

**Kansliheten**

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

Kallelse  
Datum  
2023-09-19



Tid: Tisdagen den 26 september 2023, kl. 16:00  
Plats: Digitalt via Teams  
Gruppmöten: Alliansen: Inbjudan skickas separat.  
Socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet:  
den 24 september kl. 18:00. Inbjudan skickas separat.

## Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

**Ärende****Dnr**

1. Godkännande av dagordningen
2. Granskning – detaljplan för Åby 2:25 m.fl. Hägerflychts minne, Trosa kommun

SBN 2021/54

Dan Larson  
Ordförande

Sandra Berwing  
Sekreterare

2

## Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

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

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-09-15

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

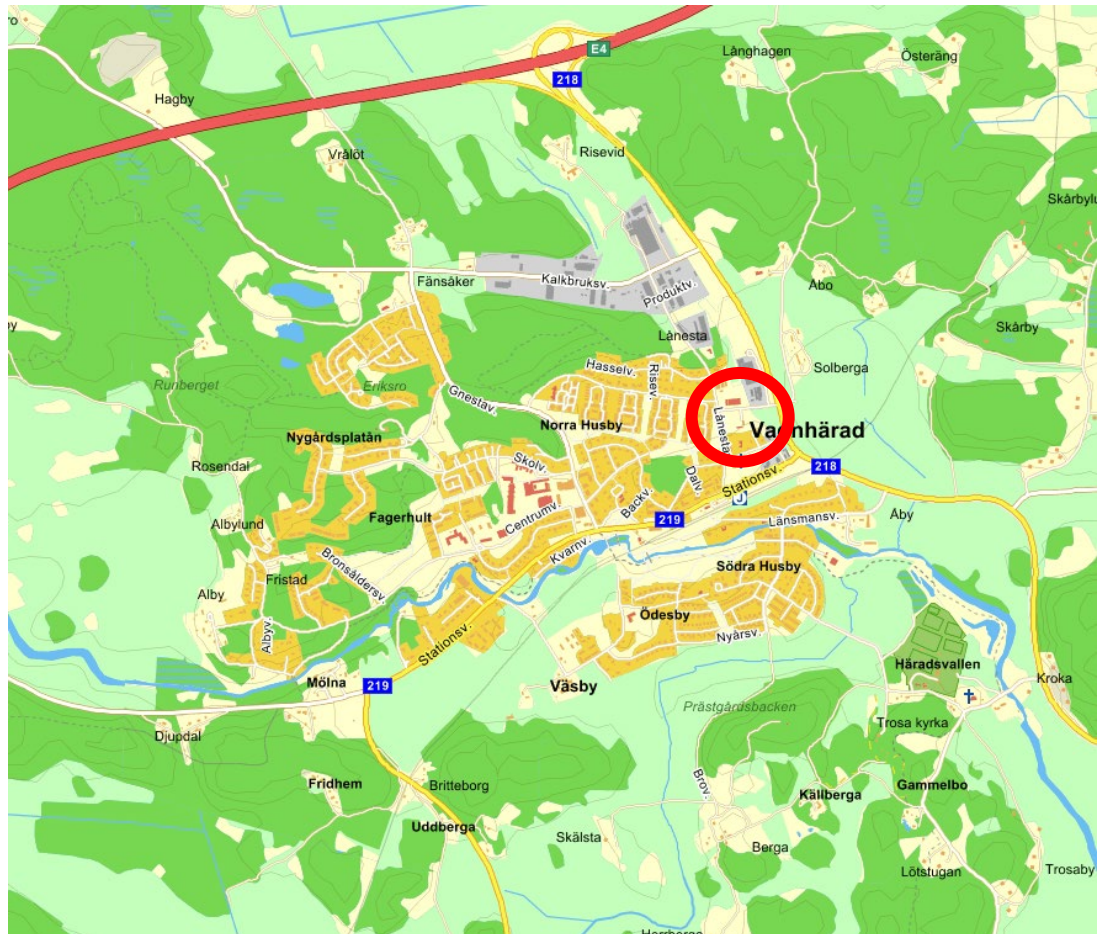
## Bilagor

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 september 2023



*Planområdets lokalisering i Vagnhärad, 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, rev 2023-09-11

#### *Övriga handlingar:*

- Dagvattenutredning, Åby 2:25, Ronny Olsson Ingenjorsbyrå 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 samt att upprätta tillhörande parkering på intilliggande kommunal fastighet.

### *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 5240 kvadratmeter stort.



Planområdet i röd streckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

### *Markägoförhållanden*

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

## Kommunala ställningstaganden

### *Riksintressen*

Planområdet ligger inom den riksintressanta kulturmiljön Trosaåns dalgång (D46) (MB 3 kap 6 §). Detta är ett av länets mest fornlämningstätaste odlingslandskap med tätt förekommande fornlämningar kring Trosaåns dalgång.

### *Översiktsplan*

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

### *Gällande detaljplan*

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

### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms



medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser genomföra en *strategisk miljöbedömning* genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:955) 2 §. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas. Undersökningen om betydande miljöpåverkan pekar på ett antal aspekter som behöver utredas men detta kommer ske inom ramen för det ordinarie detaljplanearbetet.

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

Länsstyrelsen framför för vidare planarbete att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården *Trosaåns dalgång* och att påverkan på riksintresset ska utredas inom ramen för detaljplan i form av en kulturmiljöanalys med konsekvensbeskrivning. Då planområdet är högt beläget får inte tillkommande bebyggelse placeras i exponerade lägen så att landskapsbilden påverkas negativt. Huruvida det finns kulturhistoriska värden i byggnader som ska rivas bör det göras en antikvarisk-teknisk bedömning och därefter bör sådan värdefull bebyggelse skyddas med relevanta planbestämmelser.

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

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och kultur

#### *Mark och vegetation*

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

#### *Geotekniska förhållanden*

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

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

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

Länsstyrelsens skredriskartering visar på att planområdet ligger inom ett skred- och rasriskområde där det kan förekomma skredfara och risk för ras. Det finns däremot inga förutsättningar för detta inom planområdet, se avsnitt Skred och erosion under Störningar.



