

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sjölundavägen, Långnäs 5:1 Trosa kommun

Upprättad 2025-03-03



Planområdets lokalisering i Trosa, illustrerat med röd cirkel. 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. 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
- Principskiss, Moderna Trähus i Norden AB, 2025-02-25
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning, 2020-06-29

Övriga handlingar:

- Dagvattenutredning, Structor Mark Uppsala AB, 2024-11-26
- Naturvärdesinventering vid Sjölundavägen, Naturcentrum AB, 2021-06-28, rev 2025-02-18
- PM Tänkbara anpassningar och kompensationsåtgärder, Naturcentrum AB, 2022-05-22

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Området Sjölundavägen har varit markerat i Trosa kommuns översiktsplan sedan år 2000. Området har stor betydelse för tätortens utveckling samt för att tillgängliggöra området mot vattnet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av bostäder utmed Sjölundavägen för att ytterligare förstärka och utveckla Trosa tätort. Syftet är vidare att göra detta med hänsyn till den naturkaraktär som finns på platsen.

Området kopplar an till nyligen planlagda och utbyggda områden såsom Skogsstigen, Långnäsberget och Långnäsudd och utgör en viktig länk för tätortens fortsatta utveckling. De kommande bostäderna är centralt belägna med närhet till kollektivtrafik och service. Väster om planområdet sträcker sig ett promenadstråk som kan förstärkas genom den allmänna gångväg som ska anordnas nedanför bostäderna, i samband med detaljplanens genomförande. Till skillnad från tidigare projekt omfattar detaljplanen endast marken invid Sjölundavägen.

Trosa kommun antog för några år sedan en detaljplan för aktuellt område samt intilliggande vassområde där en omfattande muddring ingick. Kommunens antagandebeslut upphävdes av Länsstyrelsen. Aktuellt planuppdrag är ändrat och omfattar inte vassområdet och innebär heller inte någon muddring utan berör endast bebyggelse utmed Sjölundavägen.

Läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget cirka 1 km öster om centrala Trosa stad, längs med Sjölundavägen. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Långnäs 5:1. Markarealen är ca 6900 kvadratmeter.



Planområdet ungefärligt markerat med röstreckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Långnäs 5:1 är i privat ägo.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

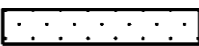
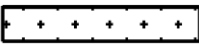
Allmän plats

Beteckning	Beskrivning & motivering
NATUR	Användningen motiveras av att syftet med planen är att ta hänsyn till befintliga naturvärden som finns på platsen och behålla naturens karaktär inom planområdet.

Kvartersmark

Beteckning	Beskrivning & motivering
B	Användningen motiveras av att syftet med planen är att tillskapa bostäder för att utveckla Trosas tätort.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Beskrivning & motivering
	Bestämmelsen syftar till att reglera var byggnader inte får uppföras. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa obebyggd mark mellan fasad och vassområdet samt obebyggd mark mellan Sjölundavägen och föreslagna carports.
	Bestämmelsen syftar till att reglera var komplementbyggnader får uppföras. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnader tillhörande respektive bostad.
a_2	Bestämmelsen syftar till att reglera att endast en bostad får uppföras per fastighet. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en exploateringsgrad som är anpassad till platsens befintliga bebyggelse och landskap.
d_1	Bestämmelsen syftar till att reglera minsta tillåtna fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett sammanhållet bostadskvarter med fastigheter som är ungefär lika stora och där naturens karaktär till stor del kan bibehållas.
d_2	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett sammanhållet bostadskvarter med fastigheter som är ungefär lika stora och där naturens karaktär till stor del kan bibehållas.
h_1	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtnanockhöjd på huvudbyggnad. Begränsningen har utformats för att anpassa föreslagna bebyggelse till platsens landskapsbild samt för att säkerställa att endast två våningar på huvudbyggnaden uppförs. Att höjden utgår från underkant isolerat bjälklag beror på att terrängen

	inom planområdet varierar och att byggnaderna ska uppföras på stolpar.
h_2	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnad. Begränsningen har utformats för att nockhöjden på komplementbyggnader ska underordna sig till huvudbyggnaderna i området.
u_1	Bestämmelsen syftar till att reglera markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en tillräcklig yta för fortsatt användning.
m_1	Bestämmelsen syftar till att reglera utförandet av dagvattenlösningar. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa uppförandet av korrekta dagvattenlösningar med ledning av genomförd dagvattenutredning.
o_1	Bestämmelsen syftar till att reglera största och minsta tillåtna takvinkel på huvudbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att undvika för branta eller flacka takpartier och att anpassa föreslagen bebyggelse till omkringliggande bebyggelse.
f_1	Bestämmelsen syftar till att reglera att föreslagen bebyggelse uppförs som enbostadshus på stolpar. Motivet till bestämmelsen är att anpassa bebyggelse till terrängen intill vattnet.
f_2	Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av fasader på tillkommande bebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att anpassa sig till landskapet genom att föreslå traditionella material och dov kulör på fasader.
f_3	Bestämmelsen syftar till att reglera att tak ska uppföras i form av mörk, slät plåt eller solcellsintegrerat tak. Sedumtak får anläggas. Motivet till bestämmelsen är att anpassa föreslagen bebyggelse till omkringliggande bebyggelse, samt att möjliggöra för föreslagen dagvattenlösning.
f_4	Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen på tillkommande bebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att föreslagen bebyggelse ska förhålla sig till de illustrationer och referensbilder som tagits fram.
b_1	Bestämmelsen syftar till att reglera att färdigt golv på huvudbyggnader ej får ligga lägre än +2,6 meter (RH 2000) över nollplanet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att framtida bebyggelse inte översvämmas.
e_1	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean för komplementbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa

	att komplementbyggnader underordnas huvudbyggnader.
<i>e₂</i>	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean för huvudbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadsarean för att säkerställa att föreslagen bebyggelse anpassar sig till omkringliggande bebyggelse. Motivet är även att begränsa möjligheten till uppförande av komplementbyggnader och andra bygglovsbefriade byggnader i anslutning till huvudbyggnader.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv. Inom riksintresseområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för högexploaterad kust. Exploateringsföretag eller liknande får endast ske om de inte påtagligt skadar områdenas natur- eller kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar av befintlig bebyggelse. Bestämmelserna skall dock inte hindra utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

