

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

Kallelse
Datum
2023-08-29



Tid: Tisdagen den 5 september 2023, kl. 14:00
Plats: Skärborgarnas hus
Gruppmöten: Alliansen: Inbjudan skickas separat.
Socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet:
den 4 september kl. 18:00. Inbjudan skickas separat.
Sverigedemokraterna: den 5 september kl. 13:30, grupprum
Skärborgarnas hus.

Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

Ärende	Dnr
1. Godkännande av dagordningen	
2. Information från samhällsbyggnadskontoret (Inga handlingar)	SBN 2023/4
3. Anmälningssärenden Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till GDPR, dataskyddsförordningen.	SBN 2023/3
4. Granskning – detaljplan för del av Långnäs 5:1, Västra Krymla	SBN 2018/20
5. Granskning 3 – detaljplan för del av Trosa 11:1 m.fl. Rådmansbackarna, Trosa kommun	SBN 2021/26
6. Granskning – detaljplan för Åby 2:25 m.fl. Hägerflychts minne, Trosa kommun	SBN 2021/54
7. Antagande – detaljplan för del av Fagerhult 2:10, Centrumvägen	SBN 2017/40
8. Delegeringsbeslut bostadsanpassningsbidrag	SBN 2023/2
9. Samhällsbyggnadsnämndens delegeringsbeslut Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till GDPR, dataskyddsförordningen	SBN 2023/1

Dan Larson
Ordförande

Sandra Berwing
Sekreterare

3

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2023-08-22
Diarienummer
SBN 2023/3



Anmälningssärenden

Kommunfullmäktige

- Beslut 2023-06-07, § 49. Budget 2024 med flerårsplan 2025-26 för Trosa kommun.
- Beslut 2023-06-07, § 56. Svar på motion om grönytor och trädplantering.

Laga kraft

- Detaljplan del av Trosa 10:64, Alpgatan, Trosa kommun har vunnit laga kraft den 6 juli 2023.

Mark- och miljödomstolen

- Protokoll 2023-06-08. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn. Ärendet avser Strandskyddsdispens inom fastigheten X i Trosa kommun; nu fråga om syn.
- Dom 2023-07-06. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet. Ärendet avser strandskyddsdispens inom fastigheten X Trosa kommun.
- Dom 2023-07-25. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet. Ärendet avser tillsynsärende avseende avgrävd väg på fastigheten X i Trosa kommun.
- Dom 2023-08-18. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet. Ärendet avser bygglov för enbostadshus; fastighet X, Trosa kommun.
- Slutligt beslut 2023-08-21. Överklagandet kom in för sent. Mark- och miljödomstolen avvisar därför överklagandet. Ärendet avser strandskyddsdispens inom fastigheten X Trosa kommun; nu fråga om avvisning.

Mark- och miljööverdomstolen

- Protokoll 2023-06-22. Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Ärendet gäller Strandskyddsdispens på fastigheten X i Trosa kommun; nu fråga om prövningstillstånd.
- Protokoll 2023-06-22. Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Ärendet gäller klagorätt i fråga om strandskyddsdispens; nu fråga om prövningstillstånd.
- Protokoll 2023-08-11. Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Ärendet avser Strandskyddsdispens på fastigheten X i Trosa kommun; nu fråga om prövningstillstånd.

4

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-06-28

Diarienummer

SBN 2018/20



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

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse.
2. Samhällsbyggnadsnämnden ger Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att skicka ut förslag till ny detaljplan för del av Långnäs 5:1, Västra Krymla på granskning.

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 sankområden 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.

Ett förslag till ny detaljplan har samrått med berörda sakägare, föreningar, myndigheter m fl. Utifrån inkomna synpunkter kommer kompletteringar och förtydliganden att göras. Ett reviderat förslag till detaljplan föreslås skickas ut på granskning.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

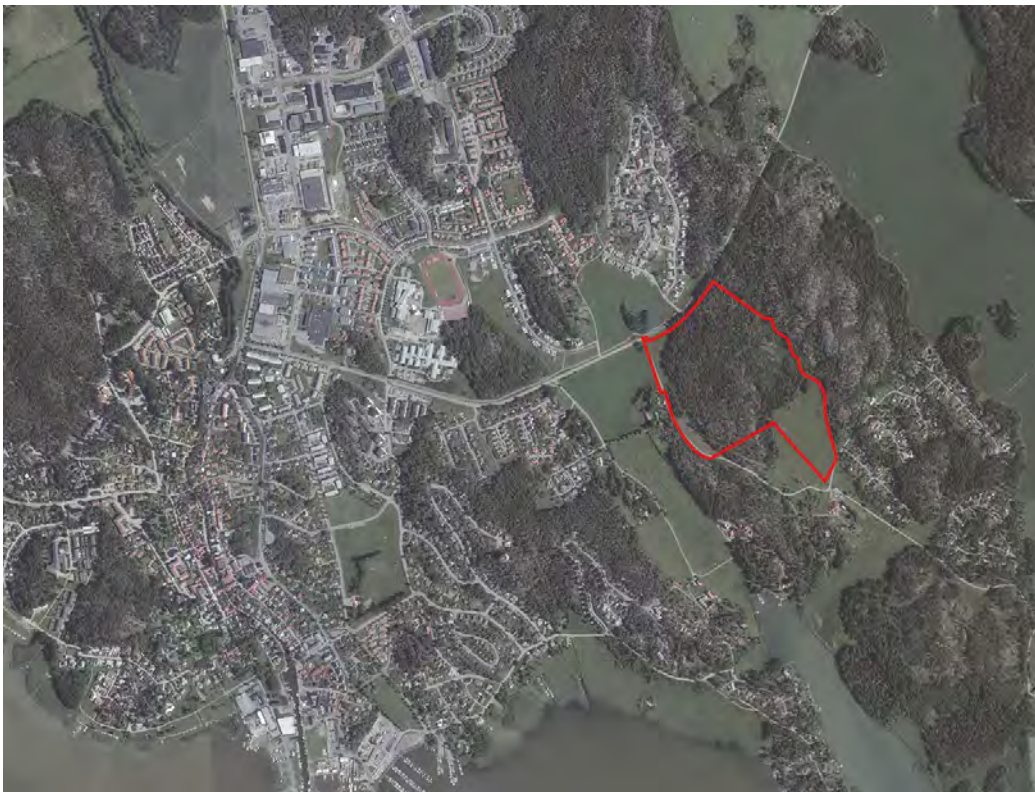
Linda Axelsson
Planchef

Bilaga:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Samrådsredogörelse
4. 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

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.

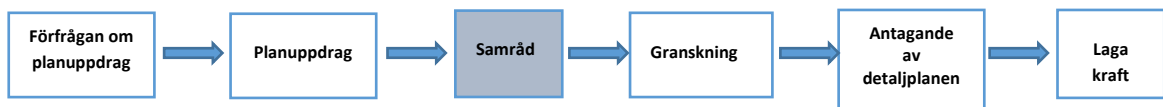
PLANPROCESSEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

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 Tomtaklints idrottsområde med friidrottsarena, förskola, vårdcentral inklusive folktandvård och högstadieskola. Även Trosaportens handelsområde ligger inom gång- och cykelavstånd.

Natur och grönområde

Landskapskaraktär och vegetation

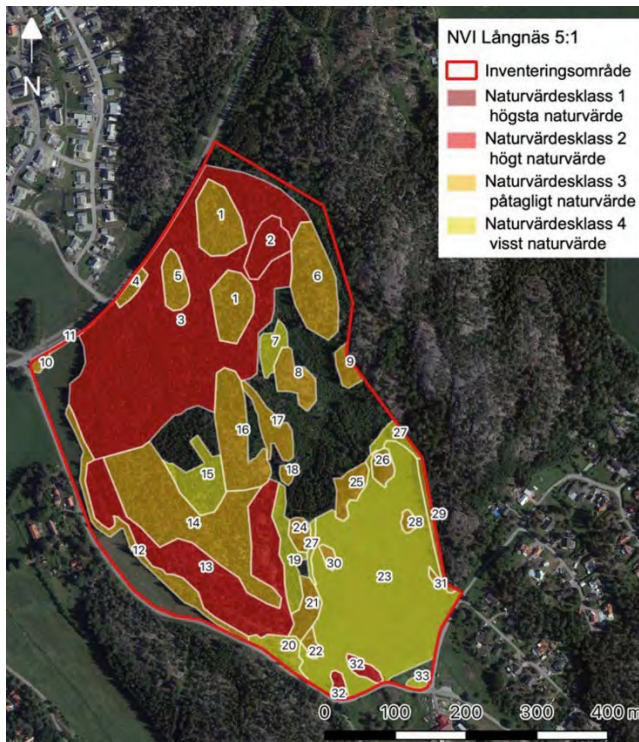
Planområdet utgörs av ett skogsmarksområde med hållmarkstallskog, betespräglad granskog och skogskärr. Inom delar av planområdet bedrivs konventionellt skogsbruk med nyplanterad granskog. Området är kuperat med branta bergspartier som separeras av smala dalsänkor, ett typiskt skärgårdslandskap som med 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 naturvårdsarter 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 naturvårdsarter noterades många signalarter för rikare skogsmark med gamla träd och död ved samt ett flertal naturvårdsarter 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 §.

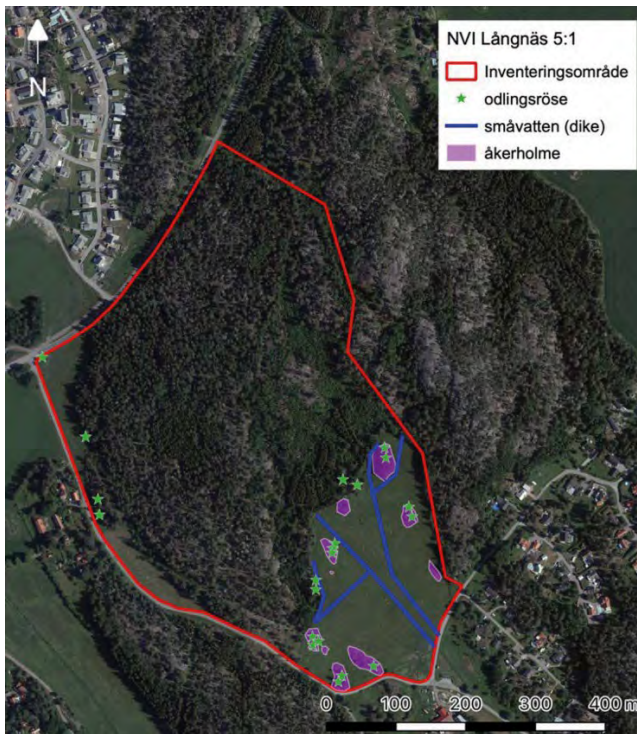
Bedömning naturvärdesinventering

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.



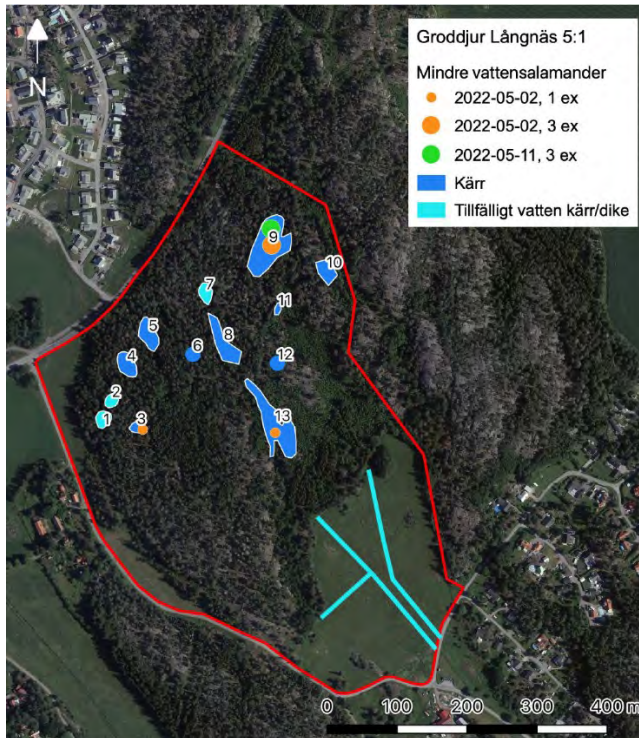
Objekt som bedöms omfattas av generellt biotopskydd inom inventeringsområdet (Naturcentrum, 2022).

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 kommunekologen 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.

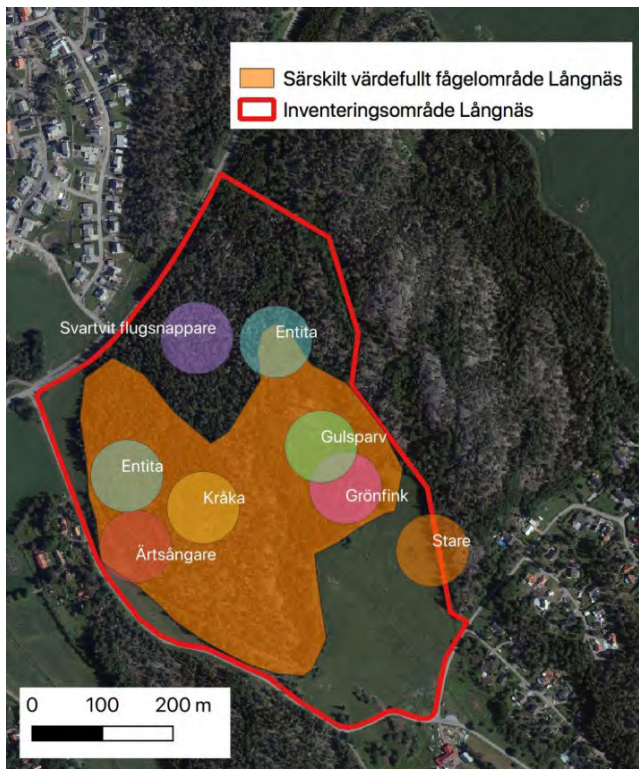
Fåglar

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 vik 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

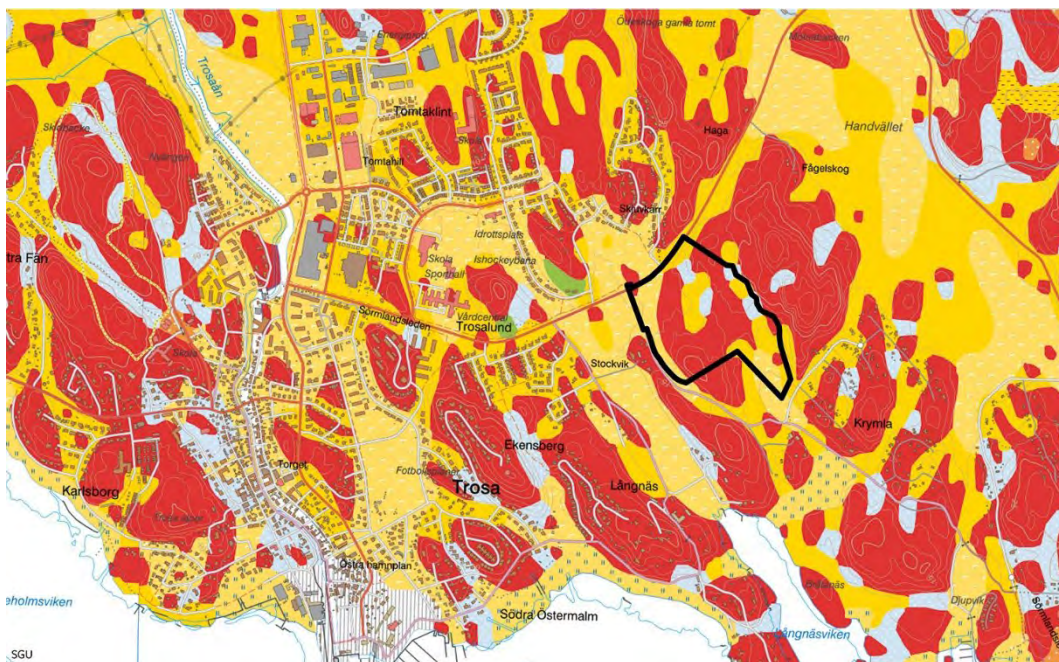
De diken som planområdets dagvattensystem ansluter till passerar över grundvattenförekomsten. Det vatten som släpps ut i dikessystemen nedströms planområdet är renat genom dagvattenlösningen inom Västra Krymla. Grundvattenmagasinet utgörs av en sand- och grusförekomst vilken har god kemisk och kvantitativ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

Markförhållanden

Fornlämningar

Vid planarbetets början fanns en utmärkt bebyggelselämning inom planområdets gränser varvid en arkeologisk utredning genomfördes för att säkerställa om det fanns fler som kunde påverka planförslaget. Förutom bebyggelselämningen L1983:4497 påträffades inga andra fornlämningar (Arkeologgruppen, 2020). Terrängens beskaffenhet, med uppstickande berg varvat med sankta partier, inbjöd vare sig till bosättning eller odling. I samråd med Länsstyrelsen gick utredningen inte vidare till etapp 2, det beslöts att etapp 1 var tillräcklig för att klarlägga fornlämningsituationen.

Geotekniska förhållanden



Utdrag ur SGU jordartskarta 2023-03-09 med planområdet utmärkt med svart linje.

Ett projekterings PM Geoteknik är framtaget för föreslaget planområde (Sweco, 2020-11-20). Området är kuperat där berg i dagen förekommer frekvent och ytblock i varierande dimension. Marknivåer för inmätta borrhypor varierar mellan +9,8 och +19,4 m. Delar av området utgörs av torv/kärrmark, i norra delen har fria vattenytor påträffats under markytan.

Jordlagret närmast markytan består generellt av ett tunt lager torv/humus ned till 0,2 meter och under det följer ett lager torrskorpsler med siltsikt ned till som mest 2 meter under markytan. Under det finns fastare friktionsjord och fast jord eller förmodat berg finns ca 2,3 meter under markytan. Sticksonderingar har stoppat ca 0,1-1,0 meter under markytan.

Stabiliteten är god, för att minska riskerna för erosion bör schaktslanter inte stå öppna under längre perioder alt. skyddas mot nederbörd och vid bergschakt ska sprängbotten packas och tätas innan

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 länskarta (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 länskarta 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 borrhåls punkter 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 m³ dämna och vid sydöstra lågpunkten rymmer idag ca 200 m³ 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 Forsbed 230330.



SAMRÅDSHANDLING

22(44)

Datum 2022-03-31

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

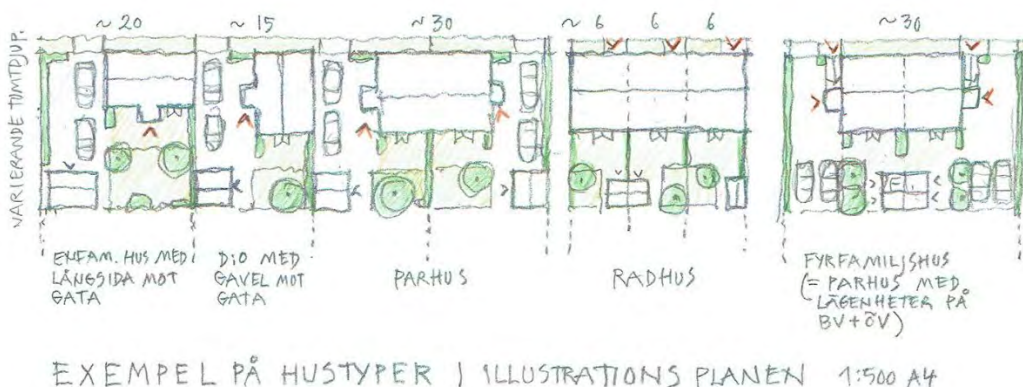
Planen möjliggör för cirka 100 bostäder bestående av enfamiljshus, parhus och radhus i en till två våningar, ett gemensamt naturrum centralt i området och små platsbildningar längs med gatorna. Bebyggelsen på områdets östra sida samlas kring fyra mindre naturområden bestående av bergsknallar, hållmarker 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 trädgårdstadsens 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 takmateriäl 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 Forsbed 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 promenadslina, 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 hållmarkstallskogen finns 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 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 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.

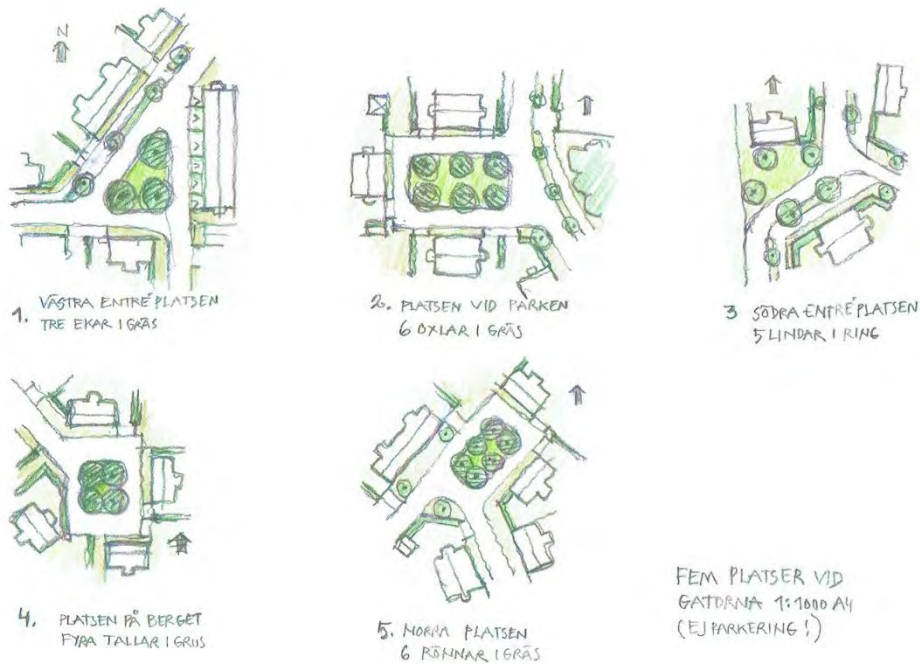


Naturparkens centrala delar med spånger, gläntor, paviljong och gemensamhetslokal. Illustrationsplan Urbio.

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 skisförslag för Långnäs Trädgårdsstad, Kjell Forshed 180326.

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 skisförslag för Långnäs Trädgårdsstad, Kjell Forshed 190213.

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 skisförslag för Långnäs Trädgårdsstad, Kjell Forsbed 190213.

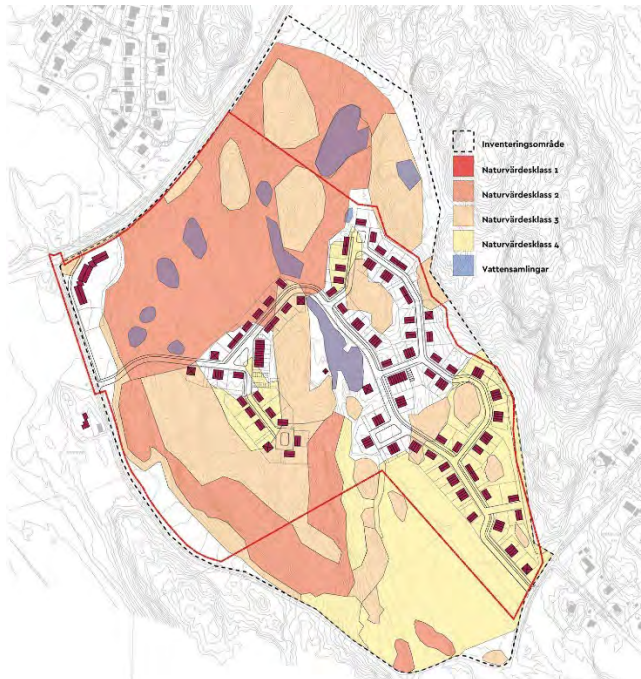
Under hösten 2020 gjordes ytterligare anpassningar i projektet vilket resulterade i en ny utbredning av bebyggelsen och då beslutades det att en komplett naturvärdesinventering med konsekvensbedömning skulle tas fram. I denna utredning kunde naturvärdesobjekten och vattenförekomster för stor del av Långnäs 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.



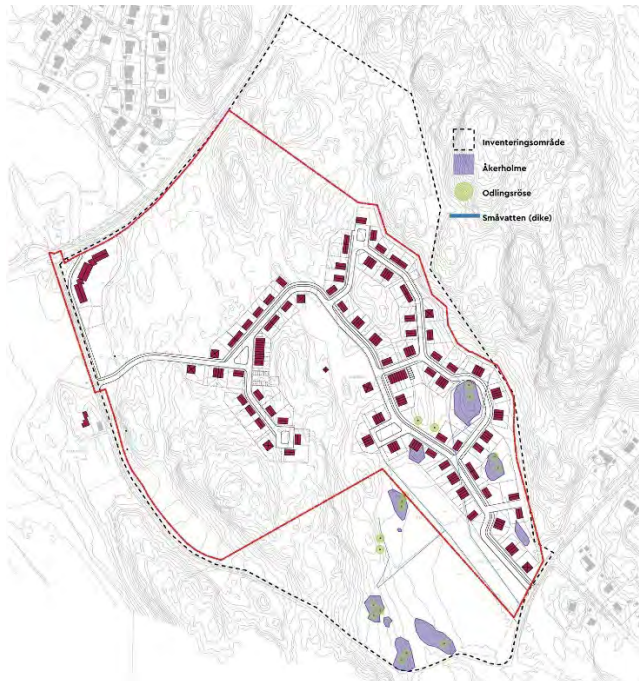
Bebyggelsen inom planområdet överlagrad med naturvärdesinventering

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 generell biotopskydd inom inventeringsområdet.

Inom planområdet har 35 småbiotoper som bedöms omfattas av generell 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 grodjurslivet 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 m³ 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.

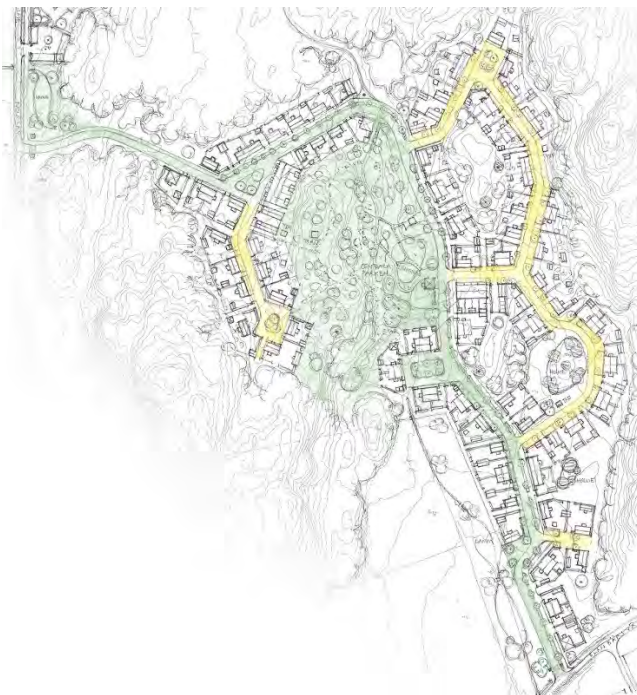
Gator och trafik

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.

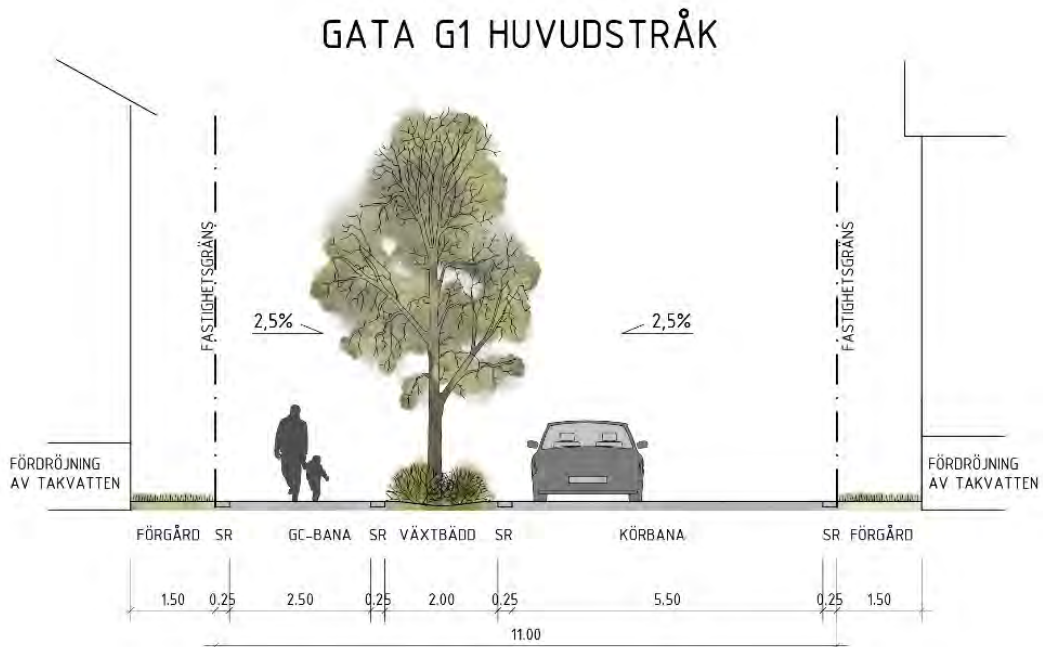
Kvartersgator

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.

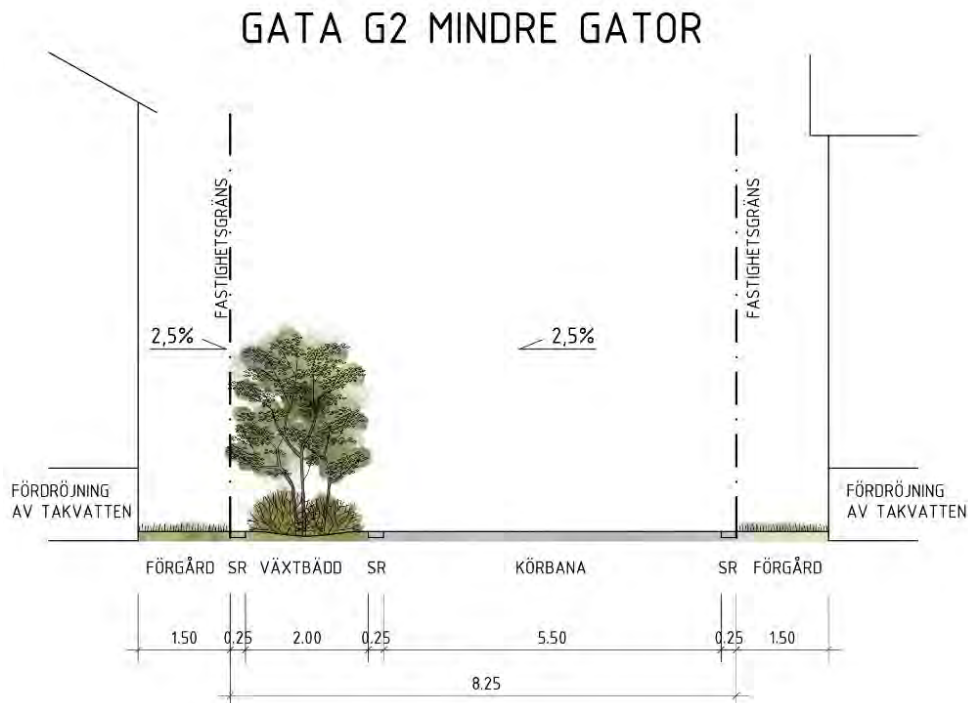


Kvartersgatornas indelning, grön markering visar huvudstråket och gul markering de mindre gatorna i området.

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.



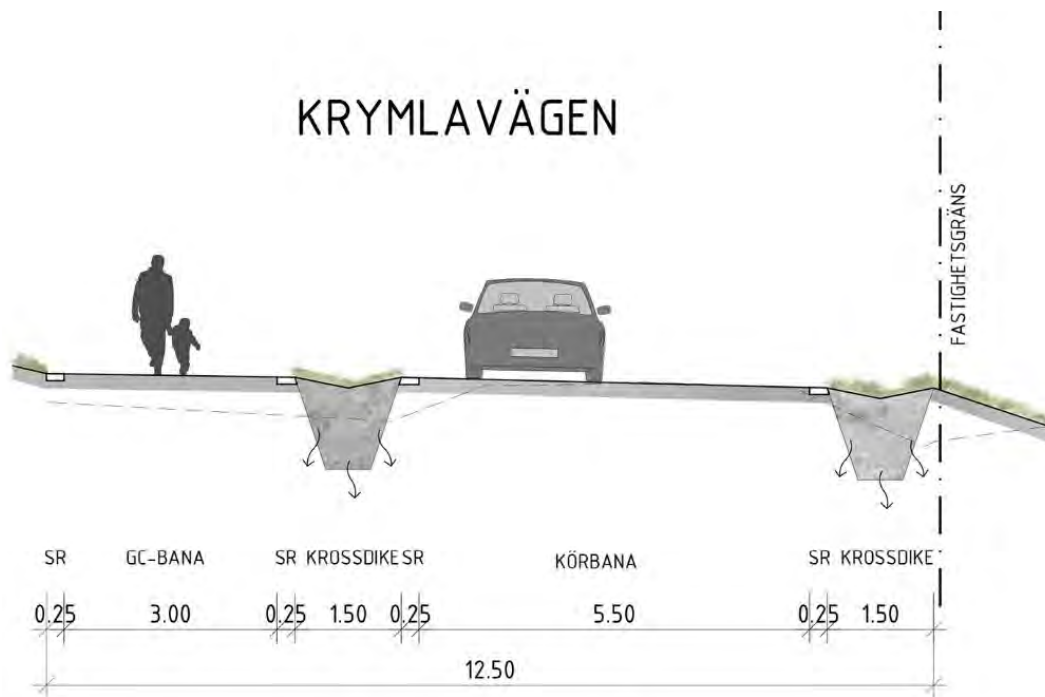
Huvudstråkets sektion med gång- och cykelbana, allé och grön förgårdsmark. Bild: Urbio



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.

EI, 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.

Miljö kvalitetsnormer

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 miljö kvalitetsnormerna.

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 byggtör 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 kvarterersmark 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 2022-03-31

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

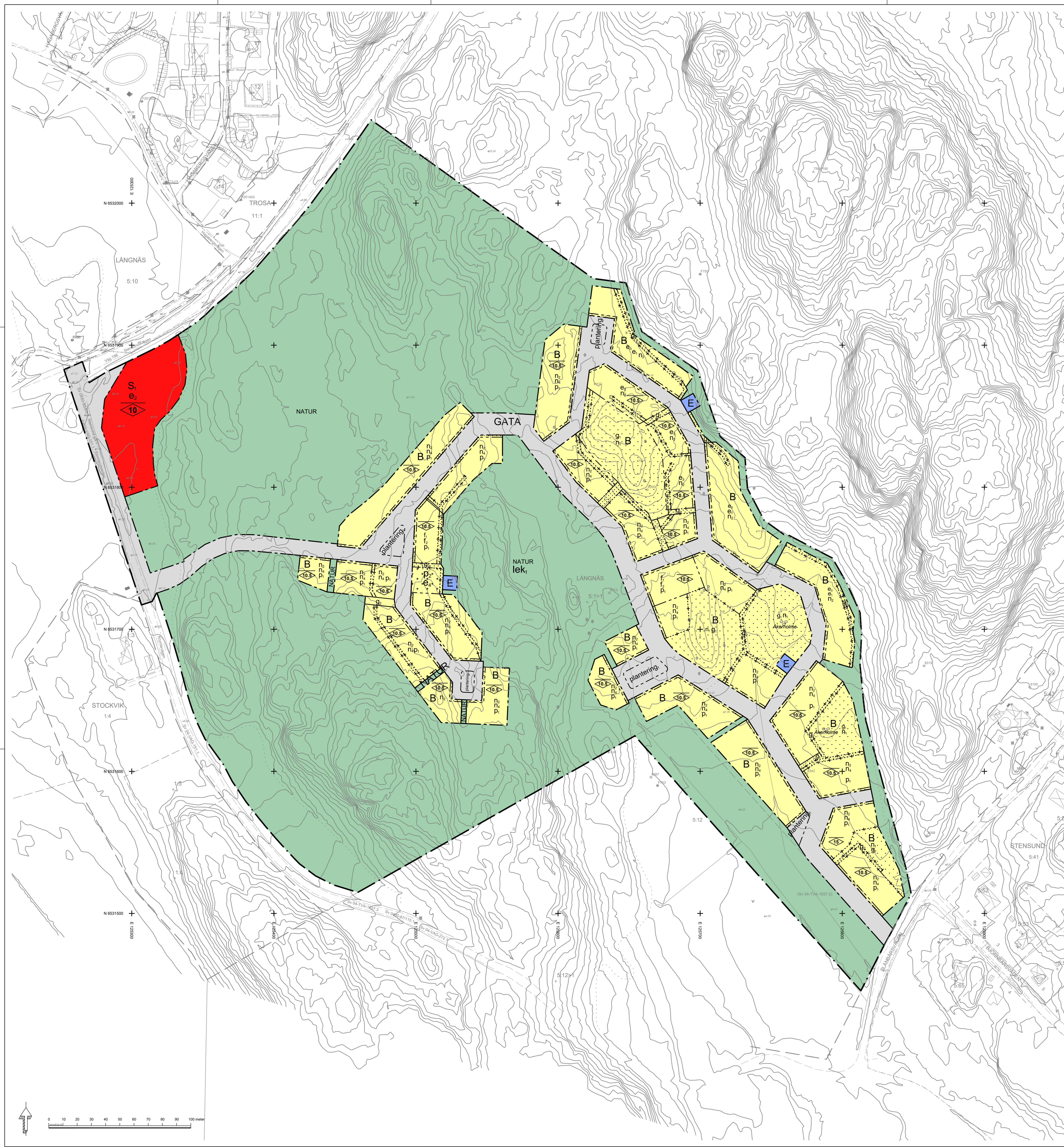
Åsa Westlund, Gruppchef VA, renhållning, Tekniska enheten

Eija Karlsson, Tekniska enheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Linda Axelsson

Planchef



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 m² 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.

Huvudentré ska placeras mot gata. 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 detaljplan

Del av Långnäs 5:1

Trosa kommun Södra Söderåsens stn

- 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/ Eskåp
- 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 primärkartan. 2021-03-19
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2021-03-23



Upprättad 2021-04-06 av Metria AB i Katrineholm

E-post: karnehelm@metria.se
Tel växel: 050 121 80 00

Skala: 1:1 000 utskrivet på A0 papper

Till planen hör:	Planbeskrivning	Granskningsutlåtande
Planprogram	Miljökonsekvensbeskrivning	Gestaltungsprogram
Samrådsredogörelse program	Fastighetsförordning	Kvalitetsprogram
	Samrådsredogörelse	Illustration

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

Xref filning: ...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:

Detaljplan för del av Långnäs 5:1,

Västra Krymla, Trosa kommun

Samrådsredogörelse

2023-05-29



Detaljplan för del av Långnäs 5:1, Västra Krymla, Trosa kommun, dnr 2018/20

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-04-25 § 42 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för del av Långnäs 5:1, Västra Krymla, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2023-04-26. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2023-05-05 t o m 2023-05-26.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2023-05-05	Postnord	Synpunkter
2	2023-05-16	Lantmäteriet	Synpunkter
3	2023-05-22	Trosa-Stensund Samfällighetsförening	Synpunkter
4	2023-05-23	Region Sörmland	Synpunkter
5	2023-05-25	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter
6	2023-05-25	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter
7	2023-05-25	Trafikverket	Ingen erinran
8	2023-05-26	Polisen	Ingen erinran
9	2023-05-26	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Synpunkter
10	2023-05-26	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
11	2023-05-26	Fastighetsägare, fastighet X	Ingen erinran
12	2023-05-26	Länsstyrelsen Södermanlands Län	Synpunkter

Synpunkter

1.Postnord

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

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

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande:

Synpunkten vidarebefordras till exploatör inför kommande projektering.

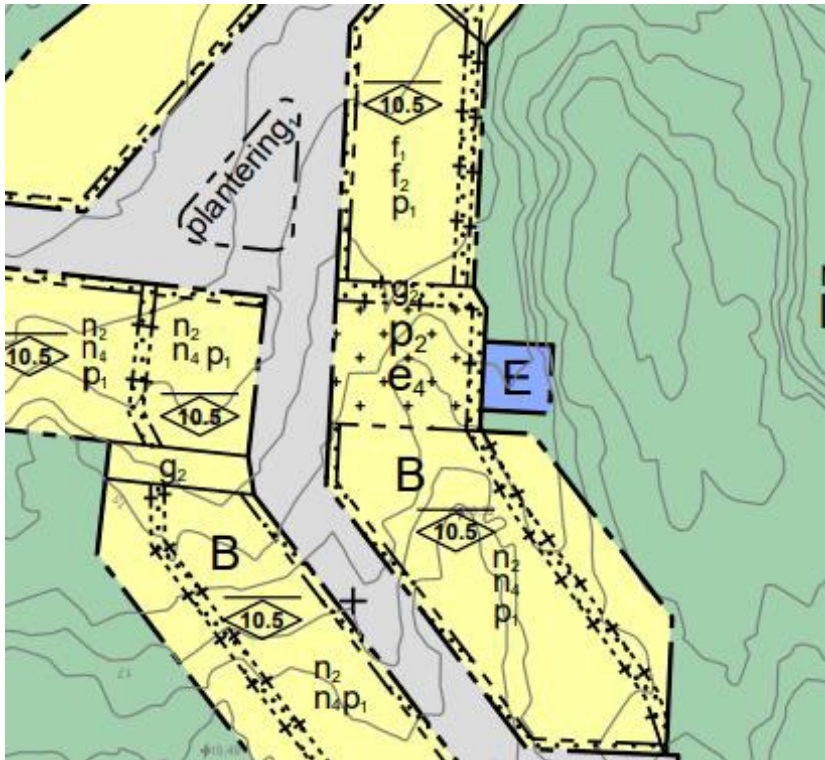
2.Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-03-30) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

E-OMRÅDE

Vid genomläsning av planhandlingarna har Lantmäteriet inte funnit någon information om hur e-området ska användas eller hur huvudmannen ska ta sig dit från gatan. Planhandlingarna bör kompletteras med information om hur detta ska ske.

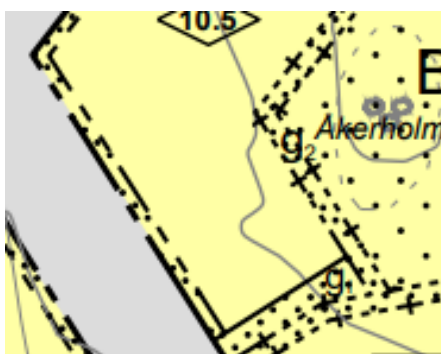


PLANBESTÄMMELSER

Gemensamhetsanläggning

- g₁** Markreservat för gemensamhetsanläggning för för naturområde., 4 kap. 18 § 1 st p.
- g₂** Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning, 4 kap. 18 § 1 st p.

Lantmäteriet ställer sig frågande till att lägga ansvaret på den enskilda att förvalta allmänna intressen på naturmark samt att bilda gemensamhetsanläggning för naturmark att förvalta biotopskydd och odlingsrösen som åkerholmar. Vi ställer oss även frågande om en sådan fastighetsbildning kommer kunna genomföras vid en framtida förrättning.

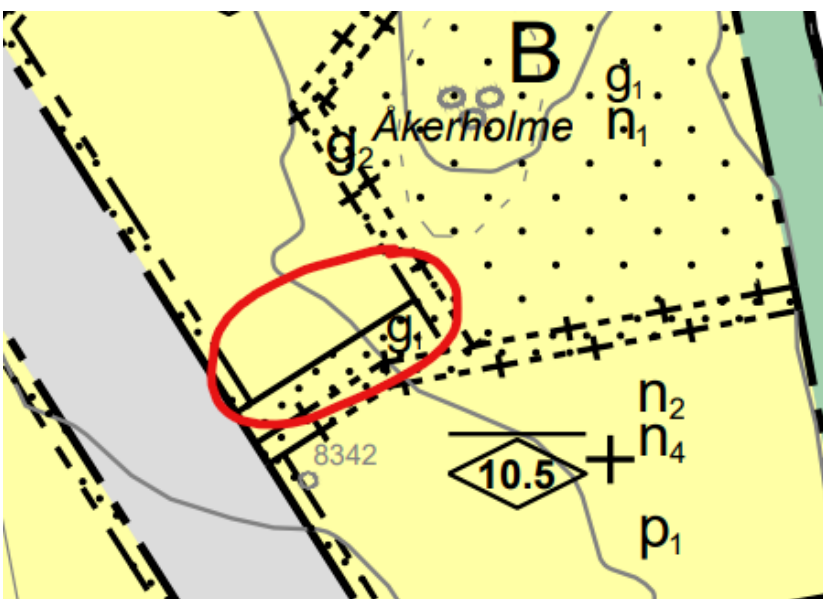
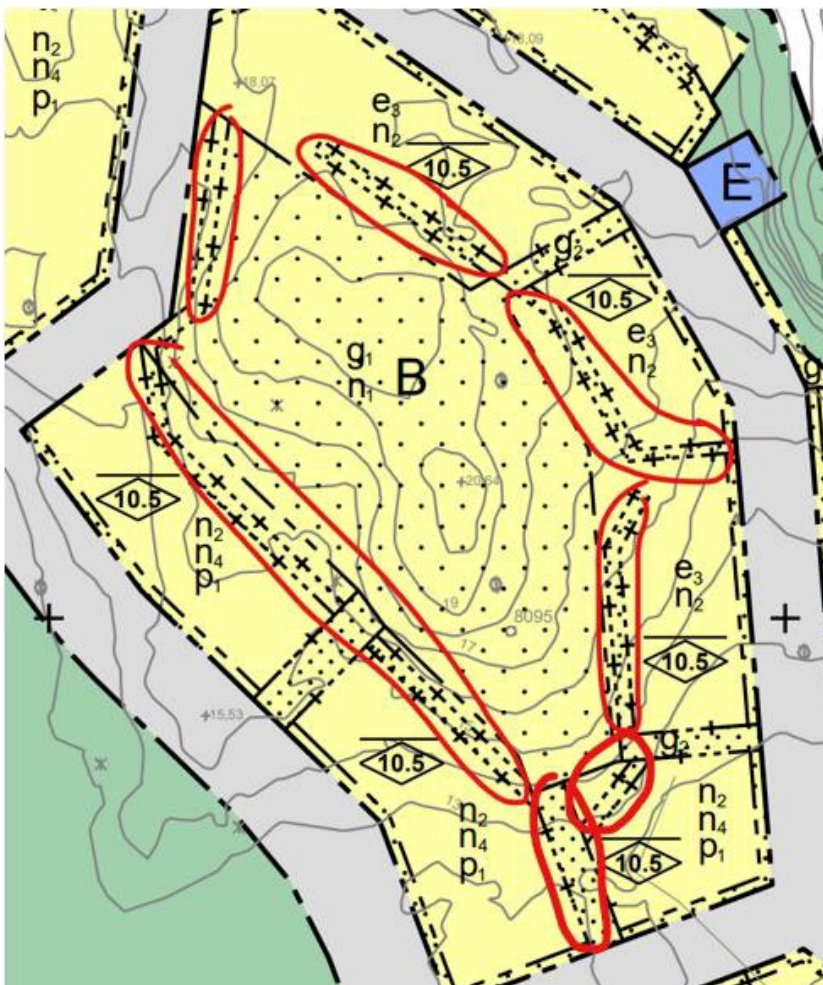


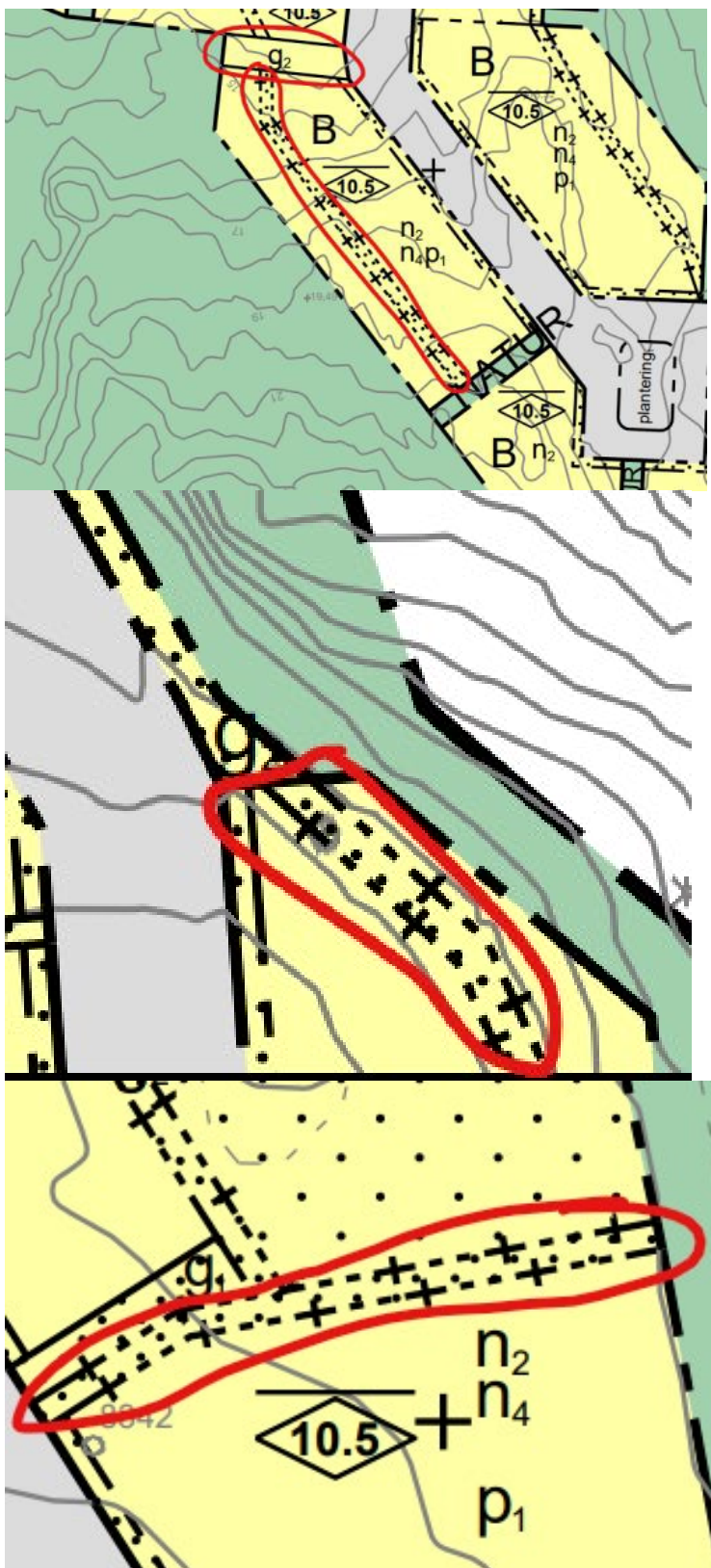
längs med gatorna. Bebyggelsen i områdets östra del samlas kring fyra mindre **naturområden** bestående av bergsknallar, hållmarker och åkerholmar som finns naturligt på platsen idag och som har höga vistelsevärden. Åkerholmarna är skyddade med biotopskydd men genom planens utformning bedöms dessa områdens 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



PLANKARTA

Genomgående i plankartan anses det oklart var administrativa bestämmelserna g1 och g2 ska gälla. Se över användningen ang egenskaps- och administrativ bestämmelse.