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. En bestämmelse rörande placering friskluftsintag och att dessa ska placeras så de inte riktas direkt mot tankstation och järnväg för att minimera risk för att rök från en eventuell brand ska nå byggnaderna.

Byggnader är planerade så att utrymning kan ske åt ett håll bort från en potentiell olycka och utan risk att bli fast mellan huskroppar. Alternativa utrymningsmöjligheter är riktade från järnväg och tankstation.

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.



*Vagnhärad kyrka (Bild: AIX Arkitekter).*



*Vagnhärad 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 Vagnhärad

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:

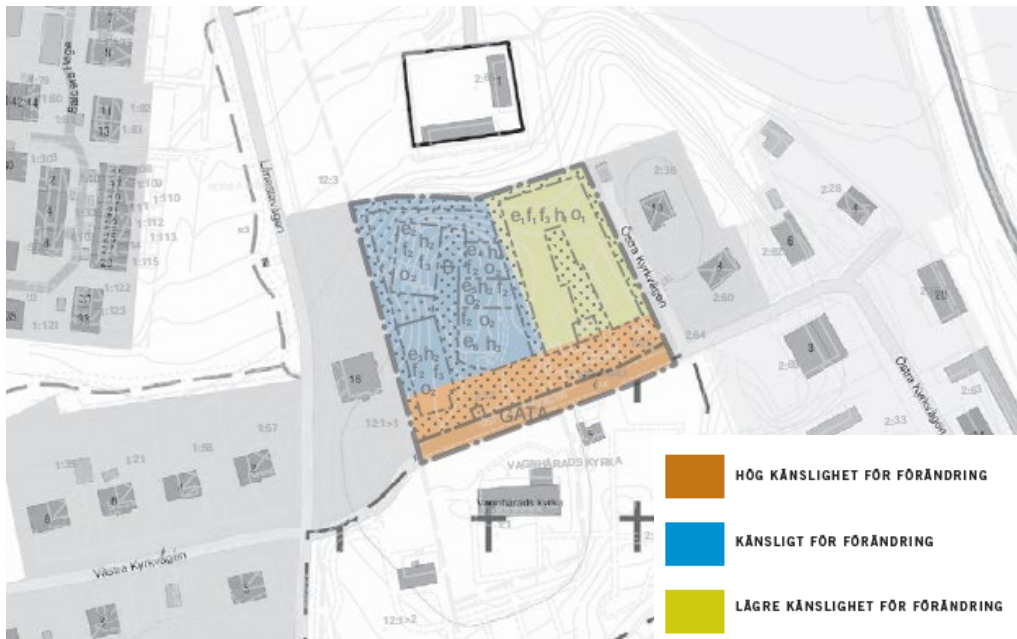
- Kyrkans dominans i närområdet: Kyrkan som platsens största volym omgiven av bebyggelse som inte konkurrerar i vy och stadsbild, i huvudsak inte placerad i vägliv och därmed med distans till kyrkan.
- Den ålderdomliga karaktären med kyrkan, kyrkogården med kallmurad gråstensmur, den äldre f.d. skolmatsalen väster om kyrkan samt äldre vägsträckningar tillsammans med en generellt småskalig bebyggelsestruktur på omkringliggande fastigheter.
- Vägnetets 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 begränsade. 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. Sockencentrum har i delar förändrats över tid och kulturmiljön kan också stärkas och vitaliseras genom ny bebyggelse. 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 framtagna 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 vystudier 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.

## **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 ljust 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 ljust 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 det uppföras cirka 30 bostäder i form av flerbostadshus, fördelade på fem huskroppar, uppförda i 1-3 våningar (B). Flerbostadshusen som uppförs i den norra delen av fastigheten är tre våningar men upplevs förhålla sig till tvåvåningshusen 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.



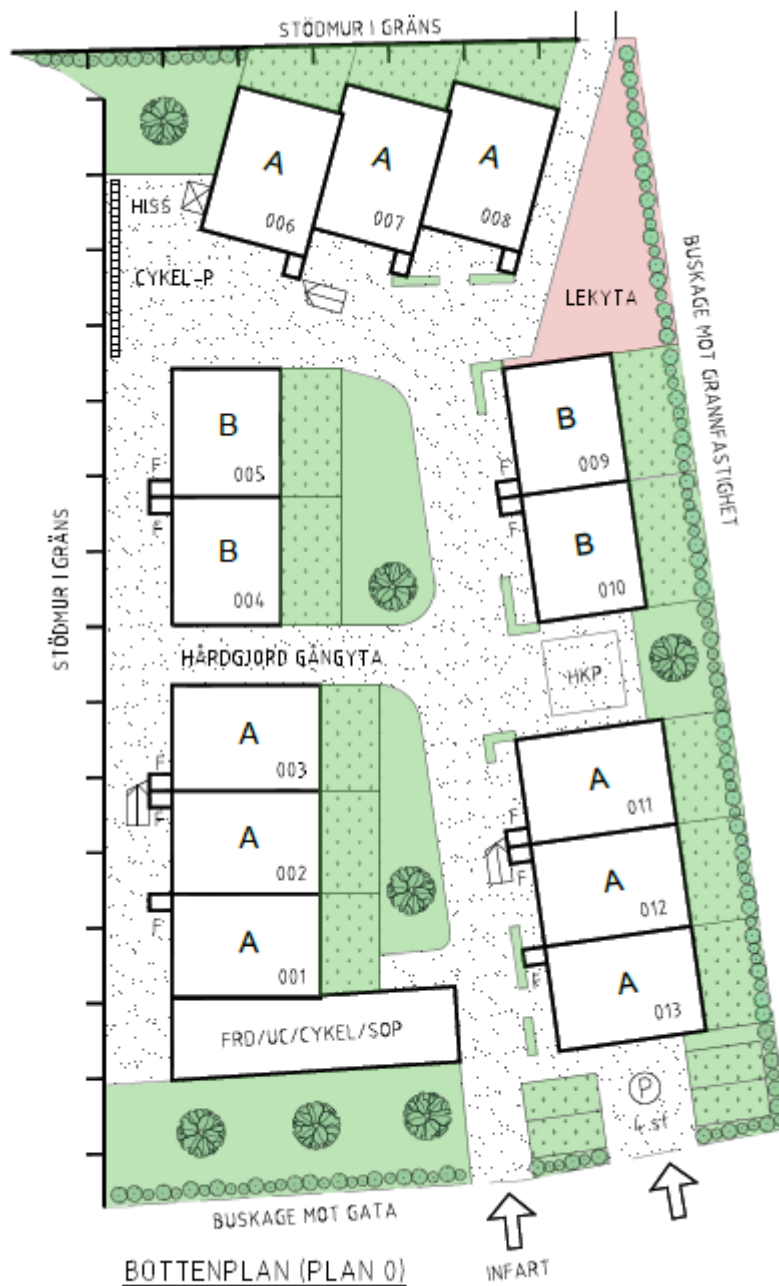
*Föreslagen bebyggelse för planområdet sett från norr. Vagnhärad kyrka syns bakom föreslagen bebyggelse och höjer sig fortsatt över tillkommande bebyggelse (Illustration XLNT Living).*



