

**Kanslienheten**

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

Kallelse  
Datum  
2024-05-28



Tid: Tisdagen den 4 juni 2024,  
**Studiebesök:** kl. 12:30  
**Sammanträde:** kl. 14:00  
Plats: **Flintholmen, Häradsgården**  
Gruppmöten: Alliansen: Inbjudan skickas separat.  
Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet: Inbjudan skickas separat.

## Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

**Ärende****Dnr**

- |                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. Godkännande av dagordningen                                                                                                                                                                                                             |             |
| 2. Information från samhällsbyggnadskontoret<br>(Inga handlingar)                                                                                                                                                                          | SBN/2024:4  |
| 3. Anmälningssärenden<br>Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till GDPR, dataskyddsförordningen. För att ta del av ärendet kontakta kanslienheten på tel. 0156-520 00, eller e-post trosa@trosa.se | SBN/2024:3  |
| 4. Adressättning Vitalis friluftsområde, Trosa kommun                                                                                                                                                                                      | SBN/2024:23 |
| 5. Granskning – detaljplan för Fänsåker 1:25 m.fl.<br>Kalkbruksområdet, Trosa kommun                                                                                                                                                       | SBN/2020:35 |
| 6. Bostadsanpassningsbidrag                                                                                                                                                                                                                | SBN/2024:2  |
| 7. 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  
2024-05-24  
Diarienummer  
SBN/2024:3



## Anmälningssärenden

### **Kommunfullmäktige**

- Beslut 2024-04-24 § 21. Årsredovisning för Trosa kommun och koncern 2023
- Beslut 2024-04-24 § 22. Prövning av frågan om ansvarsfrihet för 2023 års verksamhet.
- Beslut 2024-04-24 § 27. Revidering av reglemente för kommunstyrelse och nämnder i Trosa kommun.

### **Mark- och miljödomstolen**

- Dom 2024-05-08. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet. Saken avser bygglov för yttre fasadändring genom installation av solceller på tak, fastigheten X, Trosa kommun.

### **Regeringen, Klimat- och näringslivsdepartementet**

- Beslut 2024-05-16. Regeringen avslår överklagandet. Ärendet avser överklagande av Länsstyrelsen i Södermanlands beslut att inte upphäva strandskydd på fastigheten X, Trosa kommun.

### **Sörmlandskustens sotning och ventilation AB**

- Sotningstaxa för perioden 2024-07-01 – 2025-06-31 (se bilaga för kännedom).
- Taxa för brandskyddskontroll för perioden 2024-07-01 -2025-06-31 (se bilaga för kännedom).

| Sotningstaxa                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                           | Period 2024-07-01--2025-06-31 |             |                    |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------|----------|
| Tillämpningsområde                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                           |                               |             |                    |          |
| Trosa                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                           |                               |             |                    |          |
| För utförande av enligt lagen om skydd mot olyckor föreskrivet sotnings- och rengöringsarbete, undersökningsarbete eller annat sådant arbete utgår ersättning enligt denna taxa. |                                                                                                                                                                                                                                           |                               |             |                    |          |
|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                           | Kronor<br>exkl. moms          |             |                    |          |
| 1.                                                                                                                                                                               | Objekt i småhus                                                                                                                                                                                                                           |                               |             |                    |          |
| 1.1                                                                                                                                                                              | Grundavgift                                                                                                                                                                                                                               |                               |             |                    |          |
|                                                                                                                                                                                  | Inställelse för utförande av arbete enligt 1.2. under ordinarie sotningstur per gång                                                                                                                                                      |                               |             |                    |          |
| 1                                                                                                                                                                                | Helårsbebott hus (Antal minuter * minutpris)                                                                                                                                                                                              | 23,54 minuter                 |             | 221,00 kr          |          |
| 2                                                                                                                                                                                | Fritidshus (Antal minuter* minutpris)                                                                                                                                                                                                     | 27,34 minuter                 |             | 257,00 kr          |          |
| 1.2                                                                                                                                                                              | Objektsavgift (kr/enhet)                                                                                                                                                                                                                  |                               |             |                    |          |
|                                                                                                                                                                                  | Sotning eller rensning av nedan nämnt objekt jämte tillhörande rökkanal och förbindelsekanal eller bikanal.                                                                                                                               |                               |             |                    |          |
| 1                                                                                                                                                                                | Värmepanna med normaleffekt högst 50 Mcal/h (ca 60kW)                                                                                                                                                                                     |                               |             |                    |          |
|                                                                                                                                                                                  | a) eldad uteslutande med olja                                                                                                                                                                                                             |                               |             | 238,00             |          |
|                                                                                                                                                                                  | b) miljögodkänd för olja                                                                                                                                                                                                                  |                               |             | 284,00             |          |
|                                                                                                                                                                                  | c) eldad helt eller delvis med fast bränsle                                                                                                                                                                                               |                               |             | 284,00             |          |
|                                                                                                                                                                                  | d) miljögodkänd för fast bränsle                                                                                                                                                                                                          |                               |             | 305,00             |          |
| 2                                                                                                                                                                                | Braskamin                                                                                                                                                                                                                                 |                               |             | 211,00             |          |
| 3                                                                                                                                                                                | Lokaleldstad                                                                                                                                                                                                                              |                               |             | 188,00             |          |
| 1.3                                                                                                                                                                              | Tilläggsavgift                                                                                                                                                                                                                            |                               |             |                    |          |
| 1                                                                                                                                                                                | Förbindelsekanal eller bikanal av lägst 1,0 m längd                                                                                                                                                                                       |                               |             |                    |          |
|                                                                                                                                                                                  | 1) 1,0-2,5 m                                                                                                                                                                                                                              |                               |             | 36,00              |          |
|                                                                                                                                                                                  | 2) 2,6-5,0 m                                                                                                                                                                                                                              |                               |             | 89,00              |          |
|                                                                                                                                                                                  | 3) Mer än 5,0 m; timersättning uttas enligt 4.5.                                                                                                                                                                                          |                               |             |                    |          |
| 2.                                                                                                                                                                               | Övriga objekt                                                                                                                                                                                                                             |                               |             |                    |          |
| 2.1                                                                                                                                                                              | Inställelseavgift                                                                                                                                                                                                                         |                               |             |                    |          |
|                                                                                                                                                                                  | Avgift enligt 2.2.1 inkluderar ersättning för inställelse för arbetets utförande vid objekt belägna inom en radie av 10 km från arbetslokalerna.                                                                                          |                               |             |                    |          |
|                                                                                                                                                                                  | För avlägsnare belägna objekt uttas tilläggsersättning för den proportionella delen av den tillkommande transporttiden per man och timme med pris, som anges i 4.5.                                                                       |                               |             |                    |          |
| 2.2                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                           |                               |             |                    |          |
| 1                                                                                                                                                                                | Sotning av värmepanna jämte tillhörande rökkanal och förbindelsekanal. För den till rökkanalen anslutna största sotade värmepannan uttas ersättning enligt kolumn a och för var och en av de övriga sotade värmepannorna enligt kolumn b. | Normal-effekt<br>Mcal/h       | (ca KW)     | kolumn a<br>enligt | kolumn b |
|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                           | -50                           | (- 60)      | 1.1 och 1.2        | 152,00   |
|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                           | 51 - 100                      | (61 - 120)  | 440,00             | 277,00   |
|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                           | 101 - 150                     | (121 - 180) | 511,00             | 347,00   |
|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                           | 151 - 200                     | (181 - 240) | 586,00             | 422,00   |
|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                           | 201 - 250                     | (241 - 300) | 616,00             | 452,00   |
|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                           | 251 - 300                     | (301 - 360) | 660,00             | 496,00   |
| 2                                                                                                                                                                                | För sotning eller rensning av annat än under 1. och 2.2.1 angivet objekt uttas ersättning per man och timme med pris, som anges i 4.5. Parterna må träffa överenskommelse om fast pris beräknat efter tidsåtgång.                         |                               |             |                    |          |
| 2.3                                                                                                                                                                              | Tilläggsavgift                                                                                                                                                                                                                            |                               |             |                    |          |
| 1                                                                                                                                                                                | Separat rökkanal till sidopanna                                                                                                                                                                                                           |                               |             | 38,00              |          |
| 2                                                                                                                                                                                | Stoftavskiljare, rökgasfläkt, längre förbindelsekanal till objekt enligt 2.2.1; timersättning uttas enligt 4.5. Parterna må träffa överenskommelse om fast pris beräknat efter tidsåtgång.                                                |                               |             |                    |          |
| 3.                                                                                                                                                                               | Undersökningsarbeten m m                                                                                                                                                                                                                  |                               |             |                    |          |
| 1                                                                                                                                                                                | För undersökningsarbete, annat beställt arbete och utbränning uttas ersättning per man och timme med pris, som anges i 4.5 samt transportersättning enligt 4.3.                                                                           |                               |             |                    |          |



| 4. Särskilda bestämmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kronor exkl. moms                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <p>1 Om vid utförande av arbete enligt 1.2., 1.3. och 2.2.1 undantagsförhållande föreligger genom avvikelse av nedan nämnt slag, uttas ersättning per man och timme med pris, som anges i 4.5.</p> <p>a) sådan placering av objektet att rensluckor är svåråtkomliga (jfr åtkomlighetsregler i SBN).</p> <p>b) anordningar och konstruktionsdetaljer hindrar eller avsevärt försvårar användning av standardverktyg.</p> <p>c) för sotningens genomförande erforderlig demontering och montering av luckor och andra detaljer orsakar merarbete i sådan omfattning att tidsåtgången härför uppgår till eller överstiger i 4.5. angiven debiteringsperiod.</p> <p>d) blockering av rensluckor eller av utrymme med renslucka.</p> <p>e) användning av mer än vanligt sotbildande bränsle, förekomsten av svårborttagbara blanksotbeläggningar eller av större sotmängd än normalt på grund av anläggningsfel.</p> <p>f) fastsättning av arbetsredskap i kanal e.d.</p> <p>2 För hämtning av lös väggstege, som ej förvaras omedelbart intill uppstigningsställe, uttas tilläggsavgift med dock att tilläggsersättning beräknas som timersättning enligt 4.5, därest tidsåtgången uppgår till eller överstiger däri angiven debiteringsperiod.</p> <p>3 För extra inställelse, då fastighetsägaren eller nyttjaren av rensningspliktigt objekt utan giltigt skäl hindrat arbetets utförande på härför tillkännagiven tidpunkt, uttas för återbesök ersättning per man och timme med pris som anges i 4.5. samt transportersättning. Härjämte uttas ersättning för den ordinarie inställelsen enl. 1.1 eller 2 samt en administrationsavgift av</p> <p>Transportersättning för bil beräknas som kilometerersättning med det belopp per påbörjad km av avståndet fram och åter till förrättningsplatsen som vid tillfället gäller för befattningshavare i kommunens tjänst enligt härför centralt utfärdad anvisning.</p> <p>Vid beräkningen tillämpas reglerna för mindre bil och lägsta årliga kör längd. För annat transportmedel än bil uttas ersättning med den verkliga kostnaden.</p> <p>4 För arbete, som utförs utom ordinarie arbetstid, orsakat av att objektet inte är tillgängligt under ordinarie arbetstid, uttas ersättning per man och timme med pris som anges i 4.5 samt tillägg motsvarande de merkostnader som arbetet föranleder.</p> <p>5 Timersättning utgår med innefattande även ersättning för erforderlig arbetsledning. För arbete under ordinarie arbetstid räknas påbörjad kvartstimme som hel kvartstimme. För övertidsarbete räknas påbörjad halvtimme som hel halvtimme.</p> <p>I övertid inräknas eventuell avtalsenlig väntetid samt tid för bad och omklädning, därest denna utgår särskilt för övertidsarbetet.</p> <p>Vid beräkning av arbetstidens längd inräknas förflyttningstiden till och från arbetsplatsen.</p> <p>6 I angivna ersättningar ingår kostnaden för konventionell teknisk utrustning. För användande av speciell teknisk utrustning, exempelvis sotsugare och tvättaggregat, utgår tilläggsersättning enligt överenskommelse med den betalande.</p> | <p></p> <p>56,00</p> <p>84,00</p> <p></p> <p>563,00</p> |

# Taxa för brandskyddskontroll

Kommun: Trosa

Gällande: 2024-07-01 - 2025-06-31

För utförande av brandskyddskontroll enligt lagen om skydd mot olyckor samt tillhörande föreskrifter utgår ersättning enligt denna taxa.

1. Objekt i småhus

| Minuter | Avgift |
|---------|--------|
|---------|--------|

- 1.1 Grundavgift  
Inställelse för utförande av brandskyddskontroll
- 1.1.1 Helårsbebott hus
- 1.1.2 Fritidshus

|       |           |
|-------|-----------|
| 28,99 | 402,04 kr |
| 43,01 | 596,48 kr |

(exkl.moms)

Alternativ A

1.2 Kontrollavgift

Kontroll av eldstad med tillhörande rökkanal

- 1.2.1 Fastbränsleeldad värmepanna
- 1.2.2 Oljeeldad värmepanna
- 1.2.3 Lokaleldstad

|    |           |
|----|-----------|
| 45 | 624,07 kr |
| 45 | 624,07 kr |
| 45 | 624,07 kr |

(exkl.moms)

Kontroll av tillkommande objekt på samma skorsten

- 1.2.4 Fastbränsleeldad värmepanna
- 1.2.5 Oljeeldad värmepanna
- 1.2.6 Lokaleldstad

|    |           |
|----|-----------|
| 20 | 277,37 kr |
| 20 | 277,37 kr |
| 20 | 277,37 kr |

(exkl.moms)

Kontroll av tillkommande objekt på annan skorsten

- 1.2.7 Fastbränsleeldad värmepanna
- 1.2.8 Oljeeldad värmepanna
- 1.2.9 Lokaleldstad

|    |           |
|----|-----------|
| 45 | 624,07 kr |
| 45 | 624,07 kr |
| 45 | 624,07 kr |

(exkl.moms)

1.3 Tilläggsavgift

För kontroll genom temperaturmätning, tryckmätning, röktrycksprovning eller läckagemätning uttas ersättning för mertiden med pris, som anges i 4.3.

Alternativ B

1.2 Kontrollavgift

Kontrollavgift utgår med pris som anges i 4.3.

2. Övriga objekt

2.1 Kontrollavgift

Kontrollavgift utgår med pris som anges i 4.3.

3. Avgift för efterkontroll

För separat utförd efterkontroll av förelagd brandskyddsåtgärd utgår ersättning med pris som anges i 4.3 samt transportsättning.

4. Särskilda bestämmelser

- 4.1 För extra inställelse, då kontrollen inte kunnat utföras enligt ordinarie avisering och särskilda skäl för detta inte förelegat, utgår extra avgift för återbesök enligt 4.1. Härjämte utgår ersättning enligt ordinarie taxa för brandskyddskontrollen.
- 4.2 För kontroll utförd utom ordinarie arbetstid orsakat av att objektet inte är tillgängligt under ordinarie arbetstid, utgår ersättning med pris som anges i 4.3 samt tillägg motsvarande de merkostnader som arbetet föranleder.
- 4.3 Timersättning utgår per man med  
För kontroll utförd under ordinarie arbetstid räknas påbörjad kvartstimme som hel kvartstimme.  
För kontroll utförd utom ordinarie arbetstid räknas påbörjad halvtimme som hel halvtimme.  
Vid beräkning av arbetstidens längd enligt 2. och 3. samt 4. inräknas förflyttningstiden
- 4.4 I angivna ersättningar ingår kostnaden för teknisk utrustning och förbrukningsmateriel samt för protokollering av brandskyddskontrollen.

|    |           |
|----|-----------|
| 10 | 138,68 kr |
|----|-----------|

(exkl.moms)

|           |
|-----------|
| 832,10 kr |
|-----------|

(exkl.moms)

5. Indexreglering av taxan

Ersättning för brandskyddskontroll enligt denna taxa revideras årligen med av de centrala parterna Svenska Kommunförbundet och Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund publicerat Sotningsindex.

4

**Samhällsbyggnadsnämnden**

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2024-05-14

Diarienummer

SBN/2024:23



## Adressättning Vitalis friluftsområde, Trosa kommun

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner adressförslaget Vitalis friluftsområde.

### Ärendets bakgrund

Södra delen av Hunga strövområde utgörs av skogsområdet norr om Vitalisskolan. I området finns sedan många tillbaka anläggningar som syftar till att stärka friluftslivet. Runt området går ett elljusspår, i den norra delen finns Trosa Alpina klubb och deras skidbacke, invid Vitalisskolan finns ett utegym och sedan förra året har Trosa aktivitetspark etablerats i anslutning till parkeringen vid Friluftsvägen. Utöver detta pågår ett arbete att bygga ut mtb-stråk och utöver det bedriver andra föreningar och enskilda verksamhet med fokus på friskvård, träning och rekreation. För att stärka området och göra det mer tillgängligt föreslås att området ges ett namn kopplat till sin omgivning, Vitalis friluftsområde.

### Samhällsbyggnadskontorets bedömning

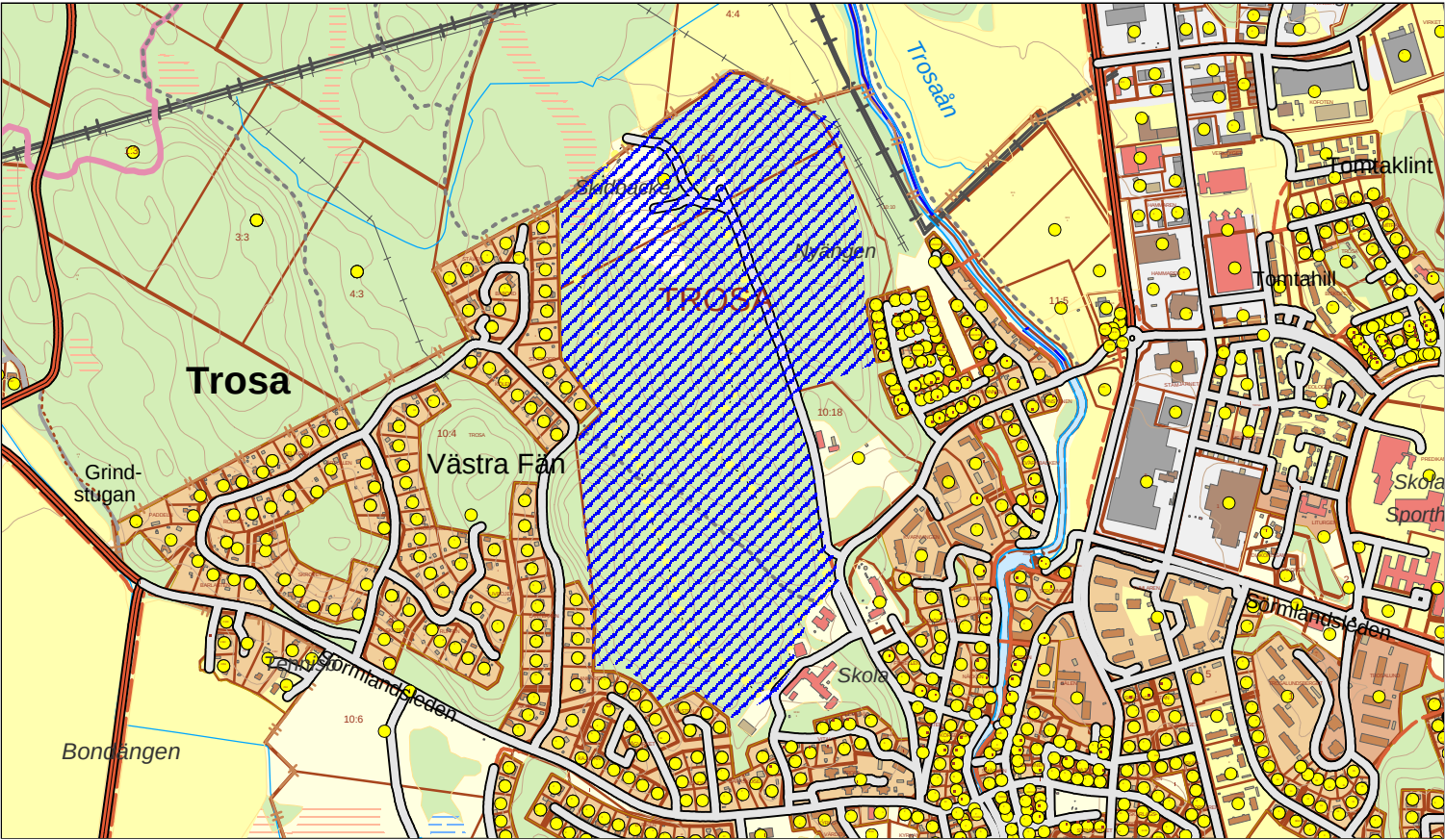
Området har alltid haft stor betydelse för rekreation och friluftsliv för Trosa stad och under senare år har detta stärkts och det utgör nu en målpunkt för ett betydligt större omland. Genom att namnge ges bättre förutsättningar för att söka och hitta till platsen. Kommunen kan enklare informera om området och det underlättar även för föreningar, företag och andra som bedriver verksamhet där. Namnet har en lokal förankring och gör det enkelt att hitta i Trosa.

Mats Gustafsson  
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson  
Planchef

### Bilaga:

1. Illustration av området
2. Länk till området: <https://www.google.se/maps/@58.9043883,17.5390958,1463m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>



5

## Granskning – detaljplan för Fänsåker 1:25 m.fl. Kalkbruksområdet, Trosa kommun

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att etappvis skicka ut reviderade förslag till ny detaljplan för Fänsåker 1:25 m fl, Kalkbruksområdet, på granskning. En preliminär etappindelning är redovisad i bifogad skedesplan.

### Ärendets bakgrund

I norra Vagnhärad finns ett omfattande kalkbruksområde där den ursprungliga verksamheten sedan länge är nedlagd. Idag finns ett flertal verksamheter inom området. Fänsåker 1:25 är av säkerhetsskäl inhägnat sedan länge och enligt en dom i MMD ska fastighetsägarna börja fylla igen två av de tre kalkbrotten. Fastighetsägaren har studerat området som ett möjligt framtida exploateringsområde och Trosa kommun har sedan länge identifierat området som ett strategiskt område i den kommunövergripande översiktsplanen.

### Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Under de senaste åren har Kalkbruksområdet utretts för omfattande förändringar. Området är strategiskt beläget mellan det kommande resecentrum och centrala Vagnhärad. Genom att öppna upp området och stärka länken ges Vagnhärad goda förutsättningar för utveckling. Fastighetsägaren har arbetat med olika idéer kring områdets utbyggnad och avstämningar har gjorts i Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott under hand. I och med att ägaren nu fått tillstånd och påbörjat arbetet med att fylla två av kalkbrotten är det lämpligt att fortsätta detaljplanearbetet. Exploatören har tagit fram en plan för en framtida utveckling av området till en varierad stadsdel med bostäder, allmänna ytor och verksamheter.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad i en förhållandevis stor omfattning som länkar ihop det framtida resecentrum med centrala Vagnhärad. Dock är utbyggnaden avhängig av arbetet med att fylla kalkbrotten vilket gör att detta kommer ske etappvis utifrån hur fyllningen fortskrider. I det första skedet har detaljplanen skickats ut på samråd i ett sammanhang där hela området

presenteras. Därefter kommer området att delas upp och granskning kommer att ske successivt för de områden som är möjliga att gå vidare med. Etappindelningen är redovisad i den bifogade skedesplanen och är en preliminär bedömning utifrån nu pågående verksamhet vid kalkbrotten.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson  
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson  
Planchef

## Bilaga

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.9515526,17.465633,1125m/data=!3m1!1e3>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Illustration
5. Samrådsredogörelse
6. Skedesplan



## Samråd

Dnr: SBN 2020/35



Planbeskrivning till:

### **Detaljplan för Fänsåker 1:25 m.fl. Kalkbruksområdet**

**Trosa kommun, Södermanlands län**

Upprättad i februari 2024

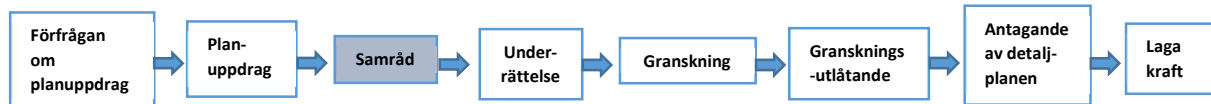
|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inledning .....</b>                                         | <b>4</b>  |
| <i>Planprocessen enligt Plan- och bygglagen .....</i>          | 4         |
| <i>Bakgrund .....</i>                                          | 5         |
| <i>Planens syfte och huvuddrag .....</i>                       | 5         |
| <i>Läge, areal och markägoförhållanden .....</i>               | 6         |
| <b>Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....</b>    | <b>6</b>  |
| <i>Översiktsplan.....</i>                                      | 6         |
| <i>Program/strukturplan .....</i>                              | 6         |
| <i>Detaljplaner.....</i>                                       | 6         |
| <i>Riksintressen.....</i>                                      | 7         |
| <i>Strandskydd.....</i>                                        | 8         |
| <i>Undersökning om behov av strategisk miljöbedömning.....</i> | 8         |
| <b>Planeringsförutsättningar .....</b>                         | <b>9</b>  |
| <i>Mark och vegetation .....</i>                               | 9         |
| <i>Befintlig bebyggelse .....</i>                              | 10        |
| <i>Service .....</i>                                           | 10        |
| <i>Friytor och rekreation.....</i>                             | 10        |
| <i>Naturvärden .....</i>                                       | 11        |
| <i>Vägar och trafik.....</i>                                   | 12        |
| <i>Gång- och cykeltrafik .....</i>                             | 12        |
| <i>Kollektivtrafik .....</i>                                   | 12        |
| <i>Trafikbuller, vibrationer och stomljud .....</i>            | 12        |
| <i>Fornlämningar.....</i>                                      | 13        |
| <i>Risk .....</i>                                              | 13        |
| <i>Geotekniska och geohydrologiska förhållanden .....</i>      | 15        |
| <i>Dagvatten.....</i>                                          | 15        |
| <i>Teknisk försörjning .....</i>                               | 17        |
| <b>Planförslaget och dess konsekvenser .....</b>               | <b>18</b> |
| <i>Gestaltning.....</i>                                        | 20        |
| <i>Offentliga platser och rekreation .....</i>                 | 23        |
| <i>Gator och trafik.....</i>                                   | 24        |
| <i>Trygghet och tillgänglighet .....</i>                       | 25        |
| <i>Parkering och angöring.....</i>                             | 26        |
| <i>Sol- och skuggförhållanden.....</i>                         | 26        |

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Landskapsbild</i> .....                            | 26        |
| <i>Påverkan på riksintresse för kulturmiljö</i> ..... | 28        |
| <i>Påverkan på naturvärden</i> .....                  | 28        |
| <i>Trafikbuller, vibrationer och stomljud</i> .....   | 29        |
| <i>Risk</i> .....                                     | 30        |
| <i>Teknisk försörjning</i> .....                      | 31        |
| <b>Redovisning av planens genomförande</b> .....      | <b>33</b> |
| <i>Administrativa frågor</i> .....                    | 33        |
| <i>Organisatoriska frågor</i> .....                   | 33        |
| <i>Ekonomiska frågor</i> .....                        | 39        |
| <i>Tekniska frågor</i> .....                          | 39        |
| <b>Medverkande tjänstemän</b> .....                   | <b>41</b> |
| <i>Från samhällsbyggnadskontoret</i> .....            | 41        |
| <i>Medverkande konsulter</i> .....                    | 41        |

## 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 kan inkomna synpunkter redovisas och bemötas i en samrådsredogörelse (inget krav) och ett reviderat förslag skickas ut på granskning. Efter granskningen redovisas och bemöts inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och ett slutligt reviderat förslag antas därefter av Kommunfullmäktige. 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.



Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning

Underlag till planarbetet:

Utredningar:

- Strukturplan, Barkman o Barkman Idéutveckling, januari 2024
- Projekterings-PM Geoteknik, Geomind, 240212
- Markteknisk undersökningsrapport, Geomind, 240212
- Trafikutredning, M4Traffic, 240208
- Dagvattenutredning, StormTac, 240214
- PM Skyfall, Structor, 231025
- Översiktlig utredning för trafikbuller, vibrationer och stomljud, Efterklang, 231013
- PM Natur, Enrecon, 231026
- PM Markföroreningar och avslutning av deponin, Enrecon, 231024

Utdrag ur ovanstående utredningar redovisas i planbeskrivningen och finns i sin helhet i akten för detaljplanen hos Samhällsbyggnadskontoret Trosa.

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900) – Standardförande. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt en planbeskrivning. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Plankartan har i samrådshandlingen en primärkarta som underlag. Detta är medvetet då det pågår förflyttning av massor inom detaljplaneområdet och därmed pågående förändring av befintliga markhöjder. En aktuell grundkarta kommer tas fram till granskningsskedet.



## Bakgrund

Fastighetsägaren ansökte om planläggning för fastigheten Fänsåker 1:25 och ändring av detaljplan för Fänsåker 1:99 och 1:100 i Vagnhärad 2020-08-17. Samhällsbyggnadsnämnden gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram detaljplan för Fänsåker 1:25 m.fl. 2020-09-22 (planuppdrag).