Bemötande:

Inför granskningen kommer placering av E-områden att ses över utifrån nätägarens

önskemål. I det fall tillgängligheten behöver förtydligas kommer det att ske.

Delar av naturområdena utgör en naturlig del inom kvartersmarken och därför föreslår detaljplanen ett delat huvudmannaskap. Kommunen bedömer att även en samfällighet har möjlighet att ansvara för allmänt tillgängliga naturområden. Genom det enskilda huvudmannaskapet kan skötsel och underhåll bättre anpassas till platsen utan hänsyn till standardiserade kommunala lösningar och skötselmetoder.

Inför granskningen ses plankartan över vad gäller g1 och g2 bestämmelsen samt egenskaps- och administrativ bestämmelse.

3.Trosa-Stensund Samfällighetsförening

Styrelsen för TSSF, Trosa-Stensunds Samfällighetsförening, har gått igenom ovanstående förslag till detaljplan. Vi kommer därför in med nedanstående kommentarer.

TSSF består av 282 fastigheter/medlemmar som äger och förvaltar, underhåller, områdets vägar, diken, stigar samt skog och grönytor med mera. Samfälligheten bildades för ändamålet i samband med exploateringen av området ca 1980. Ca 150 av medlemmarna är permanentboende. Av dessa ligger 92 fastigheter i Krymla, (ca 50 permanentboende) och alltså gränsande till Västra Krymla.

Medlemmarna svarar för skötseln av området på frivillig basis och i form av årsavgifter.

I samband med exploateringen av "Västra Krymla" har vi identifierat följande konsekvenser som påverkar nuvarande boende i Krymla:

Vägar:

Krymlavägen, från Stensundsvägen till Slånbärsvägen, utgör en del av det vägnät som föreningen bekostar och ansvarar för underhållet av. Ett tillskott på ca 100 fastigheter kommer att leda till ett ökat trafikflöde och ökade kostnader pga ökat slitage.

Vår bedömning är att ca hälften, de som bor i den södra delen av området, kommer att använda sig av utfarten mot Slånbärsvägen. Kommunen bygger om och bekostar norra delen som ansluter till infarten till området, men vad händer med resterande del av Krymlavägen?

Dagvatten:

Avvattning från V. Krymla kommer i dag från ängen på norra sidan av Slånbärsvägen via en vägtrumma under Slånbärsvägen och mynnar i ett dike som går över vår mark och vidare via vägtrumma ner mot Långnäsviken.

Vi har vid ett flertal tillfällen drabbats av översvämningar. Vi ser en risk för mer översvämningar om ytterligare dagvatten skall ledas från det nya området. Framför allt eftersom en stor yta kommer att utgöras av hårdgjorda ytor och tvekar på om

de åtgärder som beskrivs i planförslaget är tillräckliga. Vi föreslår även att en översyn görs av hela diket ner mot Fågelöfjärden görs.
Vi önskar även ta del av de undersökningar som genomförts.

Avfall:

I korsningen mellan Krymlavägen, Sånbärsvägen och Djupviksvägen är i dag en återvinningsstation för avfallssortering och hushållsavfall. Den betjänar fastigheterna i Krymla.

I planförslaget hänvisas till återvinningsstationerna vid Trosaporten och Kruthusparkeringen.

Med stor sannolikhet kommer de nya boende i V. Krymla att använda den återvinningsstation som ligger närmast, dvs den befintliga!

Vår bedömning är att den inte kommer att räcka till för detta då den inte är dimensionerad för så många fastigheter och att man möjliggör för en egen station inom det nya området. Vilket dessutom minskar onödig belastning på miljö och vägar.

Övrigt:

Som tidigare nämnts svarar våra medlemmar för allt underhåll och skötsel och finansiering av våra gemensamma ytor. Det vi kan bedöma är att dessa även kommer att nyttjas av de ytterligare 100 tillkommande fastigheterna. Det kommer att innebära mer frivilligt arbete och högre kostnader för våra medlemmar. Ökat slitage på vägar och stigar och även ökad nedskräpning. På vilket sätt kommer TSSF att kompenseras för detta?? Driftsbidrag?

Det finns även en badplats i området som vi ansvarar och driver, vi kan ju räkna med en avsevärd ökad belastning på badet av besökare som inte deltar i driften och inte känner samma ansvar för ordningen.

Vi ser även ett ökat slitage på våra vägar under byggtiden och även andra störningar och vill ha samråd kring detta innan arbetet påbörjas.

Vi står självklart till förfogande för möten för att diskutera detta vidare!

Bemötande:

Detaljplanen föreslår kommunala gator inom planområdet och i den norra delen av Krymlavägen som ansluter till Stensundsvägen. Vägnätet inom området kommer att vara anpassat med en huvudgata som försörjer området i nord-sydlig riktning vilken är utformad för att möjliggöra en säker och enkel genomfart för de boende. Genomfartsvägen är bred och möjlig att mötas i samt har en separat gång- och cykelväg. Krymlavägen är betydligt smalare har mötesfickor och kommunen bedömer att den inte riskerar en ökad trafik motsvarande vad som framförs i yttrandet.

Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Exploatör ska

ombesörja och bekosta en långsiktigt hållbar dagvattenanläggning. I anläggandet ingår då även att säkerställa avledningen bort från planområdet. Framtagen dagvattenutredning översänds till samfälligheten för kännedom.

Hushållsavfall ska hanteras i enlighet med kommunens renhållningsbestämmelser och vägnätet är anpassat för att möjliggöra för renhållningsfordon att trafikera området. För returpapper, glas- och annan återvinning hänvisas boende till kommunens ordinarie återvinningsstationer.

Runt Västra Krymla finns en rad naturområden med stigar och leder. Inom ramen för detaljplanen åläggs inte exploatören att bekosta en upprustning eller underhåll av dessa. Det kan finnas olika möjligheter att söka bidrag för såväl vägar som naturvårdssatsningar. Mer information finns på kommunens hemsida om detta.

Inledningsvis kommer vägnät och övrig infrastruktur att byggas ut vilket gör att exploateringen kan försörjas via vägar med kommunalt huvudmannaskap. Inför granskningen förtydligas detta och möjligheten att ytterligare styra trafiken via exempelvis exploateringsavtalet ses över.

4.Region Sörmland

Region Sörmland ser inte att detaljplanen kommer att påverka kollektivtrafiken och dess nuvarande hållplatser och körvägar. Vi ser inga konsekvenser för kollektivtrafiken, de boende bör kunna nå hållplats Hagaberg vid korsningen vid Krymlavägen och Stensundsvägen enligt detaljplanens beskrivning.

Region Sörmland ser gärna att det ska finnas en säker förbindelse eller passage mot hållplatsen för hela Krymla-samhället.

Bemötande:

Stensundsvägen kommer att utformas på ett sätt så att en säker passage ordnas.

5.Fastighetsägare, fastighet X

Undertecknade har tagit del av förslag till detaljplan Dnr 2018/20, daterat 2023-04-28. På ett övergripande plan delar vi inte kommunledningens strävan att växa på det sätt som skett de senaste 20-åren och som man fortsatt håller fast vid. Denna strategi gröper kraftigt ur de kärnvärden som kommunen har. När fler och fler områden tas i anspråk för byggnation har vi svårt att se hur detta gagnar Trosas befintliga invånare. Kommunen byggs sönder och det blir mer av det som redan finns men utsmetat på en större yta. En trist utveckling, mer korrekt beskriven som avveckling.

Gällande förslaget så är det alltså inget vi stödjer oavsett i vilken del av Trosa kommun det skulle placeras.

Vi undanber oss återkoppling på dessa synpunkter från er sida om ni avser skicka standardsvar med inklippta fraser ur kommunens strategi, detaljplan eller

översiktsplan - dessa kan vi hitta själva. Det räcker med en kvittens att detta brev mottagits.

Bemötande:

Området Västra Krymla har funnits med i Trosa kommun översiktsplan sedan 2006. Översiktsplanen anger kommunens planer för utveckling och bevarande på kort och lång sikt och syftar till att möjliggöra målsättningen om en måttfull tillväxt över tid på ca 2%. Målsättningen är antagen av kommunfullmäktige och det råder politisk enighet kring detta. I samband med de naturvärdesinventeringar som gjorts inom ramen för detaljplanen har områden med höga naturvärden identifierats. Planområdet är utformat med hänsyn till detta samt till den speciella topografin på platsen. Även översiktsplanen har anpassats utifrån dessa naturvärdesinventeringar genom att den prioriterade grönstrukturen utökats mot Stensundsvägen och inkluderat de delar med våtmarksområden som identifierats.

6.Fastighetsägare, fastighet X

Vi har tagit del av samrådshandling Dnr 2018/20 och konstaterar att exploateringen innebär ytterligare förlust av naturmark i östra delen av kommunen utan att medföra några fördelar för de nuvarande invånarna. Något behov av "en strategisk länk mellan centrala Trosa och Stensund" föreligger inte och den alternativa cykelvägen genom bostadsområdet erbjuder inga fördelar jämfört med den befintliga Krymlavägen.

Den ytterligare expansion av kommunen som de tillkommande bostäderna möjliggör kan inte heller förväntas förbättra den nuvarande samhällsservicen.

Vi uppskattar att exploateringen begränsats väsentligt, i förhållande till tidigare förslag, för att minimera påverkan på delar av området med hög naturvärdesklass och småbiotoper som bedöms omfattas av generellt biotopskydd. Vi ifrågasätter emellertid att detta säkerställer bevarande av de naturvärden som det är avsikten att skydda, eftersom det är oundvikligt att naturen i området kommer att utsättas för ökat slitage och annan mänsklig påverkan med ytterligare några hundra människors frekventa rörelser inom området.

Vi inser att den ytterligare fragmentiseringen av naturområdena i östra Trosa och risken för allvarlig påverkan på de naturvärden man vill skydda genom utformning av detaljplanen, inte av den politiska majoriteten anses motivera stopp för exploateringen. Vi anser det dock nödvändigt att planen kompletteras med krav på återkommande uppföljningar av de naturvärdesinventeringar som gjorts och krav på att åtgärder vidtas om det framkommer att det förväntade bevarandet inte realiserats. I annat fall är begränsningen av exploateringen meningslös.

Vi noterar att kommunens projekt "Odlas vardagsmaten" inte förefaller ha påverkat samhällsplaneringen i den utsträckning som krävs om projektet skall få några verkliga effekter. Förslaget till detaljplan för "Trädgårdsstaden" Västra Krymla, behandlar inte förutsättningarna för egen grönsaksodling. Det bör vara möjligt att

avsätta ett område på den nuvarande hagmarken i planområdets SO-del som odlingsyta. Vattenförsörjning för bevattning borde kunna åstadkommas genom krav på separata grå- och svartvattensystem med lokal rening av gråvattnet och en damm för renat gråvatten som utnyttjas för bevattning av den gemensamma odlingsytan. Om kommunen menar allvar med projektet "Odlar vardagsmaten" måste det påverka samhällsplaneringen. En ytterligare komplettering av detaljplanen för Västra Krymla för att främja egen odling är klart motiverad.

Bemötande:

Genom att bygga ut gång- och cykelväg genom Västra Krymla skapas en viktig länk för oskyddade trafikanter som vill ta sig mellan Trosa stad och Stensund. Vägarna dras genom ett flackare område än dagens Krymlavägen i kombination med att den upplevda tryggheten kan öka eftersom den separata gång- och cykelvägen blir belyst och går genom bebyggt område. Kommunen kommer att ansvara för vägnätet och utbyggnaden kommer att ske i enlighet med kommunens krav och standard. Det finns idag möjlighet att gå eller cykla på den samfälliga Krymlavägen men den är smal och med mötesfickor och belysningen är begränsad dessutom är vägen mycket brant på sina ställen. Den nya dragningen bedöms vara mer attraktiv för gående och cyklister än dagens lösning.

Jämfört med idag kommer naturområdet sannolikt besökas mer frekvent. Stora delar av det ursprungliga området har dock säkrats som allmänplats Natur och genom planförslaget kan även de våtmarksområden strax söder om Stensundsvägen stärkas genom att vatten mer kontinuerligt kan ledas dit. Planförslaget och dess exploatering är anpassad utifrån de naturvärden, hällar och topografi som finns inom området i syfte att minimera påverkan.

Västra Krymla har funnits med i kommunens översiktsplan sedan 2006 och området har över tid justerats utifrån genomförda naturvärdesinventeringar. Själva exploateringen är som nämnts anpassad utifrån resultaten från dessa undersökningar och de områden med högst naturvärden planläggs nu som allmänplatsmark Natur med kommunalt huvudmannaskap vilket är ett starkt skydd jämfört med att marken som nu endast är markerad som prioriterad grönstruktur i kommunens översiktsplan. När mark förs över till kommunen som allmänplatsmark Natur inordnas den i kommunens skötselplan vilken tar hänsyn till vilka skyddsintressen som finns. De dagvattenanläggningar som byggs ut kommer att vara kommunala vilket också borgar för en långsiktig lösning.

Detaljplanen Västra Krymla syftar till att bygga ut en trädgårdsstad där tomter anpassats för att möjliggöra odling. Den del av hagmarken som lämnats utanför detaljplanen är inte aktuell för förändrad markanvändning och de ytor som tas i anspråk av detaljplanen behövs för väg och hantering av dagvatten. Inför granskningen ses planhandlingen över hur odlingsperspektivet kan stärkas.

8. Polisen

Detaljplanens syfte är att i linje med Översiktsplan 2020 och Bostads-

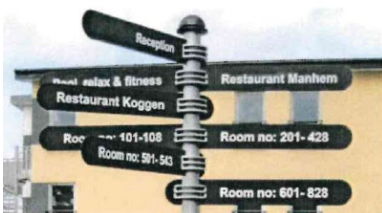
försörjningsprogram 2021-2025 för Trosa kommun möjliggöra bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Långnäs 5:1 i Trosa.



Polismyndighetens ansvar är ordning och säkerhet. I ett samrådsförfarande tar vi det ansvaret genom perspektiven brottsförebyggande och trygghet. Trygghet är komplext, men i en detaljplaneprocess kan man arbeta kunskapsbaserat med de faktorer som är viktiga för ett tryggt och säkert boende. Dessa faktorer återfinns i BoTryggt 2030 (Tryggare Sverige 2020): gestaltning, mix av funktioner, tydlighet, social kontroll, belysning, förvaltning och information.

Detaljplanen berör mer eller mindre samtliga faktorer som är viktiga för trygga och säkra boendemiljöer med hänsyn till att området kommer omfatta bebyggelse av enfamiljshus, parhus, radhus och fyrfamiljshus. Gestaltningen av dessa är långtgående i detaljplanen med direktiv om fasad- och takmaterial men också färgsättning vilket skapar igenkänning och "röd tråd" för betraktaren oavsett var man befinner sig i Trosa. Sammantaget skapar detta uppfattning om "genomtänkthet" vilket främjar förutsättningar för trygghet.

Erfarenheten visar att nya områden med villa-, parhus- och flerfamiljsbostäder i ett nytt område behöver tydliga adressangivelser för att besökare eller användaren av ett område skall hitta på ett bra sätt. Tydliga adressiffror, gatuskyltar eller s k skyltgranar kan bidra till att förebygga felkörningar eller att man kommer vilse om man vill besöka de planerade grönområdena.



Exempel på s k skyltgran

Social kontroll brukar inte vara eftersatt i bebyggelse som detaljplanen visar på överblickbarheten är god och den sociala kontrollen är genom naturlig samverkan mellan grannar god. Området kommer efter färdigställande väl lämpa sig för Grannsamverkan.

Polismyndigheten har med detta sagt ingen erinran med hänsyn till det brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektivet.

Bemötande:

Polismyndighetens råd vidarebefordras till exploatören inför kommande projektering och utbyggnad.

9.Sörmlandskustens Räddningstjänst

Ärende: Detaljplan Långnäs 5:1 - Västra Krymla - Trosa kommun
Fastighetsbeteckning: Trosa Långnäs 5:1

Underlag för ärendet:

- Planbeskrivning, daterad 2022-03-31, upprättad av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.
- Plankarta, daterad 2023-03-30, upprättad av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

- Brandposter bör anordnas inom området. Avsnitt 2.6 i P114 Distribution av dricksvatten bör följas. Där anges att ett lämpligt avstånd mellan brandposter i områden med släckning från brandposter är 150 meter, vilket medför att man som längst får 75 meter till närmaste brandpost. Erforderliga flöden anges i tabell 3.3 i P114 och dessa bör följas.
- Byggnader inom området kan utrymmas med räddningstjänstens bärbara stegutrustning upp till en höjd om 11 m. Byggnader kan inte projekteras för att utrymmas med räddningstjänstens höjdfordon, då dessa har en insatstid till området som överstiger 20 minuter. Om utrymning med räddningstjänstens bärbara stegutrustning blir aktuellt ska de krav som anges i Boverkets byggregler (BBR) följas.

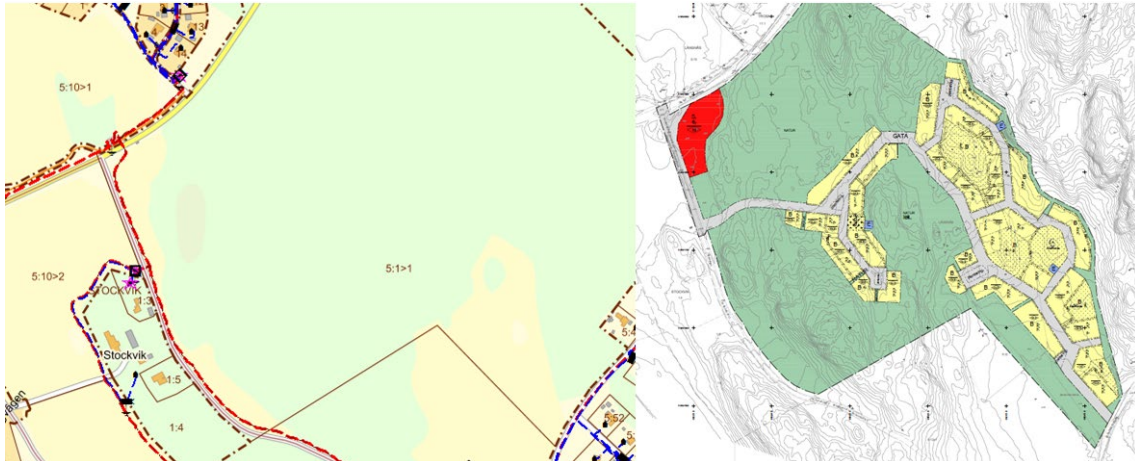
Bemötande:

Räddningstjänstens yttrande vidarebefordras till exploatören inför kommande projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsnätet. Även kommunens Tekniska enhet informeras om Räddningstjänstens önskemål.

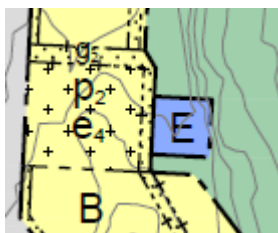
10.Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom

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



Vattenfall Eldistribution önskar att E-teknisk anläggning ändras till E-nätstation. Det står även fel i planbeskrivningen, det anges E1 när det bara finns E i plankartan.



p₂

Byggnadsverk ska placeras så att elnätstation är tillgänglig för underhållsfordon, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Vattenfall Eldistribution önskar att E-områden/nätstationer ska finnas i anslutning till gata. Detta är viktigt så personal ska kunna komma fram vid byggnation samt underhåll-och driftsarbete, då det ska kunna komma fram fordon för att t.ex byta transformator utan hinder. Fordonen med transformator kan uppta flera meter. Förslaget att ha korsprickad mark framför E-området är ingen bra lösning.

Dock önskar Vattenfall Eldistribution andra placeringar för två av nätstationerna. I det bifogade dokumentet framför förslagen.

Den vänstra som tillfartsvägen går över en parkering föreslås ny placering, alternativt om det går att säkerställa åtkomst med tung maskin. Området kan bli trångt i framtiden med parkerade fordon.

Det andra E-området bör flyttas då det finns brant sluttning mot e-området, troligen berg. Kan bli problem att få plats med nätstation och kablar.

I plankartan framgår även en ny sväng/väg i samband med skolan som går över befintlig 12 kV markkabel. Ny parallell gång- och cykelväg bör placeras så att vägområdet inte hamnar över befintlig markkabel.

Gång- och cykelvägens vägområde bör placeras på ett minsta avstånd om 1 meter. För rekommendationer vid förläggning invid väg samt gång- och cykelväg se aktuell EBR-publikation samt Svensk Standard SS 424 14 37. EBR:s rekommendation är att förläggning i vägbana vid belagd väg inte är tillåtet.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. [Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution](#)
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår [Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution](#)
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

(Se bilaga förslag på andra placeringar av nätstationer i akt/ admin)

Bemötande:

I det fall befintliga anläggningar behöver flyttas eller ändras åligger det exploatören att beställa och bekosta detta. Ansvar regleras i kommande exploateringsavtal. I den mån planen kan anpassas i förhållande till den markförlagda kabeln görs detta. Även lokalisering av gång- och cykelväg säkerställs inför granskningen.

Planhandlingen uppdateras enligt svarandens yttrande så att korrekt definition används konsekvent.

Placeringen av E-områden har gjorts utifrån de höga naturvärden som finns i området samt dess i vissa delar utmanande topografi. Det östra E-området ses lokaliseringen över och en ny lokalisering i anslutning till den föreslagna utreds inför granskningen. Detta utgör dock ett våtmarksområde som behöver bevaras

samt hör till området dagvattenhantering vilket kan göra det svårt att placera exakt enligt förslaget.

Även det västra E-området kan vara besvärligt att flytta enligt yttrandets förslag p g a mycket höga naturvärden på platsen. Inför granskningen studeras en alternativ placering.

12.Länsstyrelsen Södermanlands Län

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse med varierade boendeformer, 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.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket och Skogsstyrelsen.

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen ska vid samrådet verka för att

- riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses,
- miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- mellankommunala intressen samordnas,
- bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkt beaktas:

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

I dagvattenutredningen (Marktema Ab, 2023-03-24) har det identifierats behov av en välplanerad höjdsättning för att ny och befintlig bebyggelse inte ska svämmas

över vid skyfall och för att säkra framkomligheten för räddningstjänsten. I det fortsatta planarbetet behöver erforderliga höjder och flödesvägar säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Miljö kvalitetsnormer (MKN) – vatten

Under förutsättning att dagvattnet hanteras enligt föreslagen systemlösning delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte riskerar att påverka Fågelöfjärdens eller grundvattenförekomstens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Den höjdsättning och de genomsläppliga ytor som systemlösningen kräver behöver säkerställas på plankartan.

Grundvatten - Kemisk status

Länsstyrelsen vill informera att SGU har kommit ut med nya föreskrifter för grundvatten (SGU-FS 2023:1 och SGU-FS 2023:2). Nya ämnen har lagts till föreskrifterna och vissa tröskelvärden har minskat för vissa ämnen. Kommunen måste ta hänsyn till de nya föreskrifterna.

Grundvatten - Kvantitativ status

Länsstyrelsen är positiv till föreslagen kompensation för att bibehålla vattennivå i befintlig våtmark/sumpskog i planområdets centrala park. Vattennivån måste bibehållas så att den inte riskerar att påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Hälsa - buller

Planen möjliggör bostäder. Med hänsyn till bullersituationen och avståndet mellan vägen och bostadsbyggelsen delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att det är möjligt att uppfylla gällande bullerkrav vad gäller bostadsbyggnaderna och att ytterligare bullerutredningar inte är nödvändiga att genomföra. Länsstyrelsen anser att det är obehövligt att redovisa beräknade värden för omgivningsbuller i planbeskrivningen i enlighet med 4 kap. 33 a § PBL.

Däremot framgår det inte av planförslaget hur den förskola som möjliggörs vid korsningen Stensundsvägen/ Krymlavägen påverkas av buller från vägtrafiken. För att uppnå en god ljudmiljö och för att friytorna på skolgården ska kunna användas utifrån tänkt användningsområde behöver bullersituationen klargöras.

Naturvårdsverkets bullerriktvärden för skolgårdar bör följas. I det fall det krävs bullerskyddande åtgärder ska dessa säkerställas med planbestämmelser på plankartan.

Naturmiljö

Planområdets lokalisering och de ytor som ska exploateras har i stora delar anpassats efter området naturvärdesobjekt vilket Länsstyrelsen ser som positivt. Länsstyrelsen saknar dock en analys av de områden som ska exploateras i förhållande till resultatet av naturvärdesinventeringen. För att kunna bedöma vilka

områden som påverkas av exploateringen efterfrågas en redovisning av hur den allmänna platsmarken och kvartersmarken förhåller sig till naturvärdesobjekten (figur 5) och de objekt som bedöms omfattas av generellt biotopskydd (figur 8), gärna på en gemensam karta.

I planbeskrivningen anges att ingrepp i områden med naturvärdesklass 2 bör undvikas helt eller nästan helt. Länsstyrelsen efterfrågar ett mer utförligt resonemang kring detta samt hur planförslaget förhåller sig till övriga naturvärdesklasser.

I planbeskrivningen anges att åkerholmarnas värden bedöms vara säkerställda genom planens utformning. Det behöver även framgå hur påverkan på övriga generellt biotopskyddade strukturer ska undvikas. Åtgärder som berör generellt biotopskyddade naturmiljöer kan kräva dispens enligt miljöbalken. Prövning av föreslagna åtgärder anstår tills ansökan inkommer. Mer information finns på Naturvårdsverkets webbplats¹.

Värdefull skogsmark

Inom delar av planområdet bedrivs konventionellt skogsbruk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska, enligt 3 kap. 4 § MB, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan försvåra ett rationellt skogsbruk. Länsstyrelsen har vid undersökning av betydande miljöpåverkan (402-4197-2016) påtalat att denna fråga behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget inte redovisar hur förutsättningen för skogsnäringen och hushållningen av skogsmark påverkas. Inför granskningen behöver planförslaget tillföras en sådan redovisning.

Social robusthet

Tillgänglighet, trafikfrågor- gång/cykelvägar

Syftet med detaljplanen är bl.a. att förbättra möjligheterna för fotgängare och cyklister att ta sig från Stensund och Krymla. Länsstyrelsen noterar att endast markanvändning för GATA regleras i planen. För att uppfylla planens intention att det ska vara tryggt och säkert att röra sig inom planområdet bör även markanvändning för gång- och cykelvägar regleras i planen.

Länsstyrelsen ser behov av i det kommande planarbetet vidare utreda hur trafiksäkerheten för olika trafikantgrupper kan säkerställas. Särskilt vid infart till den förskolan som möjliggörs vid korsningen Stensundsvägen/ Krymlavägen.

Utemiljö och friyta

Boverket rekommenderar en friyta på 40 m² per förskolebarn. Planförslaget bör

¹ <https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/skyddad-natur/biotopskyddsomraden>

redovisa hur kommunen avser att tillgodose tillräcklig friyta för förskolan.

Länsstyrelsen upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950), KML

Länsstyrelsen bedömer att planområdet kan rymma ännu okända fornlämningar. Det finns ingen känd fornlämning inom planområdet men norr om detta finns lämningar efter båtsmanstorpet Källstugan (L1983:4497) och i öster finns en mindre stensättning (L1983:3973) som ligger på krönet av ett berg. Förutsättningar finns för att återfinna såväl stenåldersboplatser, gravar och boplatser från bron- och järnålder liksom historiska skogsbrukslämningar eller torp med mera.

I enlighet med Länsstyrelsens yttrande 2018-06-27 behövs ett bättre underlag för att kunna bedöma planområdets lämplighet med avseende på fornlämningsbild. Planen bör inte antas innan den arkeologiska utredningen har genomförts. Först när resultat från utredningen föreligger kan Länsstyrelsen yttra sig om planen kan genomföras enligt 2 kap. KML, Fornminnen eller inte.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Länsstyrelsen har svårt att utläsa vilka byggrätter som detaljplanen tillåter och var respektive hustyp tillåts. Aktuellt planförslag reglerar tex. största tillåtna byggnadsarea dels med bestämmelser som gäller all kvartersmark (*Största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad för enfamiljshus är 140 kvm*) och dels med beteckningen e3 (*Största byggnadsarea är 180 m² per huvudbyggnad för enfamiljshus i en våning*). Vidare tillåts en största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad på 160 kvm för flerbostadshus inom all kvartersmark samtidigt som det på vissa områden regleras med f₁ att det endast får byggas radhus eller flerbostadshus. Inför granskningen behöver bestämmelser om bebyggandets omfattning och utformning ses över och förtydligas. Även placeringen av egenskapsbestämmelser kan behöva ses över så att de redovisas inom det egenskapsområde de avser.

Av planbeskrivningen ska det framgå vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver förtydligas i dessa delar.

(Bilaga kopia av yttrande från Skogsstyrelsen finns i akt/ admin.)

Bemötande:

Trosa kommun brukar undvika att reglera höjder i exakta nivåer med tanke på att detta kan innebära bekymmer i ett kommande genomförande. Planområdet är inte i

detalj projekterat och med tanke på topografin i området kan det därför vara svårt att reglera plushöjder i plankartan. Dock finns möjligheten att reglera höjder i förhållande till varandra vilket gjorts i tidigare detaljplaner i enlighet med Länsstyrelsens önskemål och krav. Inför granskningen kompletteras plankartan med bestämmelser som anger att byggnader ska placeras på ett sätt som möjliggör en kontinuerlig avrinning. Dagvattenutredningen säkerställer flödesvägar och inför granskningen kommer den att ses över ytterligare en gång.

Höjdsättning kommer att regleras enligt ovan. När det gäller hårdgörande av ytor är detta inte bygglovspliktigt och därmed inte möjligt att reglera med planbestämmelser. Plankartan kompletteras med en upplysning om betydelsen av genomsläppliga material utifrån dagvattenutredningens krav. Allmänna ytor för dagvattenhantering har säkerställts i plankartan. Inför granskningen ses plankartan över för så att detta tydligt framgår. Även de ändrade föreskrifterna studeras så att dagvattenhanteringen klarar de nya kraven. Genom föreslagen dagvattenlösning kommer vattennivåerna att säkerställas i de befintliga våtmarkerna/sumpskogarna.

Inför granskningen kompletteras planhandlingen med en redovisning av bullersituationen för förskoletomten. Vid behov kompletteras med planbestämmelser.

Inom ramen för detaljplanen har omfattande studier av naturvärden inom området genomförts. Planbeskrivningen förtydligas i enlighet med yttrandet inför granskningen. Även avsnittet rörande åkerholmarna samt andra biotopsskyddade områden ses över.

Området omfattas inte av någon formell skogsbruksplan men har historiskt skötts av markens ägare Långnäs gård. Skogspartiet är begränsat till sin yta och dess topografi och övriga förutsättningar gör det besvärligt att bedriva ett rationellt skogsbruk. Skogen är även belägen i direkt anslutning till bostadsområden vilket gör det kringskuret från övriga marker. Detta förtydligas i planbeskrivningen inför granskningen.

Inför granskningen förtydligas vad som ryms inom bestämmelsen Gata liksom trafiksäkra passager för oskyddade trafikanter. Behovet av friyta vid den föreslagna förskolan säkerställs i planhandlingen.

En arkeologisk utredning har gjorts inom stora delar av området. Denna visade inte på några ytterligare fynd. Sedan den gjordes har planområdet justerats och utökats bl a genom att ett större område lagts till som planläggs som allmänplats Natur. Efter dialog med Länsstyrelsen kommer ansvarig arkeolog vid kulturmiljöenheten att på plats studera dessa kompletterande områden och bedöma i vilken omfattning fornlämningssituationen behöver utredas ytterligare. Skulle detta krävas kommer det att ske inför granskningen.

Plankartan ses över så att planbestämmelser redovisas på ett tydligt och lättläst

sätt. Även avsnittet som redovisas planens genomförande ses över inför granskningen.

5

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-06-27

Diarienummer

SBN 2021/26



Granskning 3 - detaljplan för del av Trosa 11:1 m.fl. Rådmansbackarna, Trosa kommun

Förslag till beslut

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

Ärendets bakgrund

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

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

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

Planförslaget har varit ute på en förnyad granskning men det återstår fortfarande ytterligare några frågeställningar att klargöra. Kompletterande utredningar har gjorts och ett reviderat planförslag föreslås nu skickas ut på granskning igen.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

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



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

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

Trosa kommun, Södermanlands län

GRANSKNINGSHANDLING – GRANSKNING 2

Upprättad 8 mars 2023

Innehåll

HANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
PLANFÖRFARANDE	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning, avgränsning och areal.....	5
Markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Riksintressen.....	7
Infart västra Trosa	7
Översiktliga planer.....	7
Detaljplaner	7
Strandskydd.....	8
Kommunala beslut i övrigt	8
Nationella miljömål	8
Miljöbedömning	8
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
Användning.....	9
Befintlig bebyggelse	9
Landskapsbild	10
Mark och vegetation	11
Geotekniska förhållanden	12
Dagvatten	13
Naturmiljö	16
Kulturmiljö och fornlämningar	17
Ledningar	24
Störningar och risker	24
Bostäder	25
Arbetsplatser.....	25
Offentlig och kommersiell service.....	25
Gator och trafik	25
PLANFÖRSLAGET	26
Föreslagen struktur	26
Park, natur och vattenområden	28
Kontor, handel, verksamheter och drivmedel	28

Bostäder	29
Vårdcentral.....	29
Tekniska anläggningar	30
Arbetsplatser.....	30
Tillgänglighet	30
Gator och trafik	30
Störningar och risker	31
TEKNISK FÖRSÖRJNING	37
Vatten och avlopp	37
Dagvatten	37
Värme	43
El och solceller.....	43
Tele och fiber.....	43
Avfall.....	43
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	43
Kulturmiljö och landskapsbild	43
Miljö.....	44
Risk	44
Dagvatten	45
Samhällsviktig verksamhet	45
Klimatanpassning och höga vattenflöden	46
REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	46
Organisatoriska frågor.....	46
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	47
Fastighetsrättsliga frågor.....	47
Tekniska frågor	48
UPPHÄVANDEN OCH STÄLLNINGSTAGANDEN.....	49
Strandskydd.....	49
Lokaliseringsprövning verksamhetsmark i Trosa stad.....	52
Jordbruksmark.....	58
MEDVERKANDE	60

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

Underlag till planarbetet:

Utredningar

- Dagvattenutredning, Ramboll, 2022-04-26
- Fördjupad kulturmiljöanalys, WSP, 2022-05-04
- Lokaliseringsprövning – verksamhetsmark Trosa stad, 2022-09-15
- Riskanalys, Trosa kommun, 2021-09-13
- Riskbedömning för lokalisering av bensinstation, WSP, 2022-04-28
- PM Geoteknik Detaljplan Rådmansbackarna, Trosa, Sweco, 2022-10-21
- PM Geoteknik, Detaljplan Rådmansbackarna, Trosa, Sweco, 2023-04-03

Övrigt underlag

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

I mitten av 1970-talet byggdes dagens Trosa vårdcentral. Inom dess lokaler finns framför allt primärvård, folk tandvård och barn- och mödravårdscentral. Dagens vårdcentral saknar en hel del funktioner som efterfrågas och är nödvändiga idag utöver att den inte är dimensionerad för dagens och framtidens Trosa kommun. Jämfört med när befintlig vårdcentral byggdes har kommunens befolkning i det närmaste fördubblats och enligt kommunens prognoser kommer utvecklingen att fortsätta även i framtiden. I mars 2022 undertecknade Trosa kommun och Region Sörmland en

avsiktsförklaring om en ny komplett vårdcentral inklusive familjecentral och SSIH (specialiserad sjukvård i hemmet) i ett strategiskt kollektivtrafiknära läge.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av ett nytt område för verksamheter, handel samt en ny vårdcentral och bostäder vid entrén till Trosa. Inom planområdet avsätts även omfattande ytor för rekreativstråk längs Trosaån samt dagvattenhantering. Nya gator och gång- och cykelkopplingar möjliggörs där infart till området för fordonstrafik kan ske både från norr och söder. Bebyggelsens placering och utformning anpassas utifrån närheten till väg 218 samt för att minimera den visuella påverkan på Trosaåns dalgång, riksintresse för kulturmiljövården.

PLANFÖRFARANDE

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

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



Efter genomförd granskning har större revideringar gjorts av planförslaget vilket gör att detaljplanen skickas ut på ytterligare en granskning.

PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning och areal

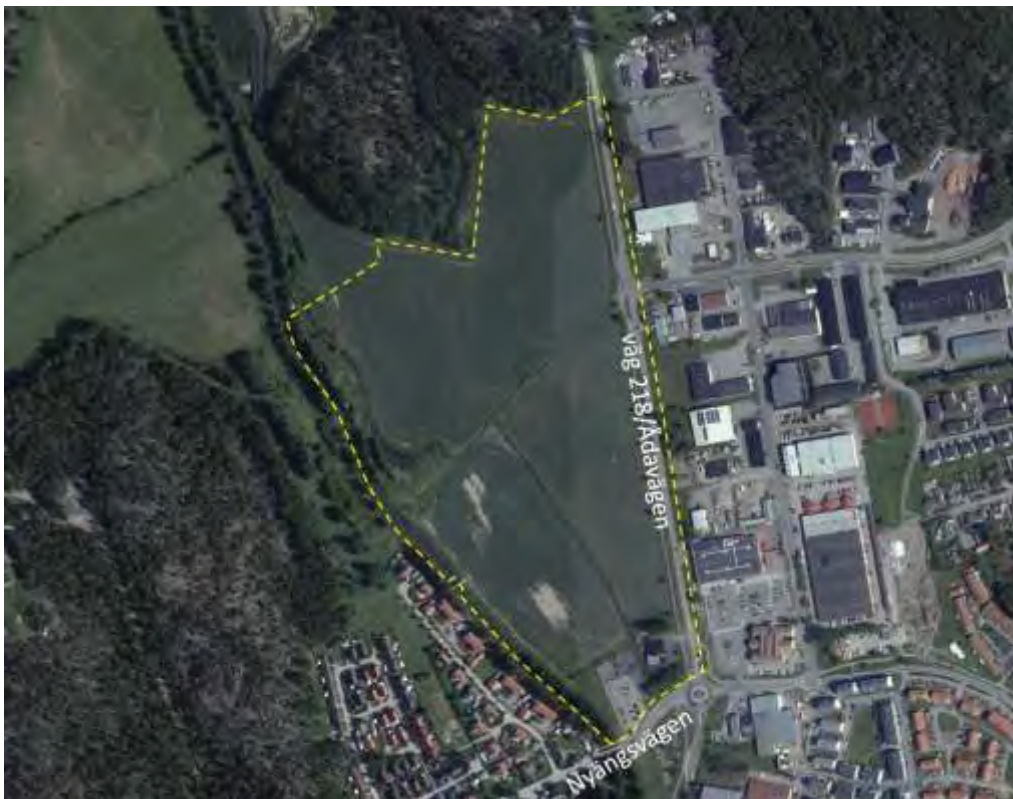
Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Trosa 11:3, 11:5–12 samt del av fastigheterna Trosa 10:64, 11:1, 11:4 och 11:13.

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

Planområdet är totalt ca 19 hektar stort.



Planområdets läge inom Trosa.



Planområdet markerat med gul streckad linje.

Markägförhållanden

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

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

Planområdet tillika en stor del av Trosa kommun ingår i riksintresseområdet för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Inom riksintresseområdet får exploatering endast ske om de inte påtagligt skadar områdenas natur- eller kulturvärden. Bestämmelserna skall dock inte hindra utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Planförslaget har i sin utformning och bebyggelsegestaltning anpassats för att minimera påverkan på kulturmiljön. Naturmark bevaras längs Trosaån och Rådmanbackarna vilket främjar friluftslivet och skapar spridningskorridorer för djur och natur. Trosa kommuns sammanvägda bedömning är att planförslaget därför inte påverkar riksintresset negativt.

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

Infart västra Trosa

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

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

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

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

Strandskydd

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

Kommunala beslut i övrigt

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

Nationella miljömål

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

Miljöbedömning

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

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

Länsstyrelsen lyfter fram följande aspekter som viktiga i planarbetet:

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

- *Förhållande till ÖP*

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Användning

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

Befintlig bebyggelse

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



Befintlig verksamhetsbyggnad inom Trosa 11:6.

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



Pendlarparkering vid Nyängsvägen.

Landskapsbild

Landskapet runt Rådmanbackarnas åkerlandskap varierar utifrån de olika väderstrecken. Mot söder finns entrén till Trosa tätort och i väster flyter Trosaån fram i nord-sydlig riktning.

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



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



Vy mot befintliga bostäder på västra sidan av Trosaån.



Vy mot sydost från planområdets nordvästra del.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största del av jordbruksmark, den odlingsbara marken i området utgör ca 13 hektar av den totala ytan för planområdet på ca 19 hektar. I norr gränsar planområdet till ett skogs- och höjdparti med en ekbacke (Rådmansbackarna). Längs planområdets västra gräns sträcker sig Trosaån där vegetationen intill åkanten utgörs av klibbal, gräs och starr. Öster om Trosaån i norra delen av planområdet finns ett ca tre meter brett dike som öppnar sig till ett mindre småvatten vid söderut. Diket ingår som sista steg i Trosa kommuns reningsverk och kommer från dammar norr om Rådmansbackarna och vattnet släpps i Trosaån strax söder om korridoren. I strandkanten växer gräs och åkertistlar. I den naturvärdesinventering som skedde inom ramen för vägprojektet Infart västra Trosa 2016 bedömdes Trosaån och dess direkta omgivning ha påtagligt naturvärde.



Trosaån i den södra delen av planområdet.

Utmed väg 218 finns enstaka lönnar planterade. Där kraftledningen korsar väg 218 finns ett träd och litet buskage. Söder om glasverkstaden finns även ett mer vildvuxet grönparti bestående av sly samt ett antal större träd. Norr om glasverkstaden finns ett antal större träd som avgränsar verksamheten mot åkermarken.

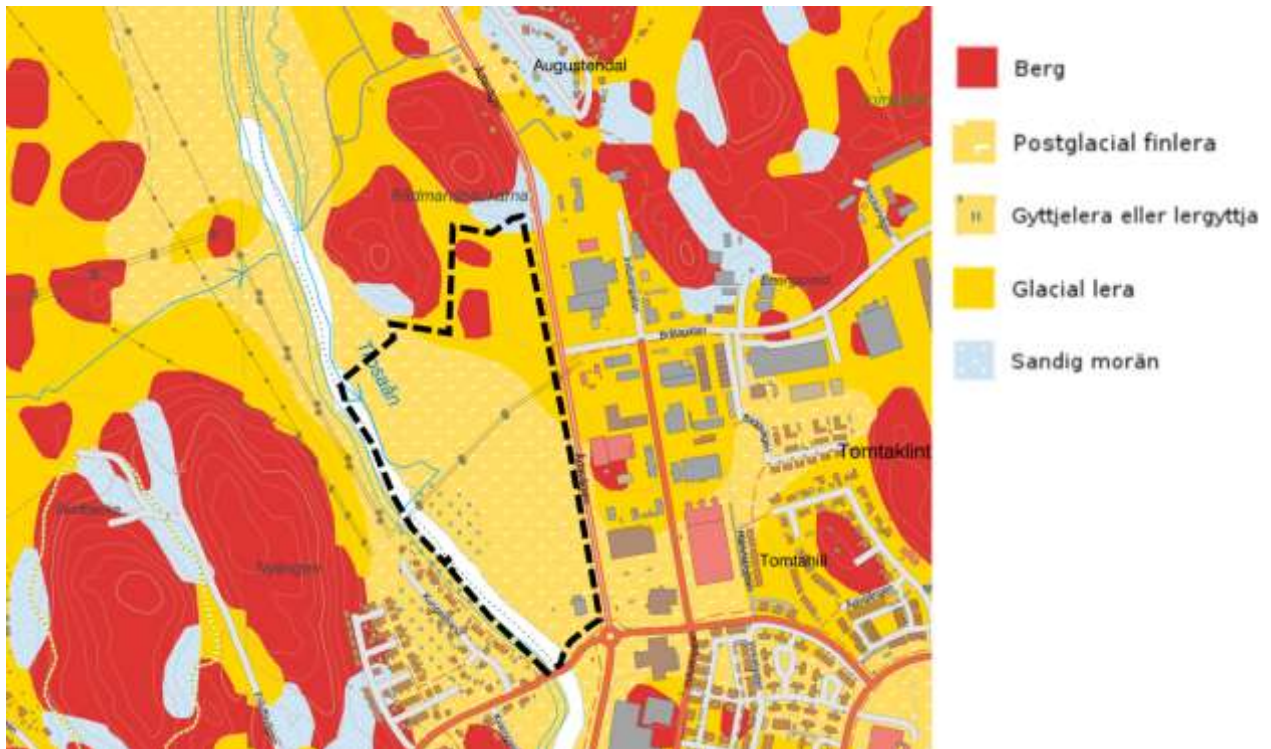


Växtlighet i anslutning till kraftledningen längs med väg 218.

Geotekniska förhållanden

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

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



Jordartskarta med planområdet markerat.

Förorenad mark

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

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

Grundvatten

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

Radon

Området är inte utpekad som högriskområde för radon i översiktsplanen.

Dagvatten

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

- Dagvatten hanteras så nära källan som möjligt.
- Dagvattensystemen utformas så att en så stor del av föroreningarna som möjligt avskiljs eller bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- Naturliga sjöar och vattendrag inte utnyttjas som dagvattendiken eller dammar.
- Dagvattensystemen utformas så att byggnader och anläggningar skyddas.

- Vattenprocesserna så långt som möjligt synliggörs och utgör ett naturligt och värdefullt inslag i boendemiljöer samt bidrar till biologisk mångfald.
- Att vid exploatering bibehålla en naturlig vattenbalans så att inte avrinningen ökar eller får ett förkortat förlopp.
- Dag- och dräneringsvatten inte leds till spillvattenanläggning.

Utgångspunkten är att dagvatten ska fördröjas inom planområdet. Ambitionen är också att anläggningarna ska synliggöra dagvattenhanteringen och vara en naturlig del i utformningen av området. Inom området kommer Trosa kommun att bygga ut den allmänna dagvattenanläggningen. Utbyggnad kommer att ske inom kommunal mark planlagd som allmänplats. Trosa kommun kommer även vara ansvarig för framtida drift och underhåll.

Miljö kvalitetsnormer, MKN

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

Sydost om planområdet finns en grundvattenförekomst SE653223-160133. Grundvattenförekomsten anges vara en sand och grusförekomst som sträcker sig i sydostlig riktning. MKN för grundvattenförekomsten är God kemisk grundvattenstatus och God kvantitativ status. Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram vilken redovisar metod för fördröjning och rening. Inom respektive fastighet ska dagvatten fördröjas och renas innan det släpps ut i det allmänna dagvattensystemet med kommunalt huvudmannaskap. Det allmänna dagvattensystemet kommer att vara öppet i diken med en slutlig rening och fördröjning i en dagvattendamm innan det renade vattnet släpps ut i Trosaån. Möjlig teknisk lösning kommer att redovisas senare i plandokumentet. Det föreligger inte någon risk för att MKN Grundvatten för angiven förekomst påverkas.

Efter samrådet har dagvattenutredningen kompletterats för att säkerställa att det inte föreligger någon risk för påverkan relaterat till att en drivmedelsstation planeras inom planområdet.

Dagvattenflöden

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

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

Skyfall

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

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

Ett större avrinningsområde på 168 hektar bidrar med flöde in till planområdet från öster. Den volym som ansamlas inom planområdet uppgår till ca 19 800 m³. I den norra delen av planområdet har vattnet ett djup på ca 10 cm, medan det söderut varierar mellan 20 – 50 cm. Inget vatten rinner till från Trosaån i väst eller från söder. Skyfallsanalysen har dock inte tagit hänsyn till stigande vattennivåer i Trosaån.



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

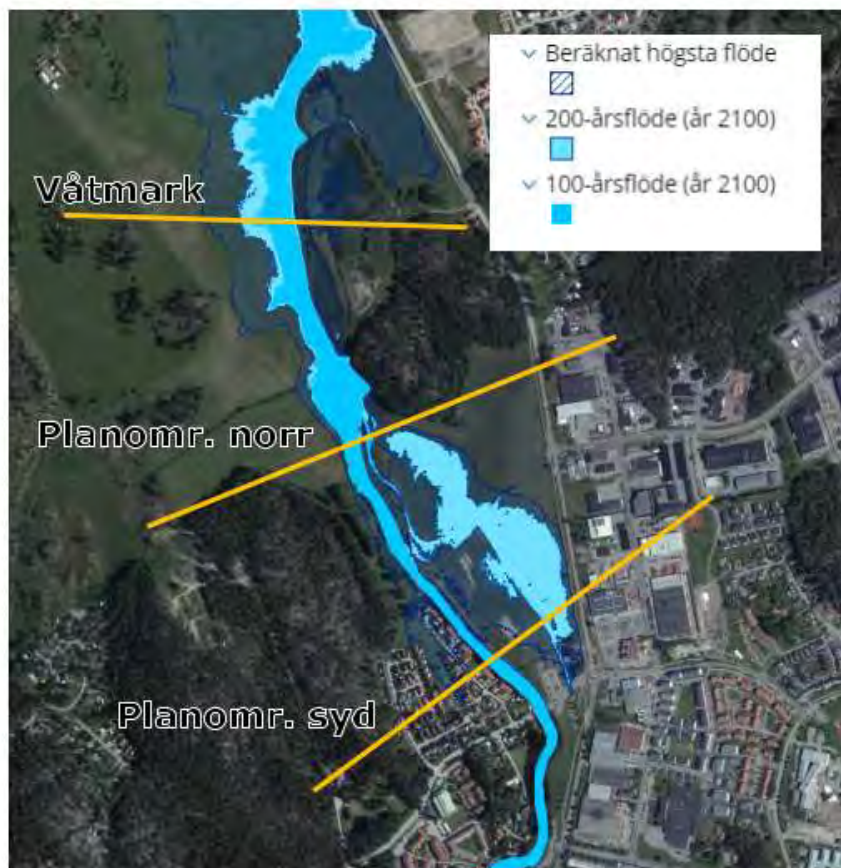
Höga flöden i Trosaån

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

En stor del av planområdet svämmar över vid Trosaåns beräknat högsta flöde och vid ett 200-årsflöde. Vid 100-årsflödet har inget vatten letat sig in i planområdet, dock har det trängt in i

våtmarksdiket i planområdets norra del. Det är i stort sett samma område som påverkas av översvämningen från Trosaån som också svämmar över vid ett skyfall. Höjder från tre tvärsnitt längs med Trosaån kan ses i tabell och figur nedan.

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



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

Naturmiljö

Befintliga underlag

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

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

I Artportalen finns ett stort underlag av artobservationer från området.

