

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:316 m.fl. Trosa kommun

Upprättad 2025-02-21



Planområdets lokalisering i Trosa. Bildkälla: Lantmäteriet.

INLEDNING

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

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



Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning, 2024-01-31
- Samrådsredogörelse, 2024-12-05

Övriga handlingar:

- Arkeologisk utredning Mörbytorp, Stiftelsen Kulturmiljövård, 2012:41
- Dagvattenutredning Rytterbyn, Structor, 2024-05-16
- Illustrationsplan, Brunberg & Forshed Arkitektkontor, Kjell Forshed arkitekt SAR/MSA, 2024-02-27, reviderad 2025-02-13

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder samt ett stall inom fastigheten Tureholm 2:316 med flera. Bostadsområdet ska erbjuda 12 småhus i ett lantligt läge i kombination med stall och möjlighet till hästverksamhet. Inom planområdet planläggs också för betesytor, en volt och en stallplan som tillhör det planerade stallet. Två befintliga torpstugor med kulturhistoriskt värde bevaras inom planområdet genom att dessa planläggs och ges skyddsbestämmelser.

Ett planarbete bedrevs tidigare för planområdet vilket sedan avstannade och slutligen avslutades. En förutsättning i det tidigare planarbetet var att den befintliga kraftledningen i södra delen av planområdet skulle flyttas eftersom bebyggelsen föreslogs gå ut på den öppna marken nedanför befintlig bebyggelse och därmed skulle hamna inom de skyddsavstånd som krävs för ledningen. Efter att planarbetet avbröts har fastigheten bytt ägare och den nye ägaren har renoverat och återställt befintliga torpstugor till dagens standard inomhus samtidigt som de bevarats exteriört. Båda byggnaderna var i princip bortom räddning men genom den varsamma renoveringen har dess gavlar och utformning återfått sin betydelse för landskapsbilden i området. Den nya ägaren har studerat möjligheten att utveckla fastigheten med småhus i en mer anpassad skala både vad gäller utformning men också utifrån placering inom området med tanke på topografi, natur samt utifrån ett landskapsperspektiv där det exponerade läget bättre omhändertas. I det nya planförslaget föreslås i stället ängsmarken bevaras vilket medför att kraftledningen i södra planområdet inte behöver flyttas samtidigt som bostadsbebyggelsen placeras i det högre partiet inbäddat i befintlig grönska. I den nedre delen av planområdet föreslås en stallbyggnad som knyter an till lokal gestaltningstradition samt hagar, volt och andra funktioner som hör till stallverksamheten. Väster om infartsvägen Stenevägen föreslås hagar som tillhör stallverksamheten.

Läge, avgränsning och areal

Detaljplanen omfattar fastigheterna Tureholm 2:316 samt delar av fastigheten Tureholm 2:438. Markarealen är ca 5,32 hektar.



Planområdet ungefärligt markerat med röstreckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

Markägförhållanden

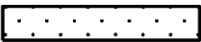
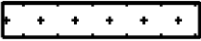
Fastigheterna Tureholm 2:316 och 2:438 är privata fastigheter.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Kvartersmark

Beteckning	Beskrivning & motivering
B	Användningen motiveras av att syftet med planen är att skapa ett levande och lantligt bostadskvarter.
E	Användningen motiveras av att syftet med planen är att skapa en elnätsstation som kan bidra med energiförsörjning i bostadsområdet, ridanläggningen och närområdet.
L ₁	Användningen motiveras av att syftet med planen är att skapa en ridanläggning med stall med djurhållning, betesmark och komplement till verksamheten.
L ₂	Användningen motiveras av att syftet med planen är att skapa betesmark som kan nyttjas av ridverksamheten.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Beskrivning & motivering
	Bestämmelsen syftar till att reglera var byggnader inte får uppföras. Motivet till bestämmelsen är att skapa angöringsytor och grönytor inom kvartersmark. Därutöver är motivet också att säkerställa att byggnader inte uppförs under luftledning i västra planområdet. Luftledningen har ett 40 meter brett skyddsavstånd där byggnader inte får uppföras.
	Bestämmelsen syftar till att reglera var komplementbyggnader får uppföras. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnader som är nödvändiga för ridanläggningens verksamhet.
d ₁	Bestämmelsen syftar till att reglera minsta tillåtna fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt bostadskvarter med fastigheter som är ungefär lika stora.
h ₁	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd på huvudbyggnad och komplementbyggnad. Begränsningar har utformats för att anpassa till platsens landskapsbild samt säkerställa att endast 2 våningar på huvudbyggnaden uppförs inom planområdet. Nockhöjden på komplementbyggnader regleras till en lägre höjd eftersom de ska underordna sig till huvudbyggnaderna i området.
h ₂	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd på

	<p>huvudbyggnad och komplementbyggnad i souterräng. Begränsningar har utformats för att anpassa till ortens landskapsbild samt säkerställa att endast 2 våningar på huvudbyggnaden uppförs inom planområdet. Höjden på bestämmelsen är högre än bestämmelsen h_1 på grund av att bebyggelsen är placerad i kuperad terräng. Nockhöjden på komplementbyggnader regleras till en lägre höjd eftersom de ska underordna sig till huvudbyggnaderna i området.</p>
h_3	<p>Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd på stallets huvudbyggnad samt tillåta en suterrängvåning. Begränsningar har utformats för att anpassa till ortens landskapsbild och kulturmiljö.</p>
h_4	<p>Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att reglera höjden på komplementbyggnader inom användningen ridanläggning för att de ska underordna sig stallbyggnaden och de föreslagna bostäderna samt anpassa sig till landskapsbilden.</p>
h_5	<p>Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd på befintliga torpstugor. Begränsningar har utformats för att anpassa till platsens landskapsbild samt säkerställa att endast en våning på huvudbyggnaden uppförs inom egenskapsområdet. Nockhöjden på komplementbyggnader regleras till en lägre höjd eftersom de ska underordna sig till torpstugorna.</p>
n_1	<p>Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig natur. Motivet till bestämmelsen är att träd, buskage och grönska med bevarandevärde ska skyddas för att skapa en naturnära bostadsmiljö och bidra positivt till ekosystemtjänster.</p>
l_1	<p>Bestämmelsen syftar till att reglera markreservat för allmännyttig luftledning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en tillräcklig yta för fortsatt användning, drift av luftledningar samt skyddsavstånd.</p>
u_1	<p>Bestämmelsen syftar till att reglera markreservat för allmännyttig underjordisk ledning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en tillräcklig yta för fortsatt användning och drift av underjordiska ledningar. I södra planområdet är bestämmelsen relevant för befintliga underjordiska ledningar. I norra planområdet är bestämmelsen relevant för att möjliggöra underjordiska ledningar till planerad transformatorstation.</p>
g_1	<p>Bestämmelsen syftar till att reglera markreservat för gemensamhetsanläggning. Motivet till bestämmelsen är att</p>