*Föreslagen bebyggelse för planområdet sett från 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*

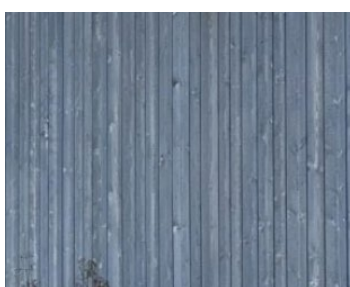
Byggnadernas placering regleras av prickmark. Byggrätten regleras med en största byggnadsarea 1300 m<sup>2</sup> inom användningsområdet varav största byggnadsarea är 185 m<sup>2</sup> per huvudbyggnad samt en högsta nockhöjd mellan 6,5–10,5 m (h<sub>1</sub>-h<sub>4</sub>) för samtlig bostadsbebyggelse. Bostädernas föreslagna höjder är desamma som de kulturmiljöanalysen utgått ifrån. För komplementbyggnader gäller en högsta nockhöjd om 4,0 meter. Tak föreslås uppföras som antingen pulpet- eller sadeltak. För pulpettak gäller takvinkel mellan 5-10 grader och för sadeltak gäller takvinkel mellan 15-45 grader.



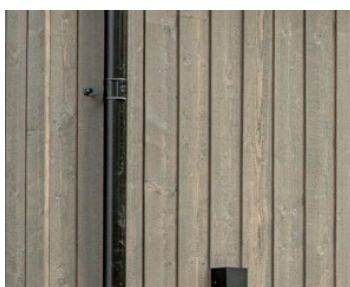
Situationsplan för föreslagen detaljplan (XLNT Living).

Byggnadskropparna i den västra och norra delen av planområdet är sammankopplade med loftgångar på plan 1 och 2.

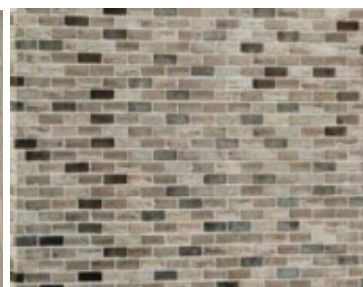
Vagnhärad präglas av en småskalig bostadsbebyggelse ofta uppförd i traditionella färgskalor med ett trämaterial eller tegel. För att tillkommande bebyggelse ska knyta an till Vagnhärad's tätorts tradition och anpassa sig till befintlig bebyggelse på platsen kommer byggnaderna att uppföras i fasader huvudsakligen av trä och tegel med en färgsättning i jordartskulörer. Kulörerna som föreslås är tjärvitriol och gröntjära. Generellt ska fasaderna vara stående träpanel, med liggande panel ovan dörrar och fönster. Tegel kan förekomma på bottenvåning samt på komplementbyggnaden. Detaljer såsom balkongräcken, takfot och stuprör får uppföras i mörka kulörer.



Referensbild tjärvitriol.

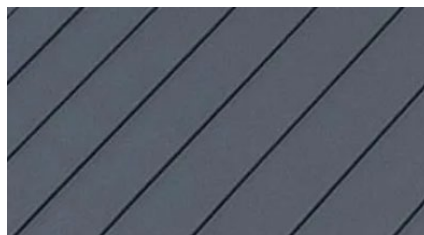
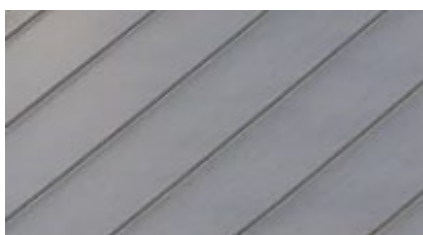


Referensbild gröntjära.



Referensbild tegelfasad

Tak ska vara av slät plåt, takpannor eller sedum och plåtdetaljer i mörka kulörer tillåts. En av byggnaderna i den östra delen av planområdet föreslås återbruka röda tegelpannor som finns inom planområdet idag, se fasadutsnitt mot Åby 2:36 och Åby 2:60 nedan. För komplementbyggnader regleras att fasad ska utformas likt huvudbyggnad.



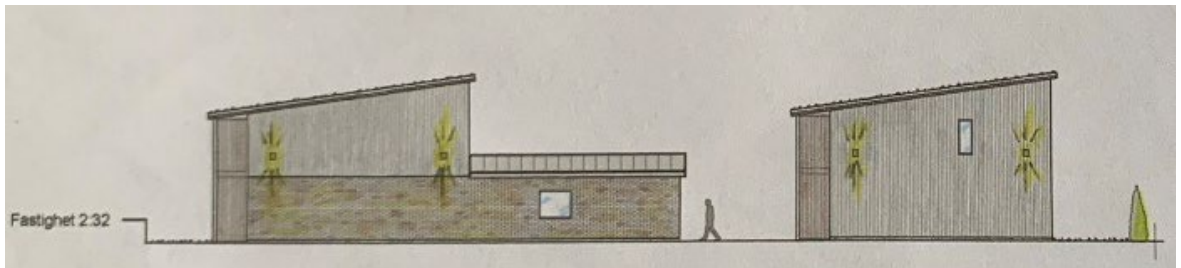
Referensbilder takfärg



Föreslagen bebyggelse mot fastighet Åby 2:32, sett från väst. (Illustration XLNT Living).