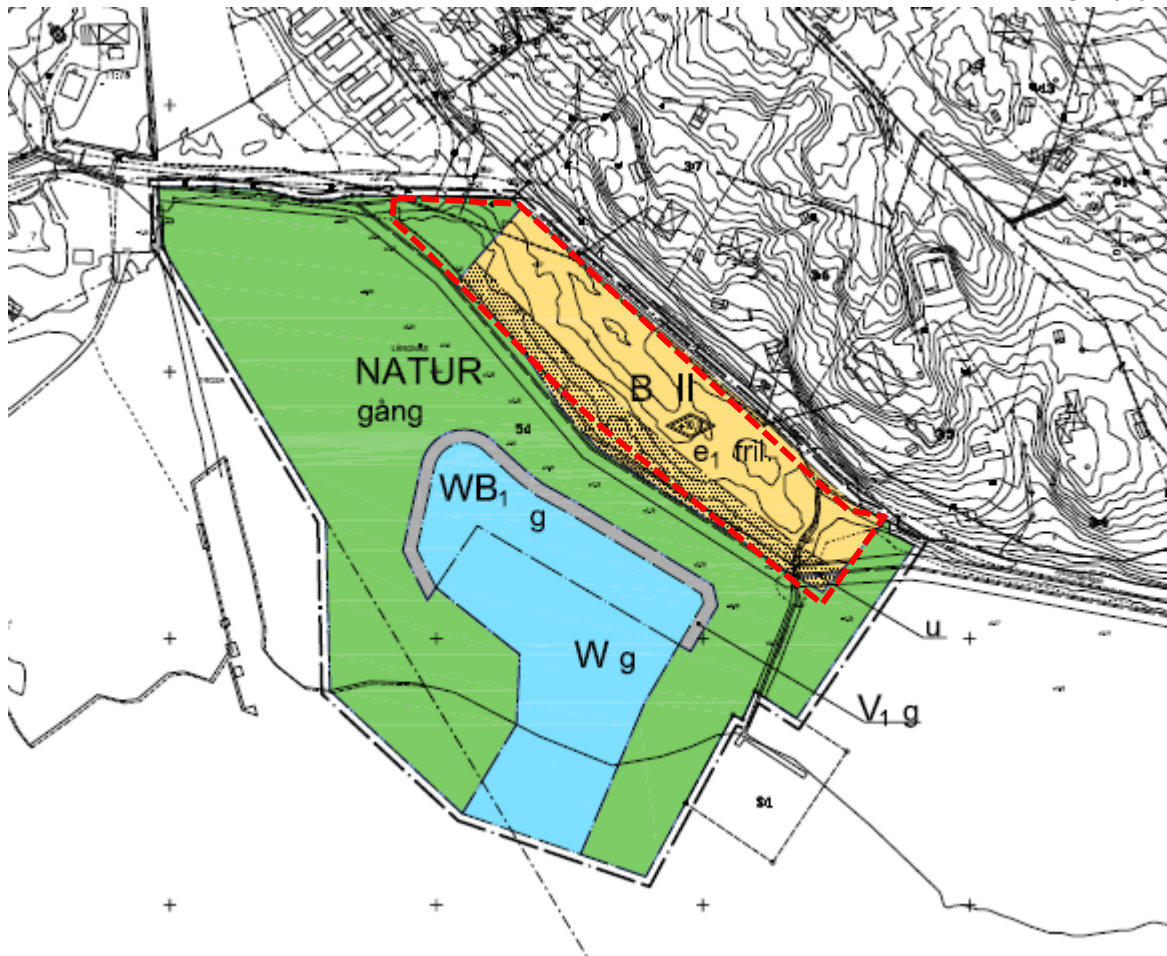
Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 17 mars 2021, pekas området ut som ett nytt boendeområde som kopplar ihop tätorten och stärker stråket mellan hamnen och Långnäsudd. Totalt föreslås i översiktsplanen ca tio småhus invid vägen med fina utblickar mot Östra Stadsfjärden. Översiktsplanen pekar också på möjligheten att fortsätta det allmänna gångstråket svassa-i-vassen-stigen utmed Gunnarstensgatan.

Motiv till bebyggelse anges i översiktsplanen som område med vattenkontakt och centralt läge. Ur ett samhälleligt perspektiv är förslaget också positivt då bebyggelsen möjliggör att ytterligare en sträcka av stranden kan göras tillgänglig för allmänheten. Kommunen har under lång tid arbetat för att tillgängliggöra Trosa tätorts strandområden genom allmänna gångvägar. Passagen förbi Sjölundavägen är strategiskt viktig för att binda ihop stråket från de inre delarna av Tureholmsviken till Långnäs udd i Östra Stadsfjärden. Detta föreslås ingå som förutsättning för exploatering.

Detaljplaner

Trosa kommun antog för några år sedan en detaljplan för aktuellt område samt intilliggande vassområde där en omfattande muddring ingick. Dåvarande detaljplan föreslog förutom bostäder i två våningar längs med Sjölundavägen möjlighet till båtbygggar och en strandpromenad. Kommunens antagandebeslut upphävdes av Länsstyrelsen framför allt med hänvisning till att brygganläggningen skulle upplåtas genom en gemensamhetsanläggning och därmed inte skulle ha kommunalt huvudmannaskap.



Tidigare förslag till detaljplan för Sjölundavägen som upphävdes av Länsstyrelsen. Föreslagen detaljplan är ungefärligt markerat med röstreckad linje.

Planområdet tangerar detaljplan Långnäs 5:1, Långnäsudd, där Sjölundavägen regleras som lokalgata. Detaljplaneområdet är i övrigt inte detaljplanlagt.



Intilliggande detaljplan Långnäs 5:1, Långnäsudd reglerar lokalgata längs med Sjölundavägen. Föreslagen detaljplan är ungefärligt markerat med rödstreckad linje.

Undersökning av behovet att upprätta strategisk miljöbedömning

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

Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad miljöbedömningsförordningen utan medger utveckling av Trosa tätort och en fortsatt utbyggnad utmed Östra Stadsfjärden. Detaljplanen kommer vidare att tillgängliggöra vassområdet och sammanbinda det promenadstråk som sträcker sig från Långnäsudd till Trosa gästhamn. Inom ramen för befintligt plandokument kommer hantering av dagvatten, gestaltning, naturvärden inom området, anslutning till intilliggande vägnät mm att utredas och redovisas. Undersökningen visar inte på några förhöjda risker, kända natur- eller kulturmiljövärden eller påverkan på allmänna intressen. En naturvärdesanalys kommer göras för att säkerställa detta. Detaljplanen kommer att häva strandskydd inom kvartersmark och planhandlingen kommer att redovisa skäl för upphävandet. Detaljplaneförslaget i förhållande till gällande riksintressen kommer att redovisas i planbeskrivningen.

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 samråtts med Länsstyrelsen Södermanlands län vilka delar kommunens bedömning. Länsstyrelsen framför i beslutet att:

- översvämningsrisker behöver utredas avseende stigande havsnivåer,
- väl motiverade särskilda skäl för upphävande av strandskydd om detta avses hävas,
- att förhållanden rörande MKN för vatten undersöks vidare i den fortsatta planeringsprocessen,
- att den framtagna naturvärdesanalysen lyfter vikten av grön infrastruktur och klarlägger områdets betydelse för arter som står under skydd enligt artskyddsförordningen och rödlistade arter
- samt att planhandlingarna gör en koppling till de nationella miljömålen Hav i balans och Levande kust och skärgård.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet består av skogsmark med en blandning av barr- och lövträd. Det förekommer berg i dagen och höjdterrängen varierar mellan 0–5 meter. Planområdet gränsar mot ett större vassområde i söder, som är en del av Östra stadsfjärden.



