

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

Information om planändring

Samråd för ändring av detaljplan genomförs under juni 2025.

Syfte med planändring

Syftet med planändringen är att del av allmän plats (parkeringsplatser) görs om till kvartersmark. Det rör sig om 21 parkeringsplatser och användningen kommer fortsatt vara parkering.

Planprocess enligt plan- och bygglagen

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa planen till nya förhållanden. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. En ändring behöver dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet samt rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Ändringar behöver därför göras i den ursprungliga detaljplanen (PBL 4 kap. 30§).

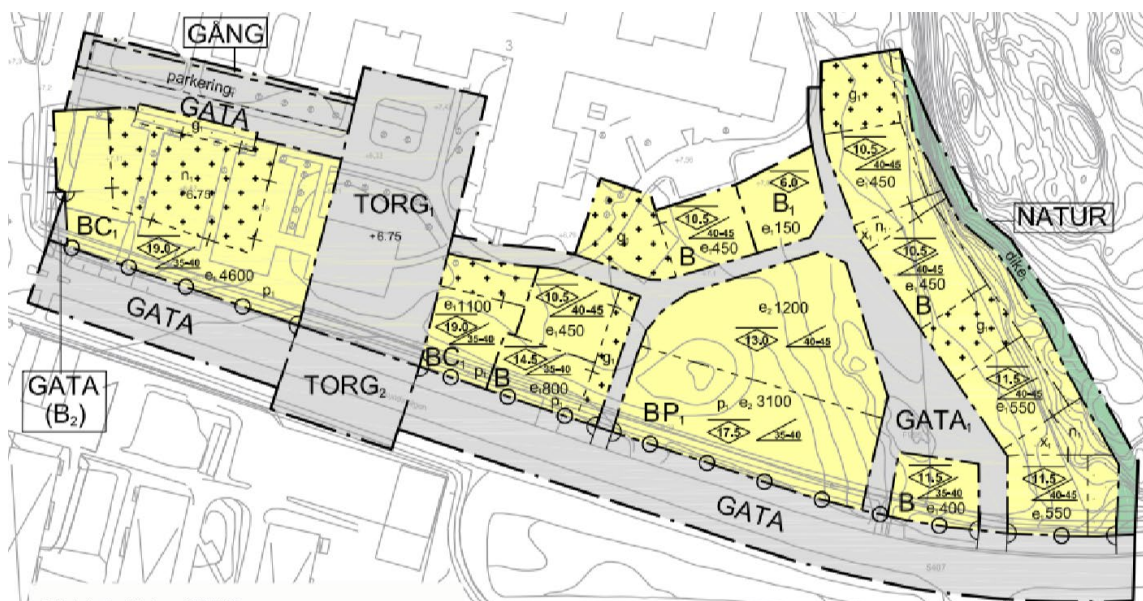
Nya föreskrifter för detaljplan

Kommuner har en skyldighet att detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2022 ska tas fram utifrån nationellt angivna tekniska specifikationer samt föreskrifter för detaljplan och planbeskrivning. I de nya föreskrifterna ingår även att kommuner ska ladda upp detaljplanerna på Nationella geodatabasen (NGP). För detaljplanen för Predikanten 3 m.fl innebär detta att ändringen kommer följa de nya föreskrifterna. Den befintliga detaljplanen kommer fortsatt inte följa de nya föreskrifterna och inte finnas på NGP. Den befintliga plankartan kommer revideras efter de föreslagna ändringarna och finnas i sin helhet på kommunens hemsida. När planändringen vunnit laga kraft kommer de delar av plankartan som berörs av ändringen laddas upp på NGP och de delar av planbeskrivningen som berör planändringen kommer finnas digitalt tillgängliga och kopplade till de aktuella delarna av den digitala plankartan.

Förutsättningar

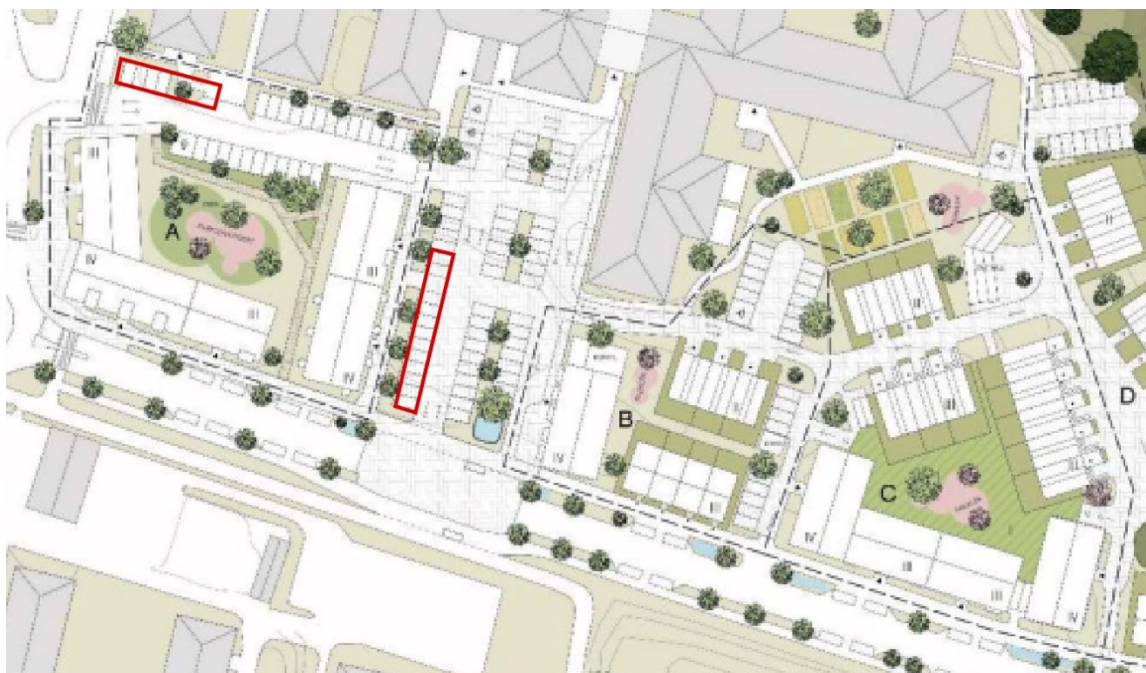
Bakgrund och beskrivning

Detaljplanen för Predikanten 3 m.fl. vann laga kraft år 2020. Del av detaljplaneområdet har förvärvats av Riksbyggen som nu önskar göra en ändring av detaljplanen. Parkeringslösningen i den gällande detaljplanen bygger på ett resonemang om samnyttjande av parkeringsplatser mellan vårdcentralens besökare dagtid och de boende nattetid. Projektet och typen av bostäder som Riksbyggen projekterar innebär ett större parkeringsbehov av egna, ej samnyttjade parkeringsplatser, än vad det planerades för i den gällande detaljplanen.

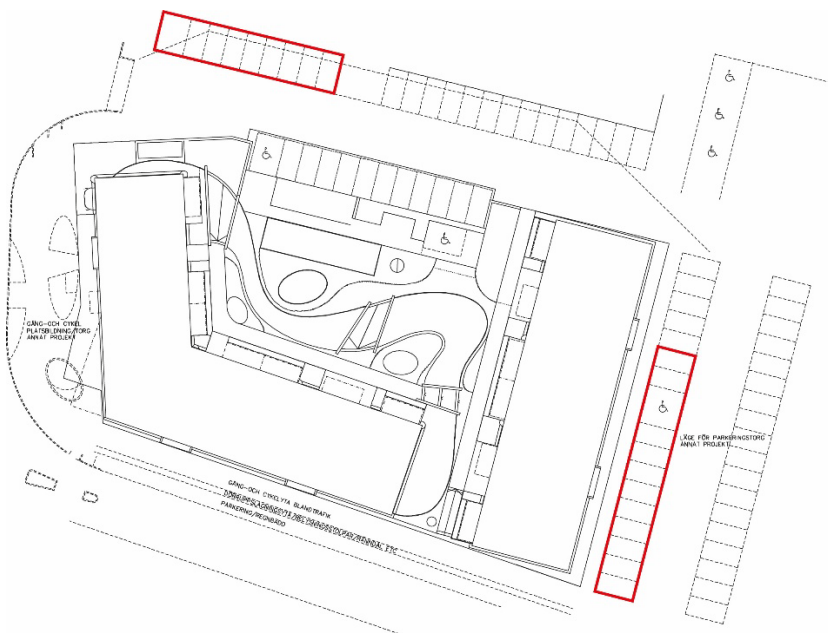


Gällande detaljplan, Laga kraft (2020).

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).

Motiv till planreglering

Parkering

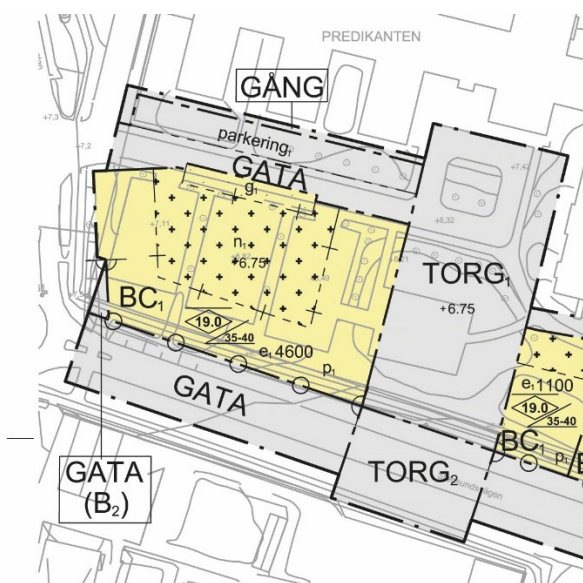
Syftet med att reglera parkering är att möta behovet av parkering inom privat fastighet på kvartersmark.

Konsekvenser

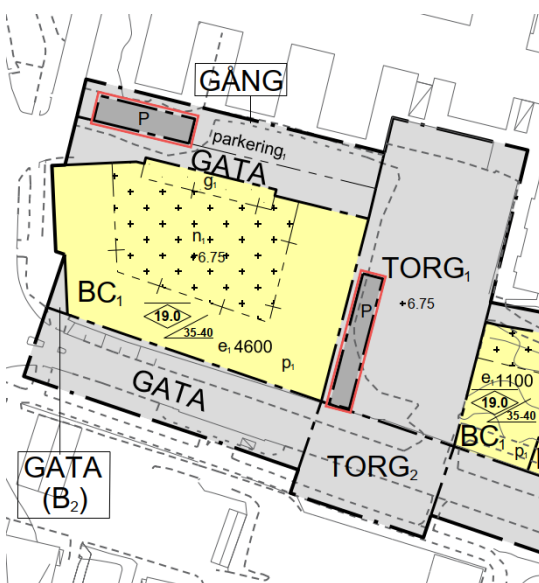
Ändringens påverkan

Ändringen är så pass liten att det inte anses vara behov av några nya utredningar. Bedömningen baseras på att markanvändningen kommer vara den samma även efter ett genomförande av ändring. Skillnaden är ytans huvudmannaskap och det anses inte påverka omgivningen eller av någon annan anledning ligga till grund för ett behov av nya utredningar eller kompletterande planhandlingar. Konsekvenserna innebär ingen stor förändring men påverkar nyttjandet av parkeringsplatser inom området.

Ett genomförande av planändringen innebär att 21 parkeringsplatser går från att idag vara på allmän plats till att övergå till kvartersmark. Det innebär att nyttjandet av parkeringsplatserna efter antagande av ändringen kommer tillhöra Riksbyggen och inte Trosa kommun vilket de gör idag. Idag nyttjas parkeringsplatserna främst av besökare till vårdcentralen. Vid en planändring kommer de aktuella parkeringsplatserna tillhöra kvartersmark och förvaltas av Riksbyggen. Ändringen rör endast parkering. Den gångbana som i gällande plan angränsar till den norra parkeringsytan samt den plantering som i illustrationsplanen angränsar till den östra ytan kommer fortsättningsvis tillhöra allmän plats och förvaltas av kommunen.



Gällande plankarta (2020)



Plankarta (2025) med ändring av parkering på allmän plats till parkering på kvartersmark.

