

Kanslienheten

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

Kallelse

Datum
2025-09-29



Tid: 2025-10-06, klockan **09:00**
Plats: Skärborgarnas hus
Gruppmöte: Alliansen: Inbjudan skickas separat.
Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet: Inbjudan skickas separat.

Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

Ärende**Dnr**

- | | |
|--|--------------|
| 1. Godkännande av dagordningen | |
| 2. Utbildning kring föreslagna förändringar i plan- och bygglagen | |
| 3. Information från samhällsbyggnadskontoret | |
| 4. Meddelanden till nämnden | SBN/2025:2 |
| 5. Delårsbokslut 2025 för samhällsbyggnadsnämnden | SBN/2025:104 |
| 6. Nytt dataskyddsbud för samhällsbyggnadsnämnden | SBN/2025:107 |
| 7. Sammanträdesplan 2026 för samhällsbyggnadsnämnden och arbetsutskottet | SBN/2025:91 |
| 8. Ändring av detaljplan för Mässhaken 1 | SBN/2025:99 |
| 9. Samråd - upphävande av fastighetsplan P97-5 för kvarteret Strömmen | SBN/2025:78 |
| 10. Granskning - detaljplan för del av Tureholm 2:438, Trosa stad | SBN/2024:27 |
| 11. 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
2025-09-29
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, 2025-08-22 – 2025-09-29.

Rapportering av meddelanden till nämnden

Utskrivet: 2025-09-25 14:56
Utskrivet av: Sandra Berwing

Inkommen
2025-08-27

2025-09-24

Beskrivning
Information om avslutat ärende avseende inspektion med fokus på hot och våld inom myndighetsutövning
KF 2025-09-17 § 73 Svar på interpellation angående bygga på landet

Avsändare
Arbetsmiljöverket

Kommunfullmäktige

5

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

0156-520 27

mats.gustafsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2025-09-23

Diarienummer

SBN/2025:104



Delårsbokslut med helårsprognos 2025 för samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden överlämnar nämndens delårsbokslut 2025 till kommunstyrelsen.
2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner nämndens helårsprognos för 2025.

Ärendets bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret har tillsammans med ekonomikontoret tagit fram ett förslag till delårsbokslut för nämndens verksamheter.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett negativt resultat per augusti 2025 på – 305 tkr. Detta beror i första hand på lägre intäkter än budgeterat inom mark och exploatering samt fortsatt lägre bygglovsintäkter än tidigare år. Kostnaderna ligger i stort inom angiven ram bortsett från räddningstjänsten som tydligt överskrider given ram.

Även om konjunkturförbättringar kan skönjas är det troligt att en lägre intäktsnivå kommer att bestå året ut. En osäkerhetsfaktor är när statsbidrag för ökat småhusbyggande från Boverket kommer att betalas ut men oaktat det bedöms sammantaget nämnden landa på ett nollresultat för helåret.

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

Bilaga

Förslag till delårsbokslut för nämndens verksamheter

Beslut till

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsnämnden

Ordförande: Dan Larson (M)

Produktionschef: Mats Gustafsson

Totalt (tkr)	Delårs- bokslut 2025	Helårs- prognos 2025
Budget, netto	10 838	16 284
Utfall, netto	11 143	16 284
Avvikelse	- 305	0

VERKSAMHETSOMRÅDE

- Plan och bygglov
- Räddningstjänst
- Bostadsanpassning
- Strandskydd
- Mark och exploatering
- Kartverk, gatunamn, adresser
- GIS, befolkningsprognos
- Infrastrukturplanering, Ostlänken

EKONOMISK ANALYS

Resultat per augusti

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett negativt resultat per augusti 2025 på – 305 tkr. Detta beror i första hand på lägre intäkter än budgeterat inom mark och exploatering samt fortsatt lägre bygglovsintäkter än tidigare år. Kostnaderna ligger i stort inom angiven ram bortsett från räddningstjänsten som tydligt överskrider given ram.

Årsprognos

Även om konjunkturförbättringar kan skönjas är det troligt att en lägre intäktsnivå kommer att bestå året ut. En osäkerhetsfaktor är när statsbidrag för småhusbyggande från Boverket kommer att betalas ut men oaktat det bedöms sammantaget nämnden landa på ett nollresultat för helåret.

MÅLUPPFYLLELSE

Nämndens och Kommunfullmäktiges mål gällande befolkningstillväxt på 1–2 % sett över en femårsperiod påverkas fortfarande starkt av tidigare tillväxtår och är sett över hela perioden för hög även tillväxten under 2025 är liten. Nämndens mål gällande handläggningstider för bygglov nås med bred marginal och ligger för närvarande på en mediantid av 1 vecka. Nämndens mål gällande service till företagen nås.

VÄSENTLIGA PERSONALFÖRHÅLLANDEN

Totalt, tkr	2025 08	2024 08
Antal årsarbetare	10	10
Antal kvinnor	5	6
Antal män	5	4
Frisknärvaro %*	60	75

Andel månadsavlönade som har fem eller färre sjukdagar per år.

Personalkostnaderna är lägre än gällande budget och personalstyrkan är bortsett från pågående föräldraledighet komplett.

60 % av personalen har fem eller färre sjukdagar per år vilket är en försämring relativt föregående år. Längre sjukskrivningar har dock påtagligt påverkat kontoret.

Resultatet i den senaste HME-undersökningen överstiger nämndens mål.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN FÖR RESULTAT OCH EKONOMISK STÄLLNING

Omvärldsläget, prisutvecklingen och räntenivåerna kan komma att få stora konsekvenser för exploateringstrycket vilket i sin tur påverkar nämndens intäkter.

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE

Antalet pågående exploateringsprojekt är lägre än tidigare. Däremot pågår arbete med flera omfattande detaljplaner samt planering och genomförande av större infrastrukturprojekt såsom Resväg västra Trosa, väg 218 och Ostlänken.

Under hösten presenterades för tredje gången resultatet i ett nationellt ledtidsindex som ett försök att mäta kommunernas effektivitet, kvalitet och tidsåtgång i samhällsbyggnadsprocessen. Glädjande nog placerade sig Trosa kommun på plats nummer ett bland alla mindre kommuner.

FÖRVÄNTAD UTVECKLING

Den faktiska efterfrågan på nya bostäder är lägre än tidigare men det finns fortfarande ett visst tryck i

kommunens alla delar, samtidigt som permanentning av fritidsbostäder fortsätter och också förstärks i områden där kommunalt VA byggs ut. Detta tenderar ofta att förstärkas ytterligare i sämre ekonomiska tider.

Det finns för närvarande en god planberedskap men det är samtidigt viktigt att fortsätta prioritera den kommuntäckande översiktsplanen och att utifrån den ta fram nya detaljplaner för att kunna säkerställa långsiktig tillväxt.

Ombyggnationen av väg 218 pågår och planeringen för Ostlänken och infrastrukturåtgärder istället för Infart västra Trosa kommer ytterligare att konkretiseras. Trosa kommun medverkar aktivt i Trafikverkets arbete med dessa angelägna projekt.

UPPLYSNING OM VÄSENTLIGA PRIVATA UTFÖRARE

Mät- och kartverksamheten är upphandlad och bedrivs av Sweco i Katrineholm.

Detaljplaner på kommunal mark tas fram med hjälp av plankonsulter i enlighet med gällande ramavtal eller genom upphandling.

Samhällsbyggnadsnämndens mål

	Mål	Målprecisering	Upp- fyllelse	Trend	Mätmetod
1.	Kommunen fortsätter att växa med 1-2 % i snitt under en femårsperiod	Målet mäts genom att ökningen av antalet invånare de senaste 5 åren jämförs med invånare för 6 år sedan. Ökningen i procent delas med 5 = snitt/år. Ökar befolkningen 0,9 – 0,99 % eller 2,1-2,9 % redovisas målet som delvis uppfyllt och markeras gult, annars rött.		↑	SCB, befolkningsstatistik
2.	Responstiden för de högst prioriterade larmen ska minska.	För att uppfylla målet ska den genomsnittliga responstiden för Prio 1-larm vara oförändrad eller minska relativt föregående år. Om responstiden ökar nås inte målet och redovisas rött.		→	Kolada
3.	Handläggningen ska vara effektiv, rättsäker och kvalitativ.	För att uppfylla målet ska Trosa kommun tillhöra de 25 % bästa kommunerna i SKR:s Insiktsmätning gällande sammanlagda servicefaktor för de sex myndighetsområden som mäts. Om resultatet är sämre än 25 % nås inte målet och redovisas rött.		→	SKR:s insiktsmätning
4.	Den genomsnittliga handläggningstiden (medianvärde) för bygglovhantering ska vara högst fyra veckor.	För att uppfylla målet ska medianvärdet av samtliga hanterade bygglovsärenden under året vara högst fyra veckor. Om resultatet är högre än 4 veckor nås inte målet och redovisas rött.		↓	Egen mätning
5.	Hållbart medarbetarengagemang, totalt index 85	Samhällsbyggnadskontoret ska utifrån index vara på en nivå som matchar de 10 % bästa kommunerna för att målet ska uppfyllas. 11-20 % bästa kommunerna redovisas som delvis uppfyllt och markeras gult, medan sämre resultat är underkänt och markeras rött.		→	Kolada
6.	6. Kommunens omställning till ett hållbart samhälle (ekonomiskt, socialt och miljömässigt) ska tillhöra landets mest framgångsrika	Agenda 2030 har 15 övergripande mål som mäts på kommunnivå. Trosa mäter 13 mål, varav 5 bedöms som särskilt relevanta för SBN.			Kolada

Mål 1: Tillväxttakten ligger för närvarande lägre än nämndens mål men utfallet påverkas fortfarande av de starka tillväxtåren 2019-2021. Målet ser inte ut att nås då tillväxttakten är 3,3 %.

Mål 2: Mäts inte i delåret.

Mål 3: Det sammanlagda NKI-värdet var 85 i 2024 års mätning och det ger med god marginal en plats bland landets 25 % bästa kommuner.

Mål 4: Perioden jan-aug 2025 redovisar en genomsnittlig (median) handläggningstid på 1 vecka.

Mål 5: Totalt index för 2024 var 89 och målet nås med bred marginal. Mätningen är ännu inte genomförd för 2025.

Mål 6: Mäts inte i delåret.

6

Kommunkontoret
Helena Edenborg
Kanslichef
0156-520 06
Helena.edenborg@trosa.se

Tjänsteskrivelse
Datum
2025-09-29
Diarienummer
SBN/2025:107



Nytt dataskyddsbud för samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Sejla Salkic utses till nytt dataskyddsbud för samhällsbyggnadsnämnden från och med 1 november 2025 och ersätter därmed nuvarande dataskyddsbud.

Ärendet

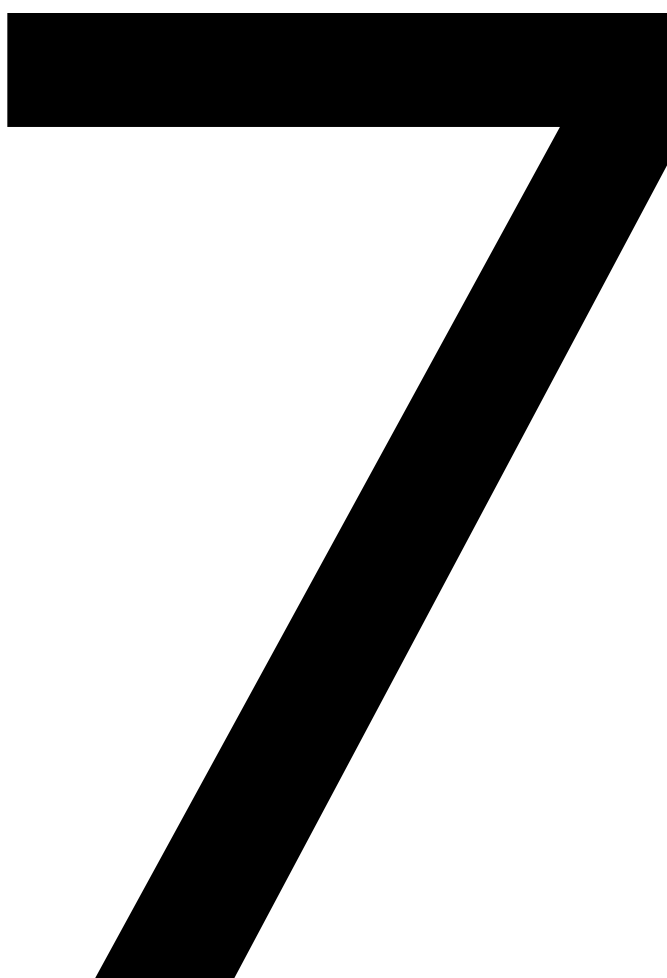
Enligt artikel 37.1 i dataskyddsförordningen ska ett dataskyddsbud utses när en myndighet eller offentligt organ behandlar personuppgifter. Varje personuppgiftsansvarig ska utse sitt dataskyddsbud. Personuppgiftsansvarig är den som ensamt eller tillsammans med andra bestämmer ändamål och medlen för behandlingen av personuppgifter.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Helena Edenborg
Kanslichef

Beslut till

Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).



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

Tjänsteskrivelse
Datum
2025-09-18
Diarienummer
SBN/2025:91



Sammanträdesplan 2026 för samhällsbyggnadsnämnden och arbetsutskottet

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden fastställer nämndens och arbetsutskottets sammanträdestider för år 2026.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden ska fastställa sammanträdestider för nämnden och arbetsutskottet. Förslaget är anpassat efter sammanträdestiderna för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Förslaget tar i möjligaste mån hänsyn till lov och helgdagar samt val till riksdag, kommun och region.

Förslag på sammanträdestider 2026

2026	<i>Samhällsbyggnadsnämnden</i>	
	AU 14.00	Nämnd 14.00
Januari	20	
Februari		3
Mars	10	24 bokslut
April	21	
Maj	19	5 kvartal + budget
Juni		2
Juli		
Augusti		
September	22	
Oktober		6 delårsbokslut
November	17	
December		1 internbudget

Sandra Berwing
Kommun-/Nämndsekreterare

8

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-52037

Linda.Axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2025-09-03

Diarienummer

SBN/2025:99



Planuppdrag – Mässhaken 1

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för Mässhaken 1.

Sammanfattning av ärendet

Förskolan som funnits på Mässhaken 1 har stängts och byggnaden ska användas för annat ändamål. Fastigheten är reglerad i P06-1 och möjliggör för förskoleverksamhet vilket betyder att detaljplanen behöver ändras.

Ärendet

Trosa kommun har organiserat om förskoleverksamheten och Tomtahills förskola som varit belägen inom Mässhaken 1 har stängts. Inom ramen för kommunens lokalstyrgrupp har alternativa användningsområden utretts för de befintliga lokalerna men eftersom fastigheten är reglerad i P06-1 skulle varje förändring strida mot detaljplanen. Idag är fastigheten planlagd enbart för förskoleändamål vilket gör att detaljplanen behöver ändras och bland annat kompletteras med bostadsändamål.

Mats Gustafsson
Produktionschef

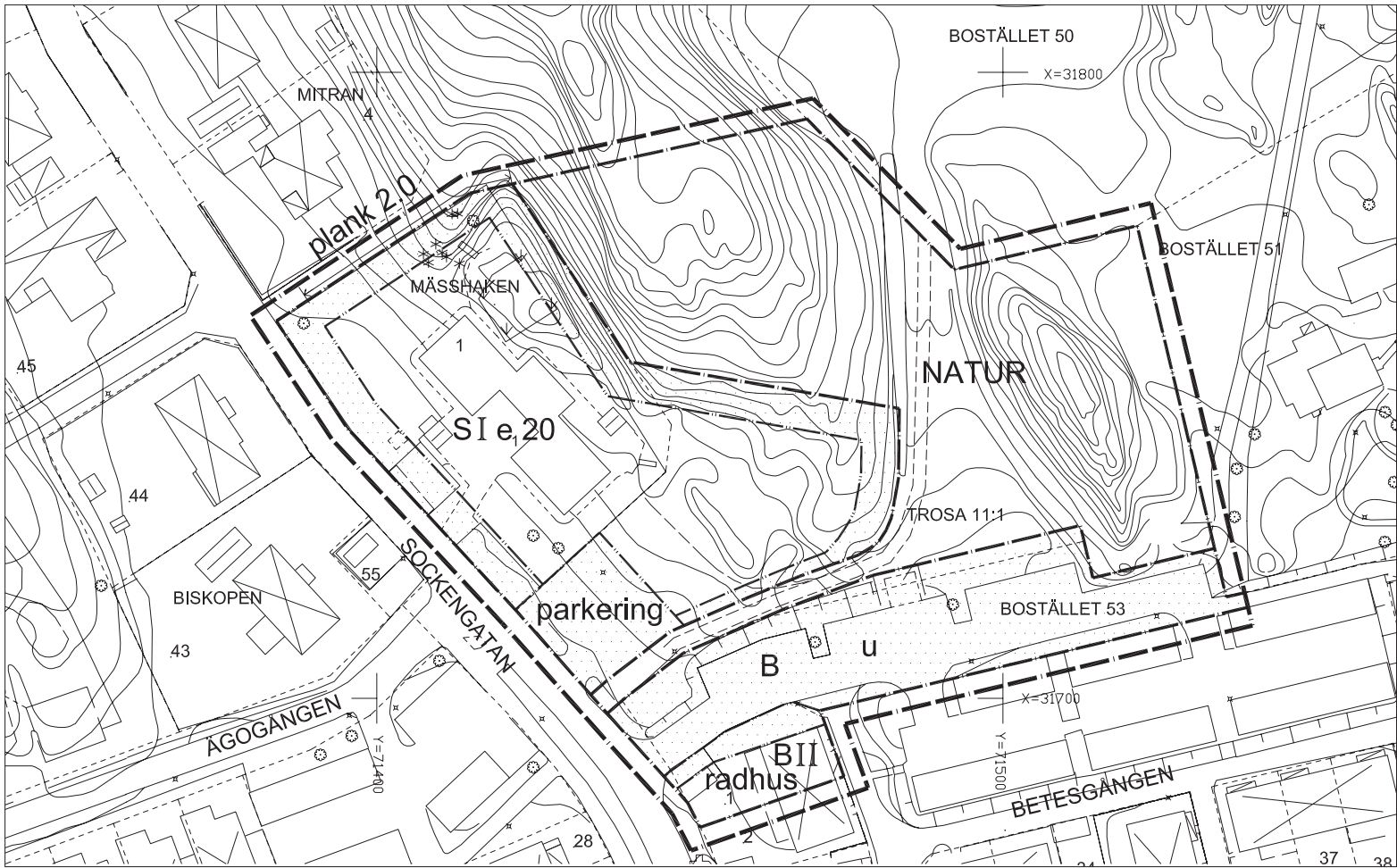
Linda Axelsson
Planchef

Beslutsunderlag

- Utdrag ur gällande detaljplan, P06-1
- Länk till planområdet: [Sockengatan 2 – Google Maps](#)

Beslut till

Samhällsbyggnadskontoret



GRUNDKARTA
Grundkarta är framställd av M&K Kartgruppen, Nyköpings kommun genom komplettering av inlämnat planmärke.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fästighetsgräns
- GSTÄRDEN 5 Fästighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- ▤ Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Belysningsstolpe
- Väg
- ← Dike, Å

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser
NATUR Naturmark

KVARTERSMARK
B Bostäder
S Förskola

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE
Mark och vegetation
parkering Parkeringsplats skall finnas

PLACERING: UTFORMNING: UTFÖRANDE
Utformning
I, II Högsta antal våningar för huvudbyggnad
Utlusbyggnader får endast utformas i en våning
radius Radius

STÖRNINGSSKYDD
plank 0.0 Bullerplank skall anordnas till en höjd av 2,0m

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandeliden är 10 år räknat med den dag beslutet att anta detaljplan vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Illustrationer
----- illustrationslinje/gångväg

PL 2005-00049

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER		LAGAKRAFTHANDLING	
DETALJPLAN FÖR Mässhaken 1 m.fl. (Tombahills Förskola) i Trosa TROSA KOMMUN	SBN godkännande	Beslutsdatum	Sign
	Antagande	05-11-14 § 178	
	Lagakraftvinnande	05-12-16	
UPPRÄTTAD: 2005-03-07 REV: 05-05-30, 05-09-16, 05-11-14, 05-12-16		☒ Beskrivning ☒ Illustrationslinje ☒ Genomförandebeskrivning ☒ Fästighetsbeteckning ☒ Särskilt utlåtande ☒ Särskilt utlåtande 2	
BARRY WIDELUND ARKITEKT SAR, PLANKONSULT			
SKALA : A1 1:400, A3 1:800			

9

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-52037

Linda.Axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2025-09-05

Diarienummer

SBN/2025:78



Samråd - upphävande av fastighetsplan P97-5 för kvarteret Strömmen, Trosa stad

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att samråda förslag till upphävande av fastighetsplan P97-5 för kvarteret Strömmen, Trosa stad.

Sammanfattning av ärendet

Kvarteret Strömmen är reglerad i två detaljplaner, P70-23 och P14-4, samt fastighetsplanen P 96-8. Byggrätt, huvudmannaskap mm är reglerat i de två detaljplanerna medan fastighetsindelningen regleras i P 96-8. I fastighetsplanen föreskrivs även att en pumpstation för det kommunala va-nätet inom området ska inordnas i en gemensamhetsanläggning. Trosa kommun är sedan lång tid tillbaka ansvarig för denna pumpstation och en överenskommelse har träffats mellan kommunen och berörda fastigheter om ett formellt övertagande. Detta innebär att gemensamhetsanläggningen kan upphävas.