	möjliggöra en gemensamhetsanläggning för en anslutningsväg mellan ”Stenevägen”, och den tillkommande stallverksamheten och bostadsområdet.
<i>p₁</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera vad för slags bebyggelse som får uppföras och var de ska placeras. Motivet till bestämmelsen är på grund av rekommenderade avstånd baserat på risk för spridning vid brand och att skapa en likartad gestaltning i bostadsområdet.
<i>p₂</i>	Bestämmelsen syftar till att tydliggöra att illustrationskartan ska ligga till grund till placering av tillkommande bebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att skapa en förutsägbarhet och att verkligheten ska motsvara ambitionerna i planarbetet. Bestämmelsen är generell och gäller därför inom hela planområdet.
<i>r₁</i>	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de två befintliga torpstugorna med kulturhistoriska värden bevaras. Motivet till bestämmelsen är att torpstugorna inte får rivas eftersom byggnaderna ger ett varierat inslag i kulturmiljön och ett mervärde på platsen.
<i>o₁</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera minsta tillåtna takvinkel på bebyggelsen. Motivet till bestämmelsen är att undvika för flacka takpartier och därmed anpassa sig till omkringliggande bebyggelse samt kulturmiljön.
<i>o₂</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna takvinkel på bebyggelsen. Motivet till bestämmelsen är att undvika för branta takpartier och anpassa sig till omkringliggande bebyggelse samt kulturmiljön.
<i>o₃</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna takvinkel på befintliga torpstugor. Motivet till bestämmelsen är att bevara befintligt utseende av kulturhistoriska torpstugor.
<i>f₁</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera sadeltak samt utformningen av tak på tillkommande bebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att anpassa sig till kulturmiljön genom att föreslå traditionella former, material och detaljer av tak.
<i>f₂</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera sadeltak eller pulpettak samt utformningen av tak på komplementbyggnader till ridanläggningen samt till elnätsstationen. Motivet till bestämmelsen är att anpassa sig till kulturmiljön genom att föreslå traditionella former, material och detaljer av tak.
<i>f₃</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av fasader på tillkommande bebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att anpassa

	sig till kulturmiljön genom att föreslå traditionella material, kulör och detaljer på fasader.
<i>f₄</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera transformatorstationens kulörer på fasaden. Motivet till bestämmelsen är att transformatorstationen ska anpassa sig till landskapsbilden genom att föreslå kulörer som smälter in med omgivningen och naturmiljöerna.
<i>f₅</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera sadeltak eller pulpettak på transformatorstationen. Motivet till bestämmelsen är att transformatorstationen ska anpassa sig till landskapsbilden genom att föreslå takform som smälter in med omgivande bebyggelse.
<i>f₆</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av ligghallarna för hästar. Motivet till bestämmelsen är att ligghallarna ska anpassa sig till landskapsbilden och omgivande bebyggelse.
<i>e₁</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean för tillkommande bostäder. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadsarean för att undvika att ge ett dominerande intryck i ett område där de flesta husen har motsvarande areal.
<i>e₂</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean för befintliga torpstugor. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadsarean för att bevara kulturhistoriskt viktiga byggnader.
<i>e₃</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean för det planerade stallbyggnaden. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att stallbyggnaden inte får för dominerade intryck mot föreslagna bostäder.
<i>e₄</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean för komplementbyggnader som tillhör ridanläggningen. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnader inte får för dominerade intryck mot stallbyggnaden.
<i>e₅</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean för ”ligghall” (komplementbyggnad) som tillhör ridanläggningen. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ligghallarna inte får för dominerade intryck mot stallbyggnaden eller i landskapet. Endast ligghallar tillåts. Andra komplementbyggnader tillåts inte.
<i>e₆</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean för ”ligghall” (komplementbyggnad) som tillhör ridanläggningen. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ligghallarna inte får för dominerade intryck mot stallbyggnaden eller i landskapet. Endast ligghallar tillåts. Andra komplementbyggnader tillåts inte.

<i>k₁</i>	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att karaktären för de befintliga torpstugorna med kulturhistoriska värden inte förvanskas. Motivet till bestämmelsen är att torpstugorna har kulturhistoriska värden och att deras karaktär ska bevaras vid vård- och underhållsåtgärder som överensstämmer med byggnadens originalutförande. Torpstugorna är viktiga eftersom dess karaktär ger ett varierat inslag i kulturmiljön och ett mervärde på platsen.
<i>a₁</i>	Bestämmelsen syftar till att kräva marklov vid fällning av ekar och ändring av marknivå. Motivet till bestämmelsen är att bevara värdefulla ekar i planområdet genom att reglera ändrad lovplikt samt att minimera bearbetning av terrängen. Ekarna bidrar till både ekosystemtjänster i planområdet likaväl som bidrar till en lantlig miljö och landskapsbild. Bestämmelsen är generell och gäller därför inom hela planområdet.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområdena för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Planområdet är beläget mer än två kilometer från Tureholmsviken och således bedöms inte riksintresseområdet för kust och skärgård påverkas av planförslaget. Runt de aktuella fastigheterna finns stora skogsområden och öppna fält. Möjligheten att ströva i skog och mark kommer att finnas kvar efter genomförandet av detaljplanen. Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintresseområdet för rörligt friluftsliv. Sörmlandsleden går i nära anslutning till planområdet och det är lätt att ta sig från vägarna ut i naturen.

Planområdet ligger cirka 500 meter nordväst om riksintresse Tureholm som har en arkitekturhistoriskt intressant herrgårdsmiljö. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Genom att restaurera torpstugorna och i detaljplanen skydda dessa har byggnadernas betydelse för landskapet och riksintressets närområde säkerställts. Övrig bebyggelse kommer att vara väl anpassad såväl vad gäller gestaltning som placering vilket stärker områdets värde för omgivande kulturmiljö.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Trosa kommun, antagen år 2021, är planområdet inom översiktsplanens delområde "Västra Trosa" (12). I översiktsplanen föreslås "Västra Trosa" vara en del av tätortens utbyggnad västerut. Längs med det västra utbyggnadsstråket möjliggörs det för bostäder av olika karaktär. I översiktsplanen betonas det att tillfarten till området måste studeras i det kommande planarbetet för att skapa en trafiksäker lösning. Vidare, bör hänsyn tas till Tureholms riksintresseområde, fornlämningar samt Sörmlandsleden. De framtida bostäderna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Detaljplaner

Området är inte planlagt tidigare.

Undersökning av behovet att upprätta strategisk miljöbedömning

Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa, med stöd av ovanstående punkter. Miljökvalitetsnormer bedöms inte att överskridas. Planförslaget medger ingen verksamhet som finns utpekad i miljöbedömningsförordningen.

Detaljplanen syftar till att skapa ett småskaligt bostadsområde med inriktning mot hästverksamhet vilket är förenligt med övrig bebyggelse i närområdet. Sydost om planområdet finns Trosa Ridklubbs anläggning vid Tureholm med ridskole- och privatstall, utmed Stenevägen finns flera småskaliga hästgårdar och väster om planområdet finns Ekebonäs och Skällberga med hästverksamhet. Bebyggelsen kommer att anpassas till omgivningen och de befintliga torpen kommer även fortsättningsvis få spela en huvudroll i landskapet. Utformningen kommer att ske med traditionella materialval och färger. Vägar och andra anläggningar kommer att vara grusade. Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Med utgångspunkt i ovanstående samlade bedömning, anses detaljplanen inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens, 6 kap. 3 § föreslås därför inte göras. Undersökningen har samrådts med Länsstyrelsen Södermanlands län vilka delar kommunens slutsats. De frågeställningar som lyfts fram i utredningen kommer att redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av tidigare brukad hagmark, delvis kuperad och med inslag av stora ekar och andra för hagmark karaktäristiska träd och buskslag. Planområdet gränsar i nordost till Tureholms skogsmarker, som från byvägen kan nås via två stigreservat.