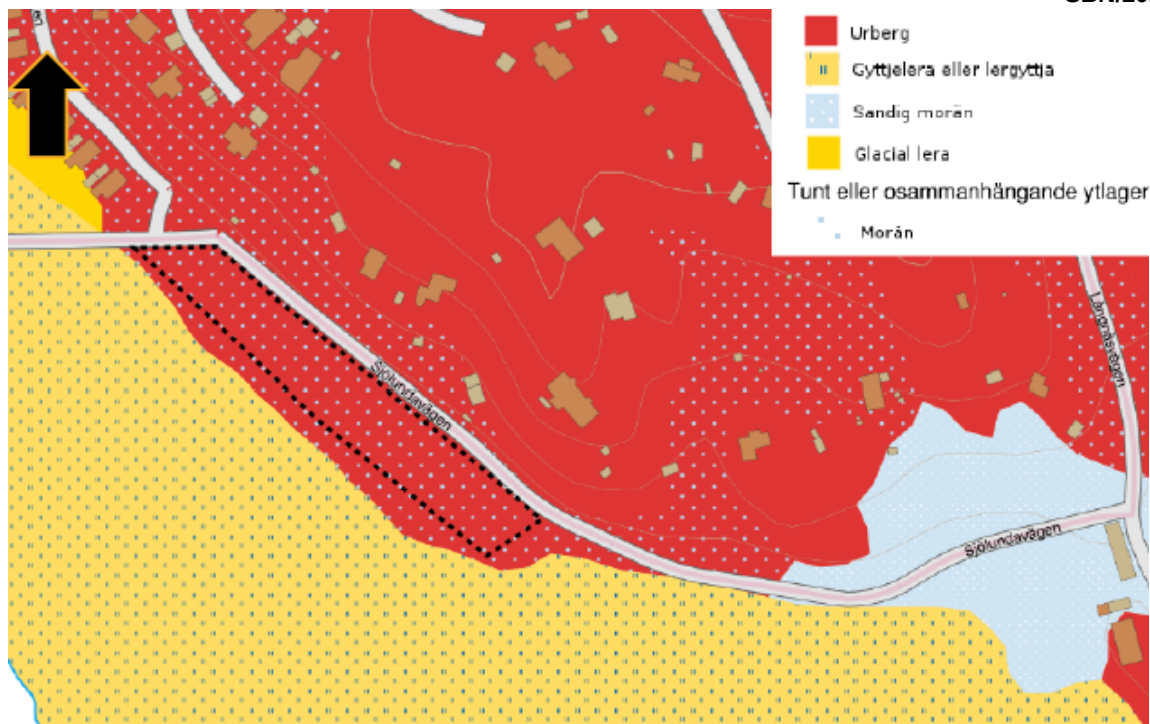
Skogsmarken inom planområdet, sett från vassområdet.



Mark och vegetation inom planområdet. Marken varierar mellan 0–5 meter inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Jordarterna inom planområdet och runt om Sjölundavägen är mestadels grundlager av urberg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän (röd yta). Söder om planområdet består jordarten av gyttjelera eller lergyttja (gul yta). Jorddjupet vid utredningsområdet är enligt SGU:s jorrdjupskarta 0 m.



Jordartskarta (från framtagna dagvattenutredning, Structor) inom och intill planområdet. Planområdet är markerat med svart streckad linje. Källa SGU jordartskarta.

Radon

Planområdet ligger inte inom kommunens högriskområde för radon.

Förorenad mark

I samband med uppförandet av den nu upphävda detaljplanen genomfördes en geoteknisk utredning. Nuvarande detaljplaneområde berörs inte av resultatet, som visade att det fanns något förhöjda halter av organiska ämnen och metaller i vassområdet, nära befintlig båtplats. Inom nu aktuellt planområde finns inga markföroreningar. Det har heller inte bedrivits någon verksamhet inom området som skulle kunna innebära risk för detta.

Det finns inga förorenade områden som påverkar planområdet enligt Länsstyrelsernas EBH-karta.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Nordost om planområdet finns ett fynd i form av bytomt/gårdstomt. Påträffas fornlämning skall det enligt Kulturminneslagen (KML) anmälas till länsstyrelsen. Anmälningsplikt föreligger enligt 2 kap 5 och 10 §§ KML. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning.

Landskapsbild

Landskapet är av innerskärsgårdstyp där bergsområden varvas med skogsklädda raviner och jordbruksområden. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse av varierad karaktär. Delar utgörs av äldre fritidshusbebyggelse som i varierande grad har permanentats

över tid. I områdets direkta närområde finns vidare två exploateringsområden med framträdande bebyggelse i modern stil.

Planområdet gränsar till ett större vassbevuxet vatten- och markområde. Längs med Sjölundavägen finns fast mark med berg i dagen som är bevuxet med tallar och björkar. Norr om Sjölundavägen reser sig berget, där befintlig bebyggelse ligger högt i terrängen. Vassområdet ingår i ett ca 14,5 ha stort sammanhängande vassområde från Granudden till Långnäsudd.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

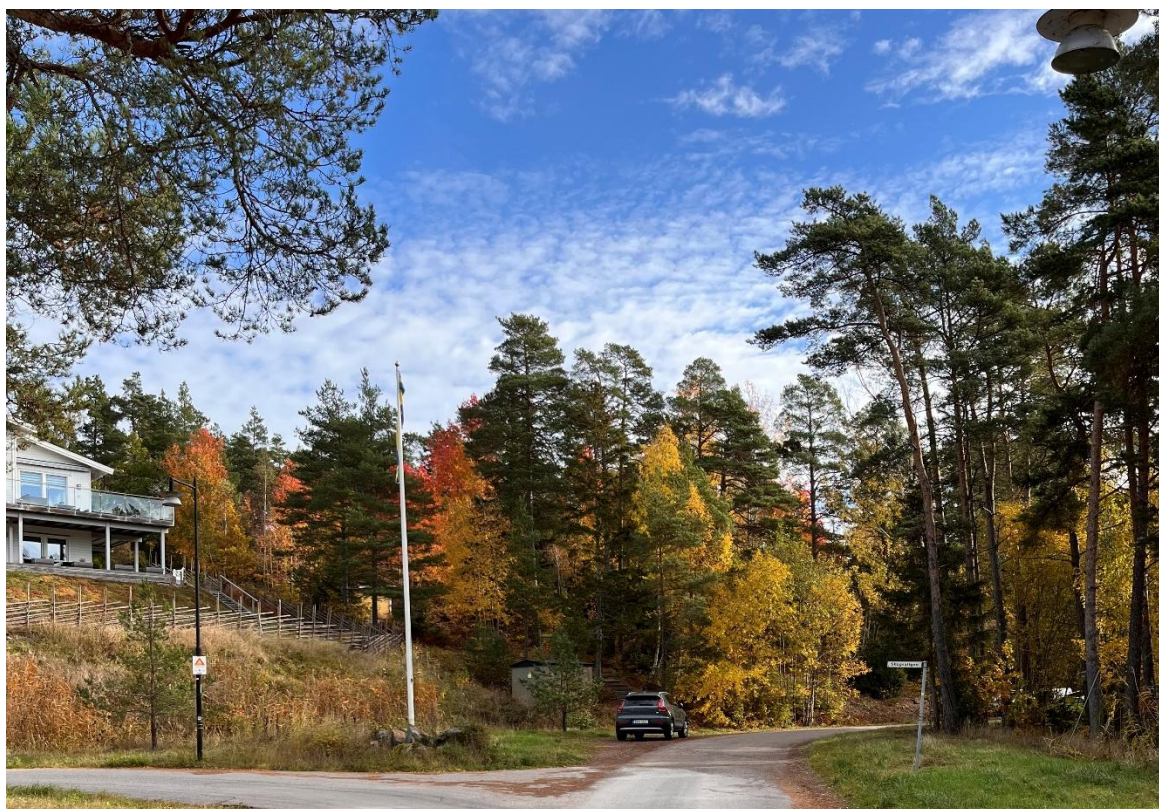
Planområdet är obebyggt. På andra sidan Sjölundavägen, nordöst om planområdet, finns enstaka villabebyggelse på en höjd över vägen. Terrängskillnaden mellan Sjölundavägen och befintlig villabebyggelsen är 10–17 meter. I korsningen Sjölundavägen, Gunnarstensgatan och Skogsstigen har ett område om cirka 20 kedjehus i två våningar uppförts.



Befintliga kedjehus längs med Skogstigen, sett från Gunnarstensgatan.



Befintlig bebyggelse som vetter mot planområdet, nordöst om Sjölundavägen.



Befintlig bebyggelse som vetter mot planområdet, korsningen Sjölundavägen, Skogsstigen och Gunnarstensgatan. Planområdet syns delvis till höger i bild.

Föreslagen bebyggelse

Inom planområdet föreslås cirka 10 friliggande villor för bostadsändamål, uppförda som stolphus och med tillhörande carports. Uppförandet av stolphus innebär en mindre påverkan på marken jämfört med markförlagda hus, där höjder och terräng behöver anpassas till en mycket större grad för att kunna genomföra exploatering. I föreslagen detaljplan är det till stor del ny bebyggelse som anpassar sig till befintlig mark och terräng.



Visionsbild över planområdet, sett från väst. Bildkälla: Moderna Trähus i Norden

Stolphusen föreslås helt att uppföras i trä, där enbart stolpskorna som fäster byggnaden i marken är gjorda av metall.



Referensprojekt uppförd av exploatören, stolphus i Trosa kommun. Bildkälla: Moderna Trähus i Norden



Referensprojekt uppförd av exploatören, stolphus i Trosa kommun. Bildkälla: Moderna Trähus i Norden



Referensprojekt uppförd av exploatören, stolphus i Trosa kommun. Bildkälla: Moderna Trähus i Norden



Situationsplan över detaljplaneområdet. Bildkälla: Moderna Trähus i Norden

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 170 m² per fastighet och största byggnadsarea för komplementbyggnad är 20 m² per fastighet. För området gäller en minsta fastighetsstorlek på 580 m², en största fastighetsstorlek på 930 m² och det får bara finnas en bostad per fastighet. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,0 meter mätt från underkant isolerat bjälklag. Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter.

Takvinkel får vara mellan 10–45 grader och tak får uppföras som sedumtak. Tak ska uppföras i mörk, slät plåt eller som solcellsintegrerat tak.

Bostäder får endast uppföras som friliggande enbostadshus vilka ska placeras på stolpar. Den framtida Sjölundavägen föreslås på så sätt tydligare avgränsas av bergsryggen på den nordöstra sidan och den nya bebyggelsen på den sydvästra sidan. Att husen uppförs som friliggande möjliggör utblickar mellan husen ner mot vattnet.

Färgsättning, placering och utformning ska anpassas till omgivande natur och topografi samt med hänsyn till det exponerade läget invid Östra Stadsfjärden. Framtida bebyggelse ska gestaltas med ledning av framtagna illustrationer och referensbilder i denna planbeskrivning. Bebyggelsen föreslås uppföras längs med Sjölundavägen med ett natursläpp centralt i området.



Visionskiss visar föreslagen bebyggelse, sett från norra delen av Sjölundavägen. Bildkälla: Moderna Trähus i Norden

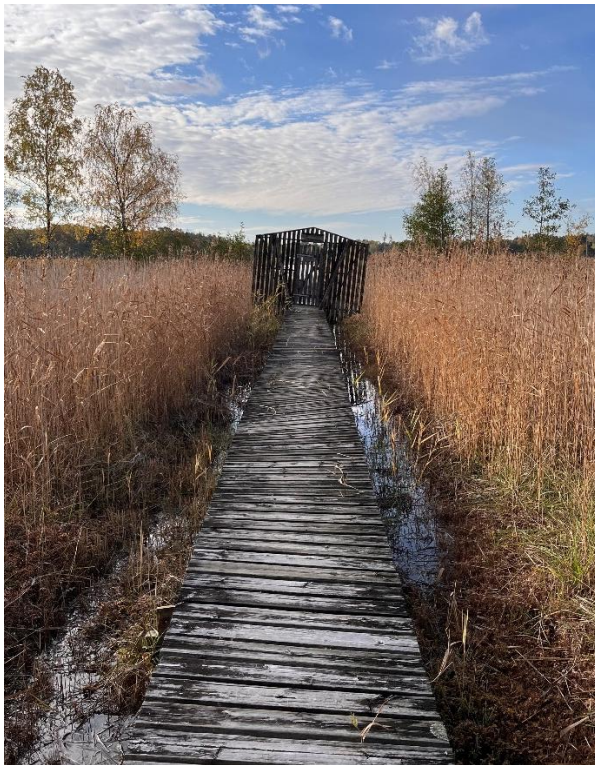
Komplementbyggnader får uppföras 4,5 meter från fastighetsgräns längs med Sjölundavägen för att möjliggöra garage/carport. Komplementbyggnad får inte uppföras inom egenskapsområdet för bostäder, för att bibehålla naturens karaktär och topografi mellan stolphusen. Detta gäller även bygglovsbefriade byggnader.

Husen föreslås uppföras med träfasad i dova kulörer för att knyta an till omkringliggande miljö och placeringen i landskapet mellan skog och strand. Planens styrning av färgsättning och materialval på fasad och tak avser att ge bebyggelsen en sammanhållen karaktär.

Service

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer från centrala Trosa med offentlig och kommersiell service. Närmsta skola och förskola är Tomtaklinskolan, åk 7-9, Tomtalklints förskola och Skärlagsskolan, åk F-6, som ligger ca 2 km nordväst om planområdet. Att ta sig dit till fots tar ca 20 minuter och med cykel ca 10 minuter. På större delen av sträckan kan man ta sig fram på gångbanor och trottoarer. Intill skolan finns också vårdcentral och folktandvård.

Planområdet gränsar i öster till en båtklubb med tillhörande brygga, som också utgör samfälligheten Trosa Långnäs S:1. Bryggan nås genom en stig som går igenom planområdets östra delar. Stigen börjar vid en avlastningsyta intill Sjölundavägen, där medlemmar till båtklubben kan angöra. Stigen utgör en gemensamhetsanläggning, Trosa Långnäs GA:3.



Till vänster: Båtklubbsbrygga i vassbältet ligger strax öster om planområdet. Till höger: Stig som leder igenom planområdet från Sjölundavägen till båtklubbsbryggan.



Avlastningsyta intill Sjölundavägen som används som angöring till båtklubben. Sett söderifrån.

För att säkerställa båtklubbens fortsatta tillgång till bryggan kommer en ny avlastningsyta och stig uppföras öster om planområdet.

Friytor

Naturmiljö

Inom detaljplaneområdet finns inga skyddade områden enligt 7 kap miljöbalken (naturreservat, biotopskyddsområden, naturminnen mm). Delar av området omfattas av det generella strandskyddet enligt 7 kap miljöbalken. Dock är huvuddelen av exploateringen belägen utanför strandskyddat område.

I planområdets nordöstra del ligger berget någorlunda ytligt. Växtligheten består framför allt av gräs, ris, tall och björk. Där berget och fast mark slutar, och även detaljplaneområdet slutar, tar vassen vid och sträcker sig söder ut i Stadsfjärden. Vassbältet ingår i ett område som pekas ut i Länsstyrelsens våtmarksinventering. Där beskrivs området som ”ett cirka 10 ha stort marint strandområde med svag lokal påverkan från bebyggelse, brygga och muddring”. Värdena bedöms vara klass 3 i en skala 1–4 där 1 utgör det högsta värdet. Vassbältet omfattas inte av detaljplaneförslaget.

Inom ramen för detaljplanen utfördes tidigare en naturvärdesinventering (Naturcentrum, 2021) enligt Svensk Standard SS 199000:2014, med detaljeringsgrad medel och med tillägget detaljerad redovisning av artförekomst. Inventeringsområdet för naturvärdesinventeringen motsvarar ungefärlig aktuell plangräns, se kommande kartbild. Vid inventeringen identifierades, avgränsades och naturvärdesbedömdes ett naturvärdesobjekt med ”Påtagligt

naturvärde” (naturvärdesklass 3). Naturvärdesobjektet är cirka 0,36 hektar, av planområdets cirka 0,69 hektar.



Kartan visar påträffade naturvärdesobjekt i inventeringsområdet (Naturcentrum, 2021).

De områden som inte bedömts uppnå påtagligt naturvärde utgörs främst av gräsmark med trivial flora eller tidigare öppen mark som är utan hävd och under igenväxning och ännu inte fått strukturer som höjer naturvärdena. Detsamma gäller de delar med träd där trädskiktet ännu är ungt eller relativt ungt.

Planområdet bär spår av tidigare hävd som betes- och slåttermark och intilliggande våtmarksområde, vassbältet, har sannolikt utgjort betad strandäng. Området är under igenväxning, men har fortfarande arter som visar på markens historik som atrik naturbetesmark, såsom kattfot, blåsuga, backklöver (NT), mandelblom, jungfrulin, brudbröd, gråfibbla, smultron, småfingerört, gullviva med mera. Även fjärilen smultronvisslare visar på samma naturvärdeskvaliteter. En rosenfink (NT) hävdade revir i objektet. Sälg, slån, nypon, oxel och rönn finns som blommande buskar och småträd. Området är sydvänt mot vassviken med varma vindskyddade gläntor, vilket gynnar de nämnda arterna.



Kartan visar kända observationer av naturvårdsarter inom inventeringsområde (Naturcentrum, 2021). Inventeringsområdet är markerat med röd linje. Ungefärlig planområdesgräns redovisas i blått.

Under inventeringen av området påträffades 20 naturvårdsarter varav åtta är rödlistade, sex fåglar och två kärlväxter. De naturvårdsarter som påträffades vid inventeringen har en tydlig koppling till de naturvärden som finns i det identifierade naturvärdesobjektet. Den dominerade naturtypen inom naturvärdesobjektet är äng- och betesmark med biotoper som gräsmark, öppna hällar och stenblock. Marken innehåller spår av en artrik naturbetesmarksflora och består nu av unga björkar, asp, slån, nypon, oxel, en säl, rönn med flera. Inom området finns tall och två ekar som är cirka 40–50 år. Artvärdet är trots igenväxningen högt. Totalt sju skyddade och hotade arter påträffades inom inventeringsområdet: vanlig padda, mindre vattensalamander, större vattensalamander, skogsödlå, ask, grönvit nattviol och gullviva.

Inom planområdet föreslås att en sammanhängande yta om cirka 800 m² planläggs som naturmark, allmän platsmark NATUR för att möjliggöra bevarandet av del av naturvärdesobjektet, vilket innebär att cirka 20% av naturvärdesobjektet sparas. Ytan är även viktig för det vasstråk som är tänkt att tillkomma strax sydväst om planområdet, där ett bibehållande av naturen utgör en viktig del av upplevelsen av planområdet sett från vasstråket.

Arbete pågår med att ta fram en artskyddsutredning som även kommer peka på möjliga kompensationsåtgärder vid behov. Genomförandet av detta kommer att regleras och säkerställas i kommande exploateringsavtal. Resultatet från utredningen liksom förslag på åtgärder kommer att redovisas till granskningen.

Vattenområden

Strandskydd

Planområdet är i huvudsak beläget utanför strandskyddat område. I framför allt den östra delen berörs en mindre del av det generella strandskyddet om 100 meter, i form av den vik som båtklubben har sin brygga i. Detaljplanen avser att häva strandskyddet inom planområdets östra del i samband med att detaljplanen antas, se markering i karta nedan.

Det är osäkert hur pass långt upp inom planområdet strandskyddet sträcker sig men bilden nedan illustreras strandskyddets ungefärliga läge. Detaljplaneområdet ligger mellan cirka 75–200 meter från vassområdets södra kant. Den västra viken, markerad i rött i bilden nedan, är utgrävd och utgör inte del av strandlinjen. Detaljplanen berörs av det generella strandskyddet i planområdets östra delar, ungefärligt markerat med blå markering i bilden nedan, vilket hävs genom bestämmelse på plankartan.



Kartan visar utgrävd vik i anslutning till detaljplaneområdet (röd markering), var det generella strandskyddet föreslås upphävas (blå markering) samt ungefärlig planområdesgräns (blå linje). Bildkälla: Lantmäteriet.

Av 7 kap. 13 § Miljöbalken framgår att strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. En kommun kan däremot genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ Miljöbalken.

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

område som upphävandet eller dispensen avser:

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

Trosa kommun har under lång tid i sin översiktliga planering arbetat med en långsiktig strategi att förtäta i befintliga tätorter och stärka kollektivtrafikstråk. Syftet är att främja en långsiktigt hållbar samhällsplanering där infrastruktur bättre kan utnyttjas, underlaget för kollektivtrafik och service stärks samt att den utglesning som är vanlig i expanderande kommuner undviks. Målet är en klimatsmart planering där tätorterna samtidigt tillåts växa och utvecklas. Det bedöms som ett angeläget intresse att tillskapa bostäder i just detta centrala läge, eftersom det uppfyller tillgången till kollektivtrafik, service och befintlig infrastruktur. Området är sedan länge utpekad i översiktsplanen just för tillkommande av bostäder för att binda ihop tätorten.

Den del av detaljplanen som ligger inom strandskyddat område används idag av privatpersoner för att nå båtklubbens samfällighet. Privatpersoners tillgänglighet till båtklubben kommer säkerställas genom upprättande av en ny anslutning från Sjölundavägen till samfälligheten, varför deras tillgänglighet inte bedöms påverkas negativt genom upphävandet av strandskyddet. Centralt i planområdet planläggs ett stråk allmänplats Natur med kommunalt huvudmannaskap som säkerställer tillgängligheten till strandområdet såväl för människor som djur. Stråket är också anpassat utifrån den framtagna naturvärdesinventeringen.

Stadsfjärden kommer tillgängliggöras för allmänheten i ännu större utsträckning i samband med att ett allmänt gångstråk, det så kallade "vasstråket", uppförs strax sydväst om planområdet.

Beslut om strandskydd

100 meter strandskydd gäller utmed Östra fjärden. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder i samband med att planen antas i syfte att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt Miljöbalken 7 kapitlet 18 c § 5. Beslut om strandskydd redovisas i plankartan.

Gator och trafik

Vägar & biltrafik

Planområdet nås idag och i framtiden via Sjölundavägen som är en grusad väg med enkel standard, anpassad för ett fritidshusområde. Gatan är planlagd som allmänplats med

kommunalt huvudmannaskap.

Gång & cykeltrafik

Det finns ingen separat utbyggd gång- och cykelväg längs med Sjölundavägen. Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik mot centrala Trosa.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats ligger i dagsläget cirka en kilometer från planområdet, i Trosa hamn. Hållplatsen trafikeras av såväl Länstrafiken till Nyköping och Södertälje samt av Trosabussen som är direktlinje till Liljeholmen i Stockholm. I Vagnhärad finns regionaltågstation med trafik mot Nyköping-Norrköping- samt Södertälje-Stockholm.

Parkering

Ingen parkering finns inom planområdet idag.

Parkering för tillkommande bebyggelse föreslås ske i carports på kvartersmark.

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 Sjölundavägen samt Gunnarstensgatan som båda bedöms vara lågt trafikerade och har en låg hastighetsbegränsning, 30 km/h vilket innebär att bullerpåverkan för planerade och befintliga bostäder bedöms som mycket liten.

Kommunen har gjort antagande om framtida bullernivåer vid föreslagna bostäder med hjälp av Boverkets guide "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Årsdygnstrafiken bedöms inte överstiga 1220 fordon på Sjölundavägen till följd av föreslagen exploatering och hastigheten kommer fortsatt vara 30 km/h på båda Gunnarstensgatan och Sjölundavägen. Avstånd mellan planerade och befintliga bostäder mot Gunnarstensgatan och Sjölundavägen är cirka 20 meter. Med dessa värden visar guiden att riktvärdena för högsta tillåtna bullernivå inte kommer överstigas till följd av exploatering.

Översvämning

Framtagen dagvattenutredning visar att det finns risk för översvämning i planområdets södra och nordvästra delar med höjda havsnivåer vid ett 100-årsregn. Kartan visar havsnivåer till följd av lågt lufttryck, vind och vågor med 100-års återkomsttid för ett framtida scenario år 2100. Vattenståndet beräknad då höjas till +1,67 m i RH2000. Risken att föreslagen bebyggelse påverkas bedöms vara låg i och med valet att uppföra bebyggelse på stolpar. Inga av husen kommer ligga lägre än Sjölundavägen och eftersom byggnader kommer vara konstruerade som stolphus kan höjden anpassas. Byggnaderna ska vara så pass höga att inga känsliga delar som ventilation, entréer eller el riskeras att komma under vatten vid ett sådant scenario. Förutsättningarna för att säkerställa att byggnader inte drabbas av framtida höjda havsvattennivåer är goda då marknivån inom planområdet är mellan 1,7 och 4,7 m.



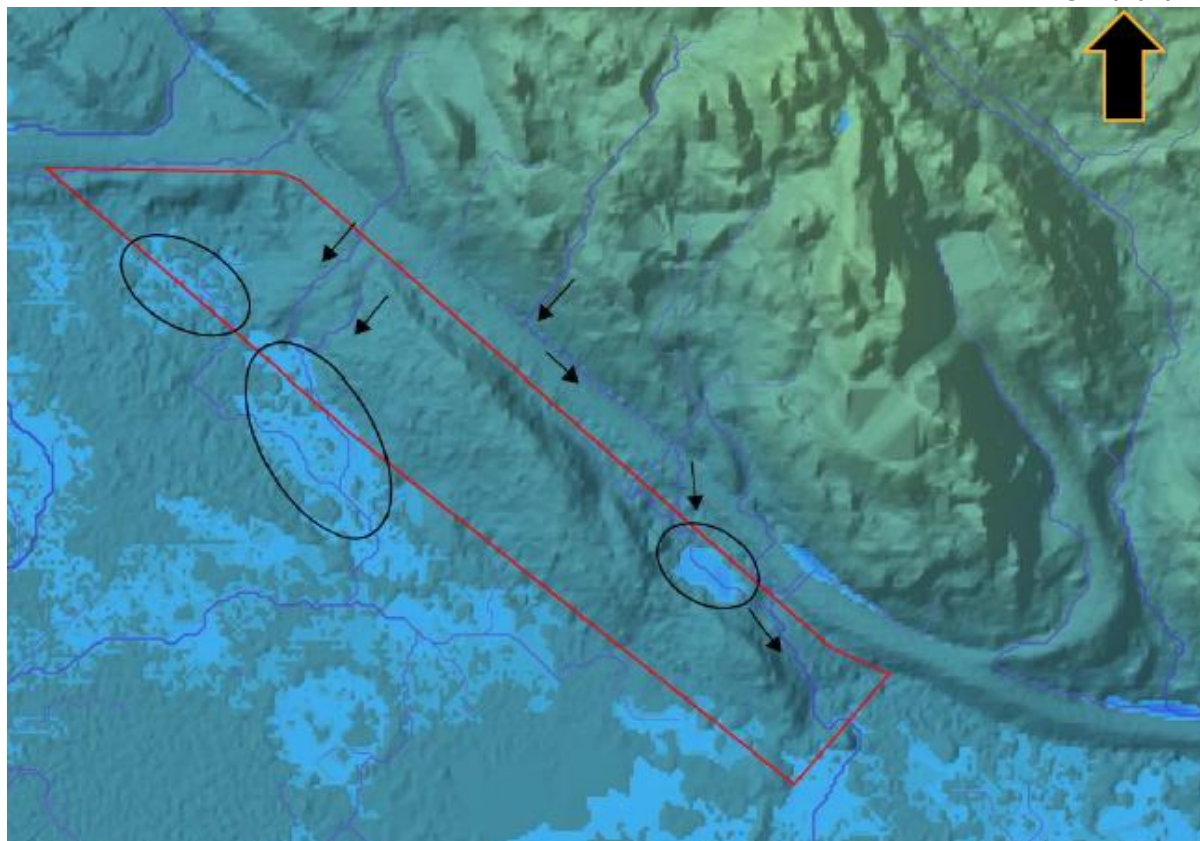
Extrema vattenstånd med 100-års återkomsttid. Planområdets ungefärliga utbredning redovisas med röd polygon. Källa Södermanlandskartan – publika webbkartan. (Structor, 2024)

Enligt kommunens översiktsplan från 2021 ska nya byggnader inte placeras lägre än 2,6 meter (RH 2000) över nollplanet. Bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv har satts till +2,6 meter i enlighet med gällande översiktsplan från 2021 och framtagna dagvattenutredning.

Byggrätterna inom kvartersmarken ligger mellan 1,7–4,7 meter (RH 2000), förutom den allra östligaste delen av planområdet som ligger lägre än 1,7 meter. Byggnader kommer uppföras på stolpar för att ansluta till Sjölundavägen som ligger på ca 2,7 meter i denna del. Planbestämmelse har införts om att nivån färdigt golv på ny bebyggelse inte får vara lägre än +2,6 meter. Sjölundavägen, från vilken bebyggelsen matas från, ligger på en höjd på ca 2,7 meter. Bebyggelsen och kvartersmarken kommer att anpassas till Sjölundavägens nivå för att säkerställa tillgängligheten samt minimera risk för översvämning.

Skyfall

Befintlig skyfallssituation vid 50 mm nederbörd har analyserats. Norrifrån kommer rinnvägar som även skär igenom planområdet på sin väg ner mot recipienten.



Fyllda lågpunkter samt rinnvägar i befintlig situation vid 50 mm nederbörd, i rött är en uppskattning av planområdet (Structor, 2024).

I föreslagen detaljplan behöver rinnvägarna vid skyfall säkras. Bostadshusen kommer inte stoppa upp flödesvägar då de är upphöjda på stolpar. Vid förändring av höjdsättning vid exploatering bör dagvatten beaktas så att lågpunkter inte bildas intill byggnaderna. Det är även av vikt att säkerställa att skyfallsflöden kan ledas fram på ett säkert sätt. Lågpunkten längst österut inom planområdet behöver särskilt tas i beaktande vid placering av de nya byggnaderna. Eftersom planområdet är nära recipienten påverkar inte bebyggelsen några intilliggande eller nedströms liggande fastigheter.

Teknisk försörjning

Vatten & avlopp

Planområdet kommer 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

I dagsläget avrinner dagvatten i naturmarken eller infiltreras i marken. Planområdet är del av

två avrinningsområden som båda rinner ut i recipienten Fågelöfjärden.



Avrinningsområden inom och i anslutning till planområdet. Källa Scalgo Live (Structor, 2024).

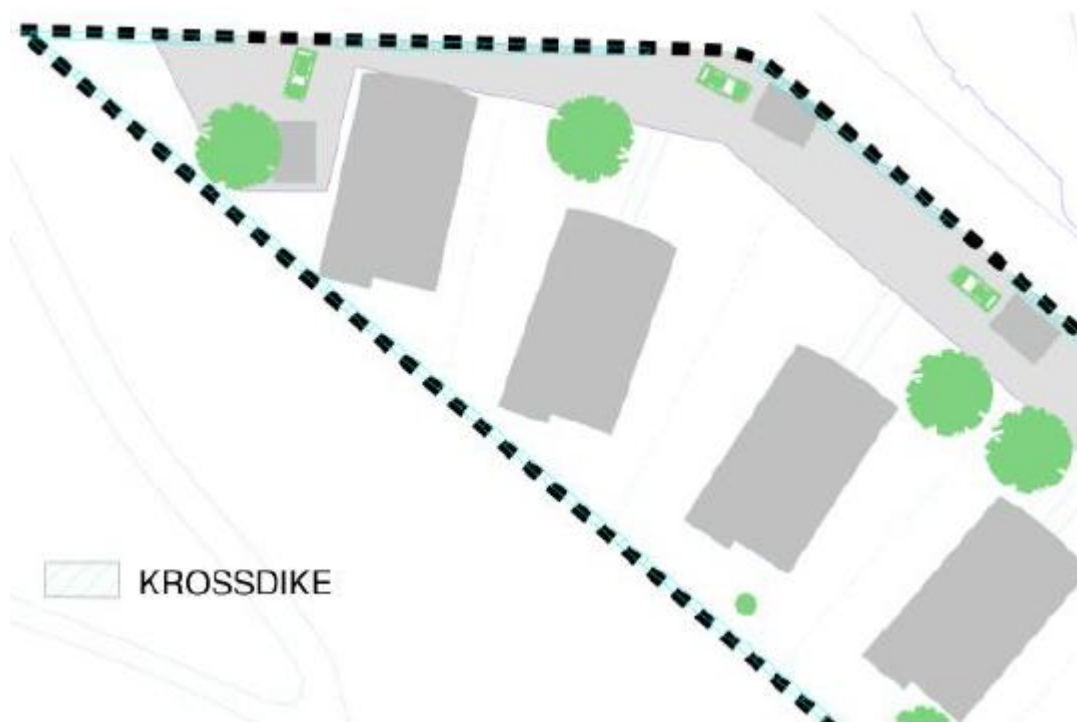
Fågelöfjärden har ekologisk status måttlig och MKN är god ekologisk status med tidsfrist 2039. Recipienten har fått undantag för tidsfristen att nå MKN med god ekologisk status till 3039. Det beror på att diffusa källor från omgivande vatten samt jordbruk påverkar statusen för växtplankton och näringsämnen. Med avseende på påverkan från urban markanvändning ska åtgärder genomföras för att minska påverkan från näringsämnen och växtplankton med tidsfrist 2027. Kemisk status för Fågelöfjärden uppnår ej god och MKN är god kemisk status.

Varken utredningsområdet eller recipienten tillhör något vattenskyddsområde. Utredningsområdet påverkas inte av några markavvattningsföretag. Grundvatten kommer inte påverka dagvattenhanteringen inom utredningsområdet då berget ligger så ytligt.

Planförslaget medför ökad andel hårdgjorda ytor på grund av tillkommande bebyggelse och ytor för angöring. Den sammanvägda avrinningskoefficienten ökar från 1585 m² i befintlig situation till 2929 m² i planerad situation. Dagvattenflödet beräknas öka från 45 l/s till 84 l/s vid ett dimensionerande 10-årsflöde med klimatfaktor. För att uppnå erforderlig fördröjning av det dimensionerade flödet behöver fördröjningsåtgärder anläggas. Dessa åtgärder kan förlänga den dimensionerade varaktigheten och minska det framtida flödet till 36 l/s. Fördröjningsbehovet är 19 mm och den erforderliga fördröjningsvolymen är 55 m³ inom

detaljplaneområdet.

För att inte öka flödena från utredningsområdet i och med den planerade exploateringen föreslås anläggning av gröna tak samt krossdiken i planområdets ytterkanter, alternativt stenkistor under husen. Föreslagen lösning innebär att dagvatten kan avrinna i eller på markytan ut från utredningsområdet till angränsande naturmark. Den största andelen avrinning kommer ske söderut mot recipienten.



Exempel på placering av krossdiken. Dikens är placerade längs med planområdesgränsen (Structor, 2024).

Belastningen av fosfor, kväve, koppar och BaP beräknas öka i och med den planerade exploateringen. Att exploatera på obebyggd naturmark ger nästan uteslutande en ökad belastning trots reningsåtgärder. Mängden av näringsämnen som ökar jämfört med befintlig situation beror troligen på att gröna tak avger ett högt läckage av näringsämnen men med korrekt skötsel och sparsam gödsling kan läckaget minska jämfört med schablonhalterna. Avrinningen från utredningsområdet kommer att silas över naturmark inom fastigheterna samt över ca 200 m naturmark innan den når recipienten. Detta ger ytterligare en filtrerande och renande effekt av dagvattnet vilket inte har tagits i beaktning i beräkningarna i dagvattenutredningen. Sammantaget bedöms inte den planerade exploateringen påverka den 11 km² stora recipientens möjligheter att uppnå MKN.

Tabell 2. Förväntad föroreningshalt i dagvattnet från utredningsområdet, för befintlig situation och planerad situation; innan och efter rening.

Ämne	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening
P [µg/l]	16	64	28
N [µg/l]	350	1100	470
Pb [µg/l]	3,6	3,7	0,94
Cu [µg/l]	6,7	13	4,1
Zn [µg/l]	19	41	6,9
Cd [µg/l]	0,12	0,3	0,072
Cr [µg/l]	3,1	2,6	1
Ni [µg/l]	3,9	3,7	1,5
SS [µg/l]	24 000	21 000	7300
BaP [µg/l]	0,0062	0,008	0,005

El, tele & bredband

I anslutning till planområdet finns allmännyttiga ledningar för el, tele och fiber.

Brand- & utrymningsfrågor

Brandposter kommer att anordnas i nödvändig omfattning.

Avfall

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

Inverkan på miljön

Befintlig bebyggelse

På grund av höjdskillnaderna kommer boende i den befintliga bebyggelsen i anslutning till Sjölundavägen att behålla sin havsutsikt då dessa ligger högre i förhållande till den planerade bebyggelsen.

Sjölundavägen nyttjas idag av många som vill ta sig ut i naturen och komma nära havet. En upprustning av vägen samt anläggandet av gångstråket i det södra vassområdet bidrar till att öka tillgängligheten. Det bidrar också till att bättre knyta ihop Trosas olika delar.

Planområdet och den nya bebyggelsen kommer att synas tydligt från vattnet. Närområdet är bebyggt dels med villaområdet Skogsstigen samt med de äldre fritidshusen på Långnäsberget invid Sjölundavägen, norr om den planerade bebyggelsen. Den befintliga bebyggelsen ligger högre än den föreslagna bebyggelsen. De nya husens placering som friliggande hus skapar siktlinjer mellan husen ner mot vattnet.

Mark & vegetation

Detaljplanen möjliggör för exploatering i ett strandnära läge men möjliggör också delvis för ett bevarande av naturmiljöer, samt bevarande av grunda, kustnära miljöer genom att planlägga för naturmark. Detta går i linje med det nationella miljömålet Hav i balans.

En konsekvensanalys avseende naturvärdena inom detaljplanen har utförts, med utgångspunkt i den naturvärdesinventering som togs fram 2021. Bedömningen är att nuvarande mark och vegetation inom planområdet kommer ändra karaktär. Ett naturvärdesobjekt som enligt naturvärdesinventeringen från 2021 kommer påverkas så att dess naturvärden ej består. De naturgivna förhållandena i marken behöver bevaras utan schaktning, utfyllnad, jordförbättring, gödsling, markslitage och liknande, vilket skulle behöva säkerställas under byggskedet.

Huskropparna kommer, trots att de står på stolpar, beskugga marken under byggnaderna så mycket att den naturvårdsintressanta florans kommer att försvinna. Bedömningen är att förslaget till detaljplan inte tillräckligt säkerställer att de naturgivna förhållandena, vilket heller inte bedöms vara möjligt.

Artskydd

Artskyddslagstiftningen har skärpts sedan naturvärdesinventeringen gjordes 2021.

I området förekommer skyddade arter enligt Artskyddsförordningen. Eftersom deras livsmiljöer kan komma att påverkas genom avverkning och exploatering finns risk att artskyddet kan utlösas. Detta kommer behöva utredas inom ramen för detaljplanen och resultatet från utredningen liksom behov av kompensationsåtgärder kommer att redovisas i kommande granskning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Föreslagen detaljplan bedöms inte försämrade miljökvalitetsnormer för vatten. Inom planområdet ska dagvatten omhändertas och renas lokalt.

Miljökvalitetsnormer för luft

Frisk luft är ett av de 16 miljökvalitetsmål som ska visa vägen till ett hållbart samhälle. Miljökvalitetsmålen är antagna av riksdagen och ska fungera som riktlinjer för det konkreta miljöarbetet. Miljökvalitetsnormer för luft innebär att gällande gränsvärden för måste följas. Föreslagen detaljplan bedöms inte försämrade miljökvalitetsnormer för luft.

Markföroreningar

Detaljplanen bedöms inte bidra till en ökning av markföroreningar och bedöms heller inte påverkas av de markföroreningar som hittades i vassområdet i samband med tidigare detaljplanläggning. Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet, eller skäl till att det skulle finnas.

Riksintressen

Föreslagen utveckling i planområdet bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintresset för högexploaterad kust. Exploateringsföretag eller liknande får endast ske om de inte påtagligt skadar områdenas natur- eller kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast komma till

stånd i form av kompletteringar av befintlig bebyggelse. Bestämmelserna skall dock inte hindra utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Fjärden utanför planområdet döljs i nuläget helt av vassområdet. Genom att en strandpromenad anläggs mellan husen och vattnet ökar kontakten med havet. Detta går i linje med det nationella miljömålet Levande kust och skärgård. Allmänhetens tillgång till strandzonen och havet ökar och riksintresset bedöms inte påverkas negativt. Strandpromenadens uppförande möjliggörs inte i föreslagen detaljplan men i ett exploateringsavtal mellan exploatör och Trosa kommun.

Buller

Tillkommande bostäder i planområdet anses inte medföra ökade bullernivåer på Gunnarstensvägen eller Sjölundavägen. Trafikbuller från tillkommande biltrafik bedöms inte alstra bullernivåer som kräver några speciella åtgärder. Under byggnation ska exploatören 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 tio 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 1 2025	Beslut om samråd
Kvartal 1 2025	Samråd
Kvartal 2 2025	Beslut om granskning
Kvartal 2 2025	Granskning
Kvartal 3 2025	Godkännande i SBN
Kvartal 3 2025	Antagande i KF
Kvartal 4 2025	Laga kraft

Ansvarsfördelning

Då området utgörs av kvartersmark är frågan om huvudmannaskapet 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 ska ansluta tillkommande bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp. Vidare ska exploatören bekosta asfaltering av Sjölundavägen, ny avlastningsplats för båtklubbens medlemmar samt tillgängliggöra stranden utmed Östra Stadsfjärden. Exploatören kommer även åläggas att bekosta framtida fastighetsregleringar som krävs för att genomföra detaljplanen. Exploateringsavtalet kommer också tydliggöra exploatörens ansvar vad gäller kommande lantmäteriförrättningar och planområdets inträde i samt påverkan på 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.

Vatten- & avlopp

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Exploatören kommer ansluta bostäderna till kommunalt vatten och avlopp samt fiber till planområdet i enlighet med ett blivande exploateringsavtal.

Dagvatten ska omhändertas lokalt. Dagvattnet ska inte ansluta till ett kommunalt dagvattennät 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.

Kostnad och ansvar för anslutning till infrastruktur enligt ovan 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 framtagna 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 kan vara anmälningspliktig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

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

Fastighetsreglering

Exploatören bekostar de fastighetsregleringar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Del av fastigheten Trosa Långnäs 5:12 förväntas regleras till Långnäs 5:1 i samband med detaljplanens genomförande.

Ledningsrätt

Inom detaljplaneområdet finns en ledningsrätt med aktnummer 02/30. För att möjliggöra föreslagna bebyggelse kommer ledningsrätten behöva upphävas inom detaljplaneområdet, vilket exploatören bekostar.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Inom detaljplaneområdet ligger gemensamhetsanläggningen Långnäs GA:3 och avser åtkomst till samfälligheten Trosa Långnäs S:1. Detaljplanen genererar konsekvenser för samfälligheten. De delar av gemensamhetsanläggningen som ligger inom detaljplaneområdet föreslås fastighetsregleras till den kommunala fastigheten Trosa Långnäs 5:12 när föreslagna detaljplan vunnit laga kraft. Kostnad och ansvar för fastighetsrättsliga konsekvenser åvilar exploatören.



*Fastigheter, servitut och gemensamhetsanläggningar som bedöms påverkas av föreslagen detaljplan.
Bildkälla: Lantmäteriet.*

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.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

Lisa Rooth, planeringsarkitekt, Norconsult Sverige AB

Anna Lagerquist Sergel, planeringsarkitekt, Norconsult Sverige AB

Hanna Wahlberg, planeringsarkitekt, Norconsult Sverige AB

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef