



Lagakrafthandling

Detaljplan för

Mässhaken 1 m.fl., Tomtahill



Samhällsbyggnadskontoret

trosa.se

Sammanfattning

Trosa kommun äger fastigheten Mässhaken 1. Gällande detaljplan medger endast förskoleverksamhet, vilket begränsar möjligheterna att nyttja fastigheten för andra ändamål. Syftet med detaljplanen är att utreda andra användningsområden inom fastigheten. Samhällsbyggnadsnämnden har därför gett Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheten. I uppdraget ingår att utreda möjligheten att uppföra gruppboende, traditionella bostäder, förskola eller annan icke störande verksamhet, såsom kontor.

Planområdet är idag bebyggt med en nyligen nedlagd förskola samt tillhörande komplementbyggnader. Omkringliggande mark utgörs av en inhägnad förskolegård samt asfalterade parkeringsytor. Befintlig infart, parkeringsyta samt gångpassage till och från Skärlagskolan ska vara kvar och säkerställas i detaljplanen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan. Inga natur- eller kulturmiljövärden påverkas. De riksintressen som berörs bedöms inte påverkas då detaljplanen reglerar befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse möjliggörs inom samma skala och uttryck. Mot bakgrund av detta kommer inte en strategisk miljöbedömning att upprättas.

Planförslaget berör inte de anläggningar som tas upp i 4 kap 34 PBL och utgör inte något som kan rymmas inom begreppet *annat stadbyggnadsprojekt*.

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	5
1.1. Planhandlingar	5
1.2. Planens syfte	5
1.3. Planprocessen.....	5
1.4. Bakgrund	6
1.5. Plandata	7
1.6. Tidigare ställningstagande	7
2. Befintliga förhållanden	9
2.1. Bebyggelse	9
2.2. Gator och trafik.....	9
2.3. Natur, park och rekreation.....	10
2.4. Teknisk försörjning	13
2.5. Störningar och risker	14
2.6. Kulturmiljö.....	14
2.7. Riksintressen	15
3. Planförslaget.....	15
3.1. Bebyggelse.....	15
3.2. Gator och trafik.....	16
3.3. Natur, park, rekreation	17
3.4. Teknisk försörjning	17
3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker	18
3.6. Hantering av fornlämningar.....	19
3.7. Hantering av riksintressen.....	20
3.8. Motiv till reglering av planbestämmelser.....	21
4. Genomförandefrågor	23
4.1. Tidplan och genomförandetid.....	23
4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	23
4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut.....	24

4.4. Avtal och plan- och genomförandekonomi	24
5. Konsekvenser av planens genomförande	24
5.1. Fastighetsrättsliga frågor.....	24
5.2. Ekonomiska konsekvenser	25
5.3. Sociala konsekvenser	25
5.4. Miljökonsekvenser	26
6. Medverkande.....	26
7. Revidering	26

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, A3 skala 1:500
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

1.2. Planens syfte

Detaljplanen syftar till att utreda möjligheten att uppföra gruppboende, bostäder, förskola eller annan icke störande verksamhet, såsom kontor. Jämfört med dagens reglerade byggrätt föreslår detaljplanen en viss utökning. Skala och gestaltning ska bibehållas och vara anpassad till sin omgivning.

En fortsatt allmän gångstig till och från Skärlagskolan genom naturområdet är av stor vikt i planarbetet och säkerställs i detaljplan.

1.3. Planprocessen

Detaljplanen har vunnit laga kraft. Detaljplanen har upprättats med ett begränsat standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015).

Begränsat förfarande



Figur 1: Detaljplanen har upprättats med ett begränsat standardförfarande. Figur hämtad från Boverket.se.

Under samrådstiden har myndigheter och allmänheten haft möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen har beaktat inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden i samrådsredogörelsen. Planförslaget bedöms ha godkänts av sakägare och myndigheter under samrådet. Detaljplanen antogs av samhällsbyggnadsnämnden den 2 juni 2026 § 38. Detaljplanen vann laga kraft den 24 juni 2026.