Järnvägsplan för Ostlänken är under fastställande med en sträckning för Ostlänken längs detaljplaneområdets nordvästra gräns. För att möjliggöra för ett nytt resecentrum vid den framtida Ostlänken har en detaljplan för resecentrum och dess närområde tagits fram strax norr om detaljplaneområdet. Detta ger mycket goda förutsättningar för utveckling av det nu aktuella detaljplaneområdet.

Marken har tidigare till stor del använts som kalkbrott samt kompletterande industriverksamhet. Kalkbruksområdet är inhägnat av säkerhetsskäl och består av två stora vattenfyllda schakt och ett mindre vattenfyllt schakt.

Den föreslagna utvecklingen med igenfyllnad av två av de tre kalkbrotten har krävt miljöprövning. Under år 2020–2022 har utredningsarbeten och en tillståndprocess pågått. De aspekter som huvudsakligen har utretts berör naturvärden, sjömätning, buller, hydrogeologi, fåglar och fladdermöss samt miljötekniska markundersökningar. Konsekvenserna har utretts i en miljöbedömning. Tillstånd för miljöfarlig verksamhet respektive vattenverksamhet vid anläggande av deponi för inert avfall beviljades av Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt i maj 2022 och nu pågår deponiverksamhet.



Orienteringsbild för detaljplaneområdet och dess närområde.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder, rekreationsområden och verksamhetslokaler inom det tidigare Kalkbruksområdet. Utvecklingen ska göras i samklang med nya resecentrum och utvecklingen där samt bidra till att förstärka stråk mellan Vagnhärad och resecentrum. Utvecklingen ska inte konkurrera med verksamheter i Vagnhärad centrum eller i nya resecentrum

Genom att två av de tre kalkbrotten fylls igen och exploatering i anslutning till dessa möjliggörs kan det goda läget med närhet till resecentrumområdet nyttjas. Den nya stadsdelen får en viktig funktion i att länka ihop

resecentrum med centrala Vagnhärad. Bebyggelsen blir ett komplement till befintlig bebyggelse i Vagnhärad med en blandning av bostäder av olika slag, verksamheter samt kommersiell och offentlig service.

I den föreslagna Kalkbrottsbyn skapas en bykänsla byggd på bärande trädgårdsstadsidéer med en varierande bebyggelse. Skalan är måttfull och kvarteren utgörs främst av bostadshus i 2–3 våningar, men även så kallade stadsvillor i 3-5 våningar. Som skydd och annonsering mot Kalkbruksvägen möjliggörs för tillskapande av arbetsplatser för kontor, hantverk och servicelokaler. Totalt inryms cirka 700 bostäder, det vill säga cirka 1500 boende och upp mot 500 arbetsplatser jämte lokal service i form av förskola och närbutiker. Då sättningsproblematik oundvikligt kan förväntas inom de fyllda brytområdena kommer bebyggelsen att utvecklas runt dessa. Utfyllnadsområdena kommer att användas som naturmark, rekreationsytor och liknande. En viktig del i detaljplanearbetet handlar om bevarande och utveckling av naturvärden inom detaljplaneområdet.

### Läge, areal och markägförhållanden

Den tänkta Kalkbrottsbyn ligger mellan Nya resecentrum och Fänsåker inom cirka 300–600 meter från det nya stationsläget. Kalkbrottsbyn gränsar i nordväst mot den framtida Ostlänken och mot det nya stationsområdet i norr med Kalkbruksvägen som en åtskiljande trafiklänk. I öster avgränsas detaljplaneområdet av Gnestavägen och i söder av Fänsåkersvägen.

Det pågår idag industriverksamhet inom stora delar av detaljplaneområdet och dessa delar är inhägnade av säkerhetsskäl.

Detaljplaneområdet har en area om drygt 24 hektar (241 704,9 m<sup>2</sup>) och omfattar del av de privatägda fastigheterna Fänsåker 1:25, Fänsåker 1:99 och Fänsåker 1:100 samt del av de kommunalt ägda fastigheterna Fänsåker 1:29, Fagerhult 2:10, Lånesta 4:1 och Risevid 1:6.

## Gällande planer och tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Kalkbruksområdet är i Trosa kommuns översiktsplan (ÖP 2021) utpekad som strategisk mark och beskrivs som ett centralt beläget område med stor utvecklingspotential. Översiktsplanen beskriver området som en strategiskt viktig nod med tanke på resecentrums kommande placering för att knyta ihop Nya resecentrum med centrala Vagnhärad. Vidare står det skrivet i översiktsplanen att: *”Fastighetsägaren planerar att fylla igen två av de tre kalkbrotten och prövning enligt Miljöbalken pågår. Det mindre kalkbrottet invid Fänsåker ska vara kvar med tanke på dess höga naturvärden. Inom området finns möjlighet att skapa en sammanhållen bebyggelse där bostäder och verksamheter blandas. Vagnätet inom området kan koppla an mot Fänsåker och resecentrum och skapa naturliga stråk som stärker axeln mot Vagnhäradens tätort. Tack vare närheten till resecentrum och Vagnhäradens torg kan ett område byggas som minskar beroendet av bil och som bättre anpassas till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar”*. Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanen.

### Program/strukturplan

En strukturplan har tagits fram för Norra Vagnhärad (Norconsult 2021-12-10). Dokumentet ska utgöra underlag för detaljplaner.

Inom detaljplaneområdet redovisar Strukturplan Norra Vagnhärad två parker på de två största och nordligaste kalkbrotten. Verksamhets- och kontorsbebyggelse mot Ostlänken och Kalkbruksvägen samt bostadsbebyggelse i låg exploatering innanför denna skyddande bebyggelse. Utmed Kalkbruksvägen redovisas två cirkulationsplatser, en i detaljplaneområdets norra gräns samt en strax öster om detaljplaneområdet. I Strukturplan Norra Vagnhärad redovisas område för förskola/skola öster om nya resecentrum, strax nordost om detaljplaneområdet.

### Detaljplaner

Delar av detaljplaneområdet närmast Kalkbruksvägen är detaljplanlagt (fastigheterna Fänsåker 1:99 och 1:100). Detaljplanen avser industriändamål (DP P04-7 industridetaljplan för Fänsåker 1:25 med flera).

I öster angränsar en gällande detaljplan för Gnestavägen och befintlig cykelbana (DP P09-6).

I sydost finns en större gällande detaljplan P90-39 för bostadsbebyggelse och barnstuga (befintlig förskola med utbyggnadsmöjlighet längs Fänsåkersvägen). Mellan förskolan och Gnestavägen finns en naturremsa i denna detaljplan. För att kunna möta Fänsåkersvägen med bebyggelse enligt strukturplanen överlappar nu aktuellt detaljplaneområde med denna planlagda naturremsa.

I sydväst finns mindre angränsande detaljplaner för bostäder (DP P92-5, DP P02-10).

För området norr om Kalkbruksvägen har det upprättats en detaljplan (Detaljplan för del av Fredriksdal 2:2, Resecentrum Vagnhärad) som klarlägger omfattningen av nödvändiga infrastruktursatsningar och markanvändningen i stort kring det nya stationsläget, bland annat inryms ett resecentrum.

## Riksintressen

### *Riksintresse för kommunikationer*

Vagnhärad står inför flera omvandlingar, där den kanske största väntas i samband med att Ostlänken byggs ut. Sedan hösten 2014 arbetar Trafikverket med en järnvägsplan för delsträckan genom Trosa kommun. Avsikten är att byggstart inom Trosa kommun ska vara möjlig under 2025. Trafikverkets järnvägsplan är inlämnad för fastställelse och beslut borde fattas inom överskådlig tid. Utredningskorridoren för Ostlänken betraktas som ett riksintresse. När järnvägsplanen för Ostlänken fastställts och vunnit lagakraft är bansträckningen beslutad, det betyder att det som idag utgörs av riksintresse för Ostlänkens utredningsområde kommer att ersättas av de markanspråk som regleras av järnvägsplanen. Trots att järnvägsplanen inte är fastställd, ger Trafikverkets förslag tillräckligt underlag för att översiktsplanen har kunnat redovisa framtida markanvändning i Ostlänkens närhet.

### *Riksintresse för kulturmiljövård*

Den södra delen av detaljplaneområdet ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövård som sträcker sig över stora delar av Trosa kommun. Riksintresset omfattar odlingslandskap med tät förekomst av fornlämningar i Trosaåns dalgång. Dalgången erbjuder möjligheter att studera landhöjningens förlopp och betydelse för den förhistoriska kolonisationen. Detaljplaneområdet är topografiskt avskilt från de delar som speglar riksintressets huvudsakliga värden. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

I kunskapsunderlaget för riksintresset (Riksintresse för kulturmiljövården Trosaåns dalgång D46, 2014-10-31) beskrivs särskilt för just Vagnhärad att rika bronsåldersmiljöer finns norr om Vagnhäradssamhälle vid Lånestaheden samt att äldre järnålderns gravfält på Lånestaheden visar hur kolonisation successivt ianspråktagit ny mark genom landvinningen utmed det betydelsefulla kommunikationsstråket som vattenleden utgjorde. Antalet lämningar från äldre järnålder anger att området varit en central plats i regionen. Vid Lånesta är det möjligt att inom ett begränsat område uppleva kontinuitet från bronsålder till yngre järnålder. Inom planområdet har fornlämningsituationen utretts och kopplingen till Trosaån och det öppna odlingslandskapet saknas, utöver det är fornlämningsstråken inom riksintresseområdet tydligt avskilda topografiskt och genom bebyggelse.

I målbeskrivningen för riksintresset beskrivs att de rika fornlämningsmiljöerna och sambanden mellan dessa ska kunna förstås och upplevas även i framtiden. Tydliga och pedagogiska fornlämningar ska tillgängliggöras, vårdas och skyltas. Utblickarna över det öppna landskapet ner mot Trosaåns dalgång från fornlämningarna ska bestå. Detta är i kunskapsunderlaget formulerat i ett antal punkter:

- Fornlämningarna, och deras samband med Trosaån, ska bevaras i enlighet med KML.
- De ålderdomliga vägsträckningarna ska inte breddas, rätas ut eller få förändrad vägbeläggning.
- Ängs- och hagmarker ska fortsätta att betas och åker odlas. De ska inte exploateras för bebyggelse eller planteras med sådan gröda att de öppna utblickarna försvinner.
- Värdefulla utpekade bebyggelsemiljöer som herrgårdar, kyrkor, byar och torp ska inte rivas eller förändras på ett sådant sätt att deras karaktär går förlorad. De ska underhållas med varsamhet.

- Ny bebyggelse anläggs inte i exponerade lägen, i sådana lägen att ursprunglig bebyggelse förstörs, eller att landskapsbilden påverkas negativt.

Föreslagen detaljplan påverkar inte kända fornlämningsområden eller dess samband med Trosaån. Vare sig områden med äldre vägsträckningar eller öppen jordbruksmark tas i anspråk i föreslagen detaljplan. I och med att den föreslagna bebyggelsen är lokaliserad utmed den norra kanten av riksintresseområdet och vidare norrut vänder sig bebyggelsen snarare bort från riksintresseområdet och genom den tydliga avskärmningen topografiskt påverkas inte utblickar eller samband. De värdefulla byggnader som anges i värdebeskrivningen är belägna långt från föreslaget planområde och är inte synliga. Det är heller inte möjligt att från dessa byggnader, t ex kyrkorna i Vagnhärad och Trosa land, se den framtida bebyggelsen. Planområdet vänder sig bort från Trosaåns dalgång och utbyggnaden kommer att ersätta ett äldre kalkbruksområde som under senare tid präglats av småindustri av brokig karaktär.

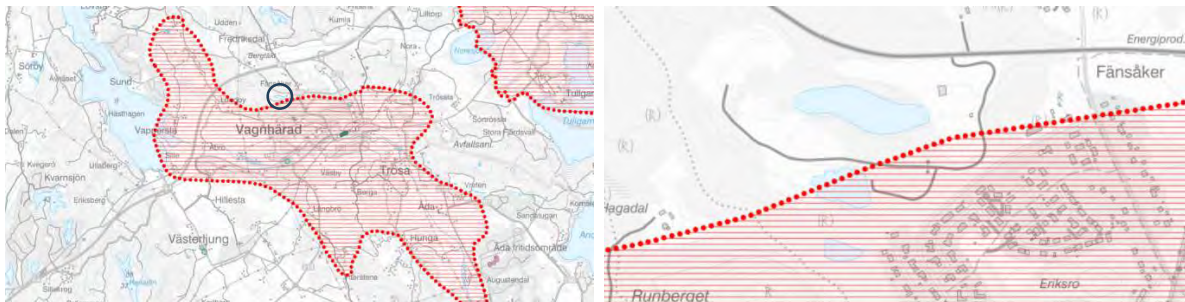


Bild från Länsstyrelsens WebbGIS. Riksintresset för Trosaåns dalgång till vänster, detaljplaneområdet inringat med svart. Till höger en inzoomning av riksintressets gräns genom detaljplaneområdets sydöstra del och det mellersta brottet.

## Strandskydd

Strandskydd råder ej för de tre brotten. Strandskyddsfrågan har hanterats i tillståndprocessen för deponiverksamheten. Det södra av de tre brotten bevaras vattenfyllt och en skyddszon bevaras kring brottet där åtgärder utförs för att skydda och bevara miljön och de naturvärden som påträffats vid brottet.

### Vattenverksamhet

Tidigare fanns ett mindre vattenområde väster om det norra brottet. Vattenområdet är i samband med deponiverksamheten flyttat och ersatt med två nya dammar inom detaljplaneområdet i anslutning till det norra brottet. För att göra detta krävdes anmälan av vattenverksamhet och det kommer troligtvis krävas motsvarande process när dammarna tas bort. Det ingår i deponiverksamhetens planering att upprätta anmälan av vattenverksamhet.

## Undersökning om behov av strategisk miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning vilken har samrådts med Länsstyrelsen. Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas. Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad i miljöbedömningsförordningen.

Inom ramen för detaljplaneprocessen har utredningar tagits fram och hänsyn tagits gällande natur- och kulturmiljövärden, hantering av dagvatten, risk för översvämning, buller och vibrationer, anslutning till intilliggande vägnät mm. Omfattande utredningar, utförda åtgärder och planerade åtgärder gällande naturvärden har utretts under detaljplanearbetet och beskrivs i denna planbeskrivning. Det finns risk för kända markföroreningar i området vilket beskrivs i denna planbeskrivning tillsammans med hur dessa är tänkta att hanteras. En utveckling av Kalkbruksområdet innebär inte någon risk för att skada riksintresset för Trosaåns dalgång.

Med utgångspunkt i ovanstående samlade bedömning, anses detaljplanen inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens, 6 kap. § 11 har därför inte tagits fram.



## Planeringsförutsättningar

### Mark och vegetation

Detaljplaneområdet består av det tidigare kalkbruksområdet med två stora vattenfyllda brott och ett mindre vattenfyllt brott. Området är idag inhägnat av säkerhetsskäl och deponiverksamhet pågår. Runt brotten, särskilt de större brotten, finns öppna ytor. Den östra delen av detaljplaneområdet ligger utanför det instängslade området och utgörs av en naturkulle samt trädgårdsmark vid korsningen Gnestavägen/ Fänsåkersvägen. Den sydvästra delen av detaljplaneområdet består av skogs- och våtmarksområden.



*Det norra kalkbrottet.*



*Pågående deponiverksamhet kring brotten.*



*Till vänster våtmarksområde inom detaljplaneområdets sydvästra del. Till höger naturområde i detaljplaneområdets östra del.*



## Befintlig bebyggelse

Inom detaljplaneområdets östligaste del finns en villa-/gårdsbebyggelse som ägs av kommunen. Fänsåker som angränsar detaljplaneområdet i söder och öster utgörs av en småskalig blandad bebyggelse i främst två våningar i form av mindre flerbostadshus och villabebyggelse.



*Gårdsbebyggelse inom detaljplaneområdets östra del till. Till höger två bilder på bebyggelse i Fänsåker i söder.*

## Service

Detaljplaneområdet är beläget cirka 2 kilometer från Vagnhärad station och cirka 1,5 kilometer från Vagnhärad torg där det finns offentlig och kommersiell service. Cirka 1 kilometer från detaljplaneområdet ligger Hedebyskolan för årskurs 7–9 och Fornbyskolan för årskurs F-6. I direkt anslutning till detaljplaneområdet ligger Dibber Fänsåker förskola och inom cirka 1 kilometer ligger även Fagerängs förskola och förskolan Hasselbacken. Strax väster om centrum och skolorna ligger Safirens simhall möjlighet till bad och gym.

Den intilliggande Dibber Fänsåker förskola ligger inom en detaljplan där ytterligare byggrätt finns för förskola bredvid den befintliga. Det finns inga utbyggnadsplaner för Dibber Fänsåker förskola. I dagsläget finns inte ytterligare behov av förskola eller skola inom detaljplaneområdet, men ytor med flexibel användning avsätts ändå inom detaljplaneområdet för handlingsfrihet om behovet uppstår.

## Friytor och rekreation

Sydväst om detaljplaneområdet angränsar natur- och rekreationsområdet Runberget där det finns flertalet promenadstigar och möjlighet till utsikt och långa vyer från de högst belägna delarna av Runberget. Inom området kommer möjligheten till rekreation att stärkas ytterligare i och med den utbyggda våtmarken som planeras inom det område som är planlagt som Natur<sub>3</sub>.

Cirka 300 m öster om detaljplaneområdet ligger naturreservatet Lånestaheden där vandringsleden "Hälsans stig - Vagnhärad runt" passerar. Sydost om detaljplaneområdet finns en stig som leder in i naturreservatet vid busshållplatsen längs Gnestavägen. Lånestaheden erbjuder en unik natur präglad av kalkberoende växter i kombination med en mycket rik fornlämningsmiljö med såväl gravar, som fornåkrar och hållristningar.

Den närmaste kommunala lekplatsen Safirenparkens lekplats ligger nära centrum vid badhuset Safiren.



*Till vänster Runberget med utsikt mot vattentornet i Vagnhärad. Mitten och till höger Lånesta naturreservat.*



## Naturvärden

Inom ramen för ansökningsprocessen för miljötillståndet för deponin har omfattande naturvärdesinventeringar genomförts vid kalkbruksområdet, bland annat generella naturvärdesinventeringar men även fördjupningar av bland annat fladdermöss och mossor. Under detaljplanearbetet har en kompletterande naturvärdesinventering genomförts för ett naturområde inom detaljplaneområdets östra del. Under detaljplanearbetet har flera naturvårdsåtgärder genomförts inom ramen för pågående deponiverksamhet:

- Anläggning av våtmark som kompensation för födosöksområde för fladdermöss, anläggande av "jordkällare"/"fladdermushus", uppsättning av fladdermusholkar.
- Befintlig våt har stängslats in (en våt är en grund plats där vatten samlas efter regn och där vattnet långsamt avdunstar. Miljön är tillsammans med kalkrikedomen gynnsam för flertalet arter, exempelvis styv kalkmossa).
- Insamling och flytt av styv kalkmossa.

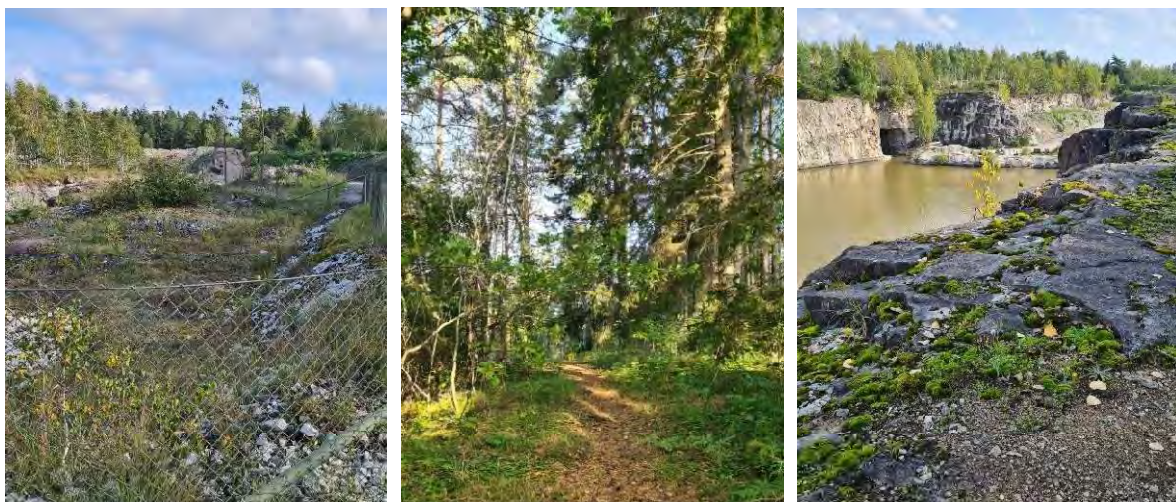


*Befintliga holkar och hus för fladdermöss.*

Framtagna utredningar kopplade till naturvärden har under detaljplanearbetet sammanfattats i PM Natur (Enrecon 2023-10-26). De naturvärden inom detaljplaneområdet som efter pågående deponiverksamhet hanteras inom detaljplanen berör följande:

- Område med högt respektive påtagligt naturvärde detaljplaneområdets östra del vid befintlig förskola.
- Det minsta vattenfyllda kalkbrottet och våtmarksområdet inom detaljplaneområdets sydvästra del.
- Hantering av styv kalkmossa längs det mellersta brottets södra kant samt i befintlig och framtida våt.

Se vidare under *Planförslaget och dess konsekvenser/Påverkan på naturvärden*.



*Befintlig instängslad våt, naturområde i detaljplaneområdets östra del samt mossor längs det mellersta brottets södra kant.*

## Vägar och trafik

Detaljplaneområdet angörs idag via Kalkbruksvägen i norr och avgränsas av Gnestavägen i öster och Fänsåkersvägen i sydost. I Strukturplan Norra Vagnhärad (Norconsult/Trosa kommun, 2021-12-10) redovisas planer för framtida vägnät och bebyggelse i anslutning till Kalkbrottsbyn och Nya Resecentrum. En cirkulationsplats föreslås i den norra detaljplanegränsen för Kalkbrottsbyn med vidare koppling till Nya Resecentrum. Trafikverket är huvudman för Kalkbruksvägen och för denna cirkulationsplats krävs sannolikt en vägplan.

I Strukturplan Norra Vagnhärad redovisas även ett förslag till ny cirkulationsplats strax öster om befintlig korsning mellan Kalkbruksvägen och Gnestavägen. Kommunen är huvudman för Gnestavägen så vid utformning av den cirkulationsplatsen krävs ett samarbete mellan kommunen och Trafikverket. Denna korsning ingår i kommunens pågående projekt Resväg västra Trosa tillsammans med Trafikverket och Region Sörmland. Projektet syftar bland annat till att avlasta centrala Trosa från trafik men också att stärka kopplingen till Nya resecentrum även genom åtgärder i Vagnhärad.

## Gång- och cykeltrafik

Längs med Gnestavägen finns en belyst separat gång- och cykelväg från Vagnhärad centrum och norrut. Även längs med Kalkbruksvägen öster om detaljplaneområdet finns separat gång- och cykelväg men utan belysning. På Fänsåkersvägen söder om detaljplaneområdet finns trottoar på vägens södra sida.

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Gnestavägen i sydost. Här passerar bussar mellan Trosa - Vagnhärad - Gnesta (buss 551) och Trosa - Vagnhärad - Södertälje (buss 802). När Nya Resecentrum är utbyggt kommer detaljplaneområdet ha mycket god tillgång till kollektivtrafik, både lokalt och regionalt.

Från Vagnhärad station avgår tåg till Södertälje/Stockholm och till Nyköping/Norrköping. Restiden med tåg till Stockholm från Vagnhärad är knappt 40 minuter och till Nyköping cirka 30 minuter. Restiden med buss till Nyköping från Vagnhärad är cirka 40 minuter och till Södertälje syd cirka 30 minuter. Bussarna stannar även på flera stationer inne i Vagnhärad. Utöver detta finns "Trosabussen" som är en kommersiell busslinje som går mellan Trosa hamn, via Vagnhärad till Liljeholmen i södra Stockholm.

## Trafikbuller, vibrationer och stomljud

### Trafikbuller

I samband med planarbetet har en översiktlig trafikbullerutredning och en utredning avseende vibrationer och stomljud utförts för att säkerställa att byggnaderna går att utforma med god ljudmiljö (Efterklang, 2023).

I rapporten kommenteras den föreslagna bostadsbebyggelsen utifrån möjligheterna att innehålla kraven på:

- Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad
- Högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad med avseende på bostäder om högst 35 m2
- Bullerskyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid
- Uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå

Trafikuppgifterna i utredningen avser prognos år 2040 med utbyggt *Stationssamhälle* norr om Kalkbruksvägen samt utbyggt område i enlighet med planförslaget. Hastigheten på Kalkbruksvägen är begränsad till 70 km/h och antagen hastighet inom detaljplaneområdet är satt till 30 km/h. Förslagsvis kan hastigheten på del av Kalkbruksvägen sänkas till 50 km/h. Även om hastigheten behålls till 70 km/h kommer den föreslagna cirkulationsplatsen att dra ner hastigheten förbi stora delar av detaljplaneområdet. Fördelningen av vägtrafiken antas vara sådan att 10 % går nattetid respektive mest trafikerade timme.

### Vibrationer och stomljud

Det finns idag inga tydliga vibrationskrav rörande komfortstörande vibrationer. Riktvärde för maximal vibrationshastighet för planeringsfall nybyggnad är 0,4 mm/s vägd RMS vilket avser vibrationsnivå nattetid (22–06). Riktvärdet gäller i bostadsrum i permanentbostad och fritidsbostad samt i vårdlokaler avseende utrymme för sömn och vila, eller utrymme med krav på tystnad. Värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt men får dock inte överskrida 0,7 mm/s vägd RMS.

Riktvärdet för stömljud i projekt Ostlänken är högst L<sub>maxF</sub> 35 dBA för bostäder i enlighet med inriktningsbeslut från den nationella bullersamverkan (2016). Risken för överskridanden för framför allt stömljud kan förebyggas och isoleras bort med lämpliga åtgärder på byggnadernas grundläggning om det visar sig vara nödvändigt. Utifrån dagens kända förutsättningar med nuvarande information om Ostlänken bör riktlinjer för stömljud och vibrationer kunna efterföljas.

## Fornlämningar

Trosaåns dalgång är ett fornlämningsrikt område. Med anledning av att detaljplaneområdet har ingått i den preliminära korridoren för Ostlänken har noggranna fältinventeringar genomförts. Mellan de två södra brotten finns en fornlämning som Riksantikvarieämbetet benämner "L2021:9031 Boplatssområde". I detaljplaneområdets östra del, strax öster om naturkullen finns en markering hos Riksantikvarieämbetet som inte har någon antikvarisk bedömning "L1982:7844 Lägenhetsbebyggelse". På detaljplaneområdets gräns direkt öster om befintlig förskola finns en fornlämning som Riksantikvarieämbetet benämner "L1984:7958 Boplatssområde" samt en fornlämning i form av en stensättning "L1984:7890 Stensättning". Strax väster om detaljplaneområdet finns en fornlämning som Riksantikvarieämbetet beskriver som "L1982:8262 Boplatssområde". Ett beslut om arkeologisk förundersökning av fornlämningen L2021:9031 är taget och fornlämningen har undersökts och tagits bort under oktober 2023. Utredning gällande fornlämningarna i detaljplaneområdets östra del har initierats och förväntas genomföras innan granskningskedet.



Bild från Riksantikvarieämbetets Fornsök september 2023.

## Risk

### *Transport farligt gods, urspårning och sevesoverksamhet*

Den närmaste riskkällan kring detaljplaneområdet är den kommande Ostlänken. Risken är endast relaterad till risk för urspårning då Ostlänken endast kommer trafikeras av persontåg och det kommer därmed inte förekomma några godståg som kan transportera farligt gods. Ostlänken kommer vara nedsänkt i bergsskärning längs delar av detaljplaneområdet vilket minskar risker kopplat till risk för urspårning av tåg. Generellt ska avståndet vara minst 30 m mellan spårmitte och bebyggelse där människor vistas mer än tillfällig, detta med hänsyn till bland annat urspårningsrisk. Avståndet mellan spårmitte och föreslagna bebyggelse är mer än 30 m.

Vid byggnation inom 150 meter från en led för farligt gods ska risksituationen utredas inom ramen för ett detaljplanearbete. Ostlänken kommer, som nämnts, inte att trafikeras med godstrafik vilket innebär att olycksrisker kopplade till tung godstrafik och farligt gods inte uppstår. Det förekommer omfattande transporter av farligt gods på väg E4 som utgör primär transportled för farligt gods. Avståndet från E4:an till detaljplaneområdets gräns är flera hundra meter. Även övriga transportleder för farligt gods inom kommunen (befintlig järnväg, väg 218 och väg 219) ligger mer än 150 meter från detaljplaneområdet.



I anslutning till E4:an finns Hagby Bergtäkt som är en så kallad Sevesoverksamhet som kräver skyddsavstånd. Detaljplaneområdet ligger på behörigt avstånd även från denna.