Genomförande

Överenskommelser gällande markägoförhållanden samt huvudmannaskap framgår av det avtal som tecknas mellan Trosa kommun och Riksbyggen.

Genomförandetid

Den gällande detaljplanen har en genomförandetid som sträcker sig fram till 2030-08-12. Samma genomförandetid gäller för planändringen.

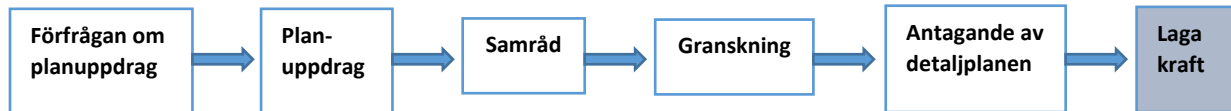
Inledning.....	7
<i>Planprocessen enligt Plan- och bygglagen</i>	7
<i>Planens syfte, huvuddrag och bakgrund</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	8
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	8
<i>Översiktsplan.....</i>	8
<i>Detaljplaner.....</i>	8
<i>Riksintressen</i>	8
<i>Strandskydd.....</i>	9
<i>Behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning.....</i>	9
Planeringsförutsättningar	9
<i>Mark och vegetation</i>	9
<i>Fornlämningar/kulturmiljövärden.....</i>	10
<i>Naturvärden</i>	10
<i>Befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Service</i>	10
<i>Friytor och rekreation.....</i>	10
<i>Geotekniska, bergtekniska och hydrogeologiska förhållanden.....</i>	11
<i>Radon</i>	11
<i>Förorenad mark.....</i>	11
<i>Översvämningsrisk och dagvatten</i>	11
<i>Buller</i>	12
<i>Vägar och trafik.....</i>	12
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	12
<i>Kollektivtrafik</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
Planförslaget och dess konsekvenser	13
<i>Gestaltning.....</i>	14
<i>Trygghet.....</i>	15
<i>Landskapsbild.....</i>	15
<i>Natur, vegetation och offentliga platser.....</i>	16
<i>Solförhållanden</i>	16
<i>Lek och rekreation.....</i>	17
<i>Gator och trafik.....</i>	17

<i>Buller</i>	19
<i>Brand, risk och förorenad mark</i>	19
<i>Teknisk försörjning</i>	20
Redovisning av planens genomförande	22
<i>Administrativa frågor</i>	22
<i>Organisatoriska frågor</i>	22
<i>Ekonomiska frågor</i>	23
<i>Tekniska frågor</i>	23
Medverkande tjänstemän	25
<i>Från samhällsbyggnadskontoret</i>	25
<i>Medverkande konsult</i>	25

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
- Trafikbillerutredning, 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 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. 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 trädunge. I mötet mellan ängsmark och berg i öster finns ett bryn med buskvegetation. Det skogbeklädda 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, barnavårdcentral, 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 Tomtaklånggatan 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 Tomtaklånggatan, 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 (Tomtaklång, Tomtahill och Skärgårdens förskolor), skola (Tomtaklångskolan 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.

Friidrott och rekreation

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

Översvämningsrisk 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.

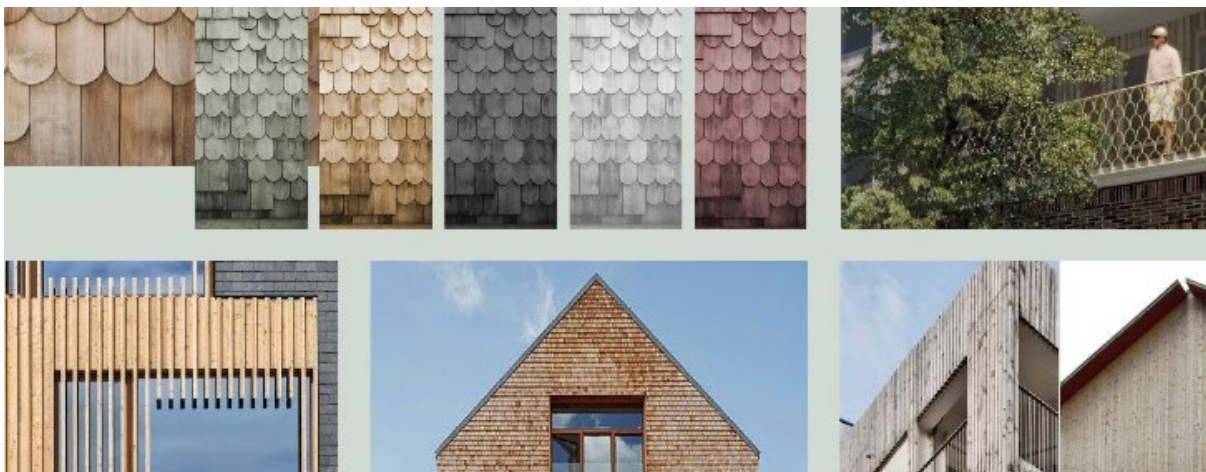
Gestaltning

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 sydöst.



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

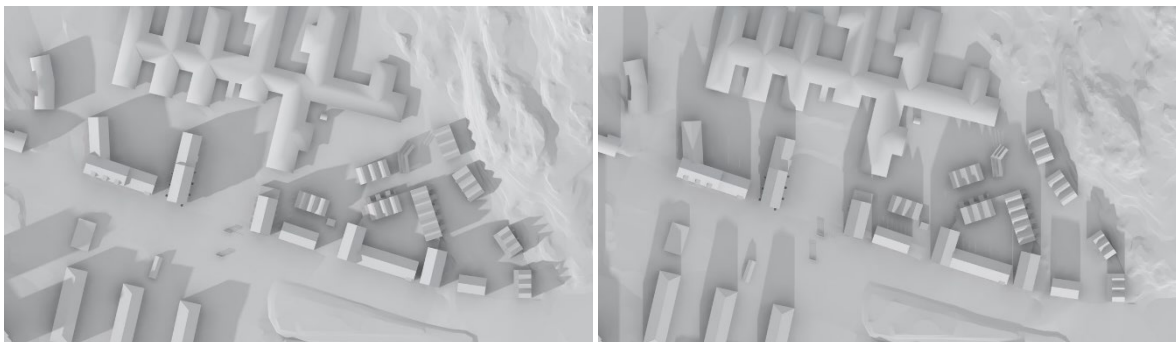
Genomförd solstudie visar att den nya bebyggelsen inte påverkar den befintliga vårdcentralbyggnaden nämnvärt förutom under vintersolståndet då solen står mycket lågt och långa skuggor skapas. Inte heller bebyggelse söder om planområdet påverkas av skuggor från tillkommande bebyggelse.



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 Tomtaklöntgatan 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 kantstensparkerings. 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 kantstensparkerings 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 öppett.

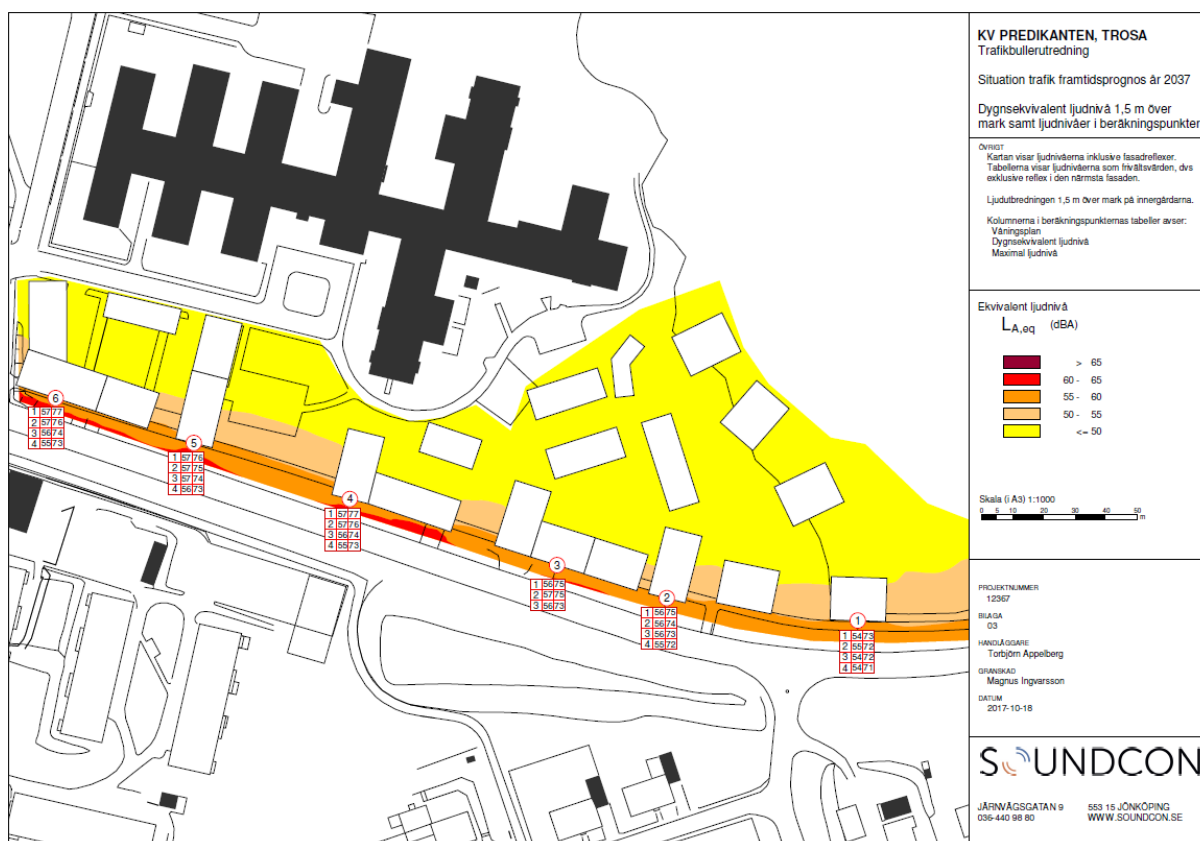
För att skapa en effektiv parkeringslösning föreslås att några av parkeringsplatserna inom allmän plats utmed infarten från Tomtaklintgatan samnyttjas. Detta innebär att en och samma parkeringsplats används för olika ändamål under olika tider av dygnet. Som allmän parkering för bland andra Folketandvården 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).

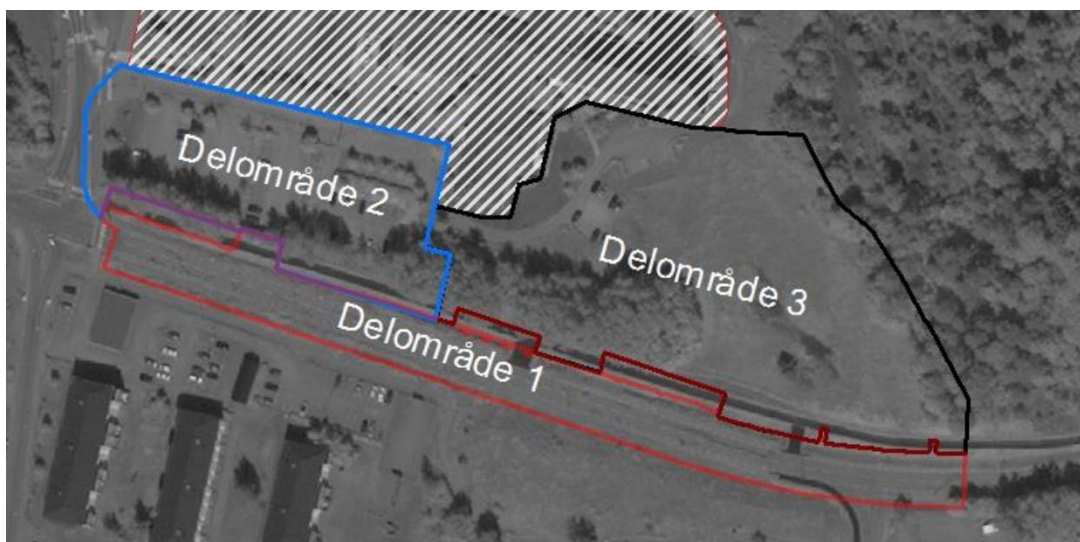


Illustration av delområden, ur genomförd dagvattenutredning.

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