

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder.
- (C) Lokaler ska uppföras i bottenvåning. Lokaler skall överlagras av bostäder ovanför bottenvåning.
- (C₂) Lokaler får finnas i bottenvåning. Om lokaler uppförs ska lokaler överlagras av bostäder ovanför bottenvåning.
- (D) Vårdcentral. Vårdcentral får finnas i bottenvåning. Om vårdcentral uppförs ska vårdcentral överlagras av bostäder ovanför bottenvåning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e₁ Servicebyggnad och skärmtak får uppgå till 50 kvadratmeter.
- e₂ Carport, servicebyggnad och skärmtak får uppgå till 250 kvadratmeter.
- 0.0 Högsta nockhöjd i meter
- 20 Minsta takvinkel i grader

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₁ Byggnader ska uppföras med sadeltak.
 - f₂ Fasad ska utformas i tegel eller puts med inslag av trä.
- Byggnader ska uppföras med ledning av illustrationer i planbeskrivningen.
Balkong som inte vetter mot Vagnhärads torg får glasas in.
- Markén får inte förses med byggnad
 - Endast komplementbyggnad får placeras. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter. 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

- v₁ Vind får inredas

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

- n₁ Parkering får ej anordnas
- n₂ Parkering får anordnas
- n₃ Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och avledas i enlighet med kommunens tekniska kontors anvisningar och med ledning av den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen av detaljplanen.

Byggnader ska anläggas så att en kontinuerlig avrinning säkerställs.

Stängsel och utfart. 4 kap. 9 §

- p Utfartsförbud

Skydd mot störningar. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

- m Tätt räcke med höjd av 1.1 meter ska uppföras över anslutande marknivå för de upphöjda gårdstorna.
- m₂ Fasad och fönster ska förses med extra ljudisolering mot Gnestavägen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år efter att planen har fått laga kraft

Markreservat. 4 kap. 6 §

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- LÖVÅSEN 3:1 Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- Staket eller plank/ Stödmur
- Höjdkurva
- Belysningstolpe/ Elskåp
- Lövträd/ Barträd
- Ledningsrättsområde
- Servitut, rättighet, gemensamhetsanläggning

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00
Koordinatsystem i höjd: RH2000

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2021-09-16
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2021-09-06

Upprättad 2021-09-17 av Metria AB i Katrineholm

E-post: katrineholm@metria.se
Telefon: 010-121 87 80

Till planen hör:	Behovsbedömning	Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning	Fastighetsförteckning Samrådsredogörelse	Utlåtande efter granskning
Detaljplan för		Antagandehandling
Fagerhult 2:219		Beslutsdatum
		Instans
Trosa kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Planavdelningen		2022-04-26
Upprättad 2022-11-01		2022-08-30
Karolina Ehrén, Norconsult AB Planarkitekt		2022-12-06 § 83
Linda Axelsson Planchef		2023-03-15 § 12
		2023-04-12

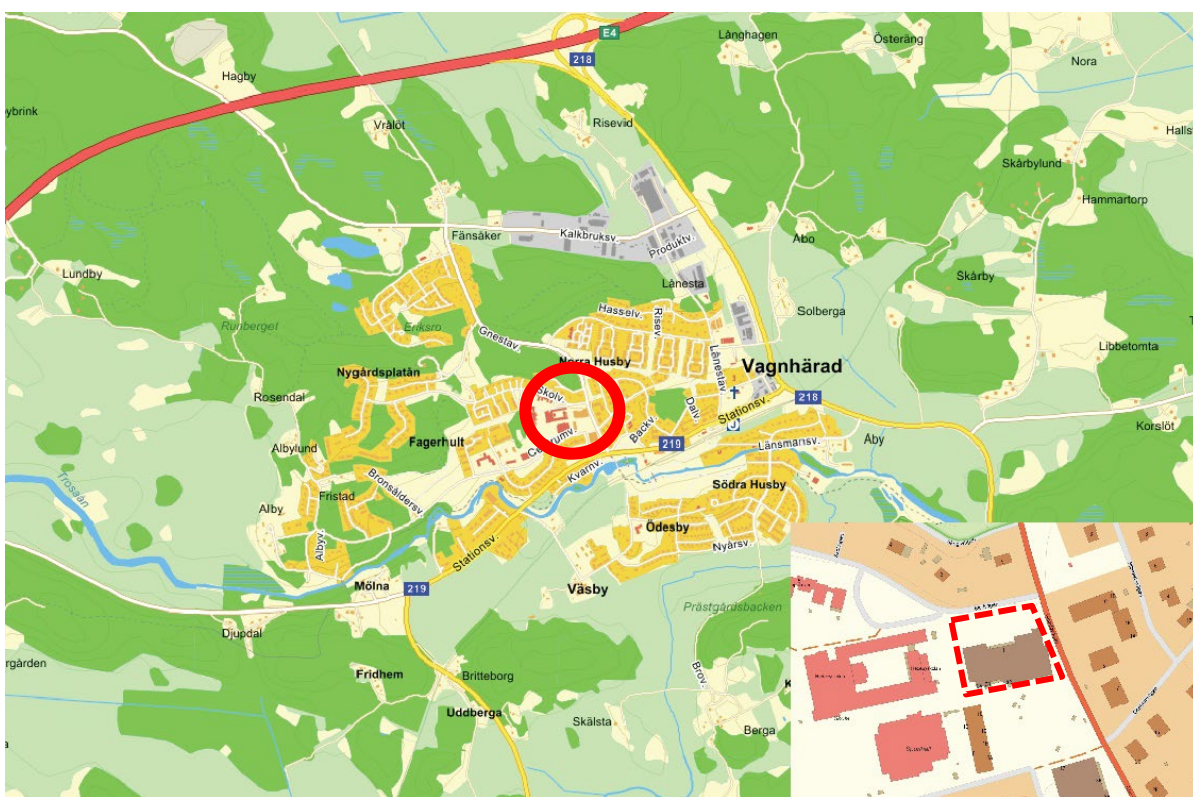
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Fagerhult 2:219

Trosa kommun

Upprättad i november 2022

Laga kraft 2023-04-12



Planområdets lokalisering i Trosa. Planområdesgräns i röstreckad linje.

INLEDNING

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

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



Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (*denna handling*)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning, 2021-09-17
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Dagvattenutredning, Norconsult AB 2022-02-18
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2022-03-07
- PM över geoteknisk utredning för tillbyggnad, AB Jacobson & Wimark, 1983-11-30
- Utlåtande Geoteknik, Nora Consulting Engineers, 2022-08-02
- Flyghinderanalys, Luftfartsverket, 2022-07-14

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-04-27 (SBN 2021/24) att uppdra åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för Fagerhult 2:219.

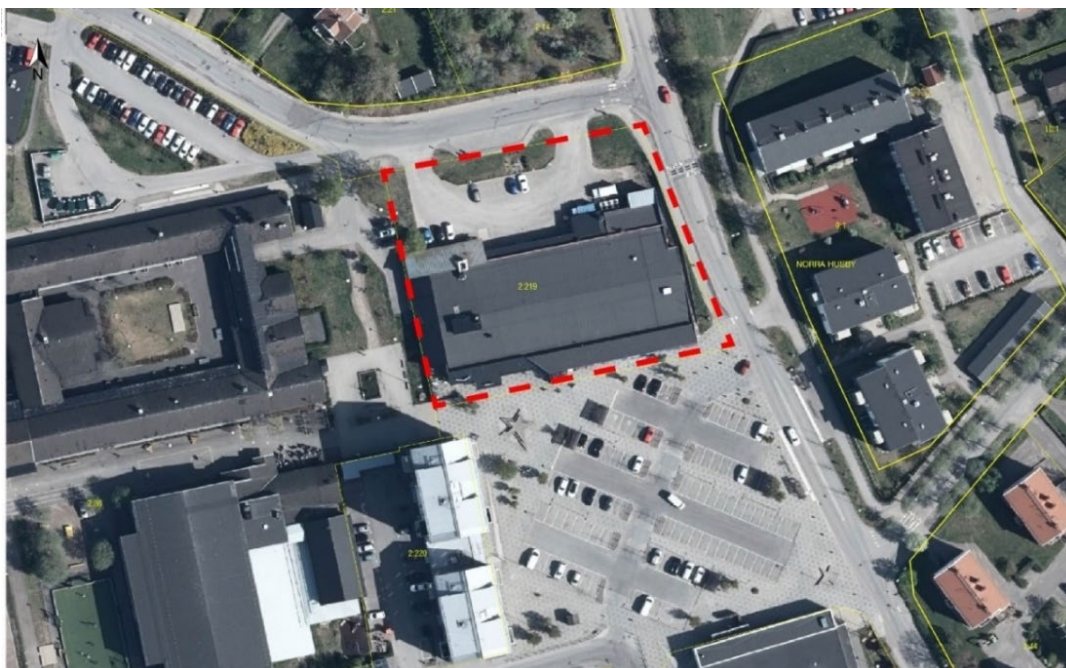
Fastigheten Fagerhult 2: 219 ägs av det kommunala bostadsbolaget Trosabygdens bostäder AB och kommer att säljas till HSB Södermanland i samband med att detaljplanen vinner lagakraft. På 1960-talet var fastigheten en del av ett sammanhängande jordbrukslandskap men är sedan mitten på 1970-talet bebyggd med verksamheter. Idag utgörs fastigheten av en livsmedelsbutik där angränsande fastigheter utgörs av torg med parkering, bebyggelse i form av flerbostadshus och villabebyggelse samt skolverksamhet med idrottshall. I översiktsplanen från 2015 ingår Fagerhult 2:219 i området för Vagnhärad torgutveckling där ambitionen är att utveckla Vagnhärad torg med bostäder och verksamheter, där specifikt det norra området som Fagerhult 2:219 utgör ska undersökas för möjligheter till kombination av bostäder och verksamheter. I översiktsplanen som antagits 2021 är ambitionen att fortsätta denna utveckling för att skapa en attraktiv centrummiljö med bättre underlag för handel och service i tätorten.

Planen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen i anslutning till Vagnhärad torg. Parallellt med detaljplanearbetet utreds möjligheten att etablera en ny vårdcentral/distriktssköterskemottagning i lokalerna i bottenvåningen. Detta är av högsta betydelse för kommunen i sin helhet då befolkningsunderlaget vuxit kraftigt under 2000-talet och kommunen endast betjänas av en i Trosa stad vilken byggdes under 1970-talet. I takt med att Vagnhärad växer idag samt den förväntade framtida tillväxten kopplad till Ostlänken är en ny vårdcentral samhällsviktig och även om en ny byggs även i Trosa stad bedöms detta inte vara långsiktigt hållbart för kommunen och regionen.

Plandata

Planområdet är beläget i Vagnhärad, en tätort i de mellersta delarna av Trosa kommun, beläget knappt en mil norr om centrala Trosa. Planområdet avgränsas av fastigheten Fagerhult 2:86 med skol- och idrottsverksamheter i väst, Gnestavägen i öst, Skolvägen i norr och fastigheten Fagerhult 2:10 i söder bestående av Vagnhärad torg och parkering.

Planområdet är cirka 4400 kvadratmeter stort.



Figur 1. Planområdet i röd streckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Fagerhult 2:219 ägs av Trosabygdens bostäder AB, Trobo.

Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger inom den riksintressanta kulturmiljön Trosaåns dalgång (D46) (MB 3 kap 6 §). Detta är ett av länets mest fornlämningsstättaste odlingslandskap med tätt förekommande fornlämningar kring Trosaåns dalgång. Något söder om planområdet breder ett omfattande område för riksintresset rörligt friluftsliv ut sig.

Översiktsplan

Detaljplaneförslaget stämmer överens med Trosa kommuns gällande översiktsplan där planområdet är utpekad som ett vidare utvecklingsområde för torg, bostadsbebyggelse och centrumverksamhet.

Gällande detaljplan

För Fagerhult 2:219 gäller den byggnadsplan som vann laga kraft 1971-03-06 för norra delen av Vagnhärads stationsområde, fastighet Husby norra 2:47 m.fl. som sedan blev Fagerhult 2:10. Detaljplanen från 1971 omfattar ett större område än vad fastigheten Fagerhult 2:219 utgör idag men användningen för nuvarande planområde är styrt till handels-, kontors-, bibliotek-, post-, bank och samlingsändamål samt mark som ej får bebyggas. Byggnadsplanen ändrades om genom beslut 1996-10-16 (akt 0488-P97/2). Genomförandetiden har gått ut.

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.

Angränsande detaljplaner

Angränsande till Fagerhult 2:219 finns följande detaljplaner

- Detaljplan för Fagerhult 2:85 samt del av 2:86, möjliggör skola och centrum intill Fagerhult 2:219 samt bostäder och centrum intill Vagnhärad torg.
- Detaljplan för kv Norra Husby 9:1 m fl möjliggör bostäder
- Detaljplan för Fagerhult 2:96 m fl möjliggör handel och centrumfunktioner

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:955) 2 §. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsen framför för vidare planarbete att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården *Trosaåns dalgång* och att påverkan på riksintresset ska utredas inom ramen för detaljplan. Vidare anser Länsstyrelsen att ny bebyggelse ska anpassas till riksintresset och rådande stads- och landskapsbild, platsens kulturvården och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL vad gäller skala, placering, gestaltning, material- och kulörval. Detaljplanen bidrar på så vis till att nå det nationella arkitekturpolitiska målet *Gestaltad livsmiljö* samt miljömålet *God bebyggd miljö*. Länsstyrelsen ser positivt på att bostadskvarteren ska ha lokaler i bottenvåningen som bidrar till en förstärkning av Vagnhärad torg som offentligt rum.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet är flackt men har schaktats för att kunna inrymma en större livsmedelsbutik. Vegetationen består av enstaka gräsytor.

Geotekniska förhållanden

Markytan sluttar svagt nedåt mot söder (nivåskillnad ca 0,5 m) i den västra delen av fastigheten där det byggdes en tillbyggnad 1983.

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av glacial lera (mörkgul) och omgivande mark består av postglacial lera (ljusgul) och sandig morän (ljusblå). Skattat jorddjup till berg är 10–20 meter inom planområdet. Det geotekniska utlåtandet (Nora Consulting Engineers) bekräftar detta. Leran är genomgående fast och kraftigt överkonsoliderad. Moränen är upptill finkornig (siltig, sandig) och fastlagrad.

Grundvattenytan i borrhpunkt 4 låg på nivån +4,3 (5 m under markytan).



Figur 2 Utdrag från SGU:s jordartskarta. Källa: SGU. Röd streckad linje är ungefärligt planområde.

När befintlig byggnad byggdes till på 80-talet togs ett geotekniskt PM fram för tillbyggnaden (AB Jacobson & Wimark). Grundläggningen av befintlig byggnad var enligt den uppschaktade inspektionsgropen utförd med en 0,5 m tjock betongplatta lagd på 0,25 m tjock grusfyllning på lera. PM:et föreslog att tillbyggnaden genomgående kunde utföras direkt i mark på tjälfri nivå. Schakter för grund och ledningar kan i fyllning och lera utföras med praktiskt taget vertikal slänt (lutning ca 3:1).

Det har tagits fram ett geotekniskt utlåtande för föreslagen detaljplan (Nora Consulting Engineers) som fastställer att hela den aktuella ytan är exploaterad i omgångar och utgörs av hårdgjorda ytor och befintlig byggnad. Under asfalten och plattorna finns fyllnadsmassor med varierande sammansättning och mäktighet. Under fyllningen ligger lager av torrskorpelera. Över större delen av fastigheten ligger torrskorpan på friktionsjord. I den södra och särskilt den sydvästra delen förekommer lager av lös lera. Fyllningen utgörs troligen av grusig sand men även andra material förekommer som kross och humusaktig torrskorpelera. Fyllnadslager är sammanhängande över området och med relativt liten mäktighet ca 0,3 – 1,3 m. Torrskorpelera finns över hela området och har en mäktighet på ca 1,5 - 2,5 m (3 m). Lös lera underlagrar torrskorpa. Inom fastigheten är lager av lös lera upp till ca 2 m mäktigt. Mäktigheten ökar mot sydväst och är upp till 10 m på grannfastigheten. Den lösa leran är varvig och med enstaka siltskikt. Odränerad okorrigerad skjuvhållfasthet ligger på ca 20 kPa enligt laboratorieanalys vid tidigare undersökningar. Friktionsjorden under leran har inte undersökts men bedöms bestå av siltig sandig morän ovan berg.

För föreslagna bebyggelse anger det geotekniska utlåtandet att med hänsyn till risk för sättningsskador och stabilitetsbrott begränsas uppfyllnadshöjd till ca 2 m över aktuell yta – särskilt delen i sydväst där lös lera förekommer. Högre uppfyllnader kräver särskild utredning. Med hänsyn till risk för stabilitetsbrott begränsas djup för schakt till 2 m under nuvarande markyta. Schaktsläntror får inte utföras brantare än 1:1. Djupare schakter kräver särskild utredning och någon form av stödkonstruktion. Med måttliga schakter (max 2 m) och uppfyllnader (max 2 m) bedöms påverkan på grundvattenmagasin liten eller ingen.

Aktuell yta är relativt plan och bedömningen från det geotekniska PM:et är att planområdets totalstabilitet är god och att det inte förekommer någon risk för skred. Bedömning är att planerad byggnation inte äventyrar stabilitet inom planområdet. Framtida bostadsbyggnader och eventuella konstruktioner ska grundläggas på pålar och på fast friktionsjord. Eventuella komplementbyggnader kan grundläggas direkt på marken på tjälritt djup. När befintliga verksamheter avslutats och byggnaden på Fagerhult 2:219 är riven ska nya geotekniska undersökningar utföras.

Radon

Planområdet ligger inte inom kommunens högriskområde för radon.

Förorenad mark

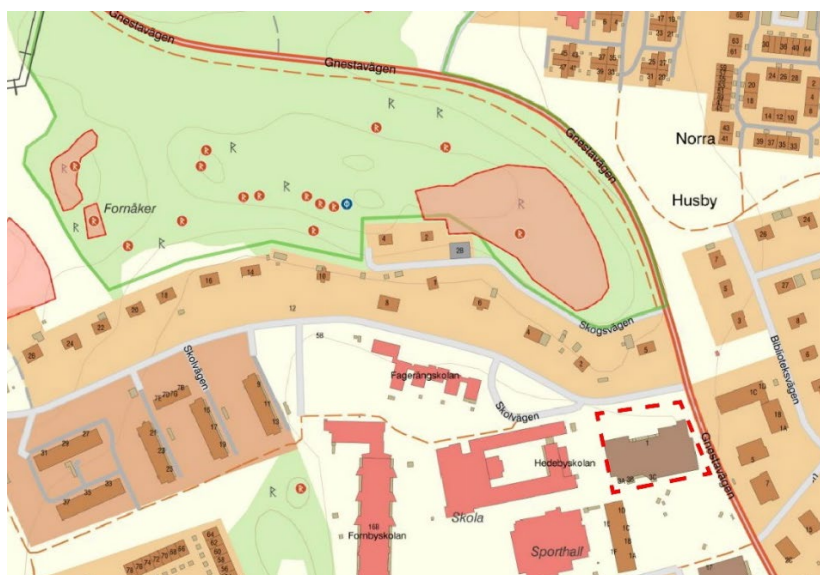
Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Risk och farligt gods

Det finns inga kända risker inom planområdet. Närmaste transportled för farligt gods är belägen mer än 180 m från planområdet och påverkar således inte.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Strax norr om fastigheten finns ett naturreservat med flera kända fornlämningar, bland annat grav- och boplatsområde, stensättningar, en skärvtenshöj, gravfält och fossil åker. Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte detta.



Figur 3. Röd streckad linje är ungefärligt planområde. Kända fornlämningar är utmärkta med rött och blått. Källa: RAÄ.

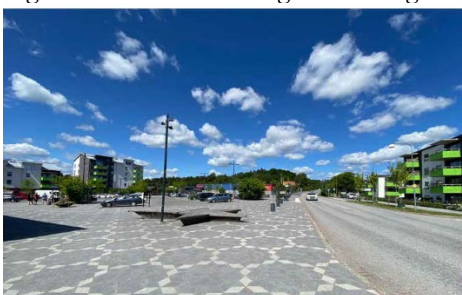
Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Fagerhult 2:219 utgör idag en del av Vagnhärad centrum. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av en livsmedelsbutik i en våning. Angränsande bebyggelse som även angränsar till torg med parkeringsytor utgörs av flerbostadshus i tre till fem våningar i skrivmaterial samt ytterligare en livsmedelsbutik i en våning. Torget är kvadratisk med mönstrad stensättning samt asfalterade parkeringsytor. Bebyggelsen i närområdet består framför allt av flerbostadshus i två till tre våningar i sten samt småskalig bostadsbebyggelse i sten, trä och tegel. Angränsade skol- och idrottsverksamheter är uppförda i tegel.



Figur 4. Översikt över Vagnhärad torg 2021-08-25. Fagerhult 2:219 i bakgrunden. Källa: KlarkZenit



Figur 5. Omgivande miljöer vid Vagnhärad torg 2021-08-25. Källa: KlarkZenit

Trosa tätort har en tradition av småskalig bostadsbebyggelse och sammanhängande verksamhetsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen är ofta i en till två våningar och är uppförda i trä med olika ljusa kulörer eller i ljust tegel. I anslutning till Vagnhärad torg finns mycket inslag av tegel.



Figur 6. Omgivande miljöer i tegel vid Vagnhärad torg 2021-08-25. Källa: KlarkZenit

Kommersiell och offentlig service

Kommersiell service finns i direkt anslutning till planområdet vid Vagnhärad torg. Inom gångavstånd från planområdet finns flera förskolor, skolor för såväl åk f-6 och åk 7-9 samt stort aktivitetsområde och lekplatser. Även badhuset Safiren med gym och annan friskvård finns in om gångavstånd.

Föreslagen bebyggelse och service

Föreslagen bebyggelse (B) är uppdelad i fyra huskroppar med 4-5 våningar och möjliggör för cirka 56 nya bostadslägenheter i varierande storlekar. Hörnhuset mot Vagnhärad torg utgör den högsta bebyggelsen med vindsvåning. I bottenvåning mot Vagnhärad torg möjliggörs det för lokaler [(C₁), (C₂)], för dessa verksamheter finns en gemensam sockelvåning. Centrumändamål regleras i plankartan med 3D-fastighetsbildning [(C₁)] som säger att lokaler ska uppföras enbart i bottenvåning med krav om att dessa ska överlagras av bostäder samt [(C₂)] som säger att lokaler får finnas i bottenvåning vilka, om de uppförs, ska överlagras med bostäder.

De planerade bostäderna kommer att få god tillgång till butiker och service i och med sitt läge vid Vagnhärad torg och tillskapandet av lokaler i bottenvåning när befintlig handelsverksamhet rivs. Detaljplanen möjliggör också för

vårdcentral/distriktssköterskemottagning i lokalerna i bottenvåningen. Vårdcentral regleras i plankartan med 3D-fastighetsbildning [D₁]) som säger att vårdcentral enbart får finnas i bottenvåning samt att om den uppförs ska denna överlagras av bostäder.

Det nya kvarteret är tillbakadraget mot norr för att omgivande bebyggelse ska ha fortsatt kontakt med Vagnhärad torg. Inom kvarteret finns det två upphöjda gårdar och grönska tillförs på kvarterets gårdssida.



Figur 7. Föreslagen bebyggelse sett från sydöst på Gnestavägen. Källa: KlarkZenit



Figur 8. Föreslagen bebyggelse sett från söder på Vagnhärad torg. Källa: KlarkZenit



Figur 9. Fasadelevationer. Källa: KlarkZenit

Placering, utformning, material, byggnadsteknik

Vagnhärad präglas av en småskalig bostadsbebyggelse ofta uppförd i traditionella färgskalor med ett trämaterial eller tegel. För att tillkommande bebyggelse ska knyta an till Vagnhäradas tätorts tradition och anpassa sig till befintlig bebyggelse på platsen kommer den att uppföras i en blandning av rött tegel och putsade fasader (f_2). Taklandskapet är uppfört i varierande sadeltak (f_1) för att skapa sammanhang med omgivande bebyggelse där vindsvåningar möjliggörs för kvarterets högsta byggnader (v_1). Takutformningen möjliggör för placering av solceller på taken.

Entréer till bostadshusen placeras på gårdssidan i anslutning till föreslagen parkering. Lokaler och verksamheter vänder sig mot torget för att skapa aktivitet och en levande bottenvåning i anslutning till Vagnhärad torg.

För att skapa levande fasader planeras det för balkonger. Dessa får glasas in, med

undantag för de fasader som vetter mot Vagnhärad torg. De upphöjda gårdarna kommer att utformas med ett tätt räcke för att skydda de som vistas på gårdarna mot buller från Gnestavägen.

Friytor

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller kända rödlistade arter. Inga kända natur- eller kulturmiljövärden antas påverkas. Drygt 100 meter norr om planområdet ligger det kommunala naturreservatet Lånestaheden. Trosaån, del av riksintresse för kulturmiljö ligger drygt 200 meter söder om planområdet.

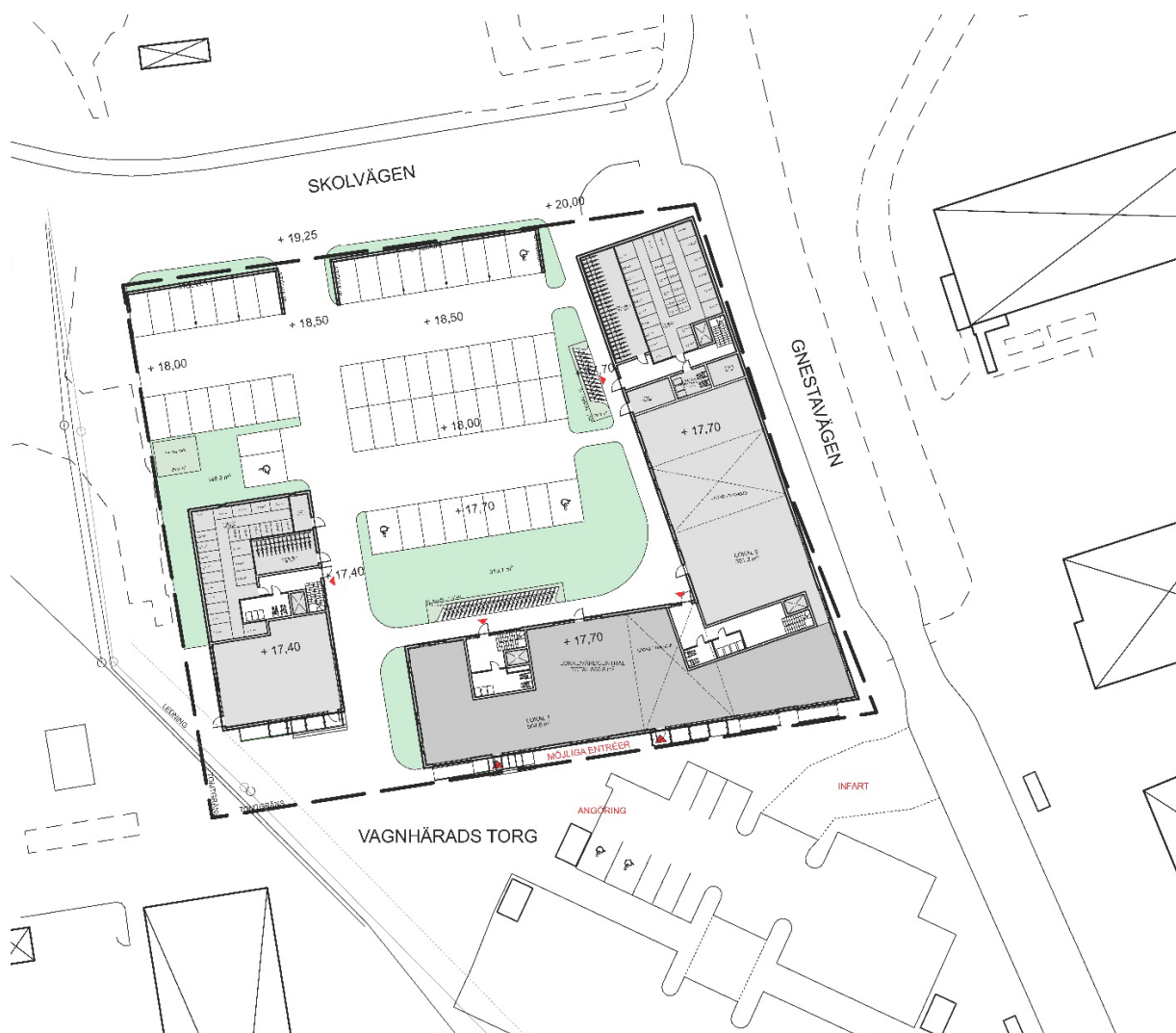
Inom planområdet föreslår detaljplanen friytor med grönska genom upphöjda gårdar för de boende samt att gårdsytan närmast bostäderna tillförs med grönska (n₁).

Gator och trafik

Vägar och biltrafik

Området ansluter till befintlig infrastruktur via Skolvägen. Gnestavägen utgör vidare en förbindelse till Stationsvägen och vidare mot Trosa via väg 218 samt till E4. Stationsvägen utgör även förbindelse till resecentrum med järnvägstrafik och buss.

Föreslagen anslutning med bil till och från planområdet sker fortfarande via Skolvägen. Angöring med större fordon för till exempel last- och sopbil föreslås ske från Skolvägen. Specialfordon kan angöra till föreslagen vårdcentral via Vagnhärad torg, dit den föreslagna vårdcentralens entré vetter mot.



Figur 10. Föreslagna entréer med tillhörande infart och parkeringsmöjligheter för specialfordon. Källa: KlarkZenit

Mot Gnestavägen föreslås fortsatt utfartsförbud samt föreslås utfartsförbud delvis västerut för att utfart inte ska kunna uppföras mot Fontänparken.

Gång och cykeltrafik

Längs med Skolvägen och Gnestavägen som ligger i anslutning till planområdet finns gång- och cykelvägar som angör till planområdet. Angränsande till planområdet söderut ligger Vagnhärads torg som främst utgörs av parkering för besökare med bil, men det finns även viktiga stråk för gående såväl i nord-sydlig som öst-västlig riktning.

I föreslagen detaljplan kommer Vagnhärads torg få en tydlig ställning till föreslagen bebyggelse då lokaler planeras för i bottenvåningar som vetter mot torget. Det kommer vara möjligt för gående att korsa planområdet i nord-sydlig riktning mellan Skolvägen och Vagnhärads torg då bebyggelsen medger släpp mellan huskropparna. Siktlinjer mellan Skolvägen och söderut kommer alltså att säkerställas.

Parkering

Befintlig parkering är lokaliserad bakom livsmedelsverksamhet som även utgör plats för lastning. Precis söder om planområdet finns Vagnhärads torg med parkering för främst personbilar.

I föreslagen detaljplan sker parkering för bostäderna i de norra delarna av planområdet med angränsning från Skolvägen (n₂). Parkering kommer delvis utgöras av carports vilka kan bebyggas för en yta om max 250 kvadratmeter (e₂) med en nockhöjd om max 4,5 meter (kryssmark). Inom planområdet föreslås parkering för cykel både utomhus och inomhus där detaljplanen medger väderskyddad cykelparkering (e₁ eller e₂)



Figur 11. Carports sett från nordväst på Skolvägen. Källa: KlarkZenit



Figur 12. Carports sett från sydväst. Källa: KlarkZenit



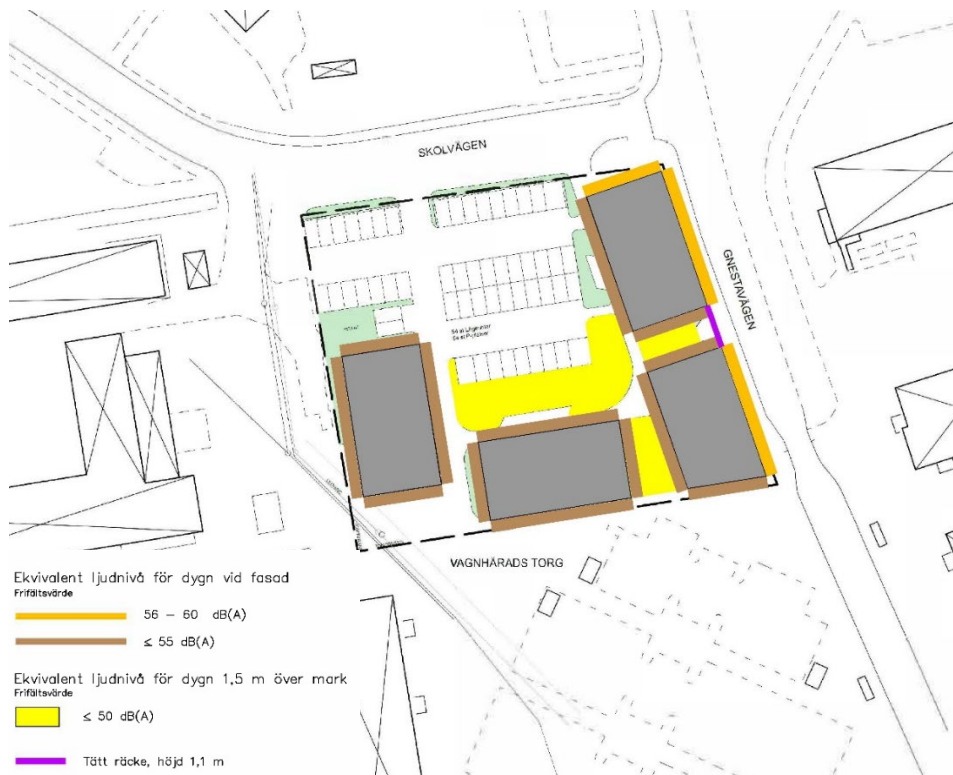
Figur 13. Carports sett från nordöst på Gnestavägen. Källa: KlarkZenit

