommer strandskydd att hävas inom kvartersmark samt inom allmänplatsmark som avser lokalgata, parkering och allmänna dagvattenanläggningar.

De särskilda skäl som hänvisas till för upphävande av strandskydd inom kvartersmark är enligt MB 7 kap 18 c-d §§ följande punkter:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

I den södra delen av planområdet är marken inom det strandskyddade området utbyggt sedan lång tid tillbaka. Stora delar av området är idag inte allemansrättsligt tillgängligt då den till större delen består av åkermark och hårdgjorda ytor. Dessa ytor utgör heller inte några större naturvärden då marken är brukad. Det finns inga naturvärden att skydda och i den mån enskild fastighet berörs är denna yta inte allemansrättsligt tillgänglig. Genom att avsätta ett omfattande område, mellan 50-100 m som Natur med såväl strövområden, albårder, dagvattendammar med mera skapas bättre förutsättningar att utveckla och stärka naturvärden och den allemansrättsliga tillgängligheten i området. Detta regleras i detaljplanen som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa naturvärden och fri passage.

I den nordvästra delen samt centralt i området löper diken. Dikessystemet i nordväst utgör det slutliga reningssteget för Trosa våtmark och dessa underhålls regelbundet i syfte att säkerställa dess funktion i reningsanläggningen. Övriga diken utgörs av avvattningsdiken för åkermarken vilka underhållsgrävs regelbundet. Samtliga diken är anlagda avvattningsdiken och dessa omfattas inte av strandskydd eftersom de i miljöbalkens mening inte definieras som vattendrag.

Utredning av alternativa lokaliseringar av verksamhetsmark

Efterfrågan på verksamhetsmark och behovet av en ny vårdcentral är mycket stort i Trosa kommun. I den senaste översiktsplaneprocessen där översiktsplanen antogs år 2021 gjordes omfattande utredningar för att identifiera nya möjliga utbyggnadsområden för verksamheter samt lämpliga platser för lokalisering av en ny vårdcentral.

I Trosa stad är möjligheten till utbyggnad kraftigt begränsad. I nordost avgränsas tätorten naturligt av Tomtaklintskogens naturreservat inklusive sitt Natura 2000-område. Direkt norr om detta område ligger bostadsområdena Åda fritidshusområde, Hökeberga och Åda backar. Även höjdpartierna Rådmansbackarna utgör en naturlig gräns norrut. Norr om dessa områden breder Åda gårds åkermarker ut sig vilka är belägna inom riksintresset Trosaåns dalgång och direkt olämpliga för annan användning av flera skäl. I söder utgör Östersjön en naturlig gräns och i väster är marken olämplig för den här typen av användning av flera skäl.

Rådmansbackarna har sedan lång tid tillbaka varit helt eller delvis markerat i kommunens översiktsplan som strategisk mark med inriktning mot verksamheter. I samband med arbetet med ÖP2021 kompletterades beskrivningen och ett resonemang fördes kring områdets strategiska läge för en ny vårdcentral. Trosa kommun kan konstatera att efter omfattande utredningar av alternativa lokaliseringar av verksamhetsmark finns inga andra lämpliga och rimliga alternativ i Trosa stad.

Även i Vagnhärad har möjligheten till ny verksamhet utretts bl a inom ramen för den nya översiktsplanen. Det går att konstatera att översiktsplanen markerar omfattande områden i norra Vagnhärad som strategisk mark eller som verksamhetsmark. Den största delen av detta är dock påverkad av riksintresset för Ostlänkens utredningskorridor och mot bakgrund av det är det inte möjligt för Trosa kommun att planlägga dessa områden. Trafikverkets utredningsarbete pågår

visserligen och järnvägsplanen är på väg mot planprövning men många oklarheter kvarstår för att kommunen ska kunna påbörja detaljplanering inom området.

Utifrån de omfattande utredningar som genomfört för alternativa lokaliseringar kan Trosa kommun konstatera att det inte är möjligt att tillgodose detta intresse på annan plats i kommunen.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är av nationell betydelse och ”får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk” (Miljöbalken 3 kap 4 §).

Rådmansbackarna har sedan flera år tillbaka setts som ett framtida utvecklingsområde för Trosa stad. Stora delar av planområdet utgörs av jordbruksmark. Marken ägs av Trosa kommun men arrenderas ut. Området genomkorsas av diken samt kraftledning vilket bryter upp åkermarken. I nordväst utgörs en stor del av området av ett dikessystem som är det sista reningssteget för Trosa våtmark. Inom området finns även flera lågpunkter som periodvis samlar stående vatten.

Inom ramen för kommunens översiktsplanearbete 2019-2021 har alternativa lokaliseringar studerats när det gäller möjlig mark för verksamheter i Trosa stad specifikt samt i kommunen som helhet. I avsnittet ovan rörande strandskydd redovisas detta.

Den senaste klassningen av jordbruksmarken genomfördes i början av 1970-talet. Länsstyrelsen i Södermanland har initierat en uppdatering av detta i syfte att tydliggöra kvaliteten på länets åkermark och dess brukningsvärde men i dagsläget är det klassificeringingen från Kungliga Lantbruksstyrelsen, 1971-02-11 som är gällande. Enligt den har åkermarken i Trosa kommun inklusive detta område klass 3 på en tiogradig skala där 10 är det högsta värdet och framförallt utgörs av markerna i sydvästra Skåne.

Området är markerat som strategisk mark kommunens nya översiktsplan, antagen 17 mars 2021. I översiktsplanen beskrivs att det inom området finns möjligheter att förtydliga entrén till Trosa stad och samtidigt bygga ut ett större område för verksamheter, handel, kontor och framtida vårdcentral.

I förslag till ny detaljplan för Rådmansbackarna kommer jordbruksmark att tas i anspråk för att möjliggöra utbyggnad av en ny vårdcentral samt verksamheter och bostäder. Planen möjliggör även ett stärkt gångstråk utmed Trosaån, odlingslotter samt säkerställer översvämningsytor och dikessystem till Trosa våtmark. I en tid då självförsörjning blir allt viktigare och varsamhet med jordbruksmark är prioriterat är det av högsta betydelse att kommunen i detaljplanen kan visa att detaljplanens syfte väger tyngre än att bevara området för framtida odling. Åkermarken är som nämnts av en låg klassning, tre på en tiogradig skala där tio är högsta klass. Området är uppbrutet av olika dikessystem samtidigt som huvudledningen för Trosa stads elförsörjning skär genom området. Inom området finns flera lågpunkter som periodvis har stående vatten vilket beror på hög grundvattennivå och dåliga förutsättningar för infiltration med tanke på rådande geotekniska förhållanden. Området är beläget i direkt anslutning till verksamhetsområdet i norra Trosa och den södra delen är bebyggd och hårdgjord i stor omfattning.

I kommunens översiktsplan finns stöd för en utveckling i enlighet med föreslagen detaljplan. Alternativa lokaliseringar för verksamheter har nyligen utretts inom ramen för arbetet med kommunens översiktsplan och det är inte möjligt att etablera verksamheter på annan plats inom en överskådlig tid. I Trosa stad bedöms det inte finnas några utbyggnadsmöjligheter på annan plats och i övriga kommunen finns andra hinder i form av andra intressen såsom riksintresset för Ostlänken och

dess utredningskorridor. Inom området skapas plats för en ny vårdcentral för Trosa vilket är av högsta vikt då dagens vårdcentral inte kan klara det behov som numera finns i kommunen. Befintlig vårdcentral är byggd i mitten av 1970-talet och är inte dimensionerad för dagens behov och befolkning. Att lokalisera en vårdcentral på en plats med god tillgänglighet för besökare samt med möjlighet för säker och snabb anslutning för ambulans och andra sjuktransporter är av strategisk betydelse. Inom planområdet ges möjlighet för Region Sörmland och Trosa kommun att bygga ut en komplett vårdcentral som rymmer de verksamheter som krävs idag och i framtiden. Kommunens samlade bedömning är att området med stöd av översiktsplanen får tas i anspråk för föreslagen bebyggelse och att tidigare användning som jordbruksmark upphör.

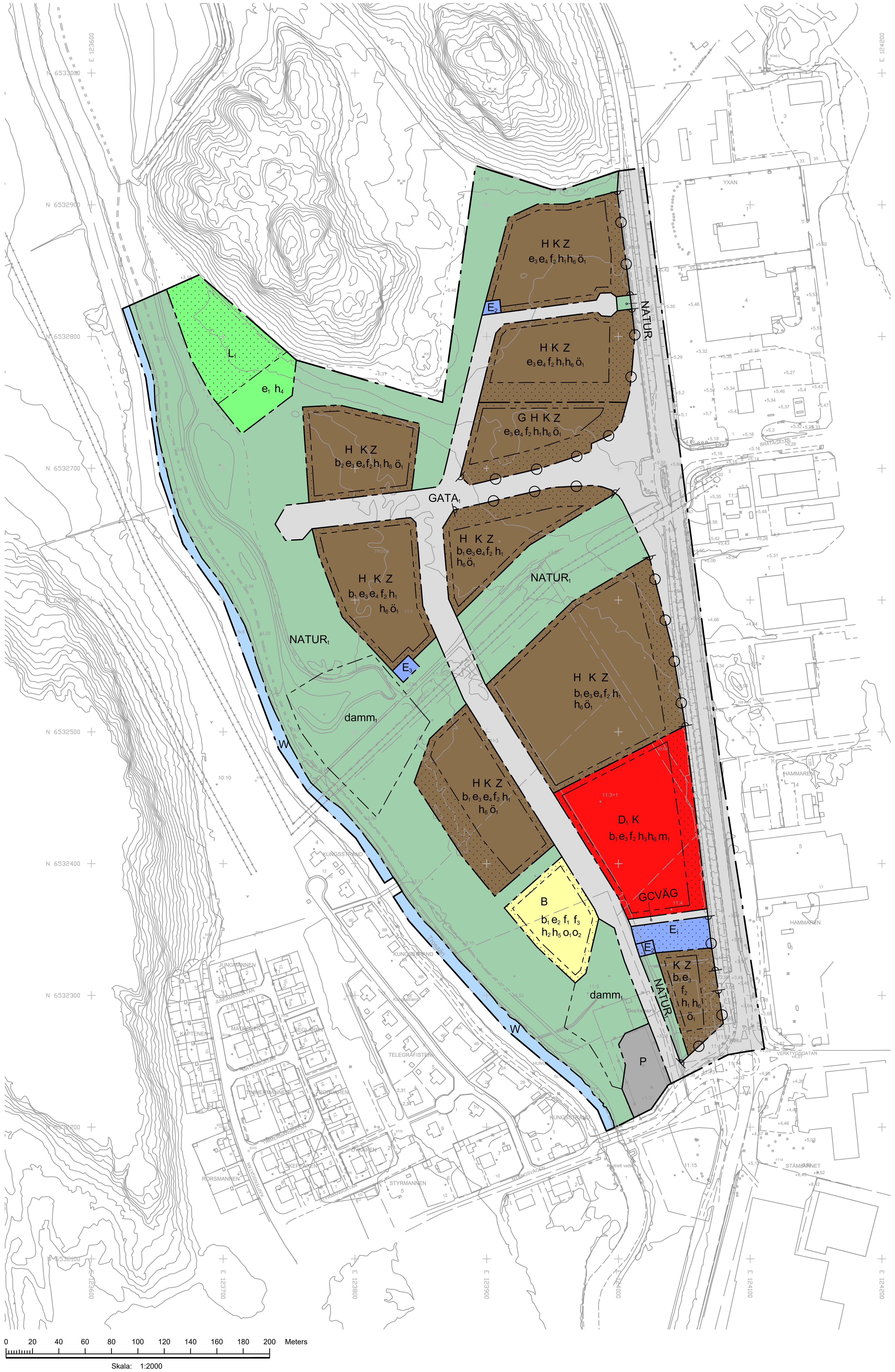
MEDVERKANDE

Från samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson Planchef

Medverkande konsulter

WSP Sverige AB



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

— · — · — · —	Planområdesgräns
— · — · — · —	Användningsgräns
- · - · - · - · -	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA$_1$	Gata, inkluderar funktion för kollektivtrafik.
GCVÄG	Gång- och cykelväg.
NATUR$_1$	Natur. Inom natur får allmänt gångstråk och andra allmänna anläggningar samt enklare tillfarter anordnas.

Kvartersmark

B	Bostäder.
D_1	Vårdcentral.
E_1	Återvinningsstation.
E_2	Transformatorstation.
E_3	Pumpstation.
G	Drivmedel.
H	Detaljhandel.
K	Kontor.
L_1	Koloniområde.
P	Parkering.
Z	Verksamheter.

Vattenområde

W	Vattenområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

damm$_1$	Damm

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

(prickad mark)	Marken får inte förses med byggnad
$ö_1$	Marken får inte förses med plank eller staket

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8.0 meter
h_2	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8.5 meter
h_3	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10 meter
h_4	Högsta nockhöjd är 5.0 meter
h_5	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter
h_6	Högsta nockhöjd på carport, förråd mm är 5 meter

Skydd mot störningar

m_1	Byggnad ska ha brandklassad fasad

Verksamheter får inte vara störande för befintlig och planerad bostadsbebyggelse. Riktvärden för externt industribuller får inte överskridas vid bostadsbebyggelse.

Stängsel, utfart och annan utgång

◯ · ◯	Utfartsförbud

Takvinkel

o_1	Minsta takvinkel är 30 grader
o_2	Största takvinkel är 45 grader

Upphävande av strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark

Utformning

f_1	Bebyggelse ska ha träfasad i jordkulörer
f_2	Bebyggelse ska ha fasad i jordkulörer med inslag av trä.
f_3	Endast flerbostadshus

Skyltning ska i huvudsak ske på byggnader. Enstaka gemensamma skyltpelare får förekomma. Skyltning får ej vara föränderlig eller blinkande.

Utförande

b_1	Lägsta golvnivå är +3,2 meter
b_2	Lägsta golvnivå är +3,8 meter

Grundläggning ska normalt ske genom pålning och följa respektive fastighets geotekniska utredning

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 40 m²
e_2	Största byggnadsarea är 800 m² per för flerbostadshus varav högst 200 kvadratmeter per byggnad
e_3	Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet
e_4	Största byggnadsarea är 100 m² per fastighet för komplementbyggnad

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utförande

Källare får inte finnas

GRUNDKARTA
till detaljplan för

Rådmansbackarna
Trosa kommun, Södermanlands län

Kartbeteckningar, primärkarta

- - - - - - -	Kvarterstrakt/Traktgräns
– – – – – – –	Fastighetsgräns
LÖVÅSEN 3:1	Fastighetsbeteckning
— — — — ———	Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
—//——//— ········	Staket eller plank/ Stödmur
54,5	Höjdkurva
———	Vatten/ Dike
———	Häck
- - -	Ägoslagsgräns
⊠ ▭	Belysningstolpe/ Elskåp
	Lövträd/ Barrträd
	Lövskog/ Barrskog
	Äng/ Åker
Sv, 000-000.0	Rättigheter och servitut
- - .	Servitut, rättighet, gemensamhetsanläggning

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

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2021-05-11
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2021-05-17
Ledningar från Ledningskollen ej redovisade

N

Upprättad 2021-05-18 av Metria AB i Katrineholm

Genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

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

SAMRÅDSHANDLING

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

Detaljplan för

RÅDMANSBACKARNA
Trosa 11:1 m.fl.

Trosa kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Planuppdrag 2022-05-11	SBN
		Antagande	
Upprättad 2022-05-27	Reviderad	Laga kraft	
Linda Axelsson Planchef			

Handel, kontor och/eller verksamheter

Handel, kontor och/eller verksamheter

Odlingslotter

Handel, kontor och/eller verksamheter

Drivmedelstation

Handel, kontor och/eller verksamheter

Handel, kontor och/eller verksamheter

Handel, kontor och/eller verksamheter

Handel, kontor och/eller verksamheter

Vårdcentral

Bostäder

ÅVS

Befintlig verksamhet

P

N

Detaljplan för del av Trosa 11:1, Rådmansbackarna, Trosa kommun, dnr 2021/26.

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-06-07 § 47 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för del av Trosa 11:1 m.fl, Rådmansbackarna, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2022-05-27. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2022-06-13 t o m 2022-07-29

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2022-06-14	Skanova AB	Synpunkter
2	2022-06-15	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Synpunkter
3	2022-06-23	Postnord	Synpunkter
4	2022-07-06	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
5	2022-07-07	Trafikverket	Synpunkter
6	2022-07-15	Statens Geologiska Institut	Synpunkter
7	2022-07-26	Region Sörmland	Ingen erinran
8	2022-06-27	Fastighetsägare i området	Synpunkter
9	2022-07-28	Fastighetsägare i området	Synpunkter
10	2022-07-29	Naturskyddsföreningen Trosabygden	Synpunkter
11	2022-07-29	Naturskyddsföreningen Sörmland	Synpunkter
12	2022-08-25	Länsstyrelsen Södermanland	Synpunkter

Synpunkter

1.Skanova AB

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet, det vill säga när detaljplanarbete påbörjas, för att få med befintliga ledningar samt nya i samförläggning i planeringsunderlaget.

Kontakta våran handläggare i samordningsärende/ samförläggning, se nedan.

På så sätt kan oförutsedda hinder i planeringen som berör Skanovas nät undvikas för att få en smidigare och snabbare planprocess.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på planeringsunderlaget. Kontakta https://url11.mailanyone.net/v1/?m=1o16O1-0005uV-3i&i=57e1b682&c=peT-GKGQWCete5TKT8oht1T9tpPx5lG30Atysa7PqaVOBvVtEqaP-ByBdrmH3jjkcWj5KH2c7Vai-qegcfULKl6G6Uyx94dSgXSI3uL3LZSYTPFT2yR9RHhLrVT1Z2hphaJy0XB920Q-JE1x8HzpU-iXgcFbjwI5zk53sTV0GikAH17YFAxEi9Drptucs5-JmPKRxP-BoAIdBCSG2OSY5Cs9ACjkxsLp5Yg_5nLz34450

Bemötande:
Informationen vidarebefordras till kommunens projektledare.

2.Sörmlandskustens Räddningstjänst

Räddningstjänsten har tagit del av följande handlingar:
– Plankarta, daterad 2022-05-27, upprättad av Trosa kommun
– Upprättade riskanalyser av Trosa kommun respektive WSP

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 1200 l/m.

Bemötande:
Information om brandvatten vidarebefordras till kommunens va-enhet inför kommande projektering.

3.Postnord

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

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

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

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

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

Bemötande:
informationen vidarebefordras till kommunens projektledare inför kommande arbete.

4.Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde *för* aktuell detaljplan bestående av 45 kV luftledning, grön linje, 12 kV markkabel, röd streckad, 45 kV transformatorstation, blå kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

I plankartan finns det utritat för nätstationer, Vattenfall Eldistribution har önskemål om andra placeringar pga nätstation för nära befintlig luftledning samt bättre plats för elförsörjningen. Även en av E-områden behöver större yta. Se bifogad fil.
Det planeras en återvinningsstation intill E-område. Återvinningen får inte förhindra tillgängligheten till nätstationen.

Ytbehovet för varje E-område är initialt 10x10 m. Området kan minskas när det är klart vilken typ av station som kommer att användas. Minsta avstånd till närmaste brännbara byggnadsdel är 5 meter, om byggnadsdelen är av icke brännbart material så kan avståndet krympas (Brandskyddsmyndighetens lokala regler gäller).

En ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå **över 55 kV**, där människor **inte** antas vistas stadigvarande, bör byggnaden placeras på ett avstånd av minst 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.
Då luftledningen ligger inom allmän platsmark krävs inget L-område.

I planhandlingarna framgår att det ska anläggas en dagvattendamm under Vattenfall Eldistributions luftledningar.

En dagvattendamm kan anläggas inom ledningsrättsområdet under förutsättning:

- Att schaktmassor eller liknande som förändrar marknivån får inte placeras i ledningsgatan.
- Att drift och underhållsarbeten för ledningen får inte försvåras.
- Att stolpar med tillhörande stag och jordlinor inte påverkas av anläggande av våtmark eller dikning i närheten av en luftledning.
- Att åtkomst av stolpar, stag för ledningar är lättillgängliga genom att transportvägar för tunga fordon etableras till befintliga stolpplatser.

Vattenfall Eldistribution kräver att följande ska gälla avseende runt stolpar:

- En 5 meter bred hårdgjord yta ska utföras från mark utanför våtmarksområde in till befintliga stolpar.
- Runt befintliga stolpar ska en yta med en minsta radie på 15 meter bestående av hårdgjord yta utföras.
- Utförandet med hårdgjord yta är för att säkerställa tillgängligheten och möjligheten att göra underhåll på Vattenfalls stolpar, skall vara farbar för t.ex. underhållsmaskiner och traktorer.

Genom ovan noterade krav behöver uppfyllas för att tillgängligheten till Vattenfalls stolpar inte ska försämras från idag. Vattenfalls krav är att det ska vara minst lika bra förhållanden som idag att ta sig till ut i området och kunna arbeta på fast mark vid stolparna.

Bilaga: Karta förslag på E-områden, se akt.

Bemötande:
Vid framtagandet av samrådshandlingen gjordes en avstämning av behov av E-områden och önskemål om placering. Inför granskningen ses placeringen över ytterligare en gång för att säkerställa Vattenfalls behov. Tillgängligheten till stationen kommer att vara god oavsett tid på året och dygnet vid lokaliseringen invid återvinningsstationen.

Ytan som är planlagd som dagvattendamm under kraftledningen är till stora delar idag i anspråk taget för ett dikessystem kopplat till Trosa våtmark. Tanken med ytan är framförallt att den i framtiden ska kunna fungera som en översvämningsyta i det fall Trosaån skulle svämma över vid tillfälliga höga flöden. Detta kan ske även idag även om det är ovanligt. Vattenfalls synpunkter vad gäller underhåll och markförhållanden kommer att beaktas i den fortsatta processen.

Tillgängligheten till Vattenfalls stolpar säkerställs såväl genom vägnätet som byggs ut men också genom att aktuellt område planläggs som allmänplatsmark Natur. I det fall en damm anläggs kommer en dialog att föras med Vattenfall om bästa möjliga utformning för att säkerställa framtida underhåll.

5.Trafikverket

Planområdet ligger utmed väg 218, som utgör rekommenderad sekundär transportväg för farligt gods. Trafikverket är idag väghållare för väg 218 förbi det aktuella området. Dialog pågår mellan Trafikverket och Trosa kommun angående kommunalt övertagande av väghållaransvaret på sträckan. Trafikverket välkomnar en fortsatt kontakt angående tecknande av avtal, dels angående drift- och underhållsansvar för väg 218 och dels angående övertagande av väghållaransvaret. Avtalen ska vara undertecknade innan detaljplanen antas.

Till dess att kommunen har övertagit väghållaransvaret för väg 218, vill Trafikverket framföra nedanstående:

- Väg 218 ingår i planförslaget och är planlagd som Gata. Trafikverket anser att vägen ska planläggas som Väg, så länge den har statlig väghållare.

- Av planbeskrivningen framgår att markförhållandena i området är sådana att stabiliseringsåtgärder kommer att krävas i samband med byggnation. Trafikverket utgår ifrån att kommunen i sedvanlig ordning säkerställer att stabiliteten i väganläggningen (väg 218) inte påverkas av planerad byggnation.

- Med hänsyn till det förhållandevis korta avståndet till väg 218, som utgör transportväg för farligt gods, ställer sig Trafikverket undrande till om det kan vara relevant att införa en bestämmelse i plankartan om att utrymning från byggnad ska vara möjlig i riktning bort från vägen? Gäller i synnerhet området för Vårdcentral, där besökare kan ha svårt att snabbt sätta sig i säkerhet i händelse av en olycka.

- Trafikverket ser positivt på plankartans bestämmelse gällande utformning av skyltar. För att ytterligare säkerställa att skyltning inte påverkar trafikanterna negativt, kan väghållningsmyndigheten med fördel vara remisspart i samband med tillstånd/bygglov för skyltar inom planområdet.

Bemötande:
Inför granskningen ändras bestämmelsen till Väg för den del av vägnätet som idag utgörs av väg 218.

De geotekniska förhållandena för i synnerhet cirkulation och tillfartsväg till planområdet är mycket väl utredda. Vid en utbyggnad enligt detaljplanen kommer stabiliseringsåtgärder att genomföras.

Inför granskningen utreds frågan om särskild bestämmelse om utrymningsväg och planhandlingen kompletteras vid behov.

6. Statens geologiska institut

Planens förutsättningar
Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av ett nytt område för verksamheter, handel samt en ny vårdcentral och bostäder vid entrén till Trosa. inom planområdet avsätts även omfattande ytor för rekreationsstråk längs Trosaån, odlingslotter samt dagvattenhantering.

Området är relativt flackt och sluttar ner mot Trosaån. Det finns en sänka med fuktigare mark i sydvästra delen av området. öster om Trosaån i norra delen av planområdet finns ett ca tre meter brett dike.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs det översta lagret inom planområdet huvudsakligen av postglacial finlera med inslag av glacial lera och berg i dagen i nordost. Ett område med gyttjelera återfinns i anslutning till Trosaån.

I planområdets västra och södra delar avsätts ytor inom naturmarken för dagvattendammar. Dessa ytor planläggs som allmänplats – natur med egenskapsbestämmelse dagvattendamm.

Enligt MSB:s kartunderlag svämmas stora delar av planområdet över av vatten från Trosaån vid ett klimatanpasat 100-årsflöde och ännu lite mer vid ett klimatanpassat 200-årsflöde.

SGI:s synpunkter
Enligt PBL andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

Med hänsyn till 2 kap 4-5 § PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet.

Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende

skred, ras inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc bör belysas.

SGI anser att det behöver säkerställas att planen varken orsakar otillfredsställande stabilitet inom planområdet eller påverkas av områden med otillfredsställande stabilitet i anslutning till planområdet.

Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabiliseringsutredning utföras. I utredningen behöver slänter med eventuella stabilitetsrisker identifieras inom och i anslutning till planområdet. Den geotekniska utredningen ska utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt GK2 enligt IEG Rapport 6:2008.

- Alla förutsättningar (t ex belastningar av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar etc) som planen medger, ska kontrolleras i den geotekniska utredningen.
- SIG vill uppmärksamma på att delar av aktuellt planområde ligger i en slänt mot Trosaån som av SGU bedöms som ett aktsamhetsområde med avseende på ”Förutsättning för skred i finkornig jordart” – strandnära. Inom detta område avsätts ytor för ett rekreationsstråk längs Trosaån, där människor kommer att vistas frekvent. SGI anser att den geotekniska utredningen behöver klarlägga stabilitetsförhållanden för slänten.
- SGI noterar att det i planområdets västra och södra delar avsätts ytor inom naturmarken för dagvattendammar. SGI anser att den geotekniska utredningen behöver klarlägga stabilitetsförhållanden för anläggande av dessa dammar.

SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Eventuella åtgärder eller restriktioner som krävs för att marken ska bli långsiktigt stabil behöver fastställas på ett juridiskt godtagbart sätt.

Bemötande:
Aktuellt planområde är förhållandevis väl utrett geotekniskt med tanke på tidigare idéer om exploatering i den södra delen av området samt Trafikverkets vägplan för det nedlagda projektet Infart västra Trosa. Trosa kommun är högst medveten om att de geotekniska förhållandena är besvärliga i vissa delar men precis som i övriga kommunen skiljer det sig åt mellan de olika delarna. Trosa kommun utgörs av uppgrundade vikar och fjärdar där landhöjningen gjort att ny mark gjorts tillgänglig för byggnation genom historiens lopp. Det kan inom ett begränsat område skilja sig avsevärt åt vilka förhållanden som råder vilket också är fallet inom planområdet Rådmansbackarna. I vissa delar finns lågpunkter och avståndet till fast mark är över 20 m medan i andra delar är förhållandena betydligt mer gynnsamma. Även jordarter skiljer sig åt.

Mot bakgrund av detta har planförslaget utformats för att säkerställa att risken för skred och sättningar minimeras. Stora områden utmed ån avsätts som allmänplatsmark Natur bl a i syfte att säkerställa slänter som inte påverkar åstranden. Inom dessa områden planeras inte för några anläggningar som belastar. Det område i norr som planläggs som damm ska i första hand utgöra en potentiell översvämningsyta i det fall Trosaån i framtiden vid högt flöde svämmar över. Idag utgörs stora delar av denna yta befintliga diken kopplade till Trosa våtmark.

Trosa kommun är markägare och kommer i samband med projektering av teknisk infrastruktur att ytterligare utreda de geotekniska förutsättningarna för att säkerställa att rätt stabiliseringsåtgärder utförs för ändamålet samt för att säkerställa att inga risker förekommer vid genomförandet av detaljplanen. i samband med markförsäljning kommer dessa att villkoras med att geotekniska utredningar genomförs i samband med bygglovskedet. Det är i dagsläget omöjligt att ta fram en fullständig geoteknisk utredning med tanke på att området inte är projekterat och det är heller inte fastställt vilka byggnader som kommer att placeras inom respektive fastighet. Kommunen kommer i sedvanlig ordning att säkerställa detta i samband med försäljning och bygglovskedet.

I samband med Trafikverkets utredning för Infart västra Trosa utreddes även möjligheten att behålla Våtmarkspromenaden. Det förelåg inte någon geoteknisk risk för rekreationsstråket enligt dessa utredningar.

När dagvattendammen i söder projekteras kommer kommunen att slutligt utreda vilka stabiliseringsåtgärder som krävs för att säkerställa att åstranden inte påverkas av anläggningen. I det norra området är, som nämnts, ytan främst tänkt som en översvämningsyta. Dagvattenanläggningen är ännu inte projekterad och därmed är det mycket besvärligt att utreda detta i det här tidiga skedet.

8. Fastighetsägare i området

Har inga synpunkter på planförslaget så länge det inte blir verksamheter närmast ån.

Vore bra om man tydligt kan se att det verkligen blir gångväg på hela sträckan norr om Nyängsbron.

