

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka. Skala 1:1000 @ A3  
 Grundkartan upprättad av Metria, Katrineholm genom revidering  
 och komplettering av fotogrammetriskt framtäckt primärkarta.  
 Koordinat- och projektionssystem SVREF 99 19 00, Höjdsystem RH 2000  
 Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterade utgöres av  
 horisontalprojektionerna från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna.  
 Fastighetsredovisningen hänförs till 2016-08-23  
 Ida Johansson

### PLANBESTÄMMELSER

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

- Gränser**
- Planområdesgräns
  - - - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - - - + + Administrativ och egenskapsgräns

Användning av kvartersmark PBL 4 kap 5 § punkt 3

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

**Bestämmelser, kvartersmark**

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 270 m<sup>2</sup>. Total byggnadsarea inom byggrätten är 810 m<sup>2</sup> PBL 4 kap 11 §
  - e<sub>2</sub> Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 280 m<sup>2</sup> PBL 4 kap 11 §
  - e<sub>3</sub> Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 m<sup>2</sup>. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 m<sup>2</sup>. Inom området får endast en fastighet bildas PBL 4 kap 11 §
  - e<sub>4</sub> Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 m<sup>2</sup> PBL 4 kap 11 §
  - e<sub>5</sub> Största sammanlagda byggnadsarea för carportar är 350 m<sup>2</sup> PBL 4 kap 11 §
- Byggnad får inte uppföras PBL 4 kap 11 §
- Marken får endast förses med komplementbyggnader PBL 4 kap 11 §
- Högsta nockhöjd i meter nollplanet PBL 4 kap 11 §
- Högsta nockhöjd i meter PBL 4 kap 11 §
- f<sub>1</sub> Fasader ska uppföras i trä och i dova kulörer anpassade till platsen med ledning av illustrationer i planbeskrivning sid 28 PBL 4 kap 16 §
- f<sub>2</sub> Fasad ska utföras i ljus kulör i puts eller trä. Taket ska bestå av sadeltak med takpannor PBL 4 kap 16 §
- f<sub>3</sub> Byggnad ska anpassas till övrig bebyggelse och topografi PBL 4 kap 16 §
- f<sub>4</sub> Den södra huvudbyggnadens fasadyta mot söder får maximalt ha en fönsterarea på 25%. Fönstersättningen ska fördelas längs hela fasaden PBL 4 kap 16 §
- fril. Endast 1 st friliggande bostad PBL 4 kap 11 §
- n<sub>1</sub> Träd får inte fällas PBL 4 kap 10 §
- n<sub>2</sub> Plantering eller staket upp till 1,8 meter kan finnas som avgränsning mot omkringliggande bebyggelse PBL 4 kap 10 §
- n<sub>3</sub> Plantering eller staket upp till 1,8 meter kan finnas som avgränsning mot omkringliggande bebyggelse. Stödmur får finnas upp till en höjd om 1,0 meter PBL 4 kap 10 §
- parkering Endast markparkering eller carport får uppföras PBL 4 kap 13 §
- p<sub>1</sub> Avstånd mellan huvudbyggnader ska vara minst 7,0 meter PBL 4 kap 11 §

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter PBL 4 kap 11 §

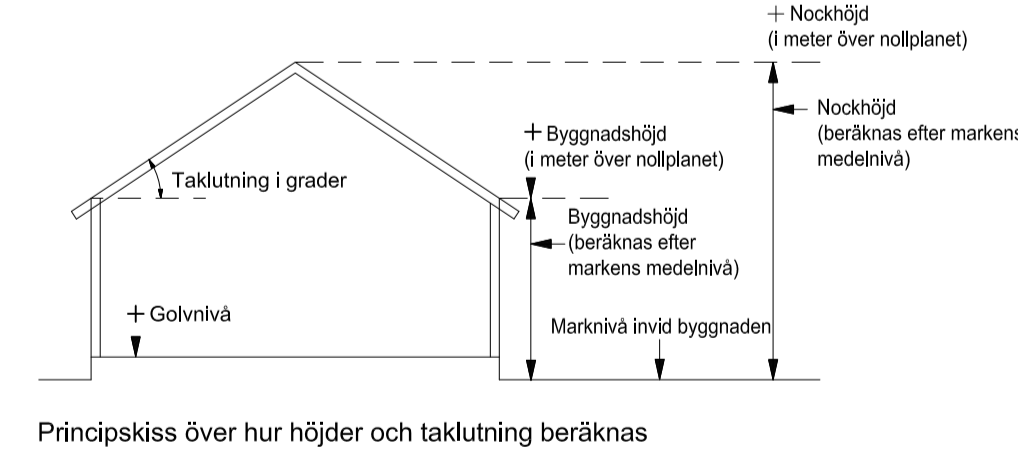
**Administrativa bestämmelser**

- Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft PBL 4 kap 21 §
- Utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder och marklov krävs för fällning av träd med större stamdiameter än 0,2 meter på 1,3 meters höjd gäller inom fastigheterna Storökan 5 och Trosa 10:64 PBL 4 kap 15 §
- Inom planområdet upphävs tomtindelingsplan P77/33 Lärkträdet PBL 4 kap 18 §
- u Området ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar PBL 4 kap 6 §

**Upplysningar**

Väster om planområdet finns karakteristiska ekar som sträcker sig in mot planområdet. Ekarna som sträcker sig in över Storökan 5 ska fortsätta att växa över fastighetsgräns. Eventuell gallring ska ske i samråd med berörd fastighetsägare och utvärderas av arborist.

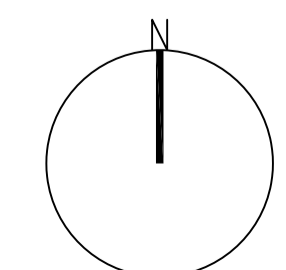
Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och avledas till kommunens dagvattennät i enlighet med kommunens Tekniska kontors anvisningar.



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas

**TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:**

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande



Beslutsdatum	Instans
Planuppdrag 2016-05-16	SBN
Samråd 2017-06-20	SBN
Granskning 2017-09-26	SBN
Godkännande 2018-03-06 § 27	SBN
Antagande 2018-04-23 § 35 Laga kraft 2018-05-22	KF

**Trosa**  
KOMMUN

**Lagakrafthandling**  
**DETALJPLAN** för bostäder  
 vid Storökan 5 m.fl.  
 Trosa kommun

Upprättad 2017-11-10 av Radar arkitektur & planering AB

.....  
 Linda Axelsson  
 Planchef

.....  
 Olof Halvarsson  
 Radar Arkitektur & planering AB

**PLANKARTA**



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder vid Storökan 5 m.fl.  
Trosa kommun, Södermanlands län

## ANTAGANDEHANDLING

Upprättad i november 2017  
Godkänd av SBN 2018-03-06 § 27  
Antagen av KF 2018-04-25 § 35  
Laga kraft 2018-05-22

<b>PLANPROCESSEN</b> .....	<b>3</b>
<b>INNEHÅLL</b> .....	<b>3</b>
Planhandlingar: .....	3
Övriga handlingar: .....	3
Utredningar .....	3
<b>SYFTE</b> .....	<b>3</b>
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>4</b>
Läge, areal och markägoförhållanden .....	4
Planförhållanden .....	5
Bestämmelser i miljöbalken.....	6
Landskapet .....	6
Fornlämningar och kulturhistoria .....	7
Tillgänglighet och service, trafik och parkering .....	9
Lek och rekreation.....	10
Teknik .....	10
Störningar .....	11
<b>DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>12</b>
Gestaltning .....	13
Angöring och parkering .....	14
Höjd på mark.....	15
Lek och rekreation.....	15
Rivning.....	15
Naturmiljö .....	15
Gator och trafik .....	16
Tillgänglighet och service .....	17
Teknisk försörjning .....	17
Övriga åtgärder.....	20
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	20
Avtal.....	22
Tidplan .....	22
Genomförandetid.....	22
<b>ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER</b> .....	<b>23</b>
Sociala konsekvenser .....	23
Miljökonsekvenser .....	26
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	<b>29</b>
Från samhällsbyggnadskontoret.....	29
Medverkande konsult .....	29

## PLANPROCESSEN

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



## INNEHÅLL

### Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

### Övriga handlingar:

- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### Utredningar

- Dagvattenutredning, Sweco
- Solstudie, What arkitektur, daterad 2017-09-25

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

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900) – Standardförande. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt en planbeskrivning. Till planen hör ett antal övriga handlingar. Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets 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.

## SYFTE

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra nya lägenheter på fastigheten Storökan 5 i Trosa kommun. Trosa kommun eftersträvar att förtäta i lägen där det finns väl utbyggd infrastruktur och god tillgång till allmän service. Dessutom syftar detaljplanen till att möjliggöra för fastighetsägarna på Storökan 2 att köpa den allmänna platsmarken på fastigheten Trosa 10:64.