Störningar

Buller

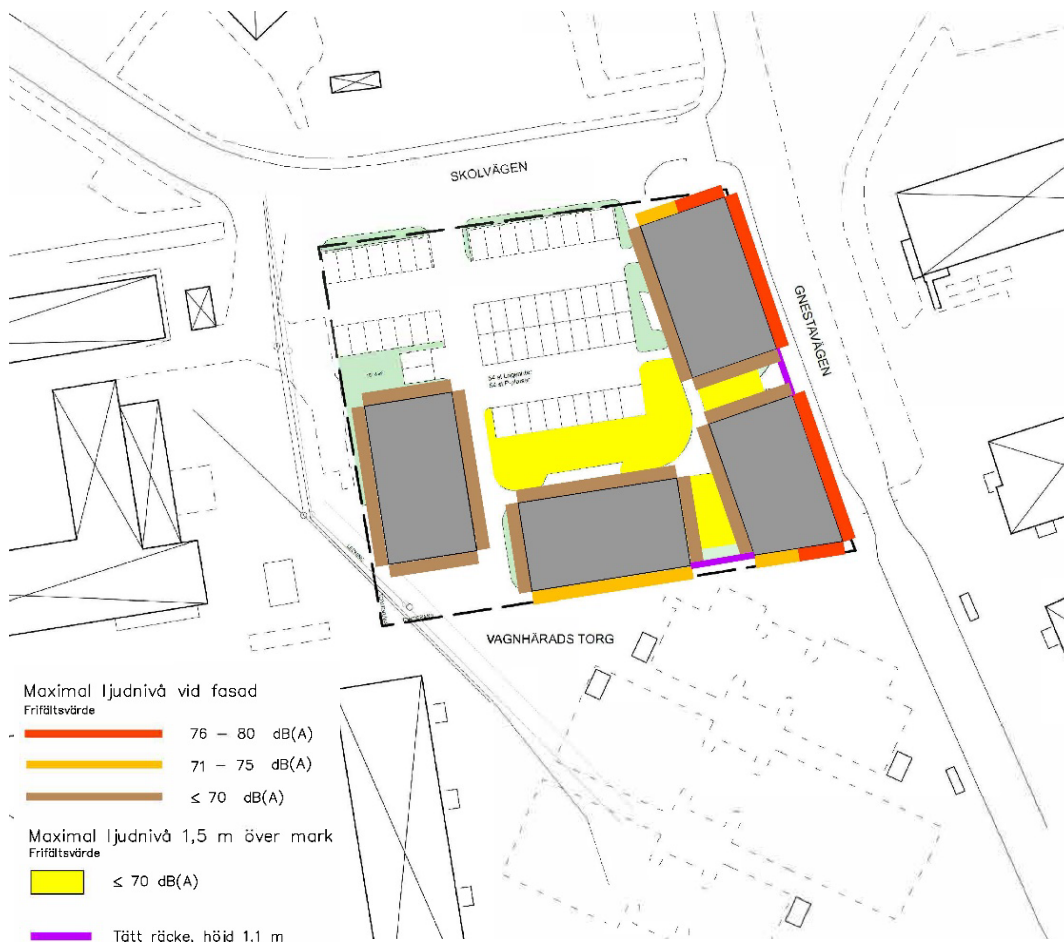
I nuläget finns det ljudkällor som berör planområdet i form av buller från Gnestavägen och Skolvägen samt ljud från lekande barn.

Enligt den bullerutredning som tagits fram för detaljplanen kommer de planerade bostadshusen utsäts för buller från trafiken på Gnestavägen och Skolvägen samt ljud från lekande barn etc. Vid fasaderna mot vägarna blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning kan bostäder med god ljudkvalitet byggas.



Figur 14. Ekvivalentnivåer. Åkerlöf Hallin Akustikkonsult.

Cirka 65 % av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Fyra lägenheter om högst 35 m² får 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.



Figur 15. Maximalnivåer. Åkerlöf Hallin Akustikkonsult.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Ljudet från ventilationsanläggningar på och i angränsande skol- och handelsbyggnad kommer att, vid behov, dämpas så att aktuella riktvärden för industribuller klaras.

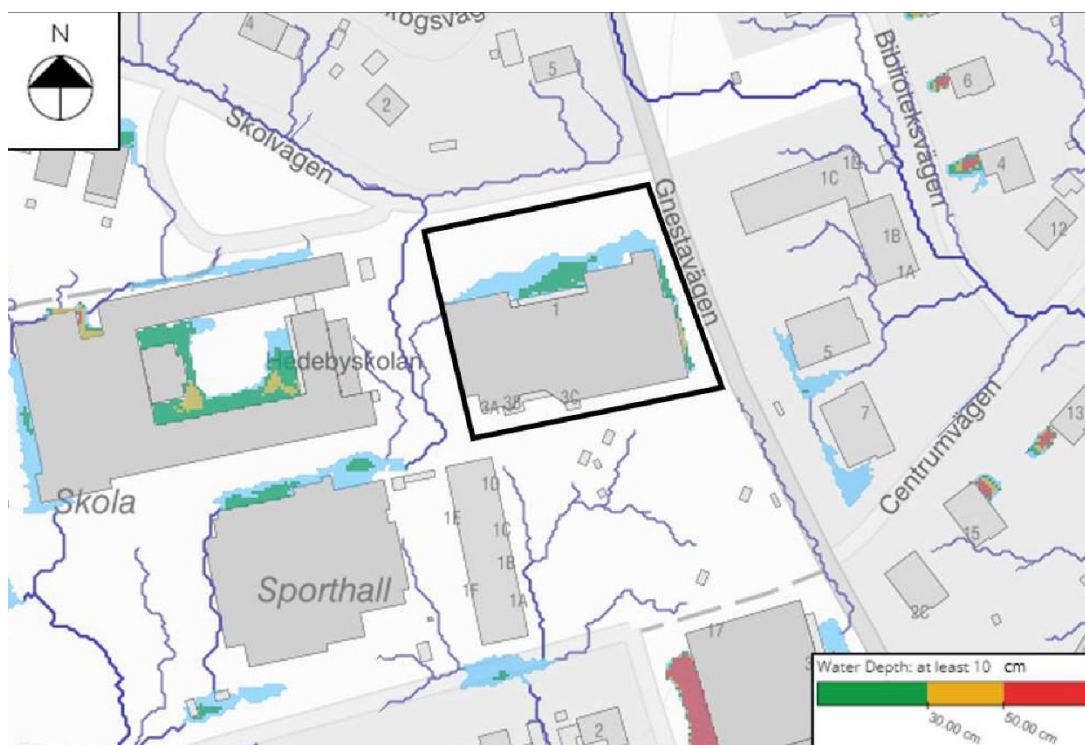
Ljudkvalitetsindex för projektet kan om förstärkt trafikbullerisolering väljs bli 1,8. Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas. Väljs trafikbullerisolering motsvarande minimikraven enligt BBR blir Ljudkvalitetsindex 0,9.

Föreslagen detaljplan reglerar så att fasad och fönster ska förses med extra ljudisolering mot Gnestavägen. (m₂), samt att täta räcken med höjd av 1,1 meter ska uppföras över anslutande marknivå för de upphöjda gårdsytorna (m₁).

Översvämning

Enligt Länsstyrelsens underlag *Riskbild 2 Södermanland – Skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema vattenstånd*, riskerar ett område inom fastigheten att översvämmas vid skyfall. Länsstyrelsen anser att den fortsatta planprocessen behöver belysa risken för översvämning och behov av eventuella skyddsåtgärder för ny/befintlig bebyggelse.

Även i den dagvattenutredning som gjorts för detaljplanen framgår det att det finns områden inom detaljplanen som riskerar att översvämmas vid ett 50 mm regn i befintlig situation. Vid ett skyfall på 50 mm ansamlas vatten med ett vattendjup större än 10 cm. Det bedöms bero på den befintliga byggnadens placering som i dagsläget blockerar en flödesväg söderut och i stället ger en avrinningsväg väster om byggnaden där det sedan avrinner söderut.



Figur 16. Områden som riskerar att översvämmas vid befintlig situation vid 50 mm regn. Norconsult AB.

Skred och erosion

Aktuell yta är relativt plan och bedömningen är att planområdets totalstabilitet är god och att det inte förekommer någon risk för skred. Bedömning är att planerad byggnation inte äventyrar stabilitet inom planområdet.



Figur 17. Utsnitt från Länsstyrelsens kartunderlag som visar låga områden och SGI:s aktsamhetsområde.

Flyghinder

Vid byggnader och byggnadsverk med en nockhöjd över 20 meter (ej nollplan) ska Luftfartsverket ges möjlighet att yttra sig. Planförslaget möjliggör för bebyggelse med en nockhöjd på upp till 23 meter och därmed har det tagits fram en flyghinderanalys. Planförslaget ligger inte inom skyddsavstånd för CNS-utrustning och utgör således inget hinder enligt flyghinderanalysen. Berörda flygplatser har gällande detaljplanens påverkan på lufterum, civila in- och utflygningsprocedurer, CNS-utrustning och hinderbegränsade områden inget att anmärka på.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet i det sydvästra hörnet går en VA-ledning. Ledningen ägs av Trosa kommun. Denna skyddas med en administrativ bestämmelse (u₁). Ny bebyggelse föreslås ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och anslutning föreslås ske vid av kommunen anvisad punkt.

Dagvatten

Planområdet består till stor del av den befintliga Hemköps-byggnaden med ett generellt platt tak. Norr om byggnaden finns en parkering och lastplats med en svag lutning söderut mot byggnaden som skapar ett instängt område för dagvattnet. Skolvägen norr om planområdet är belägen på en nivå drygt 2 meter högre än parkeringen. Dagvattenutredningar som gjorts för detaljplanen visar att dagvatten som inte avrinner till dagvattenbrunnar i Skolvägen rinner in på planområdet via de två infarterna till parkeringen/lastplatsen. Dagvatten från planområdet leds idag via markavrinning och dagvattenbrunnar till dagvattenledningsnätet



Figur 18. Blåa pilar visar befintlig yttlig avrinning inom och angränsande till planområdet. Norconsult AB.

I den dagvattenutredning som gjorts för detaljplanen har fördröjnings- och reningsbehov beräknats för att flödet vid ett framtida 10-årsregn inte ska öka jämfört med ett befintligt 10-årsflöde samt att ca 90 procent av årsnederbörden ska kunna omhändertas. Det dimensionerande ytbehovet beräknades till 149 kvadratmeter. Nedsänkta regnbäddar föreslås som dagvattenåtgärd för rening och fördröjning. Med en nedsänkning på 10 cm erhålls då en yttlig fördröjningsvolym på 15 kubikmeter. Ytbehovet har räknats ut för att erhålla en tillräckligt god rening och att utifrån antagen nedsänkning om 10 cm fås då en fördröjningsvolym på 15 m³ som överstiger erforderlig fördröjningsvolym om 2 m³. Regnbäddarna föreslås primärt placeras i nära anslutning till parkeringsytorna då dessa bedöms vara mest förorenade.

Vid korrekt utförd höjdsättning vid genomförandet möjliggörs att dagvatten kan avrinna söderut bedöms risken för stående vatten och skador på byggnader vid skyfall som låg. För att säkerställa att avrinning sker läggs en generell planbestämmelse i plankartan som säger att byggnader ska placeras så att en kontinuerlig avrinning kan säkerställas. Föreslagen detaljplan reglerar att dagvatten ska fördröjas inom planområdet och avledas i enlighet med kommunens tekniska kontors anvisningar och med ledning av den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen av detaljplan (n₃).

Miljökvalitetsnormer

Recipienten Trosaån (WA24889316) omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) och kategoriseras som vattendrag med naturlig härkomst. Enligt VISS är Trosaåns nuvarande MKN *God ekologisk status 2027* samt *God kemisk ytvattenstatus*. Den föreslagna MKN för nästa förvaltningsperiod är *God ekologisk status 2033* och *God kemisk ytvattenstatus*, enligt förslag 2021-03-01. Dess nuvarande ekologiska status anges som *Måttlig* på grund av övergödning och fysisk påverkan i vattendraget. Trosaåns nuvarande kemiska status är *Uppnår ej god* vilket beror på höga halter

kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE), vilka överskrider i samtliga vattenförekomster i Sverige enligt VISS. Föroreningskoncentrationer och föroreningsmängder har beräknats för befintlig och planerad situation innan samt efter rening. Beräkningarna har gjorts i StormTac och visar att varken föroreningskoncentrationerna eller föroreningsmängderna i dagvattnet beräknas öka om föreslagna regnbäddar tillämpas.

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. Fjärrvärmeledning ansluter till planområdet.

El, tele och bredband

El-, tele- och fiberledning ansluter till eller strax intill planområdet.

För att möjliggöra planens genomförande kan ledningar i planområdet behöva flyttas. En flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren och initiativtagaren till åtgärden.

Avfall

Avfallshanteringen följer Trosa kommuns avfallsplan vad gäller fastighetsnära avfallshantering. Avfallshanteringen för de nya bostäderna sker i en separat servicebyggnad centralt i kvarteret (e₁ eller e₂), alternativt att detta tillskapas i byggnaderna. Avfallet kan tömmas via den planlagda markparkeringen som även fungerar som angöring vid in och utflyttning. Tillräckliga ytor för passage för renhållningsfordon finns för en fortsatt hantering av detta inom fastigheten.

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är idag planlagt som handel- och centrumändamål med en verksamhetsbyggnad, område med vegetation och asfalterad markparkering. Ny föreslagen bebyggelse föreslås på mark som redan är ianspråktagen. Vegetationsområdet består utav gräs och yngre träd. Det finns inga kända naturvärden i planområdet. Planförslaget anses inte innebära några betydande negativa konsekvenser för naturvärden eller vegetation på platsen.

Riksintressen

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljö för Trosaåns dalgång (D46) (MB 3 kap 6 §).

I Länsstyrelsens kunskapsunderlag till riksintresset framhålls att målen vid planering, för att kunna tillgodose riksintresset, bland annat bör fokusera på att:

- de rika fornlämningsmiljöerna och sambanden mellan dessa ska kunna förstås och upplevas,
- tydliga och pedagogiska fornlämningar ska tillgängliggöras, vårdas och skyltas,
- utblickarna från fornlämningarna, över det öppna landskapet och ner mot

Trosaåns dalgång ska bestå m.m.

Detta innebär bland annat att de fornlämningar och deras fornlämningsområde som har tydlig anknytning till Trosaån ska bevaras, och att ny bebyggelse inte ska anläggas i exponerade lägen.

Fastigheten Fagerhult 2:219 är bebyggd idag och ingår i ett område med befintlig bebyggelse. Fastigheten ligger utanför markerade fornlämningsområden. Stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att detaljplanen inte kommer därför att medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

Strax norr om planområdet är ett naturreservat om cirka 30 hektar beläget och något söder om planområdet breder ett omfattande område för riksintresset rörligt friluftsliv ut sig. Detaljplanen bedöms inte påverka vare sig naturreservatet eller riksintresset negativt.

