

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

Kallelse
Datum
2022-11-29



Tid: Tisdagen den 6 december 2022, kl. 14:00
Plats: Häradsgården, samlingssalen
Gruppmöten: Alliansen: Inbjudan skickas separat.
Socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet:
Måndag den 5 december kl. 18:00. Inbjudan skickas separat.

Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

Ärende	Dnr
1. Godkännande av dagordningen	
2. Information från samhällsbyggnadskontoret (Inga handlingar)	SBN 2022/4
3. Anmälningssärenden Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till GDPR, dataskyddsförordningen. För att ta del av ärendet kontakta kanslienheten på tel. 0156-520 00, eller e-post trosa@trosa.se	SBN 2022/3
4. Bygglovsärende, Handlingarna blir allmän handling när protokollet är justerat. Därför finns de inte med i kallelsen. Kontakta kanslienheten om du vill ta del av handlingarna när de blir allmän handling, tel. 0156-520 00 eller trosa@trosa.se	SBN 2022/35 ByggR 2022-331
5. Sammanträdestider 2023 för samhällsbyggnadsnämnden och arbetsutskottet	SBN 2022/30
6. Val till samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2023	SBN 2022/33
7. Internbudget 2023 för samhällsbyggnadsnämnden	SBN 2022/34
8. Granskning – detaljplan del av Fagerhult 2:10, Centrumvägen	SBN 2017/40
9. Antagande – ändring till P12-5, detaljplan för Överåda 3:118, Åda backar, Trosa kommun	SBN 2022/15
10. Antagande– detaljplan för Fagerhult 2:219, Vagnhärads torg, Trosa kommun	SBN 2021/24
11. Delegeringsbeslut bostadsanpassningsbidrag	SBN 2022/2
12. Samhällsbyggnadsnämndens delegeringsbeslut Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till GDPR, dataskyddsförordningen. För att ta del av ärendet kontakta kanslienheten på tel. 0156-520 00, eller e-post trosa@trosa.se	SBN 2022/1

Dan Larson
Ordförande

Sandra Berwing
Sekreterare

3

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-11-18
Diarienummer
SBN 2022/3



Anmälningssärenden

Laga kraft

Detaljplan för Mölna 1:42 Trosa kommun har vunnit laga kraft 2022-11-09.
Detaljplan för del av Norrbystugan 3:2, Trosa kommun har vunnit laga kraft 2022-11-09.
Detaljplan för Norrbystugan 3:1, Norrbyvallen Trosa kommun, har vunnit laga kraft 2022-11-09

Kommunfullmäktige

Beslut 2022-10-12, § 62 Revidering av PBL-taxa för delar av Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet.
Beslut 2022-11-09, § 75 Revidering av reglemente för kommunstyrelsen och nämnder i Trosa kommun.
Beslut 2022-11-09, § 76 Revidering av arvodes- och ersättningsreglemente för kommunalt förtroendevalda i Trosa kommun.
Beslut 2022-11-09, § 77 Fastställande av inkallelseordningen för ersättare i nämnder och styrelser mandatperioden 2023-2026.
Beslut 2022-11-09, § 84 Val av ledamöter och ersättare i samhällsbyggnadsnämnden 2023.
Beslut 2022-11-09 § 89. Delårsbokslut per 31 augusti med helårsprognos 2022.

Länsstyrelsen i Södermanland

Beslut 2022-09-15. Länsstyrelsen upphäver samhällsbyggnadsnämndens beslut och avskriver ärendet. Beslutet avser upphävande av strandskyddsdispens på fastigheten X, Trosa kommun. Den 21 april 2021 inkom (sökande) med en skrivelse där de återkallar sin ansökan om strandskyddsdispens.
Beslut 2022-11-07. Länsstyrelsen beslutar att avslå ansökan om strandskyddsdispens avseende förlängning av brygga på fastigheten X i Trosa kommun. Länsstyrelsen beslutar att förbjuda den anmälda vattenverksamheten avseende förlängning av brygga på fastigheten X i Trosa kommun.
Beslut 2022-11-21. Länsstyrelsen avser att inte pröva samhällsbyggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens för bostadshus på fastigheten X, Trosa kommun (SBN 2022-285).

5

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2022-11-09
Diarienummer
SBN 2022/30



Sammanträdesplan 2023 för samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden fastställer nämndens sammanträdestider för år 2023.

Ärendet

För år 2023 ska sammanträdestider fastställas för samhällsbyggnadsnämnden samt arbetsutskottet. Förslaget är anpassat efter sammanträdestiderna för kommunstyrelsens arbetsutskott, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige och ekonomienheten. I nedanstående förslag föreslås att arbetsutskottets sammanträde i april senareläggs till kl. 14:30 och nämndsammanträdet oktober tidigareläggs till kl. 13:00.

Förslag på sammanträdestider 2023

2023	Samhällsbyggnadsnämnden	
	AU	Nämnd
	14.00	14.00
Januari	17	31
Februari		
Mars	7	21 bokslut
April	11 kl.14:30	25 kvartal + budget
Maj	30	
Juni		13
Juli		
Augusti	22	
September	26	5
Oktober		10 delårsbokslut (kl. 13:00)
November	21	
December		5

Sandra Berwing
Nämndsekreterare

6

Samhällsbyggnadsnämnden

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

Tjänsteskrivelse

Datum
2022-11-09
Diarienummer
SBN 2022/33



Val av ledamöter och ersättare i samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott år 2023

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden väljer följande ledamöter och ersättare till samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott under perioden 2023-01-01–2023-12-31 eller till och med det sammanträde då val av till arbetsutskottet förrättas nästa gång.

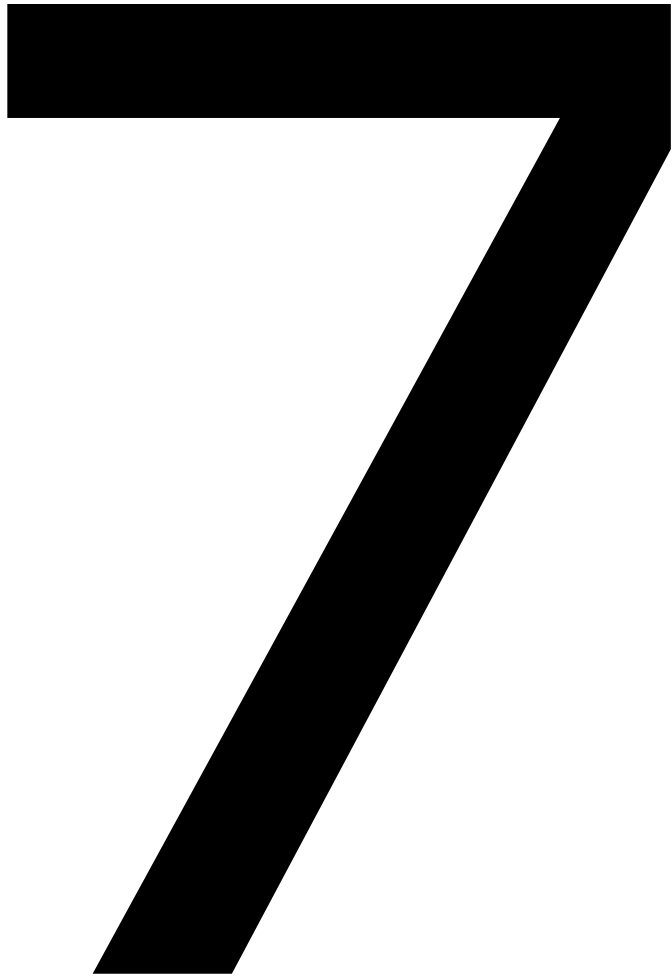
Ordförande: Dan Larson (M)
Vice ordförande: Karin Bråth (S)
Ledamot: Anders Johansson (C)

Ersättare: Ulf Struwe (M)
Carl-Gustaf Lidbaum (L)
Sam Dandemar (S)

Ärendet

Kanslienheten har inhämtat partiernas nomineringar och sammanställt enligt förslaget ovan.

Sandra Berwing
Nämndsekreterare



Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

0156-520 27

Mats.gustafsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-11-23

Diarienummer

SBN 2022/34



Internbudget 2023 för samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner internbudget 2023.
2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner attestlista för samhällsbyggnadsnämnden 2023.

Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har i samarbete med ekonomikontoret tagit fram ett förslag till internbudget för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet 2023.

Internbudgeten utgår i sin helhet från den kommunövergripande budget som tidigare antagits av kommunfullmäktige för de olika verksamheterna.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Budgeten följer den fastlagda ramen som tilldelats samhällsbyggnadsnämnden. Förändringar relativt förgående år omfattar bland annat avslutad ettårssatsning på 300 tkr och ramförstärkning på 200 tkr för rekrytering bygglov.

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

Bilagor

1. Internbudget för samhällsbyggnadsnämnden 2023
2. Attestlista för samhällsbyggnadsnämnden 2023

INTERNBUDGET 2023 SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

	Budget 2022		
	Kostnad	Intäkt	Netto
21000 Nämnd buffert	-222	0	-222
21010 Ledning	-4 497	0	-4 497
21021 Mät & Kartverksamhet	-483	140	-343
21022 Bostadsanpassning	-1 151	0	-1 151
21023 Brandförsvar	-8 517	0	-8 517
21031 Mark & Exploatering	-1 483	1 103	-380
21041 Bygglov	-725	3 046	2 321
21042 Planverksamhet	-3 149	340	-2 809
21043 Detaljplaner	-334	0	-334
Summa	-20 561	4 629	-15 932

	Budget 2023		
	Kostnad	Intäkt	Netto
21000 Nämnd buffert	-228	0	-228
21010 Ledning	-7 691	0	-7 691
21021 Mät & Kartverksamhet	-493	140	-353
21022 Bostadsanpassning	-1 180	0	-1 180
21023 Brandförsvar	-8 730	0	-8 730
21031 Mark & Exploatering	-1 545	1 103	-442
21041 Bygglov	-707	3 046	2 339
21042 Planverksamhet	-419	340	-79
21043 Detaljplaner	-100	0	-100
Summa	-21 093	4 629	-16 464

Budgetförutsättningar 2023

Löner	2,50%
Övrigt	2,50%
Ettårsättning 2022	-300 000
ramökning	200 000
internhyra	33 000
komp ökat PO	108 000



Ansvar	Benämning	Beslutsattest		Granskningsattest	
		Attestant-funktion	Ersättare-funktion	Attestant-funktion	Ersättare-funktion
21000	Nämndens buffert SBN				
21010	Ledning	Samhällsbyggnadschef	Mark o expl.chef / bitr. samhällsbyggnadschef	Administratör	Mark o expl chef
21021	Mät och kartverksamhet	Samhällsbyggnadschef	Mark o expl.chef / bitr. samhällsbyggnadschef	Administratör	Mark o expl chef
21022	Bostadsanpassning	Samhällsbyggnadschef	Mark o expl.chef / bitr. samhällsbyggnadschef	Administratör	Mark o expl chef
21023	Brandförsvaret	Samhällsbyggnadschef	Mark o expl.chef / bitr. samhällsbyggnadschef	Administratör	Mark o expl chef
21031	Mark och exploatering	Mark o expl chef	Samhällsbyggnads chef / bitr. samhällsbyggnadschef	Administratör	Mark o expl chef
21041	Bygglov	Samhällsbyggnadschef	Mark o expl.chef / bitr. samhällsbyggnadschef	Administratör	Mark o expl chef
21042	Planverksamhet	Samhällsbyggnadschef	Mark o expl.chef / bitr. samhällsbyggnadschef	Administratör	Mark o expl chef
21043	Detaljplaner	Samhällsbyggnadschef	Mark o expl.chef / bitr. samhällsbyggnadschef	Administratör	Mark o expl chef
	Exploatering infart västra Trosa	Samhällsbyggnadschef	Mark o expl.chef / bitr. samhällsbyggnadschef	Administratör	Mark o expl chef
	SBK Investeringar	Samhällsbyggnadschef	Mark o expl.chef / bitr. samhällsbyggnadschef	Administratör	Mark o expl chef
	Exploateringar	Mark o expl chef	Samhällsbyggnads chef / bitr. samhällsbyggnadschef	Administratör	Mark o expl chef

Samhällsbyggnadschefen har generell attesträtt för samtliga enheter inom Samhällsbyggnad

8

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

Linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-11-01

Diarienummer

SBN 2017/40



Granskning – detaljplan del av Fagerhult 2:10, Centrumvägen

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse.
2. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut reviderat förslag till ny detaljplan för del av Fagerhult 2:10, Centrumvägen, på granskning.

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. Föreslagen detaljplan möjliggör byggnation i två åtskilda kvarter där ett större ängsområde lämnas obebyggt för att säkerställa sambandet mellan fornlämningar och Trosaån. Gestaltningen är modern och anpassad till platsen. Ambitionen är att bevara ängskaraktären och samtidigt skapa ett varierat bostadsområde som kopplar ihop de västra delarna av Vagnhärad med de centrala. Utifrån inkomna synpunkter kommer ett reviderat förslag att tas fram som sedan skickas ut för granskning.

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. Samrådsredogörelse

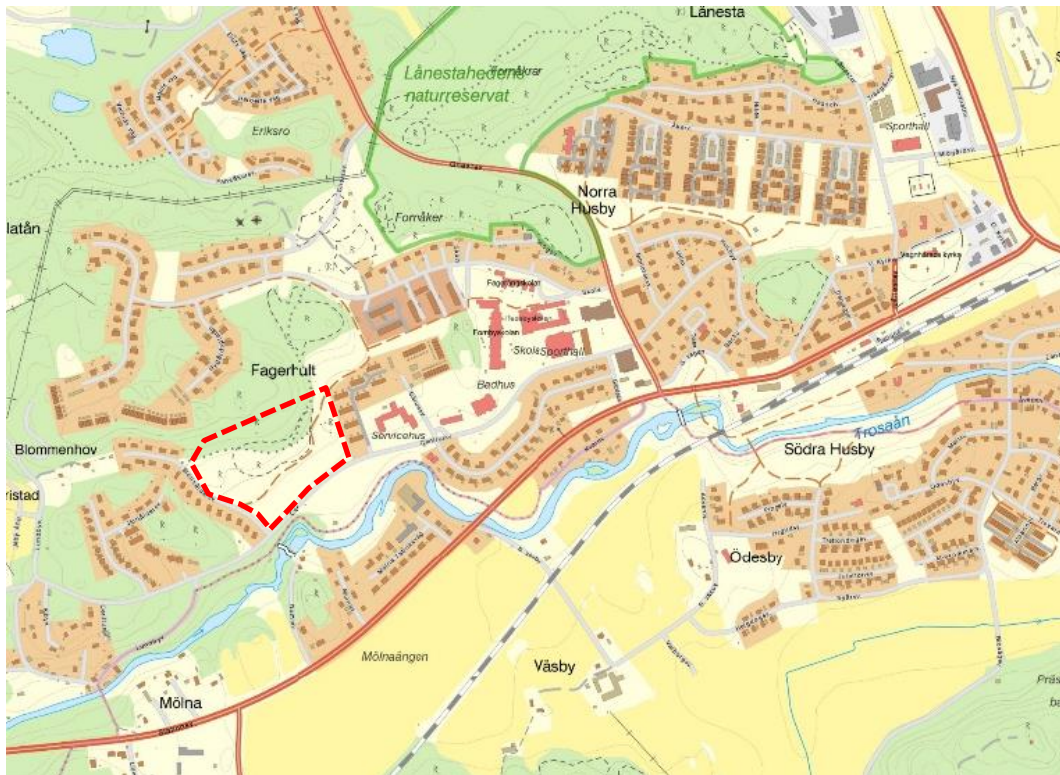
PLANBESKRIVNING

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

Fagerhult i Vagnhärad,

Trosa kommun

Upprättad i september 2022



Planområdesgräns i röstreckad linje.

Standardförfarande

PBL 2010:900

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

INLEDNING

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

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



Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Situationsplan Ängspromenaden (Scott Rasmusson Källander, 2021-11-30)
- Fastighetsförteckning

Underlag till planarbetet:

- Arkeologisk utredning, Rapport 2017:162 (Arkeologerna – Statens historiska museer, 2018-01-16)
- Dagvattenutredning Ängspromenaden, detaljplan del av Fagerhult 2:10 (Norconsult AB, 2022-05-31)
- Markteknisk undersökningsrapport (Sweco 2022-07-08)
- Projekterings PM Geoteknik (Sweco, 2022-09)
- Riksintresse för kulturmiljövården Trosa Dalgång (D46) (Länsstyrelsen Södermanlands län, 2014-10-03)

Bakgrund

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

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

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

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

Planens syfte och huvuddrag

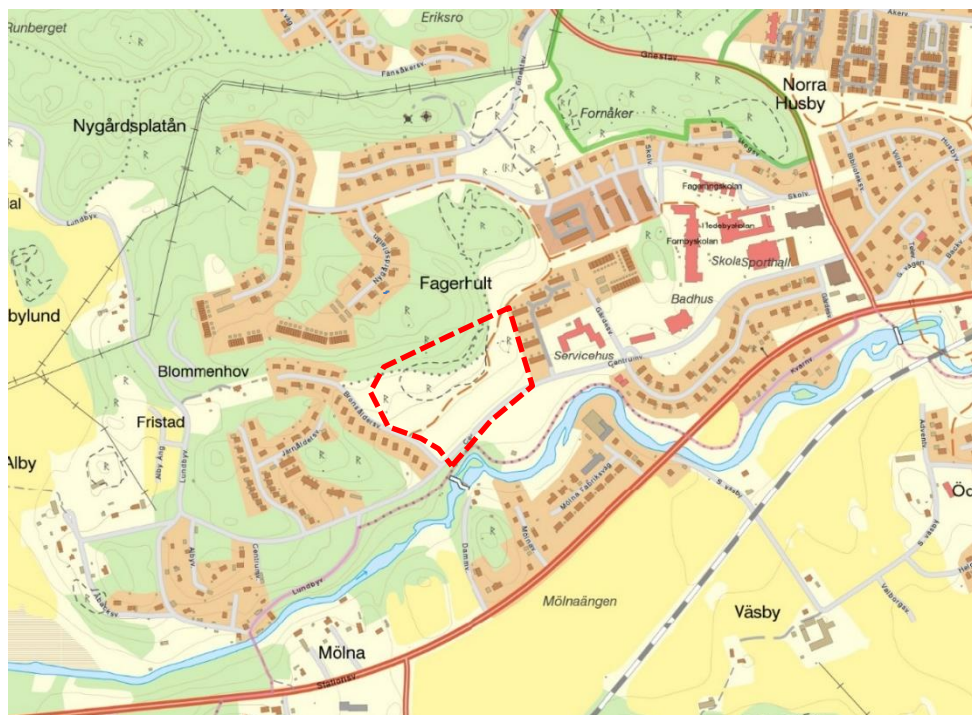
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus inom del av fastigheten Fagerhult 2:10 i Vagnhärad. Den planerade bostadsbebyggelsen binder ihop centrala Vagnhärad med de västra delarna och skapar ett stadsrum mot Centrumvägen. Hänsyn till fornlämningar, riksintresseområde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

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

Plandata

Läge, avgränsning och areal

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



Planområdesgräns i röstreckad linje.

Markägoförhållanden

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

Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

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

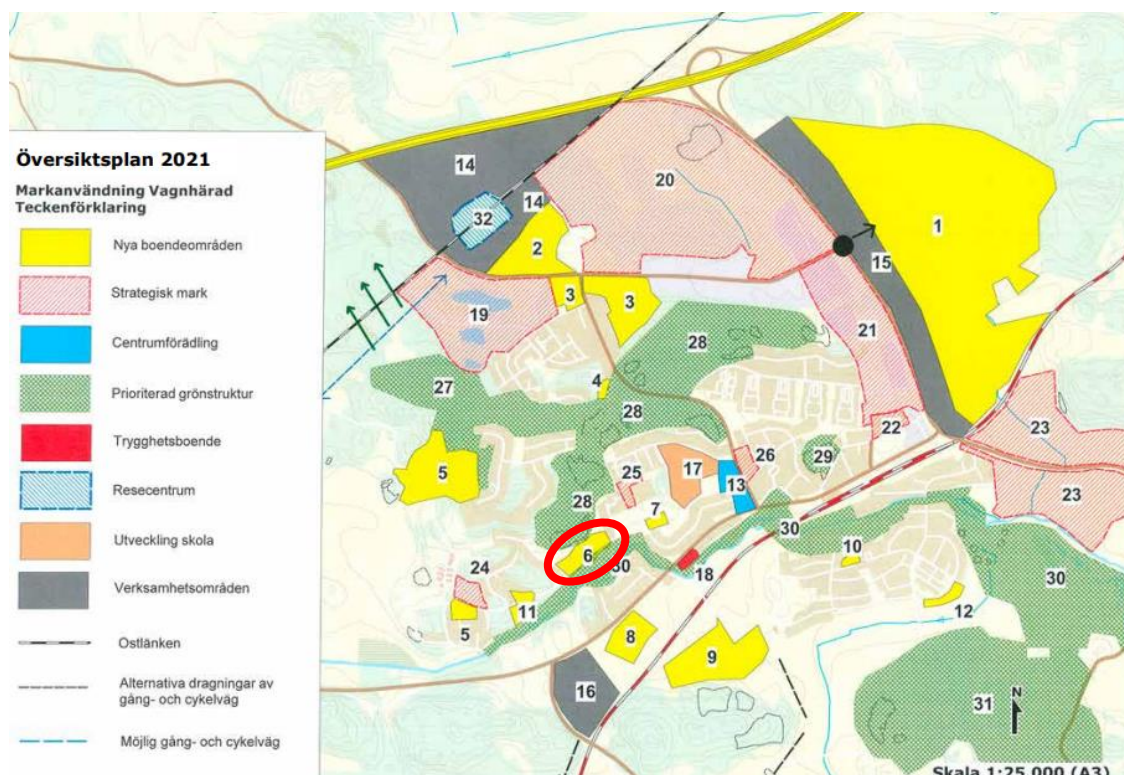
Översiktsplan

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

Området är centralt beläget i Vagnhärad med god tillgång till såväl kommersiell som offentlig service. För Vagnhärad som tätort skulle en sammanlänkning mellan de centrala och de västra delarna vara mycket positivt. Idag upplevs ytan som 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 utökat och går in i den prioriterade grönstrukturen som utgör en del av Lånestaheden. Syftet är enbart att planlägga detta som allmänplats och Natur och för att möjliggöra att kulturmiljön kan lyftas fram och tillgängliggöras bättre än idag.



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

Bostadsförsörjningsprogram 2021–2025

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

Trosa kommun räknar med en befolkningsökning på minst 1,5% per år. För att kunna uppnå den planerade tillväxten ska både kommunen och privata markägare genomföra exploatering, och kommunen ska säkra en marknad med många intresserade exploitörer. 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 högst en våning med 4,2 m i byggnadshöjd och rad- eller kedjehus i två våningar med högst 7,2 m i byggnadshöjd. Minsta tomtstorlek är 800 kvm och endast 1/5 av tomtens area får bebyggas.

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

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

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

Behovsbedömning

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

Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Detaljplanens genomförande berör riksintresset för Trosaåns dalgång men det bedöms inte påverkas negativt.

Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad i MKB-förordningens

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

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

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

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

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

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

Länsstyrelsen bedömer gällande kulturmiljö och fornlämningsområdet att ny bebyggelse kommer medföra skada på riksintressanta värden då befintliga utblickar mot Trosaån och sambanden mellan fornlämningsmiljöer delvis byggs bort. Länsstyrelsen förordar att kommunen tar fram en volym- och 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 löper stigar. Jordarterna består av övervägande glacial lera med svämsediment i åkanten i söder och en bergknalle i norr med sandig morän invid. Idag är stora delar av området gräsbevuxen naturmark med enstaka träd och en del ytor med slån.



På bilden är planområdet beläget väster om Centrumvägen.

Naturvärden

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller kända rödlistade arter.

Naturreseptatet Lånestaheden är placerat drygt 1 km nordost om planområdet. Naturreseptatet består av betade kalkrika hållmarker, hassellund och blandskogsmark med stort inslag av tall. Den östra delen som består av kalkrika hållmarken 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 karsthållmarker som är mycket ovanliga i länet samt omgivande silikatgräsmarker. I övrigt ska arten smalgrynsnäcka bevaras.

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

Planförslag:

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

tydligt på plankartan.



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

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Strandskydd

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



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



Trosaån är ett strandskyddat vattendrag.

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

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

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

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



Sörmlandsleden löper längs Trosaån.

Planförslag:

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

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

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

Planområdet är av strategisk betydelse för 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. Planförslaget syftar till att möjliggöra en tätare bebyggelse vilket Länsstyrelsen ofta lyft fram som lämpligt vid utbyggnad i strandnära områden i tätorter.

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

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

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
5. behöver tas in 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 in anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet kommer således att upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft för det område som på plankartan är markerat med [a1] och en administrativ gräns.

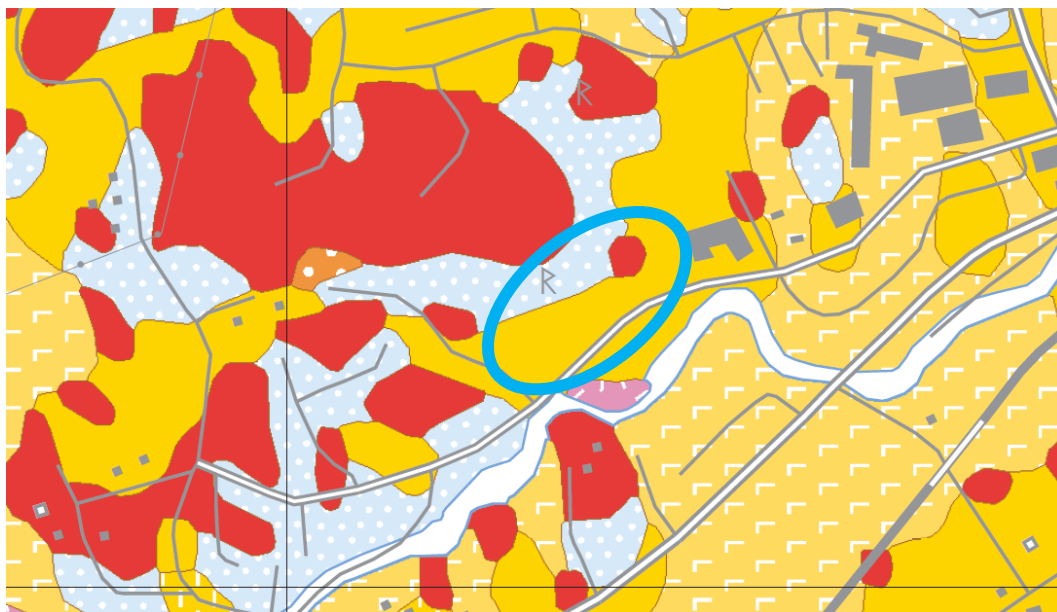
Planförslaget bevarar förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområdet utmed Trosaån och förändrar inte livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten. Föreslagen kvartersmark ligger inte i direkt anslutning till vattnet så att den kan hävdas påverka allmänhetens tillgång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

omgivande natur- samt strandområde är idag och kommer fortsättningsvis också vara allemansrättslig tillgänglig och goda livsvillkor för djur- och växtlivet kommer kunna bevaras. 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 insitut (SGI) genomförde år 1997 en översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena i Trosa kommun. De största mäktigheterna förekommer i regel närmast Trosaån. De största mäktigheterna ca 20 m lera och silt har uppmätts i Vagnhärad.

I samband med detaljpanelläggning har en geoteknisk utredning tagits fram (Sweco, 2022-09). 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. Säkerheten mot skred uppfyller inte kraven i enlighet med EN 1997-1 för annan mark belägen mellan vägen och Trosaån. Mark vid befintlig väg och exploateringsområdet är säkra och uppfyller kraven för nyexploatering. Utifrån den framtagna utredningen går det att konstatera att marken inom planområdet inte påverkas av området nedanför Centrumvägen. Dock pågår ytterligare kompletterande undersökningar inom området mellan Trosaån och Centrumvägen för att klargöra om behov av eroderingsskydd eller annan åtgärd på en del av sträckan. Vid granskningen kompletteras beskrivningen med resultatet från denna fördjupning.

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 10 kPa inom planerat exploateringsområde vilket innebär att marken som mest får fyllas med massor motsvarande strax över 0,5 m.

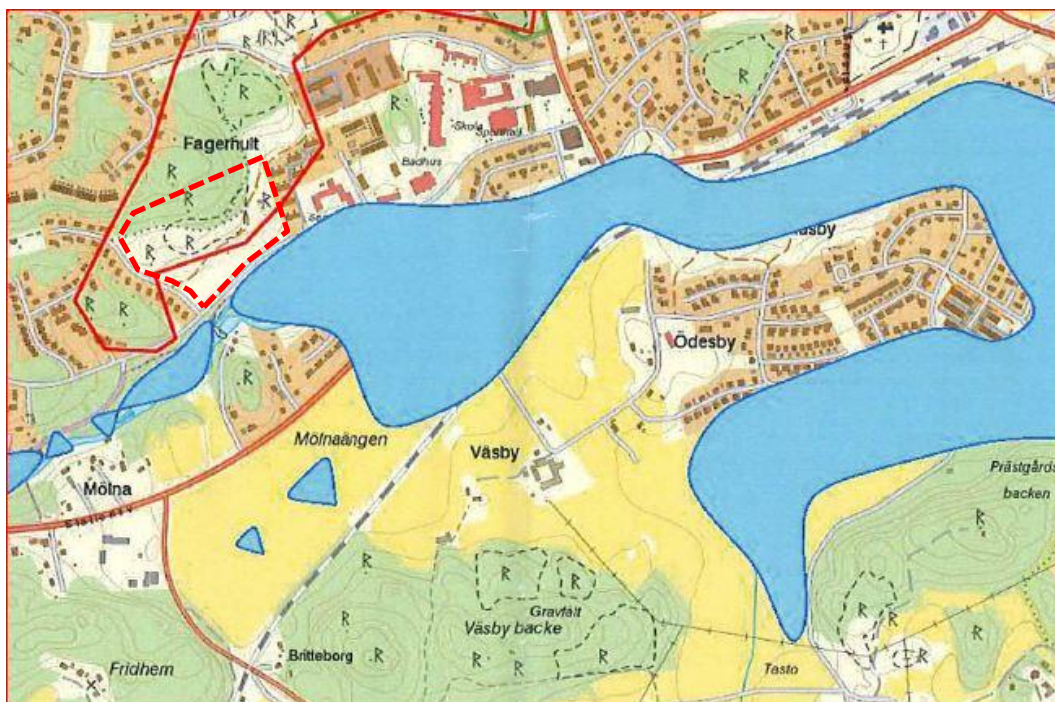
Slänter för VA-ledningar i leran bedöms kunna ställas i lutning 1:1 ner till max 2 meter. Risk för bottenuppträckning föreligger där lerlager underlagras av vattenförande friktionsjord, vilket kan förekomma i de högre delarna av området.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

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

Fornlämningarna visar på lång bebyggelsekontinuitet och stegvis kolonisation anpassad till landhöjningen, som också har styrt läget för de förhistoriska centrumbildningarna. Trosaåns dalgång intar en särställning genom att vara en betydande centralplats genom hela förhistorien, från bronsålder till senmedeltid. I området finns goda möjligheter att studera en centralortsbildning ur ett långtidsperspektiv genom många specifika och tydliga spår.



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

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

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

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

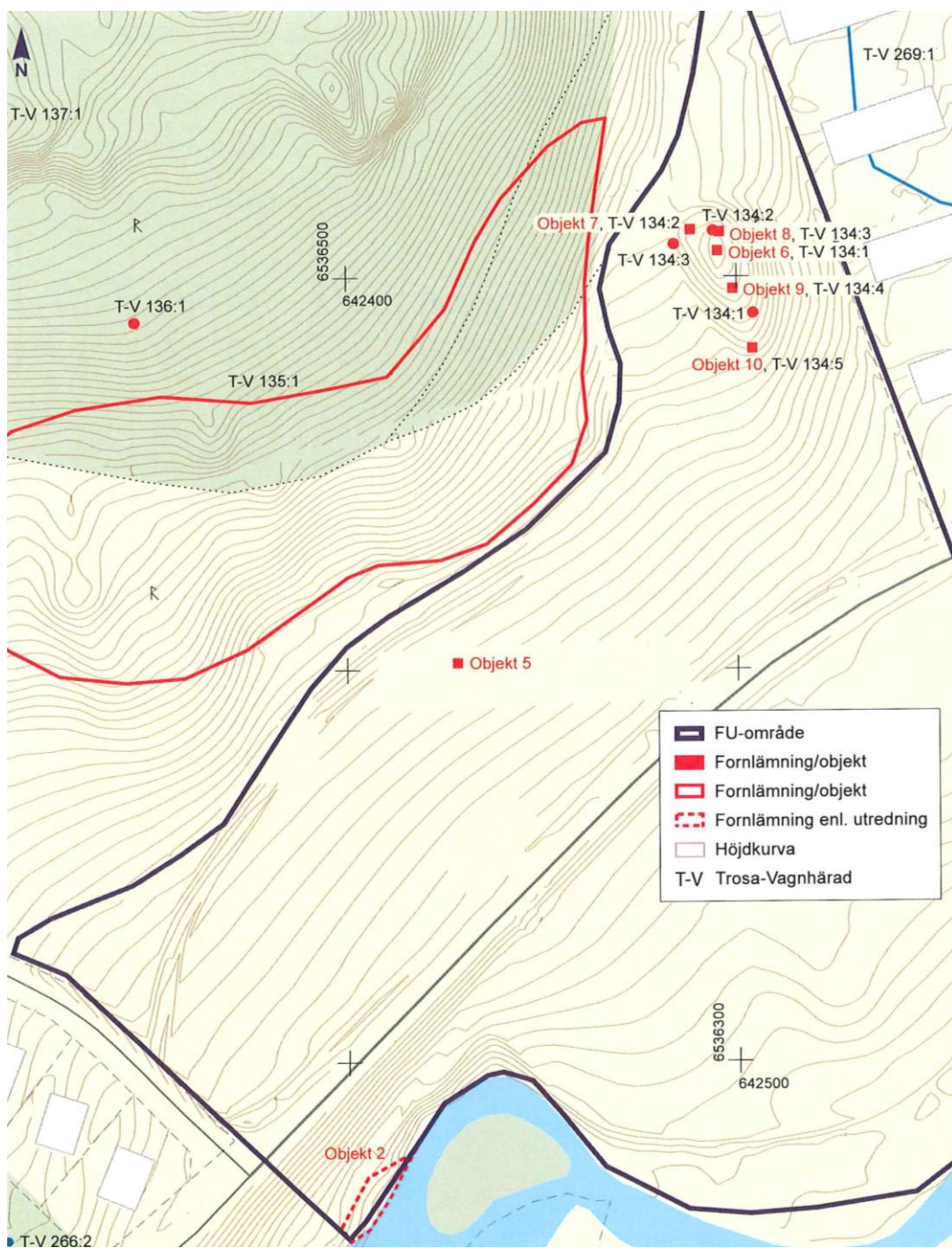
Fornlämningar

Området och närområdet utgörs av en rik fornlämningsmiljö med lämningar från brons- och järnålder i form av framförallt gravar och hällristningar. De flesta av fornlämningarna är placerade inom ett relativt samlat område norr om planområdet samt mellan de två planerade bostadsområdena. Detta är höjdmässigt distanserat från den tänkta bebyggelsen.

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

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

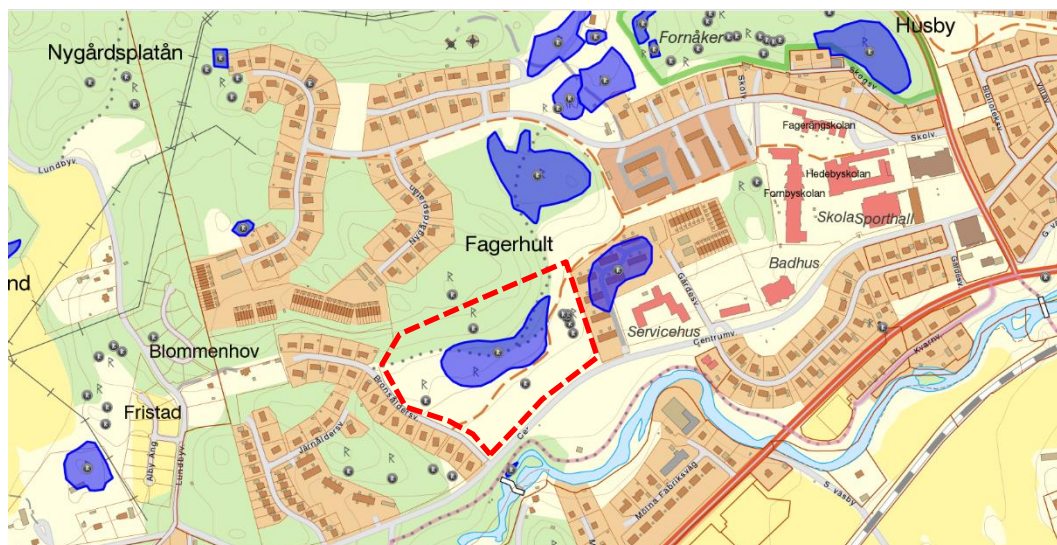
På uppdrag av Länsstyrelsen i Södermanlands län har Arkeologerna – Statens historiska museer, genomfört en arkeologisk utredning (rapport 2017:162) inom fastigheten Fagerhult 2:10 år 2017. Vid utredningen registrerades två nya objekt, en härd och en såglämning. De bedömdes som fornlämningar eftersom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



Resultat-karta med fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar (Arkeologerna – Statens historiska museer).

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

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



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

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

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

Planförslag:

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

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

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

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

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



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

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

Bebyggelseområden

Service

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

Planförslag:

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

Bebyggelse

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

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



Bebyggelse utmed Bronsåldersvägen och Stenåldersvägen.

Planförslag:

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

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



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

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



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

Bostadsbebyggelsen ska vara uppdelad på sex huskroppar vilka föreslås ges en varierad utformning med huvudsakligen träfasad där färgsättning huvudsakligen ska vara i jordartskulörer eller obehandlat 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.

Husen och bebyggelsegrupperna 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.

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

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

Planförslag:

Planen innebär att ett naturområde kommer tas i anspråk för bebyggelse. Det berörda området har inte stora natur- och rekreationsvärden, utan det är omgivande områden som innehåller större natur- och rekreationsvärden (NATUR). Exploatering enligt planförslaget bedöms dock inte påverka rekreationsvärdena 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 30 km/h. Utmed körbanans norra sida löper ett gång- och cykelstråk. Vägen är kantad av grönska och öppna diken sträcker sig mellan korsningen Gärdesvägen och Lundbyvägen.

Planförslag:

Planen föreslår att angöring sker från Centrumvägen och Bronsåldersvägen.

Gång- och cykelvägar

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



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

Planförslag:

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

Parkering

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

Planförslag:

Parkering ska lösas inom fastigheten för både radhus och flerbostadshus (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. Centrumvägen har en hastighetsbegränsning om 30 km/h och hade vid mätningen 2016 0% tung trafik.

Störningar

Radon

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

Förorenad mark

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

Buller

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

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

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

Planförslag:

Trafikbuller från tillkommande biltrafik bedöms inte alstra bullernivåer som kräver några speciella åtgärder. Under byggnation ska exploitören 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 Vagnhäradstätorten. Från Lundby norr om planområdet har kommunen successivt utfört stabiliseringsåtgärder för att säkerställa tätorten från att drabbas av ytterligare skred.

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

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



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

Teknisk försörjning

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

Dagvatten

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

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

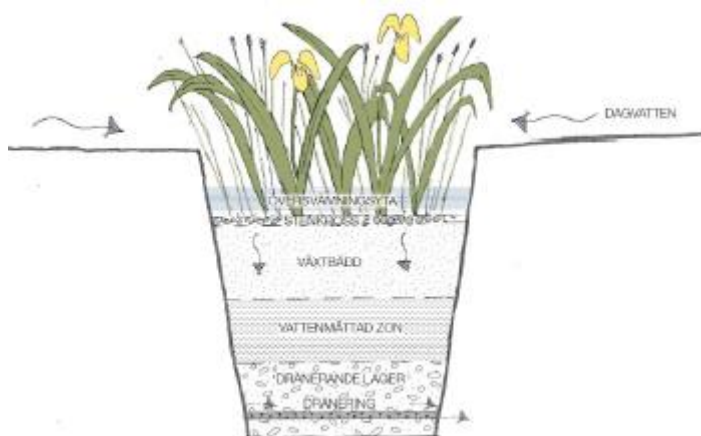


Ett dike löper längs gång- och cykelstråket.

Planförslag:

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

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



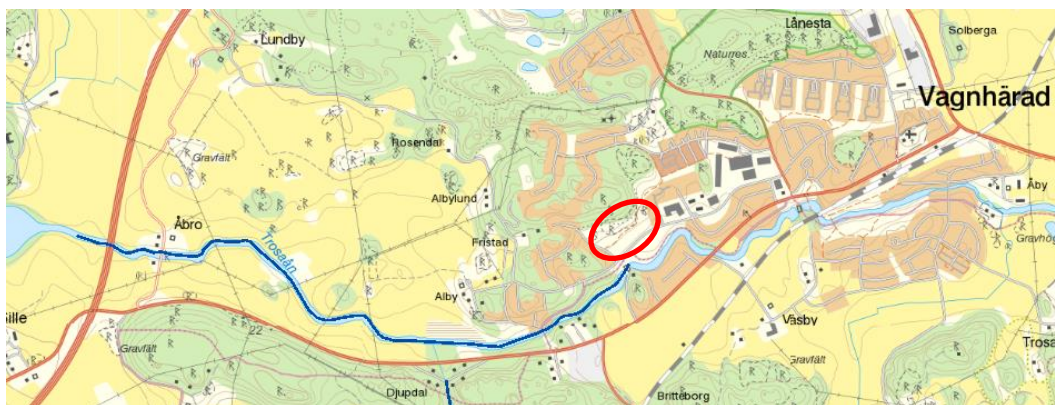
Principskiss för utformning av regnbädd (Norconsult 2022).

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

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

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

Markavvattning



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

Värme

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

El, tele och bredband

El-, tele och bredbandsledningar är anslutet till området.

Avfallshantering

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

Planförslag:

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

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

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

Riksintressen, kulturmiljö och fornlämningar

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

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

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ändrad lovplikt

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år efter planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden innebär att om planen ändras eller upphävs före genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla med dess byggrätter, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för byggrätter som går förlorade.

Tidplan

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

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

Vatten- och avlopp

Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna. Frågor som rör utbyggnad av vatten- och 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 framtagen dagvattenutredning och kommunens dagvattenpolicy. Inom planområdet finns möjlighet till fördröjning. Slutlig hantering av dagvatten avgörs i samband med genomförandet och ska godkännas av kommunens tekniska enhet.

Geoteknik

Planområdet är beläget inom ett område med besvärlig geoteknik. Inför samrådet har en geoteknisk utredning tagits fram som visar på att det inte föreligger någon risk för skred inom planområdet. Kommunen kommer dock inför granskningen att komplettera denna med fördjupade studier invid åstranden för att säkerställa om behov finns för erosionsskydd eller liknande. Vibrationer på intilliggande fastigheter ska beaktas i bygglovskedet samt att vibrationsmätare kan behöva placeras ut.

El

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

Tele

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet.

Fiber

Fibernät finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Bebyggelse på kvartersmark

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

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

Exploatören ska säkerställa det gångstråk som passerar över kvartersmark.

Genomförandeorganisation

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

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

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

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

Servitut

Inom området finns inga befintliga servitut.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Trosa kommun betalar framtagande av detaljplanen.

Gatukostnader

Kostnader för vägutbyggnad m.m. regleras i markanvisningsavtalet.

Vatten och avlopp

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

Avtal

Trosa kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med exploatör.

Geotekniska förhållanden

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

Fornlämningar

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

Maria Hjort, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Sarah Olsson, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Anna Lagerquist Sergel, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Trosa kommun

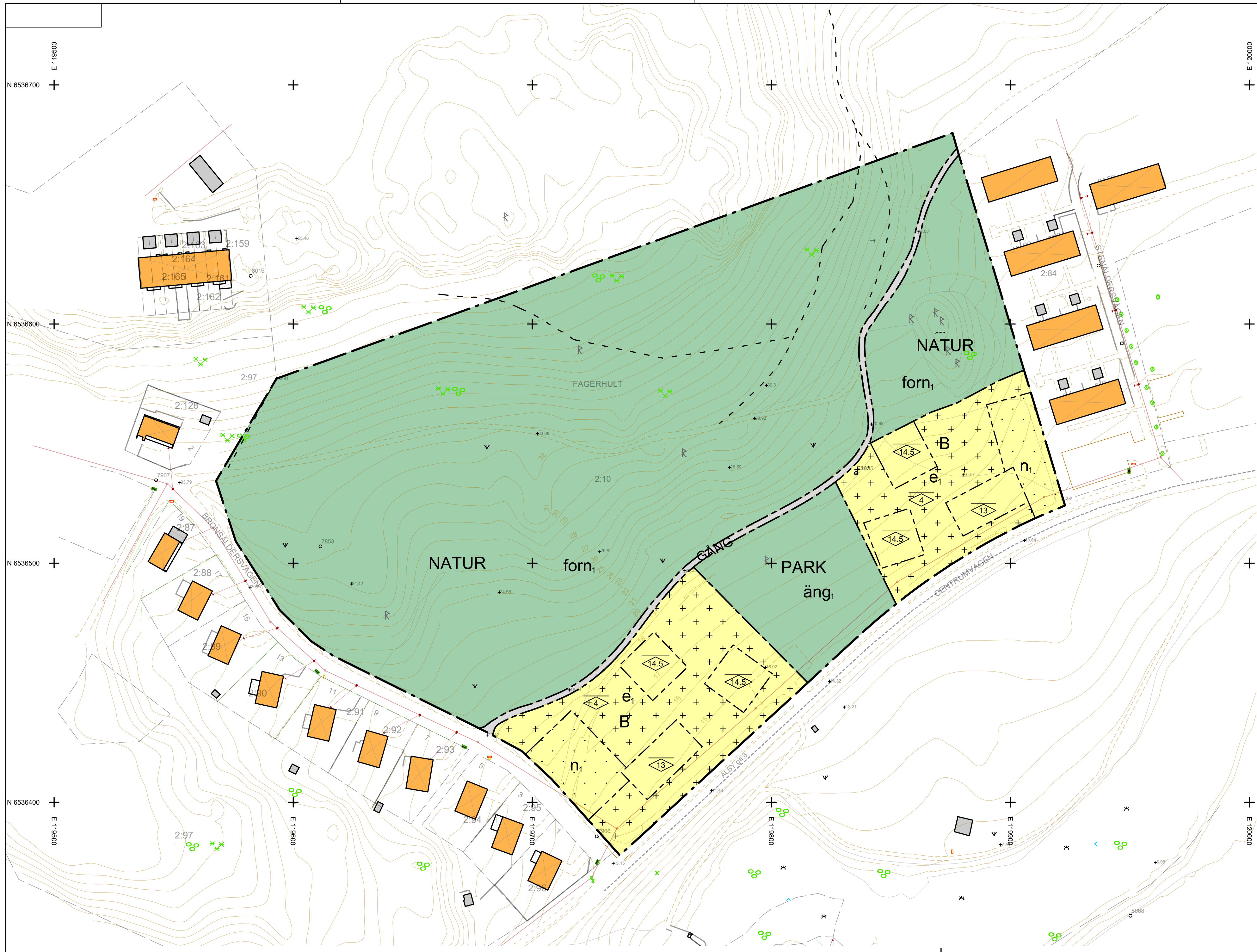
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

- GÅNG Gång- och cykelväg
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 nr 3 p.

- B Bostäder - i likhet med illustration

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats. 4 kap. 5 § 1 nr 2 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 fornlämningsområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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

- e₁, Inom egenskapsområdet tillåts uthus om totalt 80 kvm byggnadsarea, för respektive e₁-område. 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 § 1 nr 1 p.

Uthus ska placeras minst 4.5 meter från fasthetsgräns

Utformning. 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

- Tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak med en takvinkel mellan 14-45 grader
- Fasader ska huvudsakligen vara av trä. Färgsättning ska huvudsakligen vara i jordröskulörer 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 fornlämningsarna

Utförande. 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

- Nivåskillnader över 1 meter ska tas upp i sockel
- Stängsel/staket får inte uppföras mot Centrumvägen eller parkområde

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

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 12 § 1 nr 1 p.

- n₁, Parkering får anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

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

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft

Upplysningar

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

GRUNDKARTA till detaljplan för Centrumvägen, Vagnhärad

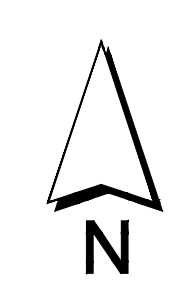
Trosa kommun Södermanlands län

Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- Fasthetsbeteckning
- 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



Till planen hör:	() Behovsbedömning	(x) Plankarta med bestämmelser
() Planprogram	(x) Miljökonsekvensbeskrivning	() Illustrationskarta
(x) Planbeskrivning	(x) Fastighetsförteckning	() Utåtande efter granskning
	() Samrådsredogörelse	
Detaljplan för		Samrådshandling
del av Fagerhult 2:10 Centrumvägen, Vagnhärad		Beslutsdatum Samråd
Trosa kommun, Södermanlands län		BN
Upprättad 2022-09-20		Granskning BN
Sarah Olsson, Norconsult AB Planarkitekt		Godkännande
Linda Axelsson Planchef		Antagande
		Laga kraft

**Detaljplan för Centrumvägen, del av
Fagerhult 2:10, Vagnhärad,
Trosa kommun**

Samrådsredogörelse
2022-11-03



Detaljplan för Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10,
Vagnhärad, Trosa kommun, dnr 2017/40

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-08-30 § 57 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10 på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2022-09-02. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2022-09-23 t o m 2022-10-14.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2022-09-22	Skanova, Telia Company AB	Ingen erinran
2	2022-09-26	Statkraft	Samtycker
3	2022-09-30	Region Sörmland	Ingen erinran
4	2022-10-04	Postnord	Synpunkter
5	2022-10-10	Trafikverket	Ingen erinran
6	2022-10-10	Naturskyddsföreningen Trosabygden	Synpunkter
7	2022-10-11	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Synpunkter
8	2022-10-12	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
9	2022-10-12	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter
10	2022-10-14	Länsstyrelsen Södermanlands län	Synpunkter
11	2022-11-01	Statens Geotekniska Institut	Synpunkter
12	2022-11-02	Länsstyrelsen Södermanlands län	Synpunkter

Synpunkter

4. Postnord

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

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

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

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

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

Bemötande:

Synpunkten vidarebefordras till exploatör inför kommande projektering.

6. Naturskyddsföreningen Trosabygden

Föreningen anser att den föreslagna bebyggelsen är fördelaktig ur stadsbyggnads-synpunkt, eftersom den innebär en förtätning av området nära Vagnhärads Torg med service och Vagnhärads station med kollektivtrafik. Detta bör reducera behovet av biltrafik på grund av utbyggnaden.

Med tanke på det stora behovet av elektisk kraft i regionen förordar vi utbyggnad med solceller på de tak som kan vara lämpliga härför. Lämpligen kan detta föreskrivas i exploateringsavtalet med exploatören.

Bemötande:

Det finns goda möjligheter att montera solceller på taken med tanke på områdets läge. Detaljplanen reglerar att tak ska utföras med plåt i en neutral färgsättning vilket också ger goda förutsättningar för solceller.

7. Sörmlandskustens Räddningstjänst

Sörmlandskustens räddningstjänst lämnar följande kommentarer:

– Räddningstjänstens insatstid, för den räddningsenhet som är snabbast på plats vid den aktuella fastigheten, överskrider 10 minuter men understiger 20 minuter.

Den FIP-enhet som finns i Vagnhärad når fastigheten inom 10 minuter, men har inte kapacitet eller utrustning att ensam hantera stegutrymning. Detta innebär att för friliggande flerbostadshus med byggnadsklass Br1 och verksamhetsklass 3 med högst tre våningsplan kan räddningstjänstens bärbara stegutrustning utgöra en alternativ utrymningsväg. Om räddningstjänstens stegutrustning ska utgöra alternativ utrymningsväg behöver avsnitt 5:323 samt 5:721 i BBR särskilt beaktas.

– Från övriga byggnader som byggs inom fastigheten och som inte uppfyller kriterier i punkten ovan behöver utrymning anordnas utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning.

– Närmaste transportled för farligt gods är enligt planbeskrivningen belägen mer än 180 m från planområdet, vilket överskrider länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd.

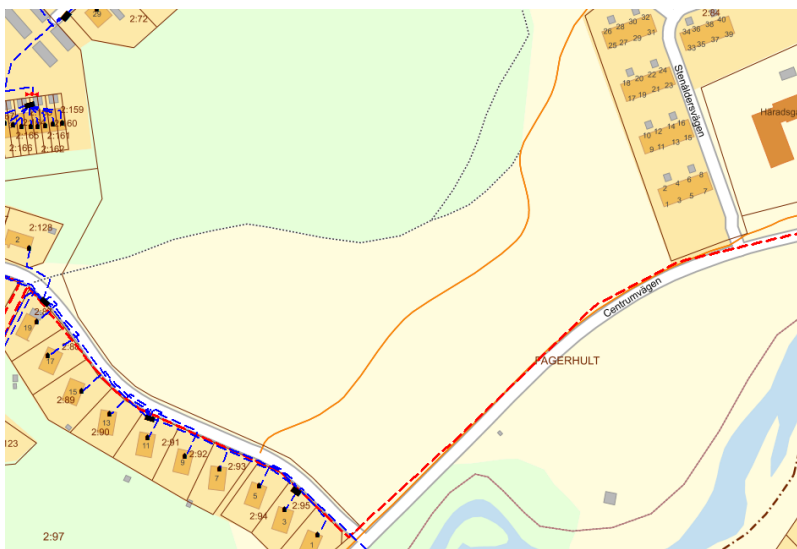
– Det finns tillgång till en brandpost i anslutning till nya bostäder inom den sydvästra delen av fastigheten och tillgången till brandvatten anses därför vara tillfredsställande där. Avståndet till brandpost från nya bostäder i den östra delen av fastigheten uppgår till ca 200 m. Avsnitt 2.6 i P114 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 närmsta brandpost.

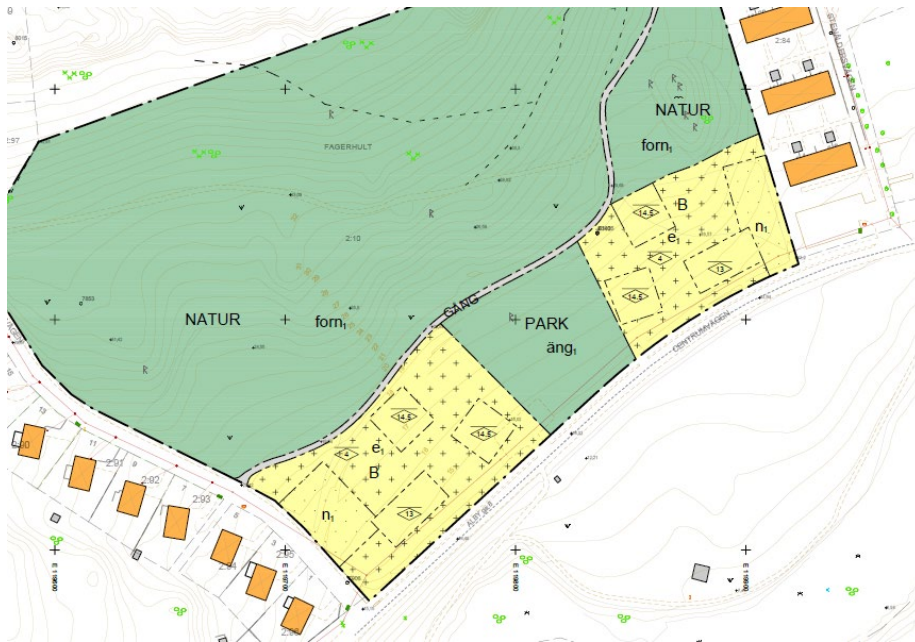
Bemötande:

Informationen rörande krav på utrymningsvägar vidarebefordras till exploatören inför kommande projektering.

8. 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, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.





Det finns behov av att förstärka elförsörjningen med en nätstation. I bifogat dokument föreslås placering av E-område. **Ytbehovet för varje E-område är initialt 10x10 m. Området kan minskas när det är klart vilken typ av station som kommer att användas. Någon byggnad eller brännbar byggnadsdel får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen.**

Enligt planhandlingarna finns det krav på gestaltningen inom planområdet. Vattenfall Eldistribution ställer upp fristående nätstationer i ett standardutförande där beställaren kan bestämma viss färg, struktur på betong samt takutformning (plant eller sadel). Om eventuella önskemål gällande nätstationens utformning finns utöver standardutförandet 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). Alternativet är att exkludera nätstationen gällande kraven på gestaltningen.

12 kV markkabeln ska mätas in för att säkerställa dess placering. Om den befinner sig inom kvartersmark önskas att ett U-område läggs till alternativt flytta på den.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan kabelflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. <https://www.vattenfalleldistribution.se/kundservice/> - Arbete nära ledning – Flytta ledning eller stolpe - ...
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020–82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se

- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- 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.

Admin: Bilaga 1 – Förslag på placering av e-område finns i akt

Bilaga 2 – Presentationer Nätstationer (finns digitalt att ta del av vid efterfrågan)

Bemötande:

Inför granskningen ses Vattenfalls önskemål över och planhandlingen uppdateras utifrån yttrandet.

9. Fastighetsägare, fastighet X

Samhällsbyggnadskontoret

Samråd av detaljplan för Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10

Dnr: SBN2017/40 Datum 2022-09-15

Synpunkter.

Förslag till detaljplan för Centrumvägen, del av Fagerhult 2:10, Vagnhärad, Trosa kommun.

Sidan 4, Planens syfte och huvuddrag. Stycke 3 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: Genom att Trosa kommun troligen medvetet 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 där också Länsstyrelsen Sörmlands län delgivit Trosa kommun flera skötselplaner, den senaste daterad 2020-10-01, medföljer som bilaga samt många kontakter med olika ansvariga Gatu o parkingenjörer i Trosa kommun, exempel se bilaga från 2014.

Alltså hölls Vagnhärad ihop på ett naturligt sätt från Gärdesvägen till Stenåldersvägen med ett parkliknande fornminnes område och väl synliga bebyggelsen på Bronsåldersvägen.

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.

Kommunala ställningstaganden.

Sidan 5. Översiktsplan stycke 2.

Synpunkter: Orsaken till ödslighet och otrygghet, se ovan. Säkra gång och cykelförbindelser finns redan. Att bebygga området kan inte vara kravet för en utglesning av igenvuxen växtlighet, se ovan.

Program för planområdet.

Sidan 7. "Detaljplanen har det inte föregåtts av planprogram."

Synpunkter: Kan upplevas som lite otydligt.

Behovsbedömning.

Sidan 8. Stycke 2.

"Länsstyrelsen bedömer osv"

Synpunkter: När och hur kommer detta att ske?

Sidan 8. Stycke 3.

"Först när en sådan osv"

Synpunkter: När kommer detta att ske?

Sidan 8. Stycke 6.

"Planområdet ligger inom osv"

Synpunkter: Har detta genomförts?

Förutsättningar och förändringar.

Natur

Mark och vegetation

Synpunkter: Parkeringsytan som också används som snötipp. Var kommer ny parkering att placeras för besökare till scenen. Var kommer ny parkering placeras för kanotister. Var kommer yta för snötipp placeras.

"Genom den del som är tänkt att bebyggas löper stigar"

Synpunkter: Var är dessa stigar? Mig veterligt finns bara en stig, som används av i första hand hundägare, som ansluter från parkeringen på Stenåldersvägen och vidare upp till gångvägen Bronsåldersvägen – Skolvägen. En gång i tiden klipptes den av den tidigare ansvarige gräsklipparföretaget. Dagens gräsklipparföretag utför inte detta.

Planförslag sidan 12

Näst sista stycket.

"Även på allmän platsmark osv"

Synpunkter: Vad är det för väg och parkering som avses?

Sidan 13. Styck 1 och 2.

Synpunkter: Förtätning och strategisk betydelse. Vagnhärad har genom åren

utvecklat punktvis bebyggelser ex. Fänsåker, Bo i By, Stenåldersvägen, Skolvägen, Gärdesvägen, Nygårds platå och på senare tid Väsby, Mölna, Alby som alla är bra avgränsade områden och som tagit stor hänsyn till grönområden och fornlämningar. Att påstå att planområdet är av strategisk betydelse för Vagnhärads tätort genom detta förtättningsprojekt är missvisande. Tvärtom, att bevara ett öppet och väl skött bevarat område mellan Stenåldersvägen och Bronsåldersvägen med en mycket historisk bakgrund höjer antagligen Vagnhärads attraktion. Boende i Alby och dess utveckling anser säkert inte att tätorten tar slut vid Stenåldersvägen.

Sidan 15. Stycke 1.

Synpunkter: När är den kompletterande undersökningen genomförd?

Planförslag

Sidan 19. Stycke 2.

Synpunkter: Se tidigare kommentarer och bilagor.

Planförslag

Sidan 20. Stycke 2.

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.

Sidan 22. Stycke 1.

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. Ingen byggnadsarea är specificerad vilket uthusen däremot har angivits. Byggnads area på husen är av stor betydelse kopplat till cirka 46 bostäder. När huset vid Vagnhärads torg byggdes vann en arkitekt tävlingen som titulerades(tror jag) "Till minne av björkar" som sen ersattes med befintligt hus utan nytt samråd. Anledningen angavs att förändringen var smärre förändring inom detaljplanen. Eftersom byggnads area inte anges kan bebyggelsen storlek kraftigt förändras utan nytt samråd. Ett krav är att byggnadsarean anges i detaljplanen.

Sidan 22. Stycke 2.

Synpunkter: Tak på huvudbyggnad ska vara av plåt. Krav på solceller föreligger inte vilket är förvånansvärt eftersom Trosa kommun generellt strävar efter ökad solcellsinstallation.

Bilvägar och angöring

Sidan 26. Stycke 1.

Synpunkter: Hastighetsbegränsningen 30 km/h upphör vid Stenåldersvägen och övergår till 40 km/h fram till Alby. Bronsåldersvägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h likväl som Järnåldersvägen. Är avsikten att hela Centrumvägen ska få ny hastighetsbegränsning till 30 km/h.

Sidan 26.

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.

Parkering

Sidan 27.

Synpunkter: Se tidigare kommentar under rubriken "Mark och vegetation".

Trafikflöden och prognos.

Sidan 28.

Synpunkter: Jag har tidigare i mina synpunkter informerat om att 30 km/h övergår till 40 km/h vid Stenåldersvägen fram till Alby. Att tung trafik 2016 var 0 % är ovidkommande eftersom det dagligen idag åker tunga transporter på Centrumvägen samt att man frekvent använder den angivna parkeringsytan som omlastningspunkt. Med en tätare bebyggelse i Albyområdet genererar också flera tunga transporter på Centrumvägen.

Inverkan på miljön

Sidan 32. Riksintressen, kulturmiljö och fornlämningar.

Synpunkter: Sista raden på sidan 32, " Idag är dock fornlämningarna osv" ska det framgå att det är Trosa kommun som underlåtit att underhålla området och tillåtit området att växa igen. Se också tidigare synpunkter angående uteblivet underhåll.

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 kommuninnevånarna att detta är ett nytt fenomen.

Fastighetsrättsliga frågor

Sidan 36.

Synpunkter: Vilken form av fastighetsbildning avses?

Fornlämningar

Sidan 36.

Synpunkter: Vem är ansvarig för denna bevakning?

Avslutningsvis

Vi ser fram emot en slutlig lösning där hänsyn tas till ett njutbart perspektiv både från Centrumvägen och Bronsåldersvägen. Anpassad nybyggnation som verkligen bekräftar sammanbindningen från Stenåldersvägen till en väl synlig byggnation av Bronsåldersvägen och dess mycket fint placerade hus.

Admin: Bilagor: Länsstyrelsen - Skötselplan för område med fornlämningar vid

Centrumvägen samt e-postkonversation med Tekniska kontoret finna i akt.

Bemötande:

Området har skötts i enlighet med en tidigare skötselplan som Länsstyrelsen tagit fram. Under år 2020 har en ny skötselplan tagits fram i samverkan mellan kommunens parkingenjör och Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Den syftar till att synliggöra området för boende, skolorna och besökare på ett bättre sätt än tidigare. Insatserna ska göra att fornlämningsmiljöerna blir en plats som stimulerar till natur- och kulturupplevelser. Trosa kommun har haft ett mycket bra samarbete med Länsstyrelsen i denna fråga och har ett gemensamt mål för att stärka och lyfta fram miljön.

Genom att planlägga och bebygga aktuellt planområde byggs en viktig länk i Vagnhärad som får tätorten att bättre hänga ihop. Ur ett samhällsbyggnadsperspektiv har aktuellt planförslag stor betydelse för tätortens utveckling.

Eftersom planområdet är tydligt beskrivet i översiktsplanen behövs inget planprogram tas fram inför detaljplaneprocessen. Detta görs sällan i Trosa kommun eftersom översiktsplanen är tydlig i beskrivningen av föreslagna utbyggnadsområden. I de fall ett område inte finns med i översiktsplanen eller förfrågan skiljer sig åt från beskrivningen i översiktsplanen gör kommunen inledningsvis ett planprogram. Detta är dock ganska ovanligt i Trosa kommun eftersom översiktsplanen ges stor vikt i bedömningen vid prövning om detaljplan.

Trosa kommun har sedan planuppdraget gavs 2017 haft en nära dialog med Länsstyrelsens kultur- och planenhet i syfte att anpassa planförslaget till fornlämningsområdet och riksintresset för Trosaåns dalgång. Utifrån den dialogen samt formella råd har planförslaget anpassats för att vara förenligt med gällande kulturmiljöintressen. Texten som svaranden hänvisar till utgör ett referat av Länsstyrelsens yttrande rörande kommunens behovsbedömning.

Området söder om Centrumvägen har utretts för att kunna utvecklas till en central parkmiljö för Vagnhärad's tätort. En del i det är att skapa parkeringsplatser för besökare. Scenparken utgör en del av Alliansens valmanifest och ska genomföras under kommande mandatperiod. Genom området finns några stigar och planförslaget redovisar möjligheter att även i framtiden kunna röra sig genom planområdet på den öppna marken.

Stycket redovisar de delar av området där strandskydd råder och att kommunen genom detaljplanen avser häva strandskyddet för vissa delar.

Vagnhärad's utveckling är dels präglad av de många omfattande fornlämningsområden som finns samt av framförallt 1960- och 70-talens planeringsidéer där nya bostäder växte upp i förhållandevis perifera lägen som sedan knöts ihop av ett vägnät. Trosa kommun har sedan lång tid tillbaka arbetat utifrån strategin att stärka viktiga kollektivtrafikstråk samt att förtäta i befintliga tätorter. Att förtäta är ett bra sätt att skapa nya bostäder och samtidigt bättre utnyttja befintlig infrastruktur och undvika en utglesning som ofta leder till ett ökat bilberoende och därmed också större miljöpåverkan. Genom att bygga ut Centrumvägen länkas Vagnhärad ihop och kulturmiljö, boende och rekreation i den upprustade parken blir en kvalitativ utveckling av Vagnhärad som kommer fler till gagn än enbart boende inom området eller dess närhet.

Resultatet från den kompletterande geotekniska utredningen kommer att redovisas i kommande granskningshandling.

Mycket arbete har lagts på en lämplig placering av de nya husen i förhållande till fornlämningsområdet och Trosaån samt till intilliggande bostadsfastigheter. De högre flerfamiljshusen i det västra kvarteret är liksom i det östra placerade in mot den öppna marken och området mot Bronsåldersvägen är planlagd som parkering för att skapa en distans till de nya husen. Den bebyggelse som ligger närmast befintliga hus på Bronsåldersvägen är en länga med radhus. Avståndet från Bronsåldersvägens östra kant till ytan för det närmsta flerfamiljshuset är ca 50 m.

Planförslaget är start styrt av det vinnande förslaget i markanvisningstävlingen. Byggrätten, dvs byggnadsarean, är reglerad genom rutorna med byggbar mark och därmed begränsad av plusmarken som endast får bebyggas med uthus som maximalt får vara fyra meter höga. Flerbostadshusen kopplar an till bebyggelsen i området och är en naturlig utveckling från centrala Vagnhärad. såväl Häradsgården som Safiren samt det nyligen utbyggda området vid Fagerhult 2:222 är högre byggnader som är omgivna av lägre bostadshus i såväl småhus som radhus. Höjden har anpassats utifrån husens gestaltning men också med hänsyn till fornlämningsområdet ovanför bostadskvarteren. Vid byggnationen av det västra kvarteret utmed Vagnhärad's torg reviderades detaljplanen i enlighet med Plan- och bygglagens bestämmelser.

Detaljplanen reglerar att byggnader ska ha plåttak vilket möjliggör solceller. Det finns goda möjligheter att montera solceller förutsatt att de inte påverkar intilliggande fornlämningsområde eller riksintresset.

Skrivningen kring hastighetsbegränsningen ses över inför granskningen. Det kan mycket väl bli en förändring av hastigheten på Centrumvägen i framtiden men det är inte något som regleras i detaljplanen.

Detaljplanen reglerar inte Bronsåldersvägen utan den regleras i P72-11. Vägområdet är generöst tilltaget och skulle behov uppstå för ytterligare anpassning av korsningen kan detta göras inom ramen för befintlig detaljplan.

Just nu pågår utbyggnad av vägar och teknisk infrastruktur för området Alby etapp 2 vilket säkert kan förklara en mängd av dessa transporter. I takt med att det området blir utbyggt kommer andelen tunga transporter med stor sannolikhet att minska.

I beskrivningen om planens genomförande ska det framgå vem som är huvudman för planens allmänna platser samt hur dessa ytor ska skötas. Eftersom Naturområdet norr om bebyggelsen är ett fornlämningsområde är dialogen med Länsstyrelsen mycket viktig för en god skötsel i framtiden.

När detaljplanen vunnit lagakraft kommer kommunen att sälja de områden som är planlagda som kvartersmark med bostadsändamål. Dessa ytor behöver då fastighetsbildas vilket sker via Lantmäteriet.

Exploatör eller entreprenör som under byggnation påträffar misstänkta fornlämningar är enligt Kulturmiljölagen skyldig att anmäla detta till Länsstyrelsen. Sker inte detta kan Länsstyrelsen göra en åtalsanmälan i enlighet med gällande lagstiftning.

10. Länsstyrelsen Södermanlands län

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsens bedömning avseende bebyggelsens lämplighet med hänsyn till geotekniska säkerhetsfrågor kommer att lämnas snarast möjligt efter det att Statens geotekniska institut har yttrat sig. Begäran om samråd skickades 2022-10-12 till Statens geotekniska institut.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende strandskydd, hälsa eller säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Miljö kvalitetsnormer – vatten

Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, grund- och ytvatten så att miljö kvalitetsnormerna för vatten försämras.

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen har tagit fram en dagvattenutredning och förutsätter att utredningen ligger till grund när lämpliga dagvattenåtgärder väljs. Det är av stor vikt att det i detaljplanen anges vem som är ansvarig för skötsel av de valda dagvattenåtgärderna, så att deras funktioner upprätthålls över tid.

Plankartan behöver kompletteras med planbestämmelser som säkerställer dikenas placering, samt reglerar höjdsättningen av marken och byggnaderna, så att inte oönskade platser översvämmas inom planområdet.

Strandskydd

Det strandskyddade området som Länsstyrelsen får fram via länsstyrelsens WebbGIS skiljer sig markant ifrån kommunens redovisade område i planbeskrivningen. Nedan redovisas med gult det strandskyddade område som innebär att hela den sydvästra kvartersmarken omfattas av det generella strandskyddet. Detta behöver förtydligas innan detaljplanen antas.



Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder inom 100 meter från Trosaån. Att upphäva strandskyddet genom planbestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Upphävande av strandskydd får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark som anges i planförslaget är att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen (7 kap. 18 c § 2 miljöbalken) och att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § 5 miljöbalken).

Länsstyrelsen anser att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § 2 miljöbalken inte är tillämpligt för att upphäva strandskyddet inom planområdet. För att det angivna särskilda skälet ska vara tillämpligt ska vägen ha en så avskiljande effekt att den aktuella platsen som upphävandet avser saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv (jfr prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Enligt praxis innebär detta att vägen, för att betraktas som avskiljande, måste vara sådan att allmänheten typiskt sett avstår från att passera över den (MÖD:s dom mål nr M 10315-16). Länsstyrelsen konstaterar att aktuell väg är en mindre väg utan mittlinje, av endast lokal betydelse. Länsstyrelsen bedömer att den aktuella vägen inte är en sådan väg som allmänheten typiskt sett avstår från att passera över. Sammantaget anser därmed Länsstyrelsen att vägen till sin karaktär och omfattning inte har en sådan avskiljande effekt som avses i 7 kap. 18 c § 2 miljöbalken.

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

Länsstyrelsen saknar särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för den del av gång- och cykelvägen som ligger inom strandskyddat område.

Länsstyrelsen påminner kommunen om att kompletterande anläggningar, exempelvis gångstråk och allmänna anläggningar inom områden som omfattas av det generella strandskyddet kräver strandskyddsdispens.

Redaktionella synpunkter – planbestämmelse och administrativ gräns

I planbeskrivningen på sidan 13 nämner kommunen att strandskyddet kommer att upphävas för det område som på plankartan är markerat med planbestämmelsen a1 och en administrativ gräns. Länsstyrelsen kan inte återfinna vare sig planbestämmelsen a1 eller en administrativ gräns på plankartan. Innan detaljplanen antas behöver detta redigeras.

Hälsa och säkerhet - buller

Då planen avser bostäder ska detaljplanen innehålla en redovisning av beräknade omgivningsbuller, i enlighet med 4 kap 33a § plan- och bygglagen (2010:900).

Redovisningen ska avse beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid eventuell uteplats i anslutning till byggnad. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses obehövt, vilket i sådana fall ska motiveras.

Länsstyrelsen efterfrågar det underlag som ligger till grund för kommunens bedömning. I planbeskrivningen under rubriken "Buller" skriver kommunen att "/.../ bullerpåverkan för planerade bostäder bedöms som mycket liten". Innan detaljplanen antas behöver planhandlingarna kompletteras avseende redovisningen av beräknade omgivningsbuller.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsens synpunkter från undersökningssamrådet (2018-03-07) kvarstår. Länsstyrelsen bedömer att det kan finnas förutsättningar för höga naturvärden inom planområdet; både inom föreslagen allmän plats och kvartermark. Länsstyrelsen står fast vid att kommunen behöver ta fram en naturvärdesinventering, med ekosystemtjänstanalys och påvisade eventuella springskorridorer för grön infrastruktur. I planhandlingarna behöver kommunen tydliggöra hur naturvärden ska bevaras och utvecklas.

Länsstyrelsen upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning – Kulturmiljölagen (1988:950), KML

Lånstaheden med Fagerhultsområdet hyser ett av länets mest värdefulla områden med fornlämningar från brons- och järnålder i en miljö där närheten till Trosa å har grundläggande pedagogisk betydelse. Länsstyrelsen anser att det är informativt och kreativt att kommunen har infört planbestämmelsen "forn₁ – Inom naturmarken tillåts åtgärder i syfte att tillgängliggöra fornlämningsområdet" på plankartan, och det är bra att kommunen har använt en grundkarta som har R-markeringar. Länsstyrelsen anser dock att planbestämmelsen for₁ bör förtydligas, se nedan.

Den föreslagna markanvändningen NATUR på plankartan riskerar att skada fornlämningarna eftersom det är tillåtet att anlägga bland annat motionsslingor, gång- och cykelvägar, utrymmen för omhändertagande av dagvatten på naturmark. Detta är inte förenligt med Kulturmiljölagen (1988:950). Länsstyrelsen anser därför att markanvändningen NATUR behöver kompletteras med en planbestämmelse om att marklov krävs för alla typer av grävning, schaktning och övertäckande.

För att de nya och tidigare bosatta i området ska se den rika fornlämningsmiljön som en tillgång och respektera denna, ska området med markanvändningen NATUR enligt överenskommelse mellan Länsstyrelsen och kommunen vårdas enligt skötselplanen. Skötselplanen, som Länsstyrelsen tar fram kommer att skickas till kommunen senast 2022-11-01. Skötselplanen bör knytas till exploateringsavtalet.

Länsstyrelsen anser också att fornlämningsområdet med stensättningen L1982:8304 med flera i planområdets östra del, riskerar att skadas av markanvändningen B – Bostäder och markanvändningen NATUR. Fornlämningsområdet ska därför skyddas med en 10 meter skyddszon och en planbestämmelse om att marklov krävs för alla typer av grävning, schaktning och övertäckande.

Länsstyrelsen avser att fatta beslut om tillstånd med villkor enligt 2 kap. 12 och 13 §§ kulturmiljölagen till genomförande av detaljplanen. Tillståndet gäller under

förutsättning att villkoren att säkra fornlämningarna följs. Beslutet bör komplettera planens antagandehandlingar.

Slutligen vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen om att kapitlet om kulturmiljö och arkeologi i planbeskrivningen innehåller ett flertal formaliafel. Kontakta Länsstyrelsen om intresse finns av att ta del av länsstyrelsens anteckningar och kommentarer.

Övrigt – redaktionella synpunkter

I planbeskrivningen under rubriken "Bakgrund" skriver kommunen "Kommunen har därefter genomfört en arkeologisk utredning och några nya fynd har inte gjorts. 2018 genomfördes en arkeologisk utredning där två nya objekt registrerades och bedömdes vara fornlämningar". Meningarna är motsägelsefulla och behöver förtydligas.

Planbestämmelse – ändrad lovplikt

I planbeskrivningen under rubriken "Ändrad lovplikt" skriver kommunen "Marklov krävs för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter". Länsstyrelsen kan inte återfinna en planbestämmelse om ändrad lovplikt på plankartan. Inför antagandet behöver detta förtydligas.

Planbestämmelse – typ av bebyggelse

Om syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus kan plankartan med fördel kompletteras med en planbestämmelse om att endast radhus och flerbostadshus tillåts.

Redaktionell synpunkt

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att den tredje meningen första stycket under rubriken "Strandskydd - Planförslag" på sidan 12 i planbeskrivningen inte överensstämmer med plankartan.

Bemötande:

Plankartan kompletteras med en bestämmelse som säkerställer en kontinuerlig avrinning i enlighet med framtagna dagvattenutredning och Tekniska enhetens anvisningar. Nödvändiga diken som krävs ryms inom område för allmänplats - Väg i befintlig detaljplan P76-19.

Redovisat område som berörs av strandskydd är redovisat utifrån avstånd till Trosaåns strand. Kartorna skiljer sig visserligen åt men kanske inte markant annorlunda områden. Ytan som redovisas i planbeskrivningen är inmätt utifrån de faktiska förhållandena på platsen med den nyligen framtagna grundkartan som underlag. En risk med mer generella kartor är att de ofta är schematiskt framtagna utan att mäta de faktiska förhållandena med en aktuell grundkarta med inmätt strandlinje som underlag. Den, i planbeskrivningen redovisade kartan, utgår ifrån befintlig strandlinje och redovisar en zon om 100 m. Trosa kommun och Länsstyrelsen har i tidigare sammanhang fört en dialog om vilket underlag som gäller vid bedömning av strandskyddat område, generella Webb-GIS kartor eller inmätning utifrån verklig strandlinje. Dialogen har resulterat i slutsatsen att det alltid är de verkliga förhållandena som avgör vilket område som omfattas av strandskydd.

Trosa kommun delar inte Länsstyrelsen uppfattning att det saknas skäl för att häva strandskydd inom planområdet för de båda bostadskvarteren. Planförslaget påverkar på intet sätt den fria passagen mellan planområdet och Trosaån eller den

Allemansrättsliga tillgängligheten. Inom planområdet finns heller inte några naturvärden som lagstiftningen avser att skydda. På bostadsmarknaden i Stockholmsregionen, inom vilken Trosa kommun ingår, liksom i Trosa kommun råder stor brist på bostäder. Intresset att möjliggöra nya bostäder är mycket stort nationellt och benämns ofta som ett eget riksintresse. Trosa kommun har i avtal med staten genom Sverigeförhandlingen åtagit sig att bygga 1.700 bostäder t o m 2035 i syfte att stärka resandeunderlaget för Ostlänken. Liknande avtal har träffats med samtliga kommuner utmed Ostlänkens sträckning samt även utmed det planerade höghastighetsnätet i syfte att stärka stationsorterna. Detaljplanen för Centrumvägen är ett mycket viktigt objekt inom ramen för den överenskommelsen. Genom att förtäta centrala Vagnhärad och bygga bostäder inom cykelavstånd till Vagnhärad's framtida resecentrum samt i kollektivtrafik- och servicenära läge är hållbart på lång sikt utifrån väldigt många perspektiv.

Arbetet med aktuell detaljplan har pågått sedan 2017. Trosa kommun har under hela tiden haft ett nära samråd med Länsstyrelsen inte minst rörande den mycket speciella och känsliga kulturmiljön men också i fråga om exempelvis strandskydd. I tidiga diskussioner har strandskyddets påverkan på planområdet tagits upp och Länsstyrelsen har vid dessa möten påtalat möjligheten att häva strandskyddet för de delar där så behövs både i de västra och östra delarna särskilt om bostäder ges en tät struktur och gärna i flerfamiljshus. Planområdet har utformats för att dels ta hänsyn till kulturmiljön på platsen, för att skapa ett kvalitativt bostadsområde samt ta hänsyn till andra intressen varav strandskydd är ett. Länsstyrelsens tidiga råd har vägt mycket tungt i detta arbete särskilt med inriktning på utformning och placering samt täthet och typ av bostäder.

Centrumvägen som utgör en naturlig gräns mot Trosaån är belägen mellan 30 och 130 m från åstranden. Detta område är planlagt som Fritidsområde samt Park eller Plantering. Området direkt söder om är en öppen gräsmatteyta som klipps regelbundet och utmed Trosaån går ett allmänt gångstråk som hör till en rundslinga som går genom hela tätorten. Enda bebyggelsen är en scen samt en allmän toalett med tillhörande parkering. I den västra delen ansluter den öppna marken till ett mer lövskogsbevuxet stråk mot Alby bro som utgör ett mycket populärt gångstråk. Planförslaget påverkar inte på något sätt allmänhetens eller för den delen djurs tillgänglighet till Trosaån eller de grönområden som omger planområdet. Det finns inga kända naturvärden på platsen och karaktären på den växtlighet som finns inom planområdet samt söder om, vilket inte ingår i aktuell detaljplan, är klippta gräsmattor med inslag av träd och buskar samt gräsbevuxen mark med en större grusad parkering/snötipp som klipps regelbundet i enlighet med framtagen skötselplan. En stor del av denna yta kommer att bevaras och vara tillgänglig även vid ett genomförande av detaljplanen.

Trosa kommun menar att dispenskäl fem om att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området är tillämpligt. Det finns inte, vare sig i Trosa, Vagnhärad eller Västerlång, tillgänglig kommunalt ägd mark i centralt läge med närhet till teknisk infrastruktur, kollektivtrafik, kommersiell och offentlig service samt rika rekreationsområden med höga kulturmiljövärden som kan ersätta detta område. I den nyligen lagkraftvunna översiktsplanen har en lokaliseringsprövning gjorts där detta område markerats som särskilt lämpligt för att stärka och förtäta Vagnhärad's tätort samt för att lyfta fram den rika kulturmiljön såväl på platsen som för hela Vagnhärad's del. Övriga markerade områden i översiktsplanen kan inte erbjuda dessa kvaliteter ej heller är Trosa kommun markägare till något motsvarande område. 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 ovan nämnda dispenskäl. Planförslaget har dessutom utformats i enlighet med Länsstyrelsens riktlinjer om att skapa en tätare struktur där framförallt flerfamiljshus ska prioriteras inom strandskyddat område. Inför granskningen kompletteras planbeskrivningen med denna lokaliseringsprövning.

Beträffande gång- och cykelvägen är detta en befintlig gång- och cykelväg utbyggd i början av 1970-talet vilken kan behöva underhållas i framtiden. Området är således redan i anspråk taget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planbeskrivningen kompletteras i det fall detta inte tydligt framgår. Plankartan ses över så att bestämmelse rörande strandskyddet framgår tydligt.

Planbeskrivningen uppdateras med en tydlig motivering varför någon separat bullerutredning inte behöver 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 f-6 skolan Fornbyskolan 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.

Det finns inte några kända naturvärden inom planområdet. Den norra delen är planlagd som allmänplatsmark Natur och ingår i en nyligen fastställd skötselplan som Länsstyrelsen tagit fram i samverkan med Trosa kommun Tekniska enhet vilka ansvarar för utförandet. Enligt skötselplanen ska skogsområdet 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. Området som föreslås bebyggas mellan fornlämningarna och Centrumvägen ska klippas. Fram till dess att aktuell detaljplan vinner lagkraft lämnar Länsstyrelsen bidrag för skötseln. Inom området kommer kommunen utifrån Länsstyrelsens kulturmiljöenhets önskemål att tillgängliggöra den rika kulturmiljön. Det kan handla om gångstigar, skyltning, tydliggöra entréer mm. 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.

Söder om Centrumvägen finns ytterligare ett grönområde som är planlagt och beskrivet ovan. Ytan klipps regelbundet och utgör en större gräsmattetyta som dels har en scen, allmänt gångstråk och kan fungera som en centrumnära rekreationsyta. Dessa ytor omfattas inte av aktuell detaljplan. Utifrån ovanstående menar Trosa kommun att det inte finns behov av några ytterligare

naturvärdesinventeringar eller liknande.

Samhällsbyggnadskontoret har efter samrådet bett kommunekologen att göra en bedömning av möjlig förekomst av höga naturvärden och behov av en naturvärdesinventering. Sannolikheten för höga naturvärden på det område 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. Om ytan som planläggs som Park sköts som en äng med slåtter framöver så kan en del rara ängsväxter återetableras vilket vore positivt. Detta kommer att kunna säkerställas då ytan ska även fortsättningsvis skötas enligt Länsstyrelsens skötselplan.

Enligt kommunekologen skulle det norr om den befintliga gång- och cykelvägen kunna finnas känsliga arter. Dessa ytor är belägna inom det område som planlagts som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap. 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 Lånestahedens naturreservat med ytterligare blomrika miljöer mot Alby och är därmed viktigt för grön infrastruktur. Dessa ytor säkerställs, som nämnts, genom planens allmänna platsmark Natur och kommer även fortsättningsvis att skötas i enlighet med Länsstyrelsens skötselplan av kommunen. Brynmiljöerna 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. Om det är möjligt utifrån ett kulturmiljöperspektiv vore det positivt om det kunde ingå i skötselplanen enligt kommunekologen. Enligt förslag till skötselplan från Länsstyrelsen ser detta ut att kunna tillgodoses. 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. Planbeskrivningen uppdateras utifrån ovanstående.

Detaljplanen stärker ytterligare de, i översiktsplanen, identifierade spridningsstråken som finns i centrala Vagnhärad. Kopplingen mot Trosaån säkerställs genom att ängspartiet bevaras liksom fortsättningen mot Alby bro.

Planbestämmelsen forn1 justeras i enlighet med Länsstyrelsens yttrande samt säkerställer att formuleringen endast reglerar åtgärder som syftar till att lyfta fram fornlämningsområdet. Detta för att säkerställa att forn lämningarna inte riskerar att skadas i framtiden. Den slutliga skötselplanen blir ett bra underlag till kommande exploateringsavtal. Kommunen kommer även att kontakta kulturmiljöenheten för mer tydliga förslag på åtgärder vilka exploateringen ska bekosta för att kunna reglera detta i kommande avtal. Plankartan ses över i den östra delen för att säkerställa att stensättningen inte skadas i framtiden. Planbeskrivningen kompletteras med information om Länsstyrelsen kommande beslut inför genomförandet.

Trosa kommun kommer inför granskningen att kontakta Länsstyrelsens kulturmiljöenhet för att korrigera de felaktigheter som yttrandet lyfter fram.

Det stämmer att det vid den arkeologiska utredningen gjordes fynd. Dessa gjordes dock utanför planområdet. Inför granskningen rättas denna information till.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om ändrad lovplikt vid markhöjningar samt ses över vad gäller bestämmelsen för typ av bebyggelse. Planbeskrivning och plankarta ses över så att bestämmelserna stämmer överens med varandra.

11. Statens Geotekniska Institut

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 2022-09-20
2. Planbeskrivning 2022-09-20
3. PM Geoteknik. Sweco 2022-09-30
4. Markteknisk undersökningsrapport. Sweco 2022-09-19

SGI:s synpunkter

Planområdet ligger i Vagnhärad i anslutning till Trosaån och är utpekad som aktsamhetsområde för skred på SGU:s karta för lutningsanalys. En geoteknisk utredning har utförts inför samrådet och kompletterande undersökningar kommer att utföras inför granskningsskedet.

När det gäller den geotekniska utredningen efterfrågar SGI några förtydliganden. Enligt PM Geoteknik [3] har utredningen upprättats i enlighet med Eurokod, men om så är fallet ska tillämpningsdokument IEG4:2010 följas och inte primärt Skredkommissionens rapport 3:95 vilket nu görs. IEG4:2010 kan innebära ett något högre intervall för krav på totalsäkerhetsfaktorn jämfört med rapport 3:95. Erforderlig säkerhetsfaktor ska sedan inte utgöras av ett intervall för ett specifikt projekt, utan ett val inom intervallet ska göras och redovisas med motivering till valet. Detta behöver kompletteras och förtydligas.

När det gäller val av markanvändning, som i sin tur styr valet av totalsäkerhetsfaktor, är vi tveksamma till att mark mellan Centrumvägen och Trosaån kan klassas som "naturmark" då området ligger förhållandevis centralt. Notera att stabilitetsutredningens "naturmark" inte är samma sak som detaljplaneringens användning Natur, utan avser nyttjande och vistelse inte grad av skötsel. Vidare borde Centrumvägen klassas som "befintlig anläggning" i egenskap av väg och inte som "annan mark". Detta kan ge en annan bedömning av stabilitetssituationen och huruvida kraven uppfylls eller ej.

När det gäller stabilitetsberäkningarna redovisas i bilaga 4 [3] en glidyta med $F_c=1,42$ för sektion A, som når in i planområdet. Detta utläser vi som att planområdets stabilitet inte är säkerställd och inte uppfyller kraven för "nyexploatering".

Vidare så uppfylls inte kraven för stabilitet för Centrumvägen som "befintlig anläggning" och ej heller området ner mot Trosaån som "annan mark" med det som redovisas. Utgående från redovisat material ser det således ut som att åtgärder krävs i läge för sektion A, inom såväl som utanför planområdet. Av PM Geoteknik framgår att en förutsättning för att inte försämra stabiliteten för området som ska exploateras (planområdet) är att godtagbar stabilitet uppnås även utanför planområdet. SGI delar den bedömningen. Kompletterande undersökningar ska utföras här inför granskningskedet för att bedöma eventuellt behov av förstärkningsåtgärder, varför vi får invänta med slutgiltig bedömning av områdets stabilitet tills detta har gjorts.

Notera att stabilitetsförhållandena inom planområdet kräver en lastbegränsning på 10 kPa och att denna begränsning omfattar all slags belastning, inte bara markuppfyllnader.

Enligt planbeskrivningen [2] finns en bergknalle i norra delen av planområdet. SGI efterfrågar en beskrivning av denna knalle och en bedömning av eventuell risk för ras (bergras) och blocknedfall. Detta saknas i dagsläget.

Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, ur geoteknisk säkerhetssynvinkel, frågor att hantera för att fullständiga handlingar ska föreligga. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Bemötande:

Inför granskningen kommer den geotekniska utredningen att kompletteras. SGI:s synpunkter kommer att beaktas vid detta arbete.

12. Länsstyrelsen Södermanlands län

Länsstyrelsen mottog ett förslag till detaljplan för samråd 2022-09-22. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus inom del av fastigheten Fagerhult 2:10, Vagnhärad. Då planområdet ligger inom ett aktsamhetsområde för skred längs med Trosaån beslutade Länsstyrelsen att skicka planhandlingarna för samråd till Statens geotekniska institut (SGI) 2022-10-11, för bedömning av geotekniska säkerhetsfrågor inom och utanför planområdet. I samrådsyttrandet daterat 2022-10-14 skrev Länsstyrelsen att bedömningen avseende bebyggelsens lämplighet med hänsyn till geotekniska säkerhetsfrågor fick anstå i väntan på SGI:s yttrande.

Länsstyrelsen har tagit del av SGI:s yttrande daterat 2022-10-31.

Detta samrådsyttrande avser endast Länsstyrelsens synpunkter om bebyggelsens lämplighet med hänsyn till geotekniska säkerhetsfrågor och 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 avseende risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor, ras, skred, erosion

Länsstyrelsen ställer sig bakom SGI:s yttrande daterat 2022-10-31. I yttrandet

skriver SGI att planområdets stabilitet inte är säkerställd och inte uppfyller kraven för "nyexploatering". Vidare uppfylls inte kraven för stabilitet för Centrumvägen och området ner mot Trosaån. Av PM Geoteknik framgår att en förutsättning för att inte försämra stabiliteten för planområdet är att godtagbar stabilitet uppnås även utanförKompletterande geotekniska undersökningar behöver utföras innan granskningen av detaljplanen för att bedöma eventuellt behov av förstärkningsåtgärder. Länsstyrelsens slutliga bedömning får därför anstå till granskningen.

Slänten i planområdets norra del behöver undersökas av sakkunnig geotekniker i syfte att fastställa om det finns risk för ras (bergras) och blocknedfall.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att remittera planärendet och den geotekniska utredningen till SGI i granskningen.

Länsstyrelsen upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning 11 kap. miljöbalken (1998:808) MB, Vattenverksamhet
Om den geotekniska undersökningen visar att stabilitetsåtgärder krävs i vattenområdet för Trosaån för att en godtagbar markstabilitet ska kunna uppnås, vill Länsstyrelsen påminna om att åtgärder i vattenområdet kräver anmälan eller tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen anser att tillståndsprövningen i det fall det behövs, bör ske parallellt med planprocessen för att säkerställa ett eventuellt genomförande.

Bemötande:

Inför granskningen kommer den geotekniska utredningen att kompletteras och de frågor som lyfts kommer att klargöras inför det fortsatta genomförandet av detaljplanen. I den mån eventuella åtgärder kräver tillstånd kommer detta att hanteras i den fortsatta processen.

9

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-10-28

Diarienummer

SBN 2022/15



Antagande – ändring till P12-5, detaljplan för Överåda 3:118, Åda backar, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till särskilt utlåtande.
2. Samhällsbyggnadsnämnden antar förslag till tillägg till P12-5, detaljplan för Överåda 3:118, Åda backar.

Ärendets bakgrund

Åda backar har planlagts i två omgångar och området är uppdelat i två etapper. Den södra delen är nu utbyggd och arbetet med den andra etappen har påbörjats. Sedan en tid tillbaka är en ny exploatör ansvarig för genomförandet och en del i arbetet har varit att utreda tidigare markarbeten som gjorts inom området samt hur detta arbete påverkat geotekniken i området. En geoteknisk utredning har tagits fram som visar på att gällande planbestämmelser är svåra att följa med tanke på den omfattande markberedning som gjorts. Varför exploatören inkommit med en förfrågan om att justera planbestämmelserna.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Åda backar planlades ursprungligen 2009 men av olika skäl genomfördes aldrig planen utan en justering av byggrätten gjordes 2012. Utifrån den uppdaterade detaljplanen har den södra delen byggts ut men när den norra delen började planeras för försäljning framkom att tidigare exploatör gjort markarbeten som avsevärt försämrat de geotekniska förhållandena inom området. Den nya exploatören har tagit fram ett förslag till utbyggnad vilket bedömts som lämpligt på platsen. Några av byggnaderna är dock att betrakta som tvåvåningsbyggnader. Möjligheten att utföra dessa som souterrängbyggnader har utretts men eftersom marken inte klarar av uppfyllningar är detta direkt olämpligt. Mot bakgrund av det behöver detaljplanen kompletteras i sina bestämmelser. Samhällsbyggnadskontoret har bedömt utformning och utbyggnadsidéer som lämpliga för platsen och det är av vikt att området färdigställs med tanke på den mycket omfattande markberedning som gjorts vilken också påverkar området runt omkring. Ett förslag till ändring av del av gällande detaljplan har samrått med berörda sakägare, myndigheter m fl. Inga synpunkter har inkommit som gör att ändringen inte kan antas.

Planen har handlagts som ett begränsat planförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

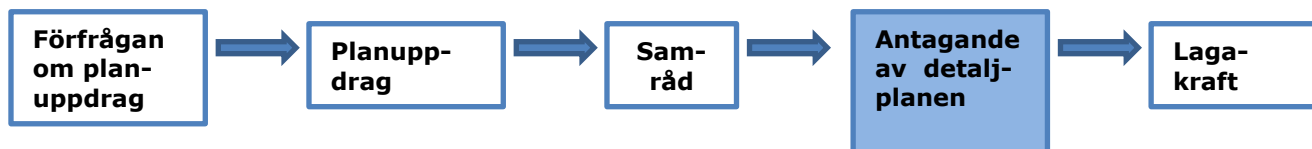
1. Länk till planområdet:
<https://www.google.se/maps/@58.9218489,17.5656783,701m/data=!3m1!1e3>
2. Ändring till del av P12-5, planbeskrivning
3. Särskilt utlåtande

PLANHANDLINGAR

- Ändring av detaljplan för del av Överåda 3:1, Åda backar, Trosa kommun, P12-5
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande

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. I vissa fall används begränsat planförfarande, vilket är fallet i den här detaljplanen. Förutsatt att inga ytterligare frågor väcks under samrådet kan detaljplanen då antas av Samhällsbyggnadsnämnden efter samrådet. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



SYFTE MED ÄNDRING AV GÄLLANDE DETALJPLAN

Planens syfte är att möjliggöra bebyggelse i två våningar inom den norra delen av planområdet i de lägen där topografin kräver souterränghus. Åda backar planlades först i början av 2000-talet men olika omständigheter gjorde att projektet aldrig genomfördes. Under år 2012 kom en ny exploatör in i projektet och detaljplanen gjordes delvis om och byggrätterna anpassades för att möjliggöra en utbyggnad. Den södra delen har i sin helhet byggts ut.

När arbetet med den norra delen påbörjades inleddes detta med omfattande markarbeten, uppfyllningar och sprängningar. I samband med detta studerades hantering av dagvatten, placering av byggnader samt lämpliga typer av bostäder för respektive fastighet. Detta resulterade i att vissa delar pekades ut som lämpliga för souterränghus medan andra ska bebyggas med enplanshus. De omfattande markarbetena har påverkat området geotekniskt och gestaltningsmässigt och när nuvarande exploatör påbörjade arbetet med genomförandet gjordes nya omfattande geotekniska utredningar. Dessa har resulterat i betydande markanpassningar och andra arbeten för att ge rätt förutsättningar för en utbyggnad. Det har också inneburit att de delar som är avsatta för souterrängbyggnader inte kan fyllas upp på det sätt som planerats i kombination med att rättsfall fastställt

att souterränghus ska betraktas som tvåvåningshus. Detaljplanen medger endast envåningshus.

Mot bakgrund av ovanstående avser kommunen ändra detaljplanen i den norra delen och möjliggöra bostadshus i två våningar förutsatt att dessa utförs som souterränghus. Det gäller för ett begränsat antal tomter som beslutats om tidigare i samband med ovan beskriven projektering. För övriga delar av detaljplanen gäller fortsatt en våning.

Ändringen gäller enbart ett urval av fastigheter i den norra delen av planområdet, Åda backar etapp 2. När planområdet beskrivs nedan avses i huvudsak den norra delen. I annat fall anges om den södra delen avses.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 1 km nordväst om Trosa stad i Åda fritidshusområdes förlängning.

Areal

Planområdet upptar en yta om ca 10 ha varav ca hälften är aktuell för planändringen.

Markägoförhållanden

Fastigheterna vilka är berörda av ändringen ägs i huvudsak av ett privat utvecklingsbolag. Bebyggda fastigheter är privatägda.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Riksintressen inom planområdet

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

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att samtliga tätorter ska ges möjlighet att växa och utvecklas utifrån sina förutsättningar. Den norra delen av planområdet är markerat i kommunens gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Området ligger inom nuvarande detaljplan P12-5. Detaljplanen syftar till att bygga ut ett bostadsområde i två separata etapper med inriktning på småhus.

Kommunala beslut

Planuppdrag gavs 2022-03-08, §15.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Om genomförandet av en detaljplan bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser ska en *strategisk miljöbedömning* genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) genomföras. Trosa kommun gör den sammanvägda bedömningen att ändringen av 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- Mark och vegetation

Planområdets södra del utgörs av trädgårdstomter samt några allmänna grönområden. Den norra delen där ändringen är aktuell utgörs i huvudsak av mark som genomgått en omfattande beredning där stora delar sprängts bort för samt fyllts upp. Det finns mycket begränsad vegetation i den norra delen.

- Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet är högt beläget och på en bergsrygg. Det föreligger inte någon risk för skred eller höga vattenstånd. Från området finns flödesvägar till de lägre partierna nedanför planområdet. Detta har hanterats inom ramen för beslutad dagvattenlösning.

- Fornlämningar

Det finns inte några fornlämningar inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns småhus utbyggda. I den södra delen är samtliga byggrätter utnyttjade. Inom etapp två finns ett färdigställt bostadshus samt ett antal under uppförande. Det finns även en för de boende gemensam poolanläggning med tillhörande byggnader.

- **Ny bebyggelse**

Nya bostäder i form av småhus är under uppförande i den norra delen av planområdet.

Radon och geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram utifrån de förutsättningar som råder efter genomfört markarbete. Planens genomförande kommer att ske utifrån denna utredning. Området är beläget inom normalriskområde för radon.

Området utgörs i huvudsak av urberg med lägre partier med glacial lera samt postglacial silt och sandig morän.

Gator och trafik

- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Strax intill passerar Stensundsvägen med utbyggd gång- och cykelväg mot väg 218. Genom Åda fritidshusområde finns goda möjligheter för gående och cyklister att nå Trosa stad genom ett väl utbyggd gång- och cykelvägnät.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Området försörjs genom kommunalt vatten och avlopp.

- Dagvatten

Dagvatten ska hanteras vid källan. En dagvattenutredning har tagits fram för hela området i enlighet med kommunens Tekniska enhets anvisningar.

- Värme

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

- El- tele- och fibernät.

El- och telenätet samt fiber är utbyggt till området.

- Avfall

Korslöt återvinningscentral ligger strax utanför Vagnhärad. Närmaste FTI-station finns inom Åda fritidshusområde. Avfall ska hanteras i enlighet med kommunens reglemente.

Ändring av gällande detaljplan

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom den norra delen av Åda backar möjliggöra för enbostadshus i två våningar på de tomter som behöver bebyggas med souterränghus. Eftersom souterränghus numera definieras som tvåvåningshus behöver P12-5 ändras och inom dessa fastigheter ges en utökad byggrätt. I övrigt gäller samtliga övriga bestämmelser som tidigare. Nedan redovisas de fastigheter där bestämmelsen ändras.



Skrafferat område inom vilket tillägget ska gälla.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Inom planområdet är huvudmannaskapet enskilt för allmän plats.

Genomförandetid

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

Genomförandetiden innebär att ändras eller upphävs planen före genomförandetiden, har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla med dess byggrätter men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som går förlorade.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planuppdrag	mars 2022
Beslut om samråd	oktober 2022
Antagande	december 2022
Laga kraft	januari 2023

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

Genomförande av aktuellt planförslag

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

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas, renas och fördröjas vid källan. Exploatören har tagit fram en dagvattenutredning för hela området vilken godkänts av kommunens Tekniska enhet.

El, tele, bredband/fiber

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för alla byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

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

Ekonomiska frågor och avtal

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa.

Det finns sedan tidigare ett exploateringsavtal mellan Trosa kommun och exploatören. Detta har tagits fram i samband med tidigare planprocesser.

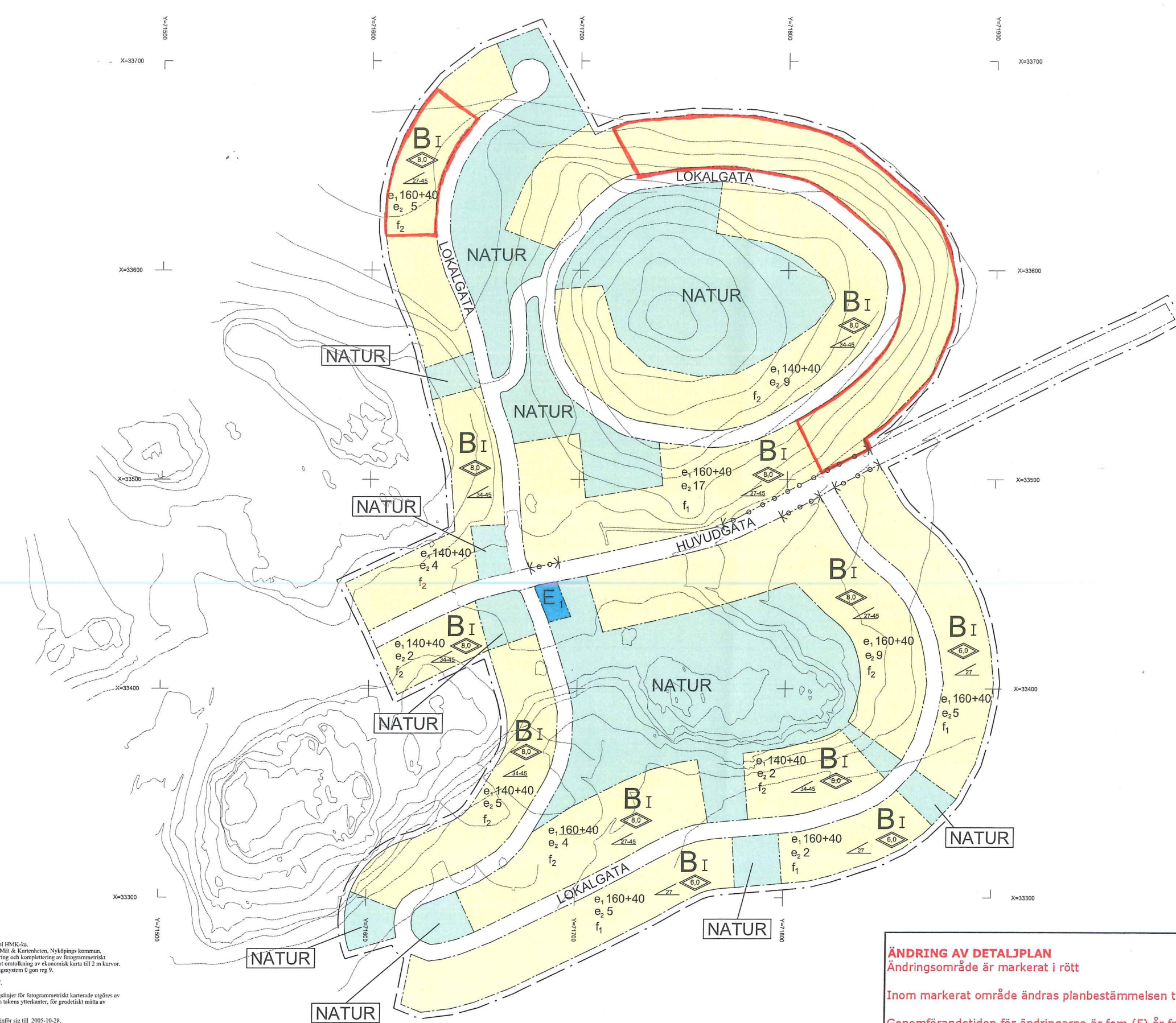
Medverkande

Medverkande tjänstemän:

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

Upprättad 2022-11-07

Linda Axelsson
Planchef
Trosa kommun



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

GRÄNSBETECKNINGAR
 — Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gränser
 - - - Användningsgränser
 - - - Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
 HUVUDGATA Trafik mellan områden
 LOKALGATA Lokaltrafik
 NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 E Teknisk anläggning, transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD
 e, 000+00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad resp uthus/garage i kvadratmeter per fastighet
 e, 0 Högsta antal tomter

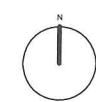
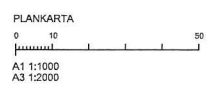
MARKENS ANORDNANDE
 <-o-o> Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fristående kompletterbyggnad placeras minst 6 meter från gata och 2 meter från annan tomtgränser.
 Högsta byggnadshöjd över markens medelnivå är 4,5 meter
 Ny bebyggelse skall utformas på så sätt som redovisas i planbeskrivningen
 Fasaderna utformas med stående lockpanel av barrträ
 Tacktäckning skall vara rött betongtegel

f₁ Fasaderna rödmålas
 f₂ Fasaderna vitmålas
 I Högsta antal våningar
 $\frac{00-00}$ Minsta respektive största taklutning i grader
 $\frac{8,0}$ Högsta tillåtna totalhöjd i meter, exkl skorstenar och takhuvor

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats

UPPLYSNINGAR
 Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - illustrationskarta
 - beskrivning av inverkan på miljön



ÄNDRING AV DETALJPLAN
 Ändringsområde är markerat i rött
 Inom markerat område ändras planbestämmelsen till II våningar
 Genomförandetiden för ändringarna är fem (5) år från lagakraft.

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-ka.
 Grundkartan upprättad av M&B & Karttekniker, Nyköpings kommun, 2005-10-28 genom revidering och komplettering av fotografiskt framställt primärkartor samt ortorektifiering av ekonomisk karta till 2 m kurvor. Koordinat- och projekteringsystem 0 gon rep 9.
 Höjdsystem "Trosa lokala".
 Byggnadernas begränsningslinjer för fotografiskt larterade utgöres av horisontalprojektionerna från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna.
 Fastighetsredovisningen hänfö sig till 2005-10-28.
 Ulla Hagman
 Karttekniker

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
 Laga kraft 2012-07-17
 Antagen 2012-06-12, § 74

HAGMAN & Co
 Hagman & Co Arkitekter AB | Arkitekter SAR SBR MSA
 Kärnkraftsgatan 5A | 111 40 STOCKHOLM | www.hagman-co.se
 Tel +46 8 6601000 | Fax +46 8 6600800 | kontakt@hagman-co.se

Upprättad 2011-12-10 av Hagman & Co Arkitekter AB i samarbete med Trosa kommun.

Detaljplan för
ÅDA BACKAR
 del av ÖVERÅDA 3:1

Mats Gustafsson
 Samhällsbyggnadschef
 Tomas Hagman
 Arkitekt SAR/MSA.

Ändring av detaljplan P12-5, del av Överåda 3:1, Åda backar, Trosa kommun, dnr 2022/15

Särskilt utlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-10-04 § 69 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till ändring av P12-5, del av Överåda 3:1, Åda backar, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2022-10-03. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2022-10-14 t o m 2022-11-04

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2022-10-13	Skanova (Telia Company) AB	Ingen erinran
2	2022-10-13	Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran
3	2022-10-19	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Synpunkter
4	2022-10-20	Länsstyrelsen Södermanlands Län	Ingen erinran
5	2022-10-21	Postnord	Synpunkter
6	2022-11-01	Trafikverket	Ingen erinran
7	2022-11-02	Region Sörmland	Ingen erinran
8	2022-11-03	Fastighetsägare, fastighet X	Ingen erinran

Synpunkter

1.Sörmlandskustens Räddningstjänst

Sörmlandskustens räddningstjänst lämnar följande kommentarer:

– Avståndet till brandpost från bostäder inom fastigheten uppgår till ca 600 m. 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 närmsta brandpost.

Bemötande:

Yttrandet vidarebefordras till exploitör för kännedom.

5. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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

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

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

Bemötande:

Yttrandet vidarebefordras till exploitör för kännedom.

10

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-10-28

Diarienummer

SBN 2021/24



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

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till granskningsutlåtande.

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

2. Kommunfullmäktige att anta förslag till ny detaljplan för Fagerhult 2:219, Vagnhärads torg.

Ärendets bakgrund

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

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

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

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

Planen har handlagt med ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet:

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

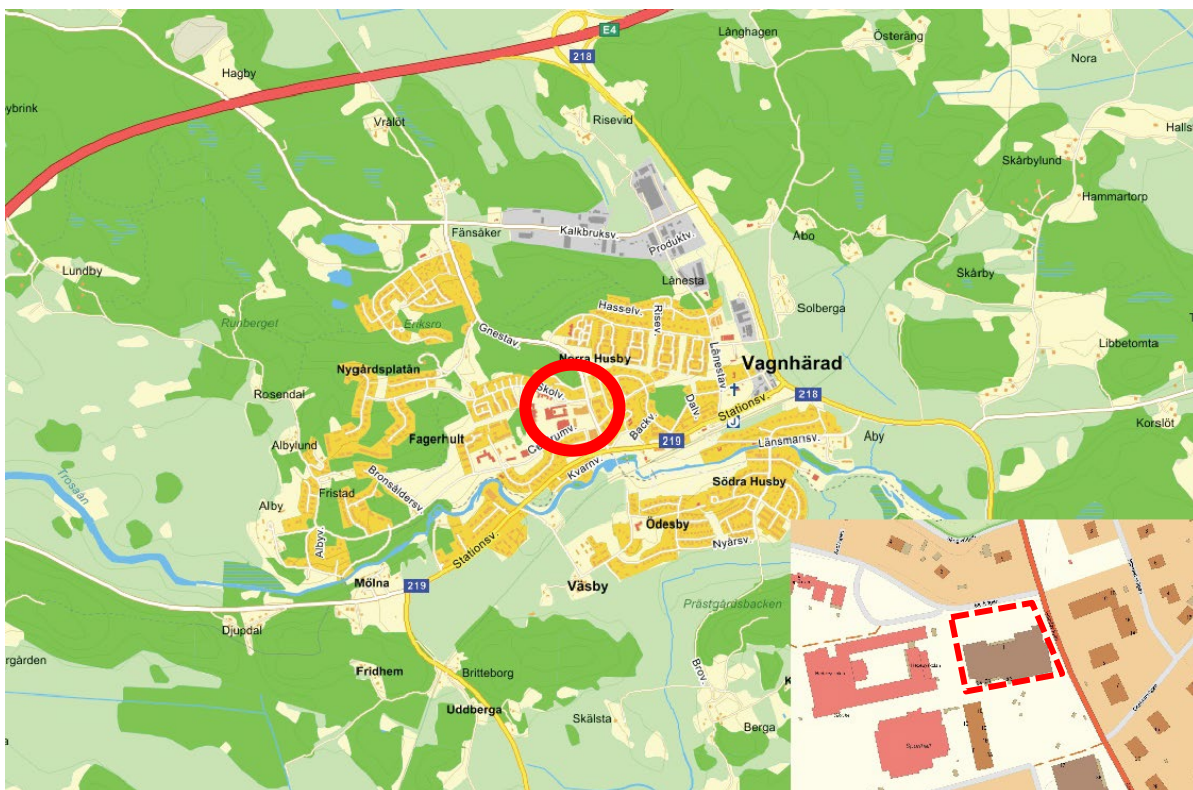
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Samrådsredogörelse

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Fagerhult 2:219

Trosa kommun

Upprättad i november 2022



Planområdets lokalisering i Trosa. Planområdesgräns i röstreckad linje.

INLEDNING

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

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



Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (*denna handling*)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning, 2021-09-17
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Dagvattenutredning, Norconsult AB 2022-02-18
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2022-03-07
- PM över geoteknisk utredning för tillbyggnad, AB Jacobson & Wimark, 1983-11-30
- Utlåtande Geoteknik, Nora Consulting Engineers, 2022-08-02
- Flyghinderanalys, Luftfartsverket, 2022-07-14

Bakgrund och syfte med detaljplanen

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

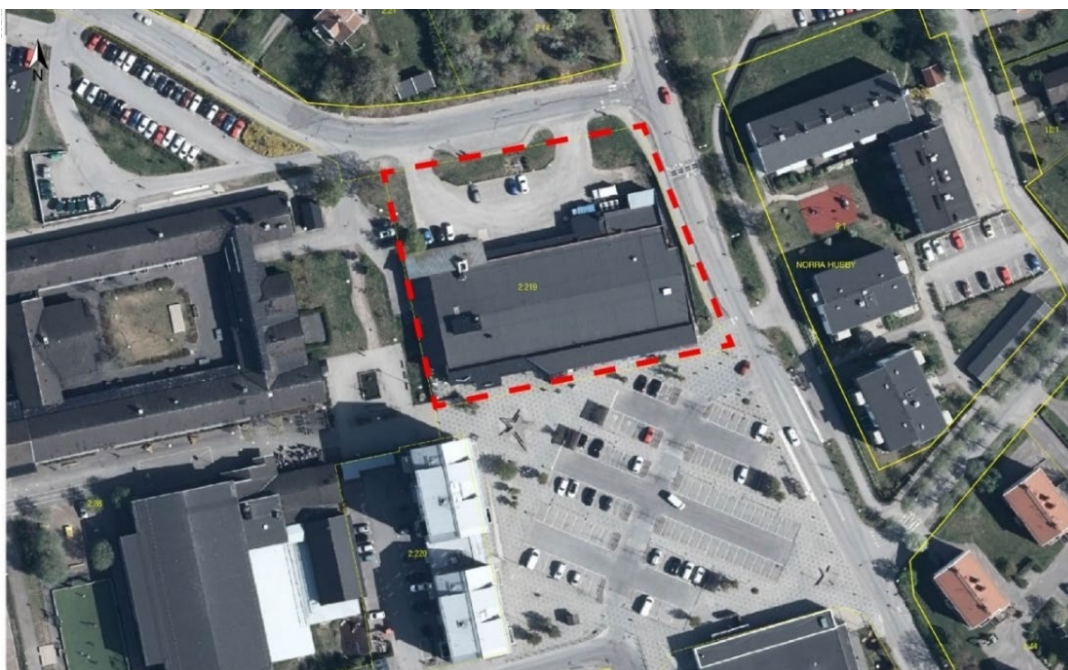
Fastigheten Fagerhult 2: 219 ägs av det kommunala bostadsbolaget Trosabygdens bostäder AB och kommer att säljas till HSB Södermanland i samband med att detaljplanen vinner lagakraft. På 1960-talet var fastigheten en del av ett sammanhängande jordbrukslandskap men är sedan mitten på 1970-talet bebyggd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

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

Plandata

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

Planområdet är cirka 4400 kvadratmeter stort.



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

Markägoförhållanden

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

Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

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

Översiktsplan

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

Gällande detaljplan

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

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Angränsande detaljplaner

Angränsande till Fagerhult 2:219 finns följande detaljplaner

- Detaljplan för Fagerhult 2:85 samt del av 2:86, möjliggör skola och centrum intill Fagerhult 2:219 samt bostäder och centrum intill Vagnhärad torg.
- Detaljplan för kv Norra Husby 9:1 m fl möjliggör bostäder
- Detaljplan för Fagerhult 2:96 m fl möjliggör handel och centrumfunktioner

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser genomföra en *strategisk miljöbedömning* genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:955) 2 §. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

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

Geotekniska förhållanden

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

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

Grundvattenytan i borrpunkt 4 låg på nivån +4,3 (5 m under markytan).



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

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

Det har tagits fram ett geotekniskt utlåtande för föreslagen detaljplan (Nora Consulting Engineers) som fastställer att hela den aktuella ytan är exploaterad i omgångar och utgörs av hårdgjorda ytor och befintlig byggnad. Under asfalten och plattorna finns fyllnadsmassor med varierande sammansättning och mäktighet. Under fyllningen ligger lager av torrskorpelera. Över större delen av fastigheten ligger torrskorpan på friktionsjord. I den södra och särskilt den sydvästra delen förekommer lager av lös lera. Fyllningen utgörs troligen av grusig sand men även andra material förekommer som kross och humusaktig torrskorpelera. Fyllnadslager är sammanhängande över området och med relativt liten mäktighet ca 0,3 – 1,3 m. Torrskorpelera finns över hela området och har en mäktighet på ca 1,5 - 2,5 m (3 m). Lös lera underlagrar torrskorpa. Inom fastigheten är lager av lös lera upp till ca 2 m mäktigt. Mäktigheten ökar mot sydväst och är upp till 10 m på grannfastigheten. Den lösa leran är varvig och med enstaka siltskikt. Odränerad okorrigerad skjuvhållfasthet ligger på ca 20 kPa enligt laboratorieanalys vid tidigare undersökningar. Friktionsjorden under leran har inte undersökts men bedöms bestå av siltig sandig morän ovan berg.

För föreslagen bebyggelse anger det geotekniska utlåtandet att med hänsyn till risk för

sättningskador och stabilitetsbrott begränsas uppfyllnadshöjd till ca 2 m över aktuell yta – särskilt delen i sydväst där lös lera förekommer. Högre uppfyllnader kräver särskild utredning. Med hänsyn till risk för stabilitetsbrott begränsas djup för schakt till 2 m under nuvarande markyta. Schaktslänter får inte utföras brantare än 1:1. Djupare schakter kräver särskild utredning och någon form av stödkonstruktion. Med måttliga schakter (max 2 m) och uppfyllnader (max 2 m) bedöms påverkan på grundvattenmagasin liten eller ingen.

Aktuell yta är relativt plan och bedömningen från det geotekniska PM:et är att planområdets totalstabilitet är god och att det inte förekommer någon risk för skred. Bedömning är att planerad byggnation inte äventyrar stabilitet inom planområdet. Framtida bostadsbyggnader och eventuella konstruktioner ska grundläggas på pålar och på fast friktionsjord. Eventuella komplementbyggnader kan grundläggas direkt på marken på tjälffritt djup. När befintliga verksamheter avslutats och byggnaden på Fagerhult 2:219 är riven ska nya geotekniska undersökningar utföras.

Radon

Planområdet ligger inte inom kommunens högriskområde för radon.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Risk och farligt gods

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

Fornlämningar

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



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

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

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



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



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

Trosa tätort har en tradition av småskalig bostadsbebyggelse och sammanhängande verksamhetsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen är ofta i en till två våningar och är uppförda i trä med olika ljusa kulörer eller i ljust tegel. I anslutning till Vagnhärad torg finns mycket inslag av tegel.



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

Kommersiell och offentlig service

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

Föreslagen bebyggelse och service

Föreslagen bebyggelse (B) är uppdelad i fyra huskroppar med 4-5 våningar och möjliggör för cirka 56 nya bostadslägenheter i varierande storlekar. Hörnhuset mot Vagnhärad torg utgör den högsta bebyggelsen med vindsvåning. I bottenvåning mot Vagnhärad torg möjliggörs det för lokaler [(C₁), (C₂)], för dessa verksamheter finns en gemensam sockelvåning. Centrumändamål regleras i plankartan med 3D-fastighetsbildning [(C₁)] som säger att lokaler ska uppföras enbart i bottenvåning med krav om att dessa ska överlagras av bostäder samt [(C₂)] som säger att lokaler får finnas i bottenvåning vilka, om de uppförs, ska överlagras med bostäder.

De planerade bostäderna kommer att få god tillgång till butiker och service i och med sitt läge vid Vagnhärad torg och tillskapandet av lokaler i bottenvåning när befintlig handelsverksamhet rivs. Detaljplanen möjliggör också för vårdcentral/distriktssköterskemottagning i lokalerna i bottenvåningen. Vårdcentral regleras i plankartan med 3D-fastighetsbildning [(D₁)] som säger att vårdcentral enbart

får finnas i bottenvåning samt att om den uppförs ska denna överlagras av bostäder.

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



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



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



Figur 9. Fasadelevationer. Källa: KlarkZenit

Placering, utformning, material, byggnadsteknik

Vagnhärad präglas av en småskalig bostadsbebyggelse ofta uppförd i traditionella färgskalor med ett trämaterial eller tegel. För att tillkommande bebyggelse ska knyta an till Vagnhäradts tätorts tradition och anpassa sig till befintlig bebyggelse på platsen kommer den att uppföras i en blandning av rött tegel och putsade fasader (f₂). Taklandskapet är uppfört i varierande sadeltak (f₁) för att skapa sammanhang med omgivande bebyggelse där vindsvåningar möjliggörs för kvarterets högsta byggnader (v₁). Takutformningen möjliggör för placering av solceller på taken.

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

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

Friytor

Naturmiljö

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

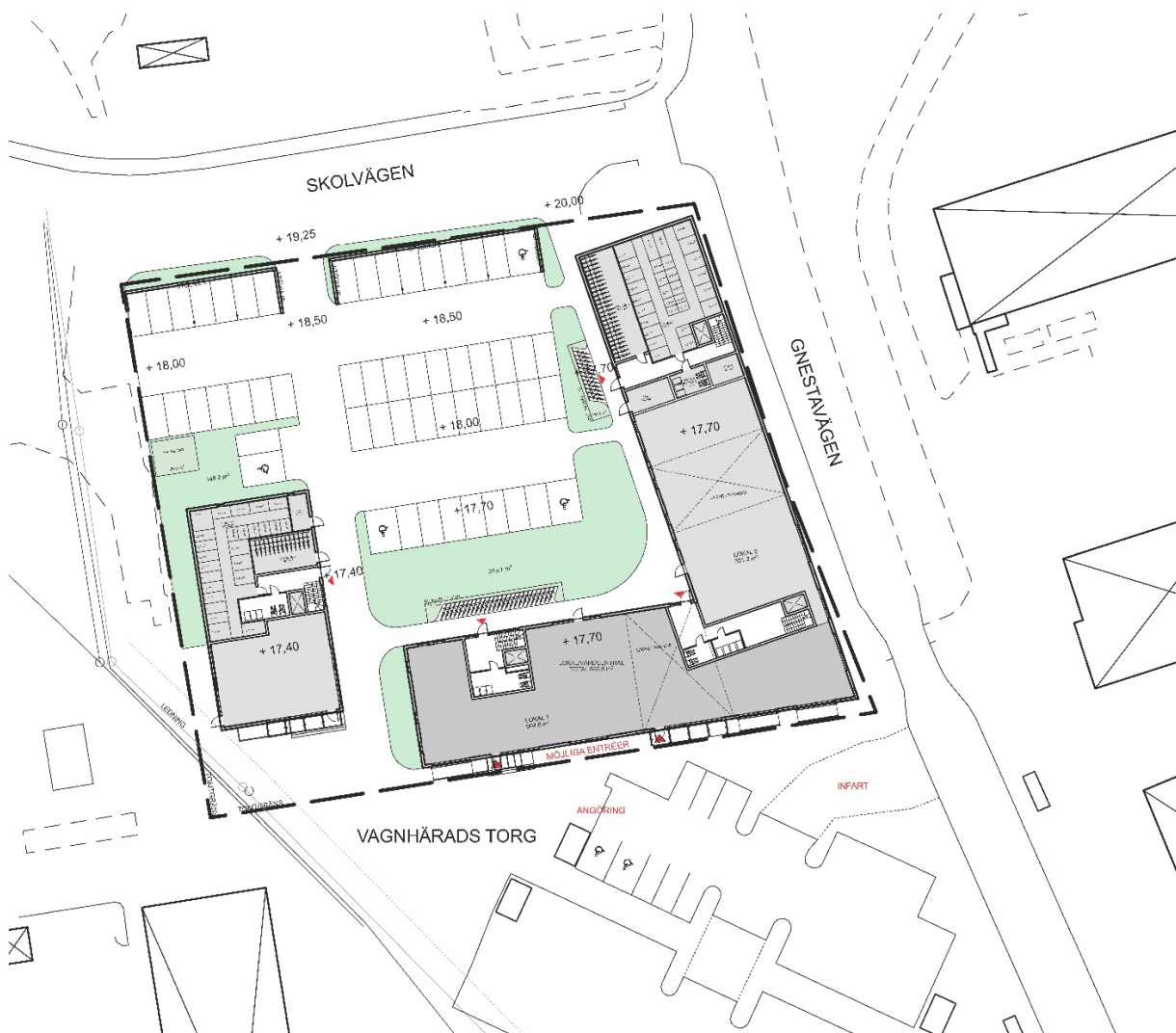
Inom planområdet föreslår detaljplanen friytor med grönska genom upphöjda gårdar för de boende samt att gårdsytan närmast bostäderna tillförs med grönska (n₁).

Gator och trafik

Vägar och biltrafik

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

Föreslagen anslutning med bil till och från planområdet sker fortfarande via Skolvägen. Angöring med större fordon för till exempel last- och sopbil föreslås ske från Skolvägen. Specialfordon kan angöra till föreslagen vårdcentral via Vagnhärads torg, dit den föreslagna vårdcentralens entré vetter mot.



Figur 10. Föreslagna entréer med tillhörande infart och parkeringsmöjligheter för specialfordon. Källa: KlarkZenit

Mot Gnestavägen föreslås fortsatt utfartsförbud samt föreslås utfartsförbud delvis västerut för att utfart inte ska kunna uppföras mot Fontänparken.

Gång och cykeltrafik

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

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

Parkering

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

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



Figur 11. Carports sett från nordväst på Skolvägen. Källa: KlarkZenit



Figur 12. Carports sett från sydväst. Källa: KlarkZenit



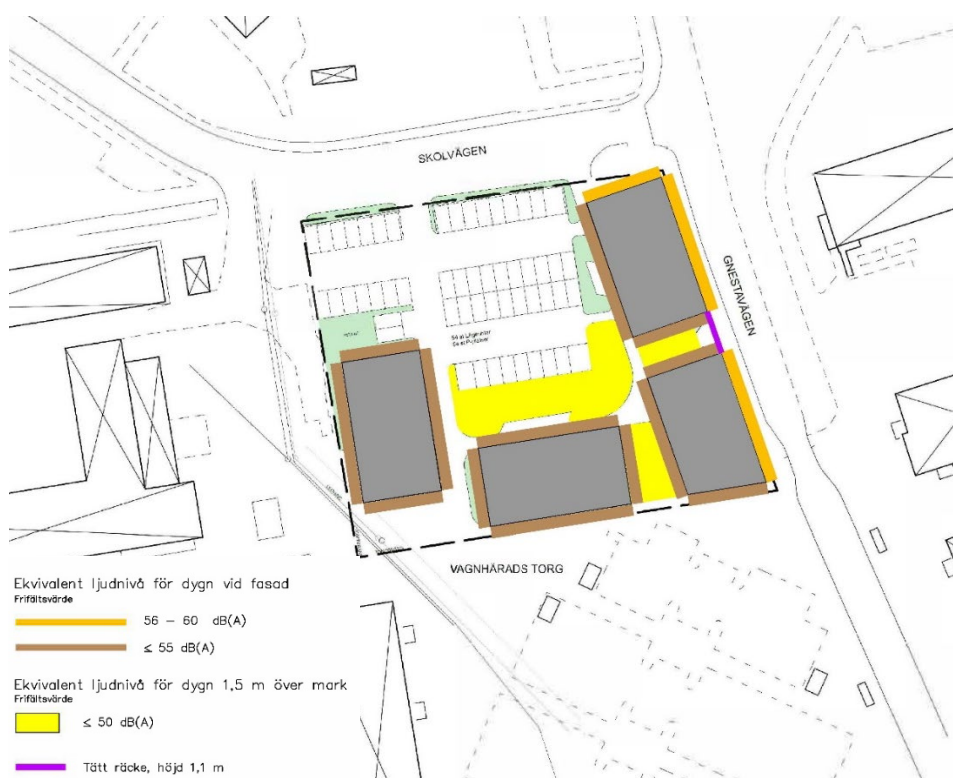
Figur 13. Carports sett från nordöst på Gnestavägen. Källa: KlarkZenit

Störningar

Buller

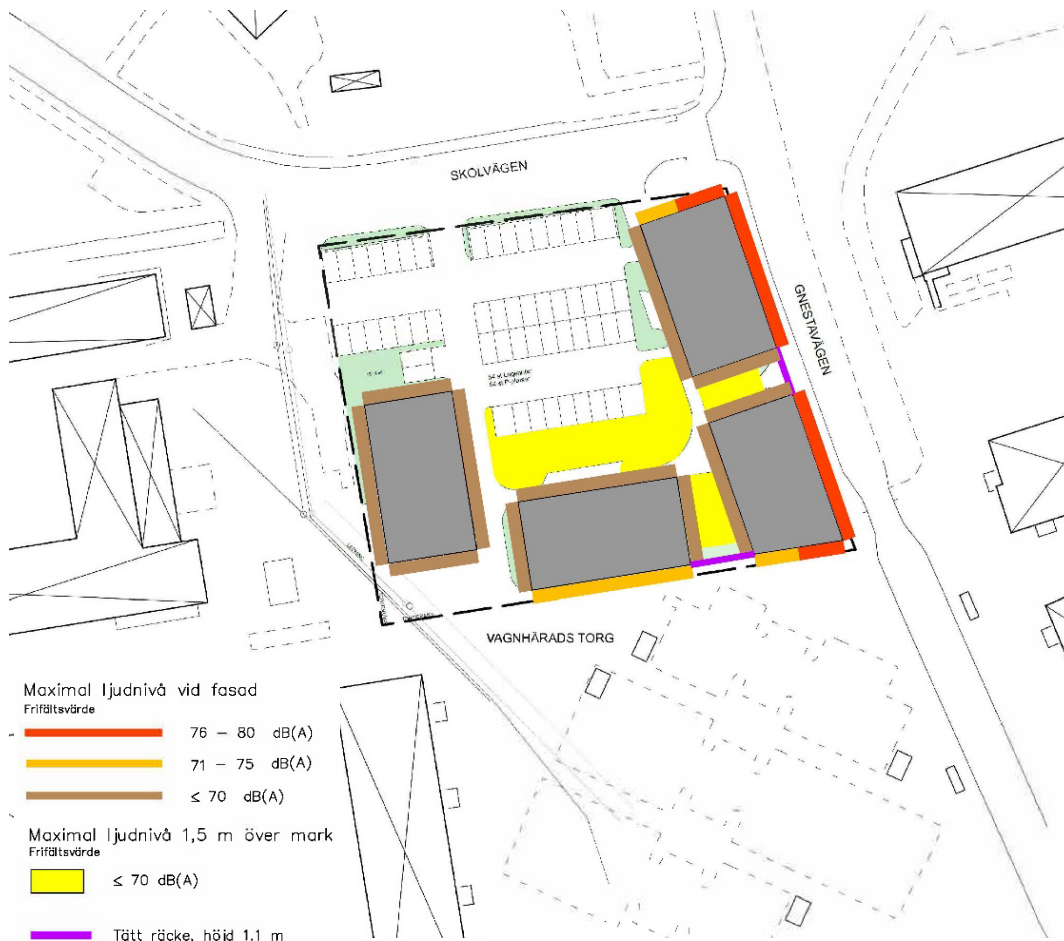
I nuläget finns det ljudkällor som berör planområdet i form av buller från Gnestavägen och Skolvägen samt ljud från lekande barn.

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



Figur 14. Ekvivalentnivåer. Åkerlöf Hallin Akustikkonsult.

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



Figur 15. Maximalnivåer. Åkerlöf Hallin Akustikkonsult.

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

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

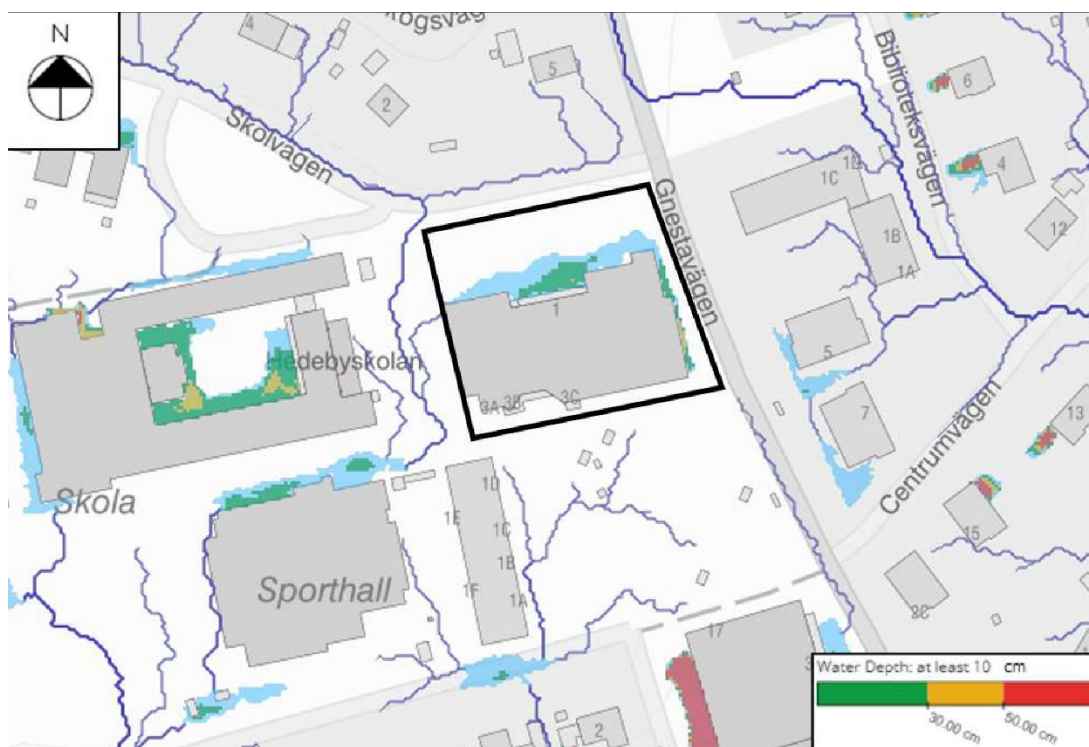
Ljudkvalitetsindex för projektet kan om förstärkt trafikbullerisolering väljs bli 1,8. Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas. Väljs trafikbullerisolering motsvarande minimikraven enligt BBR blir Ljudkvalitetsindex 0,9.

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

Översvämning

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

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



Figur 16. Områden som riskerar att översvämmas vid befintlig situation vid 50 mm regn. Norconsult AB.

Skred och erosion

Aktuell yta är relativt plan och bedömningen är att planområdets totalstabilitet är god och att det inte förekommer någon risk för skred. Bedömning är att planerad byggnation inte äventyrar stabilitet inom planområdet.



Figur 17. Utsnitt från Länsstyrelsens kartunderlag som visar låga områden och SGI:s aktsamhetsområde.

Flyghinder

Vid byggnader och byggnadsverk med en nockhöjd över 20 meter (ej nollplan) ska Luftfartsverket ges möjlighet att yttra sig. Planförslaget möjliggör för bebyggelse med en nockhöjd på upp till 23 meter och därmed har det tagits fram en flyghinderanalys. Planförslaget ligger inte inom skyddsavstånd för CNS-utrustning och utgör således inget hinder enligt flyghinderanalysen. Berörda flygplatser har gällande detaljplanens påverkan på luftrum, civila in- och utflygningsprocedurer, CNS-utrustning och hinderbegränsade områden inget att anmärka på.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet i det sydvästra hörnet går en VA-ledning. Ledningen ägs av Trosa kommun. Denna skyddas med en administrativ bestämmelse (u₁). Ny bebyggelse föreslås ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och anslutning föreslås ske vid av kommunen anvisad punkt.

Dagvatten

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



Figur 18. Blåa pilar visar befintlig yttlig avrinning inom och angränsande till planområdet. Norconsult AB.

I den dagvattenutredning som gjorts för detaljplanen har fördröjnings- och reningsbehov beräknats för att flödet vid ett framtida 10-årsregn inte ska öka jämfört med ett befintligt 10-årsflöde samt att ca 90 procent av årsnederbörden ska kunna omhändertas. Det dimensionerande ytbehovet beräknades till 149 kvadratmeter. Nedsänkta regnbäddar föreslås som dagvattenåtgärd för rening och fördröjning. Med en nedsänkning på 10 cm erhålls då en yttlig fördröjningsvolym på 15 kubikmeter. Ytbehovet har räknats ut för att erhålla en tillräckligt god rening och att utifrån antagen nedsänkning om 10 cm fås då en fördröjningsvolym på 15 m³ som överstiger erforderlig fördröjningsvolym om 2 m³. Regnbäddarna föreslås primärt placeras i nära anslutning till parkeringsytorna då dessa bedöms vara mest förorenade.

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

Miljö kvalitetsnormer

Recipienten Trosaån (WA24889316) omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) och kategoriseras som vattendrag med naturlig härkomst. Enligt VISS är Trosaåns nuvarande MKN *God ekologisk status 2027* samt *God kemisk ytvattenstatus*. Den föreslagna MKN för nästa förvaltningsperiod är *God ekologisk status 2033* och *God kemisk ytvattenstatus*, enligt förslag 2021-03-01. Dess nuvarande ekologiska status anges som *Måttlig* på grund av övergödning och fysisk påverkan i vattendraget. Trosaåns nuvarande kemiska status är *Uppnår ej god* vilket beror på höga halter kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE), vilka överskrider i samtliga

vattenförekomster i Sverige enligt VISS. Föroreningskoncentrationer och föroreningsmängder har beräknats för befintlig och planerad situation innan samt efter rening. Beräkningarna har gjorts i StormTac och visar att varken föroreningskoncentrationerna eller föroreningsmängderna i dagvattnet beräknas öka om föreslagna regnbäddar tillämpas.

Värme

Byggnader ska vara utformade så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis ett vattenburet system. Fjärrvärmeledning ansluter till planområdet.

El, tele och bredband

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

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

Avfall

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

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

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

Riksintressen

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

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

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

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

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

Strax norr om planområdet är ett naturreservat om cirka 30 hektar beläget och något söder om planområdet breder ett omfattande område för riksintresset rörligt friluftsliv ut sig. Detaljplanen bedöms inte påverka vare sig naturreservatet eller riksintresset negativt.

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

Landskapsbild

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

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Markföroreningar

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

Buller

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

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden innebär att om detaljplanen ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla med dess byggrätter, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för byggrätter som går förlorade.

Tidplan

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

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

Ansvarsfördelning

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

Vatten- och avlopp

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

El, tele, fjärrvärme och fiber

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

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

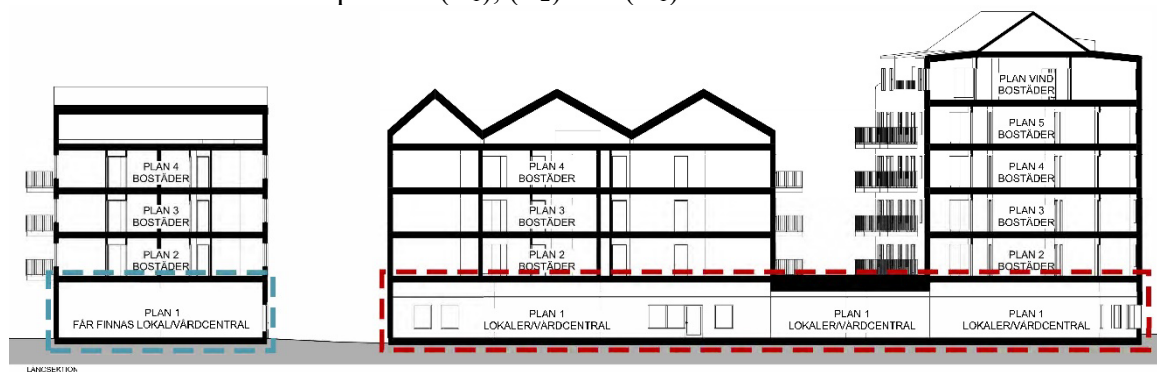
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäteri-förändringar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet. Fastighetsägare inom planområdet ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar.

Fastighetsbildning och fastighetsregleringar

Ansökan om fastighetsbildning med mera ställs till Lantmäteriet. Detaljplanen möjliggör för 3D-fastighetsbildning för centrumändamål och vårdcentral. Förutsättningar för att bilda 3D-fastighet finns. Detta innebär att berörd bebyggelse mot Vagnhärads torg kan bestå av en registerfastighet som omfattar centrumändamål och/eller vårdcentral och en registerfastighet som omfattar bostäder. Konstruktionen av centrumändamål och/eller vårdcentral måste medge bostadsvistelse ovan centrumändamålets och/eller vårdcentralens anläggning.

Lokaler som ska uppföras som 3D-fastighet får enbart uppföras i bottenvåning/plan 1. Lokaler som får uppföras som 3D-fastighet får enbart uppföras i bottenvåning/plan 1. Vårdcentral som får uppföras som 3D-fastighet får enbart uppföras i bottenvåning/plan 1. Fastighetsindelningen i höjddled illustreras i sektionen nedan för B respektive (C₁), (C₂) och (D₁).



Figur 19. Röd streckad och blå streckad linje illustrerar användningsgräns för (C₁), (C₂) och (D₁).

Källa: KlarkZenit



Figur 20. Röda och blåa ytor illustrerar användningsgräns för (C₁), (C₂) och (D₁). Källa: KlarkZenit

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Inga befintliga servitut finns inom planområdet. Beroende på hur berörda fastighetsägare väljer att utforma 3D-fastighet för centrumändamål och/eller vårdcentral kan markåtkomst för bostäder lösas med servitut.

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt inom planområdet för el vilken tillhör Vattenfall Eldistribution samt två ledningsrätter för telefiber vilka tillhör Skanova och Telenor. Det finns en ledningsrätt inom planområdet för fjärrvärme vilken tillhör Statkraft Värme AB. Det finns en ledningsrätt för en VA-ledning vilken tillhör Trosa kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Uppförandet av ny detaljplan bekostas av exploitören 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

Exploitören bekostar eventuella fastighetsbildningar föranledda av detaljplanen.

Avtal

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

El, tele, fjärrvärme och fiber

El-, tele-, fjärrvärme- och fiberledningar finns inom eller angränsande till

fastigheten.

Skanova önskar att så långt som möjligt att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flyttning av dagvatten-, vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef
Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

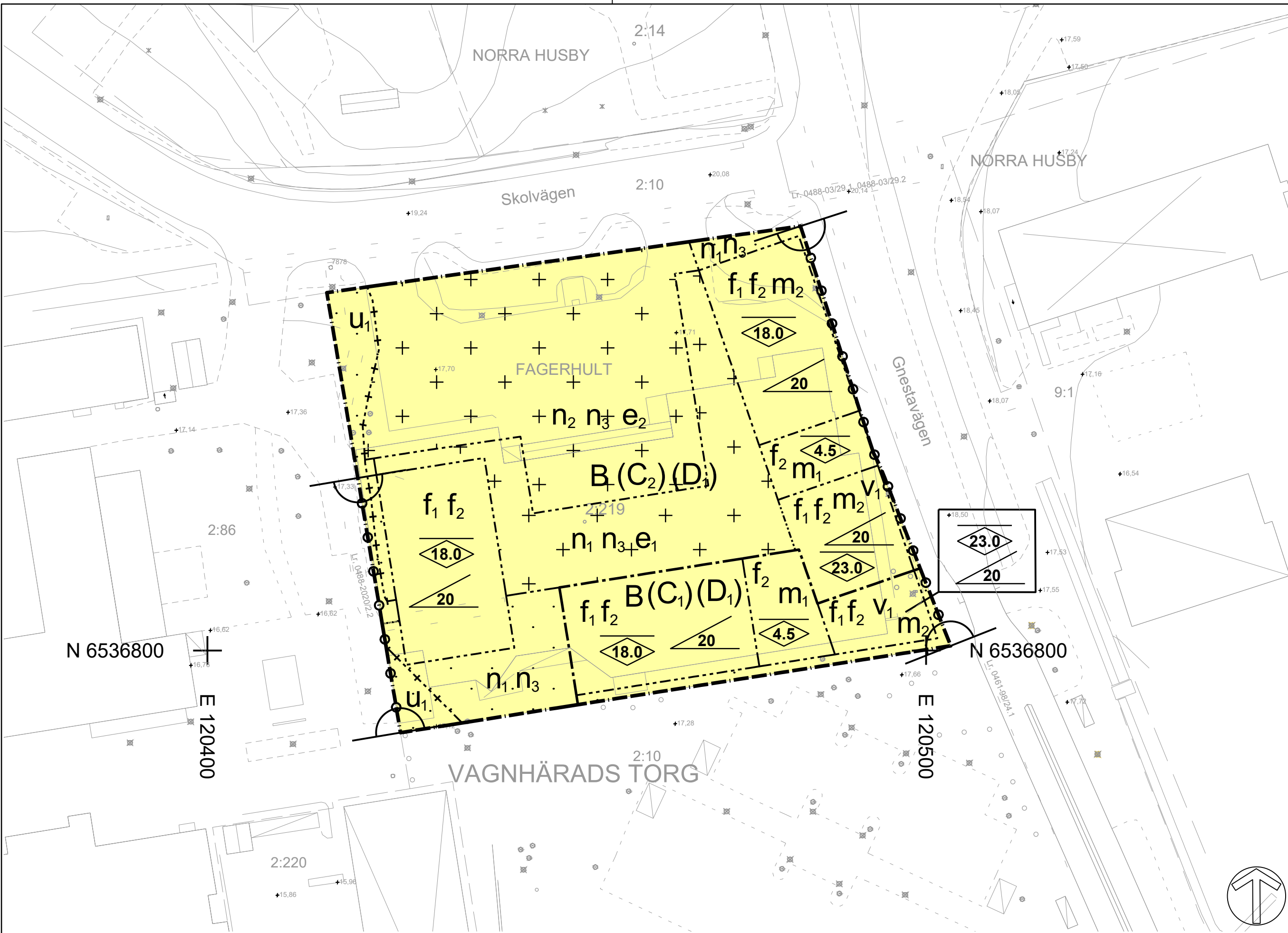
Medverkande konsulter

Karolina Ehrén, Norconsult AB
Anna Lagerquist Sergel, Norconsult AB

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder.
- (C) Lokaler ska uppföras i bottenvåning. Lokaler skall överlagras av bostäder ovanför bottenvåning.
- (C₂) Lokaler får finnas i bottenvåning. Om lokaler uppförs ska lokaler överlagras av bostäder ovanför bottenvåning.
- (D) Vårdcentral. Vårdcentral får finnas i bottenvåning. Om vårdcentral uppförs ska vårdcentral överlagras av bostäder ovanför bottenvåning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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

- e₁ Servicebyggnad och skärmtak får uppgå till 50 kvadratmeter.
- e₂ Carport, servicebyggnad och skärmtak får uppgå till 250 kvadratmeter.
- 0.0 Högsta nockhöjd i meter
- 20 Minsta takvinkel i grader

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₁ Byggnader ska uppföras med sadeltak.
 - f₂ Fasad ska utformas i tegel eller puts med inslag av trä.
- Byggnader ska uppföras med ledning av illustrationer i planbeskrivningen. Balkong som inte vetter mot Vagnhärads torg får glasas in.
- Mark får inte förses med byggnad
 - Endast komplementbyggnad får placeras. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter

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

- v₁ Vind får inredas

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

- n₁ Parkering får ej anordnas
- n₂ Parkering får anordnas
- n₃ Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och avledas i enlighet med kommunens tekniska kontors anvisningar och med ledning av den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen av detaljplanen.

Byggnader ska anläggas så att en kontinuerlig avrinning säkerställs.

Stängsel och utfart. 4 kap. 9 §

- p Utfartsförbud

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

- m₁ Tätt räcke med höjd av 1.1 meter ska uppföras över anslutande marknivå för de upphöjda gårdstorna.
- m₂ Fasad och fönster ska förses med extra ljudisolering mot Gnestavägen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år efter att planen har fått laga kraft

Markreservat. 4 kap. 6 §

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Kartbeteckningar, ett urval

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

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

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2021-09-16
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2021-09-06

Upprättad 2021-09-17 av Metria AB i Katrineholm

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

Till planen hör:	Behovsbedömning	Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning	Fastighetsförteckning Samrådsredogörelse	Utlåtande efter granskning
Detaljplan för		Antagandehandling
Fagerhult 2:219		Beslutsdatum
		Instans
Trosa kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Planavdelningen		2022-04-26 SBN
Upprättad 2022-11-01		2022-08-30 SBN
Karolina Ehrén, Norconsult AB Planarkitekt		Godkännande
Linda Axelsson Planchef		Antagande
		Laga kraft

Detaljplan för Fagerhult 2:219, Vagnhärads

torg, Trosa kommun

Granskningsutlåtande

2022-10-03



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

Granskningsutlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-08-30 § 58, att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Fagerhult 2:219, Vagnhärads torg på granskning.

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

Granskning har skett från 2022-09-19 t o m 2022-10-10.

Under granskningen har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2022-09-28	Trafikverket	Ingen erinran
2	2022-09-30	Region Sörmland	Ingen erinran
3	2022-10-05	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Synpunkter
4	2022-10-10	Länsstyrelsen Södermanland	Synpunkter
5	2022-10-10	Naturskyddsföreningen Trosabygden	Synpunkter

Synpunkter

3. Sörmlandskustens Räddningstjänst

Sörmlandskustens räddningstjänst lämnar följande kommentarer:

- Utrymning från byggnader som byggs inom fastigheten behöver anordnas utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Räddningstjänstens insattid till den aktuella fastigheten överskrider 10 minuter. Den FIP-enhet som finns i Vagnhärad når fastigheten inom 10 minuter, men har inte kapacitet eller utrustning att hantera stegutrymning.
- Närmaste transportled för farligt gods är enligt planbeskrivningen belägen mer än 180 m från planområdet, vilket överskrider länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd.
- Det finns tillgång till två brandposter inom ett avstånd av 75 m från planområdet och tillgången till brandvatten anses därför vara tillfredsställande.

Bemötande

Räddningstjänstens yttrande vidarebefordras till exploatör samt Tekniska enheten inför kommande projektering. Även kommunens Bygglovsenhet informeras om kommentaren rörande utrymning från byggnader.

4. Länsstyrelsen Södermanland

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Granskningsförslaget har beaktat de synpunkter som framförts i Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2022-05-30. Länsstyrelsen har inget att tillägga i frågan om hur granskningsförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen. Länsstyrelsen bedömer därför, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Planbestämmelse om skydd mot störningar (m_1)

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att se över lydelsen av planbestämmelsen " m_1 - Tätt räcke med höjd av 1,1 meter ska uppföras över anslutande marknivå" på plankartan. I planbeskrivningen under rubriken "Buller" har kommunen återgivit planbestämmelsen m_1 enligt följande: "/.../ samt att täta räcken med höjd av 1,1 meter ska uppföras över anslutande marknivå för de upphöjda gårdsytorna".

Planbestämmelsen bör förtydligas avseende att det är marknivåerna för de upphöjda gårdsytorna som avses och inte den befintliga marknivån som kommer att ligga ett våningsplan lägre än gårdsytorna. Inför antagandet bör detta ses över.

Vertikal avgränsning av markanvändning

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att meningen "Detaljplanen möjliggör för 3D-fastighetsbildning för centrumändamål" under rubriken "Fastighetsbildning och fastighetsregleringar" i planbeskrivningen är missvisande och bör ändras till "Detaljplanen möjliggör för 3D-fastighetsbildning för centrumändamål och vårdcentral". Inför antagandet bör detta ses över.

Länsstyrelsen anser att markanvändningarna [(C₁)], [(C₂)] och [(D₁)] som avser vertikal avgränsning på plankartan bör kompletteras med planbestämmelser som reglerar höjdden av de olika användningarna. Om syftet med den vertikala avgränsningen är att reglera att centrumverksamheter och vårdcentral endast uppförs i markplan/bottenvåningen av byggnaderna bör detta förtydligas på plankartan. Se Boverkets planbestämmelsekatalog för exempel.

Bemötande

Planhandlingen ses över så utifrån de redaktionella synpunkterna.

5. Naturskyddsföreningen Trosabygden

Trosabygdens Naturskyddsförening ser positivt på att de hårdgjorda ytorna minskar och delvis ersätts av upphöjda trädgårdar, där dagvatten ska fördröjas och renas, enligt svar i samrådsredogörelsen. För att också erbjuda ekosystemtjänster förespråkar vi att även öppna dagvattenlösningar föreslås, som en del av dagvattenlösningen.

Utifrån Länsstyrelsens synpunkter angående Miljökvalitetsnormer anser vi också att detta redovisas tydligare och att det uppfyller de krav som gäller.

Vi bedömer även att den framtagna dagvattenutredningen bör utgöra underlag för samråd för att få mer bakgrund och insikt i vad som utretts och föreslås.

När det gäller tillskapandet av grönstruktur vid Vagnhärads torg så anser vi fortsatt att mer kan göras enligt tidigare framförda synpunkter:

Miljön runt Vagnhärads Torg, är redan idag mycket urban, med en stor andel hårdgjord yta med få grönytor och andra gröna element, som träd och buskar. Vi föreslår därför att byggnaderna partiellt förses med s.k. gröna tak och gröna väggar, vilket skapar mer resilienta bostäder, minskad energiförbrukning, minskad belastning på dagvattensystemet vid kraftiga skyfall, samt ökad biologisk mångfald, vilket både berikar hela den omgivande boendemiljön, och pollinerande insekter.

Med tanke på det stora behovet av elektisk kraft i regionen förordar vi utbyggnad med solceller på de tak som kan vara lämpliga härför. Lämpligen kan detta föreskrivas i exploateringsavtalet med exploitören.

Bemötande:

Dagvatten kommer att hanteras med ledning av den framtagna dagvattenutredningen samt enligt Tekniska enhetens anvisningar.

Underliggande utredningar utgör underlag till plankartan och planbeskrivningen som utgör de formella planhandlingarna. Slutsatserna från dessa redovisas i planbeskrivningen och påverkar även utformningen av planområdet och dess bestämmelser i plankartan. Dagvattenutredningar granskas och godkänns alltid av Miljökontoret som är tillsynsmyndighet samt av Tekniska enheten utöver tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret. Inom ramen för en detaljplan tas olika typer av utredningar fram som underlag t ex grundkartor, fastighetsförteckningar, dagvattenutredningar, bullerutredningar, kulturmiljöanalyser, arkeologiska utredningar och naturvärdesinventeringar för att nämna några. Dessa är dock inte per definition planhandlingar utan utgör underlagen till de avvägningar som görs och som sedan resulterar i en plankarta och en planbeskrivning som sedan samråds.

Genom planförslaget ges möjlighet att föra in mer grönt i miljön kring Vagnhärad's torg jämfört med idag. Det ger bättre förutsättningar för biologisk mångfald, bidrar till hantering av dagvatten samt, precis som svaret skriver, berikar för hela miljön. Det är möjligt att etablera solceller på taken utifrån föreslagen detaljplan. Aktuell exploatör har generellt varit positiv till att etablera solceller på andra platser. Frågan kan väckas i kommande diskussion rörande exploateringsavtalet.

1

1

Anmälan av delegeringsbeslut

Löpnr. Dnr	Punkt i del. ordning	Ärende och beslut	Datum för beslut	Delegat
2022/5-50	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-09-27	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-51	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-09-27	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-38	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-10-04	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-52	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-10-06	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-53	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-10-10	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-54	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-10-11	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2021/6-56	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-10-20	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-55	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-10-18	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-56	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-10-21	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-57	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-11-07	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare
2022/5-61	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-11-07	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare

2022/5-60	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-11-07	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare
2022/5-59	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-11-08	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare
2022/5-58	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-11-08	Zhir Chalak, Bygglovhandläggare