Bemötande:
Invid Trosaån i den södra delen av planområdet föreslås bostäder i ett mindre kvarter samt, ytor för dagvattendamm och infartsparkering. Utmed ån planläggs ett brett stråk allmänplats Natur i syfte att tillgodose strandskyddslagstiftningens krav samtidigt som risk för översvämning och hantering av de geotekniska förhållandena säkerställs. Inför granskningen kompletteras illustrationen med gångstråket så att detta tydligt framgår. Det finns inga planer på att ta bort eller på annat sätt försämra den populära våtmarkspromenaden.

9. Fastighetsägare i området

Området består idag av god jordbruksmark som ofta översvämmas vid kraftiga skyfall. Detta är skäl nog för kommunen att avstå från exploatering av detta område, men om ytterligare argument behövs så är klimatförändringar, pandemi och krig i vår närhet fakta som kan avgöra att närproduktion av livs- och fodermedel är viktigare i det långa perspektivet för invånarna i Trosa kommun än att permanent ta marken ur jordbruksproduktionen. Nya industriområden i Trosa kommun måste istället utformas på impediment som inte används för livsmedelsproduktion.

I förslaget till detaljplan finns på sidan 43 avsnittet om hur kommunen bedömer jordbruksmark. *”Jordbruksmark är av nationell betydelse och får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen*

om detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk" med hänvisning till Miljöbalken 3 kap 4§. Jordbruksmark är således ett nationellt intresse och inte ett kommunalt och det ska vägas mot ”väsentliga samhällsintressen”.

Kommunen för då resonemanget att den nationella klassificeringen som Kungliga lantbruksstyrelsen utförde på 1960-talet och som publicerades i februari 1971 utgör grunden för hur kommunen väger jordbruksmarkens nationella intresse idag gentemot kommunens väsentliga samhällsintresse. Eftersom åkermarken i kommunen på 1960-talet klassades som 3 på en 10-gradig skala bedömer kommunen att den även idag inte har så högt värde. Det hänvisas till att åkermarken med högsta klassificeringen, 10, finns i sydvästra Sverige i kommuner som t.ex. Malmö, Lund m.fl. Det nämns inte att dessa kommuner har tagit mycket stora delar av denna bördiga åkermark i anspråk för sin exploatering. Stora delar av den på 1960-talet högst klassificerade åkermarken är nu bebyggd eller asfalterad. Det borde stämma till eftertanke att åkermark som för drygt femtio år sedan klassificerades med 3 idag har ett högre nationellt intresse bara av det faktum att den fortfarande finns oexploaterad i kommuner som mycket väl kan ”tillgodose väsentliga samhällsintressen genom att ta annan mark i anspråk”

Kommunen argumenterar emellertid på sid 43 ”***Åkermarken är som nämnts av en låg klassning***, ***tre på en tiogradig skala där tio är högsta klass***”
Det bör också stämma till eftertanke att kommunens absolut bästa åkermark är de postglaciala styva lerorna som finns längs med Trosaån. En mycket viktig anledning är att de är vattenhållande och klarar torka bra. Hela östra Sörmlandskusten är drabbad av låga grundvattennivåer och det verkar bara bli värre med åren och det kommer definitivt att påverka länsstyrelsen om den ska utföra nya värderingar av åkermarken i kommunen. I sitt resonemang att försöka minska betydelsen av de 14 hektar åkermark som kommunen avser ta ur jordbruksproduktionen pekar man på att ”*området är uppbrutet av olika dikessystem samtidigt som huvudledningen för Trosa stads elförsörjning skär igenom området*.” ”*Inom området finns flera lågpunkter som periodvis har stående vatten vilket beror på hög grundvattennivå och dåliga förutsättningar för infiltration med tanke på rådande geotekniska förhållanden*”

På sidan 18 i planbeskrivningen visas några kartor hur det detaljplanerade området sett ut de senaste 2000 åren och att det så sent som för 500 år sedan fortfarande var sjöbotten. De rådande geotekniska förhållandena, dvs djupa lerlager som ofta översvämmas vid kraftiga regn, tyder på att området inte bör användas för annat ändamål än för odling, definitivt inte för byggnation. På sid 38 påpekas dock att ”*vattennivån i Trosaån generellt kommer att sänkas något uppströms när vandringshindret vid Trosa kvarn tas bort”*. Det betyder i sin tur att förutsättningarna för infiltration och dränering kommer att bli bättre om området behålls som åkermark. Åkermarken är inte så dålig som kommunen vill påskina.

Det är ett nationellt intresse att bevara åkermarken för livsmedelsförsörjningen och detta får inte lättvindigt viftas bort.

Kommunen skriver i sin nya översiktsplan, som kommunfullmäktige fattade beslut om den 17 mars 2021, ”***att det inte är möjligt att etablera verksamheter på annan plats inom en* överskådlig tid**”. Förutsättningarna för livsmedelsförsörjningen ändrades drastiskt 11 månader senare i och med Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari, vilket gör att man undrar hur kort eller lång

”överskådlig tid” är i kommunala sammanhang. Hursomhelst innebär det att när detta samråd skickades ut 2022-06-02 hade oron stegrats över hur förutsättningarna för den globala livsmedelsförsörjningen förändrats negativt genom krig i Europa, höga energipriser och förändrade varuströmmar. Sverige upprustar sitt försvar och behöver öka sin självförsörjningsgrad av livsmedel.

Kommunen skriver på sid 43 ”***I en tid då självförsörjningen blir allt viktigare och varsamhet med jordbruksmark är prioriterat är det av högsta betydelse att kommunen i detaljplanen kan visa att detaljplanens syfte väger tyngre än att bevara området för framtida odling***”

Kommunen tycks inte dra någon slutsats för egen del av resonemanget att visa hur detaljplanens syfte väger tyngre än det nationella intresset att bevara åkermark för framtida livsmedelproduktion. Att hänvisa till en drygt femtio år gammal klassificering av jordbruksmarken saknar relevans i dagsläget när så mycket areal åkermark tagits ur jordbruksproduktionen sedan 1960-talet. Att ”tillgodose väsentliga samhällsintressen” måste innebära att livsmedelsproduktionen också beaktas som ett sådant, inte bara kommunens möjligheter att erbjuda verksamhetsmark för företagsetablering. Det finns annan mark än bra åkermark i kommunen att detaljplanera för företagsetablering, t.ex. det som nämns högst upp på sid 43 om mark runt Ostlänken. På Trafikverkets hemsida anges beträffande Ostlänkens passage genom Södertälje kommun att järnvägsplanen planeras fastställas i början av 2023 med planerad byggstart 2024. Att fastställa järnvägsplanen för passagen genom Trosa kommun kan inte dröja så mycket längre och att ”*många oklarheter kvarstår för att kommunen ska kunna påbörja detaljplanering inom området*” är inte ett tungt skäl för att bortse från varsamhet med jordbruksmark.

Därför kan kommunens kommentar på sid 43 inte längre vara relevant; ”*Utifrån de omfattande utredningar som genomförts för alternativa lokaliseringar kan Trosa kommun konstatera att det inte är möjligt att tillgodose detta intresse på annan plats i kommunen*”.

Det finns inom överblickbar tid annan mark att erbjuda för företagsetablering i kommunen!

Att bygga en ny vårdcentral i Trosa är ett väsentligt samhällsintresse och placeringen som är föreslagen i södra delen av detaljplanen är ett bra val, men resterande del av förslaget med verksamhetsmark och vägar måste kunna tillgodoses på annan mark än åkermark. Vårdcentralen kräver dessutom ingen ny cirkulationsplats utan skulle kunna nås via Nyängsvägen genom den befintliga cirkulationsplatsen. Kommunen skulle spara mycket pengar på en sådan lösning.

Projektet Infart västra Trosa avbröts våren 2021 eftersom ”*kostnaderna för utveckling av en nyanlagd väg till västra Trosa översteg nyttan*”. Sid 7. Därför är det märkligt att detaljplanen har kvar vägdragningarna från det avbrutna vägprojektet med en ny cirkulationsplats och en skissad passage över Trosaån även om vägen slutar innan med en vändplats. Kostnaderna för infart västra Trosa beräknades till över 300 miljoner och kommunen skulle betala 60%. Finns dessa planer fortfarande kvar med en bro över Trosaån och vem ska bekosta den? Bara på ett år har priset på byggmaterial som t.ex. armeringsjärn och betong fördubblats. Vad betyder meningen ” *Föreslagna anslutningar till väg 218 och* ***vägdragningar i projektet har fortfarande relevans*** *och är en utgångspunkt*

för föreslagen detaljplan"?

Kommunen har redan tagit en betydande del av åkermarken längs Trosaån i anspråk vid byggandet av de bägge våtmarkerna för ca 20 år sedan. Nyligen beslutade kommunen att planera för en överföringsledning till Himmerfjärdsverket. Vad ska hända med våtmarkerna då? Ska de kunna användas för livsmedelsproduktion igen i form av t.ex. vattenbruk eller ska åkermarken återställas?

"Mellan åren 1951 och 2015 har åkermarken i Sverige minskat med mer än 1 miljon hektar, motsvarande 29 procent. Under senare år har exploateringen av jordbruksmark fortgått för att användas som bostäder, andra byggnader och infrastruktur. Mellan 2011 och 2015 exploaterades 3 000 hektar jordbruksmark."
"Nedläggningen av åkermark i kombination med en befolkningsökning gör att Sverige idag har en historiskt låg andel åkermark per person. År 2015 uppgick åkermarken per capita till 0,26 hektar."
Källa: SCB, Markanvändningen i Sverige, sjunde utgåvan. 2019

Sammanfattningsvis ställs följande frågor:
1. Varför används en drygt femtio år gammal klassificering av jordbruksmarken som grund för att påvisa att de 14 hektar åkermark som planeras tas ur livsmedelsproduktion inte har tillräckligt nationellt intresse när förutsättningarna för jordbruket så radikalt förändrats under samma tidsperiod, bl.a. på grund av att så mycket åkerareal redan tagits ur produktion och exploaterats i andra kommuner samt att de globala förutsättningarna för livsmedelsförsörjning försämrats genom klimatförändringar, befolkningsökning och krig i vår närhet?

2. Varför betraktas inte möjligheten att producera livsmedel på kommunens egen åkermark som ett "väsentligt samhällsintresse" när man i andra sammanhang betonar självhushållning och närproducerade (ekologiska) livsmedel som viktiga aspekter vid upphandlingen till skolor och äldreomsorg?

3. Varför definieras inte begreppet "överskådlig tid" tydligare i kommunens planering om man inte anser det finns tid att anvisa verksamhetsmark till annan mark i kommunen än jordbruksmark och därmed respektera Miljöbalken kap 3 §4?

4. Varför påbörjar kommunen byggandet av en ny cirkulationsplats vid väg 218 och en ny väg västerut precis som planerats i det avbrutna kostsamma vägprojektet "Infart västra Trosa"? Ska kommunen fortsätta vägprojektet på egen hand utan staten och hur ska det i så fall finansieras?

En korrigering på sid 20. "*Från Hunga ses såväl Trosa kyrka som delar av stadens nyare bebyggelse*" Från Hunga kan vi se Trosalands kyrka, inte Trosa kyrka i staden.

Bemötande:
I samband med framtagandet av kommunens nya översiktsplan gjordes utredningar kring hur ny verksamhetsmark skulle kunna pekas ut och i framtiden planläggas. Det finns en stor efterfrågan såväl i Trosa som i Vagnhärad och antalet lämpliga och tillgängliga platser är mycket begränsade. Redan i tidigare översiktsplaner har Rådmansbackarna pekats ut som strategisk mark. Området är tydligt avgränsat åt samtliga väderstreck och enkelt att ansluta tillbefintlig infrastruktur. Uti-

från den utredning som gjorts såväl i översiktsplanesammanhang som i aktuell detaljplan menar Trosa kommun att det framgår att värdet av jordbruksmarken är begränsad i förhållande till det övriga intresset för samhällsutveckling. Det finns ingen alternativ möjlig lokalisering i Trosa stad och möjligheterna att inom en rimlig tid kunna planlägga och möjliggöra för verksamheter i Vagnhärad är mycket begränsade.

Trosa kommun är medveten om behovet att i framtiden säkerställa livsmedelsproduktion en fråga som aktualiserats än mer sedan februari i år. Det pågår ett aktivt arbete med att säkerställa och stimulera lokal och närodlad livsmedelsproduktion tillsammans med andra kommuner. Samtidigt är det också, inte minst av kostnads- och klimatskäl, att kunna erbjuda arbetsplatser lokalt för att minska exempelvis arbetsrelaterade resor. Planering handlar alltid om att väga olika intressen mot varandra och i det här fallet har Trosa kommun menat att möjligheten att etablera en ny vårdcentral samt att medverka till en fortsatt utveckling av det lokala näringslivet väger tyngre och är det långsiktigt bästa för ett fortsatt hållbart Trosa kommun.

Trafikverkets arbete med Infart västra Trosa är avbrutet. Beslutet fattades i samförstånd mellan Trafikverket, Region Sörmland och Trosa kommun. Anslutningen till väg 218 var i stort sett helt projekterad och placerad på en plats som var lämplig utifrån övrigt vägnät i närområdet. Mot bakgrund av det vill kommunen dra nytta av det omfattande arbete Trafikverket lagt ner på planeringen. Området mellan anslutningsvägen och Trosaån är planlagd som allmänplats Natur och ska fungera dels som ett allmänt gångstråk samt dels som översvämningsyta vid behov om flödet är högt i Trosaån. Det finns inga planer på att fortsätta planeringen av Infart västra Trosa.

Det är inte fastställt på vilket sätt de båda våtmarkerna ska användas i framtiden. En möjlig användning är att leda dagvatten från det kommunala dagvattennätet till dammarna för rening. Den här frågan kommer att utredas ytterligare kommande år. Det finns inga planer just nu på att ta bort våtmarkerna. Dessa fyller en funktion även för växt- och djurlivet vilket är positivt.

Det finns idag inte någon mer aktuell klassificering av åkermark i Södermanlands län. Enligt uppgift arbetar Länsstyrelsen på ett uppdaterat kunskapsunderlag för länet. Trosa kommun ser mycket fram emot att kunna använda ett mer aktuellt material i kommande översiktsplaneprocesser och detaljplaner.

Trosa kommun arbetar mycket aktivt med att kunna erbjuda ekologiskt och närodlade livsmedel inom skola, vård och omsorg. Målsättningen är att 60% av livsmedelsinköpen ska vara ekologiska och/eller närproducerades vilket uppnåddes redan 2018. Kommunens kostenhet arbetar även mycket utifrån att mat som serveras ska vara säsongsbaserad.

Planering och utredningsarbete kopplat till det är generellt långa processer och utifrån de frågeställningar som behöver utredas eller färdigställas innan annan mark kan vara tillgänglig tar det ofta lång tid. I Vagnhärad är arbetet starkt påverkat av Trafikverkets arbete med Ostlänken och när riksintresset för järnvägen lyfts återstår att se. Innan dess är marken inte tillgänglig för planering. Trafikstart för Ostlänken kan ske omkring 2033-2035. I ett lokalt utvecklingsarbete där företag växer och nya etableras är det att betrakta som en väldigt lång tid innan möjlighet att etablera sig inom kommunen kan tillskapas.