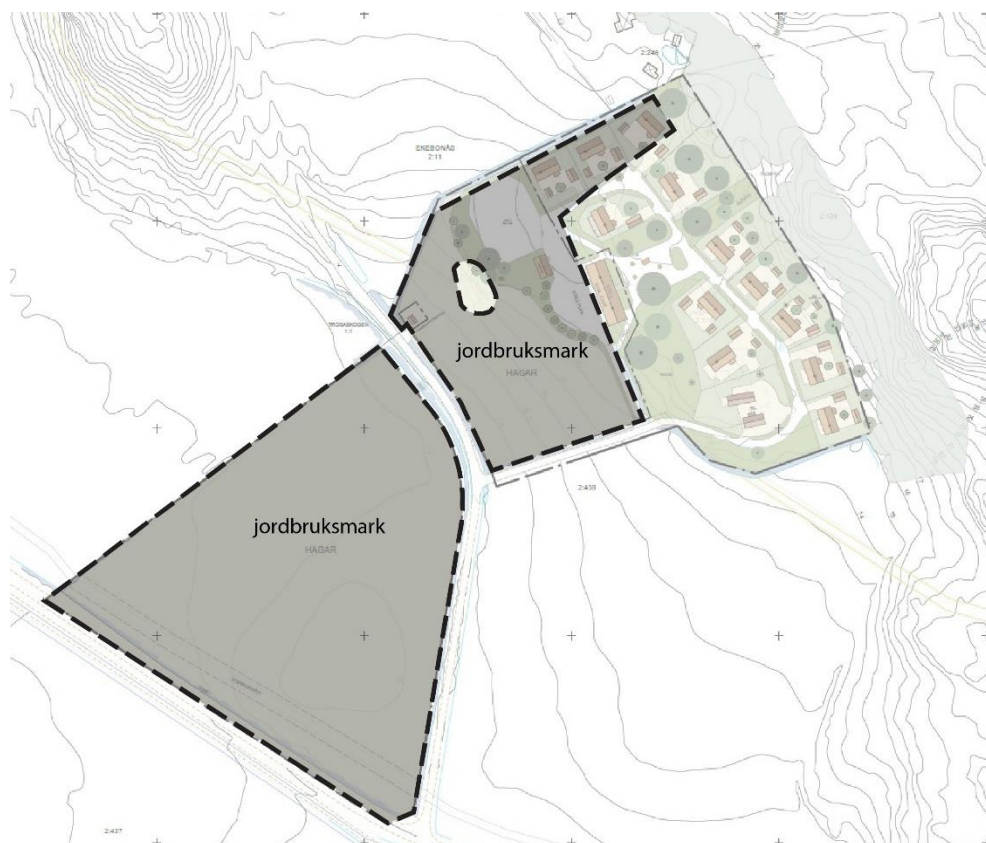
Hagmarken och berget nordväst om torpet har efter mångårig beteshävd mycket vacker och miljömässigt värdefull natur. Ambitionen är att delar av naturmiljön sparas mellan de planerade småhusen samt även värdefulla träd ges skydd i detaljplanen. Naturen förutsätts vårdas som naturmark och miljö som bidrar till att bevara områdets historiska identitet. *Träd får inte fällas för att skapa utsikt åt någon intilliggande fastighet.*

Väster om Stenevägen planeras en beteshage som kan nyttjas av ridverksamheten. Mellan Stenevägen och den nya stallbyggnaden planeras ett cirka 50 meter bred beteshage. I denna del av planområdet finns det även en åkerholme på betesmarken som omfattas av generellt biotopskydd. Åkerholmen planeras att bevaras inom de föreslagna beteshagarna och bedöms därför inte påverkas negativt av planförslaget. I plankartan finns en upplysning om att biotopskyddet för åkerholmarna kvarstår efter planläggning. Hästar betar och har betat på denna betesmark under sommartid.

Jordbruksmark

Västra delen av planområdet utgörs av jordbruksmark. Majoriteten av jordbruksmarken planeras att bevaras och användas som betesmark för hästverksamheten. Detta bedöms vara en positiv förändring eftersom hästhagen bidrar till att bevara den lantliga karaktären i landskapet. Mindre delar av jordbruksmarken planeras att tas i anspråk för stallplan, volt, tre småhustomter samt angöring (se den högra svarta avgränsningen i kartan nedanför). Jordbruksmarken har tidigare varit betesmark och har troligtvis inte brukats på minst 50 år vilket medför att det är begränsat brukningsvärde av jordbruksmarken. Ianspråktagandet av mindre del av jordbruksmark bedöms vara ett rimligt avsteg från miljöbalkens hushållningsbestämmelser eftersom stallplanen och volten skapar en mjuk övergång mellan betesmarken och det planerade småhusområdet samt kommer även förstärka den lantliga karaktären i området med hästverksamhet. Den ändrade användningen innebär vidare att majoriteten av jordbruksmarken fortsättningsvis kommer att användas för jordbruksändamål där betande hästar håller hagmarken öppen och därmed skapar goda förutsättningar för biologisk mångfald i området. Inom beteshagarna får "ligghallar" anläggas för att skapa vindskydd för hästar. Detta säkerställs med bestämmelse e₅ och e₆ samt korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad). Endast ligghallar får uppföras inom dessa ytor. Inga andra komplementbyggnader tillåts. Ligghallarna bedöms inte påverka jordbruksmarkens beskaffenhet negativt eftersom ligghallarna kan utformas mobilt och inte har någon permanent grundläggning.

De tre småhustomterna i norra planområdet som tar jordbruksmark i anspråk bedöms vara ett väsentligt allmänt intresse eftersom nya bostäder möjliggörs. Delen av jordbruksmarken som ianspråk tas för småhustomterna är också en smal remsa som inte är rimligt att bruka för moderna jordbruksmaskiner.