1.4. Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 6 oktober 2025 § 59, Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Mässhaken 1. Syftet är att möjliggöra en flexibel detaljplan med flera olika användningar.

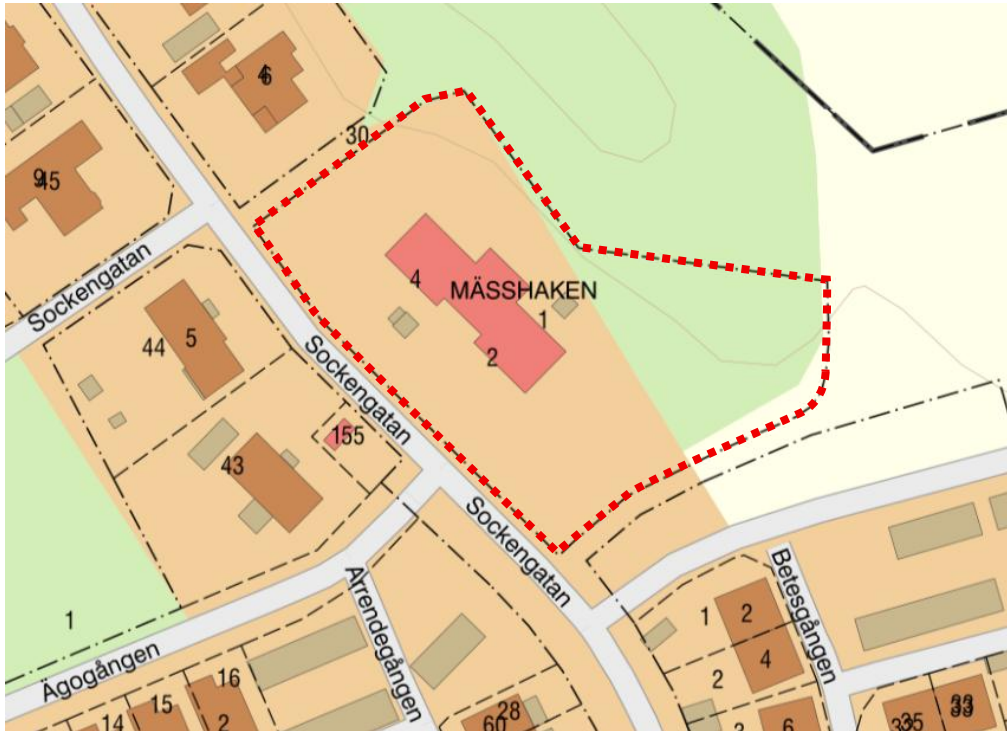
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2026-03-24 § 20 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Mässhaken 1 på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2026-03-25. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad samt på Trosa kommuns hemsida. Samråd har skett från 2026-03-30 till och med 2026-04-24. Kommunens ambition är en god framförhållning i den fysiska planeringen och behovet av verksamheter som till exempel förskolor, gruppbostäder styrs av flera olika faktorer och antalet personer som har behov av verksamheten varierar över tid.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2026-06-02 § 38 att anta förslag till ny detaljplan för Mässhaken 1.

1.5. Plandata

1.5.1. Lägesbestämning



Figur 2 Kartutsnitt med detaljplanens ungefärliga läge med röd streckad linje.

Planområdet är beläget i den östra delen av Trosa kommun, inom den västra delen av Tomtaklintonrådet. Området avgränsas av Sockengatan i väster samt av ett naturmarksområde i öster, i anslutning till Skärlagsskolan.

1.5.2. Areal och markägförhållanden

Fastighet Mässhaken 1 är 3 954 kvadratmeter. Fastigheten ägs av Trosa kommun.

1.6. Tidigare ställningstagande

1.6.1. Statliga och regionala ställningstaganden och beslut

1.6.1.1. Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresset *rörligt friluftsliv*, *Miljöbalken 4 kap 2 §*, Högexploaterad kust, *Miljöbalken 4 kap 4 §*. De två riksintressena täcker hela kommunen. Strax öster om planområdet finns även ett grönområde som berörs av riksintresset *område med särskilda natur- och friluftsvärden* med påverkan på regionen.