Infart västra Trosa är avslutat som vägprojekt och det är inte planerat för någon fortsättning. Med tanke på Trafikverkets omfattande projekteringsarbete har kommunen valt att använda samma tillfart som planerades i det tidigare projektet. Detta också eftersom cirkulationen på ett bra sätt knöt ihop Rådmansbackarna med övriga delar av Trosa stads befintliga verksamhetsområde.

Planhandlingen korrigeras när det gäller Trosa lands kyrka. Kommunen beklagar att felet smugit sig in i planbeskrivningen.

10. Naturskyddsföreningen Trosabygden

Samhällsplanering

Trosa kommun beskriver gärna sig själv som en småstadsidyll.

"Miljöhänsyn skall genomsyra den kommunala verksamheten vid planering och beslutsfattande" och "Balans mellan utveckling och bevarande är ledord i kommunens planering sedan lång tid tillbaka". Så beskriver Trosa kommun sin vision för kommunens utveckling (ÖP 2020).

Den föreslagna användningen av markområdet, med industri och handel, inklusive en vårdcentral, pekar inte på någon miljöhänsyn, och innebär en kraftig obalans till ”utveckling” istället för bevarande, vilket stärker intrycket av ett förortsområde, liknande de som breder ut sig vid Stockholms infarter. Förutom den rent estetiska effekten och, med tanke på ett effektivt resursutnyttjande, ett minskat behov av transporter förknippade med utsläpp av fossila bränslen och trängsel, är en placering av de föreslagna industriella verksamheterna på Rådmansbackarna mer lämplig i spårburna, kollektivtrafiknära lägen, eller i anslutning till motorvägen.

När det gäller etableringen av en vårdcentral i Trosa ser Naturskyddsföreningen att det föreslagna läget har fördelar. Region Sörmland planerar att starta en vårdcentral i Vagnhärad, vilken kan bli den primära vårdcentralen i kommunen, då befolkningsutvecklingen i Vagnhärad kraftigt kommer att öka, särskilt då det nya området runt det blivande Resecentrum förverkligas. En sådan etablering stärker också Vagnhärads identitet och relation i förhållande till Trosa.

Naturskyddsföreningen förordar därför att etableringen av en ny vårdcentral dimensioneras utifrån hälso- och sjukvårdsservice till en mindre del av kommunens befolkning än nuvarande vårdcentral, vilken då med fördel kan lokaliseras till planområdets södra del, där redan parkeringsytor finns, och den yta där småindustriverksamhet finns idag kan övergå till yta för vårdcentralen. Detta minimerar intrånget i värdefull jordbruksmark och ytterligare hårdgörning av yta.

Jordbruksmark/ livsmedelsförsörjning

Värdefull odlingsmark är en oerhört viktig och strategisk resurs, vilket blivit tydligt, både genom pandemin och kriget i Ukraina. Sårbarheten med långväga transporter av livsmedel och insatsvaror för att livsmedels-försörjningen ska fungera har blivit påtagligt närvarande, både i samhällsdebatten och i svenskarnas vardag. Detta har också Trosa kommun uppmärksammat och påpekat i den s.k. ”kommunrutan”, i ÖSP.

Sverige beräknas idag ha en självförsörjningsgrad av livsmedel på 50%, vilket i en krissituation är undermåligt. Om vi dessutom räknar in beroendet av insatsmedel i

form av fossila bränslen, konstgödsel och kemiska bekämpningsmedel, ter sig den svenska livsmedelsförsörjningen ännu mer bristfällig.

"Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, *och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk*, (vår kursivering/understrykning) enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (MB)".

Kommunens bedömning av jordbruksmarken bygger på förhållandena under 60-talet som inte är relevanta idag, med hänsyn till klimat- och samhällsförändringar mm. Föreningen bedömer att jordbruksmarken i det föreslagna planområdet är av hög kvalité och att man kan tillgodose behovet av industrimark på annat sätt.

En liten del av planområdet föreslås som kolonilotter, vilket föreningen finner positivt. Om nuvarande ägare av marken inte är intresserad av att fortsätta brukandet, finns möjligheten att utöka det föreslagna kolonilottsområdet, och/eller att söka en entreprenör villig att starta en anläggning för närodlade grönsaker.

En sådan entreprenör skulle kunna utgöra en viktig kunskapsbank gällande småskalig, ekologisk odling, men också vara en leverantör till kommunens egna verksamheter. En värdig fortsättning för att fortsätta att utveckla Trosa kommuns arbete med att främja ekologiska råvaror av hög kvalite.

Reningsverk/våtmark
Huvudspåret i Trosa kommuns planering för ett hållbart omhändertagande av det kommunala avloppet, är att sluta ett avtal med SYVAB (Sydvästra Stockholmsregionens VA-verksaktiebolag), för överföring av Trosas avlopp till Himmerfjärdsverket.

Processen runt frågan om ett nytt reningsverk, vilken har pågått i ett par decennier, har i många stycken saknat öppenhet och transparens. Trots den ur demokratisk synvinkel undermåliga hanteringen, uppfattar Naturskyddsföreningen att processen fortfarande pågår, och att (i de eventuella förhandlingarna?) inget avtal ännu finns med SYVAB.

Tidigare planering, där ett nytt reningsverk (fastighetsbeteckning?) var huvudalternativet, innefattade en utbyggnad av våtmarksområdet, som skulle ligga inom det föreslagna planområdet. Naturskyddsföreningens åsikt är att det, så länge inte något avtal slutits med SYVAB, är oklokt att avhända sig möjligheten till att anlägga en våtmark inom planområdet. En aspekt som föreningen anser inte har framkommit i frågan, är att resurser i form av renat avloppsvatten och renat slam bortförs från närområdet, vilket bryter möjligheten till ett slutet och nära kretslopp.

Strandskydd
Trosa kommun anser att intresset att upphäva strandskyddet inom planområdet väger tyngre än strandskyddsintresset. Naturskyddsföreningens uppfattning är att lagen inte medger detta.

Bemötande:
Trosa är en kommun som präglas av ett välmående näringsliv. Många befintliga företag växer och utvecklas och söker nya lokaler vilket är mycket svårt att få tag på samtidigt som nyföretagandet är högt. Tack vare ett varierat och starkt näringsliv

har Trosa kommun en mycket låg arbetslöshet. Det är många som kan bo och arbeta i kommunen vilket minskar antalet resor samtidigt som andra företag ges möjlighet att utvecklas. Syftet med aktuell detaljplan är att fortsätta ge näringslivet möjlighet att utvecklas lokalt. Att kunna göra det är en av kommunens nycklar till framgång.

Inom ramen för detaljplanen har kommunen arbetat tillsammans med Region Sörmland för att hitta en lämplig plats för en ny vårdcentral för kommunen. Dagens vårdcentral är inte dimensionerad för befolkningens storlek och rymmer heller inte de funktioner som idag krävs för nuvarande krav. I ett första steg kommer en distriktssköterskemottagning att öppnas i Vagnhärad men på sikt kan detta utvecklas till en fullskalig vårdcentral. Under tiden är det viktigt att det finns tillgänglig primärvård i kommunen och då är Trosa nya vårdcentral en viktig del. Den verksamhetsfastighet som nämns i yttrandet är privatägd med pågående verksamhet och därmed inte möjlig att utnyttja för ändamålet.

Trosa kommun har högt uppsatta mål som styr inköp av livsmedel till den egna verksamheten. Sedan år 2018 uppfylls målet om 60 % ekologiskt och/eller närproducerade livsmedel. Kommunens kostenhet arbetar även med säsongsbaserad mat för att på bästa sätt spara på samhällets resurser. Tyvärr finns idag inte någon nyare klassificering eller kunskapsunderlag kring jordbruksmarkens kvalitet i länet. Enligt uppgift pågår ett arbete på Länsstyrelsen att ta fram detta vilket välkomnas av kommunen. Under tiden är detta det bästa som finns att tillgå men det kommer att vara positivt för såväl den översiktliga planeringen som för framtida detaljplaner när nytt material finns tillgängligt.

I Vagnhärad finns en förening som arrenderar mark av Trosa kommun för odlingslotter. Även här är kommunen markägare och exakt hur upplåtelse ska ske för detta område är inte fastställt ännu. Det finns en efterfrågan av odlingslotter och mot bakgrund av det har ett område lagts in för detta ändamål. Syftet med området är framförallt att möjliggöra för privatpersoner att få tillgång till odlingslotter snarare än en kommersiell anläggning för odling av grönsaker. Det kan säkert finnas andra platser lämpliga för detta.

Kommunen har fattat beslut om att ersätta befintliga reningsverk med en överföringsledning till Himmerfjärdsverket. Detta är den mest hållbara lösningen både för miljön och ekonomin på lång sikt. Planering och diskussioner pågår för genomförandet och det finns en tidplan utifrån vilken Tekniska enheten arbetar. Att bygga ett eget reningsverk har avfärdats som ett alternativt då det blir alldeles för dyrt för en liten kommun samtidigt som risken är uppenbar för kapacitetsbrist på sikt.

Planhandlingen redovisar skäl till att häva strandskyddet i planbeskrivningen. Planhandlingen säkerställer de värden vad gäller natur och rekreation som lagstiftaren ställer.

11. Naturskyddsföreningen Sörmland

Ur Naturskyddsföreningen Sörmlands perspektiv är förslaget till detaljplan för Rådmansbackarna problematiskt ur flera perspektiv.

Åkermarken

Åkermarken som kommunen avser att ta i anspråk genom planförslaget har absolut ett värde som åkermark. Den brukas aktivt varje år och värdet av lokal livsmedelsproduktion lär bli allt viktigare, inte minst med anledning av klimatförändringens effekter samt av skäl som det senaste halvåret medfört i form av energi- och livsmedelskris. Åkerarealerna i Trosaåns dalgång behöver behållas fria från hårdgöring/bebyggelse så att de kan fortsätta leverera ekoystemtjänster i form av livsmedel/energi/vattenrening.

Kommunen argumenterar för att det behövs mark för verksamheter. Det är inte konstigt när kommunen inte håller i sin planering och låter planlagd mark för verksamheter tas i anspråk för bostadsbebyggelse; som på Industrigatan. Det torde även ha funnits ytor för lokalisering av en ny vårdcentral i närområdet kring rondellen/Trosaporten utan att fundera över att ta åkermark i anspråk. T. ex öster om Industrigatan. Att sådana samhällsintressen inte tidigare har planerats in är beklagligt men bör inte annat än i absolut nödfall innebära att åkermark exploateras.

Strandskyddet
Planens syfte utgör inte tillräckliga skäl för att upphäva strandskyddet längs Trosaån. Tätortsnära strandskyddade områden i en kommun med den högsta tillväxten i landet bör rimligen inte tas i anspråk för exploatering.

Landskapsbilden
Landskapet väster om Ådavägen, längs Trosaån, behöver värnas för sitt kultur- och upplevelsevärde. Trosa kommun har en liten geografi och det finns förhållandevis få landskap utan bebyggelse. Detta område längs väg 218 behöver därför bibehållas fritt från bebyggelse och som tillgång för det rörliga friluftslivet längs Trosaån.

Trosa framtida avloppsrening
Området är fortfarande ett strategiskt läge för Trosa kommuns avloppshantering för en eventuell lokalisering av nytt avloppsreningsverk. I händelse av att kommunens plan att ansluta tätorternas avloppsnät via överföringsledning till Himmerfjärdsverket i Botkyrka kommun inte skulle kunna fullföljas så är det olämpligt att planlägga Rådmansbackarna. Att hitta annan lämplig lokalisering för avloppsreningsverk skulle inte vara enkelt.

Om ett nytt avloppsreningsverk anläggs vid Trosa våtmark så behöver våtmarksarealerna utökas. Det finns ett färdigt principförslag om det, som togs fram efter det enhälliga beslutet i Trosa kommunfullmäktige i mars 2007 att anlägga ett nytt avloppsreningsverk vid Trosa våtmark. Det var WSP i samverkan med WRS och JTI som tog fram förslaget. Utredningen bör rimligen finnas i kommunens arkiv; där framgår kartor. Kommunen bör alltså avvakta med att avstyra denna möjlighet till avloppshantering innan det är helt klart hur avloppslösningen kommer att se ut för tätorterna. Det vore att ta ansvar för detta viktiga samhällsintresse.

Infart Västra Trosa
Var inte planerna på Infart Västra Trosa avskrivna?
Av planhandlingarna framgår det att kommunen alltjämt tycks planera i riktning för att etablera Infart Västra Trosa. Trots att kommunen har uttalat att utvecklingen av Trosa ska ske längs befintlig väginfrastruktur. I planförslaget syns en tydlig föreslagen avsättning i väster för att i framtiden ansluta en väg västerut, i linje med den skrinlagda planeringen av vägsträckningen för Infart Västra Trosa.

Ekosystemtjänster

Vi saknar dokumentation av hur ekosystemtjänsterna har vägts in vid utformning av planförslaget för Rådmansbackarna. Finns det en sådan?

Sammanfattningsvis
Denna planprocess medför betydande miljöpåverkan och det behövs en MKB för att överhuvudtaget kunna pröva en planläggning enligt PBL.
Naturskyddsföreningen rekommenderar kommunen att avbryta sina planer på exploatering inom strandskyddsområdet och av den brukningsvärda åkermarken i detta område. Planläggningen skulle medföra alldeles för stora förluster av för framtiden viktiga ekosystemtjänster. Dessutom är de geotekniska förutsättningarna för den föreslagna exploateringen olämpliga. Trosaåns dalgång behöver i sin helhet värnas för sin kultur- och rekreationsvärden.

Bemötande:
Trosa kommun är medveten om behovet att i framtiden säkerställa livsmedelsproduktion en fråga som aktualiserats än mer sedan februari i år. Det pågår ett aktivt arbete med att säkerställa och stimulera lokal och närodlad livsmedelsproduktion tillsammans med andra kommuner. Samtidigt är det också, inte minst av kostnads- och klimatskäl, att kunna erbjuda arbetsplatser lokalt för att minska exempelvis arbetsrelaterade resor. Under 2000-talet har en viss omvandling skett av verksamhetsområdet utmed Industrigatan och bostäder har krupit närmre verksamheterna. Samtidigt pågår en fortsatt utveckling för företagen lokaliserade i området och i takt med att näringslivet växer är det inte konstigt att ny mark kan behöva tas i anspråk. Planbeskrivningen pekar på de utredningar som gjorts för att hitta nya områden för verksamheter i Trosa stad och i kommunen i stort. Det finns mycket begränsade möjligheter att etablera verksamheter på andra platser p g a höga kulturmiljö- eller naturvärden. Mot bakgrund av detta har kommunen bedömt att den tydligt avgränsade ytan vid Rådmansbackarna som på flera sätt redan är i anspråk tagen kan vara en lämplig plats.

Behovet av en ny vårdcentral är stort i Trosa kommun. Lokaliseringen har studerats utifrån flera perspektiv tillsammans med Region Sörmland. Det är många aspekter som ska beaktas. Ytan behöver vara förhållandevis stor med tanke på de verksamheter som ska rymmas. Jämfört med dagens vårdcentral är de funktioner som ska finnas betydligt fler. Platsen måste vara lätt att nå för besökare samtidigt som entréer för misstänkt smittade med hög risk ska kunna garanteras. Tillgängligheten för ambulans är också avgörande vid akuta transporter. Planering handlar alltid om att väga olika intressen mot varandra och i det här fallet har Trosa kommun menat att möjligheten att etablera en ny vårdcentral samt att medverka till en fortsatt utveckling av det lokala näringslivet väger tyngre och är det långsiktigt bästa för ett fortsatt hållbart Trosa kommun.

Frågan om en förbättrad primärvård i Trosa kommun har varit aktuell under många år men eftersom regionen och tidigare landstinget är huvudman för detta har kommunen själv inte haft rådighet i frågan. Det är därför mycket positivt att en gemensam avsiktsförklaring tecknats mellan kommunen och Region Sörmland och att arbetet med en ny vårdcentral i Trosa har påbörjats.

Trosa kommun anser att de skäl som angivits i kombination med utformningen av planen ger möjlighet att häva strandskyddet inom planområdet. Naturvärden invid Trosaån säkerställs genom de väl tilltagna områdena planlagda som allmänplats liksom allmänhetens tillgänglighet.

Inom ramen för detaljplanen har särskilt fokus riktats mot att minska intrånget i riksintresset för Trosaåns dalgång. Planens bestämmelser och utformning har anpassats utifrån den konsekvensanalys som gjorts med fokus på kulturmiljö och andra antikvariska värden. Genom byggnation ändras landskapsbilden jämfört med idag men bebyggelsen är styrd mot att koppla an mot befintlig bebyggelse i dagens verksamhetsområde. Tack vare anpassningarna säkerställs att genomförandet av detaljplanen inte innebär risk för påtaglig skada på riksintresset. Möjligheterna för det rörliga friluftslivet stärks genom detaljplanen. Ett omfattande grönstråk utmed Trosaån kan tillskapas. Idag finns en enklare gångstig, Våtmarkspromenaden. Genom en utveckling av stråket kan stigen göras mer tillgänglig även för de som idag inte kan gå där samtidigt som sittplatser kan anordnas. Även dagvattendammar och dikesmiljöer kan gestaltas och ge en kvalitet såväl för förbipasserande människor men också för fåglar, insekter m fl när naturmiljön kan bli mer diversifierad.

Trosa kommun har fattat ett beslut om att ersätta dagens reningsverk med en överföringsledning till Himmerfjärdsverket. Arbetet pågår för planering och genomförande. Det finns idag en gällande detaljplan för att möjliggöra ett nytt reningsverk vid Trosa våtmark vilken gäller även om den tekniska lösningen nu visat sig bli en annan. Även Trosa våtmark är numera reglerad i en detaljplan. Det finns dock inga planer på att återuppta arbetet med ett eget kommunalt reningsverk. Detta bedöms inte som en långsiktigt hållbar lösning vare sig miljömässigt eller ekonomiskt. När det gäller formella detaljplaner finns dock möjligheten kvar.

Projektet Infart västra Trosa är avslutat. Detta var ett gemensamt beslut som fattades av Trafikverket som huvudman tillsammans med Trosa kommun och Region Sörmland. Anslutningen mot 218 och verksamhetsområdet öster om 218 var dock placerad på en lämplig plats utifrån rådande förutsättningar vilket gjort att kommunen bedömt att entrén är lämplig för Rådmansbackarna. Den föreslagna detaljplanen möjliggör inte någon fortsatt vägdragning över Trosaån. Lokalgatan avslutas i en vändplan och därefter är marken planlagd som allmänplats Natur. Det är inte möjligt att dra en väg över mark som är planlagd som Natur.

Trosa kommun har bedömt att planen inte innebär betydande miljöpåverkan och att det därmed inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning. Detta har samråtts med Länsstyrelsen vilka menar att risk finns för påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och det därför behöver utredas ytterligare. Mot bakgrund av det har kommunen gjort en omfattande utredning utifrån platsens värden för riksintresset för Trosaåns dalgång samt andra antikvariska värden.

Planförslaget möjliggör en omvandling av området mellan väg 218 och Trosaån. Det betyder att dagens landskap förändras och ges en ny karaktär med bebyggelse blandat med naturstråk och parkmark. Det betyder att det delvis sker en förändring av ekosystemtjänsterna. Samtidigt som produktion av livsmedel minskar finns goda förutsättningar för att miljöer för friluftsliv och rekreation stärks och en mer blandad växtlighet och anläggandet av dammar kan även det ge bättre förutsättningar för exempelvis rening och pollinering.

De geotekniska förutsättningarna är utredda och kommer i samband med genomförandet av detaljplanen utredas ytterligare. Förhållandena är likartade som för övriga delar av Trosa stad.

12.Länsstyrelsen Södermanland

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen kommer att prövas om inte nedanstående synpunkter om riksintresse, miljökvalitetsnormer, strandskydd, hälsa eller säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion kan lösas på ett tillfredsställande sätt:

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Riksintresse kulturmiljövård Trosaåns dalgång
Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för Trosaåns dalgång enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Riksintressets värden ska tillgodoses i planering och skyddas mot påtaglig skada. Den kulturmiljöanalys och konsekvensbeskrivning som har tagits fram av WSP i samband med planarbetet visar att ett genomförande av detaljplanen kommer ha en negativ påverkan på kulturmiljön och landskapssammanhanget som ligger till grund för riksintresset Trosaåns dalgång.

Länsstyrelsen delar bedömningen om negativ påverkan anser att ett genomförande av detaljplanen kommer innebära skada på riksintresset. Detta beror på att:

- Öppen, odlad åkermark kommer att exploateras för bebyggelse så att öppna utblickar försvinner.
- Ny bebyggelse kommer att anläggas i exponerat läge så att landskapsbilden påverkas negativt.

Kulturmiljöanalysen pekar ut fyra värden som karaktäriserar riksintresset. Värdena överensstämmer med Länsstyrelsen bedömning. Länsstyrelsen anser dock att analysen saknar kopplingen mellan ån och vägen, vilka båda utgör historiskt betydelsefulla färdvägar genom landskapet. Vägen har ännu kvar sin äldre sträckning, om än med modern asfaltbeläggning. Det är av betydelse att sambanden mellan dessa båda färdvägar även i fortsättningen ska kunna upplevas och förstås.

Länsstyrelsen bedömer att planen kan genomföras, men endast om såväl planbestämmelser som planbeskrivning tydligt säkrar sambanden inom riksintresset. Dels i enlighet med kulturmiljöanalysen, dels genom att sambanden mellan Trosaån och Ådavägen även i fortsättningen ska kunna upplevas och förstås. Länsstyrelsen anser att det vore lämpligt att arbeta fram en tålighetsanalys för riksintresset tillsammans med kulturmiljöanalysen.

Det utsparade naturstråk som hör samman med kraftledningsgatan som korsar planområdet tillgodoser riksintresset genom att en sådan siktlinje bevaras mellan vägen och ån. Planen bör kompletteras med en siktlinje, mellan Trosaån och Ådavägen i planens södra del.

Det viktiga öppna landskapet utmed ån kräver att naturmarken utmed ån kompletteras med en bestämmelse att marken ska bestå av odlingsmark/ öppen mark.

Riksintresse kulturmiljövård Trosa
Planområdet angränsar i söder till riksintresset för Trosa enligt 3 kap. 6§ miljöbalken.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte kommer att påverka värdena i riksintresset Trosa. Länsstyrelsen delar bedömningen i den antikvariska konsekvensbeskrivningen att planområdet har relativt få kopplingar till den äldre stadsplanen i Trosa. Riksintressets uttryck utgörs av den äldre stadsplanen och trähusbebyggelsen i riksintressets centrala delar. Det är positivt att den föreslagna bebyggelsen begränsas vad gäller höjd och volym och därigenom anpassas till det angränsande riksintresset för Trosa stad. Stadens horisontlinje, som är utpekad i kunskapsunderlaget för riksintresset, påverkas inte av planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning.

Möjligheten att uppleva riksintresset Trosa i förhållande till det intilliggande odlingslandskapet i Trosaåns dalgång minskar när planområdet bebyggs. Sambanden mellan Trosa stad och Trosa landskyrka utmed Trosaån försvagas, vilket konstateras i konsekvensbeskrivningen. När det gäller riksintressena är det emellertid Trosaåns dalgång som framför allt påverkas av planförslaget.

Riksintressen – 4 kap. miljöbalken
Planområdet omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 och 2 § miljöbalken vilket behöver beaktas i den fortsatta planprocessen. Planhandlingarna behöver kompletteras med en bedömning av planområdets påverkan på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer - vatten
Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten så att miljökvalitetsnormerna för vatten försämras. Innan detaljplanen antas behöver kommunen i planbeskrivningen tydliggöra om och hur ett ökat vattenflöde från området vid skyfall och den föreslagna drivmedelstationen riskerar att påverka miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten Trosaån. Risker och åtgärder behöver tydliggöras för hur exempelvis spill, olyckor och skyfall/översvämning inom området påverkar miljökvalitetsnormerna i Trosaån.

Naturområdet längs med Trosaån utgör viktiga buffertzoner mellan bebyggelsen och ån. Länsstyrelsen vill därför betona vikten av att naturområdet bibehålls i enlighet med planförslaget.

Planbeskrivningen kan med fördel förtydligas med en beskrivning av vem som ansvarar för skötsel och drift av dagvattenanläggningen om detta inte regleras i avtal, så att funktionen bibehålls över tid.

Strandskydd
Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom allmän plats för gata och allmänna dagvattenanläggningar samt kvartersmark för handel, kontor, verksamheter, parkering och bostäder inom 100 meter från Trosaån.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d§§ miljöbalken och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Upphävande av strandskyddet får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark som anges i planförslaget är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar

betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18c § 1 miljöbalken) och att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18c § 5 miljöbalken). Länsstyrelsen anser att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken inte är tillämpbart för att upphäva strandskyddet inom planområdet. I planbeskrivningen skriver kommunen att stora delar av området är ianspråktaget sedan tidigare då marken består av åkermark och därför inte är allemansrättsligt tillgänglig. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning. Enligt praxis är åkermark allemansrättsligt tillgänglig men bör inte beträdas under tidsperioden mellan sådd och skörd[1].

Länsstyrelsen anser också att kommunens motivering för att upphäva strandskyddet inte är tillräckligt för att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18c § 5 miljöbalken ska kunna åberopas. För att kommunen ska kunna åberopa punkt 5 behöver kommunen göra en lokaliseringsutredning för att visa att en annan lokalisering är omöjlig eller orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Om åtgärden kan lokaliseras utanför strandskyddat område ska den lokaliseringen väljas. Se MÖDs dom 2016-02-22 i mål P 6876-15.

Länsstyrelsen saknar särskilda skäl för upphävande av strandskydd inom allmän plats.

Länsstyrelsen påminner kommunen om att kompletterande anläggningar, exempelvis gångstråk, allmänna anläggningar och tillfartsvägar inom områden som omfattas av generellt strandskydd kräver strandskyddsdispens.

Redaktionellt
Länsstyrelsen uppmärksammar kommun om att plankartan och planbeskrivningen inte överensstämmer gällande inom vilket område kommunen ämnar upphäva strandskyddet. I planbeskrivningen under rubriken ”Strandskydd” på sidan 41 skriver kommunen ”Inom planområdet kommer strandskydd att hävas inom kvartersmark samt inom allmänplatsmark som avser lokalgata, parkering och allmänna dagvattenanläggningar”. På plankartan har kommunen en generell bestämmelse om att ”Strandskyddet upphävs inom kvartersmark”. Innan detaljplan kan komma att antas behöver detta förtydligas.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar
Planerad markanvändning med bostäder medför att riktvärden för känslig markanvändning gäller. Av samrådsunderlaget och länsstyrelsens databas över förorenade områden framgår att det finns registrerade objekt i form av deponier och en plantskola i angränsning till föreslaget planområde. Risk för förekomst av föroreningar finns därmed i delar av planområdet samt närområdet. Genomförda miljötekniska markundersökningar behöver kompletteras för att säkerställa att planförslaget inte medför oacceptabla risker för människors hälsa och miljön.

För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om bebyggelsen blir lämplig behöver de genomförda miljötekniska markundersökningarna kompletteras med en tydlig redogörelse av vilka åtgärder som krävs samt när åtgärderna ska genomföras. Saneringsåtgärderna bör i första hand genomföras innan detaljplanen antas men om

[1] 978-91-620-1304-2.pdf (naturvardsverket.se)
Allemansrätten vid odlad mark och hagar (naturvardsverket.se)

planhanhandlingarna på ett godtagbart sätt beskriver föroreningarna och hur de ska åtgärdas har Länsstyrelsen möjlighet att godta att kommunens beslut att anta detaljplanen för ett förorenat område innan saneringen utförts. I detta fall behöver beslut om bygglov/startbesked villkoras genom planbestämmelser (4 kap. 14 § 4 plan- och bygglagen (2010:900).

Om inte ovanstående följs kan Länsstyrelsen inte ta ställning till om föreslagen detaljplan är lämplig för planerat ändamål.

Buller
Då detaljplanen avser bostäder behöver planen innehålla en redovisning av beräknade omgivningsbuller från spårtrafik och vägar i enlighet med 4 kap. 33a § plan- och bygglagen (2010:900) och 3 § förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Redovisningen ska avse beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid eventuell uteplats i anslutning till byggnad. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses obehövligt, vilket i sådana fall ska motiveras.

Länsstyrelsen anser att beräknade bullervärden bör utgå från en situation när det föreslagna vägnätet är utbyggt och området är fullt exploaterat.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

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

Länsstyrelsen gör även bedömningen att kommunen inte använder Norr- och Västerbotten läns vägledning fullt ut där den bland annat beskriver att skadebegränsande åtgärder kan motiveras bara av närheten till transportleden, exempelvis utrymningsmöjlighet bort från transportled, högt placerade friskluftsintag, känslig verksamhet längst bort från leden. Länsstyrelsen ifrågasätter varför vårdcentralen placeras närmast leden.

För att Länsstyrelsen i ett senare skede inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen behöver riskanalysen kompletteras med en bedömning av olyckor med brandfarlig vätska och ett förtydligande gällande valet av skyddsåtgärd. Kommunen behöver komplettera planhandlingarna med exempelvis uppgifter om hur potentiella risker och olyckor med brandfarlig vätska ska kunna förhindras samt tydliggöra hur skyddsåtgärder säkerställs med planbestämmelser kopplade till detta.

Översvämning
I dagvattenutredningen (Ramboll 2022-04-26) och planhandlingarna framgår det att nedströms liggande områden och planområdet riskerar att översvämmas vid stigande vattennivåer i Trosaån samt att det inom planområdet finns ett instängt område som riskerar att översvämmas vid skyfall. För att säkerställa att området inte

översvämmas har kommunen anpassat lägsta golvnivån till +3,2 respektive +3,8 meter (b1 och b2) inom den västra och södra kvartersmarken närmast ån.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga och klargöra översvämningsrisken inom nedströms liggande områden vid skyfall som en följdeffekt av dagvattenhanteringen inom planområdet. Kommunen behöver även omformulera bestämmelserna b1 och b2 så att ”lägsta golvnivå” ändras till ”lägsta grundläggningsnivå” för att säkerställa att byggnaderna inte översvämmas vid kraftigt skyfall, se regeringsbeslut N2015/08042/PBB. Plankartan bör även förses med en bestämmelse som reglerar att källare inte får finnas.

Med anledningen av översvämningsrisken anser Länsstyrelsen att kommunen även behöver utreda om det finns behov av att även skydda infrastrukturen vid översvämning, exempelvis teknisk infrastruktur, tillgänglighet för hemtjänst eller räddningstjänst samt uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon.

Geotekniska säkerhetsfrågor, ras, skred, erosion
Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets yttrande 2022-07-07 och Statens geotekniska instituts (SGI) yttrande daterat 2022-07-15 och vill särskilt lyfta stabilitetförhållandena inom och runt planområdet. Markens geotekniska förutsättningar och risken för ras och skred behöver klargöras i en detaljerade geoteknisk utredning som omfattar hela planområdet. De geotekniska förutsättningarna ska vara slutligt avgjorda när detaljplanen antas. Kommunen behöver säkerställa att planen inte orsakar otillfredsställande stabilitet inom planområdet och i väg 218 eller påverkas av närliggande områden med otillfredsställande stabilitet. Kommunen behöver också klarlägga stabilitetsförhållandena i dagvattendammarna.

I den geotekniska utredningen behöver kommunen utreda vilka risker som finns om förorenat dagvatten samlas i dammarna och om det finns en risk att det dagvattnet skulle infiltrera ner i grundvattenförekomsten SE653223-160133.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen innan antagandet har en fortsatt aktiv dialog med Trafikverket och SGI.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö
Naturområdet är en utmärkt spridningskorridor som behöver utvecklas. I detaljplanen behöver det framgå hur kommunen ämnar stärka naturområdets möjlighet som spridningskorridor för djur och växter.

Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att i planbeskrivningen förtydliga innebörden av ”andra allmänna anläggningar” i markanvändningen NATUR1. Kommunen kan med fördel utifrån tydlighetskravet också rita ut placeringen av gångstråk, andra allmänna anläggningar och tillfartsvägar på plankartan om de under planeringsarbetet är kända.

Social robusthet

Hantering av brandfarliga varor
Länsstyrelsen kan se en utmaning med att kombinera markanvändningarna drivmedelstation (G), handel (H), kontor (K) och verksamheter (Z) inom samma område

med de skyddsavstånd som kommunen identifierat. Länsstyrelsen förutsätter att skyddsavstånden har beaktats på plankartan.

På plankartan behöver kommunen säkerställa att området med markanvändningen drivmedelstationen (G) är tillräckligt stort för att en exempelvis en drivmedelstransport ska kunna köra på området utan att behöva backa.

Länsstyrelsen upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning

11 kap. miljöbalken (1998:808) MB, Vattenverksamhet
Om exploateringen medför arbete i vatten ska tillstånd/anmälan enligt 11 kap. miljöbalken sökas hos tillsynsmyndigheten.

Övrigt

Redaktionella synpunkter
I grundkartan saknas höjdangivelser. Inför antagandet behöver grundkartan revideras och förtydligas med höjdangivelser.

Skyltning
Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att plankartan och planbeskrivningen inte överensstämmer gällande regleringen av skyltning. I planbeskrivningen på sidan 26 skriver kommunen att ”Skyltning ska i huvudsak ske på byggnader *och större fristående pyloner eller master för skyltningsändamål får inte finnas*. Skyltning får ej vara föränderlig eller blinkande”. På plankartan har kommunen reglerat skyltningen med en generell planbestämmelse om att ”Skyltning ska i huvudsak ske på byggnader. *Enstaka gemensamma skyltpelare får förekomma*. Skyltning får ej vara föränderlig eller blinkande.” Inför antagandet behöver detta förtydligas.

Reglering av byggrätt
I planbeskrivningen på sidan 26 skriver kommunen att ”Det befintliga glasmästeriet planläggs som kvartersmark för verksamheter, kontor och handel (Z, K, H) /…/”. Länsstyrelsen tolkar kommunens beskrivning av byggrätten i planbeskrivningen som att glasmästeriet tillåts ligga kvar inom planområdet, men vill uppmärksamma kommunen på att delar av glasmästeriet är planlagt med prickmark. Om glasmästeriet eldhärjas och brinner ned får delar av byggnaden inte återuppbyggas. Byggnaden bör i sin helhet rymmas inom byggrätten. Inför antagandet behöver detta förtydligas.

Bemötande:

Riksintressen 3 och 4 kap miljöbalken
Trosa kommun har i ett tidigt skede konstaterat att en utbyggnad kan riskera att riksintresset för Trosaåns dalgång kan påverkas negativt. Detta tillsammans med Länsstyrelsens yttrande gällande undersökning om strategisk miljöbedömning har utgjort en viktig utgångspunkt för analys av riksintresset och vilka förutsättningar som råder. Planförslaget har anpassats utifrån den kulturmiljöanalys och konsekvensanalys som tagits fram genom att stora områden avsatts som Natur, höjder och gestaltning reglerats samt stråket i nord-sydlig riktning i syfte att stärka sambandet mellan höjdpartierna vid Rådmansbackarna och den öppna marken vidare mot Trosaån. Kommunen har inledningsvis inte tagit fram någon tålighetsanalys med det studeras inför granskningen.

Inför granskningen studeras även möjligheten att stärka stråket i öst-västlig riktning i den södra delen av planområdet. Det finns goda förutsättningar för detta då det i detta område planeras för ett omfattande område allmänplats Natur.

Inom planområdet gäller kommunalt huvudmannaskap för allmänplatsmark. Det betyder att samtliga ytor kommer att ingå i kommunens skötselplan för allmänna ytor. I planbeskrivningen förtydligas om vikten av att behålla öppenheten och att växtligheten ska bestå av öppen mark. I den mån det är möjligt att reglera i plankartan med bestämmelse kompletteras detta annars läggs en upplysning till om att Natur-marken ska behövas öppen.

Planhandlingen kompletteras med bedömning av förslagets påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv. Med tanke på att friluftslivet stärks genom att Våtmarkspromenaden lyfts fram i högre utsträckning än idag i kombination med att områden som idag inte är möjliga att nå eller passera p g a pågående markanvändning menar Trosa kommun att allmänhetens tillgänglighet stärks och påverkar riksintresset positivt.

MKN Vatten
Inför granskningen kompletteras planbeskrivningen rörande MKN Vatten och risker relaterat till att anlägga en drivmedelsstation inom planområdet.

Det har varit av högsta prioritet att dels bevara albårder och stärka det naturstråk som går utmed Trosaån i planområdets västra del av flera skäl. Det finns inga planer på att minska området. Dagvattenanläggningen kommer att anläggas på kommunal mark med kommunalt huvudmannaskap. Trosa kommun kommer att vara ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Strandskydd
Trosa kommun menar att det finns skäl för att upphäva strandskydd inom planområdet utifrån den utredning som redovisats. Kommunen har i sin nyligen lagakraftvunna översiktsplan gjort en omfattande lokaliseringsprövning av möjliga framtida utvecklingsområden i hela kommunen och utifrån den definierat Rådmansbackarna som ett strategisk mark med inriktning på verksamheter. I utredningen har olika intressen och aspekter vägts mot varandra och denna lokaliseringsprövning redovisas i planbeskrivningen. För att säkerställa strandskyddets syften när det gäller fri passage och säkerställa naturvärden har ett omfattande grönt stråk planlagts som allmänplatsmark Natur. I vissa fall är denna zon upp mot 100 m. Inom detta område finns idag reningsdiken som hör till Trosa våtmark, gångstråket Våtmarkspromenaden, kraftledning, avvattningsdiken, infartsparkering med skatepark och återvinningsstation samt en sedan länge etablerad verksamhet. Trosa kommun menar att utformningen säkerställer de värden strandskyddslagstiftningen avser att skydda samt att det genom den lokaliseringsprövning som gjorts inte finns någon annan lämplig plats för planens ändamål. Trosa kommun fäster mycket stor vikt vid sin översiktsplan och den prövning som görs inom ramen för den processen.

I arbetet med att ta fram den nya översiktsplanen har, som nämnts ovan, vägningar gentemot en rad intressen såsom strandskydd, naturvärden, riksintressen, samt ett flertal andra allmänna intressen gjorts för ett flertal områden. Vissa har gått igenom prövningen och redovisas i översiktsplanen medan andra önskemål och idéer har avfärdats som olämpliga. Utifrån prövningen som gjorts inom ramen för ÖP2021 kan Trosa kommun konstatera att det inte finns något annat område av

denna storlek och med möjlighet att ansluta till infrastruktur i Trosa stad eller kommunen som helhet som kan utvecklas till ett nytt verksamhetsområde. I anslutning till Trosa stad har ytterligare ett par områden utretts som möjliga framtida verksamhetsområden med liknande förutsättningar som Rådmansbackarna. Det handlar t ex om området norr om Rådmansbackarna i direkt anslutning till Trosa våtmark och den plats som pekats ut som en möjlig plats för ett nytt reningsverk. Det finns goda förutsättningar att ansluta till kommunalt vatten och avlopp, fiber samt tillfartsvägar och nya verksamheter skulle kunna koppla an till befintlig och planerad möjlig verksamhet. Kommunen har dock bedömt platsen som direkt olämplig med tanke på starka allmänna intressen. En etablering skulle ta jordbruksmark i anspråk på ett sätt som strider mot miljöbalken samtidigt som påverkan på riksintresset för Trosaåns dalgång skulle bli mycket omfattande. Ett annat område som också studerats med motsvarande förutsättningar sett till infrastruktur och närhet till pågående verksamhet är området mellan Utterviksvägen och Tureholmsviken precis vid korsningen med Västerljungsvägen. Även här skulle åkermark tas i anspråk på ett sätt som strider mot miljöbalken samt påverkan på riksintresset för Tureholms slott skulle vara avsevärd. Utöver detta är området lågt beläget i förhållande till Östersjön vilket också skulle påverka möjligheten till genomförande negativt. Dessa båda områden avfärdades som olämpliga redan på tjänstemannanivå och ej genomförbara bl a utifrån ovanstående argumentation. När det gäller övriga motsvarande områden som är markerade i översiktsplanen är dessa i hög grad påverkade av andra intressen vilka väger ännu tyngre och som därmed omöjliggör planläggning inom överskådlig tid.

I den södra delen planläggs för ett tätare bostadskvarter vilket är av nationellt intresse och därmed väger mycket tungt i prövningen av strandskydd. För kommunen är det av strategisk betydelse att koppla ihop den framtida vårdcentralen med bostäder och länka samman västra och östra Trosa. Planområdet Rådmansbackarna är i anspråk taget på ett sätt som gör att det inte idag är tillgängligt för allmänheten. Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att åkermark ska betraktas som allemansrättsligt tillgängligt mellan sådd och skörd. Det blir en mycket begränsad tid över året då det kanske handlar om högst ett par månader mellan höstsådd och skörd. Trosa kommun menar därmed att området inte är allemansrättsligt tillgängligt idag och därmed finns möjlighet att häva strandskyddet i enlighet med detaljplanen.

Åkermarken har vidare begränsad betydelse för den biologiska mångfalden samt andra ekologiska värden vilket konstateras i en bedömning kommunekologen gjort. Planförslaget säkerställer att de mycket viktiga albårderna finns kvar samtidigt som dikessystem ges adekvat stöd i detaljplanen. planen ger också möjlighet till en mer diversifierad miljö som skapar bättre förutsättningar för bl a fåglar, insekter och växter.

Trosa kommun bedömer att endast en mindre del av det allmänna vägnätet är berört av strandskydd idag, vändplanen i norr. Den yta som lagts ut som damm är mer att betrakta som en möjlig översvämningsyta inför framtiden om behov skulle uppstå. Beskrivningen och definitionen av denna ses över inför granskningen. I den södra delen av planområdet är marken redan i anspråk tagen för infartsparkering, skatepark och återvinningsstation. Även den yta som föreslås som dagvattendamm utgörs till stora delar idag av befintlig återvinningsstation. Inför granskningen ses bestämmelsen om strandskydd över och revideras vid behov för att säkerställa att ingen oklarhet råder inför ett framtida genomförande. Motiveringen till hävandet av strandskyddet kompletteras utifrån ovanstående.

Hälsa och säkerhet
Länsstyrelsen tar upp risk för markföroreningar från platser som angränsar till planområdet, en deponi och en plantskola. Utifrån EBH-kartan kan Trosa kommun inte se vilka anläggningar Länsstyrelsen syftar på. Trosa 11:1 är dock en stor fastighet som omfattar betydande delar av tätortens allmänna ytor. Den sträcker sig över hela den västra delen av Trosa stad och därmed kan det vara andra platser som åsyftas. Kommunen tar gärna del av kartunderlag som visar på platserna för dessa anläggningar och ser över vilken påverkan dessa kan ha för planområdet.

Detaljplanen har reglerat att verksamheter inte får vara störande för befintlig och planerad bostadsbebyggelse och riktvärden får inte överskridas. Inför granskningen ses planbeskrivningen över så att bullerfrågan redovisas på ett tydligt sätt.

Sedan år 2021 har Trosa kommuns arbete med byggande invid transportleder för farligt gods systematiserats jämfört med tidigare. Under år 2021 togs en vägledning fram som numera alltid används vid detaljplaner belägna inom 150 m från en farligtgodsled i Trosa kommun. Kommunen valde att ta fram ett eget underlag och verktyg eftersom det som fanns till hands i länet var förhållandevis översiktligt och generellt och därmed tog lite hänsyn till faktiska förhållanden för varje enskilt planprojekt. I arbetet med kommunens vägledning har flera olika riskutredningar studerats bl a Nyköpings och Södertälje kommuns samt Länsstyrelsen i Norrbotten och Västerbotten. Det kommunen saknat är en mer differentierad metod som inte bara utgår ifrån 150 m-måttet utan också tar hänsyn till topografi, trafikering, bebyggelse och fysiska förhållanden på platsen mm. Med tanke på de verksamheter som finns lokaliserade inom Länsstyrelsen i Norrbotten och Västerbotten område kopplat till gruvor och malmförädling samt den typ av transporter relaterat till dessa gjordes bedömningen att såväl antal transporter som gods som transporterades är betydligt fler och farligare än den ändå förhållandevis ringa mängd transporter som passerar genom Trosa kommuns tätorter.

Sett till de faktorer Länsstyrelsen lyfter fram i sitt yttrande kan visserligen olikheter förekomma. Risken att drabbas av en olycka kanske är att betrakta som större i någon av tätorterna i Västerbotten och Norrbotten med en gruva eller ett stålverk lokaliserat vilket snarare talar till Trosa kommuns fördel och metoden som sådan ändå är tillämpbar här. Det är även känt att antalet målpunkter för farligt gods är mycket få i Trosa stad samt att de mängder gods som transporteras är förhållandevis begränsade. Det handlar framförallt om drivmedel av olika slag. När det gäller skyddsavstånd kopplat till närhet till transportled har statistik över trafikering studerats för de vägar och järnvägar som ingår i Länsstyrelsens underlag jämförts med trafikeringen på väg- och järnvägsnät i kommunen för att få så rättvisande avstånd som möjligt.

När Trosa kommun slutfört arbetet med vägledningen översändes den till Länsstyrelsen för kännedom. Kommunen hade gärna tagit emot synpunkter och råd kring denna eller svarat på frågor kring våra ställningstaganden i samband med det. Tyvärr återkopplade Länsstyrelsen aldrig men kommunen har ändå bedömt vägledningen som ett viktigt verktyg för det systematiska arbetet för att minska risken för nya bostäder och verksamheter invid transportleder för farligt gods. Om

Länsstyrelsen önskar bidra till att förbättra kommunens systematiska arbete med planering invid transportleder för farligt gods välkomnas detta. Det finns alltid möjlighet att förbättra i takt med att en metod prövas och används. Dock bedömer Trosa kommun att aktuell metod ger ett bättre planeringsunderlag än generella riktlinjer från år 2012 som Länsstyrelsen hänvisar till på sin hemsida vilken enbart utgår ifrån teoretiskt fastställda avstånd.

Skälet till lokaliseringen av den nya vårdcentralen invid väg 218 är flera. Den inledande riskanalysen visade inte på någon förhöjd risk med hänsyn till närheten till transportleden med tanke på förutsättningarna på platsen, antal fordon samt den mängd och typ av farligt gods som transporteras på vägen. Inför granskningen kompletteras dock plankartan med bestämmelse om att friskluftsintag ska placeras bort från vägen samt att utrymningsmöjligheter ska planeras mot lokalgatan väster om kvartersmarken.

Något som dessutom varit viktigt att beakta i lokaliseringen av den nya vårdcentralen har varit att säkerställa tillgänglighet för ambulans samt separat ingång för potentiellt smittsamma patienter. Idag saknar befintlig vårdcentral separat ingång och sluss för att säkerställa att smitta inte sprids. Det finns dessutom begränsade möjligheter att åtgärda detta utifrån hur lokalsituationen ser ut. Även tillgängligheten för ambulans är begränsad såväl i direkt anslutning till lokalen men också utmed anslutande vägnät. Genom den lösning som föreslås kan ambulans och eventuella smittspridare angöra vårdcentralen utan att riskera att påverka besökare till vårdcentralen, folktandvården eller familjecentralen. Det skapas heller inte några trafikrisker genom att blanda utryckningsfordon med de uteaktiviteter som hör till en familjecentral. När en ambulans under utryckning sedan ska lämna vårdcentralen kan den ansluta till väg 218 utan att korsa vägen utan istället fortsätta söderut ca 100 m och vända i den befintliga cirkulationen vilken dels är byggd med hög kapacitet samt dels är utrustad med särskilda säkerhetsåtgärder i förhållande till gående och cyklister. Därmed säkerställs en trafik- och patientsäker anslutning för vårdcentralen.

I den mån plankartan behöver kompletteras med bestämmelser rörande skyddsåtgärder vid olyckor med farlig vätska kommer det att göras inför granskningen. Transportleden är planlagd som allmänplats med kommunalt huvudmannaskap. Hastigheten är idag begränsad till 40 km/h i höjd med den tänkta lokaliseringen för vårdcentralen och resterande del till 50 km/h. Det är högst sannolikt att hela sträckan från cirkulationen vid Trosaporten samt den nya cirkulationen vid den norra infarten till planområdet begränsas till 40 km/h när kommunen tar över vägen och planen genomförs. Detta bidrar ytterligare till att höja säkerheten och minskar samtidigt risken för olyckor utmed sträckan.

Området söder om planområdet är planlagt i två detaljplaner, P70-23 och P99-6. Den äldre detaljplanen reglerar den norra delen närmast Nyängsvägen och möjliggör Tm – Område för motortrafikändamål och är beläget utanför aktuell planområde. Marken söder om detta ner till Trosa kvarn är planlagd som

Grönområde, n – Natur och rekreationsområde, i huvudsak gräsbevuxen yta som får förstärkas och nyttjas för biluppställning, cirkus, utställningar o d. Trosa kommun äger hela området. Historiskt har det inte förekommit några översvämningar inom området men med tanke på dess långlänta karaktär kan den detta förstås ske i en framtid om flödet i Trosaån ökar och tätare och mer omfattande skyfall drabbar kommunen. samtidigt är det viktigt att komma ihåg att kommunen för tillfället bygger om passagen vid Trosaån för att dels ta bort vandringshinder för fisk samt dels skapa bättre förutsättningar att leda bort vatten jämfört med idag då vattnet regleras via dammluckor som är reglerade med fallrätt. Ytan som sådan är lämplig som översvämningsyta då den är obebyggd och förhållandevis stor. Inom planområdet har risken för översvämning hanterats genom bestämmelse om lägsta golvnivå. Denna har anpassats utifrån risk för höga flöden i Trosaån och översvämningsrisk kopplat till skyfall. Trosa kommun använder konsekvent bestämmelsen lägsta golvnivå och har även en rekommendation om detta i gällande översiktsplan. Inför granskningens ses frågan över. Det behöver vara tydligt vad som regleras och det får heller inte innebära att byggnader genom en justerad bestämmelse blir högre med tanke på hänsyn till riksintresset för Trosaåns dalgång.

Genom att kvartersmark samt infrastruktur kommer att anläggas på mark som höjts jämfört med idag har risken för framkomlighetsproblem orsakat av översvämning minimerats. Sedan kan det givetvis finnas en risk vid exempelvis kraftiga skyfall under kort tid där regnvattnet inte hinner rinna undan för kortvariga översvämningar på vägar exempelvis. För att motverka detta har dagvattenutredningen föreslagit väl tilltagna diken samt dammar för att möjliggöra avrinning och fördröjning samt även evakueringsdiken om flödet blir alltför stort. Någon ytterligare utredning rörande detta bedöms inte vara nödvändig.

Aktuellt planområde är förhållandevis väl utrett geotekniskt med tanke på tidigare idéer om exploatering i den södra delen av området samt Trafikverkets vägplan för det nedlagda projektet Infart västra Trosa. Trosa kommun är högst medveten om att de geotekniska förhållandena är besvärliga i vissa delar men precis som i övriga kommunen skiljer det sig åt mellan de olika delarna. Trosa kommun utgörs av uppgrundade vikar och fjärdar där landhöjningen gjort att ny mark gjorts tillgänglig för byggnation genom historiens lopp. Det kan inom ett begränsat område skilja sig avsevärt åt vilka förhållanden som råder vilket också är fallet inom planområdet Rådmansbackarna. I vissa delar finns lågpunkter och avståndet till fast mark är över 20 m medan i andra delar är förhållandena betydligt mer gynnsamma. Även jordarter skiljer sig åt.

Mot bakgrund av detta har planförslaget utformats för att säkerställa att risken för skred och sättningar minimeras. Stora områden utmed ån avsätts som allmänplatsmark Natur bl a i syfte att säkerställa slänter som inte påverkar åstranden. Inom dessa områden planeras inte för några anläggningar som belastar. Det område i norr som planläggs som damm ska i första hand utgöra en potentiell översvämningsyta i det fall Trosaån i framtiden vid högt flöde svämmar över. Idag utgörs stora delar av denna yta befintliga diken kopplade till Trosa våtmark.

Trosa kommun är markägare och kommer i samband med projektering av teknisk infrastruktur att ytterligare utreda de geotekniska förutsättningarna för att säkerställa att rätt stabiliseringsåtgärder utförs för ändamålet samt för att säkerställa att inga risker förekommer vid genomförandet av detaljplanen. i samband med markförsäljning kommer dessa att villkoras med att geotekniska utredningar genomförs i samband med bygglovskedet. Det är i dagsläget omöjligt att ta fram en fullständig geoteknisk utredning med tanke på att området inte är projekterat och det är heller inte fastställt vilka byggnader som kommer att placeras inom respektive fastighet. Kommunen kommer i sedvanlig ordning att säkerställa detta i samband med försäljning och bygglovskedet.

I samband med Trafikverkets utredning för Infart västra Trosa utreddes även möjligheten att behålla Våtmarkspromenaden. Det förelåg inte någon geoteknisk risk för rekreationsstråket enligt dessa utredningar.

När dagvattendammen i söder projekteras kommer kommunen att slutligt utreda vilka stabiliseringsåtgärder som krävs för att säkerställa att åstranden inte påverkas av anläggningen. I det norra området är, som nämnts, ytan främst tänkt som en översvämningsyta. Dagvattenanläggningen är ännu inte projekterad och därmed är det mycket besvärligt att utreda detta i det här tidiga skedet. Inför granskningen ses befintligt geotekniskt material över och vid behov kompletteras detta med en ytterligare översiktlig utredning.

Naturmiljö
Detaljplanen säkerställer en tydlig buffert mot skogspartiet Rådmansbackarna för att vilt även ska kunna fortsätta röra sig över den öppna marken. Hela området norr om planområdet är skogsbevuxet med undantag för tre äldre bebyggda fastigheter. Det finns goda förutsättningar för vilt att ta sig mellan Tomtaklintskogens naturreservat och mot Trosaån och vidare mot Hunga strövområde på västra sidan av Trosaån. Inför granskningen kompletteras planbeskrivningen med förtydliganden och i plankartan utökas naturområdet mot norr för att spridningskorridoren tydligare redovisas och säkerställs.

Planbeskrivningen förtydligas med innebörden av ”andra allmänna anläggningar”. Det som avses är exempelvis att kunna ersätta befintliga sittplatser utmed Våtmarkspromenaden eller att kunna underhålla och ersätta befintliga ledningar mot Trosa våtmark o dyl.

Hantering av brandfarliga varor
Skyddsavstånd till en eventuell drivmedelsstation har beaktats i plankartan. Inför granskningen säkerställs att området avsett för drivmedelsstationen är tillgänglig i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

Länsstyrelsens upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning
Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om eventuellt behov av tillstånd om vattenverksamhet.

Plankartan redovisar höjder från grundkartan. Inför granskningen studeras möjligheten att förtydliga detta ytterligare.

Skrivningen kring skyltning ses över inför granskningen så att planbeskrivning och plankarta stämmer överens.

Den byggbara ytan för glasmästeriet kommer att ses över inför granskningen.

9

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-08-08
Diarienummer
SBN 2021/36

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

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till granskningsutlåtande.

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

2. Kommunfullmäktige antar ny detaljplan för del av Norrbystugan 3:2.

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 slutligt reviderat förslag har tagits fram och föreslås antas.

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. Granskningsutlåtande

Detaljplan för Norrbystugan 3:2

PLANBESKRIVNING

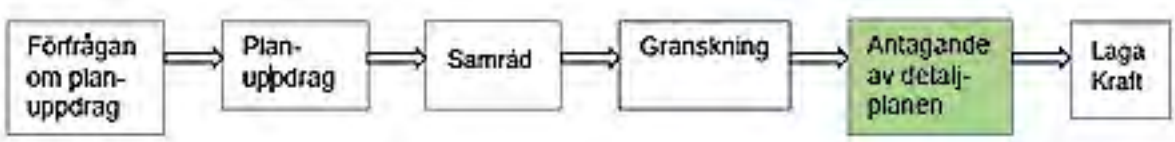
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad i januari 2022,
reviderad 2022-05-25
Antagandehandling 2022-08-19

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 m^2.

Markägoförhållanden
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 STÄLLNINGS-TAGANDEN

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, 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 hembygdsgård. 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.

• 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.

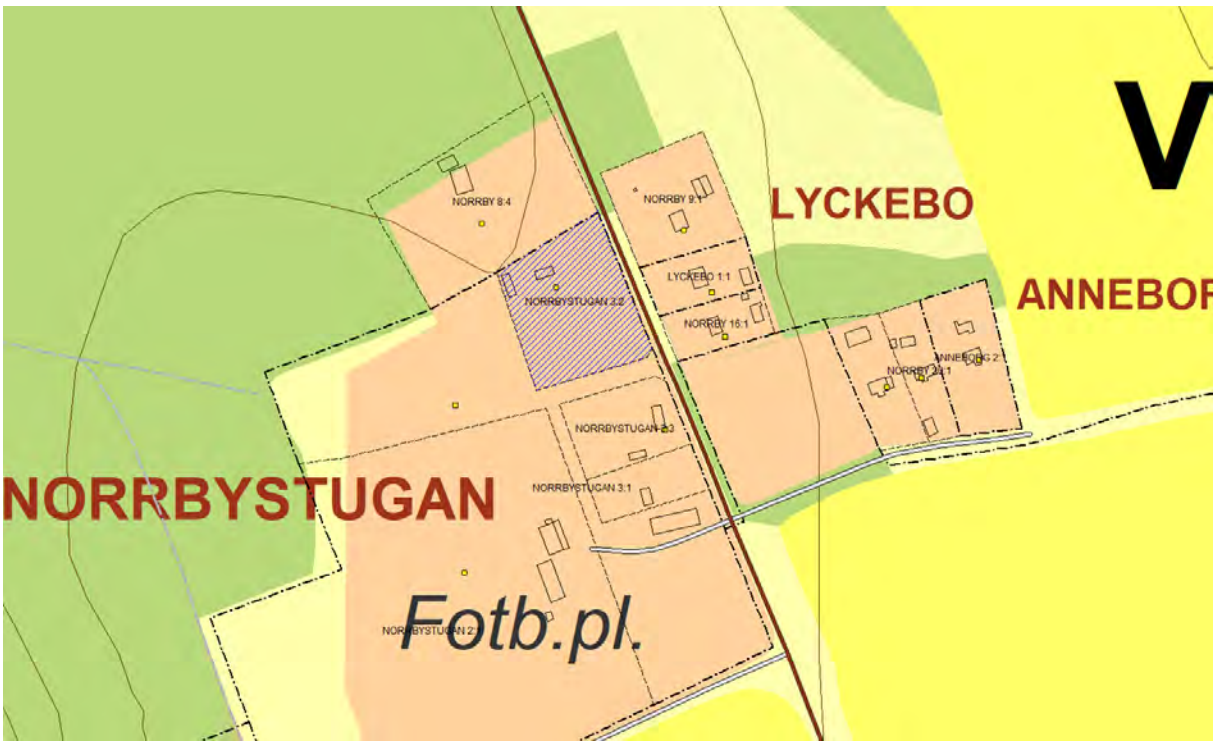
• Fornlämningar

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. Hela området från sjön Sillen och ner mot Hållsviken och Sörtuna vattentäkt utgörs av mark med mycket hög infiltrationsförmåga.

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 föreslagen detaljplan endast medger en mindre förtätning jämfört med gällande detaljplan. Till skillnad från stora delar av övriga Trosa kommun har Västerljungs tätort särskilt gynnsamma förhållanden för infiltration. Under 2000-talet har flera omfattande skyfall drabbat kommunen vid några tillfällen vilket lett till översvämningar och påfrestningar på kommunens dagvattensystem i Trosa och Vagnhärad. Vid dessa tillfällen har skyfallen även drabbat Västerljungs tätort men utan samma negativa påverkan som i övriga delar av kommunen. Det finns ingen historisk information om problem med översvämning vare sig inom planområdet eller i dess närhet.



Befintlig bebyggelse
Området är idag ianspråktaget av äldre bebyggelse i den norra delen, med en mindre huvudbyggnad om ca 40 m^2, och en yngre komplementbyggnad med ungefär samma storlek. På fastigheten står idag också ett förrådstält av tillfällig karaktär. Byggnaderna är traditionellt rödfärgade och denna färgsättning 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.

Bland interiörerna finns en äldre eldstad med inbyggd järnspis och bakugn i det större rummet, liksom innertak av breda plank, element vilka är värda att bevara vid en renovering. I det nuvarande köket är innertaket klätt med målad pärlspont vilket också bedöms vara en byggnadsdetalj värd att bevara i interiören. För övrigt är inga fönster ursprungliga och golven är belagda med linoleummattor vilket gör att det ej går att bedöma underliggande golvs kvalité, men eventuellt kan de också i en senare bedömning anses möjliga att spara. Värdeåret på byggnaden är 1929 men huset är förmodligen äldre med tanke på takkonstruktionen. Karaktären på detaljerna invändigt är även sådana att ett byggnadsår under 1800-tal eller möjligen tidigare kan komma ifråga.

Förändringar av byggnaden har skett under senare delen av 1900-talet vilket gjort att byggnadens ursprungliga karaktär ändrats. De faktorer som lyfts fram ovan har dock ett värde att bevara vilket också säkerställs genom bestämmelser på plankartan. Dels finns en q-bestämmelse som motsvarar den bestämmelse som finns på fastigheten direkt söder om planområdet samt dels finns en bestämmelse som möjliggör att dagens huvudbyggnad kan bevaras som komplementbyggnad om ett nytt bostadshus byggs. Några ytterligare utredningar rörande befintlig bebyggelse bedöms inte behöva göras. Genom att utforma planbestämmelserna på detta sätt kan torpets värden bevaras liksom kulturmiljön inom fastigheten samtidigt som fastighetsägaren har möjlighet att anpassa sitt boende till dagens behov.

Längre in på fastigheten i nordvästra hörnet ligger en modernare komplementbyggnad, även denna med rödfärgad lockläktpanel och tvåkupiga takpannor inrymmande gästrum och hygienrum. Denna byggnad saknar de värden som redovisas ovan för huvudbyggnaden. Detaljplanen måste dock beakta denna byggnad vid fastställande av byggrätter. Det går inte att bortse ifrån att komplementbyggnaden även i framtiden kommer att finnas kvar om andra förändringar sker inom fastigheten. I äldre detaljplaner finns flera exempel på att planförfattare utformat bestämmelser utan att ta hänsyn till befintliga förhållanden. Detta leder alltid till problem i efterföljande bygglovhantering då detaljplanen reglerar annat än vad som faktiskt finns på platsen.

Spisen i det gamla huset

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. Material och färgsättning ska anpassas till platsen. Planbestämmelser kommer att anpassas till platsen och utgå ifrån gällande detaljplan samt nyligen framtagen detaljplan för grannfastigheten söder om planområdet. Gestaltning skall ske i nära samarbete med kommunens bygglovenhet.

• Kommersiell och övrig service
Tillgång till kommersiell service utanför planområdet finns framförallt 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.

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
• Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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 vägkant 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. Inom respektive möjlig fastighet är bebyggelsens placering styrd och utmed fastighetsgränserna finns ytor med prickmark. Såväl befintlig fastighet som de två avstyckningarna har mycket goda möjligheter till att anlägga fördröjningsmagasin för dagvatten och jämfört med idag kommer mer vatten att fördröjas och renas med tanke på att idag finns inga sådana åtgärder överhuvudtaget. Plankartan anger även att dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive fastigheter. Några ytterligare särskilda utredningar, bestämmelser eller 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	hösten	2022
Laga kraft	vintern	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 i till exempel stenkistor eller dylikt, rening och infiltration. Det har tidigare inte orsakats några översvämningar från planområdet till närliggande fastigheter. Slutlig hantering av dagvatten avgörs i samband med bygglovsprövning i samråd med kommunens Tekniska enhet. Bortledande 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.

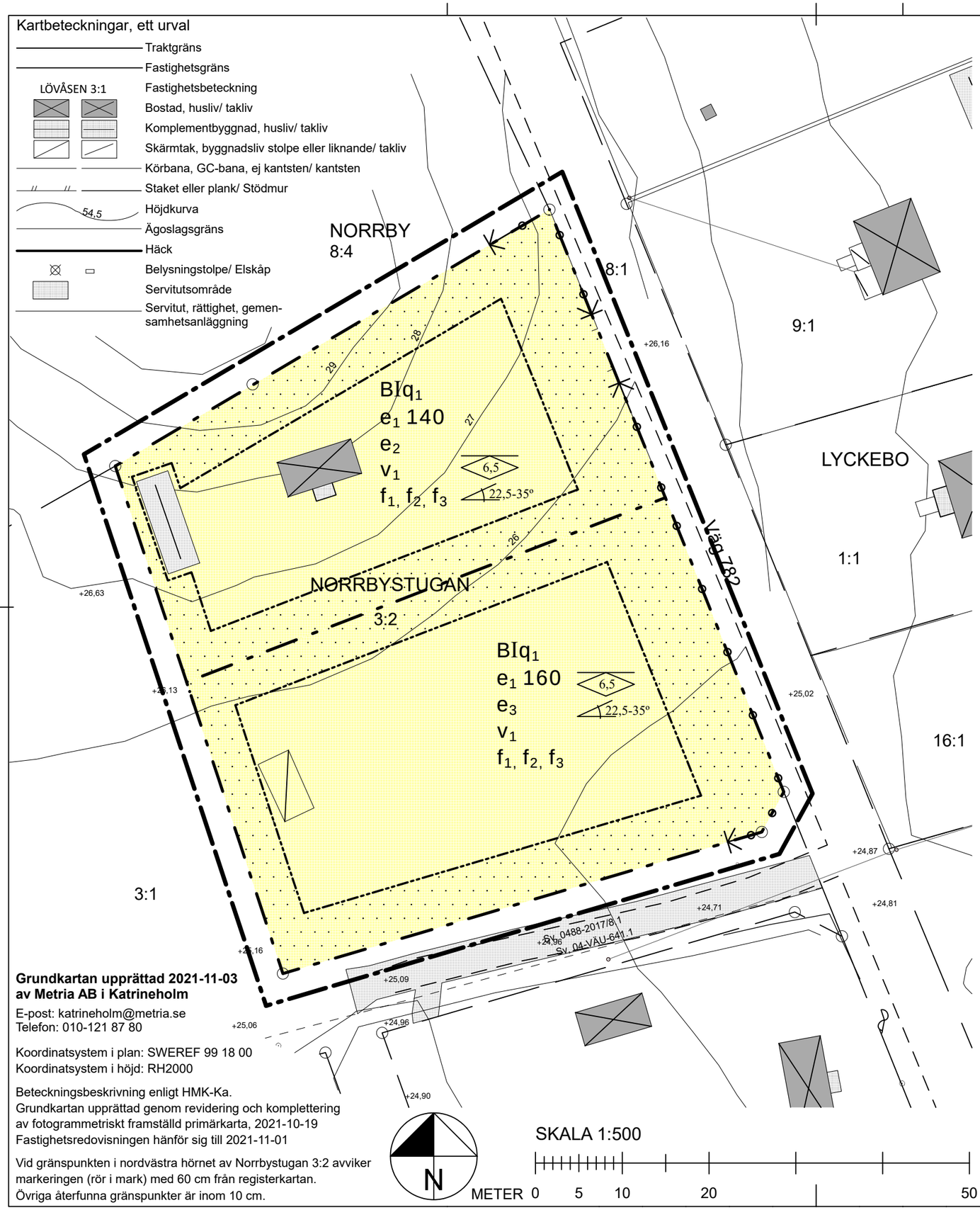
Något exploateringsavtal upprättas inte mellan fastighetsägare och Trosa kommun.

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
Reviderad 2022-05-25
Antagandehandling 2022-08-19

Håkan Zätterlund
Arkitekt SAR-MSA
Asmussens Arkitektgrupp AB



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.

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
4 kap 5 §

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 komplementbyggnader 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 komplementbyggnader uppföras. Största totala byggnadsarea 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 §

22,5-35º 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

Dagvatten ska omhändertas lokalt på egen fastighet.
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

ANTAGANDEHANDLING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	Beslutsdatum Sign
DETALJPLAN FÖR **Norrbystugan 3:2** **Trosa kommun**	
	Antagande SBN 2022-
	Lagakraftvinnande 2022-
UPPRÄTTAD: 2022-01-03 **REVIDERAD: 2022-08-19**	TILL PLANEN HÖR: ☒ Planbeskrivning ☒ Genomförandebeskrivning ☒ Fastighetsförteckning ☒ Samrådsredogörelse
Linda Axelsson Planchef **Trosa kommun** **Håkan Zätterlund Arkitekt SAR/MSA** **Asmussens Arkitektgrupp AB**	
Skala: 1:500 i A3-format	
Ritat av: B.Elvingson	

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

Granskningsutlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-26 § 31, att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Norrbystugan 3:2 på granskning.

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.

Granskning har skett från 2022-06-13 t o m 2022-07-29.

Under granskningen har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2022-06-16	Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran
2	2022-06-22	Trafikverket	Ingen erinran
3	2022-06-23	Naturskyddsföreningen	Inga synpunkter
4	2022-07-04	Länsstyrelsen Södermanland	Ingen erinran
5	2022-07-23	Region Sörmland	Ingen erinran

10

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-06-28
Diarienummer
SBN 2021/45

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

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till granskningsutlåtande för till ändring av detaljplan för Norrbystugan 3:1, Norrbyvallen.

   Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

2. Kommunfullmäktige antar förslag till ny detaljplan för Norrbystugan 3:1, Norrbyvallen.

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. 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. Ett förslag till änd-

ring av detaljplanen har varit ute på granskning och ett slutligt förslag är nu framtaget.

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. Granskningsutlåtande

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

Antagandehandling

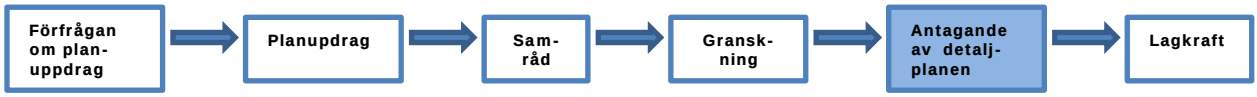
Upprättad i december 2021, reviderad mars 2022

PLANHANDLINGAR

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

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 av Kommunfullmäktige. 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 Västerljung. 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 STÄLLNINGSTAGANDEN

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
Beslut om samråd gavs 2022-02-01, §7
Beslut om granskning gavs 2022-04-26, §32

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 med koppling till befintliga fotbollsplanen och med hänsyn till aktuell fornlämning och Trafikverkets väg öster om planområdet. 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.

Inom fastigheterna Norrbystugan 2:1 och 3:1 kompletteras bestämmelserna med H-Handel. Området som är aktuellt för placering av den mindre handelsboden är markerad på kartan nedan.

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
Beslut om granskning	våren 2022
Antagande	hösten 2022
Lagakraft	hösten 2022

Handläggningen sker enligt standardförfarande. 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. Bortledande 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. Trofi ansvarar för fibernätet. Kostnaden och ansvar för genomförandet åligger exploatören/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.

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 2022-06-09

Linda Axelsson
Planchef
Trosa kommun

Ändring av P97-4 detaljplan för Norrbystugan 3:1, Norrbyvallen, Västerljung, Trosa kommun, dnr 2021/45

Granskningsutlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-26 § 32, att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till ändring av P97-4 detaljplan för Norrbystugan 3:1, Norrbyvallen, Västerljung, på granskning.

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.

Granskning har skett från 2022-05-02 till 2022-05-23.

Under granskningen har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2022-05-03	Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran
2	2022-05-17	Trafikverket	Ingen erinran
3	2022-05-19	Region Sörmland	Ingen erinran
4	2022-05-20	Länsstyrelsen Södermanland	Synpunkter

**Ej sakägare enligt Plan och bygglagen

Synpunkter

4.Länsstyrelsen Södermanland

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen konstaterar att granskningsförslaget inte har beaktat de synpunkter som framfördes i samrådsyttrandet, daterat 2022-02-24. Enligt förslaget ska en mindre byggnad kunna placeras på mark som i gällande plan inte får bebyggas. Tillåten volym och aktuell plats för byggnaden framgår inte. Trots detta bedömer Länsstyrelsen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas,

Länsstyrelsen vill förtydliga att ett antagande i enlighet med aktuellt granskningsförslag kan innebära att planen inte blir genomförbar utifrån de intentioner kommunen har med planändringen.

Bedömning av miljöpåverkan
Kommunen bedömer att ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsens upplysningar och krav enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950), KML
Inom den södra delen av fastigheten Norrbystugan 3:1 finns en torplämning som Länsstyrelsen bedömer ska betraktas som lagskyddad fornlämning. All schaktning, grävning eller övertäckning inom eller intill fornlämningen kräver arkeologisk undersökning på exploatörens bekostnad. Kontaktperson för arkeologiska insatser är: Agneta Scharp 010-223 43 41, agneta.scharp@lansstyrelsen.se

Övrigt

Redaktionella synpunkter
Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte har tagit fram någon plankarta som visar inom vilket område tillkommande markanvändningen H-handel tillåts. Då det är plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet är det viktigt att tillåten markanvändning framgår av kartan. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte uppfyller de krav på tydlighet som ställs i 4 kap. 30 § PBL. Illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts kan med fördel redovisas i planbeskrivningen till ändringen.

Länsstyrelsen vill fortsatt rekommendera kommunen att ta bort plan-bestämmelse om att mark inte får bebyggas inom område där etablering av butik avses ske. I annat fall riskerar föreslagen bebyggelse att bli planstridig.

Bemötande:
Planbeskrivningen kompletteras med en bild på plankartan där bestämmelsen förtydligas.

11

Samhällsbyggnadskontoret

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-08-12
Diarienummer
SBN 2022/2

Anmälan av delegeringsbeslut

Löpnr. Dnr	Punkt i del. ordning	Ärende och beslut	Datum för beslut	Delegat
2022/5-3	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag (omprövat)	2022-05-31	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-33	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-06-02	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-29	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-06-02	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-32	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-06-03	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-34	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-06-07	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-21	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-06-08	Sebastian Johansson, bygglovhandläggare
2022/5-35	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-06-22	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-36	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-06-27	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/6-15	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-07-07	Pia Lindbäck, Bygglovansvarig
2022/5-40	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-08-08	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-39	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-08-08	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-37	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-08-08	Pia Lindbäck, bygglovansvarig

2022/5-42	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-08-11	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-44	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-08-11	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-43	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-08-11	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-45	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-08-12	Pia Lindbäck, bygglovansvarig

12

Samhällsbyggnadsnämndens delegeringsbeslut

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-08-22
Diarienummer
SBN 2022/1

Anmälan av delegeringsbeslut

Löpnummer Dnr	Punkt i delegerings - ordning	Ärende och beslut	Datum för beslut	Delegat
SBN 2022/28	1.1	Ordförandebeslut – nytt dataskyddsombud	2022-08-23	Dan Larson, ordförande