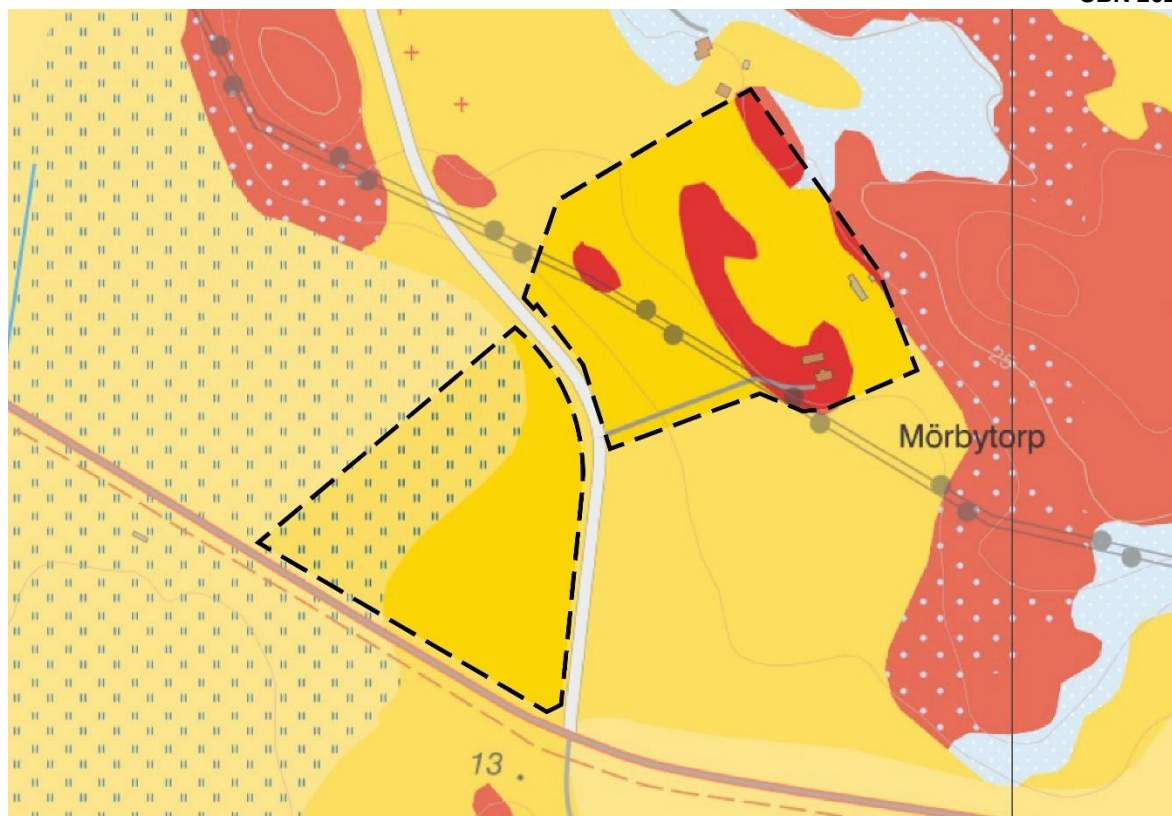


Illustrationskarta med befintlig jordbruksmark. Jordbruksmarken (SJV jordbruksblock 2024) är markerad med svartstreckad linje. Bildkälla illustrationskarta: Brunnberg & Forshed, Kjell Forshed arkitekt SAR/MSA.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta (se kartbild nedan) består området till största del utav glacial lera (gul yta) med inslag av urberg (röd). Planområdet angränsar till ytor med sandig morän (ljusblå) och gyttjelera (gulblå). Planområdet består av två delområden där det högre partiet (nordöstra delen) föreslår bostadsbebyggelse i 1–2 våningar. Inom området finns berg i dagen och i det övre området består marken av urberg. Området är inte skredbenäget med tanke på ovanstående samt lutningar i området. Småhus kommer att uppföras med platta på mark.

Den del som är markerad som riskområde i SGU:s karttjänst är belägen i den nedre delen där ingen bebyggelse planeras, utan planeras att nyttjas som beteshagar. Ytan är förhållandevis flack och förutsättningar för skred saknas. Den västra delen av planområdet som föreslås användas som beteshagar består mestadels av glacial lera och leragyttja. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer de geotekniska förhållandena att utredas för varje enskild tomt i samband med bygglovsprövningen. Utifrån rådande förhållanden föreligger inte någon geoteknisk risk för planområdet eller dess närområde.



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Planområdet är markerat med svartstreckad linje. Bildkälla: SGU.

Radon

Planområdet ligger inte inom kommunens högriskområde för radon.

Förorenad mark

Det inte har förekommit någon känd verksamhet som skulle kunna orsaka föroreningar i marken. Skulle föroreningar påträffas är fastighetsägaren skyldig att omgående underrätta kommunens tillsynsmyndighet.

Fornlämningar

Inom planområdet har en arkeologisk utredning genomförts år 2012. Inom planområdet har det konstaterats att det finns en förhistorisk härd samt två sentida odlingsrösen. De två odlingsrösen och härden kommer troligtvis att påverkas av föreslagen bebyggelse. En upplysning finns på plankartan om att fornlämningar har lagskydd och behöver därför omfattas av en tillståndsansökan enligt KML vid markingrepp på platsen.

Strax nordväst om detta finns två järnåldersgravfält (Trosa-Vagnhärad 190:1, 191:1) med ca 27 respektive 13 synliga gravar. Ytterligare arkeologiska insatser inom planområdet fordras ej enligt Länsstyrelsen.

Kulturmiljövården & landskapsbild

I planområdet finns det två torpstugor som utgör en del av områdets landskapsbild och lantliga karaktär. Torpstugorna har restaurerats efter tjugo år av förfall vilket har gjort att

landskapsbilden har återfått sitt ursprungliga uttryck. Se för- och efterbilder nedanför. De två stugornas gavlar är mycket karaktäristiska och synliga i det öppna landskapet. Stugorna planeras att bevaras och kommer få en tydlig roll tillsammans med tillkommande bostadsbebyggelse. Ambitionen är att torpstugorna fortsättningsvis är signaturbyggnader för platsen. Torpstugornas kulturhistoriska karaktär ska bibehållas avseende på volym, proportioner, indelning, material, materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Vård- och underhållsåtgärder av fasader ska utföras varsamt med sådana material och metoder som överensstämmer med byggnadens originalutförande. Detta säkerställs med planbestämmelse k₁.



Bild på en av torpstugorna innan renovering.

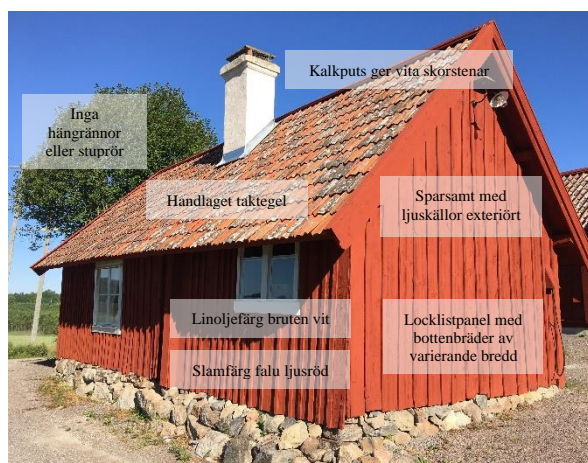


Bild på en av torpstugorna efter renovering.

Ett stall föreslås nedanför den kuperade terrängen. Stallet planeras att utformas på ett sätt som kopplar an till den traditionella byggstilen i det sörmländska landskapet och till de befintliga torpstugorna. Detaljplanen kommer att anpassas på ett sätt som gör att den visserligen utgör ett nytt inslag på platsen men med en tydlig anpassning såväl till topografi som kulturmiljö.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Majoriteten av planområdet är obebyggt. I nordöstra delen av planområdet finns två befintliga torpstugor samt äldre uthus.



*Bild från Stenevägen med vy mot planområdet.
Torpstugorna syns till höger.*



*Bild på de renoverade torpstugorna som ligger i
sydöstra delen av planområdet.*

Föreslagen bebyggelse

Inom planområdet föreslås det 12 småhus i två våningar samt ett nybyggt stall. Ambitionen är att möjliggöra att varje hus kan ha en häst i stallet som byggs i slänten nedanför småhusen. Nedanför stallet planeras hästhagar, en volt och en stallplan. Väster om Stenevägen föreslås betesmark för ridanläggningen vilket följer riktlinjer för djurhållning.

Småhusen förläggs på kullen med skogen på bergsryggen bakom sig och det storslagna öppna landskapet framför sig. Husen inplaceras med stor omsorg bland befintliga ekar, björkar, träd, hällar och skapar en lantlig bykaraktär.

Stallet bidrar även till att skapa en naturlig mötespunkt och på ovansidan av stallet bildas en samlingsplats i form av en ängs- eller grusyta och på nedsidan en stallplan med all rangering. Stallets loge nås enkelt från ovansidan och kan nyttjas för verksamheter av olika slag. För att tillgodose eventuellt behov av vindskydd, så kallad "ligghall" för hästar förbereds en bygggrätt i hagen söder om kraftledningen. Även väster om Stenevägen föreslås korsmark som tillåter komplementbyggnader såsom "ligghallar".