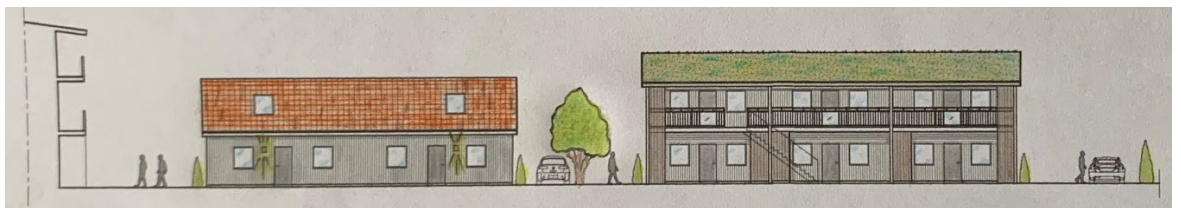
Föreslagen bebyggelse mot fastighet Åby 2:32, sett från öst. (Illustration XLNT Living).



Föreslagen bebyggelse mot Östra Kyrkvägen, sett från söder. (Illustration XLNT Living).



Föreslagen bebyggelse mot fastighet Åby 2:36 och Åby 2:60, sett från öst. (Illustration XLNT Living).



Föreslagen bebyggelse mot fastighet Åby 2:36 och Åby 2:60, sett från väst. (Illustration XLNT Living).

För att minska insynen mot intilliggande fastigheter regleras att fönster ej får placeras på gavlar mot fastigheterna Åby 2:36 och 2:32.

## 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 ska uppföras mot Östra Kyrkvägen för att skapa en barriär mot kyrkans miljöer samt ska grön häck bilda gräns mot bebyggelsen öster och väster 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 (n<sub>1</sub>).

## 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 på del av den kommunala fastigheten Åby 2:64. Infarten från Midgårdsvägen kommer vara primär infart och tydlig skyltning kommer vara viktigt vid genomförandet för att undvika felkörning då det företrädesvis är handikappplatser som kommer anordnas vid infart från Östra Kyrkvägen.



*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 Vagnhärads 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 Åby 2:25. Motom 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.

Fastigheten ligger ca 160 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 enligt gällande riktvärden.

Dessa planområden är ungefär lika nära eller närmre belägna än aktuellt planområde och det är dessutom helt öppet mellan järnvägen och den planerade bebyggelsen där. Aktuellt planområde är högre beläget än de övriga detaljplaneområdena och omgivet av växlighet och bebyggelse som avskärmar eventuellt buller från vägar och järnväg. Några ytterligare åtgärder eller utredningar för buller är inte nödvändiga.





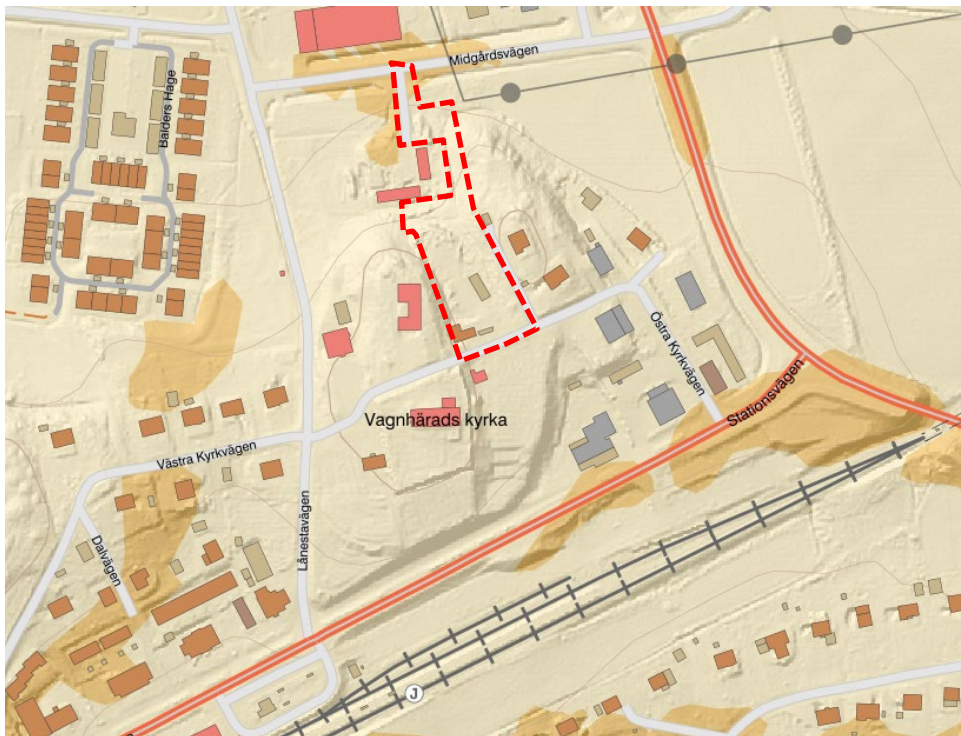
Detaljplaneområden där bullerutredningar har genomförts i förhållande till järnvägsspåret visas med röd ring. Förslaget detaljplaneområde visas med blå ring. Bildkälla: Lantmäteriet.

