

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

Kallelse
Datum
2025-05-27



Tid: 2025-06-03, klockan 14:00
Plats: Skärborgarnas hus
Gruppmöte: Alliansen: Inbjudan skickas separat.
Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet: 13:30, B-salen.
Sverigedemokraterna: 13:30, grupprum

Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

Ärende

Dnr

- | | |
|---|-------------|
| 1. Godkännande av dagordningen | |
| 2. Information från räddningstjänsten | |
| 3. Information från samhällsbyggnadskontoret | |
| 4. Rapportering av meddelande till nämnden | SBN/2025:2 |
| 5. Åtgärdsplan vid arkivtillsyn | SBN/2025:12 |
| 6. Samråd - ändring av detaljplan för del av Trosa 10:64, invid Predikanten | SBN/2025:14 |
| 7. Samråd - detaljplan för del av Tureholm 4:238, Tureholm Ekhagen | SBN/2024:27 |
| 8. Granskning - detaljplan för del av Långnäs 5:1, Sjölundavägen | SBN/2020:12 |
| 9. Antagande - planprogram del av Trosaskogen 1:1, Ekebonäs | SBN/2016:31 |
| 10. Anmälan av delegationsbeslut | SBN/2025:1 |

Dan Larson
Ordförande

Sandra Berwing
Sekreterare

4

Kommunkontoret
Sandra Berwing
Kommun-/Nämndsekreterare
0156-522 78
sandra.berwing@trosa.se

Tjänsteskrivelse
Datum
2025-05-23
Diarienummer
SBN/2025:2



Rapportering av meddelanden till nämnden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner rapporteringen.

Ärendet

Rapportering av meddelanden till nämnden används för att informera om beslut och meddelanden från myndigheter inom och utanför kommunen och som har betydelse för Samhällsbyggnadsnämnden.

Sandra Berwing
Kommun-/Nämndsekreterare

Beslutsunderlag

- Rapportering av meddelanden till nämnden.

Rapportering av meddelanden till nämnden

Utskrivet: 2025-05-23 13:40

Utskrivet av: Sandra Berwing

Inkommen
2025-05-14

Beskrivning
KF § 33 Detaljplan för Sund 4:171, Sund Nergården
Taxa Trosa brandskyddskontroll från och med 2025-07-01
Trosa sotningstaxa 2025

Avsändare
Kommunfullmäktige

5

Åtgärdsplan vid arkivtillsyn

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar till protokollet att den tagit del av rapporten *Åtgärdsplan för Trosa kommun 2025. Planerad arkivtillsyn 2025 Miljö och hälsoskydd och delar av samhällsbyggnad, Trosa kommun.*

Sammanfattning av ärendet

Trosa kommun är sedan 2021 medlem i kommunalförbundet Sydarkivera som tillhandahåller digitalt slutarkiv samt råd och stöd inom området informationshantering och arkiv. Sydarkivera är gemensam arkivmyndighet för förbundsmedlemmarna och i det ansvaret ingår bland annat tillsyn över medlemmarnas arkiv (både analogt och digitalt arkiv). Tillsyn har under 2025 gjorts mot medlemmarnas verksamhet inom Miljö- och hälsoskydd och samhällsbyggnad, det vill säga samhällsbyggnadsnämndens (och miljönämndens) ansvarsområde avseende Trosa kommun.

Tillsynen och åtgärdsplanen bygger på verksamhetens svar på en enkät samt Sydarkiveras tidigare kunskap om kommunen. Efter att enkäten besvarats hölls ett tillsynsmöte där bland annat produktionschef för samhällsbyggnadskontoret, enhetschef för miljökontoret, samhällsbyggnadsnämndens och miljönämndens ordförande, arkivredogörare, arkivombud samt några tjänstepersoner deltog. Efter tillsynsmötet levererades åtgärdsplanen.

Det samlade intrycket är att samhällsbyggnadsnämnden har god kontroll över sin information men också är medveten om att det finns brister som behöver åtgärdas.

Arkivorganisation, arkivredovisning och informationshantering har nämnden bra ordning kring. Har finns inga rekommendationer på förbättringar.

IT-system: här rekommenderar man att kontoret börjar arbeta för att få i gång digitala arkivleveranser.

Man rekommenderar också att en krisplan för de analoga arkiven upprättas och att man vidtar åtgärder för brand, hantering av vattenskador och inbrott.

Mats Gustafsson
Produktionschef

Helen Boo
Arkivsamordnare/ Administratör

Beslutsunderlag

- Åtgärdsplan för Trosa kommun 2025. Planerad arkivtillsyn 2025 Miljö och hälsoskydd och delar av samhällsbyggnad, Trosa kommun.
- Yttrande över tillsynsrapport från Samhällsbyggnadskontoret



**Åtgärdsplan för Trosa
kommun 2025**

**Planerad arkivtillsyn 2025, Miljö och
hälsoskydd och delar av
samhällsbyggnad, Trosa kommun
2025-03-06**

SARK/2025:3

Åtgärdsplan vid arkivinspektion

Arkivinspektioner ingår i Sydarkiveras rutiner för tillsyn, såsom varande arkivmyndighet. Arkivarie anställd hos arkivmyndigheten analyserar enkätsvar och genomför tillsynsmötet hos en eller flera myndigheter (nämnd eller bolag). Efter genomförd arkivinspektion sammanställs en åtgärdsplan som redovisas för Sydarkivera och förbundsmedlems kommun/regionarkiv.

Organisation (till exempel kommun):

Trosa kommun

Myndighet (nämnd eller bolag):

Miljönämnden

Samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 6 mars 2025

Tillsynande arkivarie:

Anna Westenheim

0472-391012

anna.westenheim@sydarkivera.se

Deltagare vid tillsyn:

Emma Eklund, kontaktperson

Linda Stenlund, registrator

Dan Larsson (M), ordförande

samhällsbyggnadsnämnden

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Helen Boo, administratör

Sandra Berwing, nämndsekreterare

Anders Tholerud (KD), ordförande miljönämnden

Katarina Sjöberg, miljöchef

Samlat intryck

Analysen av enkätsvaren har legat till grund för tillsynsmötets innehåll och de frågor som lyfts och diskuterats i samband med detta, samt för denna åtgärdsplan. Tillsynsmötet genomfördes i form av ett webbmöte med god uppslutning.

Miljönämnden och Samhällsbyggnadsnämnden har god kontroll över sin information men är också medveten om att det finns brister som behöver åtgärdas.

Arkivorganisation och arkivredovisning

Båda nämnderna har varsin beslutad arkivorganisation, med arkivansvarig, arkivombud och arkivredogörare. Verksamheten jobbar med att uppdatera sina informationshanteringsplaner. Båda nämnderna har varsin uppdaterad arkivbeskrivning från år 2025.

IT-system och förändringar i verksamheten

Inga stora förändringar av it-miljöer. Nämnderna har under år 2024 implementerat ett nytt ärendehanteringssystem för bland annat nämndadministrationen. Verksamheten är i behov av att göra arkivleveranser av Ecos 1 och 2 och möjligen ByggR. De har iipax som mellanarkiv- där finns allt, nytt som äldre.

Informationshantering

Båda nämnderna har sin information till största del digital. De har en viss del på papper i arkiv och i dokumentskåp.

Båda nämnderna har rutiner för att hantera upprättade och utgående handlingar. Handläggaren registrerar själv i aktuellt verksamhetssystem.

Vissa bilder finns i Sharepoint. Samhällsbyggnadsnämnden ska göra en bedömning var dessa bilder ska förvaras istället för i Sharepoint.

Båda nämnderna har avtal med extern leverantör för destruktions av externa medier så som usb, hårddiskar och mobiltelefoner.

Digitalisering och skanning

Båda nämnderna har till viss del ett digitalt arbetssätt, vissa handlingar finns på papper. Samhällsbyggnadsnämnden har e-tjänster om finns på en gemensam e-plattform Miljönämnden har inga e-tjänster.

Båda förvaltningarna arbetar med digitala stämplatser och e-signaturer i verksamhetssystem i form av Bank-id.

Det finns rutiner för skanning av handlingar. Det finns ett gallringsbeslut över att efter inskanning får pappershandlingen gallras bort.

Gallring och överlämna till arkivmyndighet

De har lämnat över handlingar från tillsynsområdet till kommunarkiv. Men ingen arkivleverans till Sydarkivera har ägt rum.

De har rutiner för gallring. Samhällsbyggnadsnämnden har en samordnad gallring, vilket miljönämnden inte har. Men personalen på miljönämnden är väl informerad om vilka handlingar som ska gallras.

Hantering av arkivinformationen

Båda nämnderna förvarar handlingar i arkivlokaler, dokumentskåp, digitalt i verksamhetssystem. Det är enbart några få personer som har tillgång till de fysiska arkiven och nyckeln till arkivlokalen förvaras på ett tillfredställande sätt.

Båda nämnderna har inte någon krishanteringsplan som reglerar hur arkivmaterial ska hanteras vid olika former av kriser. Arkivlokalen har lite brister, så som det saknas åtgärder för vattenläckor, en del i brandskyddet saknas också.

Rekommendation

Arkivorganisation och arkivredovisning

God ordning, inga rekommendationer.

IT-system och förändringar i verksamheten

God ordning, inga direkta rekommendationer. Trosa kommun behöver eventuellt göra en arkivleverans på Ecos_1 och 2 till Sydarkivera.

Informationshantering

God ordning, ingen rekommendation

Digitalisering och skanning

God ordning men kan rekommendera att läsa den information som finns i Sydarkiveras handbok för informationshantering och arkivering (ett konto krävs):

- [Digitalisering - digitalt arbetssätt \(Sydarkiveras handbok\)](#)

Gallring och överlämna till arkivmyndighet

God ordning, men rekommenderar att göra en arkivleverans av Ecos och eventuellt byggR.

Hantering av arkivinformatiönen

Båda nämnderna behöver uppdatera skyddet för en del av era allmänna handlingar som ni förvarar i pappersform. Mer information finns i Sydarkiveras handbok för informationshantering och arkivering:

- [Arkivlokaler och arbetsrum \(Sydarkiveras handbok\)](#)

Rekommendation blir att upprätta en krisplan kring arkiven. Verksamheten bör se över befintliga arkivlokaler för att vidta åtgärder kring brandskyddet, hur verksamheten ska hantera vattenskador och inbrott.

Övrigt

För att verksamheterna ska få ut det mesta av medlemskapet i Sydarkivera så behöver ni delta i våra utbildningar, nätverksträffar, verkstäder, temadagar och arbetsmöten.

- [Sydarkiveras bokningsportal för utbildningar, nätverksträffar, verkstäder och temadagar](#)
- [Boka arbetsmöte utifrån en fråga eller enskild rådgivning](#)

Uppfinn inte hjulet på nytt utan dra nytta av den samlade kunskapen som finns inom förbundet. På vår samarbetsplattform Sydarkiveras Community kan samarbete mellan förbundets medlemmar ske

- [Sydarkivera Community \(Sydarkiveras samarbetsplattform\)](#)

Det finns även mycket information i Sydarkiveras handbok för informationshantering och arkivering:

- [Sydarkiveras handbok för informationshantering och arkivering](#)

Vid upphandlingar som rör verksamhetssystem som hanterar information som är allmänna handlingar, tänk på att kontakta Sydarkivera för rådgivning!

Åtgärdsplanen översänd till berörda, datum: 10 mars 2025.

Namn: Anna Westenheim

Arkivarie

Samhällsbyggnadskontoret

Helen Boo
Systemadministratör/ Administratör
0156-520 25
Helen.Boo@trosa.se

Skrivelse

Datum
2025-04-25
Diarienummer
SBN/2025:12



Yttrande över tillsynsrapport

Trosa kommun är medlem i kommunalförbundet Sydarkivera. I samband med det har kommunen lämnat över ansvaret för arkivtillsyn till Sydarkivera. Tillsyn görs enligt arkivlagen. Under 2025 har tillsyn gjorts av verksamhetsområdena samhällsbyggnad och miljö- och hälsoskydd.

Samhällsbyggnadskontoret och miljökontoret har svarat på en tillsynsenkät och deltagit i ett digitalt tillsynsmöte den 14 februari.

Sydarkivera har efter genomförd tillsyn lämnat tillsynsrapport den 14 mars 2025.

Samhällsbyggnadskontoret och Miljökontoret vill framföra synpunkter:

I tillsynsrapporten står det ” *Samhällsbyggnadsnämnden har e-tjänster som finns på en gemensam e-plattform.*

Miljönämnden har inga e-tjänster.”

Detta är direkt felaktigt vilket påtalats för Sydarkivera som dock inte velat ändra skrivningen i rapporten. Samhällsbyggnadsnämnden och byggenheten mer specifikt har integrerade e-tjänster. För bostadsanpassningsbidrag används den kommungemensamma e-tjänsten, och även miljönämnden/ miljökontoret använder den kommungemensamma e-tjänsten.

Mats Gustafsson, Produktionschef Samhällsbyggnadskontoret
Katarina Sjöberg, Enhetschef Miljökontoret
Helen Boo, Arkivsamordnare och administratör, Samhällsbyggnadskontoret

6

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-52037

Linda.Axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2025-05-09

Diarienummer

SBN/2025:14



Samråd - ändring av detaljplan del av Trosa 10:64, invid Predikanten

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till ändring av detaljplan för del av Trosa 10:64, invid Predikanten, på samråd.

Sammanfattning av ärendet

Trosa kommun har tagit fram en detaljplan för området mellan vårdcentralen och Stensundsvägen. En första etapp med bostäder håller på att bygga ut. I anslutning till dessa har parkeringar planerats för att samutnyttjas mellan bostadsinnehavarna och besökare till vårdcentralen. Det har dock framförts intresse om att omvandla två delar av den allmänna parkeringen till enskilda. Ett förslag för att möjliggöra detta har arbetats fram.

Ärendet

Trosa kommun har fått frågan från Riksbyggen om att omvandla två separata parkeringsområden som är planlagda som allmän parkering till enskilda platser. I samråd med kommunens Tekniska enhet har en bedömning av framtida behov av allmänna parkeringar gjorts och de två områdena bedöms möjliga att stycka av och sälja till exploatören. För att möjliggöra detta behöver marken vara kvartersmark och detta kräver en ändring av detaljplanen.

Mats Gustafsson
Produktionschef

Linda Axelsson
Planchef

Beslutsunderlag

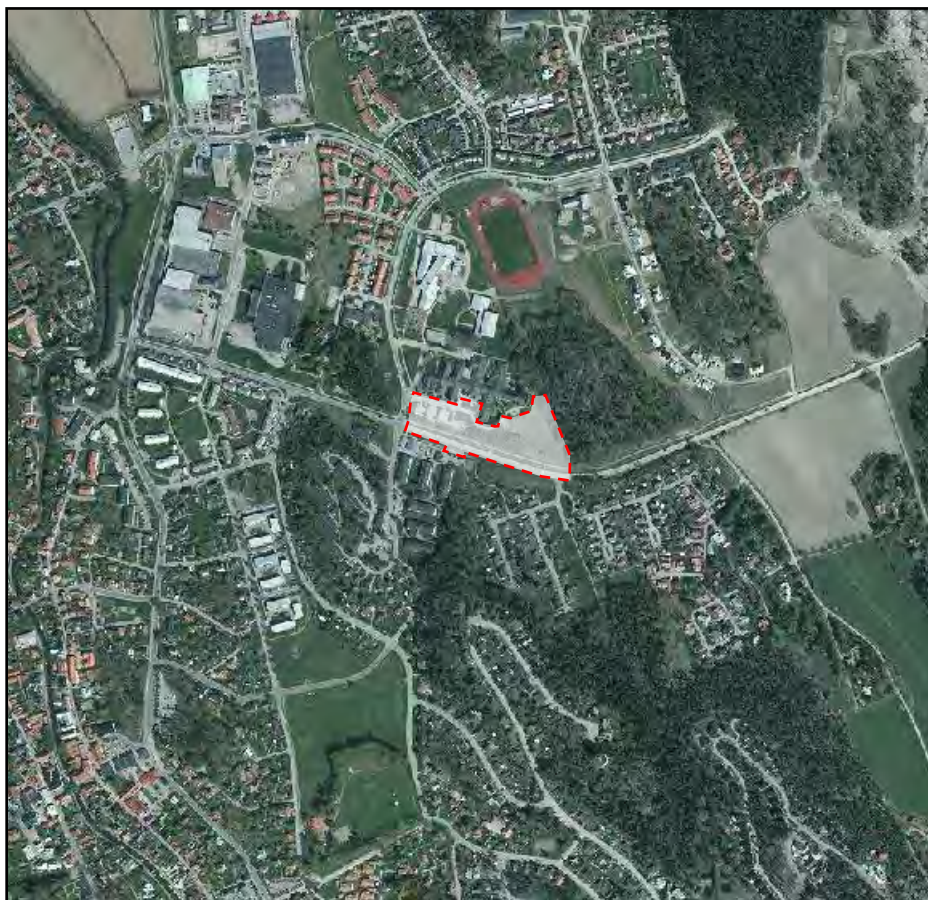
- Planbeskrivning
- Plankarta

Beslut till

Samhällsbyggnadskontoret

Ändring av detaljplan - samråd

Dnr: SBN 2017/32



Planbeskrivning till:

Detaljplan för Predikanten 3 m.fl.

Trosa kommun, Södermanlands län

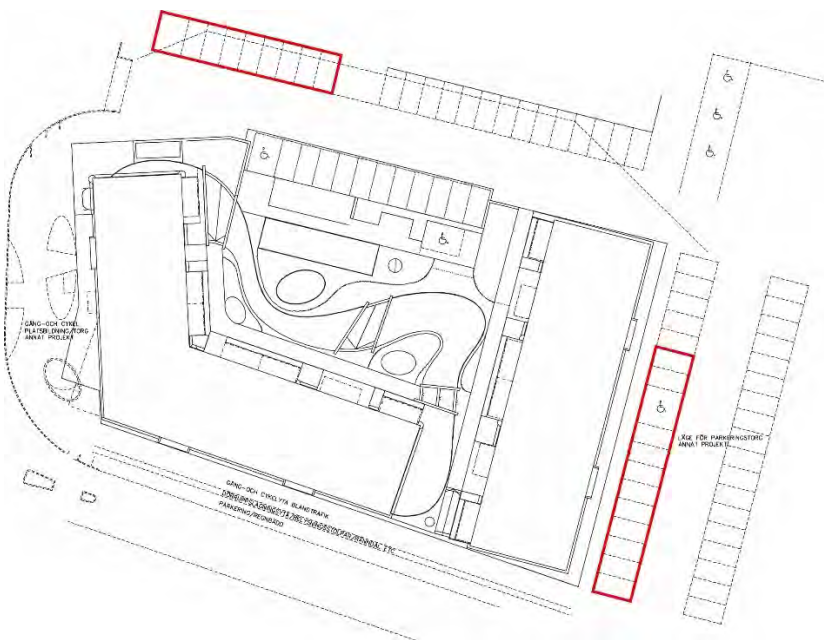
Lagakrafthandling upprättad i augusti 2020

Ändring av detaljplan upprättad i maj 2025

En planändring behöver därför genomföras så att parkeringsbehovet för det tänkta projektet kan uppfyllas. Ändringen innebär att del av allmän plats (21 parkeringsplatser) görs om till kvartersmark för parkeringsändamål. Ändringen innebär att huvudmannskapet för dessa 21 parkeringsplatser ändras från kommunalt till privat huvudmannskap. Revideringen föreslås göras genom en detaljplaneändring och kommer således ske med begränsat planförfarande.



Aktuell del av detaljplanen markerat på illustrationsplan (Larsson arkitekter, 2020). Parkeringsytorna som är aktuella för planändring markerade i rött.



Riksbyggens projektförslag. Med berörda parkeringar markerade med rött. (Riksbyggen 2025).

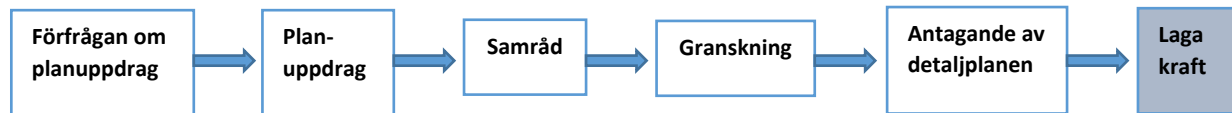
Inledning.....	4
<i>Planprocessen enligt Plan- och bygglagen.....</i>	<i>4</i>
<i>Planens syfte, huvuddrag och bakgrund.....</i>	<i>5</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden.....</i>	<i>5</i>
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	5
<i>Översiktsplan</i>	<i>5</i>
<i>Detaljplaner</i>	<i>5</i>
<i>Riksintressen</i>	<i>5</i>
<i>Strandskydd</i>	<i>6</i>
<i>Behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning</i>	<i>6</i>
Planeringsförutsättningar	6
<i>Mark och vegetation.....</i>	<i>6</i>
<i>Fornlämningar/kulturmiljövärden</i>	<i>7</i>
<i>Naturvärden.....</i>	<i>7</i>
<i>Befintlig bebyggelse.....</i>	<i>7</i>
<i>Service.....</i>	<i>7</i>
<i>Friytor och rekreation</i>	<i>7</i>
<i>Geotekniska, bergtekniska och hydrogeologiska förhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Radon.....</i>	<i>8</i>
<i>Förorenad mark</i>	<i>8</i>
<i>Översvämningsrisk och dagvatten.....</i>	<i>8</i>
<i>Buller.....</i>	<i>9</i>
<i>Vägar och trafik</i>	<i>9</i>
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	<i>9</i>
<i>Kollektivtrafik.....</i>	<i>9</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>9</i>
Planförslaget och dess konsekvenser	10
<i>Gestaltning</i>	<i>11</i>
<i>Trygghet.....</i>	<i>12</i>
<i>Landskapsbild</i>	<i>12</i>
<i>Natur, vegetation och offentliga platser</i>	<i>13</i>
<i>Solförhållanden.....</i>	<i>13</i>
<i>Lek och rekreation.....</i>	<i>14</i>
<i>Gator och trafik.....</i>	<i>14</i>

<i>Buller</i>	16
<i>Brand, risk och förorenad mark</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	17
Redovisning av planens genomförande	19
<i>Administrativa frågor</i>	19
<i>Organisatoriska frågor</i>	19
<i>Ekonomiska frågor</i>	20
<i>Tekniska frågor</i>	20
Medverkande tjänstemän	22
<i>Från samhällsbyggnadskontoret</i>	22
<i>Medverkande konsult</i>	22

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 av Kommunfullmäktige. När detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (från granskning 1 och från granskning 2)
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Strukturplan, Larsson Arkitekter, 190919
- PM Geoteknik, Inhouse Tech, 171124
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR/GEO), Inhouse Tech, 171120
- Beräknings PM Geoteknik, Inhouse Tech, 181031
- Trafikbullerutredning, Soundcon, 171018
- Dagvattenutredning, Geosigma AB, 171206
- PM parkering, Larsson Arkitekter, 190919
- Utredning brand, Larsson Arkitekter, 190919
- Utredning avfall, Larsson Arkitekter, 190919
- Solstudie, Larsson Arkitekter, 190917
- Utlåtande berg, Tyréns, 180828
- Höjdsättning, Tyréns 181002 (Framtagen i tidigt skede, höjdsättningen ersätts av höjder i utredningen "Skyfallshantering")
- Skyfallshantering, Tyréns 190410
- PM Predikanten 3 (kompletterande utredning för skyfallshantering), Tyréns 191016

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

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900) – Standardförande. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt en planbeskrivning. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget innebär samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Till planen hör ett antal övriga handlingar. Efter samråd har en samrådsredogörelse över inkomna synpunkter tillkommit och efter granskningsomgångarna har granskningsutlåtanden upprättats över inkomna synpunkter.

Den första granskningsomgången genomfördes under år 2018 med granskningstiden 2018-11-23 till 2018-12-14. Med anledning av inkomna synpunkter genomfördes en ny granskning 19-11-04 till 19-11-25. Ändringarna gällde huvudsakligen en skalförändring i detaljplaneområdets östra del. Här ersattes de tidigare punkthusen i 4-6 våningar av radhusbebyggelse i 2-3 våningar. Detta för att koppla an till den lägre småhusbebyggelsen i de östra delarna av Trosa. I kvarteret väster om dessa radhus höjdes istället två av volymerna med en våning för att skapa en fin rytm i våningsvariationen längs Stensundsvägen. Som konsekvens av att förslaget nu innehåller färre bostäder kunde två av tre parkeringsgarage tas bort vilket ger större möjlighet för infiltration av dagvatten inom detaljplaneområdet. Detta kan i sin tur underlätta hantering av dagvatten, skyfall och höjdsättning. Med anledning av att förändringarna skapade mer gynnsamma förhållanden omarbetades inte allt underlagsmaterial utan endast solstudier, volymstudier och utredningar av skyfallshantering, parkering, avfall och brand.

Planens syfte, huvuddrag och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och verksamhetslokaler i anslutning till Trosa vårdcentral och Stensundsvägen. 122 bostäder föreslås i lamellhus och radhus. Planförslaget innebär även en förändring av Stensundsvägens gatusektion inom detaljplaneområdet med en tillkommande busshållplats och en ny gestaltning av gatan. Entré och tillfart till den befintliga vårdcentralbyggnaden och dess olika verksamheter kommer också att förändras och tydliggöras.

I samband med arbetet med kommunens översiktsplan som antogs år 2015 identifierades området som lämpligt för kompletterande bostadsbebyggelse. Under våren 2017 bjöd kommunen in till en markanvisningstävling för att ge olika exploatörer möjlighet att visa hur marken bäst kan vidareutvecklas. Förslaget till detaljplan utgår ifrån det vinnande förslaget "Östra Tomtaklint, Stadsliv med omtanke".

Trosa kommun har tidigare påbörjat planläggning i den östra delen av det föreslagna planområdet för LSS-boende och bostäder i flerbostadshus. I samband med start av nu aktuellt planuppdrag har det tidigare planuppdraget avslutats.

Läge, areal och markägoförhållanden

Detaljplaneområdet är beläget i den nordöstra delen av Trosa tätort, längs Stensundsvägen i anslutning till Trosa vårdcentral. Detaljplaneområdet har en area om cirka 25 650 m² och omfattar del av fastigheterna Predikanten 3, Trosa 10:64 och Trosa 11:21, som alla ägs av Trosa kommun.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Trosa kommun (Översiktsplan 2015) är detaljplaneområdet markerat som strategisk mark, tänkbart område för nytt boendeområde. Området kring vårdcentralen beskrivs som glest utnyttjat och att det kan utredas för förtätning.

Detaljplaner

Större delen av detaljplaneområdet omfattas av gällande stadsplan P75-8, för del av STG 293 F med flera. Planen medger byggnation för allmänt ändamål samt park eller plantering i de västra delarna.

Riksintressen

Detaljplaneområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och riksintresse för kust och skärgård. Planförslaget bedöms ej stå i konflikt med dessa riksintressen.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har gjort en behovsbedömning vilken har samråtts med Länsstyrelsen. Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka gällande riksintressen negativt. Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad i MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Frågor avseende gestaltning och landskapsbild, trafiklösningar, geoteknik, dagvatten, skyfall etcetera har utretts under detaljplaneprocessen. Detta ryms inom befintliga plandokument. Med utgångspunkt i ovanstående samlade bedömning, anses detaljplanen inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens, 6 kap. § 11 har därför inte tagits fram.

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Området är idag obebyggt och utgörs dels av parkeringsytor tillhörande Trosa vårdcentral m fl och dels den angränsande naturmarken sydost om vårdcentralen utmed Stensundsvägen. Denna yta sluttar svagt upp mot naturområdet i öster med en lågpunkt längs Stensundsvägen, söder om vårdcentralens entré. Nivåskillnaden mellan denna lågpunkt och detaljplaneområdets östra del är knappt 3,5 meter. Naturmarken är slybevuxen i väster och utgörs av öppen ängsmark med inslag av berg i dagen i öster. Utmed parkeringsytan finns fullstora träd och inom naturmarken en mindre träddunge. I mötet mellan ängsmark och berg i öster finns ett bryn med buskvegetation. Det skogsbeklädda berget bildar en tydlig avgränsning i öster.



Detaljplaneområdets sydvästra del.



Detaljplaneområdets östra del.



Vårdcentralbyggnaden och infarten från Tomtaklintgatan.

Fornlämningar/kulturmiljövärden

Det finns inga kända fornlämningar eller särskilt utpekade kulturmiljövärden inom detaljplaneområdet.

Naturvärden

Det finns ingen särskilt utpekad värdefull natur inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet.

Befintlig bebyggelse

I norr gränsar området till en envåningsbyggnad där det finns ett flertal verksamheter. Vårdcentral, barnavårdscentral, Folkvandvård, fotvård och Ängsgårdens särskilda boende och dagverksamhet har tillsammans ett stort antal besökare. Socialtjänsten och SSIH (specialiserad sjukvård i hemmet) har kontor i byggnaden men får även besök. Verksamheterna har behov av besöksparkering, personalparkering, angöring för funktionshindrade och andra transporter samt dagligen återkommande leveranser som angör byggnaden. Det finns flera entréer som vetter mot den föreslagna bebyggelsen. Hur dessa entréer möter den framtida strukturen är omhändertaget i förslaget.

I väster avgränsar Tomtaklintgatan och Stensundsvägen utgör detaljplaneområdets södra avgränsning. Söder om Stensundsvägen finns ett befintligt villaområde i sydost och i sydväst finns flerfamiljshus i tre våningar. I väster, på andra sidan Tomtaklintgatan, har en detaljplan nyligen vunnit laga kraft. Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus i upp till fyra våningar med cirka 24 lägenheter.

Service

Området ligger inom den struktur av service och kommunikationer som Trosa tätort erbjuder. Detaljplaneområdet har nära till flera förskolor (Tomtaklint, Tomtahill och Skärgårdens förskolor), skola (Tomtaklintskolan årskurs 7-9 och Skärlagsskolan årskurs F-6 inom 500 meter) samt vårdcentral, folktandvård och det särskilda boendet Ängsgården, för dementa. Livsmedelsbutiker finns cirka 1 km från detaljplaneområdet, dels vid Trosaporten samt dels i centrala Trosa.

Trosa kommun arbetar aktivt med att säkerställa en långsiktig lokalförsörjning. Det handlar både om att ha framförhållning när det gäller förskola och skola men också att garantera möjlighet för expansion av exempelvis Ängsgården. Vid behov finns möjlighet att inom befintlig byggnad expandera verksamheten i framtiden. Kommunen för även en aktiv dialog med Region Sörmland samt privata aktörer att etablera en vårdcentral i Vagnhärad. En etablering i Vagnhärad skulle innebära en avsevärd förbättring i tillgänglighet och utbud av primärvård såväl i Trosa tätort som i hela kommunen.

Friytor och rekreation

Genom detaljplaneområdet längs Stensundsvägens norra sida går Sörmlandsleden och den regionala cykelleden Näckrosleden. En kilometer nordost om detaljplaneområdet ligger naturreservatet Tomtaklintskogen. Detta rekreationsområde kan nås på ett tryggt sätt med gång- och cykelvägar längs Tomtaklintgatan och Stiftsgatan.

Naturområdet öster om detaljplaneområdet är kuperat med branta bergssluttningar mot väster. Naturområdet nås enklast via en stig som ansluter till Stensundsvägen strax öster om detaljplaneområdet och som slingrar sig ner till detaljplaneområdets marknivå öster om vårdcentralbyggnaden.

Utöver de möjligheter till lek som intilliggande skol- och förskolegårdar erbjuder finns en lekplats norr om detaljplaneområdet och Spindelparken i centrala Trosa, båda cirka 800 meter från detaljplaneområdet. Idrottshall och friidrottsanläggning finns i anslutning till Tomtaklintskolan i norr.

Geotekniska, bergtekniska och hydrogeologiska förhållanden

Detaljplaneområdet utgörs av postglacial finlera, glacial lera och berg. Stabiliteten bedöms vara tillfredställande för den föreslagna bebyggelsestrukturen under förutsättning att grundläggning och marknivåer enligt framtagna geotekniska utredningar efterföljs.

Enligt utförd geoteknisk utredning (Inhouse Tech 2017) varierar jorddjupet till fast botten mellan cirka 2 och 20 meter under markytan. Störst jorddjup återfinns i områdets centrala del och djupen avtar mot väst, öst och norr. I den västra delen av planområdet uppgår jorddjupen till mellan 2 och 5 meter och jorden består av siltig lera omväxlande med lerig silt ovan friktionsjord på berg. I den östra delen av planområdet uppgår jorddjupen till mellan 0 och 6 meter och där består jorden av siltig lera ovan friktionsjord på berg. I den centrala delen uppgår jorddjupet till cirka 20 m och där består jorden av gyttig lera som på djupet övergår till siltig lera. Leran vilar på friktionsjord ovan berg.

Ett utlåtande gällande berg inom detaljplaneområdet har utförts (Tyréns 180828) och i samband med detta ett platsbesök. Berg i dagen förekommer inom områdets östra del. Dels finns där en låg, långsträckt berghäll på den öppna markytan, dels gränsar planområdet i nordöst till ett högre bergparti. Bergpartiet följer skogsdungens rand och reser sig brant uppåt innanför träden. Bergmassan i området utgör normalt och hållfast berg av god kvalitet, med goda bergtekniska förutsättningarna för befintliga samt framtida förhållanden. Betydande svagheter i berget eller framträdande lerslag påträffades inte vid platsbesöket. I utlåtandet poängteras dock att det finns en svaghetszon i nordväst-sydöstlig riktning vid bergområdets utkant och skogens avtagande, som sannolikt har berg med nedsatt bergkvalitet. Svaghetszonen kommer främst att påverka typ av grundläggning för de tänkta fastigheterna.

Utförda hydrogeologiska undersökningar inom planområdet (Markteknisk undersökningsrapport (MUR/GEO), Inhouse Tech, 171120) visar på en grundvattennivå på 0.81 meter under markytan i den centrala delen och på 4.01 meter under markytan i den östra delen. I den västra delen är ingen nivåundersökning gällande grundvatten utförd.

Radon

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

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom detaljplaneområdet.

Översvämningssrisk och dagvatten

Enligt kommunens VA-policy ska dagvatten omhändertas lokalt. Trosaån är recipient för dagvattnet från detaljplaneområdet.

Enligt utförd skyfallsanalys (Länsstyrelsen i Södermanland) ligger detaljplaneområdet inom ett område som riskerar omfattande översvämning i samband med extremnederbörd. Större delen av detaljplaneområdet riskerar att påverkas men framförallt den yta som idag utgörs av parkering i detaljplaneområdets centrala del. Ett förslag till höjdsättning togs fram efter samråd (Tyréns 181002) för att säkerställa vattenavledningen vid stora regn. Efter granskning har en fördjupad utredning gällande skyfallshantering tagits fram (Tyréns 190410) samt en kompletterande utredning inför ny granskningsomgång till följd av förändringar i bebyggelsestrukturen (Tyréns 191016). I utredningarna föreslås en lösning för att skydda bebyggelse inom och i angränsning till detaljplaneområdet från skador på grund av översvämning. Föreslagna marknivåer i de senare utredningarna ersätter den första höjdsättningsutredningen.

Dagvattnet från parkeringsytor och g/c-bana leds idag via öppna och kulverterade dagvattendiken till anslutningspunkt (dagvattenbrunn) för befintligt dagvattennät i den södra delen av planområdet. Dagvatten från befintlig parkering söder om vårdcentralbyggnaden samt från gatan i den norra delen av planområdet leds genom kantstenar till en dagvattenbrunn i gatan (befintlig infartsgata till vårdcentralbyggnaden). På planområdets gröna ytor sker naturlig infiltration. Ett externt tillskott av dagvatten till planområdet kommer från det skogbevuxta höjdpartiet i öster.

Buller

De störningar som förekommer utgörs av trafikbuller från Stensundsvägen. Uppgifter om trafikflöde på Stensundsvägen har erhållits från Trafikverket. Senaste mätning är utförd 2009 och då uppmättes ÅDT (årsdygnstrafik) till 490 fordon. I genomförd bullerberäkning (Trafikbullerutredning, Soundcon, 171018) har trafiken räknats upp till en framtidsprognos för år 2037 baserat på Trafikverkets uppräkningsstatistiska EVA för regionen. För att ta hänsyn till den tillkommande trafiken som föreslagna bebyggelse genererar har ytterligare 750 fordonsrörelser adderats.

Vägar och trafik

Detaljplaneområdet angörs idag via Tomtaklöntgatan i väster. Befintlig korsning mellan Tomtaklöntgatan och Stensundsvägen har nyligen omvandlats till en cirkulationsplats i samband med exploateringen av Trosalundsberget.

Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar finns norrut utmed Tomtaklöntgatan och i öst-västlig riktning utmed Stensundsvägens norra sida. Idag finns två övergångsställen över Stensundsvägen utmed detaljplaneområdet. Dels i väster vid korsningen med Tomtaklöntgatan och Trosalundsgatan, dels i öster i närheten av korsningen med Måsgatan som leder in i villaområdet i sydost.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Trosa vårdcentral. Härifrån går bussen såväl till centrala Trosa som till Vagnhärad.

Teknisk försörjning

Dag-, färsk- och spillvatten

Dagvattenledningar finns i anslutning till och inom detaljplaneområdet utmed västra delen av Stensundsvägen och Tomtaklöntgatan.

Kommunens spill- och färskvattensystem är utbyggt i Tomtaklöntgatan och i Stensundsvägen väster om korsningen Stensundsvägen/Tomtaklöntgatan.

Värme

Statkrafts fjärrvärmeledningar finns cirka 100 meter norr om detaljplaneområdet, norr om vårdcentralen samt cirka 100 meter sydväst om detaljplaneområdet utmed Trosalundsgatan.

El, tele och bredband

Vattenfall har elledningar utmed Tomtaklöntgatan och Stensundsvägen.

Fiberledningar (IP-Only) finns inom detaljplaneområdet, utmed Stensundsvägens norra sida samt en bit in på Tomtaklöntgatan. Telenor har ledning för kabel-TV som passerar genom detaljplaneområdets västra del utmed del av Stensundsvägen och Tomtaklöntgatan.

Även Skanova har ledningar inom detaljplaneområdet, utmed Stensundsvägen och Tomtaklöntgatan.

Avfall

Korslöt återvinningscentral ligger 7,5 km norr om detaljplaneområdet. Nyängens återvinningsstation finns 1 km nordväst om detaljplaneområdet. Avfall ska hanteras i enlighet med kommunens reglemente.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget innebär 122 nya bostäder i varierande storlekar, i olika slags bebyggelse som skapar varierade boendemiljöer. Föreslagen bebyggelse är i 2-4 våningar. Bebyggelsen reser sig mot omgivande gatustruktur och vänder sig inåt med en lägre skala mot intima gårdsrum och mot den befintliga låga vårdcentralbyggnaden och lägre småhusbebyggelse i de östra delarna av Trosa.

Förslagets bebyggelsestruktur kan grovt delas in i fyra kvarter. Kvarter A är beläget i väst mellan Tomtaklintgatan och ett föreslaget parkeringstorg (TORG₁ på plankartan). Här föreslås lamellhus i 3-4 våningar och kvarteret är öppet mot vårdcentralen. Öster om parkeringstorget ansluter ett mindre kvarter B med lamellhus i fyra våningar mot parkeringstorget, radhus i tre våningar mot Stensundsvägen och radhus i två våningar mot vårdcentralen i norr. Kvarter C består dels av en radhuslänga och ett gemensamt växthus närmast vårdcentralen och ett kvarter som är underbyggt med garage ovan mark. Mot Stensundsvägen föreslås här lamellhus i varierande höjder, 3-4 våningar. I den norra delen av kvarteret föreslås radhus ovan garaget med huvudentréer via trappor från gårdsgatan. Kvarter D är beläget vid skogshöjdens fot och består av radhus i varierande våningsantal, 2-3 våningar.

Bebyggelsen föreslås ha aktiva bottenvåningar med lokaler, uteplatser, förgårdsmark, entréer och gemensamma utrymmen som förstärker stadslivet. Verksamhetslokaler föreslås i bebyggelsens bottenvåning vid parkeringstorgets sydöstra hörn och i anslutning till korsningen Stensundsvägen/Tomtaklintgatan. Parkeringsgaraget ska placeras ovan mark och byggnaderna kommer inte att förses med källare.



Situationsplan (Larsson arkitekter).



Till vänster; Vy från sydväst med högre bebyggelse längs Stensundsvägen och Tomtaklintgatan. Till höger; Radhus ovan garage. Entrén mot gårdsgatan nås via en trappa. Trappan ligger i anslutning till ett förråd med ovanliggande terrass.

Gestaltning

För den tillkommande bebyggelsen föreslås karaktäristiska fasadlösningar och smidesdetaljer. Genomgående föreslås trämaterial, tydliga gavlar, burspråk och väl omhändertagna fönster- och balkonglösningar med en modern tolkning av snickarglädje och burspråk. Detta för att knyta an till befintlig bebyggelse i Trosa. För bebyggelsen föreslås olika sorters träfasader i möjligaste mån. Högre byggnader kan tillåtas ha putsfasad vid förekomst av brandproblematik. För lägre byggnader föreslås träspån, både raka träspån och träspån med avrundad kant. Träspån föreslås även på sockelvåning på högre byggnader för att skapa ett varmare möte mot gatan. Stående träpanel kan användas på de högre byggnaderna för att markera vertikalitet.

Kulörmässigt föreslås klassiska pastelltoner, inspirerade av de klassiska centrala delarna av Trosa. Tak ska utföras i svart plåt, grå plåt, aluzink eller i material med motsvarande uttryck. Alternativt att taken används för solceller eller gröna tak där detta är möjligt utifrån takets vinkel. Smide till balkongräcken utförs i mässing/anodiserad aluminium eller i svart kulör. Plåtdetaljer föreslås utföras i svart eller grå/aluzink eller motsvarande uttryck. Plåtdetaljer och smiden föreslås som ornamenterade med inspiration av snickarglädjen som återfinns i bebyggelsen kring Trosaån. Burspråk föreslås vara plåtinklädda vilket ger en modern känsla men även blickar bakåt till äldre bebyggelse på orten. Plattsättning föreslås göras av tegel eller betongsten. Bebyggelsens tydliga gavelmotiv är ett viktigt inslag i förslaget, varför takvinkel är reglerat på plankartan.



Till vänster; Tydliga gavlar, trämaterial och smidesdetaljer. Till höger och nedan; Karaktäristiska fasadlösningar, omhändertagna fönster- och balkonglösningar.



Huvudbyggnader utmed Stensundsvägen och infarten från Tomtaklintgatan ska i möjligaste mån förläggas i nära anslutning till gräns mot gata för att bidra med en stadsmässighet till de offentliga rummen (p₁ på plankartan). För att undvika att slutna sockelvåningar (exempelvis ytterväggar till garage) möter gator och torg har garagens utbredning på plankartan begränsats till att garage samt in- och utfarter till garage maximalt får utgöra 15 % av sockelvåningens fasad inom ett kvarter.

Trygghet

Området bedöms ha god tillgänglighet och möjligheten att skapa lättillgängliga, trygga och säkra stråk inom samt till och från området anses kunna uppfyllas. För att bidra till liv och rörelse i det offentliga rummet samt bidra till en trygghetskänsla ska entréer till huvudbyggnader vändas mot allmän plats (generell bestämmelse på plankartan). Rörelsestråken inom föreslagen struktur är i huvudsak belägna där entréer till bostäder och entréer till verksamheter är belägna. På så vis befolkas dessa stråk i möjlig mån. Strukturen möjliggör även för alternativa rörelsestråk.

Landskapsbild

En utveckling inom detaljplaneområdet med bebyggelse med en stark karaktär kan stärka det idag glest bebyggda närområdet. Bebyggelsen i 3-5 våningar längs Stensundsvägen definierar områdets kant och ramar in den småskaliga, inre miljön. Bebyggelsen och den föreslagna nya gatusektionen skapar en ny entré till Trosa österifrån längs Stensundsvägen där mötet mellan landsbygd och stad förstärks. Föreslagen bebyggelse förhåller sig till småhusbebyggelse i de östra delarna av Trosa med lägre radhusbebyggelse i 2-3 våningar, likaså mot den låga vårdcentralbyggnaden i norr. Inom övriga delar av detaljplaneområdet är bebyggelsen något högre, 3-4 våningar och motiveras av närheten till bebyggelsen kring Trosalundsberget och tillkommande flerbostadshus inom det intilliggande kvarteret Liturgen i väster. För byggnadsvolymen i det sydvästra hörnet föreslås en tydlig gavel som annonserar det nya området västerifrån (se vy från sydväst nedan).



Vy från sydost.



Vy från sydväst.

Natur, vegetation och offentliga platser

Planförslaget innebär en utveckling av Stensundsvägen som ges en grönare karaktär med trädtrader. Även parkeringstorget är tänkt att planteras med träd. Likaså infarten från Tomtaklintgatan.

Inom den östra delen av detaljplaneområdet finns partier av berg i dagen och anslutande vegetation som föreslås bevaras inom gårdsgatumiljön.

I det västra kvarteret föreslås byggnaden närmast cirkulationsplatsen ha en karaktäristiskt utskjutande gavel över ett litet torg där det finns möjlighet till verksamhet. I den sydöstra delen av parkeringstorget föreslås en formgiven vattenspegel och en del av torget avsedd för uteservering för café- eller restaurangverksamhet i intilliggande byggnad.

Solförhållanden

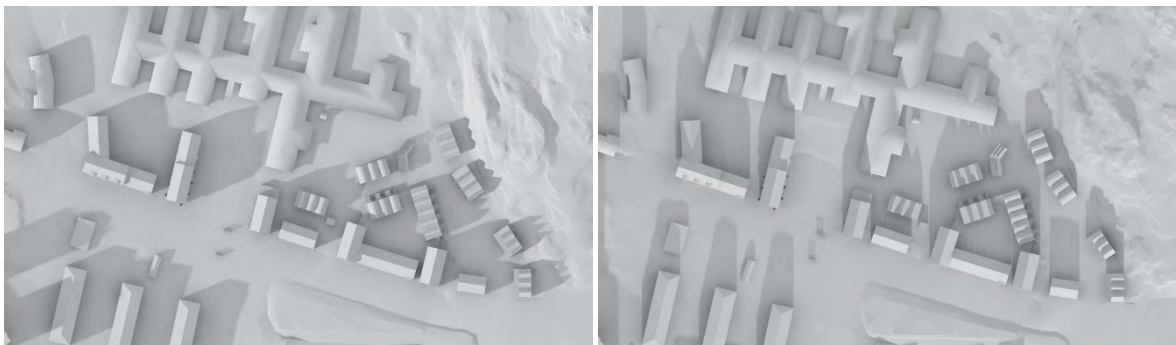
Genomförd solstudie visar att den nya bebyggelsen inte påverkar den befintliga vårdcentralbyggnaden nämnvärt förutom under vintersolståndet då solen står mycket lågt och långa skuggor skapas. Inte heller bebyggelse söder om planområdet påverkas av skuggor från tillkommande bebyggelse.



Solstudie juni månad kl 12:00 till vänster och kl 15:00 till höger.



Solstudie juni månad kl 17:00 till vänster och kl 19:00 till höger.



Solstudie september månad kl 17:00 till vänster och solstudie december månad 12:00 till höger.

Lek och rekreation

Då området angränsar till skog ges naturliga möjligheter för promenader och utflykter. I förslaget finns en ambition om att i öster tillgängliggöra naturområdet direkt från bebyggelsen genom uppbyggnad av gårdarna ovanpå garage i markplan. Mellan grupperna av radhus ska passager för fotgängare tillskapas för rörelser mellan gårdsgatan och naturområdet i öster (markerat med x på plankartan).

Inom detaljplaneområdets östra del föreslås en öppen struktur med en utemiljö mellan bebyggelsen som är tänkt att utformas som en gårdsgata (GATA₂ på plankartan) där vistelse och lek möjliggörs. Närlek föreslås även på de två bostadsgårdarna. Kvarteret i väster är öppet och här blir gårdsmiljön tillgänglig även för besökare.

Mellan den östra delen av föreslagen struktur och vårdcentralbyggnaden föreslås odlingslotter och i anslutning till dessa ett gemensamt växthus för de boende (B₁ på plankartan). Odlingslotterna är föreslagna i mötet med det särskilda boendets utemiljö. Detta kan innebära ett positivt inslag för de boende på demensboendet med en tilltalande och livfull miljö att omges av. Dessa odlingslotter ingår inte i detaljplaneområdet utan löses inom ramen för gällande detaljplan och marken upplåtes genom avtal.

Växthuset som är tänkt till de boende kan användas för gemensamma växtprojekt och som samlingslokal. Genom att samla flera gemensamma anläggningar skapas möjlighet till spontana möten och integration grannar emellan.

Gator och trafik

I planförslaget angörs bebyggelsen dels via befintlig infart från Tomtaklånggatan men även via tillkommande infarter från Stensundsvägen. Den östra delen av bebyggelsen angörs via gårdsgatan. Här sker trafik på fotgängarnas villkor och särskilda gång- och cykelbanor krävs därför inte.

Stensundsvägen föreslås omvandlas till en grön stadsgata. Föreslagen sektion innefattar dubbelriktad trafik, gångbanor på båda sidorna, dubbelriktad cykelbana på den norra sidan, trädplantering på båda sidor av gatan och kantstensparkering. Körbanans befintliga mittlinje behålls för att ansluta till omkringliggande vägstruktur. I en planteringszon på vardera sida om vägen varvas trädplantering, dike med växtbäddar, belysning, parkeringsfickor och busskurer. Ytan av Stensundsvägen i förlängningen av parkeringstorget föreslås utformas som gångfartsområde, en upphöjd yta där busshållplats och passage för fotgängare och cyklister förläggs (TORG₂ på plankartan).



Föreslagen sektion för Stensundsvägen, sett österifrån.

Infarten från Tomtaklintgatan föreslås få en ny sektion med parkeringsplatser och gångbana inom kvartersmark på södra sidan och parkering längs den norra sidan. Mellan parkeringsplatserna och vårdcentralbyggnaden finns utrymme för snöupplag och gångbana.



Föreslagen sektion för infarten från Tomtaklintgatan, sett österifrån.

Huvudstråk för gång- och cykeltrafik löper utmed Stensundsvägen och Tomtaklintgatan. Inne i den tillkommande bebyggelsestrukturen sker cykeltrafik i gata och gångtrafik på gångbana utmed infarten från Tomtaklintgatan och i övrigt i blandtrafik på gårdsgator och gångfartsytor. Här sker rörelser på gångtrafikantens villkor.

Höjdskillnader mellan gård (ovanpå garage) och gatunivå tas upp med trappor i kombination med hissar för att klara av tillgängligheten. Entréer nås i huvudsak från gata och kan angöras från gata. Tillgänglighet till radhusen ovanpå garage löses med hiss via flerbostadshusen och kvarterets gårdsmiljö. I övrigt finns inga större höjdskillnader inom detaljplaneområdet som kräver särskilda lösningar.

Parkering

Kommunens gällande parkeringsnorm eller gällande riktlinjer ska följas. I föreslagen struktur är parkeringsbehovet beräknat utifrån ett parkeringstal på 1,2 bilplatser per bostad. I dagsläget finns cirka 80 parkeringsplatser söder om vårdcentralen. De 20 av dessa parkeringsplatser som används som personalparkering förläggs istället norr om vårdcentralbyggnaden. Övriga av befintliga parkeringsplatser flyttas och förläggs främst inom det föreslagna parkeringstorget söder om vårdcentralens entré men även utmed infarten till området från Tomtaklintgatan.

Parkering för tillkommande bostäder tillgodoses i parkeringsgarage (ovan jord) men även genom mindre ytor av markparkering inom kvartersmark och kantstensparkering inom allmän platsmark utmed Stensundsvägens båda sidor och längs infarten från Tomtaklintgatan. Parkeringsfickorna ger en stadsmässig stadga åt gatorna och bidrar till sänkning av hastigheter.

Cykelparkering löses utomhus, nära entréer under tak samt vid behov kompletteras i garage.

Parkeringstorget är tänkt att kunna användas flexibelt över tid, exempelvis som marknadsplats under tider då vårdcentralen inte har öppettider.

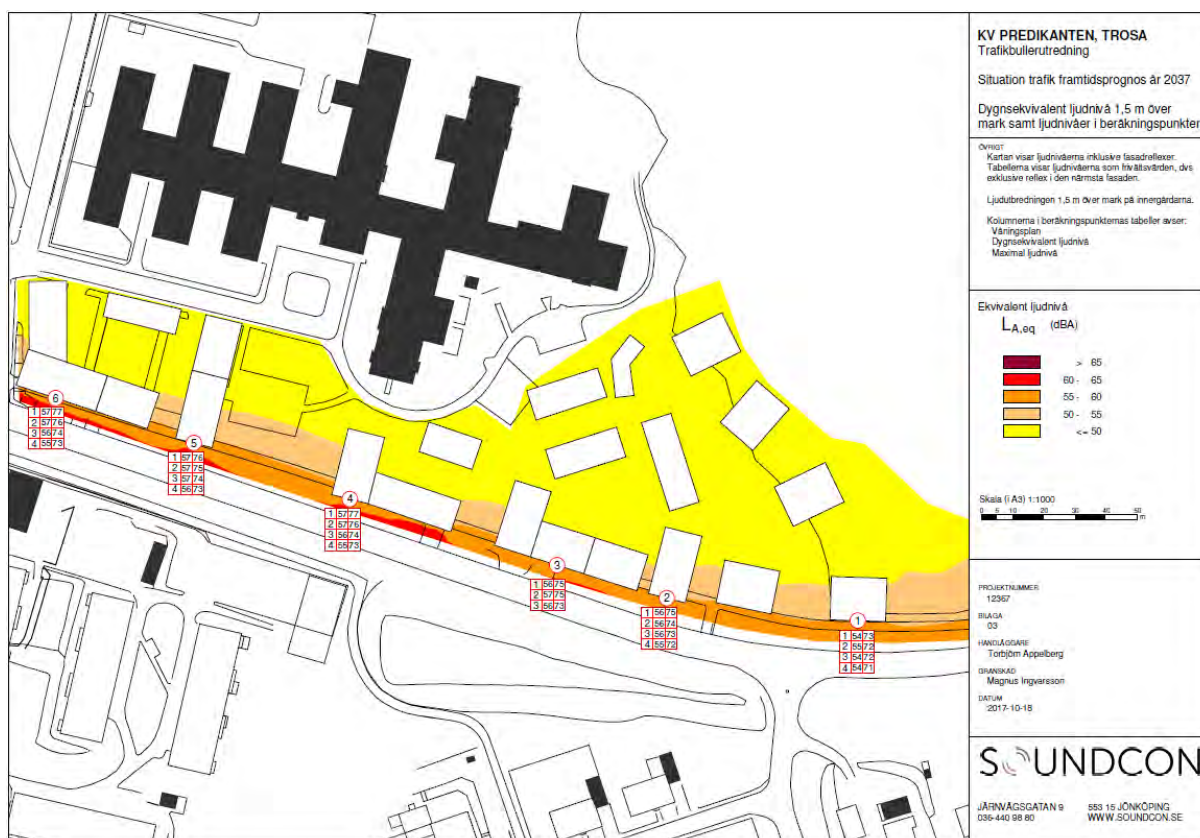
För att skapa en effektiv parkeringslösning föreslås att några av parkeringsplatserna inom allmän plats utmed infarten från Tomtaklintgatan samnyttjas. Detta innebär att en och samma parkeringsplats används för olika ändamål under olika tider av dygnet. Som allmän parkering för bland andra Folketandvården under dagtid och som boendeparkering under kvälls- och nattetid. För att undvika konkurrens om tillgänglig parkering kan reglering användas för att prioritera den användning som parkeringen är avsedd för.