Mats Gustafsson
Produktionschef

Linda Axelsson
Planchef

Beslutsunderlag

- Planbeskrivning
- Länk till planområdet: [Google Maps](#)

Beslut till

UPPHÄVANDE AV FASTIGHETSPLAN

Kv Strömmen, Trosa stad

Trosa kommun, sbn 2021/10

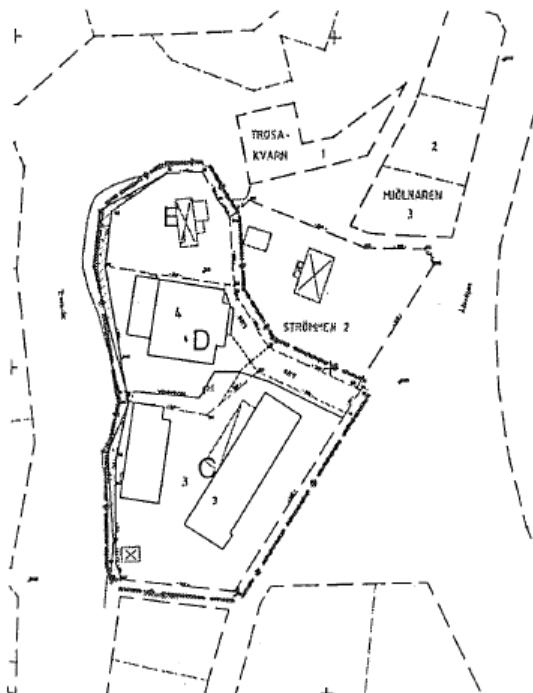
Upprättad i september 2025

TROSA KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Dnr P 96-8

FASTIGHETSPLAN för del av kvarteret Strömmen
i Trosa tätort, Trosa kommun, Södermanlands län.



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.

Om omständigheterna är sådana att planförslaget innebär en åtgärd av mindre betydelse och om samrådskretsen är liten och tydlig kan ett begränsat standardförfarande tillämpas. Planförslagets anses uppfylla detta, vilket innebär att planprocessen inte behöver genomföra kommunikationssteget granskning. Efter samrådet kan kommunen byta förfarande om omständigheterna är sådana att det behövs.



Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Planbeskrivning upphävande av detaljplan

Bakgrund till upphävandet av detaljplanen

Kvarteret Strömmen är reglerad i två detaljplaner, P70-23 och P14-4, samt fastighetsplanen P 96-8. Byggrätt, huvudmannaskap mm är reglerat i de två detaljplanerna medan fastighetsindelningen regleras i P 96-8. I fastighetsplanen föreskrivs även att en pumpstation för det kommunala va-nätet inom området ska inordnas i en gemensamhetsanläggning. Trosa kommun är sedan lång tid tillbaka ansvarig för denna pumpstation och tillsammans har kommunen och berörda fastigheter ansökt om lantmäteriförrättning kopplat till ett formellt övertagande. Detta innebär att gemensamhetsanläggningen kan upphävas.

Utifrån detta har en lantmäteriprocess inletts vilka menar att åtgärden strider mot fastighetsplanen och att det trots den gemensamma ansökan inte kan betraktas som en mindre avvikelse. Således behöver fastighetsplanen upphävas. Eftersom kvarteret är indelat i fastigheter enligt gällande fastighetsplan och planens bestämmelser är genomförda har den inte längre någon praktisk verkan och kan därmed upphävas.

Plandata

Läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget invid Trosaån strax söder om Trosa kvarn och avgränsas i

öster av Östra Långgatan. Fastighetsplanen omfattar fastigheterna Strömmen 3, 4 och 5.

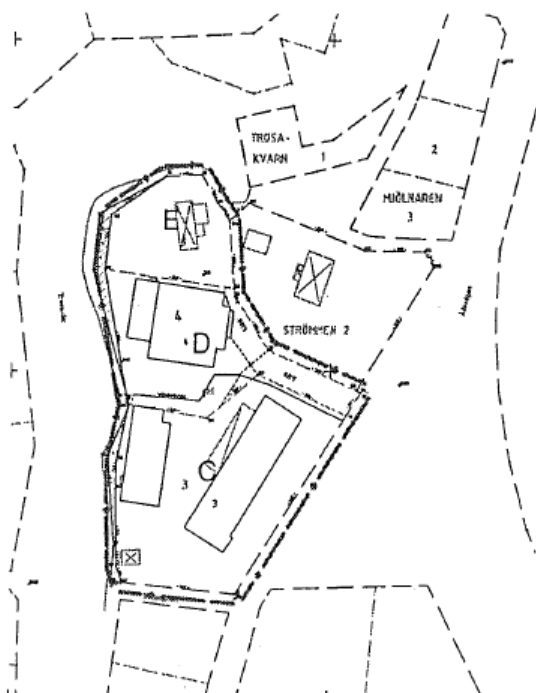
Totalt utgör planområdet ca 6.200 kvm.

TROSA KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Dnr P 96-8

FASTIGHETSPLAN för del av kvarteret Strömmen i Trosa tätort, Trosa kommun, Södermanlands län.



Figur 1: Planområdet, gällande plankarta

Markägförhållanden

Samtliga fastigheter är privatägda.

Kommunala och andra allmänna ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresseområdet för ”Trosa stad” (MB 3 kap 6 §), ”Rörligt friluftsliv” (MB 4 kap. 1 och 2 §§) och ”Högexploaterad kust” (MB 4 kap. 4 §).

Upphävandet av detaljplanen strider inte mot ovan nämnda riksintressen.

Översiktsplan och övriga kommunala ställningstaganden

Upphävandet stämmer väl överens med Trosa kommuns gällande översiktsplan, antagen 2021, och med förslag till ny översiktsplan (samrådshandling).

Gällande detaljplan

Kvarteret Strömmen är reglerad i två detaljplaner, P70-23 och P14-4, samt fastighetsindelningen är reglerad i fastighetsplanen P 96-8. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Beslut om planuppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut om planuppdrag 2025-09-03, § 49.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS UPPHÄVANDE

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att upphävandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:966) 2 §. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Fastighetsindelning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsplanen reglerar såväl fastighetsindelningen som att befintlig pumpstation för vatten och avlopp ska inordnas i en gemensamhetsanläggning. Kvarteret Strömmen är avstyckat i enlighet med fastighetsplanen och ytterligare delningar är inte möjligt. Pumpstationen har sedan lång tid tillbaka hanterats av Trosa kommun vilket gör att gemensamhetsanläggningen inte längre behövs för sitt ändamål.

GENOMFÖRANDE

Upphävande av detaljplan

Upphävandet av fastighetsplanen innebär att den i sin helhet upphör att gälla men att övriga detaljplaner fortsätter gälla som tidigare.

Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan ändras under arbetets gång.

Planuppdrag	september 2025
Samråd	oktober 2025
Antagande	december 2025
Lagakraft	december 2025

Ekonomi

Sökande fastighetsägare bekostar upphävandet av fastighetsplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Fastighetsägare

Marken inom planområdet är i privat ägo.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Trosa kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

10

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-52037

Linda.Axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2025-06-17

Diarienummer

SBN/2024:27



Granskning - detaljplan för del av Tureholm 2:438, Trosa stad

Förslag till beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Området mellan Västra Fän och Smedstorp är sedan länge markerat i kommunens översiktsplan. Ett förslag till ny detaljplan har arbetats fram och samråtts. Utifrån inkomna synpunkter föreslås ett reviderat förslag skickas ut på granskning.

Ärendet

Området mellan Västra Fän och Smedstorp föreslås byggas ut till ett varierat bostadsområde med småhus, parhus och radhus. Anslutning sker via tydliga entréer mot Trafikverkets vägar och gång- och cykelstråk skapas mot Västra Fän. Tillgängligheten till Sörmlandsleden säkerställs liksom gröna områden in om planområdet. Anpassningar har gjorts till topografin och i den södra delen föreslås dels en tomt för förskola eller annan verksamhet samt en nyanlagd våtmark som del i områdets dagvattensystem.

Mats Gustafsson
Produktionschef

Linda Axelsson
Planchef

Beslutsunderlag

1. Samrådshandling, planbeskrivning, plankarta och illustration
2. Samrådsredogörelse
3. Länk till planområdet: [Google Maps](#)

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

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

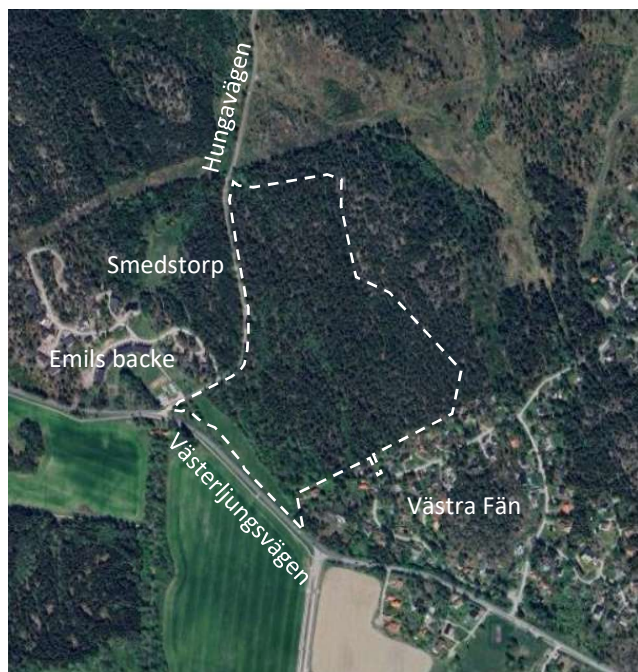
Detaljplanen möjliggör för lågskalig bebyggelse, huvudsakligen i form av friliggande villor men även kedjehus och parhus inom vissa delar som möjliggör för fler typer av boenden i området. Den föreslagna väg- och bebyggelsestrukturen har anpassats till landskapet och befintlig topografi, naturelement samt fornlämningar. Natursläpp i strukturen planeras för rörelser ut i angränsande strövområden. 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 sliröjning 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.

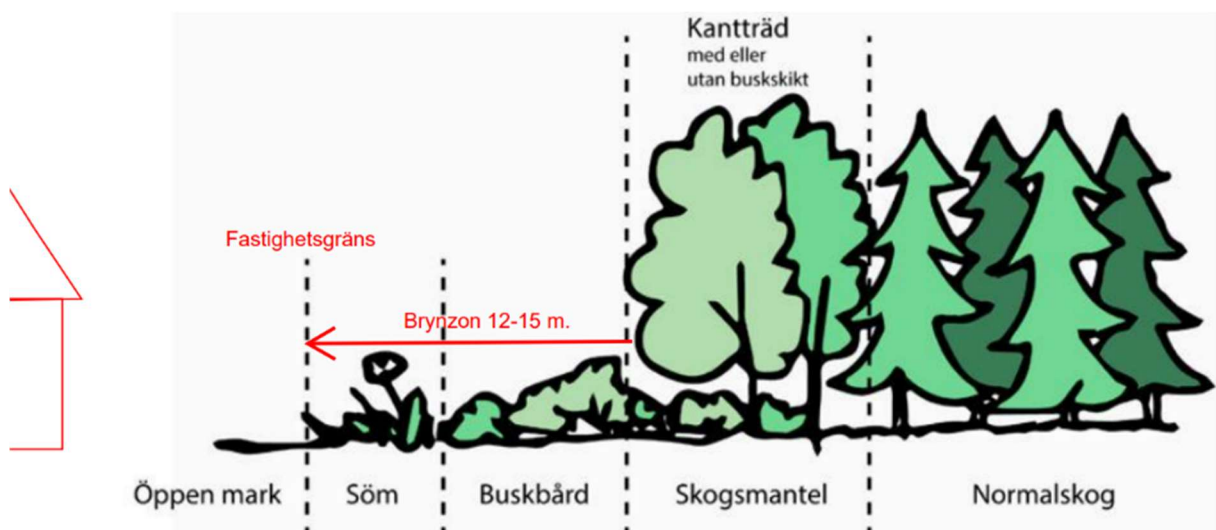


Illustration av brynzon inom naturområde som möter privata tomter. (Illustration i rött av Trosa kommun ovan bild från SLU:s dokument NILS fältinstruktion från 2016.)

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.

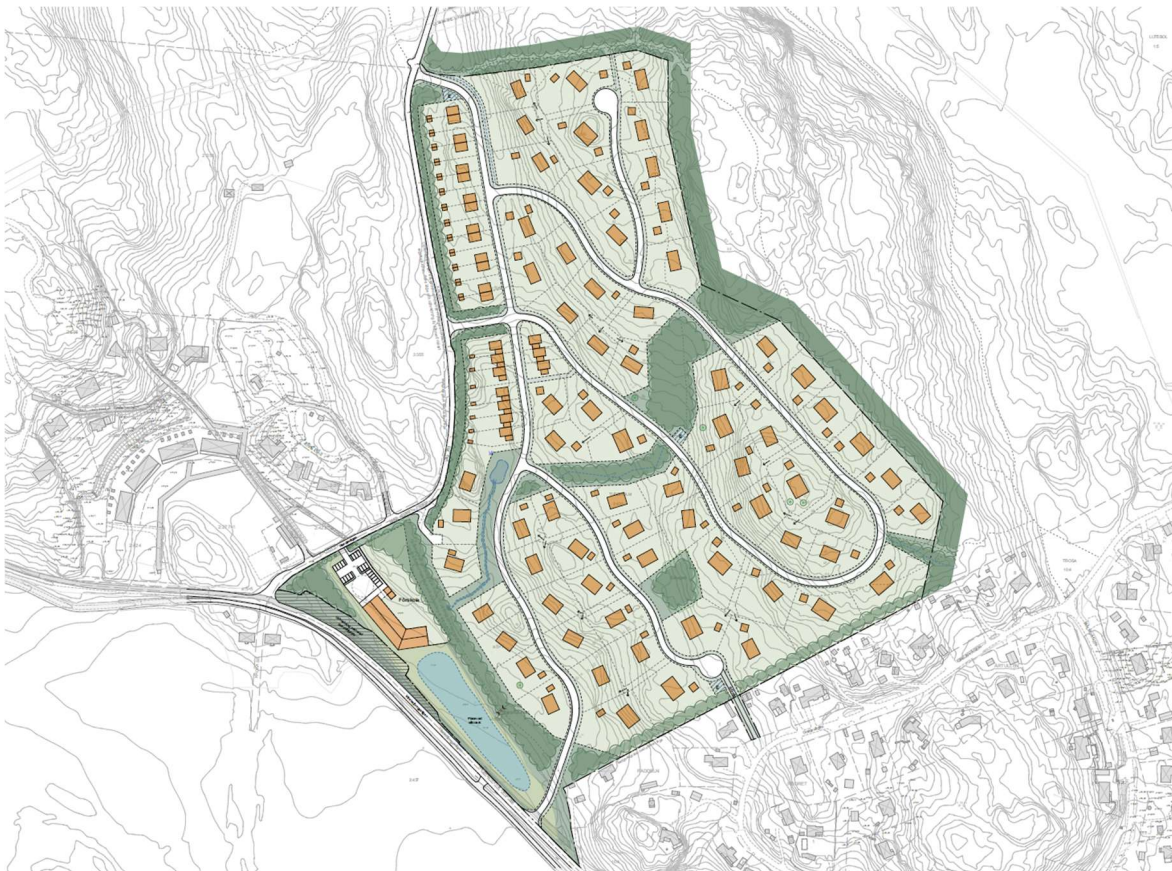
Bostadsbyggelse

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 nås 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.



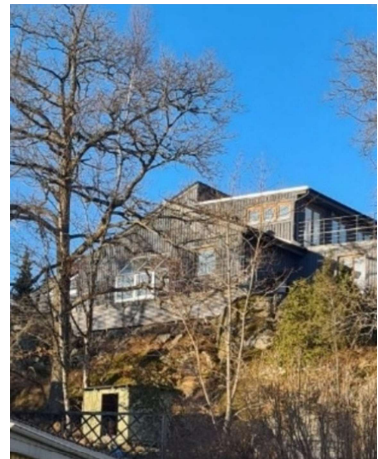
Illustrationsplan, Urban Minds, 250512.

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.

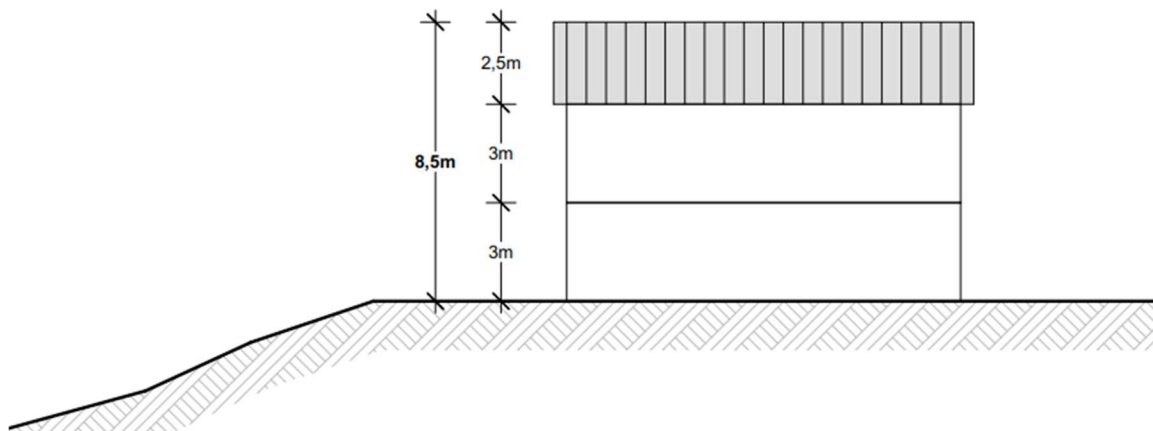


Referensbilder för bebyggelse i nedtonad kulör samt bebyggelse på stolpar.

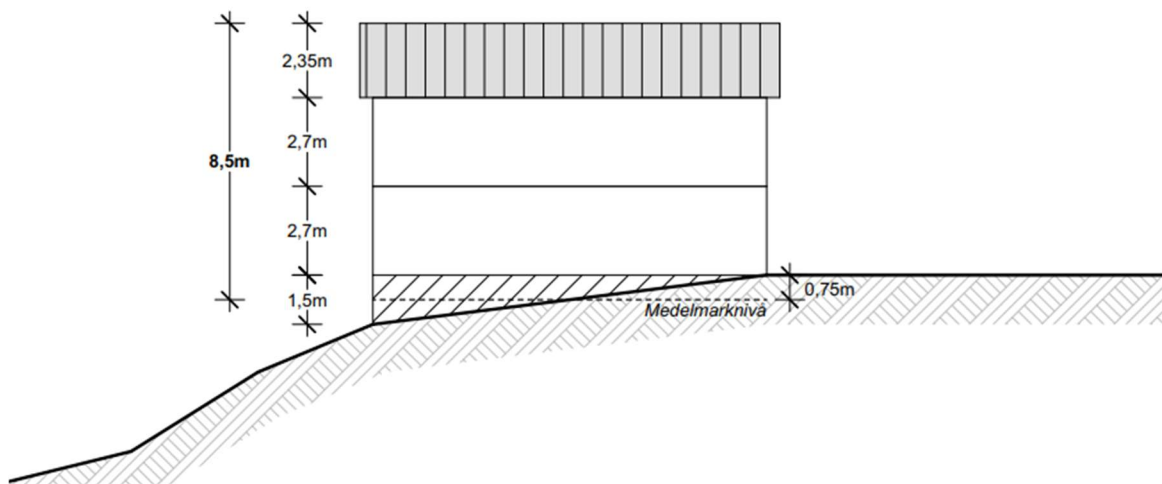


Referensbild för förskola i nedtonad kulör.

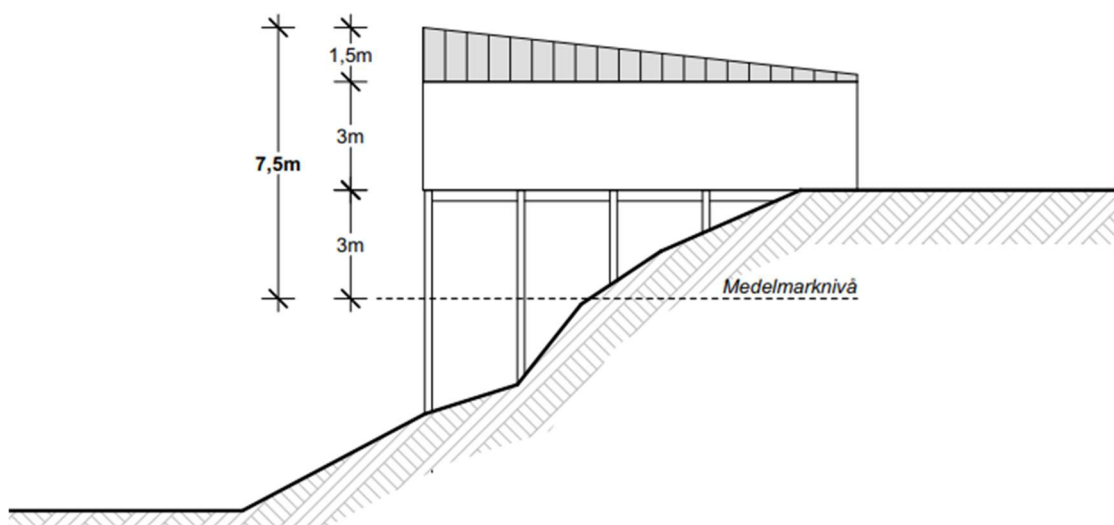
För att styra bebyggelsens volymer regleras fotavtrycket, maximalt två våningar, maximalnockhöjd och att en sluten sockel eller grundmur samt stödmur för uppfyllnad inte får överstiga 1,5 meter. En generell maximalnockhöjd om 8,5 meter regleras för hela planområdet. För att anpassa bebyggelsen till topografin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

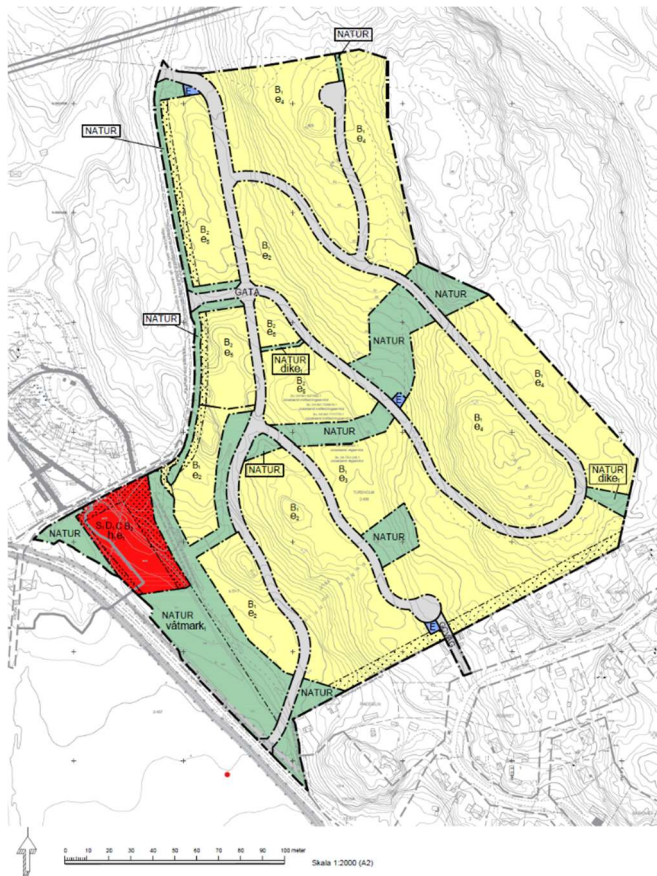
Motivet till naturstråket som löper genom planområdet i nordöstlig/sydvästlig riktning är att bevara fornlämnning, möjliggöra rörelse genom sammanhängande naturstråk genom planområdet samt att bevara befintligt rinnstråk för vatten som blir en del i systemet för omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

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

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. Intilliggande 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 höggglansiga 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.

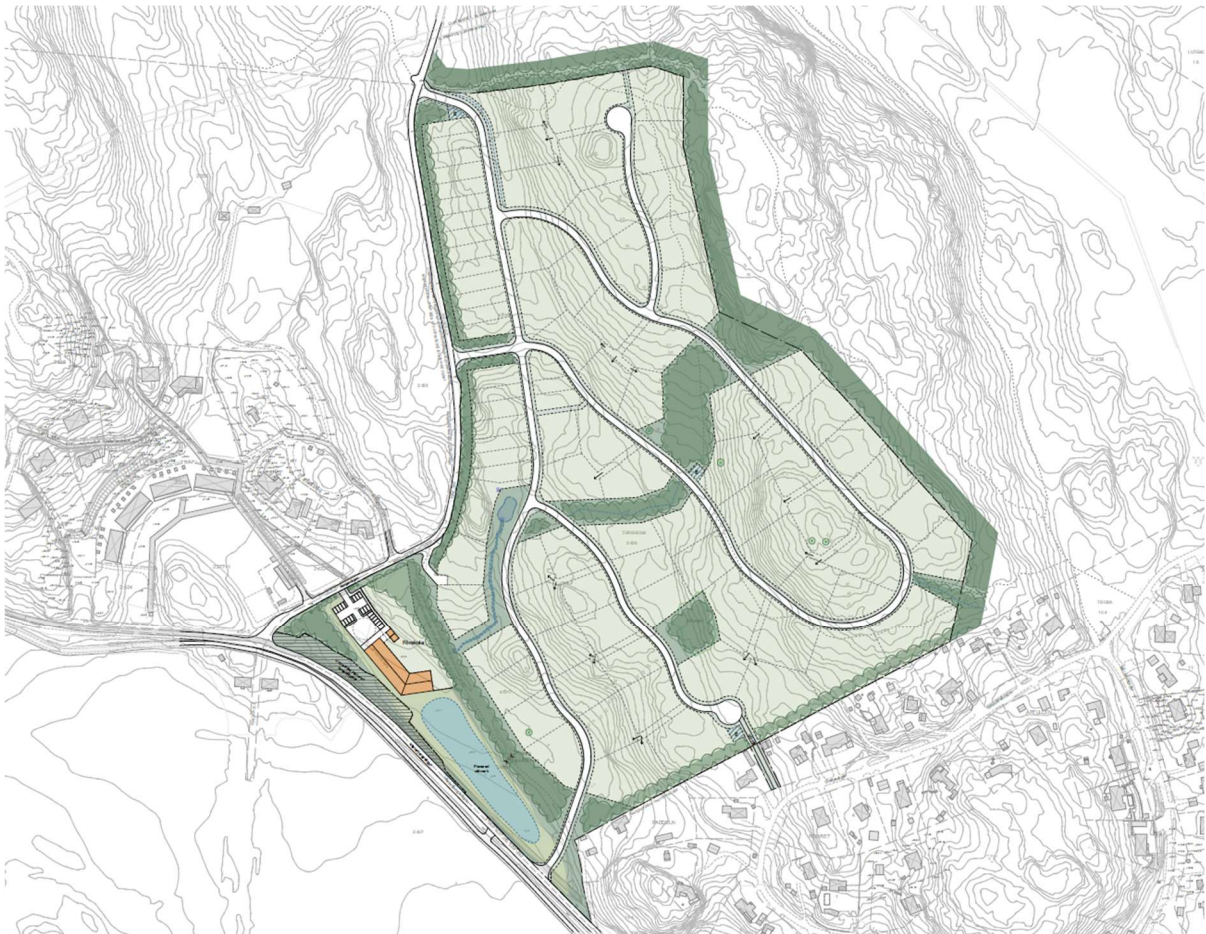
Mark- och utrymmesförvärv

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 skafftomter/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.

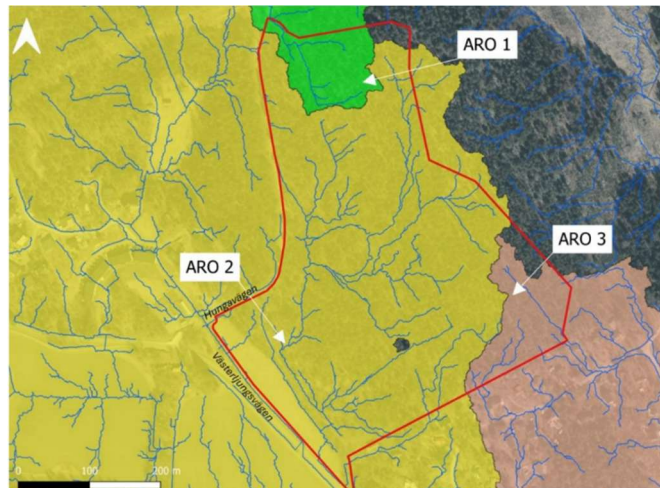


Bild ur dagvattenutredningen som redovisar de tre avrinningsområden (ARO 1-3) som planområdet ingår i.

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 samrådts 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, övernattning 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

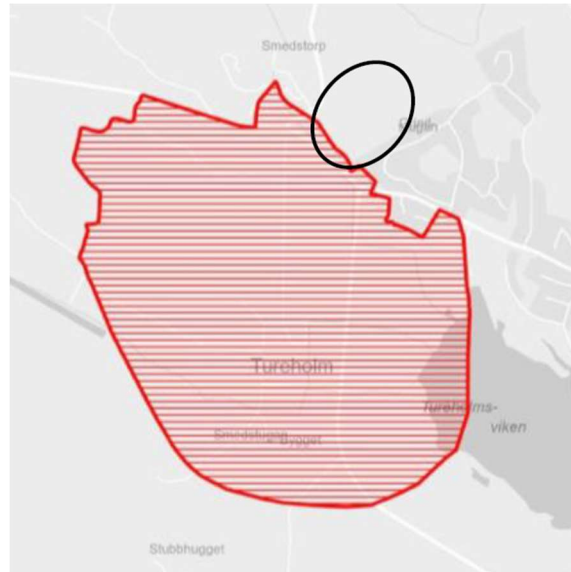
Den åkermark som är belägen i den södra delen av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård 3 kap. 6 § miljöbalken. Inom ramen för detaljplanen utreds förhållandet till Tureholms slott. I översiktsplanen har Trosa kommun redovisat en avvikande mening jämfört med den beslutade avgränsningen 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 (Björking 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 översvämningens risken 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.

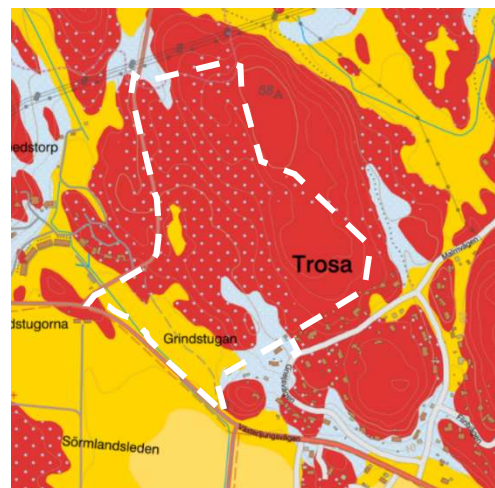
Geotekniska förhållanden

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.



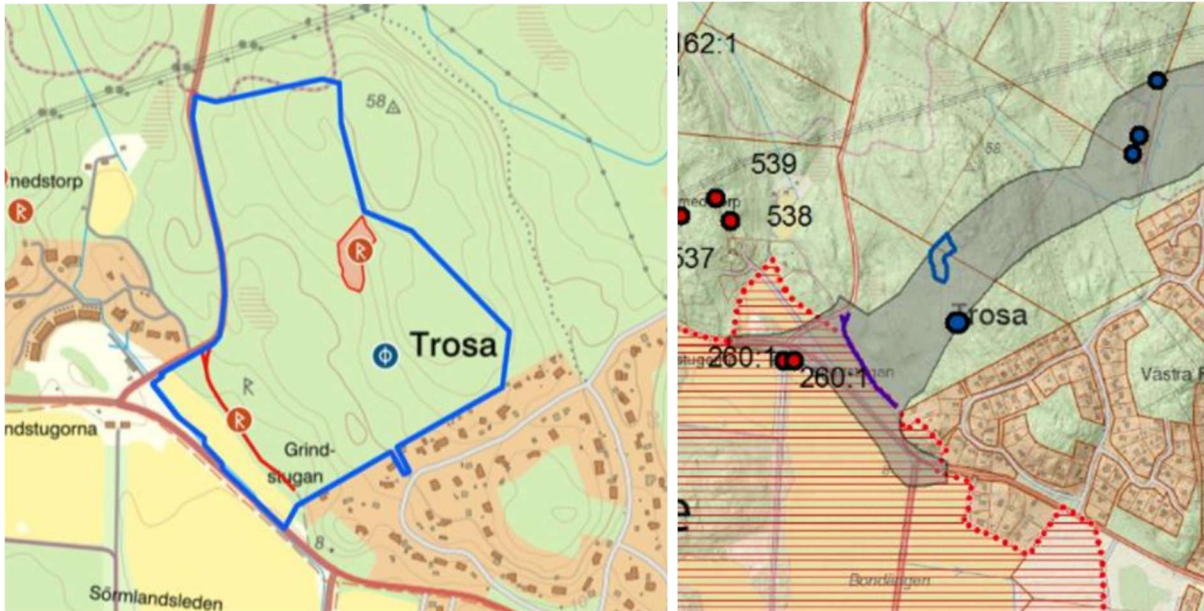
Hydrologiska förhållanden

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 befintligstensatt 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 skymtades 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)

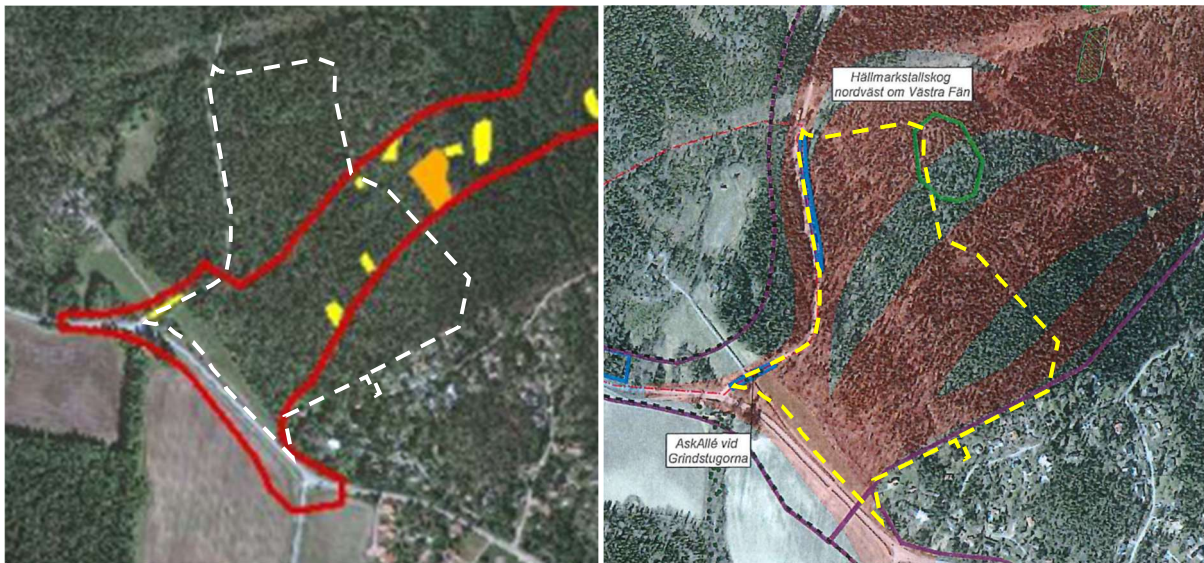
Del av en brukad produktionsskog i bergig terräng. Uppe på toppen av berget har dock en del äldre tall blivit kvar. Många har ålderstecken som pansarbark och knotiga grenar men har ändå en ganska liten diameter och är därmed senvuxna. Mellan berghällarna finns små tall-skvattrammyrar. På några av de 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 buffertzona mot bebyggelse och vägar alternativt helt undantas från detaljplanen. Bevarande av naturvärden kan då också fungera som spridningskorridorer för växter och djur.

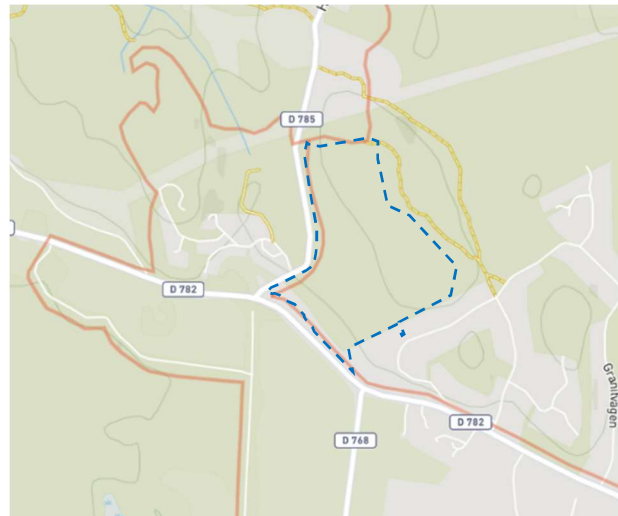


Utklipp från naturvärdesinventering från 2016 till vänster, planområdet markerat med vit streckad linje. Naturvärdesklass 4 är markerade med gult och naturvärdesklass 3 med orange. I väster är allén markerad med ett gult sträck. Utklipp från naturvärdesinventering från 2013 till höger, planområdet markerat 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

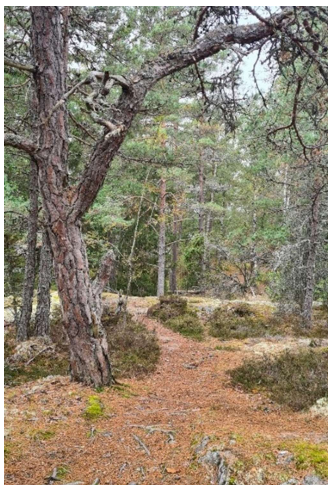
Lek- och rekreationsområden

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 Västerljungsvägen 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

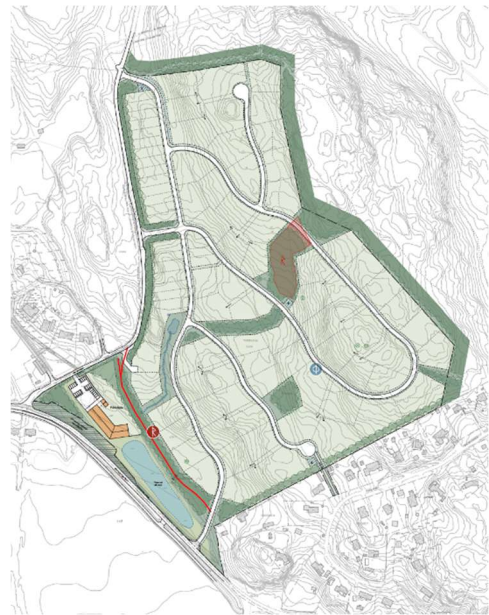
Närmsta busshållplats ligger på Västerljungsvägen sydöst om planområdet. Här passerar bussar mellan Trosa – Vagnhärad (buss 553) och Trosa – Södertälje (buss 802). Trafikverket planerar för en ny busshållplats vid korsningen Västerljungsvägen – Hungavägen vilket skulle innebära en busshållplats i planområdets 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 höjdpartierna. 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

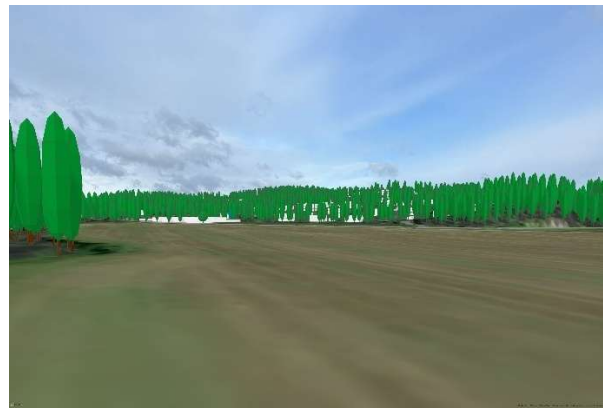
Landskapsbild

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 framtagna 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

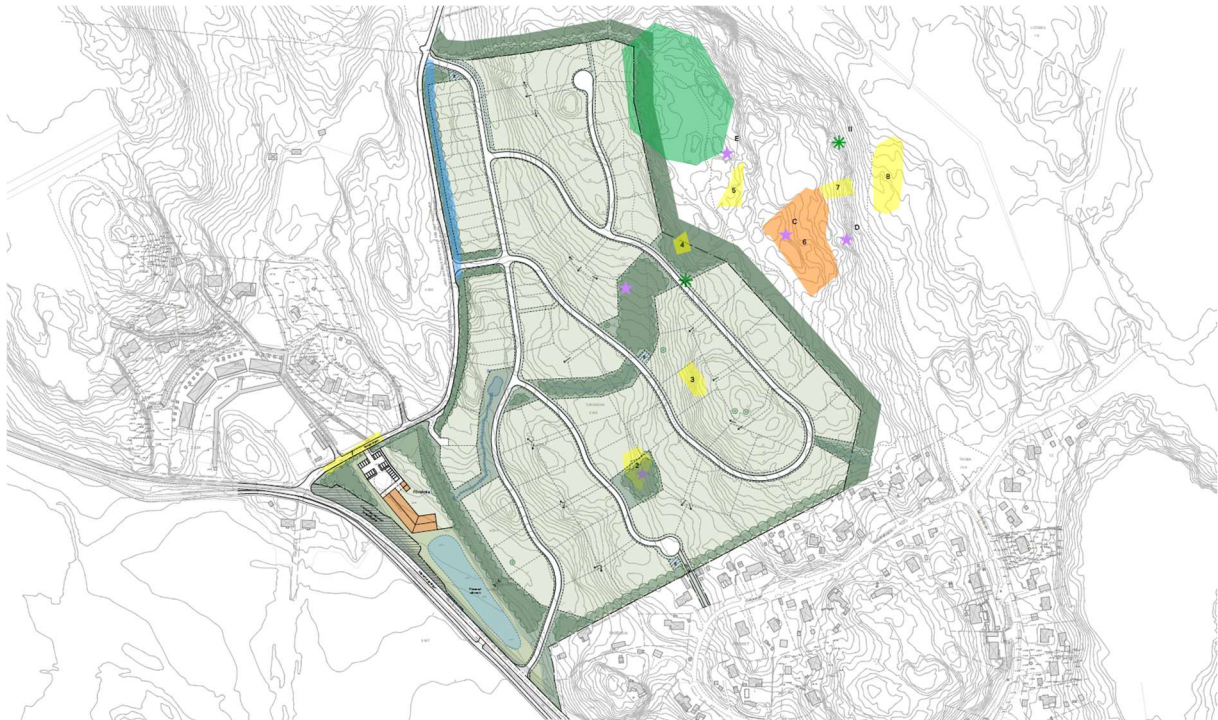
Naturvärdet bevaras inom naturmark i detaljplaneområdets utkant.

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 naturvårdsarterna murgröna respektive blåsippra.

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

Miljö kvalitetsnormer

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.