### Översvämning

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

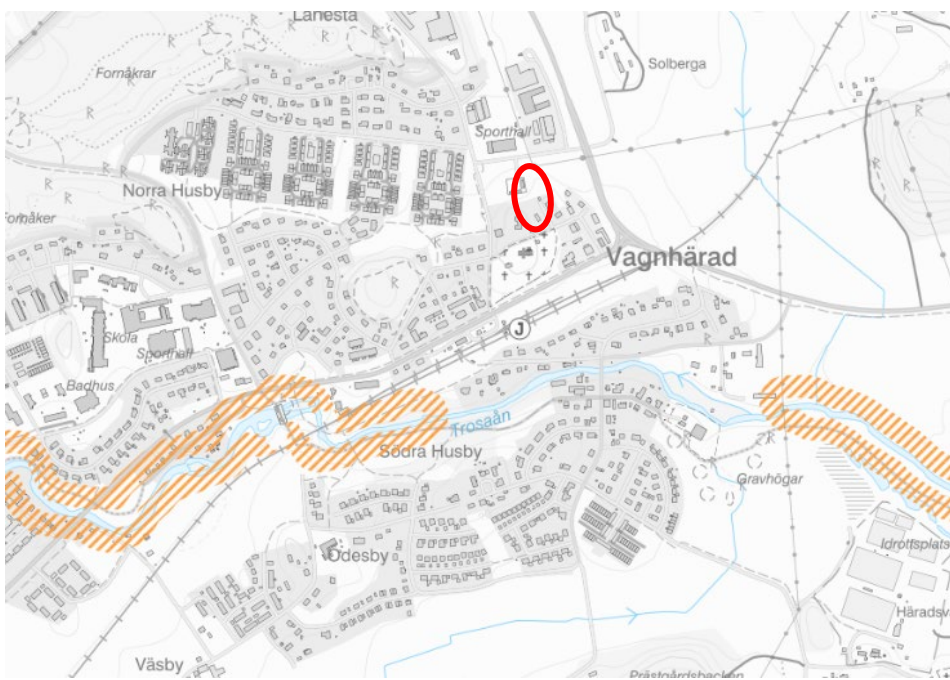
### Skred och erosion

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.



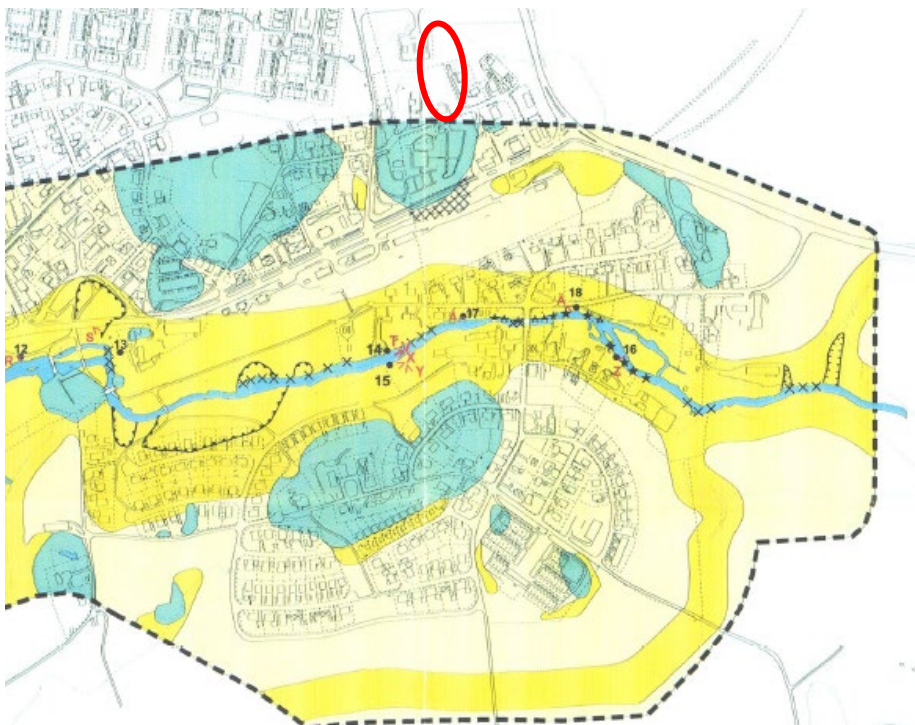
Utsnitt från SGU:s kartunderlag som visar förutsättningar för skred i finkornig jordart.

Längs med Trosaån föreligger generellt risk för skred i finkornig jordart i strandnära områden. Efter skredolyckan 1997 gjordes omfattande stabilitetsundersökningar och åtgärder utmed Trosaån i syfte att säkerställa åstränderna geotekniskt. Föreslaget planområde omfattas inte av dessa riskområden, i höjd med planområdet föreligger heller specifikt inga sådana förutsättningar längs med Trosaån.



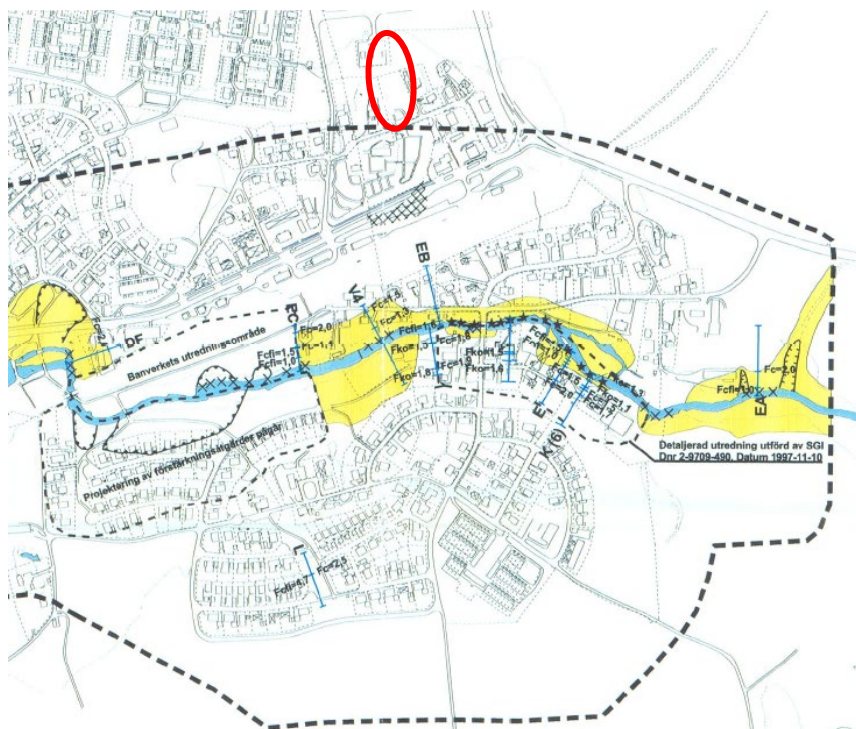
Utsnitt från SGU:s kartunderlag som visar förutsättningar för skred i finkornig jordart i strandnära områden längs med Trosaån.