Kollektivtrafik

Ett nytt centralt läge för busshållplats föreslås i direkt anslutning till parkeringstorget, med en närhet till vårdcentralens entré. Hållplatsen föreslås utformas med väderskydd och saxade lägen på vardera sida av Stensundsvägen. Detta skulle ge samtliga bostäder inom detaljplaneområdet högst 150 meter till närmaste busshållplats. Hållplatsen förväntas få ett större antal påstigande i riktning ut från Trosa varför det föreslås en hållplats med bussficka på Stensundsvägens södra sida. Utmed vägens norra sida föreslås istället en enkel stopphållplats utan bussficka.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för detaljplaneområdet (Soundcon, 171018). Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna blir som högst 57 dBA vid byggnadsfasaderna och riktvärdet 60 dBA vid bostadsfasader uppfylls således. Bebyggelsen är alltså fullt möjlig att bygga ur ett bullerperspektiv trots närheten till Stensundsvägen. Riktvärden för uteplatser (där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA) uppfylls på den skyddade sidan av bebyggelsen, i direkt anslutning till bostaden eller med gemensam uteplats.



Bilaga 3 till bullerutredning, ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark. Bullerutredningen är gjord på det tidigare förslaget med punkthus i den östra delen, men även nu föreslagna radhus bedöms klara riktvärden för buller.

Brand, risk och förorenad mark

Det finns inga rekommenderade transportleder för farligt gods i detaljplaneområdets närhet. Det finns heller inga potentiellt förorenade markområden inom detaljplaneområdet.

Brand

Utrymning av byggnader upp till fyra våningar sker via bärbara utskjutsstegar, vilket gäller samtliga byggnader inom förslaget.

Risk för översvämning

Med föreslagen lösning för hantering av skyfall riskerar inte angränsande bebyggelse eller gatustruktur översvämmas till följd av planförslaget. Befintliga bostadsområden i söder är tydligt avgränsade genom Stensundsvägen liksom omfattande allmänna ytor, parkeringsytor och vallar. Tomtaklintgatan ingår inte i aktuell detaljplan och Stensundsvägens sträckning genom detaljplaneområdet hanteras inom ramen för detaljplanen. Den befintliga vårdcentralbyggnaden riskerar inte heller att översvämmas. Parkeringstorget centralt inom planområdet samt gårdsytan inom det västra kvarteret är dedikerad för och höjdsatt som översvämningssyta. Även i den östra delen av detaljplaneområdet finns en större allmän yta för gatumark som kan fungera som översvämningssyta vid behov. Längs detaljplaneområdets östra gräns ska ett avskärande dike anläggas inom kommunal naturmark öster om tillkommande bebyggelse.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Den förändrade markanvändningen medför en högre andel hårdgjorda ytor inom detaljplaneområdet, vilket resulterar i högre dagvattenflöden och föroreningsbelastning. Recipient för dagvatten från området är ytvattenförekomsten Trosaån, som på grund av höga halter kvicksilver och bromerade difenyletrar inte uppnår god kemisk status. Trosaån har klassningen måttlig ekologisk status på grund av höga fosforhalter. För att förtydliga lösningsförslag och för att skapa mer representativa flödesberäkningar utifrån detaljplaneområdets karaktär har detaljplaneområdet i utredningen delats in i tre delområden.

Delområde 1 motsvarar de södra delarna, inkluderande Stensundsvägen med tillhörande gång- och cykelbanor. Dagvatten som bildas inom Delområde 1 föreslås ledas till biofilterlösningar utmed Stensundsvägen som renar och fördröjer avrinnande dagvatten ner till nivåer understigande nuvarande nivåer.

Delområde 2 motsvarar de västra delarna av detaljplaneområdet. Dagvatten som bildas inom Delområde 2 föreslås ledas till skelettjordar belägna i anslutning till det planerade parkeringstorget (inom kvartersmark). Skelettjorden renar och fördröjer dagvattnet till nivåer understigande nuvarande förhållanden.

Delområde 3 motsvarar de östra delarna av detaljplaneområdet. Dagvatten som bildas inom Delområde 3 föreslås ledas till täta biofilterlösningar som renar och fördröjer avrinnande dagvatten. Biofilterlösningarna i Delområde 3 föreslås vara täta så att dessa kan placeras ovan parkeringsgarage. För att undvika att avrinnande dagvatten från höjdpartiet i öster påverkar bebyggelsen längs höjden ska en uppsamling med avskärande dränering ske (reglerat på plankartan).

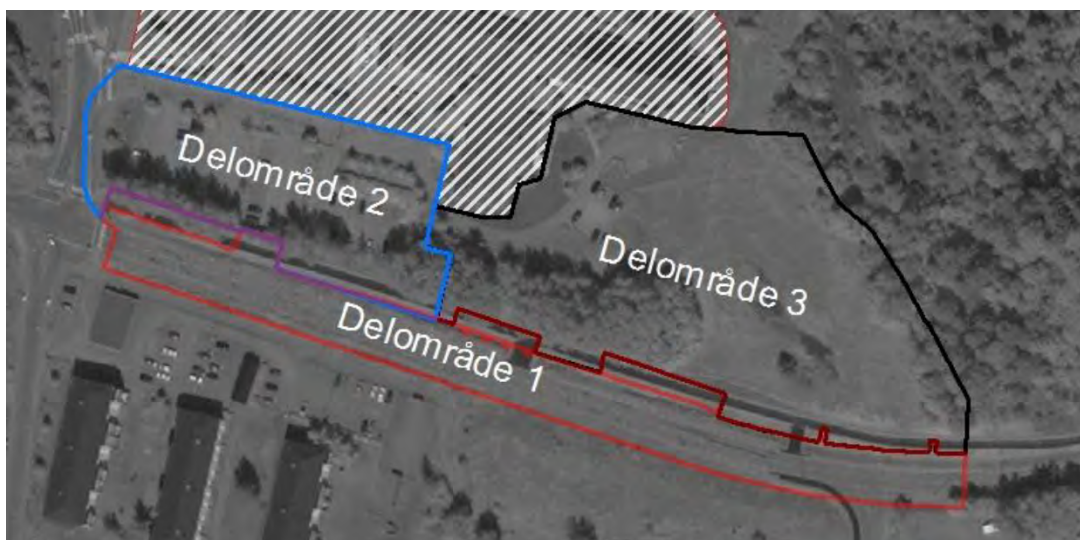


Illustration av delområden, ur genomförd dagvattenutredning.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Värme

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

El, tele och bredband

Bebyggelsen ansluts till befintliga nät. För försörjning av el behövs en tillkommande transformatorstation. Detta säkerställs utanför detaljplaneområdet i samråd med Vattenfall. Befintliga ledningar längs med Stensundsvägen och Tomtaklintgatan påverkas av föreslagen bebyggelse och ny gatusektion för Stensundsvägen. Ledningarna kommer med största sannolikhet att behöva flyttas.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark, i samråd med Trosa kommun och i övrigt enligt kommunens reglemente.

Hushållssopor är tänkta att hanteras med kärl i antingen komplementhus bredvid tillkommande hus eller i avfallsrum i huskropp. Miljöstuga förläggs i mitten av området, direkt öster om parkeringstorget. För övriga placeringar av komplementbyggnader och rum för hushållsavfall se Utredning avfall.

Redovisning av planens genomförande

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 (tio) år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden innebär att om planen ändras eller upphävs före genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla med dess byggrätter, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för byggrätter som går förlorade.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planuppdrag	september 2017
Samråd	2:a-3:e kvartalet 2018
Granskning 1	4:e kvartalet 2018
Granskning 2	4:e kvartalet 2019
Antagande	1:a kvartalet 2020
Laga kraft	3:e kvartalet 2020

Ansvarsfördelning

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

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

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten Södermanlands län.

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

Exploatören ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark.

Exploatören ska ombesörja flytt av befintliga parkeringsplatser och flytt av gång- och cykelväg utmed Stensundsvägen.

Exploatören ska ombesörja anläggandet av avskärande dike inom naturmarken öster om tillkommande bebyggelse.

Exploatören ska ombesörja anläggandet av dagvattenlösning (biofilterlösning är föreslaget) inom allmän plats utmed Stensundsvägen.

Exploatören ska ombesörja anläggandet av dagvattenlösning (skelettjordar är föreslaget) inom det västra kvarteret (kvarter A).

Exploatören ska ombesörja anläggandet av dagvattenlösning (täta biofilterlösningar ovan parkeringsgarage är föreslaget) inom kvarter C.

Exploatören ska ombesörja anläggandet av dagvattenlösning (utjämningsmagasin under parkeringsytan alternativt nedsänkta växtbäddar på parkeringsytan är föreslaget) inom allmän plats på parkeringstorget.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras bland annat parternas tekniska och ekonomiska mellanhavanden. I exploateringsavtalet säkerställs dagvattenhanteringen såväl ansvarsmässigt som ekonomiskt.

Föreslagna, gemensamma, vistelsemiljöer som är belägna utanför detaljplaneområdet avses lösas inom ramen för gällande detaljplan och marken upplåtes genom avtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten Södermanlands län. Exploatören ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar och gemensamhetsanläggningar. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga.

Gemensamhetsanläggning avses bildas för parkering.

Etapputbyggnad

Området kommer att byggas ut etappvis. En utbyggnadstakt för förslaget bedöms ligga på ett uppförande av cirka 30-50 bostäder/år. Inflyttning kommer att möjliggöras successivt i färdigställda delar. Parkering kan behöva byggas ut i annan takt än bostäderna. Angränsande verksamheter (bland annat vårdcentralen) ska kunna pågå under byggtiden och inverkan på verksamheterna ska minimeras under byggtid.

Ekonomiska frågor

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

Kostnad för avstyckning bekostas av exploatören.

Kostnad för vatten- och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande taxa och exploateringsavtal.

Exploatören bekostar flytt av ledningar inom detaljplaneområdet.

Exploatören bekostar flytt av befintliga parkeringsplatser och flytt av gång- och cykelvägen utmed Stensundsvägen.

Exploatören ska bekosta anläggandet av 20 personalparkeringsplatser norr om vårdcentralen.

Övriga kostnader för anläggningar inom allmän plats regleras i det exploateringsavtal som tecknas mellan Trosa kommun och exploatören.

Tekniska frågor

Grundläggning

I den genomförda geotekniska utredningen föreslås följande grundläggning;

I västra och östra delområdet bedöms grundläggning av lätta byggnader (15 kPa) kunna utföras med platta på mark. Tyngre byggnader bör grundläggas på plintar, sulor alternativt med grävpålar ned till fastare friktionsjord eller berg. I centrala delområdet bör byggnader grundläggas på pålar ned till fast botten.

Stabiliteten är tillfredställande under befintliga förhållanden med hänsyn till topografi. Permanent fyllning ovan befintlig markyta i områdets centrala del bör inte utföras med mer än 0,5 m (ca 10 kPa) om inte sättningar upp till 10-15 cm kan accepteras. Geotekniska förstärkningsåtgärder erfordras således om nuvarande marknivå ska höjas. Temporär fyllning får inte överstiga 2 meter utan att lokalstabilitet kontrolleras.

Beroende på bergets beskaffenheter, vilka kommer uppdagas under byggskedet, blir det eventuellt olämpligt att grundlägga direkt på berg, utan pågrundläggning eller dylikt kan bli nödvändigt. Överlag gäller att exponerad bergmassa inom planområdet har goda förutsättningar för den bergschakt som kan bli aktuell vid planerad exploatering. För bostadshus i nära anslutning till bergslänter är det däremot av avsevärd betydelse att såväl arbetsmiljö under byggnation, som långsiktig trygghet och säkerhet vid vistelse i närhet till slänterna

tas i beaktning. Detta innebär att godtycklig släntdesign och en långsiktig och lämplig förstärkning behöver dimensioneras i ett kommande skede. Därutöver är det viktigt att kontinuerligt underhåll av bergslänterna inte omöjliggörs. Detta kommer i detalj att utredas och säkerställas i samband med projektering och bygglovshantering.

Vid projektering ska svaghetszonen längs berget i detaljplaneområdets östra del (utlåtande berg, Tyréns, 180828) särskilt beaktas och förstärknings- och stabilitetsåtgärder ska säkerställas med erforderlig grundläggning utifrån de geotekniska förutsättningarna. I exploateringsavtalet tas särskilt upp att på grund av de speciella geotekniska förhållanden som föreligger inom och invid exploateringsområdet förbinder sig exploatören att ombesörja och bekosta särskild detaljerad geoteknisk undersökning för exploateringsområdet och att detta ska redovisas för kommunen senast vid bygglov.

Höjdsättning

Översvämningsrisken som råder inom detaljplaneområdet innebär att höjdsättningen blir extra viktig vid en exploatering för att dagvattensituationen inte ska bli problematisk. Bostadshus ska vid genomförandet höjdsättas så att byggnaderna ligger högre än omgivande mark för att få till en säker och kontinuerlig ytvavrinning till kringliggande lokalvatten. Inga källare föreslås inom detaljplaneområdet.

Det första förslaget till höjdsättning som togs fram under detaljplanearbetet (Tyréns 181002) visade att det är tekniskt möjligt att klara översvämningsrisk vid extremregn med ytlig avledning mot Tomtaklånggatan och Stensundsvägen. I höjdsättningen föreslogs förändrade markhöjder från 1 meters sänkning av mark till en höjning av mark på upp till 1.15 meter.

Efter granskning har en fördjupad utredning gällande skyfallshantering tagits fram (Tyréns 190410) samt en kompletterande utredning inför ny granskningsomgång till följd av förändringar i bebyggelsestrukturen (Tyréns 191016).

I utredningen daterad 190410 togs ett nytt förslag till höjdsättning fram för att skydda bebyggelse inom och i angränsning till detaljplaneområdet från skador på grund av översvämning. I denna höjdsättning föreslås mindre förändringar av marknivåer än i den första höjdsättningen och planbestämmelser är satta utifrån denna senare höjdsättning. Föreslagna marknivåer i den senare utredningen ersätter därför den första höjdsättningsutredningen (181002).

Den senare höjdsättningslösningen innebär att en kontrollerad översvämning tillåts på ytan för parkeringstorg samt inom gårdsytan i det västra kvarteret. För att säkerställa detta i detaljplanen har marknivån för parkeringstorget (TORG₁) och gårdsytan reglerats till högst +6,75. Samt att färdigt golv, exklusive garagegolv, ska anläggas på minst 0,2 meter över angränsande gata/torg/gårds lågpunkter.

Beräkningar i utredningarna visar att om parkeringstorget och gårdsytan tillåts översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn beräknas ett vattendjup på 0,2 meter. Detta förutsatt att höjdsättningen av parkeringstorget och gårdsytan kompletteras med antingen ett utjämningsmagasin under parkeringsytan eller en kombination av nedsänkta växtbäddar på parkeringsytan och att delar av parkeringsytan höjdsätts till en lägre nivå än +6.75 (Tyréns 191016).

Vattenvolymen som ansamlas på ytorna vid skyfall leds bort med hjälp av brunnar till ledningssystem allteftersom regnet avtar och kapacitet i ledningsnätet återställs. Då vattennivån stiger 20 cm, till +6,95, kommer en större area att bli tillgänglig, bl a på angränsande gator. Detta innebär att det verkliga vattendjupet blir mindre än 20 cm. På plankartan finns angivet att torg, gata och gångväg får användas som översvämningsyta. Ett vattendjup på max 20 cm bedöms inte orsaka problem med framkomlighet för t ex utryckningsfordon. Kompletterande analyser kommer att göras i samband med projekteringen av området. Detaljplaneringen säkerställer ytor för detta ändamål.

Ledningar

Vattenfalls ledning inom detaljplaneområdets västra del behöver flyttas då den i planförslaget korsas av ny byggnad.

De ledningar som idag är markförlagda mellan g/c-banan och Stensundsvägen utmed vägens norra sida påverkas av föreslagen bebyggelse samt ny gatusektion för Stensundsvägen och kommer med största sannolikhet att behöva flyttas till lämpligt läge inom föreslagen gatusektion.

Flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Byggtiden

Verksamheterna i vårdcentralbyggnaden har ett stort behov av att parkering för besökare och anställda, angöring för besökare, transporter och leveranser fungerar väl även under byggtiden. Likaså att byggnation, grundläggning och anläggning planeras för att minimera störningar för verksamheterna vid exempelvis sprängningsarbeten eller pålning.

Medverkande tjänstemän

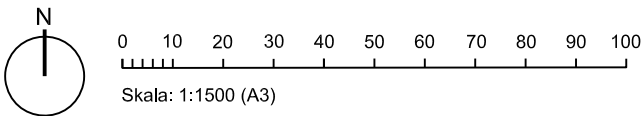
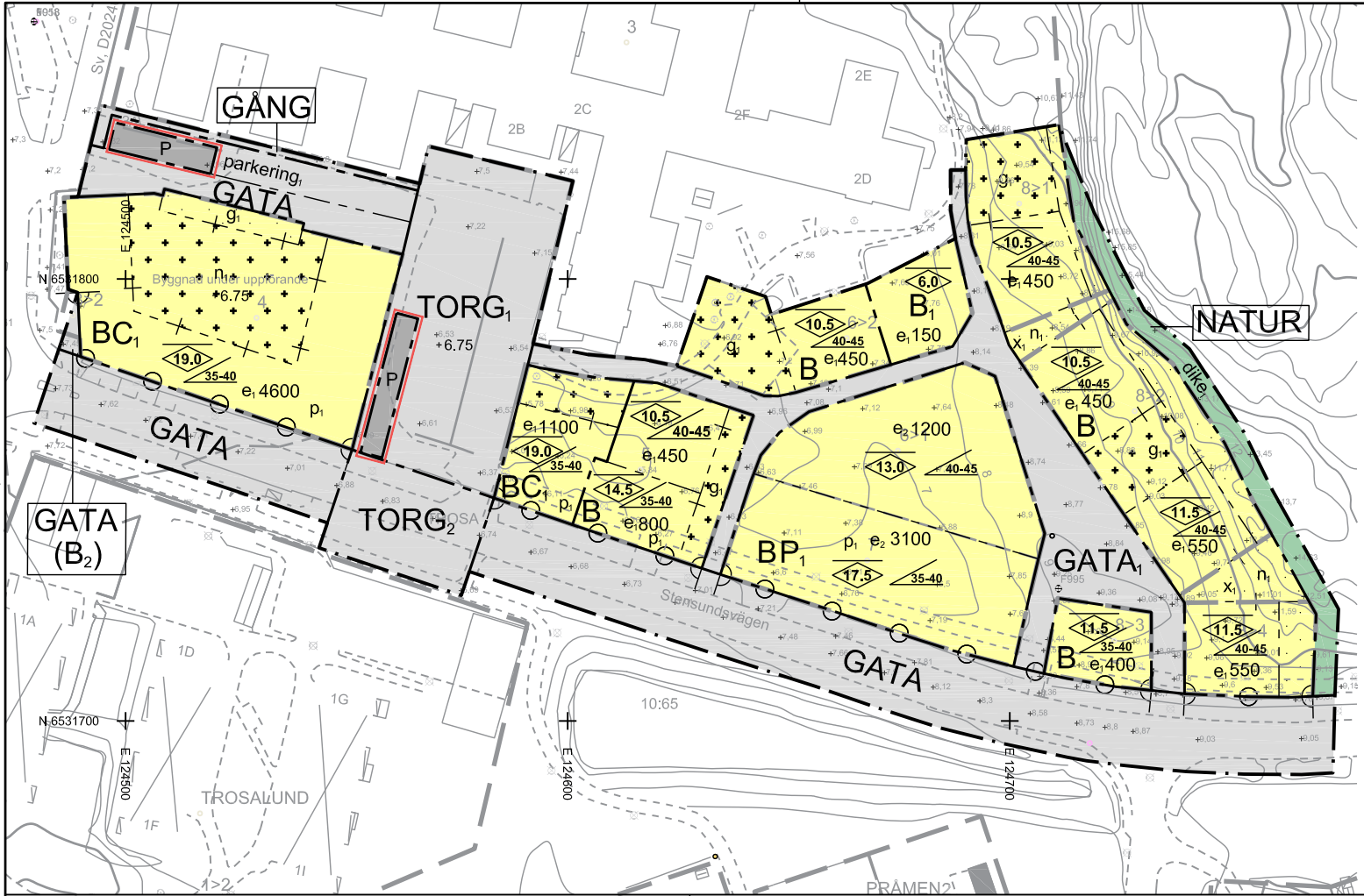
Från samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson, Planchef, Trosa kommun

Information har även inhämtats från verksamhetsutövare i vårdcentralbyggnaden i syfte att anpassa detaljplanen till befintliga verksamheter.

Medverkande konsult

Hanna Hällström, Planarkitekt, Urban Minds



GRUNDKARTA
till detaljplan för
del av Predikanten 3

Trosa kommun Södermanlands län
Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, hustiv/ takliv
- Komplementbyggnad, hustiv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- Staket eller plank/ Stödmur
- Höjdkurva
- Ägostagsgräns
- Häck
- Vatten/ Dike
- Belysningstolpe/ Elskåp
- Lövträd/ Barrträd
- Lövskog/ Barrskog
- Äng/ Aker

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00
Koordinatsystem i höjd: RH 2000

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av
fotogrammetriskt framställd primärkarta. 2025-04-08
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2025-04-09

Upprättad 2025-04-09 av Sweco Sverige AB, Katrineholm/FE

SAMRÅDSHANDLING
PLANÄNDRING

Detaljplan för
Predikanten 3 m.fl.
Trosa kommun

Upprättad i maj 2025 genom Urban Minds AB

Planändringen innebär att viss parkering ändrats från att
vara allmän plats till att bli kvartersmark. Aktuella ytor
markerat med rött i plankartan.

PLANBESTÄMMELSER
FÖR PLANÄNDRING

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

P Parkering

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

- TORG₁ Torg med trädplantering och parkering. Handel, publika
verksamheter och tillhörande serveringar får uppföras.
Gångfartsområde.
- TORG₂ Torg med trafik. Inkluderar hållplatser för kollektivtrafik.
Gångfartsområde.
- GATA Gata
- GATA₁ Gångfartsområde
- GÅNG Gångväg
- NATUR Naturområde

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

- B Bostäder
- B₁ Kvartersgemensamma bostadskomplement och
anläggningar.
- (B₂) Bostäder. Byggnad får kraga ut över allmän platsmark.
Fri höjd ska vara minst 3,0 meter.
- C₁ Centrumändamål får finnas i bottenvåning.
- P₁ Parkering får finnas i garage i max ett våningsplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS
MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- parkering₁ Parkering längs gata får finnas, 4 kap 5 § 2
- dike₁ Avskärande dike ska anläggas, 4 kap 5 § 2

Mark och vegetation

- + 0,0 Föreskriven högsta höjd över nollplan, 4 kap 5 § 2

Skydd

Alla torgtyor, gator och gångvägar inom planområdet får användas som
översvämningssyta, 4 kap 12 § 1

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR
KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ 00 Högsta exploatering i bruttoarea i kvadratmeter.
Våningstal enligt illustrationsplan, 4 kap 11 § 1
- e₂ 00 Högsta exploatering i bruttoarea i kvadratmeter, exklusive
garage. Våningstal enligt illustrationsplan, 4 kap 11 § 1

Parkering i garage får utgöra maximalt 60% av bottenvåningens yta per kvarter,
4 kap 11 § 1

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap
11 § 1
- Högsta nockhöjd i meter. Om massiv träkonstruktion
används kan tillåten nockhöjd ökas med 0,3 meter per
våningsplan, 4 kap 11 § 1

Placering

- P₁ Huvudbyggnads fasadliv ska placeras maximalt 2,5
meter från gräns mot gata, 4 kap 16 § 1

TILL DETALJPLANEN HÖR
FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Plan- och
genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

LAGA KRAFT

Detaljplan för
Predikanten 3 m.fl.
Trosa kommun

Upprättad i augusti 2020 genom Urban Minds AB

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Utformning

- Entréer till huvudbyggnader ska vändas mot allmän plats, 4 kap 16 § 1
- Tak ska utföras i svart plåt, grå plåt, aluzink eller material med motsvarande
uttryck, 4 kap 16 § 1
- Komplementbyggnader får byggas med en maximal nockhöjd av 3,5 meter, 4 kap
16 § 1
- Fasad ska i huvudsak utföras i trä med ledning av illustrationer på sidan 11 i
planbeskrivningen, 4 kap 16 § 1
- Balkonger/burspråk får maximalt kraga ut 1,4 meter över gräns mot allmän plats,
4 kap 16 § 1
- Garage och in-/utfarter till garage får utgöra maximalt 15% av sockelvåningens
fasad inom ett kvarter, 4 kap 16 § 1
- Bebyggelse ska trappas höjdmässigt i enlighet med angivna våningstal på
illustrationsplan, 4 kap 16 § 1
- Takvinkeln får vara mellan angivna gradtal, 4 kap 16 § 1

Utförande

- Källare får inte finnas, 4 kap 16 § 1
- Färdigt golv, exklusive garagegolv, ska anläggas minst 0,2 meter ovan
angränsande gatas/torgs/gårds lågpunkter, 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Marken får inte användas för parkering, 4 kap 13 § 3
- + 0,0 Föreskriven högsta höjd över nollplan, 4 kap 10 §

Stängsel och utfart

- Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 §

Skydd mot störningar

Dagvattenhanteringen säkerställs såväl affärsmässigt som ekonomiskt i det
exploateringsavtal som är kopplat till detaljplanen, 4 kap 12 § 1

Dagvattenlösningar ska utföras med ledning av genomförda
dagvattenutredningar och enligt Tekniska enhetens anvisningar, 4 kap 12 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft, 4 kap 21 §

Markreservat

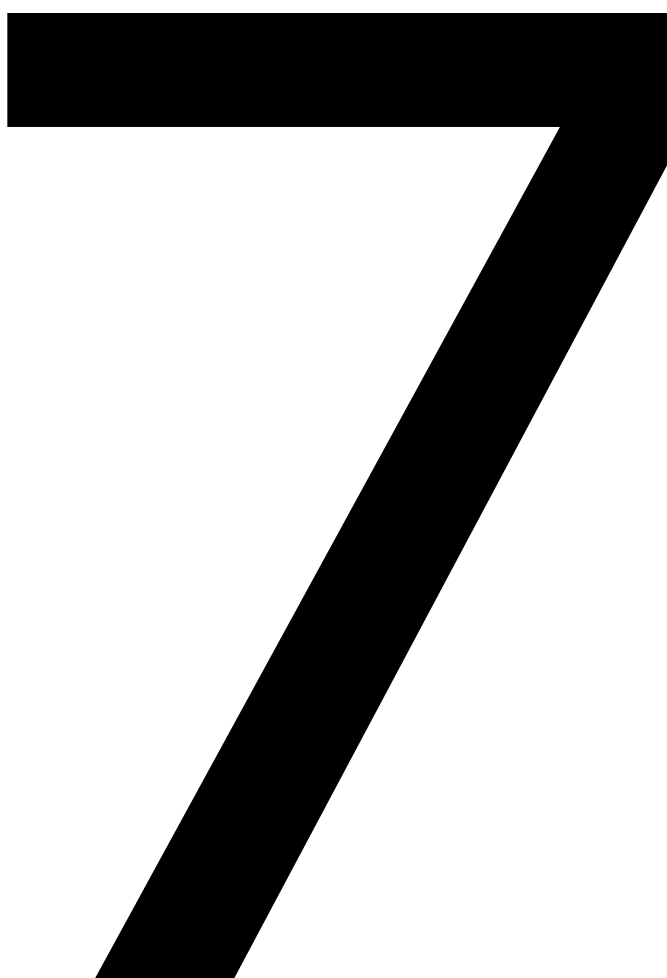
- x₁ Markreservat för allmännyttig gångtrafik ska finnas från
gräns mot allmän gata till plangräns. Minsta bredd 2 meter,
4 kap 6 §
- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering
alternativt odlings- eller parkändamål, 4 kap 18 §

Villkor för startbesked

Startbesked för byggnad får inte ges innan förstärknings- och stabilitetsåtgärder
säkerställs med erforderlig grundläggning utifrån geotekniska förhållanden och
geotekniska utredningar. I de lägen pålning rekommenderas i geotekniska
utredningar ska grundläggning med pålning ske, 4 kap 14 § 1



BESLUTSDATUM	INSTANS
Planuppdrag 2017-09-26	SBN
Samråd 2018-06-12	SBN
Granskning 2019-06-11	SBN
Godkännande 2020-01-28, § 14	SBN
Antagande 2020-03-11, § 9	KF
Laga kraft 2020-08-12	
Plannr./diariennr. SBN2017/32	



Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-52037

Linda.Axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2025-05-06

Diarienummer

SBN/2024:27



Samråd - detaljplan för del av Tureholm 4:238, Tureholm Ekhagen

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att samråda förslag till detaljplan för del av Tureholm 4:238, Tureholm Ekhagen.

Sammanfattning av ärendet

Planområdet har varit markerat i kommunens översiktsplan sedan länge och utgör en länk mellan Västra Fän och Smedstorp. Området var tidigare aktuellt för den västra delen av Infart västra Trosa men nu är endast nya bostäder aktuellt. Inom området ges möjlighet till bostäder i enbostadshus, parhus och radhus. Anslutning föreslås via Hungavägen och Västerljungsvägen för bil. Länkar skapas också för gång- och cykel mot Västra Fän.

Ärendet

Området mellan Hungavägen och västra Fän har varit markerad sedan lång tid tillbaka i kommunens översiktsplan. Eftersom Trafikverket utrett området för Infart västra Trosa och området varit aktuellt i en klyvning har planerna för exploatering dröjt. Ett planförslag har nu arbetats fram och anpassats till topografi och kulturmiljöintressen inom och invid planområdet.

Mats Gustafsson
Produktionschef

Linda Axelsson
Planchef

Beslutsunderlag

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Illustrationsplan

Länk till planområdet:

https://www.google.se/maps/@58.9050799,17.5207955,835m/data=!3m1!1e3?entry=tту&_ep=EgoyMDI1MDQzMCAxIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Beslut till

Samråd

Dnr: SBN 2024:27



Planbeskrivning till:

Detaljplan för del av Trosa Tureholm 2:438, "Ekhagen"

Trosa kommun, Södermanlands län

Upprättad i maj 2025

Planprocessen

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4 2010:900. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område. Detaljplaneprocessen består av olika skeden vilka redovisas i nedanstående bild. Mellan planuppdrag och samråd arbetas en planhandling fram. Den samråds sedan med sakägare, myndigheter, föreningar m fl. Efter samrådet kan inkomna synpunkter redovisas och bemötas i en samrådsredogörelse (inget krav) och ett reviderat förslag skickas ut på granskning. Efter granskningen redovisas och bemöts inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och ett slutligt reviderat förslag antas därefter av Kommunfullmäktige. När detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



Planbeskrivning tillhörande detaljplan för del av Trosa Tureholm 2:438

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- Illustrationsplan, Urban Minds, 250512

Övriga handlingar:

- Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys, Hus o Historia, 250331
- Dagvattenutredning, Bjerking, 250404

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

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
<i>Hela detaljplanen</i>	<i>5</i>
<i>Ärendeinformation</i>	<i>5</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>5</i>
<i>Allmän plats</i>	<i>6</i>
<i>Kvartersmark</i>	<i>7</i>
<i>Befintligt</i>	<i>11</i>
Motiv till reglering	12
<i>Användning av mark och vatten</i>	<i>12</i>
<i>Egenskapsbestämmelser för allmän plats</i>	<i>13</i>
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	<i>13</i>
<i>Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark</i>	<i>14</i>
Genomförandefrågor	16
<i>Mark- och utrymmesförvärv</i>	<i>16</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>16</i>
<i>Tekniska frågor</i>	<i>17</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>19</i>
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>19</i>
Planeringsunderlag	20
<i>Kommunala</i>	<i>20</i>
<i>Utredningar</i>	<i>20</i>
Planeringsförutsättningar	21
<i>Kommunala</i>	<i>21</i>
<i>Rikshintressen</i>	<i>22</i>
<i>Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken</i>	<i>22</i>
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	<i>23</i>
<i>Miljö</i>	<i>23</i>
<i>Hälsa och säkerhet</i>	<i>24</i>
<i>Geotekniska förhållanden</i>	<i>24</i>
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	<i>24</i>
<i>Kulturmiljö</i>	<i>25</i>

<i>Fysisk miljö</i>	26
<i>Sociala</i>	29
<i>Teknik</i>	29
<i>Service</i>	30
<i>Trafik</i>	30
Konsekvenser	31
<i>Kulturmiljö</i>	31
<i>Riksintresse</i>	31
<i>Fysisk miljö</i>	32
<i>Miljö</i>	35
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	36
<i>Hälsa och säkerhet</i>	36
<i>Sociala</i>	38
<i>Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken</i>	39
<i>Trafik</i>	39
Medverkande tjänstemän	39
<i>Från samhällsbyggnadskontoret</i>	39
<i>Medverkande konsulter</i>	39

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål i form av småhusbebyggelse. Även förskola prövas i planarbetet. Detaljplanen syftar även till att bevara delar av den befintliga naturen och att anpassa bebyggelsen efter planområdets topografiska förutsättningar. Bebyggelsen ska utformas för att smälta in i landskapet för att minska påverkan på landskapsbilden och riksintresset för kulturmiljövården för Tureholms slott.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör för lågskalig bebyggelse, huvudsakligen i form av friliggande villor men även kedjehus och parhus inom vissa delar som möjliggör för fler typer av boenden i området. Den föreslagna väg- och bebyggelsestrukturen har anpassats till landskapet och befintlig topografi, naturelement samt fornlämningar. Natursläpp i strukturen planeras för rörelser ut i angränsande strövmråden. Gestaltningen av bebyggelsen föreslås utgå från naturen, närliggande kulturmiljöer samt det angränsande bebyggelseområdet Emils backe. En gata slingrar sig genom planområdet med två infarter från Hungavägen i väster och en infart från Västerlångsvägen i sydost. Utöver bostadsbebyggelse möjliggörs för en förskola alternativt vård eller centrumändamål i den sydvästra delen av planområdet med infart från Hungavägen. Arbetsnamnet för utvecklingsprojektet är "Ekhagen" och benämningen kommer dels av att området tidigare utgjort beteshage, dels att det finns många ekar inom planområdet.

Tomtgränser fastläses inte i detaljplanen men utifrån planens regleringar är det möjligt att tillskapa cirka 70 tomter (65 stycken i illustrationsplanen) inom B1 där endast friliggande enfamiljshus tillåts. Inom B2 där friliggande enfamiljshus, parhus eller kedjehus tillåts kan 16 tomter tillskapas för enfamiljshus alternativt att dessa ytor delas upp i enheter för parhus eller kedjehus vilket då möjliggör för fler hushåll, ungefär det dubbla. I illustrationsplanen är bebyggelse inritat för sammanlagt 93 hushåll men detaljplanen möjliggör alltså för maximalt cirka 102 hushåll.

Ärendeinformation

Plansökande, tillika markägaren, inkom under 2024 till kommunen med en förfrågan om att ta fram en detaljplan. Planområdet ligger väster om centrala Trosa mellan det nybyggda Emils backe och det äldre sommarstugeområdet och numera permanentade Västra Fän. Söder om planområdet går Västerlångsvägen som är den västra infaren till Trosa stad. I norr angränsar planområdet till ett större skogsområde som utgör rekreationsområde med motionsspår samt Trosabacken. I nordvästra delen av planområdet går Sörmlandsleden. Planområdets västra gräns följer Hungavägen som även skiljer området från Emils backe. Planområdet har en area om cirka 17,8 hektar och omfattar del av den privatägda fastigheten Tureholm 2:438.

Orienteringsbild för detaljplaneområdet och dess närområde.



Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden innebär att om detaljplanen ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla med dess byggrätter, men ändras eller upphävs detaljplanen finns det ingen rätt till ersättning för byggrätter som går förlorade.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Inom detaljplanen regleras NATUR, GCVÄG och GATA som allmän plats. Det innebär att skötsel av dessa områden utförs av kommunen.

Natur

Naturområdena regleras som NATUR. NATUR innebär friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Skötseln kan innebära att förädla skogsmarken genom gallring samt att lyfta fram vissa trädslag eller individer. En översyn av vegetationen görs för att säkerställa att träd inom allmän plats inte riskerar att falla över de privata tomterna.

I den sydöstra delen av planområdet läggs prickmark för en korridor som är 12 meter bred av kvartersmarken närmast Västra Fän för att skapa en naturlig buffert med obebyggd mark mot det befintliga bostadsområdet Västra fän.

Längs med Hungavägens östra sida bevaras en 6 meter bred remsa av natur inom allmän plats NATUR som en del av en bebyggelsefri zon längs vägen (därefter 6 meter prickmark inom kvartersmark). Hungavägen är en smal och krokig väg så det kan behövas siktförbättrande åtgärder som slyröjning inom remsan av NATUR.

Genom planområdet i sydväst-nordostlig riktning löper ett stråk av allmän plats NATUR med syfte att bevara befintlig fornlämning, naturvärden, större klippblock, befintligt rinnstråk för dagvatten samt för möjlighet till rörelse genom planområdet. Detta stråk ansluter till ett område med NATUR i skogens sydvästra kant med syfte att bevara en äldre väg som utgör fornlämning samt att behålla en buffert av natur med uppvuxen vegetation mot det öppna landskapet.

Inom detaljplaneområdets mitt läggs ett smalt stråk som NATUR för att rymma dagvattendike i en lågpunkt.

Inom planområdets sydvästra del med öppen mark föreslås en våtmark inom NATUR.

För det naturområde som möter detaljplaneområdet i norr och nordost görs en översyn av vegetationen utifrån Trosa kommuns rekommendationer om en brynzon mellan fastighetsgräns och skog med höga träd. Nedtagande av träd görs med hänsyn till naturvärden. Detta görs för att minska risken att höga träd inom allmän plats faller över privata tomter. Inom de smalare partierna av bevarad natur inom detaljplaneområdet görs en avvägning mellan behovet av brynzon och behovet av att bevara uppvuxna karaktärsskapande träd vilket är av stor vikt för att minska påverkan på landskapsbilden och riksintresset för kulturmiljövård.

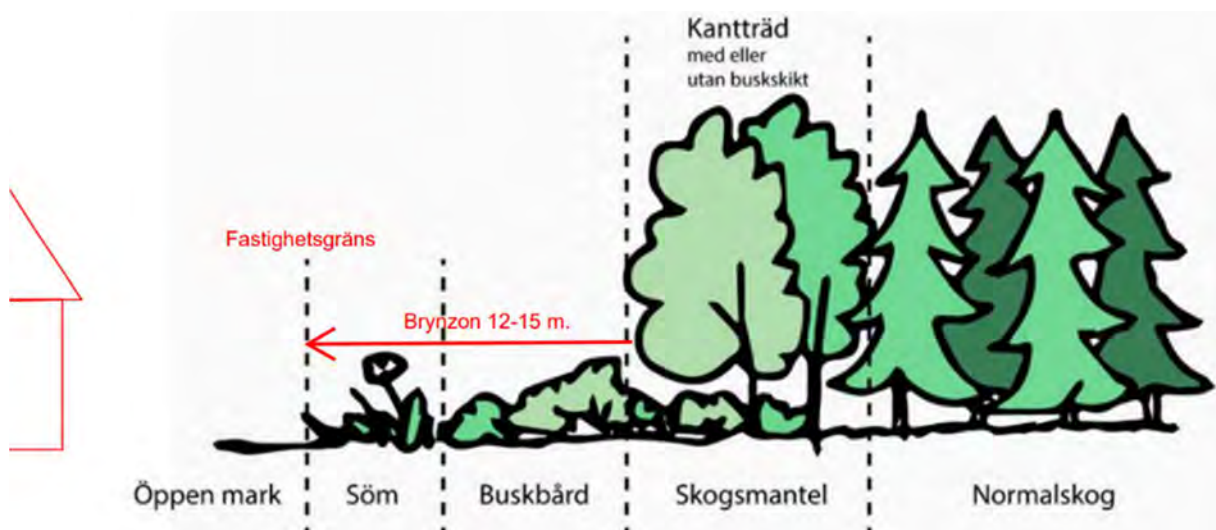


Illustration av brynzon inom naturområde som möter privata tomter. (Illustration i rött av Trosa kommun ovan bild från SLU:s dokument NILS fältinstruktion från 2016.)

Gator

Gatorna regleras som GATA.

Gatan som går genom området och som kommer verka som angöring för samtliga bostäder inom planområdet ges bestämmelsen GATA. Gata med kommunalt huvudmannaskap ställer krav på gatans lutning. Förslaget har anpassats efter detta och gatan kan således ingå i allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Vägområdets bredd i plankartan är 8,5 meter för att rymma en gatusektion med en vägbana som är 5 meter bred samt stödremisor om 0,25 meter och 3 meters utrymme för dike/diken. Vägdikeynas huvudfunktion är att avleda samt rena dagvattnet och de kan även fungera som snöhantering. Vägsektionen anpassas efter höjdsättning och naturelement som särskilda träd eller en bergsklack som kan bidra till upplevelsen. I vissa partier kan det bli aktuellt med ett dike på ena sidan alternativt smalare diken på vardera sida om vägen.

Gatans dragning är anpassad efter terrängens topografiska variationer samt utformad för att med så lite vägområde som möjligt kunna ansluta till så många fastigheter som möjligt. Även om alla tomtlägen kan ha infart från den framtida gatan gör de topografiska förutsättningarna att bebyggelsen mest fördelaktigt placeras i tomternas övre del vilket innebär att det i flera lägen bör tillskapas så kallade "skaftvägar" för att nå tomternas övre del. Planområdet ansluts med två infarter från Hungavägen samt en infart från Västerlångsvägen. Trafikverket är väghållare för båda vägarna. Även förskoletomten i planområdets sydvästra del angörs via infart från Hungavägen.

Gångtrafik

Gatorna utformas som GATA. Gångtrafik väntas ske på bilväg. Inom planområdet finns även naturstråk där stigar möjliggör för gångtrafik. I planområdets östra hörn görs ett natursläpp mellan kvartersmarken för att skapa utrymme för dagvattendike samt gångstråk som ansluter till befintlig stig som leder mot Malmvägen. I samband med anläggande av dagvattendike görs förbättringar av denna stig till ett gångstråk. Inom det intilliggande området Västra Fän finns ett släpp mellan tomterna som i gällande detaljplan är reglerat som natur. Detta område tas med i nu aktuell detaljplan och regleras som gång- och cykelväg, GCVÄG.

Cykeltrafik

Gatorna utformas som GATA. Cykeltrafik väntas ske på bilväg. Längs Västerlångsvägen finns en separerad cykelbana som kopplar området till Trosa centrum. Ovan nämnd gång- och cykelkoppling som skapas mot Västra Fän möjliggör cykling från det aktuella utbyggnadsområdet, genom Västra Fän mot centrala Trosa och Vitalisskolan i öster. Även gångstråket i det östra hörnet kan användas för cykeltrafik men detta stråk är mer brant så cykeln kan behöva ledas.

Kvartersmark

I plankartan regleras användning, volym och utformning med syfte att skapa ett område med egen gestaltning.

Detaljplanen omfattar huvudsakligen bostadsändamål (B₁₋₂) och förskola (S₁). Skola syftar till att pröva användningen förskola som kommunen ser ett behov av. Om behovet skulle förändras över tid tillåts även användningarna vård (D₁), seniorboende, trygghetsboende, LSS-boende (B₃) och centrum (C).

Bostadsbebyggelsen kommer huvudsakligen bestå av friliggande enfamiljshus (B₁) men inom delar av planområdet tillåts även parhus och kedjehus (B₂). Detaljplanen möjliggör för en variation i tomtstorlekar och byggrätter för huvudbyggnader och komplementbyggnader som ökar med ökad tomtstorlek.

Bostadsbyggelse

En viktig utgångspunkt i planförslaget är den utmanande topografin. Vägdragningen är anpassad efter var den är bäst lämpad utifrån natur- och kulturvärden, lutning och tillgänglighet. Längs vägdragningen har kvartersmark avgränsats utifrån bevarade natur- och kulturvärden.

Den övergripande gestaltningsvisionen handlar om att bevara så mycket naturkaraktär som möjligt i det nya bebyggelseområdet, både i form av topografi och naturelement. Tomterna är tänkta att vara relativt stora så det finns utrymme att bevara del av tomten som naturtomt. Att bygga husen och vägarna kommer oavsett innebära ingrepp i naturen men den föreslagna tomtindelningen som framgår av illustrationsplanen är anpassad för att så lite som möjligt av marken ska behöva bearbetas och att bebyggelse ska kunna placeras i

harmoni med naturen. På så vis undviks sprängning, stora markingrepp, stödmurar och att vegetation behöver tas ned samt att undvika att stora delar av tomterna används till väg. Befintliga uppvuxna träd, berghällar och bevuxna rasbranter kan med fördel bevaras inom tomtmark och bidra med värden både för boende och besökare. Tomtindelningen är anpassad så att så många som möjligt av tomterna kan ha infart direkt från gatan utan att behöva skapa en inre vägstruktur inom tomten. Ett antal föreslås angöras med gemensamma tillfarter/skaftvägar så att den övre delen av tomten enkelt kan nå utan att behöva anlägga onödigt långa angöringsvägar inom tomtmark. Detta med utgångspunkt i att den som ska bygga sitt hus sannolikt kommer vilja placera huset högt upp på tomten för att få fina utblickar och uteplatser i söder- och västlägen. Strukturen är således för att kunna skapa attraktiva tomter som är enkla att bebygga.

Fornlämningen kallad kulturstigen i planområdets sydvästra del delar sig i en stig samt en smal skogsväg strax innan den ansluter till Hungavägen. Denna skogsväg föreslås användas som infart till två tomter för fristående enfamiljshus samt att yta tillskapas längs Hungavägen för placering av avfallskärl samt plats för avfallsfordon att stanna längs vägen.



Illustrationsplan, Urban Minds, 250512.

Förskolebyggnad

Kommunen ser behov av en privat förskola inom planområdet. I detaljplanen prövas ett läge för en förskola med fyra avdelningar. Förslaget på placering av byggnad och avgränsning av användningsområde har gjorts utifrån en avvägning mellan påverkan på landskapsbilden och riksintresset för kulturmiljö, förskolans ytbehov för byggnad, förskolegård, parkering och angöring samt möjligheten att skapa en förskolegård som uppfyller riktlinjerna för trafikbuller. Med denna placering kan byggnaden skymmas lite av befintlig vegetation mellan planområdet och Västerljungsvägen och förskolan hamnar då nära den planerade busshållplatsen och i ett sammanhang med befintlig cafeverksamhet på andra sidan av Hungavägen. Det finns möjlighet att skapa en förskolegård med både plana ytor och ytor i terräng med uppvuxen växtlighet. Den byggnad som syns i illustrationsplanen är cirka 100 kvm i en våning. Ytbehovet för förskolegården är beräknat utifrån 20 barn per avdelning, alltså 80 barn. Boverket rekommenderar 40 kvm gård per barn vilket skulle motsvara en storlek på gård om 3200 kvm. Gårdsytan i illustrationsplanen är cirka 2750 kvm, 34 kvm per barn.

Gestaltning

Gestaltningen av bebyggelsen inom projektet "Ekhagen" ska koppla an till den geografiska platsen. Fastighetsägaren vill skapa en naturanpassad bebyggelse med mycket bevarad naturmark inom tomtmark samt har en ambition och önskan om att varje tomt ska ha ett vårdträd som gärna får vara en ek. Skogen och de topografiska förutsättningarna gör att gestaltningen genom sin arkitektur och struktur behöver förhålla sig till omgivningen. Bebyggelsen inom planområdet behöver även förhålla sig till Tureholms slott och gestaltas på ett sätt som inte konkurrerar med slottet. Genom att i plankartan reglera höjd och utnyttjandegrad av bebyggelsen säkerställs att bebyggelsen uppnår målsättningarna för området. Reglering av fasad- och takutformning gör att bebyggelsen lättare förhåller sig till naturlandskapet samt undviker risken att husen syns mycket på håll och påverkar landskapsbilden negativt. Bebyggelse på stolpar lämpar sig väl i den kuperade terrängen och rymms inom planens regleringar.

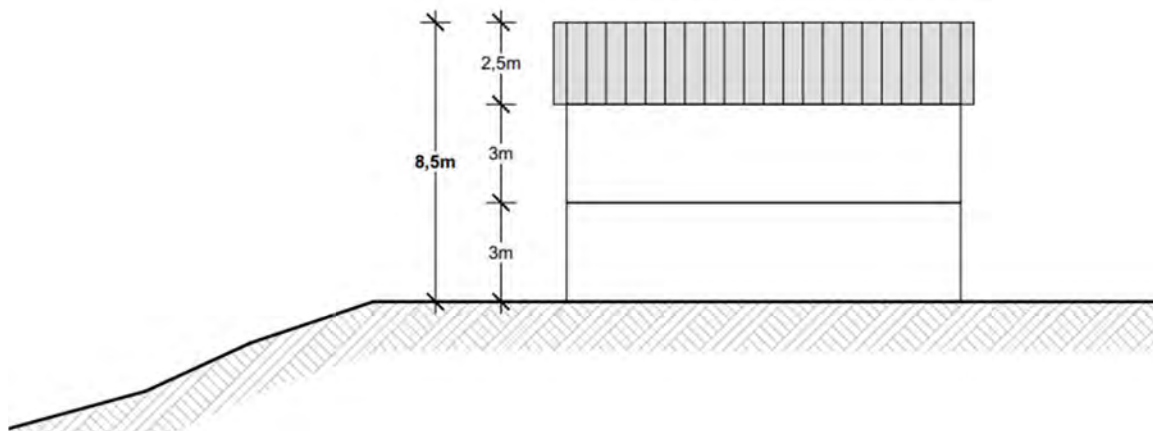


Referensbilder för bebyggelse i nedtonad kulör samt bebyggelse på stolpar.

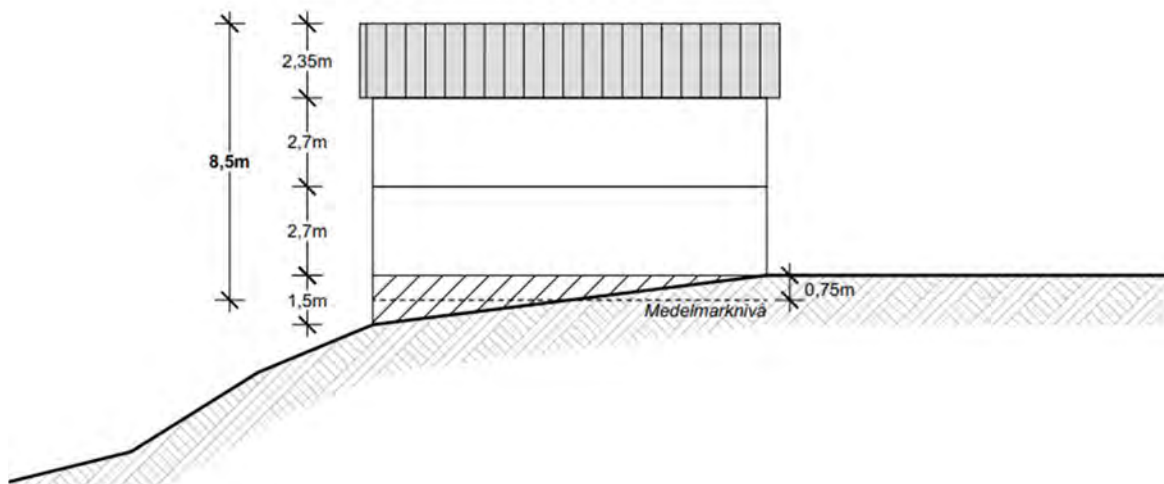


Referensbild för förskola i nedtonad kulör.

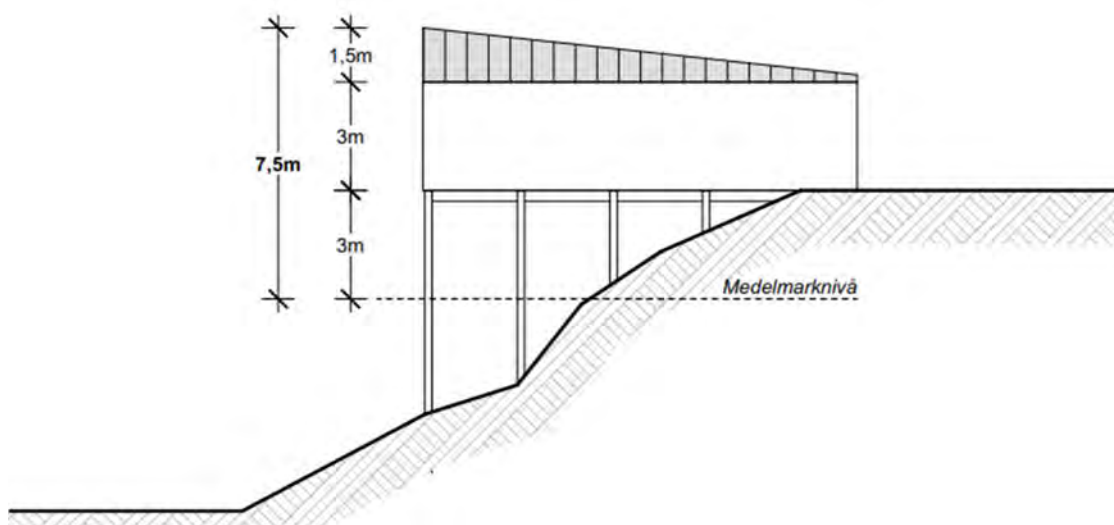
För att styra bebyggelsens volymer regleras fotavtrycket, maximalt två våningar, maximalnockhöjd och att en sluten sockel eller grundmur samt stödmur för uppfyllnad inte får överstiga 1,5 meter. En generell maximalnockhöjd om 8,5 meter regleras för hela planområdet. För att anpassa bebyggelsen till topografin kan bebyggelsen utformas på olika sätt inom detaljplanens regleringar.



Exempel på bebyggelse på plan mark med nockhöjd 8,5 meter.



Exempel på bebyggelse i sluttning med en uppbyggd grundmur som är maximalt 1,5 meter hög. Nockhöjd 8,5 meter mätt från medelmarknivå till taknock.



Exempel på bebyggelse byggd på stolpar i kraftig sluttning. Nockhöjd 7,5 meter mätt från medelmarknivå till taknock.

Parkering

Parkering tillhörande bostadsbebyggelse och verksamheter sker inom respektive fastighet.

Befintligt

Marken inom detaljplaneområdet sluttar från ett höjdparti i detaljplaneområdets nordöstra del ner mot Västerljungsvägen. Inom detaljplaneområdet finns ingen bebyggelse utan området består av natur i form av blandskog med berg i dagen samt delvis sankt område i lågpunkter. I väster angränsar bostadsområdet Emils backe med enfamiljshus byggda på stolpar och som är anpassade till naturen och befintlig topografi. Inom Emils backe finns även ett fåtal radhus. I öster angränsar bostadsområdet Västra Fän som utgörs av ett fritidshusområde från 1960/70-talet som omvandlats till åretruntboenden. Genom området går flertalet stigar, längs planområdets gräns går Sörmlandsleden. Söder om planområdet ligger Tureholms slott. Slottet pekas ut som ett av flera herresäten i Trosa kommun men är enligt Trosa kommuns ÖP 2021 det mest förnäma. Tureholm byggdes 1719 och utgör ett av kommunens byggnadsminnen.



Bostadsområdet Västra Fän till vänster samt ett bostadshus inom Emils backe till höger.



Hungavägen till vänster samt blandskog och berg i dagen inom planområdet till höger.



Befintlig caféverksamhet på andra sidan av Hungavägen inom Emils backe.

Motiv till reglering

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA - Gata

Reglerar gata för att möjliggöra väg för anslutning till hela planområdet. Gatornas vägområden är generellt 8,5 meter breda men på två platser i strukturen är vägområdet bredare för att rymma lösningar för dagvattenhantering utöver generella vägdiken.

GCVÄG - Gång- och cykelväg

Motivet till att det område som i gällande detaljplan för Västra Fän är reglerat som NATUR nu planläggs som GCVÄG är att tydliggöra att området utgör allmän plats. I dagsläget är marken privatiserad av intilliggande markägare. Efter ett genomförande av detaljplanen blir denna mark del av ett stråk för fotgängare och cyklister som rör sig mellan planområdet, Västra Fän och vidare in mot Trosa.

NATUR - Natur

Reglerar natur för bevarande av befintlig naturmiljö och fornlämnningar samt för att möjliggöra släpp mellan kvartersmark. Inom natur får exempelvis motionsslingor, diken och gång- och cykelvägar anläggas.

Motivet till naturremsan längs Hungavägens östra sida är dels att utgöra del av ett bebyggelsefritt område, dels att tydliggöra att direktinfarter till bostadstomter inte tillåts längs Hungavägen. Detta för att inte tillåta att fordon backar ut på Hungavägen som är en genomfartsväg.

Motivet till naturremsan längs fornlämningsstråket kallat kulturstigen är dels att bevara kulturstråket och möjliggöra rörelse längs stråket dels att vegetationen utgör ett visuellt skydd mot påverkan på riksintresset för kulturmiljö och landskapsbilden.

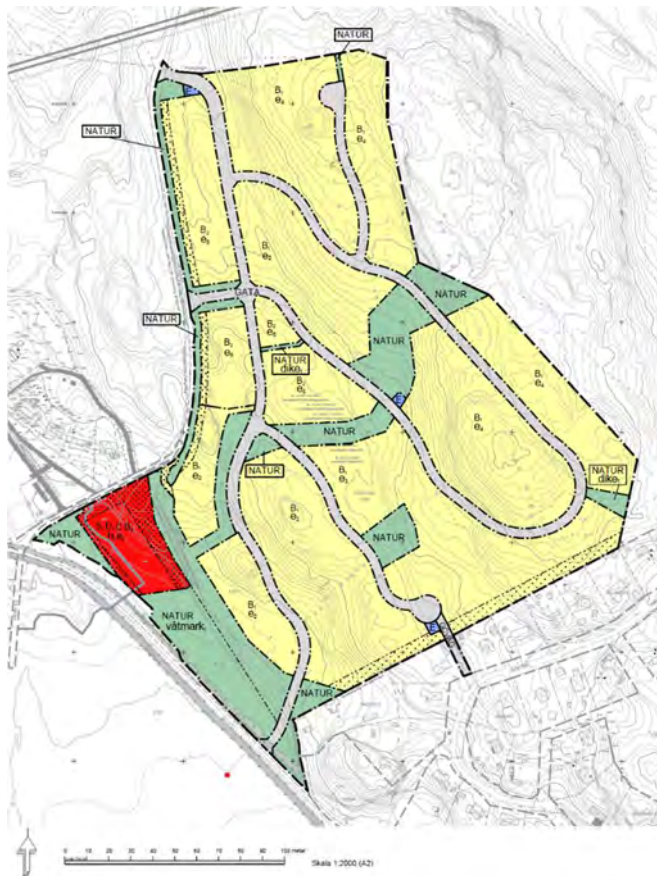
Motivet till naturstråket som löper genom planområdet i nordöstlig/sydvästlig riktning är att bevara fornlämnning, möjliggöra rörelse genom sammanhängande naturstråk genom planområdet samt att bevara befintligt rinnstråk för vatten som blir en del i systemet för omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

Motivet till det smala natursläppet i detaljplaneområdets mitt är för att möjliggöra för dagvattendike vilket behövs i denna lågpunkt.

Kvartersmark

B₁ - Friliggande enfamiljshus

Motivet är att möjliggöra bostadsbebyggelse. Endast friliggande enfamiljshus tillåts för att skapa en luftighet i bebyggelsestrukturen i dessa delar av planområdet som är mycket kuperade och som angränsar till befintliga bostäder samt naturmark inom och utanför planområdet.



Utsnitt ur plankarta, Urban Minds utkast 250515.

B₂ - Friliggande enfamiljshus, parhus samt kedjehus

Motivet är att möjliggöra bostadsbebyggelse. I dessa delar av planområdet tillåts, utöver friliggande enfamiljshus, även parhus och kedjehus. De här delarna är mindre kuperade samt belägna så att bebyggelsen inte upplevs lika mycket från det öppna landskapet i söder och därför tål en något tätare bebyggelse.

E - Tekniska anläggningar

Avser tillkommande lägen för elnätsstationer.

S₁ – Förskola

Motivet är att möjliggöra förskola för att möta behovet av fler förskoleplatser i Trosa. För att göra byggrätten flexibel för annan användning om behovet av förskoleplatser skulle minska möjliggörs även nedanstående alternativa användningar. Användningsområdets storlek är anpassat för att rymma de funktioner som krävs för en förskola samt att förskolebyggnaden ska vara så lite synlig som möjligt från det öppna landskapet i söder.

B₃ - Seniorboende, trygghetsboende, LSS-boende

Olika typer av boenden som är mer samhällsorienterade än vanliga bostäder möjliggörs som alternativ användning till förskola.

D₁ – Vårdboende

Användningen vårdboende i form av särskilt boende för äldre möjliggörs som alternativ användning till förskola.

C – Centrum

Centrumändamål möjliggörs som alternativ användning till förskola och lämpar sig väl i sammanhanget med befintlig verksamhet och byggrätt för ytterligare verksamhet på andra sidan av Hungavägen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

dike₁ - Dagvattendike ska anläggas.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa anläggandet av två diken inom naturmark som behövs för att säkerställa avrinning inom dagvattenlösningen för planområdet.

våtmark₁ - Våtmark ska anläggas.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa anläggandet av en våtmark inom naturmark som behövs för att säkerställa fördröjning och rening av dagvatten för planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickad mark - Marken får inte förses med byggnad.

Längs planområdets sydöstra gräns regleras en remsa av kvartersmark för bostadstomter med prickmark. Motivet till detta är att skapa en bebyggelsefri zon mot befintliga bostadstomter inom Västra Fän.

Längs Hungavägen i väster regleras en remsa av kvartersmark för bostadstomter med prickmark. Motivet till detta är att det ska finnas en 12 meter bebyggelsefri zon längs Hungavägen. Denna prickade mark är 6 meter bred och utgör tillsammans med den intilliggande naturremsan en bebyggelsefri zon om 12 meter.

Där fornlämningen kulturstigen möter Hungavägen finns en yta med prickad kvartersmark som är avsedd för infart till två bostadstomter.

Inom användningsområdet med beteckningen S₁D₁CB₃ finns prickmark för att säkerställa en bebyggelsefri zon dels längs Hungavägen, dels längs befintligt dike i sydväst. I den östra delen av detta användningsområde regleras de mer kuperade delarna med prickmark för att bevara denna ytas topografi och vegetation.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Huvudbyggnad får uppföras i en våning med högsta nockhöjd 6,5 meter.

Motivet till att reglera nockhöjd för förskola/vård/B₃/centrum är att minska påverkan på riksintresset för kulturmiljö och landskapsbilden genom att bebyggelsen syns så lite som möjligt på håll. Intelligande träd mellan byggrätten och Västerljungsvägen är cirka 10 meter höga så med en nockhöjd på maximalt 6,5 meter kan byggnaden delvis skymmas av vegetation.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnader är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motivet är att bebyggelse på denna plats inte ska bli för dominerande och synlig i det öppna landskapet.

e₂-e₅ – Minsta tomtstorlek inom användningsområdet är x kvm.

För att inte området ska bli för tätbebyggt har minsta tomtstorlek reglerats för respektive användningsområde.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd för friliggande enfamiljshus, parhus och kedjehus är 8,5 meter.

Motivet till att reglera nockhöjd är att minska påverkan på riksintresset för kulturmiljö och landskapsbilden genom att bebyggelsen syns så lite som möjligt på håll. Denna nockhöjd bedöms ligga långt under befintliga trädets kronhöjd.

Skydd mot störningar

Dagvattenlösning ska utföras med ledning av genomförda dagvattenutredningar och enligt Tekniska enhetens anvisningar. Dagvattenhantering säkerställs såväl affärsmässigt som ekonomiskt i det exploateringsavtal som kopplas till detaljplanen. Bebyggelse ska anläggas så att en kontinuerlig avrinning från byggnaderna säkerställs.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa genomförandet av den planerade lösningen för dagvattenhantering och hantering av skyfall.

Utformning

Komplementbyggnad ska ha en nockhöjd om maximalt 5 meter.

Motivet till nockhöjden som är något högre än vanligt är att många komplementbyggnader kommer byggas i brant topografi och behöver då en högre nockhöjd.

Dominerande delar av fasader ska utföras i trä. Fasader ska ha nedtonad färgsättning med dova kulörer som tar upp naturens färgskala. Vita fasader tillåts ej.

Motivet till reglering av material och färgsättning av fasader är att minska påverkan på riksintresset för kulturmiljö och landskapsbilden genom att bebyggelsen syns så lite som möjligt på håll.

Tak ska vara mörka och matta i slät plåt eller takpannor, vegetationstak eller av solcellspaneler. Tak får inte vara högljumsiga eller färgsatta i rött eller grönt.

Motivet till reglering av färgsättning av tak är att minska påverkan på riksintresset för kulturmiljö och landskapsbilden genom att bebyggelsen syns så lite som möjligt på håll.

Huvudbyggnader får uppföras i maximalt 2 våningar och komplementbyggnader i maximalt 1 våning.

Motivet till bestämmelsen är att nockhöjder för huvudbyggnader och komplementbyggnader inte ska utnyttjas maximalt för att exempelvis bygga ett hus i tre våningar på plan mark vilket skulle bli för dominant och urbant på denna plats.

Sluten sockel eller grundmur samt stödmur för uppfyllnad får inte överstiga 1,5 meter.

Motivet är att undvika höga betongkonstruktioner som tar upp höjdskillnader. Vid stora variationer i topografin är det att rekommendera att byggnaderna placeras på stolpar så befintlig topografi och naturelement kan bevaras.

Utförande

Färdigt golv, exklusive garage- och källargolv, ska anläggas minst 0,2 meter ovan lågpunkt längs tomtgräns mot gata.

Motivet till regleringen är att skydda byggnader från att skadas vid skyfall och översvämning.

Utnyttjandegrad

Utöver angiven byggrätt tillåts 20 kvm öppenarea.

Motivet till öppenarea är att möjliggöra exempelvis utskjutande skuggande takpartier vid uppglasad fasader eller tak över uteplatser.

Till varje bostadsenhet för fristående enfamiljshus tillåts högst 40 kvm komplementbyggnader. Till varje bostadsenhet för parhus och kedjehus tillåts högst 30 kvm komplementbyggnader. Komplementbyggnad och huvudbyggnad får sammanbyggas.

Motivet är att begränsa yta för komplementbyggnader. Motivet till att möjliggöra sammanbyggda huvudbyggnader och komplementbyggnader är att möjliggöra för exempelvis lösningar där ensammanbyggnad av garage och huvudbyggnad kan underlätta i anpassning av bebyggelse i förhållande till topografin.

Huvudbyggnad ska placeras så att 25% av bostadstomten bevaras som naturmark med oförändrad markhöjd och bevarad vegetation.

Motivet är att bevara så mycket som möjligt av befintlig topografi och naturelement inom tomtmark.

För friliggande enfamiljshus är största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 180 kvm för envåningshus och 140 för tvåvåningshus för tomter som är större än 1300 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvm för envåningshus och 120 kvm för tvåvåningshus för tomter mellan 1000 och 1300 kvm.

Motivet är att begränsa byggnaders fotavtryck. Byggrätterna är generösa för att möjliggöra attraktiva tomter och att möjliggöra för innovativa lösningar för anpassning av bebyggelsen till topografin. Tillåten byggnadsarea ökar med ökad tomtstorlek vilket motiveras av att större tomter tål en byggnad med större fotavtryck.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvm för envåningshus och 120 kvm för tvåvåningshus i form av parhus (totalt sammanlagt för de båda bostadsenheterna) och 100 kvm för kedjehus.

Motivet är att begränsa byggnaders fotavtryck.

Genomförandefrågor

Här beskrivs de fastighetsrättsliga, tekniska, ekonomiska, organisatoriska och administrativa åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Vidare redovisas de konsekvenser som dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Planbeskrivningen ska även innehålla information om kommunen avser att ingå exploateringsavtal och avtalens huvudsakliga innehåll samt vilka konsekvenser avtalen får för genomförandet (Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 31, 33 §§).

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

Mark- och utrymmesförvärv

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av statliga Lantmäteriet. Exploatören ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar. Framtida fastighetsgränser för privata tomter regleras inte i detaljplanen men vid avstyckning av tomterna bör hänsyn tas till den tänkta tomtindelningen som framgår av illustrationsplanen. Detta för att skapa en så varsam exploatering som möjligt där sprängning och markarbeten undviks i möjligaste mån. Se även beskrivning under rubriken Kvartersmark/Bostadsbebyggelse samt bilagd Illustrationsplan.



Strukturplan som visar föreslagna tomtgränser och lägen för skafttomter/tomter med tillfartsväg. Urban Minds 250512.

Rättigheter

Mellan befintlig skog och befintlig ängsmark inom planområdet finns en äldre väg, kallad Kulturstigen. Denna utgör samfälligheten s:5 7 Inom planområdet. Strax öster om Hungavägen finns även samfälligheten s:5 6.

Gemensamhetsanläggningar kommer bildas inom kvartersmarken för gemensamma tillfartsvägar till tomterna. Dessa lägen regleras inte i plankartan för att behålla en flexibilitet vid fastighetsindelning. Exempel på lägen för tillfarter framgår av illustrationsplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El, tele och bredband

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet.

Skanova och Vattenfall har ledningar i anslutning till planområdet. Bebyggelsen ansluts till befintliga nät. För försörjning av el har mark för elnätsstationer avsatts på tre platser. En befintlig ledning korsar detaljplaneområdet i sydväst och går sedan längs Hungavägens östra sida. Ledningen behöver omförläggas vid en exploatering. Inom Emils backe samt Västra Fän finns fiber anslutet.

Trosa Fibernät AB ansvarar för fibernätet i det befintliga bostadsområdet öster om planområdet.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark, i samråd med Trosa kommun och i övrigt enligt kommunens reglemente. Avfallshantering sker med tömning av kärl vid respektive fastighet. Varje fastighet ska ha utrymme för två fyrackskärl. Kärlen är cirka 0,8 meter i fotavtryck och rymmer sammanlagt 10 fraktioner.

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 ekologiskt hållbar uppvärmning.

Vatten och avlopp

Trosa kommun, tekniska enheten-VA ansvarar för vatten och avlopp i området. Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avloppsnätet samt dagvatten handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun.

Detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och den nya bebyggelsen kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detta samordnas med Trosa VA under detaljplaneprocessen.

Dagvatten

Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Bjerring 250404). Dagvattenutredningen följer Trosa kommuns dagvattenpolicy och ska ligga till grund för dagvattenhanteringen vid utbyggnad av detaljplaneområdet.

I utredningen redovisas åtgärdsförslag för dagvatten och skyfall för tre olika avrinningsområden som benämns ARO1 och ARO2 samt ARO3. Inom ARO1 föreslås dagvatten avledas till ett infiltrationsstråk med underliggande makadam. Dagvatten inom ARO2 och ARO3 renas i diken längs med den nya vägen vilka leder dagvattnet vidare till en våtmark som anläggs på befintlig ängsmark. Åtgärderna dimensioneras för att hantera erforderlig fördröjningsvolym i enlighet med Trafikverkets trummors kapacitet. Våtmarken planeras med en yta mindre än 5 hektar och därför behöver tillstånd inte sökas men en anmälan om att anlägga våtmarken behöver skickas in till länsstyrelsen.

Vägdikena ska fungera som sekundära avrinningsvägar som avleder dagvattnet från befintliga rinnstråk från bebyggelsen inom kvartersmarken. Rinnstråken kommer ledas om något i planerade diken längs med den nya vägen. Den statistiska skyfallsanalysen för framtida situation visar att det finns ett fåtal lågpunkter med vattenansamlingar i områdena kring den planerade vägen. För att avleda vattnet vidare söderut såsom idag behöver trummor placeras ut under vägen.

För ARO1 har en alternativ lösning diskuterats som skulle innebära att vattnet från ARO1 leds till våtmarken genom ny trumma under Hungavägen i höjd med Sörmlandsleden. Vattnet får då fall ner till våtmarken via dikessystem inom Smedstorp. Ovan nämnt infiltrationsstråk skulle då inte behövas.

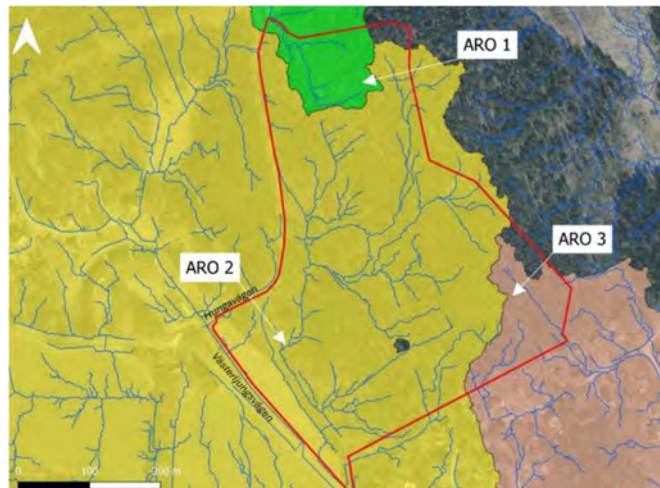


Bild ur dagvattenutredningen som redovisar de tre avrinningsområden (ARO 1-3) som planområdet ingår i.

Geotekniska områden och grundläggning

Ingen geoteknisk utredning har tagits fram under detaljplaneområdet. Det finns en äldre geoteknisk utredning från arbetet med Infart Västra Trosa (RAPPORT Infart västra Trosa, Trosa kommun, Södermanlands län Projekterings PM Geoteknik, 2020-11-13, rev 2021-02-03 Projektnummer: 134151).

Planerad detaljplan har ingen uppenbar geoteknisk påverkan på omgivningen. Bostäderna kommer att grundläggas på fast mark bestående av morän eller berg i dagen med undantag där marken fylls igen vid befintlig lågpunkt i detaljplaneområdets västra del längs Hungavägen.

Förskola kan behöva annan grundläggning då den i planförslaget är belägen på lermark.

Planområdet bedöms sammantaget ha goda geotekniska förhållanden och några ytterligare geotekniska utredningar bedöms inte vara nödvändiga inom ramen för detaljplanen.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Kommunen och byggaktören får enligt 6 kap. 40 § plan- och bygglagen komma överens om att utbyggnaden av den allmänna platsen i stället ska vidtas av exploatören vilket är aktuellt i detta fall.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan exploatören påbörja utbyggnaden av allmänna anläggningar utifrån kommunens riktlinjer. Anläggningarna överlämnas efter slutbesiktning till kommunen. Kommunen besiktigar vägarna före och efter asfaltering så att de kan godkännas. En hypotes är att vägarna inledningsvis är grusade och asfalteras allt eftersom tomterna byggs ut för att undvika problem med att grävmaskiner mm skadar asfalten.

Genomförandet av detaljplanen innebär anläggande av nya gator och nyanläggning av teknisk infrastruktur (ledning för VA, el, fiber samt elnätstationer). Tre stycken E-områden avsätts i plankartan för elnätstationer.

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för anslutning av detaljplaneområdet till det allmänna Va-systemet. En översyn pågår inom kommunen gällande hur utbyggnad av VA-nätet kommer gå till i nya exploateringsområden. Tidigare har principen varit att exploatören bygger ut och lämnar över alla allmänna anläggningar till kommunen och därefter får en rabatt på anslutningsavgiften.

Ekonomiska frågor

Ledningsomläggning

Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar inom detaljplaneområdet.

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Kostnad för bygglov mm debiteras enligt taxa. Kostnad för kommunens nedlagda tid under detaljplanearbetet hanteras som en generell exploateringsersättning i exploateringsavtalet.

Drift allmän plats

Detaljplanen innebär kostnader för kommunen för drift och underhåll av allmän plats inom planen.

Drift vatten och avlopp

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

Gatukostnader

Exploatören bekostar utbyggnad av gator inom allmän plats.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras bland annat parternas tekniska, ekonomiska och tidsmässiga mellanhavanden. Exploatören kommer att bygga ut anläggningarna inom detaljplanen enligt Trosa kommuns anvisningar och överlämna dessa efter godkänd slutbesiktning till kommunen. I exploateringsavtalet regleras medfinansieringsåtaganden gällande Infart västra Trosa. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunen innan detaljplanen antas.

Tidplan

Planuppdrag	oktober 2024
Samråd	juni 2025
Granskning	3:e/4:e kvartalet 2025
Antagande	1:a/2:a kvartalet 2026
Laga kraft	2:a kvartalet 2026

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Detaljplaneområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

Grundkarta

Grundkartan är framtagen av Sweco Sverige AB i Katrineholm.

Översiktsplan

Detaljplaneområdet omfattas av Trosa kommuns översiktsplan (ÖP 2021).

Bostadsförsörjningsprogram

Trosa kommun har ett bostadsförsörjningsprogram för 2021-2025.

Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900)

Initialt i detaljplaneprocessen togs en *Undersökning om betydande miljöpåverkan* fram för att bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (Trosa kommun, ställningstagande daterat 2024-10-11). Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära några risker för människors hälsa samt att inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad i miljöbedömningsförordningen.

Planområdet är utpekad som ett framtida boendeområde i Trosa översiktsplan och kommunen gör således bedömningen att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Den södra delen av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård. Planförslaget tar hänsyn till området kring Tureholm slott och anses inte påverka riksintresse för kulturmiljövård negativt. Hela planförslaget ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv. Bebyggelsen och vägstrukturen inom planområdet utformas på ett sätt som tar vara på områdets varierade karaktär i miljö och topografi vilket gör att det rörliga friluftslivet inte påverkas negativt. Kommunen gör en samlad bedömning att förslaget inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan och att en MKB inte behöver tas fram.

Länsstyrelsens kommentar

Kommunens undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöpåverkan har samråtts med Länsstyrelsen (Yttrande över underlag om betydande miljöpåverkan avseende detaljplan för del av Tureholm 2:438, Trosa kommun daterat 2024-11-01). Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte går att utesluta. Länsstyrelsen menar att planens påverkan på riksintresset för kulturmiljövård kan innebära en betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som listas i miljöbedömningsförordningen (2017:966). Länsstyrelsen menar att detta behöver utredas vidare. Länsstyrelsen framför vikten av att det rörliga friluftslivet beaktas och lyfter att riksintresset för rörligt friluftsliv inte får skadas påtagligt av exploateringen. Länsstyrelsen anser att naturvärdesinventeringen ska uppdateras för att utreda sentida tillkomna naturvärden.

Utredningar

Dagvattenutredning

Under detaljplanearbetet har en dagvattenutredning tagits fram av Bjerking AB.

Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensbedömning

Under detaljplanearbetet har en analys av påverkan på kulturmiljö och landskapsbild tagits fram av Hus o Historia AB.

Bullerstudie

Ingen bullerutredning har tagits fram inför samråd men en studie av förväntade bullernivåer har genomförts.

Arkeologisk utredning

En kompletterande arkeologisk utredning är beställd.

Naturvärdesinventering

Två naturvärdesinventeringar som gjordes i samband med planeringen av Infart Västra Trosa har använts som planeringsunderlag, Vectura 2013 och SWECO 2016. Trosa kommun har i samband med det nu aktuella planarbetet tagit fram en PM natur som input i planarbetet (arbetsmaterial).

Geoteknisk undersökning

En geoteknisk utredning som gjordes i samband med planeringen av Infart Västra Trosa har använts som planeringsunderlag.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Detaljplaneområdet är inte planlagt. Däremot finns det detaljplaner för Emils backe i väster samt för bostadsområdet Västra Fän i öster.

I väster angränsar detaljplan Tureholm 2:277, 2:355, 2:362 och 2:363. Detaljplanen har arbetats fram och antagits i etapper. Den utbyggda delen kallas Emils backe och återstående planlagda delar kallas Smedstorp. Emils backe består till största del av enfamiljshus där flertalet av dem är byggda på stolpar för att förhålla sig till topografin. Inom delar av området möjliggör detaljplanen för radhus och parhus. Utöver bostäder möjliggör detaljplanen för odlingslotter, lek, djurhållning, dagvattendam, pump. Längst i söder möjliggörs inom avgränsade områden även kontor, handel, servering, service, övernattnings samt pumpstation. Öster om det aktuella detaljplaneområdet gäller detaljplan Västra fän. Detaljplanen möjliggör för bostadsändamål samt naturområden. Detaljplanen antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2011-09-13.

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-10-08 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Tureholm 2:438. Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900) – Standardförande. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt en planbeskrivning. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget och dess innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Översiktsplan

Trosa kommuns översiktsplan antogs 17 mars 2021 av kommunfullmäktige. Större delen av planområdet är i översiktsplanen utpekad som "Nya boendekområden". Motiveringen till bebyggelse inom området handlar till stor del om vilka boendekvaliteter som kan skapas i området väster om Trosa. Området mellan Västra Fän och Hungavägen stiger upp från inledningsvis flacka partier intill Västerljungsvägen som sedan övergår i brantare partier. Området är idag skogbevuxet med första generationen skog och någon bebyggelse finns inte inom området. Översiktsplanen beskriver det soliga och höga området som attraktivt för framtida bostäder av varierad karaktär.

Bebyggelse inom det aktuella området skulle vara en naturlig förlängning av Trosa stad och kunna koppla an till såväl Emils Backe/Smedstorp som Västra Fän. Fortsatt beskrivs i ÖP 2021 att det är möjligt att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Det är av vikt att planläggning inom området förhåller sig till riksintresset för Tureholm även om merparten av området inte ingår i riksintresset.

Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanen och följer översiktsplanens intentioner gällande utveckling av Trosa.

Bostadsförsörjningsprogram 2021-2025

Trosa kommun har ett långsiktigt mål om fortsatt befolkningstillväxt inom kommunen. Kontinuerlig produktion av nya och attraktiva bostäder är en grundförutsättning för att det långsiktiga målet ska kunna uppnås. I programmet beskrivs bland annat att befolkningen i Trosa kommun ska växa med en årlig befolkningsökning med cirka 300 personer och att tillkommande bostäder och bostadsområden ska utformas med omsorgsfull gestaltning och med materialval anpassade till platsen.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Den åkermark som är belägen i den södra delen av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård 3 kap. 6 § miljöbalken. Inom ramen för detaljplanen utreds förhållandet till Tureholms slott. I översiktsplanen har Trosa kommun redovisat en avvikande mening jämfört med den beslutade avgränsningen av riksintresseområdet där kommunen menar att gränsen borde ha dragits vid Västerljungsvägen och inte norr om den.

I Riksantikvarieämbetets omprövningsbeslut om riksintresset D49 Tureholm från 2023-06-07 beskrivs motiveringen på följande sätt:

”Herrgårdsmiljö, med ursprung i en medeltida sätesgård, som uppvisar en arkitekturhistoriskt intressant slottsanläggning i karolinsk stil, belägen i den centrala delen av ett herrgårdsskap med utblickar över Tureholmsviken.”

Vidare beskrivs uttrycken för riksintresset så här:

”Symmetrisk uppbyggd slottsanläggning från 1730-talet där den långa allén från grindstugorna bildar mittaxeln. Monumental huvudbyggnad i karolinsk stil efter ritningar av Carl Hårleman, flyglar och ekonomibyggnader. Bebyggelse som ansluter till slottsparken samt arbetarbostäder, fatbur, tegelmagasin, stall- och ladugårdsbyggnader. Torpen Smedstugan, Bruket och Bygget. Strukturer efter park- och trädgårdsanläggning i symmetrisk fransk stil. Djurgården. Öppet, obebyggt jordbrukslandskap med strandlinje mot Tureholmsviken inramat av en obruten trädridåsiluett. Det småskaliga vägnätet samt spår av äldre vägsträckningar.”



Karta ur "Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensbedömning" med riksintresse för kulturmiljövård D49 Tureholm och det aktuella planområdet inringat med svart. Från www.boverket.se 2025-03-20.

Rörligt friluftsliv

Hela planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv 4 kap. 2 § miljöbalken. Inom områden för rörligt friluftsliv ska det rörliga friluftslivet beaktas vid bedömning om exploatering. Den föreslagna exploateringen innebär att mark tas i anspråk genom bebyggelse. Strukturen i bebyggelsen kommer fortsatt möjliggöra för rekreation inom området genom de natursläpp som planeras. Sörmlandsleden passerar strax norr om och i planområdets utkant.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för.

Brukningsvärd jordbruksmark

Det finns ingen jordbruksmark inom planområdet. Södra delen av planområdet intill Västerljungsvägen utgörs av öppen mark med ängskaraktär. Den öppna marken brukas inte utan slås av markägaren tillika plansökande för att inte växa igen.

Skogsmark

Planområdet består idag till stor del av skogsmark. Marken har tidigare utgjort betesmark som nu är bevuxen med 1:a generationen skog.

Oexploaterade områden

Planområdet är idag oexploaterat.

Miljökvalitetsnormer

Enligt Boverket ska miljökvalitetsnormer enligt plan- och bygglagen följas vid framtagandet av en detaljplan. Att följa miljökvalitetsnormerna innebär att de krav som ställs i den enskilda detaljplanen behöver sättas i ett större sammanhang.

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken, ska följas vid planering av ny bebyggelse. Luftkvaliteten inom planområdet antas vara goda och inte utgöra något problem för bostadsbyggande i området.

Vatten

I dagvattenutredningen beskrivs att Tureholmsviken (Trosafjärden) utgör utredningsområdets recipient och omfattas av MKN för vatten. Den ekologiska statusen hos recipienten klassificeras till måttlig baserat på den biologiska kvalitetsfaktorn växtplankton med stödjande kvalitetsfaktorn näringsämnen. Den kemiska statusen uppnår ej god avseende ämnen som polybromerade difenylterar (PBDE) och kvicksilver. Kvalitetskravet hos recipienten är god ekologisk och kemisk status.

Buller

Omgivningsbuller ska inte medföra skadliga effekter på människors hälsa. Miljökvalitetsnormen som Naturvårdsverket tagit fram är en målsättningsnorm.

Miljö

Strandskydd

Den sydvästra delen av planområdet ligger inom strandskyddsområde för ett vattendrag. Det är ett vattenförande grävt avvattningsdike som Trafikverket och markägaren kontinuerligt underhållsgräver. Själva diket ligger utanför planområdet, men del av diket vatten föreslås ledas in i föreslagen våtmark inom planområdet. I anslutning till planområdet finns lägre vegetation längs delar av diket. Nyligen har Trafikverket gjort ett större arbete utmed väg 768 söder om planområdet där diket fortsätter. Inom gällande detaljplan väster om det aktuella planområdet har exploatering skett i vattendragets direkta närhet inom strandskyddsområdet och diket har troligtvis anpassats utifrån ny väg- och bebyggelsestruktur. I projekteringen av den nya busshållplatsen längs Västerlångsvägen leds diket delvis om och vägområdet utökas för att omfatta den nya dragningen av diket. Planområdesgränsen för den aktuella detaljplanen läggs i det nya vägområdets kant.

Det finns ett lagförslag om lättnader i strandskyddet som eventuellt träder i kraft 1 juli 2025. Lättnaden skulle bland annat innebära att strandskyddet tas bort för vattendrag vars bredd är mindre än 2 meter. Detta skulle innebära att planområdet inte längre berörs av strandskyddet.



Planområdet inritat med röd linje på bild över strandskyddsområden. Mittenbilden visar diket sett från Hungavägen och bilden till höger visar diket sett från Västerlångsvägen.

Dagvatten

Enligt kommunens VA-policy ska dagvatten omhändertas lokalt. En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplaneområdet (Bjerking 2025-04-04). Utredningsområdet ingår i tre avrinningsområden. Större delen av

området ingår i ett och samma avrinningsområde med avrinning söderut mot Västerljungsvägen. I huvudsak består utredningsområdet av urberg och mindre områden med sandig morän och glacial lera förekommer. Området utgörs idag av skogs- och ängsmark vilket medför låga dagvattenflöden samt låg föroreningsbelastning.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Detaljplaneområdets södra delar påverkas av trafikbuller från Västerljungsvägen. De föreslagna bostäderna påverkas ej men den föreslagna förskolan ligger närmare vägen och behöver anpassas i sin placering och utformning till trafikbullret. I samband med framtaget av bebyggelseförslaget har en enkel bullerstudie gjorts av Urban Minds i programvaran Forma. I dagsläget är hastighetsbegränsningen på Västerljungsvägen 70 km/h längs planområdet. I och med den planerade busshållplatsen förespråkar kommunen att hastigheten sänks till 40 km/h. I och med planförslaget skulle det finnas tätortsbebyggelse längs Västerljungsvägen inifrån Trosa fram till Emils backe vilket också kan motivera en sänkning av hastigheten. Hungavägen är hastighetsbegränsad till 70 km/h men med tanke på närheten till korsningen vid Västerljungsvägen och infarter mot Emils backe samt den begränsade sikten är den faktiska hastigheten förbi området betydligt lägre.

Risk för olyckor

I kommunen är E4 utpekad som rekommenderad primär transportled, medan väg 218 och 219 är redovisade som sekundära transportleder. Ingen av de vägar som angränsar detaljplaneområdet utgör rekommenderad transportled för farligt gods.

Risk för översvämning

En skyfallskartering finns framtagen för Trosa kommun (DHI, 2021) men planområdet ligger precis utanför karterat område. I dagvattenutredningen har en statisk skyfallsanalysen genomförts för ett 100-årsregn under 60 minuter med klimatfaktor 1,3 i SCALGO Live. Analysen visar att översvämningensrisken inom utredningsområdet idag är låg. Ett fåtal lågpunkter finns inom området, varav en större lågpunkt återfinns i den södra delen norr om kulturstigen (fornlämning).

Risk för erosion, skred och ras

Ingen känd risk för erosion, skred eller ras föreligger inom detaljplaneområdet.

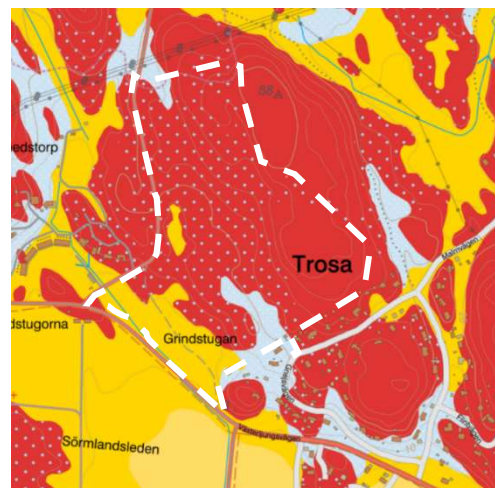
Geotekniska förhållanden

Marken består av ytnära berg, morän, sandig morän och glacial lera.

Planområdets centrala del utgörs av morän (rött med ljusblå prickar i kartbild). Den nordöstra delen av planområdet utgörs av ytnära berg. Ängsmarken i sydvästra delen av planområdet utgörs av glacial lera till okänt djup (gult i kartbilden). Lera återfinns även inom en lågpunkt i västra delen av planområdet.

Det blåprickade området i kartbilden består av morän och det i kartbilden blå området med vita prickar utgörs av sandig morän.

Jordartskarta, SGU.



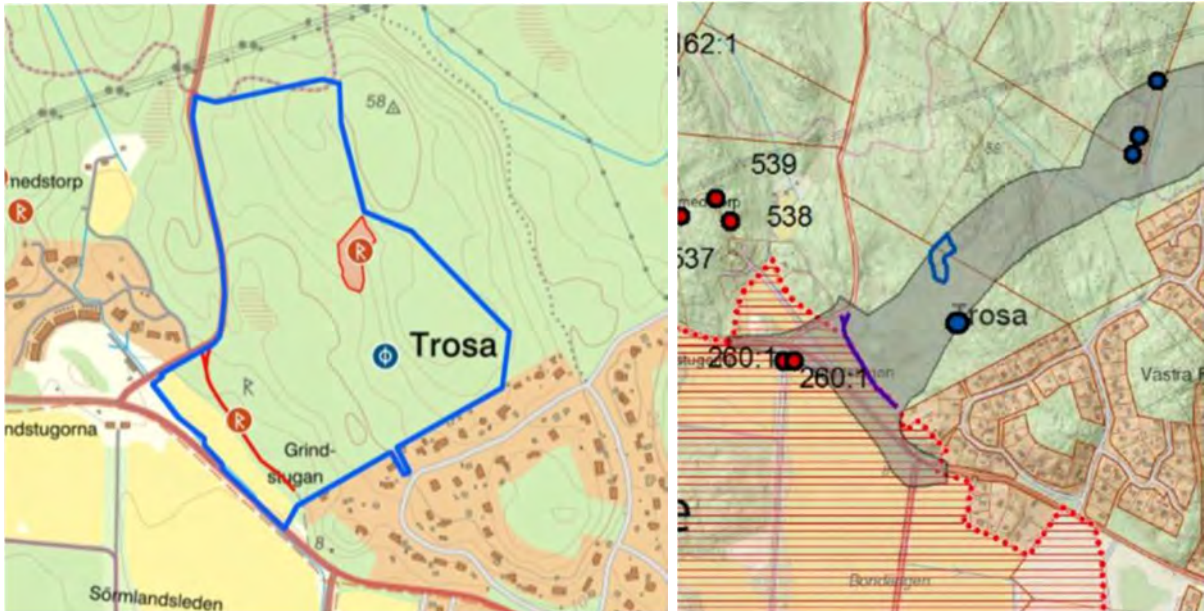
Hydrologiska förhållanden

Hydrogeologiska förhållanden studerades i den geotekniska utredningen från arbetet med Infart västra Trosa (RAPPORT Infart västra Trosa, Trosa kommun, Södermanlands län Projekterings PM Geoteknik, 2020-11-13, rev 2021-02-03 Projektnummer: 134151). Där beskrivs att grundvattnets strömningsriktning bedöms följa i huvudsak topografi, dvs. från höjdparter med fastmark mot låglänta partier.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Tre fornlämningar är registrerade inom planområdet: en färdväg, en boplats och en övrig kulturhistorisk lämning. I samband med Trafikverkets projekt Infart västra Trosa gjordes en arkeologisk utredning för en del av det nu aktuella planområdet. En kompletterande arkeologisk utredning av den resterande delen är planerad att utföras. Om den utredningen visar på fler fornlämningar kan det komma att påverka strukturförslaget.



Till vänster karta med planområdet ungefärligt markerat med blå linje och alla registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Från www.raa.se 2025-03-28. Till höger kartbild som visar vilket område som ingick i utredning för Infart västra Trosa. De registrerade fornlämningarna syns även i denna bild.



Till vänster bild som visar befintligt gångstråk längs fornlämningen kallad Kulturstigen i gränsen mellan skogsmarken och den öppna ängsmarken inom planområdet. Till höger bild på befintlig stensatt trumma under Kulturstigen för avledningen av vatten från den högre liggande marken norr om Kulturstigen.

Byggnadsminnen

Tureholms slott som ligger cirka 800 meter söder om detaljplaneområdet skyddas som byggnadsminne sedan år 1987. Enligt beslutet om byggnadsminne ingår ett skyddsområde som sträcker sig från slottet till grindstugorna som ligger norr om slottet vid korsningen Västerljungsvägen/Hungavägen samt den allé som sträcker sig mellan slottet och grindstugorna. Skyddsområdet ska hållas i sådant skick att byggnadernas utseende och karaktär inte förvanskas.



Fotografi av Tureholms slott från vykort, regionmuseet.se Fotografi T.Lindeberg.

Fysisk miljö

Landskapsbild

Landskapsbilden har utretts i den till detaljplanen framtagna "Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys". I utredningen beskrivs att förändringarna i landskapet har varit få under de senaste 350 åren. Det beskrivs att Tureholmsviken nådde södra delen av det aktuella planområdet vid mitten av 1200-talet. Därefter har viken sakta dragit sig undan till den utbredning den har idag. Inom planområdet når höjdskillnaderna fyrtio meter mellan de lägsta och högsta punkterna och berget är synligt inom stora delar. Till följd av den begränsade historiska bebyggelsen i området är även de skapade strukturerna få. De vägar som finns är med säkerhet medeltida men troligen äldre än så. Västerljungsvägen moderniserats under 1900-talets första hälft. En äldre del finns kvar i den södra delen av det aktuella planområdet men den används endast som infart längst i öster och som gångstig i övrigt (fornlämningen kallad Kulturstigen).



Fotografi över den öppna ängsytan i planområdets södra del med Tureholms grindstugor skymtandes bakom träden till vänster och det nya bostadsområdet Emils backe i mitten. Vegetation längs Kulturstigen till höger i bild.

De mest påtagliga förändringarna av landskapet i stort har skett i sen tid med utbyggnaden av de näraliggande bostadsområdena öster och väster om planområdet. Här har både den nya bebyggelsen och de nya strukturerna förändrat den historiska miljön. Den tidigare obrutna skogsidån längs det öppna

odlingslandskapets norra sida har numera ett påtagligt inslag av bebyggelse och den före detta odlingsmarken i södra delen av Smedtorp har omvandlats till en torgliknande miljö med två byggrätter i Emils backe.

Utblickarna från planområdet över Tureholmsviken och herrgårdsskapet kring Tureholms slott är starkt karaktärsskapande.

Landskapet i närområdet är på flera platser kuperat vilket gör att längre siktlinjer mot planområdet endast finns från det öppna odlingslandskapet i söder och från Tureholmsviken i sydost. Från öster, väster och norr skymms planområdet antingen av terrängen, av bebyggelsen eller av båda två.

De kulturhistoriska värden som kopplar till landskapsbilden är främst knutna till gränsområdet mellan skogen och odlingsmarken. Här finns de få skapade strukturerna och här finns också utblickarna mot och från det öppna landskapet kring Tureholm och Tureholmsviken.

Natur

Under 2016 tog Sweco fram en naturvärdesinventering, NVI på uppdrag av Trafikverket för det då aktuella projektet Infart västra Trosa. Projektet är nu nedlagt men delar av den genomförda NVI:n är aktuell och kan användas för den aktuella detaljplanen. Under naturvärdesinventeringen pekades flertalet mindre områden ut med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) och 4 av dessa område ligger inom eller tangerar planområdet. Det finns inga inventerade naturvärden inom de tre högsta naturvärdesklasserna inom planområdet.

Naturvärdesobjekt 1 – Askallé längs Hungavägen

Vid utredningstillfället bestod allén av åtta askar och en ek. Träden var då angripna av askskottssjukan. Idag finns tre fullvuxna askar kvar. På båda sidor om dessa askar finns nyplanterade lönnar i samma trädrad. Eken finns också kvar men omgärdas av många mindre träd och sly. Allén omfattas av det generella biotopskyddet.

Naturvärdesobjekt 2 – Ekhage nordost om Grindstugan

Objektet utgörs av en ekhage som omges av tallskog. Trädsiktet domineras av uppvuxen ek, lönn samt ung ask och rönn. Marken är blockig och mager med fältskikt av gräs, ormbunkar, liljekonvalj och murgröna som är fridlyst. Död ved förekommer mycket sparsamt. Visst biotopvärde i uppvuxna ekar och mossbevuxna sten samt ett visst artvärde med livskraftig förekomst av murgröna. Objektet är dock av begränsad storlek, därmed bedöms objektet ha ett visst naturvärde.

Naturvärdesobjekt 3 – Rasbrant med senvuxna träd

Objektet utgörs av en blockig och trädklädd bergsbrant samt hållmarkstallskog. Främst tall med inslag av björk, ek och gran. Förekommer gamla grova tallar samt gamla björkar med pansarbark. I fältsiktet domineras blåbärsris, stensöta och ormbunkar samt brunmossor. Död ved förekommer sparsamt i form av grov stående död ved. Visst biotopvärde i form av senvuxna träd och björkar med pansarbark som ger substrat för lavar samt stenblock som ger substrat för mossor och kan utgöra gömställen för djur som t. ex .groddjur. Artvärdet bedöms som obetydligt. Objektet bedöms ha ett visst naturvärde.

Naturvärdesobjekt 4 – Liten bergsbrant med gamla tallar

Objektet utgörs av en liten bergsbrant som domineras av en klippa med lodyta och en senvuxna tall samt en hållmark med ca sex gamla delvis senvuxna tallar. Bland tallarna står unga ekar, granar och enbuskar. Objektets naturvärde utgörs av en brant klippa med lodyta, mossbevuxna stenar och naturvärdesträd i form av gamla tallar. Artvärdet bedöms som obetydligt. Objektet bedöms ha ett visst naturvärde.

Under år 2013 genomfördes en inventering av Vectura i tidigare skede av planeringen av Infart västra Trosa. Då registrerades följande naturvärden utöver den askallé som nämnts ovan:

Kommunalt naturvärde – Hållmarkstallskog nordväst om Västra Fän (strax nordost om planområdet)

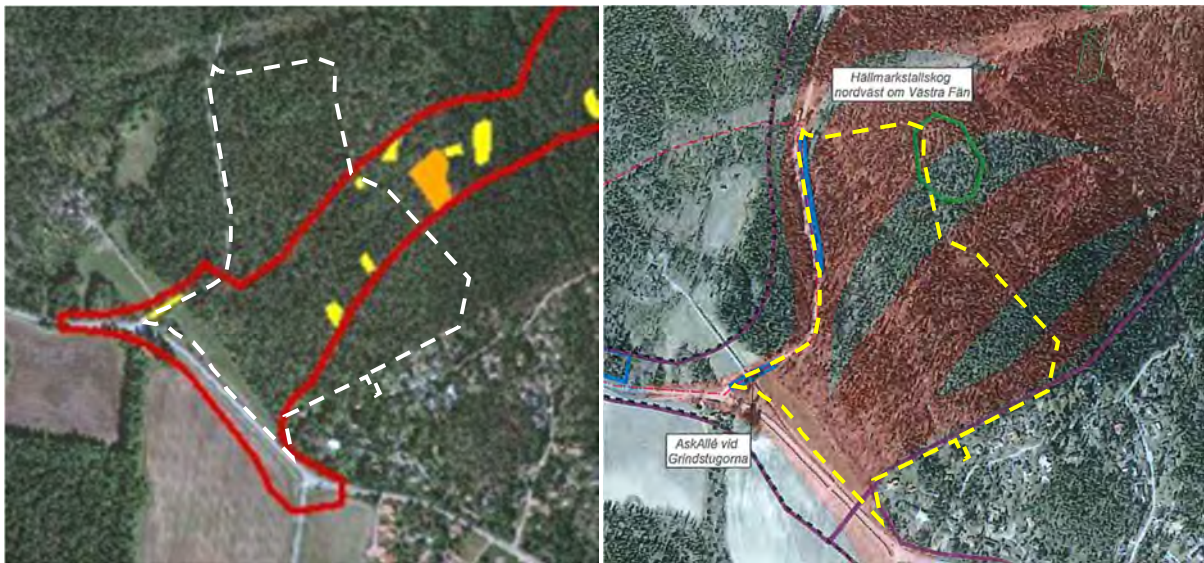
Del av en brukad produktionsskog i bergig terräng. Uppe på toppen av berget har dock en del äldre tall blivit kvar. Många har ålderstecken som pansarbark och knotiga grenar men har ändå en ganska liten diameter och är därmed senvuxna. Mellan berghällarna finns små tall-skvattrammyrar. På några av de äldsta tallarna växer

tallticka som är en rödlistad signalart. Några av tallarna bär också på spår av brand – så kallade brandljud. En del senvuxna granar finns också spridda i området. Död ved finns endast i små mängder. Tallarna har genom sin ålder värden för bland annat vedlevande svampar och insekter.

Lokalt naturvärde – Gamla tallar längs Hungavägen (strax innanför planområdets västra gräns)

Längs ett cirka 200 meter långt avsnitt av Hungavägen står ett tiotal gamla tallar med pansarbark. De knotiga grenarna och den grova släta barken visar att tallarna har en relativt hög ålder. Tallarna har genom sin ålder värden för bland annat vedlevande insekter.

Under planarbetet har platsbesök genomförts av fastighetsägaren och kommunens ekolog för att studera naturvärden samt studera möjlighet till anläggande av våtmark på den öppna ytan norr om Västerljungsvägen som skulle kunna rena dagvatten från det aktuella exploateringsområdet och även närliggande bostadsområden. Efter detta skrev kommunen ett PM Natur (arbetsmaterial) där det beskrivs att anläggande av ny våtmark vore positivt både utifrån potentialen att rena vattnet och minska näringsutsläpp till Tureholmsviken och för att öka den biologiska mångfalden i området. Inom exploateringsområdet finns i dagsläget ett mindre alkärr som ej är utpekad som naturvärde i Trafikverkets inventeringar och som då skulle kunna ersättas av en större och mer funktionell våtmark. Bedömningen utifrån tillgängligt underlag är att områdets naturvärden är kända och att ytterligare inventeringar inte behövs för att tillräcklig hänsyn ska kunna tas i detaljplanen. Bevarandet av de utpekade naturvärdena kan säkerställas genom att dessa planläggs som naturmark med buffertzon mot bebyggelse och vägar alternativt helt undantas från detaljplanen. Bevarande av naturvärden kan då också fungera som spridningskorridorer för växter och djur.

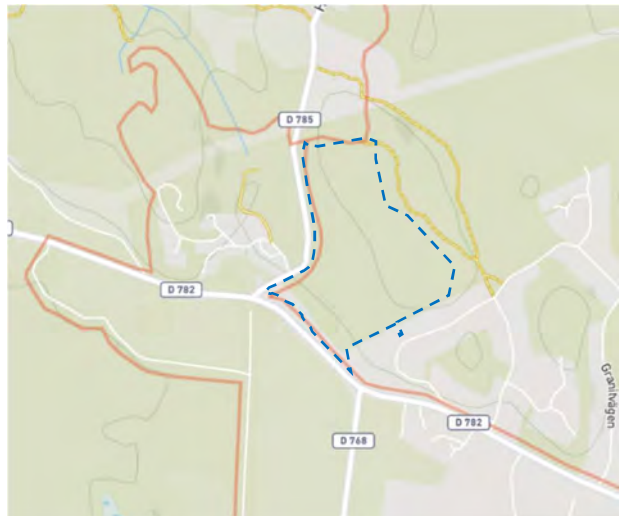


Utklipp från naturvärdesinventering från 2016 till vänster, planområdet markerat med vit streckad linje. Naturvärdesklass 4 är markerade med gult och naturvärdesklass 3 med orange. I väster är allén markerad med ett gult sträck. Utklipp från naturvärdesinventering från 2013 till höger, planområdet markerat med gul streckad linje. Grön markering utgör kommunalt naturvärde i form av hällmarkstallskog och blå streck utgör lokala naturvärden i form av allé vid planområdets sydvästra hörn och gamla tallar längs Hungavägen.

Sociala

Lek- och rekreationsområden

Norr om planområdet finns Hunga strövområde. Strövområdet breder ut sig från Trosa i söder och länkar i norr samman med Vagnhärads motionsspår. Det finns en variation i terrängen med såväl lättgången terräng som mer kuperade slingor genom den blandskog, ängar och hagmarker som utgör närområdet. Inom närområdet finns även Trosa skidbacke. Sörmlandsleden går längs Västerlångsvägen i söder, längs Hungavägen i väster och en kort sträcka passerar strax norr om och en mindre bit genom planområdets norra del. Sörmlandsleden är en populär vandringsled för lokalbefolkning såväl som för tillresta vandrare.



Kartbild från sörmlandsleden.se som visar del av Sörmlandsleden delsträcka 55 illustrerad med orange linje. Planområdet streckat med blå linje.

Området bjuder in till lek och rekreation för alla åldrar. Någon lekplats finns dock inte inom planområdet eller i dess direkta närhet. Lekplatser återfinns inom promenadavstånd. I förlängningen av Hunga strövområde sträcker sig skogsområdet in i planområdet som utgörs av skogsmark. Inom planområdet är naturen inom vissa delar snårig och därmed inte tillgänglig. I anslutning till Tureholms slott finns Trosa ridklubb och Trosa flygklubb. På lite längre avstånd finns även Trosa golfklubb.



Befintlig stig och hållmarker nordost om planområdet. Till höger syns en av de högsta punkterna i närområdet. I anslutning till denna plats planerar fastighetsägaren att bygga ett allmänt tillgängligt utkikstorn.

Teknik

Dag-, färsk- och spillvatten

Dagvattenledningar finns i närheten av planområdet längs gatorna i bostadsområdet Västra Fän samt inom Emils backe.

Kommunala spill- och färskvattenledningar finns i närheten av detaljplaneområdet.

Värme

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt inom närområdet.

El, tele och bredband

Vattenfall har ett större ledningsstråk med tre luftburna ledningar som passerar norr om planområdet. I detaljplan för det intilliggande området Emils Backe/Smedstorp har ett generellt skyddsavstånd om minst 20 meter hållits mellan den mittersta av tre ledningarna och bostadsbebyggelse om 20 meter.

Vattenfall har även markförlagda ledningar som passerar den öppna ängsytan i planområdets sydvästra del längs med befintligt dike.

Skanova har luftburna ledningar som passerar över den öppna ängsytan och sedan går längs med Hungavägens östra sida.

Fiberledningar (Trosa Fibernät AB) finns i närheten av detaljplaneområdet inom Emils Backe och inom Västra Fän.

Avfall

Korslöt återvinningscentral ligger drygt 10 kilometer norr om detaljplaneområdet. I Trosa finns den närmaste återvinningsstationen på Augustendalsvägen, cirka 4 kilometer från planområdet.

Service

Detaljplaneområdet är beläget cirka 2 km från Trosa centrum. I centrum finns gott om såväl offentlig som kommersiell service i form av livsmedelsbutiker, restauranger, idrottsanläggningar, vårdcentral och bibliotek. I Trosa finns skolor från förskoleklass upp till klass 9. Vitalisskolan som är en F-6-skola samt förskolan Björkbacken ligger cirka 1,5 km från planområdet och nås med bil via Västerljungsvägen eller via en gångväg genom skogsområdet öster om planområdet. Detaljplanen möjliggör för en ny förskola. Med en ny förskola i området kommer de boende ha gångavstånd till förskolan.

Trafik

Gator

Planområdet avgränsas i söder av Västerljungsvägen. Vägen med vägnummer 782 har en hastighetsbegränsning på 70 km/h. Västerljungsvägen är den västra infarten till Trosa och utgör en av två infarter till staden. I väster avgränsas planområdet av Hungavägen, väg 785. Hungavägen är en grusväg som går från Västerljungsvägen genom Hunga ut på väg 218 som är huvudinfarten norrifrån till Trosa. Hungavägen är även infart till Emils backe/Smedstorp i väster, i övrigt trafikeras inte vägen av någon stor andel trafik.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns en gång- och cykelväg i nordöstra delen av Västra Fän som används för att ta sig in till centrum och till Vitalisskolan. Gång- och cykelvägen används flitigt av skolbarn och ungdomar på sin väg till och från skolan. Längs med Västerljungsvägen finns en separat gång- och cykelväg som åt öster går till Trosa centrum och i väster till Västerljung. Flertalet stigar norr om planområdet går vidare ut till angränsande bostadsområden.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger på Västerljungsvägen sydöst om planområdet. Här passerar bussar mellan Trosa – Vagnhärad (buss 553) och Trosa – Södertälje (buss 802). Trafikverket planerar för en ny busshållplats vid korsningen Västerljungsvägen – Hungavägen vilket skulle innebära en busshållplats i planområdets direkta närhet. Från Trosa centrum avgår bussar till Vagnhärad, Gnesta och Södertälje. Från Vagnhärad avgår tåg till Södertälje/Stockholm och till Nyköping/Norrköping. Restiden från Vagnhärad till Stockholm är knappt 40 minuter och från Vagnhärad till Nyköping cirka 30 minuter. Från Trosa hamn går även Trosabussen som är en kommersiell busslinje som går från Trosa, via Vagnhärad till Liljeholmen i södra Stockholm och tar cirka 60 minuter.

Konsekvenser

Kulturmiljö

Fornlämningar

Den fornminnesklassade äldre vägsträckningen i planområdets södra del är avsedd att bevaras. Fornlämningen påverkas marginellt i det sydöstra hörnet vid en av infarterna till området. Fornlämningen delar sig i väster i en stig samt en smal skogsväg strax innan den ansluter till Hungavägen. Denna västra del av kulturstigen har använts som infartsväg till området vid skogsbruk samt för parkering. Skogsvägen föreslås användas som infart till två tomter för fristående enfamiljshus och läggs inom kvartersmark som ej får bebyggas. Tanken är att detta ska vara en enkel grusad och smal väg. För att bibehålla områdets nuvarande karaktär i mötet med det öppna odlingslandskapet i söder ska en trädridå sparas längs den äldre vägsträckningen. Den större fornlämningen, en boplat, i områdets mitt är tänkt att integreras i en yta med bevarad naturmark men kommer delvis att påverkas av en av de nya lokalgatorna. Den övriga historiska lämningen avses inte bevaras i planförslaget (blå cirkel i kartbild).



Strukturplan med fornlämningar markerade i rött och blått, Urban Minds 250512.

Byggnadsminnen

I den till detaljplanen framtagna "Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys" beskrivs att planförslaget inte medför någon påverkan på byggnadsminnet Tureholms slott. Skyddsområdet kring byggnadsminnet sträcker sig strax norr om grindstugorna vid korsningen Västerlångsvägen/Hungavägen. Gränsen för det aktuella planområdet går i sin tur en bit nordost om korsningen, avgränsad mot Västerlångsvägen av ett mindre skogsparti. Således inkräktar inte planområdet på skyddsområdet och det omfattar inte heller några av de byggnader som ingår i byggnadsminnet.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Den södra delen av planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård. Länsstyrelsen nämner i *Undersökning om betydande miljöpåverkan avseende detaljplan för del av Tureholm 2:438, Trosa kommun* (20241101) att riksintresset för kulturmiljövård ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. En kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram av Hus o Historia för att utreda konsekvenser och påverkan på riksintresset.

I utredningen beskrivs att uttrycken för riksintresset har en stark betoning på bebyggelsen, slottsparken och allén med grindstugorna. Dessa miljöer påverkas inte alls av den föreslagna strukturen. Däremot kan det omgivande öppna landskapet komma att beröras. Med den avgränsning som beslutats för riksintresset kan planförslaget antas påverka det obebyggda jordbrukslandskapet, trädridåsiluetten samt äldre vägsträckningar.

I planförslaget tas en del av den tidigare brukade marken i anspråk för en förskola. Placeringen ansluter till de byggrätter och den torgliknande miljö som redan finns på västra sidan av Hungavägen inom detaljplanen för Emils backe. Större delen av den tidigare brukade marken förblir obebyggd och används i stället för att skapa en våtmark. Det finns historiska kopplingar till detta då den aktuella ytan är beskriven som sank eller vattensjuk mark på 1820 års karta. Sannolikt dikades marken ut redan vid mitten av 1800-talet och har därefter fungerat som åker och nu som ängsmark.

Den nya bostadsbebyggelsen kommer oundvikligen att bli synlig men avsikten är att bevara karaktären av skog i området samtidigt som trädridån i planens södra del ska bevaras. I anslutning till denna ska den äldre

vägsträckningen bevaras och nyttjas som en gångstig även fortsättningsvis. Det nu aktuella planområdet har stora likheter med den del av riksintresset som tagits i anspråk för bostadsområdet Emils backe/Smedstorp, men med skillnaden att det är en mindre del som riskerar att påverkas.

Den samlade bedömningen i utredningen är att planförslagets påverkan på riksintresset är begränsad utan risk för påtaglig skada. Anledningen är att en ytterst liten del av riksintresseområdet påverkas samt att det sker med god marginal från de kärnvärden som är avsedda att skyddas. De markområden kring slottet och Tureholmsviken som har en obruten kontinuitet i det historiska bruket och de siktlinjer som riksintresset betonar påverkas inte alls. Tvärtom är platsen för den föreslagna förskolan inte synlig i vyerna från slottsanläggningen. Trädriddan i mötet mellan odlingsmarken och den kuperade skogsterrängen behålls och den äldre vägsträckningen bevaras. Risker för kumulativa effekter bedöms också som liten då förändringen huvudsakligen sker utanför riksintressets avgränsning samt att den endast medför en begränsad påverkan på landskapsbilden. Bedömningen blir därför att föreslagna förändringar kan genomföras utan att kunskapsbärande eller upplevelsemässiga företeelser påverkas negativt.

Rörligt friluftsliv

Hela planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv 4 kap. 2 § miljöbalken. Den föreslagna exploateringen innebär att mark tas i anspråk genom bebyggelse, men den föreslagna exploateringen bedöms inte inverka negativt på det rörliga friluftslivet. De mest frekvent använda befintliga stigarna kring planområdet är framför allt belägna norr och nordost om planområdet på de intilliggande höjddpartierna. En liten del av Sörmlandsleden påverkas av planförslaget och kommer förskjutas något norrut i samband med exploateringen. Efter exploateringen kommer det finnas möjlighet att parkera i anslutning till planområdet och då enkelt kunna ta sig ut i strövområdet. Fastighetsägaren planerar att bygga ett utsiktstorn strax nordost om planområdet vilket kommer bidra positivt till rekreationsmöjligheterna i närområdet. Strukturen i bebyggelsen kommer fortsatt möjliggöra för rekreation inom området genom de natursläpp som planeras.

Fysisk miljö

Landskapsbild

I utredningen "*Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys*" har påverkan på landskapsbilden med koppling till riksintresset för kulturmiljövård behandlats och där beskrivs att när skogsområdet omvandlas till ett bostadsområde innebär det en genomgripande förändring av platsen men att konsekvenserna ändå blir begränsade sett på avstånd. Bevarandet av naturmark inom bostadsområdet i kombination med en trädridda längst i söder kommer dölja bebyggelsen till största del. Den föreslagna våtmarken innebär en annan användning än dagens men det garanterar också att siktlinjerna från och mot det öppna landskapet bibehålls i anslutning till den äldre vägsträckningen (fornlämningen Kulturstigen).

Påverkan på landskapsbilden har även prövats genom skapandet av en 3D-modell i programvaran Forma. Ett foto är taget från åkermarken längs allén som går mellan Tureholms slott och Grindstugorna mot det aktuella planområdet. I 3D-modellen har bebyggelse lagts in utifrån planregleringarna gällande volymer. I detaljplanen regleras även att fasader och tak ska färgsättas med nedtonade kulörer som smälter in i naturens färger. För tydlighetens skull har bebyggelsevolymerna i Forma-modellen ändå gjorts vita för att de ska kunna urskiljas. I den vy som tagits ur Forma-modellen och som motsvarar platsen som fotografiet tagits på syns att den föreslagna bebyggelsen i den nuvarande skogsmarken inte kommer synas över trädtopparna på de träd som bevaras. Förskolan som föreslås på den öppna ängsytan kommer synas mer. Den nedtonade färgsättningen blir därför extra viktig för förskolan.



Fotografi taget från åkermarken längs allén som går mellan Tureholms slott och Grindstugorna mot det aktuella planområdet.



Vyer ur 3D-modell, Urban Minds 250414. Till vänster utan planförslaget och till höger med planförslaget. Observera att bebyggelsevolymerna i 3D-modellen gjorts vita för tydlighetens skull. I detaljplanen regleras att fasader och tak ska färgsättas med nedtonade kulörer som smälter in i naturens färger, bebyggelsen kommer alltså inte bli vit.



Exempel på hur bebyggelse med nedtonad fasadkulör kan smälta in i naturen och omgivande naturelement, Emils Backe på andra sidan av Hungavägen.

Natur

Majoriteten av planområdet utgörs idag av skog och en liten del av ängsmark. Skogsmarken kommer påverkas av ett plangenomförande då utbyggnad av väg och bostadshus föreslås där det idag är skogsmark. Bebyggelsen kommer ge området andra förutsättningar och en annan användning. Träd och annan växtlighet kommer behöva avverkas där byggnadskropparna lokaliseras samt där vägen kommer gå. Inom tomterna kommer de träd som är möjliga att ha kvar sparas för att bevara så mycket som möjligt. Bebyggelsestrukturen som föreslås är framtagen med målsättning att bevara områdets karaktär i den mån det går. Genom att bevara natursläpp och anpassa bebyggelsen och vägarna till topografin är målsättningen att området även i fortsättningen ska kunna användas för rekreation samt vara en entré för de boende till det rekreationsområde som ligger norr om planområdet. Fastighetsägaren har ambitioner om att vid avverkning spara alla ekar då det finns många yngre ekar som kan utvecklas till höga naturvärden om de frihuggs.

Nedan följer en redovisning av hur de inventerade naturvärdena påverkas av detaljplanen.

Naturvärdesobjekt 1 – Askallé längs Hungavägen.

Planområdesgränsen placeras så de tre kvarvarande askarna hamnar utanför planområdesgräns. Eken är inte inmätt men hamnar inom naturmark längs Hungavägen alternativt inom prickmark på förskoletomten. En av de unga lönnarna påverkas troligtvis av läge för infart till ny förskola, men vid en detaljerad projektering kan lönnen eventuellt sparas.

Naturvärdesobjekt 2 – Ekhage nordost om Grindstugan

Ekar har inmätts och området med dessa ekar sparas som naturområde i detaljplanen.

Naturvärdesobjekt 3 – Rasbrant med senvuxna träd

Detta naturvärde ligger i detaljplanen inom kvartersmark och kommer sannolikt att påverkas av ny bebyggelse. I naturvärdesinventeringen bedömdes artvärdet vara obetydligt och objektet bedömdes endast ha ett visst naturvärde. Konsekvenserna bedöms inte vara stora då detta naturvärdesobjekt har klassningen 4 på bedömningsskalan 1-4 där 4 är det lägsta naturvärdet.

Naturvärdesobjekt 4 – Liten bergsbrant med gamla tallar

Naturvärdet bevaras inom naturmark i detaljplaneområdets utkant.

Kommunalt naturvärde – Hällmarkstallskog nordväst om Västra Fän

Detta område är beläget i detaljplaneområdets utkant och tangeras av kvartersmark.

Lokalt naturvärde – Gamla tallar längs Hungavägen

Detta naturvärde ligger mellan Hungavägen och den föreslagna bebyggelsestrukturen. Här läggs en remsa med naturmark längs Hungavägen samt ett område med prickmark på kvartersmarken närmast denna naturremsa så det finns möjlighet att bevara tallarna.



Strukturplan överlagrad med naturvärden, Urban Minds 250512. Naturvärden klass 4 i gult, naturvärde klass 3 i orange, lokalt naturvärde blått, kommunalt naturvärde grönt. Grön stjärna redovisar naturvärdesträd (asp med bohål) och lila stjärna är naturvärdsarterna murgröna respektive blåsippan.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33b§ plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen bedömde i dokumentet *Undersökning om betydande miljöpåverkan* (Trosa kommun, ställningstagande daterat 2024-10-11) att ett plangenomförande inte väntas innebära betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Avrinningsområdena och avrinningen inom utredningsområdet är i stort sett lika för planerad situation eftersom befintlig höjdsättning kommer kvarstå. Stor del av avrinningen kommer fortsättningsvis gå genom befintliga rinnstråk i naturmarken. Vissa rinnstråk kommer ledas om något och gå längs med de planerade vägarna.

Den ökade hårdgöringen av ytor inom utredningsområdet tillsammans med klimatfaktor (25 %) medför ökade dagvattenflöden jämfört med befintlig situation. Flödesökningarna medför att fördröjande åtgärder krävs för planområdet. Samtliga avrinningsområden avrinner mot befintliga vägtrummor. Trummorna ägs av Trafikverket och är dimensionerade för ett 50-årsflöde. Detta medför att åtgärder behöver dimensioneras för att trummornas kapacitet inte överskrids.

Strandskydd

Strandskydd finns vid alla vattendrag med syfte att säkerställa att strandlinjen ska vara tillgänglig för allmänheten. För diket inom planområdet anses det inte vara något behov av att det ska vara tillgängligt för allmänheten. För att upphäva ett strandskydd ska något av skälen som anges i 7 kap. Miljöbalken uppfyllas samt att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser väga tyngre än strandskyddsintresset. I det här fallet kan inte något av de giltiga skälen åberopas. Däremot anses inte vattendraget utgöra något värde för rekreation och friluftsliv då det inte finns någon stig längs diket. Det har heller inte identifierats några naturvärden kopplade till diket i naturvärdesinventeringarna. Bedömningen har gjorts att strandskyddets syfte inte är aktuellt inom planområdet och att det därför bör upphävas.

Innan detaljplanen antas har det klargjorts om det nya lagförslaget om lättnader i strandskyddet har införts eller ej. Om det gör det kommer det inte längre råda strandskydd för diket.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Inom området planeras för kvartersmark, vägar och förskola. Utförda föroreningsberäkningar visar på en ökad föroreningsbelastning från utredningsområdet för framtida situation jämfört med befintlig situation. Ökningen beror på större andel hårdgjorda och förorenade ytor vilka bidrar med ökad föroreningsbelastning jämfört med befintlig situation. Detta innebär att renande åtgärder krävs för dagvattnet.

Recipienten Trosafjärden (Tureholmsviken) klassificeras till måttlig ekologisk status baserat på övergödning (växtplankton och näringsämnen). Genomförda föroreningsberäkningar för planerad situation med föreslagen dagvattenhantering för ARO1, ARO2 samt ARO3 visar att belastningen (halter och mängder) av fosfor och kväve vara högre jämfört med belastningen för befintlig situation. Ökningen av fosfor och kväve är marginell för ARO2 och ARO3 och kan ligga inom felmarginalen. Fosforhalten för markanvändningarna skogsmark och skolområde (ARO2) har klassificerats med låg säkerhet men det är ändå dessa värden analysen får utgå från.

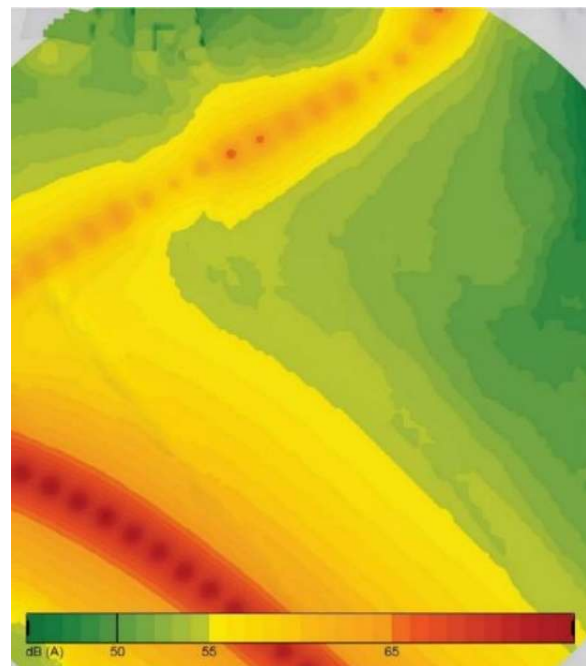
Recipienten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på halterna kvicksilver och bromerade difenyleter. Dessa ämnen är undantagna med mindre strängt krav av Havs- och vattenmyndigheten. Detta beror på att det bedöms som tekniskt omöjligt att sänka halterna av dessa ämnen till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Med föreslagen dagvattenhantering för planerad situation beräknas belastningen bromerade difenyleter inte öka. Halten kvicksilver beräknas vara högre jämfört med befintlig situation för ARO2 och ARO3. Kvicksilver är ett flyktigt ämne som till stor del tillförs marken via atmosfärisk deposition (nederbörd), vilket innebär att tillförseln av kvicksilver till dagvattnet är svår att styra.

Enligt resonemang ovan bedöms planen inte försvåra för recipienten att uppnå MKN. För att säkerställa dagvattenanläggningarnas funktion är regelbunden skötsel nödvändig.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet är inte utsatt för några bullerkällor förutom angränsande vägar. Enligt en förordning till miljöbalken bör buller från vägtrafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Då angränsade vägar är lågt trafikerade förmodas inte buller vara ett problem för ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Den något mer trafikerade Västerlångsvägen med 1966 st ÅDT enligt mätningar från 2021 distanseras från den föreslagna bostadsbebyggelsen av den ängsmark som är belägen längs vägen och antas inte innebära bullerproblematik för bostäderna. Söder om planområdet, i anslutning till Tureholms slott finns ett mindre flygfält för lätta sportflygplan. Dessa bedöms inte orsaka buller som kan anses störande för planområdet. Den föreslagna förskolan ligger närmare Västerlångsvägen än de föreslagna bostäderna så i samband med arbetet med framtagande av bebyggelseförslaget har en enkel bullerstudie gjorts av Urban Minds i programvaran Forma.



Bilden visar bullersituationen i det sydvästra hörnet av planområdet. Dygnskvivalent ljudnivå med vägtrafik 2040 nuläge.

Bullerberäkning förskola

Förskolegården klarar Naturvårdsverkets riktvärden tack vare att skolbyggnadens placering med hjälp av bullerplank samt förskoleområdets disposition effektivt skärmar bullerinfallet från Västerljungsvägen och Hungavägen. 50 procent av förskolegården klarar riktvärdet på maximalt 50dB ekvivalent ljudnivå, se bild nedan. En liten del av förskolegården på ca 8 procent har nivåer över 55dB, se bild nedan. För att klara riktvärde i denna del på maximalt 55dBA kan bulleravskärmande åtgärder som plank eller förrådsbyggnader studeras vidare i kommande granskningsskede.



Dygnsekvivalent ljudnivå med vägtrafik 2040, föreslagen förskola och åtgärdsförslag.



Dygnsekvivalent ljudnivå under 50dB med vägtrafik 2040, föreslagen förskola och åtgärdsförslag.

Trafikuppgifter

Nedan redovisas använda trafikuppgifter. Uppgifter har erhållits från Trafikverket via mail för senaste uppmätta trafikflödet (ÅDT) som räknats upp till prognosår 2040 för vägtrafik enl. länsvis trafikutveckling för lastbil enligt Trafikverkets basprognoser 2024. Erhållna flöden är prognosdata för området.

Trafiken har fördelats över dygnet enligt 70/20/10 procent dag/kväll/natt.

Vägnamn	Hastighet (km/h)	År	ÅDT	Tung trafik (%)
Västerljungsvägen	70	2040	2002	2
Hungavägen	70	2040	176	4

Riktvärden för trafikbuller vid skolor och förskolor - Naturvårdsverket

För skolor och förskolor finns det riktvärden för trafikbuller inomhus, vid friytor utomhus och vid bullerskyddad fasad. I detaljplaneskede utreds ljudnivåer vid friytor, där bedömningen utgår från Naturvårdsverkets riktvärden för friytor.

Naturvårdsverkets riktvärden för skolgårdar avser dygnsekvivalent ljudnivå (årsmedeldygn).

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård (frifältsvärde).

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)
Minst 50 % av skolgårdens yta*	50
Övriga vistelseytor inom skolgården	55

*De ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila.

Beräkningsförutsättningar

Beräkningarna av buller i Forma-analysen är i enlighet med de gemensamma bullerbedömningsmetoderna i Europa (Common NOise aSSessment methOdS in Europe, CNOSSOS-EU), som har utvecklats av Europeiska kommissionen. Denna standard godkändes 2012 och blev formellt obligatorisk att använda i EU:s medlemsländer från och med den 1 januari 2019.

Jämfört med tidigare standarder behåller CNOSSOS-EU hög noggrannhet samtidigt som den tillhandahåller referenstestfall för verifiering, vilket gör det enklare att jämföra resultat mellan olika implementeringar.

Översvämning

I framtiden dagvattenutredning (Bjerkning 250404) beskrivs att den statistiska skyfallsanalysen för framtida situation visar att det finns ett fåtal lågpunkter med vattenansamlingar i områdena kring den planerade vägen. Intill en vägkorsning i den centrala delen av utredningsområdet återfinns en större lågpunkt. Befintliga lågpunkter i den västra delen av utredningsområdet samt norr om kulturstigen kvarstår. För att få en mer verklig bild över avrinnings- och översvämningssituationen samt för att avgöra dimension på nya vägtrummor behöver en hydrodynamisk analys utföras där befintliga och nya trummornas kapacitet kan simuleras.

Olyckor

I detaljplan för det intilliggande området Emils backe/Smedstorp har ett generellt skyddsavstånd om minst 20 meter hållits mellan den mittersta av Vattenfalls tre luftburna ledningar och bostadsbebyggelse om 20 meter. För denna detaljplan hålls ett större avstånd till tomtgräns för bostäder, knappt 50 meter från mittersta ledningen och cirka 40 meter från den närmaste ledningen.

Sociala

Barnperspektiv

1 januari 2020 antogs Barnkonventionen som svensk lag. Lagen (2018:1197) innebär att barnens rättigheter ska beaktas vid beslutsfattande. Planförslaget väntas inte påverka barn negativt och någon barnkonsekvensanalys anses därmed inte behövas. Ett genomförande av planen innebär fler bostadsmöjligheter i Trosa vilket gynnar barnfamiljer. Området ligger inom närhet till befintliga förskolor och skolor och natur och lekmöjligheter. Vid etablering av en ny förskola inom planområdet blir det möjligt för barnfamiljer att barnen går i en förskola i bostadens direkta närhet. Det är av vikt att trafikutformningen gör med barnens bästa i åtanke. Ett genomförande av planförslaget innebär inga negativa effekter för barn. Området utgörs idag av skogsmark vilket det finns gott om i omkringliggande område. Att ianspråkta marken anses inte försämra miljön för barn i närområdet. Norr om planområdet finns rekreation i form av motionslingor samt Trosabacken. En utbyggnad av bostadshus i form av enfamiljshus anses gynna barnfamiljer i Trosa. Ett större utbud av bostäder väntas ge större valmöjligheter och skapa fler bostadsmiljöer. Trafiken inom området kommer vara begränsad eftersom den endast kommer utgöras av de boende i området. Det ger möjlighet till trygga utomhusmiljöer med goda förutsättningar för fantasifull och lärande lekmiljöer. Vid etablering av en ny förskola inom planområdet tillskapas en tillgänglig förskola inom promenadavstånd. Det blir en social plats för såväl barnen som föräldrarna.

Jämlikhet

Närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelbanor möjliggör för resande utan bil. Närheten till Trosa centrum samt närheten till grönområden skapar goda förutsättningar för kollektivt resande eller resande med cykel eller rörelser till fots. Gatunätet inom planområdet blir relativt brant med lutningar upp mot 7.5% vilket inte är tillgänglig standard för rullstol eller rullator.

Närheten till motionsområdet i norr ger goda möjligheter för de boende till rekreation och närhet till natur. Målsättningen är att skapa ett bostadsområde där de boende känner en trygghet och tillhörighet.

Planförslaget utgörs till största del av kvartersmark i form av bostäder. Gemensamhetsytorna är begränsade men förslaget antas kunna utformas så att människor ska känna sig trygga.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Skogsmark

Planområdet består idag till stor del av skogsmark och stora delar av skogsmarken kommer efter ett genomförande av detaljplanen utgöra tomtmark. Delar av det som i detta dokument benämns som skogsmark räknas i skogsbrukssammanhang som impediment och inte som skogsmark då de har en lägre produktionsförmåga och består av exempelvis berghällar vilket är fallet inom de högre belägna delarna av planområdet.

Oexploaterade områden

Oexploaterad mark tas i anspråk till förmån för bostadsbebyggelse och förskola. Se även beskrivningar av konsekvenser under rubrikerna Riksentressen/kulturmiljövård samt landskapsbild.

Trafik

Motortrafik

Infart till området kommer ske från Hungavägen i väster samt från Västerljungsvägen i sydost. Förslaget innebär tre infarter till området för att skapa alternativa färdvägar och fördela ut trafikflödena samt möjliggöra för en god bebyggelsestruktur. Planförslaget innebär att motortrafiken kommer öka på Hungavägen och Västerljungsvägen jämfört med idag. Inom planområdet finns i nuläget ingen motortrafik då det endast utgörs av skogsmark.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet kommer gång och cykel till största del ske på vägar avsedda för motortrafik. Med anslutningar till befintliga gång- och cykelstråk sammanlänkas planområdet med närområdet.

Tillgänglighet

Lutning för GATA regleras genom *Vägar och gators utformning* (VGU) för att säkerställa fordons tillgänglighet inom gatorna i planområdet. Utifrån ett tillgänglighetsperspektiv har maxlutningen 7,5% tillämpats för gatorna. Området är tillgängligt via gatunätet fram till fastighetsgräns. Gångstråk i naturområdet inom planområdet får inte en tillgänglig lutning eller standard då höjdskillnaderna är stora och ett bevarande av naturelement och befintlig topografi är prioriterat i detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

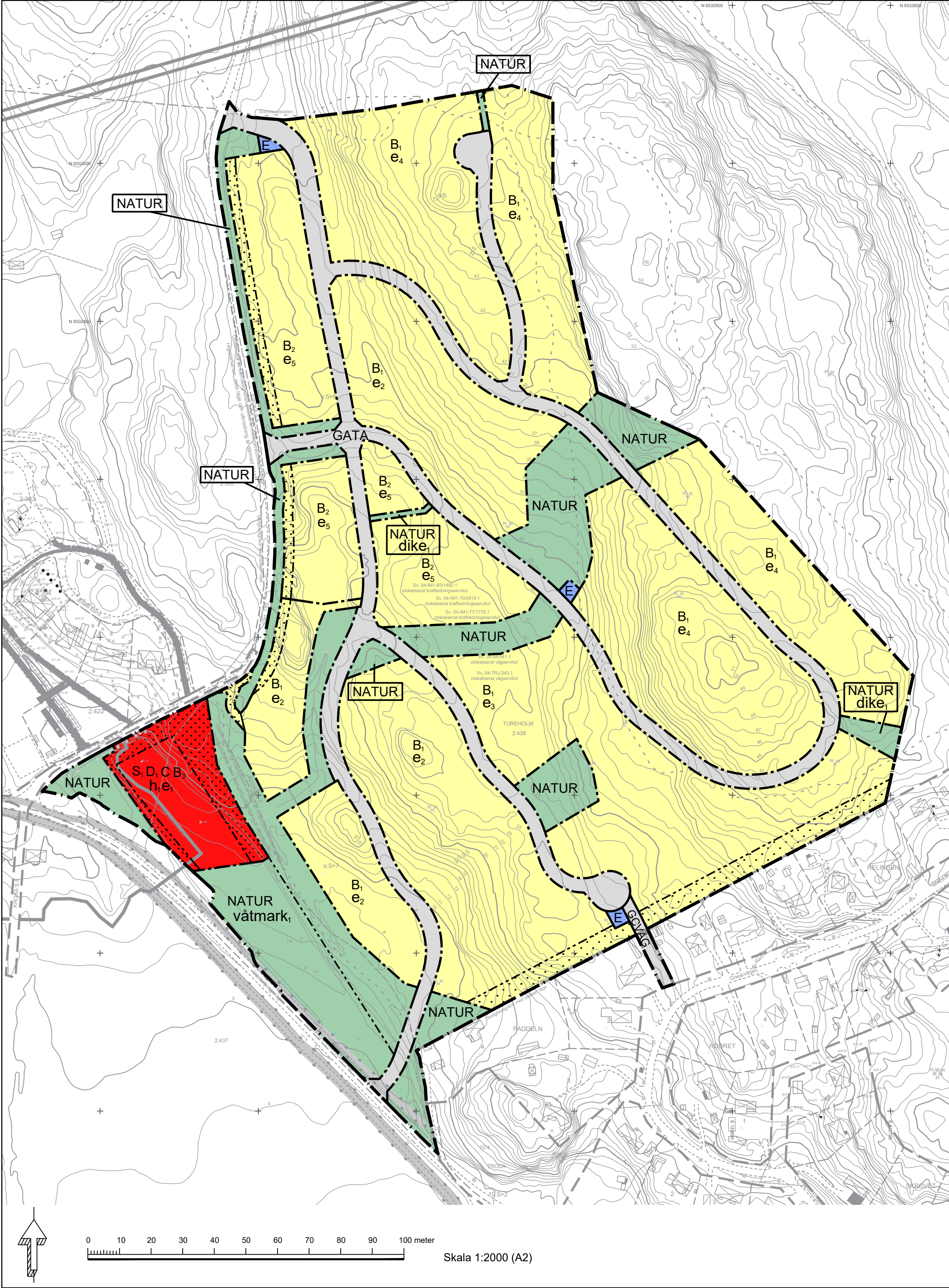
Från samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson, Planchef, Trosa kommun

Medverkande konsulter

Planarkitekter Hanna Hällström och Siri Jeppson, Urban Minds

Strukturarkitekt Johan Böhlmark, Urban Minds



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA: Gata
- GCVÄG: Gång- och cykelväg
- NATUR: Natur

Kvartersmark

- B1: Friliggande enfamiljshus
- B2: Friliggande enfamiljshus, parhus samt kedjehus
- B3: Seniorboende, trygghetsboende, LSS-boende
- C: Centrum
- D1: Vårdboende
- E: Tekniska anläggningar
- S: Förskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- dike, Dagvattendike ska anläggas. (Begränsas av användningsgräns)
- våtmark, Våtmark

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h1: Byggnad får uppföras i en våning med högsta nockhöjd 6,5 meter. (Begränsas av användningsgräns)

Utnyttjandegrad

- e1: Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnader är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)
- e2: Minsta tomtstorlek är 1200 kvm. (Begränsas av användningsgräns)
- e3: Minsta tomtstorlek är 1300 kvm. (Begränsas av användningsgräns)
- e4: Minsta tomtstorlek är 1400 kvm. (Begränsas av användningsgräns)
- e5: Minsta tomtstorlek är 1000 kvm för friliggande enfamiljshus, 300 kvm för kedjehus och 450 kvm för tomt tillhörande respektive bostadsenhet inom ett parhus. (Begränsas av användningsgräns)

GRUNDKARTA

till detaljplan för del av Tureholm 2:438

Trosa kommun Södermanlands län

Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
- Körbana, GC-bana, ej kansten/ kanststen
- Staket eller plank/ Stödmur
- Höjdkurva
- Ägslagsgräns
- Häck
- Vatten/ Dike
- Belysningstolpe/ Elskåp
- Lövträd/ Barrträd
- Lövskog/ Barrskog
- Äng/ Åker

Upprättad 2025-03-31 av Sweco Sverige AB i Katrineholm

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd för friliggande enfamiljshus, parhus och kedjehus är 8,5 meter.

Skydd mot störningar

Dagvattenlösning ska utföras med ledning av genomförda dagvattenutredningar och enligt Tekniska enhetens anvisningar. Dagvattenhantering säkerställs såväl affärsmässigt som ekonomiskt i det exploateringsavtal som kopplas till detaljplanen. Bebyggelse ska anläggas så att en kontinuerlig avrinning från byggnaderna säkerställs.

Utformning

Sluten sockel eller grundmur samt stödmur för uppfyllnad får inte överstiga 1,5 meter.

Tak ska vara mörka och matta i slät plåt eller takpannor, vegetationstak eller av solcellspaneler. Tak får inte vara högglossiga eller färgsatta i rött eller grönt.

Dominerande delar av fasader ska utföras i trä. Fasader ska ha nedtonad färgsättning med dova kulörer som tar upp naturens färgskala. Vita fasader tillåts ej.

Huvudbyggnader får uppföras i maximalt 2 våningar och komplementbyggnader i maximalt 1 våning.

Komplementbyggnad ska ha en nockhöjd om maximalt 5 meter.

Utförande

Färdigt golv, exklusive garage- och källargolv, ska anläggas minst 0,2 meter ovan lågpunkt längs tomtgräns mot gata.

Utnyttjandegrad

Till varje bostadsenhet för fristående enfamiljshus tillåts högst 40 kvm komplementbyggnader. Till varje bostadsenhet för parhus och kedjehus tillåts högst 30 kvm komplementbyggnader. Komplementbyggnad och huvudbyggnad får sammanbyggas.

Huvudbyggnad ska placeras så att 25% av bostadstomten bevaras som naturmark med oförändrad markhöjd och bevarad vegetation.

Utöver angiven byggrätt tillåts 20 kvm öppenarea.

För friliggande enfamiljshus är största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 180 kvm för envåningshus och 140 kvm för tvåvåningshus för tomter som är större än 1300 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvm för envåningshus och 120 kvm för tvåvåningshus för tomter mellan 1000 och 1300 kvm.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvm för envåningshus och 120 kvm för tvåvåningshus i form av parhus (totalt sammanlagt för de båda bostadsenheterna) och 100 kvm för kedjehus.

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00
Koordinatsystem i höjd: RH 2000

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2024-11-19
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2025-03-28

Fastighetsgränserna mellan å ena sidan Tureholm 2:438 och å andra sidan Kroka S:5, Paddeln 4 samt Tureholm 2:355 och 2:437 är att betrakta som osäkra i denna grundkarta. Vidare fastighetsutredningar rekommenderas för att säkertälla gränsernas juridiska status och lägesnoggrannhet. Detta rekommenderas särskilt kring Kroka S:5 som endast är mittlinjeredovisad i registerkartan.

Fastigheten Tureholm 2:438 belastas av flertalet olokaliserade avtalsservitut. Dessa redovisas endast i textformat i kartbilden.

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Tureholm 2:438, Trosa kommun

Trosa kommun

Upprättad i maj 2025 genom Urban Minds AB

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef



Linda Axelsson
Planchef

BESLUTSDATUM

INSTANS

Planuppdrag
2024-10-08

SBN

Samråd

SBN

Granskning

SBN

Godkännande

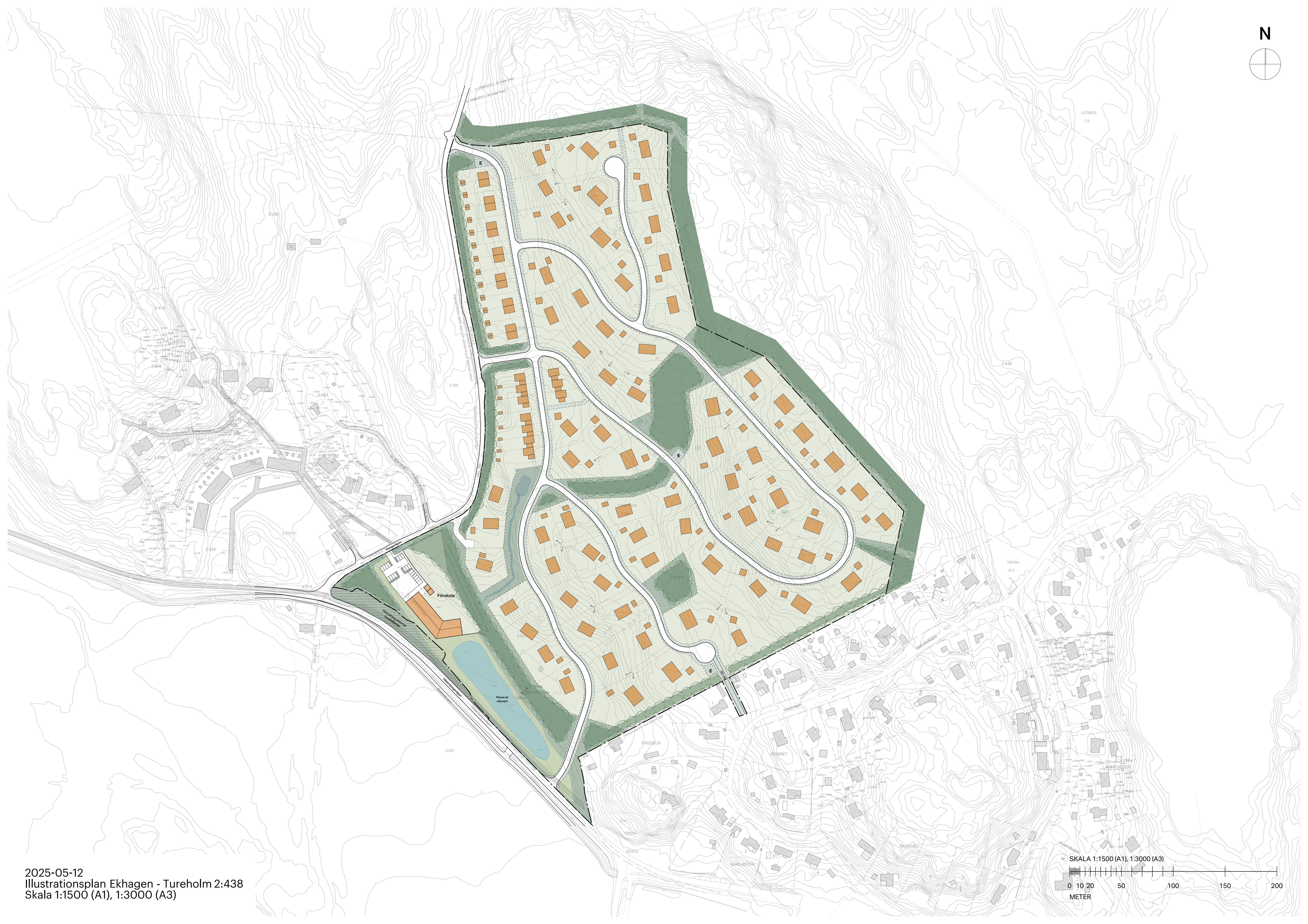
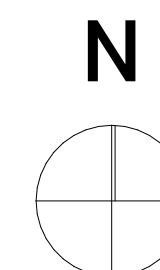
SBN

Antagande

KF

Laga kraft

Plannr./diariennr.
SBN2024:27



8

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-52037

Linda.Axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2025-05-06

Diarienummer

SBN/2020:12



Granskning - detaljplan för del av Långnäs 5:1, Sjölundavägen

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse.
2. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut ett reviderat förslag på granskning.

Sammanfattning av ärendet

Området Sjölundavägen har varit aktuellt sedan lång tid tillbaka för ny bostadsbebyggelse. Sedan länge är området markerat i kommunens översiktsplan och i ett tidigt skede var ambitionen att planlägga området samtidigt som Skogsstigen. Detaljplanen för Skogsstigen kom dock att delas upp och den del som gällde Sjölundavägen lades i en separat detaljplan. För några år sedan tog Trosa kommun fram en detaljplan för området men den upphävdes senare av Länsstyrelsen. Fastighetsägaren och exploatören har nu vänt sig till kommunen igen med önskan om att planlägga området.

Ärendet

Sjölundavägen är ett sedan länge prioriterat område i Trosa tätort. Dels utgör det en möjlighet att koppla ihop tätorten med Långnäsudd och övriga Långnäsområdet samt dels är det ett mycket attraktivt läge för nya bostäder i ett sjönära läge. Trosa kommun har under den tidigare processen menat att planen är möjlig att genomföra men Länsstyrelsen valde att upphäva det tidigare antagandebeslutet. Därefter har kompletterande utredningar gjorts liksom en ny avgränsning av området. Ett förslag till ny detaljplan har varit ute på samråd och ett reviderat förslag föreslås nu skickas ut på granskning.

Mats Gustafsson
Produktionschef

Linda Axelsson
Planchef

Beslutsunderlag

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse

Länk till planområdet:

https://www.google.se/maps/@58.8931882,17.5644033,835m/data=!3m1!1e3?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MDQzMC4xIKXMDSOASAFQAw%3D%3D

Beslut till

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sjölundavägen, Långnäs 5:1 Trosa kommun

Upprättad 2025-02-21



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, 2024-10-29
- 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 naturvärdena 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.

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.
h_1	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd på huvudbyggnad. Begränsningen har utformats för att anpassa föreslagen 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 sedumtak får anläggas. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för föreslagen dagvattenlösning.
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.
e_2	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.

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.

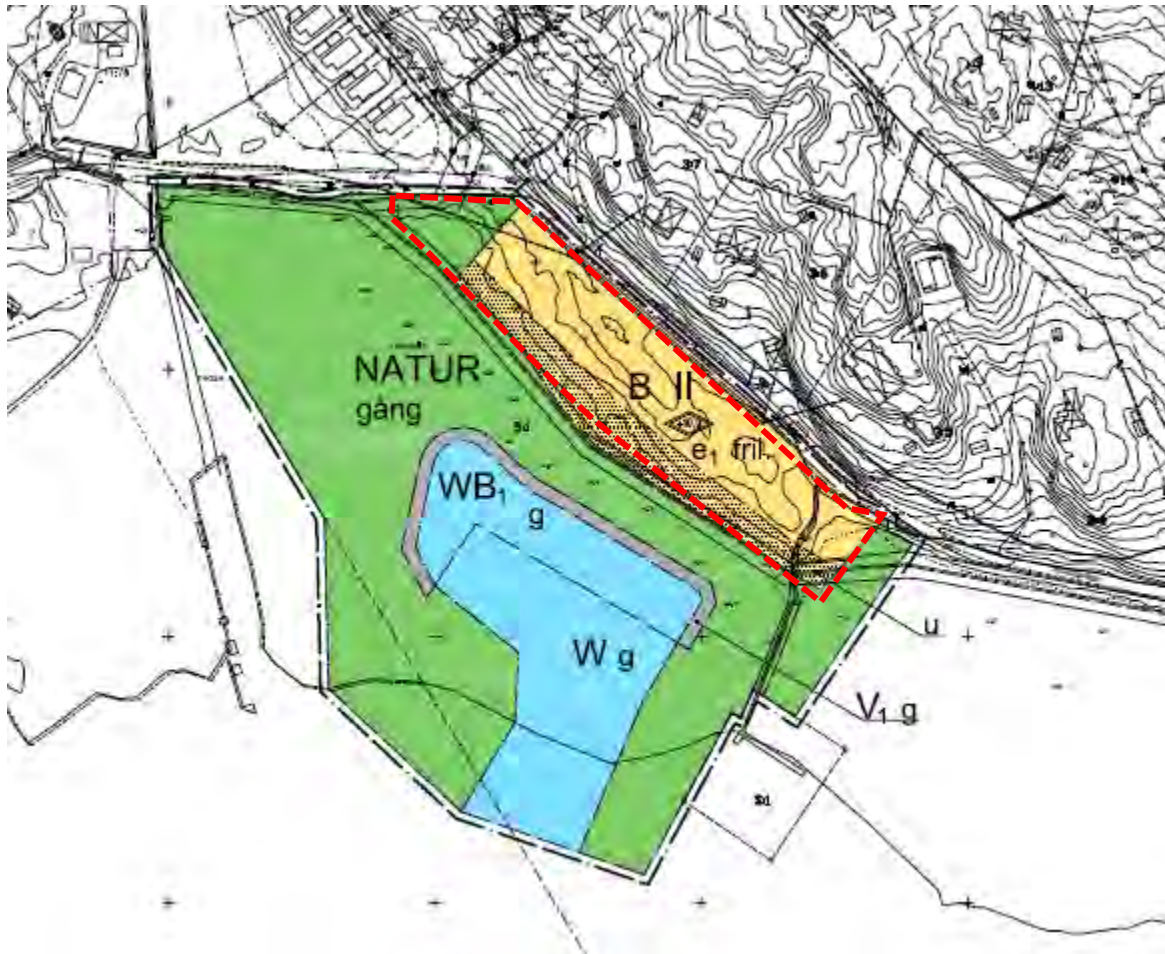
Översiktsplan

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 innerskärgårdstyp 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 tomtstorlek på 580 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.

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. Bebyggelsen föreslås uppföras längs med Sjölundavägen med ett natursläpp centralt i området.



Visionskiss visar föreslagen bebyggelse, sett från norra delen av Sjölundavägen.

Komplementbyggnader får uppföras i 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.

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 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 tilläggat 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 artrik 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 innehar 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.

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 planområdet i samband med att detaljplanen antas.

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.



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 utpekat 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.

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.

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 regionalstågstation 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.



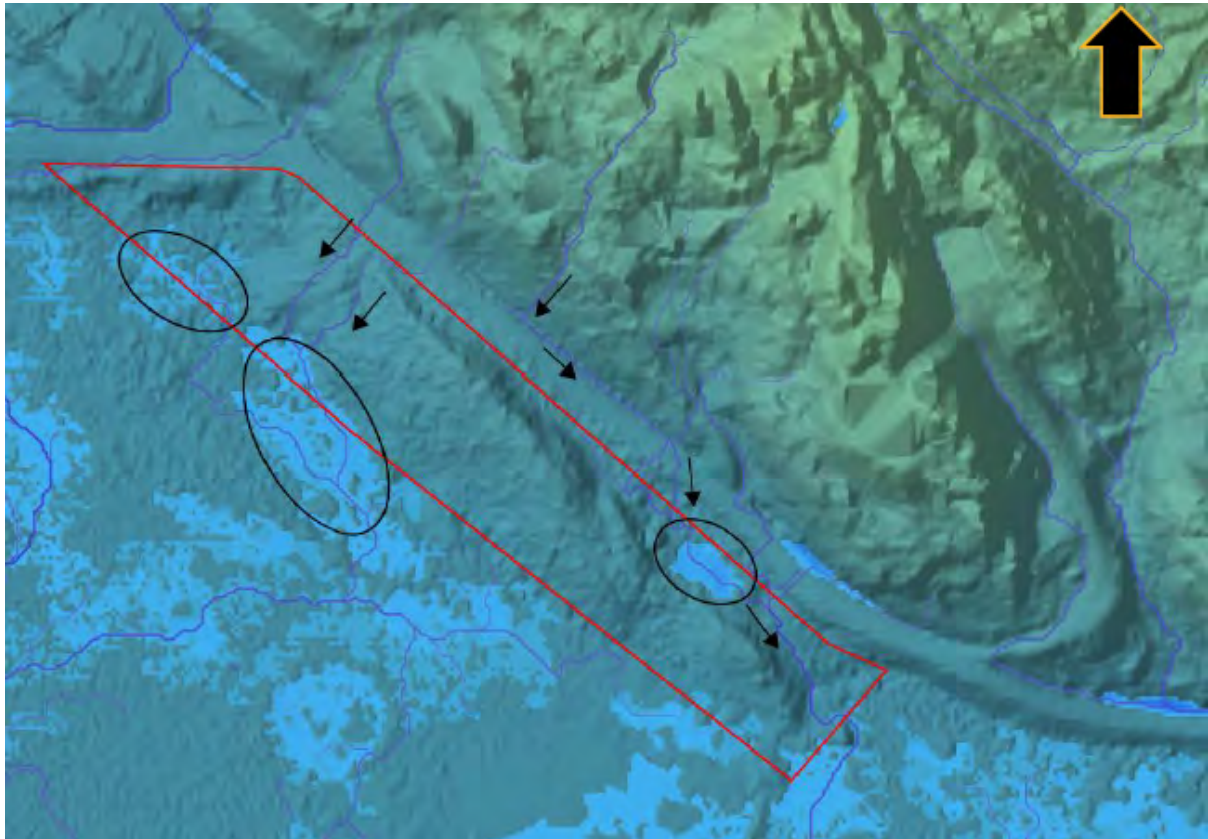
Extrema vattenstånd med 100-års återkomsttid. Planområdets ungefärliga utbredning redovisas med röd polygon. Källa Södermanlandskartan – publika webbkartan. (Structor, 2024)

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.

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 bedöms inte försämra miljö kvalitetsnormer 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 detaljpaneläggning. 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

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef



**Detaljplan för del av Långnäs 5:1,
Sjölundavägen,
Trosa kommun**

Samrådsredogörelse

2025-05-20

Detaljplan för del av Långnäs 5:1, Sjölundavägen, Trosa kommun, dnr sbn/2020:12

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-03-25 § 19 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till planprogram för del av Trosaskogen 1:1, Ekebonäs, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2025-03-19 Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2025-04-28 t o m 2025-05-19.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2025-04-28	PostNord	Godkänner
2	2025-04-28	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
3	2025-04-29	Telia Company	Godkänner
4	2025-05-04	Lantmäteriet	Synpunkter
5	2025-05-07	Naturskyddsföreningen Trosabygden	Ingen erinran
6	2025-05-08	Polisen	Ingen erinran
7	2025-05-08	Trafikverket	Ingen erinran
8	2025-05-09	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Ingen erinran
9	2025-05-15	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter
10	2025-05-16	Region Sörmland	Ingen erinran
11	2025-05-16	Fastighetsägare, fastighet X	Ingen erinran

12	2025-05-18	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter
13	2025-05-18	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter
14	2025-05-18	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter
15	2025-05-18	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter
16	2025-05-20	Länsstyrelsen Södermanlands län	Synpunkter

Synpunkter

1. PostNord

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

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

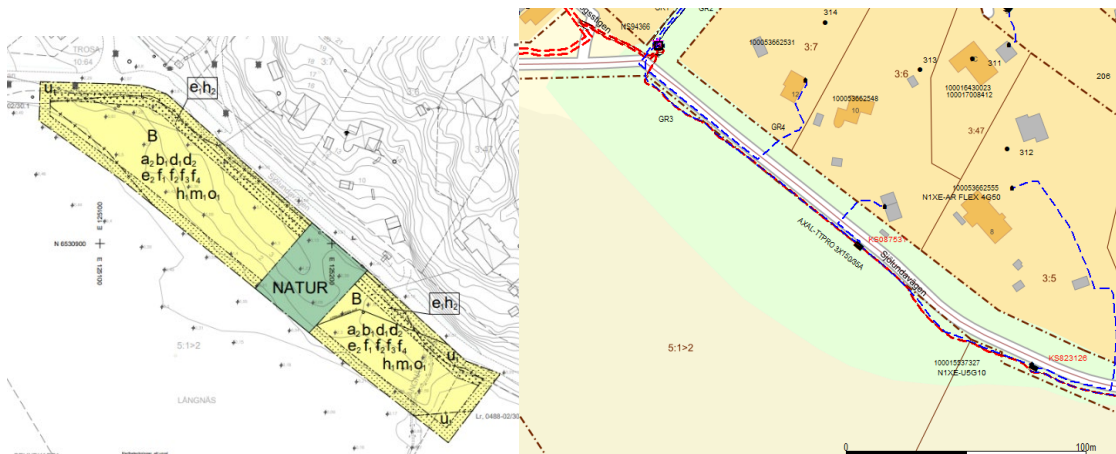
En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande:

Svarandens yttrande vidarebefordras till exploatör för kännedom inför kommande detaljpaneläggning.

2. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



Vattenfall eldistributions riktlinjer ska följas;

Ny byggnad invid markkabel

Vid upprättande av ny detaljplan bör avstånd till byggrätt och närmaste markkabelns närmaste fas vara minst 2 meter.

Plantering ovanpå markkabel

Växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter bör inte planteras inom ett område av 2 meter från ledningens mitt. Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Ny VA-ledning invid markkabel

VA-ledning bör förläggas med ett minsta horisontellt avstånd av 2 meter till befintlig markkabels närmaste fas.

Vid korsande VA-ledning ska det vertikala avståndet vara minst 0,6 meter.

Ny fjärrvärmeledning invid markkabel

Ny fjärrvärmeledning bör förläggas med ett minsta horisontellt avstånd av 2 meter till befintlig markkabels närmaste fas.

Vid korsande fjärrvärmeledning ska det vertikala avståndet vara minst 0,6 meter.

Fjärrvärmeledning ska alltid vara placerad under Vattenfall Eldistributions markkablar.

Ny parallell väg

Ny väg ska inte placeras så att vägområdet hamnar över befintlig markkabel. Vägområdets bör placeras minst 1 meter horisontellt avstånd från markkabelns närmaste fas.

För rekommendationer vid förläggning invid väg samt gång- och cykelväg se aktuell EBR[1]publikation samt Svensk Standard SS 424 14 37. EBR:s rekommendation är att förläggning i vägbana vid belagd väg inte är tillåtet.

Ny korsande väg invid markkabel

Vid ny korsande asfalterad, gatstensbelagd eller liknande belagd vägsträcka, både bilväg samt gång- och cykelväg, ska befintlig markkabel förläggas i rör alternativt flyttas. Vid annan typ av beläggning ska befintlig markkabel förläggas i rör alternativt flyttas om vägsträckan kommer trafikeras av tung trafik.

Ny parallell gång- och cykelväg

Ny parallell gång- och cykelväg ska placeras så att vägområdet inte hamnar över befintlig markkabel. Gång- och cykelvägens vägområde ska placeras på ett minsta avstånd om 1 meter.

Ny korsande gång- och cykelväg

Vid ny korsande asfalterad, gatstensbelagd eller liknande belagd vägsträcka, både bilväg samt gång- och cykelväg, ska befintlig markkabel förläggas i rör alternativt flyttas.