PBL 8 kap 1§ anger att en byggnad ska vara lämpligt för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan, och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. En god helhetsverkan kan uppnås genom att ny bebyggelse hålls samman av

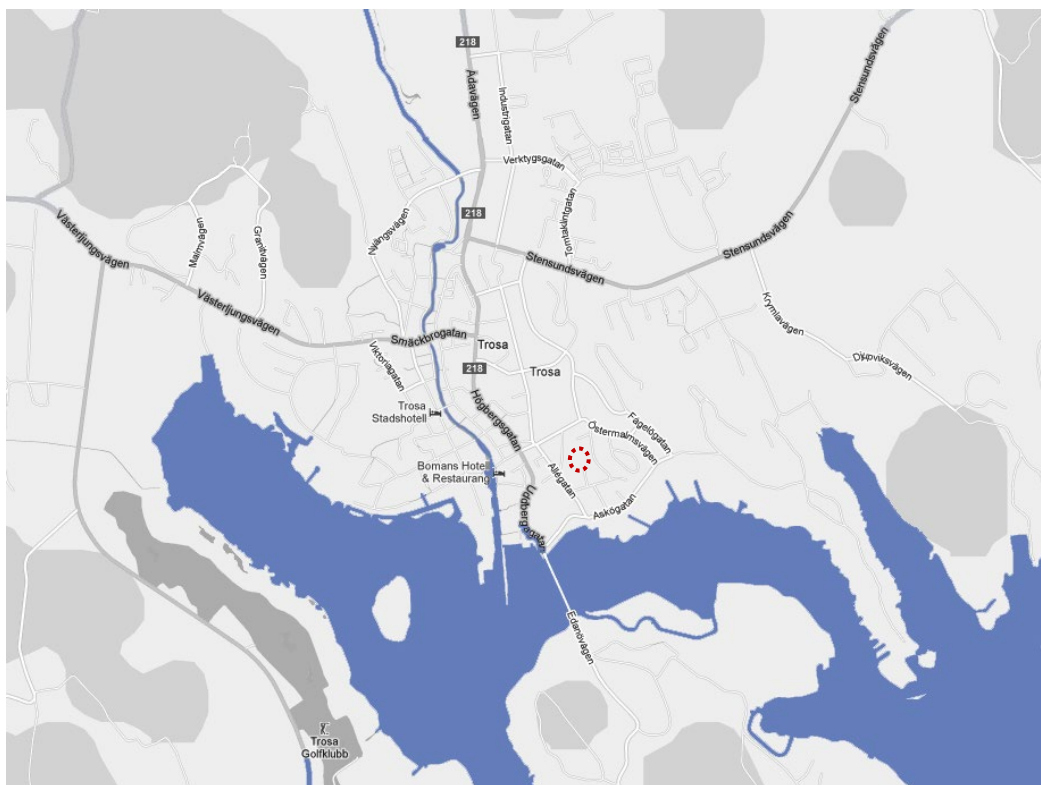
färg, takform, material och skala samt genom en varsam terränganpassning. Därutöver är även syftet att upphäva Tomtindelningsplan P77/33 Lärkrädet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

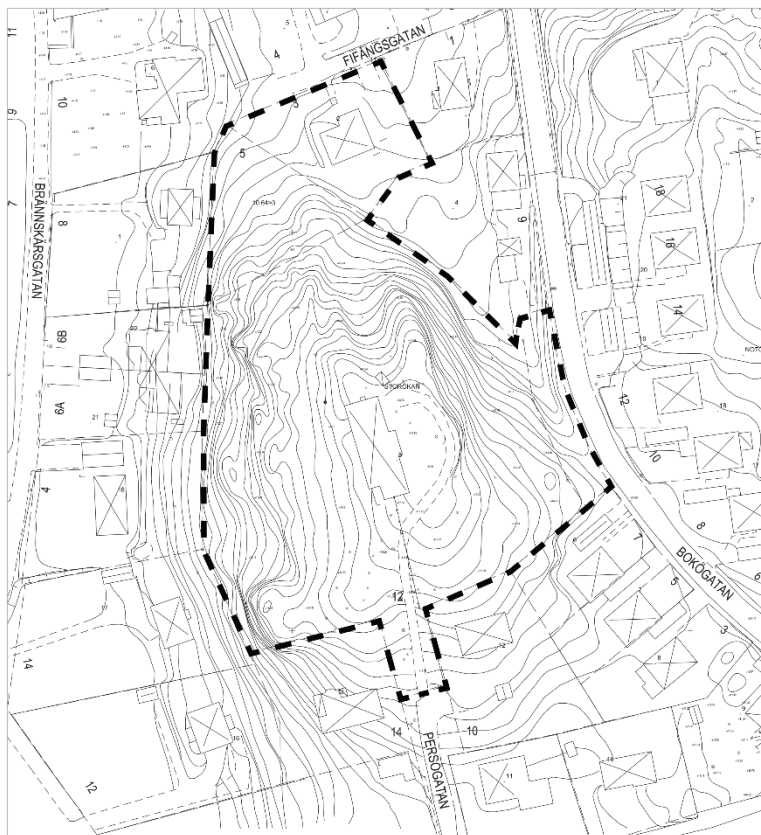
### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i förlängningen av Persögatan ca 600 meter sydöst om Trosa centrum. Planområdet omfattar ca 10 000 kvm. Området avgränsas i söder, norr och väster av fastighetsgränserna för några av de befintliga fastigheterna längs med Allégatan, Brännskärsgatan, Persögatan, Bokögatan samt Fifångsgatan. I öster avgränsas planområdet av Bokögatans väggkant.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Det streckade röda är planområdets ungefärliga läge i Trosa kommun.



Planområdets utbredning är markerat med svartstreckad linje.

### Planförhållanden

Enligt översiktsplanen för Trosa kommun, antagen av Kommunfullmäktige den 2 december 2015, anges att nya bostäder kan tillkomma genom förtätningar inom redan bebyggda fastigheter och i vissa av de områden som har redovisats som strategiskt värdefull mark. Förtättningsprojekt föreslås i översiktsplanen i mer centrala lägen inom eller i anslutning till riksintresseområdet för Trosa stad. Nya projekt ska utveckla och öka värdet av riksintresset kulturmiljö för Trosa stad. Därför är det av betydelse att utformning av bebyggelsen görs på ett kvalitativt sätt. I planarbetet ska påverkan på riksintresset utredas.

I detta fall anses planområdet ligga i anslutning till riksintresseområdet för Trosa stad samt vara förenligt med kommunens översiktsplan.

För hela planområdet gäller ”Förslag till stadsplan över södra delen av Östermalm inom Trosa stad” som vann laga kraft 1963. Planen ger möjlighet att uppföra en friliggande bostad i två plan med en byggnadshöjd på 7,6 meter på fastigheten Storökan 5. Det finns ingen begränsning i tomtstorlek eller hur många fastigheter som kan bildas, bortsett från den tomtindelning som gäller för området. För tomter mindre än 1 000 kvm gäller en byggnadsarea om 150 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för gårdsbyggnad. För tomter större än 1000 kvm gäller en byggnadsarea om 250 kvm för huvudbyggnad och 60 kvm för gårdsbyggnad. I gårdsbyggnad får bostad inte inredas. Det finns inga bestämmelser som styr gestaltning av eller material för ny bebyggelse.

På fastigheten Storökan 2 får ett bostadshus i två våningar och med en byggnadshöjd på 7,6 m uppföras om det placeras 1,5 meter mot fastighet i öster. Endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras per fastighet. Om fastigheten är större än 1000 kvm får huvudbyggnaden inte uppföras med en större areal än 250 kvm samt gårdsbyggnad inte större än 60 kvm. Gårdshus får inte inredas med bostad. Stadsplanens genomförandetid har gått ut.

### Bestämmelser i miljöbalken

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. Området bedöms inte vara känsligt ur ekologisk synpunkt och kan inte heller anses ha betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden eller kulturvärden. Planområdet ligger inte inom något utpekade område för riksintresse.

### Landskapet

#### Mark, vegetation och fauna

Inom planområdet finns en befintlig bostadsbyggnad som är placerad högst upp på kullen där marken runtomkring byggnaden består av en mindre höjddata som ligger på knappt +18 m över havet. I anslutning till planområdet finns även befintlig bebyggelse vilken är placerade nedanför planområdet i höjddled. Förutom marken i direkt anslutning till byggnaden är resterande delar förhållandevis kuperade. Höjdnivåerna inom Storökan 5 varierar där den västra delen har höjdnivåer på ca +7 m, den norra delen på ca +10 m, den östra delen ca +11,5 m samt den södra delen på ca +13 m i höjdsystemet RH 2000. Höjdnivåerna på Storökan 2 och Trosa 10:64 varierar och är högre i dess södra delar där höjdnivåerna är ca +10 m medan fastighetens norra del mot Fifångsgatan ligger på ca +5 m enligt ovan nämnda höjdsystem.

Fastigheten har under lång tid varit sparsamt bebodd och trädgården har låtit växa igen i hög omfattning. Vegetationen består mestadels av löv- och tallskog men även andra mindre buskar. Utanför planområdets västra del, på de privata fastigheterna som angränsar till denna fastighet, växer ett antal ekar.



Foton på vegetationen inom områdets västra del.

Planområdet är beläget uppe på ett berg varför marken består av fast mark.



*Foto på vegetationen inom områdets norra del.*



*Foto på vegetationen inom områdets östra del.*

Området är inte utpekad som högriskområde för radon. Byggnader där personer stadigvarande vistas behöver därför inte utformas med radonsäkert utförande såvida detaljerad radonundersökning inte visar annat.

## **Fornlämningar och kulturhistoria**

### **Befintlig bebyggelse**

Inom fastigheten Storökan 5 finns en befintlig bostadsbyggnad byggd under 1940-talet som inte använts för permanentboende på många år utan enbart mycket sporadiskt som fritidsboende. Byggnaden är i ett plan och har en ljus putsad fasad. Byggnaden har en mycket enkel konstruktion med spritputs på vassmatta med en stående plankstomme med mycket sparsam isolering i väggarna. Utifrån detta går det att konstatera att byggnaden inte är konstruerad för åretruntbruk och mycket omfattande arbete skulle krävas enbart för att uppfylla dagens krav på konstruktion och energiförbrukning.



Underhållet av byggnaden har varit mycket begränsat under lång tid och byggnaden är i sådant skick att den inte bedöms vara möjligt att rusta upp till beboelig standard. Byggnaden har inte några speciella skyddsvärden och den kommer att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen.



*Foton invändigt från den befintliga byggnaden inom Storökan 5.*



*Foto på den befintliga byggnaden inom Storökan 5 sedd från öster.*



*Foto på den befintliga byggnaden inom Storökan 5 sedd från sydväst.*

Inom fastigheten Storökan 2 finns en befintlig bostadsbyggnad vilken varit permanentbostad sedan 1960-talet.



*Foto på den befintliga byggnaden på Storökan 2. Bildkälla Google Maps.*

### **Tillgänglighet och service, trafik och parkering**

Tillgänglighet både till och inom området anses vara godtagbar söderifrån via Persögatan där också angöringen sker till planområdet. Nivåskillnaderna inom planområde medför att inte hela planområdet är tillgängligt. Framför byggnadens östra del finns en plan yta som anses vara tillgänglig.

Närmsta skola och förskola är Tomtaklinskolan och Tomtalunds förskola som ligger ca 1,2 km norr om planområdet. Att ta sig dit till fots tar ca 15 minuter och med cykel ca 5 minuter. På större delen av sträckan kan man ta sig fram på gångbanor och trottoarer. Intill skolan finns också vårdcentral och folktandvård.

Närmaste kollektivtrafikhållplats för Länstrafikens bussar är belägen på Östermalmsvägen vilket är ungefär knappt 500 m från planområdet. Tillgängligheten till området anses vara godtagbar. I Trosa hamn finns hållplats för Trosabussen mot Liljeholmen och i Vagnhärad finns regionalstågsstation med trafik mot Norrköping-Linköping samt Södertälje-Stockholm.

Kommersiell service i form av ett varierat utbud av butiker, restauranger, caféer mm finns inom gångavstånd i centrala Trosa. Det är även bekvämt avstånd till Trosaportens handelsområde.

Området nås med bil från Persögatan och Bokögata. Någon GC-väg finns inte inom fastigheten. Parkering för den befintliga byggnaden sker antingen i garaget i den norra delen av byggnaden alternativt på yta framför.

### **Lek och rekreation**

Närmsta belägna lekplatsen finns vid Trosa gästhamn drygt 500 meter väster om planområdet. Drygt 500 meter norr om planområdet ligger Skärlagsvallen där fotbollsplaner finns. I övrigt är det nära till andra populära gångstråk, stadsfjärdarna och annan rekreation.

### **Teknik**

#### **Dag-, färsk- och spillvatten samt brandpost**

Det befintliga huset är anslutet till kommunens spill- och färskvattensystem genom förbindelsepunkt i områdets södra fastighetsgräns i Persögatan. Dagvattnet omhändertas i dagsläget lokalt utan någon koppling in på kommunens dagvattensystem. I både Persögatan och Bokögatan finns kommunala spill-, dag- och färskvattenledningar med olika dimensioner utbyggda. Avloppsledningen utmed Allégatan har i början av augusti 2017 genomgått en s.k. relining som innebär att en helt ny ledning läggs i den gamla ledningen.

Enligt kommunens VA-policy ska dagvatten omhändertas lokalt. Med tanke på markens beskaffenhet kan det vara svårt att säkerställa infiltration.

En dagvattenutredning har tagits fram och de åtgärder som krävs för att inte omkringliggande fastigheter ska påverkas beskrivs under rubriken *Teknisk försörjning på sidan 18*.

Inom närområdet finns det totalt sex stycken brandposter inom en 500 meters radie varav de närmsta brandposterna ligger i Persögatan mellan hus med adress 4 och 6 samt i Bokögatan mellan husnummer 10 och 12. Den ena av dem i Bokögatan i direkt anslutning till området har tillräcklig kapacitet för att förse Räddningstjänsten med brandvatten.

Se vidare under avsnitt *Detaljplanens innebörd och genomförande* under stycket *Teknisk försörjning sidan 18* för redogörelse av olika lösningar att ansluta de tillkommande bostadshusen till det kommunala systemet.

#### **EI, tele och bredband**

Den befintliga byggnaden är ansluten till Vattenfalls elnät via ledning i Persögatan. Nätet finns också utbyggt i Bokögatan. Närområdet matas från två transformatorstationer, en söder om Askögatan i närheten av korsningen Askögatan/Allégatan och den andra söder om Östermalmsvägen intill korsningen Östermalmsvägen/Allégatan. Telia Sonera äger teleanläggningar inom planområdet och önskar så långt möjligt behålla dessa. I det fall ändringar behöver göras ska detta bekostas av exploatören.

Fiberledningar finns utbyggda i både Persögatan och Bokögatan. Se vidare under avsnitt *Detaljplanens innebörd och genomförande* under stycket *Teknisk försörjning sid 17* för redogörelse av olika lösningar att ansluta de tillkommande bostadshusen till befintligt el-, tele-, fiber- och fjärrvärmenät.

### **Störningar**

Området anses ge upphov till mer trafik framförallt på Bokögatan och i viss mån även på Persögatan och dess förlängning mot planområdet. Ökningen av trafik med anledning av planförslaget anses inte ge upphov till några betydande trafikstörningar för omkringliggande fastigheter. Åtgärder kommer att genomföras i närområdet i vägnätet med anledning av detaljplanen för att säkerställa en fortsatt säker trafikmiljö. Detta kommer inte att redovisas i plankartan utan regleras i det exploateringsavtal som tecknas mellan Trosa kommun och exploatören.

Störning under byggtiden drabbar i första hand den närmaste bostadsbebyggelsen. Störningskällorna är främst kopplat till buller och vibrationer från byggarbetsplatsen, transporter av massor och byggmaterial samt dammbildning. Riktvärden angivna i ”Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser” (NFS 2004:15) ska beaktas. För störande vibrationer gäller under byggtiden SS 4604866:2011 ”Vibration och stöt – Riktvärden för sprängningsinducerande vibrationer i byggnader”. Förslag är att ett handlingsprogram tas fram med eventuella bullerskydd- och vibrationsåtgärder vid byggskedet. Miljökontoret i Trosa kommun är tillsynsmyndighet så att de uppsatta riktvärdena klaras.

## DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE

Detaljplanen ger möjlighet till nybyggnation av 24 stycken bostadslägenheter fördelat på 6 huskroppar vilka benämns Hustyp A och Hustyp B. Hustyp A föreslås inom den västra byggrätten medan Hustyp B föreslås på den östra byggrätten. Byggnaderna föreslås vara 2–3 våningar höga placerade runt en gemensam bostadsgård centralt på kullens topp. Byggnaderna utformas och placeras med hänsyn till topografi och omgivande bebyggelse, så att både natur och kulturvärden bibehålls i så stor utsträckning som möjligt. Mellan gård och parkering i öster anläggs en gångväg.



*Illustrationskarta. Illustrationsplanen visar den exploatering som föreslås. De byggnader som är grönmärkade är de nya byggnaderna som föreslås.*

Dessutom möjliggör detaljplanen att fastighetsägaren på Storökan 2 kan köpa till den allmänna platsmarken Trosa 10:64. Någon ytterligare exploatering för fastighetsägaren på Storökan 2 föreslås inte.

Efter samrådet har utförligare studier genomförts för att studera möjligheten att placera huskropparna längre norrut. Studien kom fram till att någon flytt inte föreslås då den förslaget som ligger är en sammanvägning mellan påverkan på grannfastigheter, påverkan på intilliggande skogsmark, ljusförhållanden för de nyskapade bostäderna, samt skyddsavstånd mellan byggnadskroppar med tanke på brand. Däremot har en justering av det södra huset i den västra delen av planområdet höjd gjorts och byggnaden är en våning lägre än övriga byggnader.

Att flytta de föreslagna byggnaderna norrut medför att byggnaden längst i norr hamnar så långt ut i slänten att anläggningsarbeten kommer att påverka en mycket större del av skogsmarken än vad som nu är fallet. Det inbördes avståndet mellan huskropparna bör heller inte minskas, då det redan nu ligger på gränsen både för brandspridning, och ljusförhållanden i lägenheterna och på gården. Inför antagandet har möjligheten att skjuta på de västra husen för att skapa mer distans till intilliggande bebyggelse återigen studerats. Med tanke på fastighetens topografi och beskaffenhet är en flytt av byggnaderna besvärlig att genomföra, vilket framgår ovan.

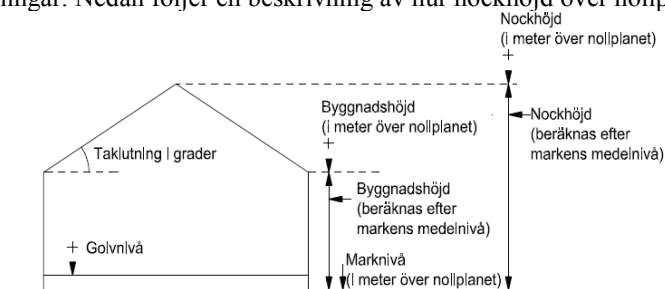
## Gestaltning

Husen föreslås placeras med en sida mot gården. Längs övriga sidor behålls naturmarken så nära husen som möjligt. Skogen rensas från sly och träd som bedöms vara i dåligt skick, men karaktären av gles barrskog med inslag av berg i dagen bevaras. De stora ekarna väster om kullen ligger utanför planområdet och kommer ej att påverkas. Byggnadernas gestaltas i samspel med den omgivande naturmarken d.v.s. platsanpassad gestaltning. Fasaderna föreslås vara av trä, målade, lase-rade eller obehandlade. Kulörer väljs så att de harmoniserar med de naturliga kulörer som finns i omgivningen.

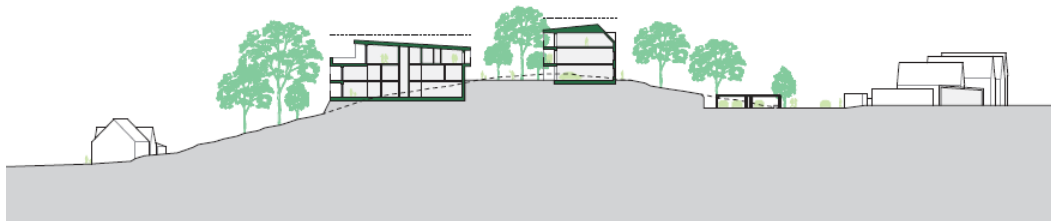
Gården avgränsas av byggnader och gabionmurar som stöd för den uppfyllnad som behövs. Muren bildar en tydlig gräns mellan den anlagda gården och naturen. Gården blir det gemensamma och tillgängliga uterummet för de boende med omväxlande hårdgjorda ytor, armerat gräs och växtlighet. Gabionmurar används även vid uppbyggnad av parkeringsytan vid Bokögatan.

### Planbestämmelser angående byggnader

På plankartan finns en planbestämmelse som anger den högsta nockhöjden över nollplanet för byggnaderna vilket är +25,0 meter för byggnaderna i väster (hustyp A) samt +28,0 meter för byggnaderna i öster (hustyp B). Detta ger möjlighet att uppföra byggnader som är 3 våningar då den planerade marknivån ligger på ca +17 meter över nollplanet. Den sydvästra byggnaden har dock en lägre nockhöjd, +23,0 meter. Detta ger möjlighet att där uppföra en byggnad som är två våningar. Nedan följer en beskrivning av hur nockhöjd över nollplanet beräknas.



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas. Med nollplan avses kommunens nollplan i meter över havet.



*Sektionen på den föreslagna bebyggelsen där de befintliga byggnaderna väster- och öster om området är markerad som siluetter. I illustrationskartan markeras vart sektionen är tagen. Observera att det inte är det lägre södra huset som redovisas i den västra delen utan sektionen visar ett läge lite längre norr ut. Den streckade linjen beskriver den befintliga markhöjden inom området. De streckade linjerna ovan de tänkta byggnaderna illustrerar de föreslagna nockhöjderna i plankartan.*

Höjden på byggnaderna är anpassade så att känslan ska vara att byggnadsvolymer underordnar sig den befintliga trädvegetationen både inom samt utanför planområdet. För den västra byggrätten anges en största byggnadsarea per huvudbyggnad vilket är 270 kvm med en total byggnadsarea om 810 kvm. Den sydvästra byggnaden har en separat byggrätt där egenskapsgränsen avgränsar den möjliga byggrätten. Den byggrätten är i paritet med de byggnadsareor som föreslås längs den västra byggnadsraden skillnaden är den byggnaden endast kan uppföras i två våningar. Huvudbyggnaderna måste placeras med minst 7,0 meters mellanrum, detta för att skapa en luftighet mellan byggnaderna. För den västra samt den östra byggrätten gäller även att den södra byggnadens fasadyta mot söder endast får bestå av 25% fönster och fördelas på hela fasadytan, detta för att minska insyn till fastighetsägaren söder om planområdet. För de östra byggrätterna anges en största byggnadsarea per huvudbyggnad vilket är 280 kvm vilken avgränsas av ytan där endast komplementbyggnader får uppföras. På ytan där endast komplementbyggnader får uppföras föreslås det att miljöhus samt cykelförråd uppförs. Komplementbyggnader får uppföras till en maximal nockhöjd om 4 meter. Fasader ska uppföras i trä och i kulörer anpassade till platsen. Övrig mark prickmarkeras vilket innebär att den inte får bebyggas.

För Storökan 2, vilket är fastigheten norr om planområdet vilka har för avsikt att köpa mark från kommunen bestäms att det endast får vara en friliggande villa. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvm och största byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 kvm. Fasad ska utföras i ljus kulör i puts eller trä. Taket ska bestå av sadeltak med takpannor. Högsta nockhöjd i meter är 9,0. Bestämmelserna är i paritet med de bestämmelser som finns enligt nu gällande detaljplan där skillnaden är att de är anpassade till de råd och rekommendationer som Boverket har tagit fram 2015.

Utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder samt att marklov krävs för trädfällning gäller för hela området, exklusive Storökan 2. Detta innebär att bygglov måste sökas för bland annat rivning, byte av fasad -/takmaterial, schaktning, fyllning, trädfällning samt byggnation av sk friggebod och Attefallshus.

### Angöring och parkering

Den befintliga tillfartsvägen i söder avses fortsatt vara områdets angöring för biltrafik. Delar av gården görs körbara så att angöring och tillgänglighet tillgodoses. En plats där även större fordon kan vända, som t.ex. sopbil, anordnas centralt på gården. Tillfartsvägen är även tillgänglig för

räddningstjänstfordon. Jämfört med idag när t ex renhållningsfordon vänder på en mycket begränsad yta invid Storökan 12 och 13 möjliggör detaljplanen en säkrare angöring för dessa fordon.

### Höjd på mark

Byggnaderna ska anpassas till de befintliga höjdnivåerna så mycket som möjligt för att påverkan på den befintliga marken ska minimeras. För att skapa en flack och tillgänglighetsanpassad gårdsyta mellan de nya byggnaderna föreslås dock att del av marken antingen schaktas av eller fylls upp. Den marknivå som planeras mellan byggnaderna är ca +17 meter över nollplanet i höjdsystemet RH 2000. Den befintliga marknivån varierar mellan +17 och + 18 meter över nollplanet. Syftet med att sänka marknivån på vissa delar av området är att minska totalhöjden på de nya byggnaderna som föreslås för att minska påverkan på omgivningen. Bedömningen är att de nockhöjder som föreslås inom byggrätterna, tillsammans med att ytan mellan byggnaderna måste göras tillgänglighetsanpassad innebär att någon ytterligare precisering av marknivåerna inte krävs.

### Lek och rekreation

Gårdsmiljön som föreslås kan möjliggöra mindre lek och rekreativsmöjligheter. Övriga större lek- och rekreativsmöjligheter anses finnas i närområdet.

### Rivning

Vid planens genomförande kommer den befintliga bostadsbyggnaden att rivas. Byggnaden hyser inte några kulturmiljövärden.

### Naturmiljö

Hela fastigheten är idag planlagd som kvartermark. Den nya detaljplanen kommer att säkerställa att vegetation finns kvar på fastigheten då ambitionen med förslaget är att bevara så mycket träd som möjligt. Väster om planområdet finns ett antal skyddsvärda ekar vilka växer på privata tomter. Ekarna har inte något formellt skydd men de anses vara särskilt skyddsvärda då träden uppfyller ett eller flera av följande kriterier:

Jättesträd: Träd grövre än 1 meter i diameter i bröst höjd (1,3 m över marken).

Mycket gamla träd: Ek, bok, gran och tall, äldre än 200 år. Övriga trädslag äldre än 140 år.

Grova hålsträd: Träd grövre än 40 cm i diameter i bröst höjd (1,3 m över marken) med hål i stammen.

Då träden i direkt anslutning till fastigheten är viktiga för den framtida karaktären för den nya exploateringen är förhoppningen att de inte ska tas ned.

#### *Planbestämmelser angående naturmiljö*

Stora delar av fastigheterna planläggs med prickmark där ingen bebyggelse får ske. I plankartan anges bestämmelsen n<sub>1</sub> som säkerställer att träd inte får fällas, med undantag av säkerhetssynpunkt. De träd som är utmarkerade med den angivna bestämmelsen anses vara så pass karaktäristiska för området att det är av yttersta vikt att de inte tas ned. Dessutom säkerställer plankartan att marklov krävs för fällning av träd med större stamdiameter än 0,2 meter på 1,3 meters höjd gäller inom fastigheterna Storökan 5 och Trosa 10:64. Inom planområdet finns sly och lövträd av yngre men varierad ålder. En del av dessa kommer som tidigare nämnts tas ner. Dock kommer en del att bevaras för att säkerställa en fortsatt uppväxt karaktär på området. Genom att glesa ur skapas bättre förutsättningar för de kvarvarande träden inom planområdet och en naturlig återväxt av träd och annan växtlighet. För att säkerställa att en fortsatt uppväxt karaktär utanför planområdet finns



en upplysning på plankartan om att det finns karakteristiska ekar som sträcker sig in mot planområdet. Ekarna som sträcker sig in över Storökan 5 ska fortsätta att växa över fastighetsgräns. Eventuell gallring ska ske i samråd med berörd fastighetsägare och utvärderas av arborist.

För att ha möjlighet att skapa en avgränsning mot intilliggande bebyggelse i söder finns möjlighet att uppföra staket eller plantering, dessa ytor är markerad med bestämmelserna n<sub>2</sub> och n<sub>3</sub>.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget reglerar inte någon utbyggnad av huvdgator, lokalgator, gc-vägar och gator på allmän platsmark. Däremot åläggs exploatören standardförbättringar utmed Bokögatan och Persögatan i det exploateringsavtal som kopplas till detaljplanen. En ny gångväg föreslås från parkeringsytan i öster vid Bokögatan till de nya byggnaderna. Den nya gångvägen föreslås placeras på kvarteretsmark. Viss uppfyllnad/schakt kan krävas vid parkeringsytan samt för den nya gångvägen som föreslås. Detta ska göras på ett sätt som säkerställer en hållbar dagvattenhantering.

### Parkering/cykelparkering, utfarter

Behovet av parkeringsplatser anges i förhållande till ortens biltäthet och lokala parkeringsrekommendationer samt avstånd mellan angöringsplats och bostadsentré. Parkeringen för området ska lösas på den nya parkeringsanläggningen som föreslås längs med Bokögatan samt i garage under hustyp B. För detaljplanen gäller att 1,3 parkeringsplatser uppförs per lägenhet och detta inkluderar gästparkering för området. Antalet parkeringsplatser baseras på att det planeras för 24 st. lägenheter. Majoriteten av parkeringsplatserna föreslås uppföras vid Bokögatan, ca 16-18 platser. Dessutom föreslås ca 9-12 platser i garage under hustyp B. Det finns även möjlighet att uppföra ca 2-3 stycken handikapparkeringar på gårdsytan. Parkeringskraven anses därför vara uppnådda. Cykelparkering föreslås ske i källarna i de nya byggnaderna samt i en mindre komplementbyggnad i områdets södra del. In och utfart med bil till de parkeringar som föreslås i de östra byggnaderna sker via Persögatan medan resterande parkeringsplatser nås via in- och utfart till Bokögatan. Eftersom planområdet ges två tillfarter sprids trafiken inom närområdet och tillfartstrafik kan ske såväl via Allégatan som Östermalmsvägen och Ekensbergsgatan. Mot bakgrund av detta menar kommunen att planen är möjlig att genomföra med hänsyn ur trafikmässiga skäl.



Röda streckade linjerna beskriver de områden där det huvudsakligen föreslås bilparkering. Blåa streckade linjen visar vart cykelparkering föreslås.

### *Planbestämmelser angående bilparkering*

Bilparkering kan ske på yta som är markerad med egenskapen parkering i plankartan samt under de östra byggrätterna. Inom det område där bilparkering får uppföras längs med Bokögatan får carportar uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 350 kvm. Cykelparkering föreslås uppföras på den yta där ”Marken får endast förses med komplementbyggnader”.

## **Tillgänglighet och service**

### **Offentlig service**

Tillgängligheten till offentlig service såsom skolor, förskola, vård- och fritidslokaler etc. anses vara god då den finns inom acceptabla avstånd. Planförslaget anses inte ge ett stort behov av service utan behovet kan tillgodoses utanför planområdet.

### **Kommersiell service**

Tillgängligheten till kommersiell service anses vara god då den finns inom de centrala delarna av Trosa stad. Planområdets anses inte ge behov av kommersiell service (handel och övriga tjänster) utan behovet kan tillgodoses utanför planområdet.

### **Tillgänglighet**

Avstämning har skett med räddningstjänsten för att säkerställa tillgängligheten till området. Bedömningen är att tillgängligheten till området är acceptabel söderifrån där hämtning och lämning med bil kan ske på den platå som föreslås på ytan mellan den nya bebyggelsen. Tillgängligheten inom byggnaderna säkerställs vid bygglovgivning. De byggnader som uppförs har möjlighet att erbjuda full anpassning till funktionsnedsatta genom att byggnadsytan är tillräckligt stor att rymma en komplett bostad.

Tillgängligheten för barn och ungdomar bedöms vara god men viss påverkan bedöms kunna ske på barns skolväg. Den otillgänglighet som anses kunna uppstå är främst kopplat till att det sker biltrafik på skolvägen. Vägarna i närområdet anses inte vara så pass trafikerad att det innebär att några problem uppstår. Både Persögatan och Bokögatan är gator med kommunalt huvudmannaskap och har en normal standard. Vägarna är förhållandevis breda och vägområdet är mellan ca 8,5–11,5 m i gällande detaljplan, P64-1. Den avslutande delen av Persögatan mot Storökan 5 hör till den smälare delen men utrymme finns inom gällande detaljplan att bredda vägen något. Dessutom finns en mindre vändplan för renhållningsfordon som kommer att ersättas av en bättre vändplats inom planområdet vilket kommer att höja trafiksäkerheten. Denna standardförbättring förväntas innebära att tillgängligheten kan förbättras ytterligare.

## **Teknisk försörjning**

### **Dag-, färsk- och spillvatten samt brandpost**

Som nämnt ovan finns det kommunala spill- och färskvattennätet utbyggt i både Persögatan och Bokögatan. Kapaciteten i färskvattensystemet är dock inte tillräcklig i Persögatan varför de nya husen kommer att behöva försörjas från den kommunala färskvattenledningen i Bokögatan. Kommunen avser att upprätta en ny förbindelsepunkt för färskvatten för samtliga 24 lägenheter i områdets nya östra fastighetsgräns vilket sker efter samråd parterna emellan.

Tack vare förekomsten av flera brandposter i närområdet och att kapaciteten är tillräckligt bra i den brandposten som bara ligger några enstaka meter från planområdets östra fastighetsgräns och ca 50 meter från det bortersta huset bör någon ytterligare brandpost i området inte vara nödvändig.

Eftersom de västra husen ska byggas på en för låg nivå för att åstadkomma ledningar som klarar av att låta spillvattnet rinna ner till Bokögatan med självfall krävs pumpanordningar i husens spillvattensystem för att säkerställa att spillvattnet når det kommunala systemet. Möjlighet finns att anlägga två förbindelsepunkter en i fastighetsgränsen mot Bokögatan som tar hand om spillvattnet från de östra husen och den andra i gränsen mot Persögatan som hanterar spillvattnet från de västra husen dit möjligheten att nå med självfall är större p.g.a. topografin. Enligt kommunens underhållsplan ska kommunens Va-nät i närområdet rustas upp ytterligare i samband med exploateringen.

Dagvatten ska i första hand tas om hand på kvartersmark. En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco som beskriver att utifrån Trosa kommuns krav får inte planområdet släppa ut mer dagvatten efter exploatering än det gjorde innan vid ett 20-års regn med klimatfaktor 1,25, därmed krävs fördröjning av dagvatten på fastigheten. Utredningen uppdaterades i juni 2017 med kompletteringar rörande grundvattennivåer.

Beräknade föroreningshalter och mängder visar att belastningen på recipienten Trosaån ökar i och med exploateringen. Därmed krävs även åtgärder ur reningssynpunkt. I systemlösningen för dagvattenhantering föreslås anläggning av ett antal åtgärder för att uppnå fördröjning- och reningskrav. Åtgärderna utgörs av ett dike längs sydöstra sidan av planområde och längs med parkeringsytan, diket fortsätter under kvartersgångsvägen och ansluter sedan till ett makadamfyllt fördröjningsmagasin under parkeringsytan. Det är viktigt att fördröjningsmagasinet är tät då det inte får rinna vatten från magasinet mot omgivande bebyggelse. Vattnet från taktytor leds till dagvattenledning i gårdsytan.

För att fördröja och rena takvattnet rekommenderas gröna tak. Dagvatten från gårdsytan leds till växtbäddar samt till ett avvattningsstråk i mitten av gårdsytan. De hårdgjorda och gröna ytorna som är körbara på gårdsytan och parkeringen bör anläggas med permeabel beläggning för att minska den ytliga avrinningen samt att de har en dagvattenrenade effekt. En del av dagvattnet bör fortsätta att rinna ner mot Allégatan för att säkerställa att ekarna i anslutning till planområdet även framgent får tillräckligt med vatten.

Husgrunddräneringen för fastigheterna på västra sidan måste pumpas till dagvattenledning. Då planområdet planeras att anslutas till kommunal dagvattenledning i Bokögatan krävs en djupare analys av vad dagvattennätet nedströms påkopplingspunkten har för kapacitet för det tillkommande flödet. Utöver åtgärderna tillkommer en korrekt och väl genomtänkt höjdsättning av planområdet som ska minimera risken för översvämning och skador på byggnader. Kvartersgården bör ges en lutningen mot mitten av kvartersgården och även söder ut mot planerat dike längs kvartersväg. På detta sätt bedöms risken för instängt dagvatten på kvartersgården minimeras. Höjdsättningen är också viktig i anslutning till de planerade garageinfallerna. Parkeringsytan ska lutas mot diket för fördröjning och rening.

En alternativ lösning är att ansluta dagvattnet från bebyggelsen och därtill hörande hårdgjorda ytor till befintligt dagvattennät i Allégatan. Detta alternativ innebär att fördröjning möjliggörs inom gårdsmiljön t ex i växtbäddar och sedan byggs en dagvattenledning ut som förbinder exploateringsområdet till befintligt dagvattennät. Med tanke på nivåskillnader i området är detta ett möjligt alternativ. Här hanteras dagvattnet genom att området ansluts till en förbindelsepunkt mot Persögatan och att dagvattnet därifrån rinner ner till Allégatan via befintligt dagvattennät. Slutlig lösning kommer att avgöras i samband med att området projekteras och i samband med det godkännas av

kommunens Tekniska enhet. Ansvar för genomförande och kostnader för dagvattenlösningen regleras i exploateringsavtal.

Planområdet är högt beläget och viss sprängning kommer att behövas för att genomföra detaljplanen. Det åligger byggherren att se till att angränsande bebyggelse inte kommer till skada i samband med sprängning och andra arbeten. Vid risk för eventuella skador besiktigas normalt berörda fastigheter och ibland sätts även vibrationsmätare upp. Frågan bevakas inom ramen för kommande bygglovgivning och där kan kommunen ställa krav på exploitören inför sprängningen. Inom intilliggande fastigheter väster om planområdet förekommer att grundvattennivån är förhållandevis hög. Något som inte är ovanligt inom Trosa tätort. Oro har framförts från intillboende för att nödvändig sprängning kan påverka grundvattnets lopp och påverkan på grannfastigheterna. Enligt dagvattenutredningen bedöms ingreppet i berget inte medföra någon betydande påverkan på grundvattenförhållanden i området, eftersom grundvattnet rör sig i mindre mängder genom sprickor och grundvattennivån ligger relativt djupt nere i berget. Det som eventuellt kan orsaka skador i form av sättningar är vibrationer relaterade till konstruktionen. Trots att risken för förändringar i grundvattenförhållanden anses ringa, rekommenderas övervakning av grundvattennivåerna innan och under byggskedet. Detta kan göras genom att installera två grundvattenobservations rör på fastigheterna belägna på västra sidan och en brunn på fastigheten Storökan 5. Även under installationen av dessa rör bör grundvattennivåer dokumenteras för att kunna upptäcka eventuella förändringar i vattentrycket vid borringen.

Exploitören ansvarar för att bygga ut spill-, färsk-, och dagvattenledningar och därtill hörande övriga anläggningar inom kvartersmark. Kommunen svarar för att bygga ut det kommunala systemet fram t.o.m. förbindelsepunkten. Upprättandet av de exakta lägena för förbindelsepunkter ska ske i samråd mellan parterna. Exploitören debiteras för varje ny förbindelsepunkt enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

#### **EI, fiber och värme**

Kapaciteten är något för låg för att ansluta ytterligare 24 hushåll till det befintliga elnätet. För att åstadkomma tillräckligt med kapacitet föreslås en ny transformatorstation i planområdets östra del där Vattenfall ansvarar för att den uppförs. Avlämningspunkten för Vattenfall blir i transformatorstationen och utbyggnaden av nya elledningar inom kvartersmark ska ske i samråd mellan parterna och i samordning med övriga ledningsutbyggnader. Förändringar av elnät och utbyggnad av effekt utförs av Vattenfall men bekostas av exploitör.

Tack vare god planering finns det redan avsatta serviser till det utbyggda fibernätet i både Persögatan och Bokögatan. Trofi (Trosa Fibernät AB) ansvarar för utbyggnad fram till avlämningspunkt i husens teknikutrymmen efter samråd mellan parterna. Även här rekommenderas samordning med andra ledningsägare för att åstadkomma en smidig utbyggnad av samtliga ledningar. Byggnaderna föreslås att värmas upp med hjälp av bergvärme men möjligheten om uppvärmningen kan ske med hjälp av fjärrvärme kommer att studeras ytterligare i den fortsatta detaljplaneprocessen.

#### *Planbestämmelser angående transformator*

Inom den yta som är utmarkerad med ”E-tekniska anläggningar”, kan den planerade transformatorstationen anläggas. Från transformatorstationen gäller ett skyddsavstånd på minst 5 meter från närmaste byggnadsdel vilket gäller alla byggnader inkl. carport etc. Bedömningen är att transformatorstationen kräver en utförlig gestaltning för att anpassas till den omkringliggande bebyggelsen och topografin vilket säkerställs genom en egenskapsbestämmelse.

Vattenfall har ett flertal standardlösningar för sina transformatorstationer vilka är möjliga att använda i området. För att underlätta dagvattenhanteringen kan en konstruktion med sedumtak vara ett föredrag. Utförandet ska anpassas till övrig bebyggelse och utförs med fördel i betong alternativt corten. Tillgänglighet för ledningar och framtida underhålls säkerställs med u-bestämmelse i plankartan.

### **Avfall**

Kommunal avfallshämtning ska anordnas för fastigheterna i enlighet med kommunens gällande renhållningsbestämmelser. Gemensam avfallshantering föreslås ske i miljöhuset som föreslås mellan de två östra byggnadsvolymer. Kraven på avstånd från entré samt för vändplats för renhållningsfordon anses vara tillgodosedda i förslaget. Vid bygglov kommer uppföljning ske så att avståndskraven uppfylls.

#### *Planbestämmelser angående avfallsbyggnad*

Den byggnad som föreslås för den gemensamma avfallshanteringen föreslås placeras mellan byggnaderna som benämns hustyp B på den yta som är markerad att ”Marken får endast förses med komplementbyggnader” i plankartan.

### **Övriga åtgärder**

#### **Geotekniska åtgärder**

Då området består av berg samt berg i dagen anses marken vara byggbar och någon undersökning anses inte krävas. Bebyggelsen placeras i huvudsak på fastmark. Berg kommer behöva sprängas. Massbalansen kan ske med material från området.

#### **Markmiljö**

Bedömningen är att det inte finns någon mark inom fastigheten som anses vara förorenad. Om mark ändå påträffas vara förorenad ska anmälan om detta ske till Miljökontoret i Trosa kommun.

#### **Arkeologi**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

#### **Luft och buller**

Trafikmätningar på Allégatan genomfördes under 2013, vilket är väster om området, och bedöms vara en av de vägar för vilken trafiken till planområdet anses gå. Under mätperioden, vilket var en vecka i juni 2013, var veckomedeltrafik 500 fordon/dygn. Ett rimligt antagande är att planförslaget maximalt medför en ökning med cirka 124 fordonsrörelser per dygn. Det motsvarar omkring 5 resor per bostad vid en exploatering med 24 bostadsenheter. Några åtgärder för att klara de luft och bullerriktvärden som finns anses inte krävas då vägarna i anslutning till planområdet inte är så trafikerade att detta tillskott av trafik ger upphov till kraftigt höjda värden.

### **Huvudmannskap och ansvarsfördelning**

#### **Anläggningar inom allmän plats**

Ingen ny allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats där kommunen är huvudman.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatören ansvarar för uppförandet av bostadshusen, parkeringar, tillfart och gångvägar samt övriga anläggningar enligt plan- och illustrationskartan. Exploatören svarar också för nödvändig utbyggnad av färsk- och spillvattensystem från den kommunala förbindelsepunkten samt anläggningarna för dagvattenhantering. Därutöver ansvarar exploatör även för åtgärder inom befintligt vägnät föranledda av aktuell exploatering. Framtida drift och underhåll av ovanstående inom kvartersmark kommer den tilltänkta bostadsrättsföreningen stå för. Leverantörerna för el-, fiber- och fjärrvärmenät ansvarar i samråd och i samarbete med exploatören och varandra för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av erforderliga ledningar och anläggningar (transformatorstationen).

### **Anläggningar utanför planområdet**

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av erforderliga serviser från de kommunala huvudledningarna för färsk- och spillvatten samt anordnar förbindelsepunkter i fastighetsgräns. Kommunen avser också att göra ytterligare upprustningar av det lokala VA-nätet inom närområdet. Leverantörerna av el, fiber och fjärrvärme ansvarar i samråd och i samarbete med kommunen och varandra för erforderlig utbyggnad samt framtida drift och underhåll av respektive nät. Exploatören ombesörjer och bekostar standardhöjning av Persögatan, beläggning och belysning, samt anläggande av ny gångbana vid Bokögatan mot Östermalmsvägen samt nya belysningsarmaturer mellan Östermalmsvägen och Persögatan.

### **Fastighetsbildning**

Exploatören ska, genom överenskommelse om fastighetsreglering, utöka sin fastighet i öster med en mindre avlång bit kommunal mark om 404 kvm från fastigheten Trosa 10:64. Anledningen för denna reglering är att områdets fastighetsindelning mellan kommunal allmän platsmark och privat kvartersmark förbättras utifrån ett fastighetstekniskt perspektiv och att marken behövs för att åstadkomma infart samt parkeringsanläggning för de nya husen. Överlåtelsen görs först efter att detaljplanen vunnit laga kraft när den allmänna platsmarken har blivit kvartersmark vilket regleras i det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatör och Trosa kommun.

Den privata fastigheten Storökan 2 kan utökas genom köp av del av den kommunala kvartersmarksfastigheten Trosa 10:64 för att åstadkomma en förbättrad fastighetsindelning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Tomtindelningsplan**

För planområdet finns det en gällande tomtindelningsplan, P77/33 Lärkträdet. I samband med aktuellt planförslag föreslås gällande tomtindelning att upphävas. En tomtindelningsplan kan endast upphävas genom en ny detaljplan och då en tomtindelningsplan hindrar framtida fastighetsregleringar föreslås denna att upphävas för att skapa större flexibilitet.

### **Servitut, ledningsrätt och annan typ av nyttjanderätt**

Även här beror behovet av att inrätta servitut på exploatörens val av eventuell uppdelning av bostadshusen i fler än en bostadsrättsförening. Eftersom samtliga 24 lägenheter planeras ägas av en och samma bostadsrättsförening behövs inget servitut.

Leverantörerna av el, fiber och fjärrvärme har för avsikt att avtala om en enklare form av rättighet för sina ledningar på kvartersmark fram till respektive avlämningspunkt i husen. Möjlighet att skriva in dessa rättigheter i fastighetsregistret ska medges av exploatören. Någon ledningsrättsuppåtelse för dessa ledningar bör således inte vara aktuell inom planområdet varför inget u-område (u-område= allmänna underjordiska ledningar) har lagts in i plankartan för detta ändamål.

Inom användningen E ska en ny transformator anläggas. Området kan avstyckas och överlåtas till transformatorns ägare eller kommunen alternativt kan ledningsägaren få ledningsrätt för sin transformator. Detta regleras i avtal mellan exploatör och elnätets leverantör. För att säkerställa rättighet till ledningar fram till transformatorstationen samt tillgänglighet till denna kompletteras plankartan med ett u-område där allmännyttig underjordisk ledning får anläggas inom området för parkeringen fram till den planerade transformatorstationen. Detta kan säkerställas i kommande lantmäteriförrättning.

#### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Exploatören och den privata fastighetsägaren ansöker om att reglera till sig respektive kommunal mark enligt ovan hos berörd lantmäterimyndighet. Detta ska ske skyndsamt när respektive överenskommelse har blivit giltig efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan bekostas av respektive privata fastighetsägare. Exploatören initierar och bekostar lantmäteriförrättning föranledd av aktuell detaljplan både vad gäller fastighetsreglering mot kommunal mark samt för inrättandet av E-området.

#### **Avtal**

##### **Avtal mellan kommun och exploatör**

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen som bl.a. reglerar ovan nämnd fastighetsreglering parterna emellan samt ansvarsfördelning för utbyggnad av de kommunala ledningarna och andra allmänna anläggningar samt finansiering av dessa.

##### **Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare**

Avtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Storökan 2 angående fastighetsreglering av den kommunala marken enligt ovan.

##### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

Leverantörerna för el, fiber och fjärrvärme avser att teckna markupplåtelseavtal med exploatören i samband med utbyggnaden av respektive ledningsägarers nät. Exploatören ska medge ledningsägarna möjlighet att inskriva rättigheten i fastighetsregistret. Rättigheten att anlägga, drifta och underhålla transformatorn bör hanteras i ett kommande avtal mellan berörda parter.

#### **Tidplan**

Granskning: 3-4:e kvartalet 2017

Antagande: 1: a kvartalet 2018

Laga kraft 1: a kvartalet 2018

Tidplanen är preliminär och kan ändras under arbetets gång.

#### **Genomförandetid**

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Genomförandetiden inte är lika med den planerade byggtiden Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

### **Planens genomförandetid**

Genomförandetiden är tio år från det datum då planen vunnit laga kraft.

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

### **Ansvarsfördelning**

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor, bygglovsansökan och därmed, enligt Plan och bygglagen förenliga moment, handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun. Bygglöv debiteras enligt taxa. Planavgift tas inte ut.

Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avlopps nätet samt dagvatten handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun. Kostnad för vatten- och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande taxa och exploateringsavtal.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och Telia Sonera AB ansvarar för telenätet.

Lantmäteri-förrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteri myndigheten Södermanlands län.

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

Fastighetsägare ansvarar för alla byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

## **ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER**

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

### **Sociala konsekvenser**

Genom att planera för kvalitativa bostäder i attraktiva miljöer skapas förutsättningar för ett hälsosamt liv där människor kan leva och växa. Genom sin lokalisering ges flera möjligheter till rekreation i närområdet vilket är en viktig del i att ge förutsättningar för god folkhälsa. Centrala Trosa med kommersiellt och offentligt serviceutbud ligger på ett gång- och cykelavstånd.

Planen möjliggör att en ny boendetyp tillkommer i ett villaområde vilket anses vara positivt genom att skapa ett mer varierat boende.

### **Tillgänglighet/Jämställdhet**

Många boende i Trosa kommun pendlar till sina arbeten. Generellt brukar män i högre utsträckning ha längre arbetsresor medan kvinnor i högre grad reser med kollektivtrafik eller går alternativt cyklar till arbetet. Då närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är goda skapas förutsättningar för att en jämställdhet kan uppnås. Tillgänglighet både inom samt till och från området anses vara god men det kommer även att följas upp vid bygglovsskedet.



### **Trygghet/säkerhet**

Området bedöms ha god tillgänglighet och möjligheten att skapa lättillgängliga och trygga och säkra stråk inom samt till och från området anses kunna uppfyllas.

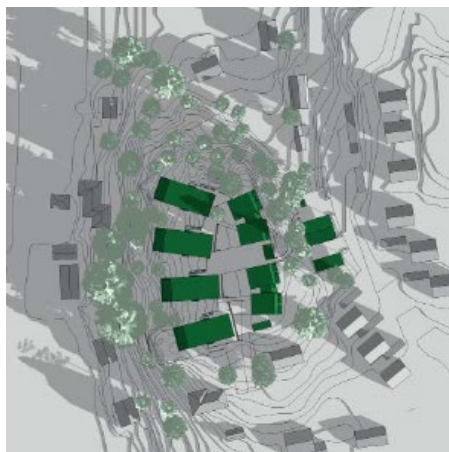
Ett genomförande av detaljplanen för Storökan 5 förutsätter sprängningsarbete inom planområdet. Vid sprängning ska exploatör ansöka om tillstånd hos Polismyndigheten vilka också har tillsynsansvar. Kommunen har via lagstiftning möjlighet att rekommendera exploatör att vidta åtgärder såsom besiktning, utsättning av vibrationsmätare mm inom ramen för bygglovhanteringen. Under planarbetet har oro för det kommande sprängningsarbetet framkommit från intillboende. Mot bakgrund av detta kommer Trosa kommun i exploateringsavtalet kopplat till detaljplanen att ställa krav på en riskanalys enligt Svensk standard samt säkerställa de åtgärder riskanalysen föreslår. I exploateringsavtalet kommer även exploatören att åläggas att sätta ut grundvattenrör i enlighet med den framtagna dagvattenutredningen för att säkerställa kontrollen av grundvattennivåerna i närområdet. Syftet med dessa åtgärder är dels att tydliggöra exploatörens ansvar

### **Barnperspektivet**

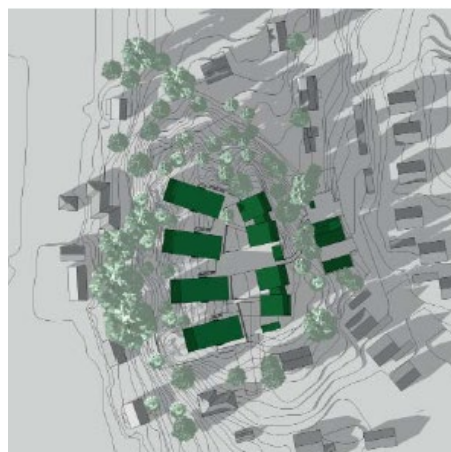
Tillgängligheten för barn och ungdomar bedöms som god i och med relativ närhet till skolor och förskolor samt centrala Trosa. Gårdsmiljön avses att utformas för aktivitet för barn, förutom det anses lekplatser anses finnas inom i närområdet. Områdets läge i anslutning till skog och kust erbjuder goda möjligheter för barn att leka och utvecklas i.

### **Folkhälsa**

Till planförslaget har en solstudie tagits fram av What! Arkitektur, daterad 2017-09-25, för att beskriva hur omkringliggande bebyggelse påverkas av den föreslagna exploateringen. Enligt solstudien innebär inte exploateringen att solförhållandena för omkringliggande bebyggelse påverkas negativt då de befintliga träden, både inom i direkt anslutning till planområdet redan ger en skuggbild på den befintliga bebyggelsen. Exploateringen kommer snarare bidra till att solförhållandena på omkringliggande bebyggelsen kan förbättras. Utdrag ur solstudien redovisas nedan och den fullständiga rapporten finns i kommunens planakt. Utdragen är tagna från de klockslag där solförhållandena för omkringliggande fastigheter anses påverkas mest av exploateringen. Mitt på dagen står solen så pass högt att skuggan inte förväntas kastas till omkringliggande fastigheter. Solstudien har till granskningen även studerat solförhållandena under december månad. Studien visar att exploateringen inte anses påverka omkringliggande bebyggelse under den tiden som solen är uppe. Av den anledningen visas inte något utdrag från den månaden i planbeskrivningen.



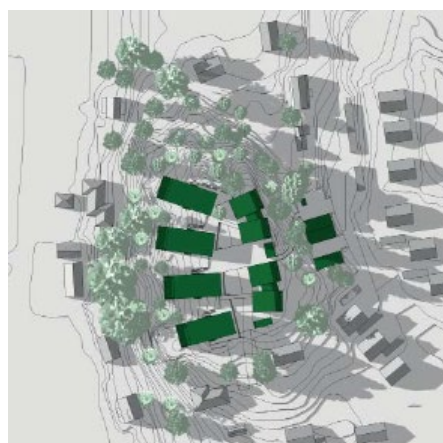
*Kartan ovan illustrerar den skuggbild som förväntas vid vårdagjämning kl. 08.00. Solstudien har även studerat påverkan på omkringliggande bebyggelse vid höstdagjämning. Bedömningen är att solförhållandena är så pass snarlika mellan vår- och höstdagjämning att endast en av dem illustreras här.*



*Kartan ovan illustrerar den skuggbild som förväntas vid vårdagjämning kl. 16.00. Solstudien har även studerat påverkan på omkringliggande bebyggelse vid höstdagjämning. Bedömningen är att solförhållandena är så pass snarlika mellan vår- och höstdagjämning att endast en av dem illustreras här. Klockslaget som är illustreras på vår- och höstdagjämning skiljer sig mot midsommar. Anledningen till detta är för att vid 18 har solen redan gått ner vid vår- och höstdagjämning, men det har den inte på midsommar.*



*Kartan ovan illustrerar den skuggbild som förväntas vid midsommar kl. 08.00.*



*Kartan ovan illustrerar den skuggbild som förväntas vid midsommar kl. 18.00. Anledningen till det är ett annat klockslag valt är för att vid 18 har solen redan gått ner vid vår- och höstdagjämning, men det har den inte på midsommar. För mer studier se den tillhörande solstudien som finns i kommunens plan-akt.*

### **Vardagsliv**

Planområdets läge med närheten till Trosa stads centrala delar där kommersiell och offentlig service finns ger möjlighet till att de boende kan leva ett hållbart vardagsliv.

### **Miljökonsekvenser**

#### **Hushållning med mark- och vattenområden m.m.**

Vid utarbetande av denna detaljplan har Samhällsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Planområdet är beläget inom riksintresseområdena för Rörligt friluftsliv och Kust och skärgård. Dessa riksintressen bedöms inte påverkas när befintlig bebyggelse ersätts med ny. Stora delar av centrala Trosa utgör ett riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet är beläget utanför detta område men är exponerat. Mot bakgrund av detta har gestaltning och placering av hus varit viktigt att studera inom ramen för den kommande planprocessen. Bebyggelsen enligt planförslaget är utformat på ett sätt som gör att husen byggs med hänsyn till omgivande natur och övriga befintliga hus. Riksintresset för Trosa stad bedöms inte påverkas av planförslaget. Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Trosa.

För planområdet bedöms de nationella miljömålen God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan samt Frisk luft vara relevanta. Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till att uppfylla miljömålen.

#### **Behovsbedömning för MKB**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Trosa kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2016-08-10 som delar kommunens åsikt.

### **Landskap**

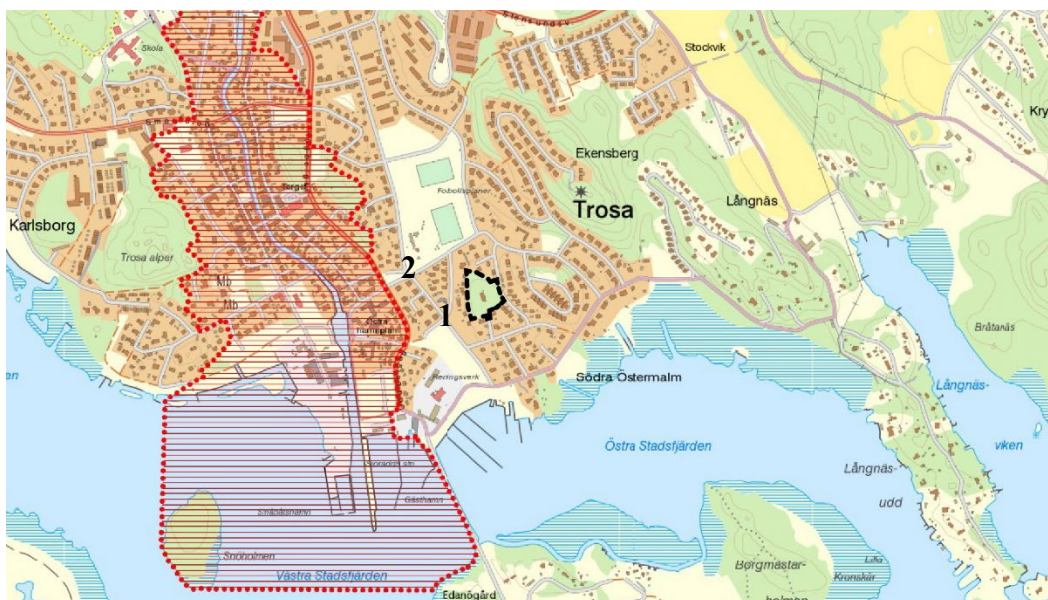
En exploatering i enlighet med förslaget kommer att påverka landskapet och dess landskapsbild. Genom detaljplanen kan träd skyddas så att de inte kan tas ned, vilket är något som kommer att säkerställas i den detaljplan som nu tas fram. Detta tillsammans med att bebyggelsen ska anpassas till trädens placering innebär att bedömningen är den påverkan som förväntas ske är acceptabelt.

## Naturmiljö

Den naturmiljö som finns inom planområdet är framförallt kopplat till den vegetation som finns inom planområdet vilka inte har något utpekad skydd. Då bedömningen är att vegetationen ska sparas i så stor utsträckning som möjligt anses viss påverkan ske på naturmiljön men det bedöms vara acceptabelt.

## Kulturmiljö

Trosa stad är utpekad som område av intresse för kulturmiljövården i Södermanlands län. Motiveringen varför det är utpekad är att det är en småstad präglad av det tidiga 1600-talets stadsanläggning, handel och fiske samt det sena 1800-talets badortsliv. I den vidare beskrivningen av vad som karaktäriserar riksintresset är stadsplanen för den omkring år 1600 flyttade staden med strandbundna långgator på åns båda sidor. Träbebyggelse och tomter som i utformning och storlek speglar såväl fiskeläget och handels- och hantverksstaden som den senare badorten.



*Röd streckade området visar det område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Det svarta utpekade området markerar planområdet förhållande till gränsen. Siffrorna markerade i kartan markerar vart de bilder på planområdet som beskrivs senare i texten är tagna ifrån.*

Ett av målen för att tillgodose riksintresset är att stadens horisontlinje ska behållas intakt och inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk. Småskalighet hör till Trosas identitet och styrkor, vilket är kvaliteter som enligt översiktsplanen ska bevaras och utvecklas.

För att illustrera områdets påverkan på riksintresse för kulturmiljövården har två perspektiv tagits fram dels från Allégatan vilken är belägen väster om planområdet samt från korsningen Allégatan-Östermalmsvägen. Dessa har tagits fram genom att en 3D-modell har byggts upp över området utifrån kommunens digitala kartunderlag där den föreslagna bebyggelsen är infogad. Med hjälp av ett perspektivvertyg i 3D-programmet kan en vy tas fram som korresponderar med fotovyn. De befintliga husens konturer i 3D-modellen kontrolleras mot fotot för att verifiera att perspektiv och skala är rätt. Metoden är gängse i detaljplanesammanhang, och är tillräckligt exakt för detta ändamål.

mål. Bilderna är kontrollerade en extra gång efter att trovärdigheten har ifrågasatts i inkomna yttranden, och konstaterat att de är korrekta. Bilderna utgör en översiktlig illustration över hur planområdet kan se ut i framtiden.



*Bilden visar den föreslagna exploateringen sedd från Allégatan vilket är väster om planområdet. I kartan ovan markerar siffran 1 vart denna bild är tagen ifrån.*



*Bilden visar den föreslagna exploateringen sedd från Allégatan- Östermalmsvägen. I kartan ovan markerar siffran 2 vart bilden är tagen ifrån.*

Den sammanvägda bedömningen är att en utveckling av fastigheten inte anses påverka det som präglar riksintresset negativt då horisontlinjen kan hållas intakt samt att den bebyggelse som föreslås präglas av småskalighet. Att den nya bebyggelsen som föreslås ska utformas i trä anses även bidra positivt.

#### **Påverkan på luft och vatten**

Trafikmängden bedöms bara marginellt öka genom planförslaget och någon negativ påverkan på luftmiljön bedöms således inte uppstå. Planförslaget ger förslag på omhändertagande av dagvatten och därför bedöms det inte innebära någon negativ påverkan på andra vattenområden.

### **Drift och underhåll**

Kommunen bygger ut serviser för färsk- och spillvatten samt förbindelsepunkter och ansvarar för framtida drift och underhåll för dessa. Exploatören och sedermera bostadsrättsföreningen finansierar detta genom anläggningsavgifter och framtida brukningsavgifter. Konsekvenserna för el-, fiber- och fjärrvärmenät liknar de för de kommunala anläggningarna.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören står för planprocessens kostnader inkl. utredningar och konsult hjälp. Genomförandet av detaljplanen innebär att exploatören ska betala ersättning till kommunen i form av bl.a. diverse anläggningsavgifter, bygglov samt ersättning för överförd mark m.m. Vidare ska exploatören betala bl.a. förrättningskostnader och diverse avgifter till övrig teknisk försörjning såsom el och fiber. Upprustningsåtgärder inom det kommunala gatunätet regleras i kommande exploateringsavtal men utgångspunkten är att dessa utförs och/eller bekostas av exploatören som självklart också står för uppförandet av samtliga hus och därtill hörande anläggningar. När slutbeskedet är utfärdat av kommunens bygglovshandläggare och lägenheterna kan användas för sitt ändamål har exploatören möjlighet att överlåta lägenheterna för att bl.a. täcka ovanstående kostnader.

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

Den privata fastighetsägaren av Storökan 2 har möjlighet att reglera till sig kommunal mark när detaljplanen har vunnit laga kraft mot en ersättning. Fastighetsägaren ska också stå för förrättningskostnaden för denna reglering.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

### **Från samhällsbyggnadskontoret**

Daniel Ängmo, stadsarkitekt

Linda Axelsson, planchef

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

### **Medverkande konsult**

Olof Halvarsson, Radar arkitektur & planering AB

Denis Nähring, Nähring Fastigheter AB

Trosa kommun Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

Olof Halvarsson

Planeringsarkitekt FPR/MSA

Radar arkitektur & planering AB