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

Ekologiska spridningssamband

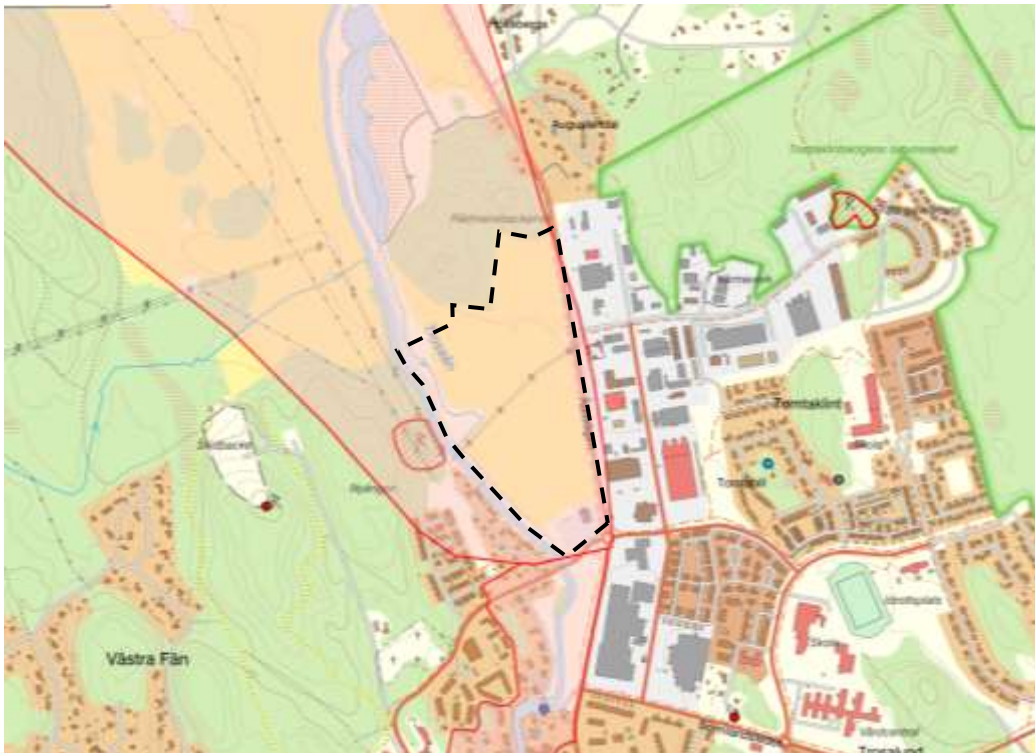
De ekologiska spridningssambanden är inte inventerade sedan tidigare, men en känd viktig spridningsväg för djur är från Tomtaklinskogens naturreservat i öster och genom Rådmansbackarna ner mot Trosaån. Andra viktiga spridningsvägar är längs med Trosaån och längs med utloppsdiket. Dessa spridningssamband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

Trosa våtmark

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

Kulturmiljö och fornlämningar

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



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

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

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



Strandlinje under äldre järnåldern,
ca 2000 år sedan

Strandlinje under mellersta järnåldern,
ca 1500 år sedan

Strandlinje under slutet av järnåldern,
ca 500 år sedan

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

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

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

Riksintresse för kulturmiljövården Trosa [D50]

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

kopplingar mellan planområdet och riksintresset. Det förekommer inga direkta uttryck för riksintresset inom planområdet.

Motivering och uttryck för Riksintresset Trosa:

Motivering:

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

Uttryck för riksintresset:

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

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

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

Riksintresse för kulturmiljövården Trosaåns dalgång [D46]

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

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



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

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

Riksintressets uttryck, egenskaper och karaktärsdrag

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

Motivering och uttryck för Riksintresset Trosaåns dalgång:

Motivering:

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

Uttryck för riksintresset:

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

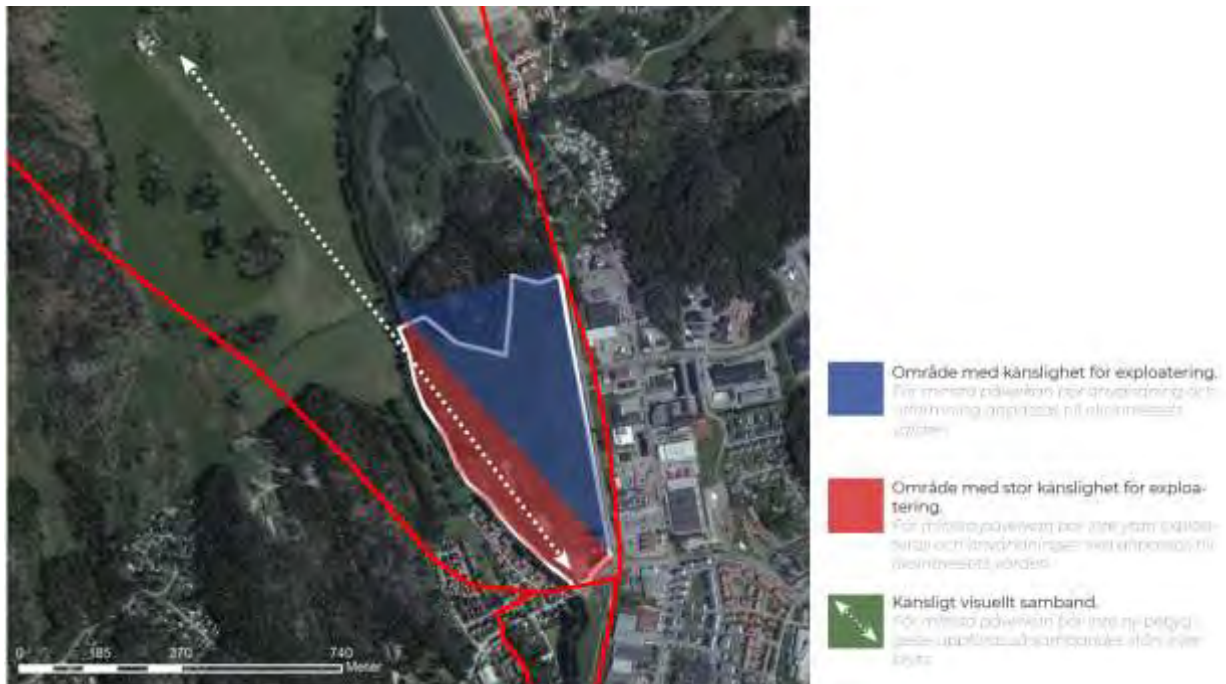
Enligt länsstyrelsens kunskapsunderlag "Mål för att tillgodose riksintresset" framhävs nedanstående punkter:

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

Övergripande känslighetsanalys

Inom ramen för detaljplanearbetet har en fördjupad kulturmiljöanalys tagits fram. En del i rapporten gör en känslighetsanalys av riksintresset och planområdet och utifrån rådande förutsättningar konstateras att ändringar inom planområdet kommer att påverka riksintressets värden eftersom uttryck för riksintresset förekommer. Riksintresset som sådant är komplext och kan vara svårt att utläsa men markanvändning och topografi bidrar till möjligheten att läsa och förstå dess värden. Känsligheten i området varierar med vilka uttryck och egenskaper som finns inom respektive del. Det öppna odlingslandskapet kan utläsas som tidigare sjöbotten och därför går det att förstå det tidigare sundet och arkipelagen som fanns här innan medeltid. Möjligheten att läsa av landskapet är betydande för riksintresset.

Känsligheten inom planområdet utgår ifrån möjligheten att även i fortsättningen kunna förstå området och att det tidigare utgjort sjöbotten. Detta kan särskilt upplevas i vyer från Stora Hunga nordväst om planområdet. Att detta är möjligt även vid ett genomförande av detaljplanen är viktigt och därför behöver de västra delarna bevaras öppna och bebyggelse hållas bort från dessa vyer. Sambandet mellan Trosaån och väg 218 är också viktigt att bevara för att förstå riksintresset. Viss känslighet finns även i övergången mellan de båda riksintressena. Planområdet är beläget i direkt anslutning till riksintresset för Trosa stad. Ett genomförande av detaljplanen skulle kunna påverka kopplingen mellan Trosa stad och Trosaåns dalgång eftersom Trosaån i sig är en viktig kulturmiljö som kan följas i landskapet i sin helhet. Trosaån kan dock fortsätta att vara en central struktur i landskapet med rätt utformning av detaljplanen och sambandet kan därmed vidmakthållas.

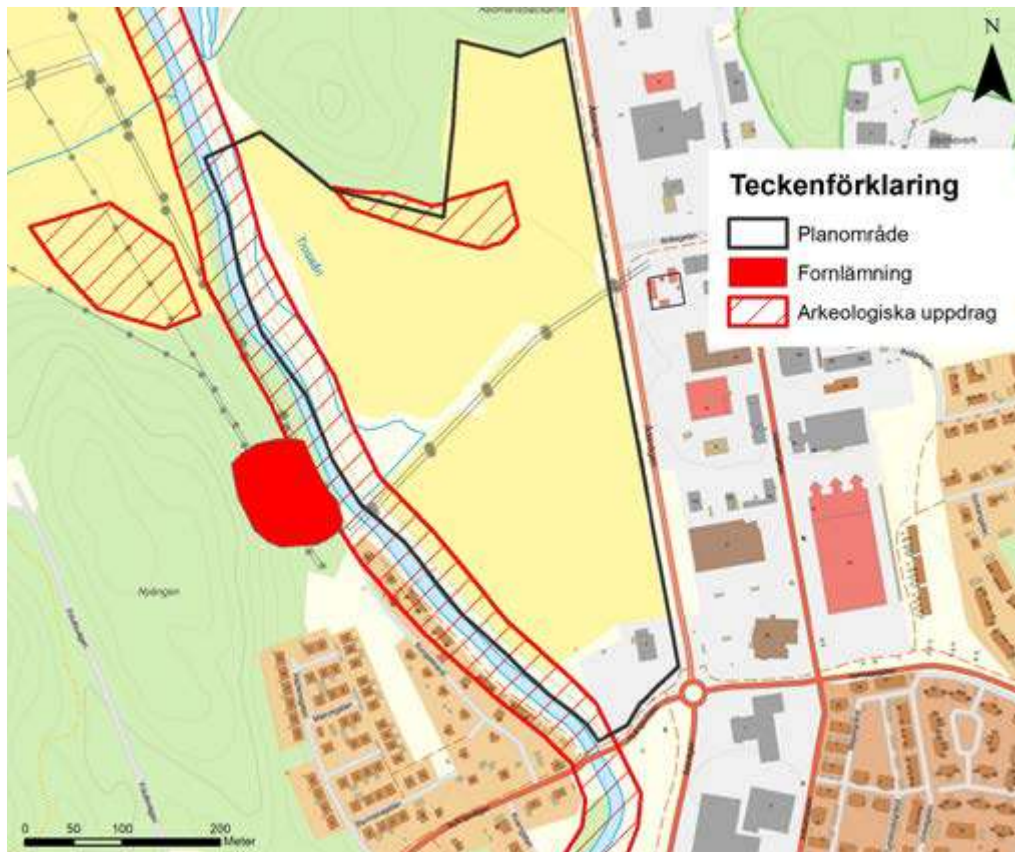


Områden av olika känslighet för exploatering samt känsligt visuellt samband.

Utifrån känslighetsanalysen är det viktigt att de västra delarna invid Trosaån bevaras och även i framtiden hålls öppna. Markerna ska hållas öppna så att de ansluter till det riksintressanta odlingslandskapet och kan läsas tillsammans med övrigt landskap på den västra sidan av ån. Byggrätter i den västra delen behöver anpassas och lokaliseras så att de inte stör vyn från norr eller bryter visuella samband. Byggrätter behöver regleras utifrån riksintressets värden vad gäller höjd, volym och färgsättning. Bestämmelsen J – industri ska undvikas.

Fornlämningar

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



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

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

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

Sammanvägning

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

Riksintresset Trosaåns dalgång är ett komplext riksintresse där markanvändning och topografi bidrar till möjligheten att förstå och läsa riksintressets värden. Ändringar och exploateringar inom

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

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

Ledningar

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

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

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

Störningar och risker

Farligt gods

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

Kraftledning

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

Buller

Planområdet är beläget direkt väster om väg 218. Vägen är den huvudsakliga infartsvägen till Trosa stad och trafikeras av en blandad trafik. De östra kvarteren inom planområdet kommer att utgöras av

verksamhetslokaler och vårdcentral samtidigt som all verksamhet ska anpassas utifrån plankartans skyddsbestämmelse om att verksamhet inte får vara störande och att gällande riktvärden ska följas. I en tidigare detaljplan för Västra Hökeberga belägen strax norr om planområdet togs en bullerutredning fram som visar på att det är möjligt att etablera bostäder betydligt närmre än det nu föreslagna bostadskvarteret. Förutsättningarna är likartade då landskapet har liknande karaktär och det är samma väg som är aktuell som bullerkälla. En skillnad är att hastighetsbegränsningen förbi Rådmansbackarna är 50 km/h jämfört med 70 km/h vid Västra Hökeberga. De östra kvarteren med verksamhetslokaler kommer dessutom att effektivt dämpa spridning av ljud från väg 218. När det gäller bostäder väster om Trosaån bedöms föreslagna planbestämmelser vara tillräckliga för att säkerställa en god boendemiljö som uppfyller lagstiftningens krav. Den trafik som de nya verksamheterna och bostäderna kan generera bedöms inte påverka bullersituationen för vare sig befintliga bostäder väster om Trosaån eller de nya som föreslås. Några ytterligare utredningar eller beräkningar är därför inte nödvändiga att genomföra.

Bostäder

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

Arbetsplatser

På platsen idag finns en verksamhetsbyggnad som inrymmer ett glasmästeri.

Offentlig och kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

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

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



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



Vy mot söder från Våtmarkspromenaden längs Trosaåns östra sida.

Parkering

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

Kollektivtrafik

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

PLANFÖRSLAGET

Föreslagen struktur

Rådmansbackarna ska med hänsyn till omgivningarna utvecklas till en ny stadsdel för verksamheter, med handel och en drivmedelstation i norr samt ny vårdcentral med familjecentral och folktandvård samt bostäder i söder. Reglering och utformning av området har anpassats utifrån de råd kulturmiljöanalysen tagits fram.



Illustration av föreslagen struktur inom planområdet.

Park, natur och vattenområden

Grönstråket längs Trosaån bevaras i planförslaget och planläggs som allmän plats – natur. Stråket fyller en viktig funktion ur både rekreations- och naturvärdesperspektiv och avståndet mellan kvartermarken och åstranden är mellan 55 och drygt 80 m. Genom denna reglering säkerställs bevarandet av de utpekade naturvärdena inklusive den albård som växer längs Trosaåns kant ska naturmarken längs ån bestå av öppen mark för att bevara siktlinjer kopplade till det öppna landskapet. Diket från Trosa våtmark ligger inom naturmarken och dess funktion påverkas inte av planförslaget. Trosaån planläggs som vattenområde. Gångbron över ån tas inte med i planområdet då den redan har stöd av gällande detaljplan väster om ån.

I planområdets norra del avsätts en buffertzona av naturmark mellan den nya bebyggelsen och Rådmansbackarna. Detta stråk tillsammans med höjdpartierna fungerar som spridningskorridor för djur- och växtliv mellan Tomtaklinskogens naturreservat och Trosaån. Inför den tidigare granskningen utökades planområdet för att inkludera delar av höjdpartierna i detaljplanen och för att planmässigt tydliggöra detta stråk. Efter ytterligare krav på arkeologiska utredningar har planområdesgränsen återgått till det ursprungliga läget. Höjdpartiet kommer att lämnas utanför detaljplanen men dess funktion som spridningskorridor för vilt kommer att kvarstå på samma sätt som den gör idag. Vid naturvärdesinventeringar som genomförts av Trafikverket i samband med Infart västra Trosa konstaterades värdefulla delar i synnerhet kopplat till de delar be vuxna med ek. Detta tillsammans med de kulturmiljövården som finns inom området gör att skyddet för detta område är starkt. Trosa kommun är markägare och har inga planer på att göra några ändringar här. Höjdpartierna har stor betydelse både för djur som rör sig mellan Trosaån och Tomtaklinskogens naturreservat men också för kulturmiljövården.

Även kraftledningsgatan i planområdets centrala del med tillhörande skyddszon planläggs som naturmark och kommer att utgöra ett viktigt grönt stråk. I planområdet sydöstra del utökas stråket med naturmark mellan väg 218 och den planerade nord-sydliga huvudgatan. Stråket fungerar som en siktlinje från öster ner mot Trosaån och den planerade bostadsbebyggelsen och syftar till att stärka upplevelsevärdet av och sambandet i riksintresset för Trosaåns dalgång.

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

I planområdets södra del avsätts yta inom naturmarken för en dagvattendamm. Ytan planläggs som allmän plats – natur med egenskapsbestämmelse dagvattendamm. I planområdets västra del intill Trosaån avsätts yta inom naturmarken för en översvämningsyta som enbart är vattenfylld vid höga vattenflöden eller skyfall. Ytan planläggs som allmän plats – natur med egenskapsbestämmelse översvämningsyta. Således kommer tillgänglighet till Vattenfalls ledningar att kvarstå på motsvarande sätt som idag.

Kontor, handel, verksamheter och drivmedel

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

För att minimera påverkan på kulturmiljön ska bebyggelse ha fasader i dova kulörer med inslag av trä. Skyltning ska i huvudsak ske på byggnader. Enstaka gemensamma skyltpelare får förekomma. Skyltning får ej vara föränderlig eller blinkande.

Verksamheter får inte vara störande för befintlig och planerad bostadsbebyggelse. Detta säkerställs genom bestämmelse på plankartan. Riktvärden för externt industribuller får inte överskridas vid bostadsbebyggelse. Detta säkerställs genom planbestämmelse på motsvarande sätt som alltid görs när verksamhetsområden planläggs i närhet av bostadsbebyggelse.

Bostäder

I planområdets södra del planläggs ett kvarter för bostadsändamål (B). Inom kvarteret möjliggörs bostäder i mindre flerbostadshus i upp till två våningar. Största tillåtna byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean och varje enskild byggnad får ha en största byggnadsarea om 220 kvadratmeter. Bebyggelsen regleras i sin storlek och utformning så att den knyter an till befintlig bostadsbebyggelse på den västra sidan av Trosaån. Gestaltungsbestämmelserna syftar även till att minimera påverkan på riksintresset för kulturmiljön. Högsta nockhöjd är 8,5 meter och takvinkel ska vara 15–30 grader. Bebyggelsen ska utformas med träfasader i dova kulörer. Bostäderna kommer att utgöra en naturlig länk mellan befintlig bebyggelse och den kommande vårdcentralen samt stärker den stadsmässiga utvecklingen utmed Nyängsvägen mot Trosaporten.

Bostadskvarteret är beläget ca 100 m från väg 218 och ca 110 m från Nyängsvägen som med anledning av avståndet och trafikmängderna bedöms inte påverkas av eventuellt buller från dessa vägar. Den planerade nordsydliga huvudgatan passerar i direkt anslutning till bostadskvarterets östra sida. Gatans uppskattade trafikvolym bedöms bli begränsad och inte förhindra möjligheten att bostadsbebyggelsen kan klara gällande riktlinjer vid fasad och uteplatser. Placering av bostadshus, uteplatser och planlösningar studeras vidare i bygglovskedet. För att ytterligare stärka detta sätts en planbestämmelse på plankartan att uteplatser ska anordnas i riktning mot Trosaån.

Vårdcentral

I planområdets sydöstra del planläggs ett kvarter för en ny vårdcentral (D₁), där användningen även kombineras med kontorsändamål. Största tillåtna byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean. Bebyggelsen får ha en högsta nockhöjd om 10,0 meter. Befintlig vårdcentral i Trosa byggdes i mitten av 1970-talet och sedan dess har kommunen nästan fördubblat sin befolkning. För att rymma dagens verksamhet men också för att kunna säkerställa en framtida utveckling kopplat till kommunens fortsatta tillväxt avsätts en avsevärd yta i den sydöstra delen av planområdet. Inom fastigheten möjliggörs för en vårdcentral i två våningar vilken utöver primärvård rymmer familjecentral, folktandvård och SSIH. Dagens vårdcentral i Trosa kommun är inte en komplett vårdcentral och genom den nya lokaliseringen ges möjlighet för Region Sörmland och Trosa kommun att säkerställa primärvård och övriga funktioner långsiktigt.

Placeringen av vårdcentralen är gjord bland annat med hänsyn till att skapa tillgänglighet för ambulans vid akut sjukdom. Region Sörmlands krav och önskemål har varit avgörande, redovisas mer längre fram i dokumentet. Genom lokaliseringen i den östra delen är det möjligt att anlägga en särskild tillfart för ambulans som alltid är tillgänglig och heller inte påverkar den interna trafiken inom planområdet. Därutöver får den nya vårdcentralen mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik samtidigt som två starka gång- och cykelstråk passerar i kvarterets direkta närhet. Inom fastigheten ges möjlighet att anordna separata ingångar för de olika verksamheterna samt att säkerställa en speciell ingång för infekterade och akut sjuka, vilket är ett behov som tydliggjorts de senaste åren

med hanteringen av smittade Covid 19-patienter och som är mycket besvärligt att tillgodose inom befintlig vårdcentral.

Tekniska anläggningar

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

Den befintliga återvinningsstationen i planområdets södra del får i planförslaget ett nytt läge mellan den nord-sydliga huvudgatan och väg 218. Ytan planläggs som kvartersmark för materialåtervinning (E₁) med infart från väster. Byggnader får inte uppföras inom ytan, vilket bidrar till att siktlinjer mellan väg 218 och Trosaån bevaras.

Två transformatorstationer möjliggörs inom planområdet, en i planområdets norra del och en i den södra delen. Ytorna för dessa planläggs som kvartersmark för transformatorstation (E₂).

I planområdets mellersta del planläggs en yta som kvartersmark för pumpstation (E₃).

Arbetsplatser

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

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och bedöms få en god tillgänglighet.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykel

In- och utfart till planområdet föreslås ske i norr från väg 218 via den norra infartsgatan och i söder från Nyängsvägen. En nord-sydlig huvudgata sträcker sig inom planområdet, varifrån in- och utfart till fastigheterna inom området sker. Gatumiljön kommer att utformas på ett sätt att den södra delen ges en stadsmässig gestaltning anpassad till vårdcentralen, bostadskvarteret samt den småskaliga trafikmiljön utmed Nyängsvägen. Trafik kopplat till verksamhetstomterna, besökande och leveranser, kommer att riktas norrut mot huvudinfarten vid cirkulationen vid 218 och Bråtagatan. I den södra delen kommer vägen i huvudsak att trafikeras av besökande till vårdcentralen, bostadskvarteret samt infartsparkeringen.

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

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

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

Trafikverket är idag huvudman för väg 218 som passerar i den östra delen av planområdet. Diskussioner pågår mellan kommunen och Trafikverket om ett kommunalt övertagande mellan planområdesgränsen och cirkulationen vid Trosaporten. Arbete pågår med vägplan för omfattande trafiksäkerhetsåtgärder utmed väg 218 mellan Augustendal och E4. Enligt tidplanen kommer genomförandet av åtgärderna att påbörjas under år 2023 och i samband med att detta färdigställs kommer väghållaransvaret att skifta från Augustendal och söderut. Mot bakgrund av det läggs väg

218 in i detaljplanen med kommunalt huvudmannaskap även om övertagandet inte är genomfört ännu. Ett avtal rörande drift och underhåll av vägen inom kommunalt huvudmannaskap kommer att upprättas mellan Trosa kommun och Trafikverket.

Parkering

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

Störningar och risker

Farligt gods

Inom ramen för detaljplanen har en övergripande riskanalys, utifrån Trosa kommuns riskanalysmodell, gjorts för att fastställa behov av skyddsåtgärder och riskavstånd med anledning av närheten till sekundär led för farligt gods. Analysmetoden utgår ifrån en modell framtagen av Norr- och Västerbottens länsstyrelser som syftar till en mer differentierad bedömning utifrån förhållanden som råder på platsen. Modellen tar hänsyn till områdets topografi och egenskaper, trafikprognoser i ett 2040-årsperspektiv, rådande hastighetsbegränsning mm. Detta gör att resultatet från riskanalysen är betydligt mer lokalt förankrad till rådande förhållanden än mer generella som endast utgår ifrån geografiskt avstånd oavsett ovanstående faktorer. Inom ramen för framtagandet av metoden har riskanalyser från exempelvis Nyköpings och Södertälje kommun studerats då flera av riskkällorna och transportlederna är detsamma, väg 219, 800, E4 och Södra stambanan. Utifrån de skyddsavstånd som definierats i Norr- och Västerbottens riskanalys har Trosa kommun valt att använda de som är mest likvärdiga när det gäller järnvägstransporter. Där har typ av järnväg och trafikering utgjort urvalskriterier. När det gäller bilvägar har samma skyddsavstånd valts utifrån typ av väg, antal fordon och hastighetsbegränsning.

I Trosa stad utgörs målpunkter för farligt gods som passerar planområdet i huvudsak av en drivmedelsstation belägen nordost om den tänkta nya cirkulationen på väg 218, en sjömack vid Trosa gästhamn samt kemisalen på kommunens högstadium Tomtaklintskolan. Även kommunens reningsverk utgör en målpunkt. I Trosa finns inte någon hamn där vidare skeppning ut från transportleden är möjligt vilket gör att transporter till skärgården inte passerar Trosa stad. Trosa hamn utgörs endast av gästhamn samt båtplatser för fritidsbåtar. Det finns inte några förutsättningar för att etablera någon annan typ av hamn vare sig utifrån läget på land eller utifrån hur djupförhållandena ser ut. Verksamhetsområdet öster om väg 218 i anslutning till planområdet är fullt utbyggt utifrån gällande detaljplaner och det är mycket begränsade möjligheter att stycka av eller komplettera med nya industrilokaler som skulle kunna utgöra målpunkter för farligt gods. I de detaljplaner som tagits fram de senaste 25 åren har dessutom särskilda hänsynsbestämmelser lagts till för att undvika traditionell industri med områdespåverkan. Begränsade delar av verksamhetsområdet har fortfarande äldre detaljplaner men i takt med att området utvecklats har dessa ersatts av nya.

Med tanke på att Norr- och Västerbottens riskanalys är utformad för att säkerställa en trygg och riskfri miljö för orter med gruvdrift med betydligt mer omfattande och farliga transporter än i Trosa kommun har kommunen bedömt att riskanalysens resultat med marginal speglar risk och pekar på när fördjupande analyser och utredningar behöver tas fram. Uppfylls Norr- och Västerbottens länsstyrelses rekommendationer på skyddsavstånd och/eller skyddsåtgärder är detta tillräckliga även i Trosa kommun.

Riskanalysen som genomförts visar inte på behov av några omfattande särskilda åtgärder eller krav på säkerhetsavstånd. Detaljplanen kan genom bestämmelser säkerställa de behov som finns.

Sekundär transportväg för farligt gods

I samtliga detaljplaner belägna inom 150 m från fastställd transportväg för farligt gods görs alltid en systematisk genomgång av risk kopplat till farligt gods utifrån kommunens fastställda riskanalysmodell från 2021. Aktuellt planområde gränsar till väg 218 som är sekundär transportväg för farligt gods. I Trosa stad finns ett fåtal målpunkter för farligt gods där den största mottagaren är Trosa gästhamn som bland annat rymmer en sjömack. Således är det framför allt bensin och diesel som är aktuellt och med viss säsongsvariation av antal transporter. Därutöver utgör bland annat ortens högstadieskolors kemikalier mål för leveranser. Antalet transporter är förhållandevis liten och mängden av farligt gods överlag begränsad, dock behöver frågan utredas och klargöras.

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

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

Inom planområdet planeras för olika typer av lättare verksamheter. Merparten av dessa ryms inom kategoriseringen Zon B och C vilket är mindre känslig verksamhet respektive normalkänslig verksamhet. Givet mängden trafik sett i ett 2040-perspektiv, hastighetsbegränsning och övriga förutsättningar på platsen behöver detaljplanen inte införa några skyddsavstånd för dessa verksamheter i detaljplanen. Det krävs heller inte några särskilda fysiska åtgärder. För områden med känslig verksamhet, Zon D, behöver detaljplanen säkerställa vissa skyddsavstånd för ny bebyggelse. Förutsatt att inga åtgärder vidtas får byggnader inte placeras närmre än 35 m från väg 218. Vallas fastigheten in behöver ett avstånd om 20 m säkerställas i förhållande till väg 218 och uppförs byggnad med brandfasad kan byggnad placeras 10 m från väg 218. Inom Zon D ryms bostäder i flerbostadshus och vård vilket båda planeras inom området. Det planerade bostadskvarteret är lokaliserat mer än 35 m från väg 218 och den föreslagna vårdcentralen förses med planbestämmelse om brandklassad fasad, att friskluftsintag ska riktas bort från vägen samt att utrymning ska kunna ske bort från väg 218. Därutöver är placering av byggnad reglerad så att behov av skyddsavstånd från väg säkerställs.

De typer av farligt gods som kan orsaka skador kan relateras till antingen brand, explosion samt giftiga eller explosiva gaser. När det gäller risk för brand eller explosion bedöms risken vara liten för skada inom planområdet dels med tanke på att antalet transporter är förhållandevis få i kombination med rådande avstånd mellan byggnader och väg. De transporter som främst är aktuella när det gäller brandfarliga och explosiva varor i form av gasoluber framför allt till hamnområdet.

Beträffande explosiva gaser kan risk finnas för omfattande skador om detta leder till en explosion. De tre olyckor som kan inträffa är gasmolnexplosion, BLEVE ("Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion") eller jetflamma och omfattningen avgörs av hur stort läckage det handlar om. Generellt gäller att sannolikheten för BLEVE är mycket låg såväl vid litet, medelstort eller stort läckage eftersom det kräver en mycket snabb uppvärmning av den oskadade tanken och där tryckökningen inte hinner avlastas genom fungerande säkerhetsventil eller där förloppet helt enkelt är för snabbt för säkerhetsventilen. Det krävs att en direkt antändning har skett vid en intilliggande tank som orsakat jetflamma direkt riktad mot den oskadade tanken. Sammantaget är sannolikheten för att detta skulle infalla samtidigt mycket liten.

Gasmolnexplosioner orsakas av att explosiv gas läcker och driver i väg och sedan antänds. Planområdet är öppet och vindutsatt. Rådande vindriktning är syd-sydvästlig vilket gör att eventuella läckage och utsläpp utmed väg 218 kommer att driva från planområdet. Sannolikheten bedöms som låg för att gas ska kunna fångas i fickor intill vägen. I stället kan vinden vid ett eventuellt läckage verka för att gasmolnet skingras och därmed minskar risken för explosion högst avsevärt.

Om en gasbehållare punkteras och antänds kan en jetflamma bildas. Antänder denna ett gasmoln eller snabbt värmer upp en sluten tank kan omfattande skador uppstå. En jetflamma uppstår i direkt anslutning till läckaget vilket sannolikt gör att den planerade bebyggelsen är skyddad dels genom den avskärmning som finns utmed väg 218 samt dels genom de skyddsåtgärder som vidtas vid tillbyggnaden av den nya hallen.

När det gäller utsläpp av giftiga gaser bedöms även där risken som i det närmaste obefintlig för olyckor med tanke på det mycket begränsade antalet transporter. Även om sannolikheten är låg för olyckor i anslutning till planområdet, måste ändå statusen för väg 218 som sekundär led för farligt gods beaktas.

Den typ av farligt gods som framför allt transporteras invid planområdet på väg 218 är drivmedel till Trosa Gästhamns sjömack. Det handlar om bensen och diesel och antalet transporter är till viss del säsongsberoende. Störst risk för olyckor är framför allt vid lossning vilket utretts för den föreslagna drivmedelsstationen och som redovisas i planhandlingen men som inte berörs vad gäller transporter till gästhamnen. I det fall en olycka med fordon som transporterar drivmedel sker utmed sträckan finns risk för utsläpp av drivmedel. Exempelvis handlar det om risk för att drivmedel samlas och riskerar att antändas med besvärliga följd effekter som konsekvens eller att drivmedel läcker ut och orsakar föroreningar av vatten och mark. Ytterligare en risk är att brandfarlig vätska inte antänds utan orsakar ett gasmoln som riskerar att antändas. Med tanke på ovanstående redovisning bedöms risken för antändning av gasmoln som liten.

Risken för direkta skador orsakade av fordon som kör av vägen bedöms som mycket liten eftersom hastigheten är begränsad till 50 km/h, vägen är tydligt avskild från kvartermarken genom ett djupt dike samt en gång- och cykelväg. Därutöver säkerställer detaljplanen att byggnader placeras på ett säkert avstånd från väg 218. När det gäller hantering av eventuella läckage finns flera åtgärder som kan användas. För att förhindra effekter av utsläpp av drivmedel kan åtgärder vid behov framför allt vidtas inom vägområdet för väg 218. Idag är Trafikverket huvudman och vägområdet ska vara

anpassat för att minska risken för negativa effekter av en olycka. Trosa kommun kommer att ta över vägen från Augustendal till Trosaportens cirkulation och i samband med det kommer delar av vägen att byggas om för att ansluta det nya verksamhetsområdet till väg 218. I samband med det kommer hantering av farligt gods att utgöra en del i projekteringsarbetet och Trosa kommun kommer att säkerställa att t.ex. diken utformas för att förhindra utbredning och spridning av brännbara vätskor. Det definierade vägområdet i detaljplanen säkerställer att detta går att genomföra.

För att minska risk för påverkan inom kommande byggnader anger plankartan bestämmelser som säkerställer brandklassad fasad vid vårdcentralen samt att utrymningsvägar och friskluftsintag lokaliseras i riktning bort från väg 218. Utifrån kommunens systematiska riskanalys, vilken tar hänsyn till rådande förhållanden på platsen, reglerar detaljplanen de avstånd och krav på åtgärder för att möjliggöra byggnation inom ett närmre avstånd än de 150 m Länsstyrelsen generellt anger i sina riktlinjer från 2015. Genom dessa bestämmelser säkerställs att vårdcentralen kan lokaliseras inom aktuell plats samtidigt som angöring för ambulans samt eventuellt smittsamma patienter kan säkerställas på ett trafik- och patientsäkert sätt.

Drivmedelsstation

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

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

När det gäller risker för explosion och brand på tankstationer har de regelverk som gäller samlats i en handbok från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB): "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" (MSB 2015).

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

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

¹ Bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats

² Gäller för minst en utrymningsväg. Nödutgång bör inte mynna mot pumpområdet.

³ Fristående garage, förråd etc.

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

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

Drivmedelsstationen föreslås placeras inom den fastighet som är belägen närmast planområdets norra infart från väg 218 för att minimera farligt gods-trafik inom planområdet. Kvartersmark inom 25 meter från väg 218 samt inom 15 meter från den norra infartsgatan planläggs som mark där byggnader inte får uppföras. Avgränsningen av kvartersmark säkerställer att levererande fordon kan angöra och lämna drivmedelsstationen utan att behöva backa.

Geoteknik

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

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 bl.a. stabilitetszoner med tillhörande rekommendationer inför framtida planeringsarbete. Aktuellt område är i huvudsak beläget inom stabilitetszon II minst 50 m från stranden där anges att det normalt är tillräckligt med en erfarenhetsbaserad bedömning utförd av geotekniker. I vissa fall kan undersökningar och beräkningar behöva göras. Inom ramen för såväl den här detaljplanen som för Infart västra Trosa och tidigare planerad bostadsbebyggelse har betydligt mer djupgående geotekniska utredningar tagits fram.

Inför granskningen har ett kompletterande PM rörande geotekniken tagits fram i syfte att ytterligare klargöra de geotekniska förutsättningarna inom planområdet. Området är över tid utrett inom ramen för olika projekt. Trafikverket har genomfört omfattande utredningar i samband med planarbetet för Infart västra Trosa och det har även tidigare funnits intresse att exploatera delar vilket gjort att även andra delar undersökts. Utifrån detta PM rekommenderas bl.a. följande inför genomförandet av detaljplanen:

Sättningar och förstärkningsåtgärder för grundläggning projekteras i senare skede. Frågor avseende översvämning och stabilitet hanteras i planskedet.

Hur vatten avleds i framtiden bör beaktas så att erosion (erosion i slänt mot ån och i ån) eller att förhöjda portryck på grönytan utmed ån inte skapas.

Den damm/vattenfördröjningsmagasin som planeras i de södra delarna av planområdet projekteras med hänsyn inarbetat till att marken invid ån och närmaste del av dammen inte får belastas samt att inga upplag, trafik eller maskiner får finnas i grönområdet utmed ån.

Förhöjda marknivåer, släntas av inom den egna kvartersmarken så att all naturmark förblir opåverkad av tillkommande last. Eventuellt kan markförstärkning krävas även för avsläntningen för att motverka marksättningar. Inga materialupplag, parkeringar, byggtrafik/trafik eller uppjusteringar av marknivån tillåts inom grönområdet mot årummet.

Sweco bedömer det som synnerligen viktigt att en helhetslösning utarbetas för hela området så att respektive exploatör får klara riktlinjer för vad som får/måste göras för att området i slutskedet ska ha en fungerande helhet med avseende på stabiliteten och vattenfrågorna.

Inför den förnyade granskningen har ovanstående utredning ytterligare kompletterats och utifrån den går att konstatera att det inte föreligger någon risk för stabiliteten eller erosion inom området. En zon om minst tio meter ska hållas helt obelastad närmast åfårans krön liksom att vegetationen bevaras. Detta säkerställs genom det omfattande stråk allmän plats Natur utmed hela åstranden inom planområdet. Inga uppfyllnader, trafiklast eller snöupplag tillåts inom detta område vilket tydliggörs genom upplysning på plankartan. Inom kvartersmark kommer marken att höjas vilket kan behöva stabiliseringsåtgärder. Inom den nordvästra delen av planområdet finns lera med hög sensitivitet vilket behöver utredas inom ramen för kommande geotekniska utredningar i samband med bygglov. Släntning ska ske inom den egna fastigheten. Vid projektering av dagvattendammen i söder ska kompletterande geotekniska utredningar tas fram för att säkerställa anläggningen. Vid anläggandet ska marken närmast ån inte belastas med upplag, trafik eller maskiner.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Förslag till dagvattenhantering – huvudprinciper

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

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

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



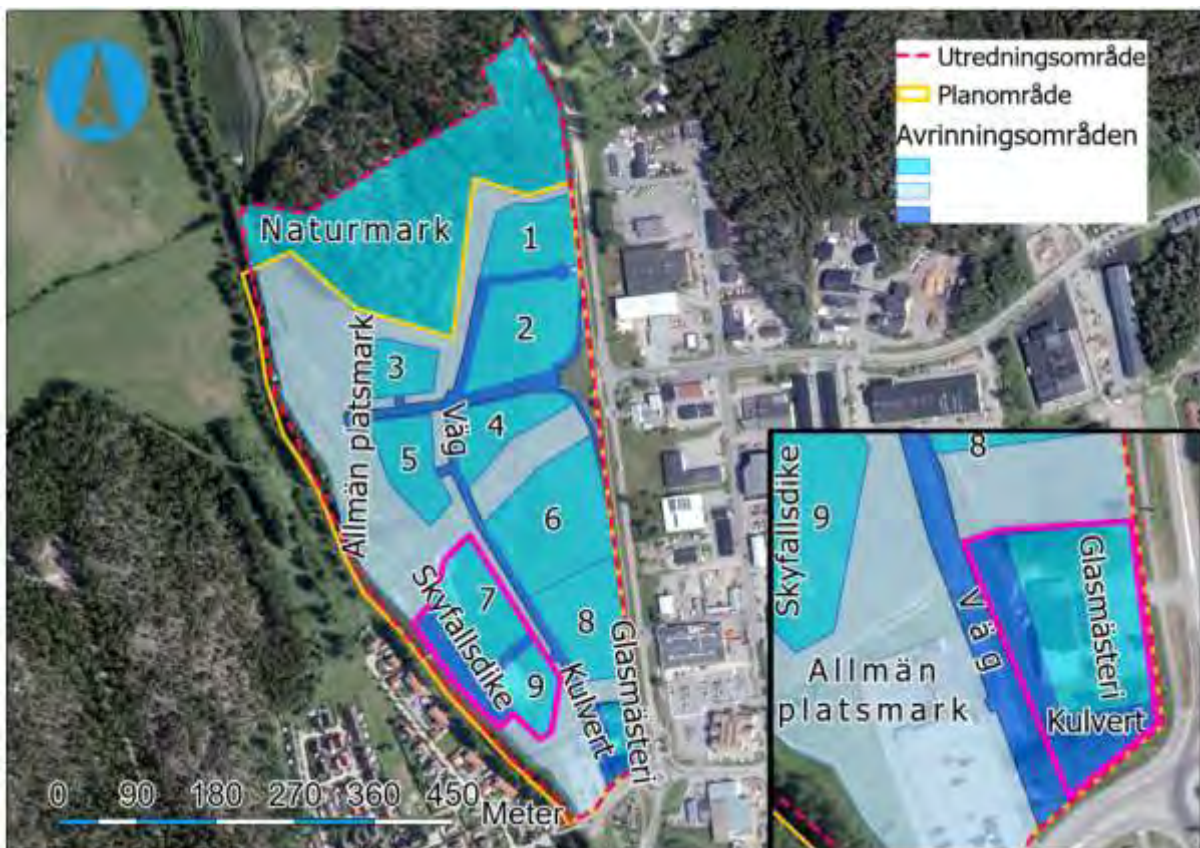
Det uppsamlade diket kommer kunna omhänderta ett dimensionerande flöde. Därefter kommer diket svämplan, park- och grönytor kunna översvämmas. Vägar kommer därefter användas som

skyfallsväg. Till sist, för att utrymma vatten vid extrema händelser och brädda skyfallstorna, föreslås en skyfallsväg direkt ut i Trosaån.

Förslag till dagvattenhantering – kvartersmark

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

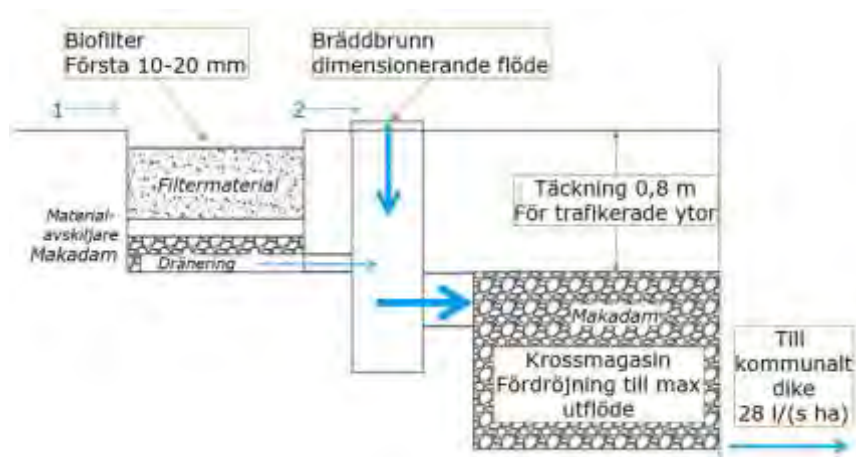
För att inte öka avrinningen från planområdet behöver dagvattnet fördröjas inom planområdet. I figur och tabell nedan finns de föreslagna kvarteren redovisade tillsammans med den fördröjningsvolym som krävs för respektive kvarter för att den totala avrinningen inte ska öka.



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

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

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



Exempel på dagvattensystem inom kvartersmark. Bild: Ramboll.

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

Inom planområdet möjliggörs för att anlägga en drivmedelsstation och i anslutning till arbetet med dagvattenutredningen har även effekter av förorening vid en sådan studerats. Eftersom jordarten i området är lera, som har låg hydraulisk konduktivitet, kommer underjordiska föroreningar sannolikt att spridas längs med dagvattenledningar snarare än genom marken. Vid bensinpumpar förväntas en högre andel olje- och bensinspill än vid andra trafikerade ytor. Dock ligger bensinpumparna, där spill oftast uppkommer, under tak. Att skapa ett separat avrinningsområde för bensinpumparna och marken kring dessa, samt förlägga detta avrinningsområde under tak kommer att minska risken för spridning av föroreningar vid skyfall. Ett avrinningsområde skapas med en höjdrygg som omringar området – på så sätt leds vatten som faller utanför området bort från området. Vatten från spillplattor och centralpåfyllare leds via oljeavskiljare till spillvattennätet om under tak, för att minimera inverkan på recipienten.

Eventuellt olje- eller bensinspill kring parkeringsytor och övrigt runt bensinpumparna under tak, riskerar att transporteras till recipienten vid skyfall när ledningssystemet svämmer över. Detta kan

motverkas med skyfallsvolymer i nära anslutning till drivmedelsstationen. Det är praktiskt om endast vatten från drivmedelsstationen leds till dessa ytor (eget avrinningsområde), för att inte överdimensionera skyfallsvolymerna för renare skyfallsvatten. I och med att avrinningsområdet fränkopplas övriga områden bör inga större rinnvägar passera bensinstationen och transportera föroreningar till recipient. Skyfallsvolymerna kan anläggas täta för att minimera risken av föroreningar till grundvattnet, och kan tömmas med dagvattenbrunn till oljeavskiljare innan vidare avledning till det allmänna dagvattensystemet. Skyfallsytan skulle även kunna bli ett katastrofskydd i samband med större läckage.

För denna fastighet är det extra viktigt att det finns dagvattenanläggningar som tillåter infiltration, exempelvis skelettjordar eller växtbäddar. Dessa bör dimensioneras för att klara en stor del av den årliga årsavrinningen, om möjligt minst 20 mm/per reducerad area. Målsättningen bör vara en mer omfattande dagvattenhantering än omkringliggande fastigheter eftersom denna riskerar att bidra med en betydande föroreningsbelastning. Allt dagvatten från fastigheten bör passera en oljeavskiljare och inte avledas direkt till ett krossmagasin.

Om det uppstår oljehinna i dagvattendammen kan en oljeskärm installeras vid dagvattendammens utlopp vilken kan separera olja, alifater, PAH och andra mindre vattenlösliga ämnen. Föroreningarna bör dock hanteras så nära källan som möjligt, det vill säga inom fastighetsgränsen för drivmedelsanläggningen. Kontroll av utloppet från fastigheten till krondiket bör göras för att kontrollera att dagvattenhanteringen fungerar korrekt. Vid synliga tecken på oljeföroreningar (lukt, hinner, etc) bör kompletterande åtgärder inom fastigheten utredas.

Förslag till dagvattenhantering – allmän plats

Trosa kommun är idag fastighetsägare till i stort sett hela planområdet. Detaljplanen anger kommunalt huvudmannaskap och det är kommunen som kommer att projektera, samt bygga ut alla allmänna anläggningar och därefter ha ansvar för drift och underhåll. På allmän platsmark föreslås ett uppsamlande dike med en damm innan utlopp till Trosaån. Vatten från vägar leds via biofilter innan utlopp i diket. Parkeringar renas även med biofilter och fördelaktigt även med oljeavskiljare. Oljeavskiljare rekommenderas oftast för parkeringar med över 20 platser.

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

Innan kulverten under Nyängsvägen (och slutligen utsläpp i Trosaån) föreslås en dagvattendamm som kan fördröja den ökade volymen som exploateringen av planområdet innebär, utan att kulverten behöver dimensioneras upp. Dammar kan både minska flödestoppar och rena vatten genom sedimentation och växtupptag. Ett uppskattat intervall på fördröjningsvolymen som krävs för att fördröja flödet till den kapacitet som finns under Nyängsvägen är ca 1500 – 2500 m³. Denna volym behövs utöver den permanenta vattenytan i dammen.

Förslag till hantering av översvämningsrisk

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

regleras lägsta golvnivå inom kvartersmark utifrån dessa rekommendationer. Inga källare får anläggas inom planområdet.

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

Föreslagna planeringsnivåer inom planområdet för hantering av översvämningsrisker.

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

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

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

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

Den befintliga byggnaden i planområdet sydöstra del ligger lägre än ett 100-årsflöde i Trosaån. Den planerade gatan väster om byggnaden rekommenderas maximalt ha ett vattendjup på 0,2 m vid ett 100-årsflöde. Nyängsvägen, som planeras ligga kvar på befintlig nivå, blir då lägre än planerad väg. Översvämning från höga flöden i Trosaån kan därmed tränga in över Nyängsvägen. Glasmästeriet kommer då vara skyddat mot ca ett 50-årsregn. Det skapas på så sätt ett instängt område vid skyfall, vilket det även är i befintlig situation, och en skyfallsyta krävs för att minska riskerna för byggnaden. Dock behöver grundvattenytan beaktas för att inte få långvarigt stående vatten inom skyfallsytan.

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

Trosa kommun reglerar generellt höjd för grundläggning i detaljplaner med bestämmelsen lägsta golvnivå. Översiktsplanen från 2022 rekommenderar som lägsta golvnivå om +2,8 m (RH2000) men utifrån den dagvattenutredning som tagits fram är höjden för ny bebyggelse inom kvartersmark reglerad till +3,2 m generellt och +3,8 m för den nya vårdcentralen. Höjdregeringen säkerställer att framtida byggnader klarar eventuella höga flöden från Trosaån eller kraftig nederbörd. Inom ramen för detaljplanarbetet har hela tiden avvägningar behövts göras när det gäller höjd på byggnader och mark i förhållande till de starka kulturmiljöintressen som råder på platsen. Utifrån framtagna utredningar kan byggnation säkerställas inför framtiden om föreslagna höjder följs. Att ändra bestämmelsen till lägsta grundläggningsnivå riskerar att höja marken och byggnaderna på ett sätt som kan bidra till att riskera värden i riksintresset för Trosaåns dalgång. Utöver detta finns en inbyggd risk i att ändra bestämmelsen då Trosa kommun generellt använder sig av lägsta golvnivå som bestämmelse i detaljplaner. En otydlighet och olika bestämmelser kan riskera att misstag görs i den framtida handläggningen av bygglov. Trosa kommun har därför bedömt att riksintressets värden och krav vägt tyngre än att ändra planbestämmelsen som reglerar lägsta höjd.

Rening

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

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

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

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

Slutsatser

Principen för dagvattenhanteringen inom detaljplanen är att dagvattnet fördröjs och renas inom respektive fastighet innan vidare avledning till dike. Föreslaget dike ska vidare kunna avleda dagvatten från allmän platsmark samt de fördröjda flödena från kvartersmark. Slutligen avleds diket till en dagvattendamm som ett sista fördröjningssteg innan anslutning till befintlig dagvattenkultvert under Nyängsvägen. En viktig åtgärd kommer även vara att anlägga ett skyfalls-/bräddningsdike som förbinder det större diket med Trosaån. Med det system och de åtgärder som föreslås bedöms detaljplanen kunna genomföras utan risk för skada på människors hälsa och miljö.

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

Värme

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

El och solceller

Planområdet elförsörjs av Vattenfall Eldistribution AB.

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

Tele och fiber

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

Avfall

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

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär att tidigare odlingsmark om **ca 13 hektar** tas i anspråk för byggnation av verksamheter och bostäder. En framtida byggnation innebär en strukturell förändring av landskapet då landskapsrummet omdefinieras från ett öppet landskap till en bebyggd miljö. De tillkommande byggrätterna är främst lokaliserade till planområdets östra delar - bort från Trosaån. Detta minskar den visuella påverkan på riksintresset i vyer från norr, då bebyggelsen endast kommer framträda i begränsad mån. Den funktionella påverkan är avgränsad till markanvändningen som byts, från

brukad mark till bebyggd mark. Idag finns inga stråk eller kommunikationer över ytan och planförslaget kan bidra med ökad tillgänglighet till Trosaån och dess närhet.

Genom planförslaget påverkas landskapsbilden i de södra delarna av riksintresset. Dock är området delvis avskilt genom topografin från vyerna norrifrån. Det är främst den västra delen av planområdet bedöms vara exponerat. Sett från centrala delar av riksintresset påverkas därmed viktiga egenskaper såsom möjligheten att avläsa topografin i begränsad omfattning. De östra delarna av planområdet har bedömts ha en lägre känslighet eftersom de inte är exponerade mot de centrala värdena av riksintresset. Byggnationer där bedöms inte behöva framträda i större mån vilket begränsar påverkan på riksintressets värden. I vyer från ån kan en exploatering innebära en betydande påverkan, omfattningen är dock helt beroende på hur tillkommande bebyggelse och landskap utformas. Området kring ån är särskilt betydande för möjligheten att förstå de kulturhistoriska sambanden från Trosa till Trosa kyrka, vilken är en viktig och betydande egenskap i riksintresset. I de västra delarna finns också viktiga funktionella och visuella samband som är direkt kopplade till Trosaån som en långsträckt och sammansatt kulturmiljö. Genom att anpassning av planförslaget gjorts genom utformning och begränsningar i höjder samt väl tilltagna ytor för allmän platsmark - Natur bedöms påverkan på riksintresset vara begränsat.

Efter samrådet utökades planområdet i norr för att planmässigt säkerställa spridningskorridorer för vilt. Området är idag inte planlagt och det finns heller inte några planer på att ändra markanvändningen med tanke på områdets natur- och kulturmiljövärden. Syftet var enbart att tydliggöra detta i aktuell detaljplan. Efter granskningen ställdes krav på ytterligare arkeologiska utredningar i det fall planområdet utvidgades. Mot bakgrund av detta har plangränsen återgått till den ursprungliga och spridningsvägarna ges inte planstöd men de kvarstår på samma sätt som det ser ut idag.

Sedan granskningen har vägstrukturen anpassats något för att tillgodose strandskyddslagstiftningen. En förskjutning österut har skett för att minska ytor med kvartermark inom strandskyddat område. För att säkerställa kulturmiljöintresset har kvartermarken kompletterats med prickmark för att styra framtida bebyggelse. Detta gör även att utblickarna från Stora Hunga gård förstärks vilket är mycket positivt då dessa har bedömts som särskilt känsliga för exploatering. Även i söder har sambandet mellan väg 218 och Trosaån förstärks genom att området med allmänplats Natur har utökats.

Miljö

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

Risk

Inom ramen för detaljplanen har en övergripande riskanalys, utifrån Trosa kommuns riskanalysmodell, samt en riskutredning för ny drivmedelsstation gjorts för att fastställa behov av skyddsåtgärder och riskavstånd. I planförslaget regleras bebyggelsens minsta möjliga avstånd mot

väg 218, utformning av fasad, placering av ventilation, avstånd mot infartsgatan vid drivmedelsstationen samt mot angränsande fastighet norr om drivmedelsstationen. Analysen att inte några särskilda åtgärder eller ytterligare krav på säkerhetsavstånd är nödvändiga. Planen kan således utformas på föreslaget vis med hänsyn till väg 218.

Vid eventuellt anläggande av drivmedelsstation inom planområdet ska ett minsta avstånd på 25 meter mellan drivmedelsstationen och nya verksamheter upprätthållas. Om detta avstånd inte kan uppnås bör fasader som vetter mot drivmedelsstationen uppföras i obrännbart material. Transporter inom fastigheten avsedd för drivmedelsstationen kommer att kunna ske utan backande fordon.

Dagvatten

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

Samhällsviktig verksamhet

I Trosa stad finns en vårdcentral som etablerades i slutet av 1970-talet och som var anpassad efter dåtidens Trosa kommun och dess befolkning vilken ökat med ca 85 % sedan dess. Inom vårdcentralen finns bl.a. en primärvårdsmottagning, Folk tandvården och barn- och mödravårdscentral. Dock kan vårdcentralen inte erbjuda samtliga de funktioner Region Sörmland önskar ha samlokaliserade. Det finns inga möjligheter att utöka inom befintliga lokaler och det finns inga möjligheter att bygga ut i anslutning till befintlig vårdcentral eller på annan plats i tätorten. Inom planområdet planeras för en samhällsviktig verksamhet, en ny vårdcentral. Den nya vårdcentralen kommer att inrymma såväl dagens olika verksamheter som en ny familjecentral vilket är ett samarbete mellan Region Sörmland och Trosa kommun. Idag finns inte någon familjecentral i Trosa kommun. Den nya etableringen ger också regionen möjlighet att framtidssäkra primärvård, folk tandvård och övriga funktioner vid en fortsatt utveckling av Trosa kommun.

Lokaliseringen är vald utifrån flera perspektiv. Region Sörmland har haft tydliga krav för en framtida vårdcentral både vad gäller funktioner inom området t.ex. primärvård, SSIH, folk tandvård och möjlighet till familjecentral mm. Dagens vårdcentral kan inte erbjuda samtliga funktioner som efterfrågas och det är heller inte möjligt att komplettera dagens Trosa vårdcentral inom befintliga lokaler. Därutöver har krav ställts på att säkerställa en god tillgänglighet för misstänkt smittade patienter, något som också är mycket svårt att ordna inom dagens lokaler. Dagens Trosa vårdcentral är även svår att angöra för ambulans på ett trafiksäkert sätt under utryckning och det är heller inte möjligt att skapa detta utifrån rådande förutsättningar på platsen. Regionen har liksom Trosa kommun sett stora fördelar med lokaliseringen inom Rådmansbackarna. Möjlighet finns att anpassa den nya lokalen för en optimal arbetsmiljö och miljö för patienter och andra besökare. Närheten till kollektivtrafik är en stor fördel då vårdcentralen ska försörja hela Trosa kommun och det strax intill planeras för en hållplats. I direkt anslutning finns apotek med goda möjligheter till parkering eller gång- och cykelförbindelse. Utifrån de studier som genomförts kan Trosa kommun inte erbjuda någon alternativ plats utifrån de krav och önskemål Region Sörmland ställt.

Genom sin närhet till hållplatser, gång- och cykelvägar samt enkelhet att angöra med bil blir den framtida vårdcentralen tillgänglig för alla som behöver besöka den och dess funktioner. Det finns

goda förutsättningar att skapa cykelgarage, parkeringsplatser och attraktiva utemiljöer för besökarna. En tydlig förbättring jämfört med idag är också möjligheten att säkerställa en patient- och trafiksäker angöring för ambulans och infekterade. Frågan om separata entréer för infekterade har blivit särskilt tydliggjorda de senaste två åren med omfattande antal fall av Covid 19-patienter. Den nya etableringen möjliggör för separata entréer och infarter vilket höjer patientsäkerheten och möjligheten att rädda liv. Utifrån ett längre perspektiv gör planens utformning och föreslagna anpassningar att den nya vårdcentralen lokalisering klimatsäkras långsiktigt.

Klimatanpassning och höga vattenflöden

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

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

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

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocess

- Planbeslut 11 maj 2021
- Beslut om samråd 8 juni 2022
- Beslut om granskning 30 augusti 2022
- Beslut om granskning 2 första kvartalet 2023
- Godkännande av planen andra kvartalet 2023
- Antagande av kommunfullmäktige andra kvartalet 2023
- Laga kraft tredje kvartalet 2023

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planarbetets gång.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och vattenområden inom planområdet.

Om exploateringen medför arbete i vatten ska tillstånd/anmälan enligt 11 kap. miljöbalken sökas hos tillsynsmyndigheten.

Kvartersmark

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

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

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

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

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

Nybyggnadskarta beställs av kommunens mät- och kartentreprenör.

Avtal

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

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

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

Tekniska frågor

VA och dagvatten

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

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

Allmänna ledningar placeras inom allmän plats.

Värmeförsörjning

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

Tekniska utredningar

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

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

UPPHÄVANDEN OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd

Inom planområdet råder strandskydd om 100 m från Trosaån. Sedan granskningen har omfattande justeringar av planförslaget gjorts för att säkerställa ett genomförande av detaljplanen med så liten påverkan på strandskyddat område som möjligt. Exempelvis har området för odlingslotter tagits bort vilket är olyckligt utifrån flera perspektiv. Dels finns ett stort intresse för odlingslotter och möjlighet att odla egna grönsaker samt dels har tidigare genomfört projekt i Vagnhärad visat sig vara framgångsrikt i arbetet att välkomna och integrera nya kommuninvånare.

Vägstrukturen genom området har justerats för att kunna anpassa planlagda områden för verksamheter i förhållande till Trosaån. Anpassningen har samtidigt skett med hänsyn till rådande kulturmiljöintressen och behovet av att säkra en öppenhet och utblickar från höjdpartierna norr om planområdet mot Trosaån. För att ytterligare stärka detta har kvartersmarken i vissa delar markerat som prickmark där byggnader inte får placeras. Även pumpstationen centralt i området har flyttats samt vändplanen i väster har anpassats. Syftet med samtliga anpassningar är att minimera områden med kvartersmark som berörs av strandskydd.



Strandskyddet kommer att upphävas inom röd- och blåskrafferade områden. Rödskrafferade områden visar ny mark som tas i anspråk, medan blåskrafferade ytor redan i dagsläget är ianspråktagna.

Enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen, PBL, får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap 18c § miljöbalken, MB, samt om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunens beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan ska inte, enligt 7 kap 18 f § MB, omfatta ett område som

behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

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

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

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

I den södra delen av planområdet är marken inom det strandskyddade området utbyggt sedan lång tid tillbaka. Stora delar av området är idag inte allemansrättsligt tillgängligt då den till större delen består av åkermark och hårdgjorda ytor. Åkermark kan i vissa fall betraktas som allemansrättsligt tillgänglig mellan sådd och skörd men marken ska under den tiden inte beträdas med hänsyn till brukandet. Allmänheten uppmanas att få godkännande av markägare eller den som brukar marken innan ytor beträds eftersom det under delar av året kan vara svårt att se om exempelvis åkermarken är sådd. Mot bakgrund av det är den allemansrättsliga tillgängligheten mycket begränsad utifrån dagens markanvändning. Med ett genomförande av detaljplanen kommer ytor som idag inte är tillgängliga att bli det vilket gör att allemansrätten stärks av planförslaget.

Jordbruksmarken utgör heller inte några större naturvärden då marken är brukad och därmed är bevuxen med grödor som inte ger en varierad livsmiljö för övrigt djur- och växtliv. Det finns inga naturvärden att skydda och i den mån enskild fastighet berörs är denna yta inte allemansrättsligt tillgänglig. Genom att avsätta ett omfattande område, mellan 50–100 m som Natur med såväl strövområden, albårder, dagvattendammar med mera skapas bättre förutsättningar att utveckla och stärka naturvärden och den allemansrättsliga tillgängligheten i området. Detta regleras i detaljplanen som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa naturvärden och fri passage.

I den södra delen av planområdet påverkas störst områden av strandskydd. Den sydligaste delen är redan idag bebyggd av såväl verksamhetslokaler som återvinningsstation, infartsparkering, skatepark och vägar. Strax norr om detta område planeras ett tätare bostadskvarter samt ett kvarter för verksamhetsmark. Genom att utforma bostadskvarteret utifrån Länsstyrelsens rekommendationer om en tät struktur ges förutsättningar för att häva strandskyddet. Det nya kvarteret kommer att spegla de befintliga flerfamiljshusen på den västra åstranden vid Kungsstrand. Bostadsbyggande har ett nationellt intresse och Trosa som en av landets snabbast växande kommuner har ett behov att säkerställa ett varierat bostadsbestånd. Kvarteret har stor betydelse för att knyta ihop befintliga bostäder med vårdcentralen och övriga Trosa stad och utgör en viktig länk mellan de östra och västra Trosa. Avgränsningen av kvarteret med verksamhetsmark har så långt möjligt anpassats utifrån strandskyddet dock utan att ge avkall på de mycket höga kulturmiljövärden som värnas genom att säkerställa utblickar från höjdpartierna norr om planområdet.

I den nordvästra delen samt centralt i området löper diken. Dikessystemet i nordväst utgör det slutliga reningssteget för Trosa våtmark och dessa underhålls regelbundet i syfte att säkerställa dess funktion i reningsanläggningen. Övriga diken utgörs av avvattningsdiken för åkermarken vilka

underhållsgrävs regelbundet. Samtliga diken är anlagda avvattningsdiken och dessa omfattas inte av strandskydd eftersom de i miljöbalkens mening inte definieras som vattendrag.

Inom allmän platsmark redovisas befintligt gångstråk samt att parkering, väg och diken ska anordnas. Strandskydd upphävs för tekniska anläggningar inom allmänplatsmark i övrigt kvarstår strandskyddet.

Lokaliseringsprövning verksamhetsmark i Trosa stad

Inom ramen för kommunens översiktsplan har en lokaliseringsprövning gällande ny verksamhetsmark i Trosa kommun tagits fram. Den återges i sin helhet nedan.

Trosa kommun har för avsikt att planlägga ett område mellan väg 218 och Trosaån vid infarten till Trosa stad. Delar av området berörs av strandskydd. Som en del i arbetet har en lokaliseringsprövning gjorts som underlag för kommande hävande av strandskydd. Utöver det som redovisats i planbeskrivningen har alternativa lokaliseringar utretts under arbetet med den nyligen lagakraftvunna översiktsplanen ÖP2021 vilket också utgör underlag till kommunens ställningstagande.

Kortfattad bakgrund – utveckling Trosa stad och lokalt näringsliv

Trosa stad har genom historien vuxit från torget och Trosaån och vidare mot norr, öst och väst. De centrala delarna präglas av bostäder i småhus och mindre flerfamiljshus med traditionella verksamhetslokaler i de mest centrala lägena. I takt med att åren gått har staden brett ut sig och vuxit utmed huvudvägarna mot Stensund, Västerljung och Vagnhärad och årsringarna går tydligt att se. I början av 1960-talet när Trosa stod inför en omfattande expansion där befolkningen på kort tid fördubblades planlades ett större industriområde i den norra delen av staden. Området sträckte sig från Stensundsvägen i söder upp mot Augustendal och Tomtaklinskogen i norr. I den expansiva fas kommunen befann sig i byggdes verksamheter ut och idag, efter ett flertal kompletterande detaljplaner är Trosa stads verksamhetsområde fullt utbyggt och det finns inga tillgängliga fastigheter vare sig för nyetablering eller expansion för befintliga företag.

Jämfört med tidigare har verksamheterna ändrat karaktär och där det tidigare var traditionell industri som påverkade omgivningen på olika sätt har störningarna minskat i takt med att företagandet förändrats. Det pågår dock fortfarande tillverkning och traditionell industriverksamhet även idag men i takt med att kraven ökat och teknik utvecklats är störningarna betydligt mer begränsade jämfört med tidigare. Omvandlingen har också lett till att handel och tjänster fått större utrymme liksom att delar av området kompletterats med bostäder.

Idag finns två tydliga verksamhetsområden i Trosa stad, dels det utmed Industrigatan i norra delen av tätorten samt dels hamnområdet med varv och annan båtrelaterad verksamhet i den södra delen. Idag dominerar mindre företag det lokala näringslivet men det är viktigt att komma ihåg att ett av världens ledande luftfilterföretag också har såväl tillverkning som forskning och utveckling lokaliserad till Trosa stad.

Trosa – en expansiv kommun

Trosa är en expansiv kommun som under 2000-talet präglats av hög befolkningstillväxt samt stark utveckling av det lokala näringslivet med högt nyföretagande i kombination med att befintliga företag utvecklats och vuxit. Generellt brukar Trosa benämnas som en pendlingskommun där en stor del av den arbetsföra befolkningen pendlar till arbetsplatser utanför kommunens gränser, främst till Stockholms län. I det sammanhanget är det viktigt att lyfta fram den stora inpendlingen till kommunen. Exempelvis är det fler boende i Nyköpings kommun som pendlar till arbetsplatser i Trosa

än tvärtom vilket är värt att notera med tanke på skillnaden i storlek samt det historiska samband som funnits med Nyköping. Det är också intressant att se att andelen pendlande är i princip densamma idag även om befolkningen ökat mycket kraftigt under 2000-talet. Således går det att konstatera att den lokala arbetsmarknaden följt med befolkningsutvecklingen och vuxit på motsvarande sätt.

Det lokala näringslivet är aktivt och kommunen har en nära dialog med såväl intresseorganisationer som företagen direkt. Efterfrågan på verksamhetsmark är stor både i Trosa och Vagnhärad och under de senaste åren har kommunen försökt planlägga mer verksamhetsmark. En detaljplan togs nyligen fram i Vagnhärad, Mölna äng, vars tomter såldes direkt i samband med att arbetet med plan och utbyggnad av infrastruktur slutförts. När det gäller efterfrågan på verksamhetsmark i Trosa stad har antalet intressenter passerat tresiffrigt för länge sedan.

Idag finns någon enstaka yta planlagd för verksamheter i Vagnhärad som inte redan är bebyggd eller är på väg att bebyggas. Samtidigt har efterfrågan ökat ytterligare. I Trosa finns inte någon verksamhetsmark tillgänglig över huvud taget.

Genomförda studier etablering av ny verksamhetsmark i Trosa stad

Trosa har vuxit ut från de centrala delarna och orten är tydligt avgränsad utifrån topografi. I söder utgör Östersjön en naturlig gräns medan det kraftiga höjdpartiet i Hunga strövområdes södra del tydligt avskiljer Trosa stad mot det vidsträckta naturområdet som sträcker sig mot såväl Västerlång som Vagnhärad. Även i öster utgör ett omfattande skogsområde en naturlig barriär och gräns för stadens utbredning där Tomtaklinskogens naturreservat och Natura 2000-området fortsätter söderut mot Östersjön via Krymla och Bråtanäs. Områden utanför dessa gränsområden utgörs av i hög utsträckning av brukad åkermark och samtliga dessa områden är utöver det påverkade av ett flertal riksintressen varav framför allt de som berör kulturmiljövärden har stor påverkan liksom omfattande stråk med fornlämningar.

Inom ramen för kommunens översiktsplanearbete 2019–2020 gjordes en översyn av möjliga och lämpliga ytor för nya verksamhetsområden på kort och lång sikt. Tre av dessa områden var belägna i Trosa stad. Ett av de studerade områdena redovisades som strategisk mark med inriktning på verksamheter är Rådmansbackarna. I beskrivningen i översiktsplanen anges ett flertal frågeställningar som behöver utredas vidare vid en kommande detaljplaneprocess t.ex. strandskydd, geoteknik, dagvatten, hänsyn till riksintresset för Trosaåns dalgång.

Utöver Rådmansbackarna har två andra områden av motsvarande storlek utretts. Dessa har prövats utifrån gällande förutsättningar på respektive plats. Områdena är förhållandevis likartade med närhet till tätorten och goda möjligheter att ansluta till befintliga vägar och infrastruktur i övrigt.



Trosa våtmark – Hökeberga

Norr om Rådmanbackarna finns ett sammanhängande område med god tillgänglighet till väg 218 och befintlig infrastruktur i form av kommunalt vatten och avlopp. Det ligger transportmässigt strategiskt utmed väg 218 med god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelväg. Området är flackt och enkelt att planlägga men utgörs av brukad jordbruksmark som hör till ett omfattande sammanhängande område. Geotekniken i området kan vara besvärligt med tanke på närheten till Trosaån. Det kan även föreligga risk för översvämning vid framtida höga flöden i ån vilket skulle förutsätta en höjning av marknivån. Området är i sin helhet beläget inom riksintresseområdet för Trosaåns dalgång vilket bl.a. avser att skydda det öppna landskapet mellan Trosa och sjön Sillen. Inom området finns en registrerad fornlämning vilken utgörs av en gårdstomt, Hökeberg. Det finns dock inga synliga lämningar i åkermarken. Det finns inga kända naturvärden inom eller i anslutning till området. Marken är i huvudsak privatägd och brukas av ägaren.

Inom ramen för beredningen till kommunstyrelsens planutskott konstaterade Samhällsbyggnadskontoret att det var ett olämpligt område att omvandla till verksamhetsområde. Dels utgör den del av ett stort sammanhängande brukat åkerlandskap vilket gör det direkt olämpligt

att exploatera. En byggnation här skulle påverka riksintresset för Trosaåns dalgång och risken för påtaglig skada var uppenbar. En utbyggnad skulle även påverka intilliggande bostäder negativt. Mot bakgrund av detta avfärdades detta alternativ på tjänstemannanivå och presenterades aldrig för den politiska styrgruppen.

Tureholms gärde

Öster om Utterviksvägen finns ett vidsträckt område som bl.a. kopplar an till det område kommunen använder som upplag för muddermassor enligt tidigare avkunnad miljödom. Området kan enkelt anslutas till Utterviksvägen och kommunalt vatten och avlopp finns i dess direkta närhet. Kollektivtrafik finns utmed Västerlångsvägen. Gång- och cykelväg går parallellt med Utterviksvägen samt Västerlångsvägen. Det finns inte några kända naturvärden eller registrerade fornlämningar inom området.

Liksom i många andra delar av kommunen kan de geotekniska förhållandena vara besvärliga och det lågt belägna området kan riskera att översvämmas i framtiden i takt med att havsvattennivån höjs. Området är beläget inom riksintresseområdet för Tureholms slott och ligger nära slottet som i sig är ett byggnadsminne. Detta påverkar möjligheten att exploatera området. Idag brukas marken av en arrendator och ägaren är högst sannolikt ointresserad av en förändring av markanvändningen.

Utifrån Samhällsbyggnadskontorets bedömning är platsen olämplig för exploatering eftersom det handlar om att i anspråk ta åkermark i direkt anslutning till Tureholms slott. En utbyggnad av verksamheter skulle riskera att påtagligt skada riksintresset för Tureholms slott samt påverka byggnadsminnets värden. Med tanke på den låglänta terrängen skulle marken behöva höjas avsevärt vilket skulle ge negativa effekter både på kulturmiljön men även för boende i närheten. Mot bakgrund av detta avfärdades även detta område av Samhällsbyggnadskontoret och bereddes aldrig av planutskottet.

Rådmansbackarna

Den norra delen av området markerades redan i ÖP2015 som strategisk mark kopplat till möjlig exploatering i anslutning till Infart västra Trosa. Inriktningen var redan då mot verksamheter. Inför ÖP2021 studerades området igen och slutligen markerades ytan mellan Nyängsvägen i söder och Rådmansbackarna i norr. Utredningen visar på att ytan är förhållandevis stor och kan tillgodose ett stort behov av verksamhetsmark i Trosa stad. Det är tydligt avgränsat i samtliga väderstreck och blir ett naturligt utbyggnadsstråk från befintligt verksamhetsområde öster om väg 218. Det är enkelt att ansluta till befintlig infrastruktur och den stora ytan möjliggör att de delar närmast Trosaån även fortsättningsvis kan utgöra ett attraktivt rekreations- och naturstråk upp mot Vagnhärad. Utmed området går ett av kommunens starkaste gång- och cykelvägsstråk och det är enkelt att ta sig till Rådmansbackarna med kollektivtrafik.

Den samlade bedömningen utifrån förutsättningar på platsen, gällande riksintressen samt övriga allmänna intressen bedömdes Rådmansbackarna vara det enda rimliga alternativet för ett framtida verksamhetsområde för Trosa stad. Samtidigt konstaterades att det fanns frågeställningar som skulle behöva utredas i en kommande planprocess, t.ex. strandskydd, riksintresset för Trosaåns dalgång, geoteknik för att nämna några. Kommunen är ensam ägare till den markerade ytan öster om Trosaån vilket också underlättar en framtida planprocess och genomförande.

Fördjupningsstudier – norra Vagnhärad

Trosa kommun har tidigare genomfört fördjupningsstudier för Vagnhärad i syfte att lokalisera lämpliga ytor för ny verksamhetsmark. Dessa har utgått ifrån då gällande förutsättningar t.ex. dragning av Ostlänken. I takt med att Trafikverkets planering och ställningstaganden ändrats har

också förutsättningarna blivit annorlunda. I ÖP2021 markeras omfattande områden i norra Vagnhärad som strategisk mark och som verksamhetsområden. Dessa är dock helt beroende av slutliga beslut och genomförande av Ostlänken. Det finns idag alltför stora osäkerhetsfaktorer rörande järnvägen som omöjliggör planläggning tillsammans med Trafikverkets tydliga ställningstaganden kring planläggning inom riksintresset för Ostlänken.

Inom ramen för Region Sörmlands utlysning om Attraktiva miljöer har Trosa kommun nyligen genomfört en ny fördjupningsstudie för att inför framtiden kunna vara beredd att påbörja detaljplanering inom den norra delen av tätorten. Sannolikt kommer förhållandevis stora ytor bli tillgängliga för nya verksamhetsområden men så länge slutliga beslut om Ostlänken och dess genomförande inte har fattats råder för stor osäkerhet i området. Kommunen varken vill eller kan planlägga stora områden utan att vara säkra på att infrastruktur planläggs på ett optimalt sätt i förhållande till järnvägen, resecentrum samt andra faktorer inom området.

Trosa kommun har bedömt att det endast är i området mellan Kalkbruksvägen och E4 som större exploateringsområden för verksamheter kommer att kunna byggas ut. I ÖP2021 har även områden utmed väg 218 vid Solberga och Lånesta markerats. Dessa syftar till att binda ihop centrala tätorten och Solberga samt utgöra en naturlig buffert mellan vägen och tillkommande samt befintliga bostäder. Det handlar om en blandning av verksamheter, offentlig service samt i vissa lägen även bostäder. Således inte den typ av verksamhetsområde som kan anläggas i den norra delen.



Ovanstående skiss redovisar en möjlig utveckling i norra Vagnhärad där bostäder är tänkta att etableras i stationsnära lägen samtidigt som områden störda av väg och järnväg ses som möjliga utvecklingsområden för verksamheter. Inom området finns flera olika markägare vilket kräver samarbete och samordning i de kommande planprocesserna. Dock är bedömningen att en utveckling av norra Vagnhärad ligger längre fram i tiden med tanke på Ostlänken relaterat till beslut och genomförande.

Tidplan – möjlig planläggning verksamhetsmark

Som nämnts tidigare är efterfrågan på verksamhetsmark mycket stor i Trosa kommun. Under de senaste åren har t o m befintliga företag inte haft möjlighet att utvecklas och växa inom kommunen och flera tvingats söka sig bort. Det är mycket olyckligt då kommunens ambition är att skapa ett gynnsamt företagsklimat med möjlighet att växa lokalt. En stark lokal arbetsmarknad är en av de viktigaste faktorerna för en långsiktigt hållbar utveckling av Trosa kommun där fler ges möjlighet att både bo och arbeta inom kommunen.

Behovet av ny verksamhetsmark är stort på kort och lång sikt och utifrån de osäkerhetsfaktorer som framför allt påverkar norra Vagnhärad har kommunen bedömt att det inom överskådlig tid inte kommer att vara möjligt att planlägga annan mark än Rådmanbackarna. Osäkerheten kring Ostlänken i kombination med att Trafikverket även fortsättningsvis hävdar riksintresset för järnvägen omöjliggör planläggning av norra Vagnhärad. I ett senare skede kommer detta område att planläggas men kommunen bedömer att det kommer bli aktuellt först längre fram. Området är markerat som strategisk mark i ÖP2021 men behöver utredas ytterligare innan detaljplanering kan påbörjas. Det finns områden sannolikt påverkade av fornlämningar, effekterna av den utbyggda järnvägen i kombination med fastställelse av vilka ytor som påverkas behöver klarläggas för att nämna några osäkerhetsfaktorer. Kommunen är heller inte ensam ägare till marken vilket gör att ett samarbete behöver ske med övriga berörda markägare. Området är i dagsläget starkt påverkat av planeringen av Ostlänken och kommer även att vara det framgent under byggtiden. Det är först när banan börjar trafikeras som alla frågetecken kan rätas ut.

Ny verksamhetsmark på lång och kort sikt i Trosa kommun

Inför framtiden ser det ut att finnas goda förutsättningar att tillgodose det lokala näringslivet med attraktiv verksamhetsmark, framför allt i Vagnhärad samt på lång sikt. Läget är bra utifrån flera aspekter. Området är beläget mellan Kalkbruksvägen och E4 och genomkorsas av Ostlänken och lämpar sig i stora delar bäst för verksamheter då såväl E4 som Ostlänken genererar störningar som begränsar möjligheten för bostäder. Genom närheten till E4 vilken förstärks med den tvåfiliga cirkulation som inom något år byggs vid korsningen Kalkbruksvägen och väg 218 är tillgängligheten god. Det finns mycket goda förutsättningar att stärka kollektivtrafiken i området genom resecentrum för Ostlänken samt anpassade bussar mellan stationen och övriga delar av kommunen. Närheten till befintligt verksamhetsområde gör det möjligt att enkelt bygga ut kommunalt vatten och avlopp.

I Trosa stad inskränks möjligheterna att hitta nya områden av hur tätortens geografiska avgränsning ser ut samt andra mycket starka skyddsintressen. Trosa är i stor utsträckning omgärdat av vatten och sammanhängande skogsområden som tydligt sätter en gräns för hur staden kan fortsätta växa. Utöver andra starka allmänna intressen. Tre områden har utretts inom ramen för den nyligen lagakraftvunna översiktsplanen och två av dessa avfärdades redan på tjänstemannanivå som omöjliga och olämpliga att genomföra. Endast Rådmanbackarna kvarstod med en revidering av avgränsning jämfört med ÖP2015.

Utifrån den genomförda lokaliseringsprövningen menar Trosa kommun att det enda alternativ som pekas ut som möjlig verksamhetsmark för Trosa stad är Rådmanbackarna. Det är också det enda område som kan bli aktuellt att planlägga på kort sikt. På längre sikt kommer områden att öppnas upp i Vagnhärad men det kan tidigast ske längre fram.

Jordbruksmark

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

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

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

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

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

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

I kommunens översiktsplan finns stöd för en utveckling i enlighet med föreslagen detaljplan. Alternativa lokaliseringar för verksamheter har nyligen utretts inom ramen för arbetet med kommunens översiktsplan och det är inte möjligt att etablera verksamheter på annan plats inom en överskådlig tid. I Trosa stad bedöms det inte finnas några utbyggnadsmöjligheter på annan plats och i övriga kommunen finns andra hinder i form av andra intressen såsom riksintresset för Ostlänken och dess utredningskorridor. Inom området skapas plats för en ny vårdcentral för Trosa vilket är av högsta vikt då dagens vårdcentral inte kan klara det behov som numera finns i kommunen. Befintlig vårdcentral är byggd i mitten av 1970-talet och är inte dimensionerad för dagens behov och befolkning. Att lokalisera en vårdcentral på en plats med god tillgänglighet för besökare samt med möjlighet för säker och snabb anslutning för ambulans och andra sjuktransporter är av strategisk

betydelse. Inom planområdet ges möjlighet för Region Sörmland och Trosa kommun att bygga ut en komplett vårdcentral som rymmer de verksamheter som krävs idag och i framtiden. Kommunens samlade bedömning är att området med stöd av översiktsplanen får tas i anspråk för föreslagen bebyggelse och att tidigare användning som jordbruksmark upphör.

Rådmansbackarna ur ett samhällsbyggnadsperspektiv

Sedan slutet på 1970-talet har kommunens befolkning ökat kraftigt och behov och efterfrågan av primärvård, barn- och mödravård, folktandvård och mycket mer har ökat utan att utbudet vuxit i samma takt. Det lokala näringslivet har vuxit starkt under 2000-talet där såväl världsledande som små- och medelstora företag utvecklat sin verksamhet och bidragit till att Trosa kommun är en attraktiv arbetsmarknad såväl för kommunens invånare som för personer som pendlar in till kommunen. Intressant att nämna är att fler pendlar in till Trosa kommun från betydligt större Nyköpings kommun än tvärtom. Företagandet är starkast i länet och intresset för att fortsätta utveckla sin verksamhet eller nyetablera sig i Trosa är högt och den lokala arbetsmarknaden har inte bara betydelse för kommunen utan för hela regionen.

Trosa kommun är mån om att långsiktigt planera för ett hållbart samhälle vilket bl.a. tar sig uttryck i att alltid har en aktuell översiktsplan som både fokuserar på utveckling och bevarande. Inom ramen för kommunens detaljplanearbete handlar det alltid om att väga starka allmänna intressen mot enskilda intressen. När ett område tas i anspråk ska detaljplanen redovisa hur denna avvägning gjorts och tydligt motivera planförslaget. Inom ramen för aktuell detaljplan har förslagets påverkan och anpassning till den känsliga kulturmiljön redovisats och reglerats genom ett flertal planbestämmelser och utformning av strukturen på själva området. Den delvis besvärliga geotekniken har utretts omfattande och hanterats genom anpassning av allmänplats samt genom framtagande av gedigna underlag inför kommande projektering. För att minimera påverkan på Östersjön och Trosaån har en omfattande dagvattenlösning arbetats fram och plats för dess anläggningar säkerställts i detaljplanen. Avvägningar har gjorts gentemot intresset att bevara jordbruksmark och gällande strandskyddslagstiftning. Detta är några exempel från den komplexa process som resulterat i planförslaget.

Anpassningen till strandskyddet har varit komplicerad och det finns delar inom ramen för detaljplanen som är belägen inom 100 m från Trosaån och där strandskyddet kommer att hävas vid ett antagande av detaljplanen. Trosa kommun har gjort bedömningen att detta är förenligt med gällande lagstiftning och erforderlig lokaliseringsprövning visar att det inte finns några motsvarande alternativ inom kommunen där strandskydd inte påverkas. Genom anpassningen till samtliga starka skyddsintressen som finns på platsen möjliggörs både att natur- och kulturmiljövärden lyfts fram och stärks samtidigt som den lokala arbetsmarknaden ges möjlighet att utvecklas och kommunen ges en ändamålsenlig vårdcentral vilket efterfrågats under många år. Det starka intresset att säkerställa detta samt möjliggöra för en fortsatt utbyggnad av det lokala näringslivet är av betydelse för kommunen och dess omland. Att Trosa kommun långsiktigt kan erbjuda en stark lokal arbetsmarknad är av stor betydelse för kommunen men också för länet. Att fler kan arbeta och bo utan att resa stärker det lokala samhället samtidigt som påverkan på miljön kan minska. I en kommun med högt arbetsresande är vinsten av att fler stannar kvar och arbetar inom kommunen påtaglig särskilt utifrån ett långsiktigt klimatperspektiv.

Med tanke på omfattande anpassningar till statlig infrastruktur, anpassning till kultur- och naturmiljö samt behov av geotekniska åtgärder m.m. har kommunen bedömt att en utbyggnad endast utanför strandskyddat område invid väg 218 inte är vare sig rimlig ekonomiskt eller heller god

samhällsbyggnad. Detta skulle resultera i begränsade ytor för verksamheter som på intet sätt skulle tillgodose den omfattande efterfrågan som finns inom kommunen. Kostnaden för utbyggnad skulle bli hög vilket skulle kunna äventyra överenskommelsen med Region Sörmland om en utbyggnad av den nya vårdcentralen eller att planen blir möjlig att genomföra över huvud taget. Det är ytterst tveksamt om det skulle resultera i en förbättring utifrån lagstiftarens intention vad gäller strandskyddet. Den idag brukade jordbruksmarken skulle sannolikt bli svår att bruka med tanke på att den skulle bli svårtillgänglig för jordbruksfordon och med tanke på att den redan idag är uppbruten av diken, tidvis påverkad av vatten som inte runnit undan mm bedöms brukningsvärdet som begränsat.

Genom planförslaget har kommunen bland mycket annat gjort tydliga avvägningar gentemot riksintresset för kulturmiljövården, naturvärden norr om planområdet, anpassningar gentemot vägar, riskkällor och buller, motiverat att jordbruksmark omvandlas samt säkerställt att miljöbalkens intentioner rörande strandskydd om att säkra allemansrättslig tillgänglighet och naturvärden. Detaljplanen säkerställer vidare att området geotekniskt är genomförbart samt att en utbyggnad inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt i Östersjön och Trosaån. Kommande bebyggelse ska utformas på ett kvalitativt sätt för att tillgodose intresset av en gestaltad entré mot Trosa stad. Sammantaget ett omfattande arbete för att tillgodose en god samhällsbyggnad som syftar till ett långsiktigt hållbart samhälle som kan stå emot effekter av framtida höga flöden i Trosaån, tätare skyfall samtidigt som fler kan arbeta lokalt, bo i tätorten och behovet av primärvård säkerställs för lång tid framåt.

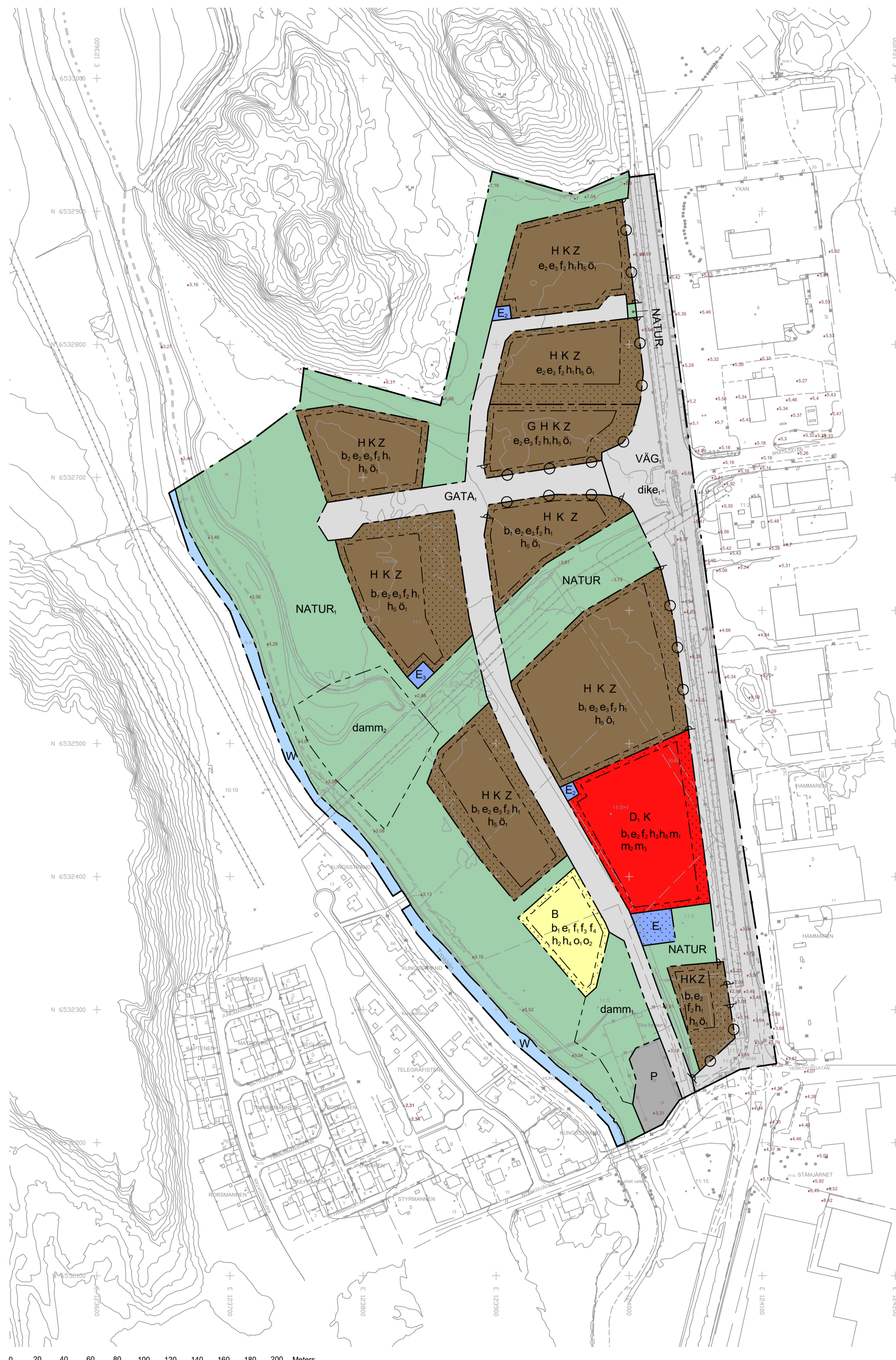
MEDVERKANDE

Från samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson Planchef

Medverkande konsulter

WSP Sverige AB



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA,** Gata, inkluderar funktion för kollektivtrafik.
- NATUR,** Natur.
- NATUR,** Natur. Traditionell åkermark ska hållas öppen.
- VÄG,** Väg. Allé ska finnas.

Kvartersmark

- B** Bostäder.
- D,** Vårdcentral.
- E₁** Atervinningsstation.
- E₂** Transformatorstation.
- E₃** Pumpstation.
- G** Drivmedel.
- H** Detaljhandel.
- K** Kontor.
- P** Parkering.
- Z** Verksamheter.

Vattenområde

- W** Vattenområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- damms** Damms
- damms** Översvämningsyta
- dike,** Diken utmed Adavägen ska utformas för att minimera risk från eventuella utsläpp av farlig vätska

GRUNDKARTA till detaljplan för

Rådmanbackarna

Trosa kommun, Södermanlands län

Kartbeteckningar, primärkarta

- Kvarterstrakt/Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- Staket eller plank/ Stödmur
- Höjdkurva
- Vatten/ Dike
- Häck
- Ägoslagsgräns
- ☒ ☐ Belysningstolpe/ Elskåp
- ☒ ☒ Lövräd/ Barrträd
- ☒ ☒ Lövskog/ Barrskog
- ☒ ☒ Äng/ Åker
- Sv, 000-000.0 Rättigheter och servitut
- Servitut, rättighet, gemensamhetsanläggning

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

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



UPPLYSNING

Naturmark invid Trosaån ska hållas öppen för att koppla an till det öppna landskapsrummet i riksintresset för Trosaåns dalgång (D46).

Inga uppfyllnader, trafiklast eller snöupplag tillåts inom naturmark i anslutning till Trosaån

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- o** Marken får inte förses med byggnad
- o** Marken får inte förses med plank eller staket
- Höjd på byggnadsverk**
- h₁** Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8.0 meter
- h₂** Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8.5 meter
- h₃** Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10 meter
- h₄** Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter
- h₅** Högsta nockhöjd på carport, förråd mm är 5 meter

Skydd mot störningar

- m₁** Byggnad ska ha brandklassad fasad
 - m₂** Lokaler ska kunna utrymmas i riktning bort från Adavägen
 - m₃** Ventilation utformas med friskluftsintag som riktas bort från Adavägen
- Verksamheter får inte vara störande för befintlig och planerad bostadsbebyggelse. Riktvärden för externt industribuller får inte överskridas vid bostadsbebyggelse.

Stängsel, utfart och annan utgång

- o** Utfartsförbud

Takvinkel

- o₁** Minsta takvinkel är 15 grader
- o₂** Största takvinkel är 30 grader

Upphävande av strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark samt inom allmänplatsmark för tekniska anläggningar

Utformning

- f₁** Bebyggelse ska ha träfasad i jordkulörer
 - f₂** Bebyggelse ska ha fasad i jordkulörer med inslag av trä.
 - f₃** Endast flerbostadshus
 - f₄** Uteplatser ska anordnas skyddat i riktning mot Trosaån
- Skyltning ska i huvudsak ske på byggnader. Enstaka gemensamma skyltplaner får förekomma. Skyltning får ej vara föränderlig eller blinkande.

Utförande

- b₁** Lägsta golvnivå är +3.2 meter
 - b₂** Lägsta golvnivå är +3.8 meter
- Grundläggning ska normalt ske genom pålning och följa respektive fastighets geotekniska utredning
Slantning mot Natur i väster relaterad till krav på markhöjning ska hanteras inom kvartersmark

Utnyttjandegrad

- e₁** Största byggnadsarea är 800 m² per för flerbostadshus varav högst 200 kvadratmeter per byggnad
- e₂** Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet
- e₃** Största byggnadsarea är 100 m² per fastighet för komplementbyggnad

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utförande

Kallare får inte finnas

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

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

GRANSKNINGSHANDLING 2

Till planen hör:	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram
<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input checked="" type="checkbox"/> Illustration

Detaljplan för

RÅDMANSBACKARNA Trosa 11:1 m.fl.

Trosa kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling 2		2022-05-11	SBN
		Antagande	
Upprättad 2022-10-24	Reviderad 2023-03-08	Laga kraft	
Linda Axelsson Planchef			

**Detaljplan för del av Trosa 11:1 m.fl,
Rådmansbackarna
Trosa kommun**

Granskningsutlåtande *granskning 2*
2023-05-25



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

Granskningsutlåtande granskning 2

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-01-31 § 16, att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut ett reviderat förslag till detaljplan för del av Trosa 11:1 m.fl, Rådmansbackarna på ny granskning.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2023-03-10. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Granskning har skett från 2023-04-14 t o m 2023-05-05

Under granskningen har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2023-04-13	Postnord	Synpunkter
2	2023-04-16	Synpunkt från boende i Trosa kommun**	Synpunkter
3	2023-04-18	Vattenfall Eldistribution AB	Inget att tillägga
4	2023-04-26	Polisen	Synpunkter
5	2023-04-27	Räddningstjänsten	Ingen erinran
6	2023-05-02	Trafikverket	Ingen erinran
7	2023-05-05	Region Sörmland	Ingen erinran
8	2023-05-05	Statens geotekniska institut	Synpunkter
9	2023-05-07	Naturskyddsföreningen Trosabygden och Naturskyddsföreningen Sörmland	Synpunkter
10	2023-05-16	Länsstyrelsen Södermanlands Län	Synpunkter

** Ej sakägare enligt PBL

Synpunkter

1.Postnord

Postutdelning, gällande reviderad detaljplan Trosa 11:1 m.fl, Rådmansbackarna, Trosa kommun. Dnr SBN 2021/26

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

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

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

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

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

Bemötande

Informationen tas med inför kommande projektering av området.

2.Synpunkt från boende i kommunen, ej sakägare enligt PBL

Nu är det dags att hejda sig i utbyggnader på varje grönyta i Trosa. Rådmansbackarna är inte lämplig att bo el. bedriva Vårdcentral på. Avloppsdammarna ligger nästgårds. Gångstigen runt dessa är det sista fria vandrings området nära "stan". Fågeltornet används av många naturälskare.

Nya Vårdcentralen hade kunnat byggas i anslutning till gamla Vårdc. om kommunen haft lite framförhållning och använt marken i anslutning till densamma. Nu byggs där bostäder.

Behövs mark för bebyggelse så finns sådan, som ej behöver pålas, bakom Nya kyrkogården. Hela högra sidan av vägen upp till vändplanen vid skidbacken.

Rör inte Rådmansbackarna !

Bemötande

Rådmansbackarna är sedan lång tid tillbaka markerat i kommunens översiktsplan

som strategisk mark med inriktning på verksamheter. Behovet av verksamhetsmark är stort tack vare ett växande och välmående lokalt näringsliv samtidigt som det är svårt att hitta områden som är lämpliga och möjliga att utveckla för ändamålet. Utöver det har behovet av en utvecklad och utbyggd primärvård i kommunen vuxit i takt med att befolkningen vuxit. Dagens vårdcentral är ifrån mitten av 1970-talet och motsvarar sedan länge inte behovet av primärvård i kommunen. Dessutom saknas en del av de funktioner som regionen önskar samla vid en vårdcentral.

Trosa våtmark och dess dammar är belägen norr om planområdet. Våtmarken utgör det sista reningssteget för Trosa reningsverk. Det handlar om att vatten som renats och som skulle kunna släppas ut direkt får ett sista reningssteg genom dammarna och tillhörande diken. Våtmarken i sig utgör inte något hinder för att planera för verksamheter, bostäder eller vårdcentral. Exploateringen bedöms heller inte påverka våtmarken eller fågeltornet negativt. Höjdpartiet Rådmansbackarna skiljer effektivt av planområdet från våtmarksområdet. Genom detaljplanen stärks också gångstråket Våtmarks promenaden. Det sker ingen förändring för fågeltornet utan det kommer finnas kvar.

Att bygga ut eller ersätta dagens vårdcentral på plats har inte varit aktuellt av flera skäl. Lokalerna utnyttjas av andra verksamheter som expanderar t ex Ängsgården. Det skulle vara dyrt och komplicerat att bygga ut och bygga om befintlig vårdcentral för att möjliggöra de funktioner som regionen och kommunen efterfrågat. Platsen är dessutom besvärlig att angöra för ambulans och smittspridande patienter. Utöver detta saknas samma goda tillgång till kollektivtrafik som på den nu föreslagna platsen och det är heller inte möjligt att utöka kollektivtrafiken på det sätt som vore önskvärt.

Geotekniskt skiljer sig inte Rådmansbackarna från stora delar av övriga kommunen. Att pålning eller annan grundläggning krävs vid byggnation i Trosa är snarare regel än undantag. Den yta som nämns i yttrandet invid Friluftsvägen är i stort sett i sin helhet markerad som prioriterad grönstruktur i kommunens översiktsplan och särskilt viktig för närrecreation och friluftsliv. Det finns därmed inte stöd för att använda detta område för bostadsändamål.

4. Polisen

Polismyndighetens roll i samhället är att ansvara för ordning och säkerhet. Vidare är vår uppgift att verka brottsförebyggande och främja trygghetsskapande verksamhet. I en detaljplan finns ofta många aspekter som har med det trygghetsskapande och brottsförebyggande att göra varför Polismyndigheten kommer att lägga störst vikt vid att belysa dessa.

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

cykelkopplingar möjliggörs där infart till området för fordonstrafik kan ske både från norr och söder.

Rådmansbackarna ska med hänsyn till omgivningarna utvecklas till en ny stadsdel för verksamheter, med handel och en drivmedelstation i norr samt ny vårdcentral med familjecentral och folktandvård samt bostäder i söder. Reglering och utformning av området har anpassats utifrån de råd kulturmiljöanalysen tagits fram. På östra sidan av Ådavägen (LV 218) finns ett område med liknande markupplåtelse; verksamheter och näringsliv. Planområdets närmaste privatbostäder ligger i sydost, med Trosaån som avdelare.

Endast ett fåtal bostäder planeras byggas i området som i övrigt upplåts till Vårdcentral, handel, verksamheter eller kontor. Platsen kommer enligt planförslaget också inrymma en drivmedelsstation vilket tillsammans med vårdcentralen kommer att locka till sig ett flöde av människor. Planområdet visar dock på två återvändsgator där verksamheter skall vara belägna som traditionellt stänger varje eftermiddag. Flödet av människor blir på dessa gator mindre och den sociala kontrollen likaså vilket kan vara gynnsamt för en motiverad gärningsperson. Dessa platser bör tidigt planeras med brottsförebyggande åtgärder som minskar objektets betydelse likväl med åtgärder som ökar graden av formell som informell kontroll.

Hela området; öster och det föreslagna området väster om LV218 har en "näringslivskaraktär" utan nämnvärd bostadsbebyggelse. Planförslaget visar dock på en genomtänkthet i beskrivningen att fasader skall ha dova kulörer med inslag av trä och skyltning ska i huvudsak ske på byggnader, enstaka gemensamma skyltpelare får förekomma och skyltning får ej vara föränderlig eller blinkande. Planförslaget visar på att gestaltningen skall ha stor vikt då området representerar själva entrén till Trosa.