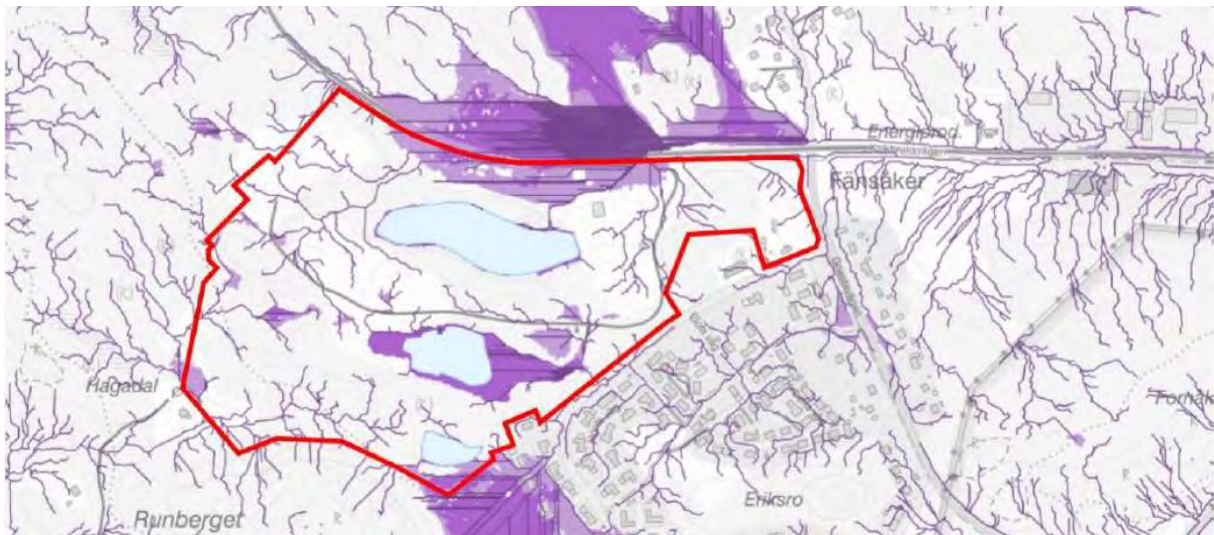
#### *Ras-, skred eller erosionsrisk*

Slänter i området ska vid detaljprojekteringen kontrolleras så att de uppnår erforderlig säkerhet mot skred och ras. Områden med omfattande nya (planerad byggnation) slänter ovan lös jord har identifierats och där ska den lösa jordens hållfasthetsegenskaper detaljstuderas och stabiliteten kontrolleras och vid behov åtgärdas eller förstärkas.

Vid behov kan permanenta slänter behöva skyddas mot erosion.

#### *Översvämning*

Under detaljplanearbetet har skyfallssituationen i området undersökts med syfte att säkerställa skyfallsvägar inom detaljplaneområdet (Structor 2023-10-25). Av utredningen framgår att detaljplaneområdets sydvästra del har avrinning mot sjön Sillen och övriga delar har avrinning mot Norasjöbäcken. Efter uppfyllnad av brotten (pågående deponiverksamhet) blir avrinningsområden inom detaljplaneområdet större än i dagsläget vilket utgör en förutsättning för detaljplanen. I Länsstyrelsen Södermanlands läns skyfallskartering syns två större befintliga lågpunkter i anslutning till detaljplaneområdet, en i den norra delen längs Kalkbruksvägen och en mindre i den sydligaste spetsen som inte påverkar planerad bebyggelse.



Översvänningskartering kring detaljplaneområdet enligt Länsstyrelsen Södermanlands län. Hämtad 230817.

#### *Radon*

En markradonkarta finns tillgänglig på kommunens Samhällsbyggnadskontor. Ingen högrisk för radon råder i området.

#### *Förorenad mark och vatten*

Inom området kring brotten har markundersökningar genomförts i samband med tillståndsprocessen för deponiverksamheten. Ett antal riskområden har identifierats. Resultaten av genomförda undersökningar har påvisat att det på ställvisa platser förekommer halter av föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärden för en mindre känslig markanvändning, MKM. Då tilltänkt område avses att planläggas och exploateras för bostadsändamål, vilket bedöms motsvara Naturvårdsverkets generella definition av en känslig markanvändning, KM, kommer det bli nödvändigt att vidta avhjälpandeåtgärder i syfte att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål.

Hantering av vatten från de två större kalkbrotten har utretts i tillståndsprövningen för deponiverksamheten.

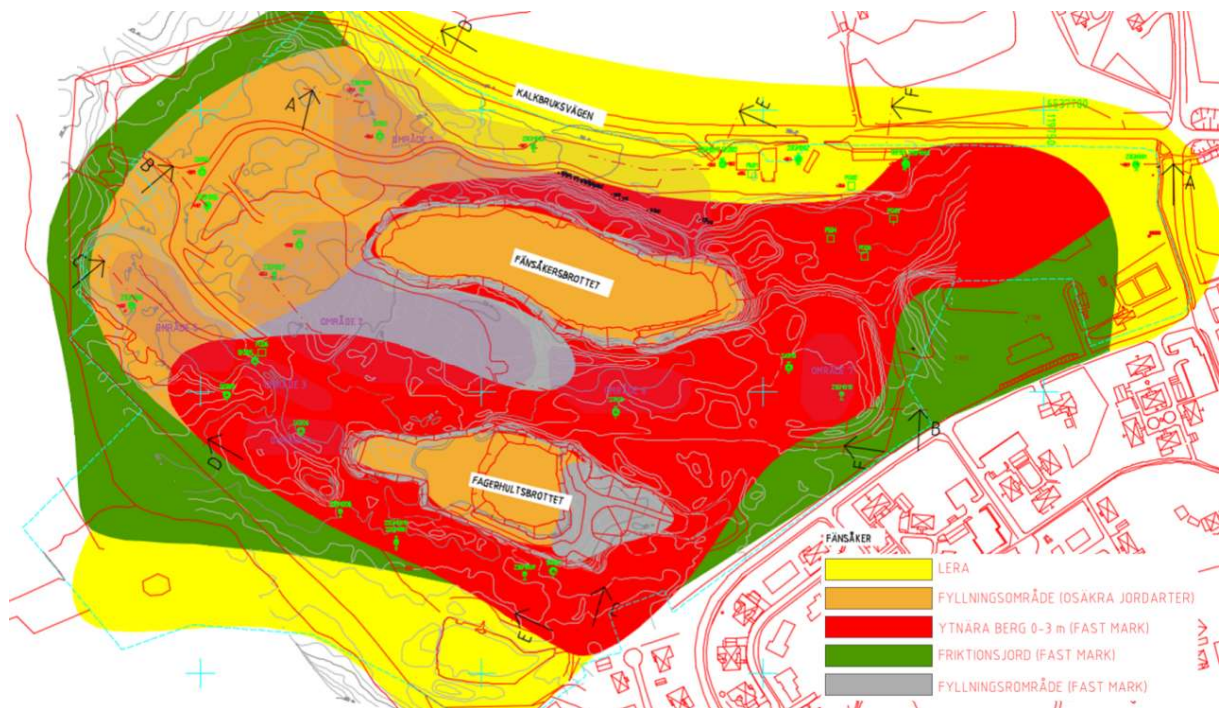
## Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU's jordartskarta samt utförda geotekniska undersökningar består marken av lera, ytnära berg, friktionsjord samt fyllningsområden i form av dels fast jordmaterial (tex bergkross/friktionsjord), dels av osäkra blandade jordarter, inklusive lös jord. Detta påverkar bland annat krav på grundläggningsteknik och schaktanläggning samt var det är lämpligt med infiltration av dagvatten.

Detaljplaneområdets centrala del utgörs av vattenfyllda äldre dagbrott. Omkringliggande område består av glesbevuxen hållmarksskog med fyllningsrester från dagbrotten samt andra upplagsmassor. I den högre belägna topografin finns berg i dagen och i svackorna mellan bergsparterna återfinns morän. Ställvis täcks marken av jord med ett uppskattat djup på 0–3 meter. I de lägre belägna markområdena i norr förekommer mer mäktiga lager av lera. I områdets västra del består jorden av relativt stora fyllningsmäktigheter (av varierande jordarter) som underlagras av morän. Övriga delar består främst av friktionsjord (morän). Blockförekomst har noterats i moränen. Inom dagbrotten och i vissa omkringliggande delar, består marken av lös jord från skredet i Vagnhärad.

Planerad detaljplan har ingen uppenbar geoteknisk påverkan på omgivningen.



Schematisk indelning av geotekniska områden, ur projekterings-PM Geoteknik.

### Geohydrologiska förhållanden

Under detaljplanearbetet har inga nya grundvattenrör installerats, dock finns sen tidigare flertalet grundvattenrör och grundvattenobservationer vilka redovisas i Projekterings-PM Geoteknik (2024-02-12). I samband med tillståndsprövningen för deponiverksamheten har rådande grundvattenförhållanden utretts i en hydrogeologisk utredning (Enrecon 2020-06-24). I utredningen bedöms det finnas ett övre grundvattenmagasin som ligger relativt nära markytan, detta gäller i synnerhet områdets norra delar. Därtill finns det även ett undre grundvattenmagasin i ett friktionsjordslager under lera.

### Dagvatten

Enligt kommunens VA-policy ska dagvatten omhändertas lokalt. En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplaneområdet (StormTac 2024-02-14). Det finns en befintlig dagvattenanläggning i områdets sydvästra del, uppdelat på två dammar i serie. Dammarna anlades i syfte att återskapa födosöksmiljöer för fladdermöss. Vid anläggande av dammarna utformades de så att de även kan fungera som dagvattenanläggningar för föreslagna bebyggelse. I anslutning till dammarna finns en befintlig våtmark. Det södra av de tre vattenfyllda brotten kommer att bevaras och utgör en ytvattenrecipient. Övriga recipienter av dagvattnet från norra delen



av detaljplaneområdet utgörs av Norasjön, Norasjöbäcken, Tullgarnsviken och Gälöfjärden.

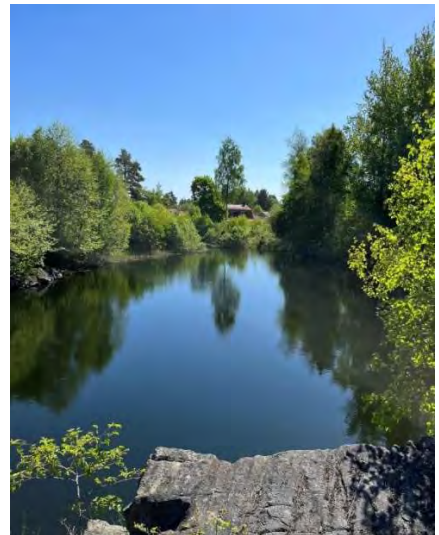
Utredningsområdets norra delar ligger inom ett avrinningsområde som leder till Norasjön och Norasjöbäcken för vilka miljö kvalitetsnormer (MKN) ej finns i dagsläget. Norasjöbäcken mynnar i Tullgarnsviken och Gälöfjärden. Gälöfjärden är en vattenförekomst och omfattas av MKN för ytvatten enligt EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG) (Frisk, 2019).

Dagvattnet från sydvästra delen av området leds idag via diken och dräneringar till södra delen av sjön Sillen som är en vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer. Från Sillen leds vattnet vidare till vattenförekomsten Trosaån, som har måttlig ekologisk status och som ej uppnår god kemisk status. Trosaån utgör även första ytvattenförekomst för det eventuella grundvatten som kan komma i kontakt med vattenförekomsten som lämnar området åt söder (Enrecon, 2020).

Inga dikningsföretag finns inom utredningsområdet, men det finns dikningsföretag mot Norasjön och i Norasjöbäcken mot Tullgarnsviken och Gälöfjärden där flödet från utredningsområdets norra delar passerar (Frisk, 2019).



*Befintliga dammar i detaljplaneområdets sydvästra del, bilder ur dagvattenutredning.*



*Befintlig våtmark och den södra Kalkbrottssjön i detaljplaneområdets sydvästra del, bilder ur dagvattenutredning.*



## **Teknisk försörjning**

### *Dag-, färsk- och spillvatten*

Dagvattenledningar finns i närheten av detaljplaneområdet längs Algots väg, Elofs väg och Gnestavägen. Ett dagvattendike löper norr om detaljplaneområdet utmed Kalkbruksvägen. Kommunala spill- och färskvattenledningar finns i närheten av detaljplaneområdet i Algots väg, Elofs väg samt i Gnestavägen.

### *Värme*

Statkraft har fjärrvärmeledningar i närheten av detaljplaneområdet i Gnestavägen.

### *El, tele och bredband*

Vattenfall har elledningar i närheten av detaljplaneområdet utmed Fänsåkersvägen, Gnestavägen, Algots väg samt Elofs väg. Vattenfall har även elledningar inom detaljplaneområdet.

Fiberledningar (Skanova) finns i närheten av detaljplaneområdet utmed Kalkbruksvägen, Gnestavägen, Algots väg samt Elofs väg. Skanova har även fiberledningar inom detaljplaneområdet. Fiberledningar (Telenor) finns i närheten av detaljplaneområdet utmed Algots väg samt Elofs väg. Fiberledningar (Trosa Fiber) finns i närheten av detaljplaneområdet utmed Fänsåkersvägen.

### *Avfall*

Korslöt återvinningscentral ligger drygt 5 kilometer öster om detaljplaneområdet. I Vagnhärad finns tre återvinningsstationer, den närmaste på Skolvägen nära centrum, cirka 1,5 kilometer från detaljplaneområdet.

## Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget bidrar till att stärka och utveckla närområdet till Nya resecentrum och de intentioner som kan utläsas i Översiktsplanen för Trosa kommun. Det strategiska läget inom gång- och cykelavstånd från Nya resecentrum ger stöd för en måttligt hög exploatering som har förankring i befintliga stationssamhället Vagnhärads skala. Viktigt är att eftersträva en integrering med Fänsåker och dess infrastruktur, inte minst gång- och cykelstråk, så att sambandet mellan dagens Vagnhärad och stadsdelar vid Nya resecentrum förstärks.

Planförslaget innebär cirka 700 nya bostäder i varierande storlekar och i olika bebyggelsetypologier som skapar varierade boendemiljöer och bostadstyper. Föreslagen bebyggelse är i 1–5 våningar, utöver detta tillkommer suterrängvåning i vissa lägen. Bebyggelsen reser sig mot Kalkbruksvägen och Nya resecentrum i norr samt i entrémiljön i öster och kring de tidigare brotten. Bebyggelsen har en lägre skala i strukturens inre delar närmare skogsområdena i sydväst och befintlig småhusbebyggelse i söder.



Illustrationsplan, Barkmanobarkman januari 2024.

Viktiga utgångspunkter i planförslaget är ett hållbart samhälle med sociala och ekologiska mål. De två största av de tidigare kalkbrotten omvandlas efter uppfyllnad till "naturparker" och kring dem utvecklas bebyggelse. Att planera för både bostäder och arbetsplatser samt basservice är en viktig faktor för en hållbar stadsutveckling. Det ger förutsättningar för att hålla nere antalet transporter och stärker möten mellan människor. Närheten till stationssamhällets kärna och goda gång- och cykelstråk bidrar också till hållbarheten.

Gestaltungsprinciper för att uppnå önskad gestaltning av den nya stadsdelen utgår från Trädgårdsstadens principer i form av att:

- Bebyggelsen samlas kring ett gemensamt "parkrum".
- Gaturummen är väl avgränsade, har så smala mått som möjligt och inrymmer alla trafikanter.
- Gaturummen är genomgående med grön karaktär och med inslag av platsbildningar.
- Bebyggelsen är måttligt tät och lokaliserad i olika kvartersformer. Enstaka lokal kan finnas i gatuplanet.
- Bebyggelsen placeras i eller nära gatuliv. Zonerna mellan de skilda husen avgränsas med staket eller häck. Fasadlängderna görs korta eller markeras som åtskilda i färg och material.
- Trädgårdar/täppor eller odlingslotter till boende.

Den sistnämnda principen uppfylls för småhusbebyggelsen på den egna tomten och för lägenhetsbebyggelsen skapas möjlighet till vistelse och odling i gröna miljöer inom kvartersgemensamma gårdar och med odlingslotter i del av de tidigare kalkbrotten. Stadsvillorna förses med generösa balkonger och terrasser.

Ett bytorg föreslås i den strategiska nord-syd-axeln mellan Nya resecentrum och Fänsåker, vidare mot centrala Vagnhärad. Torget omgärdas av stadsvillor samt trevåningshus där den nedersta våningen har lokaler. Lokalernas entréer föreslås skyddas av en utkragande arkad som kan utgöra terrass för ovanliggande bostäder. Bytorget har också en kombinerad spegeldamm med funktion att fördröja dagvattenflödet vid stora nederbördsmängder. Även i strukturens västra del föreslås ett torg, men här mer i form av en gestaltad platsbildning och mötesplats.



*Inspirationsbild för ett bytorg inom Kalkbrottsbyn.*



*Exempel på punkthus med lokaler i bottenvåningen under en utkragande arkad.*

Den högsta bebyggelsen utgörs av stadsvillor/punkthus i 3–5 våningar. Stadsvillorna placeras längs de tidigare två största brottens norrsidor med utblick över rekreatiomsområden och inom detaljplaneområdets östra del som entrébebyggelse till Kalkbrottsbyn/Fänsåker från Kalkbrottsvägen/Gnestavägen. Stadsvillor föreslås också i lägen där de markerar en lokal entrémiljö vid den framtida cirkulationen längs Kalkbruksvägen, vid torget och vid entrémiljöer från Fänsåkersvägen samt i form av fondmotiv vid korsningspunkter. Lägenheter föreslås även i kvarter med lamellhus i 2 till 3 (2 våningar med inredd vind) våningar. Sammanlagt föreslås cirka 630 lägenheter i flerbostadshusen (stadsvillor och lamellhus).

Befintlig bebyggelse i Fänsåker i sydost är belägen cirka 40-42 meter över havet (m.ö.h.). Föreslagen bebyggelse inom delen av planområdet söder om det mellersta brottet ligger något högre än den befintliga bebyggelsen, cirka 40-45 m.ö.h. Mellan de två största brotten stiger marken ytterligare upp mot 48 m.ö.h. för att sedan sjunka ner mot Kalkbruksvägen. I de östligaste delarna av planområdet ligger marken endast något högre än intilliggande bebyggelse, men med viss variation då denna yta också sluttar.

I utkanten av Kalkbrottsbyn, främst mot naturområdena i söder, föreslås olika typer av småhus, knappt 80 stycken. Anlagda skogskullar och varsamma husplaceringar är tänkt att skydda så att onödigt ljus inte tränger ner mot våtmarkerna vars fladdermöss inte ska störas. Särskilt viktigt är att vägarnas belysningsarmaturer riktas mot vägen från skogsområdet. Några radhuslängor är också integrerade i de mer centrala kvarteren.

Mot Kalkbruksvägen grupperar sig verksamhetsbebyggelse som är tänkt att stärka det lokala näringslivet och samtidigt utgöra ett bullerskydd för bostadsbebyggelsen i Kalkbrottsbyn. Bullerskyddade bostäder bedöms möjligt att skapa mot den interna huvudgatan. Vid entrén från Kalkbruksvägen föreslås profilbyggnader som förstärker själva mötet med Kalkbrottsbyn. Totalt inryms cirka 10 000 m<sup>2</sup> lokaler för olika ändamål. Upp till 50 bostäder kan rymmas i denna zon efter särskild prövning med tanke på trafikbuller. Plats för ytterligare en dagvattendamm och pumpstation reserveras i lågpunkten av bebyggelsezonen.

Centralt i området skapas möjlighet för att vid behov utveckla en förskola med en generös förskoletomt om 4000 kvadratmeter.



## Gestaltning

Kulörer och material för fasader och tak regleras inte i detaljplanen av hänsyn till den långa utbyggnadstiden för den nya stadsdelen. När kvarteren byggs ut kan nya, mer hållbara material finnas tillgängliga.

### *Bebyggelsens höjd och exploateringsgrad*

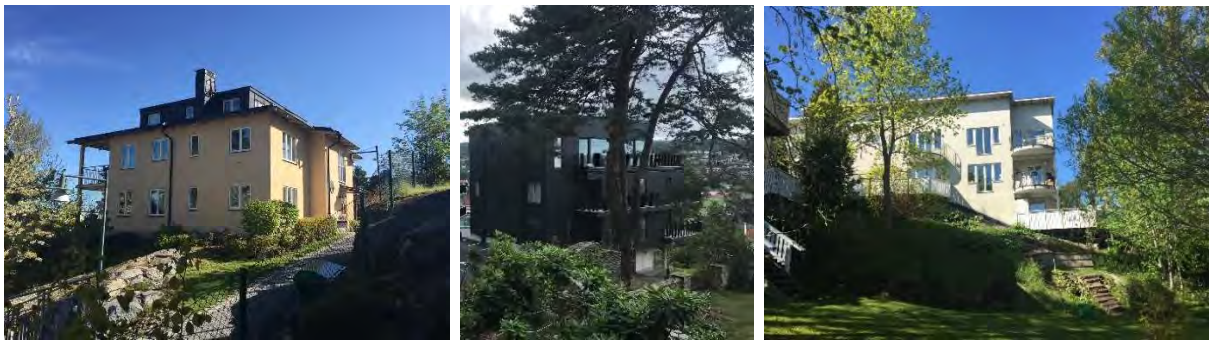
För att säkerställa en småskalighet regleras inom vissa kvarter en största tomtstorlek samt att enheterna ska vara friliggande huskroppar för dessa kvarter eller kvartersdelar. Inom de mindre kvartersområdena är det önskvärt med en variation och integration mellan olika typer av småhus samt mindre flerbostadshus.

I kvarteren som är tänkta att ha en gemensam grön gårdsbildning inne i kvarteret regleras gårdsbildningen med prickmark alternativt kryssmark samt att parkering inte får anläggas här.

För stadsvillorna runt de tidigare brotten är hustypologin en bärande del i gestaltningsidén och därför regleras här en snäv yta för byggbar volym för att säkerställa husens läge och typologi.

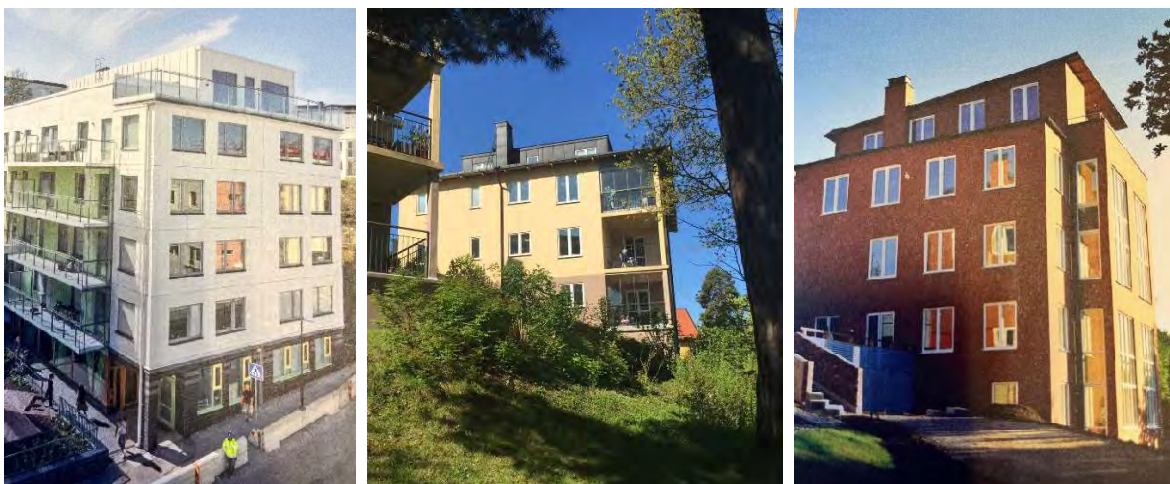
För de byggnader som utgör fondmotiv regleras typologi och placering mer detaljerat än för övriga delar.

Huvudbyggnader regleras mednockhöjder och exploateringsgraden regleras med byggnadsarea. I vissa delar regleras endast byggnadsarea för komplementbyggnader då huvudbyggnadernas fotavtryck reglerats med omgivande prickmark. För övriga delar redovisas en sammanlagd byggnadsarea för huvudbyggnader och komplementbyggnader. Nockhöjden avses mätas från intilliggande marks högsta höjd samt att det utöver angiven nockhöjd tillåts suterrängvåning i de fall där det lämpar sig utifrån topografin.



*Exempel på byggnader som placerats i terrängen med suterrängvåningar.*

I delar av planområdet regleras att översta våningen ska utföras indragen minst 3,0 m från fasadliv. Gårdshus/komplementbyggnader ska vara högst en våning och ha en nockhöjd om maximalt 4,0 meter. På plankartan illustreras med kursiv text antalet tänkta våningar och indragna översta våningar samt möjliga lägen för ytterligare suterränglägen. Detta är illustrerat för att underlätta förståelsen av höjderna.



*Exempel på punkthus (stadsvillor) med en indragen översta våning).*



### *Fasadutformning*

Stadsvillorna föreslås ha ljust putsade fasader för att harmonisera med kalkstenens ljusa nyanser. Inslag av trä i matta ljusa kulörer kan vara tilltalande vid de generösa balkongerna.

För den lägre flerbostadsbebyggelsen och småhusbebyggelsen föreslås träpanel som det dominerande fasadmaterialet, alternativt slammat tegel eller puts. Färgtyper med matt karaktär bör eftersträvas. Traditionella slamfärger med naturliga jord- och mineralpigment är exempel på det.

För grupperingar av de lägre flerbostadshusen bör fasadlängderna göras korta eller markeras som åtskilda i färg och material. I detaljplanen regleras att enheterna ska vara max 20 meter långa alternativt att de åtskiljs i kulör eller material för att undvika monoton. Med samma syfte regleras att garage i markplan under bostadsbebyggelse endast får möta gata i en kortare längd. För övriga delar av denna fasad bör del av bostadshus möta gatan exempelvis med enkelsidig bostad, verksamhetslokal eller bostadskomplement.



*Inspirationsbilder för utformning av stadsvillor och småhusbebyggelse.*

### *Takutformning*

Huvudbyggnadernas tak bör vara av rött lertegel, betongpannor alternativt av tegelröd eller mörkgrå falsad plåt. Solfångare bör generellt integreras i tak (eller fasader). Komplementbyggnader bör förses med papptak eller sedumtak. Detta regleras inte i plankartan för att möjliggöra för eventuella andra framtida hållbara tekniska lösningar. Inga branta tak föreslås utan förhöjda väggliv förordas. Takens lutningar regleras till mellan 10–27 grader.

### *Balkonger*

Stadsvillorna avviker från principen om möjlighet till egen trädgård men ska förses med generösa balkonger och terrasser. För att inte hindra förvaltning av eller rörelser inom allmän plats får balkonger eller burspråk inte kraga ut mer än 1,4 meter över allmän plats samt ska ha en fri höjd om 3,5 meter ovan gång- och cykelbana inom allmän plats och 4,6 meter ovan körbana inom allmän plats. Detta för att möjliggöra framkomlighet för tekniska fordon och räddningstjänst samt för att undvika lågt sittande balkonger mot allmän plats.

### Placering

Gatorna i Kalkbrottsbyn ska upplevas som gröna smala gaturum kantade av träd, annan grönska och livfulla fasader. Husens fasadliv kan med fördel ligga i gatuliv eller ha en smal remsa förgårdsmark. Om förgårdsmark finns mellan gata och hus ska förgårdsmarken/tomten avgränsas mot gatan med häck eller staket. Även zonerna mellan de skilda husen avgränsas med staket eller häck. Staket och häckar utformas i lämplig höjd med tanke på säkerhet kopplat till sikt. Komplementbyggnader lokaliseras med fördel i tomtgräns eller i gräns mot gata.



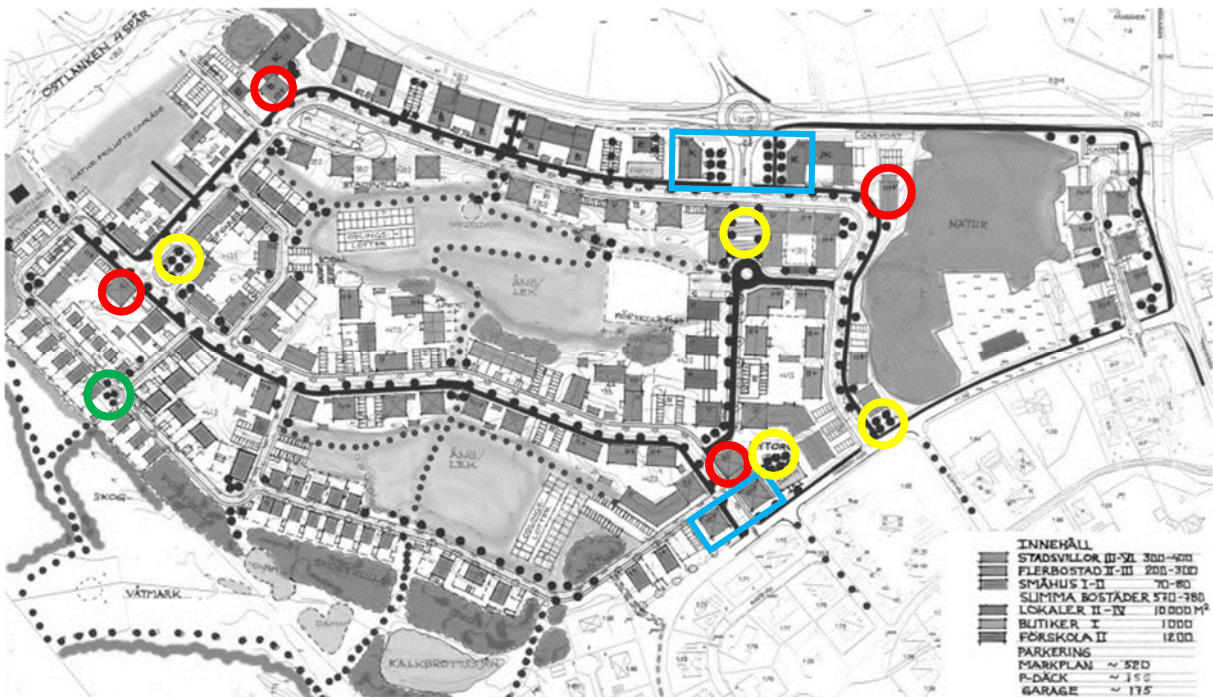
Exempel på bebyggelse med en tydlig gräns mellan tomt och allmän plats.

### Fondmotiv och entrébyggnader

Några föreslagna byggnadsvolymer i strukturen har en viktig funktion som fondmotiv för orienterbarhet och förstärkning av siktlinjer. Dessa byggnader regleras mer detaljerat i placering än övrig bebyggelse. Tydliga siktlinjer är riktade från olika håll mot Bytorget liksom utblickarna från torget mot anslutande stråk för att just markera navet i Kalkbrottsbyn. Huvudgatans slinga har också siktlinjer som mynnar i och markeras av ett fondmotiv i form av en särpräglad byggnadskropp.

### Platsbildningar

Även mindre platsbildningar och trädgrupper i strukturen kan utgöra fondmotiv och är viktiga i siktlinjer. Föreslagna mindre platsbildningar i strukturen regleras antingen som naturmark i mindre släpp mellan kvarter eller som del av kvartersmark för bostäder men att ytorna förses med prickmark så att de inte kan bebyggas.



Markering av platsbildningar (gult), bebyggelse som fondmotiv (rött), plats/natur som fondmotiv (grönt) och portmotiv (blått) i strukturen. Dessa platser och detaljer är av särskild vikt för strukturförslaget sammansättning och regleras mer detaljerat i detaljplanen. Illustration ovan strukturplan, Barkmanobarkman januari 2024.

## Offentliga platser och rekreation

Kalkbrottsbyn har sin gröna och rekreativa bas i de före detta kalkbrotten som efter återfyllning utgör viktiga gröna lungor i den framtida strukturen i form av så kallade naturparker (se rubrik nedan). Det minsta kalkbrottet i söder med de största naturvärdena inom detaljplaneområdet bevaras med en vattenspegel och orörd natur bredvid nya våtmarker i sydväst mot Runbergets rekreativområde. Vid sidan av Kalkbrottsbyns egna gröna kvalitéer utgör närheten till större naturområden som Runberget och Låneshedens naturreservat mervärde för det tätortsnära friluftslivet.

Ett annat område med värdefull natur finns i östra delen av detaljplaneområdet norr om befintlig förskola. Det är en biotop med äldre barrskog med inslag av klippor och kalkhällar. Naturområdet bevaras i strukturen. Naturområdet är relativt svårtillgängligt på grund av topografi och vegetation men det finns spår av lek inom naturområdet. För att inte skada naturvärden behöver rörelser genom området kanaliseras till stigar.

Utöver de gröna rekreativytorna föreslås ett naturområde för lek, motion och friluftsliv i detaljplanens västra del. Detta kan utvecklas till ett område för aktivitet i skog och terräng. I delarna som är belägna minst 30 meter från Ostlänkens spårmitt kan en gestaltad skogsmiljö finnas med möjlighet att anlägga utegym, naturlekplats, gångstråk ut mot skogsområdet och mot dagvattendammarna/våtmarkerna som anlagts. Tillhörande parkering eller mindre anläggningar så som vindskydd tillåts också. Mötesplatser utvecklas runt om i strukturen i form av bytorget, ett mindre torg i västra delen samt mindre platsbildningar i strukturen.

### *Naturparker*

De tidigare två norra brotten fylls igen och utvecklas till naturparker. I den framtida strukturen får de en viktig funktion som rum för vardagsrekreation nära hemmet. På grund av de förmodat relativt stora sättningsarna är det inte på mycket lång tid möjligt att anlägga annat än mycket lätta anläggningar som kan följa med i sättningsarna. Därför lämpar sig inte användningen park i plankartan utan användningen natur används och grönområdena benämns i detta dokument som "naturparker". Sättningsarna blir en del av naturparkernas långsiktiga gestaltning. Ledningar och diken undviks inom brotten.

Trädgårdar/täppor till alla är en bärande del i idén om en trädgårdsstad. Även om alla inte kan ges en egen täppa i denna relativt täta struktur är det av vikt att erbjuda möjligheter i kvarteren. I angränsning till naturparkerna på yttre delarna av de tidigare brotten anläggs odlingslotter. Anläggandet av odlingslotter bör invänta att de största sättningsarna tagits ut, cirka 5 år efter avslutad deponi.

Inom naturparkerna föreslås ängar, lundar, naturlekområden och möjlighet till olika friluftaktiviteter samt enklare gångstråk och platser för vila och kontemplation kring en mindre vattenspegel. I det norra brottet är det en nivåskillnad om 9 meter från den södra till den norra kanten. I en framtida naturpark skapas här en sluttande ängsmark som vintertid kan användas för pulkaåkning.

Som identitetsskapande inslag och som ett gestaltungsgrepp eftersträvas att markera nuvarande klippbranters stup. Det vill säga att bibehålla och markera bergskanten så att de gamla brottens rum påminns och avtecknar sig som gröna kajkanter. I dessa zoner möter stadsvillornas halvprivata zoner de gemensamma ytorna.

För det mellersta brottet planeras att i deponin avsluta fyllningen cirka 1–2 meter nedan brottets kanter dels för att bevara estetiken och känslan av att området tidigare har bestått av två stora dagbrott, dels för att skapa möjligheten att bevara de naturvärden som finns längs kantzonen. En cirka 4–6 meter bred zon i horisontalläge är önskvärt att bevara för naturvärdena.

Gångstråk planeras där det tidigare ej varit vatten för att de ska få så god stabilitet som möjligt. Kalkgrus föreslås på småvägar inom ytorna för de gamla brotten för att efterlikna livsmiljöer för flora och fauna under brottens tid och uppmuntra till nyetablering av arterna. Entréerna till naturparkerna/de tidigare brotten markeras med kalkstensblock.

Viss skötsel kommer att behövas inom naturparkerna och för detta tas ett skötselprogram fram senare i processen.



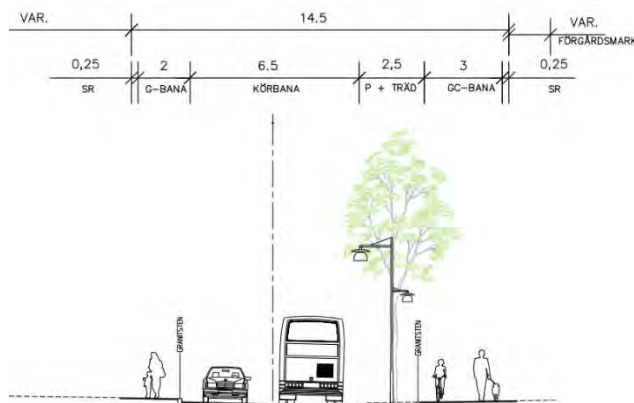
## Gator och trafik

En trafikutredning har tagits fram av M4Traffic som innehåller en trafikprognos som redovisar tillkommande trafik från detaljplaneområdet och planerade projekt med koppling till Nya resecentrum. Gatorna i Kalkbrottsbyn ska upplevas som gröna smala gaturum kantade av träd och livfulla fasader. Husen kan med fördel ligga i gatuliv eller ha en smal remsa förgårdsmark. Alla ska kunna vistas tryggt i gaturummet där mötet mellan människor är en viktig del av den sociala hållbarheten i byn. Gatorna belyses med ljus som återger naturlig färgåtergivning. För att inte störa fladdermöss i intilliggande naturområde behöver anpassning av belysning ske i projekteringskedet.

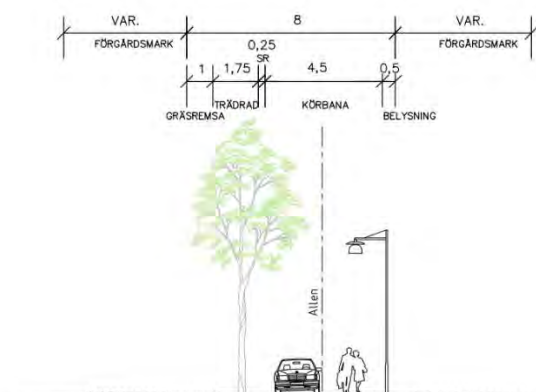
Den i norr angränsande Kalkbruksvägen är idag mer av en landsväg än en stadsgata. På lång sikt när stationsområdet börjar ta form och Kalkbrottsbyn byggs ut bör den göras mer stadsmässig med cirkulationer och trädplantering samt separata cykelstråk. Cirkulationerna ska bromsa ner hastigheten och markera viktiga noder i trafiksystemet. Trafikverket är huvudman för Kalkbruksvägen och en del åtgärder som kommer utföras är direkt kopplade till byggnationen av Ostlänkens spår andra åtgärder hör till angöring av Nya resecentrum och anpassning i övrigt.

Huvudgatan i området har en sektion på 14,5. Huvudgatan har en gångbana på 2 meter på ena sidan och en gång- och cykelbana på 3 meter på andra sidan. Längs gång- och cykelbanan löper en 2,5 meter bred zon där trädplantering, dagvattenhantering och parkering varvas. På båda kanterna av gatussektion finns stödremсор som är 0,25 meter breda. Huvudgatan medger ej busstrafik.

Inom ett mindre avsnitt i detaljplaneområdets centrala del löper en gata som kallas "Allén" norrut från torget. Den har en sektion som är 8 meter bred. Körbanan utgör gångfartsområde med trafikanter i blandtrafik och är 4,5 meter bred. Längs gatans västra sida löper en trädrad. Gatan avgränsar område för förskola i väster. Angöring till förskolan sker vid parkeringsyta norr om förskolan.

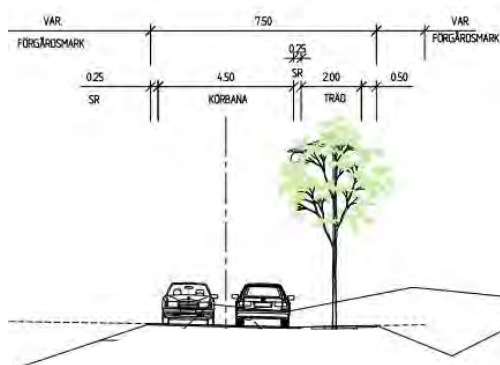


Huvudgata med totalmått 14,5 meter.



Gångfartsområdet "Allén" med totalmått 8 meter.

Lokalgatorna (gårdsgator) är 7,5 meter breda och har en körbana som är 4,5 meter bred samt ytterligare 0,25 meter på vardera sida av körbanan som är stödremсор. En zon för trädplantering varvat med parkering och dagvattenhantering löper längs lokalgatornas ena sida samt en stödremsa om 0,5 meter längs zonens yttre kant. På lokalgatorna färdas samtliga trafikanter i blandtrafik. För att trädens kronor inte ska komma för nära husens fasader görs i projekteringskedet anpassning av växtval. Träden i gatussektionen kan bytas ut mot träd som samlas i grupp på strategiska platser i strukturen eller av större flerstammiga buskar inom gatussektionen. I valet av växtlighet är säkerhetsaspekten viktig för att undvika skydd sikt.



Gårdsgata med totalmått 7,5 meter.



### *Gång- och cykelstråk*

Flera viktiga gång- och cykelstråk finns i nordsydlig riktning inom Kalkbrottsbyn. I öster bibehålls stråket längs Gnestavägens västra sida som är en del i ett framtida gent stråk mellan Vagnhärad centrum och Nya resecentrum utan större nivåskillnader.

Från Fänsåker i söder genom Kalkbrottsbyn mot Nya resecentrum finns två centrala stråk med lite olika karaktärer och funktioner. Det östra följer huvudgatan åtskilt från biltrafiken i separat gång- och cykelbana fram till cirkulationen vid Kalkbruksvägen.

Det andra är "Allén" som är en gångfartsgata kantad av träd och lokala små verksamheter i bebyggelsens bottenvåningar. Stråket landar i en grön platsbildning/cirkulation och ett trädorg där stråk i östvästlig riktning korsar. Härifrån finns en höjdskillnad om cirka två våningar ner till den norra delen av huvudgatan. Denna nivåskillnad kan antingen tas upp med en trappa eller ett slingrande gångstråk.



*Inspirationsbild trappa som tar upp höjdskillnad i "alléstråket".*

Ytterligare ett stråk i nord-sydvästlig riktning går från våtmarksområdet genom de två naturparkerna. Passagen över norra kalkbrottet har delvis en brant sluttning. Inom naturmarken i väst finns möjlighet att tillskapa rörelsestråk längs Ostlänkens sträckning.

Även i öst-västlig riktning finns genomgående strategiska stråk som har en karaktär mer för rekreation, lek och promenader. Ett passerar igenom den största naturparken i norra delen av detaljplaneområdet och har sitt fjärrmål i Låneshedens naturreservat. Det andra passerar den södra naturparken och mynnar i bytorget och Fänsåker. Det finns även gångpassage planerat under den framtida Ostlänken i sydväst för att minska järnvägens barriärverkan.

Inom detaljplanen avsätts utrymme för en ny gång- och cykelbana längs Kalkbruksvägens södra sida mellan Gnestavägen och den nya cirkulationen. Inom befintlig gatusektion inom gällande detaljplan för Fänsåkersvägen finns utrymme för att anlägga en gångbana eller gång- och cykelbana längs Fänsåkersvägens norra sida.

### *Kollektivtrafik*

Ostlänkens föreslagna sträckning och läget för resecentrum skapar goda förutsättningar för ökat resande med kollektivtrafik. Föreslagna gatusektioner inom detaljplaneområdet är inte tänkta att omfatta busstrafik.

## **Trygghet och tillgänglighet**

Trädgårdsstadens principer om att gruppera bebyggelsen kring gemensamma grönområden och trånga gaturum samt måttfulla kvarter där alla vistas är grundläggande så att människor kan mötas och känna sig trygga. För att bidra till liv och rörelse i det offentliga rummet samt bidra till en trygghetskänsla ska entréer till huvudbyggnader i största mån vändas mot allmän plats.

Det finns nivåskillnader inom detaljplaneområdet men det bedöms ändå finnas goda förutsättningar för att skapa en god tillgänglighet och lättillgängliga, trygga och säkra stråk inom samt till och från området. Utifrån ett tillgänglighetsperspektiv har maxlutningen 8% tillämpats för gatorna. För gång- och cykelvägar eftersträvas en maxlutning på 5% som dock inte fullt kan nås för de mest gena gång- och cykelvägarna.

För gångstråk genom de tidigare brotten är inte avsikten att skapa tillgänglighetsanpassade gång- och cykelstråk då det inte är lämpligt med hänsyn till sättningsproblematiken. Här sker i stället rörelser på naturens villkor. Utrymme finns dock för att skapa stråk över brotten med tillgänglig lutning men stråken behöver då vara slingrande för att ta upp höjdskillnaderna.

## Parkering och angöring

Tack vare närheten till Nya resecentrum och centrala Vagnhärad kan Kalkbrottsbyn utvecklas till ett område med mindre beroende av bil och som blir väl anpassat till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.

För lägenheterna i flerbostadshusen är parkeringsplatser beräknade till 1 per lägenhet och 0,2 besöksplatser per lägenhet. Parkeringsnormen i Trosa kommun är generellt högre (cirka 1,2–1,4 platser per lägenhet) men det centrala och stationsnära läget för Kalkbrottsbyn motiverar en något restriktiv hållning vid p-normens tillämpning.

I strukturen föreslås flertalet olika lösningar för bilparkering. Parkeringen inom flera delar av den föreslagna strukturen är samlad till parkeringsdäck och garage för att begränsa värdefull mark för boende och arbetsplatser.

För fristående småhus (villor), kedjehus och parhus löses parkering inom egen tomt med plats för 1–2 bilar. För radhus löses parkering antingen inom egen tomt alternativt med öppen markparkering eller markparkering med carports.

För flerbostadshusen löses parkering antingen med markparkering, i garage ovan mark eller i garage i souterränglägen. Viss markparkering är tänkt att ske i carportar som även kan ha en bullerskyddande funktion.

För verksamheterna löses parkering på ”parkeringsgårdar” mellan verksamhetsbebyggelsen.

För centrumverksamheterna löses parkering som en mindre del markparkering samt i parkeringshus i två våningar. Samnyttjande eftersträvas mellan arbetsplatser och centrum.

För markparkeringarna är det viktigt ur gestaltningssynpunkt att stärka upplevelsen av gaturummet genom att gränsen mellan gata och markparkeringar avgränsas, exempelvis med vegetation. Infarter till fastigheter och parkeringsanläggningar ska ske genom smala portar för att stärka gaturummets väggar. Gäller även parkeringsgårdar och lastplatser för lokalerna mot huvudgatan.

Besöksparkering, angöring och handikapparkering kan ordnas längs huvudgatorna och lokalgatorna (gårdsgator) i zoner längs gatorna där parkering varvas med trädplanteringar och dagvattenhantering.

### *Cykelparkering*

För att göra det enkelt att cykla inom och genom Kalkbrottsbyn är det viktigt att åstadkomma tillräckligt antal cykelparkeringar. I strukturplanen har det tillämpats en norm om 2 cykelplatser per bostad, 30 platser per 1000 kvadratmeter kontor och 20 platser per 1 000 kvadratmeter handel.

## Sol- och skuggförhållanden

Merparten av befintlig bostadsbebyggelse är belägen söder om den föreslagna bebyggelsen och riskerar därför inte skuggas av de tillkommande bebyggelsevolymerna. Ett fåtal hus längs Gnestavägen och Elofs väg riskerar att skuggas under sommarkvällar av de föreslagna 4-våningshusen i öster och i sydost. En skuggstudie tas fram i granskningsskedet.

## Landskapsbild

Föreslagen bebyggelse förhåller sig till småhusbebyggelse i söder och till planerad bebyggelse kring resecentrum. Mot Kalkbruksvägen annonseras läget med högre bebyggelse, likaså i nordost längs Gnestavägen och Kalkbruksvägen. Högre volymer återfinns även inne i detaljplaneområdet runt de tidigare brotten och definierar brottens tidigare kanter. De högre husen kan förväntas synas från Kalkbruksvägen och genom nya siktlinjer inom resecentrumområdet. I planförslaget möts befintlig småhusbebyggelse i sydost av småhusbebyggelse och låg bebyggelse med flerbostadshus kring det föreslagna torget.

Detaljplaneområdet är topografiskt avgränsat från stora delar av Vagnhärad då detaljplaneområdet är beläget på en lägre nivå än det stråk av naturområden som löper söder om detaljplaneområdet och innefattar de högre belägna delarna Runberget, Nygårdsplatån och Lånestahedens naturreservat. Etableringar inom området bedöms inte påverka landskapsbilden mot söder där de stora kulturmiljövärdena finns.



*Vy mot korsningen Kalkbruksvägen/Gnestavägen där föreslagen bebyggelse kommer vara synlig.*

En jämförelse kan göras med hur vattentornet i Vagnhärad syns i vyn från kyrkan i Vagnhärad mot detaljplaneområdet genom det öppna landskapsrummet i dalgången söder om Lånestaheden. Här syns master som är belägna bredvid vattentornet långt över trädridåns övre nivå (se bild nedan). Vattentornet syns däremot knappt ovanför trädnivån. Vattentornet är placerat på 52 m.ö.h. och är 28 meter högt (= 80 m.ö.h.). De högsta föreslagna byggnaderna inom detaljplaneområdet är placerade på 39 m.ö.h. och är maximalt 6 våningar, cirka 23 meter (= 62 m.ö.h.). Från samma plats kan bebyggelsen alltså inte förväntas synas.



*Vy mot detaljplaneområdet. Inringat i bilden vattentornet som knappt syns ovanför träden samt intilliggande master.*

Norr om detaljplaneområdet är topografin inte lika varierande och här kommer den föreslagna bebyggelsen synas från Kalkbruksvägen och det öppna åkerlandskapet längs vägen. Denna bebyggelse bedöms inte stå i konflikt med kulturmiljövärden och en utveckling inom detaljplaneområdet är viktig för sammanlänknings av bebyggelsestrukturen mellan centrala Vagnhärad och Nya resecentrum i norr.



### Påverkan på riksintresse för kulturmiljö

Gränsen för riksintresset för Trosaåns dalgång passerar genom detaljplaneområdets södra del. Detaljplaneområdet har ingen visuell koppling till Trosaån och en exploatering inom detaljplaneområdet kommer inte störa visuella samband av vikt för riksintresset.

Detaljplaneområdet är till största del avgränsat från det öppna landskapet med skogsbeklädda partier samt av redan byggda områden. Ett undantag är den östligaste delen längs Gnestavägen. De delar av riksintressets viktiga områden som ligger närmast detaljplaneområdet är Lånestahedens naturreservat. Detaljplaneområdet och den östligaste delen av detaljplaneområdet syns inte inifrån Lånestahedens stigsystem utan syns endast från naturreservatets (och riksintresseområdets) yttre gräns mot norr. Dessa delar är dock ej av värde för vistelse på grund av att marken är fuktig och har en snårig vegetation.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte påverka de uppsatta målen för bevarandet av riksintresset och med utgångspunkt i ovanstående resonemang samt resonemang kring påverkan på landskapsbilden bedöms inte planförslaget ha negativ inverkan på riksintresset.

### Påverkan på naturvärden

Efter pågående deponiverksamhet bevaras flertalet naturvärden inom detaljplaneområdet, se illustration nedan för benämningar. Området med högt naturvärde (1a) i öster bevaras inom naturmark i detaljplanen. Området med påtagligt naturvärde (1b) ligger inom kvartersmark i detaljplanen och kommer troligtvis inte bevaras med föreslagna bebyggelsestruktur. Området 1b innefattar bland annat en ask och en alm, båda rödlistade.

Det minsta kalkbrottet med högt naturvärde (7) och intilliggande våtmarksområde bevaras inom detaljplanen inom naturmark. Befintlig våt med högt naturvärde (6) bevaras inom naturmark med utökad yta/buffertzon. Flyttad mossa etableras i ny våt. Utrymme har avsatts för denna våt inom naturmark i detaljplanen sydost om det norra brottet. Utöver detta skapas en artificiell våt i norra delen av samma naturområde. Översta 1–2 meter av det mellersta dagbrottets södra sidas lodyta lämnas kvar, samt en buffertzon på den plana ovansidan för att bevara den styva kalkmossan.



Illustration ur PM Natur (Enrecon 2023). Högt naturvärde i rött (7, 6 och 1a). Påtagligt naturvärden i orange (1b). Ungefärlig placering av våtmark i blått samt zon för styv kalkmossa i magenta.



Bevarandet av samtliga naturvärden kommer att kräva särskild skötsel. Våtmarken behöver även fortsatt fungera som födosöksområde för fladdermöss, så det är viktigt att den är vattenhållande och inte växer igen. Inom ramen för detaljplanen planeras att skogsmark bevaras och utvecklas mellan våtmarken och bebyggelse, vilken utgör en skyddszon. Belysning på närliggande gator behöver i projektering anpassas för att inte lysa upp skogsområdet i denna skyddszon så att fladdermöss kan röra sig till och från våtmarksområdet obehindrat.

Sammantaget kan merparten av de utpekade naturvärdena inom detaljplaneområdet bevaras.

## **Trafikbuller, vibrationer och stomljud**

### *Trafikbuller*

Resultatet från utredningen (Efterklang 2023) visar att med 70 km/h på Kalkbruksvägen och på ett avstånd om 60 meter från vägen uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 60 dBA. Skulle hastigheten vid Kalkbruksvägen sänkas till 50 km/h så beräknas avståndet i stället till 39 meter.

Inom detaljplaneområdet föreslås bostäder cirka 50–60 meter från Kalkbruksvägen som delvis är skyddade av andra verksamheter och bostäder. Medräknat buller från Huvudgata 1 och Ostlänken, bör högst 60 dBA klaras vid flera fasader, om inte direkt mot huvudgatan i alla lägen så i alla fall på övriga fasader (tyst sida). Längs med delar av Kalkbruksvägen föreslås carports mellan vägen och föreslagna bebyggelse. Avskärmningen bidrar till lägre ljudnivåer under 60 dBA såväl från Kalkbruksvägen som för trafikbuller från Huvudgata 1.

För bebyggelse som föreslås mot Gnestavägen blir i stället Gnestavägen dimensionerande. Med en hastighet på 50 km/s så resulterar det i att det är gränsfall om ekvivalent ljudnivå för bostäderna hamnar under 60 dBA. Förslagsvis uppförs bostäder med en tystare sida med en genomgående planlösning för att uppfylla kraven.

Generellt gäller riktlinjen om genomgående planlösning även för bostadshusen som ligger <60 m från Kalkbruksvägen eller för de högre bostadshus med flertalet våningsplan för att kunna säkerställa en så god ljudmiljö som möjligt. Om bostäder längs Kalkbruksvägen i stället placeras i ett mer fritt läge, till exempel med en mer bullerutsatt hörngavel, kan det komma att krävas någon typ av avskärmning längs med Kalkbruksvägen alternativt behöva anpassas efter genomgående planlösning med riktvärdet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid för minst hälften av bostadsrummen.

### **Buller på uteplats**

Med lämplig placering alternativt uppförande av bullerskyddsskärm kan samtliga bostäder få tillgång till uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Placering av uteplatser och framtagande av eventuella bullerskydd utreds vidare i bygglovsskedet. För att minimera mängden bullerskyddsåtgärder bör placering av uteplatser i skydd av byggnader (sydväst) prioriteras.

### **Buller på förskolegård**

Med lämplig placering alternativt uppförande av bullerskyddsskärm kan förskolegård utformas så att högst 50 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå uppnås. Detta utreds vidare i bygglovsskedet.

### *Vibrationer och stomljud*

Båda jordarterna Sandig morän och Urberg ger kännbara vibrationer endast inom ett begränsat område. Vid den dimensionerande hastigheten på 250 km/h för passerande tåg klaras beräkningsmässigt riktvärdet på vibrationshastighet inom bostäder på avstånd 30 meter från spår. Detta gäller för både Urberg och Sandig morän. Glacial lera som förekommer lokalt är mer vibrationskänsligt. Då den förekommer endast längs Kalkbruksvägen enligt SGU:s jordartskarta bedöms den inte påverka området då järnvägen går på bro den sträcka där leran förekommer. Den ringa mäktigheten av jordarter ovan urberget talar också för litet påverkansområde. Grundläggning av både byggnader och järnväg är i princip direkt på berg.

Enligt beräkningar så kan stomljudet i framtida byggnader på 50 meters avstånd från Ostlänken vara i storleksordningen  $L_{pAF,max} [fast] = 40-45$  dBA vilket är högre än riktvärdet från nationella bullersamverkan. Detta gäller om inga stomljudsreducerande åtgärder utförs i spårsystemet. På avståndet 100 meter så är stomljudsnivåerna  $L_{pAF,max} [fast] = 35-40$  dBA vilket delvis uppfyller riktvärdet. Det innebär att inom 100 meters avstånd har stomljudet begränsad inverkan. Dock måste hänsyn tas till att utöver stomljud tillkommer

luftburet buller vilket kan innebära att riktvärdena överskrids. Det finns därmed risk för överskridanden av stomljud. Detta är möjligt att isolera bort med lämpliga åtgärder på byggnadernas grundläggning.

## Risk

### *Ras-, skred eller erosionsrisk*

Slänter i området ska vid detaljprojekteringen kontrolleras så att de uppnår erforderlig säkerhet mot skred och ras samt att slänter inte blir för branta. Troligtvis kommer bergschakt krävas i vissa delar, beroende på planerade schaktdjup. Vid schakt ska blockförekomst i fyllning och morän beaktas. Det ska säkerställas att alla byggnader, i synnerhet tunga, står stabilt på bergskanten. Bergsakkunnig bör se över dessa med avseende på släntande berg och sprickplan. Det ska planeras så att finkorniga jordarter inte blottläggs i slänter som riskerar eroderas med tiden. En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram som redovisar förutsättningarna inom området. Vid planens genomförande och projektering kommer kompletterande utredningar att tas fram för att säkerställa grundläggning av såväl byggnader som infrastruktur.

### *Förorenad mark*

För att kunna avgöra detaljplaneområdets lämplighet för planerad markanvändning behöver kompletterande undersökningar genomföras i syfte att säkerställa markens lämplighet för den planerade markanvändningen (KM känslig markanvändning), samt för att komplettera med undersökning av markmiljön utanför det redan undersökta verksamhetsområdet för deponin. Dessa områden utgörs till exempel av områden som det tidigare historiskt har bedrivits verksamhet vid, så som de västra delarna av det före detta kalkbruksområdet. Det kan även komma att bli aktuellt med kompletterande undersökningar inom nu redan undersökta områden. Syftet med kompletterande undersökningar är att kunna riskbedöma hela detaljplaneområdet med avseende på föroreningar i mark, samt bedöma behovet av riskreducerande åtgärder. Kompletterande undersökningar planeras att genomföras innan detaljplanen skickas ut på granskning.

Efter det att en heltäckande riskbedömning av detaljplaneområdet är genomförd är det fullt möjligt att genomföra de avhjälpandeåtgärder som krävs för att möjliggöra den framtida exploateringen under deponins drifttid. Detta genom att en större del av massorna (som inte bedöms lämpliga för den framtida markanvändningen) kan förväntas kunna deponeras i dagbrotten (om de uppfyller kriterierna för deponering av inert avfall). I samband med deponins avslutande och inom ramen för den avslutningsplan som ska redovisas till tillsynsmyndigheten ska verksamhetsutövaren i planen ange hur området anpassas till den framtida planerade markanvändningen. På verksamhetsområdet för deponin kommer framför allt ytorna att användas för tillfällig lagring inför deponering och mellanlagring av massor. Upplag med massor kommer inte att finnas kvar efter det att deponin har avslutats. För att undersöka/säkerställa så att lagringen av massor/avfall inte har kontaminerat underliggande mark kan kompletterande miljöteknisk markundersökning genomföras innan exploatering, som säkerställer att marken är lämplig.

### *Brand*

Sörmlandskustens räddningstjänst har tagit fram råd som utgör en förenklad dimensionering enligt Boverkets byggregler gällande brand. Det är dock alltid byggaktörens ansvar att försäkra sig om att räddningstjänsten har den förmåga som krävs för den aktuella utformningen av byggnaden. För räddning med bärbara stegar gäller att det är högst 11 meter till fönsters underkant eller balkongräcke vilket motsvarar ett fyravåningshus. (Utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon är inte möjlig i Trosa kommun). Sörmlandskustens räddningstjänst kan påbörja utrymning med bärbar stege inom 10 minuter i Trosa kommun. Räddningstjänsten har krav på uppställningsyta för stege som bland annat handlar om att hinder inte får begränsa uppställningsplatsens fria mått, lättframkomlig terräng samt avstånd om max 50 meter från räddningstjänstens fordon till uppställningsplatsen som ska vara minst 3 meter lång, hårdgjord och placerad 1–1,5 meter från husväggen/balkongkanten.

BBR ställer normalt krav på att bostäder och lokaler ska utföras med tillgång till två utrymningsvägar, till exempel två trapphus. Föreslagen bebyggelse är i 1–6 våningar. Utrymning av byggnader upp till fyra våningar sker enligt ovan via bärbara stegar. I dessa fall kan fönster eller balkong utgöra en andra utrymningsväg. För den bebyggelse som överskrider 4 våningar (eller 11 meter till fönsters eller balkongräckes underkant) kan fönster eller balkong i Trosa kommun inte utgöra en andra utrymningsväg. I de husen behövs därför två trapphus alternativt brandskyddat trapphus (med särskilt brandskydd i klass Tr1 eller Tr2).

#### *Risk för översvämning*

I utförd skyfallsutredning (Structor 231025) har föreslagen markmodell samt byggnader testats i analysverktyget Scalco Live.

Med den föreslagna höjdsättningen finns risk för två översvämningar inom detaljplaneområdet (1 och 2 i nedanstående bild). Dessa översvämningar omhändertas med dike i sydvästra delen av detaljplaneområdet och med föreslagen damm i norra delen. Översvämningssituationerna studeras vidare i granskningsskedet. Ytor som med fördel kan användas som översvämningssytor för skyfall är natur och parkmark och andra tåliga områden där skyfallsvattnet inte riskerar att orsaka skada. Översvämningssvattnet kommer med tiden infiltrera marken och på så vis ledas bort när vatten ansamlas i en lågpunkt med genomsläpplig beläggning. I detaljplanen regleras att "färdigt golv, exklusive garage- och källargolv, ska anläggas minst 0,2 meter ovan angränsande gatas/torgs/gårds lågpunkter".

Översvämningen norr om detaljplaneområdet behöver undersökas närmare för att kunna bedöma påverkan efter exploatering. Till följd av skillnaderna i markhöjder kommer inte översvämningen riskera att skada några byggnader, men kan utgöra ett hinder för framkomligheten. Översvämningen söder om detaljplaneområdet bör i sin tur inte påverkas av den planerade exploateringen då skyfallsvattnet inte avrinner dit vid vare sig befintlig eller planerad situationen. Denna översvämning bör därför hanteras utanför detaljplanen för Kalkbrottsbyn.



*Skyfallsmodell för planområdets föreslagna markhöjder och huskroppar, ur skyfallsutredning.*

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Bebyggelse inom detaljplaneområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Anslutningar planeras i Fänsåkersvägen, Gnestavägen och Kalkbruksvägen. Både avseende vatten och avlopp så medför detaljplanen behov av utbyggnad av kommunala ledningar. Detta samordnas med Trosa VA under detaljplaneprocessen.

#### *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.

Statkraft har befintliga ledningar samt värmeverk nära detaljplaneområdet.

*El, tele och bredband*

Bebyggelse inom detaljplaneområdet ansluts till befintliga nät. För försörjning av el behövs tillkommande elnätsstationer. Detta säkerhetsställs inom detaljplaneområdet i samråd med Vattenfall. På plankartan föreslås tre områden för nätstationer. Befintliga ledningar för el och fiber inom detaljplaneområdet kommer att behöva rivas/flyttas. Detta sker i samråd med berörd ledningsägare.

*Avfall*

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark, i samråd med Trosa kommun och i övrigt enligt kommunens reglemente. Hushållssopor är tänkta att hanteras med kärl i antingen komplementhus bredvid tillkommande hus eller i avfallsrum i huskropp.



## Redovisning av planens genomförande

### Administrativa frågor

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna.

Detaljplanen ska anslutas till kommunens Va-verksamhetsområde. Va-systemet består av vatten, spillvatten och dagvattenanläggningarna. Det sker genom särskilt beslut i Kommunfullmäktige i anslutning till att planen antas. Kommunen ansvarar för att utbyggnad sker under genomförandetiden.

#### Genomförandetid

Detaljplaneområdets storlek, genomförandet av Ostlänken och samplanering med pågående deponiverksamhets successiva avveckling kräver en längre genomförandetid. Genomförandetiden är 10 (tio) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Planen kommer att genomföras i etappvis. Efter samråd fattas beslut om planen också ska antas etappvis och hur den indelningen kommer att utformas.

Genomförandetiden innebär att om planen ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång 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.

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| Planuppdrag | september 2020               |
| Samråd      | 1:a-2:a kvartalet 2024       |
| Granskning  | 3:e kvartalet 2024           |
| Antagande   | 1:a kvartalet 2025 (etapp 1) |
| Laga kraft  | 2025 (etapp 1)               |

#### Ansvarsfördelning

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor, bygglovsansökan och därmed, enligt Plan- och bygglagen förenliga moment, handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun.

Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avloppsnätet samt dagvatten handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet.

Lantmåteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av statliga Lantmäteriet.

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

Exploatören och framtida fastighetsägare inom planområdet ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark.

Trafikverket har väghållningsansvaret för Kalkbruksvägen, väg 838, i norr och Ostlänken i väster/nordväst.

## Anpassningar i Järnvägsplan för Ostlänken

Trafikverket ansvar för genomförandet av Järnvägsplanen för Ostlänken som delvis är i konflikt med delar av detaljplanen.

Förslaget till järnvägsplan är upprättat innan planläggningen startade inom fastigheten. Nyttjanderätter och servitut är anpassade efter dåvarande förhållanden. För att samrådsförslaget och Järnvägsplanen ska fungera tillsammans har inledande dialoger förts mellan fastighetsägaren och Trafikverket.

### Nyttjanderätter

Samrådsförslaget i detaljplanen föreslår att nyttjanderätterna som används under genomförandet av Ostlänken justeras så att pågående verksamhet inom fastigheten och genomförandet av Ostlänken kan bedrivas åtskilda från varandra. Infartsvägen från Kalkbruksvägen flyttas västerut. Betongstationen, som i järnvägsplanen ska använda vatten från kalkbrottet, flyttas till en samlad yta intill Ostlänkens entreprenadområde på kommunens fastighet Fagerhult 2:10 för att vattentillgången inte längre finns och att platsen kolliderar med nuvarande verksamhet i kalkbrottet.

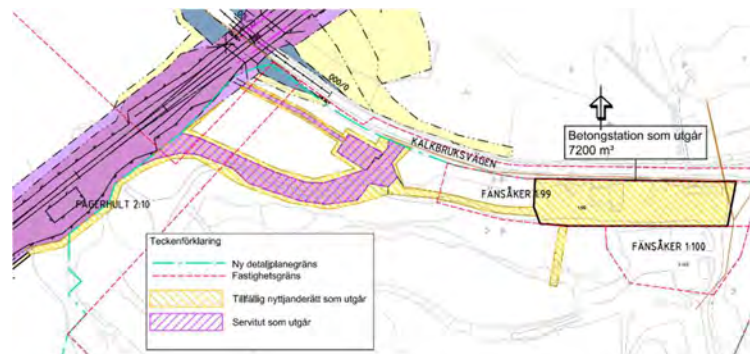
### Servitut

Samrådsförslaget innehåller förslag till justeringar av kommande servitut till förmån för den framtida järnvägsfastigheten.

I stället för att angöringsvägen för den kommande järnvägsfastigheten ansluter direkt till väg 838 föreslår i samrådsförslaget att servitutet tas bort och ersätts genom att plangränserna för detaljplanen och järnvägsplanen samordnas i samma linje. Järnvägsplanens utfart ansluter till allmänplatsmark Natur och vidare till allmänplatsmark Gata i förslaget till detaljplan. Därmed säkerställs funktionen och servitutet kan ersättas. Villkor som behöver uppfyllas i allmänplatsmarksanläggningen är bärighet och tillgänglighet för driftfordon och räddningstjänst. Funktionerna ska vara i drift senast vid trafikstart på järnvägen. Detaljutformningen studeras i kommande detaljprojekteringar.



Ostlänken. Utsnitt ur fastställelsehandling för markanvändningen i järnvägsplanen.



Servitutet föreslås utgå och nyttjanderätterna anpassas till Ostlänkens genomförande och nuvarande verksamhet inom Kalkbrottsområdet.



Illustration av möjlig markanvändning med flyttad betongstation och flyttad infart från väg 838.

Avvattningen av kommande järnvägsfastighet är i Järnvägsplanen tänkt att ske via servitut över kommunens fastighet Trosa Fagerhult 2:10 och fastighetsägarens fastighet Fänsåker 1:25, via öppen lösning till vägavvattningen i väg 838. Planförslaget föreslår att det kommunala verksamhetsområdet för VA utvidgas till att inbegripa planförslaget. Servitutet i järnvägsplanen kommer att ligga på allmänplatsmark Natur med ett index som tillåter dagvattenanläggning i samrådsförslaget.



Två alternativa lösningar för vidare diskussion lyfts i planen.

A) Dagvattnet från den kommande järnvägsfastigheten får en ny anslutning genom planens allmänplatsmark till avvattningen av väg 838 via en ny nyttjanderätt eller

B). Dagvattnet från den kommande järnvägsfastigheten fördröjs och renas inom planens allmänplatsmark och förs sedan, på samma sätt som i planen i övrigt, till kommunens dagvattenssystem.

Funktionerna ska vara i drift senast till trafikstart på järnvägen.

Järnvägsplanen är fastställd av Trafikverket den 15 december 2023. Beslutet är överklagat till Regeringen.

## Avtal

## Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras bland annat parternas tekniska, ekonomiska och tidsmässiga mellanhavanden. Exploatören kommer att bygga ut anläggningarna inom planen enligt Trosa kommuns anvisningar och överlämna dessa efter godkänd slutbesiktning till kommunen. Avtalet kommer även att innehålla villkor för exploatörens successiva återtagande av miljötillståndet för fyllnad av kalkbrotten. Befintligt miljötillstånd för deponiverksamheten ska uppdateras genom beslut av tillsynsmyndigheten innan antagande av detaljplanen.

## Marköverlåtelseavtal

Kommunal mark som i detaljplanen utgör kvartersmark ska överföras till bolagets fastighet. Mark som i planen utgör allmänplatsmark skall överföras till lämplig kommunal fastighet. Avtal gällande fastighetsregleringar av kvarters- och allmän platsmark mellan kommunen och exploatören tas fram samtidigt som exploateringsavtalet.

## Avsiktsförklaring - Trafikverket, kommunen och exploatören

Samordning för genomförande av Ostlänken och detaljplanen gällande tidplaner, utbyggnadsordning, nyttjanderätter mm ska ske mellan Trafikverket, exploatören och kommunen. För att reglera förändringarna i nyttjanderätter och servitut i järnvägsplanen finns ett utkast till Avsiktsförklaring där Trafikverket, fastighetsägaren och Kommunen gemensamt överenskommer om fortsatt arbete för att hitta de mest lämpliga lösningarna. Parternas ambition är att Ostlänken och detaljplanen ska samordnas och genomföras utan negativ inverkan för någon av parterna.

## Medfinansieringsavtal - Trafikverket och kommunen

Anslutning av detaljplanen till allmän väg 838, Kalkbruksvägen, sker via ett medfinansieringsavtal mellan Trafikverket och Trosa Kommun. Det är sannolikt att en vägplan behöver upprättas för anläggande av anslutningen i form av en cirkulation. Cirkulationsplatsen ska även fungera som angöring till Nya resecentrum. Via exploateringsavtalet mellan kommunen och fastighetsägaren återfinansierar kommunen delar av sitt åtagande i avtalet med Trafikverket. Exploatören får således medfinansiera åtgärder kopplade till resecentrum och Kalkbruksvägen (cirkulation och g/c-koppling).

### Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av statliga Lantmäteriet. Exploatören ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar och gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga. Fastighetsbildningen kommer att ske etappvis.

Befintliga ledningsrätter för tele och fjärrvärme i detaljplaneområdets närhet påverkas inte av genomförandet av detaljplanen. Vattenfall AB har en befintlig luftledning som berör detaljplaneområdet. Samtal om ledningens framtida läge har inletts. Arbetsinriktningen är att funktionen ersätts med markförlagda ledningar i allmänplatsmark - gata.

Gemensamhetsanläggningar kommer bildas inom kvartersmarken för parkering, förrådshus, odlingslotter, gångstråk och lekplatser. Till detaljplanens granskning har genomförandet av planen studerats ytterligare och egenskapsgränser för kommande gemensamhetsanläggningar fastställs där det är möjligt.

Odlingslotterna bildar egen fastighet som kommunen ska äga. Gemensamhetsanläggningar ska bildas för drift, underhåll, angöring och parkering till odlingslotterna.

Ledningsrätt till förmån för Va-huvudmannen genom kvartersmark kan bildas inom u-område i plankartan.

### Ettapputbyggnad

Området kommer att byggas ut etappvis. En utbyggnadstakt för förslaget bedöms ligga på ett uppförande av cirka 75-125 bostäder/år. Inflyttning kommer att möjliggöras successivt i färdigställda delar.

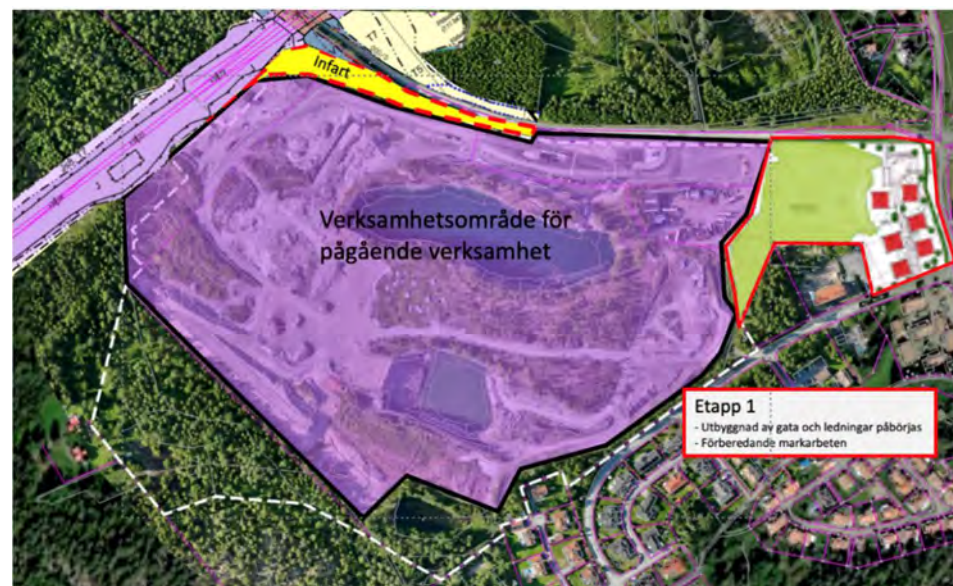
Ettappindelningen är beroende av dels genomförandet av Ostlänken väster om detaljplaneområdet och dels att deponiverksamheten inom gällande 20-åriga miljötillstånd successivt anpassas till bostadsförutsättningarna. Den sista etappen kan genomföras när Ostlänken är färdigställd och deponiverksamheten upphört.

### Frivilligt successivt återtagande av miljötillståndet

Den pågående deponiverksamheten hindrar inflyttning i nya bostäder inom delar av detaljplaneområdet. För att detaljplanen ska bedömas lämplig behöver deponiverksamheten successivt begränsas för att verksamheten inte negativt ska påverka människors hälsa och säkerhet. Verksamhetsutövaren kommer att frivilligt och successivt minska miljötillståndets omfattning för att genomförandet av detaljplanen ska vara lämpligt under genomförandetiden. Verksamhetsutövaren ska ha ansökt om och tillståndsmyndigheten ska ha fattat beslut om ändring av miljötillstånd innan planen antas.

#### *Ettapp 1 - Öst och start Ostlänken*

En första bostadsetapp, ca 50-60 lgh, byggs längst i öster mot Gnestavägen. Trafikverkets entreprenörer öppnar en ny infart till kommande entreprenadområde för Ostlänken mitt på Kalkbruksvägen. Deponiverksamheten pågår.

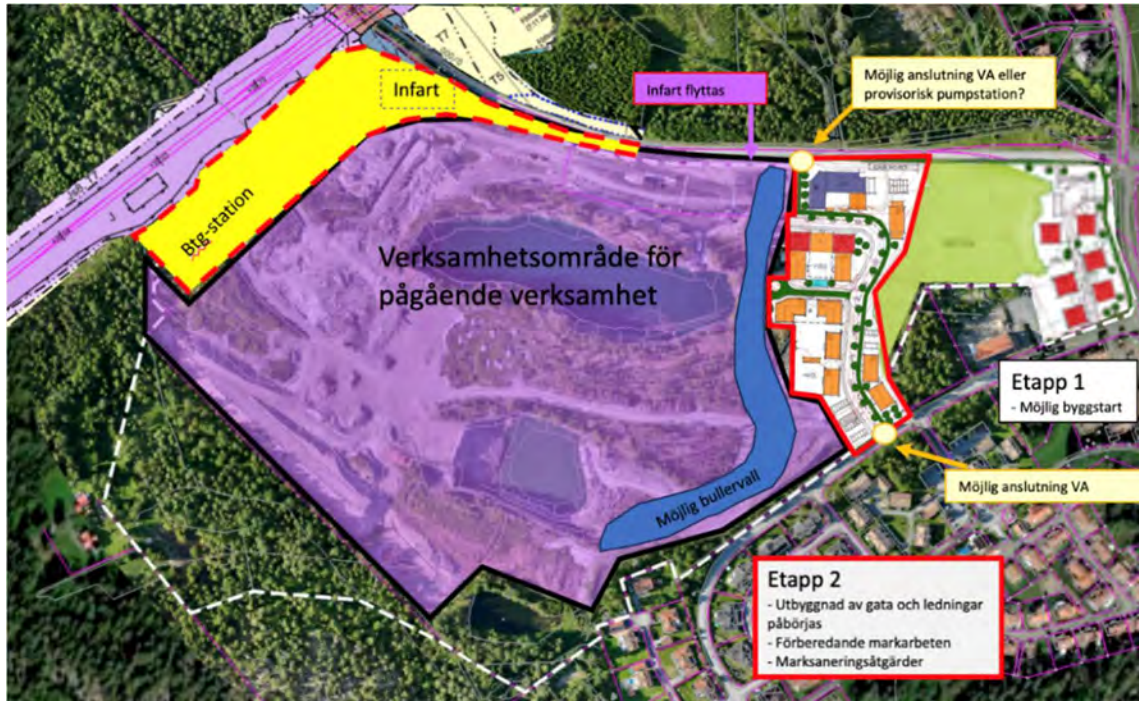


*Scenario för ettapp 1*



### *Ettapp 2 - Fänsåkersvägen*

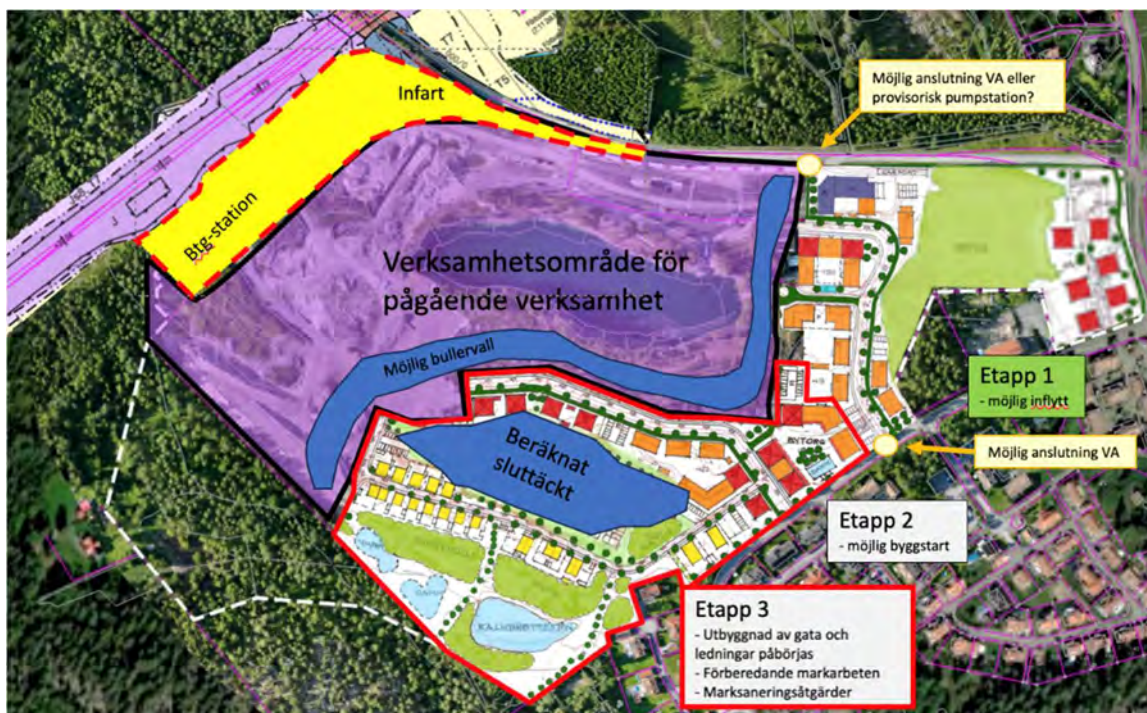
Bostadsetapp 2 ansluts till Fänsåkersvägen via ny gata och VA-anslutning till detaljplaneområdet. Va kan möjligen även anslutas till kommunala ledningar norr om Kalkbruksvägen. Ostlänken etablerar betongstation i väst och deponiverksamheten har minskats enligt uppdaterat miljötillstånd när inflyttning sker. Bland åtgärderna finns flyttad bullervall, stängsling mot verksamhetsområdet och minskad damning.



*Scenario för ettapp 2*

### *Ettapp 3 – Torget*

Det södra kalkbrottet är sluttäckt, slutbesiktigat och godkänt. Deponiverksamheten minskas enligt nytt miljötillstånd. Bostadsetapp 3 byggs med gator och Va-system. Ostlänken byggs för fullt.

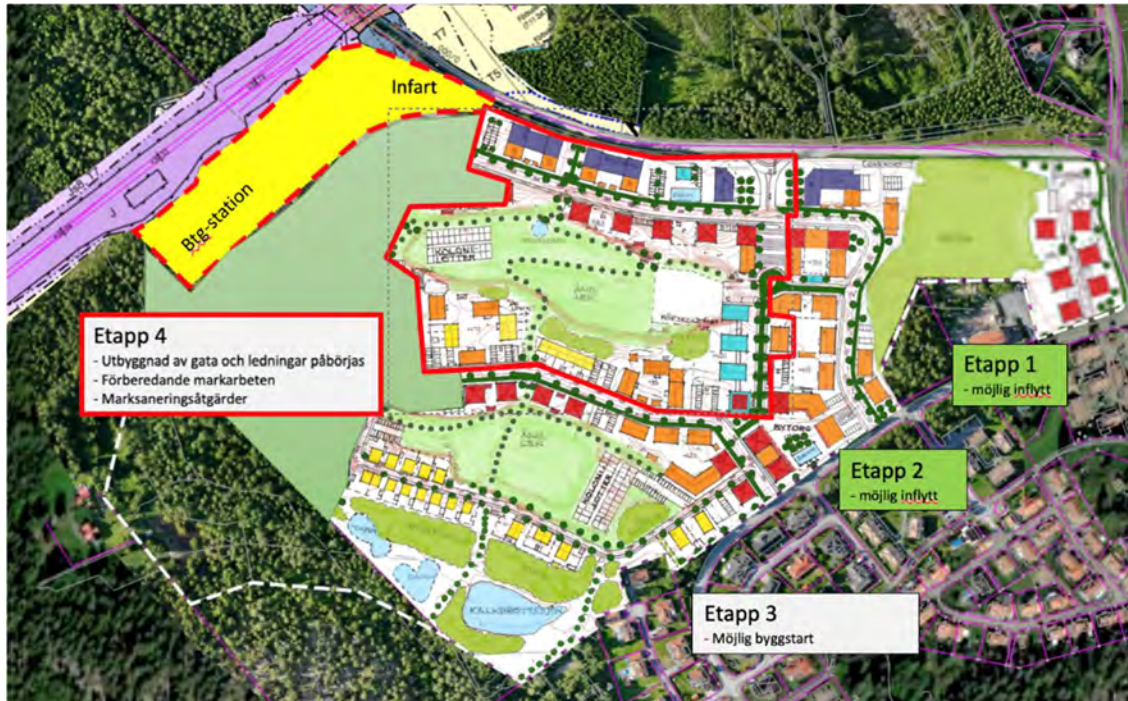


*Illustration av scenario för ettapp 3*



#### *Ettapp 4 - Vid brottet*

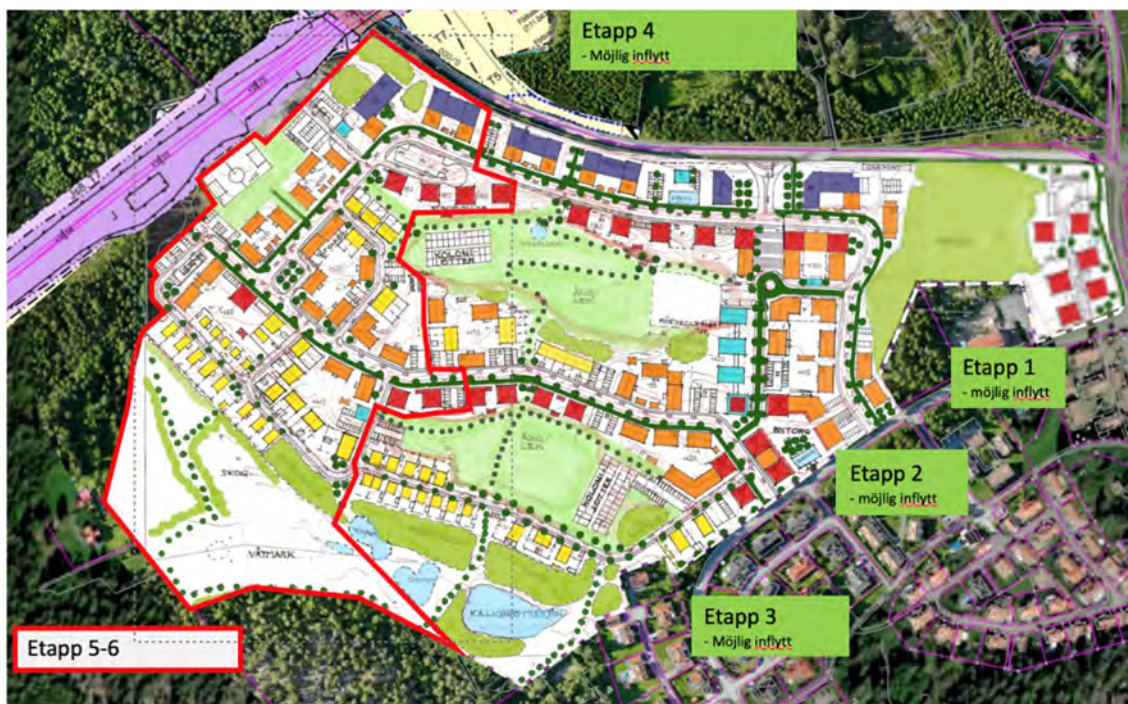
Det stora kalkbrottet är sluttäckt och området är iordningställt för kommande bostadsbyggnation i ettapp 5-6. Den sista delen av miljötillståndet är upphävt eller har löpt ut. Ettapp 4 byggs och Kalkbrottsbyn ansluts till Kalkbruksvägen. Trafikverkets infart flyttas något mot öster eftersom bron över Kalkbruksvägen är färdig och anslutningar kan ske med ett mer effektivt markutnyttjande.



Scenario för ettapp 4

#### *Ettapp 5-6 - Färdigställandet*

Ostlänken är tagen i drift. De sista etapperna i Kalkbrottsbyn byggs. Angöring till järnvägsfastigheten sker via kommunal allmänplatsmark. Avvattningen från järnvägen sker via ny överenskommelse.



Scenario för ettapp 5-6

## Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Kostnad för bygglov mm debiteras enligt taxa.

Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder inom detaljplaneområdet bekostas av exploatören.

Va-huvudmannen ansvarar för den allmänna vatten- spill- och dagvattenanläggningen till och inom planområdet. Ansvaret för utbyggnation och finansiering regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören bygger ut allmänplatsmarken inom planen. När utbyggnad sker genom exploatören skall kommunens tekniska handbok användas. Utbyggnationen sker i etapper som successivt, efter slutbesiktning, överlämnas till kommunen.

Exploatören bekostar flytt av ledningar och andra anläggningar inom detaljplaneområdet.

Exploatören kompletterar norra sidan av Fänsåkersvägen med gångbana mellan Gnestavägen.

Kommunen ansvarar för anslutning av detaljplaneområdet till det allmänna Va-systemet i Vagnhärad. En utbyggnadsplan ska utarbetas till detaljplanens granskningsskede. VA-kollektivet finansierar utredningar och utbyggnad av systemet fram till detaljplanen. Ny överföringsledning till kommunens spillvattenverk i Trosa planeras att vara i drift under 2027.

Detaljer enligt ovan och övriga kostnader för anläggningar inom allmän plats regleras i det exploateringsavtal som tecknas mellan Trosa kommun och exploatören.

Kommunen får kostnader för drift och underhåll av allmänplats inom planen.

## Tekniska frågor

### Nuvarande marknivåer och masshantering

Den nuvarande verksamheten omgärdas av höga skyddsvallar och kännetecknas av masshanteringen. Det medför att marknivåerna inom området kommer att förändras ett flertal tillfällen innan detaljplanen byggs ut. Nuvarande primärkarta i planförslaget är en beskrivning av nuvarande förhållanden. Planförslaget medför omfattande masshantering, inom nuvarande verksamhetstillstånd, där bl a delarna i sydväst har en för dagvatten optimerad höjdsättning vid plangenomförande. Skillnaden är på vissa ställen i planen upp till 7 meter i förhållande till nivån i primärkartan. Kommande detaljprojekteringar visar i detalj hur nuvarande vallar och överskottsmassor ska hanteras i nuvarande verksamhet och i kommande plangenomförande.

### Geotekniska områden och grundläggning

Dagbrotten kommer successivt fyllas med upp till 50 meter inerta deponimassor till nivåer i läge med närliggande mark. Den östra delen av det mindre dagbrottet kommer att fyllas med fasta massor ovan berg. De översta 2 meter av återfyllningen kommer bestå av packningsbara massor av huvudsakligen morän.

Området har delats in i fem geotekniska områden, med hänsyn till naturlig jord och fyllningsförhållanden fram tills byggnation. Områdena finns redovisade i Projekterings PM Geoteknik (2024-02-12). I dokumentet finns också en mer grundlig beskrivning kring rekommendationer för specifika områden såsom lera, fyllning, friktionsjord, ytnära berg samt för dagbrotten.

Sammanfattningsvis är det en komplex situation med olika geotekniska förhållanden där stora delar av planområdet är påverkat av tidigare och pågående verksamhet. Området innehåller delar som är stabila, områden där sättningar sannolikt redan är genomförda pga tidigare masshantering vid kalkbrotten, områden med blandade jordlager ovan de naturliga jordlagren och områden med lösare lerlager. Det behövs olika anläggningstekniker för att säkerställa grundläggning av både hus och infrastruktur.

I samband med kommande granskningshandling och planens genomförande kommer det krävas kompletteringar av de geotekniska utredningarna och däribland fältundersökningar för att säkerställa lämplig grundläggning av tillkommande bebyggelse och säkerställande av allmänna ytor. Den geotekniska utredningen föreslår bl. a. kommande kompletteringar i form av förtätning av geoteknisk undersökning, installation av



kompletterande grundvattenrör, undersökning av jordens hållfasthets- och deformationsparametrar, stabilitet- och sättningsberäkningar samt inmätning av berg. Efter detaljplanens samråd bestäms fortsatt utredningsplan.

### Grundvatten

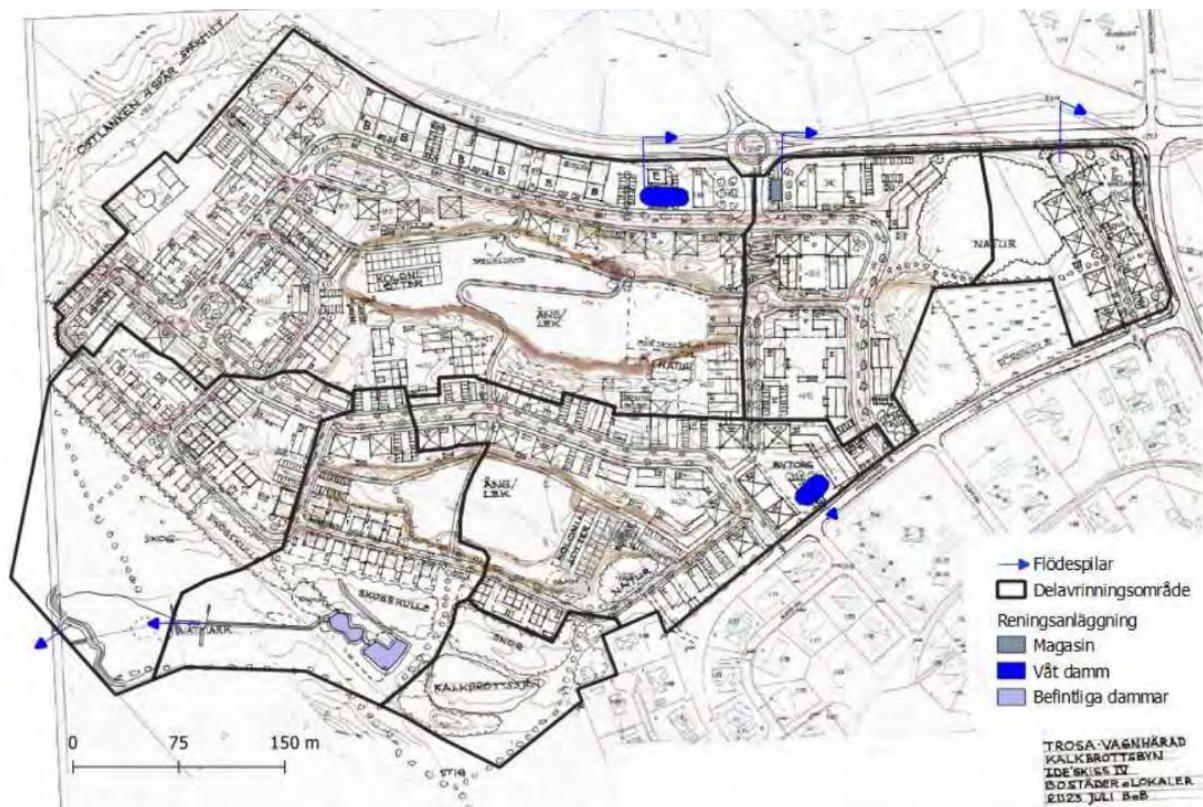
Djupet till grundvattnet från befintlig mark bedöms vara relativt litet, då djup på generellt 0,3-2 m har uppmätts. Områden som ska sänkas måste kontrolleras mot grundvattnets nivå. Beroende på djup mot grundvatten kan vattentäta konstruktioner erfordras. Om ledningar skär genom bergsklackar och riskerar bryta grundvattendelare skall strömningsavskiljande lager användas.

### Dagvatten

Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Dagvattenutredningen följer Trosa kommuns dagvattenpolicy och ska ligga till grund för dagvattenhanteringen vid utbyggnad av detaljplaneområdet. Allmän dagvattenlösning ska byggas ut inom det kommunala Va-verksamhetsområdet. Dagvattenutredningen föreslår att vatten från kvartersmark renas och fördröjs med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) för att sedan ansluta mot en kommunal dagvattenhantering i allmänplats.

För dagvatten från allmän platsmark föreslås rening och fördröjning att utföras med anläggningar i gaturummet som exv regnbäddar, trädplantering, skelettjordar m fl lösningar samt dammar eller magasin. Anläggningarna i gatumarken utvecklas under kommande projekteringar.

Därefter föreslås områdets dagvatten att anslutas till befintliga eller nya diken eller ledningar utanför planområdet.



Översiktsskiss över reningsanläggningar, ur genomförd dagvattenutredning.

Utredningen visar att flöden efter utbyggnation är lika eller minskar till samtliga nedströms liggande recipienter. De dikningsföretag som finns inom utredningsområdet påverkas inte av exploateringen då vare sig flödet ökar eller reningseffekten försämras. Utbyggda anläggningar inom planområdet ger lägre recipientpåverkan än nuvarande markanvändning. Fortsatt projektering inför genomförandet kommer att ske utifrån hur planen slutligt kommer att genomföras.



Kommunen ansvarar för anslutning av detaljplaneområdet till det allmänna Va-systemet i Vagnhärad. Va-huvudmannen arbetar med en utredning om hur det ska lösas. Utredningen förväntas presenteras till detaljplanens granskningsskede.

## **Medverkande tjänstemän**

### **Från samhällsbyggnadskontoret**

Linda Axelsson, Planchef, Trosa kommun

### **Medverkande konsulter**

Projektledning och samordning:

Rasmus Regnstrand, Kanvas

Planbeskrivning och plankarta:

Hanna Hällström och Clara Ahlénus, Urban Minds

Strukturplan och gestaltning:

Erik Barkman, Barkman O Barkman

Genomförandefrågor:

Henrik Haglund, Skeddalen Facilitering



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA: Gata
- GATA<sub>1</sub>: Lokalgata
- GATA<sub>2</sub>: Gångfartsområde
- GCVÄG: Gång- och cykelväg
- NATUR: Naturområde
- NATUR<sub>1</sub>: Naturområde, dagvattenanläggning får finnas
- NATUR<sub>2</sub>: Naturområde, anslutning till Ostlänken får finnas
- NATUR<sub>3</sub>: Naturområde, dagvattenanläggning och stiganläggning får finnas
- NATUR<sub>4</sub>: Naturområde med anläggningar för lek, motion och friluftsliv
- PARK: Park
- TORG: Torg

Kvartersmark

- B: Bostäder
- B<sub>1</sub>: Endast friliggande småhus
- B<sub>2</sub>: Endast flerbostadshus
- B<sub>3</sub>: Endast radhus, parhus, kedjehus eller friliggande flerbostadshus
- B<sub>4</sub>: Endast småhus (villor, radhus, parhus eller kedjehus)
- C<sub>1</sub>: Centrumändamål får finnas i bottenvåning mot angränsande GATA eller TORG
- C<sub>2</sub>: Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot TORG
- E: Tekniska anläggningar
- K: Kontor
- L: Odlinglotter
- P<sub>1</sub>: Parkeringsgarage i suterräng i maximalt 2 plan
- P<sub>2</sub>: Parkeringsanläggning i maximalt 2 plan
- S: Förskola
- Z<sub>1</sub>: Verksamheter utan omgivningspåverkan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

+0.0: Markens höjd över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub>: Högsta nockhöjd är 9 meter
  - h<sub>2</sub>: Högsta nockhöjd är 11 meter
  - h<sub>3</sub>: Högsta nockhöjd är 12 meter
  - h<sub>4</sub>: Högsta nockhöjd är 13 meter
  - h<sub>5</sub>: Högsta nockhöjd är 14 meter
  - h<sub>6</sub>: Högsta nockhöjd är 15 meter
  - h<sub>7</sub>: Högsta nockhöjd är 17 meter
  - h<sub>8</sub>: Högsta nockhöjd är 18 meter
  - h<sub>9</sub>: Högsta nockhöjd är 20 meter
- Högsta nockhöjd mäts från intilliggande marks högsta höjd. Utöver detta tilläts suterrängvåning

Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub>: Marken får bebyggas med ett garage under planterbart bjälklag
- n<sub>2</sub>: Marken får inte användas för parkering

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

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

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g<sub>1</sub>: Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgemensam komplementbyggnad

Placering

- p<sub>1</sub>: Byggnad ska placeras i gräns mot GATA, GATA1, GATA2 eller på ett avstånd om maximalt 6 meter från gatan
- p<sub>2</sub>: Byggnad ska placeras i gräns mot GATA, GATA1, GATA2 eller på ett avstånd om maximalt 2 meter från gatan

Skydd mot störningar

Dagvattenlösning ska utföras med ledning av genomförda dagvattenutredningar och enligt Tekniska enhetens anvisningar.

Dagvattenhantering säkerställs såväl affärsmässigt som ekonomiskt i det exploateringsavtal som kopplas till detaljplanen.

Bebyggelse ska anläggas så att en kontinuerlig avrinning från byggnaderna säkerställs

Stängsel, utfart och annan utgång

o<sub>1</sub>: Utfartsförbud

Utformning

f<sub>1</sub>: Översta våningen ska utföras indragen minst 3.0 meter från fasadiv. Gäller på det översta planet vid flera våningar är två.

Byggnadskroppar ska vara maximalt 20 meter långa alternativt åtskiljas i kulör eller material var 20:onde meter.

Garage och in-/utfarter till garage får utgöra maximalt 15% av sockelvåningens fasad.

Balkonger/burspråk får maximal kraga ut 1,4 meter över gräns mot allmän plats och ska ha en fri höjd om minst 3,5 över gång- och cykelbanor inom allmän plats och minst 4,6 meter ovan körbanor inom allmän plats.

Om inte byggnad placeras i gräns mot allmän platsmark för gata ska staket eller häck anläggas i gräns mot gata. Öppningar för staket eller häck får vara upp till 3,5 meter breda och ska förses med grindstolpar eller grindar.

Gårdshus/komplementbyggnad ska vara högst en våning och ha en nockhöjd om maximalt 4 meter.

Utförande

Färdigt golv, exklusive garage- och källargolv, ska anläggas minst 0,2 meter ovan angränsande gatas/ torgs/ gårds lägpunkt.

Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub>: Komplementbyggnader får uppföras på maximalt 10% av användningsområdet
- e<sub>2</sub>: Komplementbyggnader får uppföras på maximalt 15% av användningsområdet
- e<sub>3</sub>: Största byggnadsarea är 25% av arean inom användningsområdet
- e<sub>4</sub>: Största byggnadsarea är 60% av arean inom användningsområdet
- e<sub>5</sub>: Största byggnadsarea är 35% av arean inom användningsområdet
- e<sub>6</sub>: Största byggnadsarea är 40% av arean inom användningsområdet
- e<sub>7</sub>: Största byggnadsarea är 45% av arean inom användningsområdet
- e<sub>8</sub>: Största byggnadsarea är 50% av arean inom användningsområdet
- e<sub>9</sub>: Största byggnadsarea är 55% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 270 kvm
- e<sub>10</sub>: Största byggnadsarea är 50% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 550 kvm
- e<sub>11</sub>: Största byggnadsarea är 70% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 200 kvm
- e<sub>12</sub>: Största byggnadsarea är 60% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 360 kvm
- e<sub>13</sub>: Största byggnadsarea är 40% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 220 kvm
- e<sub>14</sub>: Största byggnadsarea är 30% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 330 kvm
- e<sub>15</sub>: Största byggnadsarea är 35% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 280 kvm
- e<sub>16</sub>: Största byggnadsarea är 60% av arean inom användningsområdet, av detta får maximalt 1250 kvm av bottenvåning vara verksamheter
- e<sub>17</sub>: Största byggnadsarea är 45% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 250 kvm

Procentandelen för e3-e17 innefattar byggnadsarea för både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

Villkor för lov

a<sub>1</sub>: Bygglov får inte ges för bostäder förrän erforderliga bullerdämpande material i bostadshus eller andra bullerdämpande åtgärder tillskapats.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Takvinkel

Takvinkel ska vara 10-27 grader förutom för stadsvillor (punkthus) som ska ha en takvinkel mellan 10-14 grader

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år.

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för  
Fänsåker 1:25 m. fl. i Vagnhärad

Trosa kommun  
Upprättad i februari 2024 genom  
Urban Minds AB



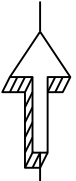
Mats Gustafsson  
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson  
Planchef

| BESLUTSDATUM                     | INSTANS |
|----------------------------------|---------|
| Planuppdrag<br>2020-09-22        | SBN     |
| Samråd                           | SBN     |
| Granskning                       | SBN     |
| Godkännande                      | SBN     |
| Antagande                        | KF      |
| Laga kraft                       |         |
| Plannr./diariennr.<br>SBN2020/35 |         |

Utdrag ur primärkartan, Trosa kommun  
Fänsåker 1:25 mfl  
Kartan är ej fälkontrollerad,  
fastighetsgränser är ej juridiskt bindande

Sweco Sverige AB  
2023-08-17  
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00  
Höjdsystem RH2000



0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300m  
Skala 1:1500 (A1)





0 50 100



**Detaljplan för Fänsåker 1:25 m fl,  
Kalkbruksområdet, Trosa kommun**

Samrådsredogörelse

2024-05-21

**Detaljplan för Fänsåker 1:25 m fl, Kalkbruksområdet, Trosa kommun, dnr 2020/35**

## Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-03-19 § 21 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Fänsåker 1:25 m fl, Kalkbruksområdet, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2024-04-08. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2024-04-15 t o m 2024-05-06.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

| Nr | Datum      | Remissinstans/fastighetsägare     | Synpunkter    |
|----|------------|-----------------------------------|---------------|
| 1  | 2024-04-12 | Skanova (Telia Company) AB        | Ingen erinran |
| 2  | 2024-04-29 | Fastighetsägare                   | Synpunkter    |
| 3  | 2024-04-30 | Lantmäteriet                      | Synpunkter    |
| 4  | 2024-04-30 | Region Sörmland                   | Ingen erinran |
| 5  | 2024-04-30 | Sörmlandskustens Räddningstjänst  | Synpunkter    |
| 6  | 2024-05-02 | Nyköpings kommun                  | Ingen erinran |
| 7  | 2024-05-02 | Vattenfall Eldistribution AB      | Synpunkter    |
| 8  | 2024-05-03 | Polismyndigheten Region Öst       | Synpunkter    |
| 9  | 2024-05-05 | Naturskyddsföreningen Trosabygden | Synpunkter    |
| 10 | 2024-05-17 | Trafikverket                      | Synpunkter    |
| 11 | 2024-05-20 | Länsstyrelsen Södermanlands län   | Synpunkter    |



# Synpunkter

## 2. Fastighetsägare

Jag bor på X fastighet X.

Enligt den nya detalj plan för kalkbruks området kommer jag att få en trafikerad korsning/infart till den nya bebyggelsen, mitt emot min baksida. Detta vill jag inte ha!

Denna väg är redan i dag mycket trafik på eftersom många nya hus tillkommit längre bort och nybygget kommer inte att göra saken bättre ....

Det ser också ut att uppföras höga flerfamiljs hus i nära anslutning till infarten , dessa hus kommer att ha full insyn mot min tomt och altan på baksidan . Fuktansvärt tråkigt, inget plank eller högväxande häck kommer att kunna skymma detta!

Fenomenet finns redan i centrum Vagnhärad på Centrum vägen , inte något som jag tycker bör upprepas .....

Det är utmärkt ett litet bytorg också, i fantasin en pittoresk samlingsplats med mysiga kaféer och butiker . Jätte trevligt om så hände.

I verkligheten kommer nog inte detta att uppfyllas, en pizzeria och kiosk kanske och ett tillhåll för stök och allmänt häng... (centrum Vagnhärad 2)

I den första detaljplan som visades hade låga villor med baksida mot mig, något som skulle uppskattas .

Jag är för övrigt inte emot bebyggelse på Kalkbrottet och tror att utfyllnaden av brotten och naturområdet av detta, kommer att bli riktigt trevligt.

### **Bemötande:**

Vid framtagandet av detaljplanen har det varit viktigt att skapa en naturlig länk genom planområdet för att förbinda det framtida resecentrum med centrala Vagnhärad. Inför granskningen ses möjligheten över att minska påverkan för intilliggande fastighet. Det kan t ex vara anpassningar på svarandens fastighet t ex genom att exploatören åläggs att bekosta och uppföra staket eller plantering utifrån dialog med fastighetsägaren.

Detaljplanen syftar till att skapa ett varierat område med olika typer av boendeformer. Inför granskningen ses möjligheten över att anpassa de två närmaste byggnaderna och deras höjd vid infarten till planområdet för att minska påverkan för intillboende.

Kalkbruksområdet är ett av kommunens större planområden och perifert beläget i förhållande till Vagnhärad torg. Ambitionen är inte att skapa ett nytt centrum men med tanke på att antalet tillkommande bostäder är förhållandevis högt samtidigt som Fänsåker är utbyggt har kommunen sett en fördel i att möjliggöra för verksamheter av olika slag. Kommunen har sedan lång tid haft som strategi att möjliggöra för mindre etableringar i annars renodlade bostadsområden. Det skapar en variation, ger förutsättningar för företagare att etablera sig samt ökar servicenivån för nya och befintliga boende. Detaljplanen ger möjligheten men det är först vid genomförandet som slutlig utformning och innehåll i husen bestäms. Bestämmelsen C – Centrum används då den öppnar för en större flexibilitet vid genomförandet av detaljplanen.

## 3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-04-12) har följande noterats:

### **KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK**

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen SBC betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6

kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

### **LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I OCH KONSEKVENSER AV EXPLOATERINGSAVTAL**

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](https://www.lantmateriet.se/om-lantmateriet/plan-och-byggnadsplanering/planbeskrivning)

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

### **INRÄTTANDE AV GA FÖR KVARTERSGEMENSAM KOMPLEMENTBYGGNAD**

Lantmäteriet noterar att kommunen lagt ut följande område som markreservat för GA:

Lantmäteriet vill uppmärksamma om att de fastigheter som eventuellt ska ingå i anläggningen även behöver kunna ta sig till anläggningen. Denna fråga bör uppmärksammas och redovisas i planbeskrivningen. Vidare ställer sig Lantmäteriet något frågande till möjlighet att inrätta en gemensamhetsanläggning för detta ändamål utan stöd av överenskommelse.

### **ODLINGSLOTTER I PLANOMRÅDET**

Lantmäteriet noterar två områden utlagda som odlingslotter i planområdet. I planbeskrivningen framgår det att de ska bilda egna fastigheter som kommunen kommer äga. Angående den södra odlingslotten i planområdet önskar Lantmäteriet en redogörelse över hur man ska säkerställa fastighetens rätt till utfart till kommunal gata då den avskärmats av natur eller kvartersmark bostad.

### **OTYDLIG GRÄNSDRAGNING**

Lantmäteriet noterar följande gränsdragning i plankartan:

Vid en plantolkning är det svårt att tyda vilka bestämmelser som avskiljs av gränsen. Gränsen bör förtydligas.

### **Bemötande:**

Kommunen kommer vara huvudman för allmän plats när detaljplanen vunnit lagakraft och marken kommer utan ersättning att överlämnas till Trosa kommun i enlighet med det exploateringsavtal som kommer upprättas. Kvartersmark för allmänt ändamål kommer också att helt eller delvis att lämnas över till Trosa kommun. Samtidigt kan ytor avsedda för exempelvis förskola utvecklas av annan aktör vilket kommer att klargöras i den fortsatta planprocessen. I den mån 3D-bestämmelser kopplat till fastighetsbildningen är nödvändig läggs det till inför granskningen.

Beskrivningen av exploateringsavtalet i planbeskrivningen ses över inför granskningen.

Inför granskningen ses området för kvartersgemensam komplementbyggnad över och förtydligas eller justeras vid behov. Tillfarten till det södra området för odlingslotter förtydligas inför granskningen. Plankartan uppdateras i den östra delen för att undvika otydlighet när det gäller gränsdragningen.

## 5. Sörmlandskustens Räddningstjänst

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

– Brandposter bör anordnas inom området. Avsnitt 2.6 i P114 Distribution av dricksvatten bör följas. Där anges att ett lämpligt avstånd mellan brandposter i områden med släckning från brandposter är 150 meter, vilket medför att man som längst får 75 meter till närmaste brandpost. Erforderliga flöden anges i tabell 3.3 i P114 och dessa bör följas.

– Allmänna vägnätet alternativt räddningsvägar bör anordnas så att räddningstjänstens fordon kan ställas upp inom ett avstånd om maximalt 50 m från samtliga byggnaders angreppsvägar. Eventuella räddningsvägar ska uppfylla de krav som anges i Boverkets byggregler.

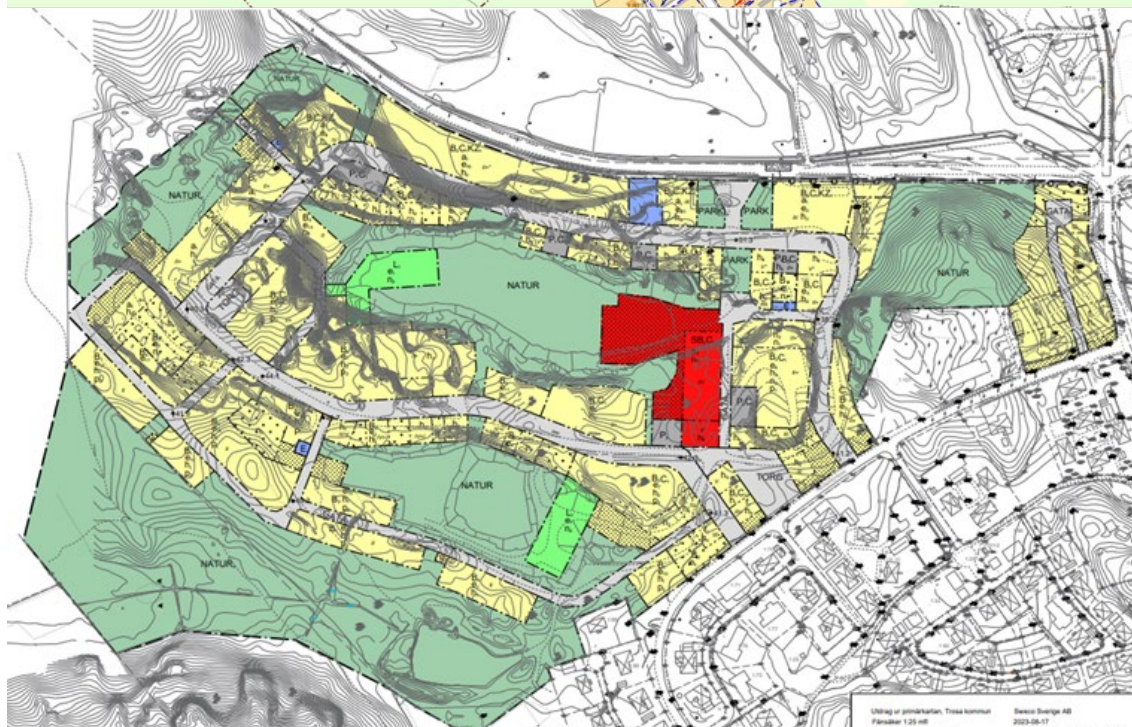
### **Bemötande:**

Informationen vidarebefordras till exploatören inför kommande projektering samt översyn av planhandlingen om detta innebär att förslaget behöver justeras.

## 7. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 0,4 kV luftledning och markkabel, 11 kV markkabel. Strax söder om planområdet (syns ej i kartan nedan) går vår 45 kV regionnätluftledning ÄL279 Djupdal – Vagnhärad.





De delar i planen som berör Vattenfall Eldistribution AB redovisas på s. 32 i planbeskrivningen där det anges:

”El, tele och bredband

Bebyggelse inom detaljplaneområdet ansluts till befintliga nät. För försörjning av el behövs tillkommande elnätstationer. Detta säkerhetsställs inom detaljplaneområdet i samråd med Vattenfall. På plankartan föreslås tre områden för nätstationer.” (dessa områden är markerade med blå ruta i plankartan ovan)

På s. 36 i planbeskrivningen anges:

”Vattenfall AB har en befintlig luftledning som berör detaljplaneområdet. Samtal om ledningens framtida läge har inletts. Arbetsinriktningen är att funktionen ersätts med markförlagda ledningar i allmänplatsmark - gata.”

Vattenfall Eldistribution AB konstaterar att det för 11 kV markkabel i nordöstra hörnet av detaljplanen är inlagt u-område, vilket vi uppskattar. För 0,4 kV luftledning pågår dialog mellan Vattenfall Eldistribution AB och kommunen, och vi har i dagsläget inget ytterligare att tillägga.

### **Bemötande:**

Dialogen med Vattenfall Eldistribution AB kommer fortsätta inom ramen för planarbetet liksom vid det kommande genomförandet.

## 1. Polismyndigheten Polisregion Öst

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ca 700 nya bostäder, rekreationsområden och verksamhetslokaler inom det tidigare Kalkbruksområdet. Utvecklingen ska göras i samklang med nya resecentrum och utvecklingen där samt bidra till att förstärka stråk mellan Vagnhärad och resecentrum.

Planförslaget visar på en plan som innebär en stor förändring i området nordväst om Vagnhärad. Kalkbrottsområdet kommer att omformas; två av tre dagbrott kommer att läggas igen, en helt ny trädgårds stadsdel kommer att omgärda de tidigare dagbrotten och ett resecentrum kommer att etableras norr om området där den planerade ostlänken kommer att dras.

Planförslaget överensstämmer med den gällande översiktsplanen.

Utifrån ett trygghets- och brottsförebyggande perspektiv med utgångspunkt i BoTryggt 2030 (Tryggare Sverige 2020) är detaljplanen omfattande och beskriver väl flera av de aspekter som är viktiga för förutsättningarna som påverkar förutsättningarna för trygghet.

Gestaltningen av bebyggelsen i området regleras noga och kommer att ta hänsyn till vilken historia platsen har, både när det gäller färgsättning och taklutningar. Detaljplanen hänvisar flera gånger till platsen som "Kalkbruksområdet" eller "Kalkbrottsbyn" vilket, om platsen döps till detta, ytterligare skulle knyta an till områdets historik. Vidare redovisar detaljplanen att bebyggelsen i området skall vara av trädgårdskaraktär när det gäller gator och hustyper; större byggnader i närheten av platsbildningar, vissa i fond, och mindre byggnader i södra utkanten. Detaljplanen visar på en gestaltungs-mässig genomtänkt som främjar förutsättningarna för trygghet.

Mix av funktioner visar detaljplanen flera exempel på; stadsdelen är stor nog att inrymma service även om Vagnhärad inte är långt borta. Rekreationsområden och platser att mötas på planläggs vilket skapar rörelse av människor vilket i sin tur är trygghetsskapande. Kommunikationer finns det goda förutsättningar för med Ostlänkens resecentrum, gångstråk och cykelbanor även om detaljplanens område inte kommer att omfattas av busstrafik.

Områdets karaktär kommer sannolikt främja social kontroll och skapa goda förutsättningar för trygghet. Större stadsvillor kommer ha fasader mot de nyetablerade gröna områdena vilket skapar god överblick.

Detaljplanen berör belysning på ett par platser, dels var den inte kommer att finnas och dels där hänsyn måste tas till förekommande djurliv. Belysning och val av armaturer kan ytterligare förstärka tryggheten i ett nyetablerat område beroende på om kontraster mellan det som är upplyst och det som är mörkt förebyggs. Indirekt belysning kan skapa ett mildare ljus som blir behagligare för de boende eller besökaren. Fasadytor kan belysas och i sin tur bli belysningspunkten, växtlighet och träd kan belysas underifrån för att bli själva belysningspunkten (all växtlighet mår dock inte bra av detta). En trygghetsskapande huvudregel är att belysningen inte får bli så svag att det blir svårt att se anletsdrag hos människor som möts i området. Att inte kunna läsa av en mimik eller ett kroppsspråk är otrygghetsskapande.

Polismyndighetens uppfattning är att detaljplanen väl omhändertar de trygghetsskapande aspekterna i detaljplanen och har med ovan nämnda perspektiv ingen ytterligare erinran. Vi är medvetna om att en del av våra perspektiv bättre hör hemma i projekteringskedet.

Polismyndigheten grundar sitt yttrande på genomgång av samtliga samrådshandlingar.

### **Bemötande:**

Yttrandet vidarebefordras till exploatören för kännedom inför det fortsatta planarbetet.

## 9. Naturskyddsföreningen Trosabygden

Detaljplanen ser i stort bra ut, positivt att områdena med höga naturvärden lämnas orörda samt att kompensationsåtgärd gjorts.

I planeringen av nya grönytor bör hänsyn tas redan från början till den biologiska mångfalden. En plan bör göras för hur pollinatörer och andra arter gynnas på bästa sätt. Den bör inkludera artval vid nyplantering och

att hålla vissa grönytor blommande istället för kortklippta. Vid anläggning är val av både jord och utsäde viktigt: En välgödslad matjord gör det exempelvis svårare med skötsel som gynnar pollinatörer, i jämförelse med en mer näringsfattig, sandig jord. Den sistnämnda kan också öka spridningsmöjligheterna för andra arter knutna till värdefulla gräsmarker i området.

Det är positivt att överväganden görs kring belysningen, särskilt vid våtmarkerna.

De rödlistade träden i området 1b, öster om nuvarande förskola, bör om möjligt sparas.

Under avsnittet om teknisk försörjning beträffande el finns bara omnämnt att Vattenfalls ledningar finns i närheten. Vid en omfattande nybyggnation av detta slag bör kommunen verka för stor användning av solenergi och bildande av energigemenskap som ökar självförsörjningen och minskar behovet av utbyggd ledningskapacitet. I detta sammanhang bör mark reserveras för batteriinstallationer.

För att minska biltrafik och uppmuntra cykling bör även mark för cykelgarage reserveras.

### **Bemötande:**

Hänsyn till naturvärden har starkt präglat utformningen av detaljplanen. Ytor har exempelvis avsatts för att skydda särskilt skyddvärda arter samtidigt som en våtmark anlagts för att ersätta dagens födosöksområde för fladdermöss. Detaljplanen kommer att fortsätta utredas och antas etappvis med tanke på pågående verksamhet i två av kalkbrotten men informationen inför återställandet vidarebefordras till exploatören inför slutförandet av Natur-områdena vid de två brotten som fylls igen.

Planen har utformats i den östra delen för att undvika att påverka områden med höga naturvärden. Den del som i naturvärdesinventeringen konstaterats ha högsta naturvärde planläggs som allmänplats Natur med kommunalt huvudmannaskap. Område 1b har en lägre naturvärdesklass även om det finns några rödlistade träd. Det är tyvärr inte möjligt att anpassa planområdet fullt ut för att ta hänsyn till alla de värden som utredningen visat på. Inför granskningen studeras möjligheten att exempelvis ge några träd särskild skyddsbestämmelse men prioritet har varit att säkerställa områden som har de högsta skyddsvärdena.

Det finns inom planområdet inget som begränsar möjligheten för installation av solceller. Eftersom området kommer fortsätta utredas etappvis kan frågan om behov av ytor för batteriinstallationer aktualiseras igen längre fram och vid behov kan ytor avsättas för detta. Detaljplanen påverkar inte möjligheten för energigemenskaper negativt det är snarare annan lagstiftning som kan vara en utmaning i sammanhanget.

Inom planområdet finns ytor avsatta för komplementbyggnader. Hur dessa utnyttjas avgörs i kommande projektering och genomförande. Cykelgarage är en av flera möjligheter.

### 10. Trafikverket

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ca 700 bostäder inom det tidigare kalkbruksområdet. Planförslaget medger även verksamhetslokaler, förskola och rekreationsområden. Den nya stadsdelen får en funktion att länka ihop nya Vagnhärad resecentrum med Vagnhärad's centrala delar. Av samrådsunderlaget framgår att samrådet sker för hela planområdet, men att den fortsatta processen med granskning och antagande kommer att delas upp i etapper med hänsyn till pågående verksamheter inom området.

Planområdet gränsar i väster till linjen för den nya stambanan Ostlänken. I norr angränsar området till väg 838 (Kalkbruksvägen), som ingår i Trafikverkets väghållarskap. Trafikverket ser positivt på att kommunen tar ett helhetsgrepp kring området innan det delas in i flera mindre detaljplaner. Trafikverket har tagit del av planförslaget och vill inför den fortsatta hanteringen av efterföljande planer lyfta nedanstående.



## Ostlänken

### Riksintresse

Ostlänken utgör kommunikationsanläggning av riksintresse, vilket framgår av planförslaget

### Projekt Ostlänken

Projekt Ostlänken har tagit del av planförslaget och vill framföra följande.

- Beskrivningarna i planförslaget stämmer bra avseende yta för betongstation, dagvattenhantering och väg för driftskedet. Däremot ser projektet svårigheter med nyttjanderätten för byggväg till betongstationen. Att lägga vägen utmed Kalkbruksvägen kommer förmodligen inte att fungera sett till den byggtrafik som ska köra in respektive ut. I den delen behöver projektet diskutera vidare med exploatören för att komma fram till en vettig och framförallt trafiksäker lösning som inte inkräktar på den delen av Kalkbruksvägen som ska byggas om (bron).
- Projektet noterar att förslaget att ändra placering av betongstationen, med en ny yta för tillfälligt markanspråk, innebär att en del av ett område som har naturvärdesklassats tas i anspråk. Större delen av området (NH-10134, påtagligt naturvärde, d.v.s. lägsta kategori av naturvärdesklassade områden) kommer permanent att tas i anspråk för järnvägen och påverkan på området är därmed redan stor. Berört tillfälligt markanspråk ingår i kommunens planområde och anges där som naturmark. Befintliga naturvärden är knutna till kalbrottsverksamheten, d.v.s. ruderat mark, med förekomst av naturvårdsarter av bland annat insekter.
- Som information: I MKB:n för Ostlänken har det skrivits följande "skyddsåtgärder som kan bli aktuella under byggskedet": Fänsåkers kalkbrott km 21+000 (naturvärdesobjekt NH4-10134) ska återställas efter byggtiden genom att kalkgruset återförs till platsen. Begränsad, varierad och upprepade störning av markskiktet är positiv för naturvärdena på denna plats.

Trafikverkets projekt Ostlänken och Trosa kommun har ett gott samarbete kring järnvägsprojektet. Trafikverket utgår ifrån att samarbetet fortsätter även framöver och att riksintresset järnväg på så sätt tillgodoses i den aktuella detaljplanen. Avtal angående förändringar av servitut och tillfällig nyttjanderätt tecknas mellan kommunen och projekt Ostlänken. Trafikverket anser att avtalen ska tecknas innan detaljplanen antas.

## Väg 838, Kalkbruksvägen

### Vägens funktion

I planförslaget beskrivs att Kalkbruksvägen på lång sikt bör göras mer stadsmässig, med bl.a. cirkulationer, trädplantering och separata cykelstråk. Kommunen har även i samband med ÅVS Resväg västra Trosa spelat in behov av utveckling av Kalkbruksvägen, kopplat till de stora förändringar som kommer att ske i norra Vagnhärad och som kommer medföra en stor påverkan på trafikvolym och resandemönster i området. Trafikverket vill framhålla att de vägar som ingår i Trafikverkets väghållaransvar ska utformas enligt VGU (Vägar och gators utformning) och vi ser det som viktigt att upprätthålla trafiksäkerhet och tillgängligheten för alla trafik- och transportslag. Trafikverket vill i sammanhanget väcka tanken angående kommunalt övertagande av väghållarskapet för väg 838, från planområdet fram till väg 218. Kommunen får på så sätt full rådgivning över vägens utformning, liksom kring utformningen av ytor i anslutning till vägområdet.

Trafikverket välkomnar en dialog med kommunen för att ta frågan om utvecklingen av väg 838 vidare. Framtagen trafikutredning kommer att utgöra ett underlag i kommande diskussioner kring vägens framtida funktion. Här kan det eventuellt bli aktuellt med en avsiktsförklaring kring bl.a. kommande ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och Trafikverket.

### Cirkulationsplats

Detaljplanen medger byggnation av en cirkulationsplats i områdets anslutning till väg 838. Cirkulationen kommer även utgöra förbindelse till det nya resecentret. Den statliga vägen omfattas inte av detaljplanen. Eftersom väg 838 är förhållandevis smal kommer ny mark att behövas tas i anspråk för utökat vägområde, för att rymma cirkulationen, och därmed behöver en vägplan tas fram. Som framgår av detaljplanens genomförandebeskrivning ska därför ett medfinansieringsavtal upprättas mellan kommunen och Trafikverket, där fördelning av ansvar

och kostnader regleras. Avtalet ska tecknas innan berörd detaljplan antas. Samtliga kostnader kopplade till planering och genomförande av cirkulationsplatsen ska tas av annan part är Trafikverket.

#### *Avstånd till väg 838*

Trafikverket anser generellt att nya byggnader ska beakta den tillståndspliktiga zonen utmed allmän statlig väg. Det innebär att byggrätten ska hållas minst 12 meter till vägområdets yttre gräns. Med hänsyn till den trafikökning som utbyggnaden inom det aktuella området medför, liksom den trafik som Vagnhärads nya resecentrum beräknas generera, anser Trafikverket att avståndet till väg 838 ska tillgodoses och att plankartan ska kompletteras med bestämmelser som säkerställer detta.

#### *Gång- och cykelväg*

I planområdets nordöstra gräns medger planen en gång- och cykelväg utmed väg 838. Trafikverket bedömer att gång- och cykelvägen ligger utanför vägområdet och utgår därför från att den blir en kommunal anläggning.

#### *Busshållplats*

Om det är aktuellt att placera en busshållplats utmed väg 838, i direkt anslutning till planområdet, kan detaljplanen med fördel fördes med en bestämmelse som möjliggör en sådan utbyggnad. En vägplan behöver dock ändå tas fram, men vägplaneprocessen kan med stor sannolikhet förenklas.

#### *Passage väg 838*

Kommande detaljplaner bör redovisa hur oskyddade trafikanter kan ta sig till och från det nya resecentret. Planförslaget bör belysa hur passage tvärs väg 838 kan ske på ett säkert sätt.

### **Trafikbuller, vibrationer och stomljud**

Av planbeskrivningen, med tillhörande översiktlig utredning för trafikbuller, vibrationer och stomljud, framgår att de delar av planområdet som ligger närmast väg 838 och Ostlänkens sträckning är utsatta för bullernivåer över 60 dBA ekvivalent nivå. Här framgår också att med skyddsåtgärder i form av genomgående planlösningar och avskärmning mot bullerkällan kan gällande bullerriktvärden enligt förordningen SFS 2015:216 innehållas. Plankartan har försetts med en bestämmelse om Villkor för lov, som anger att *a<sub>1</sub> - Bygglov får inte ges för bostäder förrän erforderliga bullerdämpande material i bostadshus eller andra bullerdämpande åtgärder tillskapats.*

Trafikverket förutsätter att kommande bullerutredningar (inkl. vibrationer och stomljud) mer ingående visar att gällande riktlinjer kan klaras, samt redogör för de eventuella nödvändiga skyddsåtgärder som behövs för att skapa en god ljudmiljö i området. Trafikverket anser att detta ska vara utrett och klarlagt till granskningen av respektive detaljplan och inte lämnas till bygglovsskedet, som bullerutredningen anger. Eftersom delar av planområdet utsätts för ljudnivåer som överstiger gällande bullerriktvärden bör planbeskrivningen redovisa framräknade ljudnivåer vid respektive fasad och våningsplan, då det är planbeskrivningen som utgör underlag vid ett eventuellt föreläggande. Trafikverket anser också att genomförandet av erforderliga skyddsåtgärder ska regleras med bestämmelser i plankartan, så att det tydliggörs och säkerställs vilka åtgärder som krävs för att uppfylla bestämmelsen *a<sub>1</sub> - Villkor för lov*. Kommande utredningar ska beakta skyltad hastighet på väg 838, så som gjorts i nuvarande underlag.

Trafikverket vill i sammanhanget framhålla att när det i samband med planering av nya utbyggnadsområden finns förutsättningar att skapa goda boendemiljöer genom samhällsplaneringen, är tillräckliga skyddsavstånd att föredra istället för skyddsåtgärder.

### **Dagvattenhantering**

Av dagvattenutredningen framgår att dimensionerade dagvattenflöden har beräknats för 10-årsregn samt 100-årsregn före och efter exploatering. I områdets norra del, utmed väg 838,

föreslås en fördröjningsdamm och ett underjordiskt fördröjningsmagasin. Fördröjningsbehovet har enligt dagvattenutredningen beräknats utifrån att utflödet från området inte ska öka efter exploatering. Det överensstämmer med Trafikverkets syn på dagvattenhantering och utflöde, där utflödet till våra anläggningar efter exploatering varken ska öka mängd- eller hastighetsmässigt. Föroreningshalten i vattnet ska heller inte öka. Trafikverket vill dock uppmärksamma att diken och trummor utmed statlig väg generellt är dimensionerade för 50-årsflöden. Trafikverket förutsätter därför att kommunen i kommande utredningar säkerställer att beräkningarna utgår från rätt/tillräcklig regnmängd, d.v.s. det regn som motsvarar ett 50-årsflöde. Även klimatfaktor 1,25 ska beaktas. Fördröjning ska sedan dimensioneras så att våra system inte belastas mer än idag.

Utredningen anger att vägtrumman under väg 838, som dammen är tänkt att anslutas till, kan behöva bytas ut till en större dimension. Trafikverket önskar en dialog kring eventuella nödvändiga åtgärder i vägområdet inför granskningen, för att säkerställa att de är genomförbara.

Trafikverket förutsätter också att kommunen säkerställer att det valda utförandet på fördröjningsdamm och magasin är genomförbart med hänsyn till markförhållandena på platsen, d.v.s. att det inte finns risk för påverkan på stabiliteten i väganläggningen varken i samband med byggnation av dammen/magasinet eller när de är tagna i drift. Trafikverket anser också att fördröjningsanläggning med vattenspegel av trafiksäkerhetsskäl ska placeras minst 15 meter från vägens belägningskant, vilket bör regleras med bestämmelse i plankartan.

### **Fortsatt arbete**

Trafikverket välkomnar en dialog med Trosa kommun inför den fortsatta hanteringen av kommande detaljplaner i området, liksom kring övriga frågor som är kopplade till utvecklingen av norra Vagnhärad och som har beröring med statlig infrastruktur.

### **Bemötande:**

Trosa kommun kommer tillsammans med exploatören att fortsätta dialogen med Trafikverket när det gäller utformning av planområdet med hänsyn till kommande byggnation av Ostlänken. Eventuella avtal och servituts kommer att hanteras inom ramen för den fortsatta processen.

Arbetet med resväg västra Trosa kommer att fortsätta kommande år och inom ramen för det kommer Kalkbruksvägen att studeras vidare. Kommunen noterar Trafikverkets erbjudande om att överta väghållarskapet för del av väg 838 och ber att få återkomma i frågan längre fram. Kommande cirkulationsplatser och behov av vägplan kommer att diskuteras vidare parallellt med detaljplaneprocessen. Trafikverket planerar själv för stora förändringar av vägen med hänsyn till Ostlänkens dragning och den goda dialog som finns idag kommer fortsätta i frågan. I det fortsatta planarbetet studeras planområdets förhållande till väg 838 ytterligare. I det fall kompletterande planbestämmelser behövs kommer detta att justeras.

Planområdet kommer inför granskningen att delas upp vilket gör att varje område kommer att studeras ytterligare var för sig utifrån sina förutsättningar. Det kan handla om buller, utformning av byggnader och andra anpassningar t ex dagvattenlösningar för de olika delområdena. Trafikverkets yttrande tas med i det fortsatta arbetet och i de fall en fortsatt dialog inför val av lösning krävs kommer detta att genomföras. Plankartan ses över vad gäller behov av att reglera dagvattendammens placering.

## **11. Länsstyrelsen Södermanlands län**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar inkomna till Länsstyrelsen 2024-04-12. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt



1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strand-skydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket.

### Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att omvandla ett äldre verksamhetsområde där kalk historiskt brutits och numera pågår täckning av två av kalkbrotten till ett varierat bostadsområde som utgör länken mellan Ostlänkens resecentrum och centrala Vagnhärad.

Länsstyrelsen noterar att kommunen i sin underrättelse om samrådet anger att "i ett första skede kommer samråd ske för hela planområdet med granskning och antagande kommer delas upp i etapper med tanke på pågående verksamhet vid de två större kalkbrotten. Dock finns ett värde i att redan vid samrådet kunna presentera området i sin helhet".

### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Av planbeskrivningen framgår att Kalkbruksområdet i kommunens översiktsplan är utpekad som "strategisk mark och beskrivs som ett centralt beläget område med stor utvecklingspotential. Översiktsplanen beskriver området som en strategiskt viktig nod med tanke på resecentrums kommande placering för att knyta ihop Nya resecentrum med centrala Vagnhärad". Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar till del kommunens bedömning, med hänsyn tagen till de kvarstående synpunkter som redovisats i Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen (2020-09-14) angående risk för påverkan på riksintresse, miljökvalitetsnormer för vatten, hälsa eller säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion.

### Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

#### Sammanfattande bedömning

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

#### Riksintressen 3 kapitlet miljöbalken (MB)

##### *Riksintresse för kommunikationer*

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande och förutsätter att kommunen i den fortsatta planprocessen har en aktiv dialog med Trafikverket rörande de synpunkter verket tagit upp om hänsyn till projekt Ostlänken och de

skyddsåtgärder som Trafikverket åtagit sig i järnvägsplaneringen.

### *Riksintresse för kulturmiljövård*

Planområdet tangerar och berör delvis den riksintressanta kulturmiljön Trosaåns dalgång och kan ses som en kumulativ effekt av Ostlänkend draging genom området. Länsstyrelsen befarar att planen kan vara ett steg mot en alltmer koncentrerad bebyggelse i området, något som skulle kunna innebära påtaglig skada på riksintresset. Det finns därför ett behov av att komplettera detaljplanen med en analys av risken för, och effekten av planens genomförande samt om planen banar väg för ytterligare bostadsområden i riksintressets randområden. Analysen bör även belysa exploateringsgraden och hur bebyggelsen kan placeras inom planområdet. Vidare bebyggelsens gestaltning avseende volymer, form, färgsättning och material.

Genom att tillgodose riksintressets värden i landskapet stärks områdets attraktivitet för de nya boende i området. Länsstyrelsen påminner om den väl genomarbetade processen inför kommunens planerade bebyggelse vid Centrumvägen, inom riksintresset. Ett annat exempel är en analys för exploatering intill Riksintresset Åsby- Stenby äng i Eskilstuna där en "Site Condition and Possibilities"-analys belyste nulägets värden och skissar på tillvaratagandet av värdena i en utveckling.

### *Miljökvalitetsnormer*

#### *Miljökvalitetsnormer för vatten – dagvattenhantering*

Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten, så att miljökvalitetsnormer för vatten försämrats eller så att nedströms- och närliggande områden översvämmas när vattnet leds om inom detaljplaneområdet.

Länsstyrelsen ser positivt på att Trosa kommun tagit fram en översiktlig dagvattenutredning som klargör lämpliga dagvattenåtgärder inom planområdet. Länsstyrelsen antar att utredningens rekommendationer om fortsatt arbete omhändertas i den fortsatta planeringen, så att åtgärderna kan anpassas till området mer i detalj.

Enligt underlaget ska detaljplaneområdet exploateras etappvis. Länsstyrelsen anser att det då är lämpligt att man fortsatt ser till områdets samlade dagvattenhantering som en helhet och inte uppdelar den vidare planeringen i etappvisa lösningar.

Länsstyrelsen noterar att Trafikverket i sitt yttrande, med hänvisning till risk för påverkan på statlig infrastruktur, påtalar behovet av kompletteringar i gjord dagvattenutredning avseende flödesnivåer. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen för en aktiv dialog med Trafikverket i dessa frågor och säkerställer identifierade behov av skyddsåtgärder i kommande detaljplaner.

### *Strandskydd*

I planbeskrivningen anges att strandskydd inte råder för de tre dagbrotten och att strandskyddsfrågan har hanterats i tillståndsprocessen för deponiverksamheten. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning. I den reviderade verksamhetskartan, bilaga 1 till dom om tillstånd för deponi i mål nr M 3118-21 (nedan refererat till såsom tillståndet) framgår att den södra kalkbrottssjön ligger utanför verksamhetsområdet. Länsstyrelsen bedömer därför att strandskyddet för den södra kalkbrottssjön därmed inte har prövats i

tillståndet. Kommunen behöver därför i den fortsatta planprocessen göra en bedömning kring strandskyddet i detaljplanen. Av avsnitt 6.5.4 i miljökonsekvensbeskrivningen till tillståndsansökan (Länsstyrelsens diariernr. 5883-21), framgår att det finns höga naturvärdena som till stor del beror på dammen och miljöernas närhet till vatten.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken (MB) och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Upphävande av strandskyddet får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Av planbeskrivningen framgår att planområdet påverkas av och kommer att påverkas av flera olika bullerkällor, från trafikbuller från väg och kommande järnväg, verksamhetsbuller från deponiverksamhet till tidvis av buller förknippat med byggande av järnvägsanläggning.

Inför samrådet har en översiktlig bullerutredning bilagts de planhandlingar som Länsstyrelsen har fått tillgång till. Länsstyrelsen konstaterar att den översiktliga utredningen samt dess kartunderlag över bedömd bullerutbredning är alltför otydliga för att närmare bedöma om planförslagets reglering av bullernivåer är tillräcklig.

Länsstyrelsen förutsätter mot bakgrund av den komplexitet i förutsättningar för en god ljudmiljö som planområdet olika delar omfattar att kommunen i den fortsatta och etappindelade planprocessen att genomföra kompletterande delområdesspecifika bullerutredningar i de delar av planområdet som bedöms utsättas för buller. Utredningarna bör redovisa vilka bullerkällor som påverkar planområdet och hur riktvärdena avses uppfyllas. I de flesta fall behöver åtminstone ekvivalenta ljudnivåer vid exponerad och skyddad fasad, maximalnivån vid skyddad sida nattetid samt ekvivalenta och maximala nivåer för uteplats redovisas.

Redovisningen av bullrets utbredning kan göras i tabellform i intervall om 5 dBA och genom mer detaljerade färgkartor på fasad- och markutbredning. Om bullersituationen kräver mer noggrann redovisning för att möjliggöra bedömning av planens genomförbarhet eller behovet av lämpliga skyddsåtgärder kan mer detaljerade beskrivningar behövas.

Planbeskrivningarna bör redovisa beräknade värden för omgivningsbuller utomhus. Planbeskrivningen behöver även innehålla en beskrivning av ljudmiljön och de åtgärder som regleras i detaljplanen för att klara gällande riktvärden. Utifrån bullerutredningen ska kommunen avgöra hur byggnaderna ska placeras och vilka planbestämmelser i övrigt som krävs för att den avsedda markanvändningen ska bli lämplig. Det vill säga för att klara de nivåer som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande eller de nivåer som anges i Boverkets allmänna råd om industribuller (BFS 2020:2).

Kommunen kan använda sig av olika typer av planbestämmelser som reglerar bebyggelsens och byggnadsverks utvändiga utformning. Det kan exempelvis



vara bestämmelser om fasadutformning som på något sätt kan förbättra ljudmiljön utomhus exempelvis som burspråk, balkonger och veckade fasader.

Vidare kan kommunen använda planbestämmelser om lägenhetsutformning. Det handlar om de situationer då en ljuddämpad sida krävs. Med dessa bestämmelser regleras planlösningarna i lägenheterna. Det kan till exempel handla om att säkerställa att en viss andel av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida.

Genom att villkora byggrätter säkerställs att bebyggelsen utvecklas i rätt ordning så att exempelvis avskärmande bebyggelse tillkommer först.

Länsstyrelsen konstaterar i sammanhanget att Trafikverket i sitt yttrande också påtalar behovet av ytterligare bullerutredningar (inklusive vibrationer och stomljud) som tydligare anger de planmässiga förutsättningarna inom planområdet. Verket efterlyser, liksom Länsstyrelsen, att identifierade behov av skyddsåtgärder säkerställs med planbestämmelser innan granskning av kommande detaljplaner.

Andra störningar, damm, lukt, ljussken

Av planen framgår att planområdet kommer att genomföras etappvis allt eftersom den pågående deponiverksamheten avvecklas. Länsstyrelsen anser att planen behöver kompletteras med en beskrivning av vilka störningar utöver buller som deponiverksamheten kan ge upphov till och som kan påverka tillkommande bebyggelse. I planen säkerställs de behov av skyddsåtgärder som identifierats.

Markföroreningar

#### *Pågående deponiverksamhet*

Länsstyrelsen noterar att det av planhandlingarna framgår att pågående deponins avslutning kommer att anpassas efter den detaljplan och detaljerade projektering av området som förväntas finnas vid tidpunkten för avslutandet. Vidare framgår att särskilda funktionskrav kommer att ställas på de ytligaste två metrarna som innebär att de endast får bestå av jordmassor som uppfyller kraven för känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden.

Deponins avslutning regleras i villkor i gällande tillstånd enligt miljöbalken. Länsstyrelsen bedömer att det inte kan säkerställas att ovanstående funktionskrav kan krävas med stöd av villkoret. Om man vill säkerställa en viss kvalitet på de översta massorna så ser Länsstyrelsen att detta, om möjligt, regleras i planen. Frågan om säkerställande av föroreningsnivåer som möjliggör önskad markanvändning inom deponiområdet bör mot denna bakgrund utredas vidare i den fortsatta planeringen.

Länsstyrelsen påpekar att om de översta lagren av massor läggs på efter att deponin avslutats kan användningen av massorna (om de utgör avfall) komma att bli anmälningspliktig eller tillståndspliktig "användning av avfall för anläggningsändamål" enligt miljöprövningsförordningen. Beroende på schaktmassornas ursprung, även om de är klassade under KM, kan man inte vara helt säker på att alla typer av föroreningar undersökts eller att det

inte finns delar av massorna med högre halter föroreningar som inte provtagits eller att fel begåtts osv.

Länsstyrelsen pekar på att Naturvårdsverkets ståndpunkt hittills har varit att riktvärden som är avsedda för att tillämpas för förorenad mark inte är avsedda att användas för konstruktionsmaterial. Man menar att vid användning av riktvärdena på konstruktionsmaterial, kan föroreningar tillföras till en nivå som ligger på gränsen till att en kostsam efterbehandling.

#### *Övriga markföroreningar*

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att kompletterande markföroreningsundersökningar med tillhörande riskbedömning krävs för att utreda hela planområdets lämplighet för det tilltänkta ändamålet. Undersökningarna ska ta både historisk och pågående miljöfarlig verksamhet i beaktande. Om resultaten från utredningarna indikerar att föroreningshalter förekommer som riskerar att påverka människors hälsa eller miljökvalitetsnormer negativt kan ytterligare undersökningar samt fördjupad riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering behöva tas fram.

Planområdet ska inför antagandet vara så pass väl undersökt och utrett att det är säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen. Eventuella nödvändiga avhjälpandeåtgärderna behöver vara så preciserade att det går att bedöma om det är realistiskt och rimligt att genomföra dem.

Länsstyrelsen är ansvarig tillsynsmyndighet för vissa av de verksamheter som har gett upphov till föroreningar i området. Kommunen bör därför, utöver att samråda med det kommunala miljökontoret, rådgöra med Länsstyrelsen angående utformning och genomförande av de planerade undersökningarna.

#### *Vattenförsörjning*

Tillgången till dricksvatten av god kvalitet är avgörande för utvecklingen av bebyggelse och näringsverksamhet. Ur vattenförsörjningssynpunkt behöver kommunen därför i den fortsatta planeringen säkerställa att den befintliga vattentäkten till Vagnhärad (Källvreten) även klarar av belastningen av det framtida detaljplaneområdet. I åtanke bör även ett framtidsperspektiv finnas gällande klimatförändringarnas påverkan på grundvattenmagasinet.

#### *Avloppsförsörjning*

Av planen framgår att ett genomförande av planområdet i sin helhet



kommer att medföra en ökad belastning på kommunens reningsverk. Länsstyrelsen anser att det i den fortsatta planprocessen behöver klarläggas att kommunens avloppshantering har en tillräcklig kapacitet för att hantera den tillkommande belastningen från planområdets bostäder och verksamheter.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor

Av planen framgår att bebyggelseområdet i planområdets norra del berör ett område med lera av varierande mäktighet och hållfasthet. Av planen framgår att områden med omfattande nya (planerad byggnation) i slänter ovan lös jord har identifierats och där ska den lösa jordens hållfasthetsegenskaper detaljstuderas och stabiliteten kontrolleras och vid behov åtgärdas eller förstärkas”.

Vidare framgår av planen att en sådan risk för sättningsproblematik identifierats inom kalkbrottsområdet som ska utfyllas att detta får en begränsad användning för bebyggelse. Av planen kan inte utläsas i vilken mån kommunen har utrett frågan om kvarstående risk för ras efter utfyllnaden av brytningsområdet.

Länsstyrelsen konstaterar mot denna bakgrund att det i planhandlingarna saknas underlag för att närmare bedöma om den föreslagna markanvändningen inom ovanstående delområden i alla delar är lämplig. Länsstyrelsen anser därför att det till granskningen av detaljplaner som omfattar dessa delområden så behöver kompletterande geotekniska undersökningar redovisas. I utredningarna identifierade behov av skyddsåtgärder säkerställs i planen.

Trafikverket berör i sitt yttrande upp att kommunen säkerställer att valda utföranden av dagvattenanläggningar är genomförbart med avseende på rådande markförhållanden och risk för påverkan på statlig infrastruktur. Länsstyrelsen delar verkets bedömning och ser att dessa aspekter lämpligen bör ingå i kommande geotekniska undersökningar.

För bedömning av geotekniska säkerhetsfrågor kan det, mot rådande komplexa geotekniska förutsättningar, finnas skäl att i den fortsatta planeringen inhämta synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI).

Trafiksäkerhet

Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning att kommande

detaljplaner bör redovisa hur oskyddade trafikanter kan ta sig till och från det nya resecentret och hur passagen över väg 838, Kalkbruksvägen kan ske på ett säkert sätt.

Länsstyrelsen noterar att Trafikverket påtalar behov av framtagande av vägplan för genomförande av delar av de åtgärder på Kalkbruksvägen som kommunen föreslår. Länsstyrelsen rekommenderar att arbetet med eventuella vägplaner genomförs parallellt med den fortsatta planprocessen. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen i den fortsatta planeringen har en aktiv dialog med Trafikverket om lämplig lokalisering av byggrätter invid Kalkbruksvägen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

#### *Efterlevnad av villkor i tillstånd för deponiverksamhet*

Tillståndet för deponiverksamheten har förenats med villkor rörande naturmiljön. Länsstyrelsen anser att det av planen tydligare behöver framgå hur villkoren i tillståndet har efterlevts samt hur det säkerställs att de kan efterlevas vid ett etappvis plangenomförande. De villkorade åtgärderna och kompensationsåtgärderna behöver därför redogöras för utförligare.

I planbeskrivningen framgår (sidan 28) att utrymme har avsatts för nya vätar i naturmarken, en sydost om det norra brottet och en i norra delen av samma naturområde. Läget för dessa vätar framgår dock inte av plankartan. Länsstyrelsen anser att för att långsiktigt säkerställa skyddet av våtmarken samt planerade vätar, jordkällare eller motsvarande, naturvärdesobjekt 6 och dess buffertzona, lodväggen i naturvärdesobjekt 5 samt den buffertzona om 4-6 meter på ovansidan som verksamheten förbundit sig inom ramen för tillståndsansökan, så bör dessa åtgärdsområden även tydligt framgå av planen. Där så är behövligt kan skyddsåtgärderna även säkerställas med planbestämmelser.

#### *Artskydd*

Inom planområdet har konstaterats förekomster av arter som skyddas enligt artskyddsförordningen. I PBL ställs inte uttryckligen krav på att bestämmelserna om artskydd ska beaktas i ett detaljplaneärende. Regelsystemet får emellertid anses förutsätta att underlaget i ett planärende belyser dessa frågor på ett erforderligt sätt så att en samlad bedömning av de planerade åtgärdernas inverkan på fridlysta arter kan göras, se exempelvis mark-och

miljööverdomstolen domar P 14414-21 och P 14048-22. Om genomförandet av detaljplanen riskerar att utlösa förbuden i artskyddsförordningen trots anpassningar, behöver kommunen vidta skyddsåtgärder. Skyddsåtgärderna ska då vara utförda och i avsedd funktion innan de annars skadliga åtgärderna vidtas. Dispens från artskyddsbestämmelserna kan komma att krävas för åtgärder som kan påverka eller avsiktligt störa fridlysta arter, eller deras fortplantningsmiljöer och viloplatsar.

Av tillståndet till deponiverksamhet framgår att våtmarksområdet ska ha uppnått en ekologisk funktion för fladdermöss innan deponering i vattenområdena påbörjas. Länsstyrelsen anser att det är avgörande för artskyddet att biotopvärdets långsiktiga kontinuitet säkerställts även vid ett plangenomförande. I planbeskrivningen bör det framgå hur den ekologiska funktionen säkerställs samt utfallet av genomförda besiktningar av den ekologiska funktionen. Om den våtmark som anlagts inte säkerställer ekologisk funktion för fladdermöss, i enlighet med tillståndet, kan ytterligare åtgärder behöva vidtas, vilket i sin tur kan komma att påverka förutsättningarna för planen.

Av planen framgår att "belysning på närliggande gator behöver i projektering anpassas för att inte lysa upp skogsområdet i denna skyddszon så att fladdermöss kan röra sig till och från våtmarksområdet obehindrat". Länsstyrelsen ser gärna att nödvändiga skyddszoner säkerställs i planen. Länsstyrelsen noterar att det inom område Natur<sub>3</sub> anges att stiganläggningar får anläggas. Länsstyrelsen påpekar att anläggning av stigar kan innebära framtida krav på belysning från allmänheten. Av PM: Fladdermöss och styv kalkmossa i kalkbrotten, Vagnhärad, daterat 2023-10-20, framgår att hänsyn till en sådan skyddszon redan har tagits genom att undanta planerad bebyggelse närmast våtmarken och fladdermushuset. Det framgår dock inte vilket område som bör hållas mörklagt, något som bör preciseras. Fladdermusarten brunlångöra bedöms exempelvis vara mycket ljuskänslig och undviker områden med belysning. De främsta hoten mot den arten anses vara fragmentering av jaktmiljöer och negativ påverkan på koloniplatser från en ökad mängd belysning i landskapet.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör säkerställa att utpekandet av dagvattenanläggning inom den södra delen av "NATUR- naturområde, dagvattenanläggning och stiganläggning får finnas" endast tillåts under förutsättning att etableringsförsöket av arten styv kalkmossa väster om det södra dagbrottet enligt villkor 22 i tillståndet inte äventyras. Ökad näringsbelastning, försurning och exploatering anses kunna medföra negativ påverkan på arten. En begränsning av den del av naturmarken som medger dagvattenanläggning bör därför göras i



planen.

### *Grön infrastruktur*

Kommunen bör redogöra för detaljplanens påverkan på ekologiska spridningssamband till exempel på förbindelsen mellan natura 2000-området Lånestaheden och omgivande naturområden. Eventuellt identifierade behov av för spridningssamband stärkande åtgärder säkerställs lämpligen i planen.

### *Fordonstrafik i naturmark*

Det framgår inte om avsikten är att tillåta fordonstrafik inom "NATUR<sub>2</sub> - Naturområde, anslutning till Ostlänken får finnas". Länsstyrelsen ser att kommunen bör förtydliga användningen. Länsstyrelsen bedömer av hänsyn till naturmiljön att regelbunden fordonstrafik inte bör vara tillåten inom den angivna naturmarken.

### *Kvartersmark bostäder*

Länsstyrelsen ser gärna att kommunen förlägger prickad mark (mark som ej får bebyggas) inom kvartersmark Bostäder där marken angränsar mot bestämmelsen Natur, för att tillskapa en skyddszon mellan bostadsbebyggelse och naturmark. I och med att planförslaget medger att balkonger/burspråk får kraga ut 1,4 meter ut över allmän plats så finns risk för framtida påverkan på angränsande naturmark genom nertagning av träd. Länsstyrelsen ser därför att denna bestämmelse bör tas bort i de fall kvartersmark Bostäder angränsar till Natur.

### *Kompensationsåtgärder*

I planhandlingen saknas resonemang kring kompensationsåtgärder för att stärka den kvarvarande naturmiljön. Länsstyrelsen ser gärna att planen redovisar förslag på kompensationsåtgärder för intrång inom identifierade områden med utpekade naturvärden, som exempelvis det mindre område i östra delen av planområdet, med beteckningen högt naturvärde, där det växer ask och alm, som båda är rödlistade. Ett exempel på kompensationsåtgärd kan vara kvarlämnande av död ved.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

9 kapitlet miljöbalken (1998:808), Miljöfarlig verksamhet och

#### hälsoskydd

Länsstyrelsen konstaterar att föreslagen etappindelning av den fortsatta planläggningen som redovisas kommer att kräva ett nytt/ändrat tillstånd för deponin. Länsstyrelsen ser i planbeskrivningen att ett sådant tillstånd avses tas fram, men påpekar att tillståndsansökningar bör inledas tidigt. Deponins nuvarande tillstånd är tidsbegränsat till 4 maj 2042.

#### Kulturmiljölagen (1998:950)

##### *Fornlämningar*

Inom det aktuella planområdet finns tre kända fornlämningar i form av två förhistoriska boplatser (RAÅ L1984-7958 och L2021-9031) samt en stensättning L1984:7890) (karta 1, se bilaga). Även lämningar efter torpet Lilla Fänsåker (RAÅ L1982:7844) kan finnas i nordöst. År 2021 genomfördes en arkeologisk utredning av huvuddelen av det aktuella planområdet (dnr 8172-2021), varvid den södra av boplatserna konstaterades. Inom ramen för en arkeologisk förundersökning, som genomfördes under hösten 2023 (dnr 6541-2022) kunde denna boplatz (L2021-9031) undersökas och tas bort. Den nordöstra boplatzen samt stensättningen är delundersökta under slutet av förra seklet.

Det aktuella planområdet omfattar en ca 5,4 ha större yta än det område som utreddes år 2021 (karta 2-3, se bilaga). Eftersom närområdet, genom arkeologiska insatser i samband med planering för Ostlänken, har visat sig vara rikt på tidigare okända boplatser begär Länsstyrelsen att en kompletterande utredning ska göras för de tillkommande ytorna. Utredningen kommer även att klargöra fornlämningsstatus för torpplatsen i nordöst. För boplatzen samt stensättningen i nordöst kommer det att ställas krav på undersökning och borttagande av berörda delar innan planen är genomförbar.

Kontaktperson för beställning av den arkeologiska insatser är Agneta Scharp, Kulturmiljöenheten, Tfn 010-223 43 41.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer enligt planbeskrivningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande 2023-02-22 över undersökningssamråd för detaljplanen bedömt att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Med anledning av planens risker för påverkan på

naturvärden som enligt villkor i miljödom ska säkerställas i området, skyddade arter samt risk för påverkan av markföroreningar kan planförslaget innebära en betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som listas i miljöbedömningsförordningen (2017:966). Länsstyrelsen påpekade därför att detta behöver därför utredas vidare. Om kommunen under den fortsatta planeringen ändrar sin bedömning så ska samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning.

#### Beslutande

I handläggningen har samråd skett med Agneta Scharp (kulturmiljö), Kristin Larsson (naturskydd), John Åhblom (förorenade områden), Caroline Halsius och Carina Gummesson (miljö och hälsa), Johanna Bird (vattenförsörjning) samt Jenni Johansson Roos och Irene Karlsson Elfgren (vattenförvaltning).

Beslutet har fattats av planhandläggare Rune van den Brink.

Kartor över fornlämningar och arkeologiska insatser. (*Kartor finns arkiverade i akten*)

#### Bemötande:

Trosa kommun har en bra dialog med Trafikverket både vad gäller Ostlänken och Kalkbruksvägen. Denna dialog kommer fortsätta kommande år.

Planområdet berörs till viss del av riksintresset för Trosaåns dalgång. Samtidigt är det beläget långt från riksintressets värdekärna och tydligt avgränsat topografiskt. Det område som riksintresset syftar till att skydda saknar egentligt samband med planområdet. Detaljplanen kommer att delas upp i olika etapper inför det fortsatta planarbetet och i samband med kommande revideringar studeras planförslagets eventuella påverkan på riksintresset vidare.

Hantering av dagvatten kommer att utredas vidare inom ramen för planprocessen såväl till sin helhet som för respektive delområde.

Frågan om strandskydd för det södra brottet kommer att utredas vidare i den fortsatta planprocessen.

Inför granskningen ses framtagna bullerutredningar över och kompletteras vid behov. I den mån planbestämmelser krävs för att säkerställa att bullerkraven efterlevs kommer plankartan att kompletteras med detta. Även eventuella störningar från deponiverksamheten förtydligas i kommande planprocess.

Massor som deponeras i de två större kalkbrotten ska redovisas i dokumentation och företaget har en framtagen process för det praktiska arbetet vilken säkerställer att rätt massor hamnar i brotten. Om detta behöver regleras i detaljplanen



hanteras detta i kommande etapper. I kommande etapper blir olika delar av planområdet föremål för fördjupade utredningar. Det handlar både om att klargöra markföroreningar, geoteknik mm. Behovet av utredningar berör dock inte området i sin helhet utan vissa etapper kanske behöver utreda markföroreningssituationen medan andra har andra fokusfrågor. Exploatören informeras om behovet att samråda undersökningsplan med Länsstyrelsen för de delar som är berörda av verksamheter där Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet.

Trosa kommun har under lång tid arbetat med att säkerställa dricksvattenförsörjningen långsiktigt i hela kommunen. Det har både handlat om att arbeta med nya föreskrifter för Sörtuna vattentäkt men också att bygga ut ett system som kopplar ihop kommunens båda täkter och dricksvattennät för att trygga kommunens dricksvattenförsörjning. Kommunen tittar även på möjligheter att öka kapaciteten i respektive täkt mm. När det gäller kommunens avloppshantering pågår ett arbete att ansluta kommunen till Himmerfjärdsverket vilket går enligt plan och kommer att ersätta dagens reningsverk. Anslutningen passar tidsmässigt väldigt bra med planarbetet för Kalkbruksområdet och dess kommande genomförande. Planbeskrivningen uppdateras så att detta framgår tydligt.

Trosa kommun har under de senaste åren påtalat frågan om behov av ny vägplan för väg 838. Inom ramen för projektet Resväg västra Trosa kommer frågan ytterligare att utredas.

Beskrivningen av naturområdena, dess koppling till deponitillståndet samt vilka åtgärder som planeras inom allmänplats Natur ses över inför kommande granskningshandlingar. I planbeskrivningen kommer även de utförda åtgärderna beskrivas mer tydligt än vad som är fallet idag t ex vad gäller våtmarken och dess funktion. När det gäller stigar och gångvägar arbetar kommunen utifrån att anpassa detta till platsen. I vissa fall är det möjligt att anlägga fullt tillgängliga gång- och cykelvägar genom ett naturområde med belysning och asfaltsbeläggning medan i andra kan endast enklare stigar anläggas. I det fall ett område bedöms som särskilt känsligt kommer stigar och gångvägar att anpassas utifrån förutsättningarna på platsen. Dagvattenanläggningen kommer att utföras på ett sätt som säkerställer etableringen av styv kalkmossa.

Planområdet säkerställer att det som idag och som historiskt utgjort ett industriellt inhägnat landskap omvandlas till ett öppet och grönt område där djur och växter kan etablera sig och ströva. Genom våtmarken stärks den biologiska mångfalden och spridningssambanden stärks genom planens utformning. Vid behov förtydligas det i text i planbeskrivningen. Bestämmelsen som säkerställer kopplingen för Trafikverket till Ostlänken följer den överenskommelse exploatören träffat med Trafikverket och rör framförallt förbindelsen till Betongtrafiken samt framtida tillgänglighet till Ostlänkens serviceväg. Vid behov förtydligas detta i kommande planeringsprocess.

De områden med högre naturvärden är skyddade och bebyggelsens placering är reglerad i detaljplanen. När det gäller överkragning mot allmänplats avses placering invid gata och torg. Vid behov ses placeringsbestämmelserna över. Att generellt lägga prickmark mot Natur-marken bedöms inte vara nödvändigt.

Avsnittet om kompensationsåtgärder förtydligas i det fortsatta arbetet.

Trosa kommun vidarebefordrar informationen om etappindelningens påverkan på miljötillståndet till exploatören för att säkerställa att detta sker i god tid. Exploatören ombeds kontakta Länsstyrelsen rörande den kompletterande arkeologiska utredningen.

Kommunen menar även nu att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

## Teckenförklaring

- Planområdesgräns
- Fastighetsgräns









## Trafikverket

Möjlig första etablering. Infart till framtida spårområde parallellt med befintlig verksamhet

Verksamhetsområde  
miljötillstånd deponi

## Antagande etapp 1

- Utbyggnad av gata och ledningar påbörjas
- Förberedande markarbeten

- Verksamhet pågår enligt befintligt miljötillstånd. Eventuell justering efter Trafikverkets arbeten (hanteras ej i denna detaljplaneprocess)

### - Ledningar:

- VA: Kapacitet osäker. Utbyggnad av VA-nätet i Vagnhärad behöver påbörjas.
- Fjärrvärme, el och fiber kan anslutas



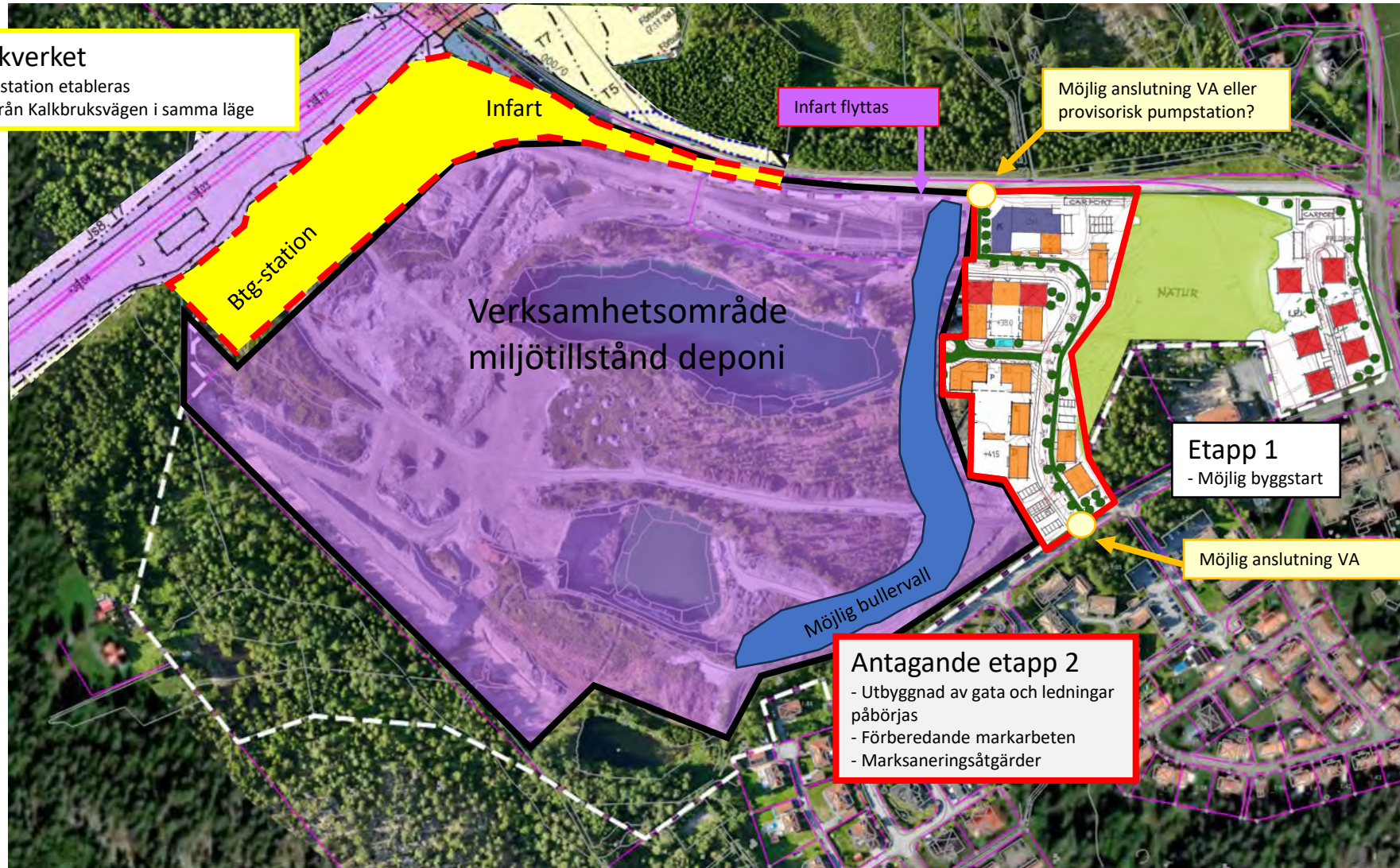
## Trafikverket

Betongstation etableras  
Infart från Kalkbruksvägen i samma läge

- Miljötillstånd minskas för  
att anpassa till utbyggnad

- Ledningar:

- Nätutbyggnad VA utanför  
planområdet erfordras.
- Fjärrvärme, el och fiber  
kan anslutas





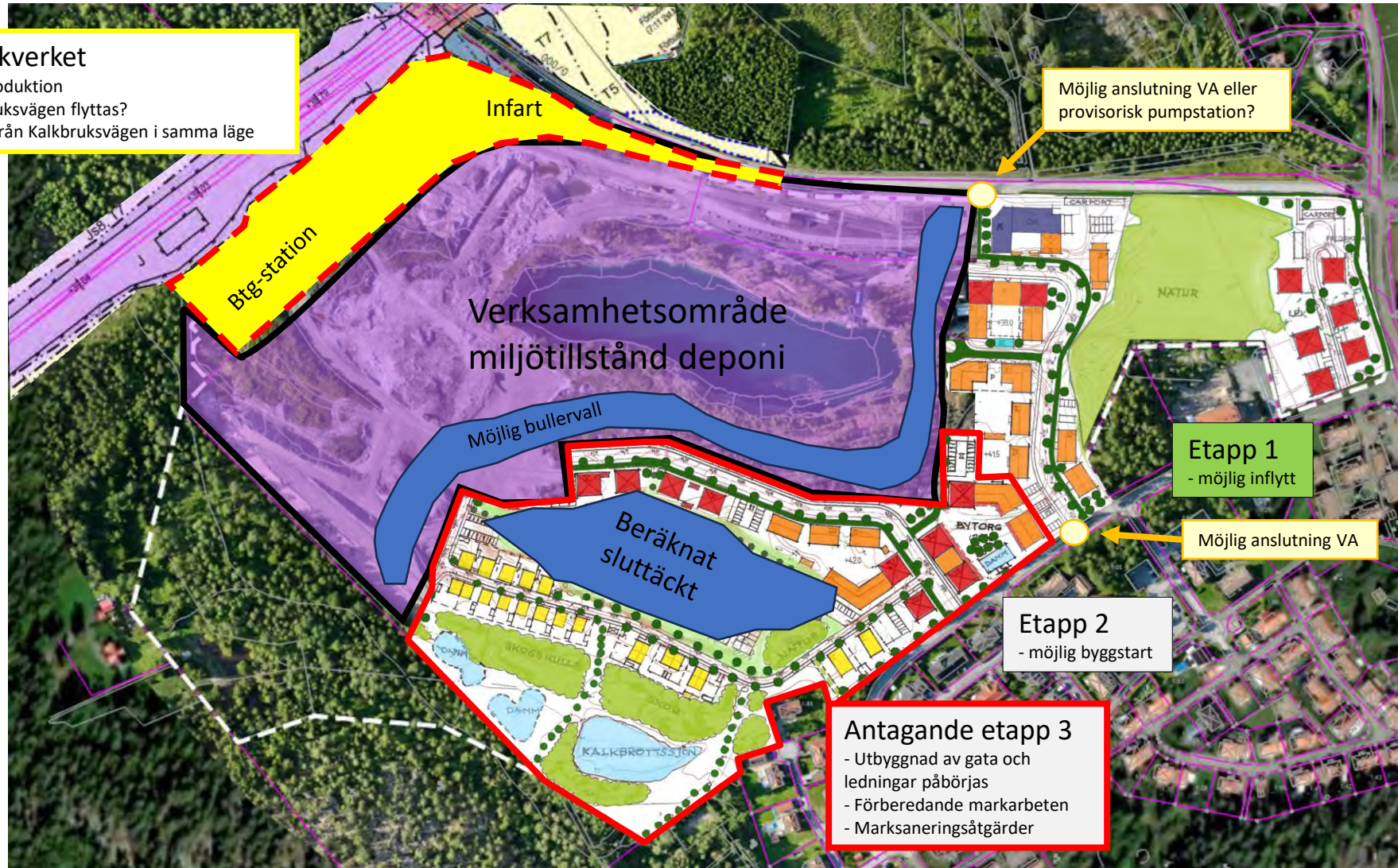
## Trafikverket

Full produktion  
Kalkbruksvägen flyttas?  
Infart från Kalkbruksvägen i samma läge

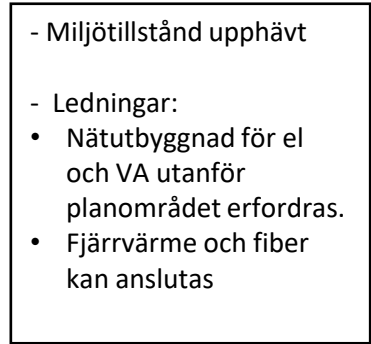
- Miljötillstånd minskas för att anpassa till utbyggnad

- Ledningar:

- Nätutbyggnad för el och VA utanför planområdet erfordras.
- Fjärrvärme och fiber kan anslutas









# Skede 5 (ca 2035) – slutgiltig lösning

## Trafikverket

Ostlänken i drift  
Permanent angöring till järnväg och teknikhus via allmänna vägnätet inom planområdet

- Miljötillstånd upphävt
- Ledningar:
  - Nätutbyggnad för el och VA utanför planområdet erfordras.
  - Fjärrvärme och fiber kan anslutas

Antagande etapp 5

## Etapp 4

- Möjlig inflytt

## Etapp 1

- möjlig inflytt

## Etapp 2

- möjlig inflytt

## Etapp 3

- Möjlig inflytt





6

**Beslut om ansökan om bostadsanpassning dnr 2024/5,**  
**datum 2024-03-25 – 2024-05-25**

Aktnr:

18, 19, 20, 22, 25, 26, 28, 31, 32.

(Nr 32 stor anpassning bl.a. nedsänkt kök)

21, avskriven Högtidsvägen (tillåts inte i den byggnaden)

23, avskriven återtagen

**Beslut om ansökan om bidrag för hisservice, dnr 2024/6,**  
**datum 2024-01-01 -25 – 2024-05-25**

Aktnr:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.