I den översiktliga kartering av stabilitetsförhållandena i bebyggda områden i Vagnhärad, gjord av SIG 1997, har marken vid Vagnhärad kyrka kartlagts som stabilitetszon 3 (i en tregradig skala), vilken utgörs av fastmark. Stabilitetszonerna 1 och 2 utgörs båda av lera. Utredningen framför att inom zon 3 saknas förutsättningar för skred eller ras eftersom lös jord inte förekommer inom zonen. Aktiviteter inom zonen kan emellertid ha negativ inverkan på stabiliteten i angränsande zoner. För fastmark gäller att stabiliteten för omgivande markområden med lösare jordarter skall beaktas vid åtgärder inom fastmarkområden som påverkar omgivande mark; exempelvis sprängningsarbeten, vatteninfiltration etc. I övrigt finns inga särskilda restriktioner med hänsyn till stabiliteten. Detaljplanen reglerar bland annat att marklov krävs för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter och att dagvatten ska fördröjas inom planområdet.



Utsnitt från SGU:s kartunderlag som visar stabilitetsförhållandena i bebyggda områden i Vagnhärad. Blått utgörs av stabilitetszon 3, ljusgult av stabilitetszon 2 och gult av stabilitetszon 1. Planområdet markerat i rött.

Nedan visas område i gult som översiktligt ej kan klassas som tillfredsställande stabilt eller otillräckligt utrett område där detaljerad utredning rekommenderas. Planområdet omfattas inte.



Utsnitt från SGU:s kartunderlag som visar stabilitetsförhållandena i bebyggda områden i Vagnhärad. Gul markering visar otillfredsställande stabilitet som behöver utredas detaljerat. Planområdet markerat i rött.

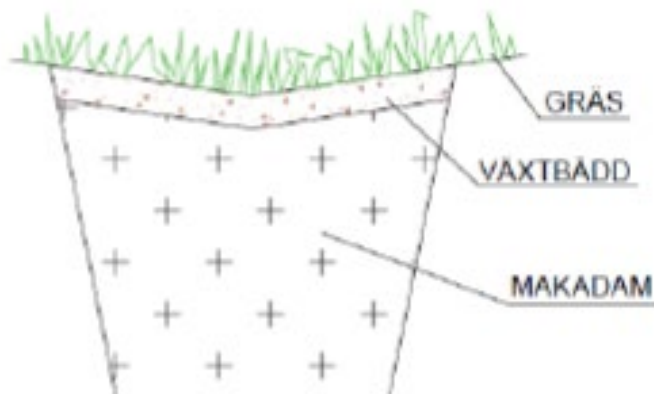
## Teknisk försörjning

### 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.

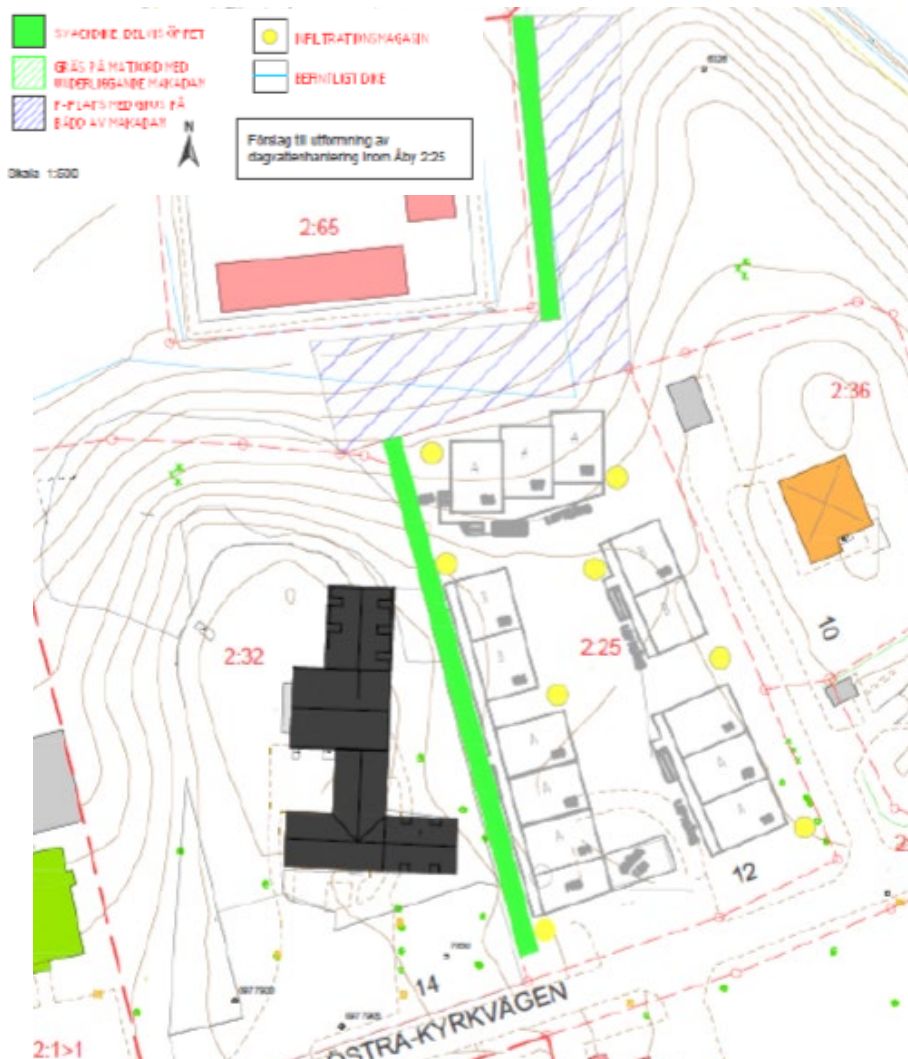
Befintlig höjdsättning kommer till största delen vara kvar även efter exploatering, vilket innebär att planområdet kommer luta norrut. Gångvägar på gårdar mellan husen avvattnas in till gräsytor uppbyggda av en decimeter jord och rotzon som absorberar eventuella föroreningar.