Den bostadsbebyggelse som planeras i den sydvästra delen skall i sin design knyta an till omgivande bebyggelse för att inte sticka ut i förhållande till den omgivande kulturmiljön vilket främjar tanken på genomtänkthet och i förlängningen förutsättningarna för trygghet.

Förutom den sociala kontrollen och gestaltningen vill Polismyndigheten belysa några andra brottsförebyggande och trygghetsskapande aspekter:

Kommunen bör vinnlägga sig att det etableras en mix av olika funktioner i området. Det bör, ur ett trygghetsskapande perspektiv och med flöden av människor i åtanke, finnas verksamheter med olika öppettider och/ eller verksamhetstider under så stor del av veckan som möjligt. Verksamheter som erfarenheten visar intresserar en homogen skara människor bör inte få etablera sig i närheten av varandra, heterogenitet bör eftersträvas-en blandad skara människor av olika åldrar främjar den sociala kontrollen och minskar skav och friktion.

Området som nyetableras bör omgärdas av en tydlighet, särskilt som det i den södra delen skall etableras bostäder. Gränsen mellan området som är bostäder och det som är näringsställen bör vara tydliga genom avgränsningar eller markeringar. En liten mur representerar en gräns; en forcerbar grind representerar innanför och utanför. Området bör också förebygga felkörningar med karta över området, kompletterat med tydliga adressmarkeringar på fasader. Adressen Bråtagatan 9 bör nian vara tydlig på fasaden; det gagnar inte bara besökaren utan också blåljusverksamhet

Om byggnader med stora kala fasader skall etableras bör distanser till dessa villkoras; planteringar, stängsel eller häckar kan förebygga skadegörelse genom klotter. Kala väggar kan också villkoras bort till förmån för specifik byggnadsstil eller motsvarande för att göra platsen mindre intressant för klottrare. Fasader bör dock ej beklädas med material som möjliggör att man kan klättra upp på tak.

Belysningen i ett område kan vara en avgörande förutsättning för trygghet. Kommunen kan villkora att byggnadernas belysning skall utformas på ett sådant sätt att denna kompletterar den belysning som kommunen ansvarar för. Fasadytor kan belysas och ge ett indirekt sken som kompletterar gatubelysningen. Graden av kontroll blir bättre om kommunens egen belysning kompletteras med belysningspunkter inne på områden som annars skulle varit extra mörka. Ljusa eller mörka platser är i sig inte otrygghetskapande; det är de skarpa kontrasterna man *som besökare passerar* som skapar otrygghet. Utöver dessa perspektiv har Polismyndigheten ingen ytterligare erinran.

Bemötande:

Vid planläggning av området har en mängd aspekter beaktats och vägstrukturen är utformad utifrån hänsyn till den känsliga kulturmiljön samt geotekniska förhållanden, hantering av dagvatten mm. Det är alltid en fördel att skapa flöden inom vägnätet och undvika återvändsgränder. I det här fallet har det inte varit möjligt att planlägga för vägar på annat sätt.

Detaljplanen reglerar gestaltning och möjlighet till avskärmning av fastigheterna. Av kulturmiljöskäl är det inte möjligt med plank och liknande. Genom att planen möjliggör en blandad bebyggelse med såväl bostäder som verksamheter, vårdcentral och återvinningsstation skapas flöden av besökare över en stor del av dygnets timmar. De allmänna miljöerna har kommunalt huvudmannaskap och ska utformas på ett kvalitativt sätt. Med tanke på läget vid entrén till Trosa stad har gestaltningen varit en viktig fråga att reglera. En del av de aspekter som lyfts i yttrandet hanteras i bygglovskedet.

6. Trafikverket

Trafikverket har med anledning av den förnyade granskningen inga nya synpunkter att framföra och har heller inget att invända mot att detaljplanen antas.

Trafikverket vill dock fortsatt uppmärksamma nedanstående från det föregående yttrandet:

Trafikverket och Trosa kommunen är sedan tidigare överens om att kommunen ska ta över väghållarskapet för väg 218, delen Verktugsgatan-Torpavägen. När Trafikverkets projekt väg 218 Vagnhärad-Trosa är färdigställt ska överenskommelsen om förändrat väghållarskap fullföljas. Trafikverket välkomnar framöver en fortsatt dialog kring den formella hanteringen av väghållningsfrågan.

Information

Eftersom anslutning till den allmänna vägen inte är reglerad i plankartan vid området Vårdcentral, vill Trafikverket uppmärksamma att tillstånd krävs för eventuell ny utfart så länge vägen har statlig väghållare (väglagen § 39).

Bemötande:

Informationen sparas inför kommande genomförande av detaljplanen.

8.Statens geotekniska institut

Yttrande över förnyad granskningshandling

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

Underlag:

1. Plankarta, granskningshandling, upprättad 2022-10-24, reviderad 2023-03-08
2. Planbeskrivning, granskningshandling, upprättad 2022-10-24
3. PM Geoteknik Detaljplan Rådmansbackarna, upprättat av SWECO, 2023-03-31
4. Markteknisk undersökningsrapport, upprättat av SWECO, 2023-03-31
5. Stabilitetsberäkningar, upprättat av SWECO, 2023-03-31

Planens förutsättningar

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

SGI:s tidigare yttranden

SGI har tidigare i samrådsskedet och i granskningsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandena är daterade 2022-07-15 respektive 2022-11-17, dnr. 5.1-2206-0605.

SGI:s synpunkter

SGI noterar att planområdet har förkortats längst norr ut och koloniområdet har tagits bort sedan förra granskningen. Det finns kvarstående frågor från tidigare granskning:

Utredningsnivå

En geoteknisk utredning för planläggning ska utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. GK2 enligt IEG Rapport 6:2008. SGI anser inte att utredningen uppfyller kravet på detaljerad nivå inom hela planområdet. SGI anser att utredningen behöver kompletteras.

Säkerhetsfaktorer

SGI anser att val av säkerhetsfaktor behöver förtydligas och att valet behöver göras med hänsyn till osäkerheter och att det finns kvicklera inom och i anslutning till planområdet. I IEG:s rapporter och i SGI:s vägledning 8 finns vägledning kring hur valen ska göras vid förekomst av kvicklera.

SGI anser att hela planområdet ska ha samma säkerhetsfaktor, "Nyexploatering" enligt IEG Rapport 4:2010. "Annan mark " kan inte väljas för områden inom planområdet.

Kvicklera

I norra delen av området finns det enligt Trafikverkets rapporter lera med hög sensitivitet. Inga ytterligare undersökningar har utförts med avseende på att bedöma om det finns kvicklera i planområdet.

Det behöver säkerställas att ett kvicklereskred inte påverkar planområdet. SGI anser att det behöver säkerställas att i planen föreslagna markanvändning inte orsakar otillfredsställande stabilitet inom planområdet. Det behöver även säkerställas att otillfredsställande stabilitet utanför planområdet inte påverkar planområdets stabilitet. Beräkningar som bekräftar det behöver bifogas i geotekniskt PM.

Stabilitet

SGI saknar bedömning av stabilitet för södra delen av planområdet. SGI anser att nuvarande handlingar behöver kompletteras med stabilitetsberäkningar för planerade förhållanden dvs. med avseende på belastning från planerade uppfyllningar och permanenta schakter (exempelvis nedsänkta grönytor för dagvattenhantering som planeras att utföras i närheten av väg) samt belastning från byggnader, parkering och trafik.

SGI saknar även en bedömning av stabiliteten för planerade förhållanden norr om sektion A-A.

Åtgärder och restriktioner

Stabilitetsberäkningarna har utförts med en zon om 10 meter närmast Trosaån där

inga belastningar har medräknats i stabilitetsberäkningarna. På plankartan har upplysningar till detaljplanen införts:

" Inga uppfyllnader, trafiklast eller snöupplag tillåts inom naturmark i anslutning till Trosaån"

Att denna zon närmast Trosaån inte belastas alls är en förutsättning för att tillfredställande stabilitet ska uppnås. Detta avser uppfyllnader, upplag såväl som variabla laster såsom trafiklast, last från maskiner vid skötsel etc. SGI vill lyfta frågan hur kommunen kan tillse att denna zon inte belastas i praktiken. Om det inte är möjligt rekommenderar vi att de belastningar som inte är möjliga att styra bort inkluderas i stabilitetsberäkningarna. Detta blir särskilt viktigt om kvicklera förekommer i området.

SGI instämmer i [3] att det är viktigt att en helhetslösning utarbetas för hela området så att respektive exploatör får klara riktlinjer för vad som får/måste göras för att området i slutskedet ska ha en fungerande helhet med avseende på stabiliteten och vattenfrågorna.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Eventuella åtgärder eller restriktioner som krävs för att marken ska bli långsiktigt stabil behöver säkerställas i planen på ett juridiskt godtagbart sätt.

Bemötande:

Inför kommande granskning kommer de geotekniska förutsättningarna att utredas ytterligare.

9.Naturskyddsföreningen Trosabygden och Naturskyddsföreningen Sörmland

I detta yttrande framför Trosabygdens Naturskyddsförening och Naturskyddsföreningen Sörmland sina synpunkter med anledning av granskningsversion nr 2. Nedan benämns bägge föreningarna Naturskyddsföreningen.

Naturskyddsföreningen vidhåller tidigare framförd uppfattning men vill återigen lyfta de centrala synpunkter vi har på kommunens förslag om exploatering av åkermark, strandskyddat område och riksintresseområde.

Om behovet av mer mark för hantverk, småindustri etc, och en ny vårdcentral

En ny vårdcentral utgör en viktig samhällsfunktion, vilken Naturskyddsföreningen tillskyndar. Det är dock inte självklart att den föreslagna placeringen vare sig är den enda, eller den rätta. Föreningen ber förvaltningen att återigen genomföra en lokaliseringsprövning, och att i det sammanhanget beakta följande synpunkter:

- den, i närtid, framtida befolkningstillväxten, inte minst i Vagnhärads

centralort till följd av Ostlänkens tillkomst, ett nytt Resecentrum och tillskapandet av nya bostadsområden, gör att placeringen av en framtida vårdcentral bäst kan förläggas till Vagnhärad. Naturskyddsföreningen har i ett tidigare ärende (ombyggnationen vid Vagnhärad centrum) pekat på möjligheten att etablera en ny vårdcentral i Vagnhärad centrum. En sådan placering skulle dessutom utjämna ortens sociala och kulturella status, i relation till Trosa som kommunens huvudort, vilket föreningen anser vara önskvärt.

- just med tanke på befolkningstillväxten, samt ett ökat vårdbehov i befolkningen, skulle ovanstående placering av en ny vårdcentral, möjliggöra att en mindre vårdcentral, med ett mer begränsat utbud, skulle genomföras i Trosa, då en sådan inte skulle kräva samma markyta, som en större sådan skulle göra. Om det vid en ny prövning inte skulle gå att få fram någon alternativ placering, så förordar Naturskyddsföreningen att nuvarande markanvändning i området förändras, så att "Trosa vårdcentral" planeras och förläggs till den södra delen av Rådmansbackarna, vilket innebär en flytt av återvinningsstationen, infartsparkeringen, skejtparken, samt en expropriering av fastigheten där idag en bilglasfirma har sin verksamhet.
- Planförslaget motiveras i hög grad, förutom behovet av en ny vårdcentral, av behovet för mer mark för småindustri, hantverk etc. I det sammanhanget vill föreningen peka på frigörandet av redan exploaterad, hårdgjord mark, med infartsparkering, busstation m.m., i anslutning till den nuvarande järnvägsstationen i Vagnhärad, vilken kommer att frigöras inom en snar framtid, då ingen persontrafik längre kommer att ske på Nyköpingsbanan. Här ser föreningen stora möjligheter, att i ett läge nära eventuella industrispår då järnvägen ska innehålla godstrafik, erbjuda näringslivet i kommunen, attraktiv mark.

Naturskyddsföreningen anser att planförslaget Rådmansbackarna skulle medföra en olämplig lokalisering av bebyggelse av en rad skäl, bland annat följande:

1. Den värdefulla Trosaåns dalgång med sina riksintressen skadas påtagligt av den tänkta exploateringen.
2. Det mycket värdefulla stråket för rörligt friluftsliv samt växt- och djurliv skulle påverkas påtagligt och negativt.
3. Det saknar stöd i miljöbalken att bebygga åkermark. Vi behöver den för odling. Lerhaltig åkermark med god vattenhållande förmåga blir allt viktigare i takt med den globala uppvärmningen och ökad förekomst av extremväder.
4. Strandskyddade områden påverkas negativt
5. Riskerna för översvämningar, med accelererande klimatförändringar och stigande havsnivåer, försämrar förutsättningarna för all bebyggelse inom det föreslagna planområdet
6. Landskapsbilden påverkas negativt från alla väderstreck
7. Att exploatera åkermark för att åtgärda brist på verksamhetsmark i det kortsiktiga perspektivet är inte ansvarsfullt i en situation där Sverige måste

öka sin självförsörjningsgrad

Kommunen menar att riksintresset för kulturmiljövård samt landskaps-sammanhanget som ligger till grund för riksintresset inte påverkas negativt av detaljplanen, vilket Naturskyddsföreningen tvärtom menar är uppenbart. Landskapsrummet i Trosaåns dalgång görs smalare genom den planerade byggnationen, och känslan hos den som kommer inresande till Trosa österifrån på väg 218, kommer att vara densamma som möter besökarna vid Stockholms infarter. Det påverkar landskapsbilden negativt i alla väderstreck. Att upplevelsevärdet av detta i landskap som redan är småskaligt kring Trosaån; landskapet med slingrande Trosaån och Hedebykulturen, påverkas negativt och försämras är uppenbart.

Har kommunen tillfrågat kommuninvånare och besökare om upplevelsen av det landskapet?

Att dessutom ta bort området med odlingslotter ur planförslaget av hänsyn till riksintressen, samtidigt som planeringen sker av verksamhetsområden enligt planförslaget, anser vi vara helt motsatt vad som vore lämpligt nyttjande av detta område. Det är ju odling som är önskvärd på åkermarken! Inte bebyggelse och vägar!

Kommunen skriver "Naturmark bevaras längs Trosaån och Rådmansbackarna vilket främjar friluftslivet och skapar spridningskorridorer för djur och natur." Detta är felaktigt! Spridningskorridor för djur och natur finns redan och planförslaget om det genomförs kommer att försämra spridningskorridoren. Försämringen kommer av att landskapsrummet för djur och natur trycks ihop och korridoren blir smalare.

Att kommunen vill planlägga korridoren för att hålla den öppen ser Naturskyddsföreningen som ett hot mot de livsmiljöer för växt- och djurliv som finns i dag längs Trosaån. Vi jämför med de radikala åtgärder som kommunen gjort med alridån mellan Nyängsvägen och Trosa kvarn där allt busk- och fältskikt (örtskiktet) avlägsnats. De flerstammiga alarna har omvandlats till solitärer. En liknande åtgärd längs Trosaån norr om Nyängsvägen vore förödande för växt- och djurlivet.

Kommunen skriver nu att man har påbörjat ett arbete för att "hitta alternativa lösningar för de behov och brister som projekt Infart Västra Trosa skulle lösa". Det är intressant att det plötsligt finns alternativa lösningar till Infart Västra Trosa; det innebär att vägverkets fyrstegsprincip inte tillämpades fullt ut i projektet Infart Västra Trosa. Enligt fyrstegsprincipen ska inte ny väg anläggas förrän alla andra alternativ är utredda. Kommunen har tidigare hävdats att Infart Västra Trosa var den enda möjliga utvecklingen för Trosa; något som uppenbarligen inte stämde.

Kommunen skriver "En mindre yta intill väg 218 är planlagd som kvartersmark för pumpstation i stadsplan för Tomtaklints industriområde från 1976". Är inte

genomförandetiden för denna detaljplan utgången? Här råder en förvirring som måste klargöras. Vilka planer är beslutade och gäller för området!?

Kommunen får det att framstå som att exploateringen är positiv för Trosaån och Stadsfjärdarna genom att skriva: "Inom området finns stora ytor att fördröja och rena dagvatten vilket kommer att minska påverkan på Trosaån och stadsfjärdarna av sediment och näringsämnen." Faktum är att vid planläggning ska miljö kvalitetsnormer följas. En exploatering enligt planförslaget, med fler hårdgjorda ytor, kommer inte att minska påverkan på vattenmiljöer utan i de dammar som anläggs kommer föroreningar att hamna, föroreningar som inte tidigare fanns i området.

Kommunen skriver "Utmed Trosaån finns även bevarade albårder och ytor som lämnats från odling som syftar till att fånga upp gödningsämnen från åkermarken innan vattnet når Trosaån." Ytorna längs ån lämnades i samband med att våtmarkspromenaden anlades 2003 när Trosa våtmark togs i drift. Zonen är mycket viktig och värdefull för växt- och djurlivet utmed ån och det är centralt att vegetationen inte röjs undan. Om buskskiktet tas bort och alar friställas som skett nedströms från Nyängsvägen till Trosa kvarn så skadas förutsättningarna för biologiska mångfalden längs ån såsom fågelliv, insekter mm. Det vore en åtgärd som förutsätter strandskyddsdispens och som Naturskyddsföreningen anser skulle sakna stöd i miljöbalken.

Kommunen skriver "Diket ingår som sista steg i Trosa kommuns reningsverk och kommer från dammar norr om Rådmanbackarna och vattnet släpps i Trosaån strax söder om korridoren." Detta stämmer inte. Vattnet från Trosa våtmark når Trosaån precis nedströms Trosa kvarn. Efter provtagningspunkten, där flödesmätaren vid Trosa våtmark sitter, leds vattnet via utloppsdiket och den anlagda Nyängsdammen (vid kraftledningen). Därefter leds vattnet via diket österut och vidare i diket längs västra sidan om väg 218. Den sista biten leds vattnet i kulvert till utsläppet nedströms kvarnen på östra sidan om Trosaån. I utloppsdiket från våtmarken finns bland annat vattensalamander. Om inte groddjur påträffades vid inventeringen som det redovisas till med datum 2016-05-23 så var den bristfällig.

Kommunen skriver om Trosa våtmark som att den utgör ett polersteg efter reningsverket. Faktum är att våtmarken under många år hade en avgörande funktion för att Trosa reningsverk skulle klara reningsvillkoren i tillståndet från länsstyrelsen. Att enbart beskriva Trosa våtmark som ett polersteg efter reningsverket är direkt felaktig beskrivning av våtmarkens betydelse.

Naturskyddsföreningen anser att planområdet är låglänt och olämpligt för bebyggelse. Riskerna med accelererande klimatförändringar och högre frekvens av extremväder är skäl nog till att inte lokalisera bebyggelse i detta område.

Bemötande:

Valet av lokalisering av en framtida vårdcentral i Trosa stad har utretts utifrån hur

kommunen prognosticerar sin framtida befolkning samt inom vilka områden det är möjligt att etablera en vårdcentral utifrån Region Sörmlands behov och önskemål. det handlar om att hitta en plats som är lätt att nå för många med kollektivtrafik och bil men också som är tillgänglig för gående och cyklister på ett rimligt sätt. De verksamheter som ska rymmas inom vårdcentralen ska ges den plats som behövs och ur ett beredskapsperspektiv måste det vara enkelt för såväl smittade som ambulans att angöra och lämna vårdcentralen .

Utifrån kommunens bedömning av framtida befolkningstillväxt och var den i huvudsak kommer att ske delar kommunen svarandens åsikt att det på sikt kommer att behövas en vårdcentral även i Vagnhärad. Det minskar dock inte behovet av en ny vårdcentral i Trosa stad. Kommunens bedömning är att det kommer finnas behov av två vårdcentraler i framtiden. I detaljplanen för Vagnhärad's torg ges möjlighet till en etablering av en ny vårdcentral och exploitören för diskussioner med möjliga utförare inför en kommande utbyggnad.

Region Sörmland har framfört tydliga önskemål om vilka verksamheter som ska rymmas inom den nya vårdcentralen. Det handlar både om att säkerställa och möjlighet att utveckla de verksamheter som finns idag vid Trosa vårdcentral men även om att komplettera med nya. Kommunen har inte för avsikt att expropriera den fastighet som idag rymmer ett glasmästeri utan etableringen kan ske på kommunens mark strax norr om denna.

Det stämmer att när Ostlänken är utbyggd och persontrafiken flyttar från Södra stambanan frigörs stora ytor invid Vagnhärad's station. Dessa kan mycket väl bli aktuella för omvandling och möjliggöra ny verksamhetsmark dock med vissa restriktioner. Tyvärr ligger detta längre fram i tiden, järnvägsplanen för Ostlänken är t ex inte fastställd ännu. Därför är inte möjligt att inom överskådlig tid kunna genomföra en sådan omvandling. Södra stambanan är en fastställd primär transportled för farligt gods och banan kommer att bli kvar i framtiden. Eftersom den i huvudsak kommer att trafikeras med godståg då Ostlänken endast är avsedd för persontrafik är det en faktor att beakta vid framtida planläggning. Den behöver vidare prövas i en kommande översiktsplaneprocess för att studera lämpligheten. Det råder en omfattande efterfrågan på verksamhetsmark i kommunen. Näringslivet har och fortsätter växa och kommunen behöver aktivt medverka till att stärka den lokala arbetsmarknaden. På kort sikt finns i dagsläget inte något alternativ till Rådmansbackarna men när samtliga beslut finns rörande Ostlänken och restriktionerna inom dess riksintresseområde lyfts kommer omfattande ytor i Vagnhärad att öppnas för fortsatt planering.

Planförslaget har anpassats för att undvika att riskera att skada riksintresset för Trosaåns dalgång. En konsekvensanalys har tagits fram och placering, utbyggnadsstråk och gestaltungsbestämmelser mm har anpassats utifrån den. Trosa kommun menar att planförslaget inte påverkar riksintresset negativt.

Genom planförslaget skapas ett omfattande stråk utmed Trosaån där

Våtmarkspromenaden kommer att vara kvar och stärkas. Ytorna har ökat vilket stärkt det gröna nord-sydliga stråket därutöver har ytor tagits bort i den norra delen av planområdet vilket tillsammans med att höjdpartierna Rådmansbackarna också stärker såväl för djur- och växtliv men även för strövande besökare.

I planbeskrivningen motiveras varför åkermark tas i anspråk för detaljplanen. Marken är uppdelad av avvattningsdiken, reningsdiken från Trosa våtmark, kraftledningsstråk samt delar av marken påverkas periodvis av stående vatten. Brukningsvärdet har bedömts som lägre och därmed är föreslagen detaljplan motiverad.

Utmed Trosaån löper ett brett område planlagt som allmänplats Natur. Bredden på detta område är mellan drygt 50 m och drygt 80 m. Inom denna yta kommer det allmänna gångstråket Våtmarkspromenaden att förbättras samtidigt som dess naturvärden kan diversifieras och stärkas genom att mer blandad växtlighet ges möjlighet att etablera sig jämfört med idag. Trosa kommun menar att det finns skäl att häva strandskyddet och detta redovisas i planbeskrivningen.

Inom ramen för detaljplanen har bland mycket annat en dagvattenutredning tagits fram som redovisar såväl hur skyfall ska hanteras med fördröjning och rening inom området men också en översvämninganalys kopplat till närheten till Trosaån. Detaljplanen säkerställer ytor för fördröjningsmagasin och översvämning vid höga flöden i Trosaån. Placering av byggnader regleras liksom att kontinuerlig avrinning från byggnader säkerställs genom bestämmelser på plankartan. Utöver det regleras lägsta golvnivå för den framtida vårdcentralen för att ytterligare säkerställa byggnationen från negativa effekter i framtiden.

Landskapsbilden har utretts inom ramen för kulturmiljöanalysen. Den vy som särskilt lyfts som viktig är den från Stora Hunga och söderut samt från höjdpartierna norr om planområdet. Dessa vyer säkerställs genom placering av och höjder på byggnader, hur vägarna har dragits, samt hur det gröna stråket utmed Trosaån har avgränsats. Jämfört med idag kommer området att förändras men detta utgör en del av Trosa stad och är en naturlig fortsättning av det befintliga verksamhetsområdet.

Trosa kommun har gjort bedömningen att det är möjligt att ta aktuell jordbruksmark i anspråk för planens ändamål. Dock beklagas att det område som föreslagits för odlingslotter varit tvungen att tas bort. Även odling i liten skala kan stärka invånarnas självförsörjning och intresset för detta är stort. Något som bl a märks i efterfrågan av de odlingslotter som etablerats i Vagnhärad samt intresset för kommunens Odlas vardagsmaten-projekt.

Riksintresset för Trosaåns dalgång syftar till att lyfta fram länets mest fornlämningstäta område vilken visar lång kontinuitet i bebyggelsen som anpassats successivt efter landhöjningen. Värden som lyfts fram är kopplade till de många fornlämningsmiljöerna från bronsålder till senmedeltid och de flesta av de värden

som lyfts är lokaliserade i den norra delen runt Vagnhärad och dess omgivning. Det öppna landskapet framförallt runt Wappersta-Lundby lyfts fram som särskilt viktiga ur ett upplevelseperspektiv då landskapets läsbarhet underlättar förståelsen från bronsålderslämningarna och dess sammanhang. Värden såsom det öppna landskapet med gårdar och byar samt möjligheten till utblickar är viktiga för riksintresset. Den del av riksintresset som är aktuellt inom ramen för föreslagen detaljplan är belägen i riksintressets allra sydligaste del och är tydligt avskild från det öppna landskapet norr om Rådmanbackarna som tydligt uppvisar de värden riksintresset ämnar skydda. Utifrån den kulturmiljöanalys som tagits fram har anpassningar gjorts för att tillgodose riksintresset.

Området har varit markerat helt eller delvis i kommunens översiktsplan som tagits fram i enlighet med PBL. Planförslag har kommunicerats med såväl kommuninvånare, myndigheter, föreningar m fl.

Trosa kommun är den första att beklaga att området för odlingslotter fått tas bort. Detta har skett utifrån Länsstyrelsens synpunkter på skäl att häva strandskyddet. Kommunen kommer dock fortsätta utreda möjligheten att etablera odlingslotter i Trosa stad.

Genom att omfattande områden planläggs som Natur och allmänplats säkerställs en spridningskorridor inom planområdet trots att markanvändningen ändras i andra delar. Skillnaden mellan det område som nämns i yttrandet beläget söder om Nyängsvägen och utanför aktuellt planområde och det inom planområdet är hur ytorna är planlagda. Söder om Nyängsvägen är marken planlagd som parkmark vilket signalerar en annan typ av skötsel jämfört med naturmark. Inom planområdet ska den mer naturliga karaktären behållas och det är inte aktuellt med liknande åtgärder som söder om Nyängsvägen.

Inom ramen för planarbetet för Infart västra Trosa gjordes en omfattande analys utifrån Trafikverkets fyrstegsprincip. Den resulterade i att för att komma tillrätta med identifierade behov och brister var steg 1-3 åtgärder inte tillräckliga utan en ny väg behövdes för att uppnå projektets mål och att avlasta centrala Trosa. Kommunen drev projektet tillsammans med Trafikverket och ambitionen var att påbörja byggnation när vägplanen vunnit lagakraft. I samband med framtagandet av förfrågningsunderlaget gick det att konstatera att kostanden skjutit i höjden på ett sätt som omöjliggjorde ett genomförande. Därför avslutades projektet dock kvarstår de problem som vägen syftade till att lösa varför ett nytt projekt inleddes tillsammans med Region Sörmland och Trafikverket. I all samhällsplanering handlar det om att göra avvägningar såväl utifrån olika intressen men också utifrån ett ekonomiskt perspektiv och det hade varit oansvarigt att gå vidare med ett projekt vars kostnad ökat i den omfattning Infart västra Trosa hade gjort. Långsiktig hållbarhet handlar inte bara om allmänna intressen utan även om ekonomi.

Ytan väster om väg 218 i direkt anslutning till korsningen vid Bråtagatan är planlagd för en pumpstation för avloppsvatten. Genom den nya detaljplanen ersätts

dessa bestämmelser av den nya. Genomförandetid är en planjuridisk term som reglerar den tid en exploatör eller fastighetsägare är garanterad en byggrätt enligt detaljplanen. Tiden kan sättas till fem, tio eller 15 år. Om kommunen väljer att upphäva eller ändra detaljplanen under löpande genomförandetid har exploatör eller fastighetsägare rätt till ersättning för byggrätter som inte utnyttjas. Sker detta efter att genomförandetiden gått ut menar lagstiftaren att då har man försuttit sin chans och är det så att det finns byggrätt kvar behöver inte kommunen ersätta den förlusten. Det är olyckligt att begreppet ofta feltolkas. En detaljplan gäller fram till dess att den ändras eller upphävs när den vunnit lagakraft och det stämmer att genomförandetiden gått ut för aktuell detaljplan. Dock gäller bestämmelserna fortfarande för området på samma sätt som flera av Trosa stads centrala fastigheter fortfarande är reglerad i en detaljplan från 1928.

Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram som säkerställer att MKN Vatten inte påverkas negativt av ett genomförande. Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark och när det gäller gatumarken kommer en allmän anläggning att byggas ut för att säkerställa rening och fördröjning av dagvatten.

Det kommer inte ske någon förändring av albårderna utmed Trosaån inom planområdet.

Planbeskrivningen ses över vad gäller dikessystemet för Trosa våtmark samt dess funktion inför antagandet. De utredningar som tagits fram inom ramen för projektet Infart västra Trosa uppfyller de krav som ställs på bl a naturvärdesinventeringar. Dessa har granskats av experter hos såväl Trafikverket och Trosa kommun som hos Länsstyrelsen.

Risker kopplat till översvämning och skyfall orsakat av ett förändrat klimat har utretts inom ramen för detaljplanen.

10.Länsstyrelsen Södermanlands Län

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för förnyad granskning enligt 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av ett nytt område för verksamheter, handel, vårdcentral och bostäder. Planen möjliggör även för ett rekreationsstråk längs Trosaån samt dagvattenhantering.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket och SGI.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om länsstyrelsen bedömer att

- riksintresse enligt 3 och 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- mellankommunala intressen inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
- bebyggelse eller byggnadsverk blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintresse, strandskydd, hälsa eller säkerhet och risk för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor, ras, skred, erosion

Länsstyrelsen ställer sig bakom SGI:s yttrande daterat 2023-05-05. För att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen behöver kommunen utföra en detaljerad geoteknisk utredning som omfattar hela planområdet. Geotekniskt PM (daterat 2023-03-31) uppfyller inte kravet på en detaljerad geoteknisk utredning. Innan detaljplanen antas behöver kommunen säkerställa att ett genomförande av planen inte riskerar att påverkas av ett stabilitetsbrott.

I den norra delen av planområdet finns enligt de geotekniska utredningar som utförts av Trafikverket, lera med hög sensitivitet. Inga ytterligare utredningar har utförts för att bedöma om det finns kvicklera inom planområdet. Innan detaljplanen antas ska kommunen klarlägga att ett kvicklerskred inte riskerar att påverka planområdet. Kommunen behöver även säkerställa att otillfredsställande stabilitet utanför planområdet inte påverkar stabiliteten inom planområdet.

Den geotekniska utredningen ska kompletteras med stabilitetsberäkningar för planerade förhållanden med avseende på belastning från planerade uppfyllningar och permanenta schakter (exempelvis nedsänkta grönytor för dagvattenhantering) samt belastning från byggnader, parkering och trafik.

Eventuella åtgärder eller restriktioner som krävs för att marken ska bli långsiktigt stabil behöver säkerställas på plankartan.

Farligt gods

Länsstyrelsens synpunkter i samråds- och granskningsyttrandet kvarstår. För att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen ska följande åtgärder genomföras och säkerställas i planen:

- Platsspecifik riskanalys – Kommunen ska ta fram en platspecifik riskanalys i enlighet med riktlinjerna i Länsstyrelsen i Södermanland läns vägledning om farligt gods i fysisk planering¹.
- Skyddsavstånd och skyddsåtgärder – Kommunen behöver säkerställa att detaljplanen inte möjliggör för personintensiv och känslig verksamhet, vårdcentral, inom oacceptabelt avstånd till rekommenderad sekundär väg för farligt gods, alternativt säkerställa och kvalitetssäkra valda skyddsavstånd och skyddsåtgärder för känslig verksamhet utifrån den platspecifika riskbedömningen, till exempel disposition av planområde/byggnad, avåkningsskydd, vall, mur/plank, förstärkning av stomme/fasad², sänkt hastighetsgräns på vägen, uppsamlingsdiken osv. Kommunen behöver utreda vilken eller vilka skyddsåtgärder som är bäst lämpad inom aktuellt planområde. Skyddsåtgärderna ska säkerställas på plankartan.
- Ventilation och utrymningsvägar ska riktas bort från Ådavägen/väg 218 – Ventilationen och utrymningsvägarnas placering behöver säkerställas inom samtlig kvartersmark längs med Ådavägen/väg 218. Skyddsåtgärderna ska säkerställas på plankartan. Vid markanvändning på korta avstånd till en farligt gods led behöver extra hänsyn tas till konsekvenser av en olycka oavsett planerad verksamhet, vilket motiverar dessa åtgärder.

Placeringen av känslig verksamhet, vårdcentral, understiger det rekommenderade skyddsavståndet i Länsstyrelsen i Södermanland läns vägledning om farligt gods i fysisk planering. Länsstyrelsen delar inte kommunens riskbedömning av vårdcentralens placering. Det framgår inte av planhandlingarna hur kommunen har gjort riskbedömningen och kommit fram till det redovisade avståndet från Ådavägen/väg 218. Länsstyrelsen anser att riskanalysen och rekommendationerna i planhandlingarna ska revideras och kompletteras.

Slutligen förutsätter Länsstyrelsen att kommunen har en fortsatt aktiv dialog med Trafikverket angående utformningen av diket (dike₁) längs med Ådavägen/väg 218 så länge Trafikverket är väghållare.

Strandskydd

Länsstyrelsens synpunkter i samråds- och granskningsyttrandet kvarstår. I den förnyade granskningen har det inte tillkommit något nytt underlag eller nya argument som förändrar Länsstyrelsens ställningstagande. Kommunens motivering för att upphäva strandskyddet är inte tillräckligt för att det särskilda skälet enligt 7 kap.18 c § första stycket 5 miljöbalken ska kunna åberopas. Kommunen har inte visat att en annan lokalisering är omöjlig eller orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset vilket krävs för att 7 kap.18 c § första stycket 5 miljöbalken ska vara tillämpligt.

Den lokaliseringsprövning som kommunen hänvisar till i planbeskrivningen

¹ [Farligt gods | Länsstyrelsen Södermanland \(lansstyrelsen.se\)](#)

² [Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner - Boverket](#)

motsvarar inte de krav som fastställts i prejudicerande domar från Mark- och miljööverdomstolen.

Hälsa och säkerhet – buller

Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen "f₄ – Uteplatser ska anordnas skyddat i riktning mot Trosaån". Länsstyrelsen efterfrågar det underlag som ligger till grund för planbestämmelsen och anser att planbestämmelsen ska kompletteras så att den även omfattar balkonger.

I planbeskrivningen hänvisar kommunen till att en bullerutredning togs fram för detaljplanen för Västra Hökberga (0488-P14/8) strax norr om planområdet, som visar att det är möjligt att bygga bostäder 50 meter från Ådavägen/väg 218. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver komplettera planhandlingarna till nu aktuell detaljplan med en redovisning av ovan nämnda bullervärden. Bullerutredningen är inte bifogad nu aktuell detaljplan.

För att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen ska planhandlingarna kompletteras avseende i enlighet med ovan.

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet kvarstår. För att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen ska plankartan kompletteras med en siktlinje i planområdets södra del mellan ån och vägen. Detta kan till exempel åstadkommas genom att återvinningsstationen flyttas och att ytorna för bostäder och vårdcentral begränsas.

Det är bra att planen har kompletterats med en upplysningstext om att naturmarken utmed ån ska hållas öppen.

Bemötande:

De geotekniska förutsättningarna för planområdet kommer att utredas ytterligare till kommande granskning.

Plankartan har bestämmelser och placeringsbegränsningar som relaterar till närheten till transportled för farligt gods för att säkerställa föreslagen etablering. En riskanalys har genomförts utifrån kommunens fastställda metod men inför den förnyade granskningen kommer den kompletteras.

Trosa kommun har en nära dialog med Trafikverket rörande väg 218.

Inför den förnyade granskningen har lokaliseringsprövningen uppdaterats och förtydligats.

Avsnittet om buller kompletteras med en redovisning av vilket område som avses i den bullerutredning som refereras till. Planbestämmelsen kompletteras enligt Länsstyrelsens yttrande.

Det gröna stråket i söder ses över och utökas för att tillgodose riksintresset för Trosaåns dalgång.

6

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-06-28

Diarienummer

SBN 2021/54



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

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse.
2. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till ny detaljplan för Åby 2:25 m fl, Hägerflychts minne på granskning.

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 ska anpassas till omgivande miljö och vara nedtonad för att inte konkurrera med kyrkan eller påverka vyn från omgivande landskap. Ett förslag till detaljplan har varit ute på samråd och föreslås skickas ut på granskning efter revideringar utifrån inkomna synpunkter

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

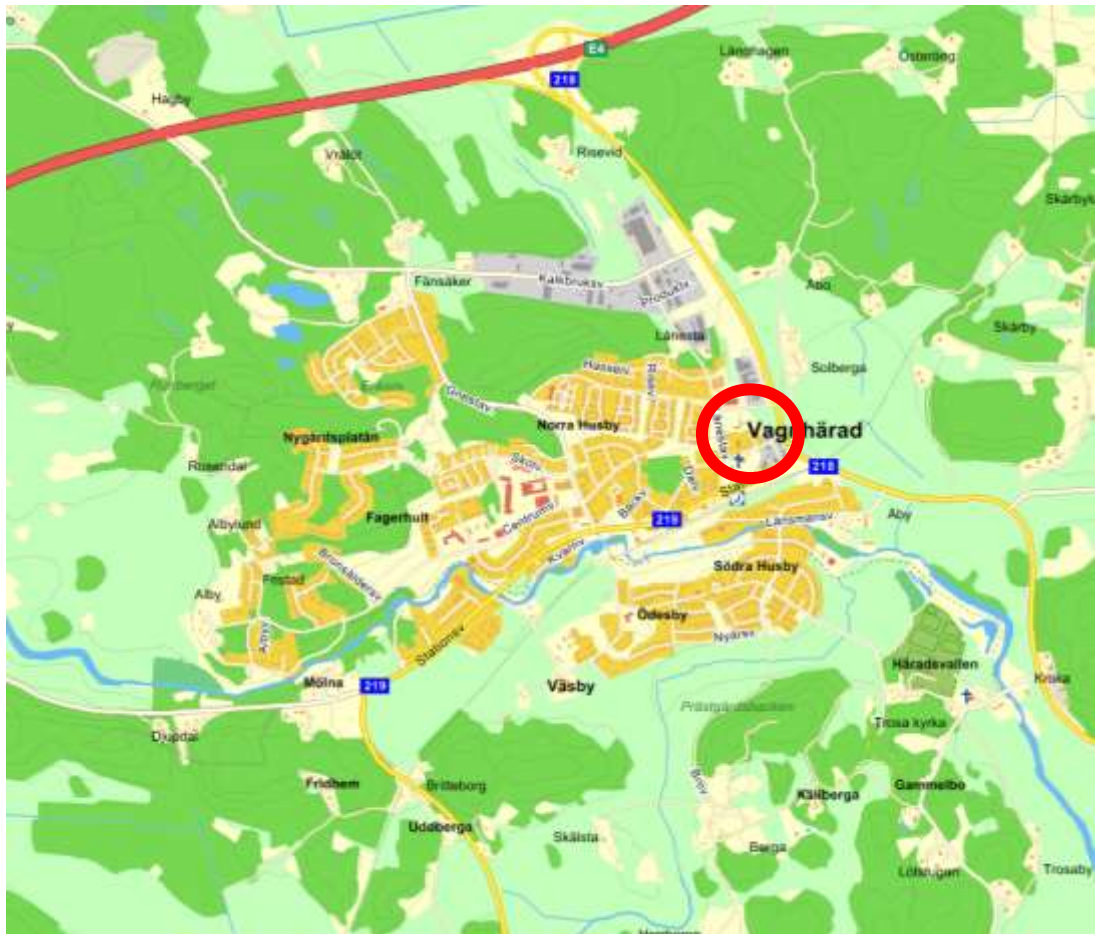
Bilagor

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

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.

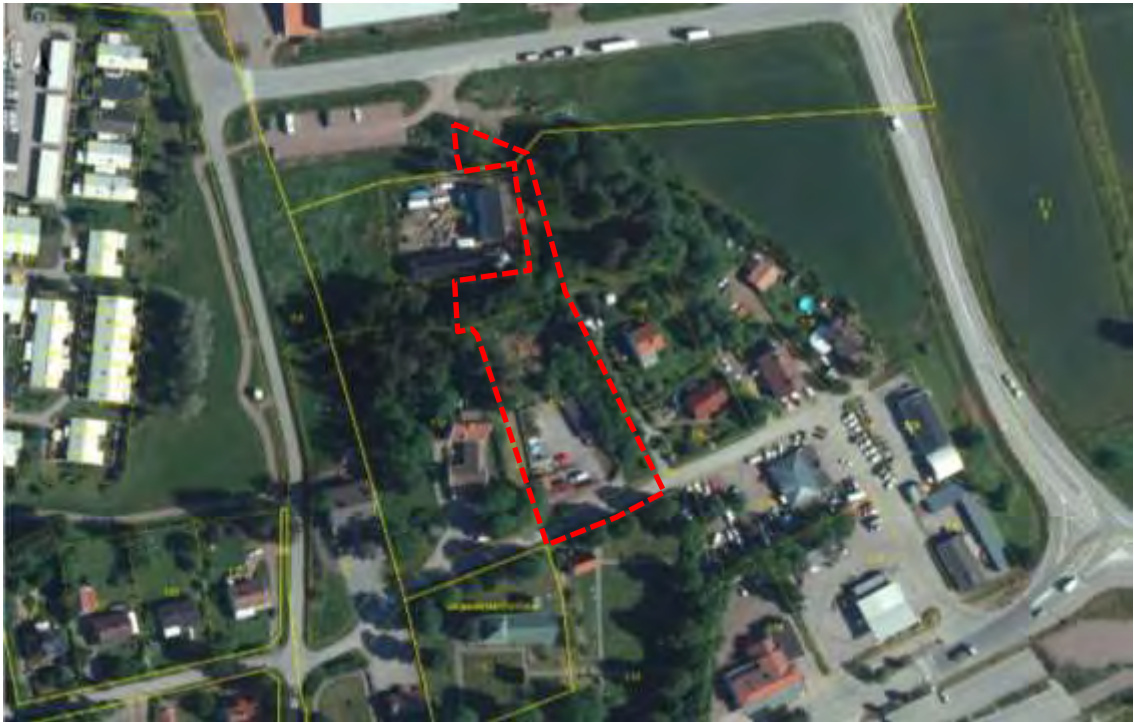
Föreslagen detaljplan utgörs av fastigheten Åby 2:25 som är privatägd. Fastigheten har sedan länge varit bebyggd och utgjort en del av Vagnhärad ort med sitt läge mitt emot Vagnhärad kyrka. Idag utgörs fastigheten av relativt nybyggda verksamhetsbyggnader kopplade till Vagnhärad kyrka och är sedan 2015 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 rivras 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. Aktuell 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.

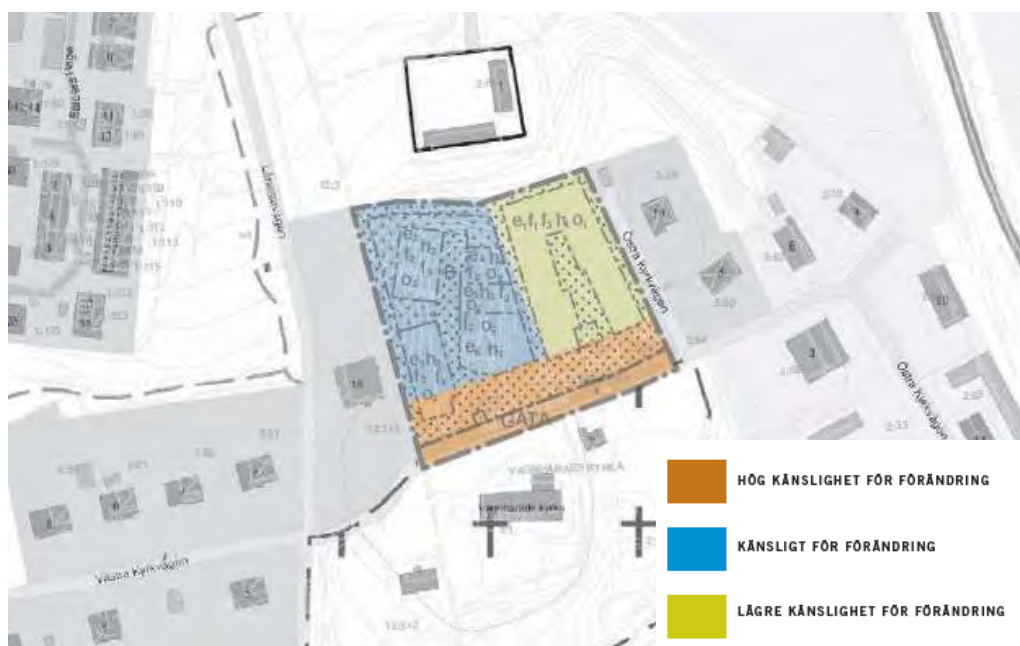
Det finns värdebärande karaktärsdrag inom utredningsområdet i förhållande till riksintresset:

- 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 detaljplanearbetet 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 kyrka syns bakom föreslagen bebyggelse och höjer sig fortsatt över tillkommande bebyggelse (Illustration XLNT Living).



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



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

Placering, utformning, material, byggnadsteknik

Byggnadernas placering regleras av prickmark. Byggrätten regleras med en största byggnadsarea 1300 m² inom användningsområdet varav största byggnadsarea är 185 m² 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 (j1) 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.

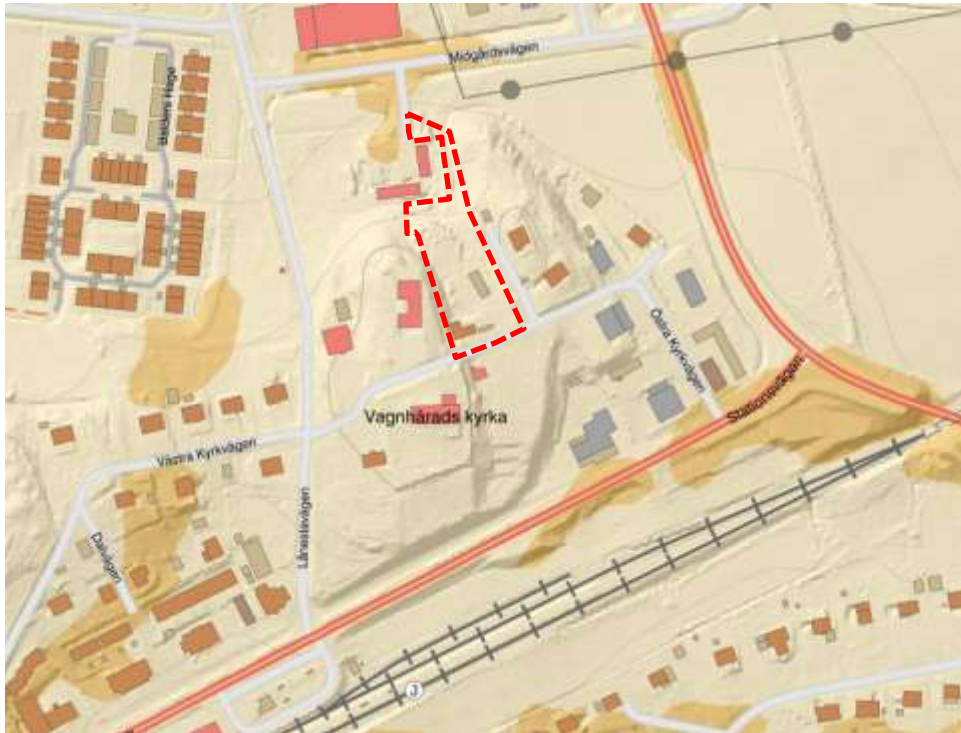
Fastigheterna ligger ca 150 meter från järnvägsspåret som utgör den största bullerkällan. Nyligen genomförda bullerutredningar i samband med detaljplanerna för Södra Hagby, Åby gård och Södra Husby visar på att bullerriktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå, samt bullerkrav avseende fasad och uteplats 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.

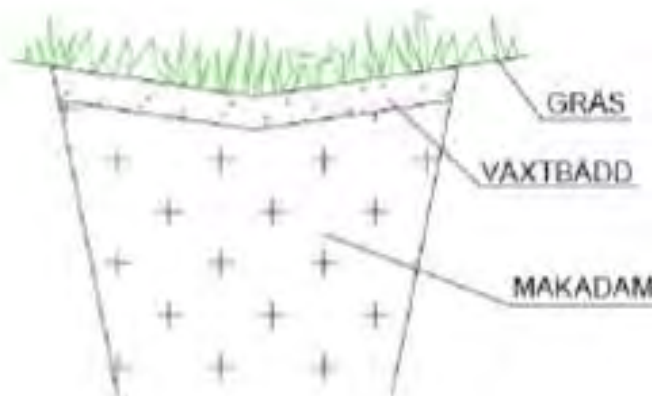
Teknisk försörjning

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

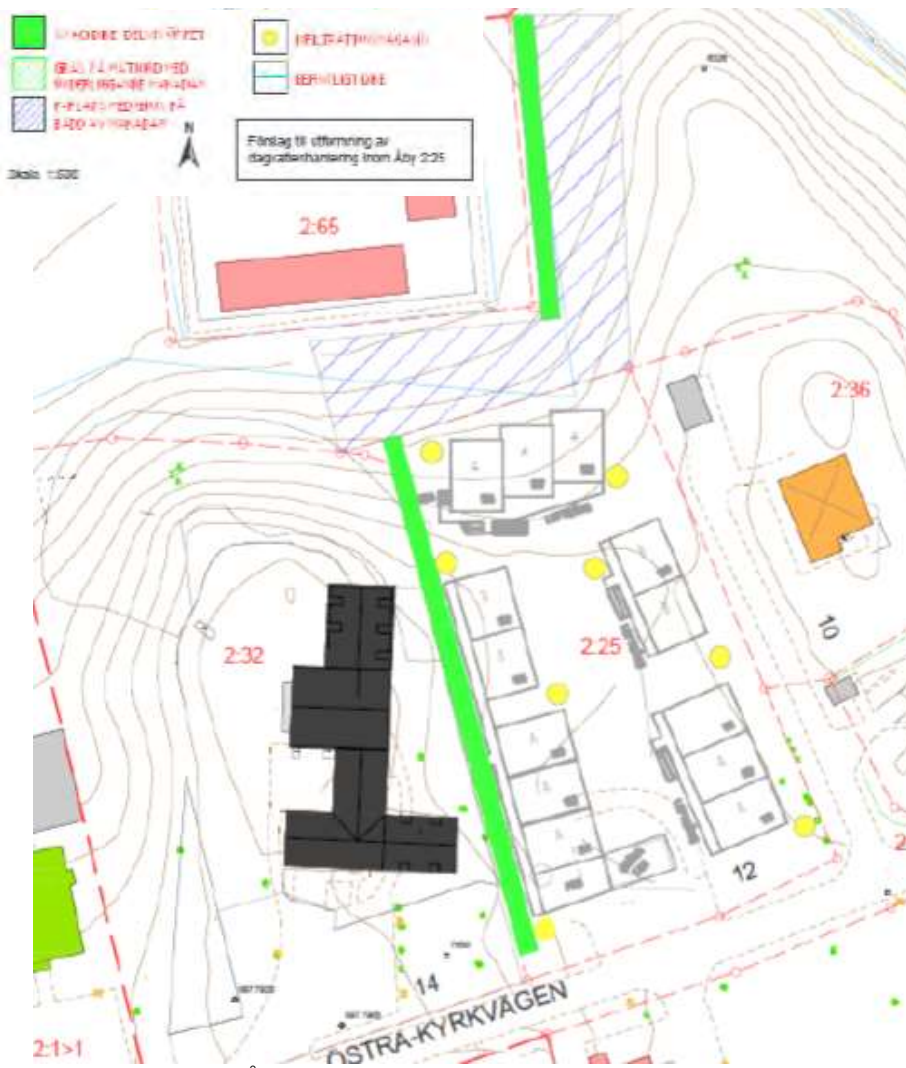
permeabelt material på hårdgjorda ytor, främst parkeringsplatser och anläggning av gräsytor med minst en decimeter jord. Ytvattenavrinningen från hårdgjorda ytor föreslås ske mot infiltrationsstråk för fördröjning, rening och infiltration. Överskottsvatten från gräsytor som inte hinner infiltrera leds 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 be vuxna med Sedum-arter eller andra växter som är toleranta mot både vatten och torka. Gröna tak avvattnas då som övriga tak. 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 taket 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.



Avrinnsplan 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 m². Avvattning från tak leds till infiltrationsmagasin, ca åtta stycken fördelade över området (se avrinningsplan).

Ett infiltrationsdike som delvis kan vara öppet anläggas längs stödmuren mellan Åby 2:25 och 2:32 som läggs i sluttning norrut mot naturmark och blivande parkeringsområde. Dikets magasinvolym beräknas bli 25 m³ vid en längd på 55 meter varav 20 m öppet. Växtligheten absorberar även föroreningar. Större nederbörds mängder 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 karaktärförändring 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 framtagna 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 (u₁).

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

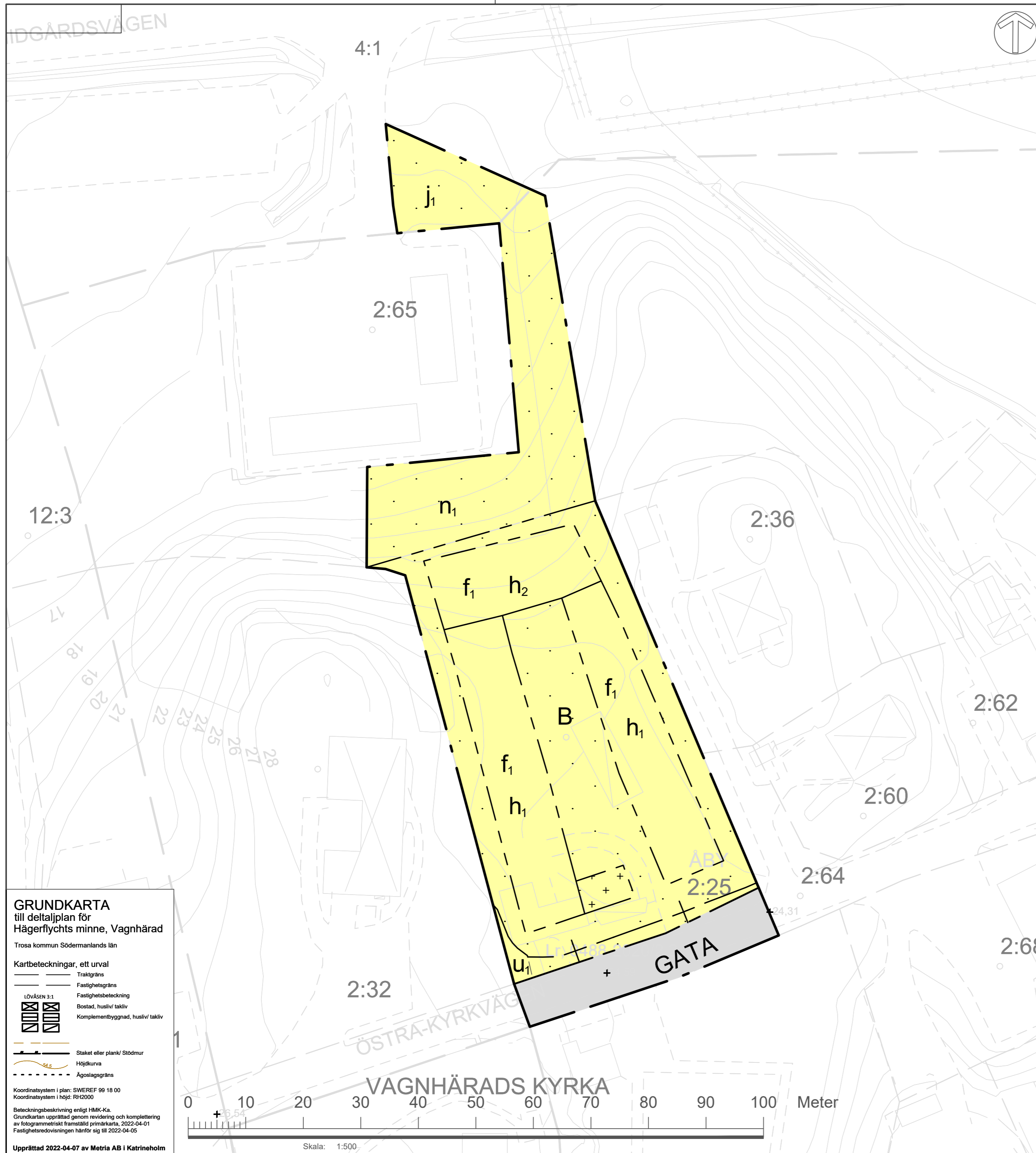
Medverkande konsulter

Sarah Olsson, Norconsult AB
Anna Lagerquist Sergel, Norconsult AB

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef



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_1 Högsta nockhöjd är 7.5 meter över angivet nollplan
- h_2 Högsta nockhöjd är 10.5 meter över angivet nollplan

Markens anordnande och vegetation

- n_1 Endast parkering får anordnas

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

- j_1 Utfart får anordnas mot Midgårdsvägen

Utformning

- f_1 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 m² per huvudbyggnad
Största byggnadsarea är 1300 m² 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
----------------	-----------------

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

GRUNDKARTA
till detaljplan för
Hägerflychts minne, Vagnhärad

Trosa kommun Södermanlands län

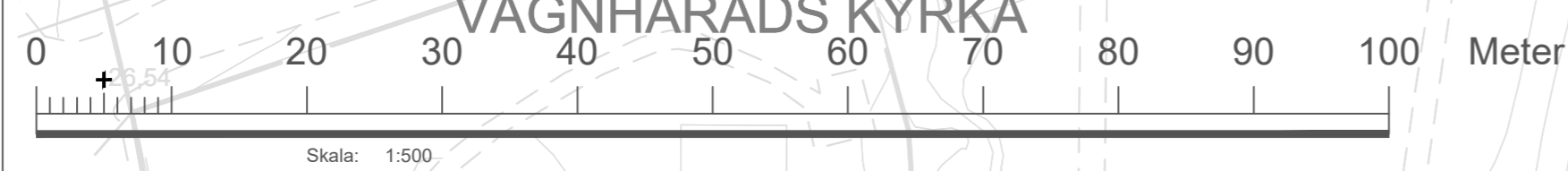
Kartbeteckningar, ett urval

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



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

Samrådsredogörelse

2023-06-08



Detaljplan för Åby 2:25 m.fl, Hägerflychts minne, Trosa kommun, dnr 2021/54

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-04-25 § 43 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Åby 2:25 m.fl, Hägerflychts minne, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2023-04-26. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2023-05-11 t o m 2023-06-01.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2023-05-11	Postnord	Synpunkter
2	2023-05-11	Skanova	Ingen erinran
3	2023-05-22	Räddningstjänsten	Ingen erinran
4	2023-05-25	Trafikverket	Ingen erinran
5	2023-05-25	Lantmäteriet	Synpunkter
6	2023-05-29	Region Sörmland	Ingen erinran
7	2023-05-29	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter
8	2023-05-31	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
9	2023-05-31	Länsstyrelsen Södermanlands Län	Synpunkter
10	2023-06-07	Polisen	Synpunkter

Synpunkter

1.Postnord

Postutdelning, gällande detaljplan Åby 2:25, Hägerflyckts minne, Trosa kommun.
Dnr: SBN 2021/54

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

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

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

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

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

Bemötande:

Informationen vidarebefordras till exploatör inför genomförandet.

5.Lantmäteriet

Detaljplan för Åby 2:25, Hägerflychts minne

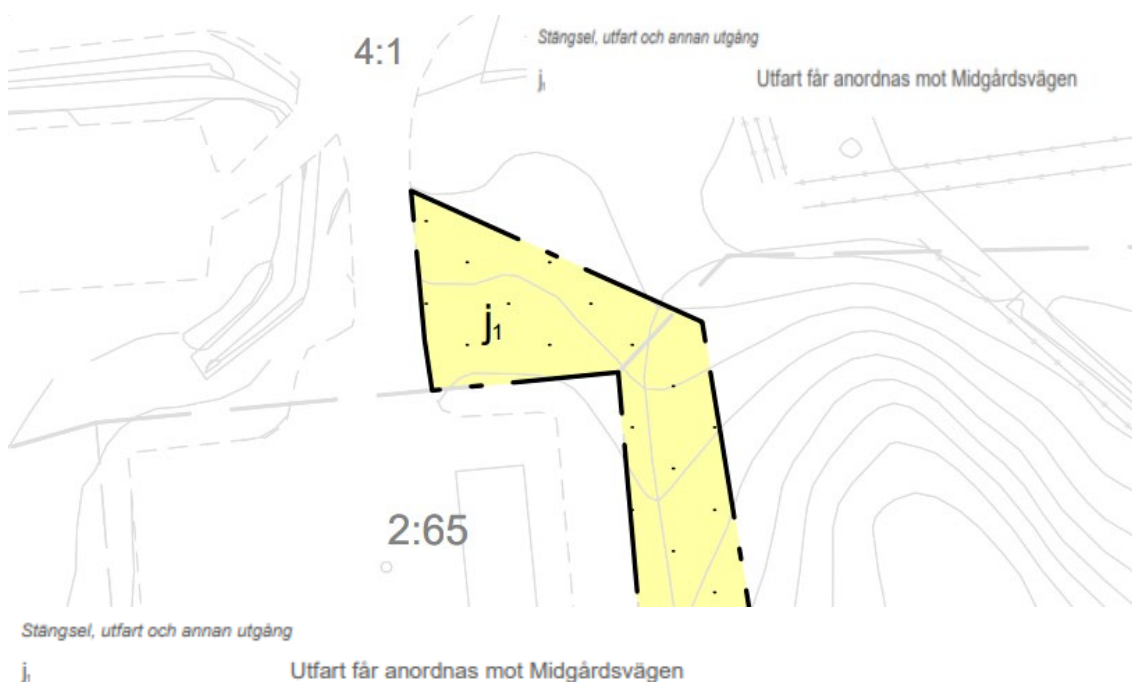
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-03-30) har följande noterats:

PLANBESTÄMMELSE OM UTFART TILL MIDGÅRDSVÄGEN

Lantmäteriet noterar att det i plankartan finns en planbestämmelse som stadgar att utfart får anordnas mot Midgårdsvägen (j1). Planområdet går inte hela vägen fram till Midgårdsvägen som är planlagd som allmän platsmark GATA. Vid genomgång av Byggnadsplan: Kyrkogården vagnhärad mm, akt: 0480-P83/21 noterar Lantmäteriet att det område för den tilltänkta in- och utfarten mot Midgårdsvägen utgörs av allmän platsmark PARK, se nedan.



Planbestämmelse i fråga i planhandlingar ute till samråd:



Planbestämmelsen stadgar att utfart får anordnas mot Midgårdsvägen. Parkering ska även vara i fastighetens övre del enligt planbestämmelse n1. Om det är tänkt att fastighetens rätt till in- och utfart mot allmän väg ska ske via Midgårdsvägen måste detta ses över inom det fortsatta planarbetet då det markområde man potentiellt avser lägga en framtida utfart på utgör allmän platsmark park i den idag gällande byggnadsplanen, akt: 0480-P83/21.

GRUNDKARTAN

I planbestämmelsen med beteckningen j1 refereras till Midgårdsvägen, men det framgår inte tydligt av grundkartan var midgårdsvägen ligger då gatunamnet till sin helhet inte redovisas. Eftersom plankartan är den enda juridiskt gällande handlingen rekommenderar Lantmäteriet att gatans namn till sin helhet syns i plankartan.

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.
- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på s. 24. *"Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser."* Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Tips till det fortsatta planarbetet

BESKRIVNING AV EXPLOATERINGSAVTAL

I planprogrammet framgår det att exploatören ansvarar för diverse åtaganden inom kvartersmark. När exploateringsavtal ska användas för planens genomförande ska kommunen i samrådsskedet redovisa avtalets huvudsakliga innehåll i planbeskrivningen. Lantmäteriet har vid samrådet en roll att ge råd om exploatörens åtaganden förefaller vara för omfattande i förhållande till reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL. Ur flera aspekter är det viktigt att innehållet redovisas på ett tillräckligt tydligt sätt. Kommunen kan hämta inspiration kring hur redovisningen kan läggas upp i ett material som finns tillgängligt på Lantmäteriets hemsida: <https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Samverkan-med-andra/Kommunsamverkan/redovisning-av-genomforandeavtal-i-planbeskrivning/>

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk: <https://pod.space/positionspodden/2-kan-vi-kasta-stafettpinnarna-och-springa-parallellt>

Bemötande:

Plankartan uppdateras så att tillfart till Midgårdsvägen säkerställs utifrån svarandens önskemål.

Trosa kommun beklagar att genomförandetiden inte lagts till i plankartan. Det är ett korrektur som rättas till till granskningen.

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med exploitören. Vid behov uppdateras planbeskrivningen med mer information rörande detta.

Inför granskningen säkerställs att grundkartan redovisar korrekta gränser.

7.Fastighetsägare, fastighet X

Vi motsätter oss hela omfattningen av detaljplan Åby 2:25

Alla husen i detta kvarter byggdes som bostäder åt kyrkans personal såsom prästen, kantorn och vaktmästeriet.

Att bygga så många hus på den lilla ytan kommer att göra en alldeles för stor förändring av omgivningen kring vårt hus.

Det kommer att inskränka vår integritet då planen är att bygga bostäder endast 5 meter från vår tomt.

En av anledningarna till att vi köpte vårt hus var att vi har ett skogsparti med stor grönska och vaktmästeriet på ena sidan av huset som innebär att det nu är en mycket privat del av tomten.

Detta kommer att förstöras av planen att bygga en huslänga jämte vår tomt med full insyn vilket kommer att påverka livskvaliteten för vår del då vi inte kommer att kunna röra oss fritt på tomten utan att ständigt bli iakttagna.

Även planen att uppföra ett 3-våningshus kommer att dominera och störa oss mycket.

Det kommer att påverka värdet på vår fastighet om det byggs enligt detaljplan.

Bemötande:

Planområdet är beläget inom ett förhållandevis brokigt område som dels inrymmer Vagnhärad kyrka med tidigare prästgård och verkstäder samt privata bostadshus och verksamhetslokaler av olika slag. Planförslaget har utarbetats med hänsyn till intelligenta bebyggelse och de nya husen är indragna från fastighetsgränsen. Skogspartiet norr om planområdet kommer till vissa delar att användas som tillfartsväg och parkering för de nya bostäderna. Dessa delar är topografiskt lägre belägna än det angränsade höjdparti som finns precis bakom svarandens fastighet.

Idag är aktuellt planområde avgränsat mot svarandens fastighet av en häck som tillåts växa och bli mer eller mindre ogenomtränglig. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer grönska att kvarstå utmed fastighetsgränsen dock inte i den omfattning som är idag. Inför granskningen kan plankartan förtydligas med en bestämmelse om att häck ska finnas utmed tomtgräns.

Utformning av byggnader kommer att fördjupas och tydliggöras inför granskningen. Utmed den gemensamma fastighetsgränsen går en gemensam tillfartsväg till Åby 2:36 och 2:60 delvis över kommunens fastighet Åby 2:64. I den bakre delen av Åby 2:36 finns ett garage och ytan har karaktären av biluppställningsplats. Det föreslagna huset i norr saknar fönster på gaveln mot Åby 2:36, detta kan ytterligare säkerställas genom planbestämmelse på plankartan. Därigenom minskar eventuell påverkan på grannfastigheten.

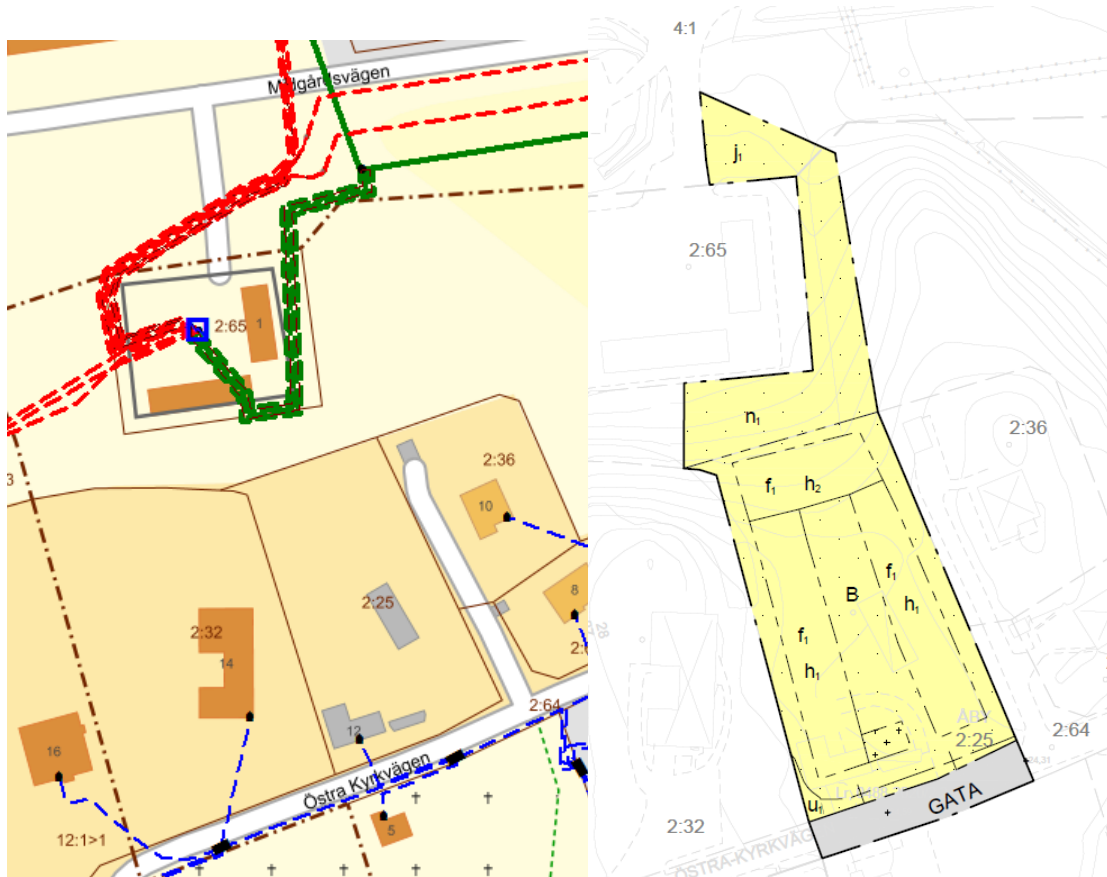
Den nya bebyggelsen ska dras in från fastighetsgräns för att skapa en distans. Grannfastigheternas bostadshus är belägna mellan ca 12 och 20 m från fastighetsgräns vilket gör att avståndet mellan de befintliga och nya husen är mellan 17-25 m vid ett genomförande av detaljplanen. Det skapar en relativt stor distans mellan ny och befintlig bebyggelse och genom att grönska bevaras alternativt återplanteras tillsammans med den gemensamma infarten minskar påverkan för grannarna vid ett genomförande av detaljplanen. Inför granskningen kommer gestaltning, placering mm att studeras ytterligare för att ännu bättre anpassa förslaget till platsen och dess omgivning.

Trosa kommun är en expansiv kommun och har under de senaste åren hört till de snabbast växande kommunerna i landet. En del av befolkningstillväxten har kommit från förtätningar både i Trosa och Vagnhärad vilket är i enlighet med kommunens långsiktiga utbyggnadsstrategi. Aktuellt område har varit markerat i kommunens översiktsplan sedan 2015 som strategisk mark med inriktning mot bostäder. Det ligger centralt med närhet till Vagnhärad Torg och stationen inom gång- och cykelavstånd. I en kommun som Trosa, där områden markerats som framtida omvandlingsområden, sker förändringar av markanvändningen. När en markägare önskar förändra sin fastighet kan det påverka grannar men med tanke på hur det sett ut i kommunen under hela 2000-talet är en omvandling i detta läge ett

naturligt steg i utvecklingen av Vagnhärads tätort. En omvandling av området kan på sikt gagna befintliga fastigheter såväl ur ett trygghetsperspektiv men även sett till värdet på fastigheterna i omgivningen. Av erfarenhet brukar förtätningsprojekt ge en positiv effekt på prisbilden i ett område även om det förstås kan upplevas störande under själva byggtiden vilket kommunen har all respekt för. I kommunen har vi sett flera sådana exempel både i Vagnhärads tätort och Trosa stad.

8.Vattenfall Eldistribution AB

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

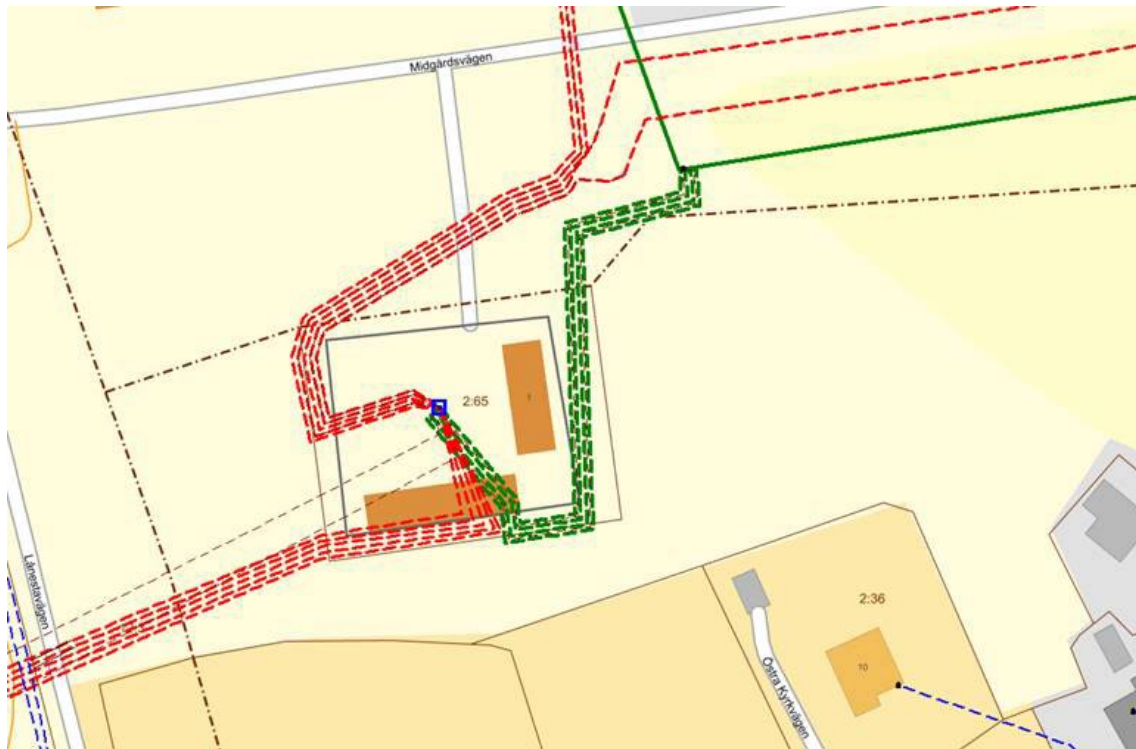


45 kV markkablarna är inte inmätta och som det ser ut nu ligger dessa inom planområdet. Dessa behöver mätas in för att säkerställa deras läge, tills inmätningen har skett önskar Vattenfall Eldistribution att ett u-område anges mitt över markkabeln med minst 3 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser.

Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad, parkering eller infartsväg inte uppföras. Inte eller markanläggning t ex träd och buskar planteras.

Vattenfall Eldistribution har beställt inmätning för att säkerställa kablarnas läge.

Det finns även planer att ansluta 12 kV markkablar till transformatorstationen och dessa kommer gå söder byggnaden vid fastigheten Åby 2:65 (se karta nedan). För dessa kablar kommer även krävas U-område.



Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. [Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution](#)
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår [Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution](#)
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

Inför granskningen förs en ny dialog med Vattenfall i syfte att hitta en lösning som är bra såväl för nätägaren som för exploateringen.

9.Länsstyrelsen Södermanlands Län

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Planen syftar till att möjliggöra omvandling av en verksamhetsfastighet till bostäder i syfte att förtäta Vagnhärad's tätort med flerbostadshus med tillhörande parkering. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket.

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen ska vid samrådet verka för att

- riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses,
- miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- mellankommunala intressen samordnas,
- bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkt beaktas:

Hälsa och säkerhet - Buller

Då planen avser bostäder ska planförslaget innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller, i enlighet med 4 kap. 33 a § PBL. Redovisningen ska avse beräknade värden vid bostadsbyggnadernas fasad och vid eventuell uteplats i anslutning till byggnaderna. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses vara obehövt, vilket i sådana fall ska motiveras.

I planbeskrivningen har inga beräknade värden för omgivningsbuller redovisats vilket motiveras med att nyligen genomförda bullerutredningar för andra

detaljplaner visar på att bullerriktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå klaras. Det redovisas dock inte var dessa planområden ligger i förhållande till det nu aktuella planområdet.

Länsstyrelsen saknar tillräckligt underlag för att kunna bedöma buller-situationen inom planområdet och om den nya bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa. Inför granskningen behöver planförslaget förtydligas i denna del.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Miljö kvalitetsnormer (MKN) - vatten

Under förutsättningen att dagvatten hanteras på det sätt som beskrivs i planförslaget bedömer Länsstyrelsen att miljö kvalitetsnormerna följs. För att parkeringsytan ska kunna magasinera och infiltrera dagvattnet på det sätt som önskas bör kommunen överväga att införa bestämmelse som reglerar att marken ska vara genomsläpplig.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Farligt gods

Länsstyrelsen har tagit del av riskutredningen (Norconsult, 2022-06-02) och delar dess uppfattning om att lokalisera friskluftsintagen så att de inte vetter direkt mot tankstationen. Friskluftsintag bör även i möjligaste mån placeras så de inte riktas direkt mot järnvägen. Detta bör regleras på plankartan.

Länsstyrelsen bedömer att planerad markanvändning är möjlig under de förutsättningar, gällande topografi, avstånd och risker som beskrivs i planbeskrivningen och riskutredningen. Byggnader bör planeras så att utrymning kan ske åt ett håll bort från en potentiell olycka och utan risk att bli fast mellan huskroppar. Alternativa utrymningsmöjligheter bör därför övervägas och bör om möjligt var riktade från järnväg och tankstation.

Geotekniska säkerhetsfrågor, ras, skred, erosion

Enligt planbeskrivningen ligger planområdet i sin helhet utanför det område som SGI definierat i sin riskinventering (SGI 2-9706-284, 1997-11-24) och att det inte behöver genomföras några ytterligare geotekniska utredningar inom ramen för detaljplanen. Samtidigt beskrivs att Länsstyrelsens skredriskkartering visar att planområdet ligger inom ett skred- och rasriskområde där det kan förekomma skredfara och risk för ras.

Länsstyrelsen delar bedömningen att det inte behövs några ytterligare geotekniska utredningar men anser att planbeskrivningen behöver förtydligas vad gäller de geotekniska förhållandena och risken för ras och skred.

Kulturmiljö

Riksintresse – 3 kap. miljöbalken samt kyrkligt kulturminne – 4 kap. kulturmiljölagen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Trosaåns dalgång (D46)¹ samt angränsar till Vagnhärads kyrka. Kyrkobyggnaden, kyrkotomten och begravningsplatsen är skyddade som kyrkliga kulturminnen enligt 4 kap. kulturmiljölagen (1988:950), KML. Vagnhärads kyrka lyfts fram i riksintressets kunskapsunderlag².

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vidtagit åtgärder för att anpassa planförslaget till riksintresset och kyrkomiljön. Ur den aspekten är det positivt att planarbetet på fastigheten Åby 2:32 avslutades pga. hänsyn till kulturmiljön.

Länsstyrelsen delar i huvudsak slutsatserna i Tyréns konsekvensanalys, *Fastighet Åby 2:25, påverkan och konsekvenser för riksintresset Trosaåns dalgång, 2023-02-10*. Länsstyrelsen bedömer att riksintresset kommer att påverkas av planförslaget, men skadan bedöms inte som påtaglig då de riksintressanta värdena i landskapet fortfarande kommer att gå att utläsa och kyrkans visuella dominans i närområdet kommer att kvarstå.

Länsstyrelsen anser att störst påverkan kommer att uppstå på den lokala miljön intill kyrkan i form av sockencentrum. 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. Sockencentrum har dock i delar förändrats över tid och kulturmiljön kan också stärkas och vitaliseras genom ny bebyggelse.

Länsstyrelsen vill dock framföra att utformningen och färgsättningen av den nya bebyggelsen bör studeras vidare och i högre grad anpassas till den känsliga intilliggande kyrkomiljön, sockencentrum och bebyggelsen i övrigt. I stället för fasader och tak i mörka kulörer bör en färgskala som bättre harmonierar med den omgivande bebyggelsemiljön övervägas.

Fornlämningar

Det finns ingen känd fornlämning inom det aktuella planområdet men eftersom Vagnhäradsområdet är synnerligen rikt på fornlämningar bör planbeskrivningen kompletteras med upplysning om anmälningsplikten enligt KML: *"Anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 § § kulturmiljölagen (1988:950) gäller. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen."*

¹ Riksintressebeskrivningar för Södermanland | Länsstyrelsen Södermanland (lansstyrelsen.se)

² Arbetsblad Datum, signatur: (lansstyrelsen.se)

Bemötande:

Inför granskningen förtydligas avsnittet rörande buller så att det bli bättre framgår vilka utredningar som refereras till samt var de är belägna inom Vagnhärads tätort.

Eftersom hårdgörande av ytor inte är bygglovspliktigt kan kommunen inte lägga till någon planbestämmelse som reglerar detta. Dock ses planhandlingen över för att tydliggöra att det är viktigt att parkeringsytan är genomsläpplig.

Plankartan uppdateras med en bestämmelse om placering av friskluftsintag i förhållande till järnvägen. Därutöver studeras behovet av ytterligare bestämmelser rörande alternativa utrymningsvägar.

Avsnittet om geoteknik ses över inför granskningen.

Byggnadernas gestaltning och färgsättning kommer att ses över inför granskning för att bättre anpassas till den känsliga miljön invid Vagnhärads kyrka. Länsstyrelsens medskick kring färgsättning och utformning tas med i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras med information rörande anmälningsplikt vid fornyfynd.

10. Polisen

Samrådsyttrande beträffande förslag till detaljplan för Åby 2:25 m.fl, Hägerflychts minne, Trosa kommun

Planen syftar till att möjliggöra att omvandla en verksamhetsfastighet till bostäder i syfte att förtäta i Vagnhärads tätort med flerbostadshus med tillhörande parkering. Detaljplaneförslaget stämmer överens med Trosa kommuns gällande översiktsplan där planområdet är utpekade som strategisk mark.

Med hänsyn till den roll Polismyndigheten har i samhället kommer svaren på Trosas kommun förfrågan vara inriktade på den brottsförebyggande och den trygghetsskapande aspekten för medborgarna som bor i närheten av planområdet.

Detaljplanen är omfattande och visar på ett område som har en riksintressant kulturmiljö. Området angränsar till Vagnhärads kyrka (1200-tal; flertalet restaureringar) med tillhörande gravkapell (1953) och administrativa byggnader. Planbeskrivningen slår fast att området har värdebärande karaktärsdrag i form av dels själva kyrkan, men också intilliggande byggnader, vägnätets småskaliga karaktär och pastorsexpeditionen.

Platsen för planförslaget är beläget i ett gestaltningsmässigt mindre känsligt område även om ny bebyggelse bör ta hänsyn till de kulturvärden som finns i övrigt. Planförslaget beskriver detta genom att bland annat begränsa höjd på planerad bebyggelse för att denna inte skall dominera den signifikans som utgörs

av kyrkan med intilliggande byggnader.

Gestaltningmässigt visar planförslaget på en bebyggelse i två till tre våningar som kommer att uppföras med träfasad med färgsättning i jordartskulörer och tak i antingen svartlackerad plåt eller sedumtak. Planförslaget visar genom illustrationer på en design som är klart modern men som kan upplevas bryta av mot den intilliggande bebyggelsen. För en användare eller besökare kan intrycket av helhet, kontinuitet och integration med platsen i övrigt kännas som ett avsteg från platsens övergripande komposition.

Designen och utseendet på en nyetablerad plats har stor betydelse för användarens tankar och känslor för den och i förlängningen vilka förutsättningar för trygghet som etableras.

Gestaltningen av en plats bör i sin färgsättning och design skapa igenkännande med hänsyn till platsen i övrigt för att främja förutsättningarna för trygghet- detaljer som knyter den ny etablerade platsen till sin omgivning kan användas; till exempel genom att man använder sig av formspråk som påminner om intilliggande byggnader, avgränsningar som häckar, stängsel eller staket i samma design som omgivningen i övrigt eller kanske belysningspunkter och armaturer som skapar igenkänning och genomtänkthet.

Vagnhärad som tätort har karaktären småskalighet, närhet och sammanhållning med generösa tomter med mycket växtlighet och indragen bebyggelse vilket planförslaget tar höjd för med planerad växtlighet mot Östra Kyrkvägen. Planförslaget har i övrigt en god konsekvensanalys och beskriver en innergårdsdesign med goda förutsättningar för unga. Biltrafik och angöring till området skall ske norrifrån vilket inte skapar högre trafiktäthet på Östra Kyrkvägen.

När det gäller tydligheten bör det nyetablerade området tidigt visa på hur biltrafiken skall anvisas för att undvika felkörningar. Adressangivelser och husnummer bör vara tydliga, kanske i en font som används sedan innan i området?

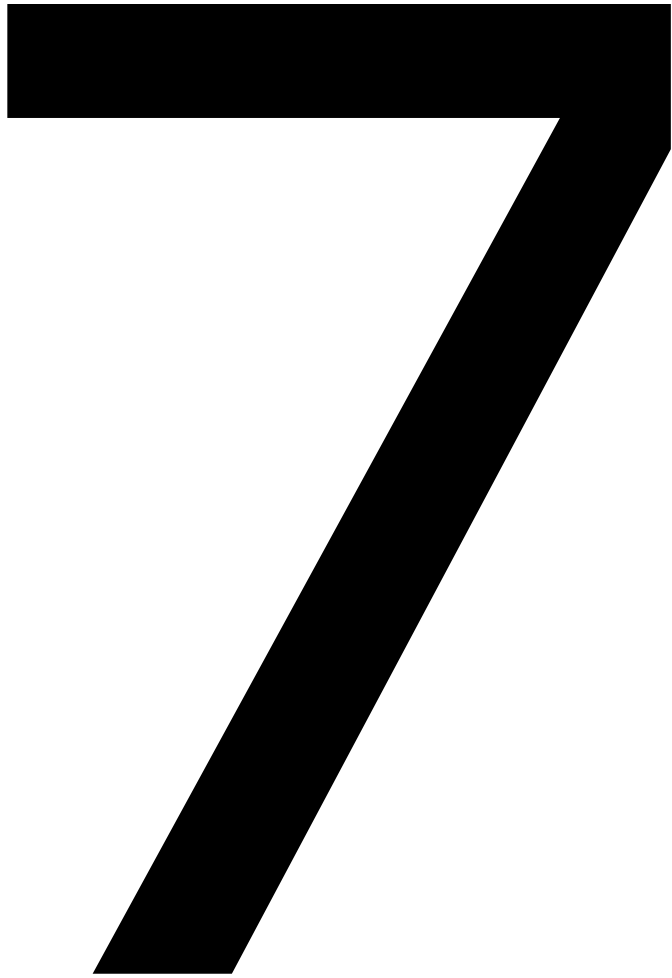
Planförslaget visar också i sin design en innergårdskaraktär med god social kontroll över entrén från Östra Kyrkvägen och över innergården.

Belysningen är viktig för överblickbarheten i ett område (och för igenkänningsfaktorn som nämnts ovan). Designen på belysningspunkter och inte minst armaturernas sken bör inte avvika från området i övrigt; har övriga området en belysning som har en gulaktig karaktär bör inte det nya området avvika i sina armaturers sken. Indirekt belysning med lampor på fasader som gör att själva fasadväggen utgör belysningspunkten är mer trygghetsskapande jämfört med högre lampor som avger en "belysningskon" med starka kontraster mellan det ljusa och mörka. Starka kontraster kräver anpassning för ögat vilket skapar en störning för besökaren eller användaren av ett område.

Polismyndigheten har med detta ingen ytterligare erinran mot planbeskrivningen.

Bemötande:

Inför granskningen kommer gestaltning och områdets utformning att ses över och ytterligare anpassas. Svarandens yttrande vidarebefordras till exploatör inför revideringsarbetet samt som underlag till kommande projektering efter att planen antagits.



Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

Linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-06-28

Diarienummer

SBN 2017/40



Antagande – detaljplan del av Fagerhult 2:10, Centrumvägen

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till granskningsutlåtande.

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige att anta förslag till ny detaljplan för del av Fagerhult 2:10, Centrumvägen.

Ärendet

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

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

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

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.896599,17.5481391,192m/data=!3m1!1e3>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Granskningsutlåtande

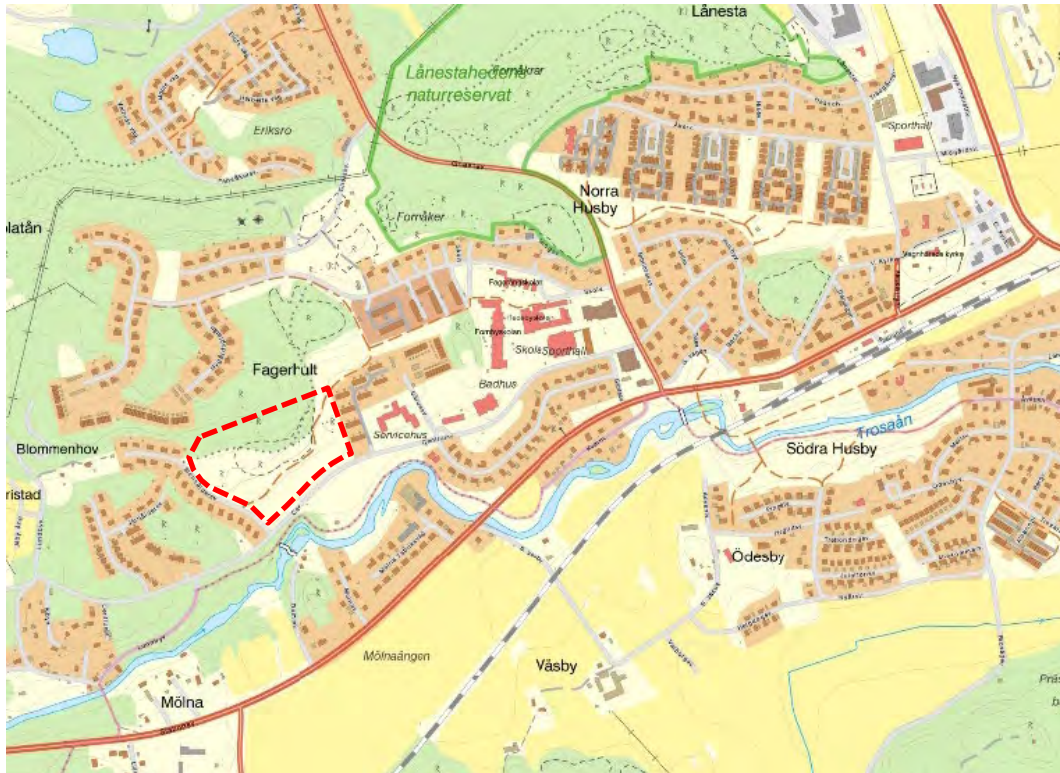
PLANBESKRIVNING

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

Fagerhult i Vagnhärad,

Trosa kommun

Upprättad i juni 2023



Planområdesgräns i röstreckad linje.

Standardförfarande

PBL 2010:900

INLEDNING	3
Planprocessen enligt Plan- och bygglagen.....	3
Handlingar	3
Underlag till planarbetet:	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Kommunala ställningstaganden.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Natur	9
<i>Slutdiskussion</i>	21
Kulturmiljö	27
Bebyggelseområden.....	31
Friytor	35
Gator och trafik.....	36
Störningar	39
Teknisk försörjning.....	41
Inverkan på miljön.....	44
REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE	45
Organisatoriska frågor	45
Fastighetsrättsliga frågor	47
Ekonomiska frågor	47
Tekniska frågor.....	48
Medverkande	48

INLEDNING

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

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



Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Situationsplan Ängspromenaden (Scott Rasmusson Källander, 2021-11-30)
- Fastighetsförteckning
- Skötselplan för område med fornlämningar vid Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10, Vagnhärad, Trosa kommun (Länsstyrelsen Södermanlands län, 2020-10-01, uppdaterad 2022-11-01)

Underlag till planarbetet:

- Arkeologisk utredning, Rapport 2017:162 (Arkeologerna – Statens historiska museer, 2018-01-16)
- Dagvattenutredning Ängspromenaden, detaljplan del av Fagerhult 2:10 (Norconsult AB, 2022-05-31)
- Markteknisk undersökningsrapport (Sweco, 2022-07-08)
- Projekterings PM Geoteknik (Sweco, 2022-09)
- Riksintresse för kulturmiljövården Trosa Dalgång (D46) (Länsstyrelsen Södermanlands län, 2014-10-03)
- Markteknisk undersökningsrapport, Centrumvägen Vagnhärad (Sweco 2022-09-19, rev 2022-12-15)
- PM Geoteknik, Centrumvägen Vagnhärad (Sweco 2022-09-30, rev 2022-12-15)
- Lokaliseringsprövning nya bostäder centralt i Vagnhärad tätort, 2023-02-10, rev 2023-06-05

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-11-22 (SBN 2017/40) att uppdra åt

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

Trosa kommun har sedan lång tid tillbaka studerat möjligheten att förtäta Vagnhärad genom bebyggelse utmed Centrumvägen mellan Bronsåldersvägen och Häradsgården. Området är av strategisk betydelse för tätortens utveckling genom att det gör att Vagnhärad bättre håller ihop som tätort. Området är beläget i direkt anslutning till ett omfattande stråk av fornlämningar som sträcker sig genom Lånestaheden och mot Trosaån. Det utgör en länk mellan de forntida boplatserna och gravfälten och Trosaån vilket lyfts fram som särskilt viktigt i beskrivningen av riksintresset för Trosaåns dalgång.

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

Planens syfte och huvuddrag

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

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

Plandata

Läge, avgränsning och areal

Planområdet utgör idag en obebyggd yta invid Centrumvägen med utblickar mot

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



Planområdesgräns i röd streckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

Markägoförhållanden

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

Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

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

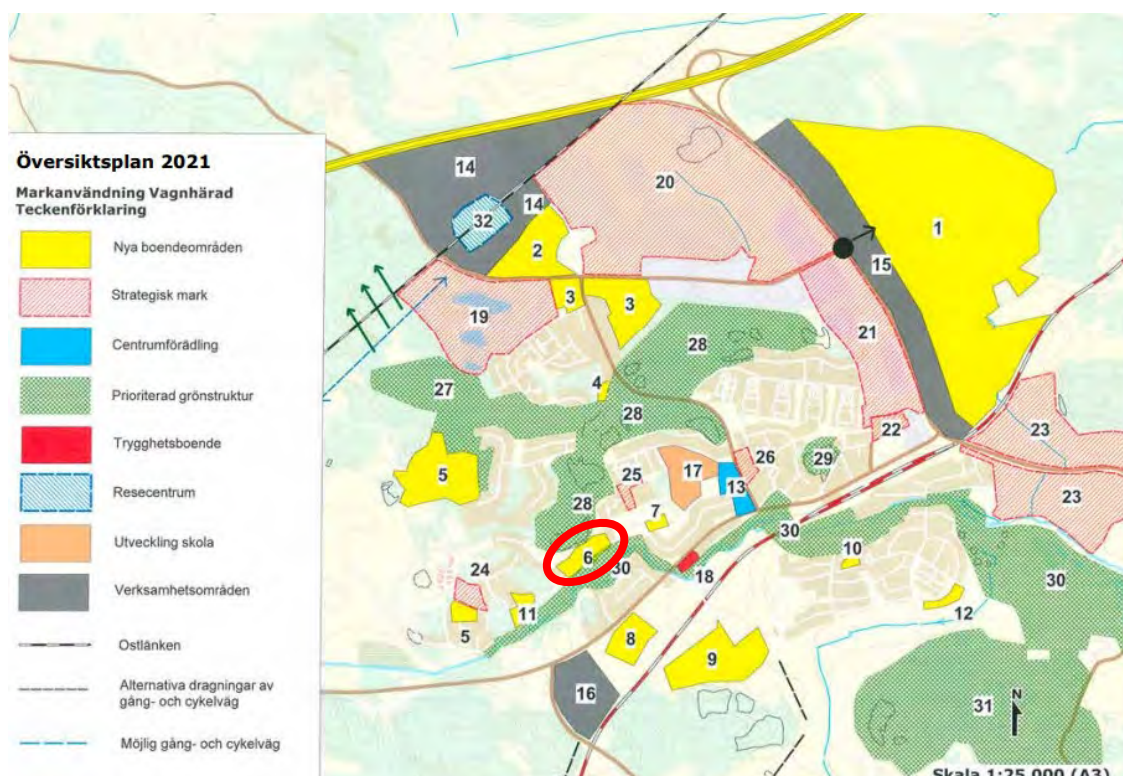
Översiktsplan

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

Området är centralt beläget i Vagnhärad med god tillgång till såväl kommersiell som offentlig service. För Vagnhärad som tätort skulle en sammanlänkning mellan de centrala och de västra delarna vara mycket positivt. Idag upplevs ytan som ödlig och otrygg och genom bebyggelsen skulle en mer stadsmässig miljö kunna uppnås med

säkra gång- och cykelförbindelser, kvalitativ bebyggelse och tydligare stråk genom tätorten. En klok avgränsning av området och en sammanhållen bebyggelse i anslutning till fornlämningsområdet kan ge unika kvaliteter för platsen. Att området bebyggs lyfts också som positivt då området kommer utglesas med avseende på igenvuxen växtlighet och upplevas som mer tillgängligt.

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



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

Bostadsförsörjningsprogram 2021–2025

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

Trosa kommun räknar med en befolkningsökning på minst 1,5% per år. För att kunna

uppnå den planerade tillväxten ska både kommunen och privata markägare genomföra exploatering, och kommunen ska säkra en marknad med många intresserade exploatörer. Trosa kommun strävar därför att vara tydliga och transparenta med marktilldelning och var man vill exploatera i framtiden.

Program för planområdet

Detaljplanen har det inte föregåtts av planprogram.

Markanvisning

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

Detaljplaner

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

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

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

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

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

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts av kommunen, som bedömer att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. En särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.

Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Inga

miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Detaljplanens genomförande berör riksintresset för Trosaåns dalgång men det bedöms inte påverkas negativt.

Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad i MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Inom ramen för befintligt plandokument kommer frågor såsom närhet till fornlämningsmiljön, anpassning till Trosaåns dalgång samt strandskydd att utredas. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning behövs dock inte för detta utan detta ryms inom befintliga plandokument.

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

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

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

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

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området består av en öppen gräsbevuxen sydöstlig sluttning ner mot Trosa å. Centralt i området finns en grusad parkeringsyta som dels används för kanotister eller besökare till scenen nedanför planområdet. Ytan används även som snötipp under snörika vintrar. Genom den del som är tänkt att bebyggas finns enstaka upptrampande stigar. Jordarterna består av övervägande glacial lera med svämsediment i åkanten i söder och en bergknalle i norr med sandig morän invid. Idag är stora delar av området gräsbevuxen naturmark med enstaka träd och en del ytor med slån.



På bilden är planområdet beläget väster om Centrumvägen.

Naturvärden

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden, kända rödlistade arter eller kända naturvärden. Kommunekologen har gjort en bedömning av möjlig förekomst av höga naturvärden och behov av en naturvärdesinventering. Sannolikheten för höga naturvärden på det området som planeras för bostäder bedöms av kommunekologen som litet. Det finns inga registrerade arter i Artportalen. Ytan är idag bevuxen med en tjock grässvål där eventuellt kvarvarande ängsväxter har svårt att hävda sig.

Norr om den befintliga gång- och cykelvägen skulle det kunna finnas känsliga arter enligt kommunekologen. Brynmiljöerna och mångfalden av blommande bär och buskar såsom apel, slån och fågelbär mm är viktiga miljöer för pollinerare och andra insekter. Stråket binder ihop Länstahedens naturreservat med ytterligare blomrika miljöer mot Alby och är därmed viktigt för grön infrastruktur. Detta område är planlagt som allmänplatsmark Natur med kommunalt huvudmannaskap och ingår i den skötselplan som Länsstyrelsen tagit fram i samråd med Trosa kommun.

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

Söder om planområdet finns Trosaån och ytterligare ett grönområde som är detaljplanelagd. Ytan klipps regelbundet och utgör en större gräsmatteyta som dels har en scen, allmänt gångstråk och kan fungera som en centrumnära rekreationsyta. Området utmed Trosaån är varierat till sin karaktär med en blandning av iordninggjorda parkmiljöer, skog och urban miljö. Området utmed Trosaån är främst värdefullt som rekreationsstråk.

Planförslag:

Planen bevarar tillgängligheten till Trosaåns dalgång genom att föreslå ett grönområde (PARK) mellan de två bebyggelsegrupperna. Inom PARK-reglerad mark får gångstråk anläggas vilket betyder att det går att anlägga grusstigar och skyltar för att lyfta fram fornlämningsområdena. PARK-reglerad mark mellan fornlämningsarna och Centrumvägen ska klippas. Fram till dess att föreslagen detaljplan vinner lagkraft lämnar Länsstyrelsen bidrag för skötseln. Inom området kommer kommunen utifrån Länsstyrelsens kulturmiljöenhets önskemål att tillgängliggöra den rika kulturmiljön genom nämnda grusstigar och skyltar. Inom ramen för det kommer Länsstyrelsens skötselplan att vara styrande och såväl natur- som kulturmiljö kommer att lyftas fram och bli ett än mer attraktivt stråk för boende och besökare i Vagnhärad. Om ytan som planläggs som PARK sköts som en äng med slåtter framöver så kan en del ängsväxter återetableras vilket vore positivt. Detta kommer att kunna säkerställas då ytan ska även fortsättningsvis skötas enligt Länsstyrelsens skötselplan.

Detaljplanen inkluderar även skogspartiet norr om bebyggelsen, där känsliga arter skulle kunna förekomma. Detta område planläggs som allmän platsmark NATUR och fornlämningsmarker tydligt på plankartan. NATUR-reglerad mark ingår i Länsstyrelsens skötselplan. Brynmiljöerna i den NATUR-reglerad marken skulle ytterligare kunna förbättras genom viss uppluckring för att skapa en ännu mer variationsrik miljö med många olika arter av träd och buskar i olika nivåer vilket gynnar en mängd olika arter av växter, djur och svampar. Enligt förslag till skötselplan från Länsstyrelsen ser detta ut att kunna tillgodose. Exploateringen i sig bedöms inte påverka dessa områden eller eventuella naturvärden. Det finns heller inte något behov av att genomföra en naturvärdesinventering utifrån platsens förutsättningar.

Enligt skötselplanen ska skogsområdet i NATUR-reglerad mark glesas ut för att synliggöra gravfältet. Lövträd ska prioriteras med inslag av barrträd i form av tallar.

En omfattande röjning ska göras av småträd och buskage. Allt röjningsavfall ska forslas bort i överenskommelsen med Trosa kommuns kommunekolog. Årligen ska sly, rotskott, stubbskott, buskar och annat tas bort för att hålla området öppet i syfte att synliggöra fornlämningarna och stärka sambandet med Trosaån.



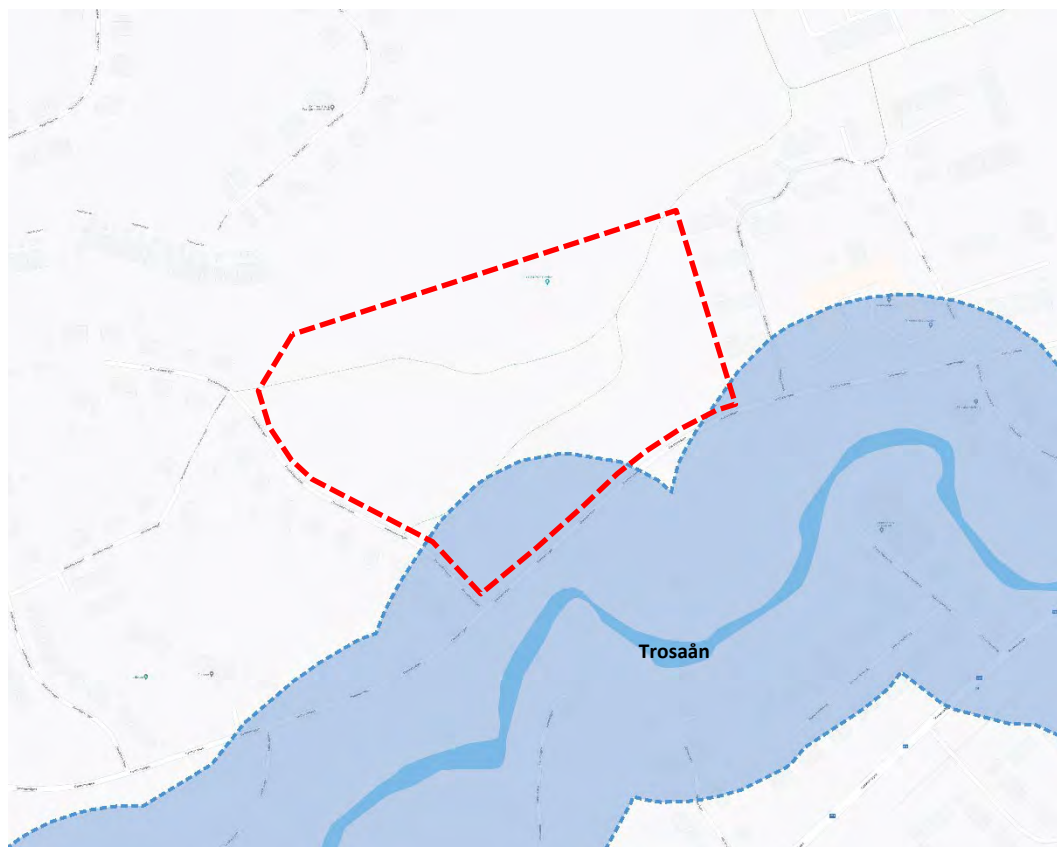
Förslag till situationsplan. Gångstråk får anläggas i grönområdet för att knyta an till vandringsleden Vagnhärad runt (Tindra Fastigheter med Scott Rasmusson Källander).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Strandskydd

Strandskyddet upphävdes i samband med antagande av gällande detaljplan P76-19. Vid antagande av gällande detaljplan förordade Länsstyrelsen, med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen (1964:822), att område för bostäder och fritidsområde inte ska omfattas av strandskydd. Dessa områden ansågs redan då sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. I samband med ny detaljplan återinträder det generella strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap. Strandskyddet omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen på land och i vatten vid normalt medelvattenstånd. Planområdet är i huvudsak beläget utanför strandskyddat område. Den västra delen, samt det sydöstra hörnet, berörs dock av strandskydd. Det är osäkert hur pass långt upp inom planområdet sträcker sig men bilden på sida 12 illustrerar strandskyddets ungefärliga läge.



Strandskydd 100 meter från Trosaån illustrerad i blått. Planområdesgränsen i röd streckad linje.



Trosaån är ett strandskyddat vattendrag.

Av 7 kap. 13 § Miljöbalken framgår att strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. En kommun kan däremot genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ Miljöbalken.

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

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



Sörmlandsleden löper längs Trosaån.

Lokaliseringsprövning

Trosa kommun har under lång tid i sin översiktliga planering arbetat med en långsiktig strategi att förtäta i befintliga tätorter och stärka kollektivtrafikstråk. Syftet är att främja en långsiktigt hållbar samhällsplanering där infrastruktur bättre kan utnyttjas, underlaget för kollektivtrafik och service stärks samt att den utglesning som är vanlig i expanderande kommuner undviks. Målet är en klimatsmart planering där tätorterna samtidigt tillåts växa och utvecklas. Under hela 2000-talet har kommunen planerat och genomfört förtättningsprojekt både i Trosa och Vagnhärads tätorter. I Trosa kan exempelvis det prisbelönda kvarteret Fiskpigan nämnas liksom kvarteren Ölstugan och Åhusen, samtliga belägna inom 100 m från Trosaån. I Vagnhärad har fokus framför allt riktats mot området runt Vagnhärads torg där genomförda och kommande projekt syftar till att stärka centrala Vagnhärad. Bebyggelsen vid Gärdesvägen och badhuset Safiren är ett annat

exempel där tätorten stärks och stadsmässigheten ökar.

Inom ramen för kommunens översiktliga arbete har en flera områden utretts och förkastats såväl i samband med ÖP2015 som med ÖP2021. Flera fördjupningsstudier har genomförts i Trosa och Vagnhärad tätorter i syfte att hitta lämpliga förtättningsområden inom respektive tätort. Trosa kommun arbetar utifrån den långsiktiga planeringsstrategin att bygga inifrån centrum och förtäta befintliga tätorter samt förstärka prioriterade kollektivtrafikstråk t ex det nordsydliga stråket från Trosa mot Vagnhärad och vidare mot Södertälje-Stockholm och Nyköping samt det västliga via Västerljung mot Nyköping söderut. Att förtäta befintliga tätorter är av stor betydelse eftersom det gör att utbyggd infrastruktur kan utnyttjas mer effektivt, boende lokaliseras nära offentlig service t ex förskola-skola, kollektivtrafik samt vård och omsorg och inte minst skapas ett bättre underlag för kommersiell service i form av handel och tjänster. I centrala Vagnhärad kan resultatet av detta arbete ses bl a i att Vagnhärad torg utvecklats med ett mer diversifierat utbud av butiker, restauranger och annan service sedan antalet bostäder ökat under den senaste tioårsperioden.

Trosaån går genom tätorten och utgör ett prioriterat grönstråk. Samtidigt som ån alltid utgjort en kvalitet visade sig den även stå för en stor risk. År 1997 efter en förhållandevis regnig vår skredade den södra åsidan. Trosaåns flöde flyttades och i skredet drogs bostadshus med. Lyckligtvis orsakade skredet endast materiella skador även om en stor del av de boende befann sig i husen som följde med ner mot ån. Som en konsekvens av detta gjordes omfattande stabilitetsundersökningar och åtgärder utmed Trosaån i syfte att säkerställa åstränderna geotekniskt. I det aktuella skredområdet grävdes en stor del av åslänten bort och ersattes av kalkcementpelare. Åstränderna stabiliserades genom att befintligt material ersattes av erosionsskydd av olika slag och slutligen släcktes en del av en gällande detaljplan vilket gjorde att flera kvarters byggrätter togs bort.

Utöver de geotekniska förhållandena i orten påverkas utbyggnaden även av den rika fornlämningsmiljön. I Vagnhärad finns lämningar från stenålder och framåt vilket gör orten och dess omgivning till en av de mer fornlämningstäta platserna i länet. Detta gör att stora delar lämnats obebyggda och omfattande gröna områden sträcker sig genom Vagnhärad. Den kalkhaltiga berggrunden ger också speciella förutsättningar för växter som normalt endast återfinns på platser som Öland och Gotland och ett omfattande område i norra delen av tätorten är sedan några år sedan ett naturreservat, Lånestaheden. Reservatet sträcker sig från Lånesta i nordväst till Skolvägen i söder och stråket fortsätter sedan vidare mot Centrumvägen och Trosaån. Det sammanhållna grönstråket utgör en kvalitet och goda förutsättningar för djur- och växtliv men ur ett stadsbyggnadsperspektiv skapar det utmaningar i ambitionen att hålla ihop tätorten och skapa bebyggelsemässiga samband.

De fördjupningsstudier som gjorts har riktat fokus på områden i centrala lägen som kan stärka en långsiktig och hållbar stadsbyggnad. Det har både handlat om bebyggda områden som varit möjliga att omvandla till annat med en tätare struktur men också områden som av olika skäl varit obebyggda men där nya möjligheter att bygga ändrats över tid. I Trosa har flera sådana projekt genomförts under 2000-

talet och även centrala Vagnhärad har förtätats i olika delar genom den här typen av omvandling.

I en tid då vikten att minska vår påverkan på klimat har just förtättningsprojekt blivit allt viktigare. Särskilt i en liten kommun som Trosa som historiskt dessutom haft en hög andel invånare som bilpendlat till arbetsplatser framförallt i Södertälje. Kommunen har under lång tid arbetat strategiskt med att ställa om kollektivtrafiken och prioritera snabba direktlinjer till viktiga målpunkter för att få fler att välja buss eller tåg till arbetet. Antalet infartsparkeringar har kontinuerligt byggts ut för att göra det bekvämt att välja kollektiva färdmedel och arbetet med att bygga ut gång- och cykelbanor har varit högt på dagordningen. För att ytterligare stärka underlaget och underlätta för invånarna är förtättningsprojekten av högsta betydelse. Om du bor nära stationen eller hållplatsen och du lätt kan nå den kommer fler att välja att resa kollektivt vilket också resandestatistiken för kollektivtrafiken visar i Trosa kommun. Ökningen har varit markant under 2010-talet och framåt.

När Centrumvägen pekades ut i översiktsplanen första gången år 2015 hade detta föregåtts av flera års studier och försök hade gjorts tidigare men fallit på osäkerheten att kunna anpassa till den mycket känsliga kulturmiljön på platsen. I nära dialog med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet och planenhet kunde dock området markeras och området har sedan beskrivits utifrån denna dialog. Centrumvägen är ett unikt område för kommunen som har förutsättningar som inte står att finna någonstans. Det är centralt beläget och kan anslutas till befintlig infrastruktur på ett enkelt sätt. Området skapar en naturlig länk mellan centrala och västra Vagnhärad och ur ett stadsbyggnadsperspektiv hör det till ett av de mer prioriterade områdena för såväl Vagnhärad som för kommunen som helhet genom sin möjlighet att länka ihop det nya med det gamla.

Kopplingen på platsen med riksintresset för Trosaåns dalgång och den rika fornlämningsmiljön är också unik för kommunen. I Trosa kommun och i synnerhet i Vagnhärad och dess närhet präglas landskapet av historien på många olika sätt. Det öppna jordbrukslandskapet som minner om tider då Östersjön sträckte sig in över land och utgjorde en viktig led in i landet och dagens åkerholmar utgjorde öar och holmar som idag rymmer bl a lämningar i form av boplatser, gravar och hållristningar. Vagnhärad har över tid haft en stor historisk betydelse vilket syns i de mycket signifikanta lämningar som finns både inom tätorten och i dess närhet. Dessa unika förutsättningar står ej att finna någon annanstans och dessa har varit av betydelse när området definierats.

Utifrån kommunen önskan att förtäta och skapa koppling mellan de olika delarna i Vagnhärad med naturlig närhet till fornlämningsområdet och årummet samtidigt som de nya bostäderna kan koppla an till befintlig infrastruktur, ha närhet till kollektivtrafik samt offentlig och kommersiell service har det vid kommunens prövning visat sig att det endast går att tillgodose dessa faktorer inom aktuellt planområde. Utifrån Länsstyrelsens önskemål har planområdet även utformats i det efterföljande detaljplaneskedet med hänsyn till fornlämningsområdet och dess koppling till Trosaån samt med inriktning på en tätare form av bebyggelse som särskilt önskats av Länsstyrelsen.

Andra områden som är utpekade i översiktsplanen bedöms inte kunna erbjuda dessa kvaliteter därutöver är finns inga motsvarande områden i kommunens ägo. Det finns heller inte några motsvarande privatägda områden utifrån ovanstående som skulle kunna planläggas. Den kommunala marken inom planområdet ligger, som nämnts, i ett mycket centralt läge med närhet till teknisk infrastruktur, kollektivtrafik, kommersiell och offentlig service samt rika rekreativsområden med höga kulturmiljövärden som inte går att återfinna någon annanstans i Vagnhärad, Västerljung eller Trosa.

Med tanke på det starka intresse som råder nationellt på att möjliggöra nya bostäder i en mycket attraktiv region som dessutom präglas av omfattande bostadsbrist menar Trosa kommun att skäl finns att häva strandskyddet utifrån dispenskäl fem. Utöver detta har Länsstyrelsen tidigare i sin Landsbygdsstrategi pekat ut Vagnhäradstätt som del av ett område av stor betydelse för regional urban utveckling där utvecklingen inte bara är kopplad till kommunens utveckling utan även har betydelse för länet i stort. Inom dessa områden menade Länsstyrelsen att sektorsintressen skulle vägas mot intresset för urban utveckling och där den urbana utvecklingen skulle väga tungt i förhållande till enskilda sektorsintressen.

Oavsett var nya boendekområden föreslås i Vagnhäradstätt finns starka intressen att förhålla sig till och samhällsplanering handlar till sist alltid om att väga olika intressen mot varandra. Huvuddelen av de intressen som påverkar relaterar till den rika kulturmiljön orten är belägen inom samt riksintresset för Trosaaäns dalgång. Det kan finnas möjlighet till mindre förtätningar där ett enbostadshus omvandlas till några fler bostäder i ett mindre flerbostadshus eller radhus men att hitta ett större område med närhet till centrum service, kollektivtrafik, förskolor/skolor mm samtidigt som befintlig infrastruktur kan utnyttjas, hänsyn visas till höga kulturmiljövärden, byggnation är geotekniskt möjligt mm har visat sig mycket besvärligt. Det kommer alltid finnas motstående intressen i en sådan plats.

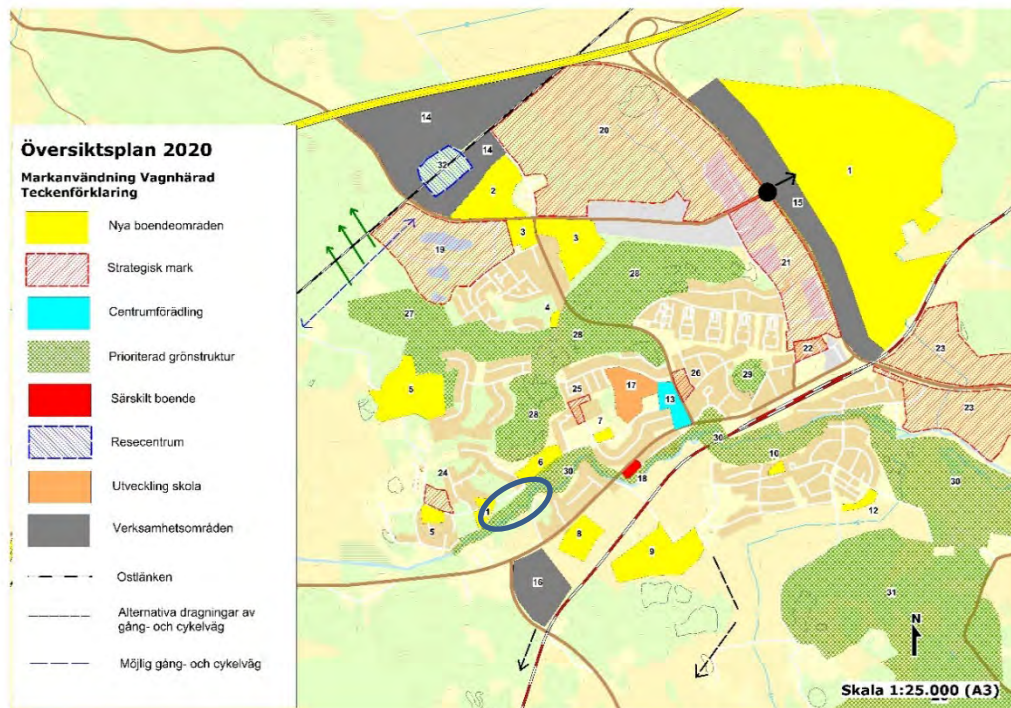
Centrumvägen utgör ett unikt exempel där bostadsbyggande kan förena dessa aspekter och värden samtidigt som det tillför väldigt mycket ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Gatumiljön kan anpassas och ges en lugnare och mer trafiksäker utformning där bostäder utgör en viktig komponent. Tryggheten utmed vägen men framför allt utmed gång- och cykelvägen kan ökas avsevärt. Tätorten hålls ihop och de västra delarna får en naturlig koppling till Vagnhäradstätt. Området skulle stärka centrala Vagnhärad på ett betydande sätt vilket också är viktigt i en växande kommun som Trosa.

Sedan granskningen har de tidigare lokaliseringsprövningar som gjorts för Vagnhäradstätt sammanställts. Dokumentet redovisas nedan i sin helhet.

Lokaliseringsprövning nya bostäder centralt i Vagnhäradstätt

Vagnhärad är en av Trosa kommuns tätorter och den som står inför störst förändringar på lång sikt. Genom utbyggnaden av Ostlänken kommer orten att öka i betydelse och en stor del av kommunens framtida tillväxt kommer att ske i Vagnhärad. Översiktsplanen visar vägen för kommunens utveckling på kort och lång sikt och den syftar till att uppnå målsättningen om en fortsatt befolkningstillväxt på ca 2% per år.

Genom att planera brett skapas förutsättningar för en bredd i boendeformer och områden. Den långsiktiga utbyggnadsstrategin handlar om att förtäta i befintliga tätorter och stärka prioriterade kollektivtrafikstråk.



Utdrag ur Översiktsplan 2021, aktuellt planområde inringat i kartan

Detaljplanen för Centrumvägen avser att häva strandskydd för de delar som omfattar mark för bostadsbebyggelse, teknisk anläggning samt för den del av gång- och cykelbanan som kan komma att påverkas. Strandskydd kommer att kvarstå för övrig mark inom planområdet. Kommunen avser häva strandskyddet utifrån MB 7:18 c, p 5, dvs marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. För att åberopa detta lagrum behöver kommunen ta fram en lokaliseringsprövning för att visa behovet samt att det inte kan tillgodoses på annan plats.

Metod – lokaliseringsprövning

Enligt PBL 4:17 får kommunen upphäva strandskydd enligt MB 7 kap om det finns särskilda skäl. Lokaliseringsprövningen ska beskriva aktuellt område utifrån de förutsättningar lagstiftningen ämnar skydda, d v s naturvärden samt betydelse för den allemansrättsliga tillgängligheten. Vidare ska betydelsen av exploateringen framgå av lokaliseringsprövningen samt vilka andra områden som prövats och visat sig omöjliga eller orimliga att planlägga i stället.

Detaljplanens betydelse för tätortens utveckling

Trosa kommun har för avsikt att häva strandskyddet inom de delar som rör kvartersmark, tekniska anläggningar samt gång- och cykelväg som är belägna inom strandskyddat område i enlighet med MB 7:18c, p 5, d v s ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Aktuellt planområde är beläget centralt i Vagnhärad's tätort och utgör en viktig

koppling mellan den västra och centrala delen av tätorten. Området har sedan lång tid varit markerat i kommunens översiktsplan som en strategiskt viktig länk som binder ihop tätorten ur ett långsiktigt samhällsbyggnadsperspektiv. Samtidigt kan en utbyggnad stärka de viktiga sambanden mellan fornlämningsområdet norr om planområdet och Trosaån vilket skapar en större förståelse för riksintresset för Trosaåns dalgång samt förtydligar viktiga kopplingar.

Motiv för ett angeläget intresse

Trosa kommun har sedan lång tid tillbaka varit en av de snabbast växande kommunerna i landet och det finns inget som tyder på en motsatt utveckling i framtiden. Tvärtom kommer kommunen och i synnerhet Vagnhärad att stå inför en omfattande tillväxt liknande den som skedde under 1970-talet när Ostlänken börjar byggas och sedan tas i drift. Ostlänken kommer genom sitt resecentrum i norra tätorten att avsevärt förkorta restiderna till viktiga målpunkter i regionen vilket gör att kommunens attraktivitet som boendeort kommer att fortsätta vara stark. De senaste årens befolkningstillväxt på mellan 3-4% bedöms visserligen minska något men sett över tid kommer inflyttningen till framförallt Vagnhärad vara fortsatt stark.

Totalt råder bostadsbrist i kommunen vilket speglas i långa köer till hyresrätter samt höga priser på såväl tomter som befintliga villor och radhus på andrahandsmarknaden. Den generella brist på bostäder som råder i Storstockholmsregionen påverkar den lokala marknaden i Trosa kommun. Prisnivån har varit kontinuerligt ökande under lång tid och i Vagnhärad kan den största ökningen ses procentuellt sett konstateras i kommunen. Såväl det allmänna intresset för att bosätta sig i kommunen som behovet av bostäder kopplat till Trafikverkets mycket omfattande arbete med utbyggnaden av Ostlänken bedöms ytterligare förstärka detta i framtiden. Sett till tätortens och kommunens befintliga bostadsmarknad utgör de föreslagna ca 50-talet lägenheter ett mycket viktigt tillskott till kommunen generellt men också till Vagnhärad i synnerhet. Det är en betydande exploatering som är av vikt för tätortens framtida utveckling.

I Vagnhärad finns flera områden som pekats ut som framtida boendeyråden i den gällande översiktsplanen. Dessa har definierats utifrån kommunens strategi att förtäta befintliga tätorter och stärka prioriterade kollektivtrafikstråk. En del har redan eller är på gång att byggas medan andra påverkas av starka allmänna intressen vilket försvårar ett genomförande. Det gör att antalet möjliga områden att bebygga är mer begränsat än vad översiktsplanens karta kan tyckas indikera.

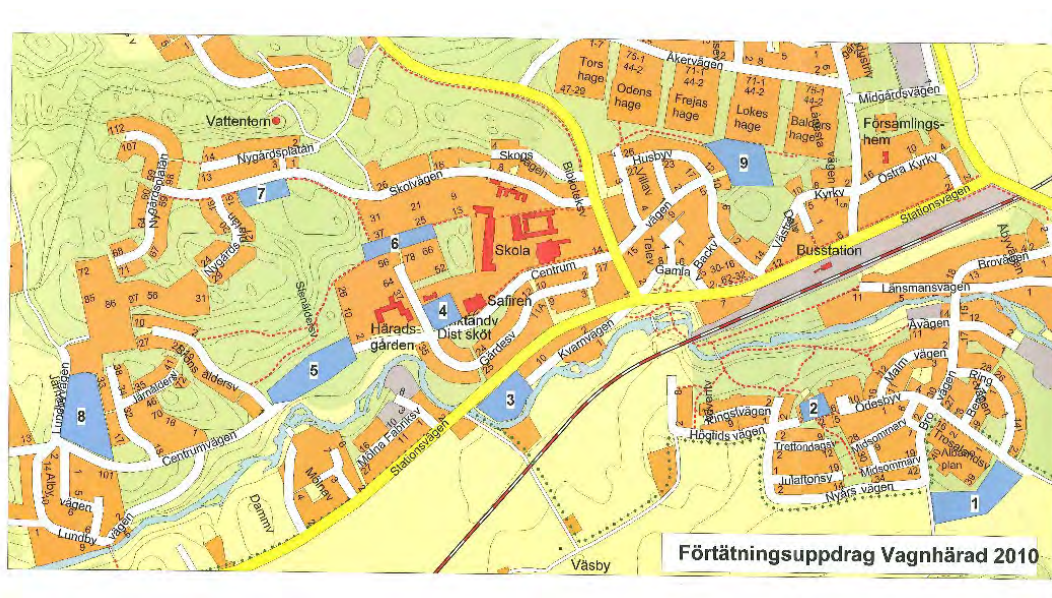
En stor del av Vagnhärad byggdes ut under 1970- och 1980-talen. Småhus och mindre radhus dominerade. Även flerfamiljshus byggdes varav huvuddelen var hyresrätter. Kommunens målsättning är att kunna erbjuda ett varierat bostadsutbud både vad gäller boendeform men även upplåtelseform. Under 2000-talet har kommunen i dialog med mäklare, näringsliv och medborgare kunnat konstatera att det finns en efterfrågan på centralt belägna lägenheter och radhus i bostadsrättsform. Genom en mer diversifierad bostadsmarknad kan rörligheten öka vilket är positivt för exempelvis yngre som söker sin första bostad eller äldre som vill sälja sin 70-talsvilla men ändå vill bo kvar i sitt grannskap. Att efterfrågan är stor är enkelt att konstatera då den här typen av projekt varit enkla att sälja inför byggnation samt att priserna varit stabila och ökande när objekt senare kommit ut på andrahandsmarknaden.

Förtättningsprojekten i framför allt Vagnhärad har också haft en stor betydelse för det lokala näringslivet och utvecklingen av Vagnhärad torg. Syftet med den stora satsningen vid Vagnhärad torg som gjordes var att stärka tätorten, öka tryggheten samt kunna erbjuda ett mer komplett serviceutbud för ortens invånare och besökare. Genom att fler bostäder byggts invid torget samt på gång- och cykelavstånd till Vagnhärad torg har verksamheterna kunnat utökas och växa. Genom ytterligare bostäder i centrumnära läge kommer denna positiva trend att fortsätta.

Alternativa lokaliseringar i Vagnhärad tättort

Redan år 2010 började Trosa kommun studera möjligheten att förtäta Vagnhärad. Planutskottet gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en förtättningsstudie för Vagnhärad tättort. Syftet med studien var att hitta möjliga förtättningsytor för att säkerställa att Vagnhärad skulle kunna fortsätta växa och stärkas även om den norra delen av tätorten omfattades av riksintresset för Ostlänkens utredningskorridor vilket omöjliggjorde en utveckling i den riktningen.

Inom ramen för uppdraget studerades tätorten brett oavsett eventuella befintliga detaljplaner eller markägare. Studien redovisade därefter nio geografiskt avgränsade områden samt på vilket sätt dessa skulle kunna utvecklas. Av dessa har tre stycken bebyggts (2, 4, 9), en avfärdats i dialog med bl a Länsstyrelsen med hänsyn till fornlämningar i närheten (7), två områden finns kvar i översiktsplanen varav den ena har minskats och föreslås som en ny förskoletomt (8) och den andra bedömts som för liten att genomföra (1), en är planlagd för vårdboende (3) och i de resterande två pågår för den ena en tidig förstudie eftersom den presenterade ytan är för liten men tillsammans med andra fastigheter kan bli möjlig (6) och det andra förslaget är detaljplan Centrumvägen (5).



Utdrag Förtättningsuppdrag Vagnhärad tättort 2010

Därefter har kommunen på andra sätt studerat möjligheten att fortsätta utveckla Vagnhärad. I samband med att dåvarande regeringen under mandatperioden 2014–2018 arbetade för att öka takten på bostadsbyggandet identifierades bl a möjligheten att utnyttja statens markinnehav och upplåta mark till planering och bostäder i

kollektivtrafiknära lägen. Kommunen har identifierat intressanta ytor i perifera lägen invid väg 218 men intresset från staten att sälja marken har hittills varit mycket begränsat. Det bedöms inte vara möjligt att gå vidare med planläggning så länge staten inte ändrar sitt ställningstagande.

Senast frågan utreddes var i samband med Trosa kommuns senaste översiktsplanearbete 2020–2021. Två nya områden pekades ut som möjliga boendeområden i Vagnhärad vilka båda utgör mindre förtätningar i anslutning till befintliga bostadshus och dessa är inte jämförbara med exempelvis Centrumvägen. Inom ramen för översiktsplanarbetet gick det att konstatera att möjligheterna att förtäta centrala Vagnhärad och därmed stärka tätorten är mycket begränsade utöver de områden som redan identifierats.

Inom Vagnhärad's tätort finns ytterligare två mycket starka allmänna intressen att ta hänsyn till när nya områden ska planläggas, de geotekniska förhållandena och den rika kulturmiljön. Båda dessa intressen kanske inte inordnas direkt i miljöbalkens prövning av strandskydd men indirekt finns en koppling. Generellt har Trosa kommun besvärlig geoteknik då stora delar av kommunen är utbyggd på gammal sjöbotten med mycket varierande djup till fast mark. Området invid Trosaån är särskilt utsatt vilket kunde konstateras i samband med det omfattande skredet 1997. Mot bakgrund av det måste alltid en bedömning över de geotekniska förutsättningarna ligga till grund för kommunens ställningstaganden och områden kan redan i ett tidigt skede uteslutas utifrån geotekniska förhållanden.

Även den rika kulturmiljön med de mycket omfattande fornlämningsmiljöerna påverkar kommunens möjlighet att peka ut nya utbyggnadsområden. I vissa fall kan fornlämningar integreras i utbyggnaden men i många fall bedöms dess värden så höga att det inte är möjligt att vare sig gräva ut och ta bort eller ens etablera bebyggelse i närheten. Således har stora områden i Vagnhärad's tätort avsatts som naturreservat eller prioriterad grönstruktur för att skydda dessa värden. Sammantaget utgör dessa miljöer en unik kvalitet för Vagnhärad samtidigt som de kan försvåra möjligheten att hitta nya områden för exempelvis bostäder.

Naturmiljö

Aktuellt planområde där bostäder föreslås utgörs av en klippt gräsyta som sköts i enlighet med Länsstyrelsens skötselplan för fornlämningen norr om planområdet som bl a innehåller gravfältet L1984:7803. Det finns inga kända naturvärden inom området och under planarbetet har kommunekologen i Trosa kommun konstaterat att ytan präglas av en tjock grässvål där eventuellt kvarvarande ängsväxter kan ha svårt att hävda sig. Norr om gång- och cykelvägen finns brynmiljöer med blommande buskar och bär t ex apel, slån och fågelbär. Dessa miljöer är viktiga för exempelvis pollinerare och andra insekter. Brynen är belägna utanför strandskyddat område och föreslås dessutom att planläggas som allmänplats Natur. Den mark som detaljplanen avser att häva strandskyddet för har inga naturvärden som lagstiftningen avser att skydda.

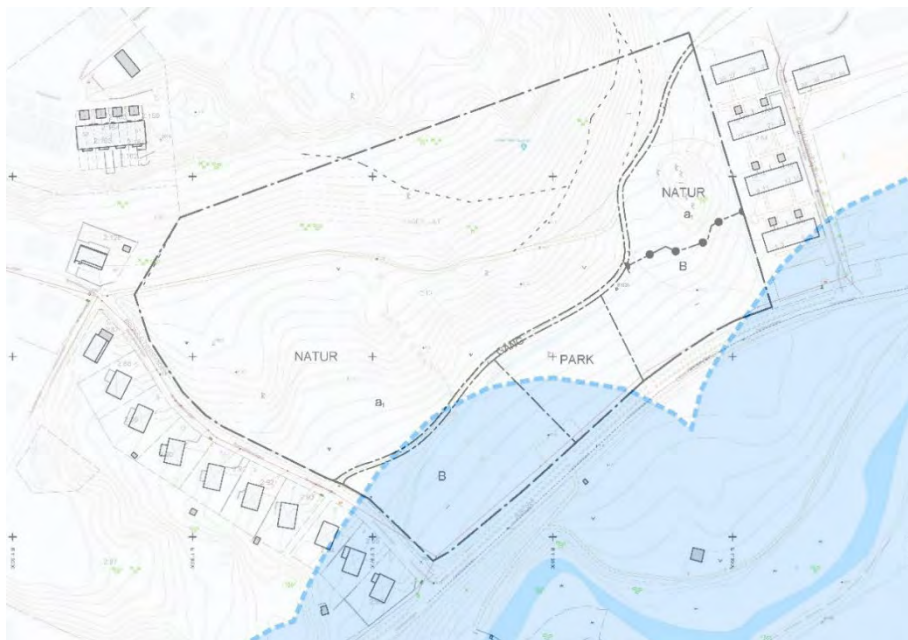
Allemansrättslig tillgänglighet och användning av området

Området används idag väldigt sparsamt av allmänheten. Genom området går en del stigar dock inte inom aktuell kvartersmark. Det finns goda möjligheter att såväl norr som söder om bostadskvarteren att röra sig och stora delar lämnas i enlighet med

förslaget tillgängligt för allmänheten. Söder om Centrumvägen finns ett omfattande parkstråk med en scen, gångvägar och möjlighet till rekreation. Detta område används idag av såväl Vagnhäradsbor som besökare som kommer med kanot på Trosaån. Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte den tillgängligheten negativt utan kan snarare stärka hela miljön utifrån ett rekreativt perspektiv.

Anpassning av planen utifrån naturvärdes- och allmänna intressen

Detaljplanen har utformats för att stärka tillgängligheten mellan Trosaån och fornlämningsmiljön norr om bostadskvarteren. Ett större stråk har lämnats mellan bostäderna för att bevara den öppenhet som finns idag. Området ska utformas som en ängsmiljö där ängsväxter kan återetableras och gångstråk kommer att anläggas i en anpassad form. Utöver att detta gynnar den känsliga kulturmiljön är detta även till gagn för den ängsmark som ska finnas men som inte längre finns på en befintlig gräsvegetation.



Planförslaget redovisat i förhållande till den intolkade gränsen för strandskydd

Inom bostadskvarteren föreslås en tätare bebyggelse där radhus blandas med mindre flerfamiljshus i upp till tre våningar. Genom tätheten kan ytor som exploateras minskas och bättre hänsyn visas till befintliga värden på platsen samtidigt som detaljplanens syfte att stärka tätortens utveckling blir ännu tydligare. Området är noga studerat och utifrån ett kulturmiljöperspektiv är det inte möjligt att exempelvis gå upp ytterligare i höjd då detta skulle kunna riskera att påtagligt skapa riksintresset för Trosaåns dalgång samt upplevelsen av fornlämningsmiljön.

Slutdiskussion

Genom ovanstående lokaliseringsstudier i kombination med bedömning utifrån rådande allmänna intressen går det att konstatera att det är omöjligt att hitta alternativa områden inom Vagnhärads tätort som motsvarar aktuellt planförslag. Av de områden som identifierats i studier har flera byggts ut, avfärdats eller bedömts vara för små för att rymma den mängd bostäder som önskas för en fortsatt hållbar utveckling av den

centrala delen av Vagnhärad. Andra obebyggda områden i centrala Vagnhärad är antingen olämpliga utifrån de geotekniska förhållandena eller påverkade av fornlämningar på ett sätt som omöjliggör byggnation såväl inom som i anslutning till dessa. Det är heller inte möjligt att utforma området på annat sätt utifrån de starka kulturmiljövärden som finns på platsen.

Centrumvägen kan erbjuda en förhållandevis tät utbyggnad som tar en mindre del av det totala området i anspråk för bostäder. Samtidigt som ett större parkområde avsätts för att återskapa den äng som efterfrågats i förhållande till fornlämningsmiljön ovanför bostadskvarteren. Inom kvarteren har bebyggelsen anpassats till riksintressets värden samtidigt som bostäderna givits en täthet där radhus och lägenheter i upp till trevåningar fått företräde jämfört med en glesare struktur som idag präglar intilliggande områden. Denna anpassning är även i linje med den anpassning strandskyddslagstiftningen efterfrågar.

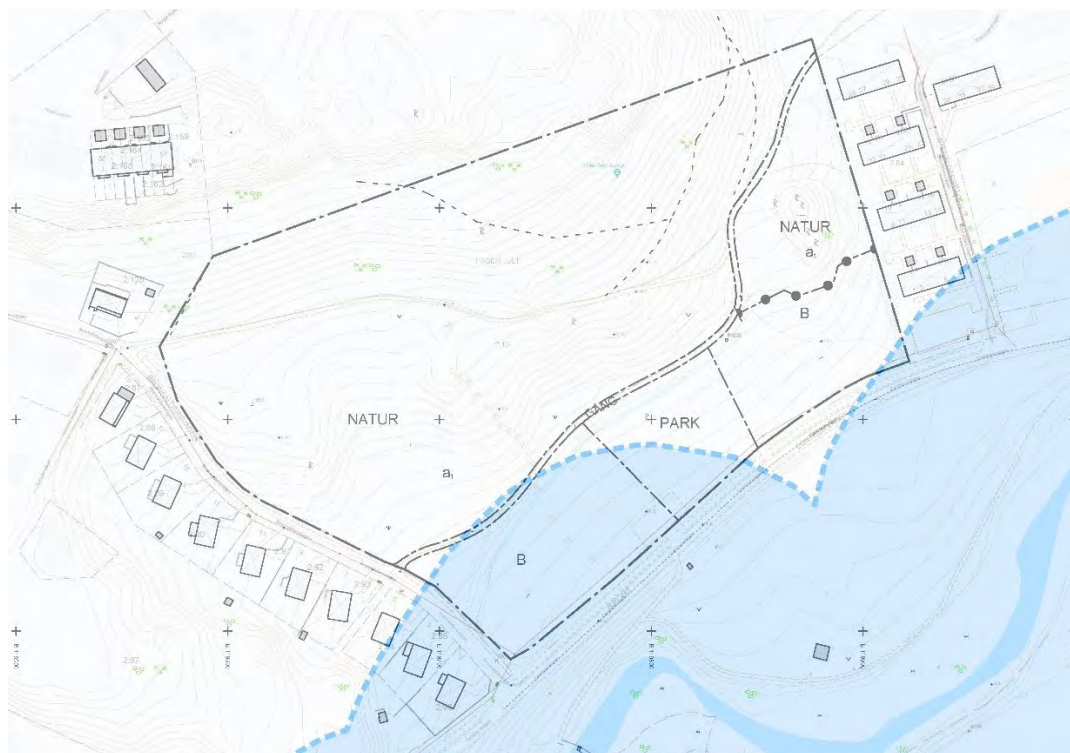
Tillskottet på bostäder är betydande för tätorten och kommer innebära att underlaget stärks för det lokala näringslivet. Bebyggelsen kommer att öka den upplevda tryggheten genom att ett idag obebyggt och ödsligt område omvandlas och gående- och cyklister kan röra sig inom ett upplyst bostadsområde jämfört med hur det ser ut idag. Trafiksäkerheten gynnas av att gaturummet ramas in av bostäder där dagens upplevelse av att gatan mer är en genomfartsled ersätts av en mer intim stadsgata.

Slutligen går det att konstatera att planförslaget anpassats utifrån hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet och naturmiljön på platsen. Det råder en omfattande efterfrågan på bostäder i Vagnhäradens tätort både på kort och lång sikt vilket bl a visar sig i prisbilden på marknaden, intresset från exploatörer samt utifrån dialog med Trafikverket inför den kommande utbyggnaden av Ostlänken. Det tillskott detaljplanen för Centrumvägen möjliggör för är betydande för tätorten sett till antalet bostäder men även möjligheten att komplettera en del av Vagnhärad som idag präglas av hyresrätter och småhus med bostäder i bostadsrättsform. Området är centralt beläget och bidrar även till att stärka Vagnhäradens torg och dess funktioner samt kollektivtrafikens resandeunderlag. Det är möjligt att ansluta till befintlig infrastruktur i form av vatten- och avloppsnetet, fiber samt fjärrvärme vilket är gynnsamt ekonomiskt jämfört med en mer perifer etablering på jungfrulig mark. Antalet bostäder, placering, höjder och gestaltning har utgått ifrån de råd som givits av Länsstyrelsen under den dialog som föregått planarbetet.

Söder om Centrumvägen breder ett omfattande parkområde ut sig vilket redan idag har stor betydelse för rekreation. Den anlagda miljön är också positiv för djur och växtlivet samt utgör en del av ett sammanhållet grönt stråk utmed Trosaån genom Vagnhärad. De värden som lagstiftningen syftar till att bevara är säkerställda och kommunen anser utifrån genomförd lokaliseringsprövning att planerad bebyggelse väger tyngre än att bibehålla en 100 m bred strandskyddszon.

Planförslag:

Planen föreslår bebyggelse i begränsad omfattning 60 m från Trosaån, vilket innebär att strandskyddet i västra delen av planområdet inskränks. Planen föreslår att upphäva strandskyddet på kvartersmark, samt gång- och cykelväg, som ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet föreslås inte upphävas för naturmarken.



Detaljplanen föreslår upphäva strandskyddet på kvartersmark samt för gång-och cykelväg, men ej för park.

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

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

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

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

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

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

Kommunen får enligt PBL 4 kap. 17 § upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet kommer således att upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft för mark planlagd som kvartersmark samt för gång-och cykelvägen.

Planförslaget bevarar förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområdet utmed Trosaån och förändrar inte livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten. Föreslagen kvartersmark ligger inte i direkt anslutning till vattnet så att den kan hävdas påverka allmänhetens tillgång till detta. Kvartersmarken ligger väl avskilt från området närmast strandlinjen då det är avgränsat av Centrumvägen, en kommunal väg med tillhörande gång- och cykelväg, i söder. Trosaån och dess omgivande natur- samt strandområde är idag och kommer fortsättningsvis också vara allemansrättslig tillgänglig och goda livsvillkor för djur- och växtlivet kommer kunna bevaras. Inom planområdet finns inga särskilda naturvärden som lagstiftningen avser att skydda.

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

Geotekniska förhållanden

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



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

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

I samband med detaljplanläggning har en geoteknisk utredning tagits fram (Sweco, 2022-09) som ett planerings- och projekteringsunderlag. Utredningen visar att marken sluttar ner mot ån med en höjdskillnad på ca 10 meter mellan planerad byggnation och åbotten. Generellt är släntlutning ca 1:10, lokalt ner mot ån har dock en släntlutning på ca 1:2 uppmätts närmast ån.

Området kring Trosaån är känd för sina stabilitetsproblem och genom åren har flera skred inträffat i direkt anslutning till ån dock inte i planområdets närhet. Beräkningar av stabiliteten har utförts i tre sektioner med kombinerad och odränerad analys för cirkulära och plana glidytor med de erforderliga säkerhetsfaktorerna planläggning för nyexploatering, befintlig bebyggelse och anläggning samt annan mark. Stabilitetsberäkningen har även förutsatt trafiklast på befintlig gata, inmätta marknivåer och topografi, utbredd last, lägsta vattennivån i Trosa ån och geotekniska materialegenskaper.

Utredningen visar att stabiliteten för mark inom exploateringsområdet generellt uppfyller kraven för "planläggning för nyexploatering" enligt Skredkommissionens rekommendationer under förutsättning att marken belastas med max 20 kPa. Detta förutsätter dock att stabiliteten för mark i anslutning till exploateringsområdet är tillfredsställande. Stabiliteten för mark vid Centrumvägen inom områdets södra del uppfyller kraven både inom och utanför exploateringsområdet. Stabiliteten inom områdets mellersta del är tillfredsställande såväl för mark inom och utanför exploateringsområdet. Stabiliteten för mark mellan inom områdets norra del, vid Trosaån, är otillfredsställande för "annan mark". Ett skred inom detta område bedöms

dock inte påverka stabiliteten för marken vid Centrumvägen eller inom exploateringsområdet med motivering nedan.

Den teoretiska glidyten är lång och en eventuell brottyta som sträcker sig från startpunkt till slutpunkt, där glidyten startar och slutar, som ligger cirka 55 meter ifrån varandra bedöms inte realistiskt. Beräkningarna i utredningen redovisar 2D-fallet där egenskaperna är oändliga in och ut ur sektionen. Sektion är utifrån en geoteknisk synvinkel utvald för att geometrin tolkats som en av de sämsta. Att en glidyta ska kunna utbildas med längd enligt ovan och den bredd som då behövs bedöms inte som realistiskt. Om 3D-effekter tillämpas på de bägge sidoytorna blir sektionens säkerhetsfaktor högre och krav uppfylls.

Risker för bergras och blocknedfall i den norra delen, väster om GC-vägen bedöms inte föreligga på grund av flacka marklutningar och inga observerade lösa jordblock.

Med hänsyn till risk för sättningar bör byggnader grundläggas på spetsburna pålar. Pålarna slås ner till morän och kan antas stoppslå på liknande nivå som utförda slagsonderingar. Stabilitetsförhållandena möjliggör preliminärt en maxbelastning av 20 kPa inom planerat exploateringsområde. Detta innebär att marken som mest får fyllas med massor motsvarande strax över 1 meter. Uppfyllnader eller schakter får inte ske inom området mellan Centrumvägen och Trosaån utan särskild utredning.

Slänter för VA-ledningar i leran bedöms kunna ställas i lutning 1:1 ner till max 2 meter. Vid djupare schakter kan spont erfordras. Risk för bottenuppträckning föreligger där lerlager underlagras av vattenförande friktionsjord, vilket kan förekomma i de högre delarna av området. Ingen personal får vistas i schakten innan friktionsjorden/moränen frilagts. Förekommande jordar tillhör till övervägande del materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4. Byggnader ska grundläggas frostskyddat. Vatten från hårdgjorda ytor ska avledas på sådant sätt att erosion inte skapas.

För vidare arbete rekommenderas det i utredningen att kontinuerlig mätning av grundvattennivåer i installerade rör och vattennivåer i ån bör utföras 4 gånger per år under en period av minst ett år för att göra långtidsprognos och verifiera utförda antaganden vid stabilitetsberäkningar. Inom exploateringsområdet kan kompletterande geotekniska undersökningar behövas när byggnadernas lägen och utformning bestämts för slutligt val av grundläggningsmetod.

Planförslag:

Rekommendationer som ges i den geotekniska utredningen är att grundläggning ska ske med spetsburna pålar. Pålarna slås ner till morän och kan antas stoppslå på liknande nivå som utförda slagsonderingar, se ritningar till MUR.

Stabilitetsförhållandena möjliggör preliminärt en maxbelastning av 20 kPa inom planerat exploateringsområde vilket innebär att marken som mest får fyllas med massor motsvarande strax över 1 m.

Slänter för VA-ledningar i leran bedöms kunna ställas i lutning 1:1 ner till max 2

meter. Risk för bottenuppressning föreligger där lerlager underlagras av vattenförande friktionsjord, vilket kan förekomma i de högre delarna av området.

Kulturmiljö

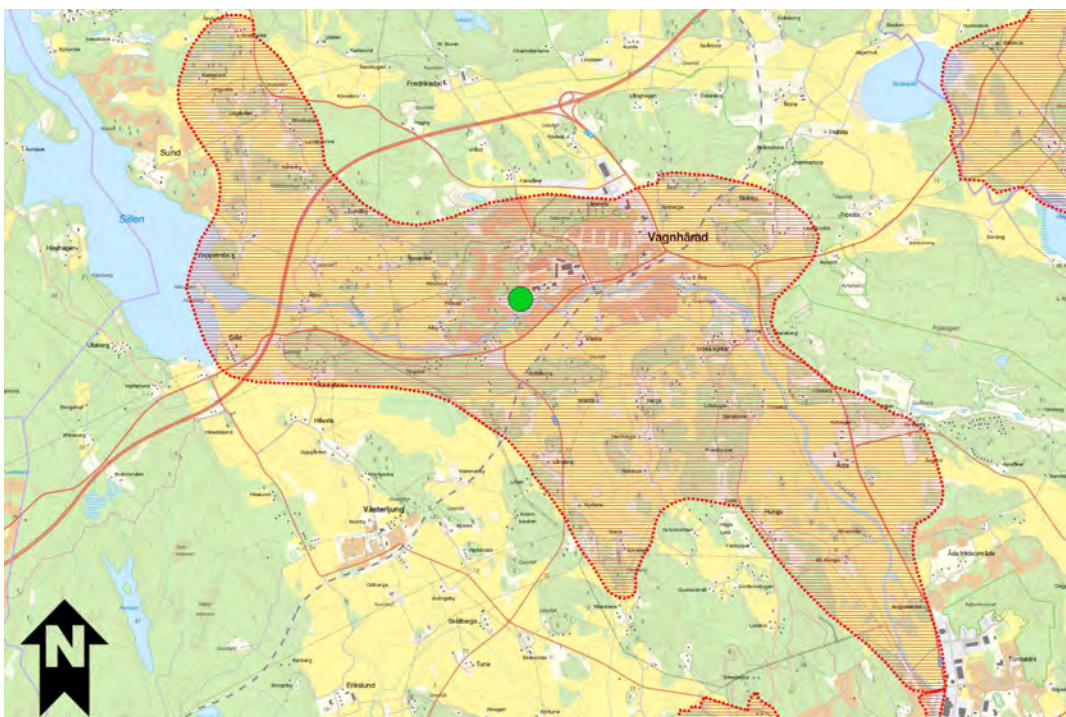
Riksintressanta kulturmiljövården

Planområdet är belägen inom den riksintressanta kulturmiljön Trosaåns dalgång som ska skyddas mot påtaglig skada enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Motivet till utpekandet av riksintresset är att dalgången kring Trosa å är ett av länets fornlämningstätaste odlingslandskap med riklig förekomst av fornlämningar kring ån. Fornlämningarna visar på lång bebyggelsekontinuitet och en stegvis kolonisation anpassad till den successiva landhöjningen. Trosaåns dalgång intar en särställning genom att vara en betydande centralplats ända sedan bronsåldern, vidare under järnåldern fram till senmedeltiden.

På höjdryggen nordväst om Vagnhärads samhälle utbreder sig en samlad forntida brons- och järnålders miljö med gravar, gravfält, boplatser, hällristningar mm. Den visuella kontakten mellan området med fornlämningar och Trosa å är grundläggande för förståelsen och upplevelsen av denna del av den riksintressanta miljön.

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

- fornlämningar och deras fornlämningsområde ska bevaras,
- de rika fornlämningsmiljöerna och sambanden mellan dessa ska kunna förstås och upplevas,
- utblickar från fornlämningarna, över det öppna landskapet och ner mot Trosaåns dalgång ska bestå,
- ny bebyggelse inte ska anläggas i exponerade lägen,
- tydliga och pedagogiska fornlämningar ska tillgängliggöras, vårdas och skyltas.

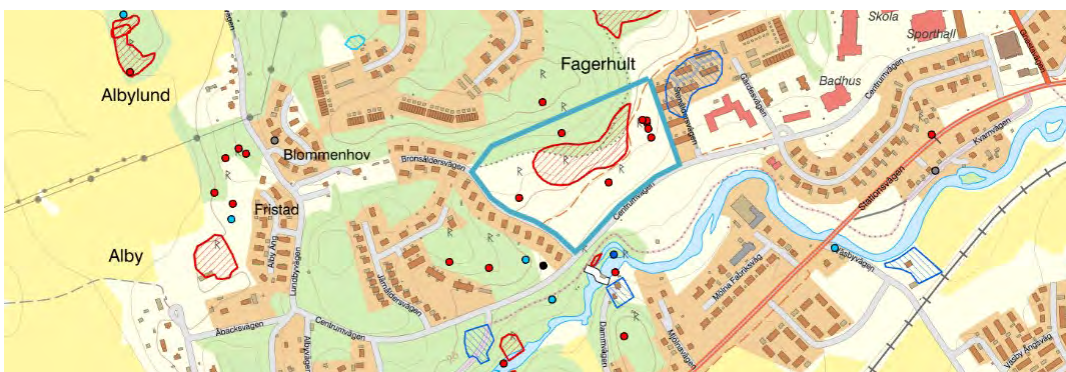


Riksintresset Trosås dalgång med planområdet markerat i grön punkt (Länsstyrelsen).

Fornlämningar

Detaljplancområdet ligger i en rik fornlämningsmiljö med lämningar från brons- och järnålder. Intill planområdet finns en stor anhopning fornlämningar i form av gravar, gravfält, boplatser och hållristningar.

Alla fornlämningar skyddas enligt 2 kap kulturmiljölagen (KML) tillsammans med ett tillhörande fornlämningsområde, vilket kan ses som ett skyddsområde. Fornlämningsområdet är viktigt för förståelsen, upplevelsen och skyddet av fornlämningarna. Inom fornlämningsområdet, vars storlek avgörs från fall till fall, gäller samma krav på tillståndsprövning enligt KML som inom själva fornlämningen, vid alla typer av markåtgärder.



Fornlämningar inom och intill planområdet, markerat med blå linje (Länsstyrelsen).

Den nordvästra delen av planområdet omfattar gravfältet L1984:7803 som rymmer 35 synliga gravar. Dessa utgörs av högar och stensättningar och en treudd. I sydväst och i norr finns två stensättningar (L1983:4090, L1983:4214) och på en berghäll i öster finns en gravhög, två stensättningar och två ytor med hållristningar i form av

skålgropar (L1984:8585, L1982:8304, L1982:8298, L1983:4212, L1983:4211). Det aktuella planområdet är till sin helhet beläget inom lagskyddat fornlämningsområde till gravfältet, högen, stensättningarna och hållristningarna. Det är upp till Länsstyrelsen att lämna tillstånd enligt KML till ingrepp i enlighet med detaljplanen, i det lagskyddade fornlämningsområdet enligt ovan.

År 2017 genomfördes på uppdrag av Länsstyrelsen i Södermanlands län en arkeologisk utredning av den sydöstra delen av det aktuella planområdet (Arkeologerna – Statens historiska museer, rapport 2017:162). Vid utredningen kompletterades fornlämningsbilden i nordöst intill de tidigare kända fornlämningarna. Därtill registrerades två nya fornlämningar: en härd/eldstad (L1982:8297) i den äldre åkermarken söder om gravfältet och lämningar efter en såg (L1982:8296) i anslutning till Trosa å. Även dessa båda är lagskyddade fornlämningar. Eftersom inga ytterligare lämningar eller fynd kunde konstateras i anslutning till härden har Länsstyrelsen lämnat tillstånd enligt KML till borttagande av denna för detaljplanens genomförande, utan att begära ytterligare arkeologiska insatser.

Länsstyrelsens bedömning är att fornlämningarna i den forntida miljön vid Fagerhult och Lånestaheden, har ett synnerligen högt värde. Det vore dock möjligt att, genom en väl planerad detaljplan, förbättra fornlämningsmiljön. En sådan planering ska kännetecknas av en insiktsfull, kreativ och medveten utformning av området, som förhåller sig till, och förtydligar fornlämningsmiljön. Det gäller såväl bebyggelsens omfattning, placering som gestaltning. Värdet av fornlämningsmiljön ska förstärkas genom att den görs mer tillgänglig och förståelig för de boende och allmänheten, bland annat genom kontinuerlig skötsel av Naturmarken där fornlämningarna är belägna och gångstråken genom denna och uppsättandet av informationsskyltar och sittplatser. Därtill planeras framtagandet av en broschyr som kan användas för det boende i området, besöksnäringen och skolverksamheter. Länsstyrelsen har tagit fram en skötselplan och textförslag till två skyltar.



Havsvattennivån omkring år 0. Den visar betydelsen av platsen som länk upp mot landet från Östersjön. Planområdets ungefärliga utbredning markerat med rött (Länsstyrelsen).

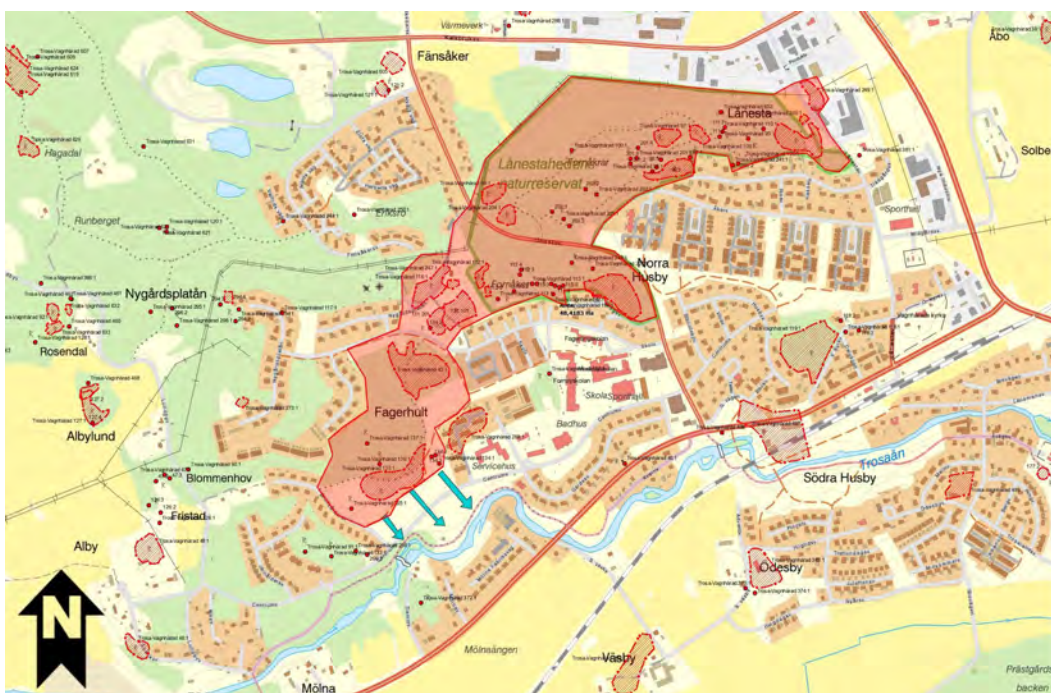
Kommunens ställningstagande gällande kulturmiljön

Ett av riksintressets värden är just det öppna landskapet i Trosaåns dalgång med utblickar från områdets fornlämningar mot åmiljön. I detaljplanen lyfts riksintresset Trosaåns dalgång och fornlämningsmiljöerna fram som viktiga förutsättningar för området, så att deras kulturhistoriska och pedagogiska värden bevaras.

Exploateringen förutsätter att hänsyn tas till såväl riksintresset som fornlämningar för att minimera påverkan på dessa. Planförslaget ska inte påverka riksintresset negativt utan syftar istället till att stärka kulturmiljön. De omgivande höjderna med skog och kuperad hagmark ska hävdas för att behålla sin karaktär som är av betydelse för upplevelsen av helhetsmiljön.

I centrala Vagnhärad utgör planområdet ett unikt parti för riksintresset där sambandet mellan fornlämningarna och ån är tydligt. Detta har beaktats och tillvaratagits i detaljplanen genom placering av bebyggelse som tillåter ett fortsatt och förtydligt samband mellan fornlämningar och å miljön. Genom att dra nytta av en varsam exploateringen kan kulturmiljöintressen lyftas fram.

Kommunen ser möjligheter att ålägga exploatören att bekosta åtgärder inom fornlämningsområdet för att tydliggöra och informera om dessa. Bland annat kan det vara informationsskyltar, gångstråk, sittplatser och material som kan användas för besöksnäringen och skolverksamheter.



Den rika fornlämningsmiljön vid Fagerhult och Länesta och sambandet till Trosaån (Länsstyrelsen).

Planförslag:

Resultatet från den arkeologiska utredningen samt känd information rörande fornlämningar i närområdet har beaktats i förslaget. Länsstyrelsens rekommendationer på hanteringen av fornlämningsytor och objekt har följts i planen.

Genom att arbeta med bland annat material, höjder, gestaltning och färgsättning kan den framtida bebyggelsen anpassas såväl till intilliggande bebyggelse men också de fornlämningsmiljöerna som ligger i närheten.

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

I Riksantikvarieämbetets skrift "Handbok i fornminnesvård" ges förslag på hur fornlämningar kan göras publika men samtidigt skyddas. Publikanpassning handlar ofta om fysiska åtgärder som att anlägga stigar, vägar eller plattformar. Stigar bör anpassas efter hur naturen ser ut och efter var synliga fornlämningar finns och ska helst anpassas till terrängen. Man bör välja material som smälter in i omgivningen, som trä och natursten. De vanligaste sätten för kulturmiljövården att förmedla platsers historia är genom skyltar, informationshäften och via internet. Dessa har olika förutsättningar men fungerar ofta bra tillsammans genom att de kompletterar varandra.

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



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

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

Bebyggelseområden

Service

Planområdet är beläget ca 600 m väster om Vagnhärad centrum med bland annat

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

Planförslag:

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

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Omgivande bebyggelse består främst av radhus och friliggande enbostadshus och till viss del av låga lamellhus. Bostadshusen är som högst två våningar. Nordost om Häradsgården finns några längor av trevåningar höga flerbostadshus. Fastighetsstorlekarna varierar mellan ca 100–600 kvm för rad- och kedjehus och mellan ca 800–3000 kvm för enbostadshus. Inom området finns bostadsbebyggelse av varierande kvalitet och som blivit uppförda under 1930–40-tal samt mellan 1960–80-tal.



Bebyggelse utmed Bronsåldersvägen och Stenåldersvägen.

Planförslag:

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

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

Inom planområdet föreslås en elnätstation (E) som likt tillkommande bebyggelse ska placeras varsamt och anpassas efter platsens kulturhistoriska lämningar. Elnätsstationen får ha en högsta nockhöjd om 4,0 meter.



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

Planförslaget innehåller fyra friliggande flerbostadshus och två radhus med sammanlagt cirka 46 nya bostäder. Flerbostadshusen får uppföras i tre våningar och radhusen i två våningar (högsta nockhöjd över nollplanet är 14,5 meter respektive 13 meter). Radhusen är placerade med långsidan mot gatan och nära plangränsen mot Centrumvägen, så att en skyddad gårdsmiljö skapas mellan radhus och flerbostadshus (kryssmark). Ett radhus och två flerbostadshus placeras åt öster i anslutning till befintlig bebyggelse. Ett radhus och två flerbostadshus placeras mot befintlig bebyggelse i väster. Detta ger ett tydligt avstånd mot fornlämningar och lämnar fria siktlinjer från fornlämningar i skogen och ut mot Trosa å (B & PARK). Uthus har en högsta tillåtna byggnadsarea om 40 m² och en högsta nockhöjd om 4 meter. Uthus får inom egenskapsområdet totalt utgöra en byggnadsarea om 80 m² (e₁). Uthus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.



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

Bostadsbebyggelsen ska vara uppdelad på sex huskroppar vilka föreslås ges en varierad utformning med huvudsakligen träfasad där färgsättning huvudsakligen ska vara i jordartskulörer eller obehandlat trä. Tak på huvudbyggnader ska vara av plåt i neutral färgsättning samt vara utformat som sadeltak med en takvinkel mellan 14–45 grader. Byggnadernas höjd regleras med hänsyn tagen till befintliga utblickar från norr till söder. Våningshöjderna medger akustikkrav med träbyggnadsteknik. Utformningskraven gäller även för föreslagna uthus. För nätstationen gäller en högsta nockhöjd om 4 meter samt att anläggningens gestaltning ska anpassas till kulturmiljön.

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



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



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

Friytor

Grönstruktur

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

Vagnhärad präglas i hög grad av grönska och oavsett var någon befinner sig i Vagnhärad är det alltid nära till såväl mindre som större sammanhängande grönområden. Denna struktur är delvis uppkommen av den rikliga förekomsten av fornlämningar inom och i direkt anslutning till orten. Ett unikt, sammanhängande stråk med fornlämningar från flera tidsperioder sträcker sig ifrån Centrumvägen väster om Häradsgården, norr om Skolvägen, norr om Hagarna fram till Lånesta. Fornlämningsstråket är riksintressant för kulturmiljövården och utgör en viktig del i samhällets grönstruktur.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns ingen bebyggelse eller anläggningar för lek och rekreation. I direkt anslutning till planområdet finns ett sluttande skogsområde som förmodligen nyttjas för lek och rekreation. En kommunal lekplats och ett utegym är placerade längs Centrumvägen ca 350 m öster om planområdet.

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

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

Planförslag:

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

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

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



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



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

Gator och trafik

Gatustruktur

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



Centrumvägen västerut.

Bilvägar och angöring

Vägområdet för Centrumvägen är mellan ca 8–9 m och den skyltade hastigheten är 40 km/h. Utmed körbanans norra sida löper ett gång- och cykelstråk. Vägen är kantad av grönska och öppna diken sträcker sig mellan korsningen Gärdesvägen och Lundbyvägen.

Planförslag:

Planen föreslår att angöring sker från Centrumvägen och Bronsåldersvägen.

Gång- och cykelvägar

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



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

Planförslag:

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

Parkering

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

Planförslag:

Parkering ska lösas inom fastigheten för både radhus och flerbostadshus (n₁). P-normen för planområdet är 1,2. + besöksparkering. Särskild omsorg ska ägnas åt utformning av parkeringsplatserna, bland annat genom inslag av planteringar och grönska. Förråd ska anläggas i anslutning till de föreslagna husen.



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

Kollektivtrafik

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

Trafikflöden och prognos

Det planerade bostadsområde avgränsas i söder av Centrumvägen där veckomedeldygnstrafik är runt 1480 fordon/dygn, enligt kommunens mätning 2016. Tyvärr saknas senare data som är möjliga att använda. Trafikmätningar som gjorts under perioden påverkad av covid-19 är besvärliga att dra långtgående slutsatser utifrån. Centrumvägen har en hastighetsbegränsning om 30 km/h och hade vid mätningen 2016 0% tung trafik. Sedan dess har utbyggnaden av Alby fortsatt och nyligen inleddes även arbetet med Alby etapp 2. Detta har genererat tung trafik men detta är av övergående karaktär.

Störningar

Radon

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

Förorenad mark

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

Buller

För nybebyggelse skall Riksdagens riktvärden för högsta tillåtna bullernivå uppfyllas. För nybebyggelse ska förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) uppfyllas. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

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

Ingen bullerutredning för aktuellt planförslag kommer att tas fram. Trosa kommun gör regelbundet trafikmätningar och en mätpunkt finns öster om planområdet invid Hedebyhallen på Centrumvägen. Mätpunkten är belägen vid en av de starkaste målpunkterna i tätorten och fångar upp trafik till Fornbyskolan (årskurs F-6) samt till högstadiet Hedebyskolan. Därutöver trafikeras punkten av besökare till Hedebyhallen vilken är den största sporthallen i kommunen samt badhuset Safiren vilken är en komplett träningsanläggning med simhall, gym, gruppträningslokaler mm. Även besökare till kommunens äldreboende Häradsgården passerar mätpunkten. Aktuellt planområde är beläget väster om dessa målpunkter och det går att anta att en övervägande majoritet av dessa fordon stannar vid någon av dessa och inte fortsätter förbi planområdet. Enligt trafikräkningen är ÅDT vid mätpunkten 1 235 fordon/dygn och aktuell hastighetsbegränsning är 30 km/h. Vid planområdet är högsta tillåtna hastighet 40 km/h och ÅDT beräknas vara betydligt lägre än vid mätpunkten. Jämförelsevis kan nämnas att ÅDT på en intilliggande väg tillika mätpunkt är 116 fordon/dygn

Planförslag:

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

Farligt gods

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

Översvämning

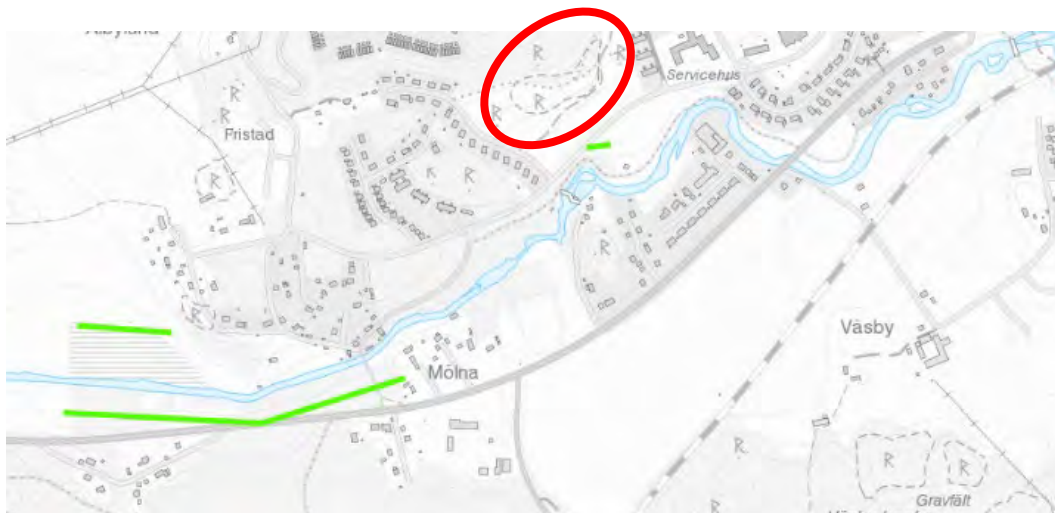
Utifrån kommunens översiktliga översvämningsskartering bör golv i all ny bebyggelse ligga på +2,25 m ö h för att marginaler ska finnas till framtida höga flöden. Planområdet är betydligt högre beläget. Det föreligger inte någon risk för höga flöden från Trosaån eftersom planområdet är högt beläget ovanför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

Skred och erosion

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

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

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



Viss risk för stranderosion vid Trosaån i jordarten svämsediment (gröna markeringar).
Planområdet markerat med röd cirkel (SGI).

Teknisk försörjning

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

Dagvatten

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

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



Ett dike löper längs gång- och cykelstråket.

Planförslag:

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

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



Principskiss för utformning av regnbädd (Norconsult 2022).

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

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

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

Markavvattning



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

Värme

Byggnader ska vara utformade så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta

konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis ett vattenburet system. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor ska eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning. I de fall fjärrvärmeanslutning är möjlig bör detta eftersträvas. Fastigheten är möjlig att ansluta till fjärrvärme.

El, tele och bredband

El-, tele och bredbandsledningar är anslutet till området.

Planförslag:

Inom planområdet föreslås en nätstation (E) för att förstärka elförsörjningen. E-områdets avgränsning är satt efter önskade skyddsavstånd med hänsyn till bostäder samt placerat för att anpassas till den riksintressanta kulturmiljön. Till nätstationen önskar Vattenfall Eldistribution AB ett minsta E-område om 10x10 meter.

Avfallshantering

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

Planförslag:

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

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

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

Riksintressen, kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger inom den riksintressanta kulturmiljön Trosaåns dalgång (MB 3 kap 6 §). Detta är ett av länets fornlämningstätaste odlingslandskap med tätt förekommande fornlämningar kring Trosaåns dalgång. Idag är dock fornlämningarna inte synliga i någon större utsträckning eftersom området tillåtits växa igen. Planen avser att synliggöra fornlämningsområdena, bevara visuella samband mellan fornlämningarna och mellan fornlämningarna och Trosaåns dalgång. Planen föreslår att ny bebyggelse på platsen ska uppföras så att sambanden mellan de intilliggande fornlämningarna, liksom utblickarna mellan fornlämningarna och ån, ska kunna förstås och upplevas. Tydliga och välbevarade fornlämningar ska tillgängliggöras genom att vårdas och skyltas.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ändrad lovplikt

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år efter planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden innebär att om planen ändras eller upphävs före genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla med dess byggrätter, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för byggrätter som går förlorade.

Tidplan

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

Augusti 2022	Beslut om samråd
September 2022	Samråd
December 2022	Beslut om granskning
Januari 2022	Godkännande i SBN
Februari 2023	Beslut om granskning 2
Mars 2023	Granskning
Juni 2023	Antagande i KF
Juli 2023	Laga kraft

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

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

Till detaljplanen hör bilagan Skötselplan för område med fornlämningar vid Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10, Vagnhärad, Trosa kommun (Länsstyrelsen Södermanlands län, 2020-10-01, uppdaterad 2022-11-01). Beslut om att anta bilagan kommer fattas i samband med antagande av detaljplanen. Skötselplanen biläggs planhandlingen.

Vatten- och avlopp

Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna. Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avlopps nätet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun.

Anslutning sker vid av kommunen anvisad punkt och utbyggnaden bekostas av exploatören. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av exploatören.

Dagvatten

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

Geoteknik

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 bl a stabilitetszoner med tillhörande rekommendationer inför framtida planeringsarbete. Trosa kommun har utifrån dessa rekommendationer tagit fram geotekniska utredningar för att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

Planområdet är beläget inom ett område med besvärlig geoteknik. Inför samrådet har en geoteknisk utredning tagits fram som visar på att det inte föreligger någon risk för skred inom planområdet. Kommunen har till granskningen kompletterat denna med fördjupade studier invid åstranden för att säkerställa om behov finns för erosionsskydd eller liknande. Vibrationer på intilliggande fastigheter ska beaktas i bygglovsskedet samt att vibrationsmätare kan behöva placeras ut.

El

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

Tele

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet.

Fiber

Fibernät finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Bebyggelse på kvartersmark

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

Exploatören ansvarar för och bekostar hela eller delar av kostnaden för eventuell flyttning av dagvatten-, vatten-, avlopps- och elledning samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark. Exploatörerna ska samråda med

ansvarigt bolag inom Trosa kommun eller annan ledningsägare som berörs.

Exploatören ska säkerställa det gångstråk som passerar över kvartersmark.

Genomförandeorganisation

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

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

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

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

Servitut

Inom området finns inga befintliga servitut.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Trosa kommun betalar framtagande av detaljplanen.

Gatukostnader

Kostnader för vägutbyggnad m.m. regleras i markanvisningsavtalet.

Vatten och avlopp

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

Avtal

Trosa kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med exploatör.

Geotekniska förhållanden

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

Fornlämningar

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef
Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

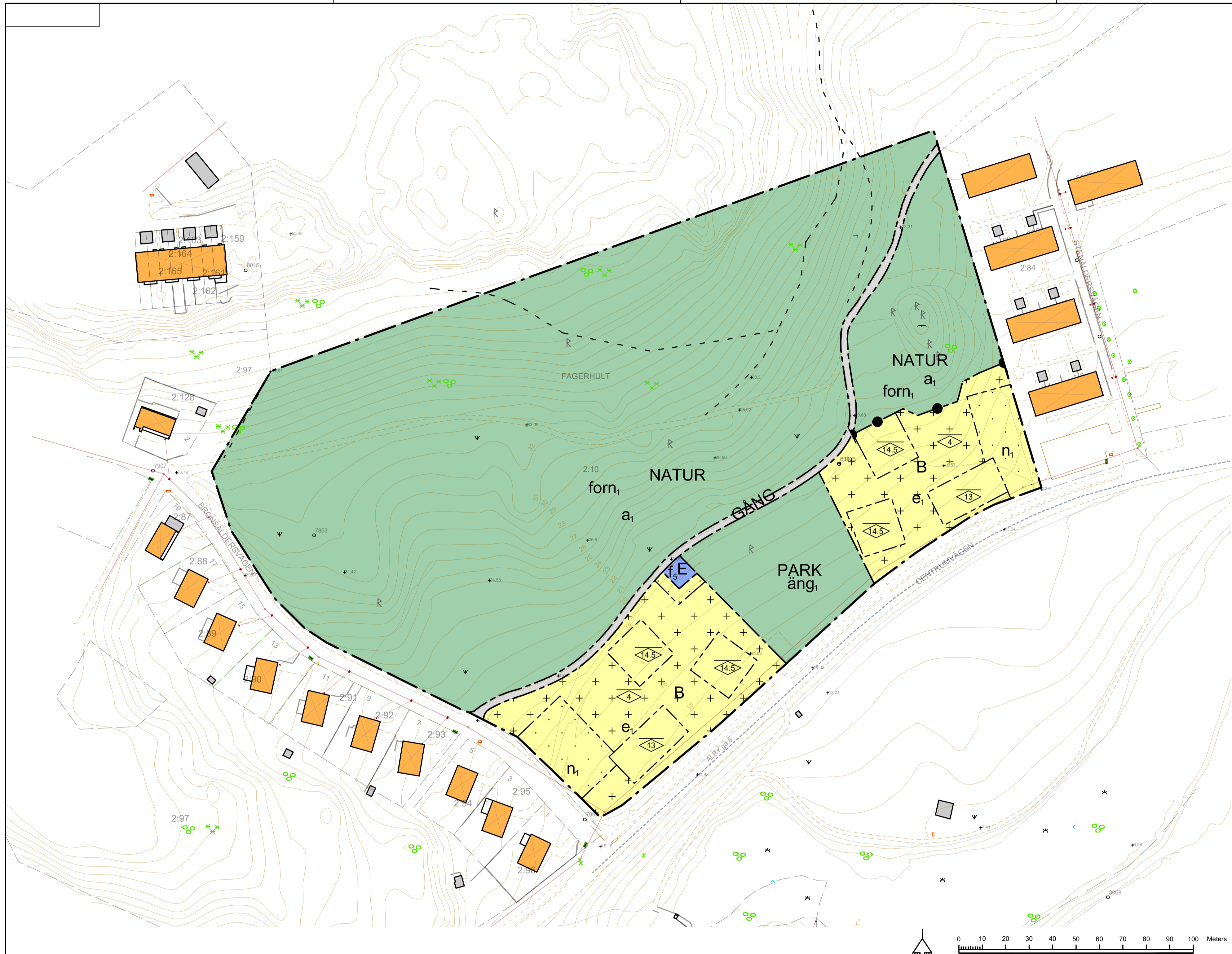
Medverkande konsulter

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

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef



GRUNDKARTA till detaljplan för Centrumvägen, Vagnhärad

Trosa kommun Södermanlands län

Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- Höjdkurva
- Lövträd/ Barrträd
- Lövskog/ Barrskog
- Äng/ Åker
- Fornminne

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

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2022-03-07
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2022-02-25



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap. 15 § 10 p.

- GÅNG Gång-och cykelväg
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark 4 kap. 5 § 10 p.

- B Bostäder - i likhet med illustration
- E Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats 4 kap. 5 § 10 p.

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning 4 kap. 11 § 10 p.

- e, Inom egenskapsområdet tillåts komplementbyggnader om totalt 80 kvm byggnadsarea, för respektive egenskapsområde. Högsta byggnadsarea per byggnad är 40 kvm

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad
- Högsta nockhöjd i meter

Placering 4 kap. 16 § 10 p.

Uthus ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns

Utformning 4 kap. 16 § 10 p.

- Tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak med en takvinkel mellan 14-45 grader
- Fasader på bostäder och tillhörande komplementbyggnader ska huvudsakligen vara av trä. Färgsättning ska huvudsakligen vara i jordartskulörer eller obehandlat trä.
- Tak på huvudbyggnader ska vara av plåt i neutral färgsättning
- Gestaltning ska ske med ledning av illustrationer i planbeskrivningen samt i samråd med Trosa kommun. Hänsyn ska tas till de bakomliggande fornlämningarna
- f, Anläggningens gestaltning ska anpassas till kulturmiljön vad gäller fasadmateriell och kulör. Högsta tillåtna nockhöjd är 4 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande 4 kap. 16 § 10 p.

- Nivåskillnader över 1 meter ska tas upp i sockel
- Byggnader, inklusive tekniska anläggningar, liksom mark ska anläggas så att en kontinuerlig avrinning av dagvatten säkerställs.
- Stängsel/staket får inte uppföras mot Centrumvägen eller parkområde

Markens anordnande och vegetation 4 kap. 18 § 10 p.

- n, Parkering får anordnas

Stängsel och utfart 4 kap. 18 §

- Stängsel ska anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt 4 kap. 10 § 10 p.

- a, Marklov krävs för alla typer av grävning, schaktning och övertäckande

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark samt gång-och cykelväg under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft

Upplysningar

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

Till planen hör: () Planprogram (x) Planbeskrivning	(x) Behovsbedömning () Miljökonsekvensbeskrivning (x) Fastighetsförteckning (x) Samrådsredogörelse	(x) Plankarta med bestämmelser (x) Illustrationskarta (x) Utåtande efter granskning
Detaljplan för		Antagandehandling
del av Fagerhult 2:10 Centrumvägen, Vagnhärad		Beslutsdatum Samråd BN
Trosa kommun, Södermanlands län		Granskning BN
Upprättad 2023-06-09		Godkännande
Sarah Olsson, Norconsult AB Planarkitekt		Antagande
Linda Axelsson Planchef		Laga kraft

**Detaljplan för del av Fagerhult 2:10,
Centrumvägen,
Trosa kommun**

Granskningsutlåtande 2
2023-06-05



Detaljplan för del av Fagerhult 2:10, Centrumvägen, Trosa kommun, dnr 2017/40

Granskningsutlåtande granskning 2

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-21 § 29, att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut reviderat förslag till detaljplan för del av Fagerhult 2:10, Centrumvägen, på ny granskning.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2022-09-22. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Granskning har skett från 2023-04-24 t o m 2023-05-15.

Under granskningen har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2023-04-21	Postnord	Synpunkter
2	2023-04-28	Polisen	Synpunkter
3	2023-05-08	Trafikverket	Ingen erinran
4	2023-05-09	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
5	2023-05-10	Region Sörmland	Synpunkter
6	2023-05-11	Statens Geotekniska Institut	Ingen erinran
7	2023-05-12	Länsstyrelsen Södermanlands Län	Synpunkter
8	2023-05-12	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter

Synpunkter

1.Postnord

Postutdelning, gällande Detaljplan Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10, Trosa kommun

Dnr: SBN 2017/40

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

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

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

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

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

Bemötande

Svarandens inlägga vidarebefordras till exploatör inför kommande genomförande.

2.Polisen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus inom del av fastigheten Fagerhult 2:10 i Vagnhärad. Den planerade bostadsbebyggelsen binder ihop centrala Vagnhärad med de västra delarna och skapar ett stadsrum mot Centrumvägen. Detaljplanen visar att området och Vagnhärad i stort har flera fornlämningar som är viktiga att bevara och att stora hänsyn till dessa är tagna.

Polismyndighetens roll i samhället är att ansvara för ordning och säkerhet, verka för brottsförebyggande och främja trygghetsskapande åtgärder. I detta planförslag finns flera trygghetsskapande perspektiv när det gäller trygga och säkra boendemiljöer. De brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv Polismyndigheten har som utgångspunkt är hämtade från BoTryggt 2030 (Tryggare Sverige 2020) med en avvägning mot platsens karaktär och läge.

Polismyndigheten har ingen erinran mot de avsikter som detaljplanen visar

beträffande användning och byggnation. Däremot vill vi belysa några av de perspektiv som har med det brottsförebyggande och trygghetsskapande att göra i en boendemiljö:

Gestaltning, mix av funktioner, tydlighet, social kontroll, belysning och förvaltning är några av de områden som är viktiga för det brottsförebyggande och trygghetsskapande. Detaljplanen tar upp och belyser många av dessa. När det gäller t ex gestaltning beskriver detaljplanen att designen på de planerade byggnaderna och överensstämmelsen med intilliggande områden, placering i terrängen och de nya byggnadernas förhållande till varandra. Med detta skapas ett intryck av genomtänkthet i och i förhållande till omgivande bebyggelse vilket är goda förutsättningar för en känsla av trygghet.

Beträffande byggnadernas förhållande till varandra, t ex, skapas förutsättningar för en god social kontroll med god överblickbarhet över "innergården" med husen som skydd mot vägen.

När det gäller tydlighetsbegreppet skall det för besökaren/ användaren vara tydligt var tomtavgränsningar finns och vad som är privat/ allmänt; "innanför och "utanför". Detaljplanen har villkorat detta genom att "*Bostadsgårdarna ska avgränsas subtilt genom markbeläggningar av naturliga material*", vilket kan vara klart tillräckligt till platsens beskaffenhet och det naturnära läget.

Mycket trygghetsskapande kan vinnas genom välplanerad belysning. Kommunen bör se över det befintliga gång och cykelstråkets belysning till förmån för en stråkbelysning som går i linje med att bostäder skall uppföras i området. En konventionell belysning längs ett gångstråk skapar kontraster mellan det av armaturen upplysta området och intilliggande terrängens mörker. Skarpa kontraster mellan ljus och mörkt främjar inte känslan av trygghet. I ett bostadsområde med intilliggande gångstråk kan man dra nytta av upplysta husfasader, belysningspunkter som riktas mot enskilda träd som sedan utgör själva belysningspunkten eller *lägre* belysningspunkter med mildare ljus som sammantaget skapar färre kontraster och ett dovre, mildare men jämnare ljus.

Bemötande:

Polisens yttrande vidarebefordras till exploatör inför kommande projektering. Det innehåller värdefulla synpunkter för att stärka tryggheten i området.

4.Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har delvis beaktats. Vad det gäller träfasad för nätstationen står Vattenfall Eldistribution AB fast vid att träfasad är inte tillåtet. Vad som kan tillåtas är träimitation som fasad.

Önskemål gällande nätstationens utformning utöver standardutförande betraktas

dessa som tillval och ska då bekostas av beställaren, i detta sammanhang kommunen (se bifogad bilaga, Nätstationer Standardutförande och Nätstationer utöver standardutförande som bekostas av den som begär den).

Bemötande:

Inför antagandet ses gestaltungsbestämmelsen över för Vattenfalls nätstation. En anpassning till den mycket känsliga kulturmiljön är viktig inom planområdet.

5.Region Sörmland

Region Sörmland ser inte att detaljplanen kommer att påverka kollektivtrafiken och dess nuvarande hållplatser och körvägar. Placeringen på förslaget är bra i förhållande till kollektivtrafiken i närheten.

Utifrån trafikförsörjningen är det önskvärt att på sikt se över vägsträckningen mellan Centrumvägen och väg 219 för att kunna utöka förbindelser med kollektivtrafiken samt få tillgång till en hållplats närmare den föreslagna bebyggelsen.

Bemötande:

Det vore förstås positivt med en koppling över Trosaån mot väg 219. I dagsläget utreds möjligheten med en gångbro mellan Scenparken och Mölna Fabriksväg. Den skulle underlätta för boende att ta sig till hållplatser utmed Stationsvägen dock påverkar den förstås inte Region Sörmlands linjedragning.

6.Statens Geotekniska Institut

Yttrande över granskningshandling daterad februari 2023 rev april 2023

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus inom del av fastigheten Fagerhult 2:10 i Vagnhärad. Den planerade bostadsbebyggelsen binder ihop centrala Vagnhärad med de västra delarna och skapar ett stadsrum mot Centrumvägen. Planförslaget innehåller två radhuslängor och fyra punkthus. Husen får uppföras i tre våningar.

Underlag:

1. Plankarta 2023-02-20
2. Planbeskrivning februari 2023 rev april 2023

3. PM Geoteknik. Sweco 2022-09-30 rev A 2022-12-15
4. Markteknisk undersökningsrapport. Sweco 2022-09-19 rev A 2022-12-15

SGI:s synpunkter

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet diarienummer 5.1-2210-0983 och i förra granskningskedet 5.1-2212-1246. Planområdet ligger i Vagnhärad i anslutning till Trosaån och är utpekade som aktsamhetsområde för skred på SGU:s karta för lutningsanalys. De synpunkter som SGI lämnade i samrådsskedet hanterades på ett godtagbart sätt i föregående granskningskede. De nu genomförda revideringarna av handlingarna förändrar inte detta och SGI ser härmed inga hinder för fortsatt planläggning.

Bemötande:

Svarandens synpunkter noteras av Trosa kommun.

7.Länsstyrelsen Södermanlands Län

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för förnyad granskning enligt 5 kap. 20 § och 5 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus inom del av fastigheten Fagerhult 2:10. Vidare syftar planen till att lyfta fram fornlämningarna norr om bebyggelsen samt stärka sambandet mellan dem och Trosaån.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om länsstyrelsen bedömer att

- riksintresse enligt 3 och 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- mellankommunala intressen inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
- bebyggelse eller byggnadsverk blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Länsstyrelsens synpunkter i samråds- och granskningsyttrandet (402-9295-2022 dat. 2023-01-26) kvarstår. I den förnyade granskningen har det inte tillkommit något nytt underlag eller nya argument som förändrar Länsstyrelsens ställningstagande. Kommunens motivering för att upphäva strandskyddet är inte tillräcklig för att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18c § första stycket 5 miljöbalken ska kunna åberopas. Kommunen har inte visat att en annan lokalisering är omöjlig eller orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset vilket krävs för att 7 kap. 18c § första stycket 5 miljöbalken ska vara tillämpligt.

Den lokaliseringsprövning som kommunen hänvisar till i planbeskrivningen motsvarar inte de krav som fastställts i prejudicerande domar från Mark- och miljööverdomstolen.

Bemötande

En kompletterande lokaliseringsprövning har tagits fram för detaljplanen för att ytterligare förtydliga kommunens ställningstagande och bakgrund till beslutet.

8.Fastighetsägare, fastighet X

Samråd av detaljplan för Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10
Dnr: SBN2017/40 Datum 2023-04-18

Inledningsvis.

Detaljplanen för Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10, SBN 2017/40 är framtagen under "Standardförfarande angivet PBL 2010:900". Detta tillsammans med delar av "Planbeskrivningens" innehåll ger tyvärr utrymme för förändringar utan att nytt samråd krävs.

Synpunkter.

Förslag till detaljplan för Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10, Vagnhärad, Trosa kommun.

Sidan 4, Planens syfte och huvuddrag. Stycke 1 står bl.a.

"Den planerade bostadsbebyggelsen binder ihop centrala Vagnhärad med de västra delarna och skapar ett stadsrum mot Centrumvägen.

Omsorg har således även riktats mot placering av byggnader, gestaltning och skala för att exploateringen ska fungera gentemot och belysa de befintliga kulturmiljöintressena".

Synpunkter: Jag vidhåller att Trosa kommun försummat skötseln av nämnda område under många år så har delar av bebyggelsen på Bronsåldersvägen avskärmats vilket innebär att de tidigare väl synliga "gravkullarna och vackert välplacerade husen på Bronsåldersvägen" i stort gömts undan av ohämmad växtlighet. Detta har påtalats under många år.

Alltså hölls Vagnhärad ihop på ett naturligt sätt från Gärdesvägen till Stenåldersvägen med ett parkliknande fornminnes område och väl synliga bebyggelsen på Bronsåldersvägen. Det behövs alltså ingen bebyggelse för att hålla ihop Vagnhärad.

Husen på Bronsåldersvägen 1- 19 är placerade så att alla har en utmärkt utsikt över Trosaåns dalgång, flera har också utsikt över stora delar av Vagnhärad som tyvärr starkt försämrats över åren på grund av generellt utebliven skötsel av nämnda område som anges i detaljplanen för Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10, SBN 2017/40.

Stycke 2 står bl.a.
"Husen får uppföras i tre våningar".

Synpunkter: Det ska tydligt framgå att detaljplanen avser 2 radhus i två plan och 4 punkthus i 3 plan.

Kommunala ställningstaganden.

Sidan 5. Översiktsplan stycke 3.

Synpunkter: Säkra gång och cykelförbindelser finns redan. Att bebygga området kan inte vara kravet för en utglesning av igenvuxen växtlighet.

Program för planområdet.

Sidan 7. "Detaljplanen har det inte föregåtts av planprogram."

Synpunkter: Kan upplevas som lite otydligt.

Behovsbedömning.

Sidan 8. Stycke 3.
"Först när en sådan osv"

Synpunkter: Ska utföras innan detaljplanen antas.

Sidan 8. Stycke 6.
"Planområdet ligger inom osv"

Synpunkter: Ska utföras innan detaljplanen antas.

Planförslag

Sidan 31. Stycke 4.

Synpunkter: Den östra bebyggelsen faller ganska väl in i den naturliga topografin. Tyvärr gäller inte samma för den västra bebyggelsen. Trevåningshusen kommer att brutalt avskärma flera av husen på Bronsåldersvägen likväl som utsikten över Trosaåns dalgång försvinner för dessa fastighetsägare. Krav att punkthusen på västra delen inte är högre än som radhuset, två våningar.

Synpunkter: Cirka 46 nya bostäder är ett vagt uttryck. Flerbostadshusen på västra delen ska inte vara högre än 2 våningar för att bevara den naturliga sammankopplingen av förtätning mellan Stenåldersvägen och Bronsåldersvägen.

Högsta nockhöjd är angivna för husen, 14,5 m respektive 13 meter. Vanligen är våningshöjden c:a 3 meter plus takhöjd vilket ger en betydligt lägre nockhöjd. Krav att nockhöjderna i kommande detaljplaneförslag kraftigt sänks. Ingen byggnadsarea är specificerad. Byggnads area på husen är av stor betydelse kopplat till cirka 46 bostäder. Eftersom byggnads area inte anges kan bebyggelsen storlek kraftigt förändras utan nytt samråd. Ett krav är att byggnads arean anges i detaljplanen.

Bilvägar och angöring

Sidan 36.
Planförslag.

Synpunkter: Planen föreslår att angöring sker från Centrumvägen och Bronsåldersvägen. Krav att T-korsningen modifieras för att underlätta till och från fart från Bronsåldersvägen. Med ökad trafik till och från Bronsåldersvägen behöver T-korsningen breddas så att två fordon kan mötas. Högerregeln är under nuvarande utformning helt ur spel helt ur spel.

Trafikflöden och prognos.

Sidan 38.

Synpunkter: Jag har tidigare i mina synpunkter informerat om att 30 km/h övergår till 40 km/h vid Stenåldersvägen fram till Alby.

Att uppfattningen är att tung trafik är av övergående karaktär är felaktigt. Med en ökad bebyggelse i Albyområdet utefter Lundbyvägen så blir det ökad trafik också med flera tyngre transporter på Centrumvägen.

Inverkan på miljön

Sidan 43. Riksintressen, kulturmiljö och fornlämningar.

Synpunkter: " Idag är dock fornlämningarna osv" ska det framgå att det är Trosa kommun som underlåtit att underhålla området och tillåtit området att växa igen.

Redovisning av planens genomförande

Sidan 34. Allmän plats

Synpunkter: Dialog med länsstyrelsen har skett under många år med flera "Skötselplaner". Länsstyrelsen har även avsatt pengar till Trosa kommun. Tyvärr är formuleringen missvisande för kommuninnevärdarna att detta är ett nytt fenomen.

Fornlämningar

Sidan 46.

Synpunkter: Vem är ansvarig för denna bevakning?

Avslutningsvis

En detaljplan med slutlig lösning som tar hänsyn till att behålla ett njutbart perspektiv både från Centrumvägen och Bronsåldersvägen. Anpassad nybyggnation som verkligen bekräftar sammanbindningen från Stenåldersvägen och en väl synlig befintlig byggnation på Bronsåldersvägen med dess mycket fint placerade hus.

Bemötande:

Fornlämningsområdet sköts enligt en skötselplan framtagen av Länsstyrelsen där kommunen utför arbetet på plats. Tillsammans med kommunen har Länsstyrelsen tagit fram en femårsplan för att öppna upp och återställa fornlämningsområdet och göra det mer tillgängligt. Det är olyckligt att området över tid vuxit igen men det är tyvärr en vanlig företeelse vilket nyligen uppmärksammats i en rad inslag i P1 på Sveriges Radio. Staten har ansvar för skötsel av kända fornlämningar men omfattningen av dessa är stor och därmed svår för staten att hantera. Trosa kommun har sedan några år tillbaka ett samarbete med Länsstyrelsen att sköta några av alla de fornlämningsområden som finns i kommunen.

Ett av syftena med detaljplanen är också att genom förtätningen skapa en mer trafiksäker och trygg vägmiljö utmed Centrumvägen. Idag har vägen en avskalad karaktär som kan inbjuda till högre hastigheter. Något som ofta påtalas till kommunen. Genom byggnationen skapas en mer stadsmässig miljö vilket också påverkar trafikmiljön positivt. Bebyggelsen är anpassad gentemot intilliggande bebyggelse. Såväl mot Bronsåldersvägen som mot Stenåldersvägen är ytorna närmast befintlig bebyggelse ytor för parkering och radhus. De föreslagna flerfamiljshusen är placerad in mot mitten för att minska påverkan för intillboende.

Planbeskrivningen uppdateras så att det klart framgår vilken typ av hus som föreslås samt vilka höjder dessa får ha.

Utifrån de synpunkter som kommer kommunen till hands rörande trafikmiljön för gående och cyklister utmed Centrumvägen bedömer kommunen att en utbyggnad enligt föreslagen detaljplan kommer att stärka trygghet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Området har stöd i kommunens översiktsplan och därmed har inte detaljplanen föregåtts av något planprogram.

Inom planområdet finns inte några kända skyddade naturvärden. Det finns heller inte några områden med generellt biotopsskydd. Trosa kommun har redovisat förhållandena inom planområdet och Länsstyrelsen har inte något att invända rörande detta. Således behövs inte någon miljökonsekvensbeskrivning till aktuell

detaljplan.

Bostadskvarteren har utformats dels med hänsyn till intilliggande bebyggelse men även utifrån kulturmiljövärden på platsen. För att minska påverkan för grannar har den lägre bebyggelsen placerat närmast Brons- och Stenåldersvägen liksom parkeringsytor. Detta syftar till att minska påverkan på utsikt och för grannar. Bostadshusen utmed Bronsåldersvägen följer topografin. Eftersom marken höjer sig från Centrumvägen är befintliga hus byggda som souterränghus för att kontinuerligt anpassa sig till höjden och följa sluttningen upp mot vändplanen. Majoriteten av de befintliga husen är högre belägna än de nya bostäderna.

Kommunen har utifrån de föreslagna husen föreslagit en nockhöjd som ska rymma byggnaderna. Höjderna har anpassats utifrån de höga kulturmiljövärden som finns på plats. Byggrätten är reglerad genom att byggnadsarean är definierad genom avgränsning av byggbar mark. Övrig mark är s k plusmark vilken möjliggör komplementbyggnad på upp till 80 kvm varav högst 40 kvm per byggnad. Övrig mark är prickmarkerad och där får byggnader inte placeras.

Placering av tillfart kommer att avgöras i samband med att bygglovets granskas och beviljas. I det fall förändringar av Bronsåldersvägen eller Centrumvägen behöver göras hanteras det i samband med genomförandet av detaljplanen. Tung trafik utmed Centrumvägen mot Alby kan i hög grad relateras till utbyggnaden av bostäderna där. Det finns ytterligare en detaljplan som möjliggör viss exploatering men utöver det finns inga planer på ytterligare utbyggnad. Den trafik som alstras av utbyggnaden av gällande detaljplaner är övergående och när planområdet är utbyggt minskar den tunga trafiken igen.

Skötseln av fornlämningsområdet är redovisat tidigare i yttrandet.

I det fall kommunen är huvudman för allmänplats ansvarar kommunen för skötsel och underhåll. I det här fallet är kommunen huvudman. Det som skiljer sig åt i det här fallet är att en stor del av området utgörs av en fornlämning som Länsstyrelsen är ansvarig för. Därför samarbetar myndigheterna med varandra och tack vare bidrag från Länsstyrelsen gynnas kommuninvånarna när deras skattemedel kan utökas med statliga medel för att säkerställa skötseln. Detta är positivt utifrån alla perspektiv. Om detta är otydligt i planbeskrivningen justeras detta till antagandet.

Upplysningen om att kontakta Länsstyrelsen om fornlämningar påträffas vid genomförandet är en standardformulering kommunen använder sig av i fornlämningsrika delar. Det gäller såväl en exploatör som bygger ut enligt en detaljplan som en enskild fastighetsägare som gräver inom sin egen tomt för något ändamål. Kulturmiljölagen är mycket tydlig om detta och därför brukar Trosa kommun regelmässigt lägga in en upplysning om detta i planhandlingen om det kan vara aktuellt. Ansvar för att anmäla till Länsstyrelsen ligger på den enskilde fastighetsägaren eller exploatören.

8

Anmälan av delegeringsbeslut

Löpnr. Dnr	Punkt i del. ordning	Ärende och beslut	Datum för beslut	Delegat
2023/7-36	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-02	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-37	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-05	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-38	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-05	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-39	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-07	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-32	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-08	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-40	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-08	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-35	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag - Ansökan beviljas delvis	2023-06-13	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-41	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-13	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-43	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-13	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-42	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-14	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-44	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-15	Pia Lindbäck, bygglovansvarig

2023/7-46	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-19	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-45	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-19	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-47	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-21	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-48	7.3	Beslut om bostadsanpassningsbidrag - Ansökan avslås	2023-06-27	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-49	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-06-30	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-51	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-08-07	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-52	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-08-07	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-50	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-08-07	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-53	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-08-08	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-54	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-08-14	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2023/7-55	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-08-16	Julia Gustavsson, handläggare
2023/7-56	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-08-17	Julia Gustavsson, handläggare
2023/7-58	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2023-08-25	Julia Gustavsson, handläggare

9

Anmälan av delegeringsbeslut

Löpnummer Dnr	Punkt i delegerings - ordning	Ärende och beslut	Datum för beslut	Delegat
SBN 2023/27	12.1	Meddelande om förbud helt eller delvis mot eldning utomhus samt liknande förebyggande åtgärder mot brand – Beslut om skärpt eldningsförbud	2023-06-12	Samhällsbyggnadschef
SBN 2023/27	12.1	Beslut om upphävande av eldningsförbud från och med 2023-07-07 kl. 12:00	2023-07-07	Biträdande samhällsbyggnadschef
2023-000239	11.1	Tillstånd brandfarlig vara	2023-05-09	Funktionschef, Sörmlandskustens räddningstjänst