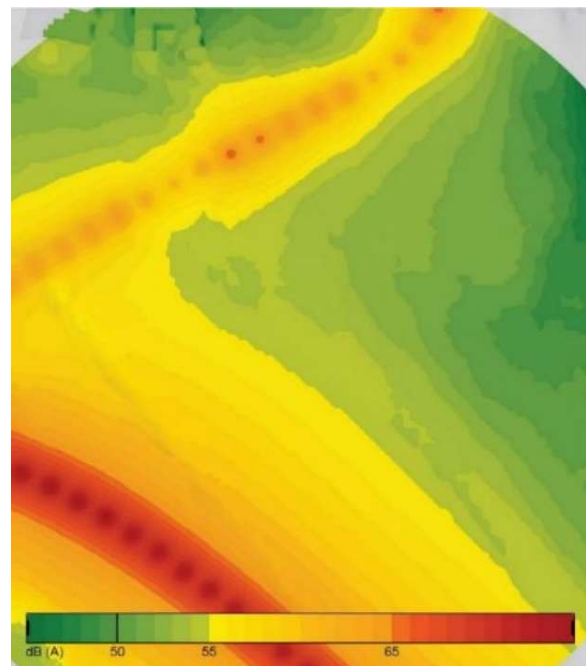
Recipienten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på halterna kvicksilver och bromerade difenyleter. Dessa ämnen är undantagna med mindre strängt krav av Havs- och vattenmyndigheten. Detta beror på att det bedöms som tekniskt omöjligt att sänka halterna av dessa ämnen till de nivåer som motsvarar 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 Västerljungsvägen 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 Västerljungsvägen 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 vistelsezoner 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 motionsslingor 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 Riksintressen/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

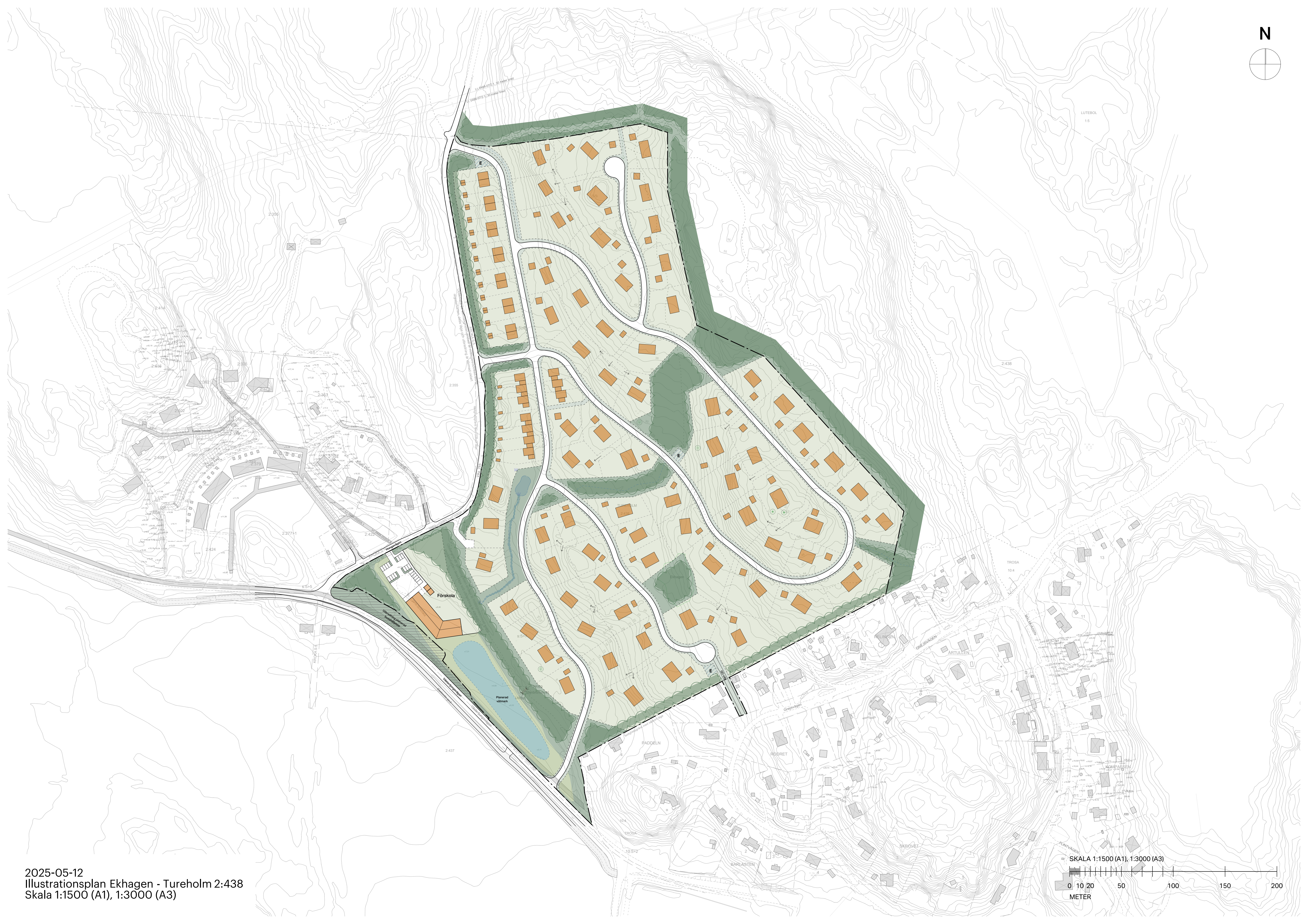
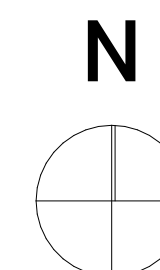
Från samhällsbyggnadskontoret

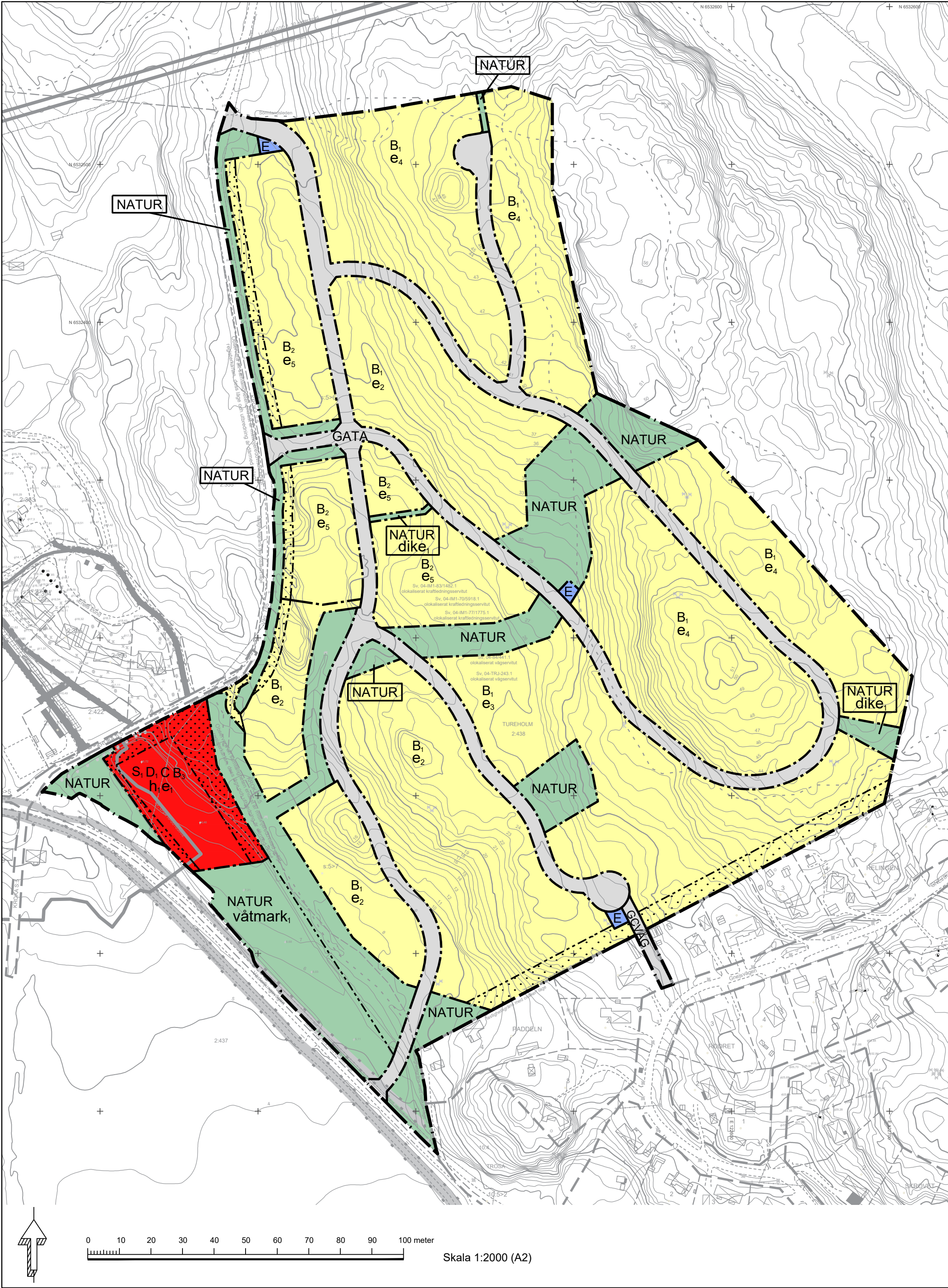
Linda Axelsson, Planchef, Trosa kommun

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

	B ₁	Friliggande enfamiljshus
	B ₂	Friliggande enfamiljshus, parhus samt kedjehus
	B ₃	Seniorboende, trygghetsboende, LSS-boende
	C	Centrum
	D ₁	Vårdboende
	E	Tekniska anläggningar
	F	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

h ₁	Byggnad får uppföras i en våning med högsta nockhöjd 6,5 meter. (Begränsas av användningsgräns)
----------------	---

Utnyttjandegrad

e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnader är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)
e ₂	Minsta tomtstorlek är 1200 kvm. (Begränsas av användningsgräns)
e ₃	Minsta tomtstorlek är 1300 kvm. (Begränsas av användningsgräns)
e ₄	Minsta tomtstorlek är 1400 kvm. (Begränsas av användningsgräns)
e ₅	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 säkert ställa 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

Samrådsredogörelse för detaljplan del av Tureholm 2:438, Ekhagen

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-06-03 § 39 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för del av Tureholm 2:438, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2025-04-16. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2025-06-12 t o m 2025-08-07.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2025-06-12	Telia Company	Ingen erinran
2	2025-06-17	PostNord	Ingen erinran
3	2025-06-17	Region Sörmland	Synpunkter
4	2025-06-23	Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
5	2025-07-10	Lantmäteriet	Synpunkter
6	2025-07-28	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
7	2025-07-30	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
8	2025-07-30	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
9	2025-08-01	Polismyndigheten	Ingen erinran
10	2025-08-01	Boende i närområdet **	Synpunkter
11	2025-08-04	Boende i närområdet **	Synpunkter
12	2025-08-04	Boende i närområdet **	Synpunkter
13	2025-08-04	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
14	2025-08-07	Boende i närområdet **	Synpunkter
15	2025-08-07	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
16	2025-08-07	Fastighetsägare, Fastighet X	Synpunkter
17	2025-08-25	Trafikverket	Synpunkter

18

2025-09-05

Länsstyrelsen Södermanlands län

Synpunkter

** ej sakägare enligt Plan- och bygglagen

Synpunkter

1. Telia Sverige AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Bemötande:

Svarandens yttrande vidarebefordras inför kommande projektering.

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:

Informationen vidarebefordras till exploatör.

3. Region Sörmland

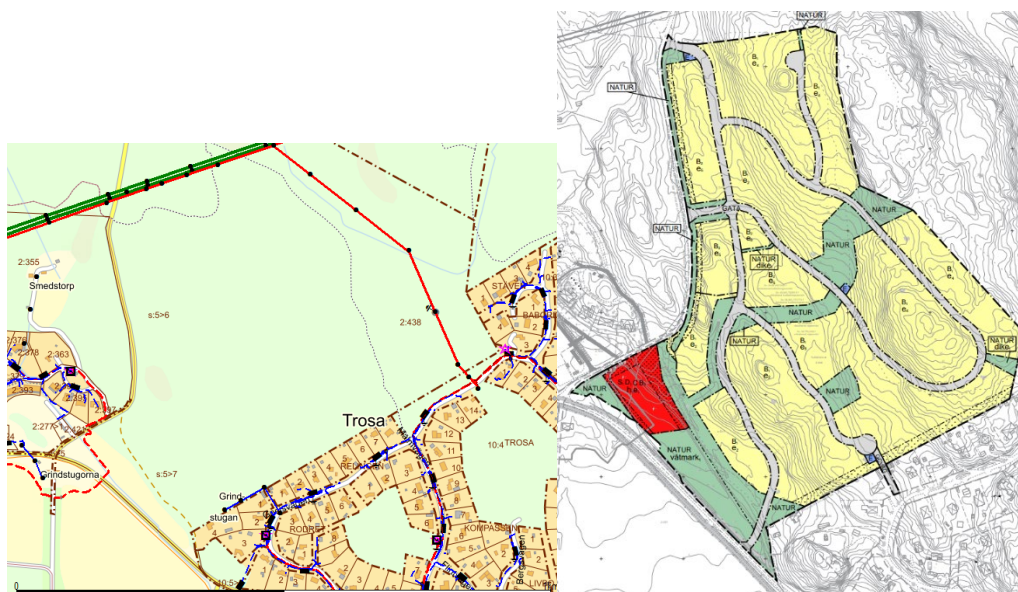
Allmän Kollektivtrafik Region Sörmland ser positivt på detaljplanen och utvecklingspotentialen området har. Regionen är gärna med i vidare diskussioner kring eventuell utredning för utökning av kollektivtrafiken närmare det nämnda området samt infrastrukturutvecklingen för den eventuellt tillagda hållplatsen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

Bemötande

Trosa kommun ser fram emot ett fortsatt samarbete att vidareutveckla kollektivtrafiken tillsammans med Region Sörmland.

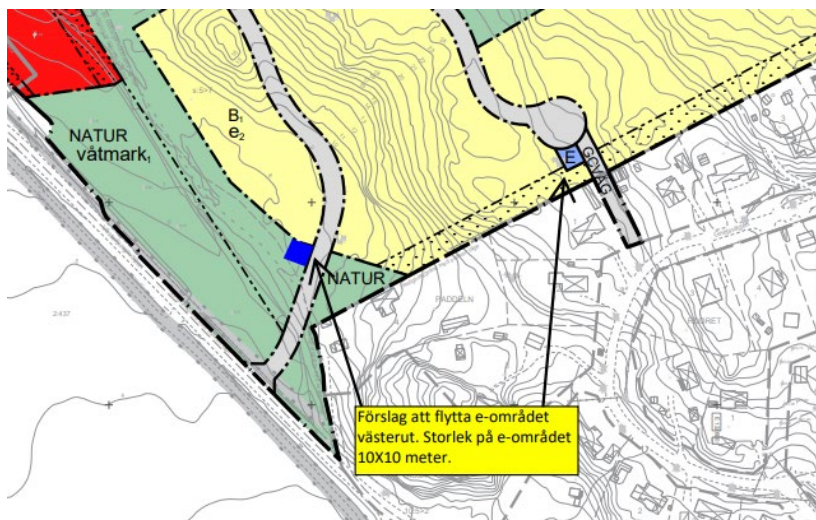
4. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 45 kV luftledning, grön linje, 12 kV luftledning och markkabel, röd linje och röd streckad linje, 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 Eldistribution önskar att kommunen ändrar förklaringen E = Tekniska anläggningar på plankartan till E = Transformatorstation för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för.

Vattenfall Eldistribution önskar flytta ett E-område, se kartan nedan. Ytbehovet för E-område är 10x10 m och någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter.



Vattenfall Eldistributions riktlinjer ska följas;

Ny byggnad invid en luftledning

En ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå **över 24 kV**, där människor kan antas vistas stadigvarande, ska placeras på ett avstånd av minst 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

En ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå **upp till 55 kV**, där människor **inte** antas vistas stadigvarande, ska placeras på ett avstånd av minst 10 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

Ny byggnad invid nätstation på mark

Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter, detta utifrån säkerhetsområde.

Ny väg invid nätstation

En ny väg får inte äventyra säkerheten för nätstationerna. Vägen får inte heller försvåra åtkomsten av nätstationerna.

Minsta avstånd från vägområde till nätstation ska vara 5 meter.

Samlingsplats invid nätstation

Minsta avstånd från samlingsplats, som t.ex. lekplatser, skolgårdar och badplats ska vara minst 5 meter från nätstation.

Parkering invid nätstation

Minsta avstånd från parkeringsplats till nätstation ska vara 2 meter.

Ny parkmark/plantering invid nätstation

Rabatter, buskar, träd etc. ska planteras på ett avstånd så att inte Vattenfall Eldistributions stationsanläggning riskerar att ta skada eller försämrats ur ett underhålls-, person-säkerhets- eller säkerhetsskyddsperspektiv. Exempelvis ska träd placeras så att;

- Rötter inte kan tränga in och skada anläggningen.
- Grenverk kan användas till att klättra in på stationen.
- Sikt och utrymme förvinns från infartsvägar.
- Träd ej faller över station

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Beställning/förfrågan av ledningsflytt (lokalnät) 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](#)
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- 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:

Inför granskningen ses planhandlingen över utifrån Vattenfalls yttrande.

5. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-06-12) 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.)

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTTER SAKNAS I GRUNDKARTAN

Vid granskningen av planen har Lantmäteriet inte gjort någon grundlig kontroll, men det verkar som att det kan finnas oregistrerade servitut och ledningsrätter inom planområdet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att dubbelkolla så att inga samfälligheter eller servitut har missats i grundkarta och fastighetsförteckning. Servituten och ledningsrätterna är enbart registrerade som text men, för tydlighetens skull, är det bra om de är registrerade som en yta om de är belägna innanför planen.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna?

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIG PLAN PÅVERKAS

I planbeskrivningen saknas en redovisning av hur detaljplanen för Västra fän, norra delen påverkas av att användningen GC-väg delvis blir belägen på detaljplanen. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet.

Användningen förskola och vårdboende betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

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

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

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

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Eftersom det anges i planbeskrivningen att genomförandetiden är 10 år kan det uppstå osäkerhet om vad som gäller när genomförandetiden inte redovisas på plankartan som är den juridiskt bindande handlingen.

Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. *"Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller **behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning.** Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser."* Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

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

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

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

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

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

STRANDSKYDD

Från och med den 1 juli 2025 gäller nya strandskyddsregler. Detaljplanen berörs inte längre av strandskyddet.

Bemötande:

Inför granskningen ses grundkartan över för att säkerställa att det inte saknas några samfälligheter eller servitut i grundkartan. Skrivningarna rörande allmänplats förtydligas inför granskningen. Även redovisningen av grundkartan ses över för att säkerställa att den redovisas korrekt.

I det fall det råder oklarhet kring påverkan på berörda detaljplaner kompletteras planbeskrivningen rörande detta. Mark för förskola eller dylikt kan regleras i exploateringsavtal men om detta behöver förtydligas ytterligare i planbeskrivningen görs detta till granskningen. Exploateringsavtalet är inte klart ännu men avsnittet avseende detta kompletteras inom ramen för planprocessen. Även redovisningen av genomförandetiden förtydligas.

När planförslaget togs fram och skickades ut på samråd omfattades vattendraget eventuellt av strandskydd. I och med förändringen i lagstiftningen som gäller från 1 juli i år utgör strandskyddet inte längre en fråga att hantera. Planhandlingen revideras utifrån det.

6. Fastighetsägare, Fastighet X

Vi har fått en underrättelse av Trosa kommun och har följande synpunkter och frågor:

- Vi bor på Gnejsvägen i Trosa och kommer att bli berörda av det föreslagna bygget. Vi flyttade nyligen till utkanten av Trosa för att finna en lugnare tillvaro och närhet till naturen. Skogen som planeras att användas har ett stort rekreativevärde. Fantastisk skog att promenera i, leka med vår hund, plocka blåbär och svamp. Ett stort värde för oss som bor här.
- Vi blir bekymrade över trädfällning som planeras i samband med bygget. Den 28/7 2021 fick vi tillkalla räddningstjänsten som fick pumpa ut vatten ur vår källare, det forsade ut ur skogen på ett skyfall. Vad blir konsekvenserna om marken bearbetas och träd fälls?
- Enligt föreslagen detaljplan kommer hus att ligga ca 30 m från vår tomt. Det innebär att husen som placeras på stolpar kommer ha full insyn på vår tomt och vi kommer att se underredet på deras hus. Inte fördelaktigt för de nya fastighetsägarna eller för oss. Vi önskar att ha skogen kvar eller åtminstone en stor del av den. Därför föreslår vi en bredare trädzon, dvs orörd skog, mellan vårt område och exploateringen på 150 m, fastighet eller bilväg.
- Kommunen bedömde i dokumentet Undersökning om betydande miljöpåverkan (Trosa kommun, ställningstagande daterat 2024-10-11) att ett plangenförändring inte väntas innebära betydande miljöpåverkan. Den naturinventering som gjorts är av äldre karaktär och den uppföljning som gjorts av kommunens kommunekolog anges som arbetsmaterial och kan inte granskas av utomstående. När en så pass omfattande detaljplan tas i princip orörd skogsmark i anspråk bör en miljökonsekvensbeskrivning tas fram för att säkerställa att kommunen har fullständig kontroll över den miljöpåverkan som en planläggning kan innebära. En äng som slagits kontinuerligt och som kan tänkas ha höga naturvärden kommer att tas i anspråk och även där bör det göras en naturinventering.

Det faktum att kommunen också planerar för förskola eller liknande inom området som delvis är bullerstört bör också vara ett tecken på att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram. Detta med hänsyn till den känsliga gruppen kommer att vistas på platsen.

- I planbeskrivningen till detaljplanen (sid 7-8) ges ett exempel på tomtindelning som är anpassad för att så lite av marken som möjligt ska behöva bearbetas. Varför väljer kommunen att ändå låta tomtindelningen vara fri för exploatören att anpassa efter eget tyckande? Illustrationsplanen är ritad för 93 hus, men kommunen anger samtidigt att det kommer vara möjligt att bygga 102 hus inom området. Det skulle vara önskvärt med en illustrationsritning som visar minsta och maximala antalet hus som kan byggas för att få en bra bild av hur området kan komma att se ut.
- I planbeskrivningen anges att det är önskvärt att undvika t ex sprängning eller andra markingrepp. Kommunen har inte nämnt detta eller infört några bestämmelser i plankartan. Bör plankartan förse med bestämmelser, t ex "Byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall: - i nära anslutning till planerad byggnad – för att möjliggöra infart till bostaden.
- Har någon utredning gjorts om det bergs om finns idag och som eventuellt kan komma att sprängas är sulfidförande? Har utredning gjorts om leran är sulfidlera?
- Det nya förslaget på byggregler som föreslås träda i kraft i slutet av året innebär en förändring i vart byggnader får placeras. Har kommunen analyserat hur dessa nya regler kan påverka byggnation av t ex Attefallshus på prickmark? Kommer detta i praktiken kunna innebära att huskroppar kommer närmare befintlig bebyggelse än det som framgår av illustrationen?
- Södra delen av området gränsar mot befintlig bebyggelse "skyddas" endast av prickmark i kommunens föreslagna plankarta, vilket i praktiken skulle kunna innebära att alla träd som ska skyddas mot insyn tas bort. I planbeskrivningen anges att "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". Då det uppenbart är kommunens vilja att bevara träd i området bör en utökad marklovsplikt för trädfällning införas för att säkerställa att den skogliga karaktären bibehålls i praktiken.

Bemötande:

Trosa kommun är medveten om att området mellan Västra Fän och Hungavägen används flitigt för rekreation. Det är ett av skälen till att ett stort område mellan Trosa och Vagnhärad är markerat som prioriterad grönstruktur. I förslag till ny översiktsplan har detta område utvidgats att omfatta hela höjdpartiet som ligger direkt angränsande öster om planområdet. Planförslaget har anpassats till de rekreativvärden som finns och aktuellt område har varit markerat som ett nytt boendeområde i kommunens översiktsplan sedan 2010.

Inför granskningen kommer zonen mellan befintlig bebyggelse och bostäderna att ses över. För planområdet har en dagvattenutredning tagits fram som visar på hur dagvatten ska omhändertas och renas. Den redovisar även hur vatten kan fördröjas vid exempelvis höga flöden. Principen är att ett planområde inte får släppa ifrån sig mer

vatten efter en utbyggnad ej heller får flödet öka så att det kan påverka intilliggande mark oavsett om den är bebyggd eller ej. Utöver det finns bestämmelser som säkerställer att 25% av tomtytorna ska bevaras som de är idag med naturmark och oförändrad marknivå och vegetation.

Det är möjligt att inom planområdet bygga stolphus vilket är en fördel om man vill anpassa bebyggelsen till ytor med stora nivåskillnader. Alternativet är ofta annars omfattande markberedning, sprängning och höga murar eller socklar. Detta skulle utgöra främmande inslag i miljön och därför kan stolphus vara att föredra i kuperade områden. Det har också visat sig i området intill, Emils backe att stolphusen kan ge en tydlig och kvalitativ karaktär på bebyggelsen som ger en unik boendemiljö. Zonen mellan kommande bebyggelse och befintlig kommer att ses över inför granskningen. En zon med allmänplatsmark Natur och kommunalt huvudmannaskap kan läggas in men det är inte möjligt att planlägga en zon på 150 m.

Det är vanligt att tidigare framtagna utredningar kan användas igen när det är aktuellt med nya projekt och om förutsättningarna i hög utsträckning är desamma som tidigare. Det kan handla om geotekniska undersökningar, naturvärdesinventeringar eller arkeologiska utredningar för att nämna några. Det är möjligt att en bullerutredning kan behöva tas fram för de verksamheter som möjliggörs i den södra delen av området men i sig är det inte något som per automatik resulterar i krav på att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning.

I detaljplanen finns en viss flexibilitet där vissa tomter kan styckas av för rad- eller parhusbebyggelse. Illustrationen, som i sig inte är juridiskt bindande, visar en möjlig utbyggnad av området utifrån föreslagna planbestämmelser. Detaljplanen reglerar minsta tomtstorlek vilket innebär att antalet även kan bli färre än de som illustrationen redovisar om exploatören väljer att stycka av större tomter.

Inför granskningen ses plankartan över om den behöver kompletteras med bestämmelser som rör markberedning. Det finns redan idag sådana som ställer krav på att 25% av tomtarean ska bevaras som naturmark med oförändrad marknivå och vegetation.

Det finns undersökningar framtagna inom ramen för Trafikverkets projekt som rör bergkvaliteten och bergarter. Syftet var att utreda möjligheten att bygga en tunnel genom berget. Området är beläget på glimmerrik sedimentär bergart och ett av borrhålen som togs fram i undersökningen är belägen strax norr om planområdet. Borrhärlan består till största del av gnejs med islag av pegamatit. Ursprungsbergarten var troligen granit som framträder i vissa partier som en finkornig mörk bergart. Gnejsen uppvisar stor variation vad gäller foliation, kornstorlek och färg. Omvandlad pegamatit förekommer längs hela kärnan och har troligtvis omvandlats tillsammans med gnejsen. På mellan ca 8,5 till 9,5 m djup förekommer mindre partier av grafit. Den finkorniga graniten innehåller stora kvarts eller fältspatkorn. Undersökningen gjordes ner till 36 m djup. I undersökningen konstaterades att bergmaterialet skulle kunna användas som förstärkningslager och eventuellt även bärlager vid en produktion av den planerade vägen. I materialet finns svavel men de mängder det handlar om i aktuell detaljplan bedöms vara begränsade jämfört med det mycket omfattande projektet Infart västra Trosa. Inför projektering finns ett gott underlag genom framtagna utredningar.

Inom utredningsområdet för Infart västra Trosa har även geotekniska utredningar tagits fram. Huvuddelen av planområdet är beläget inom ett höjddparti med fast berggrund beskriven ovan. Området nedanför där våtmarken planeras utgörs av ett ängsparti där marken är av annan beskaffenhet. Överst finns en ca 1-2 m torrskorpelera på lera på friktionsjord. Största lermäktigheten är ca 17 m och överst finns ett lager postglacial lera som sedan följs av lera med silt- och finsandskikt. Andelen silt och sand ökar med djupet. Lerlagrets tjocklek minskar mot norr mot den fasta marken. De geotekniska förhållandena och jordlagrens beskaffenhet är likartade med hur det brukar se ut i Trosa kommun.

Attefallsregler gäller utöver de planbestämmelser som detaljplanen anger. Det betyder att detaljplanen behöver beakta vilken byggrätt som gäller utöver den detaljplanen anger så att bebyggelsen blir lämplig i området. När det gäller placering på prickmark och avstånd till gräns kan detaljplanens komplementhusbyggrätt påverkas om exempelvis ett attefallshus placeras närmre än 4,5 m från tomtgräns.

Inför granskningen ses zonen närmast befintlig bebyggelse över och möjligheten att lägga ett stråk allmänplats Natur med kommunalt huvudmannaskap studeras. Utöver den bestämmelse som finns som syftar till att bevara mark och vegetation i så stor utsträckning som möjligt studeras även behovet av att ytterligare säkerställa att träd inte fälls i onödan genom bestämmelser. I övrigt är bebyggelsen omgärdad av allmänplatsmark Natur med kommunalt huvudmannaskap för att den nya bebyggelsen ska smälta in på ett bra sätt i området.

7. Fastighetsägare, Fastighet X

Vi har bott här sedan 1996 på Gnejsvägen, alltså snart 30 år sedan vi flyttade hit, av en anledning: nära till naturen, lugnet, lite biltrafik, fina små stigar i skogen, där vi gått så många promenader med våra hundar, plockat svamp, blåbär mm.

Vi är båda födda i Trosa sjukstuga och har sett Trosa växa, både med fina hus och med moderna trista huslådor. Om illustrationsplanen som vi fått gäller, så kommer vi få en husgavel 20 m utanför vårt staket. Vi vill att frizonen utökas till minst 150-200 m från våra befintliga tomter, så att så mycket skog som möjligt bevaras mellan våra områden, Västra Fän och Ekhagen. Då blir det lite strövområden/stigar kvar om än i mindre skala. Skogen utnyttjas av många såsom terrängcyklar, hästar som rider förbi, ibland även orienterare och alla hundägare mm.

Djurlivet är stort, harar, rådjur, älgar, ekorrar, rävar och grävlingar. Även många fågelarter exempelvis hackspett.

Vad händer med alla djuren? Vart ska de ta vägen när byggtrafik, sprängningar, oljud mm när arbetet påbörjas? Varför göra en våtmark på odlingsbar mark i dessa tider?

Vid ett skyfall år 2021 så forsade vatten över våra tomter i mängder, vid ett tidigare tillfälle spolades Gnejsvägen bort. En bil blev hängande på underredet och ett flertal hus fick sina källare vattenfyllda. Det behövs träd och natur för att fånga upp nederbörden.

Gång- och cykelväg mellan Gnejsvägen 15-17, mitt i backen, där sikten är helt skymd, många bilar har svårt att hålla befintlig hastighet på 30 km/h. vad kan konsekvenserna bli då?

Förslag om en cykel- och gångväg från Ekhagen, är det väl lämpligt att lägga den vid korsningen Gnejsvägen/Malmvägen, så att man lätt kan ansluta till gång/cykelvägen vid Granitvägen och komma ut vid Nyängsvägen bredvid de befintliga förskolorna.

Kommer våra fastigheter sjunka i värde om vi blir av med naturen?

Bemötande:

Zonen mellan kommande bebyggelse och befintlig kommer att ses över inför granskningen. En zon med allmänplatsmark Natur och kommunalt huvudmannaskap kan laggas in men det är inte möjligt att planlägga en zon på 150-200 m. Området är sedan lång tid tillbaka markerat i kommunens översiktsplan som ett nytt boendeområde och ambitionen är att möjliggöra detta även med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Trosa kommun är medveten om att området sedan lång tid tillbaka utnyttjas för rekreation. Det har varit avgörande i avgränsningen av området. Höjdpartiet med Sörmlandsleden och andra stigar lämnas utanför och utifrån framtaget planförslag har även förslag till ny översiktsplan ändrats och den prioriterade grönstrukturen har utökats för att ytterligare förstärka dessa rekreativsvärden.

Inom ramen för Trafikverkets projekt har naturvärdesinventeringar genomförts. Anpassningar har skett bl a utifrån dessa. De värden som bedömts som höga har tillgodosetts genom att planläggas som Natur allmänplats med kommunalt huvudmannaskap. Ångsmarken nedanför bebyggelsen har inte bedömts ha ett sådant brukningsvärde att den behöver bevaras för det ändamålet. Den har en begränsad yta och är tydligt avgränsad från den odlade marken söder om Västerljungsvägen. Under många år har den periodvis slagits. En våtmark har både en teknisk funktion som fördröjnings- och reningsanläggning för dagvatten men stärker också ekologiska värden. Våtmarken kan bidra till att öka den biologiska mångfalden i området.

Dagvattenutredningen pekar på hur dagvatten ska hanteras inom området när det gäller rening, avledning och fördröjning. När ett område byggs ut ska dagvatten omhändertas lokalt och det får inte släppas ut mer vatten från ett område än vad som sker innan en exploatering. Sedan år 2021 har diken och vägområden setts över vid Västra Fän för att bättre kunna hantera kraftiga flöden vid exempelvis skyfall. Samtidigt utgör topografin i området en utmaning eftersom vägar och diken ofta har en brant lutning. I de diken som har högst lutning har åtgärder vidtagits för att bromsa vattenflödet för att på så sätt försöka undvika fler översvämningar av tomter och bostäder. Träd och annan växtlighet är av betydelse men även tekniska lösningar för fördröjning och avrinning är av högsta betydelse vilket hanteras i detaljplanen med ledning av dagvattenutredningen.

Det är viktigt att kunna skapa en länk mellan de båda områdena och när detaljplanen för Västra Fän togs fram år 2011 skapades ett släpp mellan två fastigheter för att på sikt kunna skapa detta. Gnejsvägen är smal och brant på platsen men samtidigt är det förhållandevis begränsad trafik på sträckan vilket gör att kommunen bedömer en anslutning som möjlig här. Det finns även möjlighet att ansluta en enklare gångväg i korsningen som nämnt i yttrandet. Kommunen har dock bedömt att en fullskalig gång- och cykelväg på den platsen skulle göra alltför stort ingrepp i naturen samtidigt som sträckan är längre jämfört med den andra dragningen. I detta stråk finns möjlighet att

förstärka stigen som finns idag och därmed skapa ytterligare en anslutning mellan Västra Fän och Ekhagen.

Det finns alltid en oro för att fastighetsvärden ska förändras till det sämre vid en utbyggnad i sitt närområde. Trosa kommun kan förstå och respektera att närboende lyfter frågan när nya projekt är aktuella men historiskt går det att konstatera att oron varit obefogad. På kort sikt under tiden det nya området byggs ut kan störningar givetvis påverka negativt men sett över tid har Trosa kommun i allmänhet och Trosa stad i synnerhet haft en robust fastighetsmarknad med stabila priser som kontinuerligt ökat. Ibland kan dessutom nya exploateringsområden tillföra kvaliteter och mervärden som kommer befintliga fastighetsägare till gagn.

8. Fastighetsägare, Fastighet X

Vi har bott på Gnejsvägen, sedan år 1998.

Har promenader inpå knuten och haft trevliga och intressanta upptäckter på våra promenader. Plocka svamp och har sett många fågel- och djurarter. För ett antal år sedan togs det ner en massa träd och efter det blev det en stormfällning, vilket innebar att svampen försvann.

När det blir skyfall så rinner det mycket vatten över vår tomt, speciellt år 2021. Vi önska att skogen finns kvar, helst mycket av den, en 200 m trädzon från vår tomt.

En tanke som väcks var ska all trafik ta vägen? Smäckbron är redan för trångt.

Den planerade cykelvägen mitt i backen på Gnejsvägen, inte bra!! Ingen sikt när du kommer med bil när man åker ner för backen.

Det blir inga strövområden kvar, vi går dagligen i skogen. I Vitalisskogen har blivit många banor och äventyrspark.

Vi gick ofta även i Hungaskogen som nu är begränsad med elstängsel. Som det ser ut blir det slut på skogspromenader, samt lugnet med strövområden. Byggnationen innebär att det blir störande ljud, schaktning, sprängning mm.

Det är många Trosabor som vandrar i skogen och orienterar, det är inte bara vi i Västra Fän som blir påverkade.

Bemötande:

Trosa kommun är medveten om att området sedan lång tid tillbaka utnyttjas för rekreation. Det har varit avgörande i avgränsningen av området. Höjdpunkt med Sörmlandsleden och andra stigar lämnas utanför och utifrån framtaget planförslag har även förslag till ny översiktsplan ändrats och den prioriterade grönstrukturen har utökats för att ytterligare förstärka dessa rekreativvärden. Skogsområdet har över tid avverkats i enlighet med fastighetsägarens skogsbruksplaner vilket alltid sker inom ett område som aktivt brukas. Zonen mellan kommande bebyggelse och befintlig kommer att ses över inför granskningen. En zon med allmänplatsmark Natur och kommunalt huvudmannaskap kan läggas in men det är inte möjligt att planlägga en zon på 150-200 m. Området är sedan lång tid tillbaka markerat i kommunens översiktsplan som ett nytt boendeområde och ambitionen är att möjliggöra detta även med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Dagvattenutredningen pekar på hur dagvatten ska hanteras inom området när det gäller rening, avledning och fördröjning. När ett område byggs ut ska dagvatten omhändertas lokalt och det får inte släppas ut mer vatten från ett område än vad som sker innan en exploatering. Sedan år 2021 har diken och vägområden setts över vid Västra Fän för att bättre kunna hantera kraftiga flöden vid exempelvis skyfall. Samtidigt utgör topografin i området en utmaning eftersom vägar och diken ofta har en brant lutning. I de diken som har högst lutning har åtgärder vidtagits för att bromsa vattenflödet för att på så sätt försöka undvika fler översvämningar av tomter och bostäder. Träd och annan växtlighet är av betydelse men även tekniska lösningar för fördröjning och avrinning är av högsta betydelse vilket hanteras i detaljplanen med ledning av dagvattenutredningen.

Trosa kommun har under de senaste åren utrett trafiksituationen i centrala Trosa stad och möjliga åtgärder sedan projektet Infart västra Trosa lagts ner. Genom insatser såväl i centrala Trosa som i Vagnhärad och utmed Västerljungsvägen och väg 219 är ambitionen att tillsammans med Trafikverket och Region Sörmland skapa en trafikmiljö som avlastar den centrala delarna och sprider ut trafiken som inte har någon målpunkt i Trosa stad på övriga vägnätet i kommunen. En del enklare åtgärder är redan utförda men under kommande år kommer ytterligare arbete att ske för att uppnå detta.

Det är viktigt att kunna skapa en länk mellan de båda områdena och när detaljplanen för Västra Fän togs fram år 2011 skapades ett släpp mellan två fastigheter för att på sikt kunna skapa detta. Gnejsvägen är smal och brant på platsen men samtidigt är det förhållandevis begränsad trafik på sträckan vilket gör att kommunen bedömer en anslutning som möjlig här. Det finns även möjlighet att ansluta en enklare gångväg i korsningen mellan Gnejsvägen och Malmvägen. Kommunen har dock bedömt att en fullskalig gång- och cykelväg på den platsen skulle göra alltför stort ingrepp i naturen samtidigt som sträckan är längre jämfört med den andra dragningen. I detta stråk finns möjlighet att förstärka stigen som finns idag och därmed skapa ytterligare en anslutning mellan Västra Fän och Ekhagen.

Hunga strövområde är även fortsatt ett av de högst prioriterade grönområdena i Trosa kommun. I förslag till ny översiktsplan föreslås området utvidgas ytterligare. Samtidigt är kommunen medveten om att det skett förändringar i markanvändningen sedan området pekades ut. Områden har avverkats, stängslats in eller på annat sätt ändrats så att dess betydelse för djur, växter och rekreation har minskat. Trosa kommun har i översiktsplanen försökt hitta en balans mellan det allmänna intresset att tillgängliggöra området för rekreation och säkra starka gröna stråk och spridningskorridorer för vilt och samtidigt respektera enskilda markägares intressen.

9. Polismyndigheten

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål i form av småhusbebyggelse i form av friliggande villor, parhus och kedjehus. Bebyggelsen och vägnätet skall ta stor hänsyn till landskapets topografi. Gestaltningen av bebyggelsen föreslås utgå från naturen, närliggande kulturmiljöer samt det angränsande bebyggelseområdet Emils backe. Hela projektet benämns Ekhagen och benämningen kommer dels av att området tidigare utgjort beteshage, dels att det finns många ekar inom planområdet.

Detaljplanen är genomarbetad och villkorad för att bebyggelsen och vägnätet skall skapa ett så litet avtryck i området som möjligt. Vägnätet följer höjdkurvorna i

terrängen och tomtindelningen tar ingen direkt hänsyn till hur kuperad marken är. Tanken är att bebyggelsen i största delen skall bestå av friliggande hus i hela området och byggas på stolpar där terrängen så kräver det. På så sätt skall terrängen lämnas orörd så långt det är möjligt. Vidare reglerar gestaltningen att kulörerna på all byggnation skall vara dova och naturnära.

Detaljplanen visar i gestaltningshänseende på en tydlig reglering som kommer ge området en specifik naturnära och modern stil och alla regleringar motiveras i detaljplanen för att byggnationen i området skall vara varsam i sitt avtryck

För att ytterligare förstärka gestaltningen av området och samtidigt ta hänsyn till faktorer som skapar trygghet bör man ta vissa hänsyn:

Tydlighet: Vägs skyltar och gatuskyltar kan designas så de stämmer med i området övrig stil och gestaltning. Om vägnätet skall bestå av grusvägar bör vägs skyltar eller informationstavla visa på hur körbanan skall användas (eftersom man inte kan måla vägmarkeringar på grus). Om man vill ha så lite avtryck av gatu- och vägs skyltar som möjligt bör det finnas en informationskarta som visar på området och hur adresserna skall angöras och var de finns.

Husens placering på tomterna avhandlas i detaljplanen. Dock saknas reglering om hur tomtgränserna skall utformas; om det skall räcka med tomtmarkeringsstolpar eller om det är OK att anlägga en häck eller ett staket (vilket skulle skapa ett större avtryck).

Belysning i området skulle kunna bli en utmaning. Konventionella belysningsstolpar skulle kunna äventyra gestaltningsiden. Dygnet mörka timmar kombinerat med en naturnära design kanske också skulle kunna vara en otrygghetsskapande faktor (ingen gillar väl att befinna sig i en skogsmiljö när det blir mörkt). Ett sätt att främja trygghet med belysning är att använda lägre belysningsstolpar med mjukare sken- kanske komplettera med belysningsstolpar en bit ut i terrängen där skogen kan kännas lite påträngande. Detta gör att man längs en väg upplever ett större område där jag har bättre kontroll.

Området som sådant kommer väl lämpa sig för samverkan mot brott/ grannsamverkan. Uppstart av ett sådant område kan Polismyndigheten hjälpa till med genom att de boende kontaktar Lokalpolisområde Nyköping.

Polismyndigheten har ingen erinran mot detaljplaneförslaget. Vi är väl medvetna om att trygghetsskapande detaljer vi nämnt i yttrandet snarare hör hemma i projekteringsfasen.

Bemötande:

Polismyndighetens yttrande vidarebefordras till exploatör och planarkitekt inför kommande projektering och eventuella förtydliganden i planbeskrivningen.

10. Boende i närområdet, ej sakägare enligt PBL

Hur är det tänkt att all trafik detta medför ska hanteras?

Det är idag redan extremt mycket trafik på hungavägen, både i form av tunga lastbilar och persontrafik. Dels så tål inte vägen allt detta och så blir det ökad fara för barn och personer som går/cyklar längs med vägen. Vi är redan idag väldigt oroliga för vårt

barn med tanke på all trafik i kombination av vägens storlek, skick och sikt. Sörm-landsleden går en bit längs hungavägen dessutom.

Jag ifrågasätter behovet av detta nybygge men också vald plats.

Bemötande:

Anslutning till området föreslås via två infarter på Hungavägen och en via Västerljungsvägen. Syftet är att sprida trafiken inom området. Området är sedan länge markerat i kommunens översiktsplan och utgör en naturlig förlängning av Trosa stad västerut. Trafiken kommer att ledas ut mot Västerljungsvägen och kommunen bedömer att majoriteten av trafikrörelserna kommer att ske söderut och inte fortsatt via Hungavägen med dess begränsade kapacitet och utformning.

11. Boende i närområdet, ej sakägare enligt PBL

Jag vill härmed inkomma med synpunkter på den detaljplan som är ute på samråd

Punkt 1: Miljöpåverkan

Jag anser att detaljplanen inte tillräckligt tar hänsyn till den befintliga miljön i området. Jag vill att kommunen gör en mer grundlig utredning av den biologiska mångfalden och gör en miljökonsekvensbeskrivning och väger in alla aspekter innan ett beslut fattas. Man bör ta Länsstyrelsens kommentar på allvar (sid 20 "Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte går att utesluta"). Förslaget kommer att påverka områdets växt- och djurliv negativt sett till att mer buller, ljus och mer bebyggelse tillförs.

I skogen man nu planerar att bygga bostäder och asfaltera vägar i finns idag flera djurarter; hare, grävling, rådjur, älg, räv mfl. Skogen har redan påverkats negativt sedan avverkning (inför projektet västra infart avverkades stor del av skogen rätt in och till höger när går in vid Malmvägen). Sedan dess har vildsvin försvunnit ur skogen och älgar har minskat (men kan ofta ses inom planområdet där man planerar en våtmark). Rådjur, räv och grävling har i stället ökat inne på tomter i Västra Fän. Inom Västra Fän finns det även fladdermöss- hur påverkas de av ytterligare markexploatering? Även växtligheten har påverkats negativt av senaste årens projekteringar. Innan har orkidéer (Adam och Eva) hittats inom planområdet, svamp har minskat och senaste 2 åren hittas inte längre murklor. Även skägglav fanns på tidigare (numer avverkad) skog, men återfinns inte längre i området. Finns flera arter av blommor inom området med bland annat blåklockor, gullvivor, blå- och vitsippor samt liljekonvaljer. Vill man undersöka hur den biologiska mångfalden kan påverkas så kan man undersöka hur naturen ser ut i området "Emils backar" och jämföra med planområdet. Man kan se en drastisk minskning av mångfalden (både växter, djur och insekter) skett inom området vid bebyggelse (tidigare hade samma artsammansättning som planområdet).

Man kanske även skall väga in kostnader för trafikolyckor med vilt när man gör miljökonsekvensbeskrivning inför exploatering av befintlig skog. Kommer viltolyckorna på västerljungsvägen öka när djurens naturliga habitat tas bort? (Här kan man titta på antalet viltolyckor som ökat på väg 218 efter man exploaterat området "Åda fritidsområde".)

Punkt 2: Folkhälsa

Utifrån perspektivet folkhälsan, hur påverkas kommunens befolkning när vi tar bort ett grönområde som nyttjats i 60 år?

Enligt Folkhälsomyndigheten finns flera undersökningar som visar att människor mår bra av friluftsliv, där naturkontakten främjar både den fysiska och den psykiska hälsan. Där vistelse i naturen kan förbättra vår kognitiva utveckling och förmåga, öka koncentrationen, förmågan till återhämtning och att hantera stress. Psykiska ohälsan i Sörmland är högre än genomsnittet i landet.

Skogen och dess stigar har nyttjats i över 60 år (planområdet). Här plockas lingon, blåbär och svamp. Många promenerar och springer med och utan hundar, även viss del cyklar. Skogen nyttjas även för orientering. På sida 32 står det att de mest frekvent använda stigarna ej är inom planområdet utan norr om det, jag anser inte att detta stämmer. Är många boende både inom och utanför västra fän som nyttjar planområdet som ett rekreationsområde. Även barn påverkas av exploateringen då barnfamiljer som bor inom Västra Fän samt Emils backe nyttjar skogen för bär- och svampplockning (sid 38 gällande barnkonventionen).

Man hänvisar på sida 5 att det norr om planområdet gränsar till ett rekreationsområde med motionsspår samt Trosabacken. Något som inte nämns är att även här har man påverkat området negativt. Aktivitetspark, bred cykelväg (2 meter genom hela området) samt cykelleder genom området har gjort att även denna "skog" har utarmats gällande den biologiska mångfalden. Utöver det har angränsande skogsområde avverkats.

Punkt 3: Yta och antal bostäder

Jag anser att förslaget är alldeles för storskaligt, detta kommer att innebära en betydande olägenhet för området Västra Fän, speciellt för de som bor närmast planområdet. Mitt förslag är att man *minskar både ytan och antalet bostäder man skall bygga*. Detta för att följa miljöbalken gällande Riksidressen för rörligt friluftsliv 4 kap. 2§ "För samtliga utpekade områden gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas". Jag anser även att man bör utöka avståndet mellan befintlig bebyggelse och den planerade. Hur påverkas de boende på Gnejsvägen från att ha haft skogen som närmsta granne till att ha bostadshus på 12 meters avstånd? Dessutom om de tilltänka husen skall ligga ovanför och ha direkt insyn på trädgårdar och in i husen.

Man har i flera år haft en befolkningsökningstakt i kommunen som inte är hållbar, varje år meddelar man att grundvattennivåer är för lågt. Utöver det har vi en vårdcentral som ej har kapacitet att ta emot nuvarande befolkning och ett undermåligt vatten- och avlopssystem som vi betalar överpris för (med alldeles för mycket kalk som förstör både ledningar och hushållsapparater, samt gröna toner i håret på trosas befolkning). Innan man pratar om ytterligare bostadsområdesutveckling anser jag att man skall se till att åtgärda grundproblemen.

Jag hoppas att mina synpunkter kommer att beaktas vid det fortsatta planarbetet. Jag ser fram emot att få ta del av det fortsatta arbetet och att kommunen beaktar mina synpunkter för att skapa en bra och hållbar detaljplan för området.

Bemötande:

Området är sedan länge markerat i kommunens översiktsplan och har utretts av Trafikverket tidigare vad gäller naturvärden och kulturmiljövärden mm. Förslaget är resultatet av en vägning av dessa allmänna intressen och markägarens önskemål att bygga ut i enlighet med översiktsplanens intention. Området invid Västra fän har under senare tid avverkats av markägarna enligt deras respektive skogsbruksplaner. Detta är helt i enlighet med möjligheten och rättigheten att förvalta sin skog som markägare. Naturvärden som nämns i yttranden är aspekter som brukar vägas in i samband med att kommande avverkningsplaner anmäls men där saknar kommunen rådighet då detta hanteras av annan statlig myndighet.

Planområdet och dess närområdes betydelse för rekreation har tagits med i bedömningen när planförslaget utformats. Stigar har i största mån bevarats och stråk till och från Västra Fän har förstärkts i detaljplanen. Utöver detta har planförslaget gjort att området som avser prioriterad grönstruktur i förslag till ny översiktsplan utökats i syfte att stärka de gröna värdena liksom möjlighet till rekreation.

Inför granskningen kommer planförslaget att ses över utifrån inkomna synpunkter. Målsättningen är att skapa ett attraktivt boendeområde som också kopplar an till befintlig bebyggelse på ett kvalitativt sätt.

12. Boende i närområdet, ej sakägare enligt PBL

Jag skriver till er med anledning av detaljplanen för del av Tureholm 4:238, Tureholm Ekhamnen. Jag skulle vilja lämna in synpunkter på detaljplanen.

Jag och min familj hyr XXX som hör till Tureholms slott, och har tidigare även hyrt XXX. Vi har därmed vistats i området mycket och under lång tid, och vet vilken rik miljö detta är, på både natur- och kulturvärden. Att exploatera i detta område ser vi därför kan medföra stor negativ påverkan på dessa natur- och kulturvärden, och vill belysa detta.

1. Biologisk mångfald och påverkan på fladdermöss

I området runt grindstugorna, alltså i direkt anslutning till det aktuella planområdet, förekommer fladdermöss regelbundet. Det är därför mycket möjligt att fladdermössens revir eller boplatser även finns inom planområdet, eller att fladdermössen som finns i området runt grindstugorna skulle störas av den planerade exploateringen. Det framgår inte av planhandlingarna att en särskild inventering eller analys har genomförts gällande fladdermössens förekomst, arttillhörighet eller hur en exploatering av området kan komma att påverka deras livsmiljö.

Eftersom fladdermöss är skyddade enligt både svensk lagstiftning (Artskyddsförordningen) och EU:s art- och habitatdirektiv är det mycket viktigt att deras förekomst utreds noggrant innan några ingrepp sker. Jag anser att en fladdermusinventering bör genomföras under rätt säsong innan detaljplanen går vidare i processen.

2. Hungavägen – en värdefull kulturmiljö

Hungavägen, som angränsar till planområdet, är en gammal grusväg med en historia som sträcker sig tillbaka till medeltiden, med höga kulturhistoriska värden. En ökning av trafik i samband med planens genomförande (kopplat till både den planerade förskolan och de planerade bostäderna, samt under konstruktionsfasen) riskerar att

skada både vägstrukturen och den unika miljö som vägen utgör. Jag vill därför betona vikten av att kulturmiljön längs Hungavägen skyddas och bevaras. De åtgärder som detaljplanen beskriver låter enligt mig inte tillräckliga för att skydda Hungavägens värden, och jag föreslår att ytterligare kulturmiljöanalyser, med tydligare fokus på Hungavägen, bör göras innan vidare beslut tas.

3. Förändrad landskapsbild med koppling till riksintresset för kulturmiljövård under vinterhalvåret

Angående de analyser som gjorts med 3D-modeller över hur den tänkta bebyggelsen påverkar landskapsbilden med koppling till riksintresset för kulturmiljövård, undrar jag även om hänsyn tagits till hur det kommer att se ut under vinterhalvåret? Eftersom planområdet består av blandskog så minskar ju vegetationen avsevärt under vinterhalvåret, och bebyggelsen kommer därmed att bli mer synlig. Kommer den planerade bebyggelsen verkligen att kunna göras så nedtonad att den inte stör landskapsbilden även under vinterhalvåret? Detta bör utredas och/eller tydliggöras ytterligare.

Bemötande:

Det har i området gjorts naturvärdesinventeringar i olika skeden inom ramen för Trafikverkets projekt Infart västra Trosa. Det har inte framkommit fynd i dessa utredningar av fladdermöss. Det finns heller inte registrerat några fynd såvitt känt i Artportalen.

Planförslaget har tagits fram med hänsyn till de höga kulturmiljövärden som råder inom området och en konsekvensanalys har tagits fram för att säkerställa att en utbyggnad enligt detaljplanen inte riskerar att skada riksintresset för Tureholm eller kulturmiljön i övrigt. Utifrån den framtagna konsekvensanalysen är gestaltning och utformning av området förenligt med de allmänna intressen som kulturmiljön utgör. Den har även tagit hänsyn till landskapsbilden och påverkan på den.

Bebyggelsen är uppdragen från den öppna marken samt den befintliga äldre vägen som utgör en fornlämning i syfte att skapa en inramning mot det öppna landskapet mot Tureholms slott. Byggnadernas höjd och färgsättning är reglerad för att dessa ska smälta in i det skogliga landskapet och därmed minimera påverkan på landskapsbilden oavsett tid på året. Taken får inte vara höggglansiga eller färgsatta i rött eller grönt utan mörka kulörer får användas eller vegetationstak. Fasader ska i huvudsak utföras i trä och dova kulörer som tar upp naturens färgskala. Vita fasader tillåts inte. Genom dessa regleringar minimeras påverkan på omgivningen oavsett tid på året från den planerade nya bebyggelsen.

13. Fastighetsägare, Fastighet X

Vi har följande synpunkter på planförslaget:

- ☐ Vi bor på Gnejsvägen och kommer att bli berörda av den planerade detaljplanen.

Har bott på Gnejsvägen i 25 år och vi valde med omsorg den plats vi ville bo på. Nära till skogen och naturen. Vi går i skogen dagligen för att finna ro och njuta av det som skogen ger oss. Blåbär och svampplockning på sommaren/höst och lugnet och tystheten på vintern. Vi har med glädje sett aktiviteter uppe i skogen som orientering, cykling, ridning och även det som ligger oss varmt om hjärtat, hundpromenader.

Vi är många som utnyttjar skogen, boende i hela Västra Fän. Skogen och dess stigar har utnyttjats i över 60 år, som rekreationsområde.

□ Sommaren 2021 blev stora delar av Västra Fän, drabbat av ett kraftigt regn som gjorde att flera hushåll fick översvämningar och stora skador på vägnätet. Vad händer om skogen tas bort och det kommer ytterligare stora regnmängder som det som hände 2021? Det bokstavligen forsade vatten från skogen och ner på allas tomter. Tidigare har det skövats bort en del av skogen så den var redan då gallrad.

□ Enligt underlag från Länsstyrelsen om miljöpåverkan bedömer dom att det inte går att utesluta miljöpåverkan. 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.

□ Om det ska byggas ut med över 100 hushåll, hur blir det med tillgång till vatten? Vi har i dagsläget redan nu blivit informerade om den vattenbrist som råder i kommunen.

□ Trafiken på Västerljungsvägen kommer att öka. Finns det planer på hur vägen kommer att säkras? Redan nu är korsningen vid Hungavägen och Emils backe riskfylld. Ska det dessutom byggas en förskola där så bör den definitivt säkras.

□ Enligt plan så kommer de nya husen komma så nära som ca 10 m från tomtgräns hos vissa befintliga hushåll. Vi kommer att se stolparna på husen, huskropparna kommer att befinna sig över oss. De kommer ha direkt insyn på trädgårdar och in i husen. Hur påverkas de personer som haft skogen som närmsta granne sedan 70-talet?

Vi önskar därmed en bredare trädzon mellan befintliga hus och exploateringen. Förslagsvis 150 m, från tilltänkta fastigheter och bilväg till dagens befintliga hus.

Bemötande:

Trosa kommun är medveten om att området väster om Västra Fän är välbesökt och genomkorsas av många stigar. Mot bakgrund av det har planförslaget anpassats för att bibehålla de delar som bedöms ha de högsta rekreationsvärdena. Området som sådant har varit ett markerat utbyggnadsområde för bostäder i kommunens översiktsplan sedan 2010.

Detaljplanen har studerat förutsättningarna och lösningar för att hantera dagvatten såväl vid normala flöden som vid skyfall. Inom området ska dagvatten omhändertas lokalt men det finns även avsatta fördröjningsmagasin och även en våtmark i den södra delen som syftar till att rena och fördröja dagvatten. På detta sätt kan översvämningar undvikas samt att föroreningar sprids utan att först haft möjlighet att renas. Detaljplanen redovisar en lösning som innebär att dagvattnet kan hantera sinom området samt att det inte kommer släppas ifrån mer vatten i framtiden jämfört med idag.

Länsstyrelsens yttrande när det gäller undersökningen om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har utgjort ett viktigt underlag i planarbetet. Kulturmiljöfrågan har utretts särskilt och redovisas i planbeskrivningen på ett omfattande sätt. Kommunen menar att undersökningen är tillräcklig och att någon ytterligare miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig. Även riksintresset för det rörliga friluftslivet har

hanterats inom befintligt plandokument för att säkerställa att detaljplanen inte riskerar att skada riksintresset.

Trosa kommun arbetar strategiskt och långsiktigt med att säkerställa vattenförsörjningen på sikt. Det handlar både om att fastställa nya skyddsföreskrifter för befintliga vattentäkter, uppgradera ledningsnätet och vattentornen för att undvika förlust av vatten genom läckor och bristfällig infrastruktur men också att öka kapaciteten i befintliga täkter eller undersöka möjligheten att anlägga nya. Kommunens långsiktiga vattenplanering tar hänsyn till översiktsplanens föreslagna utbyggnadsstråk för att säkerställa rätt kapacitet i framtiden. Befintligt område har funnits med i kommunens översiktsplan i drygt 15 år.

Västerljungsvägen är av betydelse för en utbyggnad av föreslaget planområde. Kommunen har tillsammans med Trafikverket, som är huvudman, och Region Sörmland studerat möjligheter att uppgradera och öka trafiksäkerheten utmed den. En åtgärd som är på gång i närtid är att bygga en ny hållplats och övergång för oskyddade trafikanter. Därutöver har en ansökan lämnats in om att sänka hastigheten på sträckan mellan korsningen vid Utterviksvägen och Emils backe.

Inför granskningen ses planförslaget över för att möjliggöra en zon med allmänplatsmark Natur mellan befintlig bebyggelse inom Västra Fän och de nya bostäderna. Det kommer dock inte vara möjligt att tillgodose önskemålet om 150 m.

14. Boende i närområdet, ej sakägare enligt PBL

Trosas utveckling är positiv – men kräver varsamhet

Jag vill inleda med att uttrycka min förståelse för att Trosa växer. Det är i grunden mycket positivt att fler vill bo här – det är ett kvitto på kommunens attraktionskraft. Samtidigt är det avgörande att denna tillväxt sker med respekt för de kvaliteter som gör Trosa unikt: närheten till naturen, den småskaliga strukturen och en harmonisk, luftig miljö. Utbyggnaden av nya bostadsområden måste ske i balans med dessa värden.

1. Bevarande av skog och rekreationsvärden

Det skogsområde som planeras att bebyggas norr om min fastighet utgör idag ett värdefullt inslag i närmiljön – både som **rekreationsområde, naturligt bullerskydd och biologisk zon**. Den dagliga användningen av detta skogsparti av boende i västra Fän gör att dess värde sträcker sig bortom det rent ekologiska.

Att bebygga hela skogskilen fram till tomtgräns mot västra Fän vore ett misstag som:

- Försämrar boendemiljö och integritet för nuvarande fastighetsägare
 - Skadar landskapsbilden och gröna samband
 - Minskar kommunens gröna profil och rekreationsutbud
-

2. Avvikelser från omkringliggande struktur

Detaljplanen avviker på flera punkter från den gällande detaljplanen för västra Fän, bl.a. i fråga om:

- **Byggnadshöjd och volym**
- **Tomtstorlekar och exploateringstäthet**

Enligt tidigare erfarenhet i kommunen – exempelvis Rådmansbackarna – har man valt att begränsa skalan genom att tillåta 1–1,5-planshus med lägrenockhöjd och större tomter. Här finns indikationer på en tätare och högre exploatering utan tydlig övergång. Jag uppmanar kommunen att öppet redovisa och jämföra dessa skillnader – och säkerställa att ny bebyggelse **harmoniserar med befintlig struktur** i västra Fän.

3. Buffertzon – helst 100 meter, men minst 30–50 meter som rimlig kompromiss

Jag vill vara tydlig med att jag **helst ser en buffertzon om 100 meter** mellan ny bebyggelse och västra Fän, där skogen i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Det skulle skydda rekreativvärden, landskapsbild, biologisk mångfald och boendemiljö – samt ge en naturlig och funktionell övergång mellan två områden med olika struktur.

Samtidigt inser jag att 100 meter kan uppfattas som långtgående i en tätortsnära plan. Jag vill därför lyfta att en **buffertzon om minst 30–50 meter**, bestående av naturmark eller skogsområde, är fullt rimlig och **i linje med etablerad praxis i svensk detaljplanepreparering**. Flera kommuner använder 20–30 meters avstånd som övergångszon, och där högre påverkan förväntas – exempelvis på landskapsbild eller närliggande bostäder – motiveras bredare zoner på upp till 50 meter.

En sådan zon bör ges **formellt skydd i planen**, till exempel som prickmark eller kommunal allmänning, med föreskrift om bevarande som natur.

4. Juridiska utgångspunkter

Det finns starkt lagstöd för en mer varsam hantering av övergångszonen mot befintlig bebyggelse:

- Enligt **Plan- och bygglagen (2010:900), 2 kap. 3–6 §§**, ska detaljplaner ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen samt skydda natur- och landskapsvärden.
 - **PBL 4 kap. 36 §** kräver att planen ska utformas med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse – något som i detta fall riskerar att åsidosättas.
 - I rättsfallet **NJA 2018 s. 753 (Parkfastigheten)** fastslås att **proportionalitetsprincipen** gäller: kommunens intressen av exploatering får inte överstiga den skada eller förlust som uppstår för enskilda.
-

5. Förslag till justeringar

Jag yrkar att följande förändringar görs i planförslaget:

- **Minska exploateringstätheten**, särskilt i direkt anslutning till västra Fän
- **Inför en buffertzon om minst 30–50 meter**, med skoglig karaktär
- **Anpassa byggnadshöjder och volymer** till den befintliga strukturen i västra Fän
- **Bevara skogspartierna** som en integrerad del av den långsiktiga grönstrukturen och rekreativmiljön

6. Avslutning

Jag ser gärna att Trosa fortsätter växa – men utvecklingen måste ske med respekt för både historiska strukturer och boendemiljöer. En bättre balans i planeringen är fullt möjlig, och justeringar enligt ovan skulle stärka både områdets kvalitet och planens långsiktiga hållbarhet.

Om planen fortsätter utan att dessa synpunkter beaktas, **förbehåller jag mig rätten att överklaga** enligt 13 kap. PBL.

Tack för möjligheten att inkomma med synpunkter

Bemötande:

Trosa kommun är medveten om att området väster om Västra Fän är välbesökt och genomkorsas av många stigar. Mot bakgrund av det har planförslaget anpassats för att bibehålla de delar som bedöms ha de högsta rekreativvärdena. Området som sådant har varit ett markerat utbyggnadsområde för bostäder i kommunens översiktsplan sedan 2010. I förslag till ny översiktsplan har området med prioriterad grönstruktur utökats till den norra gränsen av planområdet för att ytterligare förstärka de värden som nämns i yttrandet vad gäller rekreation och naturvärden.

Inom ramen för detaljplanen har bebyggelsens påverkan på landskapsbilden och riksintresset studerats och konsekvensbedömts. Genom föreslagna planbestämmelser för den nya bebyggelsen i kombination med bevarandet av växtlighet och inte minst den gröna ridån i den södra delen bedöms planens genomförande vara förenligt med hänsyn till riksintresset för Tureholms slott och landskapsbilden i övrigt.

Västra Fän är ett äldre fritidshusområde som från början byggdes ut med enklare sportstugor. Det får fortfarande att se exempel på detta även om majoriteten av fastigheterna i området genomgått en omvandling till helt eller delvis nybyggda permanentbostadshus. Höjder, volym och byggrätt inom planområdet har anpassats efter en rimlig nivå på byggnation av nya permanentbostadshus. Det är inte rimligt att sätta byggrätter som motsvarar den äldre tidens Västra Fän. Områdena är dessutom tydligt avskilda från varandra och utgör två separata boendeområden.

Inför granskningen kommer planförslaget att ses över för att möjliggöra en zon med allmänplatsmark Natur med kommunalt huvudmannaskap mellan befintlig bebyggelse inom Västra Fän och de nya bostäderna. Det kommer dock inte vara möjligt att tillgodose önskemålet om 150 m men förhoppningsvis är det möjligt att skapa en zon som är rimlig såväl för befintliga fastighetsägare som för de kommande. Eftersom en prickmarkerad zon inom kvartersmark inte fullt ut kan garantera att ytan lämnas bebyggelsefri då bygglovsbefriade åtgärder får placeras på den är allmänplats med kommunalt huvudmannaskap den bästa lösningen.

15. Fastighetsägare, Fastighet X

I yttrandet refereras till bilder som finns sparade digitalt men som inte lagts in i samrådsredogörelsen. Bilderna beskrivs i fet text nedan.

Vi ser att detaljplanen för delar av Trosa Tureholm 2:438, "Ekhammen" i stort är OK, men har följande synpunkt:

En av anledningarna till att gränsen för riksintresset går norr om Västerlångsvägen i anslutning till grindstugorna är att dessa grindstugor ingår i byggnadsminnet. I bifogade kartor går norra gränsen för byggnadsminnet fram till Västerlångsvägen. Att ha byggnader i närheten av grindstugorna skulle äventyra det estetiska intrycket.

Vi står bakom Riksantikvarieämbetets beslut om gränser för riksintresset Tureholm, dvs att denna gräns går norr om Västerlångsvägen och omfattar det streckade området:

Bild på riksintresseområdet samt den del av området som yttrandet berör samt en bild där gränsområdet är förstorat

Förstorad del av gränsen för riksintresse för kulturmiljövård norr om grindstugorna

För att bevara det unika i riksintresset och det som Riksantikvarieämbetet beskriver som: " Öppet, obebyggt jordbrukslandskap med strandlinje mot Tureholmsviken inramat av en obruten trädridåsiluett. Det småskaliga vägnätet samt spår av äldre vägsträckningar"

så ser vi att byggandet av en förskola/seniorboende/LSS placerat enligt förslaget i detaljplanen och markerad inom röd oval nedan inte är förenligt med riksintresset:

Illustrationsplanen där förskoletomten är inringad.

Vår önskan är därmed att det inte bebyggs på åkern norr om Västerlångsvägen, utan att ett öppet, obebyggt jordbrukslandskap med strandlinje mot Tureholmsviken inramat av en obruten trädridåsiluett består.

Bilagor som visar byggnadsminnets omfattning, på var riksintresset ligger som grund:

Utdrag ur äldre karta som redovisar Tureholms byggnadsminne.

Bild som visar byggnadsminnet inom streckat område. Bilden är tagen ur byggnadsminnesbeslutet 1987.

Motsvarande bild i färg.

Senare karta där byggnadsminnet är redovisat i en färgsatt karta.**Bemötande:**

Trosa kommun har sedan översiktsplanen 2015 redovisat sin skiljaktiga mening om riksintressets avgränsning. Redan under Riksantikvarieämbetets revideringsarbete för några år sedan framförde kommunen att gränsen för riksintresset rimligen borde dras i Västerlångsvägen och endast beröra mark söder om vägen. I detaljplanen har kommunen tagit fram en kulturmiljöanalys med en konsekvensbedömning med anledning av riksintresset för Tureholms slott. Den visar att anpassningarna som gjorts i planförslaget liksom föreslagna planbestämmelser tillgodor riksintresset och inte riskerar att skada detta eller byggnadsminnet Tureholms slott. Hela planförslaget inklusive den del som berör verksamheterna har bedömts i utredningen.

16. Fastighetsägare, Fastighet X

Känsla direkt.

1. Min möjlighet att direkt gå ut i skogen (rekreationsområden) för promenad eller springa och få en naturupplevelse, rensa hjärnan och bara ta det lugnt försvinner.
2. Vill inte ha en granne på baksidan utan skogen som granne. Lider inte av alla djur som kommer inknallande från skogen utan det är bara trevligt men kan förstås vara irriterande för dom som odlar och har planteringar.
3. Cykelvägen nedanför kommer bli ett ställe där fyllon stannar och kissar och förmodligen livat.
4. Trosa är redan för stort, satsa på Vagnhärad om järnvägen byggs som ska vara planerat men försenad. Lös Vatten problemet, pendling och annat innan vi blir fler folk i denna Kommun.
5. Området är väldigt kuperat så det borde finnas bättre planare platser att bygga på som inte blir så dyrt.
6. Varför skickar man ut Samråd på sommaren och semester tider? Inte så lång tid mindre än 2 månader att agera samt att detta påverkar semestern. Det var samma med våran detaljplan 2011 men det känns fel att göra det när folk har semester.

Synpunkter när jag läst igenom Detaljplan Samråd.

1. Det står att det ska vara 12 meter prickmark mot Västra Fän men kartan visar att nya tomter går till våra tomter?
2. Om det nu ändå blir 12 meter som inte är tomt mark och någon kan göra anspråk på varför ska det behövas typ 24 meter ut till Natur på dom andra sidorna om området där det i princip är kalhyggen och ingen riktig skog förutom på andra sidan av Hunga vägen?
3. Varför har det nya området så lite prickmark mellan deras vägar och tomter? Kartan är kanske inte färdig ritad men vi har många meter på Västra Fäns området.

4. Hur kan man se ett behov av en privat förskola när man lägger ner dom Kommunal. Är inte trenden nu att man ska minska det Privata för det bara är mygel med det?
5. Jag gillar inte maximalnockhöjd 8,5 meter. Det blir väldigt olik Västra Fän om alla hus blir byggda på det sättet. Det skapar en enorm insyn om inte dom eventuella 12 meterna prickmark består av höga träd.
6. Cykelbana GCVÄG borde byggas till Malm vägen så att man sedan tar GCVÄG mellan Västra Fän och Vitalis. Det blir den bästa och säkraste vägen till befintlig Skola och Dagis vid Vitalis och även till Tomtaklont och Centrum med Affärer på vägen. Är det för brant får man bygga serpentinväg, ingen kommer att cykla upp för brantaste backen på Gnejsvägen utan ner och korsa västerjungs vägen till GCVÄG.
7. Det nya området borde kanske även ha interna GCVÄGar så att dom kan promenera eller cykla inom sitt område. Det känns långt för vissa beroende var dom bor men det är kanske det som ni skriver under "Motiv till reglering" "Natur" att det är tänkt att bli stigar som dom kan gå och cykla på.
8. Vattenfall har en luftledning där ni vill ha en GCVÄG, befintlig tomt Paddeln 4. Den tomten får el via luftledning där ni vill bygga GCVÄG om inte det är ombyggt men ledningen finns kvar.
9. Ni skriver följande. 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 trädskronhöjd. Men om träd fällt kommer detta område som ligger på ett berg att synas från hur långt som helst?
10. Ni skriver följande. Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära några risker för människors hälsa samt att inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Min Livskvalitet försämras när skogen försvinner, kan påverka hälsan. Hela planförslaget ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv.
11. Dagvatten, "*Risk för översvämningar*", "*Risk för erosion, skred och ras*". Området påminner om Västra Fän och där ställde 100-årsregn till stora besvär 2006. Sen var det ett till regn för några år sedan som också ställde till mycket besvär (väg och hus Malmvägens backe) och andra platser på området. Så låg risk är felaktigt att säga?
12. Ni skriver följande. I öster angränsar bostadsområdet Västra Fän som utgörs av ett fritidshusområde från 1960/70-talet som omvandlats till åretruntboenden. Alla hus är inte åretruntboenden där folk bor permanent.
13. Att behålla träd på tomterna vid byggandet hindrar väl inte att dessa huggs ner efteråt av ägaren så att alla hus blir mer synliga. Nedtonad färg fungerar väl bra men om några väljer att kapa alla träd på sin tomt så kommer dessa hus att synas.
14. *Barnperspektiv*. Barnen och andra borde få en GCVÄG till Malmvägen.
15. *Jämlikhet*. Kanske inte lätt att uppnå men dåligt för folk med funktionsnedsättning och äldre.

16. Om man i princip sa att vi måste ha "Infart västra Trosa" innan man kunde utveckla Västra Trosa vilka övriga åtgärder kommer man göra på våra Infarts vägar? Köra via Vagnhärad så man kommer från Västerljungs vägen brukar jag göra men fartguppen som är nerslitna och ej underhållna i Vagnhärad förstör Bilen och jag tror inte dom vill ha mer genomfart.

17. Står projektet för eventuella åtgärder som kan behöva göras på min tomt/tomt-gräns (stödmur, dränering dagvatten, o.s.v.).

Synpunkter när jag kollar på Plankartan och Illustrationsplan.

1. Nya området har ett gäng vägar ut i Naturen men våra försvinner. Men det som dom kommer ut till är kalhyggen. Natur ska inte vara 12 eller 24 meter utan borde räknas i km där vi bor och kanske 12 eller 24 meter i Stockholm.

2. Det är väldigt kuperat ock kommer att behövas sprängas mycket i detta området för att få till Vägarna och sedan förmodligen för att få till Tomterna så att det går att bygga.

Bemötande:

Trosa kommun är medveten om att området väster om Västra Fän är välbesökt och genomkorsas av många stigar. Mot bakgrund av det har planförslaget anpassats för att bibehålla de delar som bedöms ha de högsta rekreativvärdena. Samtidigt blir det förstås en förändring vid ett genomförande av detaljplanen jämfört med idag. Området som sådant har varit ett markerat utbyggnadsområde för bostäder i kommunens översiktsplan sedan 2010. I förslag till ny översiktsplan har området med prioriterad grönstruktur utökats till den norra gränsen av planområdet för att ytterligare förstärka de värden som nämns i yttrandet vad gäller rekreation och naturvärden.

Gång- och cykelvägen mellan planområdet och Västra Fän syftar till att koppla ihop det nya området med övriga vägnätet och inte minst stärka länken genom Vitalis fri-luftsområde mot Nyängsvägen.

Under kommande år är det framför allt Vagnhärad som kommer växa. I och med Ost-länken och dess resecentrum samt möjligheterna att utveckla norra Vagnhärad kommer nya bostäder och verksamhetsområden att byggas. Parallellt arbetar Trosa kommun med att säkerställa dricksvattenförsörjningen i kommunen, förbättra kollektivtrafiken samt planera för en kvalitativ offentlig service. Samtidigt är Trosa stad en levande ort som även framgent kommer fortsätta utvecklas.

Det stämmer att området är kuperat men det möjliggör också en kvalitativ boendemiljö med variation och en blandning av bostäder och natur. Planförslaget har anpassats utifrån topografin och kända natur- och kulturmiljövärden och skapar ett varierat boend område.

Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen samråda förslag till ny detaljplan med berörda sakägare. Praxis är att samråd pågår tre veckor men i och med att aktuellt planförslag skickats ut under sommaren har samrådstiden förlängts. Utskick gjordes inför samrådets start den 10 juni och sista dag att lämna svar var den 7 augusti vilket motsvarar nästan två månaders samrådstid. Utifrån inkomna samrådssvar kommer ett

reviderat planförslag att tas fram som sakägare ges möjlighet att lämna synpunkter på. Granskningen beräknas genomföras i mitten av oktober.

Inför granskningen ses planförslaget över för att möjliggöra en zon med allmänplatsmark Natur mellan befintlig bebyggelse inom Västra Fän och de nya bostäderna. Då blir gränsen tydligare mellan befintliga bostäder och det nya området.

Placering av byggnader kan både regleras genom prickmark eller med avståndsbestämmelser. Inför granskningen ses plankartan över och kompletteras vid behov.

Detaljplanen möjliggör för bl a förskola i den sydvästra delen. En detaljplan gäller till dess att den ändras eller upphävs när den vunnit lagakraft vilket betyder att bygglov kan beviljas på gamla detaljplaner. I Trosa stad är t ex flera delar reglerade i en detaljplan från år 1928. Det är därför viktigt att både se till intressen på kort sikt men även lång när en detaljplan tas fram. Just nu är antalet barn i förskoleålder lågt i kommunen vilket gjort att förskolor stängts. Det beror på att barnafödandet generellt är lågt men förhoppningsvis är detta något som kommer vända på sikt. Mot bakgrund av detta vill kommunen säkerställa att det i framtiden om behov uppstår ska finnas en beredskap för exempelvis en förskola. Detaljplanen möjliggör även andra typer av verksamheter. Vem som är huvudman regleras inte i detaljplanen och det finns flera goda exempel på förskolor i privat regi i kommunen.

Västra Fän är ett äldre fritidshusområde som från början byggdes ut med enklare sportstugor. Det får fortfarande att se exempel på detta även om majoriteten av fastigheterna i området genomgått en omvandling till helt eller delvis nybyggda permanentbostadshus. Gällande detaljplan medger en högsta byggnadshöjd om 4,5 m och högst 38 graders taklutning för en huvudbyggnad. Det betyder att detaljplanen medger något lägre nockhöjd som föreslagen detaljplan. Höjder, volym och byggrätt inom planområdet har anpassats efter en rimlig nivå på byggnation av nya permanentbostadshus. Det är inte rimligt att sätta byggrätter som motsvarar den äldre tidens Västra Fän. Områdena är dessutom tydligt avskilda från varandra och utgör två separata boendeområden.

Det är viktigt att kunna skapa en länk mellan de båda områdena och när detaljplanen för Västra Fän togs fram år 2011 skapades ett släpp mellan två fastigheter för att på sikt kunna skapa detta. Det finns även möjlighet att ansluta en enklare gångväg i korsningen mellan Gnejsvägen och Malmvägen. Kommunen har dock bedömt att en fullskalig gång- och cykelväg på den platsen skulle göra alltför stort ingrepp i naturen samtidigt som sträckan är längre jämfört med den andra dragningen. I detta stråk finns möjlighet att förstärka stigen som finns idag och därmed skapa ytterligare en anslutning mellan Västra Fän och Ekhamnen. Inom vägområdet kommer det ges plats för gång- och cykelvägar. Ytorna som avsatts rymmer lösningar för gång och cykel.

Utbyggnad av ledningsnät för el kommer att utredas inom ramen för kommande detaljplan. Sträckan som nämns i yttrandet kommer att ses över och i det fall en förändrad dragning påverkar andra abonnenter är det något som får lösas inom utbyggnadsprojektet.

En ridå av träd kommer att finnas kvar i den södra delen utmed den gamla vägen som idag är igenvuxen till stora delar. I detaljplanen finns även bestämmelser som anger att 25% av tomtytorna ska bevaras som naturmark där vegetation ska vara kvar och

marken inte får ändras. Inför granskningen kommer planhandlingen ses över om detta behöver förtydligas ytterligare.

Vid samråd av undersökningen om betydande miljöpåverkan lyfte Länsstyrelsen i sitt yttrande endast risken för påverkan på riksintresset för kulturmiljö. Denna fråga har utretts inom ramen för detaljplanen. Planförslaget har utformats med hänsyn till riksintresset för friluftsliv och kommunen menar att ett genomförande inte riskerar att skada riksintresset. Detta redovisas i planbeskrivningen och kommunen menar att det därutöver inte behövs någon miljökonsekvensbeskrivning.

Dagvattenutredningen redovisar hur dagvatten ska hanteras inom området när det gäller rening, avledning och fördröjning. När ett område byggs ut ska dagvatten omhändertas lokalt och det får inte släppas ut mer vatten från ett område än vad som sker innan en exploatering. Sedan år 2021 har diken och vägområden setts över vid Västra Fån för att bättre kunna hantera kraftiga flöden vid exempelvis skyfall. Samtidigt utgör topografin i området en utmaning eftersom vägar och diken ofta har en brant lutning. I de diken som har högst lutning har åtgärder vidtagits för att bromsa vattenflödet för att på så sätt försöka undvika fler översvämningar av tomter och bostäder. Träd och annan växtlighet är av betydelse men även tekniska lösningar för fördröjning och avrinning är av högsta betydelse vilket hanteras i detaljplanen med ledning av dagvattenutredningen. Planområdet är inte skredbenäget och det föreligger heller inte någon risk för ras eller erosion inom området.

Texten rörande Västra Fån ses över. Även om en stor del av fastigheterna är permanentbebodda stämmer det att det fortfarande finns kvar fritidshus.

I detaljplanen finns även bestämmelser som anger att 25% av tomtytorna ska bevaras som naturmark där vegetation ska vara kvar och marken inte får ändras. Det gör att om en fastighetsägare tar ner alla träd eller ändrar marknivån kan kommunen inleda ett tillsynsärende för att uppnå rättelse.

Trosa kommun har under de senaste åren utrett trafiksituationen i centrala Trosa stad och möjliga åtgärder sedan projektet Infart västra Trosa lagts ner. Genom insatser såväl i centrala Trosa som i Vagnhärad och utmed Västerljungsvägen och väg 219 är ambitionen att tillsammans med Trafikverket och Region Sörmland skapa en trafikmiljö som avlastar den centrala delarna och sprider ut trafiken som inte har någon målpunkt i Trosa stad på övriga vägnätet i kommunen. En del enklare åtgärder är redan utförda men under kommande år kommer ytterligare arbete att ske för att uppnå detta. Trafikverket är också på gång att ta bort farthinder utmed Stationsvägen för att förbättra trafikflödet utmed vägen.

Exploatören ska säkerställa att dagvatten hanteras på ett hållbart sätt. Inför granskningen kommer ytan närmast befintlig bebyggelse att ses över och planläggas som allmänplats Natur med kommunalt huvudmannaskap vilket gör att kommunen kommer ansvara för drift och skötsel av marken i framtiden. Marken ska i princip kvarstå som den är idag och därför bedömer Trosa kommun att det inte kommer behövas åtgärder inom grannfastigheterna vid ett plangenomförande.

Skogsområdet har över tid avverkats i enlighet med fastighetsägarnas skogsbruksplaner vilket alltid sker inom ett område som aktivt brukas. Vid avverkning brukar krav

ställas på återplantering. Kommunen är inte rådig i den här frågan och kan därför inte svara på i vilken omfattning det kommer att ske.

Sprängning kommer att krävas inom planområdet med tanke på markförhållandena. Dock har planförslaget arbetats fram med hänsyn till topografin för att minska kraven på markberedning. Det finns även bestämmelser som reglerar att detta. Inför granskningen ses plankartan över om detta behöver förtydligas.

17. Trafikverket

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål i form av småhusbebyggelse samt förskola. Inom planområdet är det möjligt att tillskapa maximalt 102 tomer. Planområdet gränser i söder till väg 782 (Västerljungsvägen) och i väster till väg 785 (Hungavägen), för vilka Trafikverket är väghållare. Trafikverket har tagit del av planförslaget och vill framföra nedanstående.

Anslutningar till väg 785, Hungavägen

Vägens standard

Väg 785 är en smal grusväg, som är kurvig och har relativt stora höjdskillnader. Den senaste trafikmätningen gjordes 2015, då uppgick årsmedelsdygnstrafik till ca 170 fordon. En viss trafikökning bedöms ha skett sedan dess. Vägen är utifrån dagens trafik klassad till BK1 (bärighetsklass 1). Trafikverket sätter generellt ned bärigheten på grusvägar under tjällossning, eftersom tunga fordon annars kan köra sönder dessa vägar.

Trafikverket bedömer att risken är stor att väg 785 i sitt nuvarande utförande kommer att bli sönderkörd om den trafik som planområdet alstrar leds in denna väg. Vid möte mellan fordon kommer trafiken att behöva nyttja vägrenen, som inte har samma bärighet som körbanan och därför riskeras att köras sönder.

Föreslagna anslutningar

Högsta tillåtna hastighet utmed väg 785 är 70 km/tim (bashastighet). Trafikverket konstaterar efter en provkörning att den högsta hastigheten där man kan framföra sitt fordon på ett trafiksäkert sätt hamnar på ca 50 km/tim. Denna hastighet blir därför dimensionerande i samband med bedömning av föreslagna anslutningar. Vid 50 km/tim ska kravställda siktsträckor enligt VGU (Vägar och gators utformning) vara 110 meter åt båda håll, mätt 3- 5 meter in på den anslutande vägen, från dimensionerande ögonhöjd (1,1 meter för personbil) till vägytan, definierad som dimensionerande hinderhöjd 0,2 meter, men minst dimensionerande strålkastarhöjd 0,6 meter.

Planförslaget redovisar fyra nya anslutningar som ska förbinda planområdet med väg 785. Av dessa fyra anslutningar uppfyller inte någon av dem ovan ställda krav. Linjeföringen och höjdskillnader på vägen gör att erforderliga siktsträckor inte kan uppnås någonstans längs den aktuella sträckan på väg 785. Av trafiksäkerhetsskäl kan Trafikverket således inte tillåta några anslutningar mot väg 785. Möjligen kan anslutningen till området för Förskola tillåtas om siktröjning utförs så att kraven i VGU uppfylls, samt om dispens för att ta bort erforderliga alléträd erhålls från Länsstyrelsen.

Samlad bedömning

Väg 785 i nuvarande utförande bedöms inte hålla för den trafik som en utbyggnad av planområdet medför, d.v.s. risken är överhängande att vägen kommer bli sönderkörd. Om vägen skulle ha varit aktuell att nyttja som koppling till planområdet, skulle den behöva breddas och hårdgöras (asfalteras). En sådan ombyggnad innebär att en vägplan behöver tas fram, eftersom ny mark tas anspråk för väg. Förhållandena på väg 785, d.v.s. linjeföring och höjdskillnader, är emellertid sådana att Trafikverket av trafik-säkerhetsskäl inte kan tillåta nya anslutningar på den aktuella sträckan eftersom siktkraven i VGU inte uppfylls någonstans utmed denna del.

Anslutning till väg 782, Västerljungsvägen

Vid föreslagen anslutning till väg 782 uppfylls inte siktkraven i VGU åt sydöst (i riktning mot Trosa). Här behöver kommunen utföra mer ingående mätningar för att hitta ett godtagbart läge för anslutningen. Önskvärt är att anslutningen flyttas ett antal meter åt nordväst för att kunna uppfylla kravet i VGU, som vid skyltad hastighet 70 km/tim är 170 meter.

Trafikbuller

Trafikverket vill uppmärksamma att den senaste trafikmätningen utmed väg 785 gjordes 2015 och utmed väg 782 under 2021. Ett genomförande av planförslaget bedöms generera 500-600 trafikrörelser per dygn samt trafik till och från förskolan. Uppräkningarna till dagens trafikflöden liksom prognostiserad trafik behöver ses över, där den senare trafikuppgiften (prognos för 2045) även ska inkludera trafikallsträng från planområdet. De trafikuppgifter som redovisas i planbeskrivningen och som används vid beräkning av bullernivåer behöver uppdateras utifrån ovanstående.

Till granskningen vill Trafikverket ta del av en bullerutredning som visar att gällande riktvärden för trafikbuller klaras inom planområdet, i synnerhet vid förskolans område. Bullerutredningen ska ta höjd för skyltad hastighet samt för prognosår 2045. Om skyddsåtgärder behöver vidtas för att klara gällande bullerriktvärden ska genomförandet av dessa säkerställas med bestämmelser i plankartan.

Dagvattenhantering

Trafikverket anser att dagvattenåtgärder av trafiksäkerhetsskäl ska placeras bortom det byggnadsfria avståndet utmed väg 782, d.v.s. minst 12 meter från vägdikets bakslänt. I det kommande arbetet behöver kommunen påvisa att våtmarken kan genomföras och nyttjas utan att stabiliteten i väggroppen påverkas eller orsakar sättningar i vägen. Detta gäller även en eventuell vall runt våtmarken, för vilken Trafikverket då även vill ta del av uppgifter om vallens utförande (höjd, släntlutning etc.). Om markförhållandena innebär att avståndet behöver vara större än ovan angivna 12 meter för att säkerställa att väganläggningen inte påverkas, så blir det större avståndet gällande. Trafikverket anser att plankartan ska föras med en bestämmelse som reglerar nödvändigt avstånd till väg 782. Om våtmarken kommer att ha en vattenspegel kan det av trafiksäkerhetsskäl bli aktuellt med vägräcke utmed vägen. Kostnad för vägräcket tas av kommun/exploatör.

Generellt är Trafikverkets diken och trummor dimensionerade för 50-årsflöden. Hantering av dagvatten inom planområdet får inte innebära mer vatten i Trafikverkets diken och trummor än i dagsläget. Den mängd dagvatten som utgör överskjutande del mot dagens flöden ska tas om hand inom planområdet och fördröjas, så att flödet till Trafikverkets anläggning inte ökar hastighets- eller mängdmässigt. Fördröjningen inom planområdet ska således dimensioneras med hänsyn till detta.

Planbeskrivningen redogör för att en föreslagen lösning är att leda om rinnstråken något inom ARO1. Trafikverket vill uppmärksamma att när det gäller Trafikverkets diken och trummor är de dimensionerade utifrån den naturliga avrinningen, varför en omledning kan innebära att befintliga diken/trummor inte klarar av att ta emot ytterligare vatten. Omledning av vattenavrinning får således inte ske mot Trafikverkets anläggning.

Fortsatt arbete

Trafikverket önskar en dialog med kommunen innan planförslaget går ut på granskning. Framförallt vill Trafikverket ta del av underlag som visar hur planområdet ska ansluta till det statliga vägnätet och att dessa anslutningar uppfyller kraven enligt VGU. Trafikverket tar gärna även del av efterfrågat underlag gällande våtmarken innan granskningen.

Bemötande:

Trosa kommun kommer inleda en dialog mellan samråd och granskning i syfte att lösa tillfarten till planområdet liksom övriga frågeställningar Trafikverket lyfter.

18. Länsstyrelsen Södermanlands län

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-05-06. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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

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

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

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 planområdestopografiska förutsättningar. Bebyggelsen ska utformas för att smälta in i landskapet för att minska påverkan på landskapsbilden och riksintresset för kulturmiljövården för Tureholms slott.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Delar av planområdet är utpekade som utvecklingsområde för infart västra Trosa.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att handlägga detaljplanen med ett utökat planförfarande i enlighet med 5 kap. 7 § PBL. Om kommunen väljer att fortsatt handlägga detaljplanen med ett standard planförfarande behöver planbeskrivningen innehålla en redovisning av att planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen (4 kap. 33 § PBL)¹.

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 miljö kvalitetsnormer, 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.

Riksintressen 3 kap. MB

Planområdet omfattar och angränsar till riksintresse för kulturmiljövården Tureholm (D 49). Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön, oavsett om åtgärder utförs inom eller utanför riksintressets geografiska avgränsning. Till riksintresset för Tureholms uttryck hör att jordbrukslandskapet med strandlinje mot Tureholmsviken ska vara öppet och obebyggt samt att skogridån ska vara obruten.

För att riksintresset ska tillgodoses behöver gestaltningen av området utföras på ett genomtänkt och varsamt sätt med eventuell ytterligare skogsridå på högre nivå och bevarade större träd.

Utformningen av byggnaderna ska gälla all bebyggelse, även förskolan i sydväst.

Våtmarken i sydöst bör utföras med Dagvattenutredningens figurer 21 och 22 som förebild. Hållbara, estetiska värden bör beaktas.

Miljö kvalitetsnormer

Dagvattenhanteringen riskerar att medföra att föroreningar sprids till mark, grund- och ytvatten och förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten riskerar att försämrats. Dagvattenutredningen visar att föroreningsbelastningen av fosfor och kväve ökar efter exploateringen med reningsåtgärder vidtagna samt att utförda föroreningsberäkningar har osäkerheter och låg tillförlitlighet.

I planbeskrivningen har kommunen bedömt att detaljplanen i stort inte förväntas leda till någon påtaglig försämring av möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Länsstyrelsen anser mot denna bakgrund att kommunens bedömning är alltför osäker. Dagvattenutredningen behöver förtydligas och kompletteras med de beräkningar av

föroreningsbelastningen som har utförts. Vidare behöver utredningen också förtydligas gällande bedömningsgrunderna för hur ökning av fosfor och kväve efter rening inte bedöms försämra eller äventyra miljökvalitetsnormerna i Trosafjärden.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning om att våtmarken behöver utformas och placeras så att väganläggningen för väg 782 inte påverkas. I den fortsatta planprocessen behöver kommunen påvisa att våtmarken och en eventuell vall runt densamma kan genomföras och nyttjas utan att stabiliteten i väganläggningen påverkas eller orsakar sättningar i vägen. Vattenavledningen från den statliga infrastrukturen får inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Buller

Länsstyrelsens synpunkter från undersökningssamrådet kvarstår. Bullerutredningen behöver ta höjd för den skyltade hastigheten samt för trafikuppgifterna för prognosår 2045. Uppräkningarna till dagens trafikflöden liksom prognostiserad trafik behöver ses över, där den senare trafikuppgiften (prognos för 2045) även behöver inkludera trafikallsträng från planområdet. De trafikuppgifter som redovisas i planbeskrivningen och som används vid beräkning av bullernivåer behöver uppdateras utifrån ovanstående.

Eventuella skyddsåtgärder som behöver vidtas för att klara gällande bullerriktvärden säkerställs lämpligen med planbestämmelser på plankartan.

Trafiksäkerhet

Planområdet angränsar till och har in- och utfart mot väg 782 och väg 785, som Trafikverket är väghållare för. Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning och anser att kommunen behöver se över placeringen av in- och utfarter till planområdet.

Den tillståndliga zonen enligt 47 § väglagen (1971:9848) behöver säkerställas i detaljplanen. Inom den tillståndspliktiga zonen på minst 12 meter från väg 782 och 785 får inte nya byggnader, tillbyggnader eller andra anläggningar (exempelvis dagvattenanläggningar; våtmarken) uppföras eller vidtas. Ett längre avstånd kan behövas om markförhållandena vid våtmarken riskerar att påverka väganläggningen negativt.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen har en aktiv dialog med Trafikverket i planprocessen och att synpunkter gällande trafiksäkerhet med mera tas i beaktning.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

Naturvärdesinventeringen visar att det finns områden med identifierade naturvärden inom planområdet. I detaljplanen föreslår kommunen att områden med naturvärden ska bevaras och skyddas med buffertzoner mot bebyggelsen alternativt helt undantas från detaljplanen. Ambitionen att skydda områden med naturvärden säkerställs dock inte i detaljplanen då utformningen av den föreslagna bebyggelsen innebär att områden med naturvärden tas i anspråk då endast en liten del av naturen är avsatt som naturmark.

Länsstyrelsen ser mot denna bakgrund en risk för konflikt med artskyddet inom planområdet vid ett genomförande av detaljplanen. För att minska risken för negativ påverkan på skyddade arter bör kommunen uppdatera naturvärdesinventeringarna (2013 och 2016) med en inventering av sentida tillkomna naturvärden.

Naturvärdesinventeringarna bör kompletteras med en häckfågelinventering med anledning av de artobservationer som tidigare finns inom och i direkt närhet av planområdet. Med anledning av det fuktiga området norr om den föreslagna förskolan, rasbranten med senvuxna träd (naturvärdesobjekt 3), förekomsten av hålträd samt död ved anser Länsstyrelsen att kommunen också bör göra en groddjurs- och fladdermusinventering. I planbeskrivningen bör det tydligt framgå vilken påverkan som bebyggelsen har på den biologiska mångfalden och ekologiska samband, som spridningsvägar för växter och djur.

Fladdermöss och vissa groddjur omfattas av ett starkt artskydd varför Länsstyrelsen har begränsade möjligheter att bevilja dispens. Även fåglar med dålig bevarandestatus omfattas av ett starkt artskydd.

Biotopskydd

Naturvärdesinventeringen har identifierat bland annat diken, småvatten och en allé som omfattas av biotopskydd enligt 11 kap. MB. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör förtydligas så att det tydligt framgår vilka biotopskyddade objekt som finns inom planområdet och hur de kommer att påverkas av exploateringen. Dispens från biotopskyddsbestämmelserna söks hos länsstyrelsen och bör hanteras parallellt med planprocessen.

Värdefull jordbruksmark

Jordbruksmark, både åkermark och betesmark, är en nationell angelägenhet. I planbeskrivningen framgår att den södra delen av planområdet består av åkermark. I planbeskrivningen anges däremot också att det inte finns någon jordbruksmark inom planområdet.

Fastighetssök visar att fastigheten Tureholm 2:438 är taxerad som lantbruksenhet (samlingsnamn för jord- och skogsbruksfastigheter). Den södra delen av planområdet består av 11,5 hektar åker-/jordbruksmark. Kommunen bör visa varför förskolan och våtmarken inte kan ligga någon annanstans². I planbeskrivningen framgår inte om kommunen har gjort en lokaliseringsutredning.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

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

Kulturmiljölagen (1998:950), KML

Innan detaljplan antas bör hela planområdets fornlämningsbild och omfattning vara klarlagt. Om boplatsen (L1982:8495), och eventuella andra fornlämningar som påträffas vid den kompletterande utredningen, ska kunna bevaras tillsammans med den nya bebyggelsen i området, krävs ett skyddande fornlämningsområde enligt 2 kap. 2 § KML runt varje fornlämning:

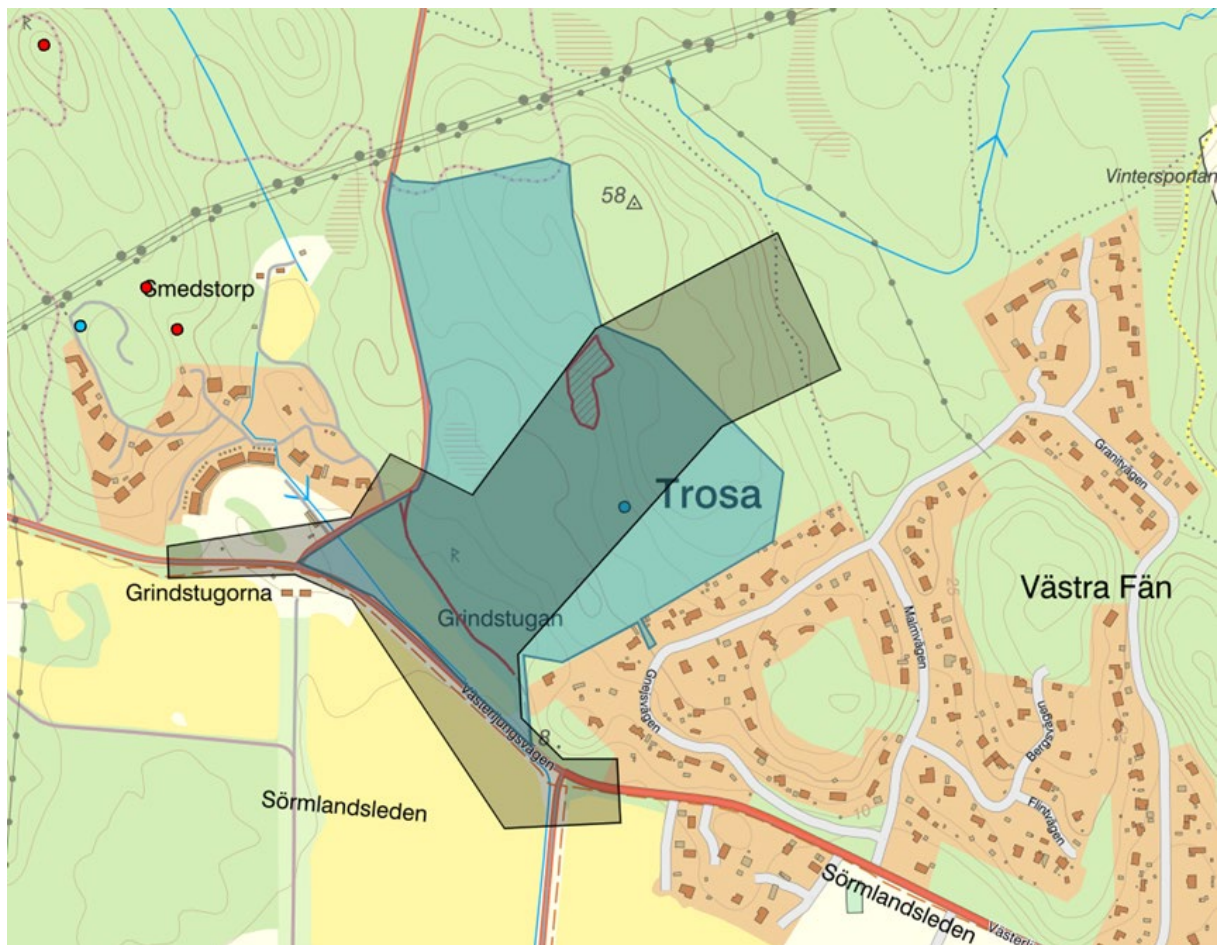
Boplatsen (L1982:8495) kräver ett fornlämningsområde om 50 meter omkring hela fornlämningen. Inom fornlämningsområdet får inte bebyggelse (till exempel byggnader och anläggningar exempelvis vägar) eller tomtmark finnas.

Gamla Västerljungsvägen (L1982:8542) kräver ett fornlämningsområde om 10 meter omkring hela fornlämningen.

Länsstyrelsen är positiv till att gamla Västerljungsvägen (L1982:8542) bevaras och ska fortsätta att användas. Användningen bör säkra att vägen behåller sin karaktär och underhålls, till exempel genom att reparera den gamla stentrumman under vägen.

Vidare anser Länsstyrelsen att fornlämningsområdena bör markeras med en egen-skapsgräns och en planbestämmelse om att "Marklov krävs för schaktning, fyllning och övertäckning" på plankartan. I planbeskrivningen bör det tydligt framgå att alla markingrepp i fornlämningar och deras fornlämningsområden kräver tillståndsprövning hos Länsstyrelsen (2 kap. 12 § KML) och kan kräva arkeologiska insatser.

Fornlämningarna bör redovisas med karttecknet "R" (run-R - fornlämning) i grundkartan.



Karta 1. Blått = aktuellt planområde, grått = tidigare genomförd arkeologisk utredning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av tillförordnad enhetschef Karin Gold Cox med planhandläggare Erika Svensson som föredragande. I handläggningen har Christina Gustavsson (länsarkitekt), Agneta Scharp (kulturmiljö), Camilla Andersson (naturskydd) och Henrik Flycht (vattenförsörjning) medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bemötande:

Trosa kommun vidhåller att föreslagen detaljplan stämmer överens såväl med den gällande översiktsplanen som förslag till ny översiktsplan. Bortsett från att kommunen har avvikande uppfattning om riksintresset för Tureholms slott menar kommunen att planförslaget är förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande. I det fall detta behöver förtydligas i planbeskrivningen görs detta inför granskningen. Det är inte nödvändigt med att ändra planförfarandet.

Planförslaget har tagit fasta på riksintresset för Tureholms slott och utformat bestämmelser och exploateringsområde utifrån dess värden. En kvalitativ gestaltning av såväl bostäder som övriga byggnader och anläggningar är av högsta vikt även för kommunen.

Dagvattenutredningen har granskats och godkänts såväl av kommunens Tekniska enhet som är huvudman för kommunala dagvattenanläggningar samt av Miljökontoret som utövar tillsyn på dessa. Även kommunekologen har granskat och godkänt framtiden dagvattenutredning och typ av anläggning. De föreslagna åtgärderna i denna dagvattenutredning är mycket bra beskrivna och flera olika reningssteg har. Enligt beräkningarna finns det en marginell ökning av fosfor i AR1 och fosfor och kväve i AR2 och AR3. Det är korrekt att den nya situationen, efter exploatering, inte ska utgöra en högre belastning för miljön, men kommunen bedömer att de föreslagna lösningarna med infiltration, krossdike och efterföljande våtmark har valts utifrån bästa möjliga teknik och att den marginella ökningen får ses som acceptabel.

Inför granskningen kompletteras utredningen med ett kortare avsnitt där annan teknik för rening av dagvattnet redovisas, där det finns möjlighet att ytterligare reducera fosfor och kväve, kompletterat med en bedömning kring kostnaden i jämförelse mot miljönyttan. Trosa kommun menar att den föreslagna lösningen ger en mycket bra hantering av dagvatten inom planområdet och att en rimlig avvägning gjorts mellan miljönytta och kostnad.

Avsnittet om buller ses över och kompletteras vid behov med ett 2045-perspektiv. Ny bebyggelse ska utformas på ett sätt så att gällande bullerkrav tillgodoses. Trosa kommun undviker att sätta särskilda bestämmelser med tanke på att detaljplanen gäller till dess att den ändras eller upphävs efter lagakraft och det är idag svårt att säga när hela området är utbyggt. Om planbestämmelser rörande bulleråtgärder fastställs i detaljplanen kan dessa stå i strid med gällande bullerregler eller tekniska lösningar i framtiden vilket kan skapa problem vid ett genomförande.

Inför granskningen kommer Trosa kommun att ha en dialog med Trafikverket om tillfarter till planområdet.

Naturvärden har inventerats inom ramen för projektet Infart västra Trosa. I den mån dessa behöver kompletteras kommer det att ske inför granskningen. Även behov av dispens tydliggörs inför det fortsatta planarbetet både vad gäller artskydd eller biotopskydd.

Den södra delen omfattas av ca 10.000 kvm ängsmark. Söder om planområdet och Västerlångsvägen breder ett odlat åkerlandskap ut sig men detta är inte berört av planförslaget. Den ängsmark som berörs av planförslaget har inte brukats på lång tid och är tydligt avskild från övriga brukningsenheter. Genom sin litenhet är det inte

möjligt att bedriva ett rationellt jordbruk inom området. I den mån detta behöver förtydligas görs detta i planbeskrivningen inför granskningen.

Under sommaren 2025 har en arkeologisk utredning genomförts inom planområdet. Granskningshandlingen kommer att kompletteras med resultatet från denna och i den mån det är nödvändigt anpassas efter resultatet. Inför granskningen ses plankarta och planbeskrivning över i syfte att säkerställa de kulturmiljövärden som finns inom planområdet. Inom ramen för exploateringen kan möjligheten ses över att låta exploatören bekosta upprustningen av stentrumman som går genom den idag igenvuxna vägen. Plankartan kompletteras i enlighet med yttrandet.

1

1

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

Tjänsteskrivelse
Datum
2025-09-29
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 Samhällsbyggnadsnämndens diarium § 6, perioden 2025-08-21–2025-09-29.
- Rapportering av delegationsbeslut – bostadsanpassningsbidrag § 66-78, perioden 2025-08-21 – 2025-09-29.
- Delegationsrapport från byggenhetens verksamhetssystem, period 2025-08-21- 2025-09-25.

Sandra Berwing
Kommun-/Nämndsekreterare

Beslutsunderlag

- Delegationsrapport från Samhällsbyggnadsnämndens diarium § 6, perioden 2025-08-21–2025-09-29.
- Rapportering av delegationsbeslut – bostadsanpassningsbidrag § 66-78, perioden 2025-08-21 – 2025-09-29.
- Delegationsrapport från byggenhetens verksamhetssystem, period 2025-08-21- 2025-09-25.

Rapportering av delegationsbeslut

Utskrivet: 2025-09-29 09:13
Utskrivet av: Sandra Berwing

Ärendebeteckning SBN/2025:98	Beslutnummer SBN Del/2025 § 6	Beskrivning Avtal och tilldelningsbeslut förstudie hållbart resande Vitalis	Beslutsdatum 2025-09-01	Delegat Samhällsbyggnadschef, Mats Gustafsson
--	---	--	-----------------------------------	--

Rapportering av delegationsbeslut

Utskrivet: 2025-09-29 09:18
Utskrivet av: Sandra Berwing

Ärendebeteckning	Beslutnummer	Beskrivning	Beslutsdatum	Delegat
SBN/2025:92	SBN Del/BAB/2025 § 66	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-08-22	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:80	SBN Del/BAB/2025 § 67	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-08-27	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:94	SBN Del/BAB/2025 § 68	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-08-27	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:95	SBN Del/BAB/2025 § 69	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-08-27	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:96	SBN Del/BAB/2025 § 70	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-08-27	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:100	SBN Del/BAB/2025 § 71	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-09-04	Albin Uller, handläggare
SBN/2025:93	SBN Del/BAB/2025 § 72	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-09-05	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:101	SBN Del/BAB/2025 § 73	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-09-10	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:97	SBN Del/BAB/2025 § 74	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-09-10	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:102	SBN Del/BAB/2025 § 75	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-09-10	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:103	SBN Del/BAB/2025 § 76	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-09-11	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:105	SBN Del/BAB/2025 § 77	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-09-22	Julia Gustavsson, handläggare
SBN/2025:106	SBN Del/BAB/2025 § 78	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2025-09-22	Julia Gustavsson, handläggare