Husens tomter kan avgränsas med spjälstaket målade i röd slamfärg och/eller av friväxande häckar av blommande traditionella buskar typiska för torpkarakteren. Den planerade bebyggelsen gestaltas med form, material och färg som anknyter till byggnadstraditionen på landet. Husen får fasader i trä och skall målas med röd slamfärg, tak beläggs med rött lertegel och snickerier görs i samma färg eller i kontrast. Stor omsorg skall ägnas alla detaljer på husen. Hårdgjorda ytor vid bostäderna ska i möjligaste mån vara av grus som tillåter infiltration. Komplementbyggnaderna skall kunna byggas till eller bli flera för de boendes funktioner som exempelvis hemarbete, förvaring eller liknande.

behöver anpassas för de nya bostäderna och fram till infarten till planområdet åläggs detta exploatören och utformning avgörs i samråd med samfällighetsföreningen för att säkerställa att nytillkommande trafik väljer den kortaste vägen ut på det statliga vägnätet. De nya bostäderna samt stallet kommer behöva bli andelsägare i Stene vägförening för att få bruka Stenevägen. Om behov finns, kan vägförbättrade åtgärder genomföras för att skapa ytterligare incitament för nytillkommande trafik att välja ovannämnda kortaste sträcka till väg 782.

Gång & cykeltrafik

Den föreslagna körvägen i planområdet föreslås ha blandtrafik där gående och cyklister blandas med bilister. Körvägen beräknas inte bli högrafikerad och enbart användas av de boende/besökare till stallet. Vid korsningen Stenevägen/väg782 finns en trafikseparerad gång- och cykelväg mot bland annat Trosa stad. Eventuella åtgärder vid korsningspunkten för att säkerställa passagen över väg 782 bekostas av exploatören men beslutas om i samråd med Trafikverket som är huvudman för väg 782.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, Stenevägen, ligger 200 meter söder om planområdet. I Vagnhärad finns regionaltågstation med förbindelser till Stockholm och Södertälje samt Norrköping och Linköping. Från Trosa och Vagnhärad går även Trosabussen, en direktbusslinje till Liljeholmen i Stockholm. Trosa kommun har arbetat aktivt med att förbättra kollektivtrafiken i den västra delen av Trosa och i riktning mot Västerljung och Vagnhärad. Under 2024/2025 kommer ett nytt trafikupplägg att införas vilket gör att antalet bussar som passerar planområdet kommer att öka.

Parkering

Ingen parkering finns inom planområdet idag. Parkering till de föreslagna småhusen löses inom respektive fastighet. Till stallet planeras parkering ske på stallplanen och eventuellt på den högre liggande ytan nordost om stallet. Majoriteten av de som kommer att nyttja stallet kommer att bo i området vilket medför att parkeringsbehovet inte är så stort.

Störningar

Buller

För ny bebyggelse ska riktvärden för högsta tillåtna bullernivå uppfyllas. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Planområdet angränsar till grusvägen Stenevägen som är förhållandevis lågt trafikerad och har en låg hastighetsbegränsning vilket innebär att bullerpåverkan för planerade och befintliga bostäder bedöms som mycket liten.

Stenevägen ansluter sedan till väg 782 som ligger cirka 200 meter söder om planområdet. Väg 782 har en hastighetsgräns på 70 km/h och har cirka 1001–2000 fordon ÅDT (årsdygnstrafik) enligt Trafikverket. Avståndet mellan föreslagna bostäder i planområdet och väg 782 är cirka 240 meter. Kommunen har gjort antagande om framtida bullernivåer vid föreslagna bostäder med hjälp av Boverkets guide ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?”. I guiden har kommunen tagit med extra marginal i beräkningarna och har därför använt siffran ÅDT 2400 fordon per dygn. Enligt diagrammen i guiden bedöms väg 782 medföra cirka 50 dBA 100 meter från vägmitt. Detta innebär att föreslagna bostäder skulle klara kravet om 60

dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad samt även 50 dBA för uteplats med marginal eftersom planområdet ligger ytterligare 140 meter från väg 782.

Enligt den andra tabellen i guiden som även inkluderar marktyp som är dominerande mellan väg och planområdet så kan man beräkna ljuddämpning från omgivande miljö. Enligt tabell 2 skulle den ekvivalenta ljudnivån på 10 meters avstånd från vägmitt vara cirka 62 dBA med 2000 fordon ÅDT. När man sedan tittar i diagrammet så kan det bli cirka 20-25 dBA ljuddämpning 200-250 meter mellan planområdet och vägen. Detta beror på att det är mestadels mjuk mark (jordbruksmark) mellan väg 782 och planområdet. Ljuddämpningen skulle medföra att man skulle landa på cirka 42 dBA vid de föreslagna bostäderna (62-20 = 42 dBA).

Planområdet bedöms därmed inte påverkas av buller från väg 782 på grund av det långa avståndet mellan vägen och föreslagna bostäder. Kommunen anser att dessa översiktliga beräkningar är tillräckliga för att säkerställa att bullernivåerna klaras inom planområdet. Ingen bullerutredning för aktuellt planförslag har således tagits fram. Området bedöms inte heller påverkas utav buller från kommande Ostlänken.

Trafikbuller från tillkommande biltrafik bedöms inte alstra bullernivåer som kräver några speciella åtgärder. Under byggnation ska exploitören säkerställa att det finns en plan för att hantera byggbuller.

Översvämning och skyfall

Planområdet bedöms inte vara särskilt utsatt för översvämning eller skyfall. Området är högt beläget samt majoriteten av planområdet utgörs idag av naturmark som har god infiltration. Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka med föreslagen detaljplan men ambitionen är att utforma området på ett sätt som gör att påverkan kan minimeras genom exempelvis stor andel grönska. Inom planområdet ska marken utformas på ett sätt som möjliggör genomsläpplighet och hårdgörande beläggning ska undvikas. Föreslagen bebyggelse och omkringliggande mark bör höjdsättas med särskild omsorg för att minimera risken för instängda områden vid byggnader när planområdet projekteras inför genomförandet.

Det finns goda förutsättningar att fördröja och rena dagvatten inom planområdet innan det släpps ut i anslutande dikessystem. Under stora delar av året kommer dagvatten att infiltreras och sugas upp av växtlighet på väg ut mot Tureholmsviken och under vinterhalvåret kommer fördröjning och rening ytterligare att stärkas i Mörbysjön vilken under denna period svämmas över och fungerar som ett mycket stort fördröjningsmagasin för vatten som kommer uppströms ifrån.

Djurhållning

Detaljplanen möjliggör djurhållning med hästverksamhet med stall och beteshagar vilket kan medföra negativ omgivningspåverkan från lukt, ljud, ljus, damm och hästallergier. De 12 föreslagna småhusen inom planområdet ingår i ett boendekoncept med ett lantligt boende med möjlighet till stallplats. Detta innebär att de framtida boende i planområdet är medvetna om eventuell omgivningspåverkan från hästverksamheten om de väljer att bosätta sig här.

Däremot kan det antas bli viss omgivningspåverkan för befintlig bostad som angränsar till planområdet samt de bostäder som ligger cirka 50–250 meter norr om planområdet. Närområdet har en lantlig karaktär med flera gårdar med aktiva jordbruk och hästverksamhet. Detta innebär att det redan idag finns risk för omgivningspåverkan från befintliga verksamheter i området. En ytterligare hästverksamhet bedöms därför inte medföra påtaglig omgivningspåverkan för de befintliga boende.

Planområdet ligger inom nitratkänsliga områden enligt Jordbruksverket. Det innebär att dessa områden är mer påverkade av kväveläckage och att reglerna för spridning och lagring av gödsel kan skilja sig mellan olika områden i Sverige. Enligt Jordbruksverket finns det regler för hur stor lagringskapacitet ett jordbruksföretag behöver ha för att lagra gödsel. Lagringskapaciteten i nitratkänsliga områden påverkas av var gården ligger och antalet djurenheter. Bebyggelseförslaget möjliggör för cirka 12 stallplatser vilket innebär att planområdet behöver ha en lagringskapacitet på 8 månader (10 hästar = 6 månader, fler än 10 hästar = 8 månader). Lagring av gödsel kan därmed medföra viss omgivningspåverkan utifrån lukt för de befintliga boende. Gödseln uppsamlas i ett lastväxlarflak eller container vilken till exempel kan placeras i en ”ficka” halvt nedgrävd i slänt. Containern kan förses med ett regnskyddande tak för att undvika att regnvatten översvämmer tanken och gödsel läcker ur. Det förbereds en byggrätt för gödselcontainern med eventuellt tak i detaljplanen.

Elektromagnetisk strålning

I västra delen av planområdet finns en befintlig luftledning enligt A-klass. Luftledningen planeras att bevaras och planläggs därför med bestämmelsen I_1 med ett skyddsområde som är 20 meter brett på vardera sida, utöver avståndet mellan ledningarnas yttre faser. Detta syftar både till att säkerställa deras ledningsdragningsmekanik, mekaniskt skyddsavstånd samt behov av skyddsavstånd mot magnetfält. Vattenfall Eldistribution har meddelat att ledningen redan är A-klassad vilket innebär att den är godkänd för planlagt område.

När det gäller närhet till kraftledningar finns skyddsavstånd och värden för magnetfält att ta hänsyn till. Enligt Boverkets ”magnetfält och hälsorisker” innebär ett 20 meter skyddsavstånd ett magnetfält på omkring 0,1 mikrottesla. Först vid 0,4 mikrottesla innebär magnetfält en risk för människors hälsa. Ledningen bedöms därmed inte påverka de boende till följd av skyddsavståndet på 20 meter.

Därutöver, ligger majoriteten av de närmast placerade bostäderna minst 10 meter norrut om skyddsavståndet för kraftledningen. Detta innebär att det i realiteten kan bli minst 30 meter skyddsavstånd mellan ledningen och de framtida bostäderna vilket bedöms minimera risken för elektromagnetisk strålning. Den befintliga södra torpstugan i planområdet påverkas delvis av skyddsavståndet. Den södra torpstugan är därför inte lämpliga för stadigvarande vistelse på grund av skyddsavstånd till magnetfält. Det föreslagna stallet placeras cirka 10–15 meter norrut vilket gör att det ligger något närmare jämfört med de föreslagna bostäderna. Däremot tillåts inte stadigvarande vistelse i ett stall jämfört med en bostad och bedöms således inte vara lika utsatt för risk.

Teknisk försörjning

Teknisk anläggning

Inom västra delen av planområdet finns det befintliga luftledningar. Luftledningarna planeras att bevaras och fortsätta var i drift efter planens genomförande. I detaljplanen regleras området med ett l-område och ledningen är vidare reglerad genom ledningskoncession.

I norra planområdet planläggs en transformatorstation med användningen E, teknisk anläggning. Föreslagen bebyggelse och befintlig natur skärmar av transformatorstationen vilket gör att den inte är så framträdande i det nya bostadsområdet. Söder om transformatorstationen föreslås ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Transformatorstationen kan nås av servicefordon via infartsvägen. Placeringen medför också lämpligt avstånd mellan föreslagen bostadsbebyggelse, stallverksamhet och transformatorstation. Ambitionen är att elnätsstationen ska gestaltas med en skogsgrön kulör som knyter an till omgivande grönska. Detta säkerställs med planbestämmelse.



Föreslagen gestaltning av planerad transformatorstation.

Vatten & avlopp

Planområdet planeras att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät.

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.

Dagvatten

Avrinningen är begränsad i planområdet eftersom det saknas anläggningar eller ledningsnät

för dagvatten. Dagvatten infiltreras idag naturligt i marken och avrinner ytledes via diken. Planområdets yta är relativt jämn kuperad med högsta punkt (ca +23,5) i skogen och lägsta punkten (ca +8,0) i sydvästra delen av fastigheten vilket medför att dagvattnet rinner i sydvästlig riktning. Inom planområdet finns det tre större diken som samlar vatten från skogsområdet och leder det till diken vid grusvägen Stenevägen. I nordöstra skogspartiet finns det även ett mindre kärr. Befintligt dike går genom utdikade Mörbysjön som ofta översvämmas under regnperioder och snösmältning. Diken inom planområdet bedöms inte omfattas av strandskydd. De utgör inte del av något naturligt vattensystem och är grävda och sedan tidigare kontinuerligt underhållsgrävda.

I Stenevägen finns en befintlig vägtrumma som sedan leder dagvattnet till recipienten Tureholmsviken som är en del av Trosafjärden. Rinnvägen från utredningsområdet till recipienten är cirka 3,7 kilometer lång. Recipienten Trosafjärden har enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen är måttlig på grund av övergödning. Den kemiska statusen klassificeras som uppnår ej god på grund av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg).

Planområdet berörs inte av några kända markavvattningsföretag. Cirka 600 meter nedström finns markavvattningsföretaget ”Tureholm, Södertunam fl. Mörby-sjön tf, 1924”. Det finns inga ytvattendrag på fastigheten eller vattenskyddsområden i närheten av planområdet. Således finns det inga vattendomar som skulle påverka planområdet.

Planförslaget medför ökad andel hårdgjorda ytor på grund av tillkommande bebyggelse och angöring. Dagvattenflödet beräknas öka från 88l/s till 173 l/s vid ett dimensionerande 10års regn med klimatkoefficient. Ambitionen är att bevara den öppna karaktären av ängen, befintliga träd och stenhällar. Hårdgjorda ytor planeras att utgöras i möjligaste mån av grus eller natursten som tillåter infiltration. Området planeras också kompletteras med ytterligare grönska vid bostadstomterna genom plantering av träd och buskage som är karaktäristiska för torpbebyggelse.

Lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration ner till marken bedöms som svår eftersom de övre jordlagren består av lera som har låg genomsläpplighet. Därför föreslås lokalt omhändertagande dagvatten ske genom ett eller flera fördröjningsmagasin med bottennivåer som ligger över grundvattennivåer. Dagvattenlösningarna ska följa Trosa kommuns VA-policy. Policyn förespråkar också småskaliga och öppna dagvattenlösningar eftersom dessa kan utgöra ett värdefullt inslag i boendemiljöer och även bidra till biologisk mångfald. Det bedöms finnas goda förutsättningar att fördröja och rena dagvattnet eftersom dagvattnet kommer att infiltreras och sugas upp av växtligheten på väg mot Tureholmsviken. Under vinterhalvåret kommer fördröjning och rening ytterligare att stärkas i Mörbysjön vilken under denna period svämmas över och fungerar som ett mycket stort fördröjningsmagasin för vatten som kommer uppströms ifrån.

Dagvattenflöden från föreslagen exploatering får inte överstiga befintligt flöde. Detta medför att dagvatten ska kunna fördröjas inom planområdet och att det krävs en fördröjningsvolym på 60m³. I planområdet föreslås det därför makadamdiken tillsammans med gräsbeklädda diken som kan rena dagvattnet, styra dagvattnets väg, säkerställa att dagvattnet inte blir

stående vid husgrunder eller att dagvattnet rinner från en fastighet till en annan. Se föreslagna systemlösningar i kartbilden nedanför. Det befintliga krondiket och diket i östra planområdet transporterar flöden som kommer uppströms från planområdet. Dessa dikens funktion får inte försämrats. Befintliga diken kan med fördel ses över i samband med byggnation av nytt dikessystem. I bostadskvarteren och vid stallbyggnaden föreslås svackdiken som kan avleda dagvatten och fungerar även bra för lagring av snö. Marken vid föreslagna bostäder ska gestaltas med särskild hänsyn att dagvatten inte avrinner mot fasad.

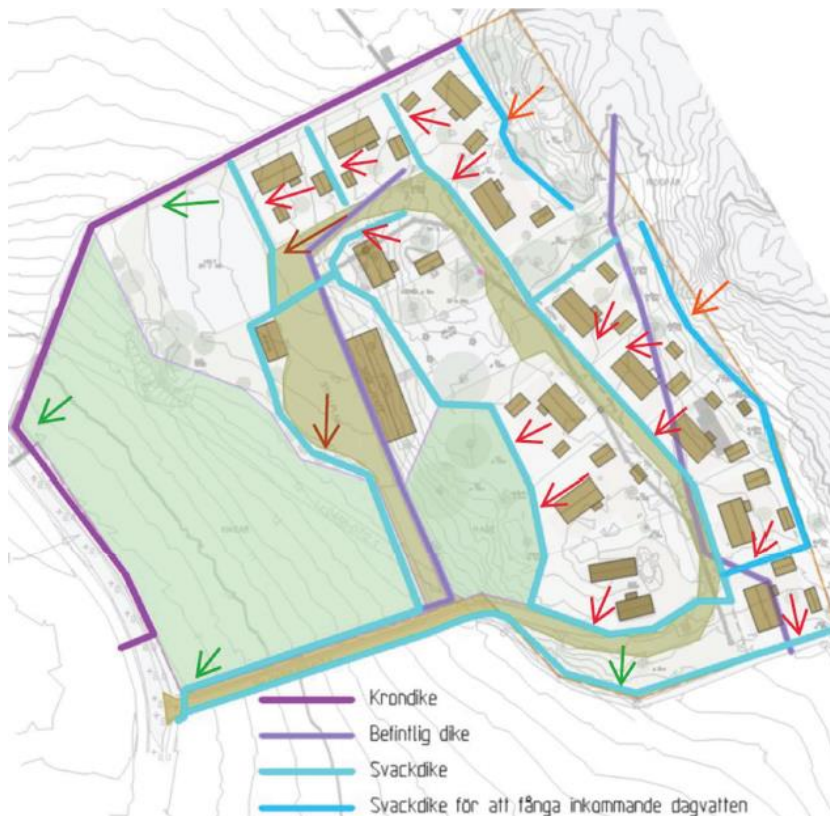


Bild som visar systemlösning med svackdiken. Orange pilar visar flödesriktningen från högre skogspartiet, röda pilar flödesriktningen inom tomtmark och gröna pilar flödesriktningen från parkmark och hästhage. Bildkälla: Structor.

Dagvatten från planområdet planeras fortsättningsvis ledas till befintliga diken söder och väst om planområdet. Exploateringen får inte påverka diken eller markavvattningsföretag negativt. De föreslagna dagvattenlösningarna bedöms kunna fördröja flödet till nivån före exploateringen innan det släpps ut till befintliga diken nedströms. De flesta föroreningshalter beräknas minsta med planerad exploatering och de föreslagna reningsåtgärderna. Endast krom- och nickelhalter förväntas öka på grund av fordonstrafik. Däremot kommer halterna på krom och nickel fortfarande underskrida Stockholm läns Landstings riktvärdesgrupps riktvärden med stor marginal. Exploateringen bedöms inte innebära en minskad möjlighet att nå MKN (miljökvalitetsnormer) i recipienten.

Föreslagna dagvattenlösningar bedöms kunna hantera skyfall vid ett 100-års flöde. Höjdsättning av föreslagen bebyggelse och omkringliggande mark är särskild viktig vid skyfall för att motverka instängda områden där skyfallsvatten inte har någonstans att ta

vägen.

El, tele & bredband

I västra delen av planområdet finns ett befintligt kraftledningsstråk. Nedanför kraftledningsstråket är det betesmark som planeras fortsättningsvis vara det. Detta bedöms inte påverka kraftledningsstråket negativt. All ny bebyggelse är belägna utanför de skyddsavstånd som krävs för närhet till kraftledning. Det befintliga torpet är påverkat av skyddsavståndet med bedöms inte beröras av det eftersom torpet är en befintlig byggnad. Vattenfall Eldistribution har meddelat att ledningen redan är A-klassad vilket innebär att den är godkänd för planlagt område

Brand- & utrymningsfrågor

Väganslutning med vändplan inom området ska utformas med bredder och svängradier så att utryckningsfordon kan ta sig fram. Räddningstjänstens fordon ska kunna ställas upp inom ett avstånd om maximalt 50 meter från samtliga byggnaders angreppvägar. Eventuella räddningsvägar ska uppfylla de krav som anges i Boverkets byggregler. Brandposter kommer att anordnas i nödvändig omfattning. Lämpliga avstånd mellan brandposter är 150 meter vilket innebär att det får vara längst 75 meter till närmaste brandpost.

Avfall

Avfallshantering sker inom respektive fastighet och i enlighet med kommunens renhållningsföreskrifter.

Inverkan på miljön

Mark & vegetation

Detaljplanen medför större andel hårdgjorda ytor och exploatering vilket medför en negativ påverkan på naturvärden. Däremot finns det ambitioner om att spara flertal värdefulla träd och spridningskorridorer i planområdet för att minimera den negativa påverkan. Majoriteten av jordbruksmarken kommer att fortsättningsvis användas som hagmark med betande hästar. Detta medför att hagmarken fortsättningsvis håller sig öppen samt att betande djur kan bidra positivt till biologisk mångfald. I de planerade bostadsträdgårdarna kan den biologiska mångfalden öka genom att nya arter av träd, buskage och blommor planteras i området. Detta kan bidra positivt till flera ekosystemtjänster.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Föreslagen detaljplan bedöms inte försämra miljö kvalitetsnormer för vatten. Inom planområdet ska dagvatten omhändertas och renas lokalt.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Frisk luft är ett av de 16 miljö kvalitetsmål som ska visa vägen till ett hållbart samhälle. Miljö kvalitetsmålen är antagna av riksdagen och ska fungera som riktlinjer för det konkreta miljöarbetet. Miljö kvalitetsnormer för luft innebär att gällande gränsvärden för måste följas. Föreslagen detaljplan ska inte försämra miljö kvalitetsnormer för luft.

Markföroreningar

Det bedöms inte finns någon risk för markföroreningar inom planområdet.

Riksintressen

Föreslagen utveckling i planområdet bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintressen.

Buller

Tillkommande bostäder och stallverksamhet i planområdet anses inte medföra ökade bullernivåer på varken väg 782 eller Stenevägen. Trafikbuller från tillkommande biltrafik bedöms inte alstra bullernivåer som kräver några speciella åtgärder. Under byggnation ska exploitören säkerställa att det finns en plan för att hantera byggbuller. Ingen bullerutredning för aktuellt planförslag har således tagits fram.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetid för planområdet är 120 månader (10 år) efter planen vunnit laga kraft.

Tidplan

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

Kvartal 3 2024	Beslut om samråd
Kvartal 3 2024	Samråd
Kvartal 4 2024	Beslut om granskning
Kvartal 1 2025	Granskning
Kvartal 2 2025	Godkännande i SBN
Kvartal 2 2025	Antagande i KF
Kvartal 3 2025	Laga kraft

Ansvarsfördelning

Då området utgörs av kvartersmark är frågan om huvudmannskapet inte aktuell. Exploatören ansvarar för planens genomförande och utför och bekostar samtliga exploateringsarbeten såväl inom som utom exploateringsområdet, till den del de är föranledda av exploateringen.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Trosa kommun och exploatören. I avtalet regleras bland annat ansvarsfrågor samt kommande exploateringsåtaganden och säkerheter. Exploatören kommer att åläggas att bekosta och bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt fiber till planområdet. Bygga ut all annan infrastruktur, medfinansiera trafikåtgärder i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om medfinansiering rörande Infart västra Trosa. Exploateringsavtalet kommer också tydliggöra exploatörens ansvar vad gäller kommande lantmäteriförrättningar och planområdets inträde i befintliga gemensamhetsanläggningar.

Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun, svarar för myndighetsutövning vid frågor som regleras av Plan- och bygglagen.

Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avloppsnätet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun. Anslutning sker vid av kommunens anvisad punkt och utbyggnaden bekostas av exploatören.

Den tillkommande bebyggelsen utgör ett begränsat område med långt avstånd till det kommunala vägnätet. Vägnätet såväl invid bostäderna och stallet som infartsvägen från Stenevägen ska vidare utformas på ett sätt som gör att det anpassas till övriga vägnätet i närområdet med enklare grusvägar vilket inte är möjligt för kommunen att vara huvudman för. Det är därför lämpligt att vägar och naturmark förvaltas på kvartersmark.

Vatten- & avlopp

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde, Kommunalt vatten- och spillvattennät med anslutningspunkter ska ut till området.

Dagvatten ska omhändertas lokalt. Dagvattnet ska inte ansluta till ett kommunalt dagvattennät eller Trafikverkets dike utan löses enskilt inom planområdet.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och planområdet ansluts i enlighet med nätägarens instruktion. Telia Sonera AB ansvarar för telenätet. Fastighetsägare och exploatör ansvarar för alla byggnader och anläggningar inom kvartersmark. El ansluts vid anslutningspunkt i enlighet med nätägarens instruktioner.

I samband med utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet förbereds för framtida fibernätsanslutning. Planområdet ansluts till tele i enlighet med nätägares instruktioner. Kostnad och ansvar för genomförandet åvilar exploatören.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägaren och exploatör ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmark.

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

Ansökan om bygglov handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun.

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med framtagen dagvattenutredning. Exploatör ska ombesörja och bekosta anläggandet av dagvattenlösning såväl inom kvartersmark som allmän plats. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand fördröjas och omhändertas lokalt.

Föreslagna dagvattenåtgärder avser en reningsanläggning och kan vara anmälningspliktig.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Erforderlig fastighetsbildning

Planområdet utgörs i dagsläget av fastigheten Tureholm 2:316 (gul yta i karta 1 nedanför) samt fastigheten Tureholm 2:438 (blå yta i karta 1 nedanför).

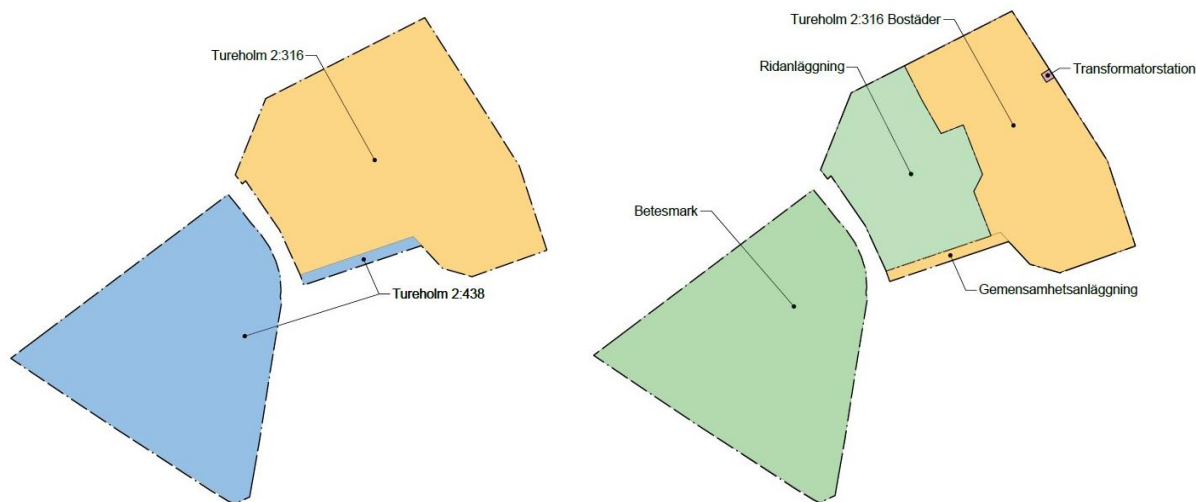
För att möjliggöra föreslagen bebyggelse avses fastigheten Tureholm 2:316 avstyckas i flera nya fastigheter. De planerade bostäderna föreslås ligga inom den befintliga fastigheten Tureholm 2:316 (gul yta i karta 2 nedanför). En ny fastighet planeras att bildas för ridanläggning och betesmarken (grön yta i karta 2 nedanför). Även den planerade transformatorstationen i norra planområdet planeras att avstyckas till en egen fastighet (lila yta i karta 2 nedanför).

Gemensamhetsanläggningar

Den planlagda infartsvägen föreslås att avstyckas från Tureholm 2:438 och bli en del av fastigheten Tureholm 2:316 för att möjliggöra en infartsväg till bostäderna och stallverksamheten (avlång gul yta i karta 2 nedanför). En gemensamhetsanläggning

föreslås bildas eftersom infartsvägen ska skötas och nyttjas gemensamt av både framtida boende samt ryttare/personal/besökare till stallet.

Beroende på om bostadskvarteren i sin tur delas in i flera fastigheter kan även gemensamhetsanläggningar bli erforderliga för att lösa gemensamma nödvändigheter såsom väg, grönytor och avfallshantering.



Kartbild (1) som visar befintlig fastighetsindelning Kartbild (2) som visar föreslagen fastighetsindelning

Stenevägen är redan idag en gemensamhetsanläggning och sköts av en samfällighetsförening. I samband med att detaljplanen genomförs ska de nya fastigheterna samt stallanläggningen anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning. Behov av uppgradering beslutas i samråd med samfällighetsföreningen och de nya fastigheterna ges andelstal samt får köpa in sig i befintlig gemensamhetsanläggning. Detta sker genom en lantmäteriförrättning i samband med att de nya tomterna styckas av. Exploatören får således bekosta de åtgärder som krävs för att kunna ansluta nytillkomna medlemmar både vad gäller fysiska vägåtgärder, uppgradering fram till infarten liksom lantmäteriförrättningen. Detta regleras både i exploateringsavtal mellan Trosa kommun och exploatören.

Ett befintligt servitut finns till skogen norr om planområdet där markägare tillåts passera genom planområdet för att nå sin fastighet. Vid genomförande av detaljplanen föreslås servitutet revideras till att markägarna i stället får köra runt planområdet för att nå skogen via fordon.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Planen bekostas av fastighetsägare och exploatör. Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa när bygglov söks.

Vatten och avlopp

Anläggningskostnaderna för det allmänna VA-nätet finansieras med anslutningsavgift för fastigheterna enligt gällande VA-taxa och tecknat exploateringsavtal.

Anslutningskostnaden regleras i kommunens VA-taxa vilken revideras och fastställs regelbundet av Kommunfullmäktige, vanligen en gång per år. Taxan är beräknad utifrån olika faktorer, bland annat tomtyta och anslutningspunkt.

El, tele och fiber

Kostnad och ansvar för genomförandet åvilar exploitören.

Övriga kostnader

Marklov krävs vid fällning av ekar vars stamdiameter överstiger 0,5 meter 1,3 meter över mark. Marklov krävs även vid ändring av marknivå mer än 0,5 meter.

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

Anna Lagerquist Sergel, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Sarah Olsson, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Camilla Estvall, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Trosa kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef