

**Kanslienheten**

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

Kallelse  
Datum  
2023-04-18



Tid: Tisdagen den 25 april 2023, kl. 14:00  
Plats: Skärborgarnas hus  
Gruppmöten: Alliansen: Inbjudan skickas separat.  
Socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet:  
den 24 april kl. 18:00. Inbjudan skickas separat.  
Sverigedemokraterna: den 25 april kl. 13:30, grupprum Skärborgarnas  
hus.

## Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

**Ärende****Dnr**

1. Godkännande av dagordningen
2. Utbildning i bygglovsprocessen  
(Information från bygglovenheten)
3. Information från samhällsbyggnadskontoret  
(Inga handlingar) SBN 2023/4
4. Anmälningssärenden  
Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till GDPR, dataskyddsförordningen. För att ta del av ärendet kontakta kanslienheten på tel. 0156-520 00, eller e-post [trosa@trosa.se](mailto:trosa@trosa.se) SBN 2023/3
5. Byggärende,  
Handlingarna blir allmän handling när protokollet är justerat. Därför finns de inte med i kallelsen. SBN 2023/24  
ByggR SBN  
2023-000093
6. Kvartalsrapport med helårsprognos 2023 för samhällsbyggnads-  
nämnden SBN 2023/22
7. Reviderade mål för samhällsbyggnadsnämnden 2023 SBN 2023/25
8. Budget 2024 med flerårsplan 2025-2026 för samhällsbyggnads-  
nämnden SBN 2023/23
9. Adressättning Hamnängen, Trosa hamn SBN 2023/21
10. Remissvar - motion om grönytor och trädplantering i Trosa SBN 2023/20
11. Samråd – detaljplan för del av Långnäs 5:1, Västra Krymla, Trosa  
kommun SBN 2018/20
12. Samråd – detaljplan för Åby 2:25, m.fl. Hägerflychts  
minne, Trosa kommun SBN 2021/54
13. Delegeringsbeslut bostadsanpassningsbidrag SBN 2023/2
14. Samhällsbyggnadsnämndens delegeringsbeslut  
Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till SBN 2023/1

GDPR, dataskyddsförordningen. För att ta del av ärendet kontakta kanslienheten på tel. 0156-520 00, eller e-post [trosa@trosa.se](mailto:trosa@trosa.se)

Dan Larson  
Ordförande

Sandra Berwing  
Sekreterare

4

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

Tjänsteskrivelse  
Datum  
2023-04-18  
Diarienummer  
SBN 2023/3



## Anmälningssärenden

### **Kommunfullmäktige**

- Protokoll 2023-03-15 § 10. Reviderad taxemodell för tillsyn, tillstånd och automatiska brandlarm inom Sörmlandskustens räddningstjänst.
- Protokoll 2023-03-15 § 12. Antagande av detaljplan för Fagerhult 2:219, Vagnhärads torg, Trosa kommun.

### **Laga kraft**

- Detaljplan för Fagerhult 2:219, Vagnhärads Torg, Trosa kommun har vunnit laga kraft 2023-04-12 (KS 2023/26, SBN2021/24).

### **Länsstyrelsen**

- Beslut 2023-04-04. Länsstyrelsen avslår överklagandet. Ärendet avser Överklagande av Samhällsbyggnadsnämndens i Trosa kommun beslut om förhandsbesked för enbostadshus; X.

### **Mark- och miljödomstolen**

- Dom 2023-03-13. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet. Ärendet avser strandskyddsdispens på fastigheten X i Trosa kommun.

6

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

Tjänsteskrivelse  
Datum  
2023-04-05  
Diarienummer  
SBN 2023/22



## Kvartalsuppföljning med helårsprognos 2023 för samhällsbyggnadsnämnden

### Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden överlämnar förslag till kvartalsuppföljning 2023 till kommunstyrelsen.
2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner nämndens helårsprognos.

### Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har tillsammans med Ekonomikontoret tagit fram förslag till kvartalsuppföljning för nämndens verksamheter.

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett starkt positivt resultat per mars 2023. Detta beror i första hand på högre intäkter än budgeterat inom mark och exploatering samt fortsatt höga bygglovsintäkter. Kostnaderna ligger i stort inom angiven ram bortsett från bostadsanpassning som tydligt överskrider given ram.

Samhällsbyggnadsnämnden bedöms sammantaget ha goda förutsättningar att leverera ett plusresultat vid årets slut och årsprognosen landar på + 1 040 tkr.

Mats Gustafsson  
Samhällsbyggnadschef

### Bilaga

Förslag till kvartalsuppföljning för samhällsbyggnadsnämnden

### Beslut till

Kommunstyrelsen

# Samhällsbyggnadsnämnden

**Ordförande:** Dan Larson (M)

**Produktionschef:** Mats Gustafsson

Kvartalsuppföljning med helårsprognos

<b>Totalt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Budget, netto	16 464	15 932
Utfall, netto	15 424	13 131
Avvikelse	1 040	2 801

## **EKONOMISK ANALYS – HELÅRSPROGNOS**

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett starkt positivt resultat per mars 2023. Detta beror i första hand på högre intäkter än budgeterat inom mark och exploatering samt fortsatt höga bygglovsintäkter. Kostnaderna ligger i stort inom angiven ram bortsett från bostadsanpassning som tydligt överskrider given ram.

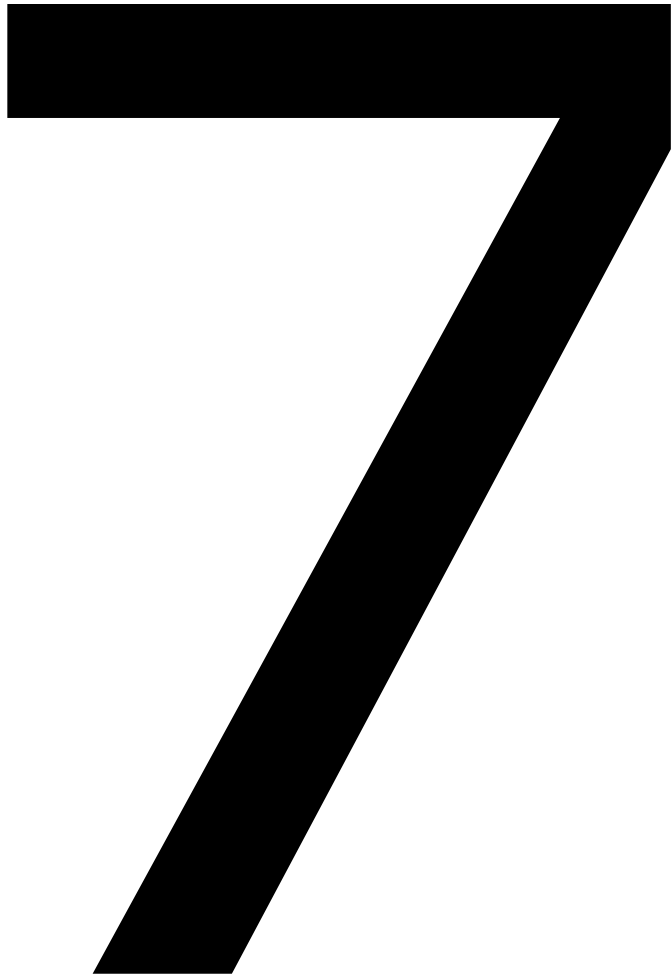
Rådande konjunktur och omvärldsläge gör prognosen kring nämndens intäkter mycket osäker. Trots denna osäkerhet bedöms Samhällsbyggnadsnämnden sammantaget ha goda förutsättningar att leverera ett plusresultat vid årets slut och årsprognosen landar på + 1 040 tkr.

## **FÖRVÄNTAD UTVECKLING**

Omfattande planerings- och genomförandeuppgifter avseende större infrastrukturprojekt pågår. Detta gäller bland annat Resväg västra Trosa, Ostlänken och väg 218.

Exploateringstrycket har tydligt minskat men intresset kring nya projekt är fortsatt stort. Flera strategiskt viktiga detaljplaner såsom Rådmansbackarna, Centrumvägen och Västra Krymla pågår.

Arbetet med att förfina den digitala bygglovsprocess som sjösattes under februari 2023 förväntas fortgå under stora delar av 2023.





## Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

0156-520 27

mats.gustafsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-04-03

Diarienummer

SBN 2023/25



## Reviderade mål för samhällsbyggnadsnämnden 2023

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar förslag till reviderade mål för 2023.

### Ärendet

Nämnden antog mål för 2023 i samband med ärendet *Budget 2023 med flerårsplan 2024-2025 för samhällsbyggnadsnämnden*, 2022-04-26 § 29. Vid varje ny mandatperiod ses kommunens mål över. Kommunfullmäktige fastställde 2022-11-29 § 97 mål för perioden 2023-2026 och kommunstyrelsen beslutade om anvisningar för hur nämndernas målarbete ska bedrivas. Av ovanstående anledning behöver nämnden revidera målen för 2023 så att de följer kommunstyrelsens anvisningar.

Fastlagd kurs för Trosa kommun ligger till grund för nämndens mål. Målen sorteras in under kommunfullmäktiges övergripande målområden. Det har tydliggjorts när målen kan anses vare helt, delvis eller inte uppfyllda.

I beslut om mål anges vilket resultat som ger grönt (målet är uppfyllt), gult (delvis uppfyllt) eller rött (inte uppfyllt). Mål kan sättas som att visst värde ska uppnås, värde i förhållande till andra eller som förbättring över tid. I ärendet ska det anges varifrån nyckeltal hämtas. Hämtas något nyckeltal från egen enkät, ska denna vara oförändrad mellan åren och göras ungefär samtidigt varje år.

Enligt Trosa kommuns styrmodell ska nämndernas mål följas upp i delårs- och årsboks slutet, vissa av målen kan endast följas upp vid årsboks slutet.

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

### Bilaga

Förslag till reviderade mål för samhällsbyggnadsnämnden 2023 – Trosa ska vara bra på att vara kommun.

## Samhällsbyggnadsnämndens mål 2023-26 – Trosa ska vara bra på att vara kommun

Det uppnås genom att:

### Medborgarnas behov och önskemål

#### 1. Den genomsnittliga handläggningstiden (medianvärde) för bygglov ska vara högst 4 veckor

För att uppfylla målet ska medianvärdet av samtliga hanterade bygglovsärenden under året vara högst fyra veckor. Om resultatet är högre än 4 veckor nås inte målet och redovisas rött.

Källa: Egen mätning som utförs halv- och helårsvis.

#### 2. Responstiden för Räddningstjänstens högst prioriterade larm ska minska

För att uppfylla målet ska den genomsnittliga responstiden för Prio 1-larm vara oförändrad eller minska relativt föregående år. Om responstiden ökar nås inte målet och redovisas rött.

Källa: Kolada

### Engagemang

#### 3. Samhällsbyggnadskontoret har engagerade medarbetare

Mäts genom SKR:s undersökning Hållbart Medarbetarengagemang (HME).

Samhällsbyggnadskontoret ska utifrån index vara på en nivå som matchar de 10 % bästa kommunerna för att målet ska uppfyllas.

11-20 % bästa kommunerna redovisas som delvis uppfyllt och markeras gult, medan sämre resultat är underkänt och markeras rött.

Källa: Kolada

## Tillväxt och företagsklimat

### **4. Kommunen fortsätter att växa med 1-2 % i snitt under en femårsperiod**

Målet mäts genom att ökningen av antalet invånare de senaste 5 åren jämförs med invånare för 6 år sedan. Ökningen i procent delas med 5 = snitt/år. Ökar befolkningen 0,9 – 0,99 % eller 2,1-2,9 % redovisas målet som delvis uppfyllt och markeras gult, annars rött.

### **5. Handläggningen ska vara effektiv, rättssäker och kvalitativ**

För att uppfylla målet ska Trosa kommun tillhöra de 25 % bästa kommunerna i SKR:s Insiktsmätning gällande sammantagen servicefaktor för de sex myndighetsområden som mäts. Om resultatet är sämre än 25 % nås inte målet och redovisas rött.

Källa: SKR:s Insiktsmätning

## Hållbarhet och folkhälsa

### **6. Kommunens omställning till ett hållbart samhälle (ekonomiskt, socialt och miljömässigt) ska tillhöra landets mest framgångsrika**

*Agenda 2030* har 15 övergripande mål som mäts på kommunnivå. Trosa mäter 13 mål, varav 5 bedöms som särskilt relevanta för SBN.

*Mål 6 Rent vatten och sanitet*  
*Grundvattenförekomster med god kemisk och kvantitativ status, andel (%)*  
*Sjöar med god ekologisk status*

*Mål 7 Hållbar energi för alla*  
*Slutanvändning av energi totalt inom det geografiska området, Mwh/inv*

*Mål 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur*  
*Företagsklimat enligt ÖJ (Insikt) totalt NKI*  
*Befolkning i kollektivtrafikhärläge, andel (%)*

*Mål 11 Hållbara städer och samhällen*  
*Demografisk försörjningskvot.*

*Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald*  
*Skyddad natur totalt, andel (%).*

Senast mätta år används.

Målet uppfylls om Trosa kommun tillhör de 25 % bästa kommunerna i landet i minst 4 av de valda målen. Målet ska markeras gult om Trosa tillhör de 25% bästa i 2-3 av målen. Sämre resultat markeras rött.

Källa: Kolada

8

## Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

0156-520 27

mats.gustafsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-04-05

Diarienummer

SBN 2023/23



# Budget 2024 med flerårsplan 2025-2026 för samhällsbyggnadsnämndens verksamheter

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner budget 2024 för samhällsbyggnadsnämnden.
2. Taxan för mät- och kartverksamheten höjs med 3 %.
3. B-beloppet för taxan avseende planering, byggande och strandskydd fastställs till 55.

## Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har tillsammans med ekonomikontoret tagit fram förslag till budget 2024 med reviderade taxor för samhällsbyggnadsnämndens verksamheter.

Budgeten följer den av kommunstyrelsen fastlagda ramen som tilldelats samhällsbyggnadsnämnden. Den största förändringen relativt tidigare budget är den generella uppräkningsen på 2,5 % samt en rationalisering på 100 tkr.

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

## Bilaga

Förslag till budget 2024 för samhällsbyggnadsnämndens verksamheter.

## Beslut till

Kommunstyrelsen

# Samhällsbyggnadsnämnden

**Ordförande:** Dan Larson (M)

**Produktionschef:** Mats Gustafsson

<b>Totalt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Budget föreg. år, netto	16 464	16 869	17 384
Uppräkning	505	515	527
Ramförändring	-100	0	0
<b>Budget, netto</b>	<b>16 869</b>	<b>17 384</b>	<b>17 911</b>
<b>Investering, netto</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>75</b>

## VERKSAMHETSOMRÅDE

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

## VERKSAMHETSUTVECKLING

### Ekonomiska förutsättningar

Budgeten följer den av kommunstyrelsen angivna ramen vilket innebär en uppräkning 2,5 % för 2024-2026 för att hantera ökade personalkostnader och övriga kostnadsökningar. Rationaliseringar på 100 tkr ska genomföras under 2024.

Taxan inom bygglov och mät- och kartverksamheten höjs i linje med kostnadsutvecklingen inom respektive område. Detta innebär att B-beloppet inom PBL-taxan höjs till 55 och mät- och karttaxan höjs med 3 %.

### VERKSAMHETEN 2025-2026

Mycket tyder på att exploateringstrycket på längre sikt trots konjunktur- och omvärldsförändringar kommer att vara fortsatt högt. Detta innebär sammantaget troligen ett dämpat men ändå högt tryck på såväl bygglovs- som planverksamhet. Arbetet under de kommande åren kommer således att handla om att fortsätta hantera och planera för en fortsatt tillväxt i samtliga tätorter.

Omfattande planerings- och genomförandeuppgifter avseende större infrastrukturprojekt pågår. Detta gäller bland annat Resväg västra Trosa, Ostlänken och väg 218.

Arbetet med att förfinas och fortsätta utveckla den digitala bygglovsprocess som sju sattes under februari 2023 förväntas fortgå kommande år.

### NÄMNDENS MÅL

Ambitionen är att genom fortsatt god framförhållning och expansiv planering kunna nå målet med en befolkningstillväxt på 1-2 % per år sett över en femårsperiod.

Fortsatt fokus på bemötande, effektivitet och service förväntas ge goda resultat gällande handläggningstider och service till företagen.

Målen har förtydligats i enlighet med Kommunstyrelsens riktlinjer men är i stort desamma som tidigare bortsett från att målet kring hållbarhet har vidgats och kopplas nu tydligt till Agenda 2030.

## Samhällsbyggnadsnämndens mål 2023-26 – Trosa ska vara bra på att vara kommun

Det uppnås genom att:

### Medborgarnas behov och önskemål

#### 1. Den genomsnittliga handläggningstiden (medianvärde) för bygglov ska vara högst 4 veckor

För att uppfylla målet ska medianvärdet av samtliga hanterade bygglovsärenden under året vara högst fyra veckor. Om resultatet är högre än 4 veckor nås inte målet och redovisas rött.

Källa: Egen mätning som utförs halv- och helårsvis.

#### 2. Responstiden för Räddningstjänstens högst prioriterade larm ska minska

För att uppfylla målet ska den genomsnittliga responstiden för Prio 1-larm vara oförändrad eller minska relativt föregående år. Om responstiden ökar nås inte målet och redovisas rött.

Källa: Kolada

### Engagemang

#### 3. Samhällsbyggnadskontoret har engagerade medarbetare

Mäts genom SKR:s undersökning Hållbart Medarbetarengagemang (HME).

Samhällsbyggnadskontoret ska utifrån index vara på en nivå som matchar de 10 % bästa kommunerna för att målet ska uppfyllas.

11-20 % bästa kommunerna redovisas som delvis uppfyllt och markeras gult, medan sämre resultat är underkänt och markeras rött.

Källa: Kolada

## Tillväxt och företagsklimat

### 4. Kommunen fortsätter att växa med 1-2 % i snitt under en femårsperiod

Målet mäts genom att ökningen av antalet invånare de senaste 5 åren jämförs med invånare för 6 år sedan. Ökningen i procent delas med 5 = snitt/år. Ökar befolkningen 0,9 – 0,99 % eller 2,1-2,9 % redovisas målet som delvis uppfyllt och markeras gult, annars rött.

### 5. Handläggningen ska vara effektiv, rättssäker och kvalitativ

För att uppfylla målet ska Trosa kommun tillhöra de 25 % bästa kommunerna i SKR:s Insiktsmätning gällande sammantagen servicefaktor för de sex myndighetsområden som mäts. Om resultatet är sämre än 25 % nås inte målet och redovisas rött.

Källa: SKR:s Insiktsmätning

## Hållbarhet och folkhälsa

### 6. Kommunens omställning till ett hållbart samhälle (ekonomiskt, socialt och miljömässigt) ska tillhöra landets mest framgångsrika

*Agenda 2030* har 15 övergripande mål som mäts på kommunnivå. Trosa mäter 13 mål, varav 5 bedöms som särskilt relevanta för SBN.

*Mål 6 Rent vatten och sanitet*  
*Grundvattenförekomster med god kemisk och kvantitativ status, andel (%)*  
*Sjöar med god ekologisk status*

*Mål 7 Hållbar energi för alla*  
*Slutanvändning av energi totalt inom det geografiska området, Mwh/inv*

*Mål 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur*  
*Företagsklimat enligt ÖJ (Insikt) totalt NKI*  
*Befolkning i kollektivtrafikhärläge, andel (%)*

*Mål 11 Hållbara städer och samhällen*  
*Demografisk försörjningskvot.*

*Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald*  
*Skyddad natur totalt, andel (%).*

Senast mätta år används.

Målet uppfylls om Trosa kommun tillhör de 25 % bästa kommunerna i landet i minst 4 av de valda målen. Målet ska markeras gult om Trosa tillhör de 25% bästa i 2-3 av målen. Sämre resultat markeras rött.

Källa: Kolada



9

**Samhällsbyggnadsnämnden**

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-03-15

Diarienummer

SBN 2023/21



## Adressättning Hamnängen, Trosa hamn

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner adressförslaget Hamnängen enligt markeringen i bilaga 1.

### Ärendets bakgrund

Planutskottet genomförde för några år sedan en studie av hamnområdet i Trosa stad. Områden definierade för olika funktioner och ett större område pekades ut som viktigt för såväl besökare som kommuninvånare genom sin öppenhet och tillgänglighet. Under de senaste åren har en omfattande upprustning skett och parkmiljöer har skapats, lekplatsen har utvecklats liksom Trosa gästhamn och under vintern har fiskebryggan rustats upp utmed åpromenaden.

### Samhällsbyggnadskontorets bedömning

I samband med fördjupningsarbetet med hamnområdet gavs det öppna området namnet Hamnängen för att tydliggöra platsen och funktionen. I takt med att antalet verksamheter ökat i hamnområdet har behovet av adresser också ökat. Mot bakgrund av det föreslås att aktuellt område formellt ges adressnamnet Hamnängen.

Mats Gustafsson  
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson  
Planchef

### Bilagor:

1. Markerat område med adressförslag Hamnängen.
2. Länk till aktuellt område:

<https://www.google.se/maps/@58.8922836,17.5522601,727m/data=!3m1!1e3>

Bilaga 1, Markerat område adressförslag Hamnängen.



10

## Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

[linda.axelsson@trosa.se](mailto:linda.axelsson@trosa.se)

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-03-29

Diarienummer

SBN 2023/20



## Remissvar - Motion om grönytor och trädplantering i Trosa

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige anser motionen besvarad.

### Ärendet

Maria Arman (MP) och Ellinor Scheffer (MP) har lämnat in Motion om grönytor och trädplantering i Trosa till kommunfullmäktige, anmäld 2022-06-08 § 53. I motionen framförs önskemål om att Trosa kommun ska ta del av samt göra en analys över graden av uppfyllandet av 3-30-300-regeln samt ge förslag till aktuella och framtida åtgärder.

### Yttrande

Miljöpartiet har i en motion ställt frågan om att tillämpa 3-30-300 regeln för hållbara städer vid planering i Trosa kommun. Regeln innebär att alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola och arbetsplats, varje kvarter bör ha minst en 30-procentig krontäckningsgrad samt att varje person bör ha max 300 m till närmsta grönområde som är minst ett hektar stort.

Tillgång till gröna ytor har stor betydelse för kommunen som helhet. Det handlar både om att värna folkhälsan, stärka den biologiska mångfalden, minimera risker relaterat till höga temperaturer eller kraftig nederbörd för att några aspekter. Trosa kommuns tätorter är förhållandevis gröna med parker och gröna stråk som går genom orterna. Detta i kombination med bebyggelsestrukturen som i hög utsträckning består av småhusområden och mindre flerfamiljområden med en glesare struktur. Utöver det finns större sammanhållna grönområden såväl i Trosa som i Västerljung och Vagnhärad, t ex Trosa Alper, stråket Bäckens gårde-Skogsstigen, Lånestaheden och andra skyddade fornlämningsområden framförallt i Vagnhärad.

Vid en genomgång av Trosa och Vagnhärad's tätorter går det att konstatera att tillgången till gröna områden är mycket god. Trosa kommun har sedan ÖP 2006 arbetat med begreppet prioriterad grönstruktur och definierat områden som är viktiga just för att tillgodose det behov motionen lyfter. Sedan dess har ytor för detta utökats kontinuerligt och i samband med senaste översiktsplaneprocessen

lades särskilt fokus på tätortsnära grönstrukturer i respektive tätort och nya områden pekades ut t ex skogsområdet mellan Trosa vårdcentral och Tomta äng samt fornlämningsområdet invid Östra Kyrkvägen i Vagnhärad.

Om tätorterna studeras utifrån den i översiktsplanen markerade grönstrukturen går det att konstatera att hela Vagnhärad's befolkning har som längst 300 m till ett grönområde markerat i kommunens översiktsplan. När det gäller Trosa stad är motsvarigheten ca 90% och de återstående 10% har även de, tillgång till grönområden inom 300 m genom hela Skärlagvallenstråket som inte är inkluderat i den prioriterade grönstrukturen i översiktsplanen. Sett till tätorterna i stort har 100% av befolkningen tillgång till gröna ytor i enlighet med motionens intention.

Detta är förstås viktigt att säkerställa även inför framtiden något som dels görs genom översiktsplanen men också i kommunens detaljplaner. Numera är det mer vanligt att träd skyddas med särskilda bestämmelser om dessa bedöms som särskilt viktiga för planområdet. Exploatörer informeras i ett tidigt skede i planprocessen om att inte påbörja någon avverkning innan planarbetet avslutats och det förekommer att det i bygglov beslutas om risk för vite om träd skadas eller tas ner. Kommunen hanterar också ärenden där träd olovligen tagits ner genom krav på återplantering eller genom att utdöma viten eller sanktionsavgifter.

Inför svaret på motionen har en övergripande analys gjorts för att belysa invånarnas närhet till gröna områden och vars resultat redovisats ovan. Analysen har utgått ifrån kommunens eget kartmaterial och fokuserat framförallt på närhet till större naturområden, 300-måttet. Att utreda övriga faktorer skulle kräva ett omfattande arbete bl a med inmätning av samtliga träd inom tätorterna. Ett underlag som inte finns idag och därmed skulle vara mycket resurskrävande att ta fram. Med tanke på rådande förhållanden i kommunen bedöms detta inte vara motiverat med tanke på det arbete som redan pågår för att värna träd och gröna ytor i våra tätorter.

Samhällsbyggnadskontoret gör utifrån ovanstående bedömningen att det är bra att frågan lyfts men Trosa redan idag uppfyller 3-30-300 regeln i sin planering.

Mats Gustafsson  
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson  
Planchef

## Bilaga

Motion från Miljöpartiet, Motion om grönytor och trädplantering i Trosa



## Motion om grönytor och trädplantering i Trosa

Till kommunalrådet Daniel Portnoff

Att Trosa kommun växer och att bebyggelsen av både bostäder och verksamheter breder ut sig kan alla se och uppleva. En aspekt som då behöver ökad uppmärksamhet från samhällsplaneringen är vad som sker med naturen, med människors tillgång till natur. Människor behöver naturen för sin hälsa. Vi behöver också värna biologisk mångfald och ekosystemtjänster i förhållande till förändringarna. Träd och grönytor behövs vidare när klimatet blir både blötare och varmare.

Många städer har sedan många år *trädplaner* som ser till att träden i stadsbilden får prioritet.

Ett nytt forskningsbaserat instrument som sammanfattar mänskliga och ekologiska behov vid samhällsplanering är **3-30-300-regeln** för hållbara städer. Se <https://www.dn.se/debatt/fler-trad-behovs-i-stader-nar-somrarna-blir-varmare/>  
<https://se.thegreencities.eu/fakta-om-3-30-300/>

**3-30-300-regeln** är enkel att förstå och att tillämpa i praktiken. I korthet går den ut på:

3 träd: Alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, sin skola och sin arbetsplats.  
30 procent: Varje kvarter bör ha minst 30-procentig krontäckningsgrad.  
300 meter: Varje person bör ha max 300 meter till ett grönområde som är minst ett hektar stort.

Vi yrkar därför att Trosa kommun uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att snarast ta del av samt göra en analys över graden av uppfyllandet av denna regel samt ge förslag till aktuella och framtida åtgärder.

Trosa den 8 juni 2022

  
Maria Arman

gruppledare för MP Trosa

Ellinor Scheffer

Ledamot KF

1

1



## Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

[linda.axelsson@trosa.se](mailto:linda.axelsson@trosa.se)

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-03-30

Diarienummer

SBN 2018/20



## Samråd – detaljplan för del av Långnäs 5:1, Västra Krymla, Trosa kommun

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda förslag till ny detaljplan för del av Långnäs 5:1, Västra Krymla.

### Ärendets bakgrund

Västra Krymla är beläget utmed Stensundsvägen strax söder om det nu till stora delar utbyggda Hagaberg. Området har sedan lång tid tillbaka varit markerat i kommunens översiktsplan som ett framtida bostadsområde. Västra Krymla utgör en del av Långnäs 5:1 vilket är stamfastigheten till Långnäs gård. Gårdens ägare har successivt omvandlat gårdens mark till nya bostadsområden och i takt med att områden byggts klart önskar ägarna planlägga nya områden.

### Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Under de senaste åren har området utretts och ett förslag till detaljplan har arbetats fram. Anpassningar har skett till områdets höga naturvärden men också till topografi. Genom området går ett vägstråk som slingrar sig fram och som ansluter mot Krymla. Vid entrén föreslås en förskola och omfattande områden avsätt som allmänplats Natur. Inom området finns flera sankta områden vilka stärks och skyddas genom planförslaget. Bebyggelsen som föreslås är blandad med såväl småhus som par- och radhus. Gestaltningen hålls samman och ambitionen är att bygga en platsanpassad trädgårdsstadsdel.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson  
Samhällsbyggnadschef

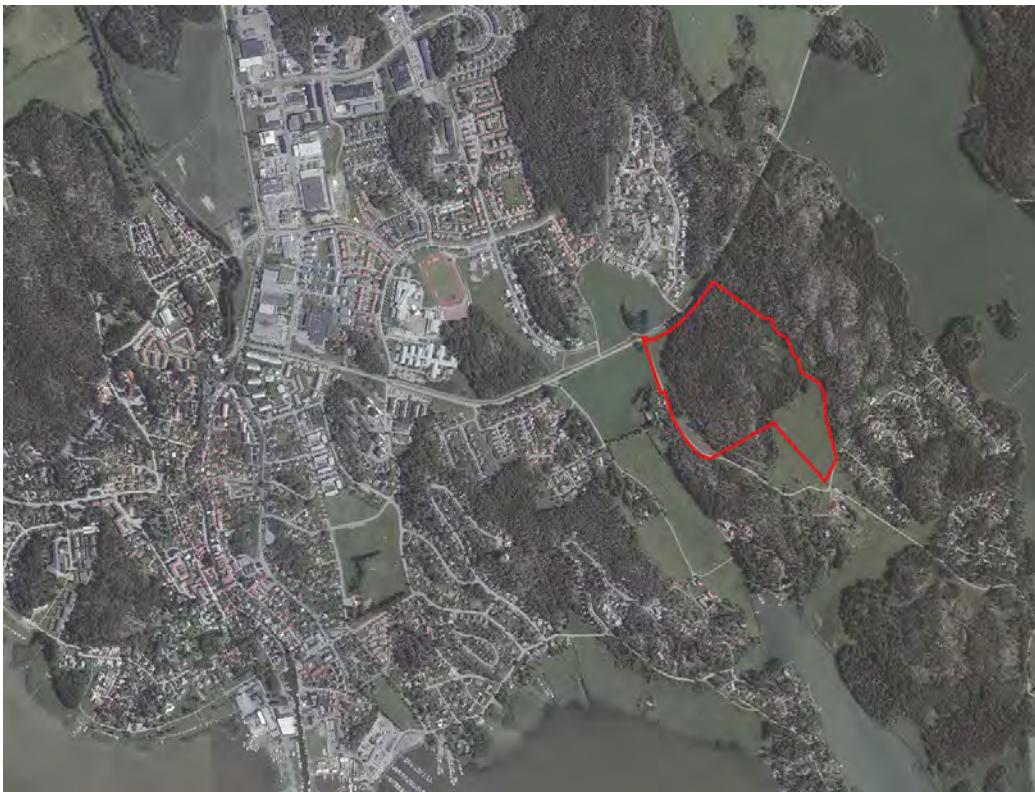
Linda Axelsson  
Planchef

### Bilaga:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.9011682,17.5743894,726m/data=!3m1!1e3>

# Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för del av Långnäs 5:1(1) och Långnäs 5:12, Västra Krymla



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
Syfte.....	4
PLANPROCESSEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN .....	5
Planförfarande.....	5
Handlingar .....	5
PLANDATA .....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktsplan.....	7
Bostadsförsörjningsprogram 2021-2025 .....	7
Gällande detaljplaner.....	8
Kommunala beslut .....	8
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	8
Riksintressen.....	9
Dagvattenhantering.....	9
PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
Befintlig bebyggelse.....	10
Offentlig- och kommersiell service .....	10
Natur och grönområde.....	10
Gator och trafik .....	16
Markförhållanden .....	17
Människors hälsa och säkerhet.....	19
Teknisk försörjning .....	19
PLANFÖRSLAG .....	21
Bebyggelse.....	23
Offentlig- och kommersiell service .....	26
Lek och rekreation.....	26
Natur och grönområden.....	26
Gator och trafik .....	35
Markförhållanden .....	39



## SAMRÅDSHANDLING

3(44)

Datum 2023-03-31

Dnr SBN 2018/20

Människors hälsa och säkerhet.....	39
Tillgänglighet .....	40
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	40
Vatten och avlopp .....	40
El, tele och fiber.....	40
Dagvattenhantering.....	40
Avfall.....	41
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	41
Riksintresse .....	41
Sociala konsekvenser.....	41
Bebyggelse.....	41
Miljökvalitetsnormer .....	42
Människors hälsa och säkerhet.....	42
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	42
Organisatoriska frågor .....	42
Tidplan.....	42
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	43
Ekonomiska frågor.....	43
MEDVERKANDE .....	44



## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

### **Syfte**

Detaljplanens syfte är att i linje med Översiktsplan 2020 och Bostadsförsörjningsprogram 2021–2025 för Trosa kommun möjliggöra bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Långnäs 5:1 i Trosa. Bebyggelsen utgörs av en småskalig trädgårdsstad, en tät och stadsmässig bebyggelsestruktur med varierade boendeformer, gröna stråk och platser samt en ny förskola.

Detaljplanen syftar till att omvandla de flacka skogspartierna med ett småskaligt och väl gestaltat bostadsområde innehållande bostäder samt förskola, allmänna platser och en naturanpassad gatustruktur som upplevs som en naturlig utbyggnad av Trosa stad. Syftet är vidare att förbättra möjligheterna för fotgängare och cyklister att ta sig från Stensund och Krymla genom området till närliggande målpunkter och vidare in till centrala Trosa genom att ett gång- och cykelstråk byggs ut och ansluts till befintliga vägar inom Krymla- och Stensundsområdet. Bebyggelsen ska förhålla sig till den naturliga topografin i området och bilda ett sammanhållet, böljande taklandskap. Gaturummen hålls samman genom bebyggelsens placering, häckar och grindar mot fastighetsgräns och pryds med trädalléer och grönska.

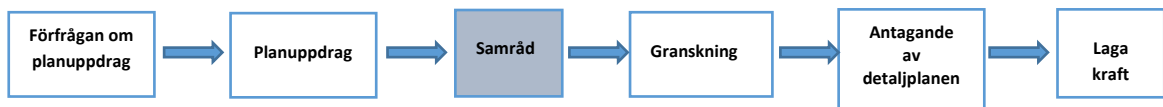
## PLANPROCESSEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

### Planförfarande

Planen handläggs enligt standard planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

#### Standard planförfarande:

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



### Handlingar

Planförslaget består av:

Planbeskrivning

Plankarta och bestämmelser

Gestaltningssprogram

#### Underlag till planhandlingarna:

Projekterings PM Geoteknik (Sweco, 2020)

Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik (Sweco, 2020)

Naturvärdesinventering (Naturcentrum, 2022)

Fågelinventering (Naturcentrum, 2022)

Groddjursinventering (Naturcentrum, 2022)

Arkeologisk utredning (Arkeologgruppen, 2020)

Dagvattenutredning (Markstyrkan, 2023)

## PLANDATA

Planområdet är ca 19 ha och omfattar del av fastigheten Långnäs 5:1(1) och del av Långnäs 5:12(1) i anslutning till Stensundsvägen i området Västra Krymla i Trosa kommun. Området ligger nordost om Trosa centrum, består av låglänt skogsmark och utgör idag en del av Långnäs 5:1 och Långnäs 5:12. Fastigheterna Långnäs 5:1 och Långnäs 5:12 är privatägda.



*Ortofoto med planområdet markerat i rött, Långnäs 5:1(1) i blått och Långnäs 5:12(1) i rosa.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Trosa kommuns översiktsplan antogs 17 mars 2021 av kommunfullmäktige. Planområdet är utpekade i översiktsplanen sedan 2006 och är beläget mellan Krymla och Stensundsvägen och består huvudsakligen av relativt flack skogsmark delar och kuperade partier. Planområdet ansluter till det numera permanentade fritidshusområdet Krymla och utgör en strategisk länk mellan centrala Trosa och Stensund. Området föreslås byggas ut som en varierad trädgårdsstad med en blandad bebyggelse. Infart till området går via Krymlavägen såväl i norr som i söder och ansluter sedan till Stensundsvägen. Bebyggelse och vägnät ska anpassas till topografi och utpekade naturvärden inom området. Gestaltningmässigt ska området hållas ihop även om vissa delar kan vara lämpliga för mer fritt byggande. Plats för en förskola och gemensamma ytor ska planeras. Gång- och cykelvägsstråket från Stensund mot Trosa kan genom detaljplanen förstärkas. Utbyggnadsprincipen är att bevara den gröna karaktären i området. En del av dagens hage kommer att lämnas utanför det framtida bostadsområdet.

### Motiv till bebyggelse

I en strävan att inkludera Krymla och Stensund i Trosas tätortsstruktur är detta utbyggnadsområde ett viktigt steg på vägen. Närheten till natur och även offentlig service och kollektivtrafik gör området extra intressant. Inom ramen för planarbetet har ett flertal utredningar tagits fram bl a har naturvärdesinventering och dagvattenutredning genomförts. Utifrån resultaten har en anpassning av såväl det föreslagna boendeområdet som den prioriterade grönstrukturen i kommunens översiktsplan gjorts.

### Utdrag ur Översiktsplanens utgångspunkter och mål för tätortens utveckling:

Trosas karaktär av småstadsideyll bevaras och definieras tydligt:

- Utbyggnad med attraktiva nya boendemiljöer
- Stor hänsyn till värdefulla natur- och kulturmiljöer
- Bevara prioriterade grönområden
- Nyttjande av befintliga investeringar i infrastruktur och bebyggelse
- Fortsätt en utveckling där stadens årsringar kan synas i staden

### Bostadsförsörjningsprogram 2021-2025

Trosa kommun har ett långsiktigt mål om fortsatt befolkningsstillväxt inom kommunen. Kontinuerlig produktion av nya och attraktiva bostäder är en grundförutsättning för att det långsiktiga målet ska kunna uppnås. Ett av flera viktiga argument för att upprätthålla en hög byggnationstakt är att kunna ge våra invånare möjlighet att bo kvar i kommunen, även om behovet av bostadsform under livet ändras.



Trosa kommun har följande mål för bostadsbyggandet under programperioden:

- Befolkningen i Trosa kommun ska växa med i genomsnitt en till två procent per år, vilket motsvarar en årlig befolkningsökning med cirka 300 personer.
- Kommunens fysiska planering ska möjliggöra bostadsproduktion för årlig befolkningsökning med två till tre procent per år samt vara lyhörd för förändringar av behov och efterfrågan på bostäder.
- Bostadsbyggandet i kommunen ska innehålla ett brett och varierat utbud av bostadstyper och upplåtelseformer.
- Nyproduktion av bostäder ska vara möjlig i de tre huvudorterna Trosa, Vagnhärad och Västerljung.
- Nya bostäder ska tillkomma i sådan takt och med sådan lokalisering att kommunens och tätorternas speciella karaktärer kan bibehållas.
- Tillkommande bostäder och bostadsområden ska utformas med omsorgsfull gestaltning och med materialval anpassade till platsen. Hänsyn ska tas till ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet med särskilt fokus på livscykelperspektivet.
- Kommunen ska samverka med en mångfald av lokala, regionala och nationella byggherrar/exploatörer.
- Med anpassning till behov och efterfrågan, ska boende för äldre utredas och prioriteras i tätorterna Trosa och Vagnhärad.

## Gällande detaljplaner

Planområdet är inte sedan tidigare planlagt.

## Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-08, §40, att ge kontoret i uppdrag att ta fram detaljplan för del av Långnäs 5:1, Västra Krymla.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Bedömningen om förenlighet med Miljöbalken 3-5 kap har prövats i Översiktsplan 2021. Detaljplanen följer den i översiktsplanen föreslagna markanvändningen för det aktuella området. Därför är en prövning enligt 3-5 kap redan utförd. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

## Undersökning

I samband med uppstarten av detaljplanen har en behovsbedömning tagits fram. Trosa kommun bedömer att en miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens, 6 kap. § 11 inte behöver tas fram. Länsstyrelsen bedömer efter samråd dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta med avseende på dess påverkan på natur- och vattenmiljön.

I det fortsatta arbetet ska därför en naturvärdesinventering, dagvattenutredning, arkeologisk utredning, ställningstagande gällande skogsmarkens bruksvärde, påverkan från närliggande kraftledning utvärderas och ligga som grund för det fortsatta planarbetet.

## **Riksintressen**

Planområdet ingår i de geografiska områdena som omfattas av Riksintressena rörligt friluftsliv samt riksintresset för högexploaterad kust.

I miljöbalkens fjärde kapitel har riksdagen pekat ut ett antal geografiska området som i sin helhet är av riksintresse. Områdena är utpekade med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns inom dem. Planområdet ingår i ett sådant område och därmed tillåts inte exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön som kan medföra att områdenas natur- och kulturmiljövärden påtagligt skadas. Dock gäller inte förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser utveckling av befintlig tätort, utveckling av lokalt näringsliv, anläggningar för totalförsvaret eller riksintressanta fyndigheter. Gällande riksintresset för rörligt friluftsliv och kustområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Sörmlands kust och skärgård är en variationsrik skärgård som till stora delar är oexploaterad med goda möjligheter till bad, fiske, naturstudier, kulturstudier, skridskofärder, strövande, paddling och båtsport. Området ingår även i Nyköpings och Oxelösunds kommuner. För värdenas bevarande förutsätts att ingen exploatering sker som utsläcker allemansrätten. Luft- och vattenföroreningar ska minskas kraftigt. De värden som utgör grunden för naturupplevelser, t ex växt- och djurliv, ska skyddas. Stora delar är idag naturreservat, med anordningar för rörligt friluftsliv på Sävö, Nynäs och Krämö. Riktlinjerna för dessa ska följas och särskild hänsyn till områdets värden ska visas.

Detaljplanen bedöms inte påverka ovannämnda riksintressen eller riskera att skada deras värden. Västra Krymla syftar till att utveckla Trosa stad och är av stor betydelse för att knyta ihop tätorten med Krymla och Stensund.

## **Dagvattenhantering**

Trosa kommun har en policy för VA, Vatten- och avloppspolicy för Trosa kommun. Enligt policyn ska dag- och dräneringsvatten verka 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.

## **PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet är obebyggt och är i huvudsak skogsbevuxet.

### **Offentlig- och kommersiell service**

Planområdet ligger cirka två kilometer från Trosa torg med service och butiker. Norr om planområdet finns Tomtaklins idrottsområde med friidrottsarena, förskola, vårdcentral inklusive folktandvård och högstadieskola. Även Trosaportens handelsområde ligger inom gång- och cykelavstånd.

### **Natur och grönområde**

#### **Landskapskaraktär och vegetation**

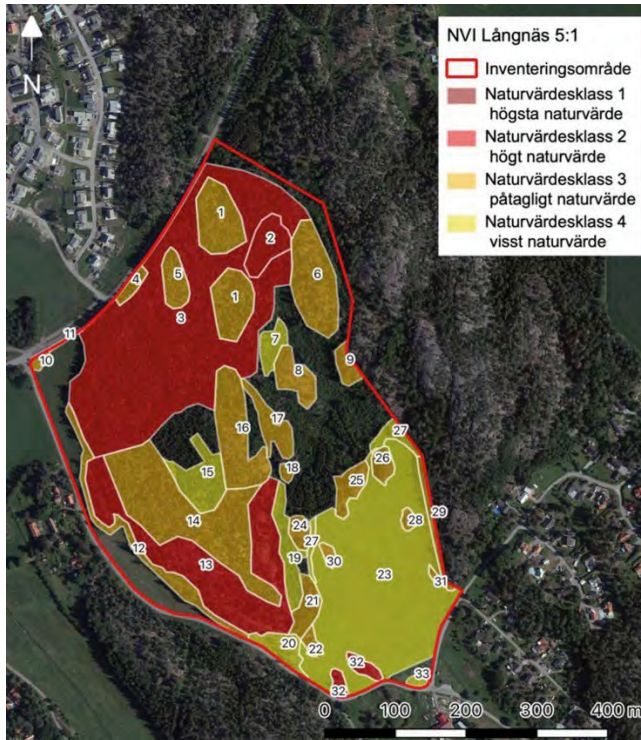
Planområdet utgörs av ett skogsmarksområde med hållmarkstallskog, betespräglad granskog och skogskärr. Inom delar av planområdet bedrivs konventionellt skogsbruk med nyplanterad granskog. Området är kuperat med branta bergspartier som separeras av smala dalsänkor, ett typiskt skärgårdslandskap som med landhöjningen blivit fastland. Generalstabskartan från 1873 visar ett obebyggt område som ser ut som det gör idag. Ett mindre område närmast Krymlavägen har nyttjats som åker, idag nyttjas detta område som betesvall. Området har en rik fauna med delvis höga naturvärden varpå en naturvärdesinventering för stora delar av planområdet har genomförts. Naturvärdesinventeringen har legat till grund för bebyggelsens placering samt planområdets omfattning och utformning.

#### **Naturvärden**

En naturvärdesinventering (NVI) har genomförts enligt svensk standard SS 19 90 00 för Naturvärdesinventering på planområdet och dess närområde inom fastigheten Långnäs 5:1. Inventeringen har genomförts med detaljeringsgrad medel och tilläggen 4.5.2 Naturvärdesklass 4, Generellt biotopskydd och 4.5.5 Detaljerad redovisning av artförekomst (fridlysta och rödlistade arter). Inventeringen behandlar även en fördjupad artinventering av fåglar och groddjur. (Naturcentrum, 2022)

En stor del av inventeringsområdets centrala och norra delar utgörs av ett sammanhängande skogsmarksområde med hållmarkstallskog och betespräglad granskog med spridda skogskärr. Inventeringsområdet visar tecken på rika markförhållanden med en intressant kärlväxt- och marksvampsflora på flera platser, i synnerhet i den betespräglade granskogen och på platser med låg näringsstatus som högt belägen betesmark och åkerholmar. Områden som bedöms sakna naturvärden utgörs främst av konventionellt brukad skogsmark och igenväxt mark. Dessa områden saknar eller har liten betydelse för biologisk mångfald.

Inventeringen identifierade 33 naturvärdesobjekt. Fem av dessa har högt naturvärde, naturvärdesklass 2 och utgörs av äldre gran- och hällmarkstallskog, skogskärr och åkerholmar. 21 stycken naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3 och utgörs av torrängar, bryn, åkerholmar, kärr, hällmarker och barrskog. Åtta naturvärdesobjekt har visst naturvärde-naturvärdesklass 4 och utgörs av vägkanter, barrskog, igenväxningsmark, bryn och betesmark.



Naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet (Naturcentrum, 2022).

Sammanlagt noterades 45 naturvärdsarter vid inventeringen. Av dessa är fem rödlistade: ask EN, spillkråka NT, reliktböck NT, klasefibbla NT och tallticka NT. Nio stycken av de påträffade arterna är fridlysta. Bland övriga naturvärdsarter noterades många signalarter för rikare skogsmark med gamla träd och död ved samt ett flertal naturvärdsarter knutna till torra, rika och hävdade marker.

Två landskapsobjekt som berör inventeringsområdet har identifierats. Ett stort sammanhängande barrskogsområde med förhållandevis liten mänsklig påverkan och äldre jordbruksmark, bryn och småbiotoper. Objekt 1 bedöms vara av betydelse för många arter knutna till skogar med beteshistorik samt kontinuitet av gamla träd och död ved, däribland svampar, insekter, kärlväxter, fåglar och vissa arter av fladdermöss.

Ingen del av inventeringsområdet omfattas av skydd genom Miljöbalken 7 kap. avseende naturreservat, nationalpark, naturminne biotopskyddsområde, Natura 2000-område eller djur- och växtskyddsområde. I inventeringsområdets östra del finns en alsumpskog som tidigare avgränsats som ett objekt med naturvärde av Skogsstyrelsen (1998). Inventeringsområdet omfattas av Riksintresse för

rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken genom Kustområdet och skärgården i Södermanland. Småbiotoper i jordbruksmark, såsom alléer, odlingsrösen, småvatten, stenmurar och åkerholmar kan omfattas av generellt biotopskydd genom miljöbalken 11 §.

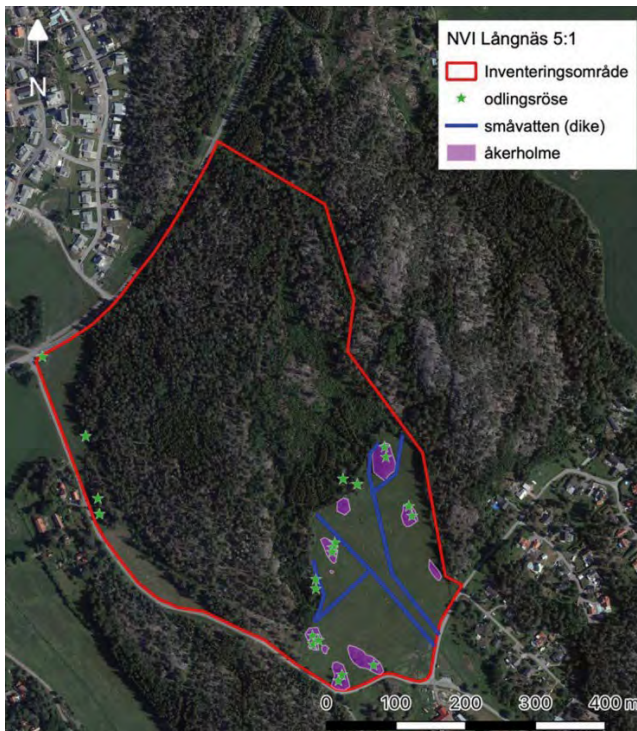
### ***Bedömning naturvärdesinventering***

Enligt resultaten från naturvärdesinventeringen så bör föreslagen utveckling inom inventeringsområdet helt eller nästan helt undvika ingrepp i områden med naturvärdesklass 2. Rekommendationen är också att helt hålla sig ifrån områdets våtmarker och på så vis undvika markavvattningsdispens. Undantag är den centralt belägna våtmarken som föreslås ingå i områdets dagvattenhantering. Om den centralt belägna våtmarken modifieras, och området delvis görs om till parkmiljö, kan våtmarken anpassas för att bättre gynna groddjur. Det finns dock risk för att mindre vattensalamander skadas, både vid själva anläggningen och efteråt, t ex genom försämrad vattenkvalitet p g a tillrinning av förorenat dagvatten, och att artskyddsbestämmelserna därmed utlöses. Skyddsåtgärder ska därför tas fram och även inkludera en lämplig utformning av damm/våtmark. Trosa kommun har i tidigare projekt inom fastigheten Långnäs 5:1, Skogsstigen, i samband med planläggning hanterat den här typen av frågeställningar. Befintlig våtmark har ersatts med en ny anlagd damm dit vattensalamandrarna sökt sig. Erfarenheten är mycket positiv och livsvillkoren har avsevärt förbättrats i den nya dammen. Anläggningen underhålls regelbundet i enlighet med kommunekologens skötselplan och inventering av vattensalamander sker också med regelbundenhet.

En hydrologisk analys av den centralt belägna våtmarken behöver göras för att klargöra dess avrinningsområde. Detta både för att se om tillräckligt mycket vatten kommer förse våtmarken med vatten. Tillrinnande dagvatten som kommer från områdets hårdgjorda ytor samt bebyggd mark behöver även renas på något sätt innan det når våtmarken. Det är viktigt att inte leda bort vatten från våtmarken som annars riskerar uttorkning under torrperioder. Hantering av tillrinning till våtmarkerna utreds och säkerställs i dagvattenutredningen.

## Biotopskydd

Inom planområdet har 35 småbiotoper som bedöms omfattas av generellt biotopskydd påträffats. Av dessa är fyra stycken diken, 10 stycken åkerholmar och 21 stycken odlingsrösen.



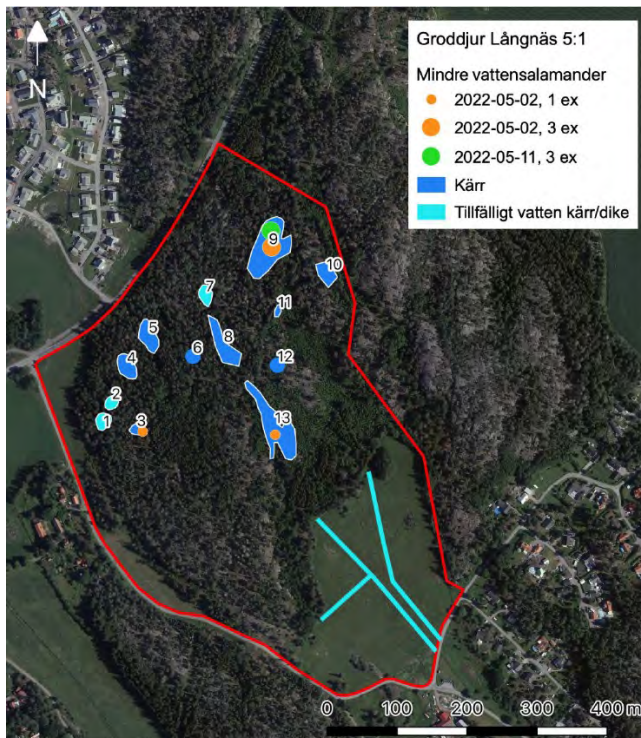
Objekt som bedöms omfattas av generellt biotopskydd inom inventeringsområdet (Naturcentrum, 2022).

## Bedömning biotopskydd

Bebyggelsen ska långt som möjligt undvika att påverka objekt som omfattas av generellt biotopskydd.

## Groddjur

En inventering av groddjur har genomförts i enlighet med Naturvårdsverkets manual för uppföljning i skyddade områden och deras handledning för miljöövervakning av större vattensalamander. Sammanlagt identifierades 13 skogskärr som bedömdes kunna ha förutsättning för lekande groddjur. Av dessa hade tre stycken nästintill fullständigt torkat ut vid det sista inventeringstillfället. Mindre vattensalamander påträffades med enstaka till ett fåtal djur i tre av dessa. Arten är bland våra vanligaste groddjur och den kanske minst krävande gällande val av lekvatten. Under landfasen uppehåller sig arten vanligtvis i landmiljöer i närheten av sina lekvatten, både under aktivitetsperioden under sommaren och den efterföljande övervintringen.



Resultat av groddjursinventering (Naturcentrum, 2022)

### **Bedömning groddjur**

Groddjur gynnas generellt av fiskfria, solexponerade och varma småvatten som inte torkar ut under deras yngelperiod. Flertalet av skogskärren är beskuggade med sen issmältning. Många är även små och grunda, vilket gör dem känsliga för uttorkning senare på säsongen. Skogskärr av större storlek eller med djupare partier bedöms dock ha vissa förutsättningar att fungera som lekvatten för groddjur. För arter som mindre vattensalamander kan även området med grunda skogskärr ha betydelse, i synnerhet somrar som inte är så varma och torra.

Exploatören ska i samråd med kommuneologen ta fram skyddsåtgärder för att inte påverka mindre vattensalamander. Det är även positivt att de dagvattendammar/våtmarker som planeras i området kan utgöra livsutrymme för groddjur. Detta kommer att utgöra en kompensationsåtgärd i projektet samt tillföra området naturvärdeskvaliteter. Vid ett tidigare projekt vid skogsstigen har detta tillvägagångssätt varit mycket lyckosamt för groddjuren i området.

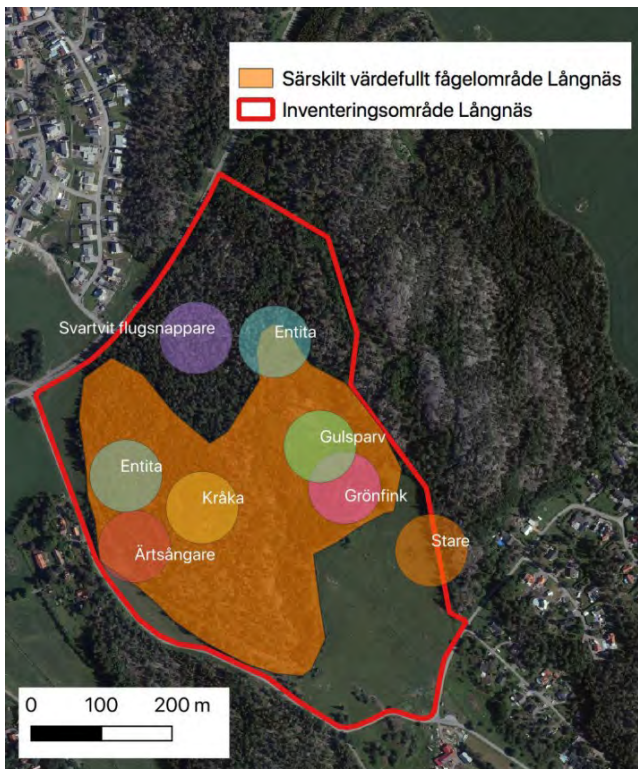
### **Fåglar**

En inventering av fåglar har genomförts som grund för en eventuell etablering av bostäder i området. Metoden för inventeringen följer i princip Haas m.fl. (2015). Inventeringen har framför allt fokuserat på arter som listats i EU:s fågeldirektiv bilaga 1 och arter som är rödlistade i Sverige. Samtliga häckande/revirhävande eller tillfälligt förekommande arter som påträffats under inventeringen har också noterats. Totalt noterades 57 fågelarter under inventeringen, varav 31 arter som bedöms häcka i

området. Av dessa är åtta fågelarter rödlistade: spillkråka (NT), ärtsångare(NT), svartvit flugsnappare (NT), entita (NT), kråka (NT), stare (VU), grönfink (EN) och gulspary (NT). Samtliga fåglar som observerats har rapporterats i Artportalen.

### **Bedömning fåglar**

Alla nämnda, rödlistade arter är fortfarande vanligt förekommande i Sverige, men de uppvisar en negativ och minskande trend. Enligt inventering kan de observerade arterna och dess kontinuerliga ekologiska funktion upprätthållas även efter en eventuell exploatering av området. Om exploateringen inom fastigheten behåller de miljöer som gynnar ett rikt fågelliv såsom delar av grönytor, skogsmark, bryn och äldre träd kan områdets fåglar fortleva här. För fågelsynpunkt bedöms ett område som särskilt värdefullt (se bild nedan). Inom detta område finns en sammanhängande livsmiljö med inslag av löv- och barrskog, kärr, hållmarkstallskog samt bryn med buskage. Att spara hela eller delar av detta område skulle särskilt gynna spillkråkan, som både kan finna häckningsplatser (bohål), och födosökmiljöer här. Inom området finns flera grova och gamla tallar. Dessa bör i möjligaste mån sparas för att gynna arter såsom spillkråka. Huvuddelen av detta område kommer att planläggas som allmänplatsmark Natur och säkerställer därför att området hålls i stora delar intakt även efter ett genomförande av detaljplanen.



Orange markering visar område som är särskilt värdefullt för häckande fåglar. (Naturcentrum, 2022)



## Gator och trafik

### Gator och vägar

Planområdet är idag obebyggt och består av ett skogsområde beläget i direkt anslutning till Stensundsvägen som löper i nordöstlig riktning längs planområdet och till Krymlavägen i sydöstlig riktning. Stensundsvägen har under 2022 byggts och standarden har höjts genom breddning, ny beläggning och nya övergångar och busshållplatser. Längs stora delar finns även gång- och cykelbana. Delar av Krymlavägen och kopplingen till Stensundsvägen ska ingå i planområdet då vägen behöver byggas om för att klara högre belastning.

### Gång och cykelvägar

Längs med Stensundsvägen finns gång- och cykelväg in till centrala Trosa. Även norrut längs med Tomtaäng och Tomtaklöntgatan till Tomtaklöntskolan och Tomtaklöntskogens naturreservat.

### Kollektivtrafik

I korsningen Stensundsvägen/Krymlavägen har det under 2022 byggts en busshållplats som trafikerar mellan Vagnhärad och Trosa. Vid Trosaporten och vid Trosa torg finns hållplatser för såväl Sörmlandstrafiken som Trosabussen. Vagnhärad station, ca sju km från planområdet, trafikeras av tåg mot Södertälje-Stockholm samt Nyköping-Norrköping.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom Norra Östersjöns vattendistrikt. Avrinningen sker till Långnäs viken och ytvattenförekomsten Fågelöfjärden och en av de rinnvägar som detaljplaneområdet avvattnas till passerar över grundvattenförekomsten SE653223-160133.

#### ***Fågelöfjärden SE585200-173600***

Nuvarande ekologisk status är måttlig. Fågelöfjärden har betydande påverka av bland annat utsläpp från reningsverk, enskilda avlopp, jordbruk och skogsbruk, urban markanvändning, transport, infrastruktur, atmosfärisk deposition samt näringsämnesbelastning från omgivande arter. Utslagsgivande för statusbedömningen är den biologiska kvalitetsfaktorn växtplankton, med stöd av den fysikaliskt-kemiska kvalitetsfaktorn näringsämnen. Nuvarande ekologisk status är uppnår ej god. De prioriterade ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är cybutryn/iragarol, kvicksilver och bromerade difenyleter. Av dessa har kvicksilver och bromerade difenyleter mindre stränga krav. Med undantag för kvicksilver och bromerade difenyleter är målsättning att uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

#### ***Grundvattenförekomst SE653223-160133***

De diken som planrådets dagvattensystem ansluter till passerar över grundvattenförekomsten. Det vatten som släpps ut i dikessystemen nedströms planområdet är renat genom dagvattenlösningen inom Västra Krymla. Grundvattenmagasinet utgörs av en sand- och grusförekomst vilken har god kemisk och kvantitativ status. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka grundvattenförekomsten.



vidare grundläggningsarbeten utförs. Grundläggning kan utföras på packad fyllning med fast naturlig jord, på naturligt berg eller packad fyllning på avsprängt berg sedan förekommande lösjord schaktats bort.

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består den ytliga jorden inom undersökningsområdet av postglacial lera, sandig morän och berg. Se bild ovan.

### Radon

Enligt Trosa kommuns översiktsplan så klassas marken inom planområdet som normalradonmark.

### Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens länskartan (2023-02-07) finns inga potentiellt förorenade objekt inom eller i planområdets närhet, närmsta potentiella förorening ligger 800 meter väster om planområdet, markerad med orange och blå symbol. Planområdet är markerat med rött. Kommunen bedömer att risken för föroreningar inom området är låg med tanke på avståndet till närmast potentiella förorening och att marken inom planområdet utgörs av jungfrulig mark där det tidigare endast bedrivits skogsbruk och betesmark.



Utdrag ur Länsstyrelsens länskartan över potentiellt förorenade områden med planområdet utmärkt med röd markering.

## Människors hälsa och säkerhet

### Buller

Närmaste bostadsbebyggelse inom planområdet ligger cirka 180 meter från Stensundsvägen och 100 meter från Krymlavägen. I maj 2022 genomfördes en trafikmätning på Stensundsvägen (mellan infarterna till Skjuvkärrsvägen och Krymlavägen). Mätningen visade att Årsmedeltrafiken för motorfordon är 1400 trafikrörelser, 99 procent utgjordes av personbilar och fordon kortare än 2,6 meter, 1 procent utgjordes av lastbilar. Ny bebyggelse kommer inte alstra trafikbuller som föranleder åtgärder vare sig inom eller i anslutning till planområdet. Kommunen bedömer att det kommer vara möjligt att uppfylla gällande bullerkrav vad gäller bostadsområden och att några ytterligare bullerutredningar inte är nödvändiga att genomföra.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Inom planområdet finns inget utbyggt VA ledningsnät, varken enskilt eller kommunalt. Närmaste anslutning finns norr om Stensundsvägen. Vid planens genomförande kommer dock kommunalt vatten och avlopp att byggas ut till planområdet.

#### Dagvatten

Idag infiltreras dagvatten naturligt i skogsområdet. Vid riklig nederbörd och blöta perioder samlas vatten i naturliga dalgångar och lågpunkter i områdets centrala delar. I planområdets norra delar finns ett kärr och flera mindre vattenförekomster där vatten kan ansamlas. Områdets geotekniska förutsättningar visar på ett grunt jorddjup upp till 3 meter, och mycket berg i dagen samt hållmarker vilket indikerar på att området har en begränsad möjlighet att infiltrera dagvatten lokalt. Vatten som inte infiltreras lokalt rinner vidare till dikesanslutning väster om Krymlavägen till Fågelöfjärden.

Topografin delar in utredningsområdet i två övergripande huvudavrinningsområden. Markens varierade topografi bildar rinnvägar. Dels sker avrinning via dessa diffusa rinnvägar och dels sker avrinningen via öppna diken. Krymlavägen i väster och Slånbärsvägen i söder är höjdsatta ovan marknivån och utgör barriärer vilket gör att viss dämning kan bildas inom planområdets lågpunkter.

Grundvattennivåer ska mätas in inför detaljplanens genomförande för att undvika att dränera och påverka grundvattennivåer negativt. I samband med den geotekniska utredningen (Sweco, 2020) påträffades fritt stående vatten strax under marknivån i borrhålspunkter vilket tyder på högt stående vatten i marken. Den varierade terrängen kan tex skapa lokala instängda lågpunkter där vatten ansamlas.

Då planområdet ligger i ett känsligt område med avseende på naturvärden ska dagvattenhanteringen ske med hänsyn till platsens naturvärden. För att minimera påverkan bör det nya dagvattensystemets fördröjnings- och reningsåtgärder, ledningar och övriga tekniska anordningar i möjligaste mån inrymmas tillsammans med den nya bebyggelsen. Dvs. integreras inom de ytor som föreslås att exploateras för att inte ta mer mark än nödvändigt i anspråk.

Vägtrumman och diken kring Slånbärsvägen bedöms vara underdimensionerade vilket gör att det i perioder med hög nederbörd gör att det förekommer översvämning vid den sydöstra lågpunkten inom området. Därför ska föreslagen dagvattenlösning förbättra kapaciteten i trumman samt förbättra förutsättningarna för ytlig avrinning.

Viktiga parametrar för utformning kopplat till skyfall och översvämning inom planområdet blir:

- Att säkerställa att ytliga flöden på ett säkert sätt når de två lågpunkterna. Dvs att placera den nya bebyggelsens golvnivåer ovan dimensionerande vattennivåer för ytliga rinnvägar och lågpunkter.
- Att säkerställa att ytlig dämning vid de två lågpunkterna ej skadar planerad bebyggelse. Dvs att placera den nya bebyggelsens golvnivåer ovan nuvarande bräddnivåer vid Krymlavägen och Slånbärsvägen.
- Att inte sänka nuvarande bräddnivåer vid Krymlavägen och Slånbärsvägen, eftersom det skulle öka belastningen nedströms.
- Att inom planläggningen inrymma de dämpningsvolym som idag kan dämna innan ytlig bräddning. Vid västra lågpunkten kan enligt höjddata i Scalgo Live ca 270 m<sup>3</sup> dämna och vid sydöstra lågpunkten rymmer idag ca 200 m<sup>3</sup> dämpningsvolym vid översvämning. Därtill inrymma de tillkommande skyfallsvolymer som beräknas tillkomma i och med hårdgöring och förväntade klimatförändringar. (Anges närmare i Tabell 9-1).
- Att säkerställa att översvämningsytor inte hindrar framkomlighet för räddningstjänst genom att höjdsätta så att översvämning styrs att ske inom natur snarare än på körbanor och inom tomtmark.

Inom ramen för det fortsatta arbetet och föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen har dagvattenutredningen avgränsats till att endast hantera den planerade kvartersmarken och allmän plats i form av gata samt den naturmark som kommer påverkas av planrådets genomförande.

### **Värme, fjärrvärme och energieffektivitet**

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

### **El, tele och bredband, fiber**

Planområdet är inte anslutet till kommunens el-, tele-, eller fibernät.

### **Avfall**

Att förebygga avfall genom att minska avfallets mängd och farlighet är det högst prioriterade steget i avfallstrappan, som är en del av EU:s och Sveriges lagstiftning. Därefter kommer återanvändning, materialåtervinning, energiutvinning och som sista steg, deponering. FN:s globala hållbarhetsmål innehåller etappmål som anger att mängden avfall ska minska markant och att matsvinnet i världen ska halveras. Kommunen har som mål att hålla sig på toppen av avfallstrappan.

## PLANFÖRSLAG

Planförslaget Långnäs Trädgårdsstad är en utveckling av Trosa stadskärna i östlig riktning och ska tillsammans med den övriga bostadsutvecklingen längs med Stensundsvägen upplevas som ett naturligt tillägg till tätorten. Området som idag är obebyggt och utgörs av skog ska möjliggöra för en trädgårdsstad i måttlig skala och täthet som är väl anpassad efter platsen. Planområdet nås via Stensundsvägen och entrén till området markeras med en ny förskola i korsningen Stensundsvägen/Krymlavägen. Bostadsområdet nås sedan via två infarter längs Krymlavägen. Via den norra infarten är Trädgårdsstaden placerad en bit in från Krymlavägen i dalsänkan, inbäddad i ett kuperat skogsområde som sedan löper vidare genom den varierade topografin, förbi hållmarker, vårmarker och som löper ut via hagmarker längre söderut längs med Krymlavägen.



*Illustrationsplan för den planerade bebyggelsen inom Långnäs Trädgårdsstad. Illustrationsplan Kjell Forshed 230330.*



## SAMRÅDSHANDLING

22(44)

Datum 2023-03-31

Dnr SBN 2018/20

Bebyggelsestrukturen utgår från trädgårdsstadens grundprinciper med gröna gestaltade gaturum, bostäder med egna trädgårdar, gemensamma parker, mindre platsbildningar, varierad bebyggelse anpassad efter platsens topografi och gestaltning samt tydlig indelning mellan privat och offentligt. En annan viktig aspekt har varit att anpassa bebyggelsen efter de naturvärden som finns i området och låta naturen komma nära bostäderna.

Gatunätet och bebyggelsen är placerade så naturligt som möjligt i terrängen, anpassade efter platsens topografi. Vackra platser med höga natur- och vistelsevärden är bevarade och kultiverade för att bidra till boendekvalitén i området. Detaljplanen möjliggör för cirka 100 bostäder bestående av enfamiljshus, parhus och radhus, ett gemensamt naturrum centralt i området och små platsbildningar längs med gatorna. Bebyggelsen i områdets östra del samlas kring fyra mindre naturområden bestående av bergsknallar, hållmarker och åkerholmar som finns naturligt på platsen idag och som har höga vistelsevärden. Åkerholmarna är skyddade med biotopskydd men genom planens utformning bedöms dessa områdens värden säkerställas och dispens kommer inte att krävas i samband med genomförandet av detaljplanen. Avgränsningen invid dessa har gjorts enligt de riktlinjer Länsstyrelsen tidigare givit i andra detaljplaner framtagna i Trosa kommun

En delsträcka av Krymlavägen, från infarten vid Stensundsvägen till Långnäs trädgårdsstads första infartsväg ingår också i planområdet. Längs med Stensundsvägen har det byggts en ny busshållplats som trafikerar mellan Trosa och Vagnhärad med regionala tågförbindelser mellan Stockholm och Norrköping.

## Bebyggelse

Planen möjliggör för cirka 100 bostäder bestående av enfamiljshus, parhus och radhus i en till två våningar, ett gemensamt naturrum centralt i området och små platsbildningar längs med gatorna. Bebyggelsen på områdets östra sida samlas kring fyra mindre naturområden bestående av bergsknallar, hållmarker och åkerholmar som finns naturligt på platsen idag och som har höga vistelsevärden. De mindre naturområdena är gemensamhetsanläggningar och åkerholmarna är skyddade med biotopskydd.

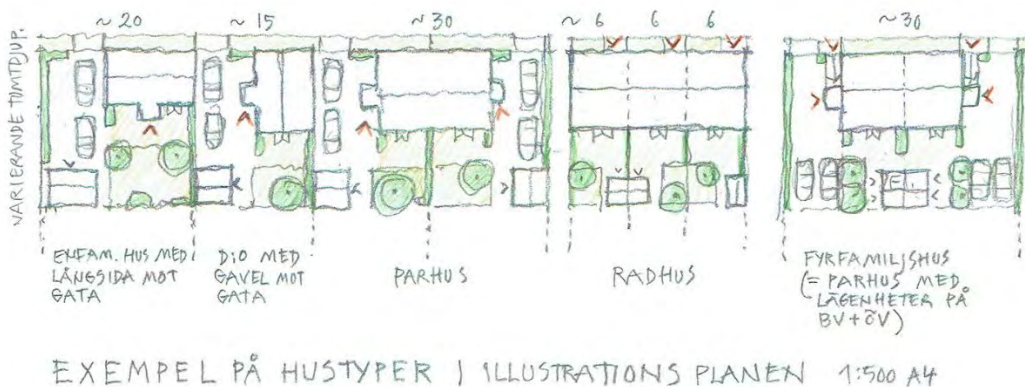


*Utdrag ur trädgårdsstadens centrala delar med det centrala naturrummet och omkringliggande bebyggelse.  
Illustrationsplan: Kjell Forshed 230330.*



### Gestaltning bostadshus

Huvudbyggnaderna inom planområdet uppförs i en till två våningar med möjlighet till inredd vind med fasadmateriäl i trä i en varierad färgskala. Färgskalan ska varieras huvudbyggnadsvis. Däremot kan färgskalan varieras mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad, färgsättning för plank och staket mot gata ska samordnas inom planområdet. Taken utförs som sadeltak med traditionell takvinkel med tegelröda takpannor eller mörkgrå falsad plåt. Huvudbyggnaderna utförs med takkupor, frontespiser, inglasade verandor och skorstenar. Entréer orienteras mot gata eller gård beroende på platsen/fastighetens topografiska förutsättningar. Huvudbyggnad förläggs i gräns mot gata eller passage och uthus. Förråd och garage placeras inne på tomten. Uthus, garage och förråd uppförs med träfasad och flackare takvinkel än huvudbyggnaderna, och tillåts utöver samma takmaterial som på huvudbyggnaderna även utföras i sedum eller mörkgrå papp. Markbehandlingen på tomterna bör möjliggöra för naturlig infiltration och inte hårdgöras. Grus, gräs, trall, gräsarmering eller gatsten med gräsfog är lämpligt. Parkeringsplatser bör vara grusade.



Hustyper inom Långnäs Trädgårdsstad, Kjell Forshed 230330.

### Gestaltning förskola

Förskolan i området är belägen vid områdets entré i korsningen Stensundsvägen och Krymlavägen. Bebyggelsen ska utformas i samklang med bostadshusen i Långnäs trädgårdsstad i en eller två våningar med fasad i trä eller puts. Fasader och komplementbyggnader ska färgsättas med någon av de föreslagna kulörerna under rubriken Färgsättning.



Referens förskolan, i korsningen Stensundsvägen och Krymlavägen.

### Färgsättning



Bebyggelsen inom planområdet ska gestaltas med en varierad färgskala enligt färgpaletten ovan. Huvudbyggnadernas färgsättning ska varieras, förutom parhus som tillåts ha samma färg. Plank och staket mot gata samordnas områdesvis med faluröd slamfärg (5040-Y70R).

Kulörer som tillåts inom planområdet:

Brutet vitt:	Gult:	Rött:	Grönt:	Blått:
1002-Y	2010-Y20R	4040-Y70R	2010-G30Y	3502-B
1005-Y	2020-Y20R	5040-Y70R	4010-G30Y	4005-B20G
2005-Y20R	3030-Y30R	5040-Y80R	6005-G20Y	5005-R80B



*Referenser föreslagen färgsättning från Hammarängen i Mariefred.*

## Offentlig- och kommersiell service

I korsningen Stensundsvägen och Krymlavägen möjliggör detaljplanen för en förskola för cirka 70 barn (fyra avdelningar à 18 barn). Byggnaden placeras mot gaturummen i entréläge och möjliggör för en skyddad förskolegård mot skogsområdet längs med Stensundsvägen.

## Lek och rekreation

Det centrala naturrummet och områdets utbredning tillgängliggör naturområden norr och söder om planområdet. I naturparken uppförs lekelement som uppmanar till spontan naturlek med platser, kojor och natuelement. På förskolegården finns möjlighet till lek på kvällar och helger.

## Natur och grönområden

I Långnäs trädgårdsstad finns en rik variation på gröna rum och platser för rekreation och lek. Mitt i området finns en stor naturpark och längs med gatorna små platsbildningar. I planområdets närområde finns vackra rekreationsområden, bland annat Tomtaklints och Stensunds naturreservat. Inom stora delar av planområdet skyddas skogspartier, hållmarker och våtmarker med användning NATUR och kommer ingå i kommunens skötselplan.

## Naturparken

I planområdets centrala delar finns en naturpark som erbjuder en naturskön promenadslänga, naturintegrerad lek och vardagliga äventyr för boende och barn. Naturparken fungerar som en första anhalt in i naturen, som leder vidare och är sammankopplad till den omkringliggande lokala skogen.



*Illustrationsplan för den centrala naturparken inom Långnäs Trädgårdsstad. Illustrationsplan Urbio.*

Parkens olika naturkaraktärer ger förutsättningar för olika naturupplevelser; bland hällmarkstallskogen finns vackra trädkronor, blottad hällmark och kuperad terräng. I parkens mer flacka delar breder skogskärr med klipbal, gran och björk ut sig. Vid parkens entréplats i sydöst syns spår av gamla hagmarker som markeras med en vacker ekdunge. I Långnäs Naturpark kommer naturen fortsatt ha huvudrollen, där tillkommande stigar, spänger och platsbildningar anpassas efter och inspireras av de olika naturkaraktärerna.

Utmed huvudstråket genom Långnäs trädgårdsstad markeras stigen in till naturparken med välkomnande entréplatser bestående av mindre stenmjöls- eller trallytor, bänkar, skyltning och identitetsskapande träd. Den södra entréplatsen ansluter till en gemensamhetslokal som kopplas vidare med spänger ut över kärret. Från den norra entréplatsen kan besökare fortsätta över vägen och vidare ut i skogen. Vidare från entréplatserna väver en promenadslinga fram mellan hällmarkstallskog och över skogskärr. I skogen leder promenadslingan mjukt fram på stenmjöl, men vid bäckar, kärr och större höjdskillnader växlar slingan över i spänger och träbroar. Här och var breddas spängerna till små utsiktsplatser.

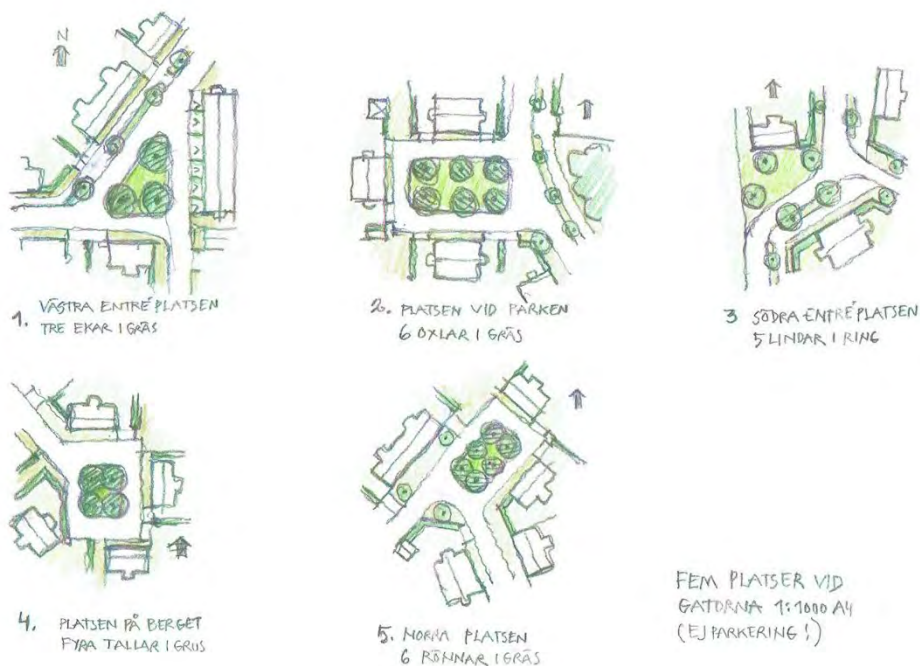


*Naturparkens centrala delar med spånger, gläntor, paviljong och gemensamhetslokal. Illustrationsplan Urbio.*

Utmed promenadslingan öppnar olika aktivitetsgläntor upp sig, vissa med spännande lekinslag som flotte, gungbrädor och gungor, och andra med skogskojar och lek över och utmed bäckfåror. En smalare naturstig leder vidare ut i mer kuperad terräng. Här kan besökare upptäcka en glänta med eldstad och hängmattor, och fortsätter man upp till toppen av hållmarkshöjden kan ett fågeltorn ge vackra vyer över landskapet.

Mellan kärret och huvudstråket hittar man naturparkens paviljong. Den fungerar som mötesplats, vindskydd eller en härlig plats i solen.

## Platsbildningar



### Platsbildningar i Långnäs Trädgårdsstad, Kjell Forshed 230330.

Längs med gatunätet i Långnäs trädgårdsstad finns små platsbildningar som skapar ett vackert fondmotiv och som bidrar till att skapa variation i gaturummet. Istället för asfalterade återvändsgränder har gaturummet utökats något för att ge plats åt platsbildningar som är anpassade för att biltrafik och lastbilar för sophämtning kan köra runt. Platserna blir viktiga orienteringspunkter som ger gatorna sin individuella karaktär.

### Naturvärden

Planarbetet för del av Långnäs 5:1 startade 2018. Under perioden fram till samråd har bebyggelsens utbredning och planförslaget succesivt utvecklats och anpassats efter platsens förutsättningar, framför allt de naturvärden som finns här. Målsättningen under projektets utveckling har varit att inte påverka natur- och kulturmiljövärden på platsen negativt.

Initialt skulle projektet främst placeras mot Stensundsvägen och utnyttja den infrastruktur som fanns på platsen. Bebyggelsen placerades runt naturliga höjder med en central park och en tydlig entré med dubbelsidig allé från Stensundsvägen (Se förslag nedan daterad 180326).



*Tidigt skissförslag för Långnäs Trädgårdsstad, Kjell Forshed 1803/26.*

I juni 2018 inkom Länsstyrelsen med yttrande och ställningstagande gällande kommunens behovsbedömning och med anledning av detta studerades området mer i detalj och längs med Stensundsvägen bedömdes finnas höga naturvärden och därför justerades det ursprungliga förslaget. Utifrån denna bedömning togs nya förslag på bebyggelsens utbredning och gestaltning fram (se förslag nedan daterad 2019111) och utvecklingen av fastigheten placerades längre bort från Stensundsvägen och en av infarterna från Stensundsvägen flyttades istället till Krymlavägen.



*Tidigt skissförslag för Långnäs Trädgårdsstad, Kjell Forshed 1902/13.*

I ett senare skede kom även den flyttade södra infarten från Krymlavägen att tas bort på grund av kommunens pågående arbete med ny översiktsplan där kommunen hade pekat ut ett område närmast Krymlavägen som prioriterat grönstråk, se strukturplan nedan



Tidigt skissförslag för Långnäs Trädgårdsstad, Kjell Forshed 1902/3.

Under hösten 2020 gjordes ytterligare anpassningar i projektet vilket resulterade i en ny utbredning av bebyggelsen och då beslutades det att en komplett naturvärdesinventering med konsekvensbedömning skulle tas fram. I denna utredning kunde naturvärdesobjekten och vattenförekomster för stor del av Långnäs 5:1 mätas in digitalt med GIS och utifrån det arbetet togs det nu aktuella planförslaget fram. Projektet beslutade att hålla sig utanför alla områden med naturvärdesklass 1 och 2, områden eller objekt som omfattas av generella biotopskydd (bortsett från diken) samt alla vattensamlingar. Endast vid ett ställe längs med huvudstråket finns bebyggelse inom naturvärdes klass 2 där det anses nödvändigt att göra intrång i ett mindre område för att skapa ett sammanhängande bostadsområde som i övrigt inte stör sumpskogarna och de naturliga lågpunkterna.

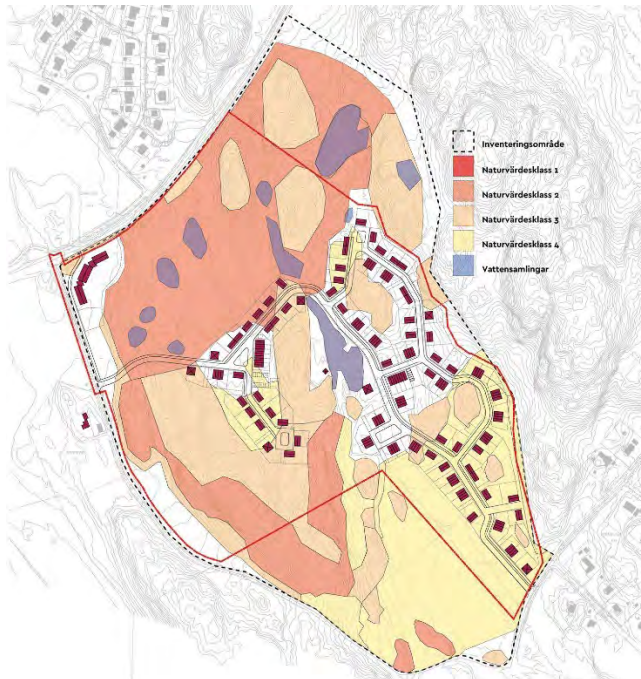
Istället för en park eller ett torg som var föreslaget tidigt i projektet och som är ett viktigt element i trädgårdsstaden har den naturliga lågpunkten med sumpskog i områdets centrala delar bevarats och införlivats i strukturen. Området föreslås att utvecklas till ett varsamt naturområde med endast få tillagda byggda element med syfte att göra området mer tillgängligt men som samtidigt inte skadar områdets naturliga funktion. Kommunen som tar över marken ska ta fram en skötselplan enligt naturvärdesinventeringens resultat och rekommendationer.



### Påverkan naturvärden

Efter att planområdet har anpassats efter platsens känsliga naturvärden (Naturvärdesklass 1 och 2) har en konsekvensanalys tagits fram för att säkerställa att de anpassningar som gjorts är tillräckliga för att inte planens genomförande ska påverka platsens naturvärden negativt.

Konsekvensbedömningen visar att planförslaget i sin helhet har anpassats i placering, utbredning och skala för att säkerställa att de befintliga värdena på platsen idag kan fortsätta finnas och stärkas även på lång sikt. Gatorna och bebyggelsen är anpassade efter den befintliga topografin för att undvika onödig sprängning. De byggnader som har större fotavtryck såsom radhus och förskola är placerade på flacka partier för att minska anpassningar av marken. Hällmarker, stora träd och åkerholmar är bevarade. Den övriga bebyggelsen utgörs av enfamiljshus och parhus med mindre fotavtryck som kan anpassas efter platsens förutsättningar både vad gäller topografi och dagvattenflöden som tex. skyfall.



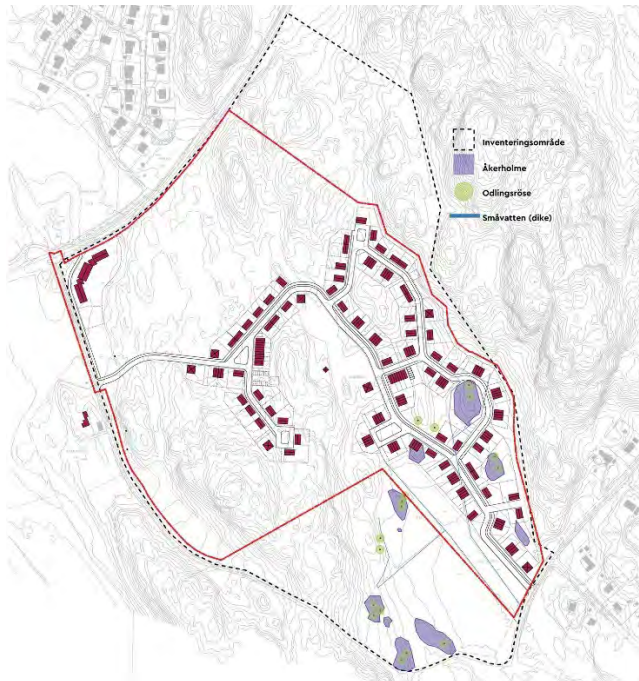
*Bebyggelsen inom planområdet överlagrad med naturvärdesinventering*

De delar av naturmark som är utpekad i kommunens översiktsplan som prioriterad naturmark är skyddad genom bestämmelsen NATUR och kommer i och med planens genomförande att hanteras av kommunens skötselplan.

Genom att planförslaget inte påverkar några vattensamlingar så behövs inte heller någon markavvattningsdispens för kärr inom eller utanför planområdet. Bebyggelsen har utöver att anpassas efter våtmarkerna även anpassats efter hällmarkerna och branta bergspartier med naturvärden som är viktiga för fågellivet.

Kommunen anser att utifrån resultaten i naturvärdesinventeringen (Naturcentrum, 2022) och med de justeringar som gjorts i strukturplanen att bebyggelsen inom planområdet är lämplig avseende omfattning, lokalisering och utformning.

### Påverkan biotopskydd



*Objekt som omfattas av generellt biotopskydd inom inventeringsområdet.*

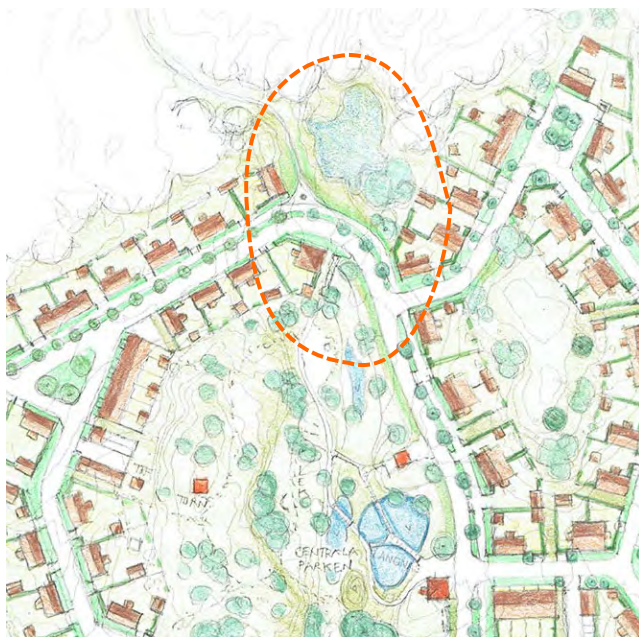
Inom planområdet har 35 småbiotoper som bedöms omfattas av generellt biotopskydd påträffats. Bebyggelsen inom planområdet ska så långt som möjligt anpassas efter biotopsobjekten. De diken som påverkas av bebyggelsen kommer ersättas inom området av nya öppna dagvattendiken som på ett bättre sätt än idag kopplas samman med våtmarkerna vilket förbättrar förutsättningar för att godjurslivet kan utvecklas inom planområdet. Ett mindre odlingsröse ligger inom objekt nr 25 inom planerad bebyggelse i övrigt påverkas inga av objekten av planförslaget.

### Påverkan fåglar

Inom fastigheten Långnäs 5:1 finns miljöer som gynnar ett rikt fågelliv. Genom att behålla delar av grönytor, skogsmark, bryn och äldre träd kan områdets fåglar fortleva här. Med detta som grund, och med de anpassningar som gjorts utifrån områdets övriga naturvärden anses planförslaget inte påverka platsens rika fågelliv negativt. Planområdet har utformats enligt rekommendation i naturvärdesinventeringen och utifrån det gör kommunen bedömningen att planförslaget inte kommer påverka de skyddade arterna i området negativt.

### Påverkan groddjur

Då groddjur gynnas av fiskfria, solexponerade småvatten som inte torkar ut under deras yngelperiod och flera av skogskärren inom Långnäs 5:1 är beskuggade, små och grunda finns goda förutsättningar att förbättra levnadsförutsättningarna för groddjur inom fastigheten och planområdet. Genom att behålla de kärr som finns och hålla skyddsavstånd mellan kärr och ny bebyggelse så förändras inte kärrens förutsättningar mot hur det ser ut idag och ingen markavvattningsdispens behövs. En åtgärd i samband med planens genomförande är att mellan två av kärren (nr 8 och nr 13) anlägga en groddjurspassage som möjliggör för djuren att vandra ostört mellan kärren.



Markering visar plats för groddjurspassage under vägen som förbinder kärren.

Idag är det en vattendelare mellan kärren men då huvudstråket kommer löpa mellan kärren så föreslås ändå en passage. Utbyggnad av området ska också förläggas under tider som stör djuren så lite som möjligt. Andra åtgärder såsom gallring i naturparken samt att tillskapa solbelysta djupare delar i de dagvattendammar som anläggs förbättras förutsättningarna och tillför naturvärdeskvaliteter till området. Några av de diken som finns i planområdets östra delar kommer i och med att planområdet byggs ut att behöva flyttas, och dagvattenhanteringen behöver säkerställa att smutsigt vatten från gator och hårdgjorda ytor renas innan det når sumpskogar eller kärr för att inte störa det djurliv som finns på platsen idag. Med dessa åtgärder bedömer kommunen att föreslagen bebyggelse är lämplig och kommer inte påverka de skyddade arterna i området negativt. Skötseln av naturområdena kommer att regleras i en kommunal skötselplan och syftet är att stärka och understödja ovannämnda behov och värden.

## Dagvatten

Då Fågelöfjärden lider av förorenings- och övergödningsproblematik ställs höga krav på rening och fördröjning av det dagvatten som bildas i och med detaljplanens genomförande. Det krävs också teknisk förbi- och genomledning av diffusa tillrinningsområden samt att det dagvatten som uppkommer uppströms norr om bebyggelsen kan avledas ytligt vid skyfall. Genomförda flödesberäkningar visar att 654 m<sup>3</sup> fördröjningsvolym behöver byggas in i systemlösningen för att utjämna de ökade flöden som bebyggelsen inom planområdet tillskapar. Beräkningarna visar också att det behövs åtgärder som ger god avskiljning av föroreningar. Rening behöver ske i minst två steg för att uppnå tillräcklig reningseffekt.

Dagvattnet ska hanteras genom självfall på såväl ytor som i ledningssystem. Markens höjdsättning och ledningars placering är avgörande för att uppnå detta. Vegetationsytor och genomsläppliga ytor ska placeras nedströms hårdgjorda ytor och marken ska genom höjdsättningen vara tillgänglig att ta emot dagvattnet. Avrinning vid översvämning ska ske i riktning mot närliggande gator eller grönytor, dessa avrinningsvägar är sekundära då dagvattnet i första hand ska utjämnas lokalt.

En generell rekommendation är att välja genomsläppliga markmaterial så långt som möjligt för att minska mängden vatten som behöver hanteras. Det bästa är också om dagvattenanläggningarna i området seriekopplas så att anläggningarna kan avtappas eller brädda mellan varandra i takt med att de fylls.

En förutsättning för att planområdet ska uppnå icke försämring på recipienten är att all kvartersmark förses med total LOD, att alla ytor avleds till lokal åtgärd innan avtappning mot ledningsservis. Detta kan ske på många olika sätt men lösningarna måste vara utformade för både rening och fördröjning.

Planområdets olika kvartersgator innehåller gröna stråk med växtbäddar. Dessa behöver användas för dagvattenhantering och utföras i poröst material och kopplas samman vid tex infarter.

Allmänna gaturum föreslås fungera som huvudsaklig transportväg för dagvatten vid skyfall. Därtill behöver rinnvägar tillskapas mellan och i bakkant av bebyggelse. Planförslaget bedöms inte ha några instängda områden som inte går att åtgärda genom höjdsättning. Planområdets två långpunkter, vid Krymlavägen i höjd med föreslagna infarter, bör bevaras med som lägst samma bräddnivå som idag för att inte belasta nedströms.

Resultatet av framtagen dagvattenutredning (Markstyrkan, 2023) är att både föroreningshalter och belastning minskar på recipienten Fågelöfjärden vid genomförandet av planförslaget, förutsatt att föreslagen systemlösning implementeras och underhålls. Detta betyder också då att bebyggelsen inte riskerar att påverka Fågelöfjärdens eller grundvattenförekomstens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Föreslagna skyfallsåtgärder med översvämningssytor och svackdiken förhindrar stående vatten på skadliga platser.

## Gator och trafik

Trafikmängderna i området bedöms på grund av den låga exploateringen bli måttliga till låga. Avståndet mellan bostäderna, Krymlavägen och Stensundsvägen agerar buffert från eventuellt trafikbuller. Trafikeringen är generellt låg på omgivande gator och vägar. Förskolan är strategiskt

placerad vid Stensundsvägen för att inte leda in onödig trafik i området och byggnadsvolymen är placerad så på fastigheten att den skyddar förskolegården från trafikbuller. Några ytterligare utredningar bedöms inte vara nödvändiga.

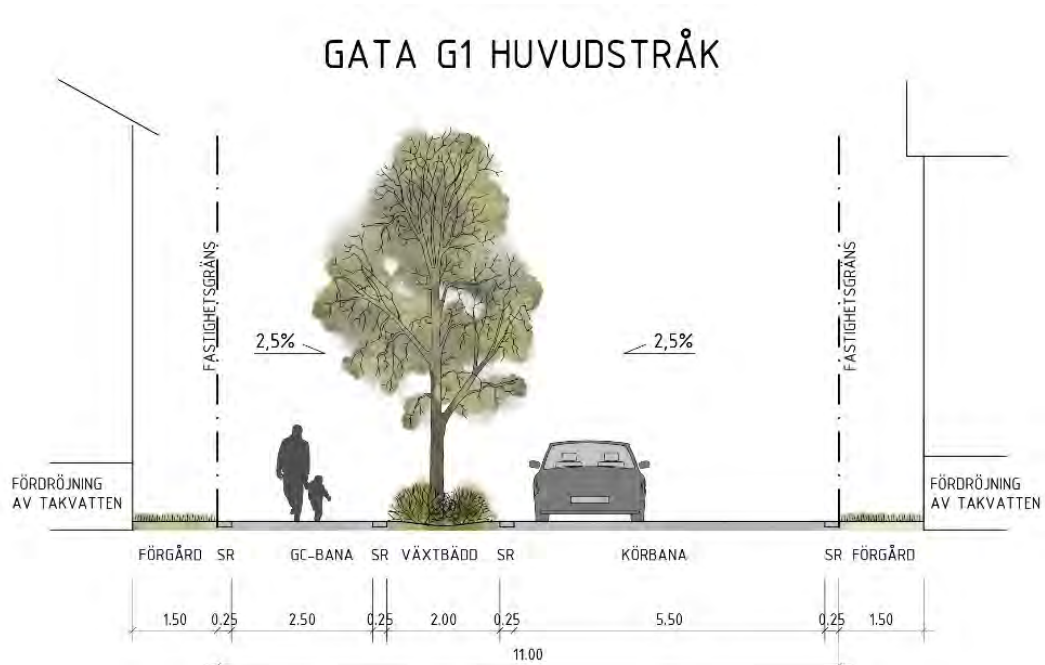
### Kvartersgator

Ett viktigt element i trädgårdsstaden är att gatornas gestaltning. Gaturummens utformning ska utöver att tillgängliggöra området för boende och besökare vara identitetsskapande och utgöra det offentliga rummet där människor möts. Gatunätet är sammanlänkade med varandra, följer platsens topografi och väjer för landskapselementen med bostadshus eller små platsbildningar som fondmotiv.

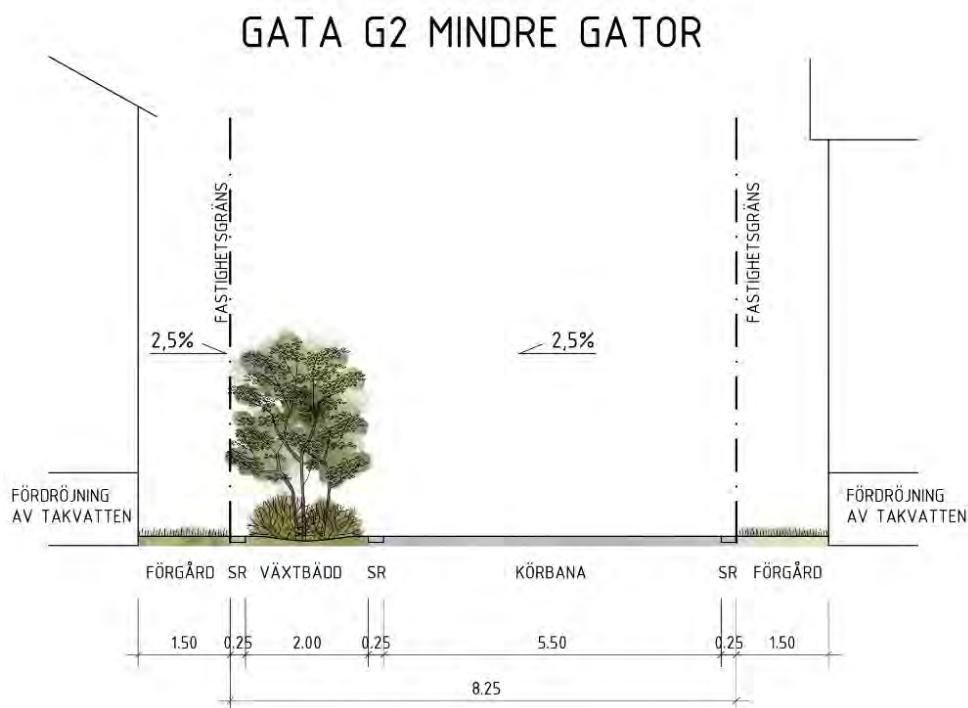


*Kvartersgatornas indelning, grön markering visar huvudstråket och gul markering de mindre gatorna i området.*

Planförslaget möjliggör för två olika typer av gator med olika bredd och gestaltning. Genom planområdet från två in-och utfarter från Krymlavägen löper huvudstråket med körbana, gång- och cykelbana samt en generös planteringszon med trädallé. På jämte sidor om kantstenen har bostadstomterna 1,5 meter förgårdsmark som ska gestaltas som en del av det gemensamma gaturummet. Där det är möjligt kan entréer och farstukvist placeras mot gata. Från huvudstråket löper mindre kvartersgator utan gång- och cykelbana och med lägre växtlighet som i ett sammankopplat vägnät försörjer resten av bebyggelsen inom planområdet. Växtmaterialet i gaturummen utgörs av arter som finns naturligt i Sörmland och som bidrar till biologisk mångfald och på sikt delvis, ersätter den grönska som finns på platsen idag. Val av växer har gjorts i samråd med kommunens parkingenjör för att långsiktigt säkerställa den gröna miljön inom området.



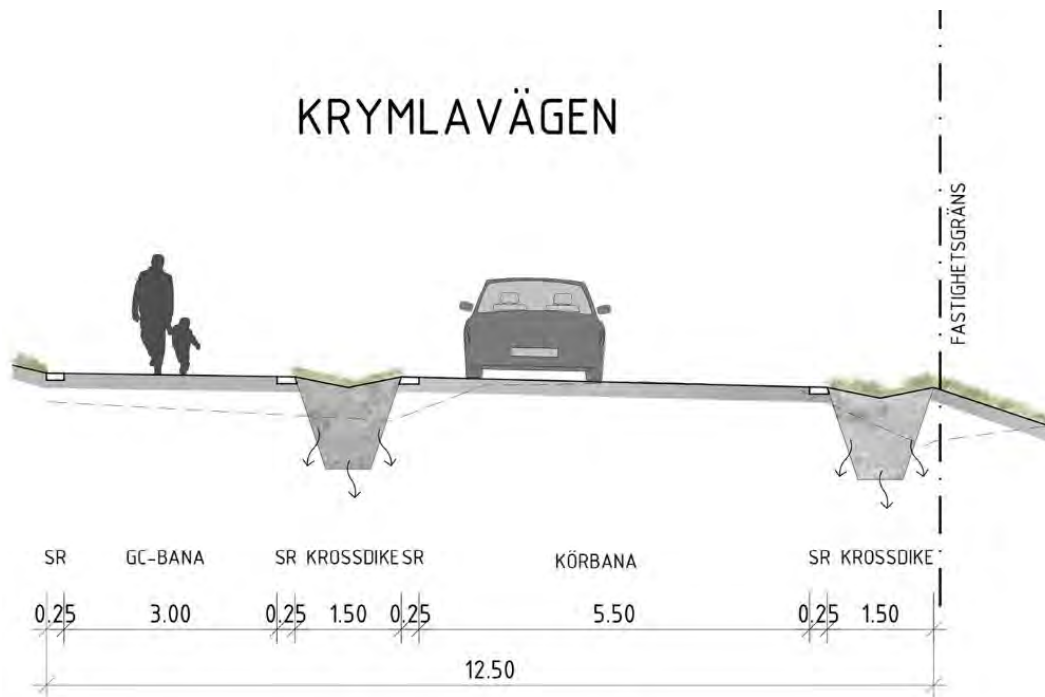
Huvudstråkets sektion med gång- och cykelbana, allé och grön förgårdsmark. Bild: Urbio



Kvartersgatornas sektion med ensidig växtbädd med lägre växtlighet och grön förgårdsmark. Bild: Urbio

Gatunätet följer så långt det är möjligt områdets topografi med tillgängliga lutningar. På några korta sträckor är lutningen något högre för att nå platåer och bostadstomter. I Långnäs trädgårdsstad är det gemensamma rummet mellan bostadshusens fasadliv, det privata rummet löper sedan från fasadliv och in till de inre tomtgränserna mot grannar, passager eller naturmark. I fasadliv tydliggörs gaturummet och markeringen mellan privat och offentligt med häckar, staket och plank med gemensam utformning och färgsättning. Förgårdsmarken ska utformas enhetligt med gräs och innehålla dagvattenmagasin för rening, fördröjning och breddning till växtzonen i gatan och servispunkt för VA. På grund av planområdets topografi är det inte alltid möjligt att lösa tillgänglig entré från gatan men där det är lämpligt kan tillgänglig entré med farstukvist placeras på förgårdsmarken mot fastighetsgräns.

**Krymlavägen**



*Krymlavägens nya sektion mellan Stensundsvägen och infarten till Långnäs trädgårdsstad. Bild: Urbio*

Krymlavägen är idag en smal asfalterad väg utan trottoar och cykelbana. I och med att planområdet byggs ut och 100 nya bostäder byggs i området behöver delar av Krymlavägen byggas om. Mellan infarten vid Stensundsvägen fram till infarten till Långnäs trädgårdsstad kommer därför Krymlavägen att byggas om för att klara den ökade belastningen in till planområdet samt skapa mer trafiksäkra vägar för oskyddade trafikanter med en bredare körbana, krossdiken och gc-bana. Gång- och cykelbanan leds genom planområdet ut till Krymlavägen, förbi förskolan och busshållplatsen och kopplas sedan samman med gc-stråket på norra sidan av Stensundsvägen.

### **Gång och cykelvägar**

Längs med huvudstråket som löper genom hela bostadsområdet mellan infarterna anläggs en gång- och cykelbana. Även på östra sidan längs med den delen av Krymlavägen som ingår i planområdet anläggs en gång- och cykelbana som kopplar ihop planområdet med gång- och cykelbanenätet in till centrala Trosa samt norr mot Tomtaklintonrådet och Trosaporten med de viktiga målpunkterna där.

### **Kollektivtrafik**

Det planeras inga busshållplatser inom planområdet. Närmsta busshållplats finns i korsningen Stensundsvägen/Krymlavägen som trafikerar Trosa och Vagnhärad. Vid Trosaporten finns hållplats för Trosabussen samt Sörmlandstrafikens övriga bussar. Vid Vagnhärad station finns möjlighet att resa med tåg mot Stockholm och Norrköping.

### **Parkering**

Parkering för enfamiljshus och parhus sker på den egna tomten, med plats för upp till två stycken bilar på uppfarten. Så långt det är möjligt placeras inte parkeringar i bredd utan ställs på rad för att inte ta upp för stor plats mot gaturummet. För radhusen samlas parkeringarna vid gemensamma parkeringsplatser. För att uppfylla krav på tillgänglighet till entré finns utrymme vid motsatt ände om huslängan för en RHP-plats. Tillgängliga parkeringar går att lösa för samtliga bostäder i planområdet.

### **Markförhållanden**

#### **Geotekniska förhållanden**

Grundläggningsförhållandena är mycket goda inom planområdet med berg i dagen.

#### **Radon**

Planområdet är beläget inom normalriskområde för radon. Några särskilda åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

### **Människors hälsa och säkerhet**

#### **Buller**

Avståndet till Stensundsvägen samt att planförslaget endast möjliggör för cirka 100 nya bostäder som inte genererar tung trafik gör att trafikmängderna antas bli måttliga. Därmed förväntas inte heller bullernivåerna kunna överskrida riktvärden för buller som skulle medföra bullerreglerande åtgärder inom planområdet eller vid utformningen av bostadshusen.

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Resultatet i dagvattenutredningen visar att samtliga föreslagna dagvattenåtgärder har både renande och fördröjande egenskaper vilket ger att, förutsatt att föreslagen systemlösning implementeras och



underhålls, föroreningshalter och belastning minskar för recipienten Fågelöfjärden vid genomförande av planförslaget.

### **Tillgänglighet**

Planområdet är kuperat och gatunätet är planerat att så långt det går följa de naturliga höjderna i området för att göra så lite inverkan som möjligt på befintlig mark. Gator är anpassade efter tillgängliga lutningar och endast på några få ställen är lutningen på korta sträckor brantare än 6 procent, i övrigt är lutningarna måttliga

### **Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning**

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet kommer att ingå i Trosa kommuns VA-område. Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsnätet enligt Tekniska enheten vid Trosa kommuns kommunala standard. Anslutning sker vid av kommunen anvisad punkt vid Krymlavägen. I samband med färdigställandet förs ledningsnätet över till kommunen som är VA-huvudman.

### **E1, tele och fiber**

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och planområdet ansluts vid av nätägarens instruktion och angiven anslutningspunkt.

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet och planområdet ansluts vid av nätägarens instruktion och angiven anslutningspunkt.

Fiber ska byggas ut inom planområdet.

Utrymme för elnätsstation finns angett inom planområde med beteckning E1.

### **Dagvattenhantering**

Dagvatten som alstras inom planområde ska renas och fördröjas enligt kommunens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering.

## **Avfall**

Kommunal avfallshämtning ska anordnas i enlighet med Trosa kommuns gällande renhållningsbestämmelser. Närmaste återvinningsstation finns vid Trosaporten och vid Kruthusparkeringen centralt i Trosa stad.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Riksintresse**

Inget riksintresse berörs negativt av planförslaget. Planområdets omfattning och innehåll har fullt ut anpassats efter platsens natur- och kulturvärden. Dessutom är detaljplanen en strategisk utbyggnad av Trosa kommun och utpekad i kommunens översiktsplan (Antagen 210317) som nytt boendeområde. Planförslaget bedöms inte heller påverka friluftslivet, Tomtaklinskogens naturreservat som ligger nära planområde norr om Stensundsvägen blir mer lättillgängligt för fler när boende flyttar in i bostäderna inom planområdet.

### **Sociala konsekvenser**

Planområdet möjliggör för flera olika boendeformer och funktioner med enfamiljshus, parhus och radhus/flerbostadshus samt förskola. Centralt i området tillskapas dessutom nya mötesplatser i naturparken. En låg och tät bebyggelse skapar möten mellan människor över tomtgränsen och genom att flera av de gemensamma ytorna mellan tomterna blir gemensamhetsanläggningar så kommer de boende i området att behöva förvalta naturområden och dagvattenanläggningar gemensamt. Genom att tillskapa varierade boendeformer så möjliggörs också för att människor kan bo kvar i området över tid även om livet förändras.

### **Barnperspektiv/Konsekvenser för barn**

Planområdet ligger i ett vackert skogsområde med höga naturvärden som lämpar sig för rekreation och lek. De platser som bedöms ha höga, känsliga naturvärden skyddas och inom planområdet planeras det för en större naturpark, gång- och belyst cykelstråk och en ny förskola. Planen möjliggör därmed för att bidra positivt till barn som kommer bo och besöka området genom intressanta lekplatser och trygga och säkra stråk att röra sig längs med. Att koppla samman planområdet med Trosa centrum och kollektivtrafik gör att området även kommer vara tryggt för de äldre barnen som även rör sig utanför planområdet till närliggande målpunkter och med regionala förbindelser.

### **Bebyggelse**

Planområdet är idag obebyggt och planeras att byggas ut med cirka 100 nya bostäder i blandade upplåtelseformer.

## Miljökvalitetsnormer

Förutsatt att föreslagna lösningar som presenteras i dagvattenutredningen (Markstyrkan, 2023) följs så bedöms inte bebyggelsen inom planområdet att riskera att påverka Fågelöfjärdens eller grundvattenförekomstens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna.

## Människors hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms, med avseende på planrådets läge, omkringliggande trafikbelastningar inte påverkas av störande buller. Trafiksäkerheten bedöms bli bättre, framför allt längs med Krymlavägen som byggs ut med gång- och cykelbana och planområdet har god tillgång till rekreation både inom planområdet och i planrådets närhet. Närheten till lek förbättras, både i och med att förskolans gård finns tillgänglig på kvällar och helger samt genom naturleken i planrådets mitt.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden innebär att om detaljplanen ändras eller upphävs före genomförandetiden, har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denna åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla. Om detaljplanen upphävs eller ändras efter genomförandetiden löpt ut finns ingen rätt till ersättning för byggrätter som går förlorade.

#### Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

Samråd	Våren 2023
Granskning	Sommaren 2023
Antagande av kommunfullmäktige	Hösten 2023

Tidplanen är preliminär och kan ändras under arbetets gång.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Allmän plats består av det centrala naturområdet och gator med tillhörande platsbildningar.

#### Kvartersmark

Fastighetsägare och byggaktör ansvarar för all byggnation och anläggning inom kvartersmark.

### **Ansvarsfördelning**

Trosa kommuns samhällsbyggnadskontor upprättar detaljplan med tillhörande handlingar under planprocessen samt myndighetsutövning vid granskning av bygglov. Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för att avtal upprättas. Utbyggnad av infrastruktur inom allmänplats godkänns av Trosa kommun efter att exploatör tagit fram projekteringsunderlag. Utbyggnad bekostas av exploatör.

### **Avtal**

Exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören. I exploateringsavtalet regleras de åtaganden exploatören har gentemot Trosa kommun. Det handlar bland annat om utbyggnad av infrastruktur och iordningsställande av planområdet samt ekonomisk säkerhet för dessa åtaganden.

### **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

#### **Berörda fastigheter**

Planområdet omfattar del av Långnäs 5:1.

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.**

Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet. Områden utlagda som kvartermark inom planområdet ska utgöra separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Inom del av planområdet möjliggörs för gemensamhetsanläggning för naturområden samt gemensamma diken för avledning av dagvatten.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Plankostnad**

Exploatör bekostar detaljplanen. Planavgift tas ej ut vid genomförandet av detaljplanen.

#### **Kostnad för utbyggnad av gator och allmän plats, vatten och avlopp**

Utbyggnad av vatten och avlopp i enlighet med Trosa kommuns anvisningar bekostas av exploatören.

#### **Övriga kostnader**

Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa.



## SAMRÅDSHANDLING

Datum 2023-03-31

44(44)

Dnr SBN 2018/20

### MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän:

Mats Gustafsson, Samhällsbyggnadschef, Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson, Planchef, Samhällsbyggnadskontoret

Christoffer Eriksson, Gruppchef, Gata, park och fastighet

Maria Johansson, Parkingenjör, Gata, park och fastighet

Åsa Westlund, Gruppchef VA, renhållning, Tekniska enheten

Eija Karlsson, Tekniska enheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

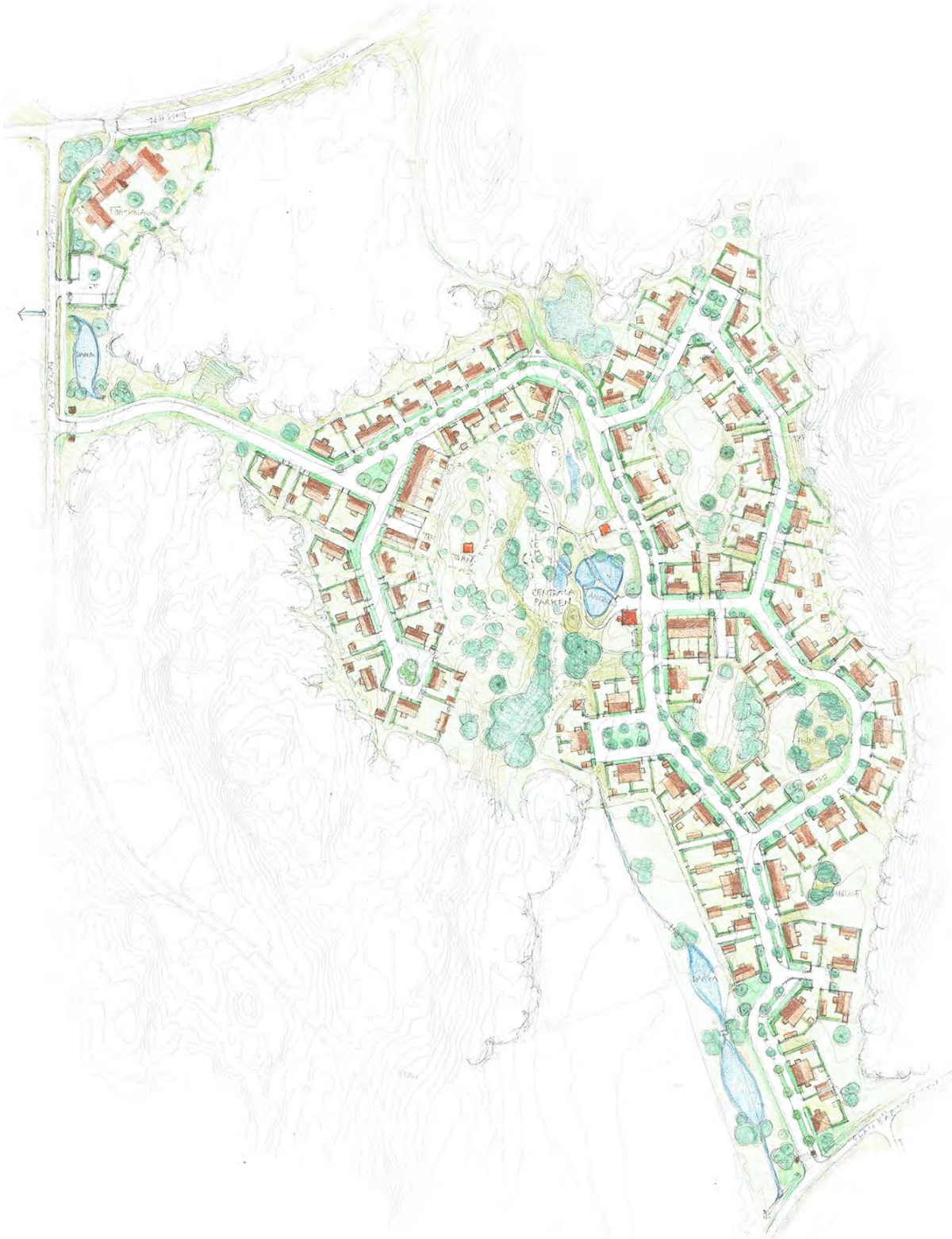
Linda Axelsson

Planchef

# GESTALTNINGSPROGRAM FÖR LÅNGNÄS TRÄDGÅRDSSTAD

Tillhörande detaljplan del av Långnäs 5:1, Västra Krymla, Trosa kommun, DNR Sbn 2018/20

Samrådshandling 2023-03-30



## Innehållsförteckning

1. Programmets syfte och status
2. Trädgårdsstadens karaktär och egenskaper
3. Entréerna och ansiktet utåt samt dammarna
4. De offentliga rummen
  - a) Huvudstråket
  - b) Mindre gator
  - c) Lillebyparken
  - d) Platsbildningar
  - e) Naturområdet vid Stensundsvägen
  - f) Övriga naturområden
5. Kvarters- och tomtgränser
6. Hus och tomter
  - a) Hustyper, exempel
  - b) Material och färg
  - c) Markbehandling av tomter
  - d) Förskola
  - e) Gemensamma hus och hus för tekniken
7. Belysning

Bilagor

## **1. PROGRAMMETS SYFTE OCH STATUS**

Gestaltningens syfte är att illustrera och tydliggöra detaljplanens intentioner. Programmet beskriver och konkretiserar principerna för de utvändiga rummen och husens gestaltning. Riktlinjer läggs fast för material, färger, vegetation och markbehandling, belysning och andra element som skall ge området dess önskade karaktär. Programmet ligger även till grund för kommande projektering av byggnaderna och de utvändiga rummen.

Gestaltningens program kopplas till detaljplanen på lämpligt sätt så att den önskade karaktären kan säkerställas. Detta sker genom detaljplanebestämmelser samt genom exploateringsavtal. På detta sätt garanteras också att området kommer att behålla sin karaktäristiska trädgårdstadskaraktär över tiden.

## **2. TRÄDGÅRDSSTADENS KARAKTÄR OCH EGENSKAPER**

Långnäs trädgårdsstad karaktäriseras av en lågskalig bebyggelse med inredda vindar under sadeltak. Mellan husen uppförs staket och häckar som ramar in hustomterna. Entréer nås antingen direkt från gatan eller gården.

Gatorna är av olika storlek och hänger ihop i ett sammanhållet nät. Gatorna planteras med träd och buskar för att ge ett vackert och välkomnande intryck. Centralt i området ligger en större park vilken fungerar som områdets samlade rum. På flera ställen finns mindre parker och planterade platsbildningar vilket är karaktäristiskt för trädgårdsstaden. I bostadskvarterens inre ligger naturmark. Då stadsdelen ligger bakom berg- och naturpartier är det viktigt att markera entréerna till trädgårdsstaden från omgivande gator. Detta sker via små platsbildningar eller grindstolpar samt att skogen gallras för att få siktlinjer.

På husens trädgårdssida finns utrymme att plantera och anlägga uteplatser med mera samt att uppföra uthus och gårdshus för till exempel hemarbete. Markmaterial skall vara infiltrerande och hårdgjorda så lite som möjligt. Husen har fasader i trä och puts med en varierande färgsättning samt tak med pannor eller plåt.



### **3. ENTRÉERNA OCH ANSIKTET UTÅT SAMT DAMMARNA**

Huvudentrén till området sker från Krymlavägen och markeras med två ekar som med tiden kommer att bilda ett valv. Mot naturområdet gallras växtligheten försiktigt så att siktinkeln in mot området öppnas.

I sydost mot bebyggelsen i Krymla markeras trädgårdsstaden tydligare med den sammanhållna bebyggelsefasaden mot det öppna fältet. Huvudstråket kantar bebyggelsen och förses med en alléplantering som också förstärker entrén in i området.

Dammarna vid infarterna görs utan staket och då med en grund hylla närmast kanten Soffor kan placeras på lämpligt sätt för att vila och kontemplation.

#### 4. DE OFFENTLIGA RUMMEN

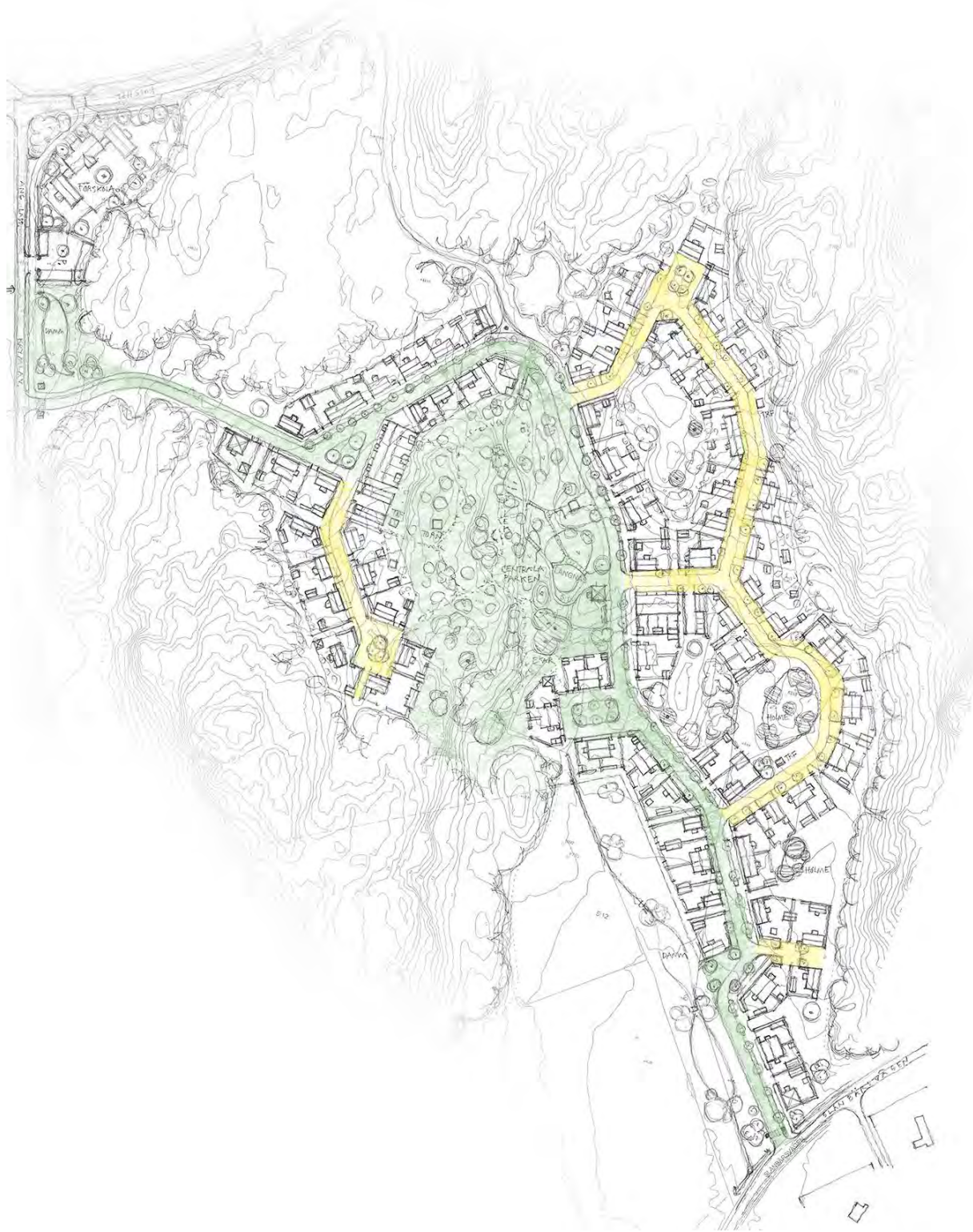


Bild 1: Illustration över gatutyper och offentliga rum, grön färg: huvudstråket, gul färg: små gator

## a) Huvudstråket:

Denna gata skall utöver biltrafiken även fungera som förbindelse för gång och cykeltrafik från Krymla genom Långnäs trädgårdsstad. Genomfartstrafik hänvisas till Krymlavägen. GC-vägen görs 3 meter bred och körvägen 5 meter. Trädraden mellan köryta och gc-vägen planteras med träd av varierande slag och bildar en ryggrad i området. Mot hus och staket/häckar finns en privat grön remsa som kan planteras och ska skötas av respektive boende.

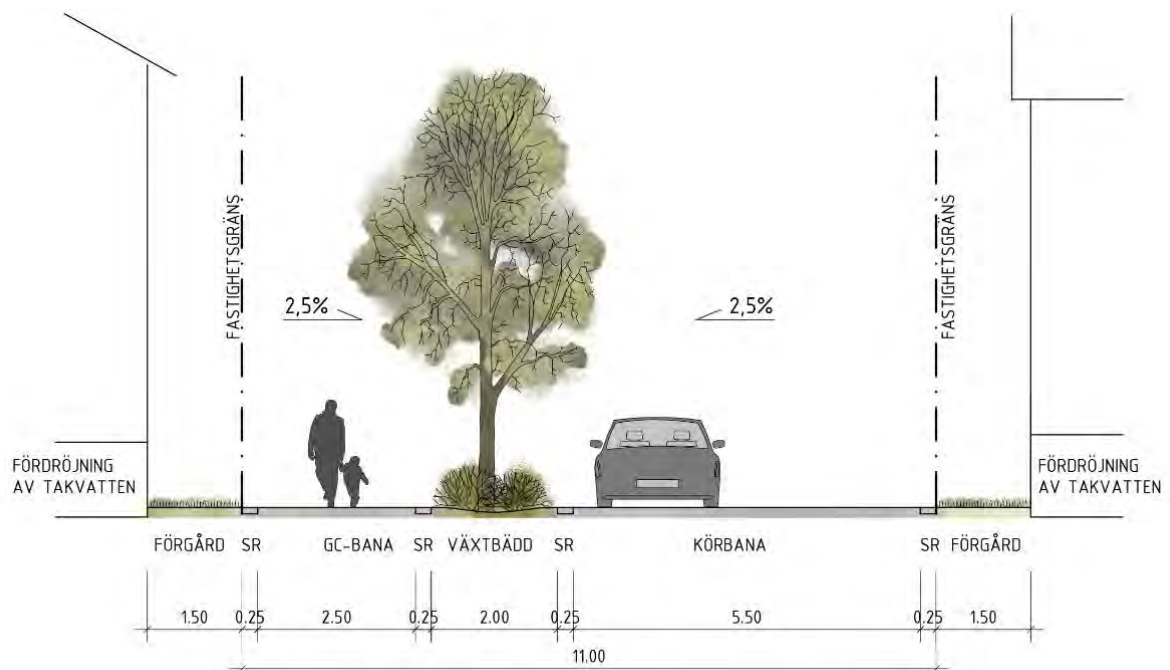


Bild 2: Sektion Huvudstråket

Mellan hus i fastighetsgräns mot gata uppförs spjälstaket, plank eller klippta häckar. Entréer kan markeras med grindstolpar med husnummer. Infarter görs max 3,5 meter breda annars förlorar gaturummet sin tydlighet. Brevlådor kan samlas till lagom stora enheter eftersom enskilda stolpar blir för dominerande längs gatan (placering för dessa platser tas fram under planprocessen).



Bild 3: Referensbild huvudgata i Hammarängen, Mariefred

## b) Mindre gator:

De mindre gatorna är lika huvudstråket i området men utan separat gc-väg och alléplantering. Cykeltrafiken samordnas med biltrafiken.

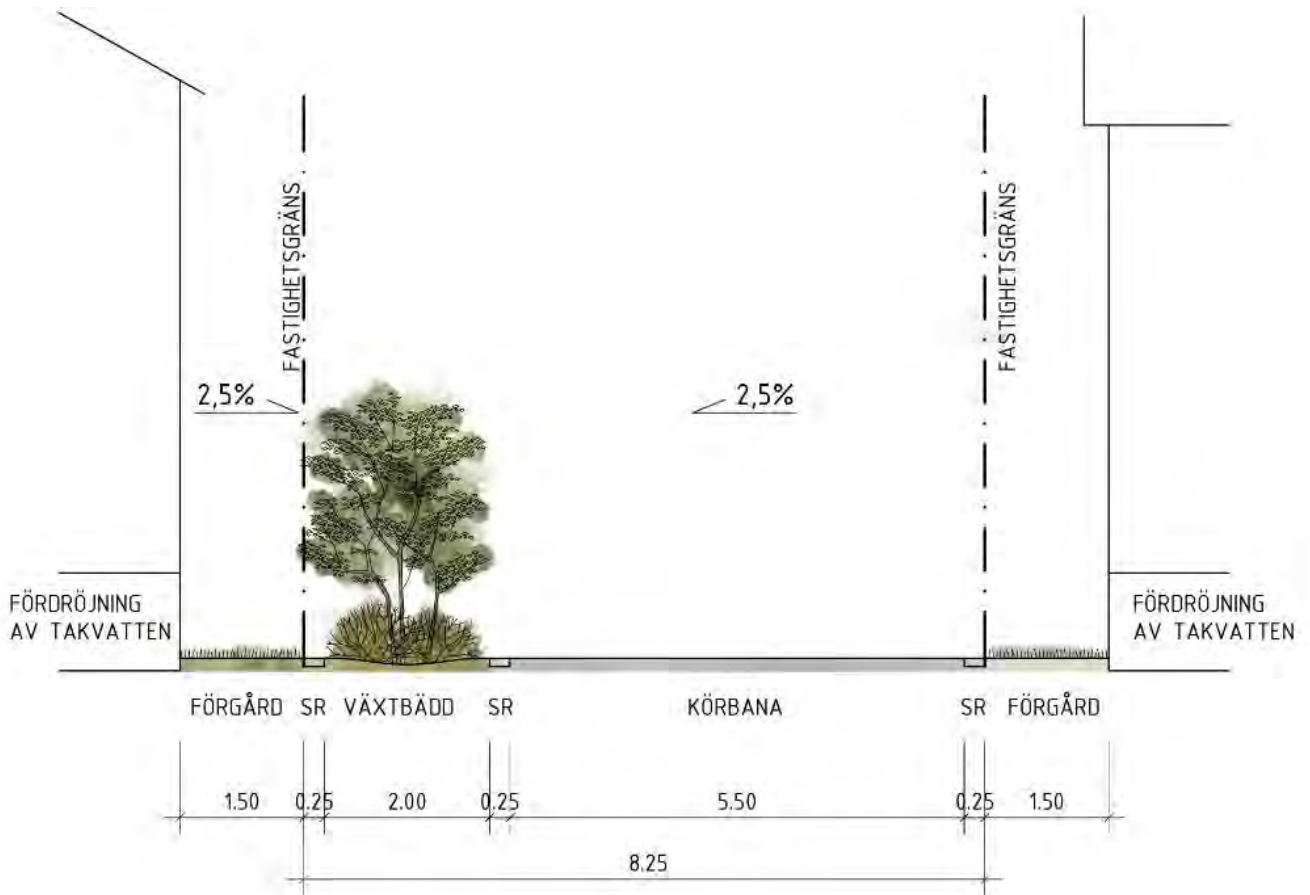


Bild 4: Sektion mindre gator



Bild 5–6: Referensbilder på små gator i Tullinge trädgårdsstad

### c) "Lillebyparken" - det centrala rummet:

#### Övergripande idé

I hjärtat av Långnäs trädgårdsstad bjuds de boende in till en naturpark som erbjuder en naturskön promenadslinga, naturintegrerad lek och vardagliga äventyr. Naturparken fungerar som en första anhalt in i naturen, vill man vidare, finns den lokala skogen nära.



Bild 7: Lillebyparken

### Platsens förutsättningar (naturpark, friluftsliv, naturtyperna etc)

Parkens olika naturkaraktärer ger förutsättningar för olika naturupplevelser; bland hållmarkstallskogen upplevs vackra trädkronor, blottad hållmark och kuperad terräng. I parkens mer flacka delar breder skogskärr med klibbal, gran och björk ut sig. Vid parkens entréplats i sydöst syns spår av gamla hagmarker som markeras med en vacker ek-dunge. I Långnäs Naturpark kommer naturen fortsatt ha huvudrollen, där tillkommande stigar, spänger och platsbildningar anpassas efter och inspireras av de olika naturkaraktärerna.

### Gestaltungsprinciper

Gläntor i skogen med aktiviteter; lek, vindskydd, eldstad etc, promenaden på spång genom våtmarken, slingan upp på berget, paviljongen intill vägen, entréplatserna.

Gestaltningen av naturparken bärs upp flera återkommande element; välkomnande entréplatser, den natursköna promenaden och aktivitetsgläntor.



*Bild 8: Görväln, Järfälla. Urbio Landskapsarkitekter*

Utmed huvudstråket genom Långnäs markeras stigen in till naturparken med välkomnande entréplatser bestående av en mindre stenmjöls- eller trallyta, bänk, skyltning och ett identitetsskapande träd. I parken finns ett system med spänger ut över kärret. Från den norra entréplatsen kan besökare fortsätta över vägen och vidare ut i skogen.



Bild 9: Ormesta, Örebro. Urbio Landskapsarkitekter

Vidare från entréplatserna väver en promenadslinga fram mellan hållmarkstallskog och över skogskärr. I skogen leder promenadslingan mjukt fram på stenmjöl, men vid bäckar, kärr och större höjdskillnader växlar slingan över i spänger och träbroar. Här och var breddas spängerna till små utsiktsplatser där man kan få syn på mindre vattensalamander och grodor.

Utmed promenadslingan öppnar olika aktivitetsgläntor upp sig, vissa med spännande lekinslag som flotte, gungbrädor och gungor, och andra med skogskojor och lek över och utmed bäckfåror. En smalare naturstig leder vidare ut i mer kuperad terräng. Här kan besökare upptäcka en glänta med eldstad och hängmattor, och fortsätter man upp till toppen av hållmarkshöjden kan ett fågeltorn ge vackra vyer över landskapet. Mellan kärret och huvudstråket hittar man naturparkens tänkta paviljong. Den fungerar som mötesplats, vindskydd eller en härlig plats i solen.



Bild 10: Sektion Lillebyparken

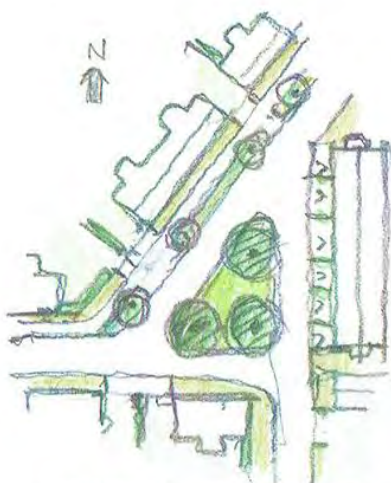
## d) Platsbildningar

### ”Stora och Lilla holmens parker”

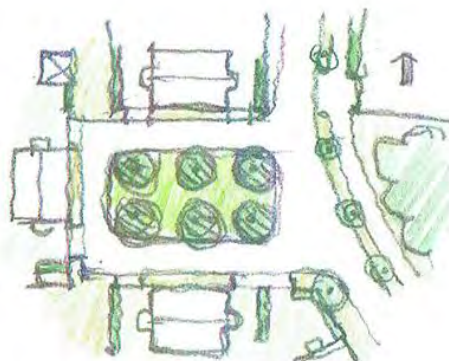
I områdets södra del ligger husen på det som idag är betesmark. Här finns två åkerholmar som sparas och som blir kärnor i ett par platsbildningar. En liten och en större. Holmarna sköts som parkmark, gallras och slyröjs så de inte växer igen. Eventuellt kompletteras med ny vegetation om det behövs. Holmarna omges av sammanhängande bebyggelse så att ett tydligt rum bildas. Ny vegetation i gräsremsan närmast husen skall betona rummets form genom lämpligt växtval.

### Platser vid gatorna

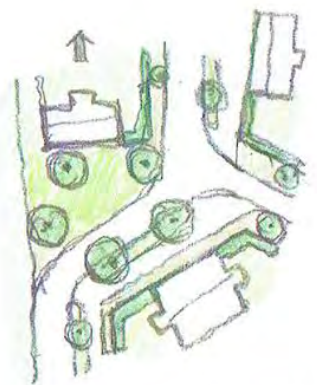
Längs gatorna finns platser av olika karaktär och funktioner. De fungerar som orienteringspunkter och hastighetsdämpare. Platserna planteras med karaktärsbildande träd i gräs och sköts som parker. Vid stråkets ändrar finns var sin entréplats som beskrivits under tidigare rubriker.



1. VÄSTRA ENTRÉPLATSEN  
TRE EKAR I GRÄS



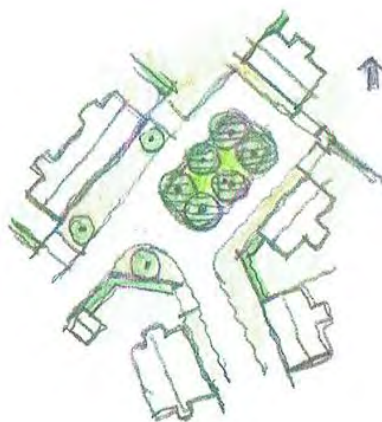
2. PLATSEN VID PARKEN  
6 OXLAR I GRÄS



3. SÖDRA ENTRÉPLATSEN  
5 LINDAR I RING



4. PLATSEN PÅ BERGET  
FYRA TALLAR I GRUS



5. NORRA PLATSEN  
6 RÖNNAR I GRÄS

FEM PLATSER VID  
GATORNA 1:1000 A4  
(EJ PARKERING!)

Bild 11: Illustration över platser vid gatorna



### e) Naturområdet vid Stensundsvägen

Detta område innehåller värdefulla växter, lavar, träd mm och har därför sparats som ett naturområde av allmänt intresse. Området bör skötas efter sina biologiska principer så mångfalden utvecklas, ett skötselprogram bör upprättas. Området kan fungera som studieobjekt för till exempel förskolan.

### f) Övriga naturområden

I kvarterens inre finns ett flertal naturpartier. De fungerar som lungor i trädgårdsstaden och kompletterar den mer ordnade grönskan kring gator, platser och tomter så att förutsättningar finns för ett rikt biologiskt liv. De fungerar också för fri lek och vistelse. De nås via ett flertal passager så att man kan röra sig på många olika sätt i området. De gallras och slyröjs på lämpligt sätt.



Bild 12: Inre naturpartier i kvarteren.

## 5. KVARTERS OCH TOMTGRÄNSER

I gräns mot gaturummet anläggs spjälstaket eller häck allt efter tomternas förutsättningar. Staket utformas enhetligt enligt bild nedan. Bilinfarter får vara max 3,5 meter breda. Blir de större börjar gaturummet lösas upp och rummet bli ottydligt och flytande.

Häck mot gata klipps för en sammanhållen gestaltning men också för att ge bra sikt. Sorter kan vara avenbok, liguster eller naverlön. De kan variera gatuvis för att betona olika karaktärer på

gatorna. Häcken sköts av de boende. Övriga tomtgränser kan gestaltas friare med mer friväxande arter allt efter de boendes önskemål.

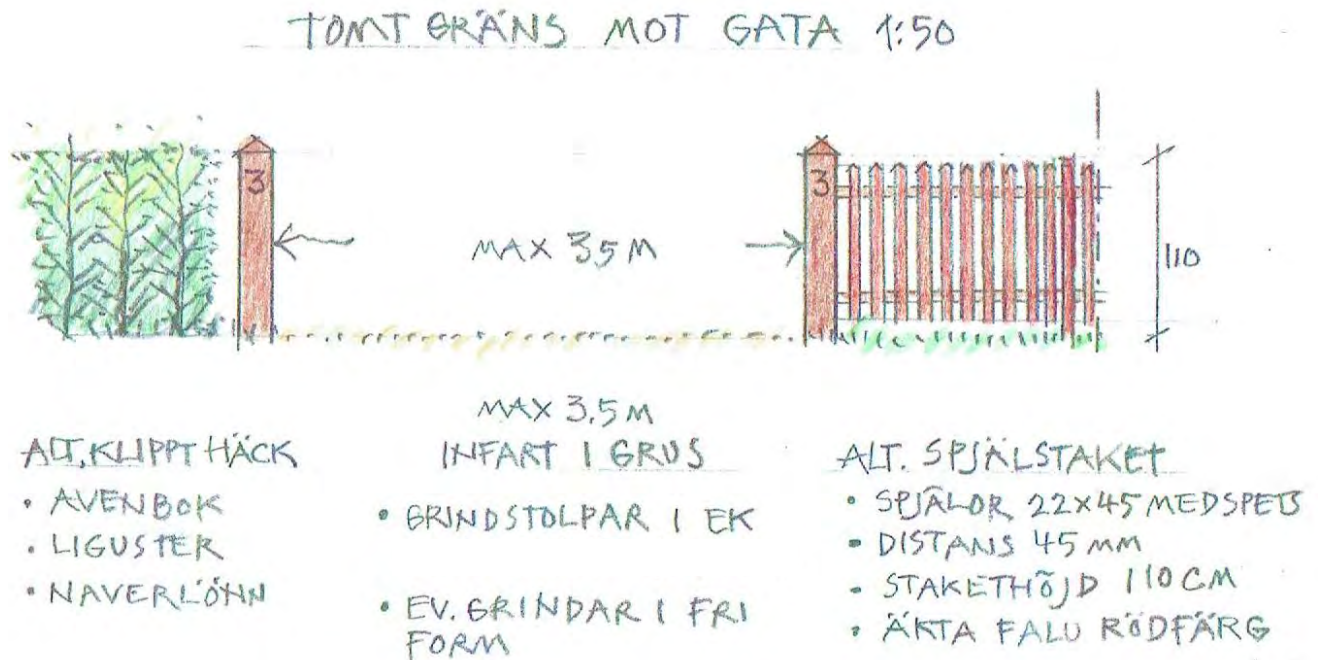


Bild 13: Gestaltning av staket som ska användas mot gaturummet

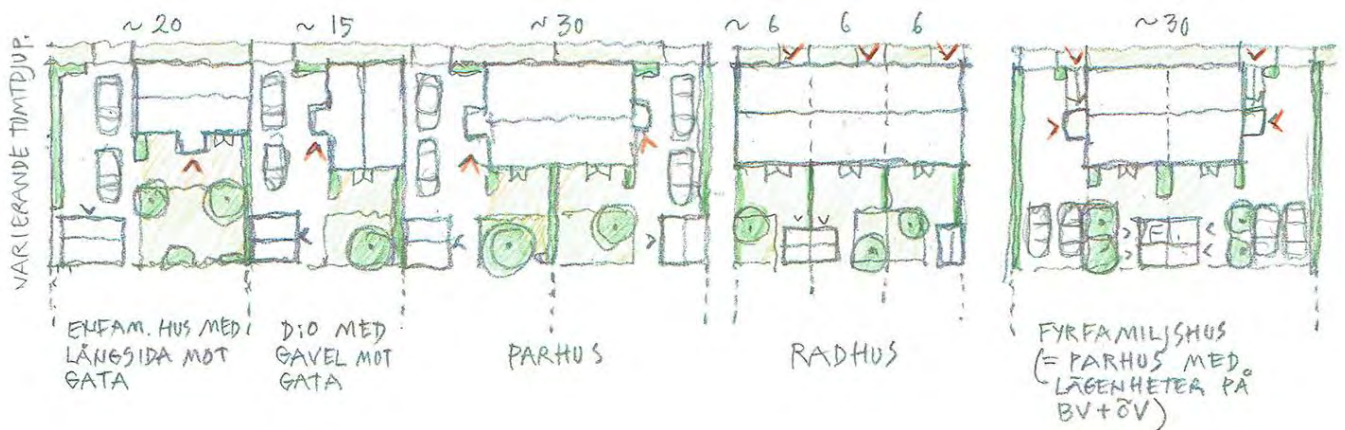
## 6. HUS OCH TOMTER

### a) Exempel på hustyper

Området bör byggas upp av olika hustyper för att ge en varierad miljö och en blandad befolkning. Fördelningen av hustyperna får anpassas till de behov som föreligger vid det aktuella byggandet. Planen har illustrerats med enfamiljshus av olika storlekar, parhus, radhus och av små flerfamiljshus typ fyrfamiljshus. Exempel visas nedan.

Inom tomterna får uthus och mindre gårdshus byggas så de boende kan anpassa sin boendesituation till livets skiftande krav. I dag är plats för hemarbete aktuellt. Byggrätter och utformning regleras i detaljplanen.

Takvinkeln skall ligga mellan 27 – 38 grader på bostadshusen och mellan 10 – 27 grader på uthus och gårdshus. Kupor och frontespiser tillåts med en max längd av 2,5 meter per enhet och på max 1/3 av fasadlängden. Verandor välkomnas både som inglasade rum och som uterum.



## EXEMPEL PÅ HUSTYPER | ILLUSTRATIONS PLANEN 1:500 A4

Bild 14: Exempel på hustyper

Entréer orienteras mot gata för radhusen eller från gata eller gård för enfamiljshus och parhus, allt efter den specifika situationen.



Bild 15–16: Referensbilder på hustyper, vänster: Parhus i Hammarängen, Mariefred, höger: Flerbostadshus i Tullinge trädgårdsstad

### b) Material och färg

Husen skall ha fasader i trä och puts, och skall målas i en varierad färgskala enligt paletten nedan. Taken på bostadshusen skall beläggas med tegelröda pannor alternativt grå falsad plåt. På verandor, uthus och gårdshus kan taken även ha mörkgrå papp eller sedum. Enhetlig färgsättning av husen ska undvikas, det enskilda huset ska framhävas genom variation av nedanstående färgskala.



Bild 17: Färgkoder som ska användas inom planområdet.



Bild 18–19: Referensbilder på färgsättning, vänster: Tullinge trädgårdsstad, höger: Hammarängen, Mariefred

### c) Markbehandling av tomter

Tomtmarken bör tillåta infiltration av regnvatten så långt som möjligt. Därför bör hårdgjorda ytor undvikas eller minimeras. I stället används grus, gräs, trall, gräsarmerade plattor, gatsten med gräsfog och liknande. Bilinfarter ska vara grusade eller satta med gatsten.



Bild 20–21: Referensbilder på markbehandlingar, från Tullinge trädgårdsstad



*Bild 22–23: Referensbilder på markbehandlingar, från Tullinge trädgårdsstad*

#### **d) Förskolan**

Förskolan kan ha en friare form men skall ha fasader i trä och färgsatt enligt den gemensamma färgpaletten för området. Tak beläggs med pannor, grå falsad plåt, papp eller sedum. Tomten är inhägnad och hårdgjorda ytor minimeras. Intilliggande naturområde och dammen vid infarten kompletterar förskolans utemiljö.



*Bild 24: Referensbild på förskola, Smedslättsskolan i Bromma. Lånad bild från Stockholm Stad.*

### **e) Gemensamt hus och tekniska centraler**

Det gemensamma huset i den centrala parken innehåller lokaler och nyttigheter för hela trädgårdsstaden. Material och färg efter samma principer som förskolan.

Övriga gemensammahus för sopor, carports mm utförs efter samma principer som bostadshusen.

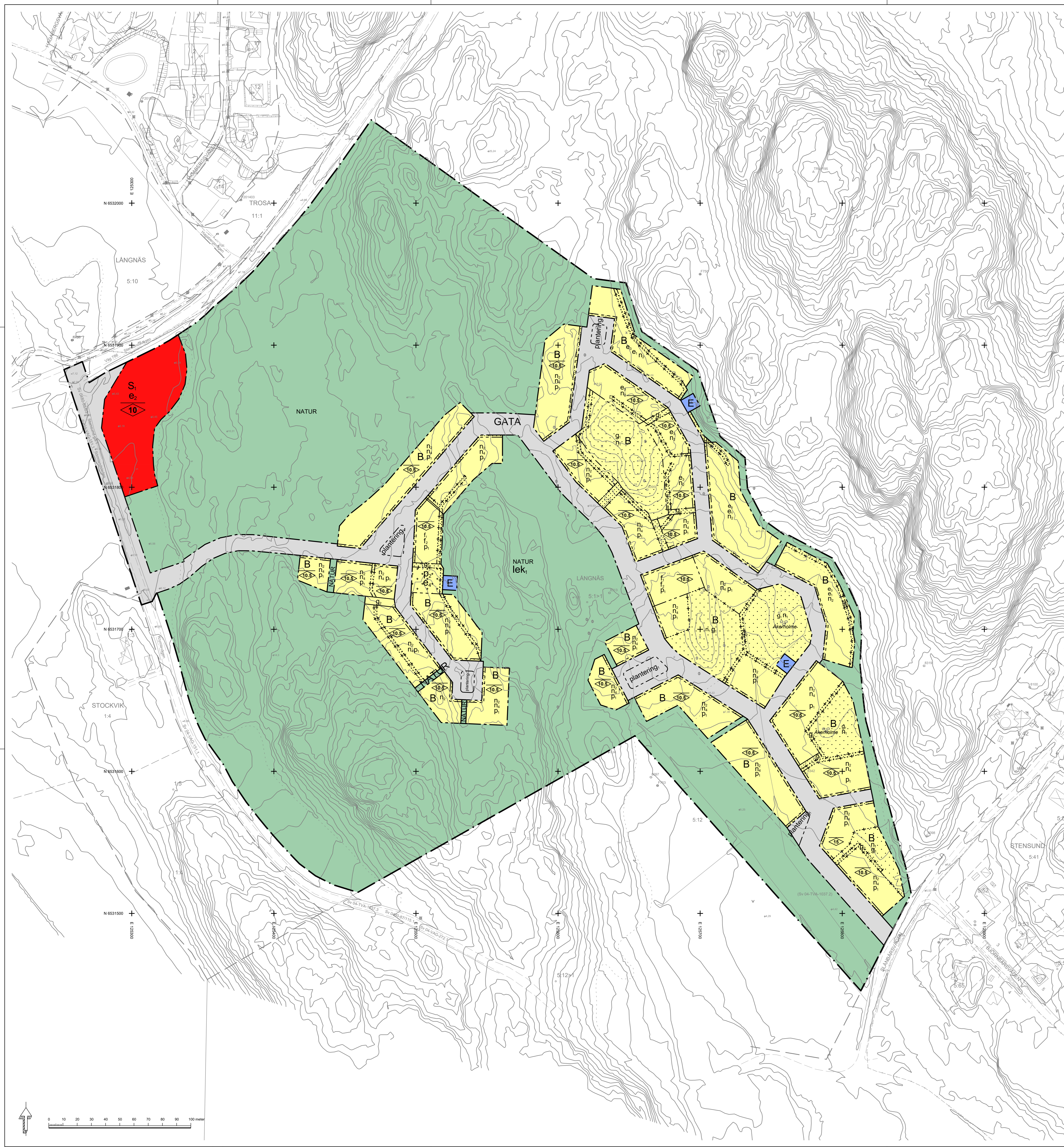
Tekniska centraler, plintskåp mm bör placeras så diskret som möjligt och får ej utgöra centrala gestaltningsmotiv i planen och gatuperspektiven. De bör samordnas med husen så de inte uppfattas som störande av de boende. Färg och material bör vara lågmälda och underordnas helheten.

## **7. BELYSNING**

Belysningen på allmän plats kan sedan kompletteras med enskild belysning på hus och tomtmark för att skapa karaktär och trygghet. Denna belysning bör ha ett sken som ej förvanskar färger och den bör inte vara bländande. Fritt armaturval.

### **Bilaga:**

Förslag på växtval från kommunen 2021 02 01



### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - - Egenskapsgräns
- - - - - Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

- GATA Gata.
- NATUR Naturområde.
- B Bostäder.
- E Tekniska anläggningar.
- S Forskola.

### Kvartermark

4 kap. 5 § 7 st 3 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- lek. Lekplats anpassad efter våtmarker och känsliga naturvärden. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- Gator ska utformas enligt sektioner angiven i planbeskrivningen på sidan 38 i planbeskrivningen. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- plantering. Plantering platsbildning, ej parkering. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Största tillåtna byggnadsarea per bostadsenhet för radhus är 100 kvm.
- Största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad för parhus är 140 kvm.
- Största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad för enfamiljshus är 140 kvm.
- Största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad för flerbostadshus är 160 kvm. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta tillåtna nockhöjd för envåningshus är 8,5 meter. Högsta tillåtna nockhöjd för tvåvåningshus är 10,5 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Inom vardera bostadsenhet för bostadsändamål för radhus och flerbostadshus tillåts högst 20 kvm komplementbyggnader.
- Inom vardera bostadsenhet för bostadsändamål för enfamiljshus och parhus tillåts högst 50 kvm komplementbyggnader, varav högst 40 kvm byggnadsarea per byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största byggnadsarea är 180 m<sup>2</sup> per huvudbyggnad för enfamiljshus i en våning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

På förgårdsmark mot gata tillåts entrésteg och farstukvist ovan prickmark. Takutstick och stupor ska rymmas inom den egna fastigheten och tillåts inte sticka ut över allmän plats. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad såsom förråd, carport och sophus får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

### Placering

- p. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader tillåts byggas ihop över fastighetsgräns för parhus och radhus, gäller ej enfamiljshus eller flerbostadshus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p. Byggnadsverk ska placeras så att elnätstation är tillgänglig för underhållsfordon. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Utformning

Takvinkeln för huvudbyggnad tillåts utföras mellan 27 och 40 grader. Huvudbyggnader ska utföras med sadeltak. Komplementbyggnader ska utföras med antingen sadeltak med valfri lutning eller med pulpetak som högst får utföras med 10 grader takvinkel.

Tak ska utföras med rött tegel eller falsad slättplåt i grå eller röd färg. Takskärhetsanordningar ska ha samma färg som taket. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasad ska utformas i trä eller puts. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasad ska utformas i trä eller puts. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasader ska färgsättas med någon av de kulörer som finns angivna i planbeskrivningen under rubrik färgsättning på sida 26. Plank och staket ska färgsättas matt röd kulör. Kulörer för huvudbyggnader ska varieras fastighetsvis, bortsett från ihopbyggda parhus och radhus som tillåts ha samma kulör. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Socklar på bostadshus bör som högst vara 1,2 meter höga. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

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

### Markens anordnande och vegetation

- n. Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- Parkeringen ska placeras samordnat för radhus inom användningsområdet vid gemensam parkeringsplats. Endast RHP tillåts förläggas enskilt. 4 kap. 13 § 1 st 2 p.
- n. Staket eller häck får placeras 1,5 meter från fastighetsgräns mot gata. 4 kap. 10 §
- n. Prickad förgårdsmark får med undantag för infart inte härdgräs eller inlagras med staket. Endast vegetation, dagvattenanläggning, farstukvist och entrésteg tillåts inom förgårdsmarken. 4 kap. 10 §

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. 4 kap. 21 §

Gemensamhetsanläggning

- g. Markreservat för gemensamhetsanläggning för för naturområde. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- g. Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

### Grundkarta till detalplan

Del av Långnäs 5:1

Trosa kommun Södermanlands län

- Kvarterstråk/Trakgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknade/ takliv
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- Staket eller plank/ Stödmur
- Höjkurva
- Agolagsgräns
- Häck
- Västervä/ Dike
- Lövskid/ Barrskid
- Belysningsstolpe/ Elskåp
- Lövskog/ Barrskog
- Äng/ Åker
- Forminnee
- Sv. 000-000-0 Rättigheter och servitut
- (Sv. 000-000-0) Rättigheter och servitut, ej lokaliserad
- Ledningsrätt
- Servitutsområde

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00

Koordinatsystem i höjd: RH2000

Beteckningsbeskrivning enligt HM-KA. Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställt primärkarta, 2021-03-19. Fastighetsredovisningen hänför sig till 2021-03-23.



Upprättad 2021-04-06 av Metria AB i Katrineholm

E-post: karneholm@metria.se

Telefon: 050 121 80 00

Skala: 1:1 000 utskrivet på A0 papper

Till planen hör:	Planbeskrivning	Granskningsutlåtande
Planprogram	Miljökonsekvensbeskrivning	Gestaltungsprogram
Samrådsredovisningsprogram	Fastighetsredovisning	Kvalitetsprogram
	Samrådsredovisnings	Illustration

<b>Detaljplan för</b> <b>Del av Långnäs 5:1 och Långnäs 5:12</b> <b>Trosa, Krymla</b>			
Trosa kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	
		Artigande	
Upprättad: 30 mars 2023	Reviderad	Laga kraft	
Linda Axelsson Planchef	Mats Gustafsson Samhällsbyggnadschef		

Xref-föring: ...L:\S:\N02 Kommun\9882\Primärkartor\GK del av Långnäs 5\_1\_2D.dwg  
 ...L:\S:\N02 Kommun\210406 Grundkartor\GK del av Långnäs 5\_1\_Lgr.dwg  
 Rasterbilder:

12



## Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

[linda.axelsson@trosa.se](mailto:linda.axelsson@trosa.se)

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-03-27

Diarienummer

SBN 2021/54



# Samråd – detaljplan för Åby 2:25, m fl, Hägerflychts minne, Trosa kommun

## Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att samråda förslag till ny detaljplan för Åby 2:25 m fl, Hägerflychts minne.

## Ärendets bakgrund

Trosa församling utredde för några år sedan möjligheten att avyttra delar av sitt fastighetsbestånd i Vagnhärad. Utifrån det markerades ett område i kommunens översiktsplan som strategisk mark. Under 2021 lades två av fastigheterna ut till försäljning, den tidigare pastorsexpeditionen och verkstadsbyggnaderna.

Inledningsvis påbörjades planarbete för båda fastigheterna men då den ena köparen valt att inte fullfölja köpet har planarbetet för Åby 2:32 avslutats. Planområdet rörande Åby 2:25 har kompletterats genom att utökas mot norr för att möjliggöra parkering norr om fastigheten.

## Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Planområdet är beläget i anslutning till Vagnhärad kyrka och är sedan 2015 markerat i kommunens översiktsplan. Området är planlagt sedan tidigare och köparen har för avsikt att ersätta dagens byggnader med nya bostadshus. För att möjliggöra detta behöver detaljplanen ändras.

En omvandling utifrån fastighetsägarnas idéer möjliggör en förtätning med bostäder i ett centralt läge i Vagnhärad tätort. Området är beläget i nära anslutning till Vagnhärad station och ortens centrala delar. Genom att ansluta området både från Västra Kyrkvägen och Midgårdsvägen möjliggörs en parkeringslösning som är gynnsam för kulturmiljön. Bebyggelsen är anpassad och nedtonad för att inte konkurrera med kyrkan eller påverka vyn från omgivande landskap.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson  
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson  
Planchef

## Bilagor

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.947927,17.498278,250m/data=!3m1!1e3>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

## Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

[linda.axelsson@trosa.se](mailto:linda.axelsson@trosa.se)

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-03-27

Diarienummer

SBN 2021/54



# Samråd – detaljplan för Åby 2:25, m fl, Hägerflychts minne, Trosa kommun

## Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att samråda förslag till ny detaljplan för Åby 2:25 m fl, Hägerflychts minne.

## Ärendets bakgrund

Trosa församling utredde för några år sedan möjligheten att avyttra delar av sitt fastighetsbestånd i Vagnhärad. Utifrån det markerades ett område i kommunens översiktsplan som strategisk mark. Under 2021 lades två av fastigheterna ut till försäljning, den tidigare pastorsexpeditionen och verkstadsbyggnaderna.

Inledningsvis påbörjades planarbete för båda fastigheterna men då den ena köparen valt att inte fullfölja köpet har planarbetet för Åby 2:32 avslutats. Planområdet rörande Åby 2:25 har kompletterats genom att utökas mot norr för att möjliggöra parkering norr om fastigheten.

## Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Planområdet är beläget i anslutning till Vagnhärad kyrka och är sedan 2015 markerat i kommunens översiktsplan. Området är planlagt sedan tidigare och köparen har för avsikt att ersätta dagens byggnader med nya bostadshus. För att möjliggöra detta behöver detaljplanen ändras.

En omvandling utifrån fastighetsägarnas idéer möjliggör en förtätning med bostäder i ett centralt läge i Vagnhärad tätort. Området är beläget i nära anslutning till Vagnhärad station och ortens centrala delar. Genom att ansluta området både från Västra Kyrkvägen och Midgårdsvägen möjliggörs en parkeringslösning som är gynnsam för kulturmiljön. Bebyggelsen är anpassad och nedtonad för att inte konkurrera med kyrkan eller påverka vyn från omgivande landskap.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson  
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson  
Planchef

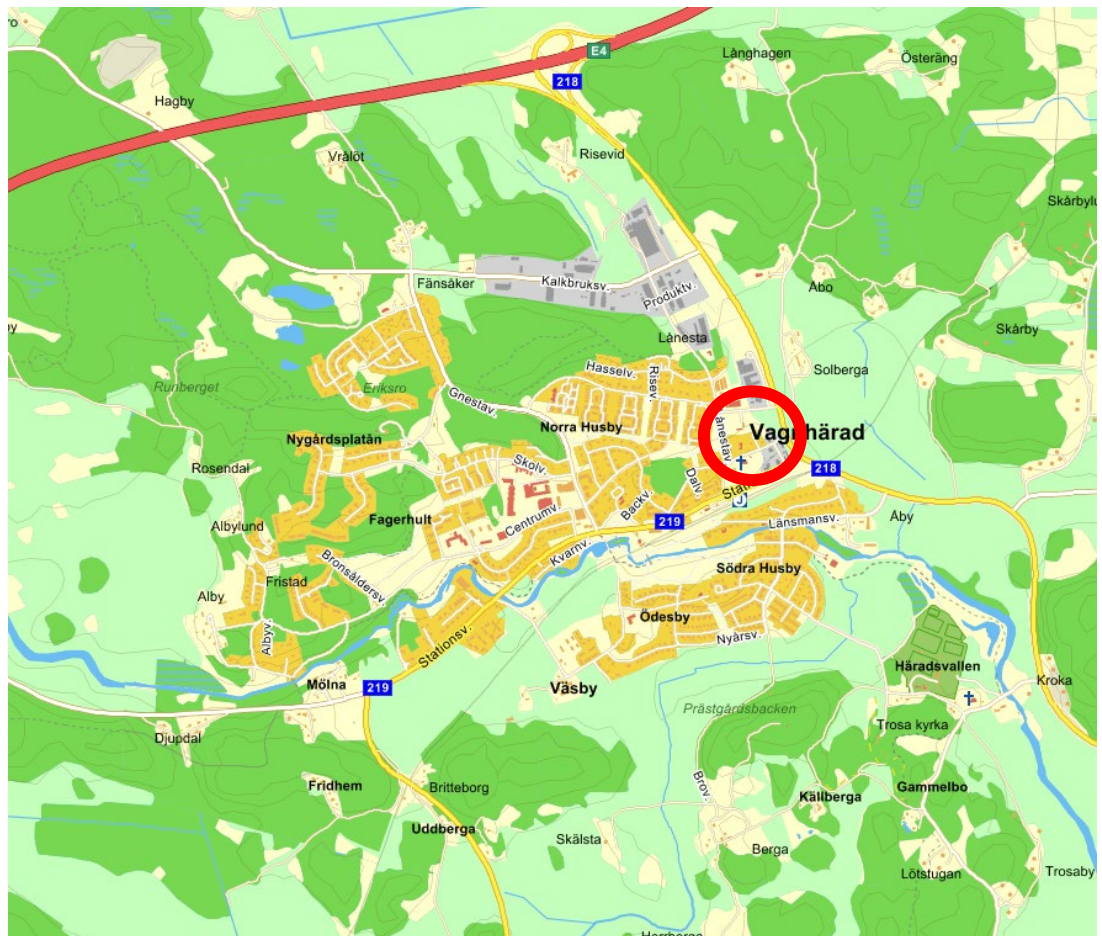
## Bilagor

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.947927,17.498278,250m/data=!3m1!1e3>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

# PLANBESKRIVNING

## Detaljplan för Åby 2:25 m fl, Hägerflychts minne Trosa kommun

Upprättad i mars 2023



*Planområdets lokalisering i Trosa.*

## 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, 2022-01-17
- Situationsplan, XInt Living 2023-02-06

#### *Övriga handlingar:*

- Dagvattenutredning, Åby 2:25, Ronny Olsson Ingenjörbyrå 2023-03-20
- Kulturmiljöutredning, AIX Arkitekter AB 2022-06-15 rev 2023-01-12
- Påverkan och konsekvenser för riksintresset Trosaåns dalgång, Tyréns 2023-02-10
- Hantering av risker invid transportvägar för farligt gods, Trosa kommun 2022-02-09
- Riskutredning, Norconsult 2022-06-02

### *Bakgrund och syfte med detaljplanen*

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 (SBN 2021/54) att uppdra åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för Åby 2:32 m fl, Hägerflychts minne. Bakgrund till planuppdraget var att Trosa församling beslutat om att sälja Åby 2:32 och 2:25. Inom Åby 2:32 fanns pastorsexpeditionen och den tidigare prästgården för Vagnhärad och inom Åby 2:25 var församlingens verksamhetsbyggnader lokaliserade. Inledningsvis utreddes båda fastigheterna för att möjliggöra förtätningar men i och med att köpet av Åby 2:32 avbröts avslutades den delen av detaljplanen. Arbetet fortsatte dock för Åby 2:25.

Föreslagen detaljplan utgörs av fastigheten Åby 2:25 som är privatägd. Fastigheten har sedan länge varit bebyggd och utgjort en del av Vagnhärad ort med sitt läge mitt emot Vagnhärad kyrka. Idag utgörs fastigheten av relativt nybyggda verksamhetsbyggnader kopplade till Vagnhärad kyrka och är sedan 2015 utpekad som strategisk mark i Trosas översiktsplan på grund av dess centrala läge i Vagnhärad med närhet till både ortscentrum och stationsområde. Kommunen har bedömt området som lämpligt för ny bostadsbebyggelse och i linje med översiktsplanens intentioner att förtäta i befintliga tätorter. Detaljplanen omfattar även [del av](#) den kommunala fastigheten Åby 2:64 för parkering och angöring, både norr och söder om Åby 2:25 samt Lånesta 4:1 norr om Åby 2:25.

Planen syftar till att möjliggöra att omvandla en verksamhetsfastighet till bostäder i syfte att förtäta i Vagnhärad tätort med flerbostadshus med tillhörande parkering.

### *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 Åby 2:32 med pastorsexpeditionen samt Åby 2:65 i väst, Åby 2:36 med bostadsbebyggelse i öst, Lånesta 4:1 i norr samt av Östra Kyrkvägen och Åby 2:12 i söder.

Planområdet är cirka 4675 kvadratmeter stort.



Planområdet i röd streckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

### *Markägoförhållanden*

Fastigheten Åby 2:25 är privatägd. Fastigheterna Lånesta 4:1 och Åby 2:64 ägs av Trosa kommun.

## 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.

### *Översiktsplan*

Detaljplaneförslaget stämmer överens med Trosa kommuns gällande översiktsplan där planområdet är utpekad som strategisk mark. Precis norr om föreslagen detaljplan sträcker sig ytterligare en yta för strategisk mark ut sig i nordlig riktning. Detaljplanen kommer således medge bebyggelse i ett större bebyggelsesammanhang.

### *Gällande detaljplan*

För Åby 2:25 gäller detaljplan för Åby 2:25 som antogs 2004-03-29. Detaljplanen omfattar fastigheten Åby 2:25 och användningen är styrd till kyrkligt ändamål, serviceanläggning samt mark som ej får bebyggas. Detaljplanen uppkom för att ägaren till fastigheten skulle kunna uppföra en mindre maskinhall med personalutrymme.

### *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. Undersökningen om betydande miljöpåverkan pekar på ett antal aspekter som behöver utredas men detta kommer ske inom ramen för det ordinarie detaljplanearbetet.

Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta med anledning av att planen kan innebära en betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som listas i miljöbedömningsförordningen (2017:966) med avseende på riksintresset för kulturmiljövården. Detta behöver utredas vidare.

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 i form av en kulturmiljöanalys med konsekvensbeskrivning. Då planområdet är högt beläget får inte tillkommande bebyggelse placeras i exponerade lägen så att landskapsbilden påverkas negativt. Huruvida det finns kulturhistoriska värden i byggnader som ska rivas bör det göras en antikvarisk-teknisk bedömning och därefter bör sådan värdefull bebyggelse skyddas med relevanta planbestämmelser.

För naturmiljö gör Länsstyrelsen en bedömning att en naturvärdesinventering bör upprättas för att kunna ta ställning till planförslagets påverkan på naturvärden inom planområdet. Områdets historia som prästgård med stora glest bebyggda fastigheter som sannolikt haft naturkaraktär kan göra att det finns okända naturvärden att ta hänsyn till vid planläggning. Det bör även beaktas om planområdet utgör en spridningskorridor för grön infrastruktur i ett större perspektiv.

Förutom ovanstående framför Länsstyrelsen att hänsyn till buller, strålsäkerhet, farligt gods och vattenmiljö kvalitetsnormer ska kunna styrkas i detaljplanehandlingarna.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och kultur

#### *Mark och vegetation*

Från intilliggande fastighet Åby 2:32 sluttar marken nedåt mot Åby 2:25, med en höjdskillnad om cirka 5 meter mellan fastigheterna. Inom planområdet finns en skogsdunge med lövskog. I övrigt består planområdet av öppen och hårdgjord mark.

#### *Geotekniska förhållanden*

På MSB:s hemsida finns aktuellt och gällande underlag som ska utgöra ett stöd för kommunens riskinventering och riskhantering. SGI tog år 1997 fram ett underlag

som fortfarande gäller och som innehåller en översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena vid finkorniga jordarter i bebyggda områden i Trosa kommun, SGI 2-9706-284, 1997-11-24. I rapporten och tillhörande kartor definieras bland annat stabilitetszoner med tillhörande rekommendationer inför framtida planeringsarbete. Aktuellt område är i sin helhet belägen utanför det område SGI definierat i sin riskinventering. Några ytterligare geotekniska utredningar behöver således inte genomföras inom ramen för detaljplanen.

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av urberg (röd), postglacial finlera (ljusgul) och sandig morän (ljusblå). Skattat jorddjup till berg är 0–10 meter inom planområdet.

Länsstyrelsens skredriskartering visar på att planområdet ligger inom ett skred- och rasriskområde där det kan förekomma skredfara och risk för ras.



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Källa: SGU. Blå streckad linje är ungefärligt planområde.

#### *Radon*

Planområdet ligger inte inom kommunens högriskområde för radon.

#### *Förorenad mark*

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

#### *Risk och farligt gods*

Planområdet är beläget knappt 100 m från en bensinstation. Påfyllning till tankar sker drygt 100 m från planområdet. Området är även beläget inom 150 m från väg 218 och Stationsvägen, dock med tydlig topografisk skillnad samt bebyggelse som ytterligare förstärker avståndet till transportlederna för farligt gods.

Inom ramen för detaljplanen har dels en riskutredning tagits fram med hänsyn till närhet till bensinstationen samt dels utifrån närheten till transportleder för farligt gods. Utredningen rörande närhet till bensinstation visar att det inte finns risk för påverkan eller skada för planområdet vid lossning av drivmedel. Planområdet är beläget ovanför och tydligt avskild från aktuell cistern vilket gör att brandfarlig vätska inte kan rinna in på området. Avståndet mellan cistern och de planerade bostäderna är över 100 m vilket gör att skyddsavståndet mellan tankstationer och bostäder som rekommenderas i "Bättre plats för arbete" är uppfyllt. Möjligen kan bestämmelser läggas rörande placering av friskluftsintag läggas till för att minimera risk för att rök från en eventuell brand ska nå byggnaderna.

Beträffande närhet till transportled för farligt gods är planområdet beläget ca 115 m från väg 800 och ca 130 m från väg 218 vilka båda är sekundär led för farligt gods samt ca 150 m från Trafikverkets fastighetsgräns och ca 160 m från järnvägen vilken är primär led för farligt gods. Enligt kommunens riskanalys går det att konstatera att vare sig närheten till de sekundära trafiklederna eller järnvägen föranleder något behov av skyddsåtgärder eller anpassningar.

Planområdet gränsar till Vattenfall Eldistributions fastighet Åby 2:65 med tillhörande transformatorstation. Närmsta bebyggelse är upprättad på ett avstånd om 20 meter från transformatorstationen med hänsyn till strålning. Bebyggelse kan inte uppföras på ett närmare avstånd än detta på grund utav på prickmark och föreslagen bebyggelsestruktur.

### Fornlämningar



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

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Drygt 200 meter väster om planområdet finns flera högar samt ett gravfält.

### Kulturmiljö

Planområdet ligger inom den riksintressanta kulturmiljön Trosaåns dalgång (D46) (MB 3 kap 6 §) och angränsar till kulturmiljö för Vagnhärad kyrka som är ett kyrkligt

byggnadsminne och flera av kyrkans tillbyggnader är lokaliserade inom planområdet. Dessa tillbyggnader inhyser inga anmärkningsvärda kulturhistoriska eller antikvariska värden och har inte något formellt skydd.



*Vagnhära kyrka (Bild: AIX Arkitekter).*



*Vagnhära kyrka står på kyrkogårdens mest höglänta del. Planområdet ligger bakom gravkapellet som syns till höger i bild (Bild: AIX Arkitekter).*

Inom ramen för detaljplanen har det tagits fram en kulturmiljöutredning (AIX Arkitekter) och en konsekvensanalys utifrån föreslagen detaljplan på Åby 2:25 (Tyréns). Den första utredningen från AIX utgick ifrån förutsättningen att både Åby

2:32 och 2:25 ingick i planområdet och skulle omvandlas. Eftersom planarbetet avslutats på Åby 2:32 och försäljningsprocessen avbrutits har ytterligare en utredning tagits fram av Tyréns för att fokusera på föreslagen detaljplan inom Åby 2:25. Kunskapsunderlaget från den första utredningen har dock varit värdefull inför arbetet med konsekvensanalysen.

Framtagen kulturmiljöutredning fastslår att utredningsområdet inte omnämns i riksintresset Trosaåns dalgång (D56) beskrivning och uttryck, men intar en tydlig roll i riksintresset genom följande skrivelse i riksintressets kunskapsunderlag: 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. Vid framtagandet av kulturmiljöutredningen ingick, som nämnts, även Åby 2:32 i detaljplaneuppdraget vilket förklarar att en del resonemang berör den fastigheten. Även kartor och tålighetsanalyser kan redovisa tidiga förslag på Åby 2:32, men dessa gäller inte längre. Ett starkt bidragande skäl till att planarbetet avslutades på Åby 2:32 var just hänsyn till kulturmiljön. Endast Åby 2:25 ska planläggas och förutsättningarna för kulturmiljön samt platsen betydelse såväl för kyrkomiljön som för riksintresset är betydligt svagare inom aktuellt planområde.

Planområdet och dess närområde med kyrkan, dess administrativa lokaler norr om kyrkan samt även de villor och småindustrier som finns i kulturmiljöutredningsområdets östra del utgör en historisk del av Vagnhärads samhälle. Den nuvarande bebyggelsestrukturen i utredningsområdet började etableras under 1900-talets första hälft, men fick nuvarande karaktär decennierna efter 1950. Befintlig bebyggelse norr om kyrkan utgör en kontinuerlig tradition som centrum för Vagnhärads socken och församling, båda med medeltida ursprung. Vaktmästerianläggningen på Åby 2:25 har ett visst kontinuitetsvärde genom att den står på platsen för det tidigare sockenmagasinet och tillhör kyrkans verksamhet. I övrigt är här anläggningen med sentida bebyggelse, staket och skärmtak ett ringa kulturhistoriskt värde.

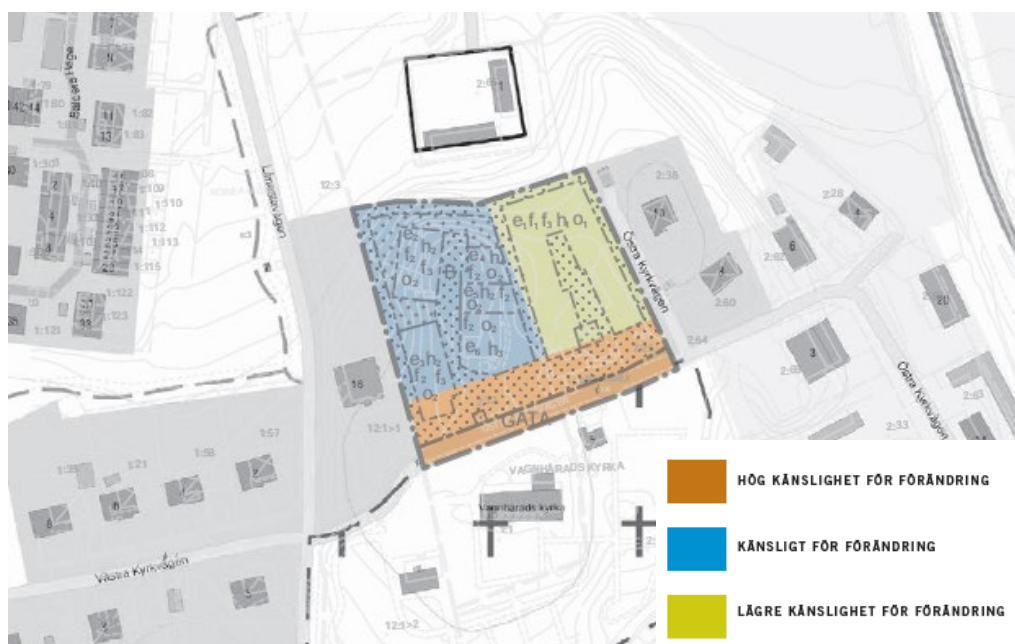
Det finns värdebärande karaktärsdrag inom utredningsområdet i förhållande till riksintresset:

- Kyrkans dominans i närområdet: Kyrkan som platsens största volym omgiven av bebyggelse som inte konkurrerar i vy och stadsbild, i huvudsak inte placerad i vägliv och därmed med distans till kyrkan.
- Den ålderdomliga karaktären med kyrkan, kyrkogården med kallmurad gråstensmur, den äldre f.d. skolmatsalen väster om kyrkan samt äldre vägsträckningar tillsammans med en generellt småskalig bebyggelsestruktur på omkringliggande fastigheter.
- Vagnätets småskaliga karaktär: Östra och Västra kyrkvägarnas och Ågestavägens smala körbanor som möts direkt av grönyta, med bebyggelsen i huvudsak tydligt indragen på fastigheterna.
- Kyrktornets synlighet och ensamma majestät i vy från distans, främst från sydväst och nordväst.

Det finns även värdebärande karaktärsdrag ur ett lokalt perspektiv:

- Kyrkan har höga byggnadshistoriska och samhällshistoriska värden, som är tydligt läsbara i dess i huvudsak medeltida byggnadsvolym, delvis ombyggd på 1800-talet, den äldre kyrkogården med dess kallmur av gråsten och trädkrans.
- Pastorsexpeditionen är en tidstypisk byggnad i vit puts med sadeltak från mitten av 1900-talet, som främst i sin relation till kyrkan har samhällshistoriska och byggnadshistoriska värden. Den är högt placerad på en sydsluttning mot kyrkan och har en framträdande roll i stadsbilden.
- Hägerflychts minne, väster om aktuellt planområde, följer likt pastorsexpeditionen områdets långa tradition med kyrklig verksamhet och ersatte den tidigare kyrkskolan på platsen. Den är uppförd i en tidstypisk 1960-talsarkitektur och tillsammans med övriga byggnader norr om Östra kyrkvägen illustrerar den församlingens utveckling under andra halvan av 1900-talet.
- Utredningsområdets bebyggelse från 1900-talets mitt vittnar om sin tids småskaliga expansion av orten, med främst villabebyggelse, glest placerad på generösa tomter med stort inslag av grönska. Uttryck för detta är byggnadernas indragna läge på fastigheterna, väl uppvuxna trädgårdar och byggnader i 2–3 plan med sadeltak.
- Den småskaliga industribebyggelsen inom utredningsområdet, i huvudsak tillkommen under decennierna kring 1900-talets mitt, med sin karaktäristiska funktionsarkitektur.

Kulturmiljöutredningen har tagit fram en känslighets- och tålighetsanalys som visar att området närmast Östra Kyrkvägen har hög känslighet för förändring, vilket delvis utgörs av fastighet Åby 2:25, medan större delen av fastigheten har lägre känslighet för förändring.



Känslighets- och tålighetsanalys (AIX Arkitekter AB). Observera att planarbetet för Åby 2:32 är avslutat i sin helhet.

Hög känslighet innebär att mindre ändringar inom området kan genomföras under förutsättning att stor hänsyn visas för platsens karaktär. I detta fall innebär det att området närmast kyrkan inte bör bebyggas och att grönyta bevaras mot väg. Bebyggelse fränsett mindre, väl anpassade komplementbyggnader är olämpliga. Området är att betrakta som en buffertzona mot kyrkan.

Lägre känslighet innebär att platsen är något tåligare än den föregående klassificeringen, eftersom den är mer låglänt och har mindre betydelse för områdets helhetskaraktär. Befintlig bebyggelse inom detta område har också endast ett lägre kulturhistoriskt värde, bestående i dess koppling till kyrkan. Ny bebyggelse bör på ett respektfullt sätt möta vägen. Exploateringsgrad bör anpassas till befintlig bebyggelsestruktur enligt hänsynskravet i PBL 2 kap 6 §, vilken anger att ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen samt stads- och landskapsbild.

Med utgångspunkt från kunskapsunderlaget har planförslaget ändrats och anpassats till de kulturmiljövärden som finns i anslutning till Vagnhärads kyrka. Som en del i den anpassningen utgör avslutandet av planarbetet på Åby 2:32 en av de större åtgärderna. Kunskapsunderlaget har tydligt visat på fastighetens känslighet och att möjligheten för förtätning är mycket begränsad. Det är möjligt att befintliga byggnader kan användas för andra ändamål än dagens i framtiden men detta måste ske i med stor hänsyn till platsen och dess historia. Vidare har tillfart och planering av parkeringar för de tillkommande bostäderna på Åby 2:25 ändrats och sker numera norrifrån från Midgårdsvägen för att undvika att trafiken ökar på Östra Kyrkvägen samt att påverkan från parkerade bilar minimeras. Bebyggelsevolymerna är höjdmässigt anpassade för att underordna sig kyrkomiljön och placeringen av bebyggelsen är också gjord med hänsyn till övrig bebyggelse. Det gröna inslaget utmed Östra Kyrkvägen förstärks genom planförslaget. Resultat från konsekvensanalysen framtagen av Tyréns redovisas längre fram i dokumentet.

#### *Landskapsbild*

Planområdet ligger på en höglänt plats i Vagnhärads samhälle, som domineras av kyrkan med sitt torn i väster. En landskapsanalys med vinstudier på lång och kort sikt har gjorts (AIX Arkitekter AB) inom detaljplanarbetet för att visualisera hur området uppfattas idag. I vyerna på kort sikt är Vagnhärads kyrka delvis mer närvarande än i vyerna på lång sikt. Detsamma gäller befintlig bebyggelse inom planområdet. Kyrkans dominans i området upplevs enbart i vyer längs och i närheten av Östra Kyrkvägen.

Bedömningen som görs är att vegetationens betydelse för upplevelsen av området är tydlig här. I vyerna på lång sikt utgör vegetationen en tydlig barriär som osynliggör området, medan den nära grönskan i vyerna på kort sikt samspelar med bebyggelsen och upptar rum i det lågt exploaterade området. Bedömningen är att vyerna på lång sikt förväntas påverkas mindre än vyerna på kort sikt. Denna bedömning g

## Bebyggelseområden

### *Befintlig bebyggelse*

Åby 2:25 utgör idag en del av Vagnhärads kyrkliga miljö med servicebyggnader som tidigare tillhört kyrkans verksamhet. På fastigheten Åby 2:25 finns en enplansbyggnad med fasader i ljus grå locklistpanel och sadeltak med rött tegel. Byggnaden är uppförd i vinkel mot tomtgräns mot Åby 2:32, och den kuperade sluttningen i fastighetens västra del har schaktats ur för byggnaden. Hela gårdsytan är kringbyggd av ett staket i trä och upptas av funktionsytor för avfall och trädgård. Den västra längan, med gavel mot vägen är uppförd tidigare än vinkeln med långsida mot väg, som tillsammans med ett intilliggande skärmtak uppfördes efter 2004. En låg förrådslänga med pulpettak och ljus gråmålad fasadpanel i tomtens nordöstra del är fastighetens yngsta byggnad.



*Vy över fastighetens södra delar mot Östra Kyrkvägen (Bild: AIX Arkitekter).*



*Förrådslänga i östra delen av fastigheten (Bild: AIX Arkitekter).*





*Vaktmästeriets byggnad, fasader mot Östra Kyrkvägen (Bild: AIX Arkitekter).*



*Vaktmästeriets byggnad (Bild: AIX Arkitekter).*

Direkt öster om Åby 2:25 ligger två småhus från 1950-talet. Intilliggande bebyggelse längs med Östra Kyrkvägen och Västra Kyrkvägen går generellt i samma kulörer och material. Trosa tätort har en tradition av småskalig bostadsbebyggelse och sammanhängande verksamhetsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen är ofta i en till två våningar och är uppförda i trä med olika ljusa kulörer eller i ljust tegel.

### *Kommersiell och offentlig service*

Kommersiell service finns i viss utsträckning vid Vagnhärad station i form av bland annat blomsterhandel och restaurang knappt 200 meter sydväst om planområdet. Intill drivmedelstationen strax söder om planområdet finns andra bilverksamheter.

Knappt en kilometer väst om planområdet ligger Vagnhärad torg med centrumverksamhet, livsmedelsbutik och grundskolor, åk F-6 och åk 7-8. Intill Vagnhärad torg finns även badhuset Safiren med tillhörande gym samt Hedebyhallen.

### *Föreslagen bebyggelse och service*

I utformningen av planförslaget har hänsyn till riksintresseområde för kulturmiljö, ledningsfrågor samt riskhänsyn särskilt beaktats. Omsorg har således riktats mot placering av byggnader, gestaltning samt skala för att exploateringen ska fungera gentemot befintliga kulturmiljöintressen.

På fastighet Åby 2:25 föreslås flerbostadshus, fördelade på fem huskroppar, uppförda i 2–3 våningar. Flerbostadshuset som uppförs i den norra delen av fastigheten är tre våningar men upplevs förhålla sig till tvåvåningshuset på grund av markens sluttning. För att säkerställa dessa höjdskillnad villkoras att marklov krävs för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter. Närmast Östra Kyrkvägen föreslås komplementbyggnad för förråd, cykelparkering och avfallshantering.



*Föreslagen bebyggelse för planområdet syns i öster. Vagnhärad kyrka syns i väster (Illustration XLNT Living)*



*Föreslagen bebyggelse för planområdet sett från norr. Vagnhärad's kyrka syns bakom föreslagen bebyggelse och höjer sig fortsatt över tillkommande bebyggelse (Illustration XLNT Living).*



*Föreslagen bebyggelse för planområdet sett från öster. Vagnhärad's kyrka syns i väster (Illustration XLNT Living).*



*Föreslagen bebyggelse för planområdet sett från väster. Vagnhärad's kyrka syns i öster och tillkommande bebyggelse längs med Östra Kyrkvägen är ej synlig på grund av topografien (Illustration XLNT Living).*

#### *Placering, utformning, material, byggnadsteknik*

Byggnadernas placering regleras av prickmark. Byggrätten regleras med en största byggnadsarea 1300 m<sup>2</sup> inom användningsområdet varav största byggnadsarea är 185 m<sup>2</sup> per huvudbyggnad samt en högsta nockhöjd mellan

7,5–10,5 m över angivet nollplan ( $h_1$ ,  $h_2$ ) för samtlig bostadsbebyggelse. För komplementbyggnader gäller en högsta nockhöjd om 4,0 meter. Inom Åby 2:25 föreslås pulpettak med takvinkel om minst 5 och högst 10 grader.



*Föreslagen bebyggelse för Åby 2:25 sett från söder. Befintlig byggnad på Åby 2:32 skymtas i nordvästra hörnet (Illustration XLNT Living).*

Vagnhärad präglas av en småskalig bostadsbebyggelse ofta uppförd i traditionella färgskalor med ett trämaterial eller tegel. För att tillkommande bebyggelse ska knyta an till Vagnhärad's tätorts tradition och anpassa sig till befintlig bebyggelse på platsen kommer byggnaderna att uppföras i fasader huvudsakligen av trä med en färgsättning i jordartskulörer. Tak ska vara av plåt eller sedumtak. Plåttak får uppföras i svartlackerad plåt ( $f_1$ ). För komplementbyggnader regleras att fasad ska utformas med träfasader i färgsättning likt huvudbyggnad.



Förslag till fasad i trä på Åby 2:25 (Illustration XLNT Living).

## Friytor

### Naturmiljö

Stora delar av planområdet är bebyggd eller grusad och i den norra delen finns ett område som använts som kompost för verksamheten. Växtligheten inom planområdet består i huvudsak av trädgårdsväxter, gräsytor och bearbetad mark. Mot bakgrund av detta finns inga behov av ytterligare utredningar eller naturvärdesinventeringar. Länsstyrelsen har framfört önskemål om detta inom ramen för utredning om strategisk miljöbedömning med hänvisning till prästgårdens fastighet. Planområdet för Åby 2:32 är avslutat och de möjliga värden som nämns i Länsstyrelsens svar finns inte inom planområdet då fastigheten till stora delar är bebyggd och hårdgjord. Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller kända rödlistade arter. Inga kända naturvärden antas påverkas. Mot bakgrund av detta behöver inte några naturvärdesinventeringar eller andra undersökningar genomföras. Det finns heller inga kommunala naturreservat i närheten av planområdet. Trosaån, del av riksintresse för kulturmiljö, ligger drygt 300 meter söder om planområdet med bebyggelse och järnväg emellan.

Föreslagen detaljplan skapar en mer avgränsad gårdsmiljö (prickmark) genom föreslagen placering av huskropparna. Anvisad lekyta föreslås i den norra delen av planområdet. Gårdsrummet föreslås anläggas med stenplattor, grus och grönytor. Grön häck planeras mot Östra Kyrkvägen för att skapa en barriär mot kyrkans miljöer. Grönska och buskage bildar gräns mot småhusen direkt öster om planområdet. Gröna tak föreslås närmast gatan och solpaneler på taken längre norrut inom planområdet.

Delar av befintlig naturmark på den kommunala fastigheten Åby 2:64, reglerad som parkmark i gällande detaljplan, kommer att tas i anspråk för uppförande av infart och parkeringsplatser.

## Gator och trafik

### *Vägar och biltrafik*

Området ansluter till befintlig infrastruktur via Östra Kyrkvägen. Stationsvägen utgör vidare en förbindelse 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 fortsatt via Östra Kyrkvägen (GATA) samt kommer en ny infart att upprättas norr om planområdet från Midgårdsvägen (j<sub>1</sub>) på del av den kommunala fastigheten Åby 2:64.



*Föreslagen bebyggelse syns bakom bebyggelse på fastigheten Åby 2:65. Angöring med bil sker från Midgårdsvägen som syns till vänster i bild (Illustration: XLNT Living).*

### *Gång och cykeltrafik*

Längs med Lånestavägen som ligger i anslutning till planområdet finns ingen anlagd gång- och cykelväg som angör till planområdet. Inte heller Östra Kyrkvägen är utrustad med gång- och cykelväg. Längs med Stationsvägen löper en gång- och cykelväg som dels leder mot Trosa, dels mot Vagnhärad centrum.

I föreslagen detaljplan angörs med gång- och cykeltrafik på samma sätt som tidigare och cyklar föreslås kunna parkeras i komplementbyggnader uppförda mot Östra Kyrkvägen.

### *Parkering*

Befintlig parkering är lokaliserad inom fastigheten. Mitt emot planområdet ligger en parkering för Vagnhärad kyrka och cirka 200 meter söder om planområdet finns en större pendlarparkering i anslutning till Vagnhärad stationsområde.

I föreslagen detaljplan möjliggörs det för ett mindre antal parkeringsplatser, företrädesvis handikapplatser, på södra delen av Åby 2:25 (prickmark) dit bilar angör från Östra Kyrkvägen. Övriga parkeringsplatser föreslås anordnas inom den idag kommunala fastigheten Åby 2:64, norr om Åby 2:25.

## Störningar

### *Buller*

Planområdet är beläget i ett bostadsområde i centrala Vagnhärad som vetter mot Vagnhärad kyrka och skogskyrkogården. Den trafik som förekommer är till och från grannfastigheterna samt kyrkan och Östra Kyrkvägen används som lokalgata främst för angöring till fastigheter, den används således inte som en genomfartsväg. Trafikbuller från tillkommande biltrafik alstrar inte bullernivåer som kräver några speciella åtgärder. Östra Kyrkvägen är förhållandevis lågt trafikerad och har en låg hastighetsbegränsning vilket innebär att bullerpåverkan för planerade bostäder bedöms som mycket liten. Även bullerpåverkan från Stationsvägen som går nedanför den bergplatån som planområdet är beläget på (brant kant med höjdskillnad på 8 meter) bedöms inte ha någon påverkan.

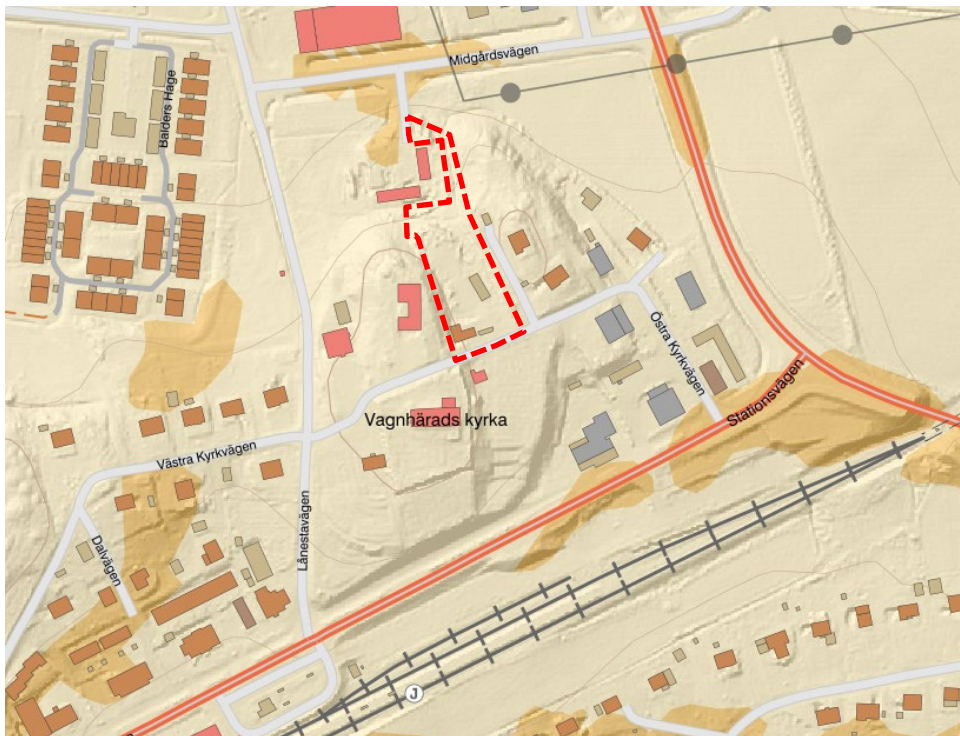
Fastigheterna ligger ca 150 meter från järnvägsspåret som utgör den största bullerkällan. Nyligen genomförda bullerutredningar i samband med detaljplanerna för Södra Hagby, Åby gård och Södra Husby visar på att bullerriktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå, samt bullerkrav avseende fasad och uteplats klaras. Dessa områden är närmre belägna än aktuellt planområde och det är dessutom helt öppet mellan järnvägen och den planerade bebyggelsen. Aktuellt planområde är högt beläget omgivet av växlighet och bebyggelse som avskärmar eventuellt buller från vägar och järnväg. Några ytterligare åtgärder eller utredningar för buller är inte nödvändiga.

### *Översvämning*

I den dagvattenutredning som gjorts för detaljplanen framgår det att inga översvämningsproblem har identifierats vid ny utformning och exploatering av planområdet.

### *Skred och erosion*

Inom planområdet finns inga förutsättningar för skred i finkornig jordart. I anslutning till planområdet finns det av SGU utpekade aktsamhetsområde för skred (orange färgsättning). Detta påverkar dock inte aktuellt planområde vilket är högt beläget med goda geotekniska förhållanden.



Utsnitt från SGU:s kartunderlag som visar förutsättningar för skred i finkornig jordart.

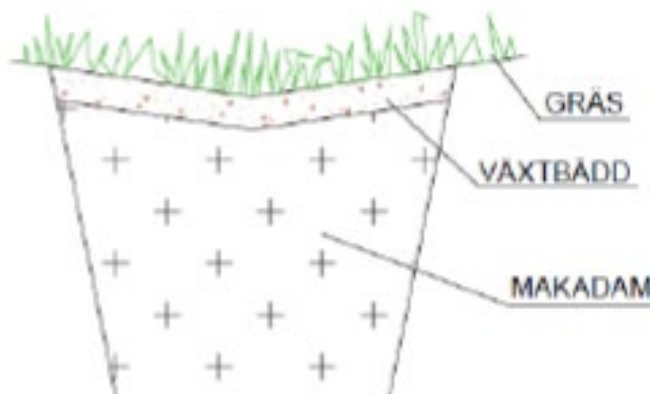
## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Byggnader, både befintliga och planerade ligger över gatunivå där befintligt kommunalt VA finns.

### *Dagvatten*

Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram som granskats och godkänts av kommunen Miljökontor och Tekniska enhet. Allt förorenat dagvattnet inom planområdet kommer att renas naturligt genom infiltration genom jordprofil (gräsyta, infiltrationsstråk m.m.). Sandfilter, svackdiken, makadammagasin och växtbäddar har mycket goda reningsegenskaper.



Princip på svackdike för ett diskret infiltrationsstråk (Ronny Olsson Ingenjörbyrå AB).

Då befintligt jordtäckte är tunt rekommenderas en utfyllnad med några decimeter



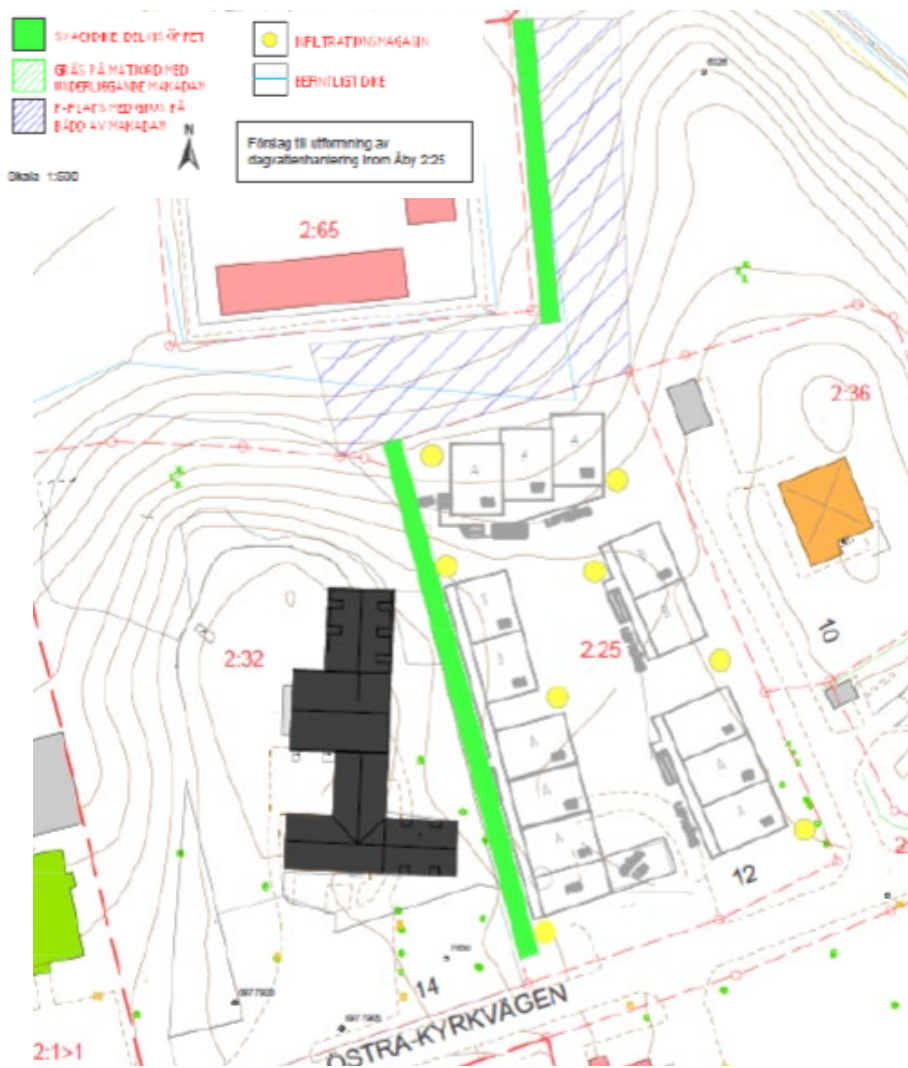
permeabelt material på hårdgjorda ytor, främst parkeringsplatser och anläggning av gräsytor med minst en decimeter jord. Ytvattenavrinningen från hårdgjorda ytor föreslås ske mot infiltrationsstråk för fördröjning, rening och infiltration. Överskottsvatten från gräsytor som inte hinner infiltrera leds även de med hjälp av höjdsättningen mot infiltrationsstråk i norra delen. Svackdikena kan utformas diskret men ska utgöra en låglinje som leder vattnet både söderut och norrut mot naturområden och kommunala ledningsnätet och kan översvämmas vid mycket stora regn.

Befintlig höjdsättning kommer till största delen vara kvar även efter exploatering, vilket innebär att planområdet kommer luta norrut. Gångvägar på gårdar mellan husen avvattnas in till gräsytor uppbyggda av en decimeter jord och rotzon som absorberar eventuella föroreningar.

Takvatten avleds med hjälp av stuprör med utkastare mot växtbäddar för rening och vidare till makadamfyllda fördröjningsmagasin under mark för infiltration. Två av byggnaderna föreslås förses med gröna tak som buffrar nederbörden. Taken kommer förses med solpaneler, men på icke nyttjade tak kan man anlägga ytterligare gröna tak som kan fördröja regnvattnet. Gröna tak är beväxna med Sedum-arter eller andra växter som är toleranta mot både vatten och torka. Gröna tak avvattnas då som övriga taktyper. Dock kommer viss mängd nederbörd omhändertas av taket. Mängden beror av substrattjockleken och taklutningen där en tjockare substrattjocklek och flackare taklutning ger större magasinvolym. Genom lagring av vatten i växtbädden, avdunstning och växternas vattenförbrukning minskar avrinningen från taket väsentligt jämfört med ett konventionellt tak. Sedumtak som omhändertar de första 5 mm kan minska den årliga avrinningen från taktyper med 55%.

Tidigare naturområden inom Åby 2:25 kommer tas i anspråk för bebyggelse men en randzon mot angränsande fastighet Åby 2:32 kan utnyttjas som infiltrationsstråk. Då det naturliga jordlagret är tunt får man fylla upp och anlägga fördröjnings- och infiltrationsmagasin i form av svackdiken. Vid mycket stora regn ska dock överskottsvatten som inte hinner infiltreras ledas mot svackdiken/infiltrationsstråk. Där kommer vattnet antingen infiltrera längs vägen eller nå ända fram till lågpunkten i norr där kontrollerad översvämning kan ske säkert för senare infiltration.

Del av intilliggande fastighet avses inrymma parkeringsplatser för boende. Idag är det aktuella området naturmark i direkt anslutning till fastighet som nyttjas som förrådsyta, elteknisk anläggning och parkering. Övriga delar av Åby 2:64 innefattar idag vägar, jordbruksmark och större parkeringsytor. Markytan ligger i svag sluttning och vid markberedning fylls den lämpligen med makadam som kan magasinera dagvatten och infiltrera den. Ytan avses grusas, alternativt asfalteras med genomsläpplig asfalt. Avrinning ordnas öster- och norrut med anlagd växtbädd för rening innan överskottsvatten leds mot ytterkanternas naturområden och dagvattendiken.



Avrinningsplan för Åby 2:25 (Ronny Olsson Ingenjörbyrå AB).

Större regn än dimensionerande regn kan förekomma och kommer enligt branschorganisationen Svenskt Vatten bli mer förekommande i framtiden i och med förväntade klimatförändringar. Enligt prognostiserade klimatförändringar kommer regn med högre nederbördsintensitet bli vanligare under kommande hundraårsperiod. Höjdsättningen ska utformas så att byggnader och annan infrastruktur inte kommer till skada vid extrema regn. Svackdike längs stödmur mellan 2:32 och 2:25 skyddar byggnader genom att buffra och leda bort vatten norrut.

Inga separata dagvattenledningar planeras för att leda bort överskottsvatten från området. Om vattnet vid en viss nederbörd inte hinner infiltrera i närliggande genomsläpplig yta eller i infiltrationsstråken så kommer det ytvatten ledas mot Östra kyrkogatan i söder och mot naturmark och parkeringsplats i norr. Om magasinsvolymer inom planområdet fylls vid extrema nederbördstillfällen, ska bräddning ske i nordlig riktning.

Erforderliga magasinsvolymer vid 10- och 100-årsregn har beräknats med rationella metoden (Dahlström 2010) enligt Svenskt Vatten P110 med beräknad infiltrationshastighet i mark som begränsande utflöde.

Infiltration till grundvattnet kommer att ske genom först ett ytlager av matjord innan det når underliggande jordart, naturlig eller fyllnadsmassa. Infiltrationskapaciteten i gräsytor och infiltrationsstråk kommer därmed styra det utgående flödet från planområdet. Genomsläppligheten (K-värde) för matjord >10 cm är 25 mm/h. Infiltration antas minst ske över den area som utgörs av grönområde/naturmark, knappt 1000 m<sup>2</sup>. Avvattning från tak leds till infiltrationsmagasin, ca åtta stycken fördelade över området (se avrinningsplan).

Ett infiltrationsdike som delvis kan vara öppet anläggs längs stödmuren mellan Åby 2:25 och 2:32 som läggs i sluttning norrut mot naturmark och blivande parkeringsområde. Dikets magasinvolym beräknas bli 25 m<sup>3</sup> vid en längd på 55 meter varav 20 m öppet. Växtligheten absorberar även föroreningar. Större nederbördsmängder som inte sväljs av diket leds under planerad P-plats som också avvattnas till ett svackdike för infiltration och rening. Det bräddas till naturmark och dagvattendiken på Åby 2:64. Är hela magasinvolymen tillgänglig kan ett 10 minuter långt 50-årsregn helt buffras.

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Detaljplaneområdet tillhör avrinningsområdet för Trosaån. Den ekologiska statusen för ytvatten är måttlig medan alla ytvatten har miljö kvalitetsnormen god kemisk status. Trosa kommuns planering ska säkerställa att vattendraget ska uppnå god kemisk och ekologisk status. Tillförsel av dagvatten ska inte försämra miljö kvalitetsnormen i recipienten. Dagvatten från planområdet kommer renas via växtbäddar för att mängden närsalter och tungmetaller inte ska öka i recipienten. Miljö kvalitetsnormerna anses därmed uppfyllas.

Beräkningarna för förorenings- och närsaltmängder efter reningsåtgärder baserar sig på att all avrinning genomgår någon slags rening. Principutformning för dagvattenhantering beskriver hur all avrinning kommer ledas till rening och filtreringen i diken och infiltrationsstråk. Fullständiga beräkningar för förorenings- och närsaltmängder före och efter exploatering med och utan rening redovisas i dagvattenutredningens bilaga 2–3.

	Mängd	Före utbyggnad	Efter utbyggnad utan rening	Efter utbyggnad med rening
Fosfor	g/år	282	211	98
Kväve	g/år	2333	2160	1060
Bly	g/år	18,6	19,35	3,20
Koppar	g/år	33,7	39,2	6,73
Zink	g/år	81,7	102	18,5
Kadmium	g/år	0,72	0,7	0,20
Krom	g/år	7,34	10,9	2,09
Nickel	g/år	5,88	9,5	1,49
Kvicksilver	g/år	0,04	0,1	0,03
SS	g/år	116	104,3	13,4
Olja	g/år	0,51	246	24,6
PAH16	g/år	1,22	2,33	0,97

*Föroreningar före och efter nyexploatering (Ronny Olsson Ingenjörbyrå AB).*

#### *Värme*

Byggnader ska vara utformade så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem. Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

#### *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 ett separat miljösorteringsrum centralt i kvarteret, 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 planområdet.

## Inverkan på miljön

#### *Mark och vegetation*

Marken inom planområdet är idag i huvudsak planlagd som centrumändamål för att möjliggöra samlingslokaler till kyrkans verksamhet där marken delvis är exploaterad men i övrigt består av hårdgjorda ytor och gräsmark. Norra delen av planområdet är planlagd som parkmark och består av lövskog.

Ny föreslagen bebyggelse föreslås på mark som redan är hårdgjord, samt föreslås lövskogen inom planområdet göras om till yta för infart och parkering. Det finns inga kända naturvärden inom planområdet. Planförslaget anses inte innebära några betydande negativa konsekvenser för naturvärden eller vegetation på platsen.

#### *Landskapsbild*

Påverkan på landskapsbilden är framför allt visuell. Fastighet Åby 2:25 ligger nedanför kyrkhöjdens krön. Avseende vyer, på lång sikt bedöms påverkan på kyrkans dominans i landskapet som liten. Bostäderna i tre våningar blir synliga från norr och nordväst, men bedöms inte konkurrera med kyrktornet. Vad gäller vyer på kort sikt, bedöms tillkommande bebyggelse ligga på ett tillräckligt respektavstånd för att de riksintressanta uttrycken i miljön fortfarande ska kunna förstås och upplevas. Karaktärsförändringarna som tillkommande bebyggelse medför skapar dock ett tydligt brott i relation till den mer ålderdomliga karaktären i kyrkomiljön. Den landskapsvy som påverkas tydligast är sett österifrån på Östra Kyrkvägen, där topografin inte gömmer planområdet.



*Vy längs Östra Kyrkvägen idag (Bild: AIX Arkitekter).*



*Vy längs Östra Kyrkvägen med föreslagen bebyggelse (Illustration: XLNT Living).*

### *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. Enbart Länsstyrelsen får göra bedömningen huruvida en åtgärd i ett riksintresse är att betrakta som påtaglig eller ej, varför kulturmiljöutredningens (AIX Arkitekter) och konsekvensanalysens (Tyréns) bedömningar och analyser ska ses som ett sätt att bereda frågan för länsstyrelsen.

Följande uttryck bedöms (Tyréns) som särskilt relevanta att utvärdera i förhållande till planförslagets läge och syfte:

- Kyrkans dominans och synlighet i närområdet
- Den ålderdomliga karaktären med kyrkan, kyrkogården med kallmurad gråstensmur samt äldre vägsträckningar
- Östra Kyrkvägens småskaliga karaktär och vägmiljön

Planförslaget innebär rivning av befintlig bebyggelse på vaktmästerigården inom fastigheten Åby 2:25. Det kulturhistoriska värdet av anläggningen bedöms som lågt och av liten betydelse för den riksintressanta miljön och av ringa betydelse för läsbarheten av uttrycket för riksintresset. Att tre hus inom fastigheten uppförs i tre våningar bedöms ha liten negativ påverkan då dessa är placerade i ett mindre känsligt läge.

Kyrkans dominans i landskapsrummet bedöms i allt väsentligt kvarstå. Faktorer som bidrar till detta är att tomten ligger nedanför kyrkan. Det är positivt att bebyggelsen ligger indragen från Kyrkvägen med viss grönska framför. Det är också positivt att byggnaderna ut mot vägen är låga. Bostäderna i tre våningar är placerade på fastighetens norra del, i ett mindre känsligt läge på avstånd från kyrkan. Östra Kyrkvägen bedöms inte påverkas.

Tillkommande bebyggelse avviker i kvartersstruktur och gestaltning från bebyggelsen runt omkring. Detta bedöms innebära att läsbarheten av det äldre sockencentrat försvagas, men i liten grad. Pastorsexpeditionen (fastighet Åby 2:32) direkt väster om planområdet får ett delvis nytt visuellt sammanhang. Byggnaden ligger mitt emot kyrkan och det visuella sambandet dem emellan påverkas inte. Församlingshemmet Hägerflychts minne bedöms inte påverkas.

Kyrkvägen bibehåller sin funktion som kommunikationsled inom sockencentrum.

En ny förbindelse till planområdet från Midgårdsvägen påverkar inga äldre vägstrukturer. Tillgängligheten till miljön bedöms inte påverkas, nyttjandet av kyrkan, kyrkogården och församlingshemmet bedöms inte påverkas negativt.

Som slutsats fastslår konsekvensanalysen att sockencentrum i delar har förändrats åtskilligt över tid och kulturmiljön kan stärkas och vitaliseras genom ny bebyggelse. Tillkommande bebyggelse skiljer ut sig från annan bostadsbebyggelse i sockencentrum vad gäller exploateringsgrad och kvartersstruktur med bebyggelse i rader och kortsidor ut mot väg. Det innebär en karaktärsförändring som påverkar upplevelsen av det historiska sockencentrats äldre element. Tillkommande byggnaders moderna och nedtonade uttryck kan däremot bidra till att tydliggöra olika årsringar i miljön.

Konsekvensen för riksintresset bedöms som liten då läsbarheten av maktförskjutningar i landskapet kring Trosaåns dalgång fortsatt går att läsa och förstå. Kyrkan bedöms vidare bibehålla sin visuella dominans i närområdet och från distans. Visuella samband mellan kyrkan, församlingshemmet och pastorexpeditionen påverkas inte. Östra Kyrkvägen bibehåller såväl sin funktion som dess småskaliga och lantliga karaktär. Det är också positivt att tillkommande bebyggelse är placerad indraget från gatan samt att skalan hålls nere i denna riktning. Den bedöms därmed inte konkurrera med kyrkan och dess bogårdsmur och häck i vyn upp mot kyrkhöjden. Inga kända fornlämningar berörs av planförslaget.

Sammantaget bedöms förslaget möjligt att genomföra utifrån de anpassningar som gjorts i föreslagen detaljplan med utgångspunkt i det kunskapsunderlag AIX tagit fram samt framtagen konsekvensanalys av Tyréns.

#### *Strandskydd*

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

#### *Markföroreningar*

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

#### *Buller*

Nyligen genomförda bullerutredningar i samband med detaljplanerna för Södra Hagby, Åby gård och Södra Husby visar på att bullerriktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå, samt bullerkrav avseende fasad och uteplats klaras.

## 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 2023	Beslut om samråd
Kvartal 2 2023	Samråd
Kvartal 3 2023	Beslut om granskning
Kvartal 4 2023	Granskning
Kvartal 4 2023	Godkännande i SBN
Kvartal 4 2023	Antagande i KF
Kvartal 1 2024	Laga kraft

#### *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (GATA). Kommunen ansvarar därmed för anläggande, drift och underhåll av allmän platsmark.

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder på kvartersmark.

#### *Ändrad lovplikt*

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

#### *Vatten- och avlopp*

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

#### *El, tele och fiber*

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

#### *Bebyggelse på kvartersmark*

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



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

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

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med framtagna dagvattenutredning. Byggnaden ska placeras för att säkerställa kontinuerlig avrinning. Exploatör ska ombesörja och bekosta anläggandet av dagvattenlösning inom kvartersmark. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand fördröjas och omhändertas lokalt.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäteri-förrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteri-myndigheten Södermanlands län. Fastighetsägare inom planområdet ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar.

#### *Fastighetsbildning och fastighetsregleringar*

Den del av fastigheten Åby 2:64 som ingår i planområdet ska fastighetsregleras och tillgå Åby 2:25. Ansökan om fastighetsbildning med mera ställs till Lantmäteri-myndigheten i Södermanlands län.

#### *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 tele vilken tillhör Skanova samt en ledningsrätt för fiber vilken tillhör Trofi. Dessa skyddas genom markreservat för allmännyttiga ändamål (u<sub>1</sub>).

## 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 fastighetsbildningar föranledda av detaljplanen.

*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**

Sarah Olsson, Norconsult AB  
Anna Lagerquist Sergel, Norconsult AB

Trosa kommun  
Samhällsbyggnadskontoret

*Linda Axelsson*  
Planchef

*Mats Gustafsson*  
Samhällsbyggnadschef

12:3  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

**GRUNDKARTA**  
till detaljplan för  
Hägerflychts minne, Vagnhärad

Trosa kommun Södermanlands län

**Kartbeteckningar, ett urval**

Traktgräns  
Fastighetsgräns  
Fastighetsbeteckning  
Bostad, husliv/ takliv  
Komplementbyggnad, husliv/ takliv

LÖVÅSEN 3:1  
Staket eller plank/ Stödmur  
Höjdkurva  
Ägoslagsgräns

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, 2022-04-01  
Fastighetsredovisningen hänförs till 2022-04-05

Upprättad 2022-04-07 av Metria AB i Katrineholm



### PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Sekundär egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmän plats
- GATA Gata.
- Kvartersmark
- B Bostäder.

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Begränsning av markens utnyttjande
- Marken får inte förses med byggnad
  - Marken får endast förses med komplementbyggnad. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter. Fasad på komplementbyggnader ska utformas med träfasad i en färgsättning liknande huvudbyggnader.

- Höjd på byggnadsverk
- h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är 7.5 meter över angivet nollplan
  - h<sub>2</sub> Högsta nockhöjd är 10.5 meter över angivet nollplan

- Markens anordnande och vegetation
- n<sub>1</sub> Endast parkering får anordnas

- Markreservat för allmännyttiga ändamål
- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

- Stängsel, utfart och annan utgång
- j<sub>1</sub> Utfart får anordnas mot Midgårdsvägen

- Utformning
- f<sub>1</sub> Tak ska vara av plåt eller sedumtak. Plåttak får uppföras i svartlackerad plåt

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

- Markens anordnande och vegetation
- 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. Byggnaden ska placeras för att säkerställa kontinuerlig avrinning.
- Takvinkel
- Minsta takvinkel är 5 grader. Högsta takvinkel är 10 grader.
- Utformning
- Fasader ska huvudsakligen vara av trä. Färgsättning ska vara i jordartskulörer. Plåtdetaljer i mörka kulör tillåts.
- Utnyttjandegrad
- Största byggnadsarea är 185 m<sup>2</sup> per huvudbyggnad
  - Största byggnadsarea är 1300 m<sup>2</sup> inom användningsområdet
- Ändrad lovplikt
- Marklov krävs även för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter.

Till planen hör:	Behovsbedömning	Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning	Fastighetsförteckning	Illustrationskarta

Detaljplan för	Samrådshandling	
	Beslutsdatum	Instans
Hägerflychts minne (Åby 2:25 m.fl.)	Samråd	BN
	Granskning	BN
Trosa kommun, Södermanlands län	Godkännande	
Upprättad 2023-03-30	Antagande	
Sarah Olsson, Norconsult AB Planeringsarkitekt	Laga kraft	
Linda Axelsson Planchef		

13

## Anmälan av delegeringsbeslut

<b>Löpnr. Dnr</b>	<b>Punkt i del. ordning</b>	<b>Ärende och beslut</b>	<b>Datum för beslut</b>	<b>Delegat</b>
2023/7-4	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-02-24	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare
2022/5-66	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-03-23	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare
2023/8-4	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-03-28	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare
2023/8-7	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-03-28	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare
2023/8-8	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-03-28	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare
2023/7-12	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-03-28	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare
2023/8-9	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-04-17	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare