

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

Kallelse
Datum
2024-04-30



Tid: Tisdagen den 7 maj 2024, kl. 14:00
Plats: Skärborgarnas hus
Gruppmöten: Alliansen: Inbjudan skickas separat.
Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet:
tisdag den 7 maj kl. 13:30, grupprum Skärborgarnas hus.
Sverigedemokraterna: tisdag den 7 maj kl. 13:30, grupprum
Skärborgarnas hus.

Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

Ärende	Dnr
1. Godkännande av dagordningen	
2. Information från samhällsbyggnadskontoret (Inga handlingar)	SBN/2024:4
3. Anmälningssärenden Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på webben 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/2024:3
4. Kvartalsrapport med helårsprognos 2024 för samhällsbyggnadsnämnden	SBN/2024:18
5. Åtgärdsplan för en ekonomi i balans	SBN/2024:19
6. Budget 2025 med flerårsplan 2026-2027 för samhällsbyggnadsnämnden	SBN/2024:20
7. Revidering av PBL-taxa för delar av Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet	SBN/2024:21
8. Planuppdrag - detaljplan för Ekängen 10 m.fl. Trosa kommun	SBN/2024:17
9. Samråd - detaljplan för del av Mättinge 1:40 m.fl. Trosa kommun	SBN/2023:6
10. Samråd - detaljplan för Roddökan 6 m.fl. Trosa kommun	SBN/2024:7
11. Samråd - detaljplan för del av Skötkarlen 1, Trosa kommun	SBN/2024:8
12. Antagande - detaljplan för del av Trosa 11:1 m.fl. Rådmansbackarna, Trosa kommun (Handlingar skickas separat)	SBN/2021:26
13. Samhällsbyggnadsnämndens delegeringsbeslut	SBN/2024:1

Dan Larson
Ordförande

Sandra Berwing
Sekreterare

3

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2024-04-26
Diarienummer
SBN/2024:3



Anmälningssärenden

Kommunstyrelsen

- Beslut 2024-02-28 § 3. Gemensamma planeringsförutsättningar 2024-2027.

Kommunfullmäktige

- Beslut 2024-03-13 § 8. Fråga om trafiklösning för västra Trosa.

Länsstyrelsen

- Beslut 2024-04-08. Länsstyrelsen i Södermanlands län beslutar att upphäva samhällsbyggnadsnämndens beslut. Ärendet avser upphävande av strandskyddsdispens inom fastigheten X, Trosa kommun.

Mark- och miljödomstolen

- Protokoll 2024-04-16. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet. Ärendet avser Beslut enligt miljöbalken om åtgärdsföreläggande på fastigheten X i Trosa kommun; nu fråga om avvisning.

Mark- och miljööverdomstolen

- Protokoll 2024-03-25. Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Ärendet avser rivningslov samt bygglov för nybyggnad av garage och förråd/ateljé på fastigheten X i Trosa kommun; nu fråga om prövningstillstånd.

4

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

0156-520 27

mats.gustafsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2024-04-12

Diarienummer

SBN/2024:18



Kvartalsuppföljning med helårsprognos 2024 för samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden överlämnar förslag till kvartalsuppföljning 2024 till kommunstyrelsen.
2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner nämndens helårsprognos.

Ärendet

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

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett negativt resultat per mars 2024 på - 514 tkr. Detta beror i första hand på lägre intäkter än budgeterat inom mark och exploatering samt fortsatt lägre bygglovsintäkter än tidigare år. Kostnaderna ligger i stort inom angiven ram bortsett från bostadsanpassning och räddningstjänsten som överskrider given ram.

Intäktssidan bedöms förstärkas under året varför prognosen för helåret är att Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett negativt resultat på -914 tkr.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Bilaga

Förslag till kvartalsuppföljning för samhällsbyggnadsnämnden

Beslut till

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsnämnden

Ordförande: Dan Larson (M)

Produktionschef: Mats Gustafsson

Kvartalsuppföljning med helårsprognos

Totalt (tkr)	2024	2023
Budget, netto	16 996	16 464
Utfall, netto	17 910	18 990
Avvikelse	-914	-2 526

infrastrukturåtgärder i stället för Infart västra Trosa pågår och kommer ytterligare att konkretiseras. Trosa kommun medverkar aktivt i Trafikverkets arbete med dessa angelägna projekt

EKONOMISK ANALYS – HELÅRSPROGNOS

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett negativt resultat per mars 2024 på - 514 tkr. Detta beror i första hand på lägre intäkter än budgeterat inom mark och exploatering samt fortsatt lägre bygglovsintäkter än tidigare år. Kostnaderna ligger i stort inom angiven ram bortsett från bostadsanpassning och räddningstjänsten som överskrider given ram. Intäktssidan bedöms förstärkas under året varför prognosen för helåret är att Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett negativt resultat på -914 tkr.

FÖRVÄNTAD UTVECKLING

Den faktiska efterfrågan på nya bostäder är lägre än tidigare men det finns fortfarande ett visst tryck i kommunens alla delar, samtidigt som permanentning av fritidsbostäder fortsätter och också förstärks i områden där kommunalt VA byggs ut. Detta tenderar ofta att förstärkas ytterligare i sämre ekonomiska tider.

Det finns för närvarande en god planberedskap men det är samtidigt viktigt att fortsätta prioritera att ta fram nya planer för att kunna säkerställa långsiktig tillväxt. Av det skälet kommer arbetet med en ny kommuntäckande översiktsplan att prioriteras under 2024-2026.

Under hösten 2023 startade ombyggnationen av väg 218 och järnvägsplanen för Ostlänken genom Trosa kommun har nu vunnit laga kraft. Arbetet med att ta fram alternativa

5



Åtgärdsplan för en ekonomi i balans

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden överlämnar *Åtgärdsplan för en ekonomi i balans* till kommunstyrelsen och föreslår att kommunstyrelsen medger att samhällsbyggnadsnämnden avstår att genomföra åtgärder avseende digitaliseringsprocessen.

Skäl för det föreslagna beslutet

Nämnden ser vikten av att samhällsbyggnadskontoret fortsätter utveckla digitaliseringen och att den fortsatta digitaliseringsprocessen kan implementeras i samma takt som tidigare så att de positiva effekterna av digitaliseringen inte ska avstanna. Därför föreslår nämnden att kommunstyrelsen medger att samhällsbyggnadsnämnden avstår från att genomföra åtgärder avseende digitaliseringsprocessen.

Dan Larson (M)
Ordförande,
Samhällsbyggnadsnämnden

Karin Bråth (S)
2:e vice ordförande,
Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

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

Tjänsteskrivelse

Datum
2024-04-12
Diarienummer
SBN/2024:19



Åtgärdsplan för en ekonomi i balans¹

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden överlämnar nämndens åtgärdsplan för en ekonomi i balans till kommunstyrelsen.

Ärendet

Så snart en avvikelse befaras eller har konstaterats ska nämnden vidta åtgärder inom ramen för sina befogenheter så att budget kan hållas. Detta innebär att förvaltningen samtidigt som det befarande underskottet redovisas för nämnden ska ge förslag till hantering av underskottet. Undantag kan gälla om avvikelsen är av relativt stor omfattning och fordrar förankring innan redovisning till nämnden. Då kan redovisningen göras vid nästkommande nämnsammanträde. Återkoppling ska även ske till det kommunstyrelsesammanträde som ligger närmast efter i tid.

Prognos

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett negativt resultat på - 514 tkr efter mars. Det negativa resultatet förklaras bland annat av att intäkterna för konjunktur känsliga verksamheter såsom bygglov och mark och exploatering avviker från budget. Utöver det är kostnaderna för bostadsanpassning och räddningstjänst högre än budget.

Utifrån det försiktigt förbättrade konjunkturläget är det troligt att intäktsnivån kommer att öka något under resten av året. Bedömningen just nu är dock inte att de ökade intäkterna kommer att kunna kompensera för de höga kostnaderna för exempelvis bostadsanpassning. Trots att övriga delar av verksamheten är i balans eller levererar plusresultat prognostiserar nämnden ett minusresultat för 2024 på - 911 tkr.

Förslag till åtgärder

Samtliga verksamhetsdelar som bedöms kunna påverkas ekonomiskt är i stort i balans. Bostadsanpassning är en rättighetslagstiftning och här är de höga kostnaderna mycket svåra att påverka. Detsamma gäller intäktssidan för bygglov och mark och exploatering. De kostnader som kan påverkas är personalkostnader

¹ Styrmödel för Trosa Kommun, KF 2019-1126 § 96, dnr KS 2019/129

och där är bedömningen att den bemanning som finns på kontoret i jämförelse med jämförbara kommuner är låg och långsiktigt är nödvändig för att säkerställa kvalitet och leverans samt inte minst för att vara rimligt bemannade när konjunkturen vänder.

Detta till trots behöver naturligtvis en mer detaljerad genomgång av påverkningsbara kostnader och intäkter göras. Följdenligt har taxejusteringar för exempelvis bygglov och mät- och kartverksamhet genomförts med start i januari 2024. En annan redan pågående åtgärd är att inte tillsätta vikariat vid pågående föräldraledighet.

Vidare behöver nämnden aktivt ta ställning till huruvida den fortsatta digitaliseringsprocessen kan implementeras i samma takt som tidigare. Bedömningen är att det av ekonomiska skäl kan vara nödvändigt att sprida dessa kostnader över flera år.

Konsekvenser

De åtgärder som redan är vidtagna eller som bedöms kunna vidtas kommer ge viss effekt på resultat till helårsbokslutet men sannolikt inte fullt ut kompensera för de lägre intäkterna och kostnaderna för bostadsanpassning.

En konsekvens av de beslutade taxejusteringarna är att bygglovavgifterna höjs för de som söker bygglov. En konsekvens av att inte tillsätta vikarie under föräldraledighet är att vissa utvecklingsprojekt kan komma att ta länge tid att genomföra än vad som annars skulle ha varit fallet. Om nämnden väljer att skjuta på ytterligare digitalisering riskerar de långsiktiga positiva effekterna också skjutas på framtiden. Bedömningen är att inga av de föreslagna åtgärderna kommer att påverka handläggning eller myndighetsutövning i enskilda ärenden.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

6

Samhällsbyggnadsnämnden

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

Tjänsteskrivelse

Datum
2024-04-24
Diarienummer
SBN/2024:20



Budget 2025 med flerårsplan 2025-2026 för samhällsbyggnadsnämndens verksamheter

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner budget 2025 för samhällsbyggnadsnämnden.
2. Taxan för mät- och kartverksamheten höjs med 3 %.
3. B-beloppet för taxan avseende planering, byggande och strandskydd fastställs till 56.

Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har tillsammans med ekonomikontoret tagit fram förslag till budget 2025 med reviderade taxor för samhällsbyggnadsnämndens verksamheter.

Budgeten följer den av kommunstyrelsen fastlagda ramen som tilldelats samhällsbyggnadsnämnden.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Bilaga

Förslag till budget 2025 för samhällsbyggnadsnämndens verksamheter.

Beslut till

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsnämnden

Ordförande: Dan Larson (M)

Produktionschef: Mats Gustafsson

Totalt (tkr)	2025	2026	2027
Budget föreg. år, netto	16 997	17 452	17 876
Uppräkning	455	424	432
Ramförändring	0	0	0
Budget, netto	17 452	17 876	18 308
Investering, netto	75	75	75

VERKSAMHETSOMRÅDE

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

VERKSAMHETSUTVECKLING

Ekonomiska förutsättningar

Budgeten följer den av kommunstyrelsen angivna ramen vilket 2025 innebär en uppräkning 2,5 % för att hantera ökade personalkostnader och 2% för övriga kostnadsökningar. Efterföljande år räknas både personalkostnader och priser upp med 2%.

Taxan inom bygglov och mät- och kartverksamheten höjs i linje med kostnadsutvecklingen inom respektive område. Detta innebär att B-beloppet inom PBL-taxan höjs till 56 och mät- och karttaxan höjs med 3 %.

VERKSAMHETEN 2025-2026

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

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

Arbetet med att förfina och fortsätta utveckla den digitala samhällsbyggnadsprocess som håller på att utvecklas förväntas fortgå kommande år.

NÄMNDENS MÅL

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

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

Målen från föregående budget kvarstår i sin helhet.

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

Det uppnås genom att:

Medborgarnas behov och önskemål

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

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

Källa: Egen mätning som utförs halv- och helårsvis.

2. Responstiden för Räddningstjänstens högst prioriterade larm ska minska

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

Källa: Kolada

Engagemang

3. Samhällsbyggnadskontoret har engagerade medarbetare

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

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

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

Källa: Kolada

Tillväxt och företagsklimat

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

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

5. Handläggningen ska vara effektiv, rättssäker och kvalitativ

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

Källa: SKR:s Insiktsmätning

Hållbarhet och folkhälsa

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

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

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

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

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

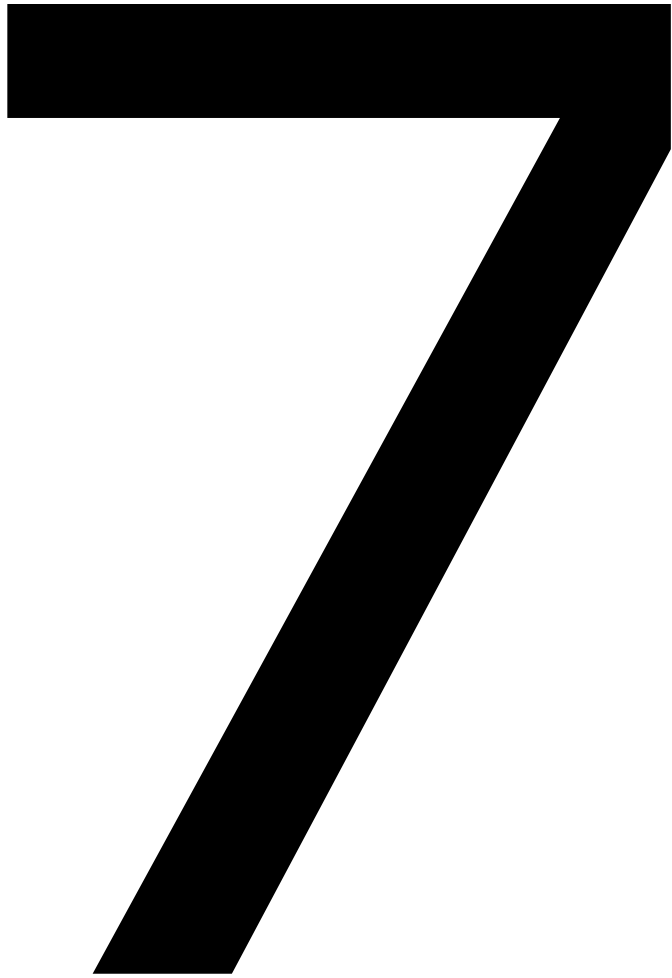
Mål 11 Hållbara städer och samhällen
Demografisk försörjningskvot.

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

Senast mätta år används.

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

Källa: Kolada



Samhällsbyggnadsnämnden

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

Tjänsteskrivelse

Datum
2024-04-09
Diarienummer
SBN/2024:21



Revidering av PBL-taxa för delar av Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till revidering av PBL-taxa för delar av samhällsbyggnadsnämndens verksamhet.
2. Revideringar i taxan träder ikraft när kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft.

Ärendet

Sveriges kommuner och regioner (SKR) har allt sedan Plan- och bygglagen trädde ikraft 1987 utarbetat förslag till taxekonstruktioner inom plan- och byggområdet.

Den senaste större revideringen togs fram i samband med en ny plan- och bygglag som trädde i kraft 2 maj 2011. Med denna som huvudsaklig grund fastställde Kommunfullmäktige 2011-06-22 en till stora delar ny taxekonstruktion.

Sedan dess har taxan reviderats vid några tillfällen för att möta förändringar i lagstiftningen men också för att så långt som möjligt landa i avgiftsnivåer som är så nära verkligheten som möjligt gällande faktiskt tidsåtgång. Den revidering som nu är aktuell är aktualiserad främst av det senare skälet. Grundprinciperna i taxan är desamma som tidigare och förändringarna är endast av mindre karaktär.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Bilaga

Förslag till reviderad PBL-taxa för delar av Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet, ändringar är gulmarkerade

Beslut till

Kommunstyrelsen

PBL-taxa för delar av
samhällsbyggnadsnämndens verksamhet
- planering, byggande och strandskydd i
Trosa kommun

Antagen av:	Kommunfullmäktige 2024-XX-XX §XX, KS 2024/XX
Dokumentkategori:	Styrdokument
Dokumenttyp:	Föreskrift

Innehållsförteckning

Bakgrund	2
Bestämmelser om plan- och bygglovtaxa	2
Beräkning av avgifter enligt taxan	2
Ändring av belopp i taxan	2
Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter	2
Avräkning	3
Tabeller	4
Tabell 1 Objektsfaktorer	4
Tabell 2 Tid ersättning	5
Tabell 3 Underrättelse	5
Tabell 4 Handläggningsfaktor för bygglov HF1	6
Tabell 5 Handläggningsfaktor för startbesked HF2	7
Tabell 6 Justering av bygglovavgift	8
Tabell 7 Avgift för besked	8
Tabell 8 Bygglovavgift	9
Tabell 9 Övriga åtgärder	9
Tabell 10 Anmälan (icke lovpliktig åtgärd)	11
Tabell 11 Rivningslov inklusive startbesked inom dp	11
Tabell 12 Bygglov för skyltar	12
Tabell 13 Marklov inkl startbesked	12
Tabell 14 Bygglov för anläggningar	13
Tabell 15 Master, torn, vindkraftverk	14
Tabell 16 Övriga ärenden	14
Tabell 17 Tillsyn	14

Bakgrund

Sveriges kommuner och landsting (SKR) har alltsedan Plan- och bygglagen trädde ikraft 1987 utarbetat förslag till flertal taxekonstruktioner inom plan- och byggområdet.

Den senaste större revideringen togs fram i samband med en ny plan- och bygglag som trädde i kraft 2 maj 2011. Med denna som huvudsaklig grund fastställde Kommunfullmäktige 2011-06-22 en till stora delar ny taxekonstruktion.

Sedan dess har taxan reviderats vid några tillfällen för att möta förändringar i lagstiftningen men också för att så långt som möjligt landa i avgiftsnivåer som är så nära verkligheten som möjligt gällande faktiskt tidsåtgång. Även den revidering som nu är aktuell är aktualiserad av dessa två skäl.

Taxebestämmelser för ärenden angående kartering och utstakning avtalas separat mellan Trosa kommun och **upphandlad Mät- och kartentreprenör, SWECO i Katrineholm**. Kostnaden för nybyggnadskarta ingår således inte i bygglovavgiften.

Taxan är framtagen av samhällsbyggnadskontoret.

Bestämmelser om plan- och bygglovtaxa

Denna taxa gäller för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet. Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL eller kommunallagen (2017:725) samt miljöbalken, MBL (1998:808) om inget annat anges.

Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. Avgifterna är inte momsbelagda, om inget annat anges.

Beräkning av avgifter enligt taxan

Avgiften för en viss åtgärd tas ut enligt de tabeller som hör till taxan.

Flertalet av avgifterna beräknas som en funktion av ett värde som utgör ett B-belopp (B) Där utöver en justeringsfaktor $N (=1,0)$ läggs till funktionen i syfte att anpassa avgiftsnivån till förhållanden inom kommunen.

Ändring av belopp i taxan

Ändringar av taxans b-belopp (B) och eventuella justeringsfaktorer (N) kan beslutas årligen av kommunfullmäktige. Genom ändring av justeringsfaktorn för olika avgifter som ingår i taxan, kan kostnadstäckning för olika åtgärder **i viss mån regleras**. Taxeförslaget är utformat så att faktorn N är lika med 1,0. Övriga ändringar i taxan beslutas av kommunfullmäktige.

Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter

HF	Handläggningsfaktor (HF1 = Liten påverkan, HF2 = Stor påverkan)
KOM	Faktor för kommunikering
B	B-belopp
N	Justeringsfaktor
OF	Objektfaktor
PLF	Planavgiftsfaktor

Grundprincip för beräkning av avgift: Faktor x B x N.

Avgift för bygglov/startbesked beräknas efter bruttoarean (BTA) +öppenarean (OPA).

Avgiften kan också tas ut genom **timdebitering** enligt fastställd timtaxa.

Vid **timdebitering** tas kostnad för administration ut enligt taxa 4.

Vid **timdebitering** kan också ersättning för resa tas ut om så erfordras.

Om en åtgärd inte kan hänföras till en särskild grupp i tabellerna tas timersättning ut.

Avräkning

Om sökanden så begär ska nämnden återbetala de i förskott erlagda avgifter för åtgärder som inte vidtagits. Detta under förutsättning att kontrollplan följts och projektet inte fullföljts inom föreskriven tid.

Om slutlig avgift för startbesked och upprättande av kontrollplan avviker ifrån i förskott betald avgift ska avräkningen ske senast när slutbesked överlämnas.

Ränta utgår ej på belopp, som återbetalas respektive tilläggsdebiteras, för tid innan betalningen ska ske.

Tid för begäran om återbetalning hanteras enligt Preskriptionslagen, dvs. preskription sker efter tio år.

Tabeller

Tabell 1 Objektsfaktorer

Objektsfaktor (OF) för handläggning av olika objekt – byggnader och anläggningar – beroende på storlek. Faktorn ska multipliceras med lämplig åtgärdsfaktor enligt tabeller nedan.

Byggnader, anläggningar inkl. bygglovpliktiga

komplementbyggnader – Bruttoarea

I ärenden gällande både huvudbyggnad och garage/carport räknas den sammanlagda BTA + OPA

OF 2 avser mycket enkla byggnader t.ex: växthus, carport utan förråd m.m.

Area (m2) – BTA + OPA	OF
OF 2 gäller mycket enkla anläggningar/byggnader	1
0 - 49	4
50 - 129	6
130 - 199	8
200 - 299	10
300 - 499	14
500 - 799	20
800 - 1199	26
1 200 - 1 999	36
2 000 - 2 999	46
3 000 - 3 999	56
4 000 - 4 999	64
5 000 - 5 999	72
6 000 - 7 999	85
8 000 - 9 999	100
10 000 - 14 999	125
15 000 - 24 999	170
25 000 - 49 999	235
50 000 – 100 000	400

Tabell 2 Tid ersättning

Om kostnadstäckningsgraden liksom tidigare ska vara 100%, full kostnadstäckning, kan timersättningen tas ut enligt nedanstående tabell. Total debiterbar årsarbetstid är 1 200 – 1 400 timmar.

Vid timdebitering utgår ersättning för bilresa om den så erfordras för ärendets beredning enligt för varje tidpunkt.

I timkostnaden ingår alla normala kringkostnader utom kostnader för lokaler. De kan inte schablonberäknas eftersom stora lokala variationer förekommer.

**En genomsnittlig månadslön räknas ut varje år utifrån handläggarnas lön.
År 2024 hamnar timpriset på 1.300:-.**

(OBS!!! Tagit bort Tabellen och endast behållit texten.)

Tabell 3 Underrättelse

Underrättelse till berörda sakägare och andra.

Denna taxa används när kommunikering krävs även vid avslagsbeslut och tillsyn.

Avgift = KOM x B x N

Antal	Kommentar	KOM
Sakägare 1 - 7	Ingen avgift / ev. tim avg.	
Sakägare 8 - 15		40
Sakägare 16 - 25		60
Sakägare 26 -		80
Kungörelse	faktisk annonskostnad	80
Kungörelse av beslut i Post- och Inrikestidning	faktisk annonskostnad	5

Tabell 4 Handläggningsfaktor för bygglov HF1

Avgift för bygglov = Summan av alla tillämpliga HF1 x OF x B
(OF enligt tabell 1)

Åtgärd	Handläggningsfaktor HF1
Administration inkl arkivering	10
Planprövning Planenlighet inom detaljplan eller kontroll mot givet förhandsbesked	3
Byggnaden Placering, yttre utformning och färgsättning Användbarhet och tillgänglighet	7
Tomten Tomts ordnande inkl utfart och parkering Enkel kontroll av grundläggning och dagvattenanslutning Fyllning och schaktning (då marklov ej erfordras) Skyddsåtgärder mot skred och högvatten Utrymnings- och räddningsvägar Måttgranskning Besiktning	7

Tabell 5 Handläggningsfaktor för startbesked HF2

Avgift = Summan av alla tillämpliga HF2 x OF x B x N
OF enligt tabell 1 + ev. antal timmar

Åtgärder	Handläggningsfaktor HF2
Administration inkl arkivering	7 eller 10
Startbesked m.m.	
Tekniskt samråd	10-12
Extra tekniskt samråd	Antal timmar
Startbesked och beslut om kontrollplan	5-7
Arbetsplatsbesök	5-7
Extra arbetsplatsbesök/per tillfälle	Antal timmar
Slutsamråd inkl slutbesked	6-9
Extra slutsamråd	Antal timmar
Slutbesked	3-4
Interimistiskt slutbesked	70
Byte av kontrollansvarig	Antal timmar

Tabell 6 Justering av bygglovavgift

Åtgärd	Avgift
Lämplighet/lokaliseringsprövning utanför detaljplan	25 % påslag på bygglovavgiften
Tillägg för prövning av liten avvikelse	20 % påslag på bygglovavgiften
Varsamhet	10 % påslag på bygglovavgiften
Ombyggnad	100 % av bygglovavgiften
Ändring	70 % av bygglovavgiften (berörd del)
Tidsbegränsat bygglov	75 % av bygglovavgiften
Förlängning, tidsbegränsat bygglov	50 % av bygglovavgiften
Tidsbegränsat bygglov av säsongskaraktär	75 % av bygglovavgiften
Förlängning, tidsbegränsat bygglov av säsongskaraktär	50 % av bygglovavgiften
Förlängning av pågående bygglov	50 % av bygglovavgiften
Förnyelse av lov = ny prövning	80 % av bygglovavgiften
Stor, enkel byggnad	60 % av bygglovavgiften

Tabell 7 Avgift för besked

Avgift för kommunikering tillkommer enligt tabell 3

Typ av besked	Beskrivning
Förhandsbesked (kommunicering tillkommer)	250- 300 x B + tim. avgift vid komplicerade ärenden
Ingripandebesked	Antal timmar (minst 2)
Strandskyddsdispens	200 x B + administrativ avgift 10
Strandskyddsdispens	100 x B eller timersättning + adm. avgift 10

Tabell 8 Bygglovavgift

$$\text{Avgift} = B \times (\text{HF1} + \text{HF2}) \times N$$

Bostäder, kontor, industrier m.m.	Yta	HF1	HF2
Vindsinredning	≤ 199 m ²	17-20	28
Stor, enkel byggnad	60 % av normal avgift	24	28



Flyttas till tabell 6

Tabell 9 Övriga åtgärder

$$\text{Bygglovavgift} = B \times \text{OF} \times \text{HF} \times N$$

Övrigt	Yta BTA	HF
Balkong 1 st (flerbostadshus)		65
Balkong 2-5 st (flerbostadshus)		100
Balkong >5 st (flerbostadshus)		130
Tillbyggnad av balkong, mindre		35
Tillbyggnad av balkong, större		65
Inglasning av balkong 1 st		65
Inglasning av balkong 2-5 st		100
Inglasning av balkong >5 st		130
Inglasning av uteplats/uterum (flerbostadshus) (glas från golv till tak)	Oavsett storlek	65
Skärmtak (ej 1 och 2-bostadshus)	1-15 m ²	35
Skärmtak	16-30 m ²	50
Skärmtak	31-50 m ²	100
Skärmtak	51-100 m ²	150
Skärmtak	101- m ²	200

Tabell 9 fortsätter på nästa sida

Övriga – utan konstr.

Bygglovavgift = B x OF x (HF1 + HF2) x N

Övrigt – utan konstr.	OF	HF1	HF2
Fasadändring, mindre	2	11	10
Fasadändring, större	4	11	10
Ändrad färgsättning, ingen avgift Ev. timdebitering för kommunikering m.m. t.ex. komplexa ärende	-	-	-
Hiss avgift per st. flerbostadshus, lokaler	4	17	15
Mur och eller plank vid småhus, mindre	4	10	-
Mur och eller plank vid småhus, större	4	30	-
Mur och/eller plank bullerplank, mindre	6	14	15
Mur och/eller plank bullerplank, större	10	14	15

Solceller

2018 togs krav på bygglov för solceller bort om de följer byggnadens form.
För byggnader som är särskilt värdefulla eller placerade inom särskilt värdefullt område krävs det bygglov.

Tabell 10 Anmälan (icke lovpliktig åtgärd)

Avgift = HF2 x B x N

	HF 2
Eldstad med röckanal, per styck	40
Eldstad i befintlig röckanal per styck	25
Installation av kassett / styck	15
Ventilationsanläggning	140
Ändring av bärande konstruktion, mindre	50
Ändring av bärande konstruktion, större	140
Stambyte + 25 % per byggnad vid lika hustyp	90
Komplementbostadshus	160
Komplementbyggnad per styck	90
Tillbyggnad komplementhus/byggnad 50	Antal timmar
Tillbyggnad bostadshus max 15 kvm i ett plan	70
Tillbyggnad bostadshus max 15 kvm i två plan	90
Takkupa / styck	65
Ytterligare bostad utan tekniskt samråd 100	Antal timmar
Ytterligare bostad med tekniskt samråd	160
Lägeskontroll inom dp eller nära gräns utanför dp	65
Inredning av oinredd -vind oinrett plan/vind	65
Rivning <u>utanför</u> planlagt område enkel byggnad	50
Rivning <u>utanför</u> planlagt område komplicerad byggnad	100

Tabell 11 Rivningslov inklusive startbesked inom dp

Avgift = HF x B x N

Rivning	HF
Enkel byggnad	50
Stor enkel byggnad	100
Bostadshus	200
Komplicerad byggnad	400

Tabell 12 Bygglov för skyltar

Prövning skall ske som för byggnader

Avgift tas ut med hänsyn till åtgärderna och omgivningspåverkan.

Avgift = HF x B x N

Administrationsavgift ingår i avgiften för skyltar och ljusanordningar.

Åtgärd		HF om liten påverkan	HF om stor påverkan
Skylt, vepa	11- 20 m ²	100-Ev- timersättning	200
Skylt , vepa	2 m ² - 10 20 m ²	80	150
Skylt, vepa	≤ 2 m ²	40	-
Därutöver per skylt		23	53
Skyltpelare, stadspelare	≤ 10 m ²	60	-
Skyltpelare, stadspelare	≥ 10 m ² -vid-busskur	80	150
Tillfällig skylt		30	60
Förbesiktning	Per gång	10	20

Skylt i samband med byggnation placerad på samma fastighet inom inhägnat område.
max 15 m2 är avgiftsfri.

Tabell 13 Marklov inkl startbesked

Åtgärd	HF
Marklov såväl schakt som fyllning	Antal timmar (Minst 2 timmar)
Borttagande av träd, per träd Gäller inom DP där det är lovplikt för trädfällning	12

Tabell 14 Bygglov för anläggningar

Objekt	Beskrivning	OF	HF1	HF2
Anläggningar, t.ex. camping, golfbana	Antal timmar (minst 4)	-	-	-
Brygga, såväl ponton som fast anlagd	för fler än 4 10-12 båtar, (annars ej bygglov)	20	24	-
Begravningsplatser	Antal timmar (minst 1)	-	-	-
Parkeringsplatser	Antal timmar (minst 1)	-	-	-
Upplag / materialgård	Antal timmar (minst 1)	-	-	-
Småbåtshamn - se marina	för fler än 10-12 båtar, < 5 000 m ²	40	24	Ev. tim
Marina 5 000-10 000 m ² , → flera bryggor	för fler än 10-12 båtar, annars inte hamn	80	24	28
Utökning med pontonbrygga -	per brygga	5	24	-
Skjutbana	Antal timmar (minst 4)			
Fasta cisterner	Antal timmar (minst 2)			
Övriga anläggningar	Antal timmar (minst 2)			

Exempel på anläggningar (enligt plan- och byggförordningen) Begravningsplats, campingplats, idrottsplats, friluftsbad, golfbana, parkeringsplatser, minigolf, motorbana, nöjespark, skidbacke med lift, skjutbana.

Tabell 15 Master, torn, vindkraftverk

$$\text{Avgift} = (\text{HF1} + \text{HF2}) \times \text{B} \times \text{N}$$

Master, torn, vindkraftverk	Beskrivning	HF1	HF2
Teknikbod	<15 m2		3 timmar
Radio- och telemast eller torn + en teknikbod	Ett torn	250	Antal timmar
Radio- och telemast eller torn + en teknikbod	Fler än ett	550	Antal timmar
Vindkraftverk	Ett verk	300	Ev. antal timmar
Vindkraftverk	2 till 4 st	1 200	Antal timmar
Vindkraftpark (>5 verk)		2 500	Antal timmar

Tabell 16 Övriga ärenden

$$\text{Avgift} = \text{HF} \times \text{B} \times \text{N}$$

Ärendetyp	Beskrivning	HF
Anstånd	Ingen avgift	-
Avslag såväl bygglov, marklov Rivningslov, förhandsbesked och anmälan	Full avgift eller tidersättning	-
Avvisa		20
Återkallad ansökan (avskrivet ärende)	25 % av normal bygglovavgift eller tidersättning	-
Egen sotning	Antal timmar (minst 1)	

Tabell 17 Tillsyn

Tillsyn enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken	Antal timmar (minst 2)	
--	------------------------	--

8

Samhällsbyggnadsnämnden

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

Tjänsteskrivelse

Datum
2024-03-28
Diarienummer
SBN/2024:17



Planuppdrag - detaljplan för Ekängen 10 m fl, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram ny detaljplan för Ekängen 10 m fl.

Ärendets bakgrund

Ekängen 10 är belägen utmed Tomta äng och är planlagd i P07-7, genomförandetiden har gått ut. Fastigheten är bebyggd med en bostadsbyggnad och tomten är avgränsad med staket och viltstängsel. Såväl tidigare som nuvarande ägare har haft ett nyttjanderättsavtal för ett mindre område i direkt anslutning till tomten i riktning mot Skjuvkärrsvägen. Ytan är planlagd som allmänplatsmark Natur men upplevs höra till fastigheten. Nuvarande fastighetsägare har tillskrivit kommunen om att köpa och reglera in marken som upplåtits via avtal.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Aktuellt område är sedan länge en integrerad del av fastigheten Ekängen 10. Ytan är begränsad i sin storlek och en utökning påverkar inte allmänhetens tillgänglighet eller bakomliggande fastigheter. För att kunna reglera in marken i sökandens fastighet måste ytan planläggas som kvartersmark.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

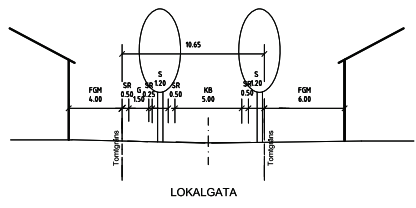
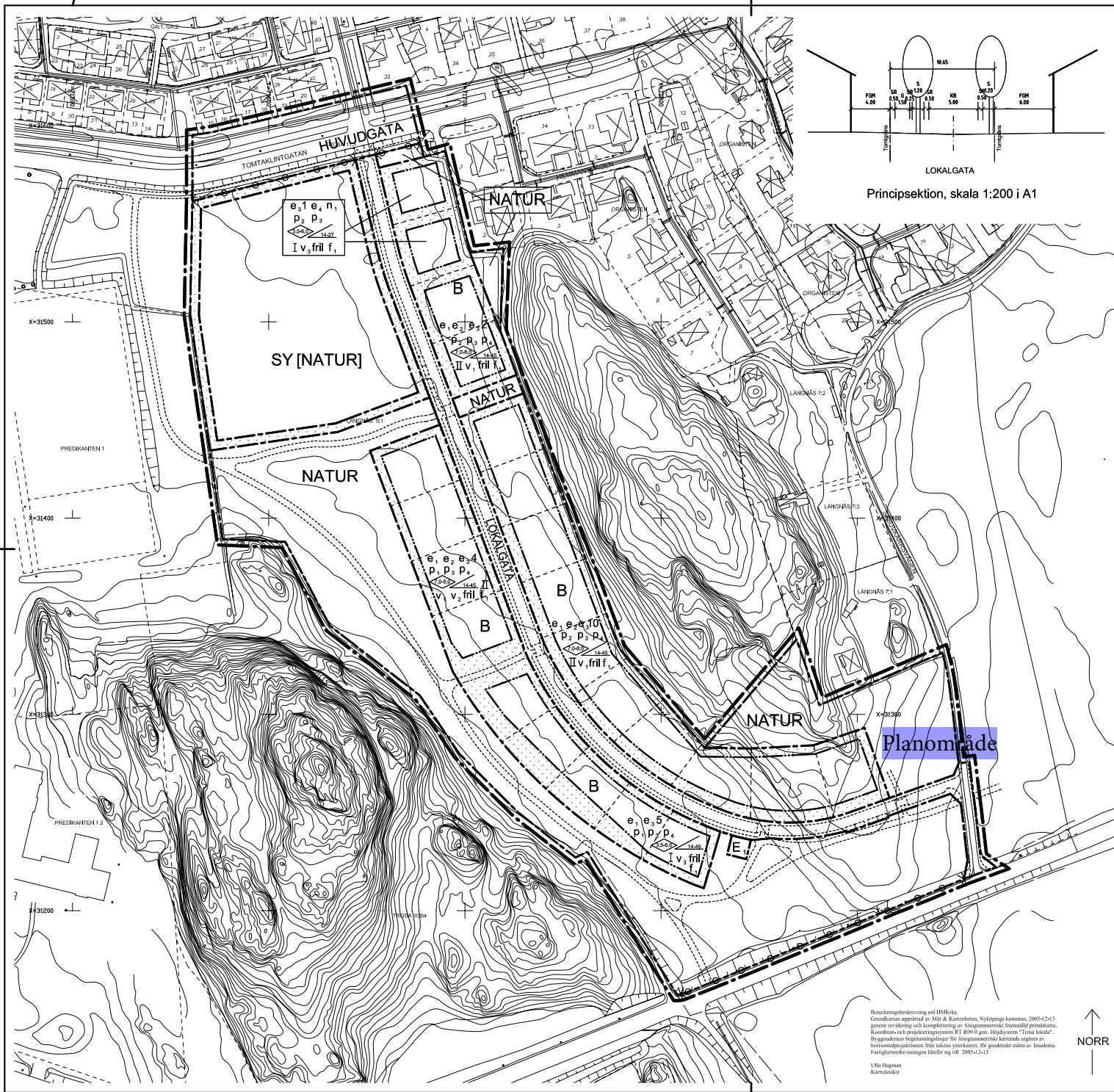
Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet:

<https://www.google.se/maps/place/Tomta%C3%A4ng+27,+619+33+Trosa/@58.9022525,17.5675151,113m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x465f46c31a861305:0x4b5e3a329864378c!8m2!3d58.9023737!4d17.5673569!16s%2F%2F11cpqvqvyp?entry=ttu>

2. Förfrågan om att ändra detaljplanen
3. Utdrag ur gällande detaljplan, P07-7



Principsektion, skala 1:200 i A1

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- · · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartermark

- B Bostäder
- E₁ Enlöstation
- SY (NATUR) Skola eller krottr, dessförinnan naturmark eller kolonilottor

- e₁ För enplanshus och 1,5-planshus får byggnadsarealen per fastighet vara max 180 kvm för huvudbyggnad inklusive uterum, samt max 40 kvm för garage.
- e₂ För tvåplanshus får byggnadsarealen per fastighet vara max 120 kvm för huvudbyggnad inklusive uterum, samt max 40 kvm för garage.
- e₃ 8 Högsta antal tomter
- e₄ Byggnadsarealen per fastighet var max 160 kvm för huvudbyggnad inklusive uterum, samt max 40 kvm för garage.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₁ Uppfyllnader på tomtmark får ej överstiga 0,5 meter.
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Huvudbyggnader mot lokalgata skall placeras med huslöv vid inre förgårdslinje, 4 meter från tomtgräns mot gata. Mindre farstukvistar och burspråk om max 5 kvm samt skärmtak, får skjuta ut max 2,5 meter från huslöv över prickmark.
- p₂ Huvudbyggnader mot lokalgata skall placeras med huslöv vid inre förgårdslinje, 6 meter från tomtgräns mot gata, Mindre farstukvistar och burspråk om max 5 kvm samt skärmtak, får skjuta ut max 2,5 meter från huslöv över prickmark.
- p₃ Garage/carport skall placeras indragen från huvudbyggnad, med framkant minst två meter från huslöv mot gata.
- p₄ Huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet

Utförning

- Högsta byggnadshöjd 1 meter för sadeltak respektive pulpettak.
- Mhsta resp största taklutning 1 grader
- II Högsta antal antal vånningar
- v₁ Vind får ej inredas i tvåvåningshus och ej heller i garage.
- v₂ Högsta antal vånningar är närmast gata 2 vånningar (inom en zon på 9 meter från från förgårdslinje), och inom resterande byggrätt 1 våning.
- v₃ Vind får ej inredas i huvudbyggnad och ej heller i garage.
- fril Endast friliggande hus

Utseende (ny bebyggelse)

- f₁ Ny bebyggelse skall utformas med fasader av puts eller trä, takfärgning av svart eller grå plåt, och med ledning av gestaltningsprogrammet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Övrigt

Området skall utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet.

Illustrationer

- Föreslagen fastighetsgräns

UPPLYSNINGAR

- Till planen hör:
 - plankartan med bestämmelser
 - illustration
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - fastighetsförteckning

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER		ANTAGANDEHANDLING	
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Utvärdering efter utställning
Detaljplan för del av TOMTÄNG, del av Långnäs 5:1 i Trosa kommun, Södermanlands län Upprättad av ORIGO arkitekter 2006-08-07. Reviderad efter samråd 2006-11-30.		Beslutsdatum 2007-02-27 SÄMP/ansvarig 2007-04-18 Lagaresolva 2007-05-14.	Sg Dp 2005-00675
Marja Svaberg Jenny Åberg Planeringschef MSA, Planeringschef MSA Skala: 1:1000 och 1:2000 i A3		Bertil Schöder Arkitekt SAR/MSA	
0 10 20 30 40 50 100			

Beteckningsbeskrivning enligt IMH/GKA.
 Grundkartan upprättad av M&K Kartteckning, Nyköpings kommun, 2005/4-2-13
 genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställt yttre kartmaterial.
 Koordinat- och projekteringsystem RT 9099 gsn. Höjdsystem "Trosa lokala".
 Byggnadens begränsningslinjer för byggnadsmättnings kartmaterialet utgår från
 horisontalprojektionerna från tekniska yttre kartor. För godkända mätta av Isaksson.
 Fastighetsbeskrivningen härför sig till 2005/4-13-13



9

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2023-04-05

Diarienummer

SBN/2023:6



Samråd - detaljplan för del av Mättinge 1:40 m fl, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att samråda förslag till ny detaljplan för del av Mättinge 1:40 m fl.

Ärendets bakgrund

Fastigheten Mättinge 1:40 är planlagd sedan tidigare i P89-19 samt P2005-4. När det ursprungliga detaljplanen togs fram gjordes detta utan närmare hänsyn till bebyggelsen på platsen vilket fick till följd att ett av husen hamnade delvis på prickmark samt delvis utanför det som planlades som kvartersmark. Detta var inledningsvis inte något problem men sedan huset sålts på ofri grund och den nya ägaren nu vill stycka av för att få en egen fastighet är detta planmässigt inte möjligt utan att detaljplanen ändras.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Aktuellt hus finns dokumenterat på platsen sedan lång tid tillbaka och det är olyckligt att hänsyn till detta inte tagits i samband med tidigare detaljplaneprocesser. Området är taget i anspråk och de ytor som föreslås ingå i den nya detaljplanen upplevs på plats som tomtmark tillhörande aktuellt hus. Det finns inga kända naturvärden eller fornlämningar inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Ett planförslag har tagits fram som möjliggör en delning utifrån planförfrågan i den södra delen men också att kvarvarande Mättinge 1:40 ges möjlighet att köpa till mark i väster mot befintlig väg samt i norr där en befintlig komplementbyggnad delvis är placerad utanför fastigheten.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.7913488,17.4486988,213m/data=!3m1!1e3>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Detaljplan för Mättinge 1:40 m.fl. i Trosa kommun

PLANBESKRIVNING



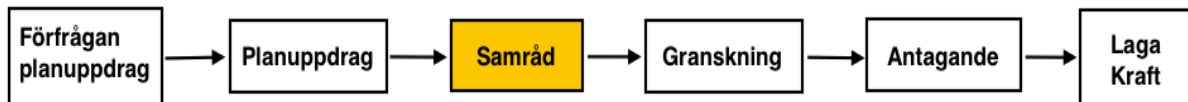
Planområdet inlagt i Trosa kommuns ortofoto från 2020

SAMRÅDSHANDLING

2024-04-10

PLANPROCESSEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

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



Planförslaget innebär en mindre justering av fastighetsgränserna samt en möjlig avstyckning av befintligt bostadshus. Planen är förenlig med översiktsplanen och strider inte mot allmänna intressen. I det fall planförslaget godkänns under samrådet kan planförandet ändras till ett begränsat planförande. Det innebär i så fall att Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen efter samrådet.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning

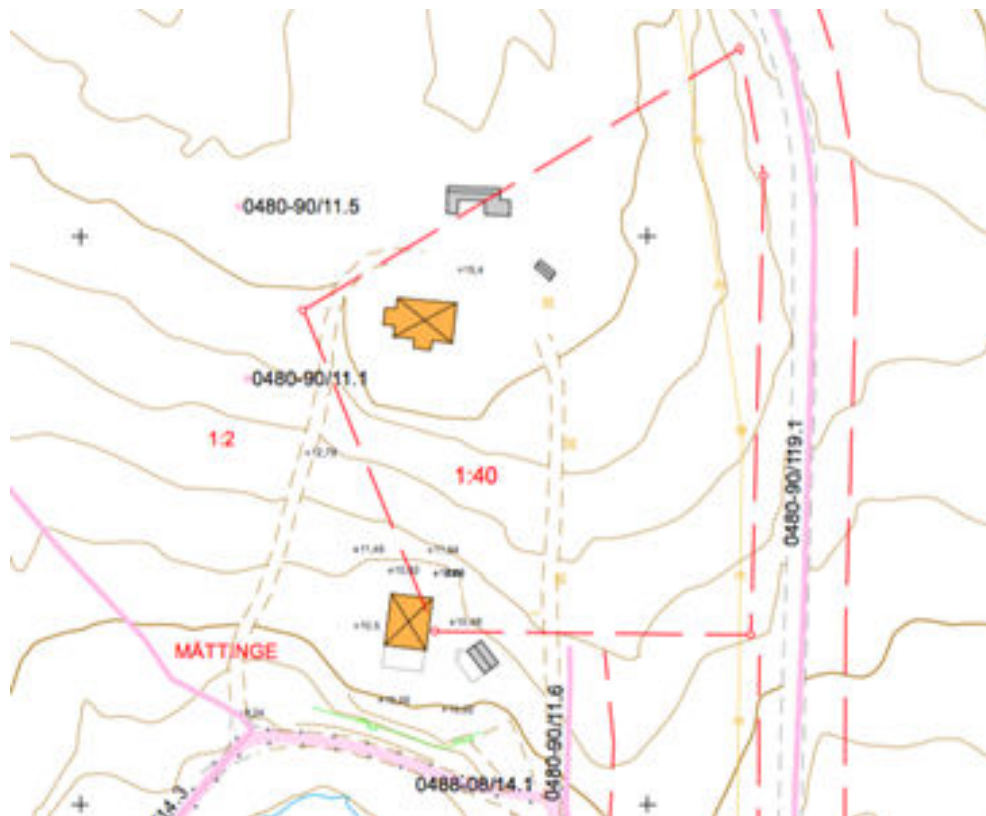
BAKGRUND

Fastigheten Mättinge 1:40 är planlagd sedan tidigare i detaljplanerna P89-19, 1989-06-07 samt ändringsplan P2005-4, 2005-02-10. När den ursprungliga detaljplanen togs fram gjordes detta utan hänsyn till befintlig bebyggelse på platsen vilket fick till följd att plangränsen, som också är fastighets- och användningsgräns, drogs rakt genom en befintlig byggnad och prickmark lades över del av byggnaden. Av plankartan till P89-19 framgår tydligt läget för det södra bostadshuset, som fanns på platsen när P89-19 upprättades. Planens gränsdragningar har fått mycket negativa konsekvenser för berörda mark- och husägare idag.

Det aktuella bostadshuset är sålt på ofri grund och ägarna vill nu stycka av den tomtmark som de arrenderar, för att få en egen fastighet. Detta är planmässigt inte möjligt utan att nu gällande detaljplan ändras.

I fastighetens norra del ligger en bostadsbyggnad uppförd år 2000. Det södra bostadshuset, beläget på fastighetsgränsen, har legat på samma plats sedan lång tid tillbaka. Inga handlingar finns om byggnadens uppförande men på ett flygfoto från 1960 syns det tydligt. Området som avses att styckas av är också sedan lång tid tillbaka taget i anspråk som tomtmark till det aktuella huset. Intill denna bostadsbyggnad ligger en senare tillkommen friggobod.

De båda befintliga bostadsbyggnadernas tomtmark inom planområdet upplevs tydligt gränsa mot den befintliga vägslingan som går runt byggnaderna. Den del som är aktuell för inreglering är idag hävdad mark i form av anlagd trädgård och upplevs på plats som tomtmark till det södra bostadshuset. Den föreslagna avstyckningen är tydligt avgränsad av tillfartsvägen till det norra bostadshuset i väster och av en häck och mur i söder. Den norra bostadsbyggnadens komplementbyggnad i norra delen av Mättinge 1:40 ligger, också den, på befintlig fastighetsgräns. Detaljplanen möjliggör en fastighetsreglering som rättar till detta.



Utsnitt ur Grundkarta, framtagen av Sweco 2024-02-26

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att rätta till en felaktig fastighetsindelning där fastighetsgränser lagts utan hänsyn till befintlig bebyggelse. Planen syftar vidare till att köpa till mark från Mättinge 1:40 och Mättinge 1:2 och därmed möjliggöra en avstyckning av det södra bostadshuset samt justera prickmark för att säkerställa att den inte påverkar befintliga byggnader. Även i norr ges möjlighet att utöka fastigheten Mättinge 1:40 genom tillköp av mark från Mättinge 1:2 i syfte att reglera in befintlig komplementbyggnad i fastigheten. Byggrätten från gällande detaljplan P89-19 kommer att föras över till den nya detaljplanen avseende den ursprungliga fastigheten och en anpassad byggrätt för den avstyckade i söder kommer att fastställas. Planen reglerar faktiska förhållanden på platsen som rått sedan decennier tillbaka med befintliga bostadshus och tomtmark och korrigerar en felaktigt upprättad detaljplan i slutet av 1980-talet. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

UNDERSÖKNING OM BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har gjort en undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning vilken samrått med Länsstyrelsen. Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas. Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad i miljöbedömningsförordningen. De aspekter som lyfts fram i undersökningen redovisas nedan i planbeskrivningen. Länsstyrelsen delar i sitt yttrande kommunens uppfattning.

KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden, Trosa kommun beslutade 2023-01-31, §14 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ny detaljplan för Mättinge 1:40 m fl.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Mättingehalvön cirka 2 mil söder om Trosa och omfattar fastigheterna Mättinge 1:40 och del av Mättinge 1:2. Mot norr, väster och söder gränsar området mot Mättinge 1:2 samt mot söder även mot samfällighet Mättinge s:2 >1. Mot öster gränsar planområdet mot en smal markremsa av Mättinge 1:2 mellan Mättinge 1:40 och halvöns huvudväg. Vägen förvaltas av Mättinge-Folkviks vägsamfällighet.

Areal

7 867 kvm

Markägoförhållanden

Såväl Mättinge 1:40 som Mättinge 1:2 är privatägda.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Detaljplanen infriar intentionerna som beskrivs för området i Översiktsplan 2021, Trosa kommun.

Detaljplaner och förordnanden

Området ligger till största delen inom gällande detaljplan P89-19 med Ändringsplan P2005-4 som har till syfte att underlätta permanentboende inom området och planerna möjliggör bostadsändamål.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Friluftsliv och naturvård, Rörligt friluftsliv och Högexploaterad kust. Det omfattar befintlig tomtmark som är bebyggd sedan lång tid tillbaka. Den mark som ges möjlighet att regleras in i 1:40 och som skapar den tänkta avstyckningen uppfattas sedan länge som tomtmark. Den utgörs av klippt gräsmatta omgärdad av vårdad häck samt en mindre stenmur. Marken är inte allemansrättsligt tillgänglig utan det framgår klart på plats vad som är allmän och vad som är enskild mark. Planområdet avgränsas av befintlig väg vilken leder och möjliggör för förbipasserande att fortsätta från huvudvägen på Mättingehalvön ut i skogsområden. Utifrån förhållanden på platsen finns ingen risk för att ett genomförande av föreslagen detaljplanen skulle orsaka någon som helst skada på dessa riksintressen.

Strandskydd

Strandskyddet är hävt inom gällande detaljplan P89-19 för kvartersmark. När en detaljplan ändras eller upphävs återinträder strandskydd, 100 m, och nytt ställningstagande krävs. För den del som är belägen inom P89-19 berörs området inte av det återinträdda strandskyddet då planområdet är beläget längre ifrån strandlinjen än 100 m. Dock är den del som berör det område som ska regleras in och tillskapa den nya tomten belägen inom det av Länsstyrelsen beslutade utökade strandskyddet, 2012-02-27, dnr 511-2153-2011. Totalt utgör detta en markyta på 1 751 kvm. På denna yta ligger också huvudparten av det södra bostadshuset på Mättinge 1:40.

Det södra bostadshuset är uppfört innan strandskyddslagstiftningen infördes i sin nya lydelse där skyddet vidgades till att både skydda naturvärden och den allemansrättsliga tillgängligheten. Byggnaden har även tillkommit innan det utvidgade strandskyddet infördes år 2012. Det innebär att byggnaden som sådan är tillåten.



Flygfoto från ca 1960 som visar hus och tomt i den södra delen av planområdet. Nuvarande fastighetsgräns för Mättinge 1:40 ungefärligt inlagd. Källa: Lantmäteriets historiska karta.

Tomtmarken som hör till det södra bostadshuset är sedan lång tid tillbaka hävdad och tydligt avgränsad i söder med en mindre mur och väl uppvuxen häck samt i väster av befintlig väg till intilliggande bostadshus och vidare ut i skogsområdet. Marken har karaktären av traditionell trädgård med tillhörande växter och odlingar och saknar betydelse för strandskyddets syfte. Kommunen avser i detaljplanen upphäva strandskyddet inom kvartersmark i enlighet med miljöbalken 7 kap 18 d § punkt 1. Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Landskapskaraktär

Planområdets mark sluttar söderut från den norra delen. Den östra delen har ett smalt parti bevuxet med löv- och barrträd mot Mättingehalvöns huvudväg. Runt de två befintliga bostadshusen går en vägslinga. Denna bildar en tydlig gräns mellan den omgivande naturmarken och de respektive bostadshusens privata trädgårdar med klippta gräsmattor, planteringar och trädgårdsodlingar.

Fornlämningar/kulturmiljövärden

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Naturvärden

Varken inom eller i anslutning till planområdet finns registrerade naturvärden i form av nyckelbiotoper, biotopskyddsområden eller rödlistade arter. Planområdet i sig har inga särskilda naturvärden.

Befintlig bebyggelse

Av de två bostadsbyggnaderna är det norra huset senast tillkommet, år 2000. Norr om detta ligger ett senare tillkommet uthus. Den södra bostadsbyggnaden har haft samma placering sedan många decennier tillbaka. Exakt årtal för uppförandet finns inte dokumenterat men byggnaden finns med på flygfoto från 1960. Strax öster om detta hus ligger en nyare tillkommen Friggebod.

Samtliga byggnader är enplans falurödfärgade trähus med sadeltak. Bostadsbyggnaderna har taktegel och komplementbyggnaderna plåt respektive takpapp.



Södra bostadshusets infart. Till höger uppfartsväg till det norra bostadshuset.



De båda bostadshusen och Friggeboden till det södra, sett från sydväst.



Vy från södra bostadshusets tak mot infarten i sydost.



Vy från södra bostadshusets tak mot trädgårdar och vägslinga i väster.

Närmiljö och rekreation

Skog och naturområden ligger i direkt anslutning utanför detaljplaneområdet.

Vägar och trafik

Grusad infartsväg till det norra bostadshuset på Mättinge 1:40 går i en slinga runt detta och ner förbi och söder om det södra bostadshuset. Området **trafikeras inte med** kollektivtrafik.

Parkering

Parkering för bilar sker på respektive ianspråktagna tomtmarker.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området, inklusive de båda bostadshusen, är försörjt med dricksvatten från en gemensam vattentäkt nordväst om planområdet. Samma täkt tillgodoser ytterligare fastigheters behov av dricksvatten. Rättighet till vattentäkten är säkerställd genom officialservitut. Från vattentäkten finns ledningsnät draget till planområdet och vidare till fler fastigheter. Vid kommande lantmäteriförrättning ska den nya fastigheten säkerställas rätt till vattentäkten och ledningsnätet.

Båda bostadshusen inom Mättinge 1:40 är anslutna till en gemensam avloppsanläggning belägen inom fastigheten. Vid en delning behöver den nya styckningslottens fortsatta tillgång till avloppsanläggningen säkerställas fastighetsrättsligt detta ska säkerställas inom lantmäteriförrättningen för avstyckningen.

Den nya styckningsloten behöver även säkras tillgång till tillfartsväg i form av andelstal i Mättinge Ga:4 samt servitut på sista biten över Mättinge 1:2, vilket även det hanteras inom ramen för kommande lantmäteriförrättning.

Dagvatten hanteras lokalt inom fastigheten. Det finns stora ytor att fördröja och rena och planen i sig innebär inte någon större förändring jämfört med idag vad gäller användning av marken.

Befintliga byggnader värms upp med direktverkande el och vedkaminer. Ny bebyggelse skall vara utformade så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis ett vattenburet system. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor skall eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning.

El, tele och fiber

Byggnaderna försörjs med el från Vattenfall Eldistribution, från transformator belägen cirka 100 m söder om planområdet. Telia Sonera AB är ansvarig för telenätet. Den norra bostadsbyggnaden har indragen fiber. Trosabygdens Fiber, Trofi är huvudman för fibernätet i området.

Avfall

Avfall hanteras i enlighet med Trosa kommuns renhållningsreglemente. Närmaste allmänna återvinningsstation finns vid Källvik ca 5 km från planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör avstyckning av en mindre del av Mättinge 1:40, som sedan länge redan är ianspråktagen tomtmark kring det södra bostadshuset på fastigheten. Bestämmelser för byggrätter överförs i huvudsak från gällande planerna P89-19 och P2005-4. Den nya detaljplanen ersätter dock dessa båda detaljplaner när den nya vinner lagakraft. För det norra bostadshuset ges samma byggrätt som gäller idag d v s 120 kvm för huvudbyggnad och 60 kvm för komplementbyggnader. För det södra bostadshuset föreslås 110 kvm byggrätt för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnader. För den befintliga fastigheten 1:40 och den i avstyckning tillkommande fastigheten ska det vara möjligt att inreda vinden och det är möjligt att anlägga hus med största taklutning 45 grader. Ny bebyggelse skall anpassas till platsen med hänsyn till utformning, material- och kulörval.

Detaljplanens möjliggörande av ny bebyggelse är endast en mindre förtätning av befintlig bebyggelse i området.

Detaljplanen medger en delning av Mättinge 1:40 vilket gör att den befintliga bostadsbyggnaden i söder som idag står på ofri grund och dessutom är delvis utanför detaljplanelagt område samt delvis placerad på prickmark kan ges en egen fastighet. Genom att utöka kvarteretsmarken till att omfatta det som idag uppfattas som tomtmark tillhörande bostadshuset ges möjlighet att stycka av bostadshuset till en ändamålsenlig fastighet.

Mark och vegetation

Detaljplanen ändrar inget av nuvarande förhållanden i natur- och trädgårdsmark. Ändringar sker endast vad gäller fastighetsindelningen.

Vatten

Detaljplanen ändrar inget av nuvarande förhållanden.

Trafik

Detaljplanen reglerar endast rådande förhållanden på platsen vilket gör att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en ökad trafik i området.

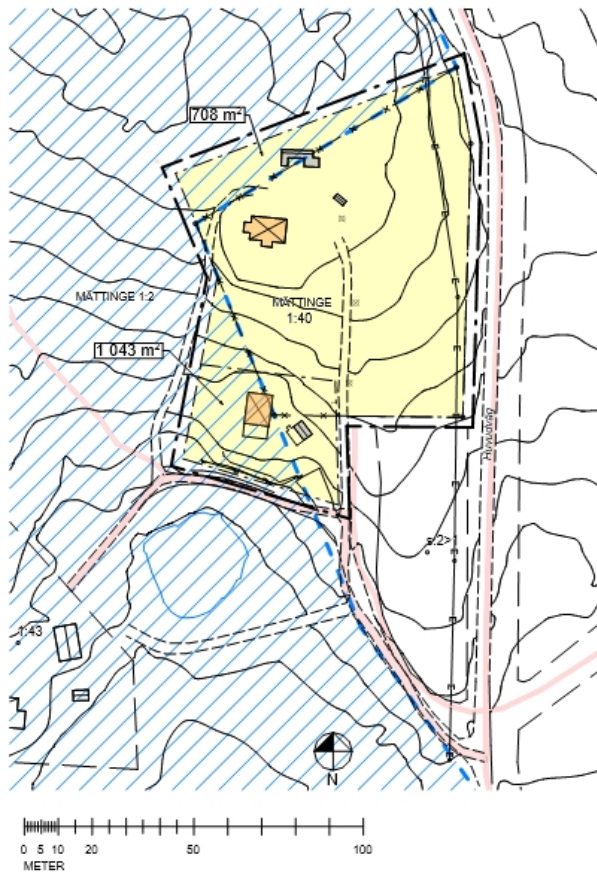
Teknisk försörjning

Detaljplanen innebär inte någon förändring jämfört med idag mer än att ytterligare en fastighet ska ingå i eventuella gemensamhetsanläggningar alternativt ges servitut för behövliga rättigheter.

Upphävande av strandskydd

En mindre del av planområdet är beläget inom strandskyddat område reglerat enligt Länsstyrelsens beslut om utökat strandskydd från 2012-02-27, dnr 511-2153-2011. Avgränsningen då, gjordes schematiskt utifrån befintliga fastighets- och planområdesgränser. Eftersom vare sig fastighetsbildning eller gällande detaljplan anpassats utifrån befintlig byggnad och användning inom Mättinge 1:40 kan det enkelt förklara varför gränsen för det utökade strandskyddet inte tog hänsyn till förhållandet på platsen.

Med tanke på förhållanden på platsen avser Trosa kommun häva strandskydd inom planområdet i enlighet med miljöbalken 7 kap 18c § p 1, d v s att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta regleras genom bestämmelse på plankartan.



Befintlig gräns för utvidgat strandskydd, söder om planområdet tolkad från Länsstyrelsens Södermanlandskartan, publika webb-kartan, utvidgat strandskydd.

Aktuell yta är tydligt avgränsad av tillfartsvägen i väster, häck och mindre mur i söder och planlagd Natur-mark i öster. Ytan utgörs av hävdad tomtmark med klippt gräsmatta och plantering och upplevs på plats som en del av bostadshusets tomtplats. Del av det södra bostadshuset är beläget inom detta område. Bostadshuset har funnits sedan lång tid tillbaka och finns redovisat på flygfoton från omkring 1960 vilket betyder att det tillkommit innan strandskyddslagstiftningen infördes i den omfattning den gäller idag vilket betyder att byggnaden är tillåten.



Vy från södra bostadshusets tak mot vägslinga i väster, trädgårdar och norra bostadshuset. Se även foton på sidan 6 och 7 under rubriken Befintlig bebyggelse.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats. Huvudmannaskapet i planområdets närhet är enskilt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Om detaljplanen ändras eller upphävs till nackdel för fastighetsägare, innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada ändringen förorsakat. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla med de byggrätter och bestämmelser som planen anger. Om planen ändras eller upphävs efter utsatt genomförandetid har fastighetsägare ingen rätt till ersättning för de byggrätter som går förlorade.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande PBL (2010:900). Skulle samtliga sakägare godkända föreslagen detaljplan kan planförfarandet ställas om till ett begränsat förfarande. Det innebär att planen inte skickas ut på granskning utan antas efter samrådet i Samhällsbyggnadsnämnden. Tidplanen är preliminär och kan justeras under arbetets gång.

Maj 2024	Beslut om samråd
Maj-Juni 2024	Samråd
September 2024	Beslut om granskning, alternativt antagande i Samhällsbyggnadsnämnden
September-oktober 2024	Granskning
December 2024	Godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden
Vintern 2025	Antagande i Kommunfullmäktige

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen är säkerställd genom en gemensamhetsanläggning och ledningsnätet är reglerat genom servitut. Vid avstyckning från Mättinge 1:40 ges den nya fastigheten del i gemensamhetsanläggningen för vattentäkten liksom beslutet rörande servitutet för nätet uppdateras. En samfällighetsförening ansvarar för vattenförsörjningen i området.

Dagvatten

Dagvatten fördröjs och renas lokalt inom fastigheten utifrån principen om lokalt omhändertagande.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och eventuellt nya abonnenter ansluts i enlighet med nätägarens instruktion.

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet i kommunen.

Trosabygdens Fiber AB, Trofi äger fibernätet i anslutning till planområdet.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för bebyggelse inom kvartersmark.

Genomförandeorganisation

Bygglovsansökan handläggs av Samhällsbyggnadskontoret i Trosa kommun.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet. Ansvar för avstyckning i enlighet med detaljplanen åligger ägaren av bostadshuset på ofri grund. Omprövning av gemensamhetsanläggning liksom rättighet till ledningsnätet genom servitut ska säkerställas i samband med avstyckningen

Avtal

Köpeavtal för planerad avstyckad tomtmark har upprättats mellan ägaren av bostadshus på ofri grund och ägarna av Mättinge 1:40 samt 1:2 inför förvärv och avstyckning. I det fall ägaren av Mättinge 1:40 önskar köpa till mark utmed den norra gränsen för att säkerställa att komplementbyggnaden hamnar inom fastigheten upprättas motsvarande avtal med ägarna till Mättinge 1:2.

Ekonomiska frågor

Kostnader för upprättande av detaljplanen åligger ägare till den södra bostadsbyggnaden på del av befintliga Mättinge 1:40 och del av Mättinge 1:2.

Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa och åligger respektive fastighetsägare.

Något exploateringsavtal upprättas inte mellan fastighetsägare och Trosa kommun.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan bekostas av den som initierar den om inte annan överenskommelse träffas.

Vatten och avlopp

Kostnader för drift och skötsel av gemensamma anläggningar för vatten och avlopp regleras genom andelstal i gemensamhetsanläggning för väg samt separata avtal för den anslutande vägen och avloppsanläggningen

El, tele och fiber

Kostnad för nya anslutningar åligger respektive fastighetsägare.

Medverkande

Medverkande tjänstemän från Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun

Planchef Linda Axelsson har ansvarat för framtagandet av detaljplanen.

Mark- och exploateringsingenjör Hannes Stråle har granskat de fastighetsrättsliga delarna.

Medverkande konsulter

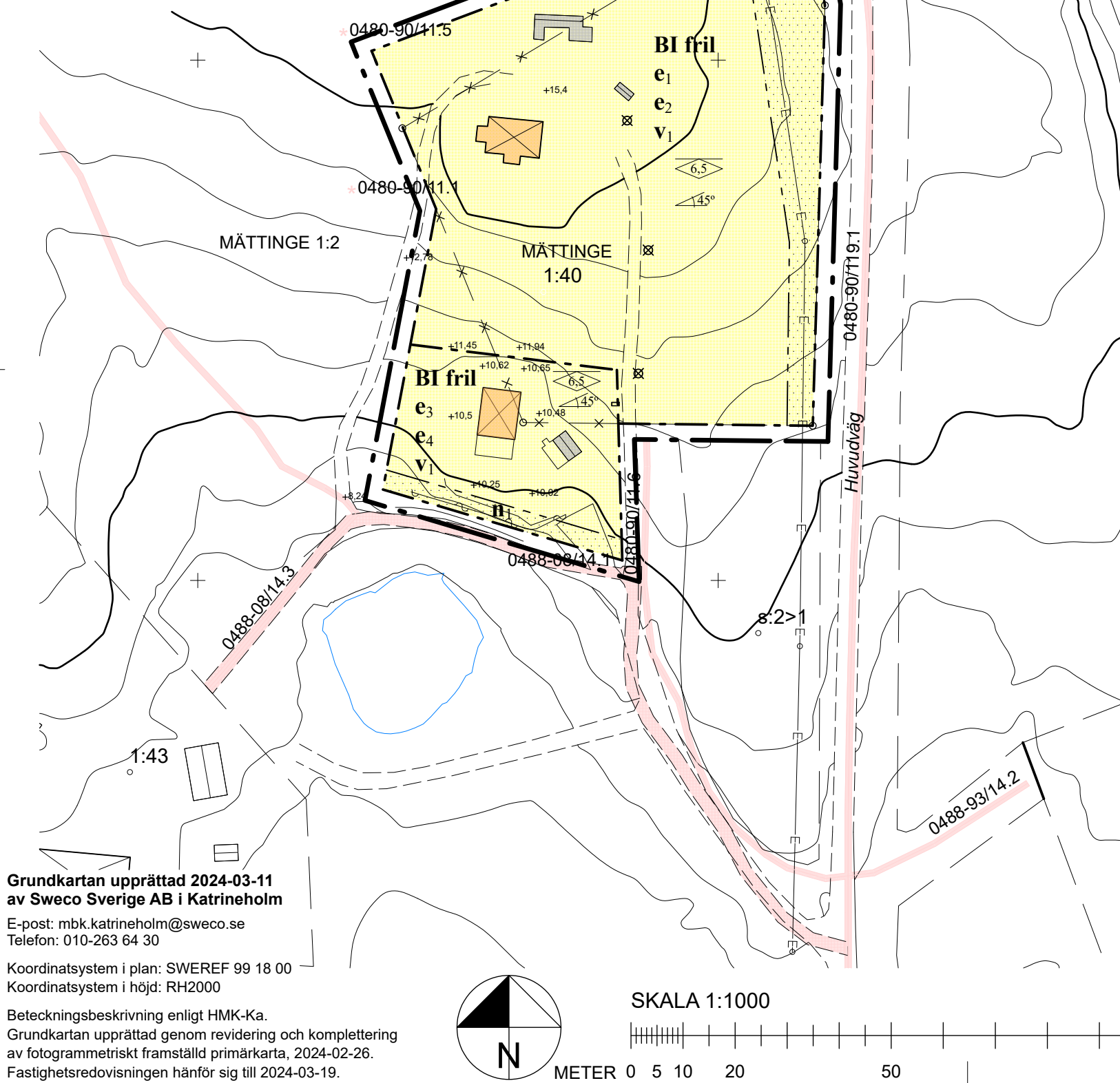
Arkitekt Gunilla Rombo Ark SAR/MSA och arkitekt Birgitta Elvingson Ark SAR/MSA har upprättat plankarta och planbeskrivning till detaljplanen.

Gunilla Rombo
Arkitekt SAR-MSA
Asmussens Arkitektgrupp AB

Linda Axelsson
Planchef
Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Kartbeteckningar, ett urval

	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Bostad, husliv/ takliv
	Komplementbyggnad, husliv/ takliv
	Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
	Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
	Staket eller plank/ Stödmur
	Höjdkurva
	Häck
	Vatten/ Dike
	Belysningsstolpe/ Elskåp
	Servitut
	Servitut



Grundkartan upprättad 2024-03-11
av Sweco Sverige AB i Katrineholm

E-post: mbk.katrineholm@sweco.se
Telefon: 010-263 64 30

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, 2024-02-26.
Fastighetsredovisningen hänförs till 2024-03-19.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns (ritad 3 meter utanför)
- Användningsgräns, sammanfaller med fastighetsgräns
- Utgående fastighetsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder. Endast en bostad per huvudbyggnad

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁** Största byggnadsarea för huvudbyggnad 120 kvm.
- e₂** Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med största total byggnadsarea 60 kvm uppföras.
- e₃** Största byggnadsarea för huvudbyggnad 110 kvm.
- e₄** Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras med största totala byggnadsarea 40 kvm.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej förses med byggnad

MARKENS ANORDNANDE

Marklov krävs för ändring av markhöjd mer än 0,5 m.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE och VARSAMHET

Byggnader allmänt

Träfasad
Fasadkulörer traditionella företrädesvis dova.
Snickerier även andra kulörer.
Taklutning högst 45°.

Huvudbyggnad

Placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.
Högsta nockhöjd 6,5 m.
Sadeltak.
Takmaterial taktegel eller plåt - förutom korrugerad.

Komplementbyggnad

Placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns.
Högsta nockhöjd 4,5 m.
Sadeltak eller pulpettak.
Takmaterial taktegel, takpapp eller plåt - förutom korrugerad.

- 6,5 Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad
- 45° Högsta takvinkel i grader.

I Antal våningar

fril Bostadsbyggnad ska vara friliggande.

v₁ Vind får inredas.

n₁ Häck ska bevaras.

UPPLYSNINGAR

Dagvatten ska omhändertas lokalt på egen fastighet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Södra fastigheten ska genom servitut säkras tillfart, försörjning av dricksvatten samt del i avloppsanläggning.
Denna detaljplan ersätter del av detaljplan P89-19.
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

SAMRÅDSHANDLING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Beslutsdatum

Sign

DETALJPLAN FÖR Mättinge 1:40 m.fl. Trosa kommun

Godkänd av

Antagen av

Lagakraft

UPPRÄTTAD: 2024-04-10

REVIDERAD:

TILL PLANEN HÖR:

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Linda Axelsson Planchef
Trosa kommun

Gunilla Rombo Arkitekt SAR/MSA
Asmussens Arkitektgrupp AB

Skala: 1:1000 i A3-format

Ritad av: B.Elvingson, ark SAR/MSA

SKALA 1:1000

METER 0 5 10 20 50 100

10

Samhällsbyggnadsnämnden

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

Tjänsteskrivelse

Datum
2024-03-28
Diarienummer
SBN/2024:7



Samråd - detaljplan för Roddökan 6 m fl, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att samråda förslag till ny detaljplan för Roddökan 6 m fl.

Ärendets bakgrund

Fastigheten Roddökan 6 är planlagd i P84-16 vilken reglerar fastigheten som kvartersmark för bostadsändamål. En del av det som uppfattas som tomt är belägen utanför fastighetsgränsen och är planlagd som Park – allmän plats. Denna yta är tydligt avgränsad med en syrenhäck och det finns sedan mycket lång tid tillbaka en matkällare etablerad inom området. Tidigare fastighetsägare hade sedan lång tid tillbaka ett nyttjanderättsavtal för ytan men i och med att fastigheten sålts i ett par led har detta avtal inte förnyats. Roddökan 6 har nu sålts igen och nya fastighetsägaren har inkommit med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra tillköp av mark och därefter fastighetsreglering.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Aktuell yta har under mycket lång tid uppfattats som en del av Roddökan 6 och har dessutom upplåtits genom avtal med tidigare fastighetsägare för enskilt ändamål. Ytan är avgränsad genom en syrenhäck och en försäljning förhindrar inte någon framtida utveckling eller ändrad användning av ytan mellan Fiskargatan och Högbergsgatan. Området kan på sikt få ökad betydelse i samband med utvecklingen av det i översiktsplanen markerad området Världens ände men en försäljning av aktuellt område bedöms inte påverka detta. Planförslaget möjliggör tillköp av mark för att inkludera det som upplevs som del av Roddökan 6 samt för att säkerställa att befintlig häck och växtlighet hamnar inom fastigheten.

Planen handläggs som ett standardförfarande men om planförslaget godkänns under samrådet kan ett begränsat planförfarande tillämpas i stället.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet:

<https://www.google.se/maps/place/Fiskargatan+6,+619+31+Trosa/@58.8932493,17.5529555,381m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x465f46e5ea793c81:0xf350794b3fabba0d!8m2!3d58.8933117!4d17.5548684!16s%2Fq%2F11tjk6pwfh?entry=ttu>

2. Planbeskrivning
3. Plankarta

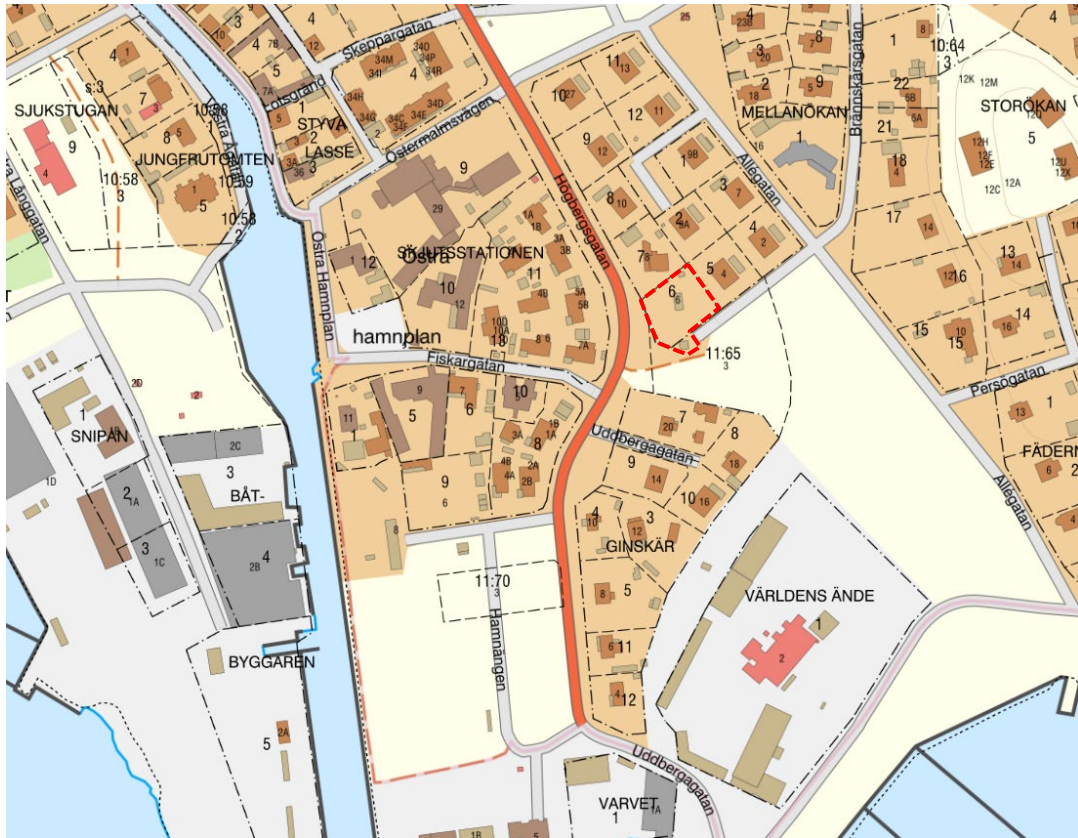
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Roddökan 6 m.fl. SBN 2024/7

Trosa tätort,

Trosa kommun

Upprättad i april 2024



Planområdesgräns i röstreckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

Standardförfarande

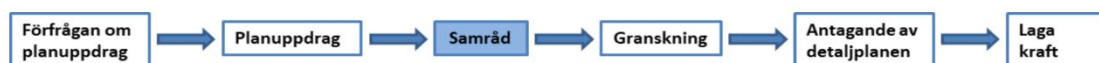
PBL 2010:900

INLEDNING	3
Planprocessen enligt Plan- och bygglagen.....	3
Handlingar	3
Underlag till planarbetet:	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Kommunala ställningstaganden.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Natur	7
Kulturmiljö	9
Bebyggelseområden.....	9
Gator och trafik.....	10
Störningar	11
Teknisk försörjning.....	12
Inverkan på miljön.....	13
REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor.....	16
Medverkande	17

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. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



I det fall planförslaget godkänns under samrådet kommer detaljplanen att antas av Samhällsbyggnadsnämnden direkt efter samrådet.

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning

Underlag till planarbetet:

- Fördjupad riskanalys dp Roddökan 6 m fl
- Geotekniskt utlåtande Roddökan 6, Geogrand, 2024-03-22

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-01-30 (SBN 2024/7) att ge uppdrag åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram detaljplan för Roddökan 6 m.fl. i Trosa tätort. Fastigheten Roddökan 6 är planlagd i gällande detaljplan P84-16 vilken reglerar fastigheten som kvartersmark för bostadsändamål. En del av det som uppfattas som tomt är belägen utanför fastighetsgränsen och är planlagd som Park – allmän plats. Denna yta är tydligt avgränsad med en syrenhäck och det finns sedan mycket lång tid tillbaka en matkällare etablerad inom området. Tidigare fastighetsägare hade sedan lång tid tillbaka ett nyttjanderättsavtal för ytan men i och med att fastigheten sålts i ett par led har detta avtal inte förnyats. Det har dessutom begränsad rättsverkan med tanke på detaljplanens bestämmelser. Roddökan 6 har nu sålts igen och nya fastighetsägaren har inkommit med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra tillköp av mark och därefter fastighetsreglering.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är reglera fastigheten Roddökan 6 till att även omfatta den del av allmän plats vilken i dagsläget uppfattas som privat mark och tidigare omfattats av nyttjanderättsavtal. Syftet är även att uppdatera och förtydliga omfattningen av byggrätten för fastigheten.

Plandata

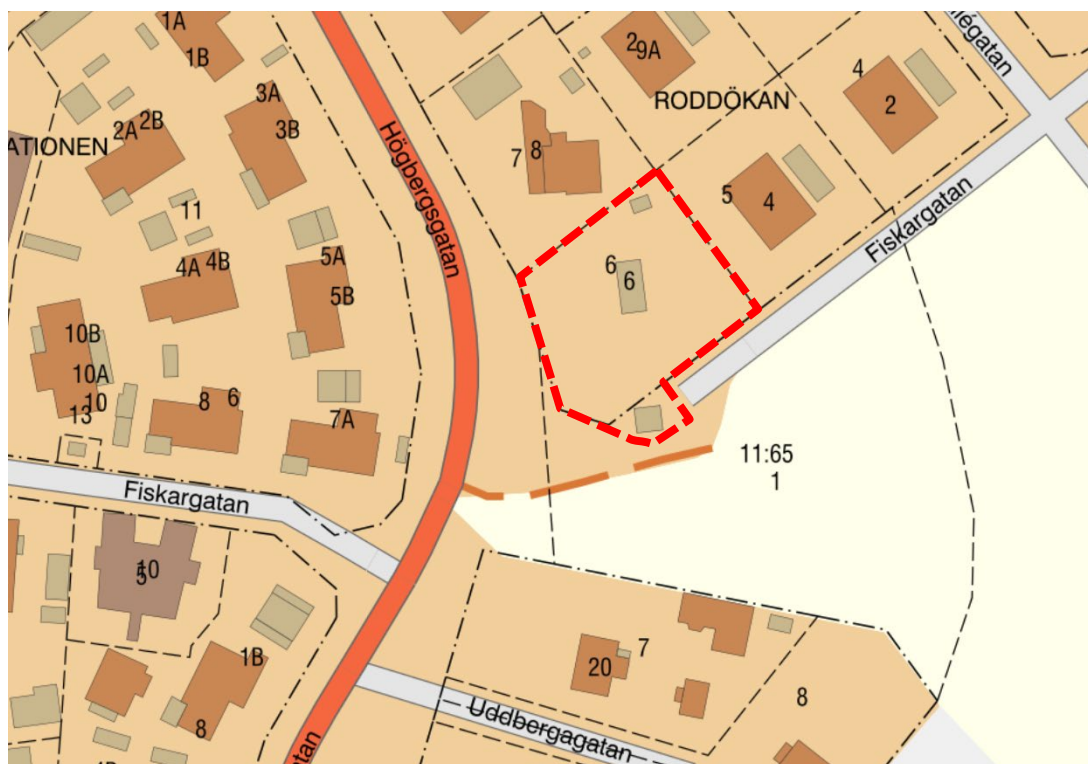
Läge, avgränsning och areal

Planområdet ligger i Trosa tätort, strax sydöst om Trosa centrum. Planområdet utgörs idag av en tomt vilken i dagsläget endast är bebyggd med uthus. Planområdet omfattar även allmän plats, vilken uppfattas som del av villatomten, och är bebyggt med en matkällare. Väster om planområdet går Högbergsgatan vilken leder till Trosa Gästhamn. Norr och öster om planområdet ligger privata villatomter. Planområdet angörs i söder av Fiskargatan. Söder om planområdet binder in gångväg ihop Högbergsgatan med Fiskargatan.

Hela planområdet är totalt ca 1.150 kvm varav befintlig villatomt är 1.015 kvm och allmän plats är ca 135 kvm.



Ungefärlig planområdesgräns i röd streckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.



Ungefärlig planområdesgräns i rødstreckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Roddökan 6 ägs av en privatperson. Allmän plats inom planområdet är i dagsläget del av fastigheten Trosa 11:65 vilken ägs av Trosa kommun.

Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresseområden för Rørligt friluftsliv och Høgexploaterad kust.

Øversiktsplan

Planområdet ligger strax utanför område som i Øversiktsplanen anges som område av strategisk mark – område av betydelse för turism och besøksnäring i Trosa kommun. Strax söder om planområdet anges mark vara möjlig för nytt bostadsområde, vilket kan bli aktuellt vid en omlokalisering av Trosas reningsverket vilket ligger i anslutning till gästhamnen. Østra Stadsfjärden och Trosa hamn anges som strategisk mark i Øversiktsplanen. Øversiktsplanen mål vid utvecklingen av områdena är att vidga den småskaliga stadsmiljø som är Trosas signum och förstärka allmänhetens tillgänglighet till tätortsnära strandområden.

Planområdet ligger strax utanför den gamla stadskärnan. Øversiktsplanen anger följande gällande området runt stadskärnan: *Bebyggelsen utgörs i huvudsak av bostadsbebyggelse med inslag av serviceföretag och liknande verksamheter. De olika stadsdelarna härstammar från olika tidsepoker och har följdenligt distinkt skilda karaktärer och utvecklingsmöjligheter. Komplettering med ny bebyggelse, i första*

hand bostäder är möjlig



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

Program för planområdet

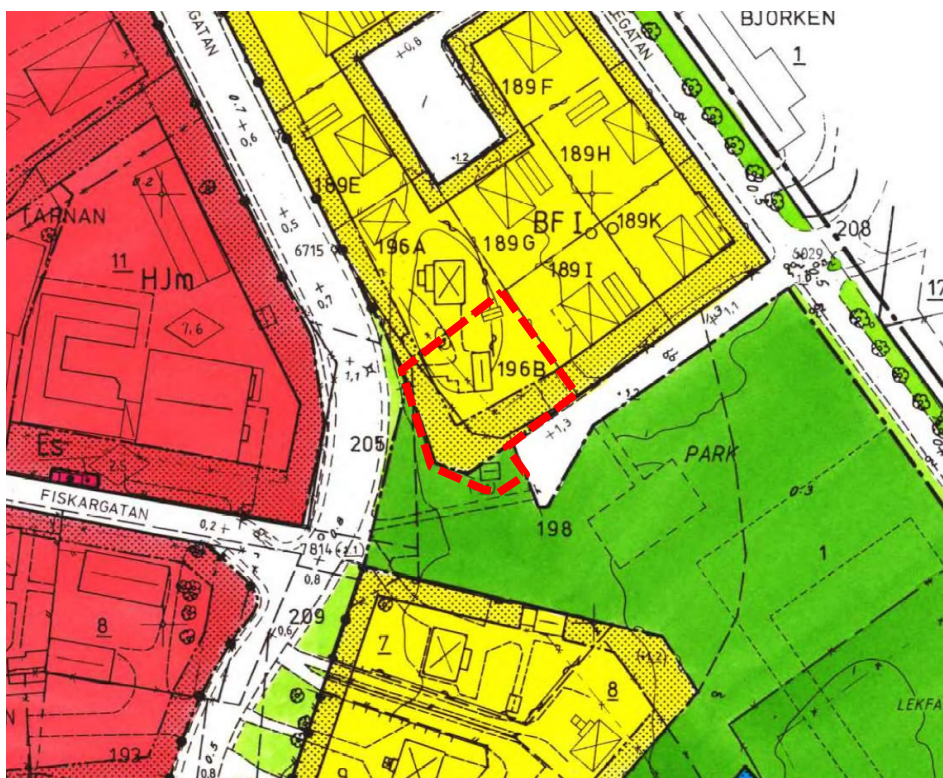
Detaljplanen har det inte föregåtts av planprogram.

Detaljplan

Fastigheten Roddökan 6 är planlagd i detaljplan P84-16, antagen 1983, vilken reglerar fastigheten som kvartersmark för bostadsändamål. En del av det som uppfattas som tomt är belägen utanför fastighetsgränsen och är planlagd som Park – allmän plats. Redan vid uppförandet av gällande plan fanns befintlig matkällare på det som är reglerat som allmän plats. Marken har alltså under lång tid uppfattats som privat mark då den är omgärdad av en syrenhäck som inramar Roddökan 6 och 7 vilka tidigare uppfattades som en och samma fastighet.

Fastigheten Roddökan anges som bostadsändamål med begränsning av markens utnyttjande, prickmark, i väster och söder. Detaljplanen anger att marken endast får bebyggas med en huvudbyggnad samt ett uthus eller annan gårdsbyggnad. En fjärdedel av tomten får bebyggas i gällande plan. Detaljplanen anger också att endast en våning få byggas.

Delen av fastigheten Trosa 11:65 som omfattas av detaljplanen anges som parkmark.



Gällande detaljplan P84-16, ungefärligt planområde i röstreckad linje.

Behovsbedömning

En strategisk miljöbedömning har genomförts, som bedömer att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. En särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning (2024-02-18, Dnr 972-2024).

I miljöbedömningen anges att planområdet är beläget inom riksintresseområdena för Rörligt friluftsliv och Högexploaterad kust samt att Högbergsgatan klassas som sekundärled för farligt gods. Det anges också att dessa frågor ska behandlas i planhandlingarna för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken som föreslås överlåtas till privat mark utgörs av en mindre gräsbeklädd yta omgiven av syrenhäck samt två större lövträd. På marken finns också en matkällare.



Marken som föreslås överlåtas till privat mark.

Naturvärden

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden, kända rödlistade arter eller kända naturvärden.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Roddökan 6 är planlagd sedan tidigare och utifrån gällande detaljplan har bygglov sökts för ett bostadshus. I samband med det har ett geotekniskt utlåtande tagits fram. Inom planområdet har sex provpunkter undersökts. Vid samtliga provpunkter består marken av grusig torrskorpelera på morän hela vägen ner till stopp på berg eller block mellan 0,3-2,0 m. Ingen stabilitetsrisk föreligger och jorden bedöms inte vara sättningskänslig. Några särskilda bestämmelser rörande grundläggningen är inte nödvändig.

Kulturmiljö

Riksintressanta kulturmiljövården

Planområdet ligger direkt intill Riksintresse Kulturmiljövård som Trosas äldre delar omfattas av. Riksintresset beskrivs som småstadsmiljö präglad av det tidiga 1600-talets stadsanläggning, handel och fiske samt det sena 1800-talets badortsliv.

Fornlämningar

Planområdet omfattas inte av några fornlämningar.

Kommunens ställningstagande gällande kulturmiljön

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö. Det ligger också strax utanför den äldre stadskärnan. I och med närheten till stadskärnan och riksintresset samt i och med placeringen intill huvudstråket ner till hamnen behöver dessa aspekter samt omgivande, småskalig trähusbebyggelse tas till hänsyn vid kommande bygglov.

Bebyggelseområden

Service

Planområdet är beläget i direkt närhet till Trosas tätort med omkringliggande service.

Planförslag:

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

Bebyggelse

Planområdet är i dagsläget obebyggt med undantag av befintlig matkällare på allmän plats.



Planområdet sett från Fiskargatan. Gul byggnad på bilden ligger på den intilliggande fastigheten Roddökan 7.



Planområdet sett mot söder med befintliga gula komplementbyggnader med gröna tak, varav byggnaden till vänster i dagsläget ligger på allmän plats.

Planförslag:

Gällande marken som i dagsläget är del av Roddökan 6 är förslaget att i möjligaste mån överföra befintliga planbestämmelser till den nya detaljplanen. Planförslaget medger att komplementbyggnad på max 40 kvm får uppföras på del av marken som överförs från allmän plats till kvartermark. Detta gör befintlig matkällare planerlig men möjliggör också för en större komplementbyggnad på platsen. Plankartan reglerar att huvudbyggnad och komplementbyggnader inte får placeras inom 4,5 respektive 1,5 meter från fastighetsgränsen. Eventuell ny byggnads höjd regleras med nockhöjd om 7 meter ovan marknivå samt med krav om att taket utförs med en takvinkel på mellan 30 och 45 grader. Komplementbyggnader medges vara högst 5,0 meter. Endast en huvudbyggnad med en bostad medges inom planområdet, det är alltså inte tillåtet att uppföra t.ex. parhus.

Gator och trafik

Gatustruktur

Väster om planområdet ligger Högbergsgatan vilken är genomfartsgata för bil, gång och cykel. Planområdet angörs via Fiskargatan vilken är en återvändsgata som tar slut söder om planområdet. En gångbana binder ihop de två gatorna.

Planförslag:

Planförslaget föreslår ingen förändring av gatustrukturen. I och med att planförslaget överför allmänplats till kvartermark försvåras möjligheten att i framtiden förlänga Fiskargatan i sin nuvarande sträckning och koppla ihop den med Högbergsgatan. I den kommande planeringen av utvecklingsområdet söder om planområdet kommer gatustrukturen att ses över. Det finns fortsatt tillräckligt med allmänplats söder om planområdet som skulle kunna rymma en bilväg vilken kan koppla ihop Högbergsgatan med området öster om planområdet.

Parkering

Inom planområdet finns en befintlig grusad parkeringsyta.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för att komplementbyggnad, t.ex. garage, skulle kunna byggas på del av marken som överförs från allmän plats till privat mark.

Trafikflöden och prognos

Kommunens genomförde en trafikmätning på Högbergsgatan, strax söder om planområdet, våren 2017 vilken pågick under en vecka. Vid mätningen redovisades ÅDT på 2381 fordon. Kommunen har gjort senare trafikmätningar men dessa bedöms avvika från det normala trafikflödet då dessa genomförts under pandemiåren och därmed inte kan bedömas vara representativa att utgå ifrån.

Störningar

Radon

Området utgör normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga markradonutredning.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

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.

Ingen bullerutredning för aktuellt planförslag kommer att tas fram. Den låga trafikmängden som passerar på Högbergsgatan bedöms inte innebära att riktvärden för buller inte kan nås. Inga andra bullerkällor påverkar planområdet nämnvärt.

Farligt gods

Högbergsgatan är klassad som sekundär transportled för farligt gods, målpunkter är Trosa Gästhamn samt Trosa reningsverk. Vid detaljplaner belägna inom 150 m från primär eller sekundär transportled för farligt gods genomförs alltid en översiktlig riskanalys enligt Trosa kommuns systematiska modell. Avståndet från Högbergsgatan till närmsta delen av byggrätten inom planområdet är ca 11 meter. Riskanalys är framtagen och är del av planhandlingarna och analysen har utgått från kommunens trafikräkning. Den typ av farligt gods som är aktuell för transporter förbi planområdet utgörs i huvudsak av brandfarligt bränsle och brandfarlig gas. Utifrån den begränsade mängden transporter samt risk för påverkan på boende och personer som vistas i närheten av transportleden för farligt gods bedöms nivån acceptabel såväl vad gäller individrisk som samhällsrisk. Utredningen konstaterar att även om risken för olycka med transport med farligt gods är mycket liten i anslutning till planområdet kan det vara lämpligt att behålla prickmarksområde mot Högbergsgatan ligger samt lägga till

skyddsbestämmelser på plankartan kopplat till utrymningsväg och friskluftsintag.

Planförslag:

Det befintliga prickmarksområde som finns på fastigheten i dagsläget föreslås ligga kvar. Skyddsbestämmelser är införda på plankartan vilka anger att friskluftsintag, samt minst en möjlighet till utrymning, ska finnas på sida av byggnaden som vetter från Högbergsgatan.

Översvämning

Utifrån kommunens översiktliga översvämningsskartering med avseende på stigande havsnivåer (2013-04-22) påverkas inte planområdet. Planområdet har inga kända problem med lokal översvämning. Vid bygglov ska hänsyn tas till att vatten inte ska samlas vid byggnadsfasad bl a genom att kontinuerlig avrinning av takvatten säkerställs.

Teknisk försörjning

Fastigheten Roddökan är inte ansluten till kommunalt vatten- och avlopp idag men kommer att anslutas vid genomförandet av detaljplanen.

Dagvatten

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

Planförslag:

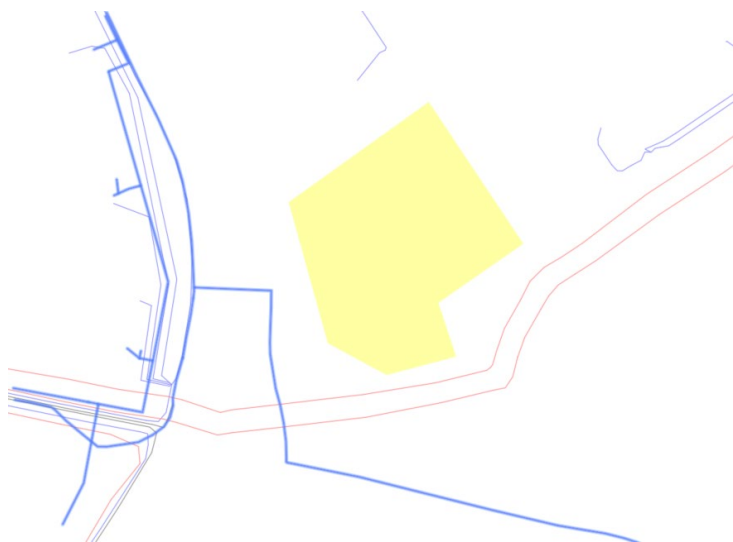
Planförslaget ger endast marginell förändring avseende av vad som är möjligt att uppföra på fastigheten. Stor del av fastigheten kommer fortsatt att vara obebyggd och infiltrera dagvatten. Genom utökning av fastighetsytan ges ännu bättre förutsättningar för rening och fördröjning inom fastigheten. Dagvattenutredning bedöms inte vara nödvändig.

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.

El, tele och fiber

Fastigheten Roddökan är inte ansluten till el-, tele och fiber. Möjlighet till anslutning finns i anslutning till fastigheten.



Karta över befintliga fjärrvärmeledningar (tjock blå linje) och elledningar (tunna röda och blå linjer). Planområdet är markerat i gult.

Avfallshantering

Ingen förändring föreslås gällande avfallshanteringen.

Planförslag:

Områdets avfall ska hanteras i enlighet med gällande kommunala bestämmelser. Angöring med sopbil görs via Fiskargatan.

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

Marken som föreslås överlåtas till privat mark utgörs av en mindre grösyta omgiven av en syrenhäck samt två större lövträd. Det finns inte några särskilda naturvärden utan ytan uppfattas som del av Roddökan 6 idag och har karaktären av traditionell trädgårdstomt.

Riksintressen, kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger inom den riksintresset för rörligt friluftsliv. Riksintresset beskrivs som: *Inom följande område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.* Planområdet ligger också inom riksintresseområdet för högexploaterad kust. Riksintresset innebär att i dessa områden *får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.*

Planförslag:

Planområdet påverkar varken rörligheten för friluftsliv eller riksintresset högexploaterad kust. Planförslaget syftar till att göra befintlig användning planerlig.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Planområdets förslag omfattar ingen allmän plats utan ägs helt av nuvarande fastighetsägaren till Roddökan 6.

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). Efter samrådet kommer bedömning göras om planen kan drivas vidare enligt begränsat förfarande. Med begränsat förfarande kan planskedet för granskning utgå och detaljplanen kan direkt gå till antagande. Förfarandet bygger på att inga ändringar görs efter samråd och att alla sakägare har godkänt samrådsförslaget. Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

Maj 2024	Beslut om samråd
Juni 2024	Samråd
September 2023	Antagande i Samhällsbyggnadsnämnden
Oktober 2023	Laga kraft

Tidplanen utgår ifrån att ett begränsat planförfarande kan tillämpas. I det fall detaljplanen behöver skickas ut på granskning kommer detta ske hösten 2024 och kommunfullmäktige antar sedan detaljplanen i slutet av året.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Planområdets förslag omfattar ingen allmän plats.

Vatten- och avlopp

Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna. Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avloppsnetet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt enligt kommunens dagvattenpolicy. Inom planområdet finns möjlighet till fördröjning.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna är goda och utifrån det framtagna utlåtandet krävs inga särskilda åtgärder eller ytterligare utredningar. Ingen stabilitetsrisk föreligger och jorden bedöms heller inte som sättningskänslig.

El

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet. 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 nära 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 kostnaden för eventuell flyttning av dagvatten-, vatten-, avlopps- och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark. Exploatören ska samråda med ansvarigt bolag inom Trosa kommun eller annan ledningsägare som berörs.

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 nära anslutning till planområdet från Trofi.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

Servitut

Inom området finns inga befintliga servitut.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Exploatören betalar framtagande av detaljplanen. Någon planavgift debiteras inte i samband med bygglov.

Gatukostnader

Förslaget innebär inte några gatukostnader.

Vatten och avlopp

Planområdet är inte anslutet till vatten och avlopp. Ansökan behöver göras till ledningsägare.

Avtal

Trosa kommun avser att teckna ett markregleringsavtal med fastighetsägaren för att möjliggöra tillköp av mark. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning utifrån föreslagen detaljplan samt bekostar förrättningen.

Geotekniska förhållanden

Utifrån detaljplanens omfattning och begränsning bedöms inga åtgärder behöva göras gällande geotekniska förhållanden.

Fornlämningar

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten är inte ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ansökan behöver göras till ledningsägare.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt enligt kommunens dagvattenpolicy. Inom planområdet finns möjlighet till rening och fördröjning.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

Patrik Glansholm, planeringsarkitekt, Landskapslaget

Trosa kommun

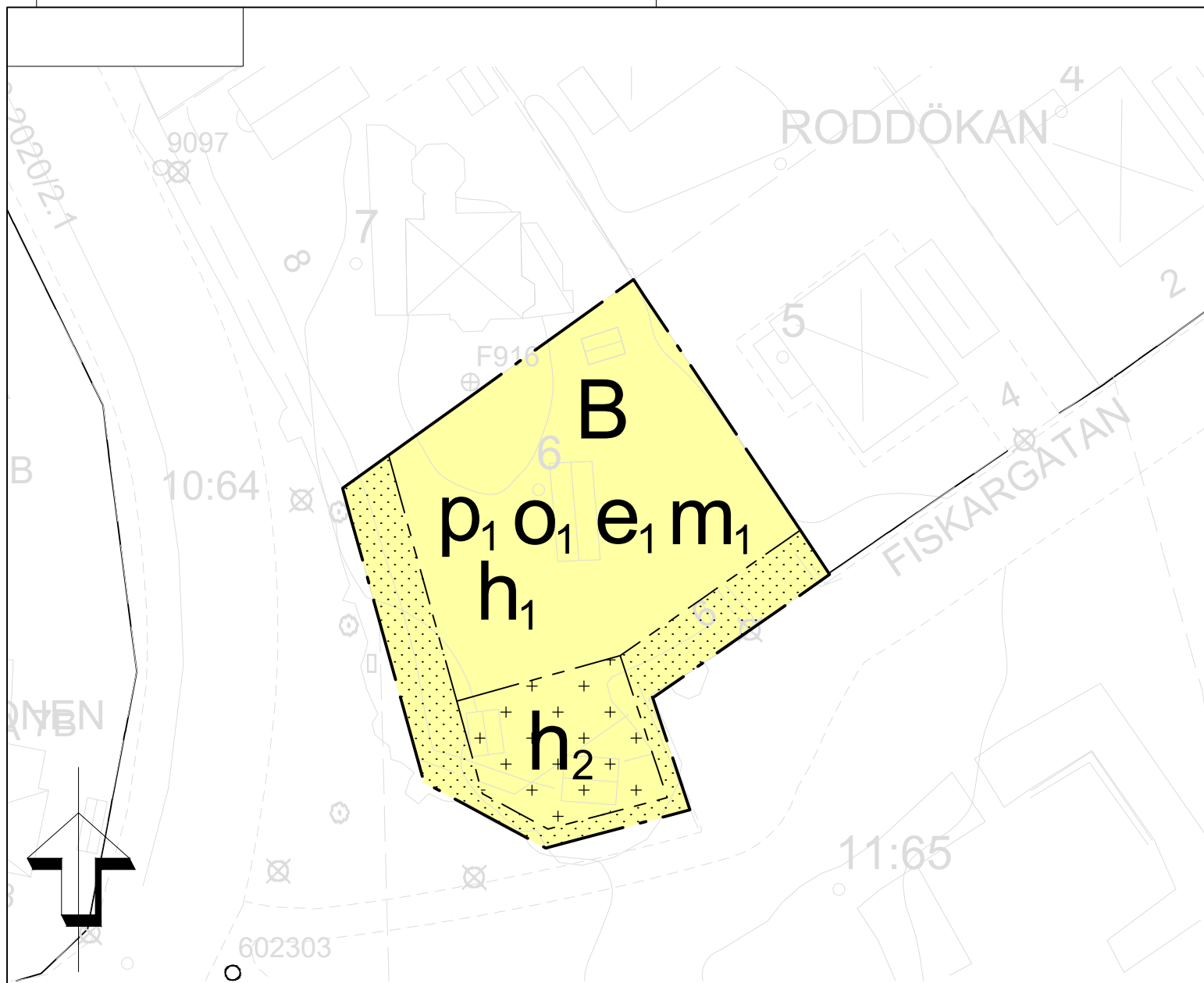
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef



GRUNDKARTA
till detaljplan för
Roddökan 6 m.fl.

Trosa kommun Södermanlands län

Kartbeteckningar, ett urval

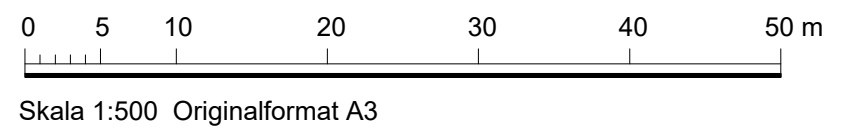
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- Staket eller plank/ Stödmur
- Höjdkurva
- Ägoslagsgräns
- Häck
- Vatten/ Dike
- Belysningstolpe
- Lövträd
- Äng/ Åker

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, 2024-03-11
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2024-03-13

INFORMATION

Till planen hör:
-planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900
(innan/efter 2 januari 2015)



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
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter över marknivå. För komplementbyggnad är högsta nockhöjd 5 meter över marknivå.
- h₂ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter över marknivå.

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Skydd mot störningar

- m₁ Friskluftsintag, samt minst en utrymningsväg, ska vara placerat bort från Högbergsgatan

Takvinkel

- o₁ Takvinkel på huvudbyggnad ska vara mellan 30 och 45 grader

Utnyttjandegrad

- e₁ Byggnadsarean är högst 240 kvm för huvudbyggnad och högst 40 kvm för uthus/komplementbyggnader. Gäller hela användningsområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Byggnaders användning

Endast en huvudbyggnad och en bostad per huvudbyggnad inom planområdet. Två bostadshus och parhus tillåts ej.

Markens anordnande och vegetation

Bebyggelse ska placeras så att kontinuerlig avrinning säkerställs. Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från det datum då planen vinner laga kraft



Samrådshandling

Detaljplan för fastigheten Roddökan 6 m.fl.

Standardförfarande

Upprättad den 12 april 2024 av samhällsbyggnadskontoret				Reviderad	
Patrik Glansholm planarkitekt				Linda Axelsson planchef	
	Instans	Datum		Instans	Datum
Planuppdrag	SBN	240130	Godkänd för antagande		
Godkänd för samråd			Antagen		
Godkänd för granskning			Laga kraft		

1

1

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2024-03-28

Diarienummer

SBN 2024/8



Samråd - detaljplan för del av Skötkarlen 1, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att samråda förslag till ny detaljplan för del av Skötkarlen 1

Ärendets bakgrund

Trobo äger fastigheten Skötkarlen 1 och i dess källar- och bottenvåning finns verksamheter lokaliserade. Sedan många år tillbaka bedrivs restaurangverksamhet och kopplat till den har en uteservering anlagts. Den är belägen inom Trobo:s fastighet men ytan är planlagd som allmänplats vilket betyder att verksamhetsutövaren varje år behöver söka tillstånd och ta bort uteserveringen. Under de senaste åren har frågan aktualiserats om en mer permanent lösning där en viss yta ut mot Östra Långgatan omvandlas till kvartersmark och ges förutsättningar till ett permanent bygglov för uteserveringen.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Restaurang Ankaret har sedan flera år inför sommarsäsongen sökt tillstånd och byggt upp sin uteservering men har under framfört önskemål om att få en mer permanent lösning. Placeringen är gynnsam för verksamheten och har blivit ett välkänt inslag i stadsbilden. Gaturummet intill är gångfartsområde där gående har företräde framför övrig trafik vilket gjort att trottoarens betydelse minskat i betydelse. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att tillskapa en permanent lösning och omvandla del av ytan framför byggnaden till kvartersmark. Ett planförslag har arbetats fram för att möjliggöra en permanent uteservering med hänsyn till övrig verksamhet i byggnaden. Byggrätten är reglerad så att endast en öppen uteservering kan byggas på platsen.

Planen handläggs med ett standardförfarande men om samtliga godkänner planförslaget kan det ändras till ett begränsat.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.8958844,17.5499873,18.25z?entry=ttu>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Planbeskrivning

Detaljplan för Skötkarlen 1, Trosa kommun, Södermanlands län



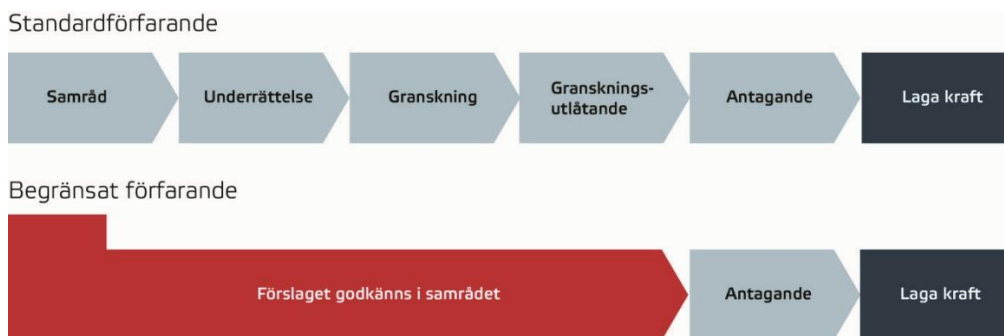
Figur 1 Flygfoto med plangräns markerad med röd linje.

Detaljplaneprocessen

Detaljplanering regleras av Plan- och bygglagen 2010:900 och består av olika skeden vilka redovisas i nedanstående bild.

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 7§ plan- och bygglagen. Planen planeras att handläggas med begränsat förfarande då planen berör en åtgärd av mindre betydelse med en tydlig samråds-krets. Begränsningen av förfarandet förutsätter att samtliga i samråds-kretsen godkänner planförslaget under samrådet. Planförslaget antas av i så fall av Samhällsbyggnadsnämnden. Samråd (och eventuell granskning) omfattar sakägare, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen (denna handling) ska öka förståelsen av plankartan.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras.



Figur 2 Processen för standardförfarande och begränsat förfarande. Illustration: Boverket

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta upprättad 2024-03-04. Koordinatsystem SWEREF99 1800. Höjdsystem RH2000.

Bakgrund

Trosabygdens bostäder AB (Trobo) äger fastigheten Skötkarlen 1 och i dess källar- och bottenvåning finns verksamheter lokaliserade. Sedan många år tillbaka bedrivs restaurangverksamhet och kopplat till den har en uteservering anlagts. Den är belägen inom Trobo:s fastighet men ytan har varit planlagd som allmänplats vilket betyder att verksamhetsutövaren varje år behöver söka tillstånd och ta bort uteserveringen när säsongen är över. Tiden för när uteserveringen får vara på plats regleras också av kommunens övriga reglemente som styr användandet av allmänplats. Under de senaste åren har frågan aktualiserats om en mer permanent lösning där en yta ut mot Östra Långgatan omvandlas till kvartersmark och ges förutsättningar till ett permanent bygglov för uteserveringen. Placeringen är gynnsam för verksamheten som har blivit ett välkänt inslag i stadsbilden.

Gaturummet intill är gångfartsområde där gående har företräde framför övrig trafik vilket gjort att trottoarens betydelse minskat i betydelse. Det bedöms möjligt att tillskapa en permanent lösning och omvandla del av ytan framför byggnaden till kvartersmark.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en permanent lösning för den befintliga restaurangverksamheten som säsongvis monterar en uteservering på fastigheten Skötkarlen 1. Lösningen är att omvandla en del av den allmänna platsen (GATA) ut mot Östra Långgatan till kvartersmark. Planen ska ge förutsättningar för ett permanent bygglov för en uteservering som är väl integrerad i stadsbilden och understödjer verksamhetens behov.

Planen tar hänsyn till behovet av att bibehålla ljusinsläpp till källarlokalen och att inte negativt påverka möjligheten för långsiktig drift och skötsel av gatumiljön. Byggrätt motsvarande befintlig detaljplan medges. Ytterligare bebyggelse än nuvarande situation kommer inte medges. Detaljplanen tillkommer av planjuridiska skäl då permanent bygglov inte kan ges utifrån hur marken är reglerad idag.

Behovsbedömning

En undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har upprättats 2024-02-01. Kommunens bedömning är att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken inte behöver upprättas.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

Förteckning genomförda utredningar

- Hantering av risker invid transportvägar för farligt gods, Trosa kommun, 2024-02-01

Plandata

Läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget centralt i Trosa och uppgår till cirka 500 kvadratmeter. Avgränsningen av planområdet omfattar det befintliga flerbostadshuset med den befintliga uteserveringen samt mindre anläggningar intill bostadshuset som lastbrygga, ramp och trappor som sträcker sig cirka 1,5 meter från fasad.

Markägoförhållanden

Trosabygdens Bostäder AB (Trobo) äger fastigheten Skötkarlen 1.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresseområden för Trosa stad enligt 3 kap 6§ MB (Kulturmiljö). Värden för riksintresset är bland annat stadens gatunät, kyrkans placering och turistnäringens betydelse. Riksintresset ska behålla Trosas funktion som bland annat turism-, hamn, bostads- och rekreativsort genom att bevara och underhålla den grundläggande stadsplanestrukturen.

Planområdet är även inom riksintresset högexploaterad kust enligt 4 kap 4§ MB samt riksintresset rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2§ MB. Intresset för rörligt friluftsliv utgörs av variationsrik skärgård som till stora delar är oexploaterad. För värdenas bevarande förutsätts att ingen exploatering sker som utsläcker allemansrätten. De värden som utgör grunden för naturupplevelser, t ex växt- och djurliv, ska skyddas.

I översiktsplanen beskrivs att kommunen anser att en omprövning av de båda riksintressena enligt kap 4 vore lämpligt. Avgränsningarna följer administrativa gränser som på intet sätt motsvarar de värden riksintresset syftar till att skydda.

Aktuell detaljplan är lokaliserad i tätorten där riksintressenas syften att skydda rörligt friluftsliv och motverka högexploaterad kust inte kan uppfyllas. Detaljplanen bedöms inte heller påverka riksintresset för kulturmiljö då planen följer den ursprungliga stadsplanen och inte tillåter någon ytterligare bebyggelse eller andra väsentliga förändringar. Den uteservering som detaljplanen möjliggör för har funnits länge och prövats i tillfälliga bygglov där byggnadsverket har bedömts förenligt med riksintressena.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trosa kommun är antagen av kommunfullmäktige 2021-03-17 och har en planeringshorisont som sträcker sig till år 2040. Enligt översiktsplanens strukturbild är planområdet inom befintlig tätortsstruktur.

Översiktsplanen beskriver bland annat att turism och besöksnäring är av betydelse för kommunen. Centrala Trosa har stor betydelse för en fortsatt stark besöksnäring och attraktiva besöksplatser för både turister och Trosabor. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan (0480-P84/1) fick laga kraft 1984-10-01. Genomförandetiden för detaljplanen har upphört. Närmast angränsande plan är "Stadsplan för Trosa Stad" som upprättades 1927.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är regler om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna har beslutats för att varaktigt skydda människors hälsa och miljön samt för att avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. MKN är ett juridiskt styrmedel som utgår från kunskap om vilka störningsnivåer och föroreningsnivåer som människor och miljö kan utsättas för utan påtaglig fara.

Detaljplanens genomförande bedöms följa och inte äventyra MKN för luft, vatten eller buller.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-01-30 om planuppdrag för att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Skötkarlen 1.

Planeringsförutsättningar

Landskapskaraktärer och vegetation

Planområdet är beläget i stadsmiljö i centrala Trosa. Bebyggelsen inom området följer omgivande struktur. Ingen vegetation finns på platsen idag.

Fornlämningar/kulturmiljövården

Planområdet är beläget inom Trosa gamla stads kulturlager, fornlämning L1984:8120. Alla typer av markingrepp inom fornlämningsområdet som grävning, schaktning och övertäckande kräver samråd och tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen. För att understryka detta har följande text lagts till på plankartan under Upplysningar: *"Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen"*.

Planområdet är sedan lång tid tillbaka bebyggt med en entrétrappa och asfalterad trottoar. Uteserveringen placeras på asfaltsytan och kräver inte någon grundläggning eller att ytan grävs upp. Detaljplanen bedöms i övrigt inte påverka fornlämningsområdet. Inga övriga kända fornlämningar finns inom planområdet.



Figur 3 Fornlämningsområde Trosa gamla stads kulturlager L1984:8120. Planområdets läge är markerat med svart cirkel.

Naturvården, biotopskydd, rödlistade arter mm
Inga naturvården finns inom planområdet idag.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en byggnad från 1950-talet med två våningar och inredd vind. Vinden har takkupor vilket gör att byggnaden upplevs som tre våningar hög från gatan. I byggnaden finns bostäder, restaurang samt en källarlokal med frisörsalong.

Närmast omgivande bebyggelse är flerbostadshus från samma årtionde samt en- och tvåvåningshus.

Utmed Östra Långgatan finns en befintlig uteservering för restaurangen på entréplan. Uteserveringen är idag ett välkänt inslag i stadsrummet och bedöms vara lämplig på platsen framöver.

Närmiljö och rekreation

I Trosa finns flertalet rekreationsområden. Planen berör inga av dessa.

Strandskydd

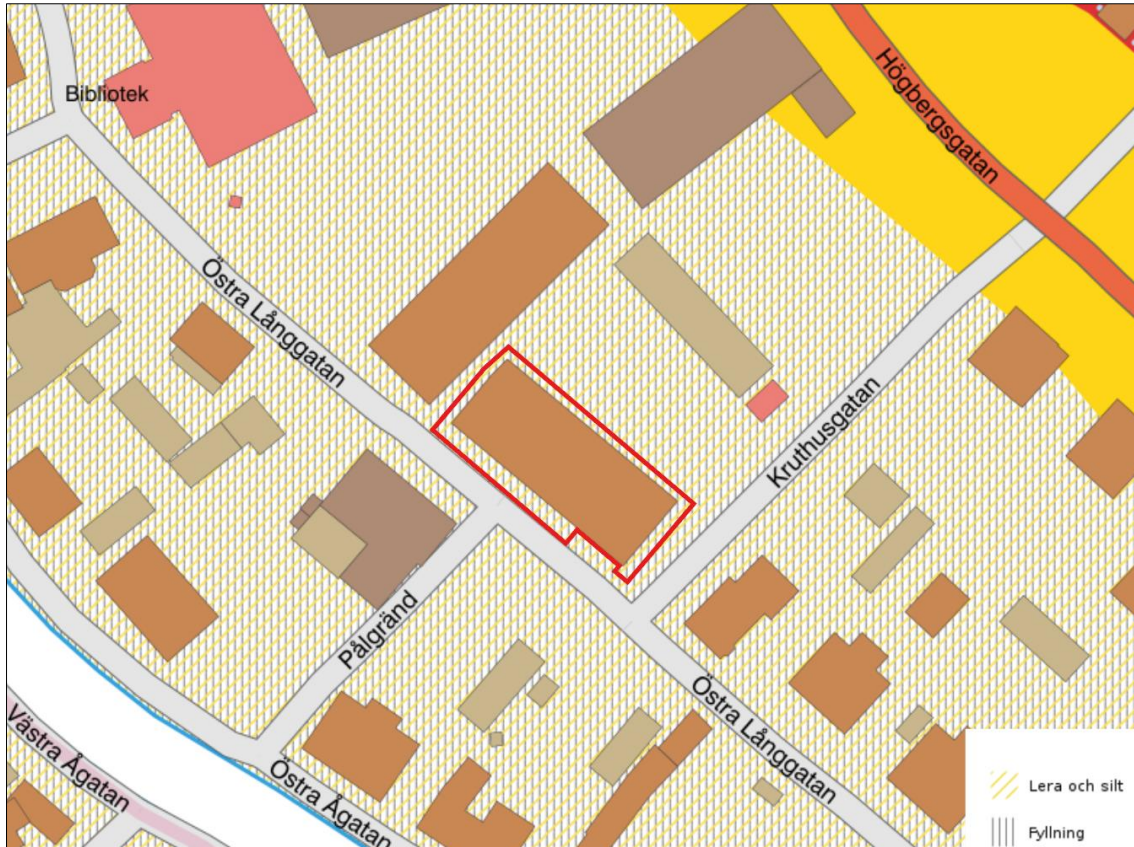
Planområdet ligger inom område med generellt strandskydd då planområdet är beläget cirka 50-70 meter från Trosaåns strandkant. Inom gällande detaljplan (0480-P84/1) gäller inte strandskydd då området redan var planlagt när det generella strandskyddet infördes 1975. När gällande detaljplan ersätts återinträder strandskyddet om kommunen inte upphäver det i aktuell detaljplan. Kommunen har för avsikt att häva strandskyddet inom planområdet då marken är i anspråk tagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Vattenområden och skyddsområde för vattentäkt

Detaljplanen berör inga vattenområden eller vattentäkter.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av ett underliggande lager av postglacial lera och silt samt ett grundlager av fyllningsmassor. Inget grundvattenmagasin finns i planområdets närhet. Vidare undersökningar av markens geotekniska förhållanden bedöms inte vara nödvändiga med avseende på detaljplanens syfte.



Figur 4 Karta som visar jordarter i planområdets närhet. Planområdet är markerat med röd linje.

Radon

Planområdet ligger inte inom Trosa kommuns kartering för högriskområden för radioaktiv radongas.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterat förorenade områden (EBH-kartan) finns inga föroreningar i närhet av planområdet.

Buller

Vägarna intill planområdet är avstängt för motortrafik under sommarhalvåret då uteserveringen främst kommer att vara i bruk vilket gör att området inte är utsatt för trafikbuller. Övrig tid är gatunätet reglerat som gångfartsområde med en högsta tillåten hastighet om 7 km/h vilket inte föranleder någon bullerpåverkan. Inga övriga buller- eller vibrationskällor har identifierats i planområdets närhet.

Risk för olyckor

Cirka 60 meter från planområdet finns sekundär transportled för farligt gods, Högbergsgatan. Trosa kommun tar alltid fram en översiktlig riskanalys enligt en systematisk modell för detaljplaner inom 150 m från en transportled för farligt gods. Analysen visar att det inte är nödvändigt med några särskilda åtgärder relaterat till

transporter på Högbergsgatan. Området är beläget väster om transportleden ca 65 m från aktuell väg och planområdet är tydligt avgränsat genom bebyggelse och en parkeringsplats. Uteserveringen är lokaliserad utmed husets västra fasad vilket gör att huset i sig utgör en stor barriär mot Högbergsgatan som passerar på planområdets östra sida.

Räddningstjänsten når planområdet via befintliga gator (Kruthusgatan samt Östra Långgatan). Ingen förändring planeras.



Figur 5 Karta som visar lokalisering av sekundärled för farligt gods (blå linje). Planområdet redovisas med röd linje.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger cirka 50 meter från Trosaån. Enligt MSB:s översvämningskartering kan Trosaån svämma över med cirka 1 meter vid ett 200-årsregn samt vid beräknat högsta flöde (BFH), vilket inträffar när alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar. Till exempel vid snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark etc. (grovt uppskattat ett 10 000-årsflöde).

Det bedöms inte finnas översvämningsrisk inom eller i närheten av planområdet.



Figur 6 Karta som visar planområdets lokalisering i förhållande till beräknade översvämningsområden. Planområdet markeras i rött.

Vägar och trafik

Planområdet vetter mot Östra Långgatan vilket är ett gångfartsområde där endast gång- och cykeltrafik är tillåten. Leveranser till boende i huset samt restaurangen görs via Kruthusgatan.

Parkering och angöring finns utmed Kruthusgatan samt på fastighetens gård. Närmaste kollektivtrafik är busshållplatsen Trosa Centrum som finns cirka 200 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av flertal busslinjer.

Gaturummet består av en trottoar med förhöjd kantsten (där restaurangens uteservering idag är placerad), en körbana med plats för motortrafik i en riktning samt en enklare gångbana som kantas av gatsten. Då endast gång- och cykeltrafik tillåts på platsen bedöms behovet av en separat trottoar utgå. Gaturummet är tillräckligt brett för att skötas vintertid samt för att eventuellt vid framtida behov byggas om med trafikseparering mellan gång- och motortrafik.

Service

Planområdet är beläget i centrala Trosa. Inom 100 meter nås daglig service som restauranger, apotek, mataffär och systembolag.

Teknisk försörjning

Tekniska lösningar som vatten och avlopp, el, fiber och värme finns på platsen idag. Ingen förändring planeras.

Avfall

Fastighetsägare ansvarar för att avfall från hushåll och verksamheter omhändertas. Avfallshantering löses idag genom bland annat kärlskåp på gården. Ingen förändring planeras.

Dagvatten

Planområdet är idag hårdgjort och förväntas fortsatt vara hårdgjort framöver. Detaljplanen bedöms inte förändra eller förvärra nuvarande situation.

Planförslaget

Bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen medger ingen ytterligare byggrätt utöver den som gäller enligt befintlig detaljplan. Detaljplan medger dock att restaurangens uteservering kan vara uppställd året om och inte plockas ner under lågsäsong för att söka tillfälliga bygglov.

Uteserveringen är idag ett välkänt inslag i stadsrummet och bedöms vara lämplig på platsen framöver.

Detaljplanen reglerar att uteserveringen ska vara öppen, vilket innebär att den ej får byggas in med tak och väggar eller glasas in.

Detaljplanen reglerar att bebyggelsens fasad ska utföras med puts i ljusa pastellkulörer vilket överensstämmer med befintlig bebyggelses gestaltning idag.



Figur 7 och 8 Bilderna ovan visar den befintliga byggnaden med tillhörande uteservering lokaliserad på trottoaren. I förgrunden till höger syns även vägmärken som förbjuder motortrafik i området.

Ljusförhållanden

För att säkerställa ljusförhållanden i lokalen i källaren har planområdet utformats med plangräns mot fasadgräns. Källarfönstren vetter mot allmän plats (GATA). Det innebär att inget byggnadsverk kan uppföras som skymmer kontorsfönstren och bidrar till sämre ljusförhållanden.



Figur 8 och 10 På bilderna ovan visas fönstren till frisörsalongen i källarlokalen. Till höger visas även trappan ner till frisören.

Trafik

Det befintliga gaturummet förändras något då uteserveringen på trottoaren blir permanent och gåendes tillgång till trottoaren försvinner. Genom bestämmelsen om gångfartsområdet regleras att all trafik sker på gående och cyklisters villkor. Hastigheten för motorfordon är 7 km/h vilket gör att behovet av en separat trottoar inte är nödvändigt.

Gaturummet bedöms vara tillräckligt brett för att skötas vintertid samt för att eventuellt vid framtida behov byggas om med trafikseparering mellan gång- och motortrafik.

Parkering och angöring för bostäder planeras kvarstå som idag på bostadsgården.

Teknisk försörjning

Inga förändringar kopplat till teknisk försörjning planeras.

Upphävande av strandskydd

Kommunen avser att upphäva strandskyddet i aktuell detaljplan då ytan redan är ianspråktagen med en uppbyggd uteservering intill befintlig bebyggelse. Planområdet är även avgränsat från strandlinjen av befintlig bebyggelse med tillhörande gator. Det finns inte några naturvärden på platsen och detaljplanen påverkar inte heller den allemansrättsliga tillgängligheten.

Kommunen bedömer att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset samt att det är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 1 MB.

Strandskyddet upphävs genom egenskapsbestämmelsen "Strandskyddet är upphävt inom planområdet".

Sociala frågor

Planen medger att befintlig restaurangverksamhet inklusive befintlig uteservering kan fortgå. Restaurangen bidrar med arbetstillfällen samt turism vilket bedöms positivt ut ett socialt perspektiv. Detaljplanen bedöms inte påverka sociala frågor i övrigt.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 (tio) år från att planen får laga kraft.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: Kvartal 2 2024

Eventuell Granskning: Kvartal 3 2024

Antagande: Kvartal 4 2024

Tidplanen är preliminär och kan ändras under arbetets gång. Godkänns planförslaget under samrådet kommer planförfarandet ändras till ett begränsat planförfarande och antas av Samhällsbyggnadsnämnden efter samrådet.

Avtal

Trobo bekostar detaljplanen i enlighet med överenskommelse med Trosa kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet finns en ledningsrätt, vilken inte bedöms påverkas av planförslaget. I övrigt finns inga kända servitut, nyttjanderättsavtal, samfällighet eller gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Mark- och utrymmesförvärv

Trobo äger fastigheten inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Trobo svarar för genomförandet av detaljplanen. Någon ekonomisk bedömning av kostnaderna för detaljplanens genomförande har inte gjorts.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner


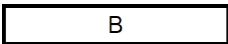


Linda Axelsson, Planchef - Trosa kommun
Anders Sandervåg, Fastighetsförvaltare - Trobo

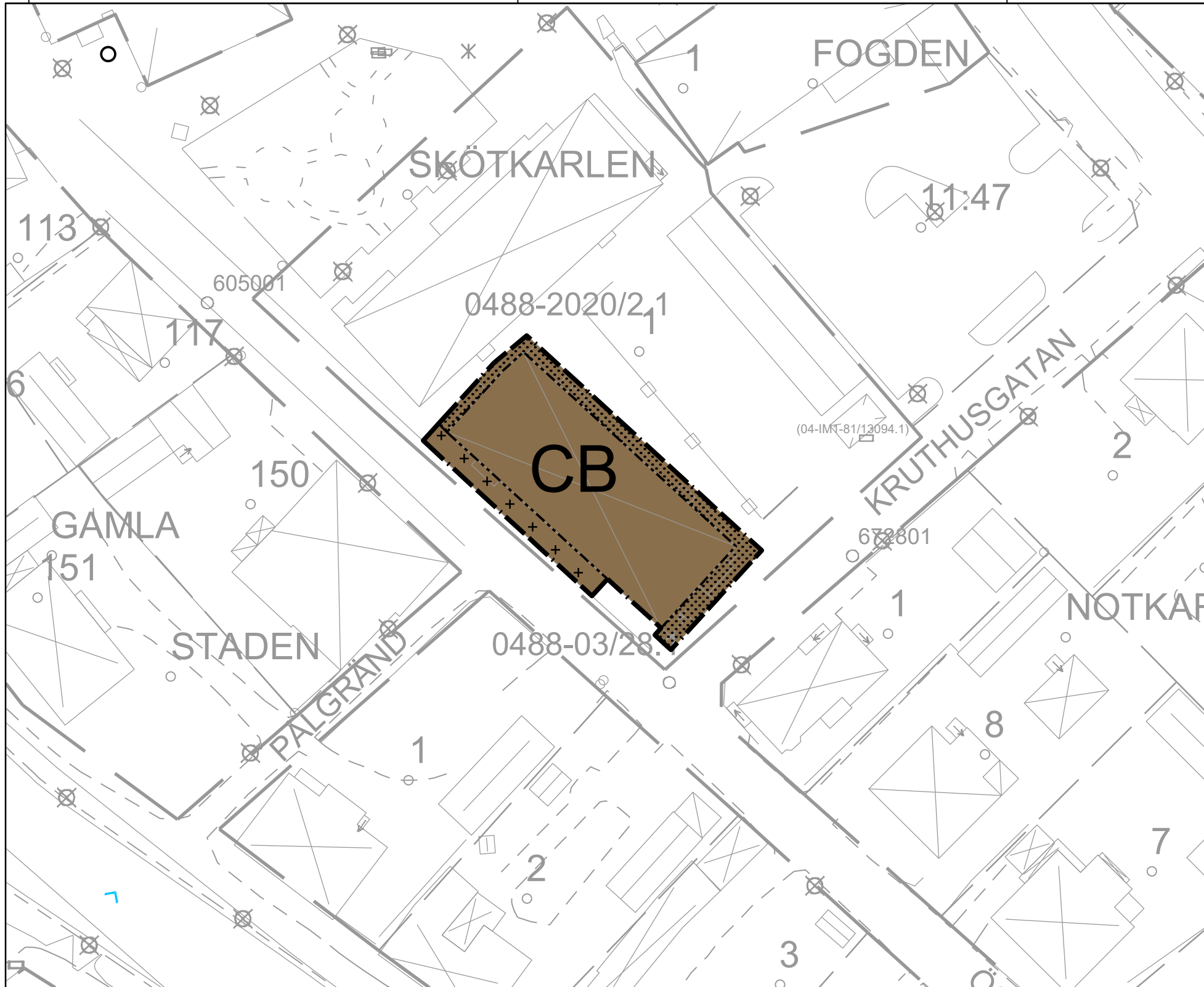
Medverkande konsulter

Karin Lindbäck, Planeringsarkitekt - Sweco

BILAGA. Motiv till detaljplanens regleringar.

Bestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
	Centrum	Detaljplanen reglerar kvartersmarken till (C) – "Centrum" för att säkerställa befintlig markanvändning. Befintlig restaurang och kontorsverksamhet ska fortsatt tillåtas.
	Bostäder	Detaljplanen reglerar kvartersmarken till (B) – "Bostäder" för att säkerställa befintlig markanvändning.
	Marken får inte förses med byggnad	Del av fastigheten mot gården regleras med prickmark för att säkerställa att befintlig byggnad inte byggs ut och att gårdsrummet hålls öppet. Marken är tidigare planlagd med prickmark.
	Marken får endast förses med öppen uteservering.	Planens syfte är att möjliggöra en permanent uteservering, men ingen ytterligare byggrätt.
[gäller inom hela planområdet]	Högsta nockhöjd är 7,6 meter.	Högsta nockhöjd är baserad på den befintliga byggnadens höjd.
[gäller inom hela planområdet]	Strandskyddet är upphävt inom planområdet.	Strandskyddet upphävs då planområdet är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
[gäller inom hela planområdet]	Fasad ska utföras med puts i ljusa kulörer.	För att säkerställa att bebyggelsens fortsatt överensstämmer med den befintliga gestaltningen regleras fasadmaterial och kulör
[gäller inom hela planområdet]	Genomförandetiden är 10 år.	Genomförandetiden är satt till 10 år för att säkerställa markanvändningen för fastighetsägaren. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med öppen uteservering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är 7.6 meter.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Utförande

Fasad ska utföras med puts i ljusa kulörer

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år.

Upplysning

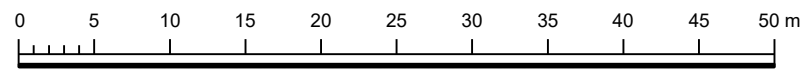
Om fornynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Till planen hör:

- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplan för del av Skötkarlen 1

Trosa Kommun	Södermanlands Län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad: 2024-04-08		Laga kraft	
Linda Axelsson Planchef	Karin Lindbäck Planeringsarkitekt		



GRUNDKARTA till detaljplan för Skötkarlen 1

Trosa kommun Södermanlands län

Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv/ stöpel eller liknande/ takliv
- Verksamhet/ Samfund
- Körbana, GC-bana, ej kartstäm/ karlstäm
- Staket eller plank/ Stodmur
- Höjdhurva
- Ägaregräns
- Häck
- Belysningsstolpe/ Elstake
- Lövträd/ Barrträd

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00

Koordinatsystem i höjd: RH2000

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.

Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotografiskt framställt primärkart. 2024-02-01

Fastighetsbeteckningen här för sig till 2024-02-28



SWECO

Upprättad 2024-03-04 av Sweco Sverige AB i Katrineholm

E-post: mb.katrineholm@sweco.se

Telefon: 010-263 64 30

Skala 1:500 @A3

12

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2024-03-28

Diarienummer

SBN 2021/26



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

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till granskningsutlåtande.

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

2. Kommunfullmäktige att anta förslag till ny detaljplan för del av Trosa 11:1 m fl, Rådmansbackarna.

Ärendets bakgrund

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

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

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

Planförslaget har varit ute på en förnyad granskning och utifrån inkomna synpunkter har slutliga revideringar gjorts. Det slutligt reviderade planförslaget föreslås därför antas av kommunfullmäktige.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

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



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

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

Trosa kommun, Södermanlands län

GRANSKNINGSHANDLING – GRANSKNING 3

Upprättad 5 mars 2024

Innehåll

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

Bostäder	29
Vårdcentral	29
Tekniska anläggningar	30
Arbetsplatser	30
Tillgänglighet	30
Gator och trafik	30
Störningar och risker	31
TEKNISK FÖRSÖRJNING	37
Vatten och avlopp	37
Dagvatten	37
Värme	43
El och solceller	43
Tele och fiber	43
Avfall	43
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	43
Kulturmiljö och landskapsbild	43
Miljö	44
Risk	45
Dagvatten	45
Samhällsviktig verksamhet	45
Klimatanpassning och höga vattenflöden	46
REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE	47
Organisatoriska frågor	47
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	47
Fastighetsrättsliga frågor	48
Tekniska frågor	48
UPPHÄVANDEN OCH STÄLLNINGSTAGANDEN	49
Strandskydd	49
Lokaliseringsprövning verksamhetsmark i Trosa stad	52
Jordbruksmark	66
MEDVERKANDE	69

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

Underlag till planarbetet:

Utredningar

- Dagvattenutredning, Ramboll, 2022-04-26
- Fördjupad kulturmiljöanalys, WSP, 2022-05-04
- Lokaliseringsprövning – verksamhetsmark Trosa stad, 2022-09-15 (reviderad 2023-02-10)
- Riskanalys, Trosa kommun, 2021-09-13
- Riskbedömning för lokalisering av bensinstation, WSP, 2022-04-28
- Riskbedömning för detaljplan Rådmansbackarna 11:1 m.fl., WSP. 2023-08-28
- PM Geoteknik Detaljplan Rådmansbackarna, Trosa, Sweco, 2022-10-21
- PM Geoteknik, Detaljplan Rådmansbackarna, Trosa, Sweco, 2023-04-03
- PM Geoteknik, Detaljplan Rådmansbackarna, Trosa, Sweco, 2024-02-02

Övrigt underlag

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

I mitten av 1970-talet byggdes dagens Trosa vårdcentral. Inom dess lokaler finns framför allt primärvård, folk tandvård och barn- och mödravårdscentral. Dagens vårdcentral saknar en hel del funktioner som efterfrågas och är nödvändiga idag utöver att den inte är dimensionerad för dagens och framtidens Trosa kommun. Jämfört med när befintlig vårdcentral byggdes har kommunens

befolkning i det närmaste fördubblats och enligt kommunens prognoser kommer utvecklingen att fortsätta även i framtiden. I mars 2022 undertecknade Trosa kommun och Region Sörmland en avsiktsförklaring om en ny komplett vårdcentral inklusive familjecentral och SSIH (specialiserad sjukvård i hemmet) i ett strategiskt kollektivtrafknära läge.

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

PLANFÖRFARANDE

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

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



Efter genomförd granskning har större revideringar gjorts av planförslaget vilket gör att detaljplanen skickas ut på ytterligare en granskning. Efter den andra granskningen har ytterligare revideringar gjorts och planen tas ut på en tredje granskning.

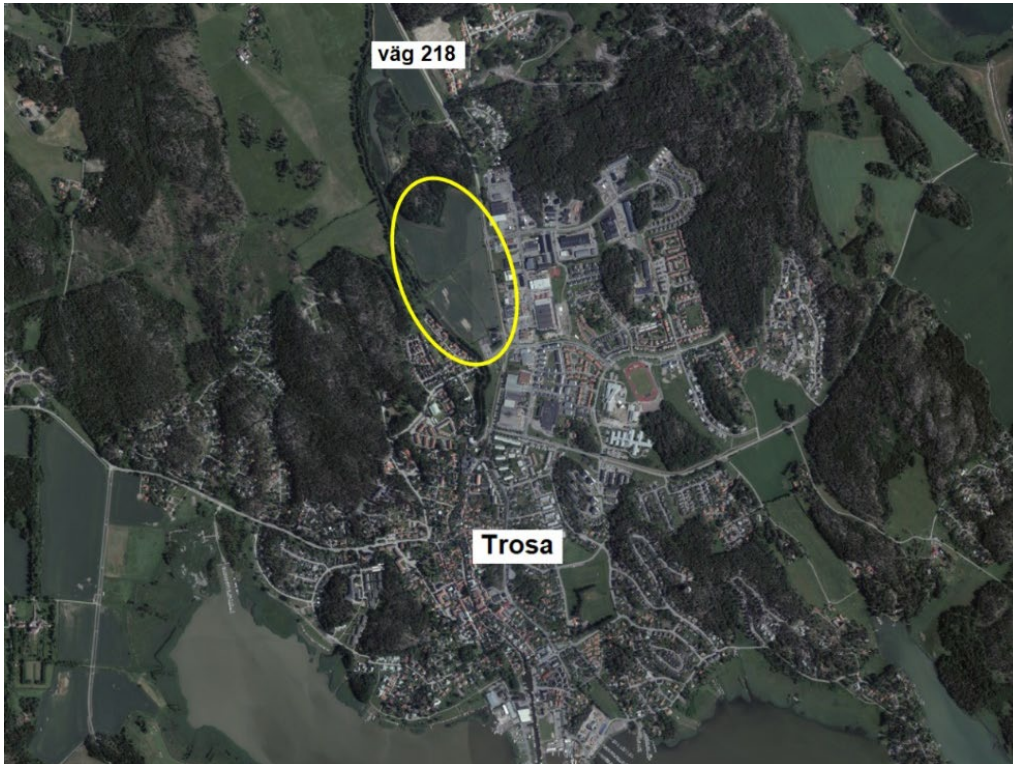
PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning och areal

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Trosa 11:6–12 samt del av fastigheterna Trosa 10:64, 11:1, 11:3-11:5, 11:13 och 11:14.

Planområdet avgränsas i väster mot Trosaån med naturmark som buffert utanför planlagt område, i norr mot Rådmansbackarna, i öster mot väg 218/Ådavägen och i söder mot Nyängsvägen.

Planområdet är totalt ca 14 hektar stort.



Planområdets läge inom Trosa.



Planområdet markerat med gul streckad linje.

Markägförhållanden

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

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

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

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

Infart västra Trosa

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

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

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

En mindre yta intill väg 218 är planlagd som kvartersmark för pumpstation i stadsplan för Tomtaklints industriområde (1976). Väg 218 är planlagd som allmän plats – gata i stadsplan för Tomtaklints industriområde, stadsplan för Kungsängen (1962) samt detaljplan för Hammaren 10 (1992). Planområdet omfattas i övrigt inte av några gällande detaljplaner. Om föreslagen detaljplan antas

och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla utanför det nu aktuella planområdet.

Strandskydd

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

Kommunala beslut i övrigt

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

Nationella miljömål

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

Miljöbedömning

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

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

Länsstyrelsen lyfter fram följande aspekter som viktiga i planarbetet:

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

- *Kulturmiljö – fornlämningar*
- *Energi och klimat*
- *Förhållande till ÖP*

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Användning

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

Befintlig bebyggelse

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



Befintlig verksamhetsbyggnad inom Trosa 11:6.

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

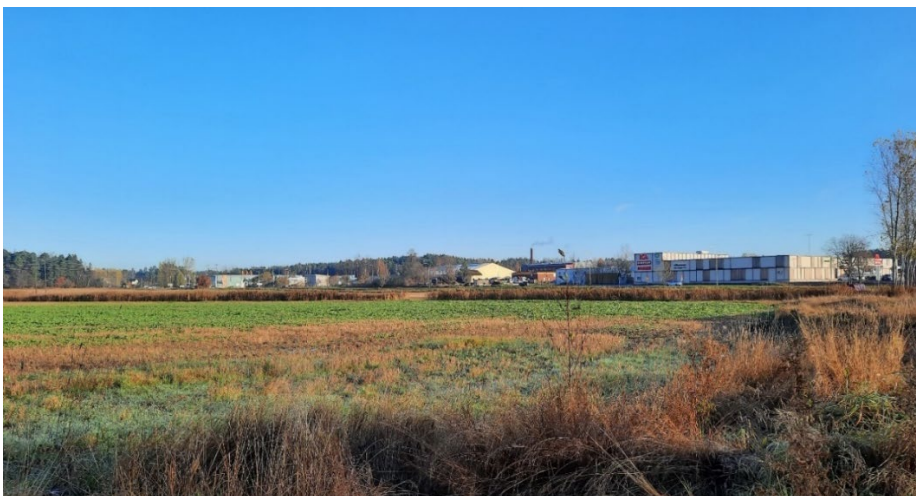


Pendlarparkering vid Nyängsvägen.

Landskapsbild

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

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



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



Vy mot befintliga bostäder på västra sidan av Trosaån.



Vy mot sydost från planområdets nordvästra del.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största del av jordbruksmark, den odlingsbara marken i området utgör ca 13 hektar varav ca 11,8 hektar ligger inom planområdet. I norr gränsar planområdet till ett skogs- och höjdparti med en ekbacke (Rådmanbackarna). Utanför planområdets västra gräns sträcker sig Trosaån där vegetationen intill åkanten utgörs av klibbal, gräs och starr. Öster om Trosaån i norra delen av planområdet finns ett ca tre meter brett dike som öppnar sig till ett mindre småvatten vid söderut. Diket ingår som sista steg i Trosa kommuns reningsverk och kommer från dammar norr om Rådmanbackarna och vattnet släpps i Trosaån strax söder om korridoren. I strandkanten växer gräs och åkertistlar. I den naturvärdesinventering som skedde inom ramen för vägprojektet Infart västra Trosa 2016 bedömdes Trosaån och dess direkta omgivning ha påtagligt naturvärde.



Trosaån i den södra delen av planområdet.

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



Växtlighet i anslutning till kraftledningen längs med väg 218.

Geotekniska förhållanden

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

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



Jordartskarta med planområdet markerat med svart streckad linje.

Förorenad mark

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

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

Grundvatten

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

Radon

Området är inte utpekad som högriskområde för radon i översiktsplanen.

Dagvatten

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

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

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

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

Miljö kvalitetsnormer, MKN

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

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

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

Dagvattenflöden

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

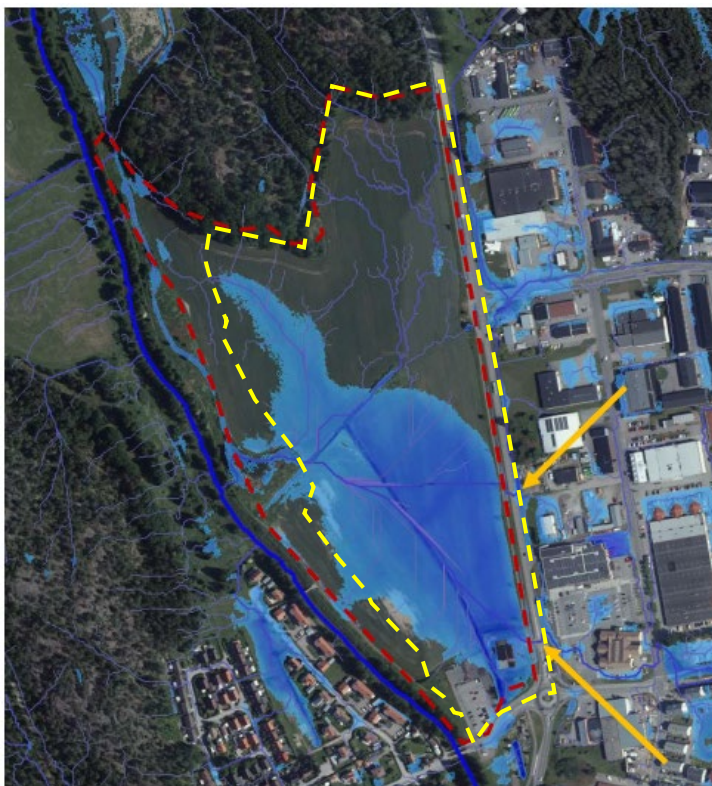
Jordarterna inom planområdet utgörs av lera och gyttja med låg infiltrationsförmåga. Sammantaget är infiltrationsmöjligheterna inom planområdet mycket begränsade.

Skyfall

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

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

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



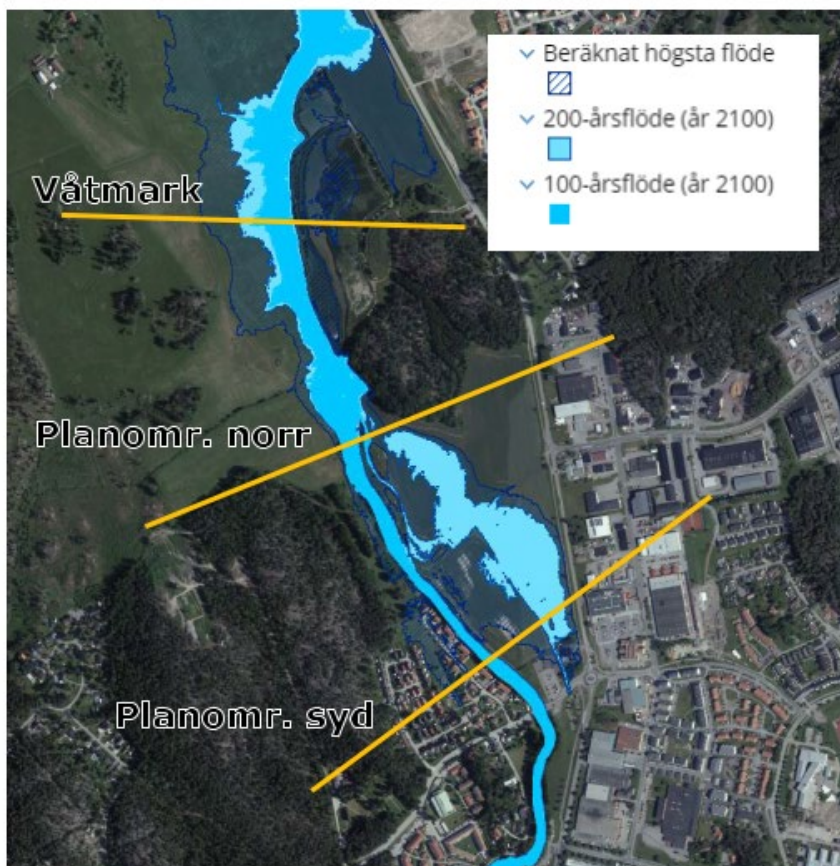
Ytliga rinnvägar och lågpunkter där vatten ansamlas vid 101 mm nederbörd. Gula pilar visar inflöde från områden i öst. Bild: Ramboll. Plangräns markerad med gul streckad linje.

Höga flöden i Trosaån

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

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

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



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

Naturmiljö

Befintliga underlag

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

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

I Artportalen finns ett stort underlag av artobservationer från området.

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

Ekologiska spridningssamband

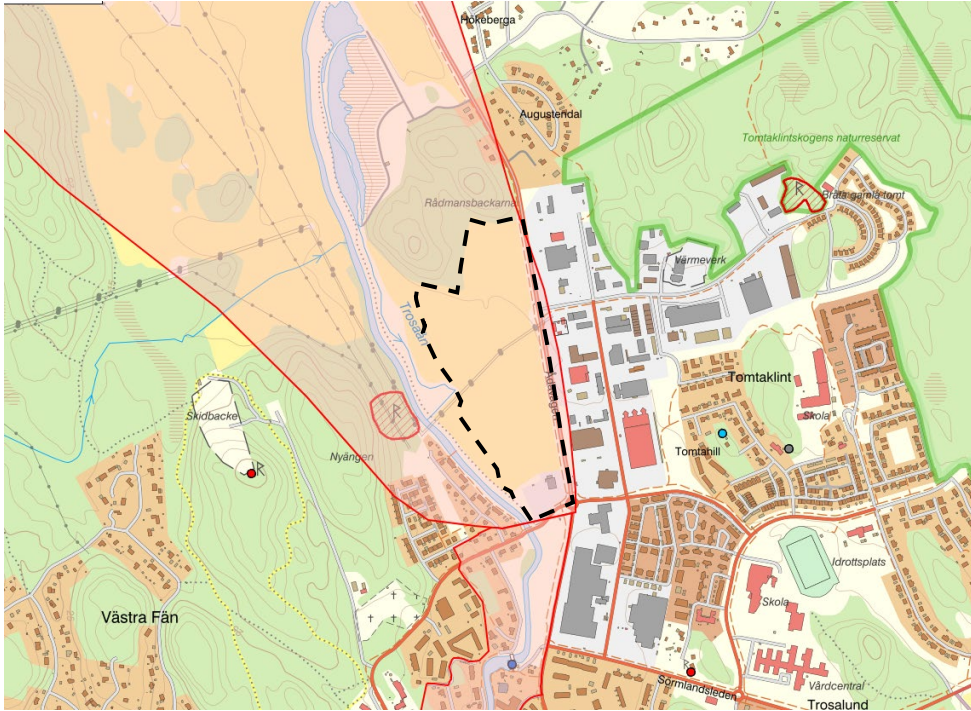
De ekologiska spridningssambanden är inte inventerade sedan tidigare, men en känd viktig spridningsväg för djur är från Tomtaklinskogens naturreservat i öster och genom Rådmansbackarna ner mot Trosaån. Andra viktiga spridningsvägar är längs med Trosaån och längs med utloppsdiket. Dessa spridningssamband påverkas inte vid ett genomförande av detaljplanen utan stärks genom att området närmast ån lämnas utanför detaljplanen.

Trosa våtmark

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

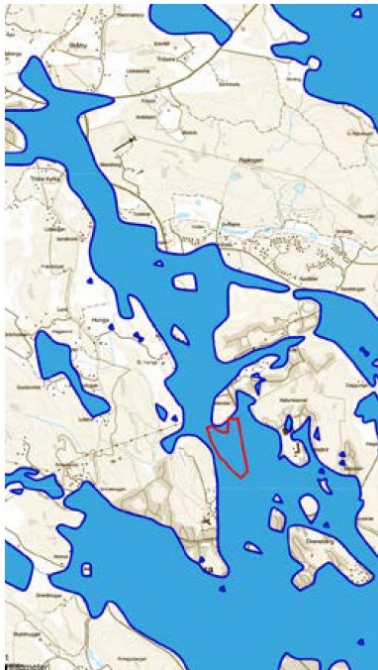
Kulturmiljö och fornlämningar

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

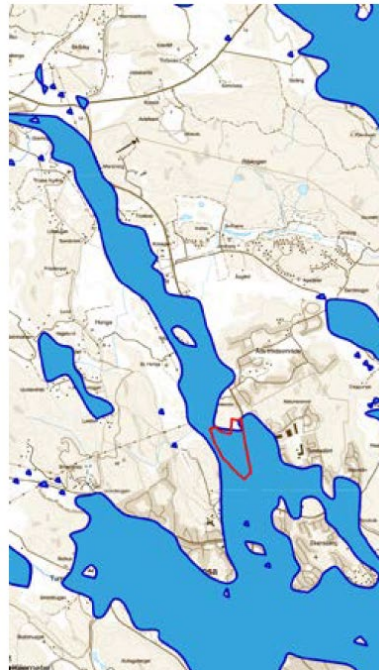


Planområdet markerat med svart streckad linje i förhållande till riksintresseområdet, markerat med röd skraffering samt Tomtaklinskögen naturreservat markerat med grön linje. Karta: Länsstyrelsen.

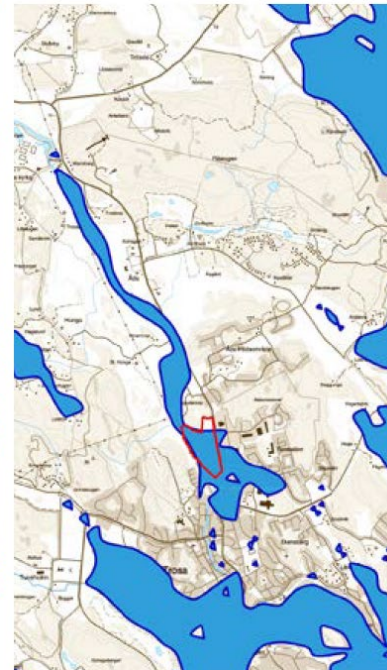
Hela planområdet låg under vatten efter istiden. De högsta partierna i norr (25–20 m.ö.h.) torrlades först under bronsåldern (1800–500 f Kr). I perioden därefter (äldre järnålder) började större partier stiga ur vattnet i den norra delen (15–10 m.ö.h.). Under yngre järnålder (ca 550–1050 e Kr) låg fortfarande stora delar av det preliminära planområdet under vatten. Först under efterreformatorisk



Strandlinje under äldre järnåldern, ca 2000 år sedan



Strandlinje under mellersta järnåldern, ca 1500 år sedan



Strandlinje under slutet av järnåldern, ca 500 år sedan

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

tid kan man se att hela ytan torrlagts. Trosaåns dalgång hade under lång tid mycket goda förutsättningar för bosättning, kommunikation och handel, något som tydligt avspeglas i fornlämningsbilden.

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

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

Riksintresse för kulturmiljövården Trosa [D50]

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

Motivering och uttryck för Riksintresset Trosa:

Motivering:

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

Uttryck för riksintresset:

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

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

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

Riksintresse för kulturmiljövården Trosaåns dalgång [D46]

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

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



Vy från Hunga mot Trosa och Rådmanbackarna. Planområdet utgör en del av den vida vyn ner mot Trosa. Ny plangräns markerad med gul streckad linje.

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

Riksintressets uttryck, egenskaper och karaktärsdrag

- Det öppna odlingslandskapet med siktlinjer från höjdlägen. De flacka öppna markerna som tidigare utgjort sjöbotten

- Utblickar från platser med brons- och järnålderslämningar samt från platser som kan ha varit befolkade under förhistorisk tid
- Den varierade topografin med höjdlägen och öppen flack dalgång

Motivering och uttryck för Riksintresset Trosaåns dalgång:

Motivering:

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

Uttryck för riksintresset:

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

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

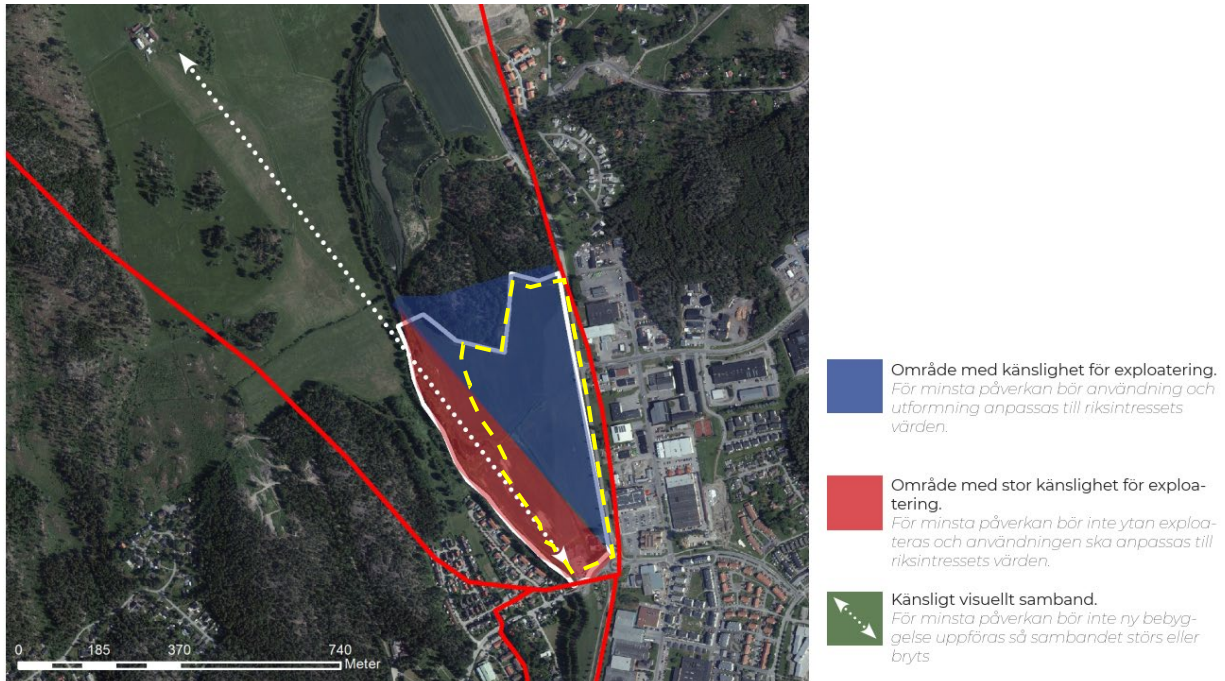
- De rika fornlämningssmiljöerna och sambanden mellan dessa ska kunna förstås och upplevas även i framtiden.
- Utblickarna över det öppna landskapet ner mot Trosaåns dalgång från fornlämningarna ska bestå. De omgivande höjderna med skog och kuperad hagmark ska hävdas för att behålla sin karaktär som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

Övergripande känslighetsanalys

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

Känsligheten inom planområdet utgår ifrån möjligheten att även i fortsättningen kunna förstå området och att det tidigare utgjort sjöbotten. Detta kan särskilt upplevas i vyer från Stora Hunga nordväst om planområdet. Att detta är möjligt även vid ett genomförande av detaljplanen är viktigt och därför behöver de västra delarna bevaras öppna och bebyggelse hållas bort från dessa vyer. Sambandet mellan Trosaån och väg 218 är också viktigt att bevara för att förstå riksintresset. Viss känslighet finns även i övergången mellan de båda riksintressena. Planområdet är beläget i direkt

anslutning till riksintresset för Trosa stad. Ett genomförande av detaljplanen skulle kunna påverka kopplingen mellan Trosa stad och Trosaåns dalgång eftersom Trosaån i sig är en viktig kulturmiljö som kan följas i landskapet i sin helhet. Trosaån kan dock fortsätta att vara en central struktur i landskapet med rätt utformning av detaljplanen och sambandet kan därmed vidmakthållas.

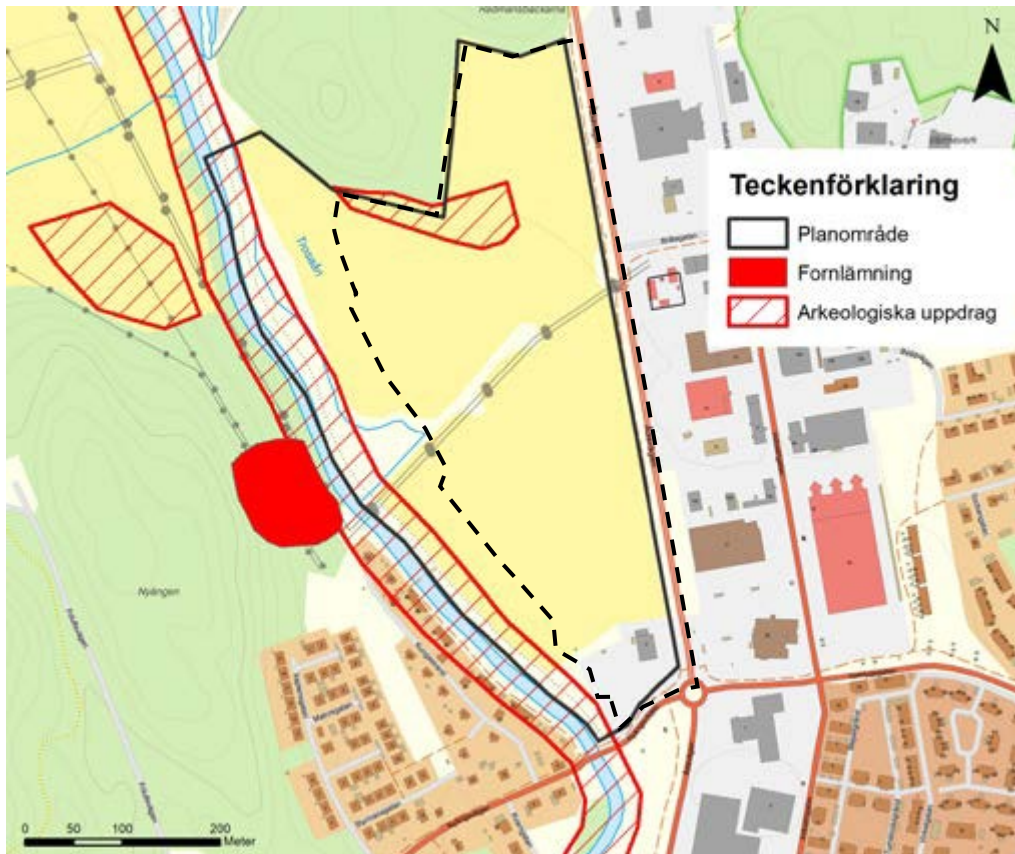


Områden av olika känslighet för exploatering samt känsligt visuellt samband. *Plangröns markerad med gul streckad linje.*

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

Fornlämningar

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



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

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

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

Sammanvägning

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

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

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

Ledningar

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

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

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

Störningar och risker

Farligt gods

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

Kraftledning

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

Buller

Planområdet är beläget direkt väster om väg 218. Vägen är den huvudsakliga infartsvägen till Trosa stad och trafikeras av en blandad trafik. De östra kvarteren inom planområdet kommer att utgöras av verksamhetslokaler och vårdcentral samtidigt som all verksamhet ska anpassas utifrån plankartans skyddsbestämmelse om att verksamhet inte får vara störande och att gällande riktvärden ska följas. I en tidigare detaljplan för Västra Hökeberga, P14-8, belägen ca 350 m norr om planområdet utmed väg 218 togs en bullerutredning fram som visar på att det är möjligt att etablera bostäder betydligt närmre än det nu föreslagna bostadskvarteret. Förutsättningarna är likartade då landskapet har liknande karaktär och det är samma väg som är aktuell som bullerkälla. En skillnad är att hastighetsbegränsningen förbi Rådmansbackarna är 50 km/h jämfört med 70 km/h vid Västra Hökeberga. De östra kvarteren med verksamhetslokaler kommer dessutom att effektivt dämpa spridning av ljud från väg 218. När det gäller bostäder väster om Trosaån bedöms föreslagna planbestämmelser vara tillräckliga för att säkerställa en god boendemiljö som uppfyller lagstiftningens krav. Den trafik som de nya verksamheterna och bostäderna kan generera bedöms inte påverka bullersituationen för vare sig befintliga bostäder väster om Trosaån eller de nya som föreslås. Några ytterligare utredningar eller beräkningar är därför inte nödvändiga att genomföra.

Bostäder

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

Arbetsplatser

På platsen idag finns en verksamhetsbyggnad som inrymmer ett glasmästeri.

Offentlig och kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

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

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



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



Vy mot söder från Våtmarkspromenaden längs Trosaåns östra sida.

Parkering

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

Kollektivtrafik

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

PLANFÖRSLAGET

Föreslagen struktur

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

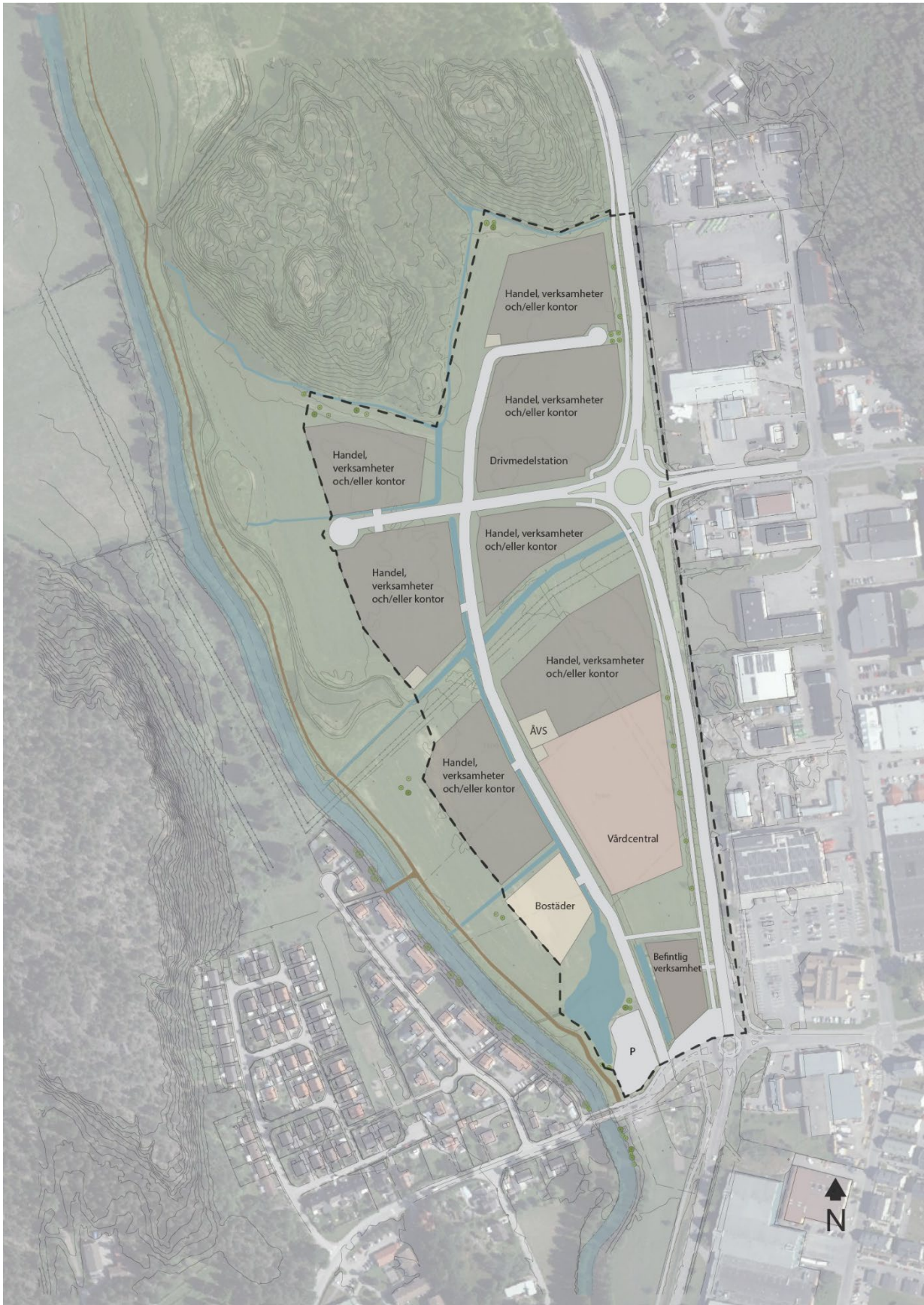


Illustration av föreslagen struktur inom planområdet.

Park, natur och vattenområden

Grönstråket längs Trosaån kommer fortsatt bevaras och hållas öppet. Efter en andra granskning av detaljplaneförslaget har naturremsan mellan Trosaån och kvartersmarken utgått från planområdet. Denna yta kommer i stället regleras inom kommunens skötselplan som ängsmark för att säkerställa att kontinuerlig skötsel och underhåll genomförs. Stråket längs med ån fyller en viktig funktion ur både rekreations- och naturvärdesperspektiv och avståndet mellan kvartersmarken och åstranden är mellan 50 och 100 m. Bortsett från albårderna är det viktigt att öppenheten behålls ur ett kulturmiljöperspektiv. Detta syftar till att fortsatt stärka siktlinjerna från Stora Hunga och säkerställa riksintressets värden, samtidigt som det kan ge en kvalitet till allmänheten utmed Våtmarkspromenaden och stärka den biologiska mångfalden genom en mer diversifierad växtlighet jämfört med idag.

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

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

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

I planområdets södra del avsätts yta inom naturmarken för en dagvattendamm. Ytan planläggs som allmän plats – natur med egenskapsbestämmelse dagvattendamm.

Kontor, handel, verksamheter och drivmedel

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

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

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

Bostäder

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

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

Vårdcentral

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

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

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

Tekniska anläggningar

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

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

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

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

Arbetsplatser

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

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och bedöms få en god tillgänglighet.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykel

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

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

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

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

ännu. Ett avtal rörande drift och underhåll av vägen inom kommunalt huvudmannaskap kommer att upprättas mellan Trosa kommun och Trafikverket.

Parkering

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

Störningar och risker

Farligt gods

Inom ramen för detaljplanen har en övergripande riskanalys, utifrån Trosa kommuns riskanalysmodell, gjorts för att fastställa behov av skyddsåtgärder och riskavstånd med anledning av närheten till sekundär led för farligt gods. Efter den andra granskningen av detaljplaneförslaget har även en kompletterande riskbedömning upprättats, i enlighet med riktlinjer i Länsstyrelsen i Södermanland läns vägledning om farligt gods i fysisk planering, som redovisar platsspecifika risker. Den kompletterande riskbedömningen bekräftar kommunens egna riskanalys.

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

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

Med tanke på att Norr- och Västerbottens riskanalys är utformad för att säkerställa en trygg och riskfri miljö för orter med gruvdrift med betydligt mer omfattande och farliga transporter än i Trosa kommun har kommunen bedömt att riskanalysens resultat med marginal speglar risk och pekar på

när fördjupande analyser och utredningar behöver tas fram. Uppfylls Norr- och Västerbottens länsstyrelses rekommendationer på skyddsavstånd och/eller skyddsåtgärder är detta tillräckliga även i Trosa kommun.

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

Sekundär transportväg för farligt gods

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

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

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

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

bort från väg 218. Därutöver är placering av byggnad reglerad så att behov av skyddsavstånd från väg säkerställs.

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

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

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

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

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

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

Risken för direkta skador orsakade av fordon som kör av vägen bedöms som mycket liten eftersom hastigheten är begränsad till 50 km/h, vägen är tydligt avskild från kvartermarken genom ett djupt dike samt en gång- och cykelväg. Därutöver säkerställer detaljplanen att byggnader placeras på ett

säkert avstånd från väg 218. När det gäller hantering av eventuella läckage finns flera åtgärder som kan användas. För att förhindra effekter av utsläpp av drivmedel kan åtgärder vid behov framför allt vidtas inom vägområdet för väg 218. Idag är Trafikverket huvudman och vägområdet ska vara anpassat för att minska risken för negativa effekter av en olycka. Trosa kommun kommer att ta över vägen från Augustendal till Trosaportens cirkulation och i samband med det kommer delar av vägen att byggas om för att ansluta det nya verksamhetsområdet till väg 218. I samband med det kommer hantering av farligt gods att utgöra en del i projekteringsarbetet och Trosa kommun kommer att säkerställa att t.ex. diken utformas för att förhindra utbredning och spridning av brännbara vätskor. Det definierade vägområdet i detaljplanen säkerställer att detta går att genomföra.

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

Drivmedelsstation

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

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

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

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

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

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

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

³ Fristående garage, förråd etc.

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

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

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

Geoteknik

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

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

innehåller en översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena vid finkorniga jordarter i bebyggda områden i Trosa kommun, SGI 2-9706-284, 1997-11-24. I rapporten och tillhörande kartor definieras bl.a. stabilitetszoner med tillhörande rekommendationer inför framtida planeringsarbete. Aktuellt område är i huvudsak beläget inom stabilitetszon II minst 50 m från stranden där anges att det normalt är tillräckligt med en erfarenhetsbaserad bedömning utförd av geotekniker. I vissa fall kan undersökningar och beräkningar behöva göras. Inom ramen för såväl den här detaljplanen som för Infart västra Trosa och tidigare planerad bostadsbebyggelse har betydligt mer djupgående geotekniska utredningar tagits fram.

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

Sättningar och förstärkningsåtgärder för grundläggning projekteras i senare skede. Byggnader förutsätts bli pålade och allmän platsmark för infrastruktur, kvartersmark och ledningsstråk kan förutsättas förstärkas för att minimera marksättsättningar. Marken är sättningsbenägen.

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

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

I samband med projekteringen av fördröjningsmagasin kommer verifiering av geotekniska förutsättningar avseende dränerande skikt och minsta djup till underliggande vattenförande jordlager att genomföras.

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

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

Inför den förnyade granskningen har ovanstående utredning ytterligare kompletterats i två omgångar och utifrån den går att konstatera att det inte föreligger någon risk för stabiliteten eller erosion inom området. En zon om minst tio meter ska hållas helt obelastad närmast åfårans krön liksom att vegetationen bevaras. Detta säkerställs genom att marken närmast Trosaån utgått ur planområdet och i stället regleras inom kommunens skötselplan som ängsmark. Inga uppfyllnader, trafiklast eller snöupplag tillåts inom detta område vilket tydliggörs genom upplysning på plankartan. Inom kvartersmark kommer marken att höjas vilket kan behöva stabiliseringsåtgärder. Inom den nordvästra delen av planområdet finns lera med hög sensitivitet vilket behöver utredas inom ramen för kommande geotekniska utredningar i samband med bygglov. Släntning ska ske inom den egna fastigheten. Vid projektering av dagvattendammen i söder ska kompletterande geotekniska

utredningar tas fram för att säkerställa anläggningen. Vid anläggandet ska marken närmast ån inte belastas med upplag, trafik eller maskiner.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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

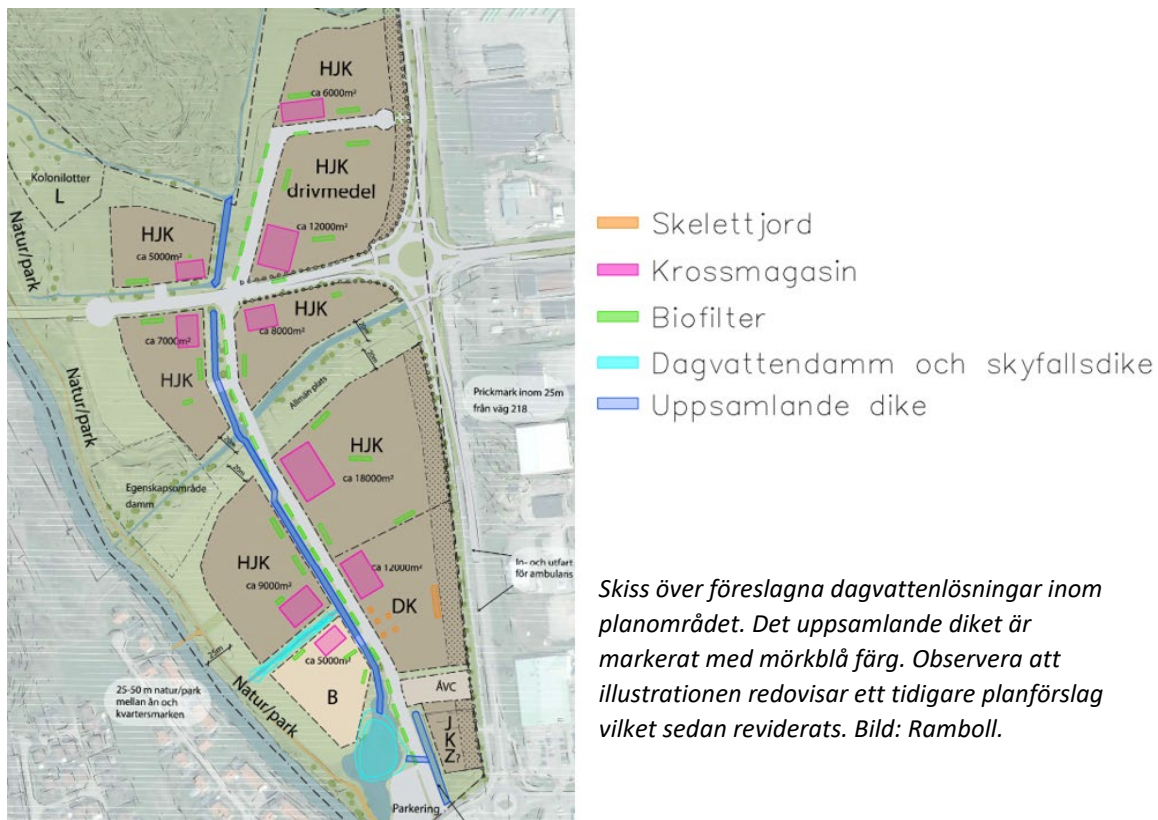
Dagvatten

Förslag till dagvattenhantering – huvudprinciper

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

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

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

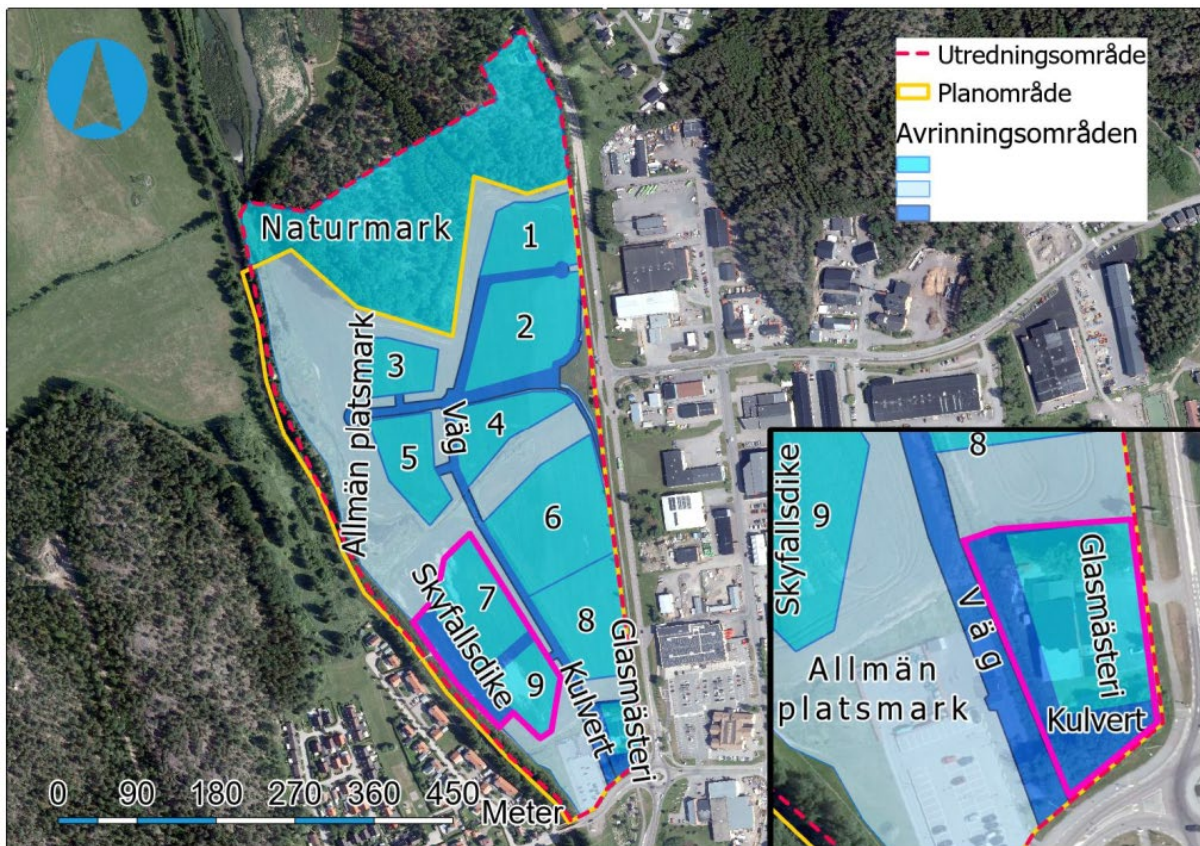


Det uppsamlade diket kommer kunna omhänderta ett dimensionerande flöde. Därefter kommer dikets svämplan, park- och grönytor kunna översvämmas. Vägar kommer därefter användas som skyfallsväg. Till sist, för att utrymma vatten vid extrema händelser och brädda skyfallsytorna, föreslås en skyfallsväg direkt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

Förslag till dagvattenhantering – kvartersmark

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

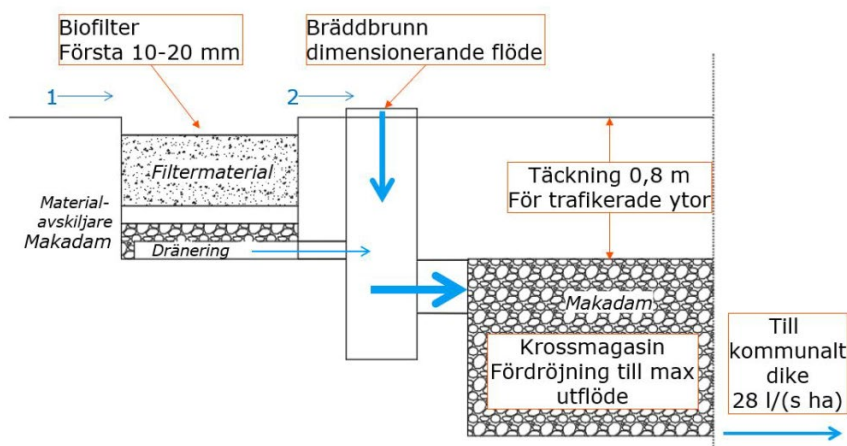
För att inte öka avrinningen från planområdet behöver dagvattnet fördröjas inom planområdet. I figur och tabell nedan finns de föreslagna kvarteren redovisade tillsammans med den fördröjningsvolym som krävs för respektive kvarter för att den totala avrinningen inte ska öka.



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

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

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



Exempel på dagvattensystem inom kvartersmark. Bild: Ramboll.

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

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

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

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

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

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

Förslag till dagvattenhantering – allmän plats

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

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

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

Förslag till hantering av översvämningrisk

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

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

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

Föreslagna planeringsnivåer inom planområdet för hantering av översvämningsrisker.

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

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

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

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

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

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

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

Rening

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

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

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

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

Slutsatser

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

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

Värme

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

El och solceller

Planområdet elförsörjs av Vattenfall Eldistribution AB.

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

Tele och fiber

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

Avfall

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

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär att tidigare odlingsmark om ca 11,8 hektar tas i anspråk för byggnation av verksamheter och bostäder. En framtida byggnation innebär en strukturell förändring av landskapet då landskapsrummet omdefinieras från ett öppet landskap till en bebyggd miljö. De tillkommande byggrätterna är främst lokaliserade till planområdets östra delar - bort från Trosaån. Detta minskar den visuella påverkan på riksintresset i vyer från norr, då bebyggelsen endast kommer framträda i begränsad mån. Den funktionella påverkan är avgränsad till markanvändningen som byts, från

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

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

Efter den andra granskning av detaljplanen har naturremsan längs med Trosaån tagits bort från planområdet. Naturytan kommer fortsatt hållas öppet på motsvarande sätt som idag och den framtida skötseln som kommunen ansvarar för som markägare kommer att inriktas mot att behålla öppenheten och att inget får slyta eller växa igen. Detta syftar till att fortsatt stärka siktlinjerna från Stora Hunga och säkerställa riksintressets värden.

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

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

Miljö

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

har utifrån Länsstyrelsens svar tagit fram utredningar i syfte att säkerställa att planens genomförande inte kommer innebära betydande miljöpåverkan. En separat miljökonsekvensbeskrivning har inte tagits fram utan utredning av identifierade frågeställningar har gjorts inom ordinarie plandokument.

Risk

Inom ramen för detaljplanen har en övergripande riskanalys, utifrån Trosa kommuns riskanalysmodell, samt en riskutredning för ny drivmedelsstation gjorts för att fastställa behov av skyddsåtgärder och riskavstånd. Även en kompletterande riskbedömning har tagits fram efter den andra granskningen. I planförslaget regleras bebyggelsens minsta möjliga avstånd mot väg 218, utformning av fasad, placering av ventilation, avstånd mot infartsgatan vid drivmedelsstationen samt mot angränsande fastighet norr om drivmedelsstationen utifrån de riktlinjer som redovisas i riskbedömningen. Planen kan således utformas på föreslaget vis med hänsyn till väg 218.

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

Dagvatten

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

Samhällsviktig verksamhet

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

Lokaliseringen är vald utifrån flera perspektiv. Region Sörmland har haft tydliga krav för en framtida vårdcentral både vad gäller funktioner inom området t.ex. primärvård, SSIH, folk tandvård och möjlighet till familjecentral mm. Dagens vårdcentral kan inte erbjuda samtliga funktioner som efterfrågas och det är heller inte möjligt att komplettera dagens Trosa vårdcentral inom befintliga lokaler. Därutöver har krav ställts på att säkerställa en god tillgänglighet för misstänkt smittade patienter, något som också är mycket svårt att ordna inom dagens lokaler. Dagens Trosa vårdcentral är även svår att angöra för ambulans på ett trafiksäkert sätt under utryckning och det är heller inte möjligt skapa detta utifrån rådande förutsättningar på platsen. Regionen har liksom Trosa kommun

sett stora fördelar med lokaliseringen inom Rådmansbackarna. Möjlighet finns att anpassa den nya lokalen för en optimal arbetsmiljö och miljö för patienter och andra besökare. Närheten till att kollektivtrafik är en stor fördel då vårdcentralen ska försörja hela Trosa kommun och det strax intill planeras för en hållplats. I direkt anslutning finns apotek med goda möjligheter till parkering eller gång- och cykelförbindelse. Utifrån de studier som genomförts kan Trosa kommun inte erbjuda någon alternativ plats utifrån de krav och önskemål Region Sörmland ställt.

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

Klimatanpassning och höga vattenflöden

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

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

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

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocess

- Planbeslut 11 maj 2021
- Beslut om samråd 8 juni 2022
- Beslut om granskning 30 augusti 2022
- Beslut om granskning 2 första kvartalet 2023
- Beslut om granskning 3 fjärde kvartalet 2023
- Godkännande av planen andra kvartalet 2024
- Antagande av kommunfullmäktige andra kvartalet 2024
- Laga kraft andra kvartalet 2024

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planarbetets gång.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

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

Kvartersmark

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

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

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

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

Trosa kommun kommer att ansöka om fastighetsbildning utifrån kommande försäljning av verksamhetsmarken. Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

Nybyggnadskarta beställs av kommunens mät- och kartentreprenör.

Avtal

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

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

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

Tekniska frågor

VA och dagvatten

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

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

Allmänna ledningar placeras inom allmän plats.

Värmeförsörjning

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

Tekniska utredningar

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

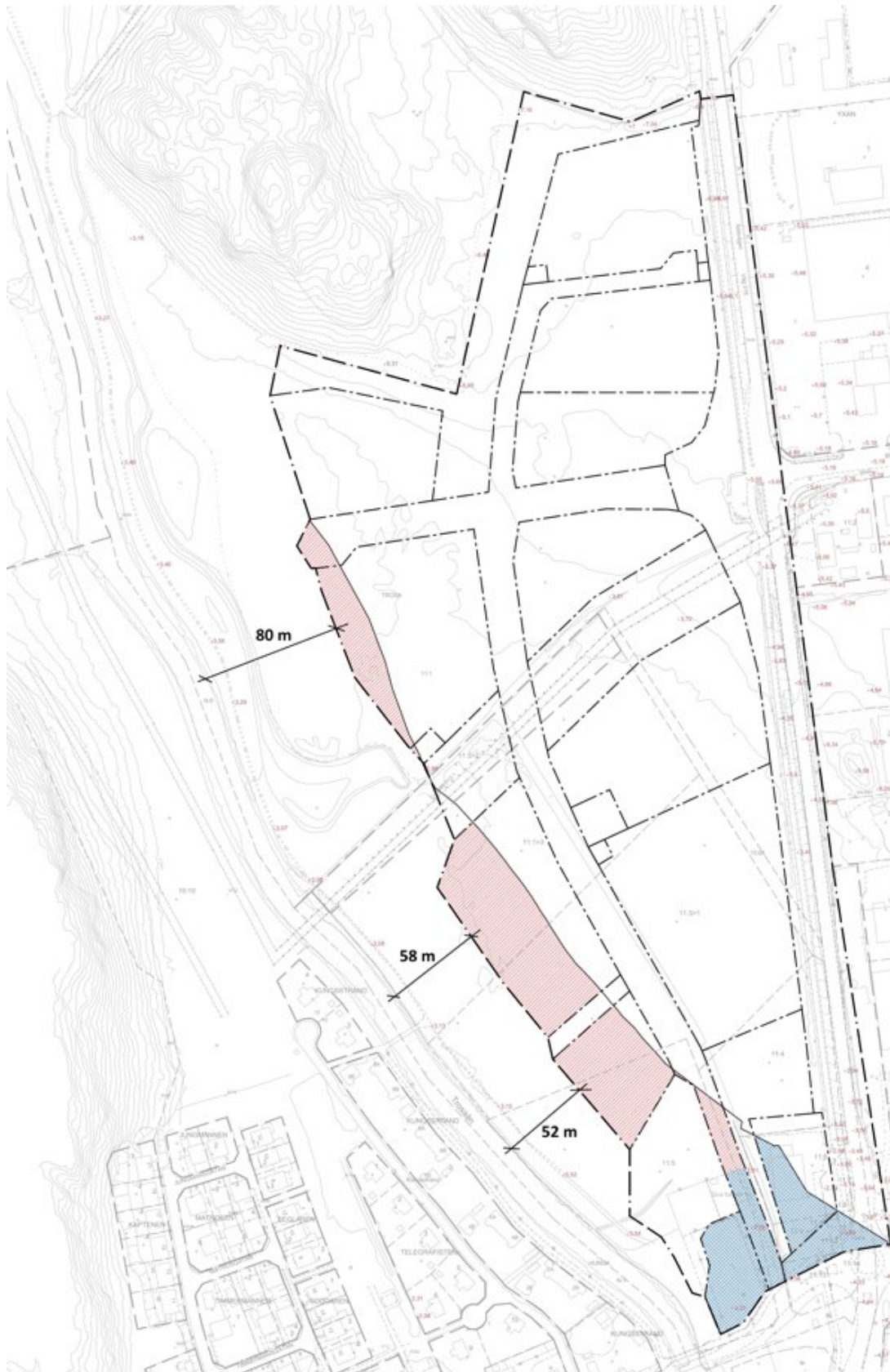
- Dagvattenutredning, Ramboll, 2022-04-26
- Riskbedömning för lokalisering av bensinstation, WSP, 2022-04-28
- Riskbedömning för detaljplan Rådmansbackarna 11:1 m.fl. , WSP. 2023-08-28

UPPHÄVANDEN OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

strandskyddet dock utan att ge avkall på de mycket höga kulturmiljövärden som värnas genom att säkerställa utblickar från höjdpartierna norr om planområdet.

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

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

Lokaliseringsprövning verksamhetsmark i Trosa stad

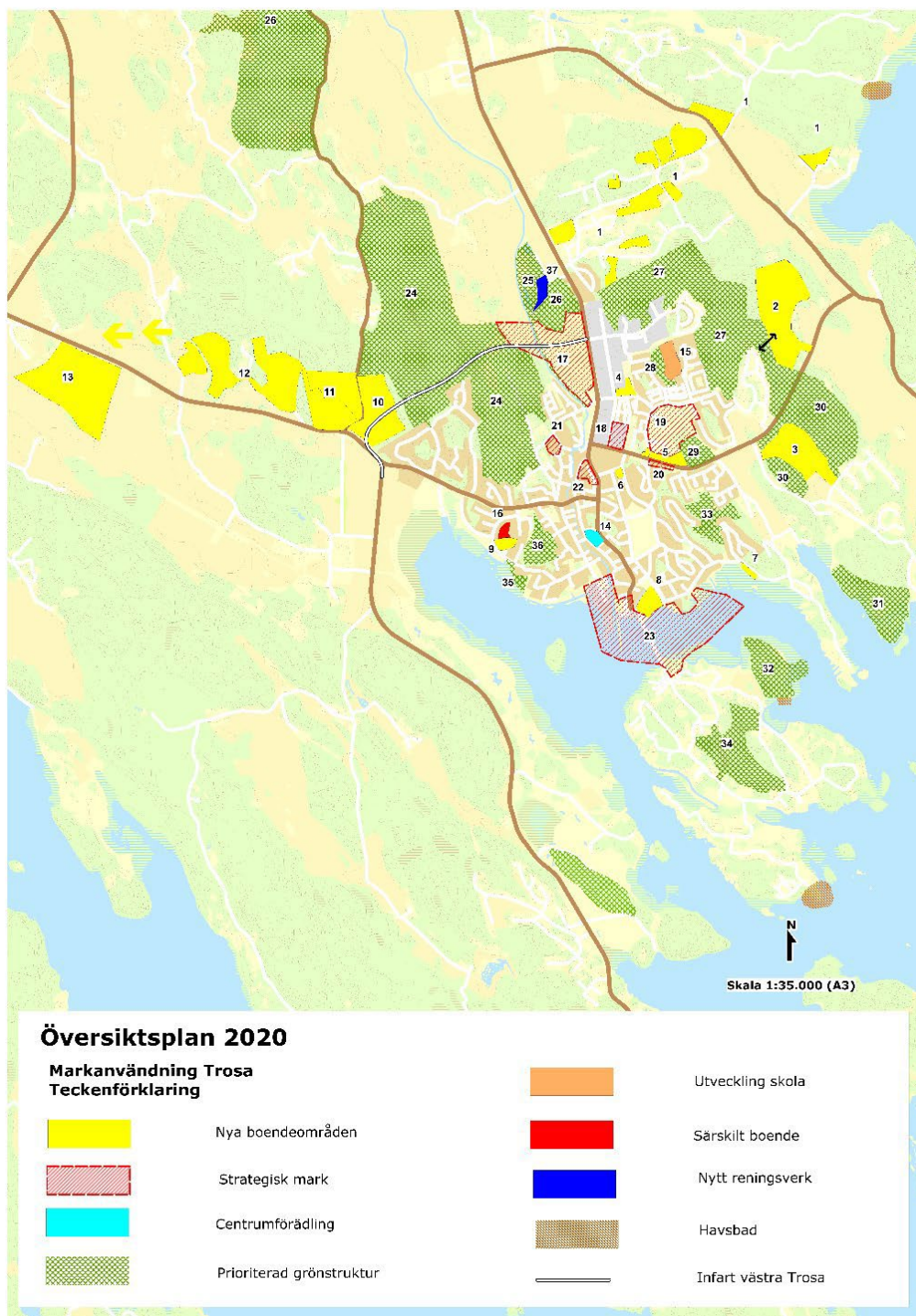
Inom ramen för kommunens översiktsplan har en lokaliseringsprövning gällande ny verksamhetsmark i Trosa kommun tagits fram. Denna har reviderats efter den andra granskningen och återges i sin helhet nedan.

Bakgrund och beskrivning

Trosa kommun hör till en av de snabbast växande kommunerna i landet och såväl antalet invånare som antalet företag har ökat kraftigt under 2000-talet. Det lokala näringslivet är starkt med både världsledande företag med avancerad forskning och utveckling samt mindre och medelstora företag inom varierande branscher. Totalt finns ca 2.000 företag etablerade inom kommunen. Gemensamt för företagen är att det finns en tung lokal förankring som tillsammans skapar en stark arbetsmarknad med en, sett till kommunens storlek, stor inpendling. Nyföretagandet är högt liksom efterfrågan på verksamhetsmark och de senaste tre åren har antalet intressenter för ny mark ökat med nästan 300%. Befintlig planlagd verksamhetsmark är i huvudsak utbyggd och ny verksamhetsmark har sålts så fort den planlagts, t ex dp Mölnaängen och Lånesta 4:14.

I kommunens översiktsplan finns områden markerade som framtida verksamhetsmark alternativt strategisk mark med inriktning på verksamheter. Majoriteten av dessa ytor är belägna i Vagnhärad men påverkan från Ostlänkens utredningskorridor gör att det är mycket få ytor som i realiteten är tillgängliga för planläggning på kort och lång sikt. I Trosa stad har endast en yta identifierats som möjlig i översiktsplanesammanhang när det gäller ny exploatering, Rådmansbackarna.

Samhällsbyggnadsnämnden fick år 2021 i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Rådmansbackarna. Syftet med detaljplanen är att i anslutning till befintligt verksamhetsområde skapa ny mark för företagsetableringar av olika slag. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra en etablering av en ny mer tidsenlig och anpassad vårdcentral utifrån kommunens förutsättningar, en återvinningsstation samt ett mindre bostadskvarter. Då delar av planområdet är beläget inom 100 m från Trosaån ska strandskydd och hävande av detta utredas inom ramen för detaljplanen. Detaljplanen avser att häva de delar av kvartersmarken vilka är belägna inom strandskyddat område liksom allmänplatsmark för allmänna anläggningar.



Utdrag ur Översiktsplan 2021, aktuellt planområde inringat i kartan

Syftet med lokaliseringsprövningen

Strandskyddet är reglerat i MB 7 kap och syftar till att säkerställa den allemansrättsliga tillgängligheten och bevara goda livsvillkor såväl på land som i vatten. Inom strandskyddat område får inga åtgärder vidtas som riskerar att begränsa detta. Dispens kan dock ges om vissa förutsättningar uppfylls enligt de skäl som anges i 7 kap §18 c. Aktuell lokaliseringsprövning syftar till att redogöra för de skäl kommunen menar ger skäl att häva strandskyddet enligt 7 kap §18 c, punkt 5

där området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Metod – lokaliseringsprövning

Enligt PBL 4:17 får kommunen upphäva strandskydd enligt MB 7 kap om det finns särskilda skäl. Lokaliseringsprövningen ska beskriva aktuellt område utifrån de förutsättningar lagstiftningen ämnar att skydda, dvs naturvärden samt betydelse för den allemansrättsliga tillgängligheten. Vidare ska betydelsen av exploateringen framgå av lokaliseringsprövningen samt vilka andra områden som prövats och visat sig omöjliga eller orimliga att planlägga i stället. Lokaliseringsprövningen har utgått ifrån en framtagen checklista enligt Länsstyrelsens föreslagna modell där tre likartade områden prövats mot allmänna intressen och sedan vägts mot varandra.

Aktuellt vattendrag

Aktuellt vattendrag är Trosaån som rinner genom Trosa kommun från sjön Sillen till Trosa hamn. Flödet är förhållandevis lugnt. Sedan något år tillbaka är vandringshinder i Trosa och Vagnhärad borttagna vilket säkerställer en kontinuerlig avrinning samt Trosaåns ekologiska värden.

Beskrivning av planområdet

Lokaliseringsprövningen ska utreda planområdet om en etablering av Rådmansbackarna är möjligt utifrån strandskyddslagstiftningen. Planområdet är beläget mellan Trosaån där 100 meters strandskydd råder och väg 218. Utmed Trosaån finns Våtmarkspromenaden som utgör del av ett populärt gångstråk genom Trosa stad och utgör en del av Hälsans stig. Åstranden präglas även av albårder och rik växtlighet. Invid promenaden löper i den norra delen utloppsdiken från Trosa våtmark och övrig mark bortsett från den södra delen som är bebyggd utgörs av åkermark uppbruten av avvattningsdiken och kraftledningar. Utifrån utredningar som tagits fram finns inga särskilda naturvärden inom det strandskyddade området vare sig på land eller i vattnet som är aktuellt för detaljplanen. Åkermarken har ett begränsat värde genom att det är uppbrutet av diken och ledningsgator.

Detaljplanen har utgått ifrån översiktsplanens beskrivning och avgränsning på den östra sidan om Trosaån. Anslutningen till området i norr har utretts i samband med Trafikverkets projekt Infart västra Trosa och kopplar området till väg 218 och Bråtagatan och därmed även befintligt verksamhetsområde öster om infartsvägen. I söder avgränsar Nyängsvägen och där finns även befintliga verksamheter och anläggningar.

De naturvärden som främst pekats ut i de utredningar som tidigare tagits fram, särskilt i samband med Trafikverkets utredningar rörande Infart västra Trosa, pekar på att höjdpunkt Rådmansbackarna samt åstränderna och dess växtlighet har visst värde. Båda dessa områden kommer varken planläggas eller förändras med anledning av aktuell detaljplan utan kvarstå på samma sätt som idag. Även Våtmarkspromenaden kommer att bevaras på samma sätt som idag vilket säkerställer den allemansrättsliga tillgängligheten och områdets betydelse för rekreation.

Inom ramen för detaljplanen har planområdets geotekniska förhållanden utretts liksom risken för påverkan på riksintresset för Trosaåns dalgång. De geotekniska utredningarna visar att det här, liksom i hela kommunen i övrigt, kommer krävas stabiliseringsåtgärder för att kunna bebygga området. Detta är inte något unikt utan normala förhållanden för Trosa kommun. Samma geotekniska förutsättningar gäller för samtliga tre undersökta områden. Planförslaget har vidare anpassats utifrån de höga kulturmiljövärden som råder på platsen i syfte att säkerställa att detaljplanen inte innebär risk för skada på riksintresset.

Rådmanbackarna utgör ett mycket strategiskt område för såväl Trosa stad som för kommunen som helhet sett till dess geografiska läge och storlek. Det finns idag inte någon tillgänglig verksamhetsmark i Trosa inom redan planlagda områden och de i översiktsplanen markerade ytorna i Vagnhärad är i huvudsak begränsade av Ostlänkens utredningskorridor. Efterfrågan på mark är, som nämnts ovan, mycket hög och möjligheten att hitta alternativa lokaliseringar i en motsvarande storlek som Rådmanbackarna i anslutning till befintlig infrastruktur i form av bl a vatten och avlopp, fiber samt tillräckligt dimensionerade vägar är mycket begränsad såväl i Trosa stad som i övriga delar av kommunen. Därutöver ska varje enskilt förslag vägas mot andra starka intressen såsom riksintressen, risk och geoteknik, naturvärden mm. Trosa kommun menar vidare att det är direkt olämpligt ur ett samhällsbyggnads- och hållbarhetsperspektiv att lokalisera verksamhetsområden i perifera externa lägen utan tillgång till tekniska infrastruktur i form av vägar, vatten och avlopp samt kollektivtrafik eller tillgång till sin lokala arbetsmarknad.

Detaljplanens betydelse för tätortens utveckling, ett starkt allmänt intresse

Trosa kommun är genom sin starka arbets- och bostadsmarknad en viktig motor såväl för den östra delen av Södermanlands län som för den södra delen av Stockholms län. Att långsiktigt säkerställa detta är ett starkt intresse som poängteras i kommunens översiktsplan och som även lyfts i ett regionalt perspektiv. Att ha en fungerande lokal arbetsmarknad med ett välmående näringsliv är av långsiktig strategisk betydelse för hela kommunen. Genom att möjliggöra för arbete inom en mängd branscher och utifrån olika utbildningsnivå skapas förutsättningar för en hållbar tillväxt över tid. Det ger möjlighet för fler att arbeta lokalt, det minskar resandet samtidigt som andra effekter såsom förbättrad folkhälsa, minskad stress och ökad trivsel ges goda förutsättningar. För att uppnå detta behöver kommunen säkerställa god tillgång till verksamhetsmark inom samtliga tätorter i kombination med att attraktiva bostäder kan byggas för en bred krets av boende. Därutöver kan infrastruktur i form av gång- och cykelvägar och kollektivtrafik utvecklas.

Genom att arbeta utifrån kommunens långsiktiga utbyggnadsstrategi att förtäta i befintliga tätorter och stärka kollektivtrafikstråk kan detta uppnås. Rådmanbackarna utgör ett område som både kan tillgodose ovanstående starka allmänna intressen samtidigt som långsiktig hållbarhet stärks genom att mark planläggs i tätorten invid prioriterade gång- och cykelvägsstråk samt omfattande kollektivtrafik. Att utbyggnaden utgör ett starkt allmänt intresse är uppenbart utifrån gällande översiktsplan liksom denna lokaliseringsprövning särskilt mot bakgrund av den höga befolkningstillväxt som präglat kommunen under lång tid liksom det starka lokala näringslivet.

I den södra delen planeras för ett mindre bostadskvarter. Området är lokaliserat i anslutning till den föreslagna vårdcentralen, kollektivtrafik samt ett rikt utbud av kommersiell service. Kvarteret förslås få en tätare struktur med flerfamiljshus i en lägre skala. Närheten till vårdcentralen är en viktig aspekt i lokaliseringen av det nya bostadskvarteret. Efterfrågan på bostäder i flerfamiljshus nära kollektivtrafik, service och även primärvård är hög i Trosa stad och kommunen i stort eftersom den utgör en mindre del av kommunens bostadsbestånd. Tillskott inom det här segmentet har visat sig gynnsamt för kommunen i stort då det leder till en omflyttning från framför allt villor byggda på 1970- och 80-talet. Detta resulterar i en generationsväxling då fyrtioåringar flyttar till ett mindre boende samtidigt som familjer ges möjlighet att flytta till småhus. Att skapa en rörlighet på den lokala bostadsmarknaden utgör även det ett stort allmänt intresse då många äldre visat sig bo kvar i bostäder eftersom det saknats alternativ på marknaden. Kopplingen till den nya vårdcentralen är ytterligare ett starkt vägande skäl till att lokalisera bostäder till platsen.

Trosa kommun har för avsikt att häva strandskyddet inom de delar som rör kvartersmark samt för tekniska anläggningar som är belägna inom strandskyddat område i enlighet med MB 7:18c, p 5, d v s ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Ytan mellan planområdet och Trosaån kommer att lämnas utanför detaljplan vilket betyder att strandskyddet kommer kvarstå där. Ytan är väl tilltagen och den fria passagen säkerställs med ett fritt, icke planlagt, område om mellan 55 och 83 meter mellan kvartersmark och åstrand där strandskyddet kvarstår. Inom ramen för strandskyddsärenden lyfter bl a Naturvårdsverket fram att bredden är beroende av förhållandena på platsen, lokala förutsättningar, vattenstånd mm men att den aldrig bör vara mindre än några tiotal meter i bredd från strandlinjen. I det här fallet är den fria passagen betydligt bredare och uppfyller med marginal de krav som brukar ställas. Även om passagen i sig inte utgör skäl att häva strandskyddet betyder den att de värden som lagstiftningen syftar till att skydda, allemansrättslig tillgänglighet och naturvärden, säkerställs långsiktigt på platsen.

Ny vårdcentral ett mycket angeläget intresse

Region Sörmland och Trosa kommun har träffat en överenskommelse om att bygga en ny vårdcentral i Trosa. Dagens vårdcentral är från slutet av 1970-talet och anpassad efter den tidens behov och verksamhet samt inte minst dåtidens befolkningens mängd. Sedan dess har verksamheter som ska ingå vid en vårdcentral tillkommit och antalet invånare ökat med ca 100% vilket gör att möjligheten att på dagens plats anpassa verksamheten är obefintlig.

En ny vårdcentral kräver en betydligt större yta än tidigare då den ska rymma fler verksamheter/funktioner än tidigare samtidigt som tillgänglighetskrav ökat över tid. Den måste även vara lätt att nå för ambulans samt kunna erbjuda separata ingångar och parkeringar för potentiellt smittade patienter. För att uppnå de krav som ställs behöver vårdcentralen flytta till en mer tillgänglig plats som är enkel att nå med kollektivtrafik, med bil, som gående eller cyklist eller för ambulans. Därutöver behöver vårdcentralen vara lokaliserad i ett läge som underlättar även för boende i Vagnhärad att ta sig till platsen. Det finns idag ingen alternativ vårdcentral i kommunen och Vagnhärad är en växande tätort vilket kommer att ytterligare förstärkas i samband med etableringen av Ostlänken. Det är enkelt att ta sig till föreslagen plats både med bil och kollektivtrafik från Vagnhärad. Det är även möjligt att cykla eftersom tätorterna är sammanbundna med ett gång- och cykelvägnät. Detta har också vägt tungt i val av lokalisering.

Antalet platser som kan erbjuda en sådan plats i Trosa stad är mycket begränsad men vid Rådmanbackarna finns mycket goda förutsättningar för att uppnå samtliga uppställda krav. Att säkerställa en god tillgänglighet till och planera för en lämplig plats för primärvården är ett av kommunens viktigaste uppdrag även om regionen är huvudman för vården. Utifrån kommunens bedömning liksom Region Sörmlands och deras krav är lokaliseringen av vårdcentralen ett mycket angeläget allmänt intresse som behöver tillgodoses och som också kan göra det inom planområdet för Rådmanbackarna. Det finns inte någon alternativ lokalisering som kan erbjuda samma ytor och tillgänglighet.

Utredning av alternativa lokaliseringar

I syfte att utreda alternativa lokaliseringar har Trosa kommun studerat andra områden med likartade förutsättningar sett till storlek, närhet till Trosa stad, möjlighet att ansluta till befintlig infrastruktur samt förutsättningar att försörja med kollektivtrafik. Detta har gjorts utifrån en checklista som utarbetats utifrån en modell Länsstyrelsen tillhandahållit.

Trosa kommun har, som nämnts, sedan lång tid tillbaka varit en av de snabbast växande kommunerna i landet och det finns inget som tyder på en motsatt utveckling i framtiden. Det lokala näringslivet är mycket starkt med såväl världsledande företag med produktion och forskning och utveckling som små och medelstora företag inom flera branscher. Jämfört med andra kommuner i motsvarande storlek och även större är arbetsmarknaden mycket stark i Trosa och brist på arbetskraft och möjlighet att expandera präglar situationen för företagen. Trosa kommun har sedan lång tid arbetat mycket aktivt med att identifiera nya möjliga utbyggnadsområden för att tillgodose den höga efterfrågan och när nya planområden tagits fram har dessa sålts snabbt till marknadspris.

Den starka arbetsmarknaden i Trosa kommun är inte bara av betydelse för kommunen själv utan även för regionen i stort. Som tillväxtmotor har kommunen lyfts fram som en viktig nod i regionens utvecklingsstrategi även i tidigare dokument framtagna av Länsstyrelsen har kommunens betydelse för den urbana utvecklingen lyfts fram. Sett ur ett långsiktigt perspektiv gynnar en stark lokal arbetsmarknad även kommunens och regionens klimatmål då arbetsresandet ges förutsättningar att minska. Idag utgör arbetspendling en stor del av den totala klimatpåverkan och en utvecklad lokal arbetsmarknad tillsammans med en fortsatt utbyggnad av digital infrastruktur stärker kommunens hållbarhetsarbete.

Alternativa lokaliseringar Trosa stad

Trosa kommun har inom ramen för kommunens översiktsplanarbete utrett alternativa lokaliseringar för nya verksamhetsområden vilket gjort att tre områden nära Trosa stad studerats i syfte att identifiera möjliga utbyggnadsområden. Studierna har gjorts oavsett markägoförhållanden men utifrån några givna faktorer. Områdena ska vara förhållandevis stora för att möta den höga efterfrågan och samtidigt vara belägna i anslutning till tätorten för att möjliggöra anslutning till befintlig infrastruktur i form av vägar med tillräcklig kapacitet, vatten och avlopp samt fiber. Vidare ska det finnas god kollektivtrafikförsörjning och det ska vara enkelt att ta sig till området såväl till fots som med cykel. Utöver Rådmanbackarna har Tureholms gärde och Trosa våtmark – Hökeberga utretts varav de två senare har avfärdats som möjliga utbyggnadsområden. Vägningen har gjorts utifrån den checklista som är bilagd lokaliseringsprövningen.

Beskrivning av alternativa lokaliseringar

Utöver Rådmanbackarna har Tureholms gärde och Trosa våtmark-Hökeberga utretts inom ramen för kommunens översiktsplan. Båda dessa områden är belägna i anslutning till Trosa stad och har likartade förutsättningar när det gäller teknisk infrastruktur även om Tureholms gärde har sämre tillgänglighet. Båda områden är mindre än aktuellt planområde.

Samtliga tre områden som studerats är påverkade av starka allmänna intressen. Tureholms gärde är delvis påverkat av utökat strandskydd 300 m samt är beläget inom riksintresseområdet för Tureholms slott vilket utgör ett starkt allmänt intresse utifrån kulturmiljöperspektiv. Därutöver påverkas riksintresset för Friluftsliv och naturvård, rörligt friluftsliv samt högexploaterad kust. Området är lågt beläget och kan på sikt drabbas av översvämningar relaterat till höjda havsvattennivåer. Genom området löper flera flödesvägar vid skyfall.

Trosa våtmark – Hökeberga är även det påverkat av flera riksintressen varav det för kulturmiljön i Trosaåns dalgång är att betrakta som det starkaste och där riksintressets värden med det öppna sammanhållna odlingslandskapet är påtagliga. En utbyggnad i anslutning till Trosa våtmark och vidare norrut skulle medföra betydande risk för påtaglig skada på riksintresset oavsett försök till

anpassningar. Området är dessutom beläget inom riksintresseområdena för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Även detta område genomkorsas av flödesvägar som kan översvämmas vid exempelvis höga flöden.

Idag utgörs båda områdena av jordbruksmark där framför allt Trosa våtmark- Hökeberga bedöms ha höga brukningsvärden. Området är en del av ett stort sammanhängande åkerlandskap vilket brukas aktivt. Vid Tureholms gärde är en del odlad medan den största delen används som träningsområde för intilliggande ridskola mycket beroende på dess låga läge och diken som periodvis översvämmas. Övriga områden har inte samma risk för översvämmning. Brukningsvärdet för Tureholms gärde bedöms som lågt.

Båda dessa områden skulle utifrån ett samhällsbyggnadsperspektiv vara möjliga utbyggnadsområden för verksamheter. Utöver att de är öppna och flacka områden vilket underlättar en utbyggnad är de stora till ytan. De är båda möjliga att ansluta till kommunens befintliga vatten- och avloppsnät och fibernät. Invid dessa områden finns god tillgänglighet för gång- och cykeltrafik och ur ett kollektivtrafikperspektiv är båda områdena lätta att nå eftersom de är belägna utmed prioriterade kollektivtrafikstråk och har hållplatser i direkt anslutning. Dock är antalet avgångar som passerar Tureholms gärde begränsat. Området Trosa våtmark – Hökeberga kan enkelt anslutas till väg 218 och Tureholms gärde till väg 768/782 och vidare mot väg 219 och 800. Utifrån de kriterier kommunen definierat som särskilt viktiga uppfyller såväl Tureholms gärde som Trosa våtmark – Hökeberga samtliga. Men vid en prövning gentemot andra starka intressen, framför allt i förhållande till riksintresset för Tureholms slott respektive Trosaåns dalgång har dessa områden bedömts som olämpliga för utbyggnad och exploatering.

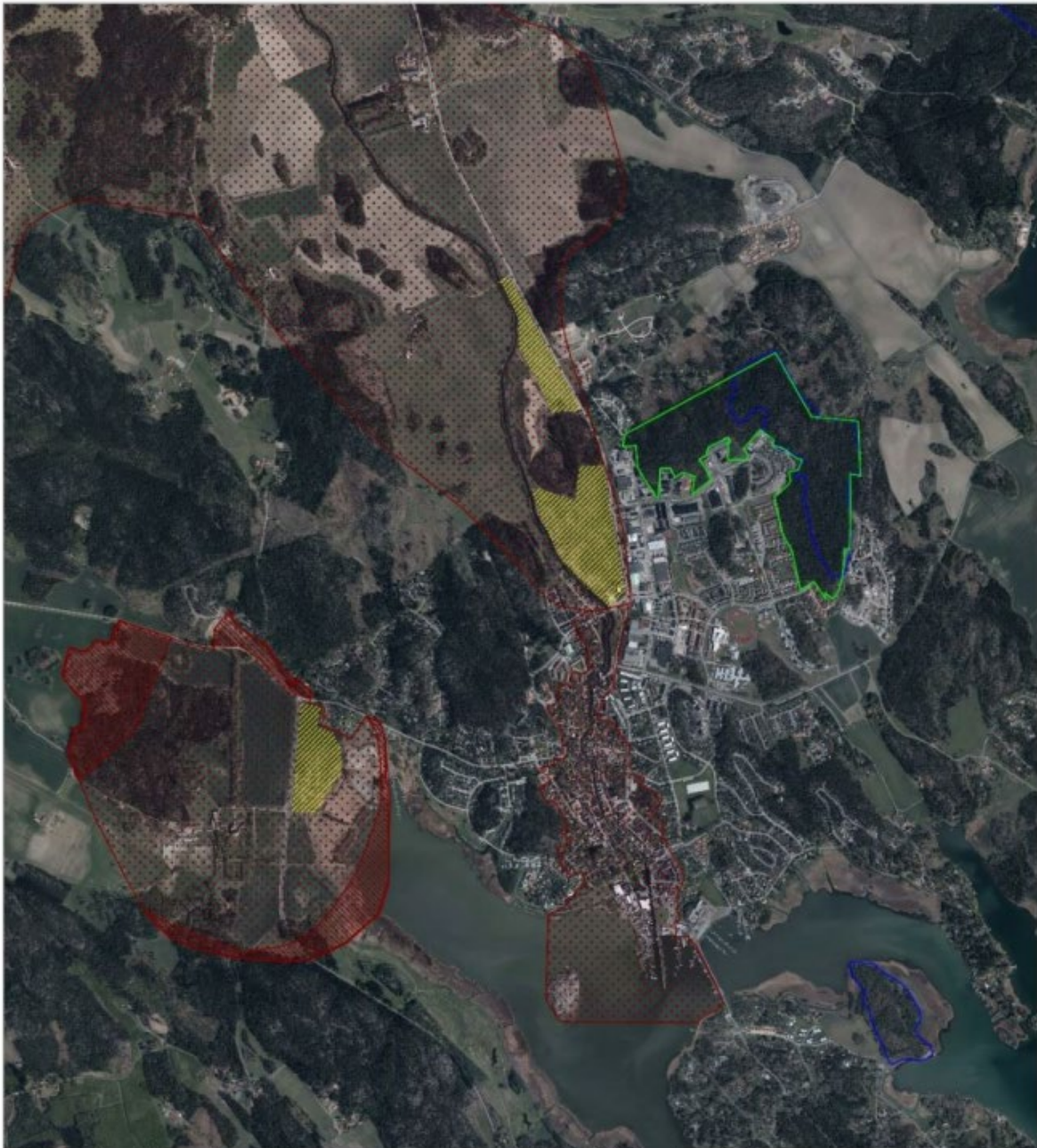
Vidare är förutsättningarna när det gäller trafikföringen olika. Rådmanbackarna och Trosa våtmark- Hökeberga är belägna invid väg 218 vilket är huvudvägen in till Trosa stad från E4. Den är den enklaste förbindelsen ut från Trosa till intilliggande riksvägar och är prioriterad av sin huvudman Trafikverket i förhållande till andra statliga vägar i kommunen, bortsett E4. Parallellt med väg 218 har kommunen byggt en gång- och cykelväg som förbinder Trosa och Vagnhärad. Huvuddelen av kommunens kollektivtrafik passerar dessa områden.

Även Tureholms gärde kan trafikförsörjas via det statliga vägnätet genom väg 768 och 782. Vägarna är mer begränsande här eftersom de är smala och med nedsatt standard. Väg 768 översvämmas periodvis på grund av dålig avrinning från tillhörande diken och väg 782 upplevs av trafikanter som smal och med bristande trafiksäkerhet, särskilt vid möten med tung trafik. För målpunkter utanför kommunen behöver trafik gå genom Vagnhärad's tätort vilket gör att tillgängligheten bedöms vara sämre. Kollektivtrafik finns i närområdet men med mer betydligt färre linjer jämfört med utmed väg 218. Gång- och cykelväg finns utmed båda vägarna.

När det gäller riksintressen finns risk för påtaglig skada för framför allt riksintressen för kulturmiljö. För Rådmanbackarna finns möjlighet att anpassa planområdet utifrån riksintresset men det bedöms vara omöjligt för de övriga två. Respektive riksintresses kärnvärden bedöms påtagligt skadas vid etablering av bebyggelse oavsett omfattning och storlek invid Trosa våtmark-Hökeberga eller Tureholms slott. För dessa båda områden är det inte möjligt att genom anpassning utforma planområdet på ett sätt som är förenligt med riksintressenas värdebeskrivning och skyddsvärden.

Övriga riksintressen, friluftsliv, naturvård, rörligt friluftsliv och högexploaterad kust, bedöms inte påverkas negativt i något område vid ett genomförande av en detaljplan. Områdena är inte i praktiken tillgängliga för friluftsliv, värdet för naturvård är begränsat då de till huvuddelen är odlade och saknar kända naturvärden. I det fall insekter eller fåglar exempelvis lever eller födosöker inom

området finns större motsvarande områden i direkt närhet. Inte heller riksintresset högexploaterad kust riskerar att påverkas.



Studerade möjliga verksamhetsområden i samband med ÖP2021

Rött - riksintresse kulturmiljö
Blått - Natura 2000
Grönt - Naturreservat
Gult - potentiellt område

Naturmiljö vid Rådmansbackarna

Framförallt inom ramen för Trafikverkets projekt Infart västra Trosa har området inventerats. Naturvärden som lyfts fram är ekmiljöerna i höjderna norr om planområdet, tallmiljön i östra delen av höjdpartiet samt Trosaån och dess albårder. (PM Naturvårdsinventering Förbifart Trosa (dec 2013). Ytterligare inventeringar genomfördes under 2016 där PM Naturvårdsinventering Infart Västra Trosa (mar 2016) bl a pekade ut albårderna som visst naturvärde. Samma år togs PM Groddjursinventering Infart västra Trosa fram (maj 2016) vilka inte visade på några fynd och vattnets värde bedömdes som begränsat för groddjur. I Artportalen finns ett stort underlag av artobservationer. Utifrån ovanstående har kommunekologen bedömt att områdets naturvärden är kända och redovisade och några ytterligare inventeringar eller undersökningar är inte nödvändiga. De naturvärden som pekats ut kan säkerställas genom att dessa områden lämnas utanför detaljplanen och därmed förändras inte användningen och strandskyddet kvarstår. Genomförda utredningar har gjorts i den norra delen av planområdet samt i Trosaån i samband med Trafikverkets utredningar inför Infart västra Trosa. De södra delarna är delvis bebyggda alternativt utgörs av odlad åkermark men med samma förutsättningar som den norra delens åkermark och albårder. Registrerade naturvärden saknas och som kommunekologen pekar på i sitt PM behöver ytterligare utredningar inte genomföras.

Områdets betydelse för spridningssamband har också bedömts. Det handlar om möjlighet för djur att ta sig från Tomtaklinskogens naturreservat ner till Trosaån. Även detta säkerställs genom att omfattande områden lämnas utanför detaljplan. Den anlagda Trosa våtmark som utgör ett avslutande steg i reningen av avloppsvatten kommer inte att påverkas av en utbyggnad av Rådmansbackarna. Utloppsdiket är beläget utanför planområdet medan de naturvärden våtmarksdammarna utgör är planlagda i lagakraftvunnen detaljplan.

Sammanfattningsvis går det att konstatera att det inom aktuellt planområde är låga naturvärden och de som uppmärksammas, albårder invid Trosaån, lämnas utanför detaljplanen. Även övriga delar kopplade till höjdpartierna norr om planområdet planläggs inte vilket skapar ett buffertområde mellan exploatering och skogspartiet som både syftar till att tillgodose djurs behov att kunna röra sig från Tomtaklinskogen till Trosaån. Detaljplanen har gjort anpassningar för att säkerställa de naturvärden strandskyddslagstiftningen syftar till att skydda och därmed utgör områdets naturvärden inte ett hinder för att häva strandskyddet.

Allemansrättslig tillgänglighet och användning av området invid Rådmansbackarna

Utmed Trosaåns östra strand går idag ett allmänt gångstråk, Våtmarkspromenaden, vilken utgör en länk i ett vandringsstråk som knyter ihop hela Trosa stad. Promenaden går ca 15 m från åstranden och mellan gångväg och Trosaån växer alar och annan vegetation. Gångstråket har entréer såväl i norr som i söder samt i väster mot Kungsstrand. Övrig mark belägen inom strandskyddat område utgörs av odlad jordbruksmark med begränsad allemansrättslig tillgänglighet.

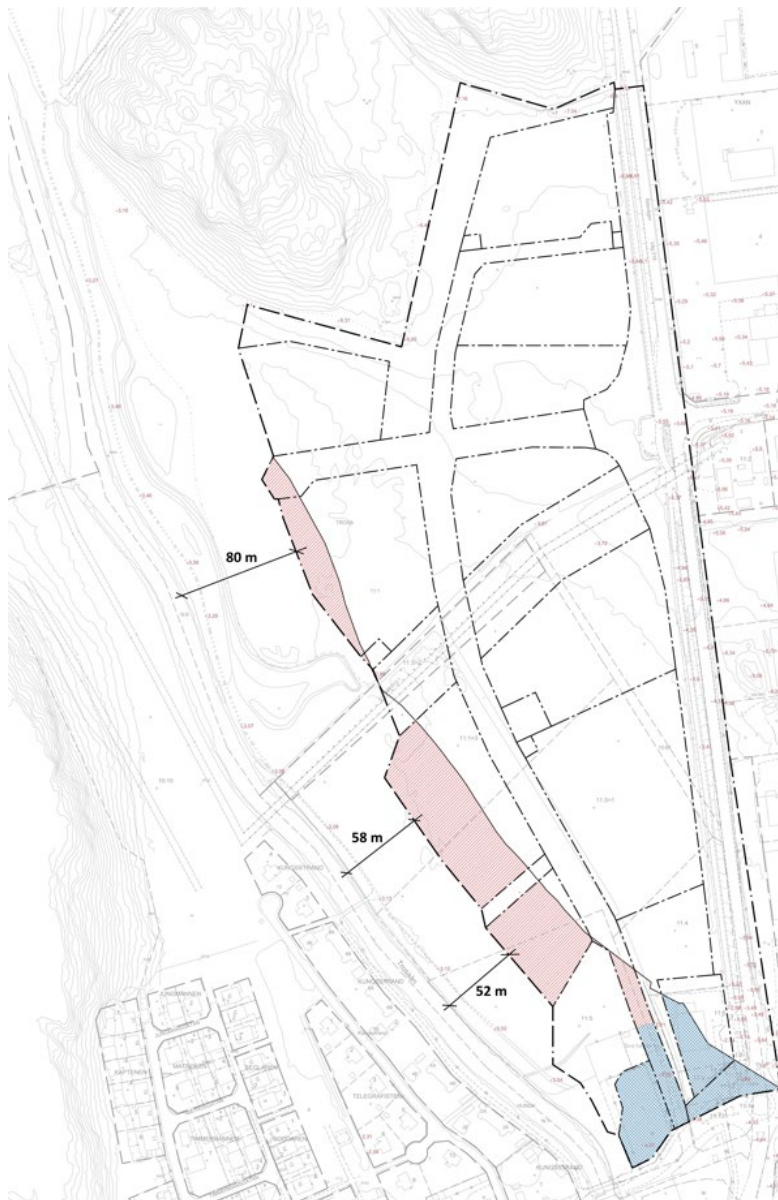
Geotekniska förutsättningar vid Rådmansbackarna

Vid Rådmansbackarna liksom i övriga Trosa kommun behöver mark och byggnader stabiliseras vid ett genomförande av detaljplanen. Detta bedöms inte påverka eventuella naturvärden eller allmänhetens tillgänglighet till området. Trosa är beläget i ett sprickdalslandskap som över tid grundat upp och generellt är kommunen i huvudsak byggd på gammal sjöbotten med mycket varierande djup till fast mark. Inom ramen för detaljplanen har området undersökts mycket grundligt utöver alla de geotekniska utredningar som tagits fram i samband med planeringen av infart västra Trosa och tidigare tänkta projekt i den södra delen av planområdet. Förhållandena skiljer sig inte

från övriga två utredda områden. Bebyggelse liksom infrastruktur och höjning av mark kommer behöva grundläggas för att undvika sättningsskador och påverkan på omgivande mark. Detta är normala förhållanden för Trosa kommun och likartade förhållanden gäller vid Trosa våtmark-Hökeberga och Tureholms gårde.

Anpassning av planen utifrån naturvärdes- och allmänna intressen vid Rådmanbackarna
Utifrån framtagna underlag säkerställer aktuellt planförslag att utpekade naturvärden bevaras utan ingrepp liksom att spridningskorridorernas funktion garanteras. Även den allemansrättsliga tillgängligheten stärks genom att området lämnas utan för detaljplanen. Strandskydd kommer fortsatt att råda mellan planområdet och Trosaån.

Nedan redovisas områden som berörs av 100 m strandskydd samt avstånd mellan åstrand och kvartermark. I söder är berört område markerat i blått eftersom detta är redan i anspråk taget och utbyggt.



Slutdiskussion

Studien visar att det är ett angeläget allmänt intresse att tillskapa ny mark för verksamheter i Trosa stad. Det lokala näringslivet är starkt och behöver ges möjlighet att fortsätta utvecklas över tid. Detta är idag inte möjligt på annan plats i kommunen. Genom att ge förutsättningar för det lokala näringslivets utveckling stärks den lokala arbetsmarknaden vilket på lång sikt bidrar till hållbarhet såväl socialt som ur ett klimatperspektiv. Trosa stads viktiga roll som delregional motor kan också bibehållas vilket är av högsta betydelse såväl för Södermanlands som Stockholms län.

Vidare går det att konstatera att behovet av primärvård ökat kraftigt sedan dagens vårdcentral etablerades i slutet av 1970-talet. Både den fasta befolkningen har ökat högst avsevärt, ca 100%, sedan dess men även antalet fritidsboende och besökare har ökat markant. Det finns inget som talar för att detta skulle avta i framtiden. Att kunna erbjuda kvalitativ primärvård är av högsta betydelse för en tillväxtkommun som Trosa. Att anlägga en vårdcentral idag kräver helt andra ytor och tillgänglighet än tidigare och vid studier har kommunen tillsammans med Region Sörmland funnit att lokaliseringen vid Rådmanbackarna utgör den bästa tänkbara utifrån ytkrav och tillgänglighet till såväl Trosa som Vagnhärad.

Att möjliggöra bostäder i attraktiva lägen utgör ett starkt intresse. Trosa kommun byggdes till stora delar ut under 1970- och 1980-talen och många av de småhus som byggdes då bebos av äldre som söker mer centralt belägna moderna lägenheter. Utbudet av den här typen av lägenheter är begränsad i Trosa stad och när projekt genomförs är de mycket populära och säljs snabbt. Detta leder till att en rörlighet på bostadsmarknaden åstadkoms och matchningen på bostadsmarknaden blir bättre. Genom att föreslå en tätare struktur i bostadskvarteret ges fler möjlighet att bosätta sig inom planområdet. Länsstyrelsen brukar ofta råda till en sådan lösning i strandnära lägen med tanke på gällande lagstiftning. Närheten till vårdcentralen i kombination med annan kommersiell service och kollektivtrafik gör platsen särskilt lämplig för bostadsbyggande. Att öka antalet boende i anslutning till verksamhetsområdet ökar också tryggheten i och med att fler människor finns och är i rörelse över dygnets alla timmar.

Genom ovanstående lokaliseringsstudier i kombination med bedömning utifrån rådande allmänna intressen går det att konstatera att det är omöjligt att hitta ny mark för bostäder, verksamheter och vårdcentral utan att motstående allmänna intressen behöver hanteras. För att möjliggöra en etablering krävs att anpassningar görs såväl till riksintresse som till strandskydd för att nämna några. Utredningen har visat att utifrån de krav som ställs på ett nytt verksamhetsområde är möjligheterna begränsade i Trosa kommun. Av de områden som studerats uppfyller endast Rådmanbackarna de krav som kommunen ställt på ett framtida verksamhetsområde samtidigt som det kan anpassas till rådande allmänna intressen inklusive strandskydd. I samtliga utredda områden sker intrång i värden såsom riksintressen eller strandskydd men genom att utforma detaljplanen för Rådmanbackarna där stora delar lämnas utanför detaljplanen säkerställs de värden strandskyddslagstiftningen avser att skydda. De delar som idag är allemansrättsligt tillgängliga kommer att vara detta även i framtiden och befintliga naturvärden bevaras på motsvarande sätt.

En del av kvartersmarken kommer att hamna inom strandskyddat område. Men utredningen visar att etableringarna inom planområdet utgör mycket angelägna allmänna intressen för vilka det finns skäl att häva strandskyddet enligt miljöbalkens reglering. Det saknas alternativa områden i den storlek som krävs, med samma tillgänglighet och där anpassningar kan göras med hänsyn till allmänna intressen.

Vissa delar i söder är redan tagna i anspråk med befintliga verksamheter och anläggningar och på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Sedan samrådet har planområdet minskats kraftigt i syfte att minska påverkan på det strandskyddade området. Totalt har planområdet minskat från 20 till 14 ha. Kvartermarken har minskats och anpassats för att minimera intrånget samtidigt som även vägar justerats. Mellan åstranden och planområdesgränsen löper ett öppet område som lämnas utanför detaljplanen för att ytterligare stärka strandskyddet. Passagen är mellan dryga 50 m och närmare 90 m bred. I den södra delen är passagen smalare och där finns redan idag en ingång till Våtmarkspromenaden samt en återvinningsstation och en allmän parkering.

För att skapa ett ändamålsenligt och tryggt verksamhetsområde går det inte att ytterligare minska eller ändra utformningen längre. Området har dessutom delats upp i delområden i syfte att säkra utblickar mellan väg 218 och Trosaån för att tillgodose riksintresset för Trosaåns dalgång. Genom en dubbelsidig exploatering ges bättre ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra detaljplanen. Även ekonomisk hållbarhet är viktigt att beakta i samhällsplanering. Dubbelsidigheten ger också en ökad trygghet med fler etablerade verksamheter och genom att etablera bostäder rör sig fler människor i området över dygnets alla timmar på ett naturligt sätt.

Vidare har området utformats för att möjliggöra trafiksäkra och ändamålsenliga tillfarter. Med tanke på Rådmanbackarnas storlek och olika karaktär med mer utpräglat verksamhetsfokus i norr och mer blandning i söder med bostäder, vårdcentral och återvinningsstation behöver två tillfarter anläggas. Det är inte lämpligt att endast trafikförsörja området från korsningen mot Bråtagatan och väg 218. Detta skulle innebära att oskyddade trafikanter och personbilar i högre grad skulle blandas med tung trafik samt leveranser till en framtida drivmedelsstation. Det skulle också betyda att vändplaner och liknande skulle behöva anläggas vilket inte är optimalt ur ett stadsbyggnadsperspektiv samt extremt platskrävande. Anslutningen mot Nyängsvägen i söder har studerats noga med tanke på befintliga förutsättningar såsom Nyängsbron och avvattningsdikets respektive lägen och det är mycket få alternativ att arbeta med. Redan idag är sikten begränsad vid överfart av den enfiliga bron vilket gör att en tillfart måste placeras så långt från bron som möjligt. Föreslagen lösning möjliggör både en trafiksäker korsning samtidigt som sikten vid bron inte påverkas negativt och befintlig infartsparkering kan bevaras i stort sett intakt.

Genom att anlägga ett större verksamhetsområde skapas synergieffekter mellan etablerade företag såväl inom som med det befintliga verksamhetsområdet på östra sidan om väg 218. Sett till behov av ytor krävs ett större förhållandevis sammanhängande verksamhetsområde som också skapar en viss flexibilitet i kommande avstyckningar. Vissa verksamheter behöver större fastigheter och ytor medan andra klarar sig på mindre tomter.

Såväl utifrån redovisad checklista samt kommunens översiktsplan går det slutligen att konstatera att det inte finns alternativa lokaliseringar för ett motsvarande område såväl i Trosa stad som i kommunen i övrigt. Inom ramen för aktuell detaljplan har en rad anpassningar och minskningar gjorts för att säkerställa minimal påverkan på strandskydd samt andra allmänna intressen. De riksintressen som väger tyngst i samtliga tre undersökta områden berör kulturmiljöer, Trosaåns dalgång och Tureholms slott. För Rådmanbackarna går det att anpassa detaljplanen för att minimera påverkan på riksintresset men kommunen bedömer att det inte är möjligt för de båda andra områdena.

När det gäller övriga riksintressen är respektive planområde belägna inom dessa men påverkan bedöms som ringa i samtliga fall. Eftersom det handlar om jordbruksmark med varierande brukningsvärde är ytorna i praktiken inte tillgängliga för någon form av friluftsliv och de ensidiga

miljöerna har heller inte någon större betydelse för riksintresset för naturvård då åkermiljöer saknar den variation som gynnar ett mer differentierat djur- och växtliv. Samtliga tre områden är dessutom belägna i anslutning till motsvarande åkerlandskap vilket gör att förlusten av exempelvis Rådmansbackarna som åkermark inte innebär att områdestypen försvinner. Genom att lämna den omfattande fria passagen mot Trosaån vilken av kulturmiljöskäl ska hållas öppen på motsvarande sätt som idag kan djur- och växtliv gynnas vid ett genomförande av detaljplanen. När det gäller riksintresset för högexploaterad kust påverkas inte detta enligt kommunens bedömning.

Tillgängligheten är likartad för Rådmansbackarna och Trosa våtmark-Hökeberga. Båda områdena går att ansluta till väg 218, gång- och cykelvägar, kommunalt va samt fiber. Utöver detta passerar kommunens huvudstråk för kollektivtrafik båda områdena. Tureholms gärde går också att ansluta till statliga vägar, det finns gång- och cykelväg utbyggt, kommunalt va samt fibernät finns i anslutning till området. Kollektivtrafik passerar området men med mycket sämre frekvens. Väginfrastrukturen är därutöver sämre än vid väg 218 och påverkan på andra delar av kommunen skulle bli större t ex i centrala Vagnhärad, som skulle få en ökad trafik till och från ett eventuellt verksamhetsområde. Det är dessutom längre och mer besvärliga förbindelser ut mot E4 vilket är ett samband som är viktigt för näringslivet och för ambulanstransporter.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer geotekniska förstärkningsåtgärder vara nödvändiga inom planområdet såväl vid grundläggning av byggnader som för infrastruktur och höjning av mark. Detta gör att all etablering inom planområdet kan ske utan att intilliggande områden eller strandskyddet kommer att påverkas. Några förstärkningsåtgärder utanför planområdet är inte aktuella. Detta utgör inte några unika förhållanden för just den här platsen eller att det skulle finnas områden med andra betydligt bättre geotekniska förhållanden på annan plats i kommunen. Trosa kommun har generellt besvärlig geoteknik men tekniska lösningar finns vilka är skäligen såväl genomförandemässigt som ekonomiskt.

Sammantaget bedöms Rådmansbackarna vara det enda område som både uppfyller kommunens krav på tillgänglighet, möjlighet att utveckla och som är samhällsbyggnadsmässigt rimligt utifrån ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. I jämförelse med de två andra Trosa-nära områdena bedöms Rådmansbackarna möjlig att genomföra med hänsyn till rådande allmänna intressen vilket gör att strandskydd kan hävas utifrån det femte skälet om angeläget allmänt intresse.

Checklista lokaliseringsprövning strandskydd femte skälet

Checklistan syftar till att presentera områden som prövats gentemot varandra i en lokaliseringsprövning enligt lagstiftningens femte skäl till dispens. Markeringen med X under avsnittet Kriterier innebär att angivet kriterium är tillgängligt. I det fall en Faktor markerats med X kan hävandet av strandskyddet påverkas alternativt planområdet är beläget inom respektive område. Vid behov förklaras informationen i tabellen nedan.

Kriterier/faktorer	Rådmansbackarna	Trosa våtmark	Tureholm
Kriterier			
Teknisk infrastruktur			
- Vatten och avlopp	X	X	X
- Fiber	X	X	X
Väginfrastruktur			
- Bilvägar	X	X	X
- Gång – och cykelvägar	X	X	X
			Något sämre tillgänglighet för bil jämfört med övriga två. Väg 768 och 782 har sämre kapacitet, lägre klassning vilket innebär sämre underhåll och skötsel samt längre avstånd till E4.
Tillgänglighet			
- Tillgång till kollektivtrafik	X	X	X
			Kollektivtrafik finns tillgänglig dock inte med samma utbud som för övriga två områden
Landareal			
- Storleken på området	16,7 ha	7,8 ha	10,8 ha
Geografiskt läge	likvärdig	likvärdig	likvärdig
			Förutsättningarna är likvärdiga men Tureholm har något sämre geografiskt läge bl a sett till tillgängligheten.

Faktorer	Rådmansbackarna	Trosa våtmark	Tureholm
Riksintresse friluftsliv	X	X	X
Riksintresse yrkesfiske			
Riksintresse naturvård	X	X	X
Natura 2000			
Riksintesse rörligt friluftsliv	X	X	X
Riksintesse högexploaterad kust	X	X	X
Riksintesse kulturmiljö	X Risk för påverkan men risk för skada kan minimeras genom utformning av planområdet.	X Stor risk för påtaglig skada på riksintresset. Anpassningar omöjliga att genomföra.	X Stor risk för påtaglig skada på riksintresset. Anpassningar omöjliga att genomföra.
Översvämningsrisk	X Viss risk från Trosaån	X Viss risk från Trosaån	X Risk vid höga flöden i befintliga diken eller vid kraftig nederbörd genom problem med avrinning och infiltration
Jordbruksmark	Jordbruksmarken bedöms ha ett lågt brukningsvärde	X Jordbruksmarken har ett högt brukningsvärde	Jordbruksmarken bedöms ha ett lågt brukningsvärde
Strandskydd	X	X	

	Planområdet är delvis beläget inom strandskyddat område	Planområdet är till stora delar beläget inom strandskyddat område	
Utökat strandskydd			X Planområdet är delvis beläget inom strandskyddat område
Naturvärden	Inga kända naturvärden	Inga kända naturvärden	Inga kända naturvärden
Geotekniska förutsättningar	Typiska geotekniska förhållanden för Trosa kommun	Typiska geotekniska förhållanden för Trosa kommun	Typiska geotekniska förhållanden för Trosa kommun

Slutsats:

De tre prövade områdena har likartade förutsättningar. De är ungefär lika stora, är belägna i anslutning till Trosa stad, har befintlig infrastruktur utbyggd i direkt anslutning samt är kollektivtrafikförsörjda. Samtliga utgör mark som inte bedöms ha några höga naturvärden eller är påverkade av Natura2000-områden. Med undantag av förslaget invid Trosa våtmark bedöms befintlig

jordbruksmark ha ett begränsat brukningsvärde. De geotekniska förutsättningarna är flacka och likvärdiga och jämförbara med övriga Trosa stad och kommunen. De tre områdena är belägna inom flera riksintressen men endast de riksintressen som berör kulturmiljön, Tureholm och Trosaåns dalgång bedöms påverkas. En utbyggnad av Trosa våtmark eller Tureholm bedöms riskera att påtagligt skada respektive riksintresse medan den eventuella påverkan Rådmansbackarna kan ge på riksintresset Trosaåns dalgång bedöms som mindre då planområdet är beläget tydligt avskilt från riksintressets kärnvärden samt kan utformas på ett sätt som gör att påverkan minimeras. Övriga riksintressen bedöms inte påverkas i något av fallen. De riksintressen som har mest relevans i prövningen är de som berör kulturmiljövärden. Utifrån ovanstående genomgång bedöms endast Rådmansbackarna vara möjlig att genomföra utifrån rådande förutsättningar och skyddsintressen. Den risk som identifierats rörande riksintresset för kulturmiljön kan hanteras utan risk för påtaglig skada genom utformning av planområdet, placering av byggnader samt reglering av byggrätten. Motsvarande anpassningar är inte möjliga att göra i de övriga två områdena. Oavsett utformning och byggnation är risken för påtaglig skada betydande.

Mot bakgrund av detta bedöms därför området Rådmansbackarna vara det enda område som är lämpligt att bygga ut för nya verksamheter. Området har stöd i översiktsplanen, det är begränsade ytor som påverkas och ett stråk om mellan ca 55 och 90 m lämnas som fri passage mellan Trosaån och kvartersmarken. Detta område kommer att lämnas utanför detaljplanen vilket innebär att strandskyddet kvarstår som idag samtidigt som den återstående jordbruksmarkens generella skydd kvarstår. Rådmansbackarna har prövats enligt lagstiftningens krav och utifrån dess resultat bedöms kraven uppfylla för att hänvisa till det femte skälet enligt 7 kap 18 c § miljöbalken: Område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Jordbruksmark

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

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

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

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

Området är markerat som strategisk mark kommunens nya översiktsplan, antagen 17 mars 2021. I översiktsplanen beskrivs att det inom området finns möjligheter att förtydliga entrén till Trosa stad

och samtidigt bygga ut ett större område för verksamheter, handel, kontor och framtida vårdcentral.

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

I kommunens översiktsplan finns stöd för en utveckling i enlighet med föreslagen detaljplan. Alternativa lokaliseringar för verksamheter har nyligen utretts inom ramen för arbetet med kommunens översiktsplan och det är inte möjligt att etablera verksamheter på annan plats inom en överskådlig tid. I Trosa stad bedöms det inte finnas några utbyggnadsmöjligheter på annan plats och i övriga kommunen finns andra hinder i form av andra intressen såsom riksintresset för Ostlänken och dess utredningskorridor. Inom området skapas plats för en ny vårdcentral för Trosa vilket är av högsta vikt då dagens vårdcentral inte kan klara det behov som numera finns i kommunen. Befintlig vårdcentral är byggd i mitten av 1970-talet och är inte dimensionerad för dagens behov och befolkning. Att lokalisera en vårdcentral på en plats med god tillgänglighet för besökare samt med möjlighet för säker och snabb anslutning för ambulans och andra sjuktransporter är av strategisk betydelse. Inom planområdet ges möjlighet för Region Sörmland och Trosa kommun att bygga ut en komplett vårdcentral som rymmer de verksamheter som krävs idag och i framtiden. Kommunens samlade bedömning är att området med stöd av översiktsplanen får tas i anspråk för föreslagen bebyggelse och att tidigare användning som jordbruksmark upphör.

Rådmanbackarna ur ett samhällsbyggnadsperspektiv

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

Trosa kommun är mån om att långsiktigt planera för ett hållbart samhälle vilket bl.a. tar sig uttryck i att alltid har en aktuell översiktsplan som både fokuserar på utveckling och bevarande. Inom ramen för kommunens detaljplanearbete handlar det alltid om att väga starka allmänna intressen mot enskilda intressen. När ett område tas i anspråk ska detaljplanen redovisa hur denna avvägning gjorts och tydligt motivera planförslaget. Inom ramen för aktuell detaljplan har förslagets påverkan och anpassning till den känsliga kulturmiljön redovisats och reglerats genom ett flertal planbestämmelser och utformning av strukturen på själva området. Den delvis besvärliga geotekniken har utretts

omfattande och hanterats genom anpassning av allmänplats samt genom framtagande av gedigna underlag inför kommande projektering. För att minimera påverkan på Östersjön och Trosaån har en omfattande dagvattenlösning arbetats fram och plats för dess anläggningar säkerställts i detaljplanen. Avvägningar har gjorts gentemot intresset att bevara jordbruksmark och gällande strandskyddslagstiftning. Detta är några exempel från den komplexa process som resulterat i planförslaget.

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

Med tanke på omfattande anpassningar till statlig infrastruktur, anpassning till kultur- och naturmiljö samt behov av geotekniska åtgärder m.m. har kommunen bedömt att en utbyggnad endast utanför strandskyddat område invid väg 218 inte är vare sig rimlig ekonomiskt eller heller god samhällsbyggnad. Detta skulle resultera i begränsade ytor för verksamheter som på intet sätt skulle tillgodose den omfattande efterfrågan som finns inom kommunen. Kostnaden för utbyggnad skulle bli hög vilket skulle kunna äventyra överenskommelsen med Region Sörmland om en utbyggnad av den nya vårdcentralen eller att planen blir möjlig att genomföra över huvud taget. Det är ytterst tveksamt om det skulle resultera i en förbättring utifrån lagstiftarens intention vad gäller strandskyddet. Den idag brukade jordbruksmarken skulle sannolikt bli svår att bruka med tanke på att den skulle bli svårtillgänglig för jordbruksfordon och med tanke på att den redan idag är uppbruten av diken, tidvis påverkad av vatten som inte runnit undan mm bedöms brukningsvärdet som begränsat.

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

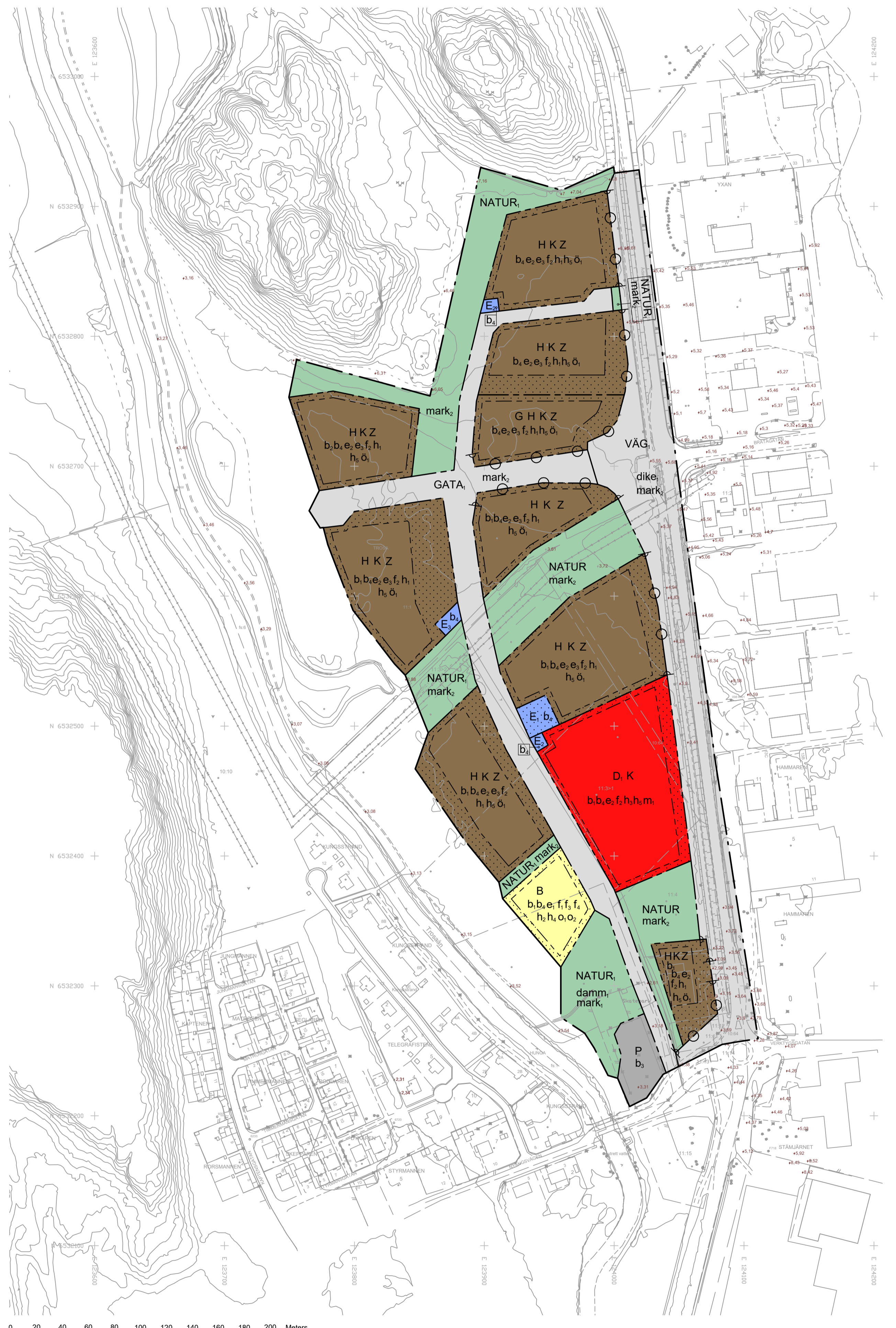
MEDVERKANDE

Från samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson Planchef

Medverkande konsulter

WSP Sverige AB



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA**, Gata, inkluderar funktion för kollektivtrafik.
- NATUR**, Natur.
- NATUR**, Natur. Traditionell åkermark. Inom området får inga permanenta eller tillfälliga åtgärder utföras utan att geotekniska undersökningar och utredningar påvisat att den geotekniska stabiliteten är tillfredsställande.
- VÄG**, Väg. Allé ska finnas.

Kvartersmark

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- mark**, På befintlig mark i oförstärkt tillstånd kan markytan belastas med nettobelastningen 15 kPa
- mark_k**, På befintlig mark i oförstärkt tillstånd kan markytan belastas med nettobelastningen 50 kPa
- dike**, Diken utmed Adavägen ska utformas för att minimera risk från eventuella utsläpp av farlig vätska
- damm**, Dagvattendamm

GRUNDKARTA till detaljplan för

Rådmanbackarna

Trosa kommun, Södermanlands län

Kartbeteckningar, primärkarta

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

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

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



UPPLYSNING

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

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

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

Skydd mot störningar

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

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Takvinkel

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

Upphävande av strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark samt inom allmänplatsmark för tekniska anläggningar

Utformning

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

Utförande

- b₁**, Lägsta golvnivå är +3,2 meter
- b₂**, Lägsta golvnivå är +3,8 meter
- b₃**, På befintlig mark i oförstärkt tillstånd kan markytan belastas med nettobelastningen 15 kPa
- b₄**, På befintlig mark i oförstärkt tillstånd kan markytan belastas med nettobelastningen 50 kPa

Stäntring mot planområdesgräns i väster relaterad till krav på markhöjning ska hanteras inom kvartersmark. Marken inom kvartersmark behöver höjas för att anpassas till lägsta reglerad golvnivå samt planområdets dagvattenhantering.

Källare får inte finnas

Grundläggning ska normalt ske genom pålning och följa respektive fastighets geotekniska utredning. Även förändringar av marknivån behöver säkerställas geotekniskt.

Utnyttjandegrad

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

GENOMFÖRANDETID

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

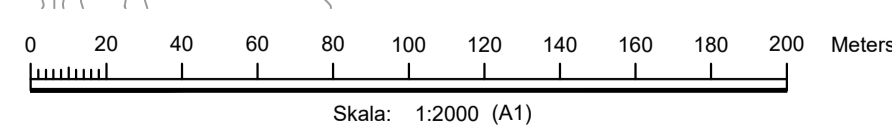
GRANSKNINGSHANDLING 3

- | | | |
|---|---|--|
| Till planen hör: | <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning | <input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande 1 och 2 |
| <input type="checkbox"/> Planprogram | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning | <input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram |
| <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning | <input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse | <input checked="" type="checkbox"/> Illustration |

Detaljplan för

RÅDMANSBACKARNA Trosa 11:1 m.fl.

Trosa kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling 3		2022-05-11	SBN
		Antagande	
Upprättad 2022-10-24	Reviderad 2024-02-20	Laga kraft	
Linda Axelsson Planchef			



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

Rådmansbackarna

Trosa kommun

Granskningsutlåtande *granskning 3*

2024-04-30



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

Granskningsutlåtande granskning 3

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-09-05 § 60, att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut ett reviderat förslag till detaljplan för del av Trosa 11:1 m.fl, Rådmansbackarna på ny granskning.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2024-02-14. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Granskning har skett från 2024-03-11 t o m 2024-04-12

Under granskningen har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2024-03-22	Polisen	Ingen erinran
2	2024-03-25	Lantmäteriet	Synpunkter
3	2024-03-26	Statkraft	Ingen erinran
4	2024-04-05	Region Sörmland	Ingen erinran
5	2024-04-08	Trafikverket	Ingen erinran
6	2024-04-29	SGI, Statens Geotekniska Institut	Synpunkter
7	2024-04-30	Länsstyrelsen Södermanlands län	Synpunkter

Synpunkter

1. Lantmäteriet

Lantmäteriet noterar att kommunen i planbeskrivningen på sida 49 redovisar området där strandskyddet ska upphävas. Lantmäteriet har vid genomgång av plankartan inte kunnat se någon bestämmelse som reglerar ett sådant upphävande.

Lantmäteriet noterar att det funnits skrivelse om upphävande av strandskydd i plankartan vid tidigare samråd och granskning, men att denna skrivelse inför den tredje granskningen tagits bort. Om strandskyddet inte upphävs genom planbestämmelse kommer strandskyddet fortsätta gälla på platsen till följd av planens antagande. Detta måste kommunen se över för att motverka problem vid ett eventuellt framtida plangenomförande.

Bemötande

Tyvärr har ett tryckfel smugit sig in ett tryckfel i plankartan och det har nu rättats till. Uppdaterade handlingar har skickats ut och publicerats på hemsidan och kommunens bibliotek och granskningstiden har förlängts något för att underlätta att lämna svar.

4. Region Sörmland

Region Sörmland har inget att erinra ur ett kollektivtrafikperspektiv. Det kan dock på sikt finnas behov av en ytterligare hållplats i anslutning till planområdets norra del utefter landsväg 218.

Bemötande

Informationen vidarebefordras till kommunens kollektivtrafikansvarige.

6. SGI, Statens Geotekniska institut

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. 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 inte i vår granskning.

Underlag:

1. Plankarta, granskningshandling 3, upprättad 2022-10-24, reviderad 2023-03-08 och 2024-02-20 (korrigerad)
2. Planbeskrivning, granskningshandling 3, upprättad 2024-03-05
3. PM Geoteknik Detaljplan Rådmansbackarna, upprättat av SWECO, 2022-10-31, reviderad 2023-03-31 och 2024-02-19
4. Markteknisk undersökningsrapport, upprättat av SWECO, 2023-03-31, reviderad 2024-02-19
5. Bilaga 1, Stabilitetsberäkningar, upprättat av SWECO, 2023-03-31, 2024-01-30
6. Bilaga 3, Inventering av kvicklera

7. Bilaga 4, 3D beräkning
8. Bilaga 5, Värdering av säkerhetsfaktorer

SGI:s tidigare yttranden

SGI har under samrådsskedet och i granskningsskedet yttrat sig, (2022-07-15, 2022-11-17, 2023-05-05 respektive dnr. 5.1-2206-0605)

SGI:s synpunkter

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet.

- Stabiliteten i norra delen av planområdet behöver förtydligas med hänsyn till risken för kvicklera och bakåtgripande skred.
- Stabiliteten för kvartersmarken behöver utredas med hänsyn till de höjdskillnader som skapas. Det kan påverka de planbestämmelser som införs i planen.
- Planbestämmelser behöver ses över så att de förutsättningar som beräkningarna medger säkerställs i planen. SGI anser att planbestämmelserna är otydliga.
- Planbeskrivningen behöver ses över så att den stämmer överens med utformningen av planen och det geotekniska PM:et. De geotekniska förutsättningarna behöver tydligt beskrivas.

Generella synpunkter

Planområdet har minskats och ett naturområde mellan Trosaån och kvartersmark har utgått från planområdet sedan förra granskningen.

Den geotekniska konsulten har utrett stabiliteten vid Trosaån och karterat förekomsten av kvicklera. Utredningen visar att kvicklera förekommer inom norra delen av planområdet men konsulten utesluter att kvicklera förekommer inom delar av planområdet och delar av sträckan längs Trosaån. Det har inneburit att lägre säkerhetsfaktorer kan väljas för slänterna vid ån så länge den lägre säkerheten inte påverkar säkerheten för kvartersmarken. Stabilitetsberäkningarna är genomförda med förutsättningen att marken är obelastad inom en zon om 10 meter närmast Trosaån. Den obelastade zonen behöver finnas i praktiken för att marken ska ha tillfredställande säkerhet mot skred och det är med den förutsättningen markens lämplighet i detaljplanen är prövad. SGI anser att det är väsentligt att zonen hålls obelastad och anser att kommunen behöver förtydliga hur det avses att säkerställas.

Geoteknisk utredning

Undersökningarna i Markteknisk undersökningsrapport [4] har kompletterats. Geotekniskt PM [6] har kompletterats med en inventering av kvicklera utanför planområdet och inom delar av planområdet. Inventeringen visar att kvicklera finns

i den norra delen av planområdet.

SGI anser att beräkningarna generellt behöver ses över så att de speglar de förhållanden avseende markbelastningar som säkerställs i planen.

Utförda stabilitetsberäkningar för kvartersmarken i planen har gjorts med en utbredd marklast om 50 kPa respektive 15 kPa på en plan markyta. Ingen hänsyn har tagits till de nivåskillnader som eventuellt planeras i form av diken, dammar, utfyllnader etc. Om dammar eller diken uppförs i anslutning till kvartersmarken kan det påverka planbestämmelserna med belastningsbegränsningar som lagts i planen. SGI anser att det behöver säkerställas att i planen föreslagen markanvändning inte orsakar otillfredsställande stabilitet inom planområdet och för det krävs kompletterande beräkningar. SGI anser att nuvarande handlingar behöver kompletteras med stabilitetsberäkningar för planerade förhållanden dvs. med avseende på belastning från planerade uppfyllningar och permanenta schakter (exempelvis nedsänkta diken för dagvattenhantering som planeras att utföras i närheten av väg) samt belastning från byggnader, väg och trafik.

SGI anser att påverkan från eventuella initialscred vid Trosaån på planområdets norra del är otydligt redovisat. Det behöver säkerställas så att otillfredsställande stabilitet utanför planområdet inte påverkar planområdets stabilitet. Det framgår inte på planritningar var Trafikverkets sektioner är utförda och om det finns sektioner med låg stabilitet norr om sektion A-A som kan påverka planområdet eller planområdets stabilitet. Beräkningar som visar områdets stabilitetsförhållanden samt bekräftar att det är stabilt behöver bifogas i geotekniskt PM och den norra avgränsningen behöver tydligare beskrivas i PM.

SGI efterlyser även en känslighetsanalys i sektion A-A.

Planbeskrivning

SGI noterar att gammal text från tidigare plangräns och den tidigare geotekniska utredningen finns kvar i planbeskrivningen [2], vilket skapar en otydlighet. SGI rekommenderar att planbeskrivningen ses över och uppdateras avseende de geotekniska frågorna, så att planbeskrivningen blir tydlig i förhållande till geotekniska förutsättningar.

SGI anser att det behöver lyftas fram i planbeskrivningen att det finns kvicklera i planområdet och att särskild hänsyn behöver tas till detta när man bygger ut planområdet. Även om kvicklera har uteslutits i delar av planområdet är fortsatt stora delar av planområdet inte undersökt. Med hänsyn till förekomst av kvicklera och höga portryck bör behov och innehåll av kontrollplan för arbetenas utförande, kontrollmätningar etc. i byggskedet redovisas i planen. Detta lyfts fram i den geotekniska undersökningen.

I planbeskrivningen [2] står det att *"Sweco bedömer att en helhetslösning utarbetas för hela området så att respektive exploatör får klara riktlinjer för vad*

som får/måste göras för att området i slutskedet ska ha en fungerande helhet med avseende på stabiliteten och vattenfrågorna." SGI instämmer i ovanstående men anser att det behöver klargöras vilka delar som behöver omhändertas i planen.

I planbeskrivningen [2] står att *"Hur vatten avleds i framtiden bör beaktas så att erosion (erosion i slänt mot ån och i ån) eller att förhöjda portryck på grönytan utmed ån inte skapas"*. SGI instämmer i ovanstående resonemang, eftersom erosionen kan påverka stabiliteten för planområdet. SGI anser att det behöver förtydligas vad som behöver omhändertas och säkerställas i planen eller utanför planen för att stabiliteten ska vara tillfredställande över tid. För SGI är det otydligt om de ovan beskrivna portrycken ingår i de beräkningar som gjorts. SGI anser att det behöver förtydligas.

Utöver det är det även otydligt för SGI om dagvattenanläggningarna enbart planeras inom planområdet eller om det fortfarande finns planer på dammar mellan kvartersmarken och ån. SGI anser att om dagvattendammar planeras utanför planområdet så behöver de ingå i de stabilitetsberäkningar som utförs. Det kan påverka de belastningsbegränsningar som läggs i planen för oförstärkt mark. I planbeskrivningen [2] står att *"inom den nordvästra delen av planområdet finns lera med hög sensitivitet, vilket behöver utredas inom ramen för kommande geotekniska utredningar i samband med bygglov."* SGI anser att det är oklart om denna utredning redan har genomförts eller om det krävs ytterligare utredningar. SGI anser även att det behöver framgå varför dessa utredningar behövs.

Plankarta

I de stabilitetsberäkningarna som hittills utförts finns ett antal förutsättningar som behöver vara uppfyllda för att stabiliteten ska bli tillfredställande för planområdet. Förutom den belastningsfria zonen utanför planområdet finns förutsättningar inom planområdet som behöver vara uppfyllda.

Kommunen har valt att införa begränsningar av markbelastningar för att säkerställa förutsättningarna i planen. SGI ser att införda belastningsbegränsningar är otydligt formulerade då de beskriver vilka belastningar som kan belasta marken. SGI tolkar inte de angivna belastningarna som maximalt tillåtna marklaster. Utöver markbelastningar behöver marken förstärkas med kalkcementpelare och byggnader behöver pålas för att markbelastningar inte ska överskrida de belastningsbegränsningar som införts i plankartan. Den jordförstärkning som föreslås för gatumark och eventuella vallar finns inte angiven på plankartan. Pålningen finns införd som en utförandebestämmelse om att normalt ska grundläggning ske genom pålning. SGI anser att tydligheten kring införda planbestämmelser behöver ses över och att kommun/länsstyrelse behöver ta ställning till om införda planbestämmelser säkerställer att de förutsättningar som finns i stabilitetsberäkningarna är tillräckligt säkerställda.

Eventuella vallar för dammar som finns beskrivna har inte beräknats med hänsyn

till stabiliteten.

Beslut i detta ärende har fattats av avdelningschefen Helene Kennedy, efter föredragning av geoteknikern Siw Hedenstedt. I beredningen av ärendet har även enhetschefen Maria Kristensson och geoteknikern Ulrika Isacson medverkat. Beslutet har fattats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bemötande

Genom att lämna ett brett område på mellan 50 och upp till 100 m utanför detaljplanen säkerställs att ytan mellan planområdet och Trosaån lämnas obelastad. Området omfattas av strandskydd upp till 100 m och alla åtgärder inom området kräver prövning enligt miljöbalkens dispensskäl. Inför den andra granskningen hölls ett möte mellan SGI, Länsstyrelsen och kommunen och där togs frågan upp om vilket som var den bästa lösningen för att säkerställa att området närmast ån lämnades orörd och obelastad. I tidigare förslag var området planlagd som allmänplats Natur för att bli säkerställa att området närmast ån skulle lämnas opåverkad. I enlighet med SGI:s önskemål lyftes området ur detaljplanen då myndigheten bedömde att detta utgjorde ett bättre skydd för ovanstående frågeställning. Dialog fördes även med Länsstyrelsen utifrån deras synpunkter rörande strandskyddet inom detaljplanen och revideringar genomfördes inför den tredje granskningen i enlighet med statens önskemål. I den mån detta behöver förtydligas ytterligare i planbeskrivningen ses detta över inför kommande granskning.

Beräkningarna ses över inför kommande granskning i enlighet med SGI:s yttrande. Kommunen kommer vidare göra en bedömning av framtida utbyggnad för att beräkna framtida belastning inom planområdet. Slutliga geotekniska utredningar för teknisk infrastruktur och bebyggelse kommer att tas fram i samband med projektering och genomförande. Redovisning av påverkan från eventuella initialskred i den norra delen av planområdet kommer att ses över liksom känslighetsanalysen för sektion A-A.

Planbeskrivningen ses över så att alla oklarheter reds ut rörande de geotekniska förhållandena samt vad som krävs inför projektering och geotekniska utredningar relaterat till genomförandet av detaljplanen. Även de delar som rör avledning av vatten och dess eventuella påverkan för området förtydligas inför kommande granskning.

Beträffande dagvattenanläggningar kommer detta endast att utföras inom planområdet bortsett från ett evakueringsdike som möjliggörs i den södra delen. Syftet med detta dike är att låta dagvatten rinna ut från planområdet i det fall flödet är mycket högt och dagvattenanläggningen inte kan omhänderta allt vatten på en gång. Det handlar om tillfällen med exempelvis mycket kraftigt regn under kort tid som gör att diken och fördröjningsmagasin fylls. Dagvattenanläggningen är dimensionerad utifrån en skyfallsanalys som utgår ifrån ett 100-årsredn med en varaktighet på sex timmar och en klimatfaktor på 1,2 har använts vilket motsvarar en nederbörd om 101 mm. Utöver detta kommer samtliga fastigheter inom planområdet åläggas fördröjnings- och reningsanläggningar inom kvartersmark för att ytterligare minska effekten av skyfall inom planområdet.

Geotekniska utredningar inom ramen för detaljplanen syftar till att säkerställa att detaljplanen är möjlig att genomföra. I nästa skede i samband med utbyggnaden

av området kommer ytterligare geotekniska utredningar och åtgärder att krävas såväl för byggnation inom kvartersmark som för utbyggnad av vägar, ledningar och dagvattendamm. Detta säkerställs bl a i samband med att kommunen beviljar bygglov samt vid kommunens utbyggnad av teknisk infrastruktur. I det fall detta är oklart i planbeskrivningen förtydligas detta.

I plankartan finns bestämmelser som avser markbelastningar inom kvartersmark. Trosa kommun kan dela SGI:s synpunkt att dessa bestämmelser kan vara otydliga för gemene man men dessa har tillkommit enligt önskemål från Länsstyrelsen. Inför granskningen ser kommunen över hur detta kan göras tydligare. Inom respektive användningsområde ska såväl funktion som stabiliseringsåtgärder rymmas. Exempelvis ska såväl dagvattendamm som därtill hörande vallar eller andra åtgärder rymmas inom området Natur 1, damm1, mark 1. Ytorna är avgränsade på ett sätt att såväl funktion som behov av förstärkningar o dyl ryms inom området. När det gäller bestämmelsen kring pålning är bestämmelsen formulerad utifrån att alternativa grundläggningsmetoder kan vara möjliga inom planområdet. Genom att hänvisa till genomförd geoteknisk utredning för respektive fastighet säkerställs att bästa möjliga grundläggning utförs i genomförandeskedet samtidigt som plankartan tydliggör att pålning normalt kan vara metoden inom området.

7. Länsstyrelsen Södermanlands län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 4601-2022, daterat den 25 augusti 2022 och granskningsskede 1 och 2 framgår av yttrande dnr 7728-2022, daterat den 21 november 2022 och 2914-2023, daterat den 16 maj 2023.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av ett nytt område för verksamheter, handel, vårdcentral och bostäder.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor, ras, skred, erosion

Länsstyrelsens synpunkter från samråds- och granskningssytrandena kvarstår. Länsstyrelsen har tagit del av SGI:s yttrande och avråder kommunen från att anta

detaljplanen. För att länsstyrelsen inte ska pröva kommunens beslut att anta detaljplanen ska den geotekniska utredningen, planbeskrivningen och plankartan revideras och kompletteras i enlighet med SGI:s yttrande.

Farligt gods

Planerat ändamål i detaljplanen kan komma att utgöra ett hinder vid framtida förändringar av transporter av farligt gods på väg 218. Ytterligare åtgärder kan då komma att behövas för att reducera riskerna. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Strandskydd

För att upphäva strandskyddet med undantagsbestämmelserna i 7 kap. 18 c § p. 1 miljöbalken, det vill säga att marken är ianspråktagen sedan tidigare behöver kommunen komplettera planbeskrivningen med byggnadsår alternativt beslutsdatum för strandskyddsdispens för befintliga byggnader och byggnadsverk i den södra delen av planområdet.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen har gjort en lokaliseringsprövning för att upphäva strandskyddet med hänvisning till 7 kap. 18 c § p. 5 miljöbalken, det vill säga ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Planområdet omfattar till största del mark som inte omfattas av strandskydd.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsarkitekt Christina Gustavsson med planhandläggare Erika Svensson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också Agneta Scharp (kulturmiljö) och Tomas Birgegård (hälsa och säkerhet) medverkat.

Bemötande

Planhandlingen kompletteras utifrån Länsstyrelsens yttrande.

13

Anmälan av delegeringsbeslut

Löpnummer Dnr	Punkt i delegerings - ordning	Ärende och beslut	Datum för beslut	Delegat
SBN/2024:10	13.1	Beslut om att inte upprätta en strategisk miljöbedömning för detaljplan Sund 4:171, Sund Nergården	2024-04-15	Planchef