Planområdet bedöms inte ha negativ påverkan på riksintressena.

1.6.2. Översiktsplaner

1.6.2.1. Översiktsplan 2026

Översiktsplan 2026 är på granskning mellan 25 november 2025 och 24 januari 2026 och är inte antagen. Den planeras få beslut om antagande våren 2026. I översiktsplanen är planområdet utpekad som fördjupningsområde 1: *Ny bebyggelse ska främst tillkomma för att stärka kommunens långsiktiga utbyggnadsstrategi*. Rekommendationer för fördjupningsområde 1 är att *viss möjlighet till förtätning finns förutsatt att detta sker med hänsyn till riksintressen*. Översiktsplanen föreslår en fortsatt utbyggnad i de yttre delarna.

1.6.2.2. Översiktsplan 2021

Översiktsplan 2021 antogs av kommunfullmäktige den 17 mars 2021 och vann laga kraft 2022.

I översiktsplanen belyses att invid Skärlagsskolan finns ett kuperat mindre skogsområde. Genom skogen finns stigar som korsar. När nya områden byggs ut påverkar det grönområdet både för människor som bor i närheten och för däggdjur, fåglar och insekter. Området är markerat som prioriterad grönstruktur i översiktsplanen.

1.6.3. Detaljplan

Följande detaljplan gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter befintlig plan för den berörda fastigheten. Genomförandetiden har löpt ut.

- Detaljplan för Mässhaken 1 m.fl. (Tomtahills förskola) i Trosa, Trosa kommun. Detaljplanen vann laga kraft den 16 december 2005.

Detaljplanen medgav S (förskola), huvudbyggnad och uthusbyggnader får uppföras i en våning samt en byggrätt på 20 % av fastigheten.

1.6.4. Program för planområdet

1.6.5. Miljökonsekvensbeskrivning

Inför samrådet har en undersökning av miljöbedömning gjorts. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Därmed upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen. Länsstyrelsen i Södermanlands län har yttrat sig och delar

kommunens bedömning att den föreslagna detaljplanen inte kan medföra betydande miljöpåverkan.

2. Befintliga förhållanden

2.1. Bebyggelse

2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Inom planområdet finns en nedlagd förskola med tillhörande uthus. Förskolan bestod av två avdelningar. Huvudbyggnaden är cirka 360 kvadratmeter och de två uthusen är cirka 20 kvadratmeter vardera. Totalt är planområdet utbyggt med cirka 380 kvadratmeter.

2.2. Gator och trafik

2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås från Tomtaklintgatan via Sockengatan. Sydöst om planområdet finns Betesgången som är en angöringsgata som omgärdas av garagelängor på ena sidan.

2.2.2. Kollektivtrafik

Sydväst om planområdet finns en busshållplats (Tomtaklint) som trafikeras av linjerna 551, 551 och 605.

2.2.3. Parkering, varumottagning och utfarter



Figur 3 Fotografi visar cykelställ, bilparkering samt infart till planområdet. Foto: ETTTELVA Arkitekter, 2025.

I planområdets södra del finns cirka tio parkeringsplatser för bilar samt cykelställ i direkt anslutning till entrén. Invid cykelstället finns utrymme för avfallshantering och avfallssortering i form av kärl.

2.3. Natur, park och rekreation

2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation

Parkeringsytan och delar av framsidan av fastigheten är asfalterade. Utmed baksidan av huvudbyggnaden utgörs markbeläggningen av sand. I öster angränsar fastigheten till ett mindre och kuperat naturområde. Grönområdet berörs av riksintresse för område med särskilda natur- och friluftsvärden av betydelse för regionen. Grönområdet är planlagt som NATUR (allmän plats) i gällande detaljplan.

Inom planområdets norra del finns cirka åtta uppväxta tallar och ett lövträd, se fotografi på nästa sida.



Figur 4 Fotografi sett från baksidan av huvudbyggnaden. Översta marklagret utgörs av anlagd sand. I bakgrunden syns uppväxta tallar och ett lövträd inom planområdet. Foto: ETTTELVA Arkitekter, 2025.

2.3.2. Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Fastigheten är flack i anslutning till Sockengatan. I planområdets norra och östra delar finns större nivåskillnader (berg), se illustration på nästa sida.



Figur 5 Fastighet Mässhaken 1 består av lera (gult) samt berg (rött) i ovan illustration. Källa: Sveriges geologiska undersökning (SGU), 2026.

2.3.3. Friytor, lek och rekreation

Förskoleverksamheten är nedlagd sedan 2025. Lekutrustning och lekanläggningar står än så länge kvar inom fastigheten.

2.3.4. Vattenområden och miljö kvalitetsnormer

Planförslaget möjliggör en viss tillbyggnad av befintlig byggnad men detta bedöms inte påverka dagvattnet i någon större utsträckning. Dagvatten ska omhändertas vid källan vilket innebär att den stora tomten kommer omhänderta takvatten och i huvudsak infiltrera bort detta. Dagvatten fördröjs därmed effektivt inom planområdet och i det fall avrinning sker ut mot gatan leds det till Trosaån på motsvarande sätt som idag. Föroreningsbelastningen på Trosaån bedöms inte öka med genomförandet av planförslaget. Området genomkorsas av avrinningsvägar från skogspartiet bakom fastigheten. Detta har historiskt inte påverkat bebyggelsen eller marken i övrigt och utifrån att förändringarna är av begränsad art är det inte troligt att detta påverkar heller framgent.



Figur 6 Ett avrinningsområde passerar utanför planområdet i östlig riktning. Källa: Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI)

2.4. Teknisk försörjning

2.4.1. Vatten och avlopp

Vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar finns framdragna i Sockengatan.

2.4.2. Elförsörjning

En transformatorstation finns mittemot förskolans byggnad, på andra sidan av Sockengatan.

2.4.3. Avfall

Framför huvudentrén finns utrymme för avfallskärl. Avfall hanteras i enlighet med kommunens gällande bestämmelser.

2.5. Störningar och risker

2.5.1. Förorenad mark

Det finns inte någon känd verksamhet inom planområdet eller inom dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

2.5.2. Radon

Mark- och berggrundsförhållandena har bedömts vara av så kallad låg risktyp gällande markradon.

2.5.3. Risk för skred

Fastigheten är flack i anslutning till Sockengatan. I planområdets norra och östra delar utgörs nivåskillnader och utgörs av berg i dagen. Det föreligger inte någon risk för skred och några särskilda geotekniska utredningar behöver inte göras inom ramen för detaljplanen.

2.5.4. Buller

Förslaget uppnår riktvärdena om ekvivalent ljudnivå. Planförslaget i sig innebär inte risk för höjd bullernivå för intillboende. Snarare bedöms ljudnivån sänkas med tanke på den planerade nya verksamheten med gruppboende jämfört med tidigare förskola och därtill hörande transporter särskilt vissa tider på dygnet.

2.5.5. Dagvattenhantering

I samband med planläggning, exploatering och byggnation ska dagvatten fördröja och renas före avledning. Dagvattnets påverkan på Trosas vattenförekomster kommer inte försämra möjligheterna att nå god status.

2.6. Kulturmiljö

2.6.1. Fornlämningar

Inom planområdet finns en uppgift om en husgrund från historisk tid (L1983:4634) som saknar antikvarisk bedömning. Lämningen har inget lagskydd då den inte är bekräftad i fält eller på historiska kartor. Länsstyrelsen har inte ställt krav på några ytterligare utredningar.

2.7. Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresset *rörligt friluftsliv*, *Miljöbalken 4 kap 2 §, Högexploaterad kust*, *Miljöbalken 4 kap 4 §*. De två riksintressena täcker hela kommunen. Strax öster om planområdet finns även ett grönområde som berörs av riksintresset *område med särskilda natur- och friluftsvärden* med påverkan på regionen.

Planförslaget har ingen påverkan på ovan riksintressen.

3. Planförslaget

3.1. Bebyggelse

3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Planförslaget möjliggör en förskola, kontor samt bostäder. I plankartan regleras att högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 5,5 meter. Det motsvarar en våning. Största sammanlagda totalt tillåtna byggnadsarea inom planområdet är 750 kvadratmeter. För förskolan möjliggör planförslaget fyra avdelningar med plats för cirka 60 barn. För gruppboendet möjliggör det plats för sex lägenheter. Alternativt ett områdeskontor för Trosa kommun. Fasad ska utföras i trä och målas med ljusa kulörer.

Plan- och bygglagen ändrades 2025. Reglerna för bygglovsbefriade åtgärder skiljer sig åt mellan flerbostadshus (till exempel gruppboendestäder) och en- och tvåbostadshus enligt gällande PBL. Utöver plankartan reglering avseende byggrätt för en- och tvåbostadshus medges 45 kvadratmeter bygglovsbefriade åtgärder.

Största tillåtna byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadshus är 190 kvadratmeter per fastighet inklusive komplementbyggnad. Utöver plankartan reglering avseende byggrätt medges 45 kvadratmeter bygglovsbefriade åtgärder.

Minsta fastighetstorlek är 1200 kvadratmeter, vilket möjliggör tre villafastigheter inom kvartersmark. Största tillåtna byggnadsarea för radhus är 400 kvadratmeter, vilket möjliggör totalt fyra radhus och att byggrätten är 100 kvadratmeter per bostad.

För förskola, gruppboende och kontor är största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 50 kvadratmeter med en högsta nockhöjd på 4,5 meter. Detta möjliggör cykelförråd, förråd alternativt byggnad för avfallsutrum.

För friliggande småhus är största tillåtna byggnadsarea 50 kvadratmeter varav högst 40 kvm i en byggnad. Radhus har största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad 25 kvadratmeter per bostadsenhet.

Inom området markerat som g, ges möjlighet att uppföra carport. Största tillåtna byggnadsarea för carport är 100 kvadratmeter. Carports ska ha en färgsättning och gestaltning som harmonierar med övrig bebyggelse. Högsta nockhöjd är 4,5 meter.

Närmast fastighetsgränsen regleras marken med prickmark för att förhindra att huvudbyggnaden hamnar för nära grannfastigheter samt Sockengatan. Den prickade marken regleras till 6,0 meter från fastighetsgräns. Staket eller häck ska uppföras mot Sockengatan.

Inom planområdet finns idag en huvudbyggnad. Nya föreslagna envåningsbyggnader bedöms inte innebära en betydande olägenhet avseende sol- och skuggförhållanden.

3.2. Gator och trafik

3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintlig gångstig som sträcker sig mellan Sockengatan och Skärlagskolan bedöms vara viktig att bevara och säkerställs därför i plankartan som NATUR.

I övrigt medför planförslaget inga förändringar.

3.2.2. Kollektivtrafik och service

Planförslaget medför inga förändringar för kollektivtrafiken.

Kommunen uppmanar till att placera och utforma postutlämning enligt PostNords rekommendation. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända. Detaljplanen ger möjlighet till detta.

3.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter

Fastigheten nås via befintlig infart med parkering. Området planläggs med *g- mark-reservat för gemensamhetsanläggning avser parkering och carport*.

Antalet parkeringsplatser för FÖRSKOLA och KONTOR kvarstår, varav en parkeringsplats möjliggörs för funktionsnedsatta personer och ladd infrastruktur byggs ut i enlighet med gällande regelverk vid genomförande av detaljplanen. Det innebär att såväl an-

ställda som besökare kan parkera sina bilar på fastigheten och belastar därmed inte Sockengatan. De flesta boende beräknas använda färdtjänst snarare än egen bil. Angöringsplats för färdtjänst placeras nära entré.

Bilparkering för BOSTÄDER som utformas som gruppboende eller radhus placeras inom gemensamhetsanläggning för parkering och carport. Största tillåtna totala byggnadsarea för carport är 100 kvadratmeter, vilken möjliggör cirka 7 parkeringsplatser.

Parkering för friliggande småhus löses inom den egna fastigheten, nya infarter kan då behöva anordnas från Sockengatan.

3.3. Natur, park, rekreation

3.3.1. Natur

I planområdets norra del finns cirka åtta uppväxta tallar samt ett lövträd. Dessa regleras i plankartan med bestämmelsen *n- Träden får endast fällas om det är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.*

3.3.2. Geotekniska lösningar

Förslaget bedöms inte medföra någon geoteknisk risk.

3.3.3. Friytor, Lek och rekreation

Inom området finns utrymme för lek och rekreation och skulle fastigheten i framtiden återigen användas som förskola uppfylls dagens krav på friyta per barn. Förslaget möjliggör en förskola med plats för fyra avdelningen. Friytan för förskolebarn blir cirka 40 kvadratmeter per barn, vilket är i linje med Boverkets allmänna rekommendationer.

Planområdet angränsar till ett grönområde i öst samt en allmän stig. Yta för lek och rekreation strax intill planområdet bedöms som god.

3.4. Teknisk försörjning

3.4.1. Vatten och avlopp

Bebyggelsen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Anslutningspunkt finns vid tomtgräns mot Sockengatan. Vatten- och avloppsnätet bedöms ha kapacitet för föreslagen komplettering av bebyggelsen när det gäller spill- och dricksvatten. Vid behov kan befintlig servis behöva utökas till en grövre dimension. I ett sådant

fall står fastighetsägaren för ombyggnation enligt gällande taxa för det aktuella året. VA-servis upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren.

Fastighetsägarna ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark, anslutningar mot allmän plats samt för samtliga ledningar inom kvartersmark.

3.4.2. EI

En transformatorstation finns mittemot förskolans byggnad, på andra sidan av Socken-gatan. För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB. Vid flytt av markkabel utförs det av Vattenfall Eldistribution AB och bekostas av fastighets-ägaren.

3.4.3. Värme

Byggnader skall vara utformade så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis ett vattenburet system. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor skall eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. I Trosa kommun drivs fjärrvärmeverken av 99,9% förnybart bränsle.

3.4.4. Avfall

Ett väderskydd med kärl ska anordnas med högst tio meters dragväg av kärlet mellan byggnad och avfallsbil. Det ska finnas plats för cirka åtta olika fraktioner. Detta så att olika förpackningar kan sorteras, exempelvis för matavfall samt separat utrymme för separat insamling av förpackningar och tidningar. Väderskyddet har en yta på cirka 1,5 x 5 meter.

Inom användningarna: Förskola, gruppboende och kontor medges e₅ bestämmelsen. För en- och tvåbostadshus medges bygglovsbefriade åtgärder på 45 kvadratmeter, enligt nya PBL (2025).

3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker

3.5.1. Förorenad mark

Det finns inte någon känd verksamhet inom planområdet eller inom dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

3.5.2. Radon

Mark- och berggrundsförhållandena har bedömts vara av så kallad normal risktyp gällande markradon. Byggnader för stadigvarande vistelse på mark med normal risk för markradon ska utföras radonskyddat.

3.5.3. Risk för skred

Planområdet är flackt och någon känd risk för ras och skred finns inte som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

3.5.4. Buller

Samtliga bostäder som möjliggörs i detaljplanen klarar gällande riktvärden. Både riktvärdet om 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå för små lägenheter under 35 kvadratmeter samt riktvärdet om 60 dB(A) för större lägenheter uppnås. Någon särskild bullerutredning behöver inte göras inom ramen för detaljplanen.

3.5.5. Dagvattenhantering

Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten innan detta släpps vidare till de kommunala dagvattenledningarna. Dagvatten ska ses som en resurs och utnyttjas till bevattning av grönytor och ges möjlighet att infiltrera i marken.

Av planområdets yta 3 954 kvadratmeter får cirka 1 300 kvadratmeter hårdgöras. Kommunens bedömning är att fördröjning och rening kan hanteras inom planområdet. Någon särskild dagvattenutredning behöver inte göras inom ramen för detaljplanen.

Vattenförekomstens ekologiska status och kemiska ytvattenstatus påverkas inte efter genomförd plan. Dagvattnet ska ledas till allmän dagvattenledning som finns i Socken-gatan. Mängden förorenande ämnen som leds med dagvattnet från fastigheten mot recipienten bedöms inte öka nämnvärt med utbyggnaden, och därmed inte heller äventyra uppnåendet av god status i recipienten.

3.6. Hantering av fornlämningar

Det råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen 2 kap 5 och 10 §§. Vid påträffande av fornfynd eller fornlämning ska arbetet genast avbrytas inom den del som berörs. Länsstyrelsen ska omedelbart underrättas genom anmälan.

3.7. Hantering av riksintressen

Planområdet berörs av riksintresset *rörligt friluftsliv*, *Miljöbalken 4 kap 2 §*, *Högexploaterad kust*, *Miljöbalken 4 kap 4 §*. De två riksintressena täcker hela kommunen. Strax öster om planområdet finns även ett grönområde som berörs av riksintresset *område med särskilda natur- och friluftsvärden* med påverkan på regionen.

Planområdet bedöms inte ha negativ påverkan på riksintressena.

3.8. Motiv till reglering av planbestämmelser

Tabell 1 Precisering av gränsbeteckningar

Gränsbeteckningar	Förklaring/Syfte
Planområdesgräns	Planområdesgränsen anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattar.
Användningsgräns	Områden med olika användning regleras med användningsbestämmelser. Gränsen mellan användningsbestämmelser redovisas med användningsgräns.
Egenskapsgräns	Avgränsning mellan egenskapsbestämmelser redovisas med egenskapsgräns. Avgränsar mindre del av markanvändningen där begränsning krävs.

Tabell 2 Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
Natur (allmän plats)	Syftet är att den befintliga skogsstigen ska kvarstå, eftersom den bedöms vara en viktig koppling mellan den angränsande skolan och Sockengatan
Bostäder ₁ (kvartersmark)	Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär inom kvartersmark. Syftet med planerad bebyggelse är att den ska nyttjas för gruppboende (LSS) alternativt radhus eller villabebyggelse.
Kontor (kvartersmark)	I användningen ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Syftet med användningen är att möjliggöra ett områdeskontor för Trosa kommun
Förskola (kvartersmark)	Inom område medges en förskola med tillhörande funktioner, exempelvis parkering, infart, cykelparkering och lekutrustning.

Tabell 3 Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/Syfte
Prickmark	Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Syftet med prickmarken är att huvudbyggnad placeras minst 6,0 meter från fastighetsgränsen och till viss del reglerar placering samt bidra till att en

	stor del av marken ska kunna möjliggöra infiltration av dagvatten. Prickmarken syftar även till att skydda befintliga tallar och dess rötter inom planområdet.
Korsmark	Korsmark reglerar att marken endast får försees med parkering och carport.
d, 1200	Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter. Planområdets storlek är cirka 3 800 kvadratmeter och därmed möjliggörs tre fastigheter inom användningen BOSTÄDER.
h ₁	Högsta nockhöjd i meter reglerar höjd på byggnader.
h ₂	Högsta nockhöjd i meter reglerar höjd på komplementbyggnader.
n	Tallarna får endast fällas om det är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
g	Markreservat för gemensamhetsanläggningar avser parkering och carport inom användningsområdet B ₁ , K, S och (radhus och gruppboende).
f ₁	Fasad ska utföras i trä med ljusa kulörer. Syftet är att bevara en enhetlig kulör inom området.
f ₂	Staket eller häck ska uppföras mot Sockengatan.
e ₁	Största totalt tillåtna byggnadsarea är 750 kvadratmeter inom användningsområdet.
e ₂	Största tillåtna byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadhus är 190 kvadratmeter per fastighet varav 50 kvadratmeter för komplementbyggnad. Största enskilda komplementbyggnad är 40 kvadratmeter.
e ₃	Största tillåtna totala byggnadsarea för radhus är 400 kvadratmeter med högst fyra bostadsenheter.
e ₄	För förskola, gruppboende och kontor är största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader 50 kvadratmeter per fastighet.
e ₅	Största tillåtna byggnadsarea för carport är 100 m². En parkeringsplats får vara högst 2,7 meter bred. Givet en normal parkeringslängd på cirka 5 meter innebär detta att carporten rymmer ungefär 7 parkeringsplatser ($2,7 \times 5 \times 7 \approx 94,5 \text{ m}^2$).

Tabell 4 Precisering av administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser	Förklaring/Syfte
Genomförandetiden är 10 år inom planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft.	Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.

4. Genomförandefrågor

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

4.1. Tidplan och genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år och börjar gälla från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägars bestridande detaljplan ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Trosa kommun är huvudman för allmänplats. Planområdet angränsar området till Sockengatan där Trosa kommun är huvudman för allmän plats samt för vatten- och avloppsanläggningar som förser planområdet med nödvändig infrastruktur och anslutningspunkter för VA.

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse inom kvartersmark, anslutningar mot allmän plats samt för samtliga ledningar inom kvartersmark.

4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

4.4. Avtal och plan- och genomförandeekonomi

4.4.1. Planavtal

Planarbetet finansieras av kommunen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

4.4.2. Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för att uppföra gruppboende, förskola eller kontor. I det fall fastigheten i framtiden skulle omvandlas till friliggande bostäder eller radhus initieras detta av Trosa kommun och ansvar för ansökan och kostnad regleras i avtal mellan kommunen och exploatör.

5. Konsekvenser av planens genomförande

5.1. Fastighetsrättsliga frågor

5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Markägoförhållande

Fastighet Mässhaken 1 ägs av Trosa kommun.

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Planområdet omfattas endast av en fastighet. Inga fastighetsbildningsåtgärder krävs för planens genomförande om en förskola, gruppboende eller om kontor uppförs. I det fall fastigheten i framtiden skulle omvandlas till friliggande bostäder eller radhus initieras detta av Trosa kommun och ansvar för ansökan och kostnad regleras i avtal mellan kommunen och exploatör.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inom detaljplanområdet finns en ledningsrätt för fjärrvärme med beteckning 0488–03/28.1). I plankartan regleras den med u- markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

I planförslaget föreslås ett markreservat för gemensamhetsanläggning som avser parkeering och carport.

5.1.2. Allmänt

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrätningskostnaderna debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs till Lantmäteriet.

5.2. Ekonomiska konsekvenser

5.2.1. Ekonomiska konsekvenser för Trosa kommun

Planförslaget innebär inga kostnader för Trosa kommun utöver framtagandet av detaljplanen och genomförandet av den.

5.3. Sociala konsekvenser

5.3.1. Barnperspektivet

Lagen om barnkonventionen gäller vid beslut som rör barn och unga. Barnkonventionens fyra huvudprinciper är att alla barn ska behandlas lika, barns bästa ska beaktas där de berörs, barns rätt till att leva och utvecklas efter sin yttersta förmåga, och att barn ska få komma till tals i frågor som rör dem. Barn har rätt till en trygg och god uppväxt och påverkas av den fysiska miljön som skapas inom samhällsplanering och stadsutveckling.

Planförslaget möjliggör bland annat en förskola med plats för fyra i stället för två avdelningen. Friytan för lek och utevistelse blir då cirka 40 kvadratmeter, vilket uppnår Boverkets rekommendationer för en lämplig friyta. I direkt anslutning till fastigheten finns ett angränsande grönområde som erbjuder skogslek och är skyddat från trafik. Planförslaget möjliggör goda miljöer för barn både om det används för förskola och bostäder.

5.4. Miljökonsekvenser

5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på intilliggande naturmiljö, inte bidra till ett ökat buller, och inte heller påverka riskfrågor, vattencykeln, föroreningar, grönområden, landskapsbild eller naturreservat.

5.4.2. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för detaljplanen.

6. Medverkande

ETTELVA Arkitekter

India Wajda, planarkitekt

Helena Hultgren, planarkitekt FPR/MSA, Ansvarig Stadsbyggnad

7. Revidering

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson, enhetschef Plan