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 bevuxna med Sedum-arter eller andra växter som är toleranta mot både vatten och torra. 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. Det är viktigt att mark som inrymmer parkeringsytor är genomsläpplig för att dagvattnet ska kunna magasineras och infiltreras på ett önskvärt sätt. Ytan avses grusas, alternativt asfalteras med genomsläpplig asfalt. Avrinning ordnas öster- och norrut med anlagd växtbädd för rening innan överskottsvatten leds mot ytterkanternas naturområden och

dagvattendiken.



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

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

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

Erforderliga magasinsvolymer vid 10- och 100-årsregn har beräknats med rationella

metoden (Dahlström 2010) enligt Svenskt Vatten P110 med beräknad infiltrationshastighet i mark som begränsande utflöde.

Infiltration till grundvattnet kommer att ske genom först ett ytlager av matjord innan det når underliggande jordart, naturlig eller fyllnadsmassa.

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

Ett infiltrationsdike som delvis kan vara öppet 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 m<sup>3</sup> 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 karaktärsförändring som påverkar upplevelsen av det historiska sockencentrats äldre element. Tillkommande byggnaders moderna och nedtonade uttryck kan däremot bidra till att tydliggöra olika årsringar i miljön.

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

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

#### *Avtal*

Ett exploateringsavtal kommer tecknats med exploatören.

#### *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 dagvattenutredningar. 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

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten 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 Lantmäterimyndigheten 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, en ledningsrätt för fiber vilken tillhör Trofi. Inom planområdet finns flertalet ledningar för el som tillhör Vattenfall, både underjordiska och luftledningar. Dessa föreslås skyddas genom markreservat för allmännyttiga ändamål (u<sub>1</sub>). Delar av dessa ledningar är skyddade med ledningsrätt, 0488-07/32. Föreslagen bebyggelse påverkar inte ledningarna då enbart parkering och angöring kommer upprättas på dessa ytor.

#### *Fornlämningar*

Anmälningssplikten enligt 2 kap. 5 och 10 § § kulturmiljölagen (1988:950) gäller. Om fornyfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

## 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

# GRUNDKARTA till detaljplan för Hägerflychts minne, Vagnhärad

Trosa kommun Södermanlands län

## Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Industri / samhällsfunktion
- Verksamhet/ Samfund
- Ekonombyggnad / övrig byggnad
- Staket eller plank/ Stödmur
- Höjdkurva
- Ägosiagsgräns
- Häck
- Vatten/ Dike
- Belysningstolpe/ Elskäp
- Lövträd/ Barrträd
- Lövskog/ Barrskog
- Äng/ Aker
- Ledningsrättsområde

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 hänför sig till 2022-04-05



Upprättad 2022-04-07 av Metria AB i Katrineholm

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA

Kvartersmark

- B

### 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
- $h_2$  Högsta nockhöjd är 11.0 meter
- $h_3$  Högsta nockhöjd är 10.0 meter
- $h_4$  Högsta nockhöjd är 6.5 meter

Markens anordnande och vegetation

- $n_1$  Endast parkering får anordnas

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- $u_1$  Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Skydd mot störningar

Friskluftsintag bör i möjligaste mån placeras så de inte riktas direkt mot tankstation och järnväg.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen fått laga kraft

### 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.

Placering

Fönster får ej placeras på gavlar mot fastigheterna Åby 2:36 och 2:32

Skydd av kulturvärden

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.

Stängsel, utfart och annan utgång

Grön häck ska upprättas i fastighetsgräns mot Åby 2:32, Åby 2:36, Åby 2:60 och Östra Kyrkvägen.

Takvinkel

För pulpettak gäller takvinkel om 5-10 grader. För sadeltak gäller takvinkel om 15-45 grader.

Utformning

Tak ska vara av slät plåt, takpannor eller sedum.  
Fasader ska huvudsakligen vara av trä och tegel. Färgsättning ska vara i jordartskulörer. Plåtdetaljer i mörka kulör tillåts. Gestaltning ska ske med ledning av illustrationer i planbeskrivningen samt i samråd med Trosa kommun.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 185 m<sup>2</sup> per huvudbyggnad  
Största byggnadsarea är 1300 m<sup>2</sup> inom användningsområdet

Ändrad lovplikt

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

Till planen hör: Situationsplan Planbeskrivning	Behovsbedömning Fastighetsförteckning Samrådsredogörelse	Plankarta med bestämmelser
---	--	----------------------------

Detaljplan för	Granskningshandling
----------------	---------------------

Hägerflychts minne (Åby 2:25 m.fl.)	Beslutsdatum	Instans
	2023-04-25 § 43	SBN
Trosa kommun, Södermanlands län	Godkännande	
Upprättad 2023-09-15	Antagande	
Sarah Olsson, Norconsult AB Planeringsarkitekt	Linda Axelsson Planchef	Laga kraft

**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:

<b>Nr</b>	<b>Datum</b>	<b>Remissinstans/fastighetsägare</b>	<b>Synpunkter</b>
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](mailto: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

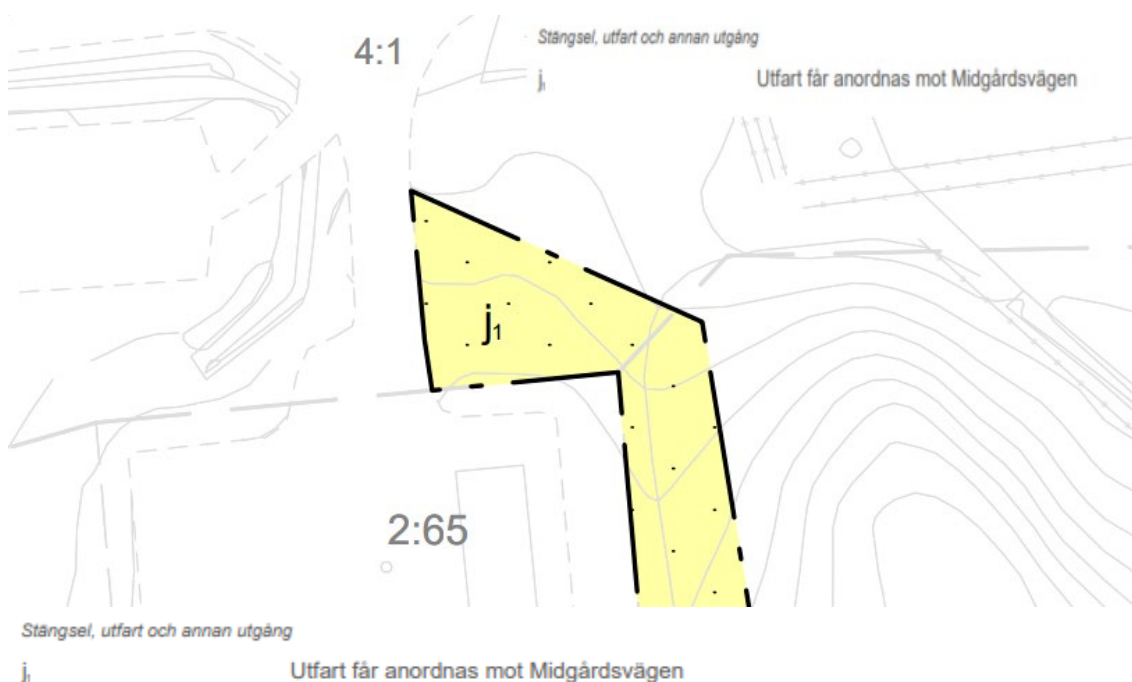
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-03-30) har följande noterats:

### **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 kontrollerats 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 intilliggande 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 tillåtits 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.

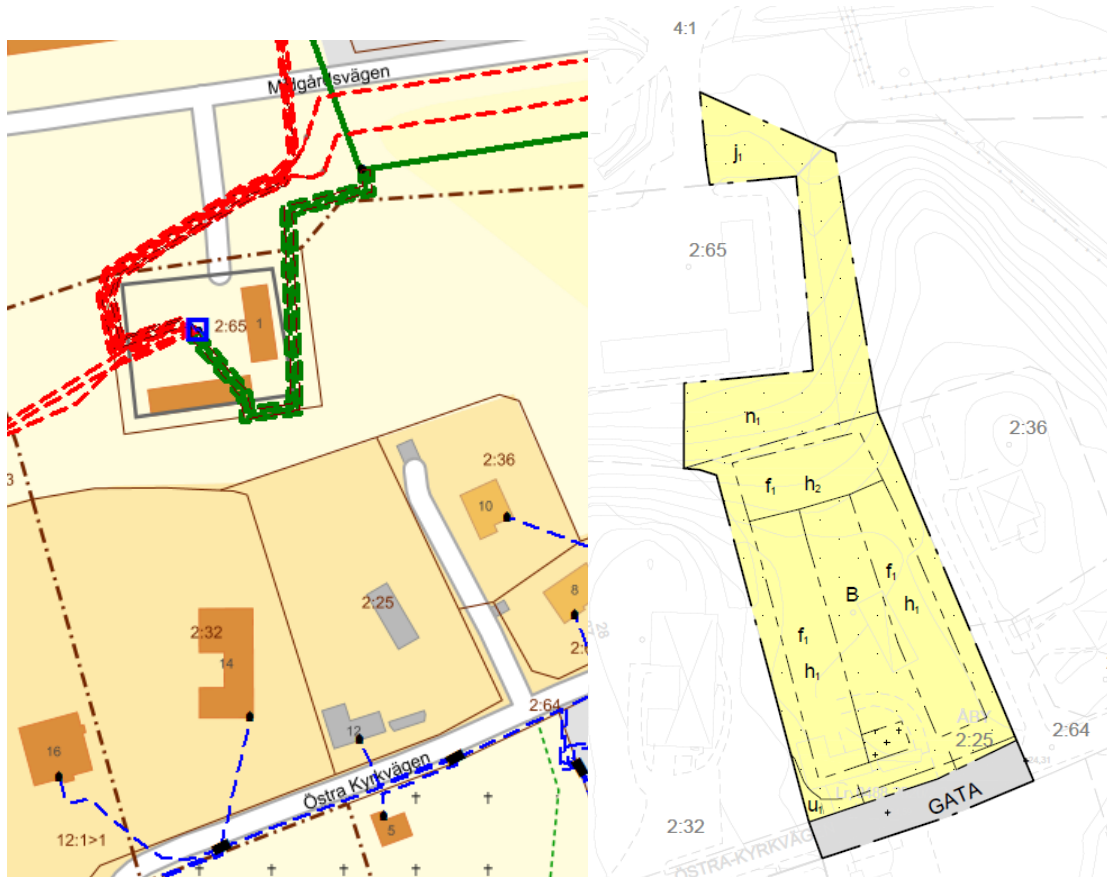
Den nya bebyggelsen ska dras in från fastighetsgräns för att skapa en distans. Grannfastigheternas bostadshus är belägna mellan ca 12 och 20 m från fastighetsgräns vilket gör att avståndet mellan de befintliga och nya husen är mellan 17-25 m vid ett genomförande av detaljplanen. Det skapar en relativt 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 heller 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](http://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)<sup>1</sup> 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 kunskapsunderlag<sup>2</sup>.

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."*

<sup>1</sup> Riksintressebeskrivningar för Södermanland | Länsstyrelsen Södermanland ([lansstyrelsen.se](https://lansstyrelsen.se))

<sup>2</sup> Arbetsblad Datum, signatur: ([lansstyrelsen.se](https://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.