Ny parkeringsplats invid markkabel

Inga nya parkeringsområden ska etableras över befintliga markkablar.

Bemötande:

Vattenfalls yttrande tas med i arbetet med kommande granskningshandlingar och anpassas där det är nödvändigt.

4. Lantmäteriet

Detaljplan för del av Långnäs 5:1, Sjölundavägen

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-04-25) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

HÄNVISNING I PLANBESTÄMMELSE TILL ANNAT DOKUMENT

I planbestämmelsen med beteckningen **f4** hänvisas det till planbeskrivningen / ett separat dokument. Detta är inte tillåtet enligt 3 kap. 4§ Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

Boverket motiverar detta med att eftersom detaljplanens planbestämmelser är juridiskt bindande är det inte lämpligt att formulera en planbestämmelse med hänvisningar till planbeskrivningen eller andra separata dokument som inte har samma juridiska status. Sådana hänvisningar kan försvåra en efterkommande tolkning och genomförandet av planen. Det är rimligt att Boverkets resonemang i denna fråga bör tillämpas på alla typer av detaljplaner.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka

punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

LEDNINGSRÄTT I PLANOMRÅDET

Detaljplanen berörs av ledningsrätt 0488-02/30.1. Ledningsrätten är inte utritad i plankartan utan enbart markerad med namn på ledningsrätten på ett ställe. På ett annat ställe står inte hela aktbeteckningen för ledningsrätten, se bild nedan. Detta kan bli förvirrande för den som studerar plankartan. Ledningsrätten nämns också felaktigt i planbeskrivningen som 02/30, se bild nedan. Korrekt aktbeteckning är 0488-02/30.

KOSTNAD FÖR UPPHÄVANDE AV LEDNINGSRÄTT

Lantmäteriet kan inte ålägga exploatören några förrättningskostnader vid upphävande av en ledningsrätt. Förrättningskostnaderna ska vid upphävande belasta ledningsägaren.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING INOM DETALJPLANEN

Gemensamhetsanläggningen Långnäs GA:3 berörs av detaljplanen. Om gemensamhetsanläggningen ska upphävas inom detaljplanen behöver en omprövning av gemensamhetsanläggningen göras. Det kan då behöva utgå ersättning till de delägande fastigheterna. I planbeskrivningen står det angivet att det ska ske en fastighetsreglering av gemensamhetsanläggningen till den kommunala fastigheten vilket är felaktigt.

Delar av planen som bör förbättras

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

Det anges inte något om vem som ansöker om de lantmäteriförrättningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Bemötande:

Planhandlingen ses över inför granskningen så att det blir tydligare rörande den sekundära egenskapsgränsen.

Hänvisningen till planbeskrivningen syftar till att underlätta förståelsen av detaljplanen och reglera gestaltning som skulle vara svår att uppnå på annat sätt. Inför granskningen säkerställs att bestämmelsen är tillämplig.

Inför granskningen kontrolleras grundkartans kvalitet och exakthet.

Skrivning rörande gällande ledningsrätt ses över såväl i plankartan som i planbeskrivningen. Kostnaden för flytt eller upphävande av ledningsrätt kommer att regleras i tillhörande exploateringsavtal. Planbeskrivningen ses över vad gäller förändringen av gemensamhetsanläggningen vid ett genomförande. Exploatören ansöker om lantmäteriförrättning vid ett kommande genomförande. Detta förtydligas i planhandlingen och regleras i kommande exploateringsavtal.

6. Polisen

Inom planområdet föreslås cirka 10 friliggande villor för bostadsändamål, uppförda som stolphus och med tillhörande carports. Anledningen till att uppföra husen på stolpar är att ta hänsyn till befintliga naturvärden som finns på platsen och behålla naturens karaktär inom planområdet. I översiktsplanen medges nya boendeområden som kopplar ihop tätorten Trosa med Långnäsudd.

Skissen visar på hus i jordnära dova färger i en lite annorlunda, modernistisk design som sannolikt skulle sticka ut i ett områdes helhet. I det här området finns flertalet andra hustyper som är belägna på bergknallen bakom planom-rådet och modernt designade byggnader är redan uppförda längs Skogsstigen i nordvästlig riktning och vidare upp på bergknallen. Modern design och färgsättning på den befintliga bebyggelsen gör att den på visionsskissen före-slagna bebyggelsen inte blir okonventionell, det skapas snarare igenkänning och konsekvent hållning. Igenkänning och kontinuitet i ett område är viktiga för främjandet av trygghetskänslan. En plats får en vacklande identitet om sti-lar, design och materialval blandas alltför mycket.

Den moderna designen och att byggnaderna dessutom skall vara uppförda på pålar i den slänt som planområdet är beläget skapar också detta en känsla av genomtänkthet; de dova färgerna, sedumtakalternativen och att inte påverka markytan alltför mycket gör att en naturnära och varsam ide med detaljplanen infinner sig.

Detaljplaneområdet är beläget längs Sjölundavägen ut mot Långnäsudde och skall betraktas som en del av ett stort villaområde; andra funktioner finns 1,5- 2 km bort varför allmänna samfärdsmedel eller egna fordon är viktiga. Den sociala kontrollen av informell karaktär kommer sannolikt bli hög och området lämpar sig väl för grannsamverkan vid en första anblick.

Den omfattande planbeskrivningen visar på flertalet perspektiv som främjar trygghetskänslan och användare eller besökare varför Polismyndigheten inte har någon erinran i detta samråd.

Bemötande:

Yttrandet vidarebefordras inför det fortsatta arbetet med detaljplanen och inför dess genomförande.

8. Sörmlandskustens Räddningstjänst

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

- Allmänna vägnätet alternativt räddningsvägar bör anordnas så att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram samt ställas upp inom ett avstånd om maximalt 50 m från samtliga byggnaders angreppsvägar. Eventuella räddningsvägar ska uppfylla de krav som anges i Boverkets byggregler.
- I förslaget framgår att brandposter ska anordnas i nödvändig omfattning. Räddningstjänsten anser att det bör finnas brandposter inom området, med avstånd mellan brandposter som inte överstiger 150 meter, detta innebär att avståndet blir som längst 75 meter till närmaste brandpost.
- Brandposterna bör vara dimensionerade för att kunna ge ett flöde på minst 10 liter i sekunden (600 liter/min)

Bemötande:

Räddningstjänstens yttrande vidarebefordras till kommunens tekniska enhet och exploatören inför det fortsatta arbetet.

9. Fastighetsägare, fastighet X

Som vi talades vid om per telefon är vi oroliga för placeringen av avlastningsytan för båtplatserna.

Den kan inte placeras så att vår uppfartsväg blir en vändplan för de bilar som parkeras på avlastningsytan.

Det bästa vore om avlastningsytan placeras efter att man passerat vår uppfartsväg så att det blir naturligt att åka fram till ladan och vända där.

Bemötande:

Placeringen av avlastningsytan kommer att ses över inför kommande granskning.

10. Region Sörmland

Region Sörmland ser positivt på detaljplanen och utvecklingspotentialen området har. Regionen är gärna med i vidare diskussioner kring en eventuell utredning för en utökning av kollektivtrafiken närmare det nämnda området samt infrastrukturutvecklingen för den eventuellt tillagda hållplatsen närmare planområdet.

Bemötande:

Trosa kommun kommer fortsätta samarbetet med regionen om kollektivtrafik och övrig infrastruktur.

12. Fastighetsägare, fastighet X

Samråd – Detaljplan för del av Långnäs 5:1, Sjölundavägen

Som boende på Skogsstigen i Trosa har jag erhållit information om detaljplan för del av Långnäs 5:1, Sjölundavägen och i samma utskick fått veta att samråd pågår under perioden 28 april och 19 maj 2025. I utskicket uppmanas man att höra av sig kring detta via detaljplan@trosa.se om man har synpunkter som i så fall blir offentliga handlingar.

Innehåll

Bakgrund	2
Tidigare samråd	2
Trosa kommuns översiktsplan	2
Naturvärden	2
Metod.....	3
Resultat	3
Diskussion	4
Slutsats och rekommendation.....	7

Bakgrund

Undertecknad har bott på Skogsstigen sedan december 2008 och har sedan dess som naturintresserad följt djur- och växtliv på platsen. Mycket av det som noterats har sedan rapporterats till SLU Artdatabankens databas Artportalen varför det finns gott om information om eventuella skyddsvärda arter. Svenska myndigheter förväntas ta hänsyn till det

som finns i nämnda databas vilket inte tycks vara fallet med Långnäs 5:1, Sjölundavägen varför vissa kompletteringar kan vara på sin plats.

Tidigare samråd

Vid samråd för anläggandet av sju tomter på Långnäs 3:8 och 3:9 i anslutning till Skogsstigen 2010 var det flera yttranden som uttryckte oro över att äldre storvuxna träd skulle avverkas och att Skogsstigens karaktär skulle påverkas. I svaren i samrådet trycktes det på att man på "prickmarkerad mark" skulle ta särskild hänsyn till just äldre träd och att dessa skulle inventeras innan markberedning. Se exempelvis svaret på Naturskyddsförningens yttrande. I praktiken kalhöggs hela backen och i samband med markberedning och sprängning förvandlades den till en grushög. Det har tagit många år innan naturen inom det påverkade området vuxit upp och blivit grönt. I kanten utmed Skogsstigen rör det sig om naturlig vegetation, men i övrigt handlar det om anlagda tomter med icke inhemska växter som står för en majoritet av grönskan. Med detta i minne infinner sig en viss skepsis kring skrivelser i samråd som det för Sjölundavägen när det står att man ska ta hänsyn till dagens vegetation och minimera ingreppen.

Trosa kommuns översiktsplan

Innan vi går in på naturvärden i området, och eventuella hänsyn till dessa, kan det vara på sin plats att påminna om vad som skrivs i kommunens egen översiktsplan med rubriken "Hållbarhet och tillväxt". Här kan man notera utfästelser som: *"Trosa är en av Sveriges Ekokommuner med syftet att främja utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle och verka som förebilder och föregångare inom miljöområdet."*, *"God samhällsplanering kan skapa förutsättningar för positiva effekter av ekosystemtjänster. Med ekosystemtjänster menas ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande och handlar om ett samspel mellan människa och natur."* och *"Där har samhällsplaneringen en viktig roll genom hänsynsfull planering av stadens grön- och vattenområden samt planering för att trygga ekosystemens långsiktiga funktion genom att tillse tillräckligt stora ytor, variation av miljöer och kontakt med omgivande grönområden. I en växande kommun är det av betydelse att viktiga spridningskorridorer såväl i stort som smått säkerställs."*

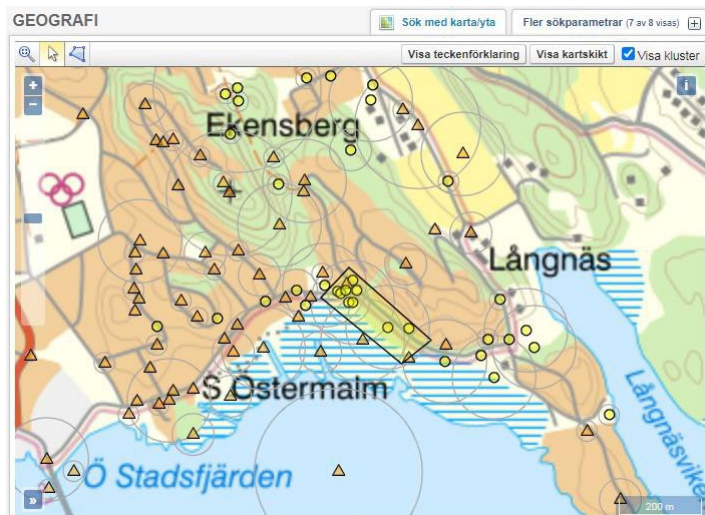
Som privatperson och kommuninvånare som flyttat till Trosa för dess småskalighet och närheten till just värdefull natur inpå knuten uppskattar jag ambitioner som dessa. Ovan har vi alltså kommunens egen beskrivning av hur man ser på det som tas upp nedan och jag undrar nu om något av detta har vägts in i planeringen.

Naturvärden

Som en del av underlagen till samråd refereras till inventeringar på platsen. Därutöver finns alltså en hel del information i Artportalen som påvisar hög biodiversitet i området enligt nedan.

Metod

I nämnda Artportalen finns goda möjligheter att söka rätt på fynd som rapporterats av professionella inventerare och/eller en kunnig allmänhet. I fallet med Långnäs 5:1, Sjölundavägen kan man då lägga en s.k. polygon över kartan i databasen och sedan sätta upp ett antal sökkriterier enligt figur 1 och 2.



Figur 1: Polygon lagd över området som påverkas enligt samrådsplan för Långnäs 5:1, Sjölundavägen.

ART		Fler sökparametrar (5 av 5 visas) +
Artgrupp	Alla artgrupper	
Art		
Skyddade fynd	☐ Visa skyddade fynd. Fynden visas i två separata listor.	
Rödlistekategori	NT, Nära hotad	Hotade: Alla rödlistade EN, Starkt hotad x VU, Sårbar x NT, Nära hotad x
Naturvård		

PERIOD		Fler sökparametrar (4 av 7 visas) +
Infoga datum	Idag Tre dagar En vecka En månad 2025 2024 2000 - 2025 Nollställ	
Period	Från: Till: ☐ Sök på period oavsett år	
År	Från: 2015 Till: 2025	
Månad	☐ jan ☐ feb ☐ mar ☐ apr ☐ maj ☐ jun ☐ jul ☐ aug ☐ sep ☐ okt ☐ nov ☐ dec	

Figur 2: I Artportalen kan man sätta upp sökkriterier av olika slag. I ovan exempel söker man alla organismgrupper under perioden 2015-2025 som har någon slags status enligt röddatalistan (EN, VU, NT).

Resultat

Gör man en sökning på området som påverkas av aktuell detaljplan, och begränsar sig till de senaste tio åren, kan man konstatera att det noterats 845 taxa. Dessa fördelar sig bl.a. på 161 kärlväxter, 179 fåglar samt 458 insekter. Av dessa är 46 arter noterade som är rödlistade, och slutligen kan man anta att 17 av de rödlistade arterna är reproducerande i eller intill tänkt bebyggt område utmed Sjölundavägen. Se figur 3 för listan av de 17 arterna.

Backklöver	Trifolium montanum	NT
------------	--------------------	----

Figur 3: Förteckning över rödlistade arter noterade vid Långnäs 5:1, Sjölundavägen under perioden 2015-2025 och som kan antas vara reproducerande i eller intill tänkt nybebyggt område.

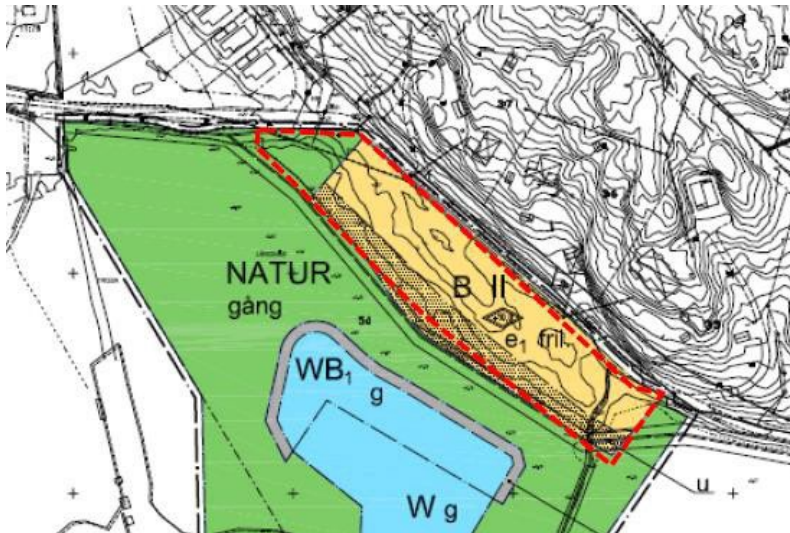
Diskussion

I området kring dagens byggnation vid Skogsstigen finns fortfarande naturlig vegetation bevarad. Exempelvis kvarvarande skog (efter barkborreangrepp) kring vattentornet och i området mellan Skogsstigen och Långnäs gård. I det glest bebyggda området SO Skogsstigen finns också tillräckligt med naturligt habitat för att bära en hög biologisk mångfald tillsammans med redan nämnda skogsrester. Trädridån/korridoren utmed Sjölundavägen är i sammanhaget intressant då den dels bjuder lite annorlunda biotop mot blandskogen på åsen, och dels utgör en refug för rörliga arter som fåglar och fjärilar att förflytta sig i. Figur 4 utgör ett försök att illustrera hur främst fåglar rör sig i området.



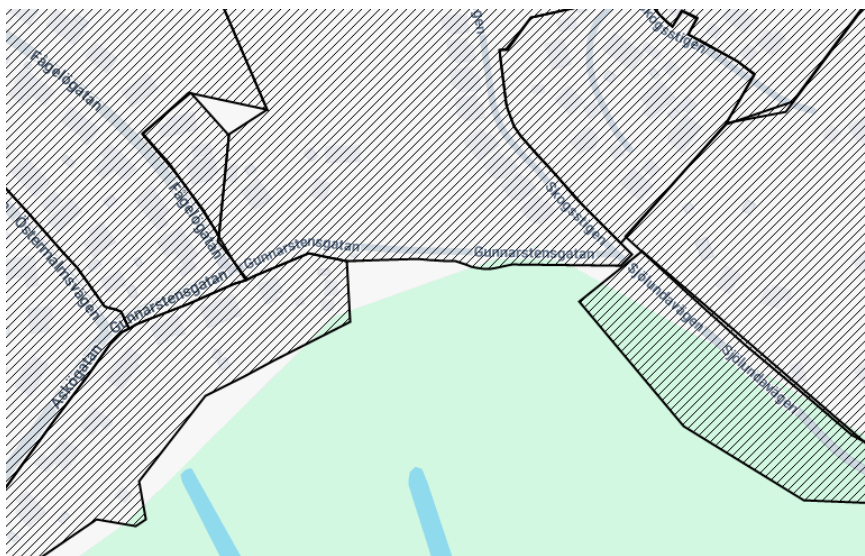
Figur 4: Blåmarkerat område visar ungefär den sluttning som påverkades vid byggnation av sju fastigheter för tioalet år sedan. De gulmarkerade polygonerna det område som är aktuellt i detta samråd. Pilarna visar schematiskt hur fåglar rör sig när de näringssöker eller hävdar revir i området. Den prickade gröna linjen illustrerar att den uppväxande vegetationen utmed Skogsstigen nedanför påverkat område nu är så pass omfattande att vissa fågelarter även nyttjar denna remsa.

I förslaget som detta yttrande gäller har man lämnat en grön korridor i den sydöstra delen vilket är lovvärt. I tidigare förslag till exploatering utmed Sjölundavägen har man i högre grad följt detaljplanen och lämnat även en grön refug i den nordvästra delen av tänkt område enligt figur 5.



Figur 5: Vid tidigare samråd för byggnation utmed Sjölundavägen saknas den gröna refug man nu föreslår i sydöstra delen, men istället tänker man sig idag byggnation i den svårreplanterade nordvästra delen som i tidigare förslag hyste kvarvarande ordinarie vegetation.

Det tidigare förslaget följer bättre detaljplanen som undertecknad tolkar den. Se figur 6 & 7.

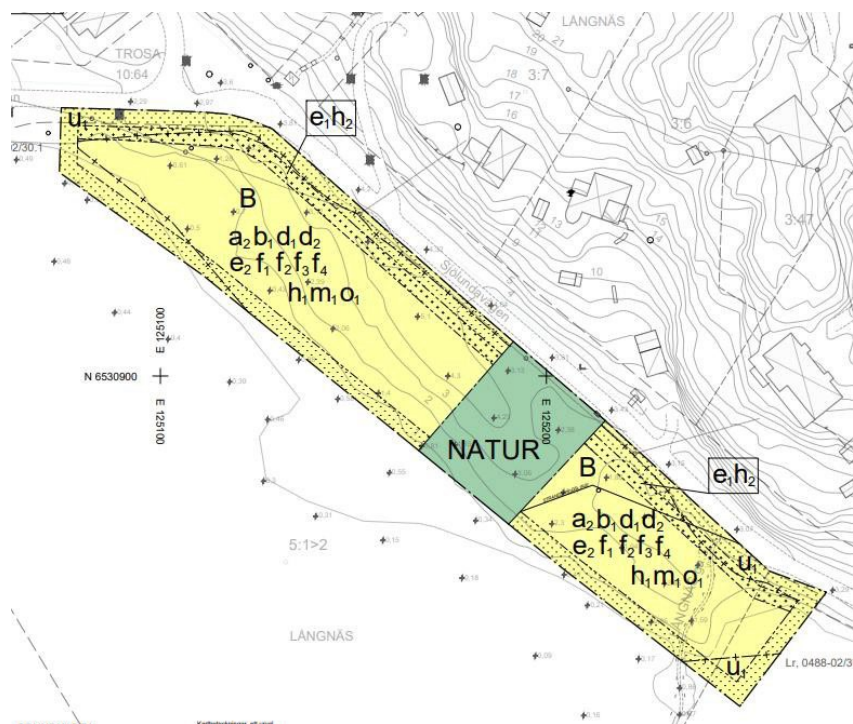


Figur 6: Detaljplanen så som den presenteras på Trosa kommuns hemsida. Det är lite svårtolkat hur man tänker sig området söder om Sjölundavägen vid avtaget mot Skogsstigen, men nog ser det ut som att man ursprungligen tänkt sig att den sumpiga svacka som finns här inte lämpar sig för byggnation.



Figur 7. Samma illustration som i figur 6, men in-zoomad och som hybridkarta.

I nuvarande förslag till byggnation finns alltså hus med carport inritat på den svårexploaterade delen nedanför avtaget till Skogsstigen enligt figur 8. Att man ska kunna placera en carport som i förslaget enligt figur 9 utan betydande utfyllnad och ingrepp i området är svårt att förstå.



Figur 8: Senaste förslaget till byggnation utmed Sjölundavägen som detta samråd handlar om. Här syns den gröna korridoren i sydöstra delen av området samt förslaget till byggnation i den nordvästra delen.



Figur 9: Förslaget till byggnation i den nordvästra delen av området. Platsen där de två husen längst i nordväst är placerade är idag en blöt sänka och i dokumentationen anges att man löser detta genom att ställa husen på stolpar. Carporten längst i nordväst kommer sannolikt att kräva rejält med utfyllnad om det ska gå att köra in en bil i densamma. Man kan alltså förvänta sig betydande ingrepp på platsen och det är svårt att förstå hur någon ursprunglig vegetation ska kunna kvarstå på denna plats efter färdigställande av byggnaderna.

Slutsats och rekommendation

Som redogjorts ovan håller området intill och utmed Sjölundavägen hög biodiversitet med en rad rödlistade arter som sannolikt revirhävande och reproducerande. Därför är planen för exploatering enligt nuvarande förslag olämplig med argument som beskrivs ovan, men framhåller man i att gå vidare med detta behöver man ta största möjliga naturhänsyn vid ingrepp i området. Särskilt olämpligt är exploaterandet av den svårbebyggda nordvästra delen av gulmarkerat område där man istället bör följa detaljplanen. Detta för att minimera större ingrepp med exempelvis utfyllnad av fukthållande mark och istället bevara en grön bård mer likt förslaget i tidigare samråd.

Om kommunen vill ha ytterligare förklaringar av ovan text eller diskutera mina förslag är det bara att höra av sig på den mejladress jag använder för att skicka in denna inlägga.

Bemötande:

Genomförandet av detaljplanen för Långnäs 3:8 och 3:9 motsvarade inte förväntningarna på exploatören eller detaljplanens intentioner. Detta har lett till flera sanktionsärenden gentemot enskilda fastighetsägare inom planområdet att återplantera nedtagna träd. Detta är något Trosa kommun beklagar. Inom ramen för nu aktuell detaljplan ser bestämmelserna annorlunda ut och inriktningen är att bygga hus på stolpar på motsvarande vis som vid Emils backe i den västra delen av Trosa stad. Nu aktuell exploatör har byggt en stor del av husen inom det området och har god erfarenhet av tekniken och en vana att anpassa byggnation till platsens topografi och förutsättningar. Ett framtida genomförande är således mer tydligt

reglerat än i den detaljplan svaranden lyfter.

Inom ramen för detaljplanen har en naturvärdesinventering och därtill hörande konsekvensanalys tagits fram vilken utgör ett av underlagen till avvägningarna som resulterat i aktuellt planförslag. Inför granskningen kommer en artskyddsutredning med förslag på kompensationsåtgärder att tas fram. I naturvärdesinventeringen konstateras att det inom och i närheten finns skyddsvärda arter. Områdets karaktär och förutsättningar är beskrivna och utifrån inventeringen har planförslaget anpassats för att ta hänsyn till dessa värden. Inför granskningen är det möjligt att ytterligare anpassningar görs utifrån resultaten från artskyddsutredningen.

Sjölundavägen är i sig redan planlagd som kommunal gata och en upprustning av den kommer ske i samband med att aktuell detaljplan genomförs. Markarbeten såsom uppfyllningar och anläggningsåtgärder kommer utföras utmed vägen. Trosa kommun bedömer att den här typen av arbete är möjligt att genomföra mot Sjölundavägen och det blir också då möjligt att anlägga carports. En yta har planlagts som plusmark där carports får placeras. Exakt placering kommer att avgöras i samband med genomförandet av detaljplanen men markeringen i plankartan är gjord för att på bästa sätt kunna anpassa placeringen utifrån varje fastighets förutsättningar. Ambitionen är att aktuellt planprojekt ska anpassas till sin omgivning och förutsättningar på platsen på motsvarande sätt som bebyggelsen i Emils backe gjort.

13. Fastighetsägare, fastighet X

I telefonsamtal till Linda Axelsson har vi påpekat ett fel på sid 33, servitut etc. Trosa Långnäs 5:12 är inte en kommunal fastighet utan en privat fastighet. Bortsett från detta har vi inga påpekanden på samrådshandlingen.

Bemötande:

Planhandlingen rättas inför granskningen.

14. Fastighetsägare, fastighet X

Vi bekräftar att vi erhållit förslag till detaljplan för Sjölundavägen, Långnäs 5:1. I grunden är vi positiva till projektet men med nedanstående synpunkter och reservationer:

- Vid förvärvet av vår tomt var området endast översiktsplanerat och vi kunde därför inte förutse bebyggelse vid förvärvet utan investerade ett avseende belopp över gällande marknadspriser för att erhålla fri havsutsikt. Vi vill tydligt framhålla att vi inte är negativa till byggnationen av hus men kommer inte att acceptera en byggnation av tvåplanshus som innebär ett försämrat marknadsvärde på vårt hus genom förlorad havsutsikt. Vi kan däremot acceptera att det byggs två eller tre stycken enplanshus nedanför oss, vilket skulle innebära betydligt mindre förlorad havsutsikt.

- Vi anser att förslagen av referensprojekten avseende "stolphusen uppförda av exploatören i Trosa kommun" uppfyller era ambitioner att "skapa ett sammanhållet bostadskvarter" avseende största respektive minsta storlek på husyta ochnockhöjd, takvinklar samt att utformning av fasader ska "anpassa till omkringliggande bebyggelse". Visionsskissen med "hobbithus" anser vi inte uppfyller dessa kriterier utan avviker helt från omgivande bebyggelse.
- Visionsskissen som visar föreslagen bebyggelse har vi även svårt att se överensstämmer med verkligheten. Vägen ser betydligt bredare ut och då carportarna ligger ute i vägen är det tänkt att vi ska gå och cykla mellan carportar och hus? Vi saknar referenspunkter, exempelvis pinnar som utmärker tänkta väg- och tomtgränser samt husplaceringar för att göra en rimlig bedömning.
- Sjölundavägen och särskilt korsningen Sjölundagatan/Skogsstigen är i stort behov av att breddas och förses med trygg gång- och cykelväg när vi nu ska ingå i tätorten. Det bor många barn i området och vägen trafikeras frekvent av promenerande och vandrande på Sörmlandsleden. Personbilar kan inte mötas utan att köra ner i dikeskanten och vägen har under flera år trafikerats och slitits av tung trafik pga ständigt pågående byggnationer. Det är mycket positivt att Sjölundavägen äntligen blir asfalterad och upplöst.

Några tankar och frågeställningar:

Gångväg ska anläggas nedanför husen, vilket säkert blir bra, men vi har många gående och cyklister som ansluter till Sjölundavägen från Stensundsvägen via skogen och Skogsstigen ner till korsningen. Var ansluter de, och vi, till "vasstråket"? Förslagsvis skulle en anslutning ifrån korsningen öka tillgängligheten.

Kommer husen att byggas alla samtidigt eller efterhand som husen säljs?

Kan vi ställa krav på att grusvägen vattnas/saltas under byggnation?

Avslutningsvis kan vi konstatera att vi är äldre och har bott ett antal år i Trosa och har uppfattningen att många, liksom oss, skulle välkomna ett tillskott av mindre enplanshus utan stora underhållskrävande tomter.

Vi är äldre och har bott ett antal år i Trosa och har uppfattningen att många, liksom oss, har behov av mindre enplanshus utan stor underhållskrävande tomt.

Bemötande:

Planområdet är beläget på mellan 3 och 4 m ö h. Svarandens fastighet är högre belägen än planområdet och huvudbyggnaden är placerad på ca 13 m ö h. Vyn ut från tomt och hus kommer förstås att ändras jämfört med idag då planområdet är obebyggt men med tanke på att en utglesning av planområdet kommer ske i kombination med att höjderna hålls nere på den nya bebyggelsen bedöms påverkan för svaranden vara förhållandevis begränsad. I arbetet med att ta fram planförslaget har anpassning till bakomliggande fastigheter och bostadshus varit en viktig aspekt.

Området runt aktuellt planområde har en mycket varierad bebyggelse. I dess direkta närhet finns utpräglade sportstugor och fritidshus, timmerhus, tegelvillor från 1960-talet, funkisinspirerade villor med träfasad utmed Skogsstigen, tidstypiska vita villor med stora fönsterpartier från 2010-talet samt omvandlade fritidshus till mer permanent standard. Den föreslagna bebyggelsen har en tydlig eko-profil och färgsättning och materialval syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till platsen men samtidigt ge området en egen gestaltning och karaktär. Gestaltning är alltid en subjektiv bedömning och det som en person uppskattar gillas inte av en annan. Kommunen har med planförslaget försökt att skapa ett nytt boendeyråde med en tydlig egen profil anpassad till topografi och vyn från Östra Stadsfjärden. Landskapsbilden har varit viktig och ambitionen har varit att bättre smälta in mot naturen och omgivningen. Det finns tyvärr exempel på planområden i direkt anslutning där bestämmelser att skydda träd och natur inte respekterats och därmed exponerat ny bebyggelse på ett sätt som inte var tänkt när detaljplanen togs fram. Detta har fått till följd att landskapsbilden från sjön påverkats på ett negativt sätt.

Visionsbilden utmed Sjölundavägen redovisar en möjlig placering av kommande bostäders uppfart och carport. Till vänster syns den upprustade Sjölundavägen som är en kommunal gata. Mellan carports och bostadshus är ytan grusad för att underlätta hantering av dagvatten. För trafikanter på Sjölundavägen kommer det vid ett genomförande att vara tydligt vilka delar som utgör tomtmark och vilka som utgör allmän gata.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer Sjölundavägen att ges en förbättrad standard.

Vasstråket är ännu inte projekterat och i detalj planlagt. Kommunen tar med svarandens önskemål inför det arbetet för att på bästa sätt skapa tillgänglighet till vassområdet.

Tanken är att bygga och sälja husen i ett sammanhang men exakt hur är svårt att säga idag eftersom det beror mycket på rådande marknadsläge. Det finns inga tankar från exploatören att sälja tomter styckvis med valfri husleverantör utan inriktningen är ett sammanhållet område anpassat till platsen.

Trosa kommun tar med önskemålet om att minska damm och störningar från den grusade vägen inför byggnationen. I den mån detta kan regleras görs det i så fall i kommande exploateringsavtal.

Aktuellt planområde motsvarar i stort det önskemål svaranden nämner om nya bostäder.

15. Fastighetsägare, fastighet X

Ert antagande om bullernivåer är felaktigt och baseras inte på empiriska fakta i detaljplanen och är dessvärre felaktigt. Sedan 2008 har undertecknade bott på Skogsstigen och kan tyvärr konstatera att rådande 30-hastighetsbegränsning på Gunnarstensgatan ej respekteras. Vårt estimat är att högst 50% av trafikflödet

följer utsatt hastighetsbegränsning om 30 km. Alltså finns ett bullerproblem på ungefär hälften av det indikerade trafikflödet i detaljplanen. Med så dålig empirisk underbyggnad kan man inte fatta väl underbyggda beslut.

Dessutom är vägen smal och biltrafik skall samsas med gång- och cykeltrafikanter, varav många barn på väg till skola och andra fritidsaktiviteter.

Vi yrkar på att detaljplanen endast kan antagas med kraftfulla åtgärder för att sänka hastigheten på Gunnarstengatan, såsom permanent fartgupp eller andra hastighets dämpande åtgärder. Med den utökade trafik som förväntas i samband med denna detaljplan kommer vår bullersituation avsevärt försämrats samt öka risker för olyckor såvida inte kraftfulla hastighetsdämpande åtgärder sätts in.

Bemötande:

Inför granskningen ses avsnittet om buller över för att ge en rättvisande bild. Trosa kommun har studerat framtagna beräkningar av trafiken i området som underlag till planhandlingen. Tyvärr finns inte mätpunkter där det går att göra uppföljningar över tid på ett fullständigt sätt eller på platser som perfekt matchar planområdet. På Gunnarstengatan gjordes, vid fastigheten Hoppet 10, en trafikmätning år 2010. Vid den konstaterades en ÅDT på 346 fordon totalt i båda riktningarna. Det betyder att sett över ett genomsnitt över året passerades punkten av 346 fordon per dygn. Utifrån studerade värden överskred 25% av de passerade fordonen rådande hastighetsbegränsning.

År 2022 gjordes en motsvarande mätning en bit därifrån på Askögatan invid Snötippen. Den mätningen visade på en årsdygnstrafik på 401 fordon totalt i båda riktningarna och av dessa överskred 30% hastighetsbegränsningen. Mätpunkten vid Askögatan bedöms trafikeras från fler gator än den vid Gunnarstengatan men det är inte möjligt att rakt av göra en jämförelse mellan mätningarna. Mätpunkten vid Gunnarstengatan ger heller inte en korrekt bild av trafikeringen vid planområdet då trafik förbi aktuell plats sannolikt även trafikeras av resande från andra gator i området. Dessa trafikmätningar kan dock ge en översiktlig uppskattning av trafiken i området utifrån vilken en beräkning av bullernivåer kan göras.

Sjölundavägen kommer att rustas upp vid ett genomförande av detaljplanen till en högre standard jämfört med idag.

Det är inte aktuellt att reglera hastighetsdämpande åtgärder för Gunnarstengatan inom ramen för detaljplanen. Trafiken är förhållandevis begränsad och kommunen anlägger endast undantagsvis permanenta fartgupp eller liknande både eftersom dessa hinder ger problem för den framtida skötseln och underhållet av kommunens vägar men också för att de kan orsaka problem för räddningstjänst och ambulans.

16. Länsstyrelsen Södermanlands län

Länsstyrelsens yttrande finns redovisat i sin helhet i slutet av dokumentet.

Bemötande:

Dagvatten ska hanteras i enlighet med framtagna dagvattenutredning.
Genomförandet kommer att regleras i exploateringsavtal kopplat till detaljplanen.

Eftersom huvuddelen av planområdet är beläget utanför strandskyddat område har inte någon lokaliseringsprövning gjorts. Inför granskningen tydliggörs detta i planbeskrivningen och området ses över utifrån Länsstyrelsens yttrande i detta avseende. Tillgängligheten för strövande och den allemansrättsliga tillgängligheten kommer inte att påverkas negativt. Det finns goda förutsättningar att även fortsättningsvis röra sig i vassområdet nedanför planområdet. Sjölundavägen får en förbättrad tillgänglighet vid planens genomförande och själva planområdet utgör inte något strövområde som avses i riksintressebeskrivningen. De naturvärden som påvisats i den genomförda naturvärdesinventeringen säkerställs genom planförslaget och inom ramen för den artskyddsutredning som genomförs kommer kompensationsåtgärder att redovisas vilka också kommer att säkerställas i kommande exploateringsavtal.

Inför granskningen kommer strandskyddslinjen utredas och redovisas i kommande planbeskrivning. Det är inte aktuellt att häva strandskydd ända fram till strandlinjen. Detaljplanen omfattar endast området närmast Sjölundavägen vilket till stora delar är beläget utanför strandskyddat område.

Trosa kommun är strandskyddsmyndighet och hanterar dispenser som rör området mellan planområdet och strandlinjen. Kommunen är tveksam till att lägga in vassområdet i detaljplanen då det i nuläget inte är klarlagt exakt var ett sådant gångstråk skulle anläggas. Vid ett genomförande av en strandpromenad nedanför området kommer detta att prövas av kommunens strandskyddshandläggare.

Marknivån inom planområdet är mellan drygt 2 och närmare 4 m ö h. Bebyggelsen är föreslagen i direkt anslutning till Sjölundavägen som är idag belägen på mellan 3 och 4,5 m. Sjölundavägen kommer att uppgraderas till en högre standard vilket gör att vägen kommer höjas något. Inför granskningen kompletteras plankartan med att ny bebyggelse ska anläggas så att kontinuerlig avrinning mot Sjölundavägen kan anordnas. Detta säkerställer att bebyggelsen förhåller sig till Sjölundavägen vilken är belägen på en översvämningssäker höjd även sett på lång sikt.

Gunnarstensgatan är förvisso den kortaste vägen för Räddningstjänsten att ta sig till planområdet men det finns även tillgänglighet via Långnäsvägen och Gunnarstensgatan skulle vara översvämmad vid en krissituation. Kommunen är huvudman för Gunnarstensgatan och den Tekniska enheten ser kontinuerligt över vägnätet i syfte att säkerställa det för att klara förändrade flöden och havsvattennivåer på lång sikt. Gunnarstensgatan är planlagd sedan tidigare och någon ny reglering av den kommunala gatan är inte aktuell inom ramen för aktuell detaljplan. Gatan trafikförsörjer flera bostadsområden i sin fortsättning mot Sjölundavägen.

I planbeskrivningen framgår att planområdet är beläget på urberg. Det är mycket goda geotekniska förhållanden inom planområdet. Vid behov tydliggörs detta ytterligare inför granskningen.

Sjölundavägen kommer att uppgraderas i samband med genomförandet av detaljplanen. Den kommer även fortsättningsvis vara en småskalig väg men med en högre standard jämfört med dagens grusväg.

Inför granskningen kommer en artskyddsutredning tas fram. Planhandlingen kommer uppdateras utifrån dess resultat. Behovet av ytterligare inventeringar kommer att studeras i samband med framtagandet av utredningen. Samtidigt är det viktigt att poängtera att planområdet är ett begränsat område omgivet av stora glest bebyggda fastigheter med liknande förutsättningar. Det finns mycket goda möjligheter att de gröna värdena inom området värnas.



Trosa kommun
detaljplan@trosa.se

Samråd om detaljplan för del av Långnäs 5:1, Sjölundavägen, Trosa kommun

Kommunens ärendenummer: sbn/2020:12

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-04-25. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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

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

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

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till 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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen bedömer att detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan där planområdet är utpekad som ett nytt bostadsområde. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i denna del.

Detaljplanen överensstämmer däremot inte med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen (2022-09-14) i fråga om risk för översvämning kopplade till klimatrelaterade risker. Prövning av dessa frågor ska ske i efterföljande detaljplaneläggning. I granskningsyttrandet har Länsstyrelsen även upplyst om att prövning av möjlighet för strandnära bebyggelse får ske i efterkommande detaljplaneläggning.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd, hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer – vatten och dagvattenhantering

Exploateringen medför att vattnets flöde, markinfiltration och områdets föroreningsbelastning med mera förändras. Det är därför positivt att en dagvattenutredning tagits fram. Kommunen bedömer att den planerade exploateringen inte påverkar recipientens möjligheter att uppnå MKN. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning under förutsättning att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs samt att rekommendationer om fortsatt arbete följs.

Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten, så att MKN vatten försämras. Nedströms- och närliggande områden får inte heller översvämmas när vattnet leds om inom detaljplaneområdet.

Strandskydd

En del av planområdet ligger inom strandskyddat område. Kommunen avser att upphäva strandskyddet för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. (7 kap. 18 c § punkt 5 MB). Att tillskapa bostäder i just detta centrala läge bedöms av

kommunen som ett angeläget intresse, eftersom det uppfyller tillgången till kollektivtrafik, service och befintlig infrastruktur. Området är utpekad i översiktsplanen.

Att upphäva strandskydd i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ MB för det och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Ett upphävande får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Tillskott av bostäder är sådant angeläget allmänt intresse som kan medföra att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. För att så ska vara fallet bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. Länsstyrelsen anser att det utpekade området för bostadsbyggnation som omfattar ca 10 villor är alltför begränsat för att kunna tillgodose funktionen av bostadsbyggnad som ett angeläget allmänt intresse. Kommunen har inte visat hur den valda lokaliseringen stärker kommunens kollektivtrafikstråk¹. Avstånd till närmaste hållplats är idag ca en kilometer.

För att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18c § 5 miljöbalken ska kunna tillämpas måste kommunen visa att en annan lokalisering är omöjlig eller orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Om åtgärden kan lokaliseras utanför strandskyddat område ska den lokaliseringen väljas². Länsstyrelsen i tidigare yttrande daterat 2020-06-29, dnr 4458-2020, efterfrågat en beskrivning om och hur en lokaliseringsprövning gjorts. Även i Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen framgår att underlag för prövning av strandnära bebyggelse ska tas fram vid detaljpaneläggning. Någon lokaliseringsprövning inte presenterats i detta planförslag.

För att det särskilda skälet ska vara möjligt att åberopa måste även strandskyddets båda syften tillgodoses³. Enligt naturvärdesinventeringen har det aktuella området värden för djur- och växtlivet som riskerar att försvinna. Området är även ett populärt promenadstråk som är tillgängligt för allmänheten. Planområdet omfattas även av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 och 2 § MB. Inom riksintresset ska särskild hänsyn beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

¹ MÖD mål P 6587-22

² MÖD mål P 6876-15

³ Jmf MÖD mål P6876-15

Kommunen har inte visat att det särskilda skälet är tillämpligt och inte heller att nyttan och behovet av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandlinje och fri passage

Länsstyrelsen bedömer att ett mycket större område omfattas av strandskydd än det som kommunen pekat ut. Enligt Länsstyrelsens bedömning följer inte strandlinjen den topografiska kartan utan går innanför den vattenvegetation som finns på platsen. I det kommande planarbetet behöver det utredas hur stort område som omfattas av strandskydd.

Ett upphävande av strandskyddet får inte omfatta ett område som behövs för fri passage. Det innebär att strandskyddet inte får upphävas ända intill strandlinjen. Den fria passagen bör aldrig vara mindre än några tiotal meter i bredd från strandlinjen. Planförslaget behöver tillföras ett utförligt resonemang och tydligt ställningstagande kring fri passage.

Strandpromenaden

Enligt planbeskrivningen ska en strandpromenad anläggas mellan de nya husen och vattnet men uppförandet möjliggörs inte i detaljplanen. Att reglera genomförandet i ett exploateringsavtal mellan exploatör och kommun är inte tillräckligt då åtgärden även kräver en dispensprövning utifrån strandskyddslagstiftningen. Länsstyrelsen anser att strandpromenaden behöver prövas inom det nu aktuella planarbetet.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Översvämning

Delar av planområdet ligger inom område som riskera att översvämmas vid höjda havsnivåer. Förutsatt att erforderlig höjdsättning av nya byggnader sker över risknivån 1,67 meter, riskerar inte bebyggelsen att översvämmas vid höjda havsnivåer. För att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig ska erforderlig höjdsättning av byggnaderna regleras på plankartan.

Länsstyrelsen konstaterar att Gunnarstensgatan riskerar att översvämmas utanför planområdet, vid skyfall och höjda havsnivåer. Detta riskerar att försämra framkomligheten alternativt att skära av vägen till ny och befintlig bebyggelse. Framkomligheten för räddningstjänst och möjligheten till utrymning av boende ska säkerställas av

kommunen som väghållare. Det bör ske genom lämplig höjdsättning av Gunnarstensgatan. Utan åtgärder vid Gunnarstenstengatan riskerar bebyggelsen att bli olämplig.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. jord- och bergförhållandena. I samrådsunderlaget saknas en redovisning av de geotekniska förhållandena inom och i anslutning till planområdet. Inför granskningsskedet behöver planbeskrivningen tillföras en beskrivning av de geotekniska förutsättningarna och hur de har beaktats. Om det krävs åtgärder eller restriktioner för att marken ska bli lämplig ska dessa säkerställas i detaljplanen.

Trafiksäkerhet

Av planförslaget framgår att planområdet idag och i framtiden nås via Sjölundavägen som är en grusväg med enkel standard, anpassad för ett fritidshusområde. I det fortsatta planarbetet behöver det klargöras hur oskyddade trafikanter kan ta sig till närmaste hållplats, service och skola med mera på ett säkert sätt.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

Enligt planens syfte ska utbyggnaden av bostäder möjliggöras med hänsyn till den naturkaraktär som finns på platsen. Av planförslaget framgår det inte hur kommunen avser att ta hänsyn till grön infrastruktur och ekosystemtjänster vid ett genomförande av planen och hur t.ex. spridningsvägar och biotoper avses kompenseras. Detta behöver förtydligas inför granskningsskedet.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

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

Artskyddsförordningen (2007:845)

Av planförslaget framgår att skyddade arter har påträffats inom planområdet och att ett genomförande av detaljplanen riskerar att komma i konflikt med artskyddsbestämmelserna.

I den fortsatta planprocessen behöver kommunen utreda hur ett genomförande av planen påverkar de skyddade arter som förekommer i

området. Länsstyrelsen bedömer att kommunen bland annat behöver utföra artskyddsutredningar som omfattar fåglar, fladdermöss och grodor/kräldjur⁴. I kommande artskyddsutredningar behöver det framgå hur de utpekade arterna och livsmiljöerna ska skyddas, eventuella kompensationsåtgärder redovisas samt belysa eventuell fragmentering av livsmiljöer.

Om djur eller växter skyddade enligt artskyddsförordningen (2007:845) 4, 4b, 6, 7, 8, 9 §§ påträffas och riskerar att påverkas av verksamheten ska Länsstyrelsen kontaktas för bedömning om åtgärden kräver dispens. Länsstyrelsen har dock mycket begränsade möjligheter till att medge dispens från artskyddet.

Länsstyrelsen bedömer även att det finns behov av en riktad insektsinventering på platsen med tanke på vad som redovisats i den befintliga naturvärdesinventeringen.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef/länsarkitekt Christina Gustavsson med planhandläggare Ulrika Larsson som föredragande.

I handläggningen har samråd skett med Jenni Johansson Roos och Irene Karlsson Elfgren (vattenförvaltning), Camilla Andersson (naturskydd) och Oscar Gottberg (risk - och säkerhet).

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

⁴ [MÖD mål P 4389-24](#)

9

Antagande - planprogram del av Trosaskogen 1:1, Ekebonäs

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till samrådsredogörelse.
2. Samhällsbyggnadsnämnden antar förslag till planprogram för del av Trosaskogen 1:1, Ekebonäs.
3. Samhällsbyggnadsnämnden ger Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för del av Trosaskogen 1:1, Ekebonäs.

Sammanfattning av ärendet

Under arbetet med kommunens översiktsplan 2014-2015 framförde ägaren till Trosaskogen 1:1 önskemål om att markera ett höjdparti invid Ekebonäs gård som ett framtida boendeområde. Området är i huvudsak högt beläget med berg i dagen och utblickar över området. Inom planområdet finns ett flertal kända fornlämningar. Eftersom marken betats under lång tid utgör stora delar hagmark och det finns lövträd som ger karaktär till området.

Ärendet

Fastighetsägaren har inkommit till Trosa kommun med en förfrågan om att inleda planarbete dels för området markerat i kommunens nyligen antagna översiktsplan samt ett lika stort område runt om. Översiktsplanen lyfter fram fornlämningsmiljön samt förekomsten av rödlistade fjärilsarter som frågeställningar detaljplanen måste utreda och redovisa. Andra aspekter en detaljplan måste belysa är anslutning från väg 782 och intilliggande åkrars plantering av energiskog. Eftersom det förslagna området inte har fullt stöd i översiktsplanen har ett planprogram tagits fram som nu samråtts. Utifrån inkomna synpunkter har planprogrammet förtydligats och samrådet har också givit ett bra underlag till kommande detaljplaneprocess.

Mats Gustafsson
Produktionschef

Linda Axelsson
Planchef

Beslutsunderlag

- Planbeskrivning inklusive miljökonsekvensbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse

Länk till planområdet:

https://www.google.se/maps/@58.9070114,17.4852153,835m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDQzMC4xIKXMDSOASAFQAw%3D%3D

Beslut till



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

2025-02-25

Uppdaterad 2025-05-20

Planbeskrivning

Dnr sbn/2016:31

**Tillhörande planprogram för del av Trosaskogen 1:1,
Ekebonäs,
Trosa kommun**



Hammar Locum Metior AB

Strandvägen 14, 811 61 Sandviken

Telefon 070-6270130 epost thomas@hammarlocummetior.se

Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planprocessen

Plandata

Gällande ställningstaganden

Planområdets förutsättningar

Planförslag

Påverkan av planförslaget

Miljökonsekvensbeskrivning

Teknisk försörjning

Redovisning av planens genomförande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Markägarens framställan om planläggning

Hvalfiskens har 2016-08-17 väckt frågan om att detaljplanelägga del av Trosa Trosaskogen 1:1. Området som avses är benämnt Ekebonäs beläget omedelbart söder om länsväg 782, Västerljungsvägen, och ca 3 km väster om Trosa stad. Ändamålet är bostäder.

Syfte med och huvuddrag för planprogrammet

Förslaget till planprogram syftar till att med stöd av gällande översiktsplan samt inom planprogrammets olika utredningar besvara några strategiska frågor samt avvägningar rörande framför allt landskapsvärden, biologisk mångfald, arkeologi, väganslutning mot Västerljungsvägen, gestaltningskrav, områdets attraktivitet för bebyggelse, bebyggelsekaraktärer, sammansättning av bostadsbebyggelse för småhusändamål samt exploateringsgrader.

Planområdet är oexploaterat och utgörs av ett ca 31 ha stort område, omgivet av ett jordbrukslandskap i en dalgång, med en naturtyp präglad framför allt av två högbelägna kullar starkt präglade av ekskogar. Planområdet har en anslutning mot Västerljungsvägen. De två stora kullarna har i största utsträckning lämnats oexploaterade och sparas som naturområden och allmän plats.

Gatustrukturen är anpassad till de naturliga förutsättningarna framför allt med avseende på höjdskillnader och naturvärden. Gatustandarden har en hierarki med ett bredare huvudstråk med anslutande vägar som är smalare ju längre in i området de är belägna.

Bebyggelsen föreslås vara småhus av flertalet hustyper såsom radhus, kedjehus, parhus och friliggande hus. Bebyggelsekaraktären är sammanhållen med t ex likartade branta taklutningar, styrd placering av hus i förhållande till gata. Vad som eftersträvas är en trädgårdsstad. Planprogrammet redovisar en möjlig utbyggnad av ca 200 bostäder.

Fördelningen mellan allmän plats och kvarter är sådan att ca en tredjedel av områdesarean utgörs av kvartersmark för bebyggelse och två tredjedelar av natur, park och gata.

Den naturliga topografin bevaras i största möjliga utsträckning så att avjämning av mark undviks. Alla stora ekar och björkar är inmätta och kommer att bevaras i största möjliga utsträckning. På allmän platsmark sparas poppelbestånden till viss del och glesas ut i syfte att skapa parkmiljöer som kan öppnas upp för boende och besökare i området.

PLANPROCESSEN

Arbetets bedrivande

Planuppgdraget innebär att ta fram förslag till planprogram. Planprogrammet ska utgöra underlag för detaljplanprocessen.

Eftersom ett planprogram ska tas fram skulle arbetet kunna ha begränsats till utgångspunkter och mål för det kommande detaljplanearbetet. Dock har för att kunna få underlag till flera strategiska vägval, såsom hantering av bebyggelsekapacitet, biologisk mångfald, landskapsvärden, utfart mot landsvägen med flera frågor, har det varit nödvändigt att i det praktiska arbetet redan inom ramen för arbetet med planprogrammet utföra flertalet av sådana utredningar som normalt hör till detaljplaneskedet. Planprogrammets förslag är således resultatet av en avvägning av utförda utredningar vilka sammanfattas i planbeskrivningen.

Planprogrammet är inte bindande men ska bli föremål för samråd. Planprocessen samt var i processen planprogrammet befinner sig redovisas i illustrationen nedan:



Handlingar

Planförslaget består av:

Planbeskrivning	2025-02-25
	Uppdaterad 2025-05-20
Plankarta (och bestämmelser)	2024-02-25
Miljökonsekvensbeskrivning	2025-02-25

Underlag till planhandlingar

Natur

- Naturvärdesinventeringar, Ekologigruppen
 - Rödlistade arter 2017-10-23
 - Naturvärdesinventering NVI, medelnivå 2023-05-29
 - Fågelinventering-revirkartering 2024-06-30
 - Naturvärdesinventering, NVI, detaljnivå 2023-12-19
- Konsekvensanalys av planförslag på naturvärden, Ekologigruppen 2024-05-30

PLANBESKRIVNING

2025-02-25

Uppdaterad 2025-05-20

5

- Förslag till kompensationsåtgärder, Ekologigruppen 2024-05-30

- Inmätta ekar och björkar, Metria AB 2023-04-12

Trafik

- Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin AB 2023-05-29
 - Trafikutredning väganslutningar, Laktana Väg-och Trafikplanering AB 2024-05-24
- 2024-07-08

Arkeologi

- Arkeologisk förundersökning (6 ha), Sörmlands museum 2013–2014
- Avgränsande arkeologisk undersökning (6 ha) 1, Sörmlands Arkeologi AB 2022-06-15
- Arkeologisk förundersökning (29 ha) 2, Sörmlands Arkeologi AB 2022-06-13
- Beslut skyddade fornminnen, länsstyrelsen Södermanland 2022-07-01
- Ansökan rörande utgrävning och borttagande av lagskyddad fornlämning, HLM 2024-09-23

Övrigt

- Total Arkitektur Visualiseringar, perspektiv 2024-11-19
- Utdrag ur primärkartan, Metria 2021

PLANDATA

Planområdet omfattar ca 31 ha och utgörs av ett sammanhängande skifte av fastigheten Trosaskogen 1:1 i Trosa kommun. Området är beläget i anslutning till och söder om väg 782, Västerljungsvägen, mellan tätorterna Trosa i öster och Västerljung i väster.

Området utgörs av två högt belägna ekbevuxna kullar, betesmark som är tagen ur bruk samt odlad poppelskog planterad på gammal odlingsmark. Marken är privatägd.



Flygbild, planområdet är markerat med gul linje

GÄLLANDE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunens planering och beslut

Trosa kommuns översiktsplan

Planområdet är markerat i kommunens översiktsplan sedan år 2016 och är fortsatt markerat i nu gällande översiktsplan som antogs år 2021. Avgränsningen av planprogrammet stämmer i stora delar överens med översiktsplanen men i takt med att området utretts har gränserna justerats. Frågor som lyfts fram i översiktsplanen är fornlämningsmiljön, förekomsten av rödlistade fjärilsarter, anslutning till väg 782 samt intilliggande åkrars plantering med energiskog. Området har höga natur- och kulturmiljövärden.

Bostadsförsörjning

Kommunen har ett bostadsförsörjningsprogram för perioden 2021–2025. Trosa kommun har ett långsiktigt mål om fortsatt befolkningstillväxt så att kommunen växer med en till två procent per år sett över en treårsperiod. Den fysiska planeringen ska möjliggöra bostadsproduktion för att uppnå kommunfullmäktiges befolkningsmål. Planeringen ska vara anpassad till marknadens förändringar av behov och efterfrågan. För att uppnå målet planerar kommunen för en variation av boendeformer, upplåtelser samt typer av områden i olika lägen för att på så sätt minska påverkan från konjunkturförändringar. Under lång tid har kommunen arbetat utifrån strategin att förtäta och stärka befintliga tätorter samt att stärka prioriterade kollektivtrafikstråk. Planområdet är beläget utmed ett av dessa stråk i riktning mot Västerljung och Nyköping.

Detaljplan

I planområdet finns ingen gällande detaljplan. I närheten pågår planarbete dels vid Mörbytorp, Tureholm 2:316 m fl samt dels norr om Västerljungsvägen invid Hungavägen, del av Tureholm 2:438. Samtliga områden är belägna utmed samma kollektivtrafikstråk.

Kommunala beslut, planuppdrag

Planuppdrag, planprogram

Samhällsbyggnadskontoret beslutade 2016-09-27, §71 om att uppdra åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram ett planprogram för del av Trosaskogen 1:1, Ekebonäs.

Beslut miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnadskontoret har bedömt, i samband med beslut att ta fram MKB, -att genomförande inte innebär risker för människors hälsa, -att miljökvalitetsnormer inte kommer att överskridas,

- att genomförande inte strider mot de riksintressen som berörs,
- att området ansluter väl till befintlig infrastruktur.

Däremot finns faktorer enligt MKB-förordningen som särskilt behöver belysas, nämligen fornlämningar samt rödlistade arter. Samhällsbyggnadskontoret beslutade 2020-06-15 att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MB 6 kap §11) därför ska göras.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har 2022-07-01 beslutat att två boplatser och ett litet område med skålgropar ska vara lagskyddade fasta fornlämningar. Till beslutet hör vissa för planläggningen begränsande skyddsåtgärder.

Vidare har länsstyrelsen medgett att den ena boplatserna får undersökas och grävas bort efter särskild ansökan och prövning.

Hantering av fornlämningar redovisas ytterligare i avsnittet Planområdets förutsättningar och avsnittet Planförslaget.

Miljöbalken

Förenlighet med miljöbalken

Efter utförd MKB ska förenligheten med miljöbalken prövas. Planförfattarens bedömning, utifrån nu redovisade utredningar, är att förslaget till planprogram är förenligt med miljöbalken.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresseområdet för Rörligt friluftsliv enligt 4 kap 6§ MB samt för Högexploaterad kust enligt 4 kap 4§ MB. Området har tidigare i hög grad varit inhägnade hästhagar och sedan ca tio år tillbaka utgörs stora delar av energiskog i form av tät planterad poppel. De värden båda ovanstående riksintressen avser att skydda har därmed inte varit tillgängliga tidigare. Aktuellt område är beläget i utkanten av riksintresseområdet för Högexploaterad kust. Avgränsningen av riksintresset i denna del är kopplad till den statliga vägen 219 och utgör inte ett kustområde i dess traditionella bemärkelse.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Alldeles norr om planområdet, norr om väg 782, finns några småhus. Väster om planområdet finns som rågranne en hästgård. Söder om planområdet finns som rågranne en jordbruksfastighet med brukningscentrum.

Offentlig -och kommersiell service

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet eller dess närområde. Närmaste serviceutbud finns framförallt i Trosa stad och Vagnhärad. I Västerljung finns begränsad kommersiell service i form av en 24h-butik samt offentlig service i form av två förskolor och en F-6 skola.

Infrastruktur

Tillgänglig trafikinfrastruktur

Länsväg 782, Västerljungsvägen mellan Trosa och Västerljung, är dragen längs norra sidan av planområdet. Väster om planområdet korsar västöstgående väg 782 den syd nordgående väg 219 som är den kortaste tillfartsvägen till Vagnhärad där kollektivtrafik finns i form av tåg till Södertälje/Stockholm och Nyköping/Norrköping samt Trosabussen. Invid området finns kollektivtrafik som förbinder kommunens tre tätorter och som också i viss mån är anpassad till den norrgående tågtrafiken. Vid en utbyggnad av området behöver en hållplats för busstrafiken anläggas utmed Västerljungsvägen. Gång- och cykelväg finns parallellt med väg 782 vilken förbinder Västerljung med Trosa stad.

Sydost om planområdet finns Troslanda flygfält. Flygfältets start- och landningsbana är av gräs och trafikeras endast av mindre sportflygplan. Troslanda har sin bana i nordväst-sydöstlig riktning och flygning begränsas av bullerfria zoner, fysiska hinder i form av kraftledningar vilket gör att det saknas alternativa vägar vid start och landning..

VA samt fiber

Kommunala vattenledningar finns i anslutning till planområdet. Närmaste anslutningspunkt för kommunal huvudledning för avlopp finns i västra Trosa i höjd med Tureholm. Fiber finns utbyggt i anslutning till området.

Solcellsanläggning

En stor solcellsanläggning kommer att anläggas nära planområdet öster om området. Anläggningen ska anläggas på låglänt mark och avskärmas från bebyggelsekvarteren av en befintlig poppelodling.

Elanläggningar

Inom eller nära planområdet finns vissa anläggningar som har betydelse för grannfastigheter.

Natur och grönområden

Se beskrivningar om landskapskaraktär och vegetation nedan.

Landskapskaraktär och vegetation

Områdeskaraktär

Området inom Trosa 1:1 utgörs av kuperad sprickdalsterräng. Höjderna domineras av hållmarker med sura urbergsbergarter. Dessa omges av dalgångar med sandig morän och lera. Den dominerande naturtypen är lövskog inom Norra kullen och Södra kullen, främst ädellövskog och blandskog. Dessa omgärdas av energiskogar med poppel, öppna gräsmarker och mindre inslag av före detta betesmarker och hagmarker som är igenväxande. Skogsbeståndens ålder varierar i området. I de äldsta partierna bedöms den genomsnittliga åldern med ek vara cirka 150 år medan i övriga delar är träden yngre. Bebyggelse och flera gårdar med aktivt lantbruk eller hästgård förekommer på flera platser runt planområdet. Planområdet innehåller fyra tämligen distinkt olika naturtyper som präglats av tidigare och nuvarande brukande. Dessa beskrivs nedan.

Naturtyper och landskapselement

Poppelodling

Tidigare traditionellt brukad åkermark brukas nu för odling av popplar. Poppelodlingen är belägen mellan de två stora kullarna och omfattar även de områden som är belägna utanför planområdet men inom det sammanhängande norra skiftet av Trosaskogen 1:1. Odlingen utgörs av Hybridpoppel i förband med mellanrum om ca 3 meter. Popplarna har idag en höjd av 4–6 meter.

Igenväxande betesmark tagen ur bruk

På västra sidan om den norra kullen finns före detta betesmark som är under igenväxande med framför allt tät slånbuskage, samt slyuppslag av björk och tall. Detta område ligger på en plåtå över odlingslandskapet. Här finns i kanten en allé med 12 stycken ekar längs en gammal brukningsväg. Allér med ädellövskog har generellt biotopskydd och planförslaget ska anpassas till detta.

Norra kullen

Kullen reser sig ca 27 m ö h som en ö i odlingslandskapets mer låglänta delar på 5 m ö h. Den utgörs av en näringsfattig ekskog med en, slånbuskage och triviallövträd. Kullen är mycket kuperad och höjderna utgörs av öppna, solexponerade berghällar, medan de lägre liggande partierna är mer näringspåverkade. Här finns ekbestånd i olika åldrar varav de äldsta uppskattas till närmare 200 år.

Den norra kullen innehåller klassningar (i NVI-systemet) med högsta naturvärde och högt naturvärde. Samtliga ekar och andra träd av betydelse finns inmätta.

Södra kullen

Reser sig som högst till ca 20 m ö.h. Den utgörs av en olikåldrig, näringsfattig ekskog med inslag av asp, björk, sälg och enstaka tall. De äldsta ekarna uppskattas till runt 150 år. Området har sannolikt varit en trädklädd betesmark tidigare men har med tiden övergått till ekskog. Död ved förekommer som enstaka torrträd, stående döda träd. Markskiktet utgörs främst av vitsippa och liljekonvalj och typiska lundarter saknas helt.

Den södra kullen innehåller klassningar (i NVI) högt naturvärde och påtagligt naturvärde. Även här har ekar och andra träd av betydelse mätts in.

Jordbrukslandskap som omger planområdet

Den tidigare traditionellt brukade odlingsmarken är en del av ett större jordbrukslandskap beläget i en långsträckt dalgång i västöstlig sträckning. Utblicken från höjdpartierna mot dalgången österut i Norra och Södra kullen är anslående. Rör man sig längs Västerljungsvägen ser man trädkronorna på norra kullen ovan poppelbeståndet som får en fin gul höstfärg innan de avlövas vintertid. I gränsen mellan jordbrukslandskapets låglänta delar och höjderna finns grävda brukningsdiken som inte underhållsgrävs inom planområdet.

I nedanstående flygbild visas de nyss beskrivna naturtyperna som landskapselement.



Foto, del av norra kullen



Foto, del av f.d. hagmark



Foto, del av södra kullen



Foto, del av jordbrukslandskapet



Foto, del av poppelodling



Foto, ekrad

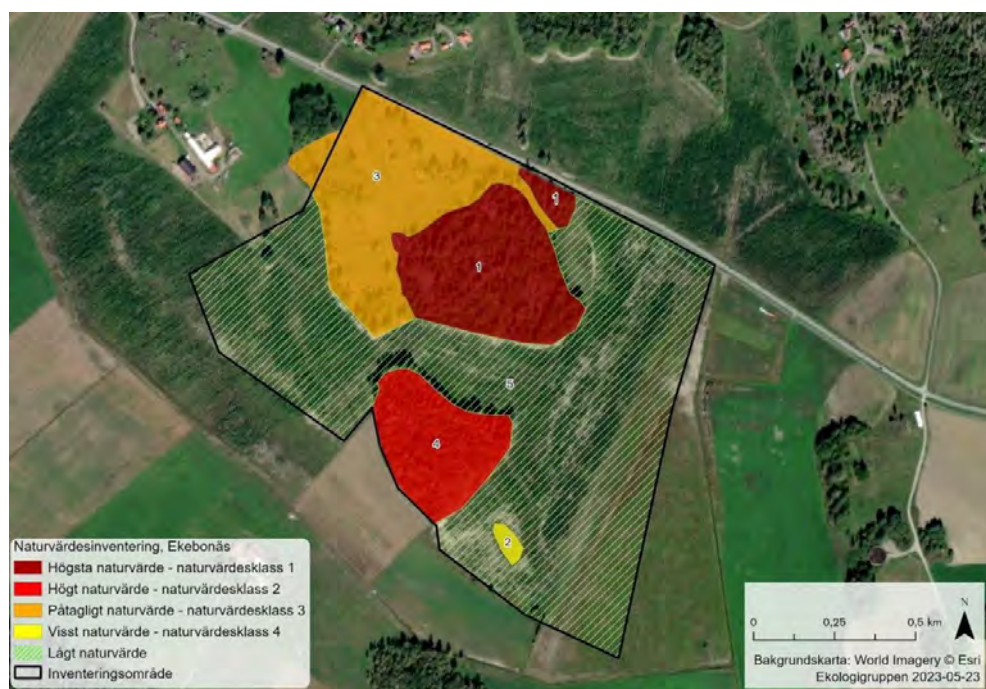
Karta med landskapselement

Naturvärden

Inventering av naturvärden och biologisk mångfald

Kraven på hänsyn vid planläggning enligt MB leder bl a till att naturvärden inom planområdet ska kartläggas och inom ramen för planprogrammet har två naturvärdesinventeringar gjorts. Inventeringarna har kartlagt naturvärden och biologisk mångfald med en klassificering av olika områden inom planområdet enligt SIS-standard (SS 199000:2014) i fyra olika värdeklasser. Den första inventeringen gjordes utifrån relativt stora karterbara enheter. Den senare, mer detaljerad, gjordes utifrån att minsta karterbara enhet är 0,001 ha och genomfördes för Norra kullen och Södra kullen. Syftet med naturvärdesinventeringen är att skapa ett kunskapsunderlag för att bättre kunna beakta ekologiska aspekter i arbetet med en detaljplan, så att kravet på hänsyn vid planläggning enligt MB kan uppfyllas.

Resultatet av den första inventeringen blev en alltför grov klassificering på alltför stora områden, se karta detaljeringsgrad medel.



Karta, NVI- objekt, första inventeringen, medel

Resultatet av den andra detaljerade inventeringen fick en, med hänsyn till behovet, relevant redovisningsnivå, se karta detaljeringsgrad detaljerad, nedan. Den redovisar tydligare områden med höga naturvärden och ger er mer rättvisande bild av området totalt.



PLANBESKRIVNING

2025-02-25

Uppdaterad 2025-05-20

13

Karta NVI- objekt, andra inventeringen detaljnivå hög, norra och södra kullen

På Norra kullen omfattas drygt hälften av områdets area av de två högsta naturvärdesklasserna, se tabell nedan.

Inventering maj 2023			Inventering oktober 2023		
Klass NVI	Area (HA)	Procent	Klass NVI	Area (HA)	Procent
Naturvärdesklass 1	5,66	100	Naturvärdesklass 1	2,74	48,0
Naturvärdesklass 2	-	-	Naturvärdesklass 2	0,41	7,0
Naturvärdesklass 3	0,24	4,1	Naturvärdesklass 3	2,61	44,2
Lågt naturvärde	-	-	Lågt naturvärde	0,14	2,3

Figur Tabellen redovisar de identifierade naturvärdena efter inventeringarna som genomfördes i maj 2023 respektive oktober 2023 i den Norra kullen. Inventeringen i maj genomfördes med detaljeringsgrad medel medan inventeringen i oktober genomfördes med detalj.

På Norra kullen är de högsta naturvärdena, NVI klass 1, Högsta naturvärde, koncentrerade till två höglänta områden genombrutna av och omgivna av lägre liggande objekt med NVI klass 3, Påtagligt naturvärde. Där finns också ett avskilt område närmast väg 782 med NVI klass 2, Högst naturvärde.

På Södra kullen finns ett område med Högst naturvärde, NVI klass 2, koncentrerat till den höglänta delen centralt inom kullen. Kullen i övrigt omges i de lägre liggande delarna av områden med Påtagligt naturvärde, NVI klass 2. På Södra kullen omfattas området till ca 40 % av Högst naturvärde, klass 2 och till ca 60 % av Påtagligt naturvärde, klass 3, se tabell nedan.

Inventering maj 2023,			Inventering oktober 2023		
Klass NVI	Area (HA)	Procent	Klass NVI	Area (HA)	Procent
Naturvärdesklass 2	3,31	100	Naturvärdesklass 2	1,3	39,4
Naturvärdesklass 3	-	-	Naturvärdesklass 3	2,0	60,6

Figur Tabellen redovisar de identifierade naturvärdena efter inventeringarna som genomfördes i maj 2023 respektive oktober 2023 i den Södra kullen. Inventeringen i maj genomfördes med detaljeringsgrad medel medan inventeringen i oktober genomfördes med detalj

Inventering Rödlisterade arter

En inventering av rödlisterade arter gjordes hösten 2017, se karta nedan med fynd som lokaliserades.



Karta, rödlistade arter inventering 2017

Alla fynden har gjorts inom Norra kullen och Södra kullen och förutom gröngöling utgörs arterna av sådana som är platsbundna, t ex lavar, örter och blommor. Inventeringarna av rödlistade arter har i senare naturvärdesinventeringar kompletterats. Planförslaget ska anpassas för att säkerställa att dessa rödlistade arter inte påverkas negativt utan kan bevaras och skyddas. Norra och Södra kullen ska planläggas som allmänplatsmark Natur med därtill hörande skötselplan.

Fågelinventering

Naturvårdsrelevanta arter liksom mer vanligt förekommande fågelarter har lagskydd. Lagstiftningen för fåglar i artskyddsförordningen, vad avser naturvärdesrelevanta arter, innebär att dessa inte får störas om störningen riskerar att populationen inte kan bibehållas på en tillfredsställande nivå.

Målet med utredningen har varit att sammanställa kunskap om områdets värden för fågellivet och utreda vilka fågelarter som har fortplantningsområden/revir inom området. Syftet har varit att skapa ett kunskapsunderlag om områdets fågelliv för att kunna beakta ekologiska aspekter i arbetet med en detaljplan. Med naturvårdsrelevanta arter avses här arter vars nationella, regionala eller lokala naturvårdsstatus är sådan att särskilda åtgärder kan vara aktuella i samband med en exploatering.

En särskild fågelinventering med revirkartering har gjorts våren 2024 med tre inventeringsomgångar, i mars, april samt maj. Inventeringsområdet omfattar planområdet jämte en buffertzona på 100 m. Vid inventeringen påträffades och lokaliserades på karta 50 fågelarter. Av dessa är 23 arter naturvårdsrelevanta. Av dessa är 13 arter rödlistade. Ytterligare 10 av arterna är ovanliga i regionen eller har negativ trend. För 18 av de naturvårdsrelevanta arterna är bedömningen att de har fortplantningsområde/revir inom planområdet/inventeringsområdet.

Av alla observationer av alla arter vid de tre inventeringstillfällena har 73 % lokaliserats till Norra kullen och södra kullen. Jämför därvid med resultatet ovan av inventeringen hösten 2017. Påverkan på fågellivet av den tänkta bebyggelsen bedöms preliminärt under avsnittet Påverkan på naturvårdsrelevanta fågelarter.

Trädinventering och ädellövskog

PLANBESKRIVNING

2025-02-25

Uppdaterad 2025-05-20

15

Inom Norra kullen och Södra kullen samt delvis inom den gamla betesmarken finns stora bestånd av framför allt ek och björk.

Samtliga ekar med brösthöjdsdiameter minst 50 cm samt samtliga björkar med brösthöjdsdiameter minst 35 cm, har mätts in med högprecisionsmätning (2–3 cm noggrannhet) inom områden som ligger på lägre höjd än ca 16–17 m. Höjdnivåer i topografin högre än ca 16–17 m är belägna i de inre delarna av Norra kullen och Södra kullen och ska ändå inte exploateras. Sammanlagt har ca 150 träd, flertalet ekar, mätts in och karterats digitalt.

Inom området finns ett mindre antal mycket gamla ekar med stora kronor, i planeringen och på olika temakartor benämnda ”praktekar”. Dessutom finns en ekallé, se kommentar tidigare som har visst skydd enligt Ädelskogslagen.

Inmätta träd redovisas på kartor som inte redovisas här men utgör underlag till en kommande detaljplan.

Kulturhistoriska värden

Fastigheten är belägen i ett landskap rikt på förhistoriska och historiska lämningar. Ett viktigt stråk av lämningar sträcker sig från Tureholm via Stene mot Björke i Västerljung och vidare upp i landskapet mot Trosaån.

Vid 2014 års arkeologiska undersökning av en mindre del av planområdet påträffades boplatser och en hällristning. Fornlämningar är skyddade i KML och vid fornfynd ska detta anmälas till Länsstyrelsen. Den utvidgade arkeologiska förundersökningen för resten av planområdet ledde inte till att ytterligare skyddsvärda fynd gjordes. Se mer under avsnittet Fornlämningar.

I närområdet utanför planområdet finns by- och gårdstomter efter 1600-talsherrgården Opp – Örboholm med vissa fornlämningar. Två omfattande järnåldersgravfält är belägna ca 350 m norr om planområdet. Sydväst om planområdet ligger Tureholms slott vilket i sig är ett byggnadsminne men som också omfattas av ett större riksintresseområde.

Mark och geoteknik

Markförhållanden

Ingen annan verksamhet än jord- och skogsbruk har bedrivits i området. Således finns inga föroreningar i marken.

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

Geotekniska förhållanden

Nedan redovisas utdrag ur SGUs jordartskarta. Jordarternas utbredning sammanfaller med naturtyperna som redovisats i avsnittet naturtyper.

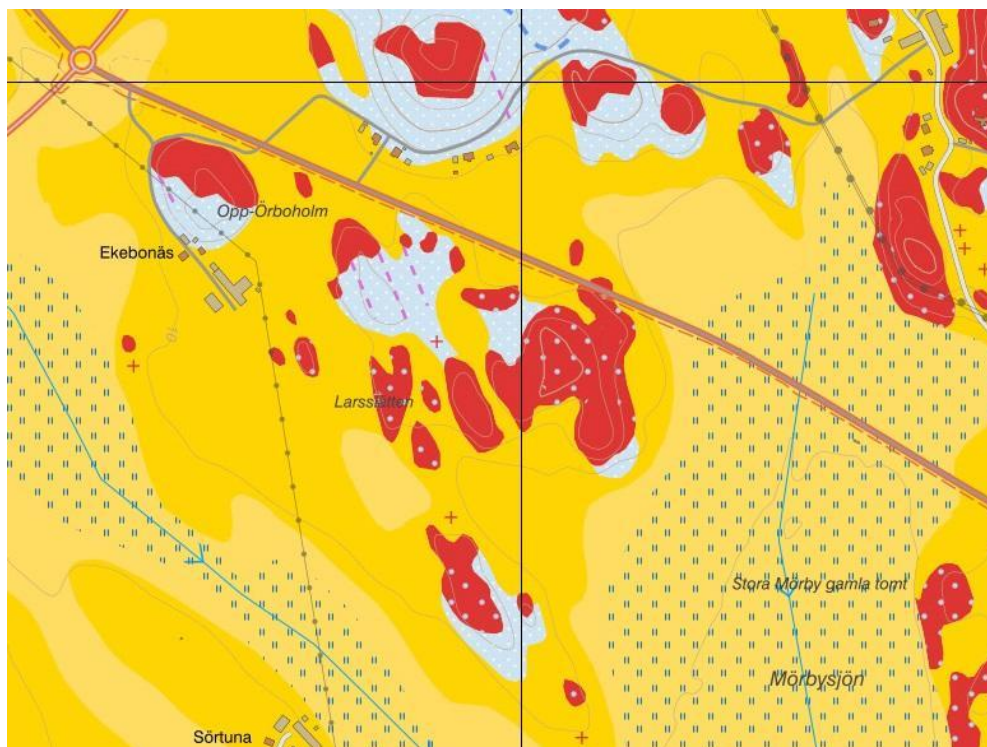
Jordarterna som redovisas på kartan är grundlager.

Gul färg på kartan är glacial lera, och är tidigare åkermark och numera pågående poppelodling

Röd färg på kartan är urberg med hällmarker och berg i dagen, och motsvarar i huvudsak Norra kullen med hållar väster därom samt Södra kullen.

Grå färg på kartan är morän /sandig morän och motsvarar äldre urdrifftagna betesmarker och hagmarker.

De geotekniska förutsättningarna är förhållandevis goda inom området med berg i dagen på flera ställen. Inom ramen för kommande detaljplan kommer detta att redovisas mer tydligt. Några ytterligare geotekniska undersökningar är inte nödvändiga i detta läge.



Utdrag ur SGU jordartskarta 2023, området Ekebonäs

Flödesvägar vatten

På nedanstående karta visas naturliga flödesvägar för vatten utifrån topografi samt gamla brukningsdiken som inte underhålls längre. Det stora diket i sydväst är utanför planområdet.



Fornlämningar

Arkeologiska undersökningar

Inom ramen för planprogrammet har tre arkeologiska utredningar utförts.

Sörmlands museum genomförde arkeologisk förundersökning inom 6 ha år 2013. Som en uppföljning inom samma område genomförde Sörmlands arkeologi AB 2022 på uppdrag av länsstyrelsen en avgränsande arkeologisk utgrävning av de tre fyndställen med fornlämningar som ansågs värda att avgränsa.

För resterande del av planområdet, omkring 29 ha, genomförde Sörmlands arkeologi 2022 på uppdrag av länsstyrelsen en arkeologisk förundersökning. Länsstyrelsen har inte ställt krav på någon avgränsande arkeologisk undersökning som skulle följa av förundersökningen för nämnda område.

Länsstyrelsens beslut rörande fornlämningar

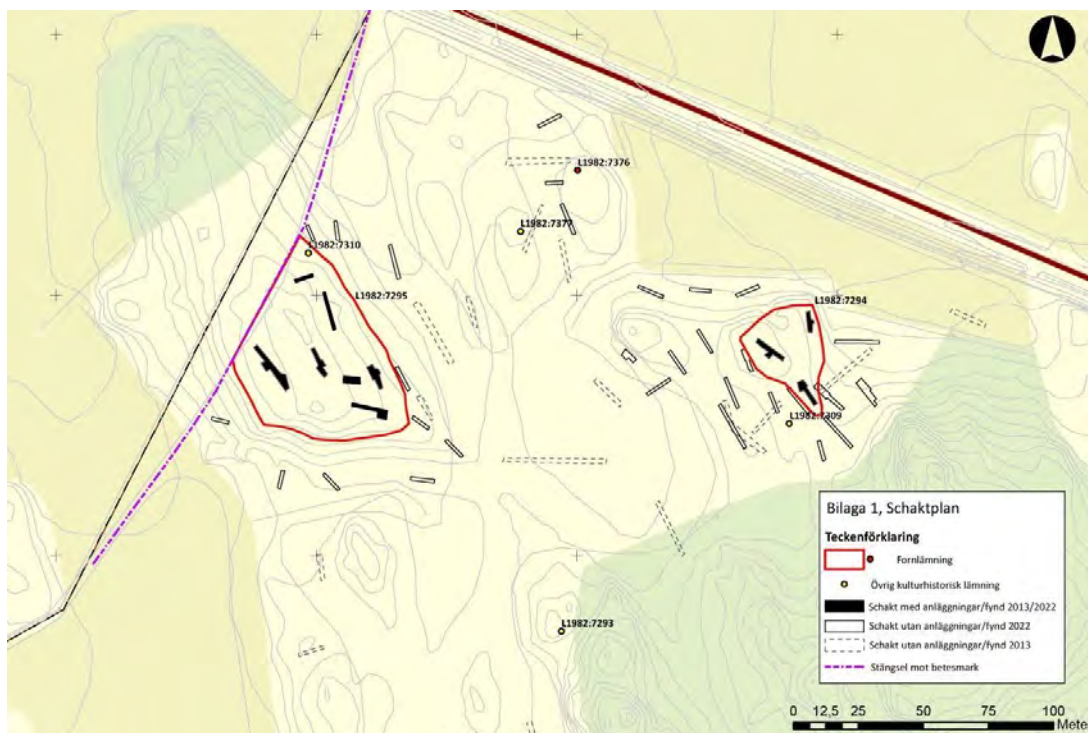
Länsstyrelsen har, som följd av den nämnda avgränsande arkeologiska undersökningen, beslutat 2022-07-01 att två boplatser och ett litet område med skålgropar ska vara lagskyddade fornlämningsområden. Områdena är belägna nära Västerljungsvägen. Fornlämningsområdena får enligt länsstyrelsen inte planläggas. Till beslutet hör skyddsområden utanför de lagskyddade fornlämningarna som får planläggas men inte bebyggas som kvartersmark samt vissa sambandskrav mellan de lagskyddade fornlämningarna.

Vidare har länsstyrelsen 2022-07-01 medgett att den östra lagskyddade boplatzen får undersökas och grävas bort efter ansökan därom. Efter bortgrävning får marken planläggas. Övriga markanvändningsrestriktioner, d v s dels skyddsområdet samt dels siktkravet mellan fornlämningen och de övriga fornlämningarna som är knutna till den bortgrävda fornlämningen, utgår. Ansökan att undersöka och gräva bort fornlämningen har inlämnats till Länsstyrelsen, se närmare därom i kapitlet Planförslag.

De tre lagskyddade fornlämningarna redovisas på kartan nedan.

Förundersökningen 2022 för resten av planområdet, 29 ha, gav sammantaget ett fynd av en st. keramikskärva. Länsstyrelsen beslutade att detta område i sin helhet, liksom det område med 6 ha som inte har lagskyddade fornlämningar, få tas i anspråk för planläggning och bebyggelse.

På kartan nedan redovisas de skyddade fornlämningarna.



Karta. Lagskyddade fornminnen länsstyrelsens beslut 2022-07-01

Teknisk försörjning

Det finns inom planområdet inga tekniska anordningar för vatten och avlopp, dagvatten, värme, fjärrvärme, el, tele och bredband, fiber eller avfall.

PLANFÖRSLAG

Övergripande om markanvändningsidén

Läget med avseende på ekbackarna, de höglänta kullarna, utblickarna över dalgången och sammantaget de höga kulturvärdena och landskapsvärdena är avgörande för att välja att utveckla Ekebonäs till en ny boplatz för småhusändamål. Programförslaget förhåller sig till platsen Ekebonäs som trädgårdsstad och gestaltning och bebyggelsen är anpassad till platsen och dess omgivning samt Trosa kommuns småskalighet i övrigt.

Pendlingsläget till Stockholm, Södertälje, Nyköping med bil, buss eller tåg gör området attraktivt för boende. Gång- och cykelvägen till Trosa stad och Västerljung gör att det är möjligt att på ett trafiksäkert sätt nå kommersiell och offentlig service även utan att använda bil.

Tillvaratagandet och anpassningarna av de stora arealerna med poppelodling för att integrera trädbeståndet som park är en utgångspunkt. För att göra dessa miljöer attraktiva och trygga för de boende ska poppelodlingarna glesas ut och göras mer öppna.

Planförslaget är en avvägning mellan ett flertal allmänna intressen såsom naturvärden, kulturmiljövärden liksom hänsyn till landskapsbildens värden. Det enskilda intresset av markens bebyggelse tar tillvara dessa värden och anpassar sig till dessa.

Strukturplan

Planens innehåll

Inom ramen för programhandlingen redovisas nedan karta som strukturkarta. Kartan bygger på samtliga i programbeskrivningen framtagna utredningar som redovisas sammanfattningsvis i kapitlet Planförslag eller på annan plats i planbeskrivningen.

Kartan redovisar endast avgränsningar för

- Kvarter,
- Park,
- Natur samt
- Vägar.

Not: kartunderlaget är inte grundkarta utan primärkarta.

Kvartersmarken föreslås innehålla småhus i form av radhus, kedjehus, parhus, friliggande småhus. Dessutom föreslås en förskola och möjliga byggrätter för vissa, icke störande, verksamhetslokaler.

Bebyggelse

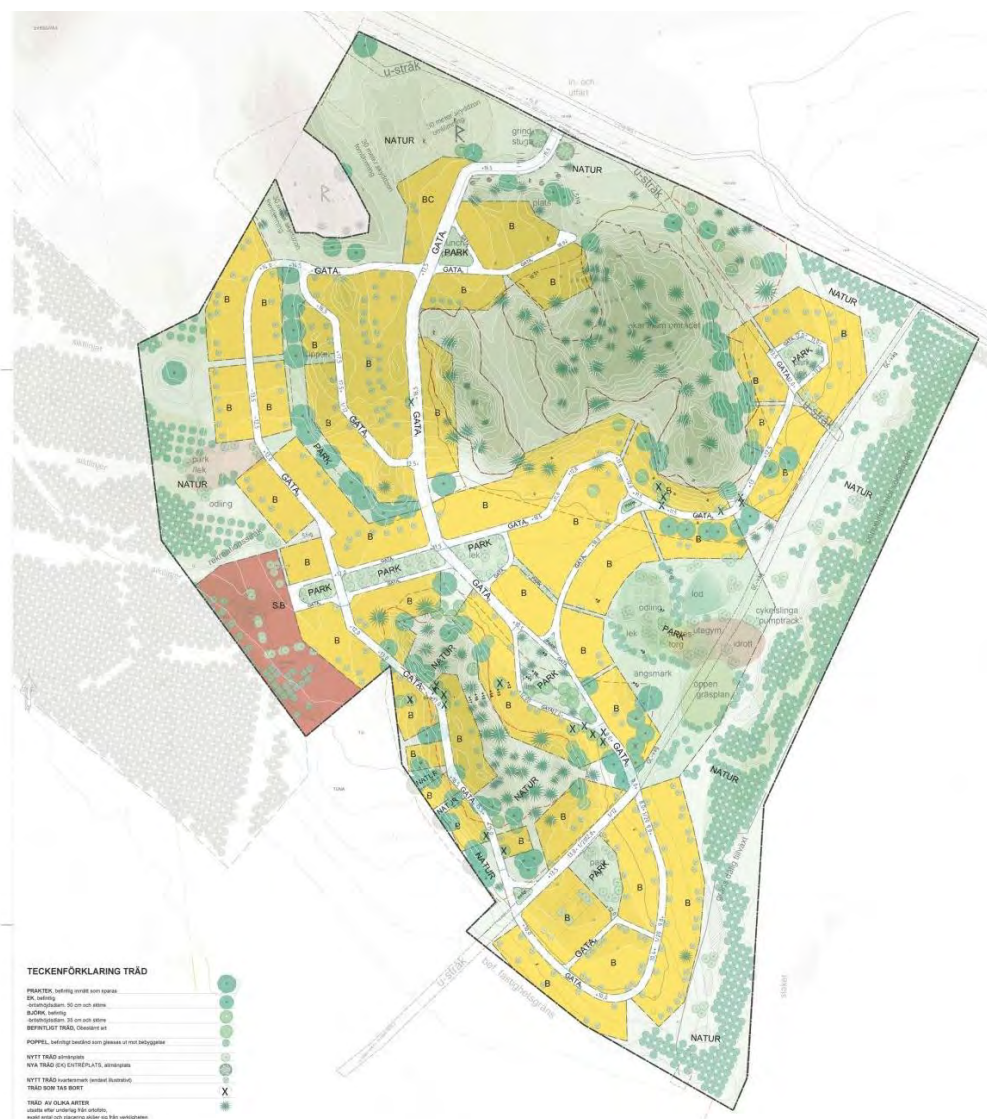
I detta programskede finns ingen precis angivelse av antalet byggrätter. Programförslaget har däremot funktion att analysera möjligheten till ny bebyggelse. Utifrån en översiktlig bedömning skulle Ekebonäs ha kapacitet att rymma mellan 200 - 230 byggrätter. I

detaljplanen kan detta ändras när området mer i detalj studerats och därutöver är även val av tomtstorlek och boendeform avgörande för hur många bostäder som kan tillskapas. I planförslaget kapacitet förutsätts ganska små tomtstorlekar. Det kan bli lämpligt att i detaljplanen planera för något större tomter. Alternativ lösning kan vara att inom kvarter t ex övergå från radhus till kedjehus eller friliggande hus. Generellt brukar tomternas storlek öka med avståndet från tätorterna i kommunen. Å den andra sidan behöver områdets karaktär (trädgårdsstad), exploaterings storlek, planekonomin samt marknadens inställning påverka valet av tomtstorlekar.

Exploateringsgrad

Den planerade allmänna platsmarken omfattar ca 20 ha, mestadels natur och parkmark. Här ingår Norra och Södra kullen med ca 15 ha och ett stort sammanhängande par-och rekreationsområde. Mer än hälften av planområdet utgörs således av allmän platsmark. Alla delar av planförslaget beskrivs i detalj under rubriker i avsnittet Planförslag.

Karta. Förslag till strukturplan 2012-11-19



Gatustruktur

Gatubredder och gatusektioner har en hierarki med huvudgator, lokalgator och villagator. Gatorna blir allt smalare ju längre in i området man kommer. Vägnätet ger möjlighet till ett flöde och spridning av trafiken genom området och vändplaner undviks generellt.

Huvudgatan som infartsgata till planområdet, typ 1, 10 bred sektion.

Huvudgatans förlängning, typ 2, har 8 m bred sektion.

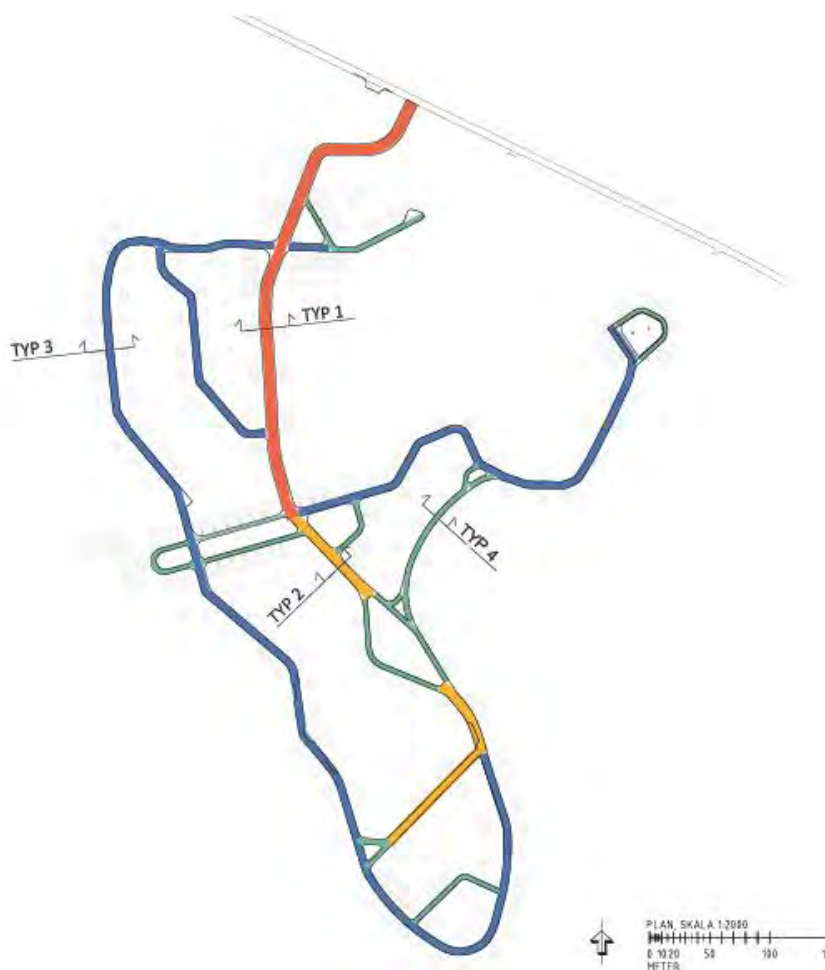
Villagata, typ 3, har 6–7 m bred sektion.

Villagata typ 4, har 5–5,5 m bred sektion.

Villagatorna behöver inte nödvändigtvis vara belagda. I detaljplaneskedet stäms vägstrukturen av med kommunens tekniska förvaltning.

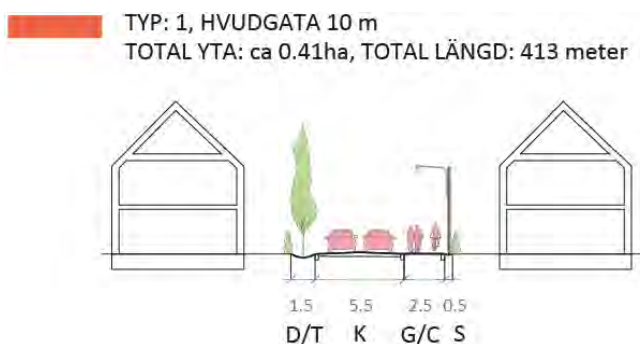
Gatustrukturen visas på skiss nedan.

Gestaltningssidé

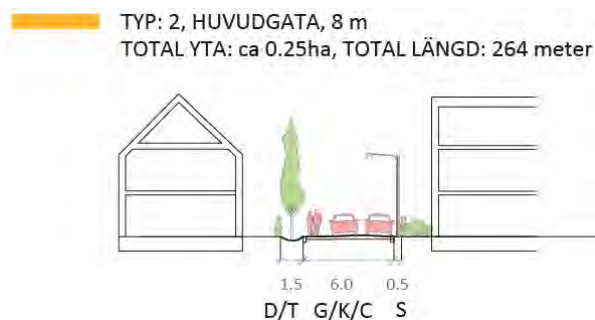


*Figur Illustration av föreslagen gatustruktur***Gaturum***Typ 1 Huvudgata, 10 meter*

Är områdets huvudgata med dubbla körfält, gång- och cykelbana samt möjlig trädplantering. Bebyggelsen. Gaturummet kommer få en grön karaktär som tillsammans med trädgårdarna bildar ett avlångt grönt rum.



Figur 7, Inspiration huvudgata, gamla Enskede

Typ 2 Huvudgata, 8 meter

Figur 8, Inspiration, gamla Enskede

Ansluter till huvudgata och är den lokala huvudgatan i områdets södra delar. Kan möjligt kantas med Träd som separerar gångbana och körbana. Den smala gatan och husens placering nära gatan bidrar till tydliga gaturum.

Typ 3 Villagata, 6-7 meter

Figur 9, Inspiration lokalgata, Tegelgatan Uppsala

Gatan är tänkt att utformas utan höjdskillnad mellan gång och körbana, gång kan markeras med markmaterial med användning som delas likt en gångfartsgata. Delad användning ger ett smalare gaturum som kantas av grönskande trädgårdar.

Typ 4 Villagata 3,5(enkelriktad)-5,5 meter (dubbelriktad)

Figur 10, Inspiration villagata, enkelriktad Hammarängen, Mariefred

Gatan är tänkt att utformas utan höjdskillnad mellan gång och körbana, gång kan markeras med markmaterial med användning som delas likt en gångfartsgata. Delad användning ger ett smalare gaturum som kantas av grönskande trädgårdar.

Bebyggelseförslag

Gaturummens förhållande till bebyggelse

Bebyggelsen och gatustrukturen hämtar inspiration från svenska trädgårdsstäder, där bebyggelsen förläggs nära gatan med begränsad men väl utformad förgårdsmark. Det ger levande och gröna gaturum med sammanhängande trädgårdar bakom bebyggelsen.

Byggnader

Bebyggelsen kommer till största delen enfamiljshus med friliggande villor, parhus och radhus. Byggnaderna bör utformas utifrån trädgårdstadens principer där väl gestaltade byggnader tillsammans med genomtänkta gaturum och platsbildningar bildar en trivsamt miljö där människor får leva utvecklas i samklang med naturen och med sina grannar. I den mån flerfamiljshus blir aktuella ska skalan anpassas till övrig bebyggelse och platsen i sig.



Radhus/parhus, inspiration



Flerfamiljshus nära gatan, inspiration



Gaturum, med planteringar och staket



Förskola, inspiration



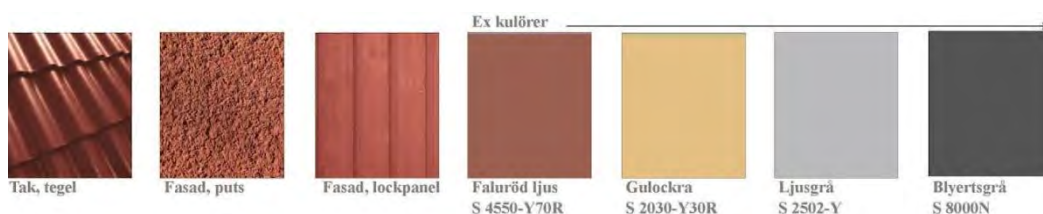
Smala parhus längs svängande
kvartersgator, inspiration



Villa, inspiration

Material och färgsättning

Lämpliga material är trä, tegel och puts för fasader och tegel och plåt för tak. Färgerna bör vara i samma kulörer som en typisk svensk trädgårdsstad.



Lokala parker

Björkparken Parken ligger på östra sluttningen av södra kullen och har en höjdskillnad på 10-13 m ö.h 9 stycken befintliga björkar finns som integreras i parkgestaltningen. En tillgänglig parkslinga, lek samt sittplatser integreras och gestaltas i samklang med befintliga björkar. Plats för fördröjning av dagvatten ordnas i det lägre nordöstra delarna av parken där rotsystemen av befintliga björkar inte störs. Här finns också möjlighet till nya träd med blommande och bärande kvaliteter.

Parkbacken Parken ligger i en östvärd skogsslånt på östra sidan av den norra kullen och har en topografi som sträcker sig från +10.5 m ö.h till en platå på + 13 m ö.h. Parken gestaltas med en tillgänglig slingrande gång innehållande terrassering för lek längst vägen och mer krävande smitvägar av naturlek. På platån finns plats för gunga och avgränsningar och gradänger integreras med sittfunktioner. Här kan ett nytt träd planteras som har ett med blommande prydnadsvärde. Befintlig vegetation sparas utanför gång och lektyr.

Utkiken ligger i södra delen av planområdet, söder om södra kullen på ca 12 m ö.h. Här finns inte några uppväxta träd utan nya träd planteras som en del i trädstrukturen. Plats för lek och ett utsiktstorn med utblickar mot åkermarkerna in mot Trosa.



Figur 13 Inspiration Lokala parker

Figur 13 Inspiration Gröna mellanrum

Gröna mellanrum

Ekallén Ekraden behålls som den naturmark den är idag och blir en viktig del i grönstrukturen. Det finns ett stort stenblock i den norra delen av ekraden som tillgängliggörs med ett stråk upp mot intilliggande gata. Mitt ekraden öppnas även ett stråk upp mot närliggande kvarterspark.

Kilen Det mindre gröna mellanrummet ligger söder om den norra kullen och förbinder just denna med områdesparken. Den blir således en viktig länk mellan dessa. Den sträcker sig från 11 - 14 m ö.h och behåller sin vegetation med mindre tillägg av naturlek där befintlig topografi och vegetation integreras i leken.

Platser

Entréparken Nordligaste platsen ligger på en nivå av +16 m ö.h nära infarten/ entrén till området och tvärs mitt emot förskolan. Platsen gestaltas välkomnande och som en presentation för området. Dagvatten kan fördröjas i nedsänkta gräs eller planteringsytor mellan gata och en inre plats gestaltad för lek och plats för samvaro. Nya träd planteras som en del av ny trädstruktur.

Södra Allén Det gröna gaturummet som ligger mitt i området blir viktigt både för grönstrukturen med också för rekreationsstråket och förbinder den östra områdesparken med den västra rekreationsstaket och bidrar till att möjliggöra och bidra till ökad fysisk aktivitet i området. Stråket gestaltas med en tillgänglig gång kantad av en allé.



Figur Inspiration Platser

Parker

Parklyckan ligger i nordvästra delen av området och angränsar till jordbrukslandskapet och poppelodlingen. Här sparas popplar i dungar som skapar intressanta lekområden, skugga, rumslighet och vindskydd. Nya träd med prydnadsvärde planteras. Lek koncentreras till den södra delen av parken som sluttar från 11-13 m ö.h medans området i norr, som ligger i nivå med ca 13 m ö.h gestaltas öppet för att framhäva praktiken med plats -för exempelvis picknick. En tillgänglig gångslinga förbinder lekområdet med praktiken och sittplatser fördelas över området. Odlingslotter kan göras möjliga. Fördröjning av dagvatten kan göras i den östra delen mot gata där parken ligger som lägst.



Figur Inspiration Parker

PLANBESKRIVNING

2025-02-25

Uppdaterad 2025-05-20

28

Illustrationer av platser och parker

Angöringsområdet närmast Västerljungsvägen

Angöring av planområdet sker från Västerljungsvägen. Placeringen av utfarten har mycket begränsad frihetsgrad med hänsyn till VGUs siktkrav. Området närmast vägen har ingen kvartersmark för bebyggelse, men bebyggelsen ska synas från vägen.



Skiss alt K

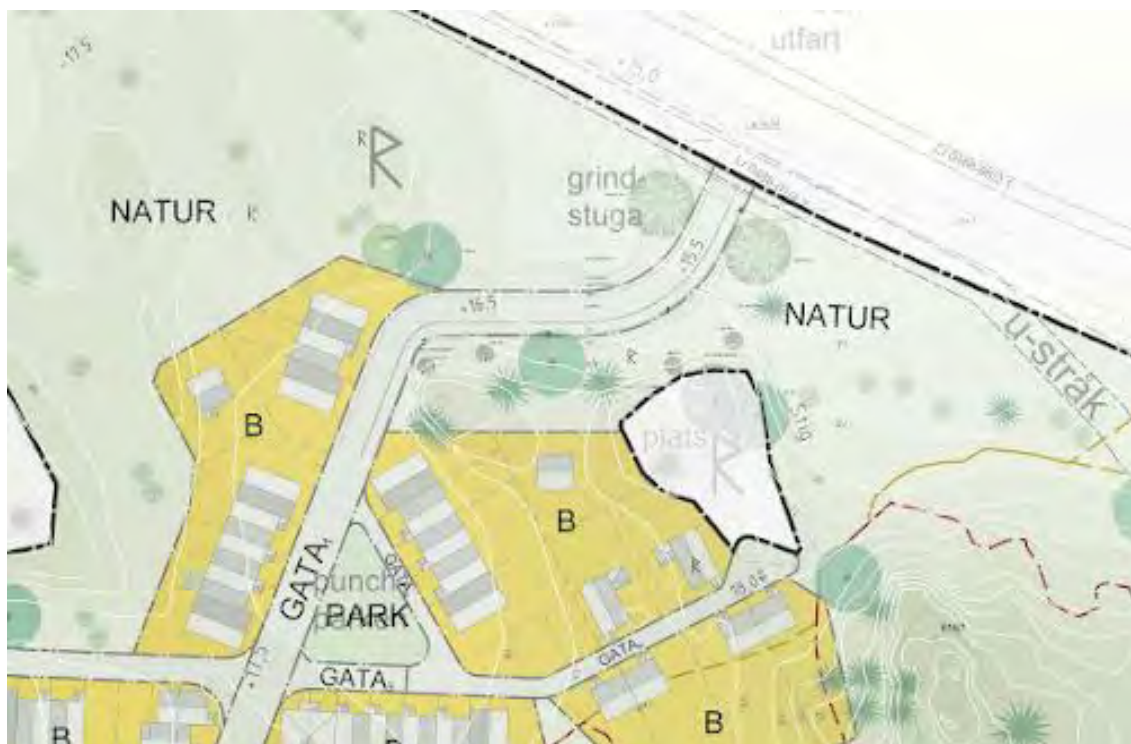


Perspektiv –entreplats



Perspektiv 2 – bebyggelse invid Entrèparken

Några ytterligare platsillustrationer



Entré till området



Södra Allén med förskolan



Östra platsen

Förskola

Förskolan föreslås placeras i läge som är förflyttningslogistiskt bäst för boende i området.

Förskolan är dessutom belägen med fri utgång mot poppelskogen på västra sidan.

Angöringen sker längs en enkelriktad smal villagata. Antal avdelningar får avgöras i detaljplaneskedet, men kapacitet finns för fyra avdelningar.

Se vidare illustrationen Södra Allén ovan.

Natur, landskap och grönområden

Allmänna gestaltungsprinciper landskap

Syftar till att ge en sammanhållen karaktär och tydlig koppling till platsens identitet samt hushålla och återanvända resurser.



Ta tillvara och bevara topografi och vegetation och nyttja höjdskillnader för exempelvis lek.



Förstärk identiteten för respektive plats med form, växtval och tillvaratagande av topografin, en blandning av höjder med hållmarker, ädellöv- och blandskog samt det öppna jordbrukslandskapet.



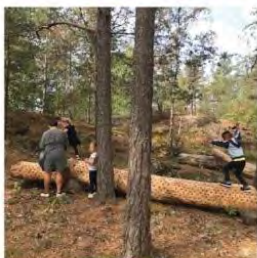
Som rumsskapande element används med fördel häckar eller stenmurar.



Tillvarata material från platsen, t.ex. virke från befintlig poppelodling och större stenar. Materialet kan användas till byggnation av lek/naturlek, bänkar, insektsbon, murar, trappor och träflis.



Variation i inhemskt växtmaterial för biologisk mångfald och som stärker platsens identitet. Använd blommande och bärande växter.



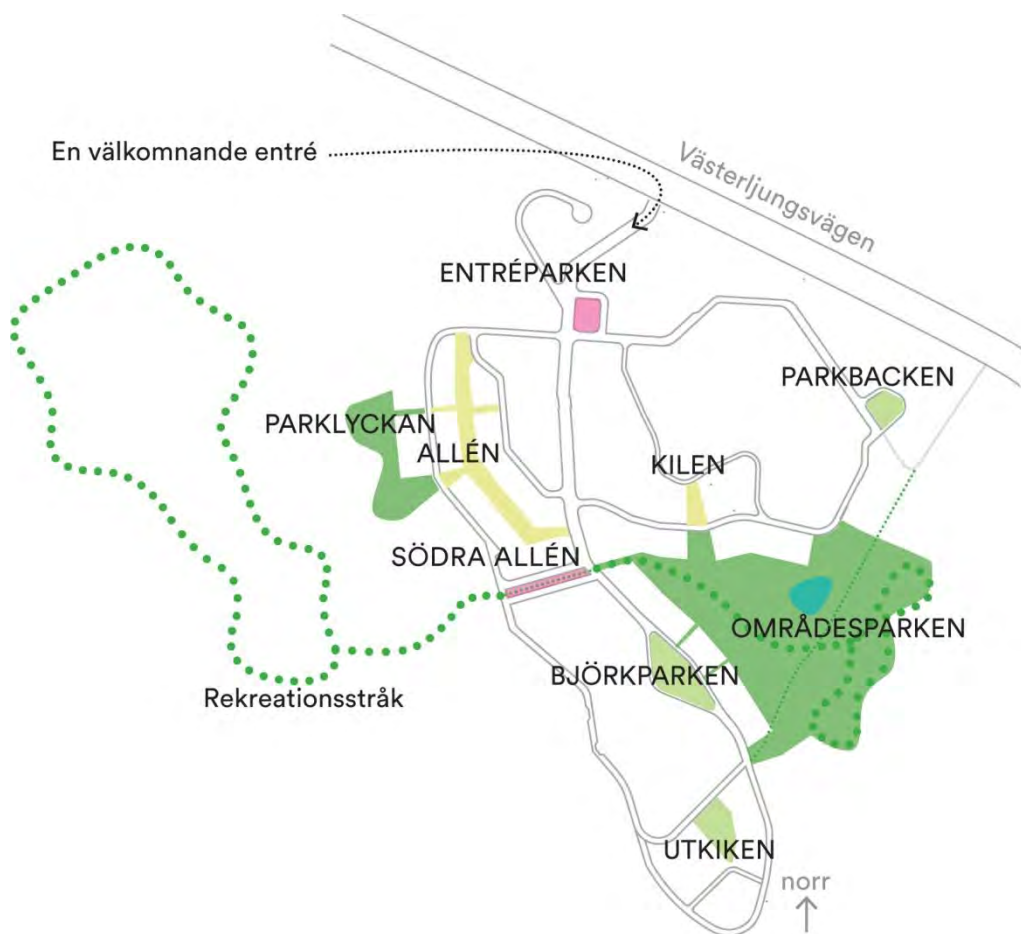
Flerfunktionell nytta med exempelvis återbruk/lek/habitat.

Landskapsutformning

Grönstruktur och park

De olika parkerna och platserna är beskrivna till sina innehåll och funktioner under rubriken Bebyggelseförslag ovan och är även illustrerade under rubriken

Illustrationer ovan.



2025-02-25
Uppdaterad 2025-05-20

Uppdaterad 2025-05-20

Natur-och Parkplan och rekreation

Visualiseringar av lokala parker och platser



F- Vy av centrala platsen, Entréplatsen



I – Vy med Östra platsen



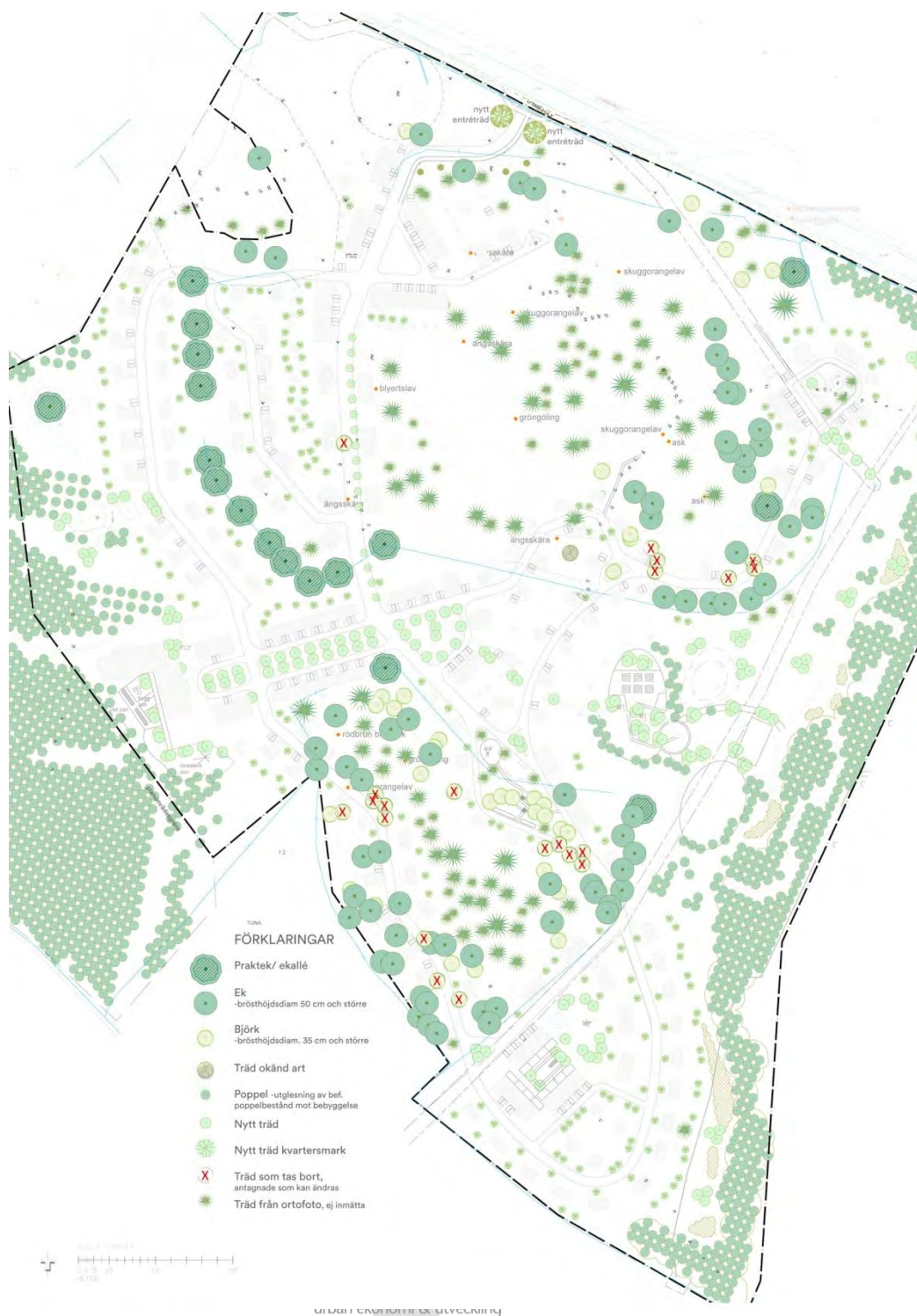
K – Gatuvy av plats, Södra kullen



D – Fågelvy av Södra Allén

Trädplan

Nedanstående trädplan visar hur inmätta ekar och björkar i allra största utsträckning kommer att bevaras. Hit hör bl. a. en ekallé och ett antal s.k. ”praktekar”. Trädplanen visar även hur nuvarande poppelodling kommer att integreras i parkplanen, se dessutom närmare beskrivning under rubriken Poppelodlingen. Ekallén består av 12 ekar och är belägen i planområdets nordvästra del och är illustrerad på trädplanen. Ekallén har generellt biotopskydd. Genom planläggningen hanteras biotopskyddet genom att skyddsområdet läggs om parkmark. Samtliga ekar bevaras. Dispens behövs inte.



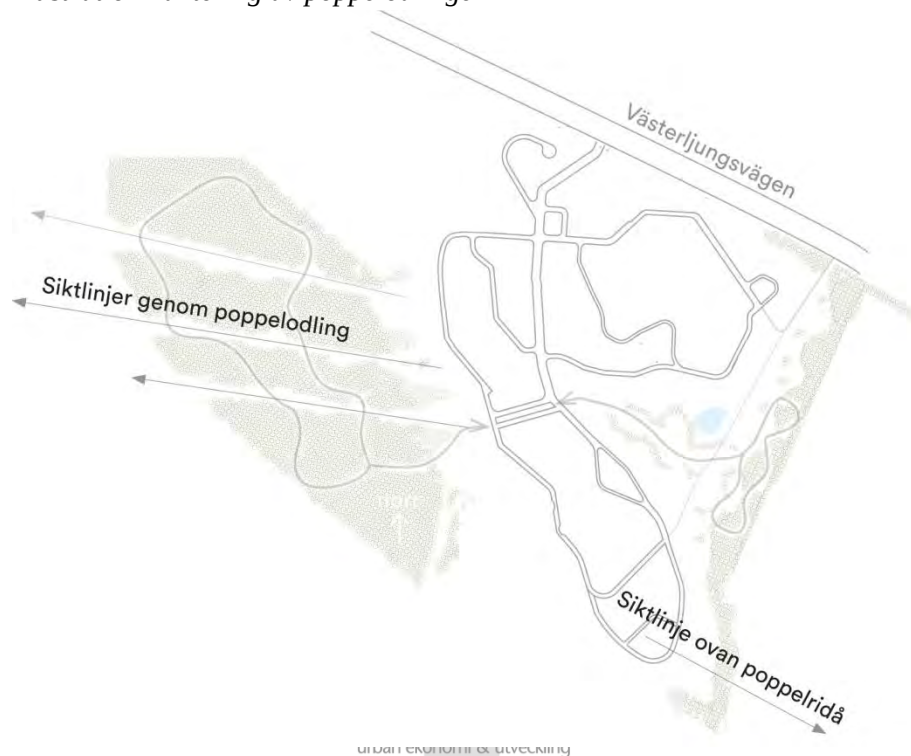
Poppelodlingen

Befintlig poppelodling integreras i ny bebyggelsestruktur

Generella principer

- Vid gallring av poppelodling används materialet till träflis för stigar, stockar till lek, möbler och insektshabitat.
- Befintlig poppelodling glesas ut mot bebyggelsen och det omgivande landskapet. I viss mån kan en del sparas för att bidra till mikroklimat i form av vindskydd, rekreationsstråk eller lekmiljöer.
- Ridån till sparade poppelbestånd ges en organisk form där raderna luckras upp och glesas ut mot bebyggelsen och det öppna landskapet. Gångstråk och parker inom poppelodlingen behöver glesas ut på ett sätt att trygghet säkerställs i miljöerna. Planteringen får inte uppfattas som undanskymda platser utan en öppen struktur ska eftersträvas. Den tillkommande bebyggelsen ska vara synlig från intilliggande områden och bjuda in till bostäderna.
- Siktlinjer till befintligt odlingslandskap tas upp samtidigt som vindskydd bevaras.
- Poppelodlingen blir en del av den nya träd- och grönstrukturen men ska underordnas bebyggelse och landskapet i övrigt. Man bör beakta artens utvecklingsprocess såsom kronutbredning och rotsystem. Popplarna är planterade i rader med 3 m avstånd vilket beaktas i förslaget och bör beaktas mer i detalj på plats i både byggprocessen och förvaltningsskedet.
- Mot den planerade solcellsanläggningen sparas popplarna som skärm.

Illustration hantering av poppelodlingen



Landskapsvyer, visualiseringar



E – Perspektiv från norra kullen mot dalen och syd-öst



N – Ögonhöjd vy mot söder ut mot det öppna jordbrukslandskapet



O – Vy mot väster med solcellspark i förgrunden och Västerljungsvägen till höger i bild.

Fornlämningar

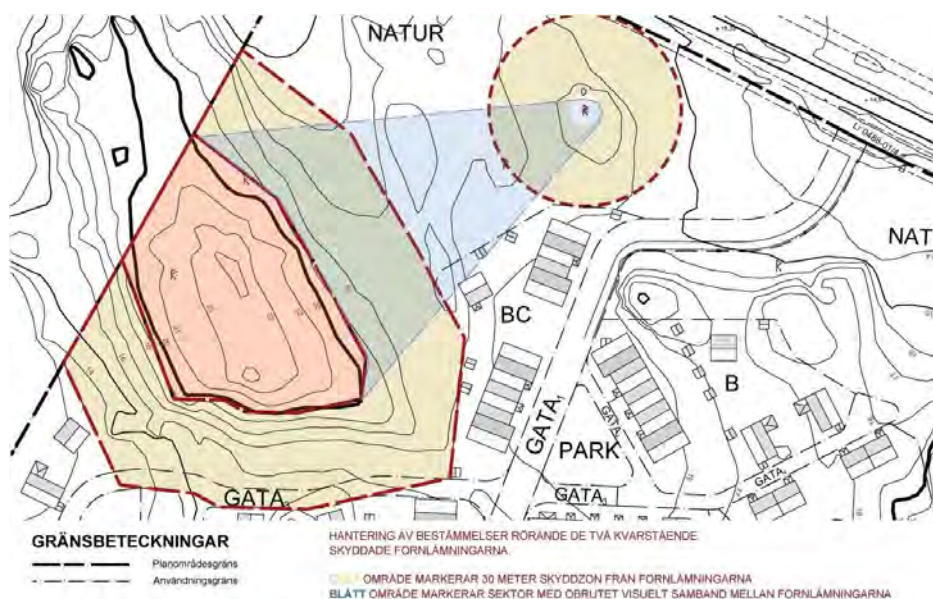
I plankartan har förutsatts att den östra skyddade fornlämningen kommer att undersökas och grävas bort. Det leder till:

- att fornlämningsområdet som omfattar östra bopplatsen blir tillgänglig för planläggning
- att skyddsområdet runt fornlämningen blir tillgänglig för kvartersmark
- att siktkravet mellan den östra fornlämningen och övriga två skyddade fornlämningar inte längre hindrar bebyggelse.

På nedanstående karta visas hur området med fornlämningar föreslås användas, givet att den östra fornlämningen grävs bort,

Ansökan om medgivande att gräva bort den östra fornlämningen har inletts till länsstyrelsen hösten 2024. Förutsättningen för programhandlingen är således att den östra fornlämningen kommer att grävas bort. Förutsättningen för detaljplanen är däremot att beslut före detaljplanens samrådshandlings ingivande, är att beslut har fattats av länsstyrelsen att fornlämningen får grävas bort. Det innebär att undersökning och bortgrävning av den östra fornlämningen inte behöver ske förrän efter detaljplanens antagande, men före plangenomförande och bygglovgivning.

Den västra skyddade fornlämningen samt de skyddade skålgroparna planläggs inte. I detaljplanen kommer fornlämningarna att redovisas på plankartan.



Karta – hantering av fornlämningar, 24-11-19

Påverkan av planförslaget

Naturvårdens påverkan

Krav på behövlig hänsyn till naturvärden

Miljöbalken kräver att man i planen har tagit behövlig hänsyn till bl a naturvärden. Med naturvärden bör avses naturvärden och biologisk mångfald enligt NVI-klassificeringen. Första momentet i att uppfylla kravet är den inventering som genomfördes i två steg, medelnivå och detaljnivå, och som har redovisats i avsnittet Naturvärden. Det första steget i inventeringen hade syftet att grovt visa fördelningen av naturvärden med stöd av ganska stora karteringsbara enheter. Den andra, inventeringen med detaljnivån, avsåg karteringsbara enheter med 0,001 ha. Det andra steget visar naturvärden och biologisk mångfald med för planläggningsändamålet relevant kunskap.

Andra momentet är att visa hur naturvärdena påverkas av den nya föreslagna markanvändningen.

Arbetsgången har varit iterativ. Utgångspunkten har varit att det finns motstående intressen mellan bevarande av naturvärde jämfört med bebyggelseanvändning av marken samt att det i intresseavvägningen inte finns något enskilt intresse som har särskilt högt värde jämfört med övriga. Det senare innebär t ex att områden som i naturvärdesinventeringarna har klassats som högsta naturvärde eller högt naturvärde inte per automatik ska undantas från ny markanvändning. Snarare innebär miljöbalkens krav på behövligt hänsynstagande till naturvärdena att nollalternativets pågående markanvändning med fri utveckling med fortgående igenväxning och förlust av naturvärden ska prövas mot bebyggelseanvändningens nya markanvändning bl a innefattande vård inom naturmarker och parker.

Stegvis har prövats:

- bebyggelseförslag
- konsekvensanalys
- avvägning
- nytt bebyggelseförslag
- och så vidare i flera omgångar

Kvantitativ påverkansbedömning av naturvärden

Ekologigruppen har gjort en påverkansbedömning av hur de opåverkade naturvärdena förhåller sig till bebyggelseanvändning. Analysen är enbart en kvantitativ analys innebärande vilka areor påverkas. Arbetsgången illustreras utifrån bebyggelseförslag i maj 2024, alltså inte det slutliga förslaget. Det slutliga förslaget är daterat i december 2024.

PLANBESKRIVNING

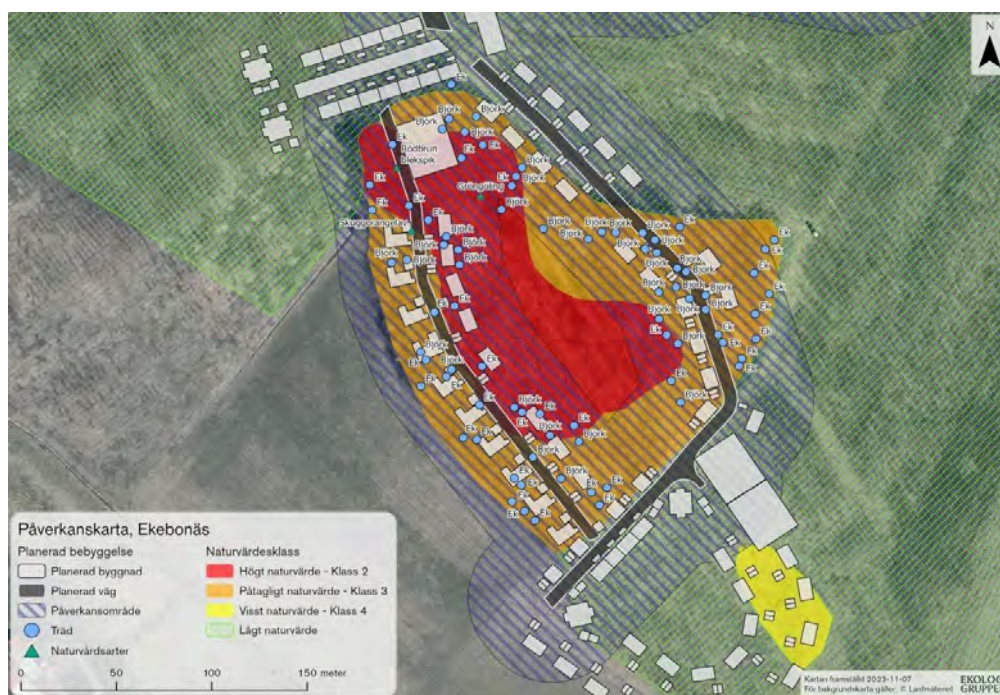
2025-02-25

Uppdaterad 2025-05-20

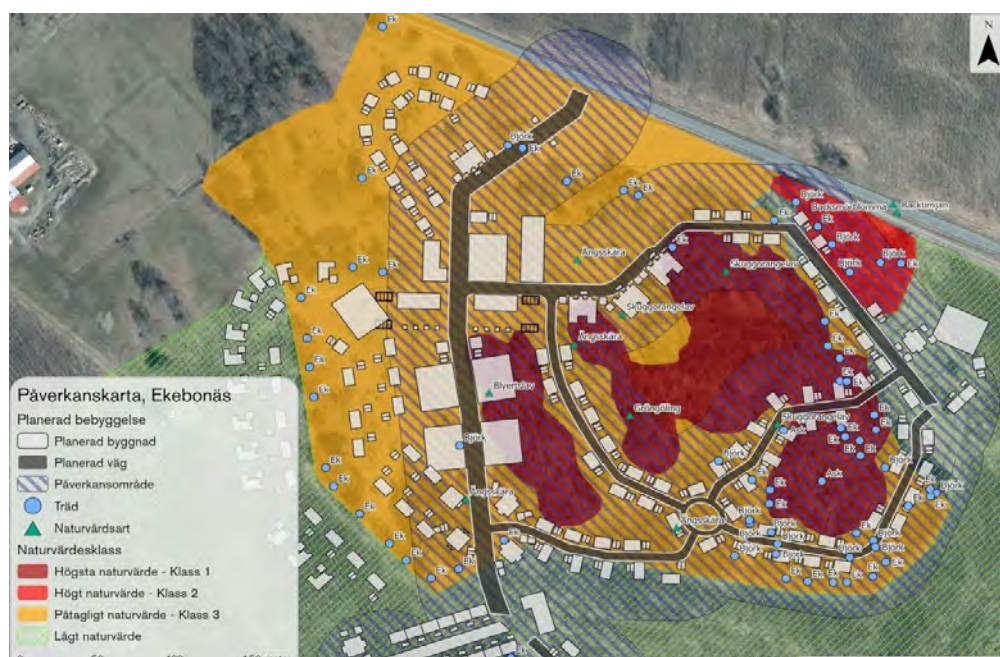
44

Konkurrensen om markens användning vid jämförelse av bibehållen markanvändning och ny föreslagen bebyggelse illustreras nedan på påverkanskartan, se kartor nedan, för Norra kullen respektive Södra kullen.

Kartorna visar således hur förslaget till lokalisering av vägar och kvartersmark har avvägs i förhållande till befintliga naturvärden och därmed har visats hur hänsyn har tagits till miljöbalken krav.



Figur Södra kullen, naturvärden i förhållande till föreslagen bebyggelse maj 2024



Figur, Norra kullen, naturvärden i förhållande till föreslagen bebyggelse maj 2024

Med underlag från naturvårdsinventeringarna enligt ovan har Ekologigruppen genomfört en konsekvensbedömning av påverkan på biologisk mångfald i samband med ny markanvändning, rapport 2024-05-30. Jämförelsen avser således ny bebyggelse i planområdet jämfört med oförändrad markanvändning.

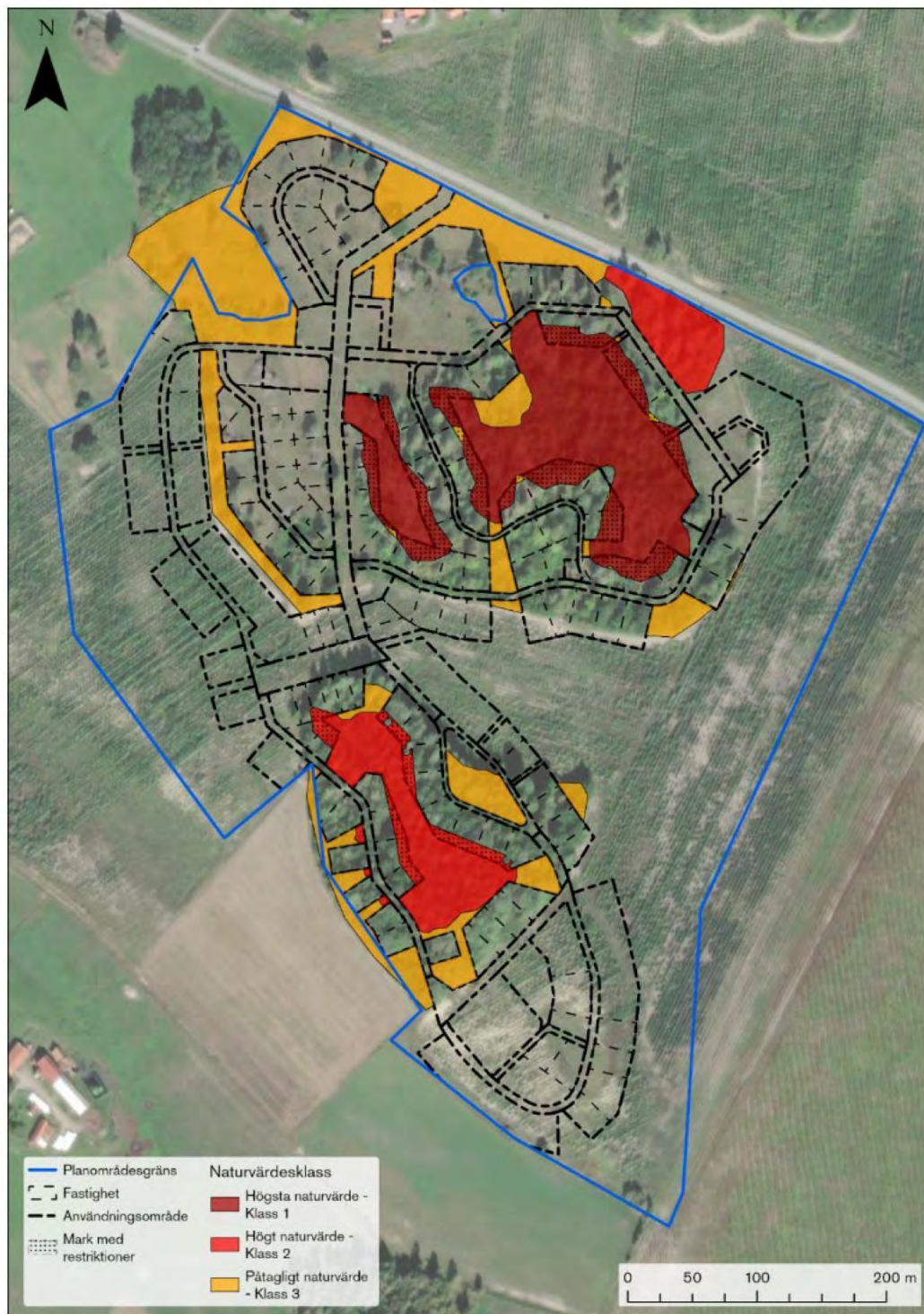
I syfte att bevara områden med höga naturvärden (naturvärdesklass 1 och 2) är den nya markanvändningen framför allt förlagd till områden med lägre naturvärden. Dessutom finns förslag till planbestämmelser med restriktioner avseende rätten till fri markanvändning av kvartersmarken. I detaljplaneskedet kan ytterligare bearbetningar behöva göras av hur en lämplig avvägning ska komma till stånd i relationen mellan områden med höga naturvärden jämfört med kvartersmark.

Tabellen nedan visar hur stor andel av respektive inventerade naturvärden som påverkas. Det innebär till exempel att ca. 90% av områden med naturvärdesklass 1 inte påverkas av planförslaget.

Naturvärdesklass	Area (ha) nuvarande markanvändning	Area (påverkan i ha) efter ny markanvändning	% som påverkas
Naturvärdesklass 1, högsta naturvärde	2,7	2,4	11
Naturvärdesklass 2, högt naturvärde	1,7	1,4	18
Naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde	11,2	3,3	71
Naturvärdesklass 4, visst naturvärde	0,2	0	100

Tabel Tabell, Kvantitativ redovisning av mark med naturvärden som ianspråkats.1, Kvantitativ redovisning av mark med naturvärden som ianspråkats.

Karta som redovisar kvarvarande naturvärden genom planförslaget i maj 2024.¹



¹ Konsekvensbedömning Ekebonäs, Ekologigruppen 2024-05-30, sid. 32

Det innebär bland annat att de inre kärnorna av naturvärdesobjekt 1 och 2 är bevarade och sammanhållna. Men viss uppdelning av naturvärdesområdena blir en följd av planförslaget.

Planarbetet med lokalisering av vägar kvarter och allmänplatsmark har systematiskt avvägs med förhållande till naturvärdena med avsikt att minimera konflikt mellan bebyggelse och naturvärden. Införande av förslag till vissa planbestämmelser i planförslaget maj 2024 motverkar intrånget på dem ställen där kvartersmark gör intrång i naturvärdesobjekt. Gröna korridorer har skapats i syfte att förstärka gröna samband mellan områden naturvärden och motverka uppdelning.

Kvalitativ påverkansbedömning

Analysen ovan vad avser påverkan av naturvärden, har som tidigare sagts avgränsats till en kvantitativ analys av vilka areor som övergår från pågående markanvändning till bebyggelseanvändning.

En kvalitativ analys av nollalternativet innebär följande. Inom både Norra kullen och Södra kullen, inom vilka de höga och högsta naturvärdena finns enligt inventeringen, har markägarna i långliga tider hållit naturbete som inte längre pågår. Markägarens beslutade pågående markanvändning är ”fri utveckling” utan skogsbruksåtgärder inom kullarna. Och det innebär gynnande av slå, sly, taggbuskar m.fl. lågväxande tät vegetation som nu breder ut sig. Nollalternativets fortsatta pågående markanvändning kommer på sikt leda till att naturvärdena blir undertryckta eller förvinns.

Bebyggelsealternativets kvalitativa påverkan på naturvärdena inom kullarna inom de områden som planeras som Natur kommer eller Park, kommer inte leda till status quo. Det som konkurrerar med naturvärdena kommer att röjas bort eller begränsas så att naturvärdena inom kullarna blir tillgängliga för allmänheten i enlighet med planens intentioner.

Med nollalternativet kommer en hel del naturvärden förloras och med bebyggelsevärdet kommer en del naturvärden förstärkas. I detaljplaneskedet kan behövas ytterligare förfiningar i förhållandet mellan naturvärden och bebyggelsevärden.

Landskapspåverkan inom kullarna m.m.

Efter analysen under våren av 2024 av hur naturvärdena påverkas och avvägs mot ny bebyggelse har under hösten 2024 gjorts en slutlig genomgripande omarbetning av bebyggelseförslaget i Norra kullen. Södra kullens föreslagna markanvändning från våren har i allt väsentligt behållits. Det som tillkommit för beaktande är landskapsvärdena.

Prioritering har således gjorts i syfte att inte bara i hög utsträckning bevara biologisk mångfald i de två högsta NVI-klasserna utan en hög ambition att bevara landskapsvärdena i kullen. Måttet för landskapsvärdets bevarande har varit i vilken grad kullen hålls ihop utan genombrott av vägar och kvartersmark. Det har lett till den nu i programhandlingen redovisade plankartan, daterad 2024-11-19, som också i sin struktur redovisas i planbeskrivningens strukturplan.

Avvägningen mellan naturvärden och landskapsvärden å ena sidan mot bebyggelsevärden å den andra sidan, har lett dels till att NVI- områden med högsta klass praktiskt taget inte berörs och att NVI-områden med näst högsta klass har minskat väsentligt dels till att Norra kullen hålls ihop utan några genombrott av vägar och kvartersmark.

Hur NVI-klasserna förhåller sig inom hela planområdet arealvis och procentuellt redovisas i tabellen nedan

NVI ANALYS HELA PLANOMRÅDET	YTSAMMANSTÄLLNING AV INVENTERADE NATURVÄRDEN Som SO PÅVERKAS AV PLANFÖRSLAG	
Planförslag 2024-11-19	Datum 2024-11-28	11-28

NATURVÄRDES KLASS	Area (ha) nuvarande markanvändning	Area (ha) efter ny markanvändning	% som påverkas
klass 1, högsta naturvärde	2,7	2,6	6, %
klass 2, högt naturvärde	1,7	1,2	33 %
klass 3, påtagligt naturvärde	11,3	5,6	50 %
SUMMA	15,8	9,3	

Norra kullen och omgivningar



B – Fågelperspektiv mot nord-väst

Synupplevelsen är att bebyggelsen är lokaliserad till omgivningen nedanför den högsta Norra kullen som förblir oexploaterad som naturmark och utan genombrott med bebyggelse och vägar. Omgivningen mot entrén mot infarten till området kommer att upplevas som ursprunglig kulturmark medan det gamla betesmarkområdet mot väster kommer upplevas som bebyggelseområde. Den planerade solcellsanläggningen avskärmas genom den befintliga poppelodlingen.

Södra kullen och omgivningar



A – Fågelperspektiv mot nord-öst

Synupplevelsen är att byggelsen är lokaliserad till omgivningen nedanför den högsta Södra kullen som i stor utsträckning bibehålls grön. I den omgivningen är markanvändning före exploatering poppelodling. I gränsområdet mellan bebyggelse och ny solcellsanläggning sparas en avskärmade skärm av poppel.

Sammantaget är bedömningen att programförslaget innebär att behövlig hänsyn, utifrån miljöbalkens krav, har tagits till naturvärdena och landskapsvärdena.

Påverkan på kulturvärden

De lagskyddade fornlämningarna planläggs inte och en av dem förutsätts att bli bortgrävd efter länsstyrelsens prövning. De två kvarvarande får skyddsavstånd och sambandsskydd.

Närområdets kulturmiljöer med fornlämningar påverkas inte av exploateringen.

Riksintresset Tureholm är beläget öster om planområdet i ett nu öppet landskap som reser sig upp på höjdpartierna inom planområdet. Dock kommer den kommande tillståndsgivna solcellsanläggningen i sig att skära av sambandet mellan kullarna och det i övrigt öppna landskapet, oberoende av planprojektet. Delar av poppelodlingen kommer att behållas som visuell skärm mellan den kommande bebyggelsen och solcellsanläggningen.

De två perspektivbilderna ovan, benämnda Fågelperspektiv mot nord-väst respektive nord-öst, visar hur kullarna, poppelträdsskärmarna och solcellsanläggningen förhåller sig till varandra.

Påverkan på biotoppskyddade objekt

Det är klarlagt att det finns en generellt biotoppskyddad ekallé som kommer att bevaras i detaljplanen. I det fortsatta arbetet ska undersökas om det finns fler biotoppskyddade objekt.

Påverkan på naturvårdsrelevanta fågelarter m.m.

Från fågelinventeringens revirkartor med alla observerade arter liksom deras revir, där varje observation vid varje observationstillfälle har markerats med sin lokalisering, kan konstateras att

- att 73 % av alla observationer har gjorts inom Norra kullen och Södra kullen
- att 20 % av alla observationer har gjorts inom områden som inte ska exploateras
- att 7 % av alla observationer har gjorts inom områden som ska exploateras.

Av strukturplanen framgår att Norra kullen i allt väsentligt kommer att förbli som natur- och grönområden i planen samt att Södra kullen i viss utsträckning kommer att bebyggas.

Oaktat detta är planen för fortsatt utredning att i detaljplaneskedet genomföra en artskyddsutredning. Rödlistade objekt har inventerats. Kompletterande förekomst av rödlistade arter som är skyddade av artskyddsförordningen ska utredas. Bedömning av påverkan på naturvärdesrelevanta arter utreds och förslag till skyddsåtgärder ges. Riktade inventeringar av bl.a. fladdermöss och vissa fåglar behövs. Skyddsåtgärder syftar till att undvika störningar som riskerar att populationerna av förekommande fågelarter inte kan bibehållas på en tillfredsställande nivå och därmed undvika att planen bryter mot lagstiftningen. Hit kan höra hjälp med reviranpassningar och ev. kompensationsåtgärder. Anpassningarna ska minska påverkan från ny bebyggelse.

Påverkan på rörligt friluftsliv

De värden som riksintresset för rörligt friluftsliv avser att skydda har inte varit tillgängliga tidigare. Planprogrammet redovisar möjligheter att öppna upp ytor som tidigare inte varit tillgängliga för friluftslivet genom att höjdpartierna liksom den täta poppelodlingen öppnas upp. I detaljplanen bör ytterligare förtydligas och bedömas hur riksintresset för rörligt friluftsliv kommer att påverkas av den planerade exploateringen.

Påverkan på jordbruksmark

Viss jordbruksmark föreslås användas för kvartersmark, parkmark och naturmark. Den mark som åsyftas är belägen mellan morra och södra kullen samt söder om den södra kullen. Marken brukas idag för poppelodling som planterades för ca tio år sedan. Brukningsvärd åkermark får endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att ta annan mark i anspråk.

I detaljplaneskedet ska visas varför den aktuella åkermarken bör få tas i anspråk för bebyggelse.

Dagvatten

På plankartan finns en preliminär placering av LOD-anläggning. Befintliga diken är tidigare bruksdiken för jordbrukets ändamål och kommer i liten utsträckning återanvändas. Särskild dagvattenutredning kommer att göras i detaljplaneskede.

Trafik, gator, parkering, g/c-vägar, räddning

Utfart mot väg 782

En ÅVS i Trafikverkets regi som tidigare har påbörjats som omfattade även väg 782, är avslutad vad avser väg 782 utan förslag till förändringar av vägens standard.

Trafikmängden är ca 1600 fordon/dygn (ÅDT). Mät punkt finns strax öster om planområdet. Tillåten hastighet är 70 km/tim. Senaste tillgängliga mätning gjordes 2021 (ca 1640 fordon per/ (ÅDT). I dpl skedet uppdateras trafiktalen i ett 2045-perspektiv. Områdets trafikallstring samt fördelning av trafikrörelser med prognosår 2045 ska beaktas.

Planområdets anslutning till allmän väg ska ske till länsväg 782 nära norra sidan av planområdet.

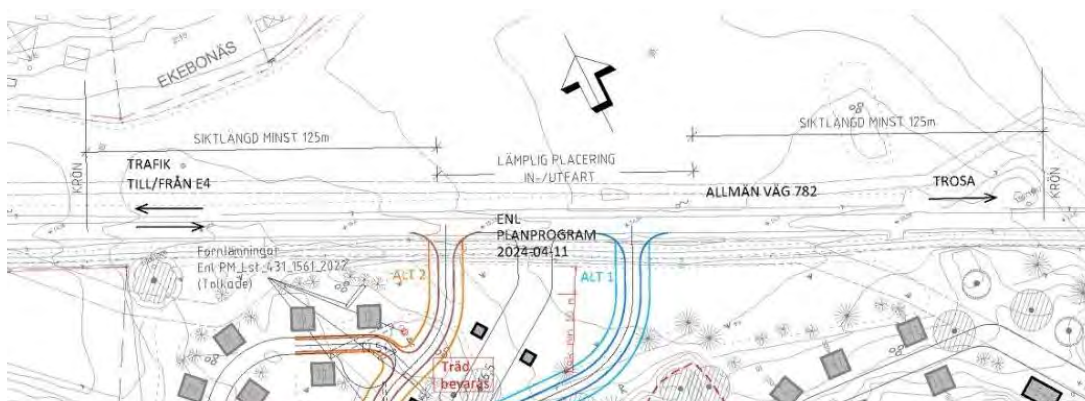
Trafikutredning har genomförts i flera omgångar och med senaste version 2024-05-23 samt reviderad karta 2024-07-08, Laktena Trafik- & Vägplanering.

En utfart från planområdet till väg 782 i västra delen av planområdet är lämplig om tillåten hastighet 70 km/h bibehålles och två alternativa utfarter för den hastigheten är lämpliga. Vid sänkt hastighet till 50 km/h, är två alternativa utfarter möjliga. Vilken utfartspunkt som är lämplig bestäms av siktlängden och föreslagen markanvändning. Siktlängdskravet vid 70 km/h är 130 m enligt VGU och möjlig plats påverkas av befintliga krön. Siktlängdskravet vid 50 km/h är minst 80 m(VGU), men 50 km/tim är inte aktuellt.

Nedan redovisade karta med möjliga utfarter utgår från VGU krav med 130 m siktlängd mot landsvägen vid 70 km/h. Den lokalisering som slutligen valts i planprogrammet av de möjliga har bestämts av slutligen vald markanvändning och framgår av kartan som alternativ 1. Notera att kartan inte redovisar den i planprogrammet redovisade plankartan. Siktkravet som krävs är dock enligt normen "önskvärd minsta sikt", vilket innebär 170 m vid 70 km/tim. Även detta siktkrav uppfylls med den utfart som redovisas på plankartan. I detaljplaneskedet ska visas att detta siktkrav uppfylls.

I den fortsatta planprocessen ska utredas om ett vänstersvängfält behövs.

Karta som redovisar utfarten mot väg 782. Alternativ 1 på kartan är det utfartsalternativ som valts på plankartan



Parkering

Parkering ska ske på egen tomt med plats för två bilar.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar inom området finns dels i anslutning till gatorna, se gatustrukturen dels finns gång- och cykelvägar i parkplanen.

Trafikbuller*Vägtrafikbuller*

Vägtrafikbuller från länsvägväg 782 har utretts av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, PM 2023-05-29. Efter utredningstidpunkten har planförslaget reviderats väsentligt, men med sådan ändring att bebyggelsen har fjärmats från landsvägen.

Undersökningen visar att inga byggnader inom planområdet får över 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå på grund av trafiken på väg 782. Bostäderna kan, oavsett antal våningar, planeras utan hänsyn till detta trafikbuller. Samtliga bostäder inom planområdet kan få tillgång till gemensam eller egen uteplats med högst 50 dB(A) ekvivalentnivå och högst 70 dB(A) maximalnivå,

Trafikbullerförordningens krav 2015:216 uppfylls.

Om det inte är obehövt, kommer i detaljplaneskedet visas beräknade ljudnivåer för respektive bostads fasad, med beaktande av trafik med prognosår 2045.

Omgivningspåverkan Troslanda

På Troslanda, belägen söder om Tureholms slott, bedrivs flygning med sportflygplan. In- och utflygning passerar utanför planområdets västra gräns. Planområdet ligger i anslutning till området för start och landning. Ny bebyggelse måste förhålla sig till flygfältet och eventuell omgivningspåverkan på boendet behöver utredas vidare i kommande detaljplan. I detaljplaneprocessen behöver visas att och säkerställas att tillkommande bostäder inte påverkas negativt av flygningen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns utbyggd utmed Västerlångsvägen för att knyta ihop kommunens tätorter samt för att säkra kopplingar till målpunkter utanför kommunen. I samband med detaljplanearbetet kommer behov och lokalisering av hållplats att utredas. I detaljplanen kan en yta för hållplatsen läggas in i plankartan.

Bussar som passerar planområdet är i viss mån anpassade till tågtrafiken vid Vagnhärad station. I framtiden kommer den ersättas av det nya resecentrum som planeras vid Ostlänken i norra Vagnhärad.

Räddning och risker

I detaljplanen ska visas hur den planerade G/C-vägen i östra delen av planområdet med utfart mot väg 782 kan utformas som räddningsväg för området och solcellsanläggningen.

I detaljplanen kommer att redovisas platser för brandposter för släckning.

Den planerade solcellsanläggningen kan utgöra risker som strålning, elektromagnetiska störningar samt vid brand i anläggningen. I den fortsatta planprocessen bör sådana risker analyseras och beaktas.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

MKB

Kommunens behovsbedömning 2016-10-20 innebar ställningstagande bl a till kriterierna i MKB-förordningen. Bedömningarna av viss faktor klassificerades i tre grupper, nämligen

-Ingen miljöpåverkan,

-Viss miljöpåverkan samt

-Betydande miljöpåverkan.

Ingen miljöpåverkan behöver inte ytterligare utredas.

Betydande miljöpåverkan skulle miljökonsekvensbeskrivas endast beträffande fornlämningar och rödlistade arter. Sådan MKB har gjorts 2025-02-22 som separat handling i planprogrammet. Frågorna tas upp även i denna planbeskrivning under egna rubriker.

Viss miljöpåverkan skulle redovisas i planbeskrivningen. Enligt kommunens bedömning gäller det

-dagvatten och

-naturvärde,

-fornminne,

-övrig värdefull historisk miljö samt

-landskap

Dagvattenutredning ska göras i detaljplaneskedet.

Naturvärden, redovisas under rubrikerna Naturvärden, Inverkan rödlistade arter, Fågelinventering, Påverkan på naturvårdsrelevanta fågelarter samt Naturvärdens påverkan

Fornminnen, redovisas under rubriken Fornminnen (flera ställen)

Övrig värdefull historisk miljö redovisas under rubrikerna Kulturhistoriska värden och Påverkan på kulturvärden

Landskap, redovisas bl. a. under rubrikerna Landskapskaraktär och vegetation, Natur, landskap och grönområden, Påverkan på kulturvärden samt Landskapspåverkan inom kullarna

Miljöpåverkan

Efter utförd MKB ska förenligheten med miljöbalken prövas. Bedömningen är att förslaget till planprogram, utifrån det underlag som har utretts, att förslaget är förenligt med miljöbalken. Dock bör i den fortsatta planprocessen tillföras nödvändiga kunskaper om förutsättningarna på platsen rörande ingripandena miljökvalitetsnormer för vatten, risk för klimatrelaterade olyckor, översvämning samt erosion. Områdets

lämplighet för den planerade markanvändningen ska bedömas utifrån den tillförda kunskapen.

Särskilt om skredrisker: SGU har redovisat att ett aktsamhetsområde för skred delvis berör utkanten av planområdet. I planprocessen bör de geotekniska förhållandena förtydligas inom detta område.

I samband med att planuppdrag ges för detaljplan kommer en ny undersökning om betydande miljöpåverkan att tas fram.

Innehållet i nu redovisad MKB, som med hänsyn till Boverkets aktuella vägledning inte behövs i programskedet, kan komma att behöva ses över i detaljplaneskedet för att beakta tillkommande kunskapsunderlag.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förhållandet till den befintliga kommunala huvudledningen för vatten som delvis ligger inom planområdet kommer att utredas i detaljplanen. Anslutning till kommunens va-nät kommer att utredas i detaljplaneskedet. Dialog med va-enheten i kommunen om att utöka verksamhetsområdet kommer tas upp.

Dagvatten och markavvattning

Dagvatten ska generellt hanteras lokalt och en kommande detaljplan ska säkerställa ytor för detta. Principen är att området inte ska släppa ifrån sig mer dagvatten än vad som sker idag, t.ex. får inte avrinning mot diken och trummor utmed väg 782 inte öka efter plangenomförandet. Dagvattnet ska renas och fördröjas inom planområdet

En dagvattenutredning kommer att göras i detaljplaneskedet. Hur planförslaget ska förhålla sig till MKN vatten ska redovisas. Eventuella behov av skyddsåtgärder bör säkerställas med planbestämmelser.

Våtmarker finns inte inom planområdet och sannolikt finns ej behov av åtgärd som definieras som markavvattning och som skulle vara tillståndspliktig. Behovet bör dock utreda inom ramen för detaljplanearbetet.

El, tele och fiber

Inom eller nära planområdet finns vissa elanläggningar. Inom den fortsatta planprocessen kommer att visas hur dessa ska skyddas i förhållande till ny markanvändning.

Anslutningar för el, tele och fiber, liksom E-områden och eventuella nätstationer inom planområdet ska utredas i detaljplaneskedet.

Avfall

PLANBESKRIVNING

2025-02-25

Uppdaterad 2025-05-20

56

Kommunal avfallshämtning ska anordnas i enlighet med kommunens gällande renhållningsbestämmelser.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

För planens genomförande föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det leder till att alla anläggningar på allmän plats ska säkerställas som gemensamhetsanläggningar med stöd av anläggningslagen. Det gäller bl a vägar, torgplatser, parkanordningar, LOD-damm m. fl. anordningar liksom framtida skötsel av sådana anordningar.

All mark inom planområdet ägs av AB Hvalfiscen.

Planekonomi

Gatuexploateringen blir ganska effektiv med i huvudsak gator med dubbelsidiga bebyggelse kvarter. VA-utbyggnaden förväntas bli mycket kostsam eftersom nya huvudledningar måste byggas från tätorten. Samordning vad avser exploatering med norra sidan av Västerljungsvägen blir nödvändig. För finansiering av extern infrastruktur behövs utredning i detaljplaneskedet.

Marknad och Etappindelning

Planen har långsiktigt genomförandeperspektiv. Det innebär att:

- det makroekonomiska omvärldsläget jämte läget på bostadsmarknaden inte är gynnsamt för byggstart i närtid
- tidsplanen för Ostlänken med nytt tågstopp i Vagnhärad har betydelse
- den relativt stora omfattningen av projektet mätt med Trosas storlek, sammantaget talar för att planen kan böra genomföras etappvis. Byggandet bör börja närmast Norra kullen och sista etappen bör vara Södra kullen.

Genomförandetid

Det sagda kan eventuellt innebära, att det i stället för lång genomförandetid (högst 15 år) för planen i kombination med etappindelning, kan det vara lämpligare att dela planområdet i flera detaljplaner. Sannolikt hanteras hela planområdet i ett gemensamt samrådsförslag men vid behov kan detaljplanen sedan delas upp i etapper. Frågan fördjupas i detaljplanen.

PLANBESKRIVNING

2025-02-25

Uppdaterad 2025-05-20

58

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Hannes Stråle, mark- och exploateringsingenjör

Medverkande konsulter:

Projektledare

Thomas Hammar, Hammar Locum Metior AB

Planarkitekt

David Jones, Total Arkitektur AB

Övriga konsulter

Johan Granqvist, Total Arkitektur AB

Hanna Höij, Total Arkitektur AB

Fingal Gyllang, Ekologigruppen AB

Magnus Nilsson, Ekologigruppen AB

Per Collinder, Ekologigruppen AB

Rikard Anderberg, Ekologigruppen AB

Leif Åkerlöf, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB

Ramzi Laktena, Laktena Väg-och Trafikplanering AB

Hanna Andrén, Metria AB

Trosa kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef



ANTAGANDEHANDLING

MKB

2025-02-27

Ekebonäs planprogram miljökonsekvensbeskrivning

Planärende Trosa kn dnr sbn/2016:31

Förutsättningar

Trosa kommuns underlag för behovsbedömning av MKB 2016-10-20.

Kommunens behovsbedömning

Om det bedöms finnas betydande miljöpåverkan enligt gällande regelverk kan det utgöra hinder mot att detaljplan antas. Följande bedömning gäller från kommunens sida.

Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enl. MKB-förordning.

Kommunens bedömning -nej.

Påverkan på miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB.

Kommunens bedömning -nej.

Påverkan på Natura 2000-område.

Kommunens bedömning -nej.

Påverkan på riksintresseområde.

Kommunens bedömning -nej.

Påverkan på område i enlighet med 7 kap MB.

Kommunens bedömning -nej.

Eftersom enligt kommunens bedömning ingen betydande miljöpåverkan enligt ovan berörda faktorer finns, behövs ingen ytterligare miljöbedömning i dessa delar.

Bedömning enligt kriterierna i MKB-förordningen

Hälsa och säkerhet

Kommunen har bedömt att Ingen påverkan finns beträffande:

- buller
- vibrationer
- föroreningar luft
- föroreningar mark
- föroreningar vatten
- ljusförhållanden på plats
- lokalklimat
- lukt
- miljökvalitetsnormer
- trafikmiljö
- mängd farligt gods
- explosionsrisk
- tätortsnära rekreationsområde
- otrygga miljöer
- radonstrålning
- strålning från kraftledningar
- strålning från transformatorstation
- strålning från master

Kommunen har bedömt att vare sig Viss påverkan eller Betydande påverkan finns beträffande någon annan faktor rörande Hälsa och säkerhet.

Natur-och kulturmiljö

Kommunen har bedömt att Ingen påverkan finns beträffande

- kulturresevat
- byggnadsminne
- kulturminnesvårdsprogram
- grundvatten
- ytvatten

Kommunen har bedömt att Viss påverkan finns beträffande

- naturvärde

- fornminne
- övrig värdefull historisk miljö
- landskapsbild

Kommunen har bedömt att ingen Betydande påverkan finns beträffande någon annan faktor rörande Natur -och Kulturmiljö.

Mark-och vatten

Kommunen har bedömt att Ingen påverkan finns beträffande

- grundvatten
- ytvatten
- skyddsområde för vattentäkt
- översvämning
- ras-eller skredrisk
- erosionsrisk

Kommunen bedömer att Viss påverkan finns beträffande

- dagvatten

Kommunen har bedömt att ingen Betydande påverkan finns beträffande någon annan faktor rörande Mark-och vatten.

Måluppfyllelse

Kommunen har bedömt att två mål är relevanta som nationella miljömål, nämligen ”God bebyggd miljö” samt ”Ingen övergödning”. Kommunen bedömer att planprogrammet har huvudsakligen positiv påverkan på miljömålen och dess delmål.

Kommunens beslut beträffande MKB-förordningen

Endast kommunens bedömningar om förekomst av Betydande påverkan ska avgränsas för miljöbedömning i MKB. Viss påverkan ska redovisas i planbeskrivningen.

Kommunens beslut är dock att MKB enligt 6 kap. § 11 MB ska göras beträffande fornlämningar samt rödlistade arter.

MKB enligt kommunens beslut

Fornlämningar

Utredningar som har genomförts:

Trosaskogen 1:1, Trosa-Vagnhärads socken, Södermanlands län. Särskild utredning, Sörmlands museum, Arkeologiska meddelanden 2014:02.

I denna första utgrävning på platsen påträffades bl.a. två boplatser, L1982:7294 och L1982:7295 samt en hållristning i form av nio skålgropar, L1982:7376. Dessa fornlämningar avgränsades inte slutligt.

PM 2022-06-15 Slutfört arkeologiskt arbete fornlämningarna L 1982:7294, L1982:7295, L1982:7376 inom fastigheten Trosaskogen 1:1, Trosa kommun, Södermanlands län. Sörmlands Arkeologi AB, Ingeborg Svensson

Undersökningen PM 2022-06-15 är en s.k. arkeologisk förundersökning med syfte att ta fram beslut-och planeringsunderlag genom att avgränsa fornlämningarna, det vill säga att fastställa fornlämningarnas utbredning inom detaljplaneområdet. (KML 2 kap 11§). Dessutom skulle utredas hur fornlämningarna förhöll sig till den planerade nya bebyggelsen. Här avses två förhistoriska boplatsområden (L1982:7294 och L1982:7295) samt en hållristning i form av skålgropar (L1982:7376), alltså samma fynd som redovisades i 2014 års utgrävningar. Undersökningsområdet omfattade 6 ha och motsvarade samma område som undersöktes i 2014 års utgrävningar.

PM 2022-06-13 Slutfört arkeologiskt fältarbete inom fastigheten Trosaskogen 1:1, Trosa kommun, Södermanlands län. Sörmlands Arkeologi AB, Ingeborg Svensson.

Undersökningen PM 2022-05-13 omfattar resten av planområdet, ca 29 ha, som inte tidigare har undersökts arkeologiskt. (KML 2 kap 11§). Syftet med undersökningen var att ta reda på om tidigare okända fornlämningar kommer att beröras av det planerade arbetsföretaget. Utredningen skulle även preliminärt avgränsa eventuellt nyupptäckta fornlämningar samt utgöra beslutsunderlag för länsstyrelsen. Sammanlagt grävdes 74 sökschakt. Inom undersökningsområdet påträffades en keramikskärva (L2022:3304). Fyndplatsen har registrerats som övrig kulturhistorisk lämning i kulturmiljöregistret. Inom övriga objekt framkom inget av arkeologiskt intresse.

Konsekvenser om planläggningen inte genomförs och markanvändningen bevaras:

De arkeologiska undersökningarna hade inte blivit genomförda och de tre fornlämningarna hade inte blivit skyddade.

Konsekvenser om bebyggelseförslaget genomförs

I formell mening ingen påverkan vad avser de två boplatserna samt skålgroparna. (Länsstyrelsen beslutade 2022-07-01 att de två boplatserna L1982:7294 och L1982:7295 samt skålgroparna L1982:7376 skulle vara lagskyddat fornlämningsområde (KML 2 kap 2§). De ska lämnas utanför planområdet).

Ingen påverkan vad avser keramikfyndet. (Länsstyrelsen beslutade 2022-07-01 att keramikskärvan (L2022:3934) inte kräver ytterligare arkeologiska insatser samt att länsstyrelsen har inget ur fornlämningssynpunkt att invända mot att området tas i anspråk för bostadsbebyggelse).

I praktisk mening, om planen genomförs, kommer den västra boplatsen bli tillgänglig för närboende och allmänhet. Skålgroparna får motsvarande konsekvenser om planen genomförs.

Den östra fornlämningen förutsätts genom planen bli undersökt och utgrävd genom markägarens försorg, om länsstyrelsen medger förväntat tillstånd. Om ej så blir fallet kommer konsekvenserna bli lika som för den västra fornlämningen.

Rödlistade arter

Inventeringar och utredningar som har genomförts:

<i>Ekologigruppen, Rödlistade arter Ekebonäs. Fältinventeringen genomfördes i slutet av september 2017.</i>	2017-10-23
<i>Ekologigruppen, naturvärdesinventering NVI, medelnivå</i>	2023-05-29
<i>Ekologigruppen, Fågelinventering – revirkartering. Fältinventering gjordes i mars, april och maj 2024</i>	2024-06-30
<i>Ekologigruppen, naturvärdesinventering, detaljnivå</i>	2023-12-19
<i>Ekologigruppen Konsekvensanalys på naturvärden av planförslag</i>	2024-05-30

Vid inventeringen av rödlistade arter 2017 förekommer totalt fynd av 16 rödlistade arter i och i närheten, inom 500 m, det inventerade området. Sju arter påträffades inom planområdet vid fältbesöket. Ytterligare nio arter som bedöms kunna ha stationära populationer inom området finns rapporterade i och i nära anslutning till området på artportalen. Av de rödlistade arter som identifierades under fältinventeringen är tre knutna till ädellövträd, tre till öppna gräsmarker och en till halvöppna mosaikartade kulturlandskap. De nio rödlistade arter som rapporteras på artportalen är samtliga knutna till jordbrukslandskapet.

Beträffande 2024 års fågelinventeringen. Syftet med inventeringen har varit att ta fram ett kunskapsunderlag om områdets fågelliv för att kunna beakta ekologiska aspekter i arbetet med ett pågående programarbete för en detaljplan. Vid inventeringen påträffades 50 fågelarter. Av dessa är 23 arter naturvårdsrelevanta ur artskyddssynpunkt. Av dessa är 13 arter rödlistade. Vid inventeringen har dessa klassats utifrån hotet mot deras fortlevnad.

Konsekvenser om markanvändningen bevaras.

Ingen uppenbar förändring. Dock kommer de tidigare öppna betesmarkerna och de tidigare naturbetesmarkerna inom södra och norra kullen att under hand förslyas och succesivt växa igen. Igenväxningen kan förväntas få negativ betydelse för kärlväxter.

Konsekvenser om planförslaget genomförs

Konsekvensbedömning har utförts som Konsekvensanalys på naturvärden Ekebonäs, Ekologigruppen 2024-05-30. Utredningen avser inte specifikt rödlistade arter utan påverkan på biologisk mångfald och används inte här specifikt för att bedöma konsekvenser för rödlistade arter.

Beträffande rödlistade fjärilsarter har dessa inte varit en central fråga i programskedet. Om det behövs kommer en kompletterande inventering att göras i detaljplaneskedet.

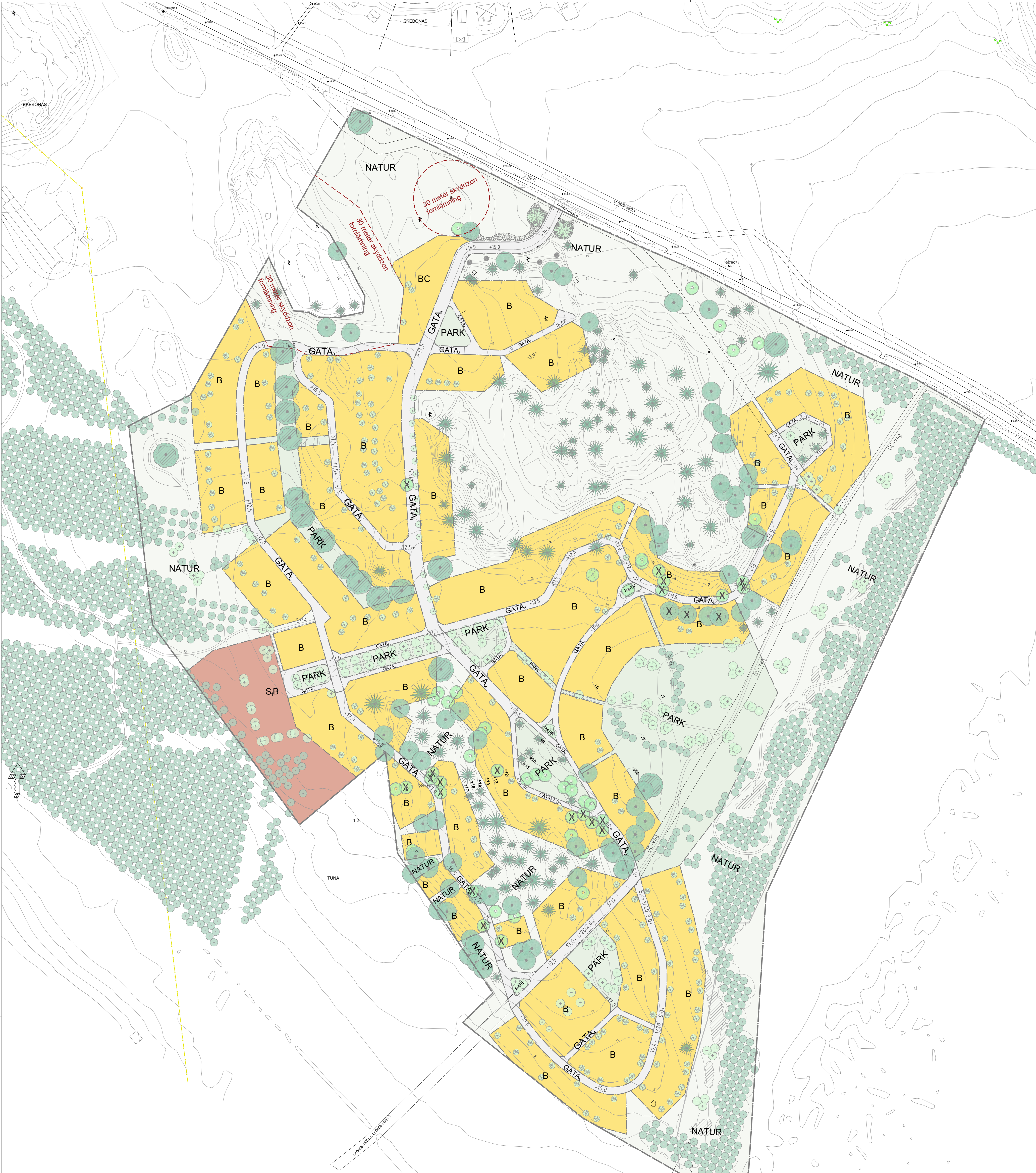
Beträffande träd gäller följande. Alla stora träd, ca 150 st främst ek, är inmätta och har i planförslaget i alt väsentligt sparats mestadels genom att park-och naturmark omfattar dessa. Genom ett särskilt program, Förslag till åtgärder och kompensation, Ekologigruppen 2024-05-30, föreslås och kommer i huvudsak att genomföras. Här avses särskild hänsyn till skyddsvärda träd (se ovan), bevara så mycket naturmark som möjligt (se förslag plankarta), spara värdefull död ved, planera för goda växtbetingelser för sparade träd, försiktighetsåtgärder under byggskedet. Alla dessa kompensationsåtgärder kommer sammantaget att gynna bevarande av rödlistade kärlväxter nära träden.

Beträffande rödlistade fågelarter gäller följande. Inventeringen har använts för att beaktas i programarbetet. Rödlistan i sig innebär inget skydd utan anger olika arters risk att dö ut från Sverige. Enligt artskyddsförordningen gäller för naturvårdsrelevanta arter att dessa inte får störas om störningen riskerar innebära att populationen inte kan bibehållas på en tillfredsställande nivå. En sådan störning kan vara ny bebyggelse. I programarbetet har fågelinventeringen och övriga naturvårdsinventeringar använts för att minimera risken för störningar på populationen. En särskild artskyddsutredning behöver dock sannolikt göras i detaljplaneskedet utifrån det senaste förslaget till plankarta, version 2025-02-26, som föreslås inom ramen för förslag till planprogram. Utredningen ska föreslå skyddsåtgärder alternativt kompensationsåtgärder, med syfte att säkerställa att åtgärderna väger upp eventuella störningar som skulle hota de olika populationernas bibehållande på en tillfredsställande nivå.

Beträffande rödlistade arter övergripande visar naturvärdesinventeringarna jämte Konsekvensanalysen på naturvärde ovan, hur det iterativa planarbetet har lett till följande. Mark för bebyggelse respektive mark för natur och park har vägts mot bebyggelse så att den Södra kullen och den Norra kullen i stor utsträckning har sparats som Park och Natur. Sammanlagt utgör ca 20 ha, alltså mer än hälften av planområdet, sådan markanvändning. Det är inom de två kullarna som rödlistade arter i allt väsentligt finns.

Slutsatser beträffande konsekvenser för rödlistade arter om ny markanvändning utifrån förslag till plankarta, genomförs. Alla utredningar och analyser enligt ovan har anpassats för att utgöra underlag att inom ramen för planprogrammet minimera inverkan på rödlistade arter. Inom den ramen är presumptionen att arterna kan bibehållas på en tillfredsställande nivå.

Thomas Hammar



TECKENFÖRKLARING TRÄD

- PRAKTEK, befintlig innmatt som sparas
- EK, befintlig
-brösthöjdsdiam. 50 cm och större
- BJÖRK, befintlig
-brösthöjdsdiam. 35 cm och större
- BEFINTLIGT TRÄD, Obestämt art
- POPPEL, befintligt bestånd som gleasas ut mot bebyggelse
- NYTT TRÄD allmänplats
- NYA TRÄD (EK) ENTREPLATS, allmänplats
- NYTT TRÄD kvartersmark (endast illustrativt)
- TRÄD SOM TAS BORT
- TRÄD AV OLIKA ARTER
utsatta efter underlag från ortsfoto,
exakt antal och placering skiljer sig från verkligheten.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- | | |
|-------------------|--|
| GATA ₁ | TYP: 1, HUVUDGATA 10 METER |
| GATA ₂ | TYP: 2, HUVUDGATA 8 METER |
| GATA ₃ | TYP: 3, VILLAGATA, 6-7 METER |
| GATA ₄ | TYP: 4, VILLAGATA MINDRE, 3,5(ENKELRIKTAD)-5 METER |
| NATUR | Natur |
| PARK | Park |

Kvartersmark

- | | |
|---|----------|
| B | Bostäder |
| C | Centrum |
| S | Förskola |

ILLUSTRATION

- Skyddzon fornlämnning 30 meter



PLANKARTA
planprogram

Planprogram för
Trosaskogen 1:1
Ekebonäs, Trosa

Antagandehandling

Upprättad av:
David Jones Arkitekt SAR/MSA, Planeringsarkitekt FPR/MSA

Skala: 1:1500(A1), 1:3000(A3)
0 15 30 45 60 75 90 105 120 135 150 meter

Beslutsdatum	Instans
Programsamråd 2025-03-25	SBN
Antagande 2025-XX-XX	SBN
Till planen hör: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Illustrationsplan	

SBN/2016:31

Planprogram för del av Trosaskogen 1:1, Ekebonäs, Trosa kommun, dnr sbn/2016:31

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-03-25 § 18 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till planprogram för del av Trosaskogen 1:1, Ekebonäs, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2025-03-21. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2025-04-01 t o m 2025-04-29.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2025-04-01	Telia Company	Ingen erinran
2	2025-04-03	PostNord	Godkänner
3	2025-04-09	Lantmäteriet	Synpunkter
4	2025-04-21	Naturskyddsföreningen Trosabygden	Synpunkter
5	2025-04-22	Polisen	Synpunkter
6	2025-04-23	Region Sörmland	Godkänner
7	2025-04-23	Sörmlandskustens räddningstjänst	Synpunkter
8	2025-04-23	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
9	2025-04-28	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
10	2025-04-29	Trafikverket	Synpunkter
11	2025-05-07	Länsstyrelsen Södermanlands län	Synpunkter

Synpunkter

2. PostNord

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

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

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

Bemötande:

Svarandens yttrande vidarebefordras till exploatör för kännedom inför kommande detaljpanelläggning.

3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-04-01) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

PASSA PÅ ATT UTREDA OCH MÄTA IN FASTIGHETSGRÄNSER

För att få en snabb väg från planarbetets start fram till färdig byggnation är det viktigt att utreda om det finns samfälligheter eller andra fastighetsgränser som inte framgår av digitala registerkartan och om övriga gränser är osäkra inom planområdet. Genom att utreda, göra gränsutvisning och mäta in befintliga gränspunkter kan osäkra gränser identifieras tidigt i planprocessen. För gränser som därefter fortfarande är osäkra kan kommunen då ansöka om fastighetsbestämning och därmed ha möjlighet att få ett tydligt och klart underlag innan detaljplanen får laga kraft.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollera sådana gränser. Om ni kontrollerar gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Bemötande:

Lantmäteriets synpunkter tas med i det fortsatta arbetet för att säkerställa en korrekt detaljplan så småningom.

4. Naturskyddsföreningen Trosabygden

Naturskyddsföreningen Trosabygden har vid tidigare tillfällen kritiserat utvecklingen i kommunen, där privata markägare tillåts exploatera och bebygga marker, som ligger perifert i relation till vare sig kommunens befintliga tätorter (Västerljung, Vagnhärad, Trosa), men inte heller ligger i anslutning till bebyggelse i s.k. omvandlingsområden, exempelvis på Tureholmshalvön, Stensund etcetera.

Sådana exploateringar leder till det som kallas "urban sprawl", att bebyggelsen breder ut sig perifert, med ökad biltrafik som följd, vilket ger ökade utsläpp av klimatpåverkande gaser, samt ökad biltrafik även i kommunens centrala delar. Dessa exploateringar ger även en negativ påverkan på biologisk mångfald, ekosystem och möjligheten till ökad självförsörjning, tar jordbruksmark och intilliggande impediment, som hag-, betesmark i anspråk, vilket allvarligt skadar kulturella, sociala och biologiska värden.

Förslaget Trosaskogen 1:1, Ekebonäs, Trosa kommun, är ett sådant typexempel, som med sin föreslagna storlek, i princip skapar ett nytt samhälle, helt utan tidigare kulturell, social eller ekonomisk förankring. Området karakteriseras dessutom av höga naturvärden, vilket framgår av inventeringen i förslaget, samt tar jordbruksmark i anspråk. Markägarens tidigare användning av jordbruksmarken i

området med stora poppelplanteringar, gav anledning till en oro att planteringarna, endast var en förberedelse för bostadsexploatering. En farhåga som nu får säga sig visa vara bevisad.

Trosas tillväxt och ökningstakt har under det senaste decenniet varit historiskt hög, en av Sveriges högsta. En utveckling, som trots politiska utfästelser om en minskad utbyggnadstakt, inte ser ut att avta. Under de kommande decennierna kommer det att ske en mycket stor utbyggnad i Vagnhärad, kopplat till det nya Resecentrum, där kommunen planerar för omfattande bostadsbyggande i anslutning till Ostlänken. Enligt planerna ska cirka 600 bostäder byggas i området, i etapper under en 20-årsperiod.

Utöver detta specifika projekt finns det planer för ca 2000 nya bostäder och kommunen räknar med en befolkningsökning på i genomsnitt 300 personer per år (ca 2%), vilket driver behovet av nya bostäder, men också innebär ökade kommunala åtaganden i form av skola, äldreomsorg, och infrastruktur för vatten, värme och energi.

En kommuns främsta intresse är inte att tillskynda vinst- och exploateringsintressen från privata markägare, utan att säkerställa att utvecklingen sker på ett för miljön hållbart sätt, men också ekonomiskt, med hela befolkningens och samhällets sammanvägda intressen i fokus. Naturskyddsföreningen förordar en förändrad inriktning för Trosa kommuns fortsatta utveckling, där utbyggnadstakten minskar, och där förtätning snarare än utspridning är ett ledord för den kommunala planeringen.

Utgå från kommunens huvudorter i samhällsplaneringen med förtätning som grund, och ska utbyggnad ske på landsbygden, kan kommunen utgå från redan exploaterade områden, där exempelvis "bykaraktären" i omvandlingsområdena förstärks.

En sådan utveckling kan ske utan att ekologiska, sociala och ekonomiska värden riskeras, och med hjälp av samhällsplaneringsverktyg som "balanseringsprincipen", "I-tree" och "Ester 2.0", snarare förstärker och berikar utvecklingen mot hållbarhet, än tvärtom, vilket den nuvarande utvecklingen riskerar att leda till.

Bemötande:

Området Ekebonäs har funnits med i kommunens översiktsplan sedan 2015 och är beläget utmed det prioriterade kollektivtrafikstråket västerut mot Västerlång och vidare mot Nyköping. Planprogrammet har utrett befintliga värden inom området och förslaget är anpassat utifrån naturmiljö- och kulturmiljövärden på platsen. Trosa kommun har över tid arbetat med en bred palett av möjliga utbyggnadsområden med vetskapen att vissa projekt genomförs relativt snabbt medan andra tar längre tid att förverkliga. Planområdet kan erbjuda ett attraktivt boende i lantligt läge med närhet till infrastruktur samtidigt som det kan stödja en fortsatt utveckling av exempelvis kollektivtrafiken i kommunen liksom fortsatt

utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Allt samhällsplanering handlar om att väga olika intressen mot varandra. Kommunen ska dels ta ställning till den enskilde markägarens intresse att utveckla sin fastighet samtidigt som en vägning ska ske mot andra allmänna intressen. Planförslaget har tagits fram med hänsyn till dessa intressen och stora områden har avsatts som naturmark i syfte att skydda dessa inför framtiden.

5. Polisen

Syftet med detaljplanen är att etablera en detaljplan för radhus, kedjehus, parhus och friliggande hus i ett fram till nu oexploaterat område. Ett gatunät för bebyggelsen kommer att ta stor hänsyn till de naturliga förutsättningarna. Två kullar i området kommer att lämnas oexploaterade och kommer att sparas som allmänna platser med orörd natur och tanken är att området skall få karaktären trädgårdsstad. Området är beläget i anslutning till och söder om väg 782, Västerljungsvägen, mellan tätorterna Trosa i öster och Västerljung i väster. Området omfattas av en gällande översiktsplan.

Detaljplaneförslaget är omfattande och berör många strategiska frågor såsom landskapsvården, arkeologi, anslutningar av gatusystemet, gestaltningar och byggnadskaraktär. Inventering av naturvärden och biologisk mångfald har skett vid två tillfällen.

Polismyndighetens ansvar i samhället handlar hårt sammanfattat om ordning och säkerhet. Det ansvaret tas som remissinstans i ett samrådsförfarande genom att särskilt belysa det brottsförebyggande och det trygghetsskapande perspektivet. Trygga och säkra boendemiljöer avhandlas särskilt i BoTryggt 2030 (Tryggare Sverige 2020), där följande perspektiv tas upp i ett detaljplanesammanhang: Gestaltning, Mix av funktioner, Tydlighet, Social kontroll, Belysning, Skalskydd, Förvaltning och Information. I detta yttrande kommer flera av dessa perspektiv att avhandlas.

Gestaltning

Planförslaget visar på bebyggelse och gatustruktur som hämtat inspiration från trädgårdsstadens idé. Uppförda byggnader kommer till största delen bestå av fristående villor, parhus och radhus. Genomtänkta gaturum med platsbildningar (placemakings) bildar en genomtänkt miljö som skapar förutsättningar för användaren att känna för, vilket i sin tur skapar förutsättningar för trygghet.

Planförslaget visar på flera olika exempel på hur byggnader skulle kunna se ut i området och visar också exempel på lämplig färgskala på fasader och tak. Färgskalan för tankarna till klassiska färgsättningar i typiskt svenska stadsmiljöer med faluröd, gulockra och grå nyanser. Fasadmateriell exemplifieras med putsad fasad alternativt stående panel med lock.

Detaljplanen stannar vid dessa exempel. Igenkänning och känslan av genomtänkthet hade kunnat förstärkas ytterligare om planen redovisat fler takmaterial, takvinklar och färgsättningsförslag och byggnadstyper i förhållande till varandra. Närheten till grönområden och parker och parkavsnitt är dock hela tiden närvarande i området och stråk och parkanläggningar finns på många ställen.

Mix av funktioner.

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service planerad för området. I sydvästra delen av området planeras dock för en förskola annars är området ett utpräglat bostadsområde. Avståndet är dock inte långt till Trosa tätort och förbindelserna är goda.

Tydlighet

Planbeskrivningen visar flera prov på hur platsens egenskaper kan tas tillvara beträffande topografi och identitet med bruk av platsens befintliga material från poppeln som odlas förnärvarande, avgränsningar i form av stensättningar eller rumsavdelningar i form av häckar. Planen för hur gator skall utformas visar hur storleken och bredden på gator förändras beroende på hur långt in i området man kommit.

När det gäller nya områden och tydlighet är det viktigt med orienterbarhet. Tidigt i processen, kanske väl tidigt i samrådsförfarandet, behöver man fundera på om området skall ha ett specifikt typsnitt för gatuskyltar och husfasadsiffror. Blandas snitten och fonterna kan det föra tankarna till ogenomtänkthet. En ny plats kan också vara betjänt av en karta vid infarten för att besökaren skall hitta rätt utan att åka vilse. Bilister som åkt vilse kan för ögat upplevas misstänksamt och i sin tur skapa förutsättningar för otrygghet.

Fasadsiffror bör vara stora och tydliga, adressskyltar kan med fördel kompletteras med siffror; exempelvis "Entrévägen 18-26". Skyltar med samma typsnitt skulle kunna visa vägen till parkstråk eller "Ensamma eken". Om ett område upplevs ha en design i detta hänseende som främjas känslan av genomtänkthet och i förlängningen skapas förutsättningar för känsla av trygghet.

Social kontroll

Överblickbarhet och social kontroll av det informella slaget kommer mer naturligt i ett område som detta detaljplaneområde jämfört med ett område i en tätare stadsmiljö. Flöden av människor kan upplevas vara något så när lika, men i ett utpräglat bostadsområde är tempot sannolikt långsammare vilket främjar känslan av trygghet. I takt med att ett nytt område etablerar sig kan grannsamverkan etableras för att de boende skall få en kunskapshöjning i det brottsförebyggande och en sakfråga att samlas runt.

Belysning

Det kan i detta skede vara alldeles för tidigt att beröra trygghetsskapande belysning

och belysningsdesign; det hör snarare hemma i bygglovsskedet. Men, belysning och inte minst armaturer har en stor betydelse för om användaren av en plats alternativt besökaren skall uppleva platsen som genomtänkt. I ett område som det detaljplaneförslaget visar skulle det vara gynnsamt med samma typ av armatur för att känslan av kontinuitet skall främjas.

Indirekt belysning så som att belysa parkavsnitt eller större träd underifrån (Inte alla träd tål detta dock), vilket skapar en mildare mer allmänspridd belysning. Skarpa ljuskoner som från en nedåtriktad strålkastare skapar skarpa kontraster mellan det som är ljust och det som är mörkt och just dessa kontraster skapar inte förutsättningar för trygghet.

Förvaltning och information

Detaljplanen visar på ett område som är tillräckligt stort för att det skall råda viss anonymitet, åtminstone inledningsvis. Detaljplanen visar att det är nära till grönområden och parkanläggningar. För att dessa platser skall ha och fortsätta ha ett högt värde för användaren eller besökaren behövs en tydlig plan för förvaltning av platsen/ platserna. Information och hänvisning till förvaltaren eller plats för återvinning bör också tydliggöras offentligt- erfarenheten visar att skyltar eller publik information som är tydlig och lättförståelig förebygger bortförklaringar och missbruk av en plats.

Bemötande:

Yttrandets medskick och synpunkter tas med inför det fortsatta arbetet när ett detaljplaneförslag arbetas fram. Det ger ett gott underlag till kommande bestämmelser och formuleringar.

6. Region Sörmland

Region Sörmland ser positivt på detaljplanen och utvecklingspotentialen området har. Regionen är gärna med i vidare diskussioner kring en eventuell utredning för en utökning av kollektivtrafiken närmare det nämnda området samt infrastrukturutvecklingen för den eventuellt tillagda hållplatsen närmare planområdet.

Bemötande:

Trosa kommun kommer fortsätta det goda samarbetet med att planera för kommunens kollektivtrafik.

7. Sörmlandskustens räddningstjänst

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

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

Erforderliga flöden anges i tabell 3.3 i P114 och dessa bör följas.

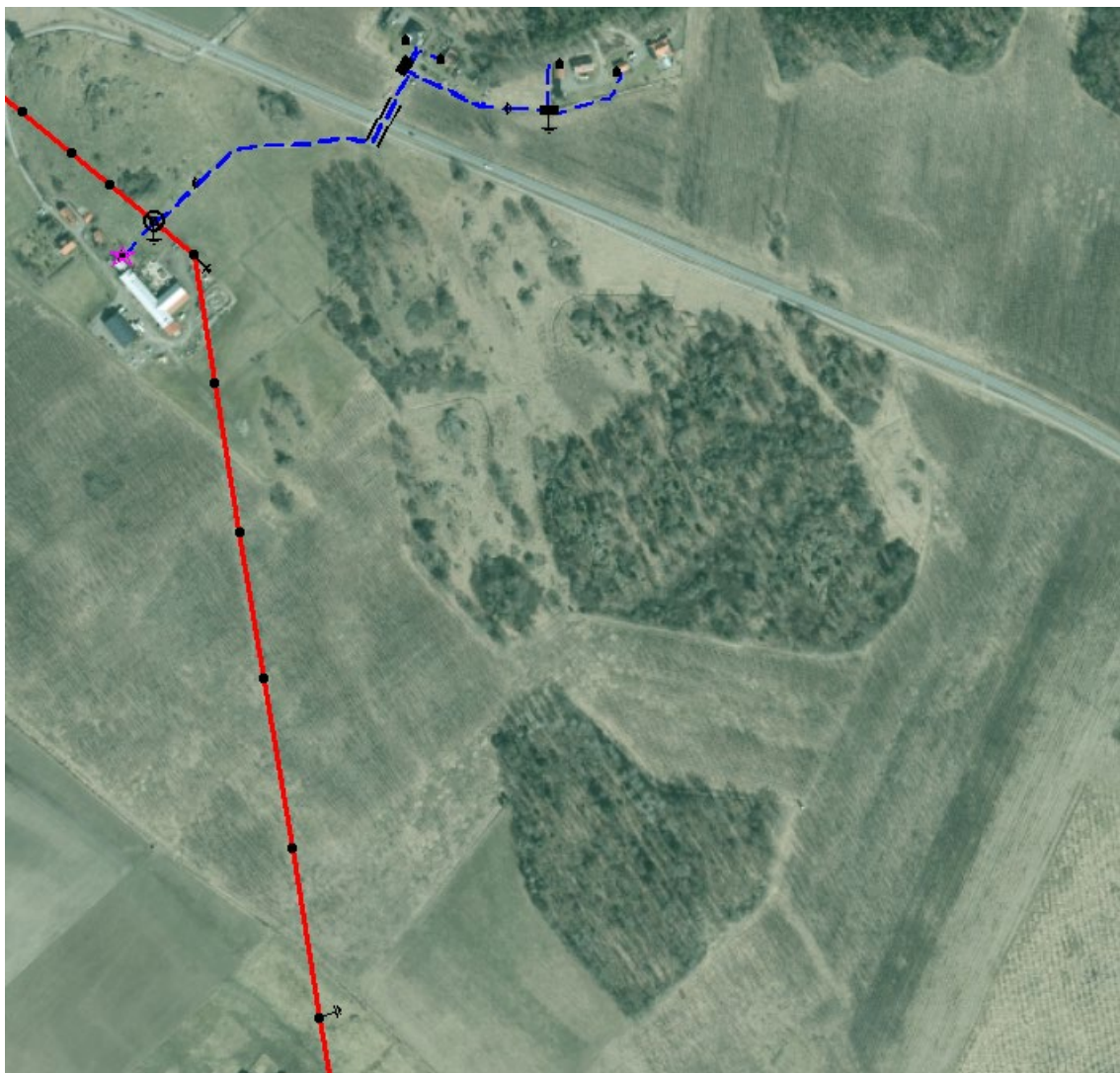
- Allmänna vägnätet alternativt räddningsvägar bör anordnas så att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram samt ställas upp inom ett avstånd om maximalt 50 m från samtliga byggnaders angreppsvägar. Eventuella räddningsvägar ska uppfylla de krav som anges i Boverkets byggregler.

Bemötande:

Räddningstjänstens yttrande tas med inför det fortsatta planarbetet för att säkerställa behov och mått inom planområdet.

8. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV luftledning, röd heldragen linje i karta nedan, 12 kV transformatorstation, svart cirkel, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.





Inom planområdet finns en 12 kV luftledning. Denna luftledning måste beaktas och Vattenfall Eldistribution AB önskar ett L-område om en minsta bredd på L-området uppgå till 10 meter från ledningens yttersta faser åt vardera håll.

Den totala bredden för L-områdets ska uppgå till 20 meter plus avståndet mellan ledningens yttre faser.

Inom område med detaljplan skall en luftledning vara byggd i A-klassat utförande. Är inte luftledningen byggd i detta utförande får exploitören bekosta denna ombyggnad.

Gällande E-område och nätstationer är det svårt att säga i detta skede då det inte finns en effektuppskattning. Så det får hanteras i kommande planläggning.

Vattenfall Eldistribution AB önskar att vara remissinstans i kommande planarbete.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida.

[Offertförfrågan flytt av anläggning - Vattenfall Eldistribution](#)

- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via [Anslutning - Vattenfall Eldistribution](#) eller på telefon: 020-82 10 00
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Se [Så undviker du avgrävningar på din egen tomt med Ledningskollen](#)
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår [Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution](#)
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla **skeden** av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

Vattenfall kommer vara remissinstans även under detaljplaneskedet och inlämnat yttrande kommer att vidarebefordras till exploatör inför framtagandet av planhandlingar.

9. Fastighetsägare, Fastighet X

Generellt uppfattar vi planen väl utförd. Det beskrivs bl a att bebyggelsens karaktär ska vara sammanhållande med liknande branta taklutningar, materialval och färgsättning. Detta anser vi är av stor vikt för att området ska bli estetiskt attraktivt. Det planerade området har tidigare varit en av Sörmlands vackraste hagmarker. I Trosa kommun finn en del exempel på sämre planlagda bostadsområden, låt därför detta område bli ett av Sörmlands vackraste och attraktivaste bostadsområde med en väl genomarbetad detaljplan.

Avvattnning

Delar av planområdet avvattnas genom Ekebonäs gårds mark. Med ny bebyggelse, vägar och andra hårdgjorda ytor kan avvattningen genom våra marker få konsekvenser för oss, detta måste väl beaktas.

Bemötande:

I en kommande detaljplaneprocess kommer frågor som gestaltning, placering och utformning av allmänna platser att regleras genom bestämmelser. Ambitionen är att möjliggöra en trädgårdsstad anpassad till den vackra omgivningen och höjdpartierna. Yttrandet tas med inför den fortsatta planprocessen.

Inom ramen för en kommande detaljplan kommer en dagvattenutredning att tas fram. Den syftar till att säkerställa att planområdet inte släpper ifrån sig mer vatten än vad som sker idag. Att dagvatten från exploateringen inte påverkar intilliggande fastigheter samt att det renas och fördröjs inom planområdet. Informationen tas med inför det fortsatta planarbetet.

10. Trafikverket

Syftet med planprogrammet är att studera förutsättningarna för nybyggnation av bostadsbebyggelse i form av småhus, ca 200-230 byggrätter. Planområdet ligger utmed väg 782, Västerljungsvägen, som ingår i Trafikverkets väghållarskap. Enligt planförslaget kommer planerade bostäder som närmast placeras ca 20 meter från den allmänna vägen.

Anslutning till väg 782

Planprogrammet visar ett förslag på placering av ny anslutning till väg 782. På grund av vägens geometri (höjdskillnader) bedömer Trafikverket det som svårt att klara önskvärd minsta siktsträcka i den föreslagna anslutningspunkten. I samband med nybyggnation anser Trafikverket att just *önskvärd minsta sikt* ska uppfyllas (ca 170 meter vid 70 km/tim), *minsta godtagbara sikt* används i undantagsfall (130 m vid 70 km/tim). Detta innebär att kommunen behöver säkerställa att siktsträckor på 170 meter klaras åt vardera håll 5 meter in på den anslutande vägen, på en höjd som motsvarar en förare i en personbil (ca 1,1 meter över marken och till dimensionerande strålkastarhöjd 0,6 meter). Anslutningen kan annars behöva flyttas till ett läge där dessa siktsträckor uppnås. Trafikverket vill ta del av underlag som visar att ovanstående uppfylls. Trafikverket vill också uppmärksamma att nuvarande hastighet ska beaktas, d.v.s. 70 km/tim.

Trafikalstring

Till den efterföljande planprocessen efterfrågar Trafikverket en beskrivning av områdets trafikstring efter fullt utbyggt område samt fördelning av trafikrörelser. Här behöver en bedömning göras om vänstersvängfält kan bli aktuellt att byggas i anslutningspunkten. I sammanhanget ska trafik prognosår 2045 beaktas.

Trafikbuller

Planprogrammet anger att inga byggnader inom planområdet kommer att utsättas för trafikbuller över 60 dBA ekvivalent nivå. Trafikverket anser att kommande detaljplan ska innehålla en redovisning av beräknade ljudnivåer för respektive bostads fasad. Det gäller i synnerhet om beräknade bullervärden ligger på 55 dBA ekvivalent ljudnivå eller högre. Eftersom det vid ett eventuellt föreläggande är framräknade värden enligt planbeskrivningen som utgör underlag för tillsynsmyndigheten, är det viktigt att planbeskrivningen redogör för vilka bullervärden som fås vid fasad med hänsyn till detaljplanens utförande. Även här ska trafik prognosår 2045 beaktas.

Dagvattenhantering

Inför den kommande dagvattenutredningen vill Trafikverket uppmärksamma att vattenavrinningen mot diken och trummor utmed väg 782 inte får öka efter genomförandet av planförslaget. Dagvattenåtgärder ska därför dimensioneras för att omhänderta differensen mellan avrinning efter och avrinning innan utbyggnad.

Hållplatsläge

Om det på sikt är aktuellt att bygga en busshållplats i anslutning till planområdet, kan en yta för hållplatsen med fördel läggas in i plankartan. På så sätt kan ett genomförande hanteras med ett enklare förfarande enligt väglagen. Dialog behövs i sammanhanget med kollektivtrafikmyndigheten och Trafikverket kring hållplatsläget.

Fortsatt arbete

Inför framtagandet av detaljplanen välkomnar Trafikverket en dialog kring de delar i planförslaget som berör väg 782.

Bemötande:

I programskedet har trafikrelaterade frågor utretts på en mer översiktlig nivå. När ett planuppdrag formuleras kommer ytterligare utredningar att genomföras. Inför det fortsatta arbetet kommer anslutningen till Trafikverkets väg utredas vidare liksom buller och trafikmängder. Utgångspunkt har hela tiden varit att ansluta till en väg med 70 km/h. Även hantering av dagvatten behöver utredas inom ramen för en kommande detaljplan. Trafikverkets synpunkter vidarebefordras till markägaren inför framtida utredningsarbete. Trosa kommun kommer att fortsätta dialogen med Trafikverket och Region Sörmland både vad avser anslutning till vägen men också placering av en hållplats.

11. Länsstyrelsen Södermanlands län Beskrivning av ärendet

Planprogrammet har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kapitlet 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

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

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

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande över planprogrammet.

Syftet med planprogrammet

Planprogrammet syftar till att utreda möjligheten att bygga ut ett bostadsområde invid Ekebonäs gård. Anslutning går via Västerljungsvägen och planförslaget är anpassat utifrån naturvärden, kulturmiljövärden och topografi inom området.

Planprogrammets överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen har bedömt att programförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Länsstyrelsen delar i huvudsak denna bedömning men av Länsstyrelsen granskningsyttrande till översiktsplanen framgår att översiktsplanen inom ingripandeområdena miljö kvalitetsnormer för vatten respektive risk för klimatrelaterade olyckor, översvämning eller erosion inte ger tillräcklig vägledning för bedömning av detaljplane förslag. Länsstyrelsen anser därför att kommunen i den fortsatta planprocessen bör tillföra nödvändiga kunskaper om förutsättningarna på platsen rörande dessa ingripandeområden för att möjliggöra en bedömning av områdets lämplighet för den planerade markanvändningen.

Länsstyrelsens synpunkter utifrån 5 kap. 14 § PBL

Riksentressen rörligt friluftsliv 4 kapitlet miljöbalken (MB)

Programområdet är, som redovisas i programbeskrivningen beläget inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2§ MB. Inom riksintresset ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. I den fortsatta planeringen bör kommunen förtydliga och bedöma hur riksintresset kommer att påverkas av den planerade exploateringen.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten - dagvattenhantering

Exploateringen medför att vattnets flöde, markinfiltration och områdets föroreningsbelastning med mera förändras. Länsstyrelsen är positiv till att det i underlaget anges att en dagvattenutredning ska tas fram i den fortsatta planprocessen. Identifierade behov av skyddsåtgärder säkerställs lämpligen med planbestämmelser exempelvis avseende att säkerställa ytor för utjämning/infiltration och höjdsättning.

Dagvattenhanteringen får inte, oavsett väderförhållanden och årstid, medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten, så att MKN vatten försämras. Ett plangenomförande får inte heller leda till att nedströms och närliggande områden översvämmas när vattnet leds om inom detaljplaneområdet. Som framgår av Trafikverkets yttrande så behöver hänsyn vidare tas till att dagvattenhanteringen inte riskerar att skada statlig infrastruktur.

Hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Buller

Planområdet angränsar till väg 782 och sydöst om planområdet finns ett flygfält. Då planprogrammet avser att möjliggöra bostäder ska kommande detaljplan/detaljplaner innehålla en redovisning av beräknade värden för

omgivningsbuller. Redovisningen ska avse beräknade bullervärden vid bostadsbyggnads fasad och vid eventuell uteplats i anslutning till byggnaden. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses vara obehövligt, vilket i sådana fall ska motiveras. Se Boverkets vägledning om redovisning av buller i planbeskrivningen.¹ Identifierade behov av skyddsåtgärder säkerställs lämpligen med bestämmelser i planen.

Geoteknik, skred

Statens geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta som planprogrammet hänvisar till visar för planområdet att morän är blandat med berg/urberg. Planprogrammet hänvisar bara till att berg/morän/lera finns inom planområdet. Länsstyrelsen påtalar att moränjord på berg kan innebära en skredrisk. Av Länsstyrelsens GIS-underlag framgår vidare att SGU har redovisat att ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jord med lutningsanalys i det område där morän/berg finns enligt planprogrammet. Området med geotekniska osäkerheter är beläget i utkanten av planområdet, men bostäder och gång-/cykelväg planeras, enligt plankartan, på platsen. Länsstyrelsen anser att planprogrammet mot denna bakgrund bör förtydliga de geotekniska förhållandena och innehålla en bedömning av om en geoteknisk utredning behöver utföras under den fortsatta planprocessen.

Trafiksäkerhet och räddningsvägar

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande och instämmer i verkets bedömning av trafiksäkerhetsaspekter att beakta i den fortsatta planeringsprocessen. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen kommer att föra en aktiv dialog med Trafikverket om planområdets trafikalstring och förutsättningar för en trafiksäker angöring till planområdet i enlighet med verkets kravställning.

Länsstyrelsen ser att planerad GC-väg i östra delen av planområdet med anslutning till väg 782, med fördel kan utformas som räddningsväg för området och solcellsanläggningen. Endast en tillfartsväg till ett bostadsområde med upp till 230 bostäder kan utgöra en sårbarhet. Räddningsvägar kan utformas med vägbom för att förhindra motortrafik, under förutsättning att räddningstjänsten ändå har tillgång till dessa.

Flygfält

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att ny bebyggelse måste förhålla sig till flygfältet och eventuell omgivningspåverkan från denna och risker för boende behöver utredas vidare i kommande detaljplanering.

Närhet till planerad solcellsanläggning på mark

Planområdets närhet till planerad solcellsanläggning kan utgöra risker som strålning från elektriska komponenter, elektromagnetiska störningar och vid brand i anläggningen. Vid ogynnsam vindriktning riskerar brandröken att färdas in över planområdet. Länsstyrelsen råder kommunen att göra en bedömning om behovet av en riskanalys under den fortsatta planprocessen. Länsstyrelsen anser också den lokala räddningstjänsten bör konsulteras avseende riskerna med solcellsanläggningen samt räddningsvägar och tillfartsvägar/utrymningsvägar.

Naturmiljövärden

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har ambitionen att ta fram en skötselplan avseende naturområden för att förstärka naturvärdena. Länsstyrelsen ser gärna att detta arbete tar avstamp i genomförda naturvärdesinventeringar, med inriktning på att trygga förekomsten av förekommande skyddade och rödlistade arter och deras spridningsförhållanden.

För att ge ytterligare substans för arbetet med skötselplan så bör områdets betydelse för ekologiska spridningskorridorer och värde för "grön infrastruktur" förtydligas med utgångspunkt i naturvärdesinventeringarna, ett samband som är något ottydligt beskrivet i detta skede. Kommunen bör i sammanhanget även beskriva de ekosystemtjänster som genereras inom programområdet idag och vilka konsekvenser ett plangenomförande kan få på dessa.

En strategisk konsekvensbedömning för påverkan på biologisk mångfald redovisas i planhandlingarna. Av sammanfattningen i denna framgår bland annat att förslaget kan leda till påverkan på spridningsmöjligheter för flera artgrupper och att graden av påverkan beror på hur fastigheternas tomtmark utformas. I konsekvensbedömningen anges att den nya markanvändningen är placerad med tanke på att höga naturvärden - naturvärdesklass 1 och 2, ska undvikas. Men vid genomgång av underlaget, så framgår att bebyggelse avses placeras inom områden med naturvärdesklass 1 och 2, något som Länsstyrelsen, mot ovanstående bakgrund och kommunens redovisade ambitioner, ställer sig frågande till. Om ambitionen är att stärka områdets naturvärden så är det viktigt att anpassa bebyggelsens utformning och lokalisering, så att intrång och skada inte uppstår på utpekade naturvärden, naturmark lokaliseras med fördel till delar med högsta naturvärden och hänsyn tas till ekologiska spridningssamband. Länsstyrelsen påtalar att det inte är lämpligt att planera in värdefulla naturområden i tomtmark, då risken är överhängande att värdena i förlängningen kan komma att försvinna genom exempelvis anläggande av gräsmattor. Två naturvärdesinventeringar har enligt ingivna underlag genomförts på platsen i maj respektive december 2023. Länsstyrelsen noterar att ändringar har gjorts av naturvärdesklassernas utbredning och klassning mellan de två inventeringstillfällena. I planhandlingarna saknas en närmare förklaring till vad omklassningen baseras på. Länsstyrelsen avvaktar med att närmare kommentera planprogrammets utformning ur naturmiljösynpunkt eftersom kartunderlagen till planprogrammet skiljer sig åt.

Jordbruksmark

Programområdet berör delvis jordbruksmark. Enligt 2 kap 2 § PBL ska miljöbalkens. MB hushållningsbestämmelser tillämpas vid planläggning. Enligt 3 kap 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Om en kommun ser behov av att ianspråkta jordbruksmark ska kommunen föra och redovisa ett resonemang kring den brukningsvärda jordbruksmarkens kvalitet, om

det exploaterande intresset är ett väsentligt samhällsintresse, samt redogöra för varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande.

Nationella miljö kvalitetsmål

Av kommunens miljökonsekvensbeskrivning (MKB) framgår att man för ett plangenomförande bedömt att relevanta nationella miljömål är "god bebyggd miljö" samt "ingen övergödning". Länsstyrelsen noterar att kommunen anser att en strategisk MKB för planområdet bör avhandla "rödlistade arter" och "fornlämningar", varför Länsstyrelsen påpekar att det därför är rimligt att även beskriva hur planen bidrar till miljömål som "ett rikt odlingslandskap" och "ett rikt växt och djurliv". Även planens bidrag till miljömålet "begränsad klimatpåverkan" kan vara relevant, med tanke på eventuella transportbehov som planen kan inducera.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd enligt artskyddsförordningen (2007:845)

Länsstyrelsen påtalar att om djur eller växter skyddade enligt artskyddsförordningen (2007:845) 4, 4b, 6, 7, 8, 9 §§ påträffas och riskerar att påverkas av verksamheten ska Länsstyrelsen kontaktas för bedömning om åtgärden kräver dispens. Länsstyrelsen har dock mycket begränsade möjligheter till att medge dispens från artskyddet.

I den fortsatta planeringsprocessen behöver kommunen utreda förekomst av utpekade arter som står under skydd enligt artskyddsförordningen och deras livsmiljöer. Det behövs därför kompletterande utredningar som fokuserar på de skyddade arter som förekommer i området och hur dessa kan komma att påverkas av planerade åtgärderna. Länsstyrelsen ser även behov av riktade artskyddsinventeringar gällande fladdermöss och fåglar, något som även påtalas i kommunens underlag. I kommande artskyddsutredningar behöver skyddsåtgärder och eventuella kompensationsåtgärder redovisas samt belysa eventuell fragmentering av livsmiljöer.

Biotopskydd enligt 7 kap. MB

Det aktuella området utgörs till stora delar utgörs av ängs, bete och åkermark som brukats under lång tid. Enligt planprogrammet så finns en biotopskyddad allé. Det framgår dock inte av underlagen om ytterligare biotopskyddade objekt finns inom området, som öppna diken och odlingsrösen, något som behöver utredas vidare.

I den fortsatta planeringsprocessen behöver det klarläggas om biotopskyddsområden berörs, hur de påverkas och vilka särskilda skäl som finns för en eventuell dispens. Det är även viktigt att det görs en redovisning av vilka kompensationsåtgärder som kan göras för att kompensera för de värden som går förlorade när biotopskyddsområdet påverkas. Dispens från biotopskyddet prövas enligt miljöbalken. Prövningen är skild från planprocessen men det är en fördel om dispensansökan och planprocessen kan samordnas. Ansökan bör göras innan

detaljplanen antas då det annars kan bli svårt att genomföra planen.

Fornlämningar 2 kap. kulturmiljölagen

Det aktuella området för planprogram har varit föremål arkeologiska insatser i form av två arkeologiska utredningar av olika delområden (Länsstyrelsens diarienummer (dnr.) 6068-2015 och 7947-2021).

Utredningarna har visat att programområdet rymmer tre lagskyddade fornlämningar. De tre fornlämningarna utgörs av två boplatser; en i öster (L1982:7294) och en i väster (L1982:7295) samt ett block med hållristningar i form av skålgropar i norr (L1982:7376). De tre fornlämningarna har även avgränsats arkeologiskt genom förundersökning (dnr. 1561-2022).

Länsstyrelsens hållning är att de tre fornlämningarna i första hand bör bevaras, tillsammans med ett skyddsområde om 30 meter kring var och en. Skyddsområdet utgör en del av fornlämningarnas lagskyddade fornlämningsområde (2 kap 2§ kulturmiljölagen). Eftersom den östra boplatzen (L1982:7294) förefaller vara mindre välbevarad är det dock möjligt, att efter arkeologisk för- och slutundersökning, ta detta markområde i anspråk för bebyggelse. Fastighetsägaren inkom 2024-09-03 med en ansökan om att få undersöka och ta bort denna fornlämning (dnr 7087-2024), en ansökan som ännu inte har fördelats till handläggare på grund av hög ärendebelastning.

Planprogrammet avser att bevara den västra boplatzen (L1982:7295) tillsammans med skålgropsblocket i norr (L1982:7376) i naturmark. Länsstyrelsen ser att genom läget i naturmark kommer det upplevelsebra sambandet mellan fornlämningarna att bevaras.

På kommande plankarta bör fornlämningarna markeras med en illustrationslinje, alternativt finnas synliga genom grundkartan. Det är även lämpligt att genom en egenskapsbestämmelse reglera att "marklov krävs för alla typer av grävning, schaktning och övertäckande" inom hela den nordvästra naturmarken. Egenskapsbestämmelsen bör förklaras i planbeskrivningen eftersom tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen krävs inom hela den nordvästra naturmarken.

(Bild finns redovisad i yttrandet i akten)

*Fornlämningarna L1982:7295 och L1982:7376, deras ungefärliga skyddsområde om 30 meter samt det viktiga sambandet fornlämningarna emellan.
Vattenverksamhet enligt 11 kap. MB*

Vid arbete i vatten ska tillstånd sökas hos mark- och miljödomstolen alternativt ska en anmälan lämnas till tillsynsmyndigheten enligt 11 kapitel i miljöbalken. Om vattenverksamheter är en förutsättning för att planen ska fungera är det viktigt att ansökningsprocessen enligt miljöbalken sker parallellt med planprocessen.

Vid exploatering i vattenmiljöer bör lokaliseringen ge så liten påverkan på vattenmiljön som möjligt, exempelvis genom att:

Nya bostadsområden eller annan bebyggelse bör anläggas så att våtmarkers hydrologi bevaras opåverkad. Berörs markavvattningsföretag av den planerade detaljplanen behöver kommunen förhålla sig till markavvattningsföretagets tillstånd och vid behov föra dialog direkt med markavvattningsföretaget.

Om det blir aktuellt med markavvattning i området vill Länsstyrelsen påminna om markavvattningsförbudet. I Södermanlands län råder markavvattningsförbud enligt 11 kap 14 § miljöbalken och 4 § förordning (1998:1388) om vattenverksamheter. Syftet med markavvattningsförbudet är att bevara våtmarker i landskapet men är utformat så att det gäller all markavvattning. Definitionen av markavvattning finns att läsa i 11 kap 2 § miljöbalken. Om behov av markavvattning finns kan dispens för markavvattningsförbud sökas hos länsstyrelsen. All markavvattning är dessutom tillståndspliktig enligt 11 kap 13 § miljöbalken. I Södermanland innebär det konkret att den som får *dispens* för markavvattning sedan behöver söka och beviljas tillstånd innan markavvattningen får äga rum. Markavvattning omfattas aldrig av undantaget i 11 kap 12 § miljöbalken.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av efterföljande detaljplan/detaljplaner kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har bilagts samrådshandlingarna. Av MKB framgår att aspekterna "rödlistade arter och fornlämningar" av kommunens bedömts kunna medföra behov av en strategisk MKB. Länsstyrelsen har i samband med genomfört undersökningssamråd 2016, då delat kommunens bedömning att ett plangenomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen påpekar dock, med hänvisning till Boverkets aktuella vägledning, att kommunen inte behöver göra en miljöbedömning och ta fram miljökonsekvensbeskrivning i programskedet utan detta görs i de efterföljande detaljplanerna.² Länsstyrelsen konstaterar att i det fall kommunen i det fortsatta planeringsarbetet och med utgångspunkt i tillkomna kunskapsunderlag kvarstår i sin bedömning av miljöpåverkan, så bör innehållet i den MKB som nu redovisats ses över, så att den uppfyller kraven om obligatoriskt innehåll, se Boverkets vägledning om miljökonsekvensbeskrivningens innehåll vid strategisk miljöbedömning av detaljplaner.

Om kommunen efter programsamrådet beslutar att kommande detaljplan/detaljplaner kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska samråd hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning. Samrådet kan ske skriftligen eller i mötesform.

De som medverkat i beslutet

I handläggningen har samråd skett med Jenni Johansson Roos (vattenförvaltning), Oscar Gottberg (risk och säkerhet), Agneta Scharp (kulturmiljö) och Camilla Andersson (naturskydd).

Beslutet har fattats av chefen för plan- och byggenheten/länsarkitekt Christina Gustavsson med planhandläggare Rune van den Brink som föredragande.

Bemötande:

Inför det fortsatta arbetet med detaljplan för området kommer Länsstyrelsens yttrande att tas med som ett underlag och detaljplanen kommer att tydliggöra frågeställningar som lyfts liksom de synpunkter som framförts i samband med föregående översiktsplaneprocess.

Planområdet har haft begränsad betydelse för friluftslivet historiskt då det använts som hagmark och därmed inte varit öppet och tillgängligt i någon större utsträckning.

Inom ramen för en kommande detaljplan kommer en dagvattenutredning tas fram vilken redovisar hur planförslaget ska förhålla sig till MKN Vatten.

Närheten till Troslanda samt andra bullerkällor kommer att redovisas i kommande detaljplanedokument. Även tillkommande bebyggelses påverkan på omgivningen kommer att framgå. I det fall det är nödvändigt med en bullerutredning kommer den att tas fram annars kommer informationen att framgå av planbeskrivningen.

De geotekniska förhållandena inom planområdet är förhållandevis goda och kommunen bedömer att det inte är nödvändigt med några ytterligare geotekniska undersökningar i detta skede. Vid ett kommande genomförande blir detta förstått aktuellt med det är inte nödvändigt för att kunna avgöra markens lämplighet.

Anslutning till planområdet kommer att utredas vidare inom ramen för en kommande detaljplan. Dialog kommer att ske med Trafikverket och Region Sörmland för att kunna samordna frågan om anslutning och framtida hållplats.

Risker relaterat till närhet till Troslanda och den framtida solcellsparken kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Inom området förekommer rödlistade arter och områden med höga naturvärden. I det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer möjliga anpassningar att göras i syfte att stärka dessa naturvärden och minska den negativa påverkan från ny bebyggelse. Förtydliganden kommer även att göras vad gäller den ändrade naturklassningen i de olika utredningarna.

Detaljplanen kommer att motivera i anspråktagandet av jordbruksmark för detaljplanen. Vidare kommer planens påverkan och bidrag till de nationella miljömålen att redovisas ytterligare. I det fall dispens krävs gentemot artskyddsförordningen eller det generella biotopskyddet ska detta redovisas i kommande detaljplan. Kommunen kan heller inte anta en detaljplan innan en sådan dispens är beviljad.

Ansökan är inlämnad rörande en av de berörda fornlämningarna för att ta bort denna. I övrigt är planförslaget anpassat utifrån de som kommer vara kvar. Fornlämningarna kommer att redovisas i en kommande plankarta liksom upplysning om gällande lagstiftning vid fornfynd.

Frågan om vattenverksamhet kommer att utredas vidare inom ramen för detaljplanen.

I samband med att kommunen får ett planuppdrag för att ta fram en ny detaljplan för området kommer en ny undersökning om betydande miljöpåverkan att tas fram. Efter samråd med Länsstyrelsen beslutar kommunen om en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. I det fall kommer samråd ske med Länsstyrelsen om innehåll och avgränsning.

10

Kommunkontoret
Sandra Berwing
Kommun-/Nämndsekreterare
0156-522 78
sandra.berwing@trosa.se

Tjänsteskrivelse
Datum
2025-05-22
Diarienummer
SBN/2025:1



Anmälan av delegationsbeslut

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordförande och tjänstepersoner i vissa ärenden enligt antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till Samhällsbyggnadsnämnden.

Följande förteckningar över delegationsbeslut har redovisats till dagens sammanträde med Samhällsbyggnadsnämnden:

- Delegationsrapport från bostadsanpassningsbidrag, perioden 2025-04-24 – 2025-05-22 §44–49.
- Delegationslista bygglov från verksamhetssystemet ByggR, perioden 2025-04-24-2025-05-20.

Sandra Berwing
Kommun-/Nämndsekreterare

Beslutsunderlag

- Delegationsrapport från bostadsanpassningsbidrag, perioden 2025-04-24 – 2025-05-22 §44–49.
- Delegationslista bygglov från verksamhetssystemet ByggR, perioden 2025-04-24-2025-05-20.

Rapportering av delegationsbeslut - Bostadsanpassningsbidrag

Utskrivet: 2025-05-22 15:42

Utskrivet av: Sandra Berwing

Ärendebeteckning	Ärendemening	Beslutnummer	Beslut	Beslutsdatum	Delegat
SBN/2025:68	Bostadsanpassningsbidrag BAB 2025-36	SBN Del/BAB/2025 § 44	Beslutas	2025-04-28	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:40	Bostadsanpassningsbidrag BAB 2025-23	SBN Del/BAB/2025 § 45	Beslutas	2025-04-29	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:51	Bostadsanpassningsbidrag BAB 2025-28	SBN Del/BAB/2025 § 46	Beslutas	2025-04-29	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:62	Bostadsanpassningsbidrag BAB 2025-33	SBN Del/BAB/2025 § 47	Beslutas	2025-05-06	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:52	Bostadsanpassningsbidrag BAB 2025-29	SBN Del/BAB/2025 § 48	Beslutas	2025-05-06	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:75	Bostadsanpassningsbidrag BAB 2025-42	SBN Del/BAB/2025 § 49	Beslutas	2025-05-20	Julia Gustavsson, handläggare