Vidare anser Länsstyrelsen att ny bebyggelse ska anpassas till riksintresset och rådande stads- och landskapsbild, platsens kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL vad gäller skala, placering, gestaltning, material- och kulörval. Detaljplanen bidrar på så vis till att nå det nationella arkitekturpolitiska målet *Gestaltad livsmiljö* samt miljömålet *God bebyggd miljö*.

Landskapsbild

I anslutning till planområdet och Vagnhärad torg finns befintliga flerbostadshus. Den tillkommande bebyggelsen kommer medverka till att stärka den befintliga stadsbilden och rama in Vagnhärad torg för att uppnå en mer stadsmässig karaktär. Tillkommande bostäder och verksamhetslokaler lämpar sig väl på platsen eftersom den nya bebyggelsen kopplar ihop med intilliggande hus vad gäller höjd och skala. Vagnhärad präglas av en bostadsbebyggelse som ofta uppförs i traditionella färgskalor med ett trämaterial eller tegel. Den tillkommande bebyggelsen kommer att knyta an till Vagnhärad traditionella färgskala vad gäller material- och kulörval vilket gör att området kommer upplevas som sammanhållet och väl anpassat för platsen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Markföroreningar

Detaljplanen förväntas inte tillföra mark-, luft- eller vattenföroreningar. Det finns heller inte några markföroreningar inom planområdet.

Buller

Fordon från Skolvägen och Gnestavägen ger upphov till trafikbuller. Trafikbullerutredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna blir som högst 60 dBA vid fasaderna och uppfyller således riktvärdet 60 dBA vid bostadsfasader.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden innebär att om detaljplanen ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla med dess byggrätter, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för byggrätter som går förlorade.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande PBL (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

Kvartal 2 2022	Beslut om samråd
Kvartal 2 2022	Samråd
Kvartal 4 2022	Granskning
Kvartal 4 2022	Godkännande i SBN
Kvartal 4 2022	Antagande i KF
Kvartal 1 2023	Laga kraft

Ansvarsfördelning

Planområdet utgörs endast av kvartersmark. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder på kvartersmark.

Vatten- och avlopp

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avloppsnätet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun. Anslutning sker vid av kommunen anvisad punkt och utbyggnaden bekostas av exploatören.

El, tele, fjärrvärme och fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet. Skanova Access AB ansvarar för telenätet. Trofi ansvarar för fibernätet. Statkraft Värme AB ansvarar för fjärrvärme.

Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ansvarar för anläggande, upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flyttning av dagvatten-, vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark. Exploatörerna ska samråda med ansvarigt bolag inom Trosa kommun eller annan ledningsägare som berörs.

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

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och avledas i enlighet med kommunens tekniska kontors anvisningar och med ledning av den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen av detaljplanen. Exploatör ska ombesörja och bekosta anläggandet av dagvattenlösning inom kvartersmark. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand fördröjas och omhändertas lokalt.

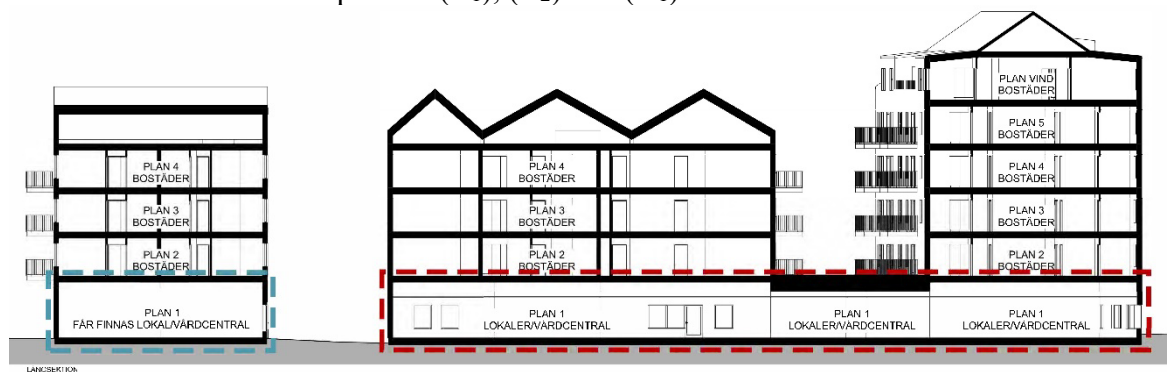
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäteri-förordningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet. Fastighetsägare inom planområdet ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar.

Fastighetsbildning och fastighetsregleringar

Ansökan om fastighetsbildning med mera ställs till Lantmäteriet. Detaljplanen möjliggör för 3D-fastighetsbildning för centrumändamål och vårdcentral. Förutsättningar för att bilda 3D-fastighet finns. Detta innebär att berörd bebyggelse mot Vagnhärads torg kan bestå av en registerfastighet som omfattar centrumändamål och/eller vårdcentral och en registerfastighet som omfattar bostäder. Konstruktionen av centrumändamål och/eller vårdcentral måste medge bostadsvistelse ovan centrumändamålets och/eller vårdcentralens anläggning.

Lokaler som ska uppföras som 3D-fastighet får enbart uppföras i bottenvåning/plan 1. Lokaler som får uppföras som 3D-fastighet får enbart uppföras i bottenvåning/plan 1. Vårdcentral som får uppföras som 3D-fastighet får enbart uppföras i bottenvåning/plan 1. Fastighetsindelningen i höjddled illustreras i sektionen nedan för B respektive (C₁), (C₂) och (D₁).



Figur 19. Röd streckad och blå streckad linje illustrerar användningsgräns för (C₁), (C₂) och (D₁).

Källa: KlarkZenit



Figur 20. Röda och blåa ytor illustrerar användningsgräns för (C₁), (C₂) och (D₁). Källa: KlarkZenit

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Inga befintliga servitut finns inom planområdet. Beroende på hur berörda fastighetsägare väljer att utforma 3D-fastighet för centrumändamål och/eller vårdcentral kan markåtkomst för bostäder lösas med servitut.

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt inom planområdet för el vilken tillhör Vattenfall Eldistribution samt två ledningsrätter för telefiber vilka tillhör Skanova och Telenor. Det finns en ledningsrätt inom planområdet för fjärrvärme vilken tillhör Statkraft Värme AB. Det finns en ledningsrätt för en VA-ledning vilken tillhör Trosa kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Uppförandet av ny detaljplan bekostas av exploitören och planavgift vid bygglovsansökan tas därför inte ut.

Bygglov

Kostnad för bygglov med mera debiteras enligt gällande taxa.

Vatten och avlopp

Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsbildning

Exploitören bekostar eventuella fastighetsbildningar föranledda av detaljplanen.

Avtal

Ett avtal om markköp kommer att tecknas mellan exploitören och Trobo efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

El, tele, fjärrvärme och fiber

El-, tele-, fjärrvärme- och fiberledningar finns inom eller angränsande till

fastigheten.

Skanova önskar att så långt som möjligt att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flyttning av dagvatten-, vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef
Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

Karolina Ehrén, Norconsult AB
Anna Lagerquist Sergel, Norconsult AB

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef