

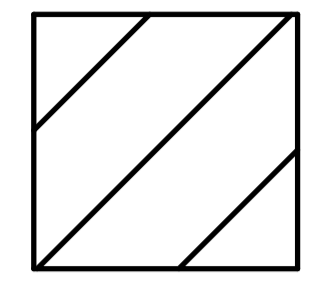
①  
I  
n<sub>1</sub> n<sub>3</sub> f<sub>1</sub> f<sub>2</sub> v<sub>2</sub> v<sub>3</sub>  
e<sub>2</sub> 130/300  
e<sub>4</sub> 800  
e<sub>5</sub> 30

4,5 2

②  
I  
n<sub>1</sub> n<sub>3</sub> f<sub>1</sub> f<sub>2</sub> v<sub>2</sub>  
e<sub>2</sub> 130/300  
e<sub>4</sub> 800  
e<sub>5</sub> 30

4,5 2

**PLANBESTÄMMELSER**  
Se bilaga.



Del av detaljplanen som ej tas upp för antagande våren 2013.



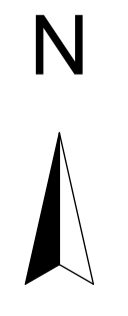
Del av detaljplanen som antas senare våren 2013.

9,5 1

n<sub>1</sub> v<sub>1</sub> f<sub>3</sub>  
e<sub>1</sub> 150  
e<sub>5</sub> 30

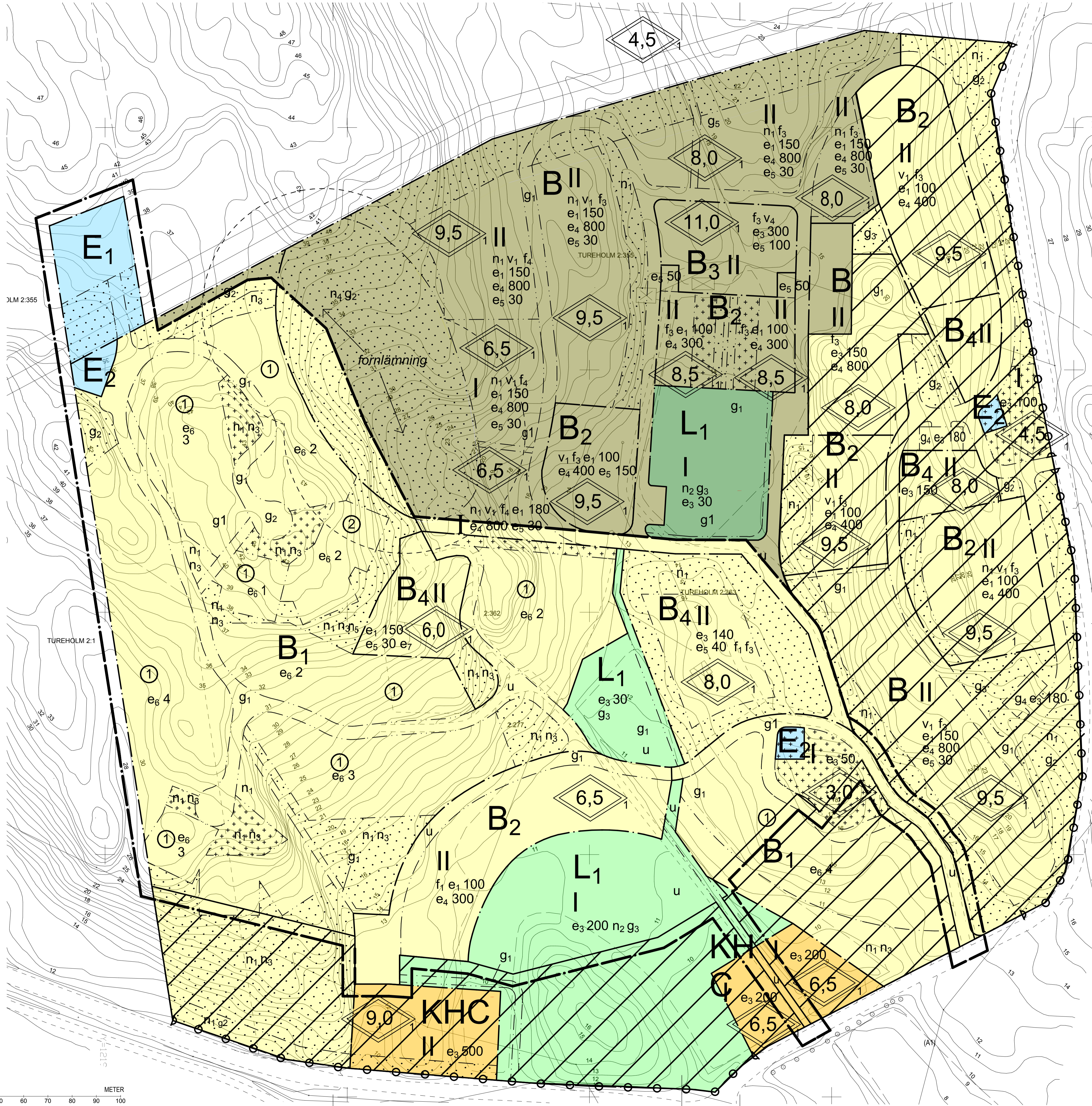
4,5 1

4,5 1



1:800 (A1)  
METER

Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Fastighetsförteckning Illustrationsplan		<b>LAGAKRAFTHANDLING</b>	
<b>Detaljplan</b>	Tureholm 2:277, 2:355, 2:362 och 2:363 Trosa kommun	Beslutsdatum Genomförd	Beslutsdatum SBN 2012-03-13, § 35
		Godkännande Antagande Kommunfullmäktige	Utsättning SBN 2012-09-11, § 75
Upprättad 2012-09-27		Laga kraft	2013-03-13, § 7
Linda Axelsson planchef	Bengt Smideman arkitekt SAR/MSA, Tekn D		2013-04-15

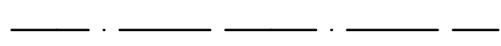






# PLANBESTÄMMELSER

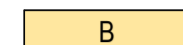
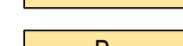
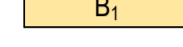
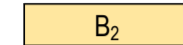
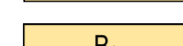
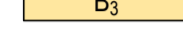


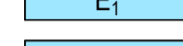
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

Illustrationslinje som visar avgränsningen av fornlämningsområdet

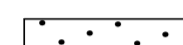
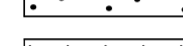
## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

	Bostäder får uppföras som friliggande enbostadshus
	Bostäder får uppföras som friliggande enbostadshus på stolpar alternativt suterränghus
	Bostäder i kedjehus eller radhus
	Bostäder i flerbostadshus
	Bostad i högst en huvudbyggnad på högst en fastighet
	Värmeanläggning
	Transformatorstation
	Kontor, handel, servering, service, övernattning, förskola
	Grönyta för odlingslotter, lek, djurhållning, dagvattendamm, pumpstation


## UPPLYSNINGAR

Fornlämningar skyddas enligt 2. Kap KML. Enligt 6 § KML är det förbjudet att utan tillstånd från Länsstyrelsen göra ingrepp i marken inom fornlämningen. Markingrepp inom fornlämningsområde kräver inga ytterligare tillstånd eller undersökningar. Bebyggelse inom fornlämningsområdet ska utformas med hänsyn till intilliggande fornlämning.


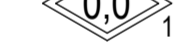
## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas.
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage/carport.
g <sub>1</sub>	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, vägar och gång- och cykelvägar.
g <sub>2</sub>	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, naturområde.
g <sub>3</sub>	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, anlagd mark för odling, lek, infiltration och angränsande verksamheter.
g <sub>4</sub>	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, för garage, carport eller öppen parkering.
g <sub>5</sub>	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för underjordisk ledning
u	Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

## MARKENS ANORDNANDE

n <sub>1</sub>	Träd med en stamdiameter överstigande 25 centimeter och 1,3 meter över mark får ej fällas utan marklov.
n <sub>2</sub>	Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten.
n <sub>3</sub>	Tomtmark under och runt byggnad ska lämnas som naturmark och får inte vidare exploateras. Staket eller annan markering av tomtgräns får inte uppföras.
n <sub>4</sub>	Marken får inte förändras utan föregående arkeologisk undersökning.
	Körbar utfart får inte anordnas

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

	Högsta tillåtna totalhöjd tillnock.
	Högsta tillåtna totalhöjd tillnock exklusive suterrängplan mätt från underkan isolerat bjälklag vid stolphus alternativt mätt från underkant bjälklag på våningsplan vid suterränghus.
I-II	Högsta antal våningar.
f <sub>1</sub>	Dominerande del av fasad ska utföras i trä. Dova kulörer som tar upp naturens färgskala på plats ska eftersträvas.
f <sub>2</sub>	Räcke får uppföras på tak i fasadliv utöver högsta tillåtna byggnadshöjd.
f <sub>3</sub>	Fasader ska utföras i trä. Kulörer ska vara varierande samstämda och inte alltför grälla eller alltför dova.
f <sub>4</sub>	Fasader ska uppföras i trä med en nedtonad färgsättning.
v <sub>1</sub>	Suterrängvåning ska anordnas.
v <sub>2</sub>	Suterrängvåning får anordnas endast om det ej är hus på stolpar samt om byggnadsytan är högst 130 m <sup>2</sup> .
v <sub>3</sub>	Utöver angiven byggrätt får tilläggs våning om 30 m <sup>2</sup> med högsta höjd om 3 meter anordnas samt en öppenarea under tak om 30 m <sup>2</sup> .
v <sub>4</sub>	Vindsvåning får uppföras med förhöjd takfot till max 1,4 meter.


Inom hela området gäller att garage/carport ska ligga minst 6,5 meter från väg. Huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns med undantag för stolphus och radhus. Uthus placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

## UTNYTTJANDEGRAD

e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea per bostad.
e <sub>2</sub>	Största tillåtna byggnadsarea för suterränghus/största tillåtna byggnadsarea för stolphus varav minst 50 m <sup>2</sup> ska vara öppenarea.
e <sub>3</sub>	Största byggnadsarea.
e <sub>4</sub>	Minsta tillåtna tomtstorlek.
e <sub>5</sub>	Största tillåtna byggnadsarea för garage/uthus.
e <sub>6</sub>	Största tillåtna antal fastigheter/huvudbyggnader.
e <sub>7</sub>	Området får endast avstyckas till två fastigheter.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft  
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Fastighetsförteckning Illustrationsplan	
<b>Bilaga till detaljplan</b>	<b>LAGAKRAFTHANDLING</b>
	Tureholm 2:277, 2:355, 2:362 och 2:363 Trosa kommun
Upprättad 2012-09-27	Beslutsdatum Samråd SBN 2012-03-13, § 35 Granskning SBN 2012-09-11, § 75 Uställning
Linda Axelsson planchef	Bengt Smideman arkitekt SAR/MSA, Tekn D
	Godkännande Artagande Kommunfullmäktige 2013-03-13, § 7
	Laga kraft 2013-04-15

LAGAKRAFTHANDLING  
Upprättad 2013-01-04  
Antagen av kommunfullmäktige 2013-03-13, § 7  
Laga kraft 2013-04-15

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362 och 2:363, Trosa kommun

Dnr 2010/146



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>3</b>
<i>PLANHANDLINGAR</i>	3
<i>BAKGRUND</i>	3
<i>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</i>	3
<i>BEHOVSBEDÖMNING</i>	3
<i>PLANDATA</i>	4
<i>GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</i>	5
<i>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</i>	7
<i>VÄGAR OCH TRAFIK</i>	11
<i>PLANFÖRSLAGET</i>	13
<i>TEKNISK FÖRSÖRJNING</i>	16
<i>BOENDE I SMEDSTORP I FRAMTIDEN</i>	17
<i>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</i>	18
<i>MEDVERKANDE</i>	18
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	<b>19</b>
<i>ORGANISATORISKA FRÅGOR</i>	19
<i>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</i>	20
<i>EKONOMISKA FRÅGOR</i>	20
<i>MEDVERKANDE</i>	20

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



# PLANBESKRIVNING

## PLANHANDLINGAR

Till denna detaljplan hör:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Arkeologisk undersökning

Detaljplanen handläggs enligt nya PBL 2010:900.

## BAKGRUND

Planområdet är utpekade som utvecklingsområde för tätorten Trosa. Fastighetsägarna är intresserade av att genomföra en utbyggnad med främst bostäder. En byggnad finns relativt nyligen uppförd med ekologiska förtecken. En ambition är att den tillkommande bebyggelsen ska vara långsiktigt ekologiskt och socialt hållbar.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra i första hand cirka 100 bostäder men också andra verksamheter i begränsad omfattning. Bebyggelsen ska i huvudsak bestå av småhus i form av villor, kedjehus och radhus. En herrgårdslignande flerbostadsvilla ingår också. Bebyggelsen är grupperad som två bybildningar med gemensamma ytor för odling, djurhållning, lek med mera. Bebyggelsen är till stor del anpassad till terrängen som är mycket varierande inom planområdet.

## BEHOVSBEDÖMNING

Smedstorp har i viss utsträckning redan utnyttjats för boende, såväl tidigare som på senare tid. Delar av den tillkommande bebyggelsen ska ställas på pe-lare för att minska ingreppen i terrängen. Vägar och byggnader ska generellt följa topografin för att begränsa ingreppen. Byggnaderna kommer att uppföras i material som begränsar påverkan på miljön.

Vid utbyggnaden ska hänsyn tas till befintliga dagvattenflöden. I enlighet med kommunens VA-policy ska dagvatten infiltreras lokalt i största möjliga mån. Stora delar av ängsmarken kommer att behållas och delvis odlas.

Planområdet är i den kommunövergripande översiktsplanen utpekade som lämpligt för utvecklingen av Trosa tätort. Det ligger på cyklingsavstånd från stadskärnan och viss kollektivtrafik passerar området på den intilliggande Västerljungsvägen.

En behovsbedömning har gjorts av kommunen, som bedömer att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. En särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



## PLANDATA

### Läge, avgränsning och areal

Planområdet ligger nordväst om centrala Trosa. Det är del av en planerad förlängning av tätorten utmed Västerljungsvägen. Det är cirka två kilometer till centrala Trosa. En kilometer rakt söderut ligger Tureholms slott. Ytterligare en kilometer söderut ligger golfbana. Norr och väster om planområdet finns ett naturparti som är strövområde där Sörmlandsleden passerar. Direkt öster om planområdet går idag Hungavägen. I anslutning till den planeras en ny vägförbindelse med direktkontakt med Ådavägen, infarten till Trosa samt med norra delen av Trosas tätort. De norra delarna av fastigheterna detaljplaneläggs inte utan behålls som naturområde. Planarealen uppgår till cirka 14 ha.



*Karta med planområdet och centrala Trosa*

### Markägoförhållanden

Planområdet är uppdelat i fyra fastigheter varav två mindre fastigheter är bebyggda med ett fritidshus respektive en villa. De övriga två fastigheterna utgör större delen av planområdet och det är där den kommande exploateringen är föreslagen. Den ena ägs av privatpersoner och den andra av ett mindre fastighetsbolag.

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun

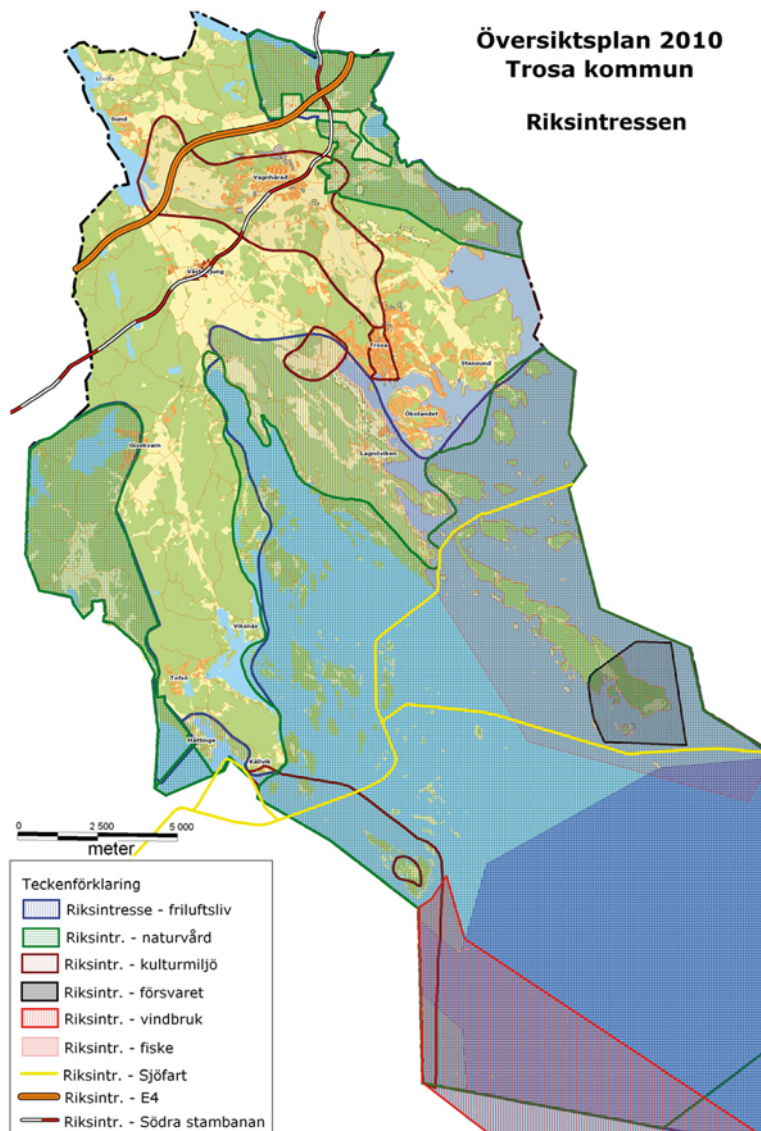


## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Riksintressen**

Direkt söder om planområdet finns ett riksintresse som avser kulturmiljön kring Tureholms slott. Herrgårdsmiljön från övergången mellan barock- och rokokostil är arkitektoniskt intressant. Miljön från 1730-talet är symmetriskt uppbyggd där den långa allén bildar en mittaxel. Den dominerande man-gårdsbyggnaden liksom flyglar och ekonomibyggnader är i karolinsk stil efter ritningar av Carl Hårleman. Även flyglar och ekonomibyggnader finns i direkt anslutning. Tureholm skyddas som byggnadsminne sedan 1987.

I anslutning till planområdet norrut och västerut går Sörmlandsleden. Dess sträckning påverkas inte av den tillkommande bebyggelsen och är inte klassat som riksintresse. Dessutom är området klassat som riksintresse för friluftsliv, högexploaterad kust samt det rörliga friluftslivet. Genom sin närhet till den opåverkade Sörmlandsleden samt områdets läge i förhållande till kusten bedöms dessa riksintressen inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



### Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Trosa kommun, antagen juni 2010, är planområdet föreslaget som nytt boendeområde. Bebyggelsen förutsätter att Förbifart Trosa byggs.

Under rubriken Smedstorp står det: *"I takt med att formerna för Förbifart Trosa börjar bli tydliga finns det nu förutsättningar att lägga ut mark för tänkbar exploatering även på den västra sidan av Trosa stad. I steg ett föreslås en vidareutveckling på sydvästsluttningen i anslutning till Västra Fån i riktning mot Smedstorp. Ambitionen är att skapa ett spännande, naturanpassat boende med huvudsakligen enfamiljshus. Avgränsningen i öster och norr är anpassad till det fördjupningsarbete avseende Hunga strövområde som Samhällsbyggnadsnämnden sedan tidigare godkänt. Spillvatten ansluts till den allmänna VA-anläggningen vid korsningen Västerljungsvägen/Malmvägen. På sikt kan eventuellt ny bebyggelse även väster om utpekad tillväxtområde bli aktuell. All bebyggelse i området förutsätter dock att Förbifart Trosa byggs.*

*Motiv till bebyggelse: Området bygger på ett naturligt sätt vidare på det befintliga Trosa. Områdets karaktär stämmer väl överens med ambitionen att tillskapa nya boendeområden på attraktiva platser, med hänsyn tagen till kringliggande naturområden."*

Generellt är det också möjligt med inblandning av icke störande verksamheter i boendeområden.



Del av markanvändningskarta ur Översiktsplan 2010 med markering för framtida förbifart.



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



### **Detaljplaner och förordnanden**

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

### **Kommunala beslut**

Den 1 juni 2010, § 74, beslutade Samhällsbyggnadsnämnden om planuppdrag för Smedstorp, dvs Tureholm 2:277, 2:355, 2:362 samt 2:363.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### **Landskapskaraktärer och vegetation**

Området är mycket kuperat med omfattande höjdskillnader i de olika delarna. Stora delar har berg i dagen eller berg under ett tunt lager av moränlera. Ett stråk från nordost till sydväst innehåller ett tjockare lager av glacial lera. Den har varit brukad och är fortfarande öppen ängsmark. Övriga delar är bevuxet med en blandning av löv- och barrskog. Björk och asp är vanligt förekommande samt tall med inslag av gran och en. Ett fåtal träd är skyddsvärda men träddiåer är på flera ställen viktiga att bevara.



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



### Fornlämningar/kulturmiljövården

Det finns en viss sannolikhet för att okända fornlämningar kan förekomma så länsstyrelsen har beslutat, med stöd av 2 kap 11 § lagen (1988:950) om kulturminnen mm KML, att en särskild arkeologisk utredning ska utföras parallellt med detaljplanarbetet. Provgrävningar i områdets högre belägna delar har visat på lämningar efter förmodade boplatser. Ett område har avgränsats vilket inte får bebyggas eller förändras utan föregående arkeologisk undersökning.



### Naturvården

Området har inga skyddade områden, identifierade biotoper eller andra klassade naturvården. Det finns dock ändå naturvården som bör bevaras vid exploatering. Dels är det de öppna ängsmarkerna och dels är det en del av trädbeståndet på höjdpartierna. I norr och väster passerar Sörmlandsleden så det är värdefullt att naturen närmast den är intakt. Inom området i SÖ har arten Stor Bockrot påträffats, klassad som NT, nära hotad, av ArtDatabanken. Verksamhetsområdet invid dagens Hungaväg har anpassats utifrån kända lokaliseringar av Stor Bockrot. Några övriga kompensationsåtgärder bedöms inte nödvändiga.



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



### Befintlig bebyggelse

Området har idag ett högt beläget bostadshus för åretruntboende. Det är relativt nybyggt och har en ekologisk profil med sunda material och solvärme-paneler. Inom planområdet finns också ett relativt nytt fritidshus av mer traditionell typ på en lägre kulle. Ett mindre äldre hus finns också med enkel fritidshusstandard i områdets norra del vid en av ängsmarkerna. I anslutning till det finns även små uthus.



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



### Närmiljö och rekreation

Området ligger granne med bland annat Hunga strövområde där bland annat Sörmlandsleden passerar. Norrut och till viss del även öster- och västerut finns populära bär- och svampskogar samt även närströvområden för såväl intilliggande bostadsområden som föreningar och skolor i kommunen. Direkt söderut finns ett stort område som är riksintressant för friluftsliv. Det är bland annat strandområdet utmed Tureholmsviken.

### Vattenkvalitet, skyddsområde för vattentäkt etc.

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för vattentäkt. Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten ska tas omhand lokalt och infiltreras i största möjliga mån.

### Geotekniska förhållanden

Stora delar av området har berg i dagen eller mycket nära till fast berg. De öppna ängsmarkerna har glacial lera till okänt djup. Planområdet bedöms ha goda geotekniska förhållanden dock ska geoteknisk expertis konsulteras inför kommande byggnation.



### Radon

Området har inga förhöjda radonvärden och är inte beläget inom högriskområde för radon.

### Förorenad mark

Det har inte förekommit någon form av verksamhet inom planområdet som skulle kunna orsakat föroreningar i marken. Således förekommer inga kända föroreningar.

### Buller

Området är inte utsatt för några bullerkällor förutom angränsande vägar. Bostäder får inte uppföras närmare väg än 15 meter. Det gör det möjligt att uppföra byggnader med buller vid fasad som understiger 55 dB(A) ekvivalentnivå. I anslutning till Tureholms slott finns ett mindre flygfält för lätta sportflygplan. Dessa bedöms inte orsaka buller som kan anses störande för planområdet.



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



### **Strålning (närhet till kraftledning, mast etc)**

I norra delen av området passerar ett kraftledningsstråk med flera ledningar. Säkerhetsavståndet till den södra är, för permanent bostadsbebyggelse, fem meter, medan den mittersta har ett säkerhetsavstånd på 20 meter.

### **Översvämningsrisk**

Området ligger högt över havet att översvämningsrisk inte anses föreligga. Genom området strömmar en del grundvatten och dagvatten, främst från nordost mot söder. Dagvattensystemet ska utföras så att det kan ta omhand vatten från dimensionerande 100-årsregn.

### **Service**

Området ligger två kilometer från Trosas centrala delar. Det gör att kommersiell och offentlig service finns i närheten. I Trosa finns såväl vårdcentral, förskolor och skolor samt ett varierat utbud av kommersiell service. Redan idag är tillgängligheten god men med en utbyggd förbifart kommer den att öka.

## VÄGAR OCH TRAFIK

### **Vägar, gång- och cykelvägar**

Området har bra vägförbindelse med centrala Trosa med undantag för bron över Trosaån. Därför förutsätter en exploatering att förbifart Trosa byggs ut. Det ger också snabbare förbindelser med Vagnhärad, dess station och E4. Parallellt med detaljplanearbetet pågår Trafikverkets arbete med förbifart Trosa. Under våren 2011 kommer förstudien att samrådats och enligt tidplanen kommer därefter arbetet med vägutredningen att inledas. Detaljplanen för Smedstorp kommer att anpassas till Trafikverkets arbete till exempel vad gäller anslutning till den kommande vägen. Beroende på hur långt Trafikverkets utredningar har kommit kan delar av detaljplanen att undantas från antagande beroende på om det finns oklarheter kring exempelvis framtida anslutningspunkter.

Byggstart är planerad till 2015 om inget oförutsett tillstöter. Utbyggnaden kommer också att ske successivt vilket gör att planeringsarbetet kan ske parallellt med Trafikverkets utredningar kring förbifarten. Detaljplanen bygger således inte på att Hungavägen kommer att vara trafiklösningen för Smedstorps exploatering. När förbifarten är färdigställd samt Smedstorp börjar byggas ut kommer huvuddelen av trafiken mot Vagnhärad att gå via den nya vägen. Områdets läge gör att man kan förvänta sig cyklande i viss utsträckning, särskilt med tanke på att det redan idag finns en utbyggd gång- och cykelväg i anslutning till området som går mellan Trosa och Västerljung. För friliggande villor och kedjehus ska dock två bilar få plats på respektive tomt. Radhus och lägenheter ska ha en bilplats per bostad. Utöver detta ska gästparkering finnas motsvarande 0,2 platser per bostad.

Området har, som tidigare nämnts, god standard på gång- och cykelbanor till centrala Trosa. Inom området planläggs gångstråk så att man kan ta sig mellan områdets olika delar och ut ur området i flera olika riktningar.

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



### **Kollektivtrafik**

Idag är kollektivtrafiken begränsad i direkt anslutning till planområdet. Det finns en hållplats för Länstrafikens bussar cirka en kilometer från planområdet. En översyn av kollektivtrafiken pågår i och med kommunernas ökade ansvar för linjedragning mm. I centrala Trosa finns hållplatser för Trosabussen vilken vardagar har 13 avgångar i vardera riktning till Liljeholmen i Stockholm samt även helgtrafik. Vid Vagnhärad station finns regionalstågsförbindelse med såväl Södertälje-Stockholm som Nyköping-Norrköping-Linköping.



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelsen

Bebyggelsen är grupperad som två bybildningar kring var sin öppen ängsmark där odling, djurhållning, lek, dagvattendammar med mera ordnas. Terrängförhållandena styr till stor del bebyggelsens placering. Ett flertal friliggande villor placeras in på sluttningarna. Västra området får en bebyggelse som profileras mot exklusivitet och miljöanpassning. Östra delen får en "herrgårdsmiljö" norr om ången och trädgårdsstadskaraktär av glesare modell. Både östra och västra delarna får en del kedjehus/radhus i de lägre delarna.

Förutom bostäderna föreslås lokaler för verksamheter i begränsad utsträckning. Det kan vara café eller någon annan typ av servering, kontor och handel. Området kan på så sätt bli mer levande och en aktiv del av Trosa som man gärna besöker.



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



### Utformning av bebyggelsen

Smedstorp består av två områden med olika karaktär bland annat vad gäller topografi och miljö. Detta återkommer även i utformningen av husen. I området närmast Västerljungsvägen, på Tureholm 2:277, kommer bebyggelsen att anpassas till natur- och kulturmiljö genom att byggnaderna smygs in i vegetation och terräng. Färgsättningen är nedtonad för att smälta in i naturen och inte påverka den kulturmiljö riksintresset invid Tureholms slott står för. Husens arkitektur ska kontrastera men också komplettera byggnadsminnet och traktens kulturmiljö. Bebyggelsen närmast de upptäckta fornlämningarna ska ha en utformning som underordnar sig landskapet så att näromgivningen inte påverkas för dramatiskt. Topografin utgör en utmaning på fastigheten och därför kommer en del hus att placeras på stolpar för att minska intrånget i naturen. Genom sitt formspråk samt dess ekologiska profil utgör bebyggelsen ett komplement till det utbud som finns idag på bostadsmarknaden inom Trosa kommun. Genom en varsam anpassning såväl till topografi och natur som till kulturmiljön på platsen bedöms ett genomförande av detaljplanen i riksintressets närhet möjlig att genomföra utan att dess värden äventyras.



Bostäderna på den intilliggande fastigheten Tureholm 2:355 kommer att ha en mer traditionell karaktär. Den här delen av planområdet är tydligt avgränsad från riksintresseområdet Tureholm. Genom topografi och växtlighet inom området är det mycket begränsade siktlinjer mellan den tänkta exploateringen och området invid Tureholms grindstugor. Bebyggelsen utgår ifrån ängsmarken som är centralt belägen på fastigheten och den förstärks genom den flerfamiljvilla i herrgårdsstil med flyglar som blir den naturliga mittpunkten i området. Övrig bebyggelse växer sedan ut i varierande täthet beroende på läge och friliggande





## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



hus blandas med par- och radhus. När terrängen så kräver ska suterränghus anordnas. Vid färgsättning av området ska särskilt omsorg visas till intilliggande miljö. Alltför stor variation ska undvikas liksom alltför kulörstarka färger. Genom en allmänt hållen bestämmelse ges utrymme för den enskilde fastighetsägarens eller arkitektens kreativitet samtidigt som färgsättningens betydelse för områdets kvalitet som helhet betonas. En allmän rekommendation är således att låta den byggnadstradition som präglat utbyggnaden i det mellansvenska landskapet styra färgvalet och generellt ska kulörstarka färger undvikas.

### Lokalklimat/ljusförhållanden

Träd bevaras i största möjliga utsträckning för att värna om lokalklimatet och den uppvuxna ombonade karaktären i området. Området lutar till stor del söderut och kan fånga upp en stor del av dygnets solljus. En del hus är sluttningshus så att tomter kan anordnas på den högre nivån där ljusförhållandena i vissa fall är bättre.

### Mark och vegetation

Området kommer att få en grön karaktär med de öppna ängsmarkerna, de bevarade trädridåerna samt de tillkommande odlingslotterna och trädgårdarna. De högre belägna delarna har berg i dagen och ett visst trädbestånd. Träden bevaras i största möjliga utsträckning. Bland annat minimeras ingreppen i terrängen genom att hus ställs på pelare.

För att bevara karaktären i området ska uppfyllning och sprängning undvikas i så hög utsträckning som möjligt. I de fall terrängen kräver ska hus uppföras antingen som suterränghus eller på stolpar. Marklov krävs för att fälla träd med en större stamdiameter än 25 cm på 1,3 m höjd. Syftet med bestämmelsen är dels att bevara de träd som ger karaktär till området samt dels har träden en viktig funktion för marken i området.

### Lek och rekreation

Inom området anläggs några mindre lekplatser och lekängar. För odlingsintresserade finns odlingslotter och i samband med det en del vistelseytor även för andra. I direkt anslutning till området finns såväl Hunga strövområde med bland annat svamp- och bärmarker som hela Tureholmsområdet med dess riksintressanta kulturmiljö. I anslutning till Tureholms slott finns även Trosa ridskola och Trosa flygklubb med deras verksamheter och på lite längre avstånd Trosa golfklubb.

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



### Vatten

Området förses med två fördröjningsmagasin för dagvatten i form av öppna dammar.

### Trafik

Området kommer att nås via Förbifart Trosa. Från den kommer man in i områdets sydöstra delar.

Vidare studier får avgöra infarternas exakta lägen samt antalet infarter. På grund av den kuperade terrängen kommer det att bli slingrande vägar som på det viset får lägsta möjliga lutning och minsta möjliga påverkan på terrängen. Vägområdena görs 5,5 meter breda men breddas på vissa ställen för att möjliggöra längsgående parkering. För biltrafiken planläggs ett antal återvändsgränder och för gående finns länkar och stråk så att områdets olika delar blir lättillgängliga samt att det är möjligt med entréer till området i olika väderstreck.

Parkering sker på respektive tomt för friliggande villor och kedjehus. Radhus och lägenheter har sin parkering ordnad i mindre grupper av parkeringsplatser eller garage.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp samt dagvatten

Kommunen bygger ut VA-nätet till planområdet. Exploatören bygger därefter ut nätet inom planområdet till vilket de avstyckade tomterna ansluts.

Dagvatten ska i största möjligas utsträckning tas omhand lokalt, i enlighet med kommunens VA-policy. Dagvatten rinner in i området från angränsande marker främst i öster och nordost. Dagvatten rinner också ner från de högre belägna bergsområdena. Inom planområdet skapas förutsättningar för fördröjningsmagasin inom de planlagda öppna naturområdena. Dessa kan utformas så att de i sig utgör en kvalitet för området. Kapacitet för dagvattensystem samt utformning av fördröjningsmagasin avgörs slutligen i den kommande projekteringen.

### Brand- och utrymningsfrågor

Vägar ska utformas med bredder och svängradier så att utryckningsfordon kan ta sig fram. Brandposter kommer att anordnas i nödvändig omfattning. I den fortsatta planeringen ska frågan om farligt gods på angränsande vägar belysas så att bebyggelsen placeras utanför riskavstånd.

### Värme, fjärrvärme, energieffektivitet

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

Det finns idag inte något utbyggt fjärrvärmenät till planområdet. Inom ramen för planförslaget utvecklas uppvärmningsfrågan ytterligare.



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



### **El, tele och bredband**

I samband med utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet förbereds för framtida fibernätsanslutning. Idag finns inte fibernät utdraget till området. Planområdet ansluts till el och tele i enlighet med respektive nätägares instruktioner.

### **Avfall**

Trosa kommun har en renhållningsstadga vilken reglerar avfallshanteringen i Smedstorp. Inom planområdet planläggs även två områden för lokal återvinning och källsortering.

## **BOENDE I SMEDSTORP I FRAMTIDEN**

Smedstorp erbjuder en kvalitativ miljö med frisk luft och få miljöstörningar i ett ljust läge. Inom området finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv inom såväl Hunga strövområde som inom Tureholmsområdet. Inom området skapas förutsättningar för egna odlingslotter vilket är en del av den sociala hållbarheten och är enligt studier hälsobringande. Området tangeras även av Sörmlandsleden vilken gör det enkelt att ströva i det närliggande naturområdet invid Hunga.

Avståndet till centrala Trosa samt kommersiellt och offentligt serviceutbud är inte längre än att det går bra att promenera eller att cykla. Trosa har, förutom strövområden och rika kulturmiljöer, också golfbanor och andra friluftsanläggningar samt närhet till kust och hav för bad och båtliv.

Området är utformat för att vara barnvänligt. Bybildningarna ger goda kontaktmöjligheter för de boende vilket gynnar barnen. Sociala nätverk lokalt ökar möjligheterna för en trygg och säker omgivning. Det är också bra med vuxna i utemiljön, bland annat vid odlingslotterna, som är förebilder för barnen i att umgås. Det ger en vänligare umgängesform också bland barnen. De gemensamma ytorna främjar kontakter mellan barnfamiljer så att välbefinnandet hos familjerna ökar rent allmänt.

Inom området finns ett antal mindre lekplatser så att de yngre barnen har lekredskap. Lekängarna kan användas för lite äldre barn men också för familjeaktiviteter.

Tryggheten i området bygger bland annat på att människor har lätt för att lära känna igen varandra men också lära känna varandra. Igenkännandet bygger sociala nätverk och brygger över generationsgränser. För barn är det en trygghet att vuxna finns i utemiljön och har ett öga på leken. För vuxna är det en trygghet att känna de barn som är ute i näromgivningen. Området har bebyggelsen samlad utmed stråk som har god kontakt med fönster och entréer. Det ska göra att man känner sig trygg när man rör sig i området, inte minst kvällstid. Belysningen utformas så att den känns trivsamt och trygg. Det är mycket av detta som även är brottsförebyggande.

Planläggningen av Smedstorp syftar till att skapa långsiktigt hållbara miljöer såväl socialt som bebyggelsemässigt. Det ska finnas förutsättningar för alla att leva, utvecklas och känna trygghet. Genom utbyggnaden av området skapas också förutsättningar för en utbyggd kollektivtrafik, förbättrade gång- och cykelstråk samt även arbetstillfällen i närområdet.

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



Området är kuperat och har därmed i vissa delar begränsad tillgänglighet. Vägnätet är dock anpassat i största möjliga mån till tillgänglighet utan att förorsaka orimliga ingrepp i terrängen. Med bil kan alla bostäder nås så att boende eller besökare kan ha god tillgänglighet från bilen till entrén. Inom området finns, förutom bilvägar, också gångförbindelser så att alla delar är tillgängliga för gående via korta passager. De är emellertid branta i flera fall eftersom de utformas med hänsyn till förhållanden på platsen. Bostäderna utformas så att de viktigaste funktionerna är tillgängliga för rörelsehindrade.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för vägar och allmänna ytor inom planområdet. Planområdet är perifert beläget i anslutning till Trosa tätort. Med tanke på områdets topografiska förutsättningar i kombination med exploatörens målsättning att utveckla Smedstorp med minsta möjliga ingrepp i naturen är ett enskilt huvudmannaskap för vägar och allmänna ytor en god lösning för planområdet.

### Genomförandetid

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

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef  
Linda Axelsson, planchef

### Medverkande konsulter

Bengt Smideman, Smideman Arkitekter AB  
Yvonne Ekedahl, Smideman Arkitekter AB



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Beslut om samråd	februari 2012
Samrådstid	mars 2012 – april 2012
Beslut om utställning	juni 2012
Granskning	september–oktober 2012
Utställning	hösten 2012
Antagande	vintern 2013
Laga kraft	våren 2013

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande enligt ovanstående tidplan. Den är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för vägar och gemensamma ytor inom planområdet. Planområdet är perifert beläget i anslutning till Trosa tätort. Med tanke på områdets topografiska förutsättningar i kombination med exploatörens målsättning att utveckla Smedstorp med minsta möjliga ingrepp i naturen är ett enskilt huvudmannaskap för vägar och allmänna ytor en god lösning för planområdet.

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

### Vatten- och avlopp

Exploatören bekostar utbyggnaden av VA-nätet från kommunens befintliga pumpstation söder V. Fån fram till planområdet. Exploatören ombesörjer och bekostar också utbyggnaden av VA-nätet inom hela planområdet. VA-nätet byggs ut enligt kommunens standard av exploatören samt lämnas därefter över till kommunen som tar över framtida drift och underhåll. Frågor som rör utbyggnaden av VA-nätet handläggs av Tekniska kontoret. Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avloppsnetet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun.

### Dagvatten

Dagvatten ska i huvudsak omhändertas lokalt. Inom planområdet ges möjlighet till infiltration samt fördröjningsmagasin bland annat på de öppna naturytorna. Dagvattnet ska inte ansluta till ett kommunalt dagvattennät utan löses enskilt inom planområdet.

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tureholm 2:277, 2:355, 2:362  
och 2:363, Trosa kommun



### **EI**

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och planområdet ansluts i enlighet med nätägarens instruktion. Eventuell nödvändig förstärkning av kraftledning till klass A bekostas av exploatören.

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet.

Fastighetsägare och exploatör ansvarar för alla byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

EI ansluts vid anslutningspunkt i enlighet med nätägarens instruktioner. Kostnaden och ansvar för genomförandet åvilar exploatören.

### **Tele, Data**

I samband med utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet förbereds för framtida fibernätsanslutning. Planområdet ansluts till tele i enlighet med nätägarens instruktioner. Kostnad och ansvar för genomförandet åvilar exploatören.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Det är respektive fastighetsägare som initierar och bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som detaljplanen redovisar. Inom planområdet finns idag servitut och ledningsrätter dessa kommer att utredas i samband med övriga lantmäteriförrättningar inom planområdet.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten Södermanlands län.

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

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för upprättande och genomförande av detaljplanen åvilar berörda fastighetsägare. Planavgift ska ej tas ut vid bygglov. Kostnader för bygglov debiteras enligt taxa. En exploateringsersättning per avstyckad fastighet kommer att debiteras exploatören med anledning av utbyggnaden av Förbifart Trosa.

I samband med planens antagande tecknas ett exploateringsavtal mellan Trosa kommun och respektive fastighetsägare och exploatör.

## MEDVERKANDE

### **Medverkande tjänstemän**

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef  
Linda Axelsson, planchef

### **Medverkande konsulter**

Bengt Smideman, Smideman Arkitekter AB