

Kanslienheten

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

Kallelse
Datum
2022-09-27



Tid: Tisdagen den 4 oktober 2022, kl. 14:00
Plats: Häradsgården, samlingssalen
Gruppmöten: Alliansen: Inbjudan skickas separat.
Socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet:
Måndag den 3 oktober kl. 18:00. Inbjudan skickas separat.

Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

Ärende**Dnr**

- | | |
|--|-------------|
| 1. Godkännande av dagordningen | |
| 2. Information från samhällsbyggnadskontoret
(Inga handlingar) | SBN 2022/4 |
| 3. Delårsbokslut med helårsprognos 2022 för samhällsbyggnadsnämnden | SBN 2022/16 |
| 4. Adressättning – dp Alby etapp 2, Trosa kommun | SBN 2022/29 |
| 5. Planuppdrag – ny detaljplan för del av Överåda 3:1 Fagerbjörk | SBN 2022/19 |
| 6. Samråd – ändring till P12-5, detaljplan för del av Överåda 3:118, Åda Backar, Trosa kommun | SBN 2022/15 |
| 7. Delegeringsbeslut bostadsanpassningsbidrag | SBN 2022/2 |
| 8. Samhällsbyggnadsnämndens delegeringsbeslut
Personuppgifter i bygglovsärenden publiceras inte på hemsidan med hänvisning till GDPR, dataskyddsförordningen. För att ta del av ärendet kontakta kanslienheten på tel. 0156-520 00, eller e-post trosa@trosa.se | SBN 2022/1 |

Dan Larson
Ordförande

Sandra Berwing
Sekreterare

3

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

0156-520 27

mats.gustafsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-09-22

Diarienummer

SBN 2022/16



Delårsbokslut med helårsprognos 2022 för samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden överlämnar nämndens delårsbokslut 2022 till kommunstyrelsen.
2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner nämndens helårsprognos för 2022.

Ärendets bakgrund

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

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett starkt positivt resultat. Resultatet beror i första hand på högre bygglovintäkter än budgeterat. Kostnadssidan följer i stort gällande budget.

Det fortsatt höga trycket på verksamheten ger också höga intäkter. Detta gör att det finns goda förutsättningar för nämnden att nå ett plusresultat vid årets slut. Under hösten planeras dock flera kostnadsdrivande insatser kopplade till fortsatt digitalisering vilket beräknas minska nämndens överskott till +1 700 tkr.

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef

Bilaga

Förslag till delårsbokslut för nämndens verksamheter

Beslut till

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsnämnden

Ordförande: Dan Larson (M)

Produktionschef: Mats Gustafsson

Totalt (tkr)	Delårs- bokslut 2022	Helårs- prognos 2022
Budget, netto	10 473	15 932
Utfall, netto	8 416	14 232
Avvikelse	2 058	1700

VERKSAMHETSOMRÅDE

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

EKONOMISK ANALYS

Resultat per augusti

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar ett starkt positivt resultat på + 2 058 tkr. Resultatet beror i första hand på högre bygglovintäkter än budgeterat. Kostnadssidan följer i stort gällande budget.

Årsprognos

Det fortsatt förhållandevis höga trycket på verksamheten ger också höga intäkter. Detta gör att det finns goda förutsättningar för nämnden att nå ett plusresultat vid årets slut. Under hösten planeras dock flera kostnadsdrivande insatser kopplade till fortsatt digitalisering vilket beräknas påverka nämndens överskott till +1 700 tkr.

MÅLUPPFYLLELSE

Merparten av nämndens mål ser ut att nås för 2022. Nämndens och Kommunfullmäktiges mål gällande befolkningstillväxt på 200 invånare per år sett över en treårsperiod nås med bred marginal. Trots ett högt exploateringsstryck nås även nämndens mål gällande handläggningstider för bygglov. Nämndens mål gällande service till företagen nås och trendutvecklingen är fortsatt positiv.

VÄSENTLIGA

PERSONALFÖRHÅLLANDEN

Personalkostnaderna understiger gällande budget och personalstyrkan är komplett.

60 % av personalen har fem eller färre sjukdagar per år vilket är en tydligt lägre nivå än föregående år.

Resultatet i den senaste HME-undersökningen överstiger nämndens mål.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN FÖR RESULTAT OCH EKONOMISK STÄLLNING

Omvärldsläget, prisutvecklingen och kommande räntehöjningar kan komma att få stora konsekvenser för exploateringsstrycket vilket i sin tur påverkar nämndens intäkter. Osäkerheten är just nu stor.

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE

Trycket på bygglovverksamheten har under våren varit fortsatt högt. Dock innebär senvåren en viss mattning i antalet inkommande ärenden.

Exploateringsstrycket gällande större nya projekt har efter en viss försvagning under 2020 åter tagit fart men antalet pågående exploateringsprojekt är aningen lägre än tidigare.

FÖRVÄNTAD UTVECKLING

Den faktiska efterfrågan på nya bostäder är omvärldsläget till trots förhållandevis hög och beräknas fortsätta i kommunens alla delar, samtidigt som permanentning av fritidsbostäder fortsätter och också förstärks i områden där kommunalt VA byggs ut.

Det finns för närvarande en god planberedskap men det är samtidigt viktigt att fortsätta

prioritera att ta fram nya detaljplaner för att kunna säkerställa långsiktig tillväxt.

Under hösten 2022 har vägplanen för väg 218 fastställts och planeringen för Ostlänken och infrastrukturåtgärder istället för Infart västra Trosa kommer ytterligare att konkretiseras. Trosa kommun medverkar aktivt i Trafikverkets arbete med dessa angelägna projekt.

UPPLYSNING OM VÄSENTLIGA PRIVATA UTFÖRARE

Mät- och kartverksamheten är upphandlad och bedrivs av Metria i Katrineholm. Detaljplaner på kommunal mark tas fram med hjälp av plankonsulter i enlighet med gällande ramavtal eller genom upphandling.

Samhällsbyggnadsnämndens mål

	Mål	Målprecisering	Upp- fyllelse	Trend	Mätmetod	Kommentar
1.	Genom god planberedskap och aktiv markpolitik skapa förutsättningar för en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt på cirka 200 personer.	Befolkningen ska sett utifrån den senaste treårsperioden växa med ett årligt genomsnitt på ca 200 personer.		↑	Befolkningsstatistik/antal	Relaterar till KF:s mål 4 gällande befolkningstillväxt.
2.	Responstiden för de högst prioriterade larmen ska minska.	Den genomsnittliga responstiden för prio 1-larm ska minska relativt föregående år.		↑	Egen mätning	Relaterar till KF:s mål 3 gällande trygghet.
3.	Handläggningen ska vara effektiv, rättsäker och kvaliativ.	Trosa kommun ska tillhöra den främsta tiondelen (10 %) av de kommuner som genomför SKR:s servicemätning.		↑	SBA:s/SKL:s undersökning av sammantagen servicefaktor.	Relaterar till KF:s mål 5 gällande företagsklimat.
4.	Den genomsnittliga handläggningstiden (medianvärde) för bygglovhantering ska vara högst fyra veckor.	Handläggningstiden för bygglov från komplett handling till beslut ska som medianvärde understiga fyra veckor.		→	Egen mätning	Relaterar till KF:s mål 2 gällande nöjdhet kring den kommunala verksamheten.
5.	Hållbart medarbetarengagemang, totalt index 85	Samhällsbyggnadskontorets medarbetare ska ge ett betyg som ger ett sammantaget index på minst 85.		↑	Årlig enkät till kommunens medarbetare med frågor framtagna av SKL och RKA.	Relaterar till KF:s mål 10 gällande hållbart medarbetarengagemang.
6.	Den totala energianvändningen per person avseende småhus, flerbostadshus och fritidshus ska minska.	Energianvändningen per person ska minska inom de områden som tillhör samhällsbyggnadsnämndens ansvarsområden.			SCB, energianvändning	Relaterar till KF:s mål 8 gällande hållbar ekologisk utveckling.

Mål 1: Tillväxttakten ligger för närvarande i närheten av nämndens mål men utfallet påverkas fortfarande av det starka tillväxtåret 2020.

Mål 2: Det fortsatta arbetet med förstainsatsbilar i såväl Vagnhärad som Trosa och förfinad utalarmering påverkar siffrorna positivt och målet ser ut att kunna nås.

Mål 3: Det sammanlagda NKI-värdet 85 i 2021 års mätning är det högsta kommunen någonsin haft och ger en åttonde plats i landet.

Mål 4: Första halvåret 2022 redovisar en genomsnittlig handläggningstid på 3,3 veckor och mediantid på 2 veckor.

Mål 5: Totalt index för 2021 var 89. Mätningen är ännu inte genomförd för 2022.

Mål 6: Mäts inte i delåret

4

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-09-09

Diarienummer

SBN 2022/29



Adressättning – dp Alby etapp 2, Trosa kommun

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att:

1. fastställa adresserna för vägarna inom planområdet Alby etapp 2 enligt redovisat förslag.

Ärendets bakgrund

Detaljplanen för del av Alby 4:64 vann lagakraft i juni år 2022. Arbetet med att genomföra detaljplanen har nu påbörjats och mot bakgrund av detta behöver adresser bestämmas inom området.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

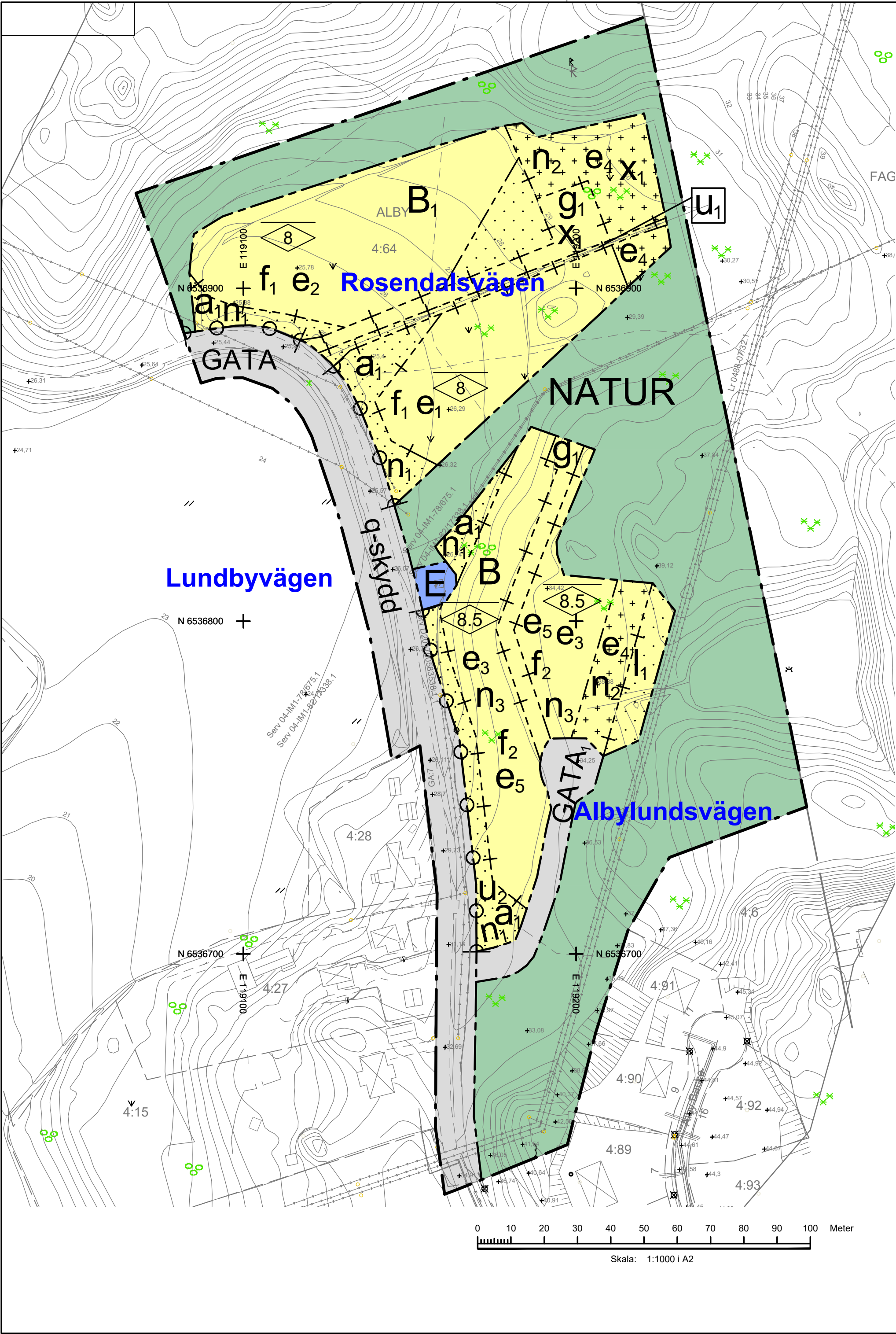
Området är beläget utmed Lundbyvägen och innehåller två stickgator med föreslagen bebyggelse. Den södra vägen ansluter mot Lundbyvägen vid gården Albylund och den norra vägen strax söder om Rosendal. Förslag till nya gatunamn är Lundbyvägen, Albylundsvägen och Rosendalsvägen.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.947784,17.4670028,766m/data=!3m1!1e3>
2. Förslag till adresser



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

	Gata
	Lokalgata
	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder-parhus/stolphus, i likhet med illustration
	Radhus
	Nätstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart. 4 kap. 5 §

	Körbar förbindelse får inte anordnas
--	--------------------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

Inom mark planlagd som natur får större schaktning eller uppfyllnad ej ske med hänsyn till fornlämningsituationen i området. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Skydd av kulturvärden. 4 kap. 5 §

q-skydd	Gatan ska vara grusad och dess karaktär ska bevaras
---------	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnadens omfattning

e ₁	Största exploatering är 950 kvm byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Största exploatering är 1450 kvm byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₃	För parhus/stolphus gäller en största exploatering om 125 kvm byggnadsarea per byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₄	Inom eigenskapsområdet tillåts komplementbyggnader om totalt 100 kvm byggnadsarea. Högsta byggnadsarea per byggnad är 40 kvm. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₅	utöver angiven byggrätt tillåts balkong om maximalt 35 kvm öppenarea per bostad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta tillåtna nockhöjd för stolphus eller suterrängplan mäts från underkant isolerat bjälklag vid stolphus alternativt från underkant bjälklag på våningsplan vid suterränghus. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Primärkartans beteckningar

	Kvarterstraktgräns
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Bostad, husliv/ takliv
	Komplementbyggnad, husliv/ takliv
	Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknade/ takliv
	Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
	Staket eller plank/ Stödmur
	Höjdkurva
	Ägoslagsgräns
	Häck
	Vatten/Dike
	Lövträd/ Barrträd
	Belysningstolpe/ Elskåp
	Lövskog/ Barrskog
	Ång/ Åker
	Fornminne

Sv, 000-000.0 Rättigheter och servitut

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 18 00
Koordinatsystem i höjd: RH2000

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2020-02-18
Fastighetsredovisningen hänförs sig till 2020-01-29

Upprättad 2018-02-01 av Metria AB i Katrineholm
Reviderad 2020-02-24

E-post: Katrineholm@metria.se
Tel Växel: 010-121 80 00

Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Största takvinkel är 40 grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från gata. Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter ifrån gata. Mot GATA₁ tillåts huvudbyggnader placeras på ett avstånd om 3 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f ₁	Tak ska utformas som sadeltak eller valmat tak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₂	Tak ska utformas som sadeltak, valmat tak eller pulpettak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasader ska huvudsakligen vara av trä med en färgsättning som samspelar med naturen i omkringliggande område. Färgsättning ska huvudsakligen vara i jordartskulörer eller obehandlat trä, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 4 meter., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Tak får ej uppföras i rött takmaterial, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkong ska placeras med hänsyn till vegetation, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

För byggnader gäller att nivåskillnader över 1 meter ska tas upp i sockel och byggnader utformas som stolphus där marken kräver det, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Källare får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Dagvatten ska hanteras med ledning av framtagna dagvattenutredning. Slutlig lösning beslutas enligt kommunens tekniska enhet eller motsvarande anvisning. Bostadshus ska vid genomförandet höjsättas så att byggnaderna ligger högre än omgivande mark för att få till en säker och kontinuerlig ytavrinning till kringliggande lokalgator., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Träd med en höjd om minst 1,5 meter inom eigenskapsområdet ska bevaras, 4 kap. 10 §
n ₂	Minst tre befintliga träd med en stamdiameter om minst 30 cm ska sparas, 4 kap. 10 §
n ₃	Tomtmark under och runt byggnad ska lämnas som naturmark och får inte vidare exploateras. Undantag gäller för mark mot GATA 1 och kvartersgatan. Staket eller annan markering av tomtgräns får inte uppföras, 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Ändrad lovpåbjud

Bygglov krävs för friggebod och attefallshus, 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Marklov krävs för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

a ₁	Marklov krävs för fällning av träd, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
----------------	---

Markreservat

u ₁	Markreservat för dagvattendike, 4 kap. 6 §
u ₂	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §
l ₁	Markreservat för allmännyttig luftledning. Inom detta område får ej upplag eller byggnader uppföras, inte heller bygglovsbefriade åtgärder. Det får heller inte planteras
x ₁	Ett allmänt tillgängligt gångstråk ska möjliggöras, 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
----------------	--

Upplysningar

Inom varje kvarter är det viktigt med gröna inslag. Buskar och träd ska planteras

Balkonger tillåts kraga ut över underjordisk ledning med en fri höjd om 3 meter under förutsättning att ledningsunderhåll är möjligt

Inom planområdet finns en fornlämnning. Markingrepp inom 30 meter från lämningen kräver tillståndsprövning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950) för att klargöra om tillstånd till ingrepp i fornlämnning eller fornlämningsområde kan medges. Ansökan skickas till Länsstyrelsen. Om fornydd eller fornlämnning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Till planen hör:	Behovsbedömning	Plankarta med bestämmelser	
Planbeskrivning	Fastighetsförteckning Samrådsredogörelse	Illustrationskarta	
Detaljplan för		Antagandehandling	
Alby 4:64 Vagnhärad Trosa kommun, Södermanlands län Upprättad 2021-07-05		Beslutsdatum	Instans
		Samråd	
		2020-10-20 § 78	SBN
		Granskning	
		2021-02-02 § 9	SBN
		Godkännande	
		2021-09-07 § 66	SBN
		Antagande	
		2022-05-11 § 34	KF
		Laga kraft	
		2022-06-08	
Maria Hjort, Norconsult AB Planeringsarkitekt		Linda Axelsson Planchef	

5

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-09-09

Diarienummer

SBN 2022/19



Planuppdrag – ny detaljplan för del av Överåda 3:1, Fagerbjörk, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för del av Överåda 3:1, Fagerbjörk.

Ärendets bakgrund

Under 2000-talet har den östra delen av Trosa stad byggts ut liksom området runt Åda GCC och Åda fritidshusområde i enlighet med översiktsplanens intentioner att stärka kollektivtrafikstråket mellan Trosa och Vagnhärad. Områden såsom Tomta äng och Hagaberg har byggts ut och planarbete pågår för Västra Krymla. I översiktsplanen finns en fortsatt utbyggnad markerad vid området Fagerbjörk.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Under 2000-talet har östra Trosa byggts ut och såväl småhus som flerfamiljshus har byggts. Även stråket upp mot Vagnhärad där framförallt permanentning av Åda fritidshusområde och därtill komplettering med ny exploatering vid Hökeberga och Åda backar har stärkts. Trosa kommun tog för något år över Stensundsvägen från Trafikverket och vägen har rustats upp och numera trafikeras den av kollektivtrafik. Området Fagerbjörk finns markerat i kommunens översiktsplan och är ett naturligt nästa steg i utvecklingen av östra delarna av Trosa stad.

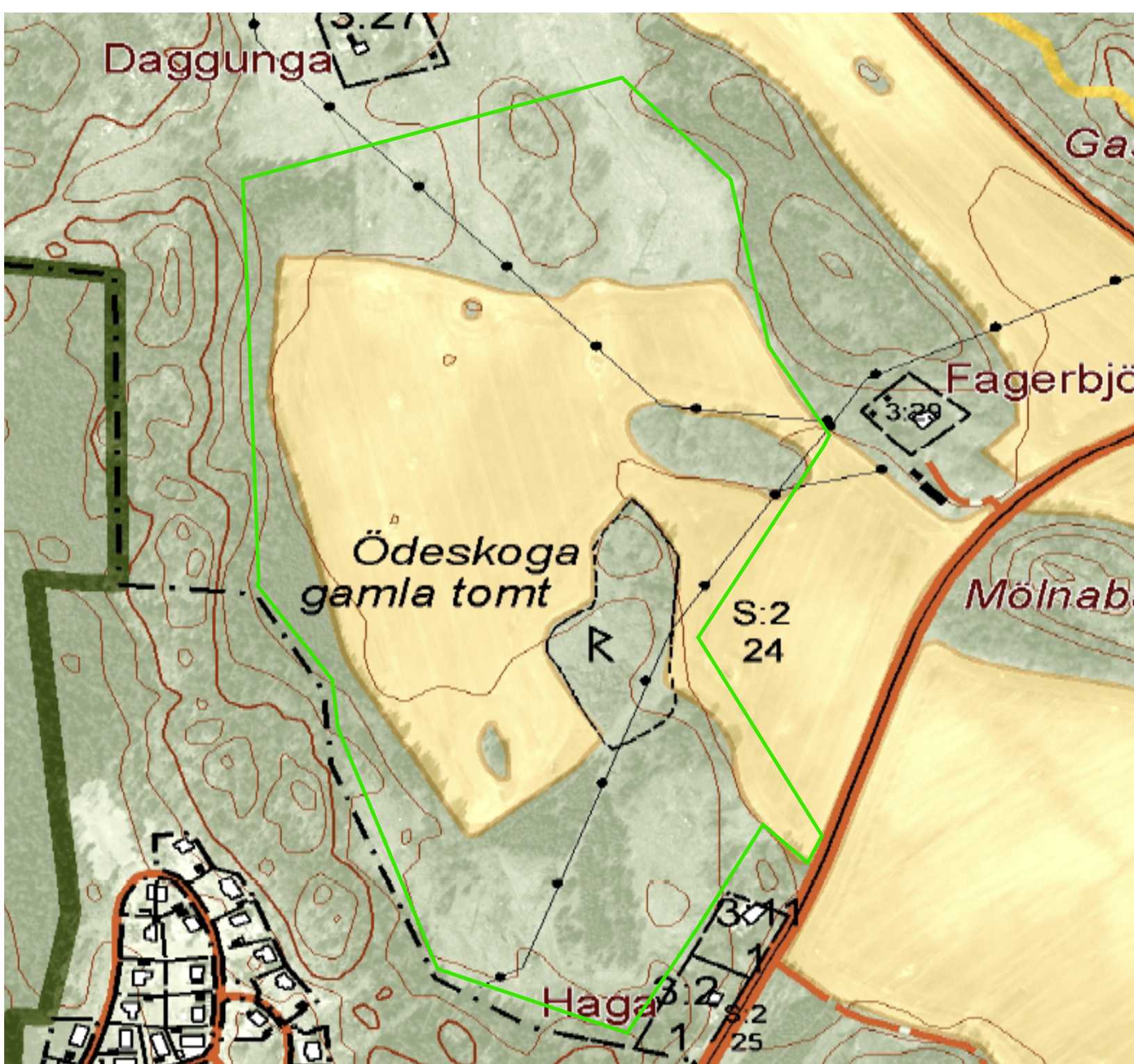
Planen föreslås handläggas som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.9102819,17.5695222,3065m/data=!3m1!1e3>
2. Förfrågan från markägaren
3. Översiktskarta



6

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2022-08-23

Diarienummer

SBN 2022/15



Samråd – ändring till P12-5, detaljplan för Överåda 3:118, Åda backar, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att samråda förslag till tillägg till P12-5, detaljplan för Överåda 3:118, Åda backar.

Ärendets bakgrund

Åda backar har planlagts i två omgångar och området är uppdelat i två etapper. Den södra delen är nu utbyggd och arbetet med den andra etappen har påbörjats. Sedan en tid tillbaka är en ny exploatör ansvarig för genomförandet och en del i arbetet har varit att utreda tidigare markarbeten som gjorts inom området samt hur detta arbete påverkat geotekniken i området. En geoteknisk utredning har tagits fram som visar på att gällande planbestämmelser är svåra att följa med tanke på den omfattande markberedning som gjorts. Varför exploatören inkommit med en förfrågan om att justera planbestämmelserna.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Åda backar planlades ursprungligen 2009 men av olika skäl genomfördes aldrig planen utan en justering av byggrätten gjordes 2012. Utifrån den uppdaterade detaljplanen har den södra delen byggts ut men när den norra delen började planeras för försäljning framkom att tidigare exploatör gjort markarbeten som avsevärt försämrat de geotekniska förhållandena inom området. Den nya exploatören har tagit fram ett förslag till utbyggnad vilket bedömts som lämpligt på platsen. Några av byggnaderna är dock att betrakta som tvåvåningsbyggnader. Möjligheten att utföra dessa som souterrängbyggnader har utretts men eftersom marken inte klarar av uppfyllningar är detta direkt olämpligt. Mot bakgrund av det behöver detaljplanen kompletteras i sina bestämmelser. Samhällsbyggnadskontoret har bedömt utformning och utbyggnadsidéer som lämpliga för platsen och det är av vikt att området färdigställs med tanke på den mycket omfattande markberedning som gjorts vilken också påverkar området runt omkring. Ett förslag till ändring av del av gällande detaljplan har tagits fram och föreslås samrådas med berörda sakägare, myndigheter m fl.

Planen handläggs som ett begränsat planförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

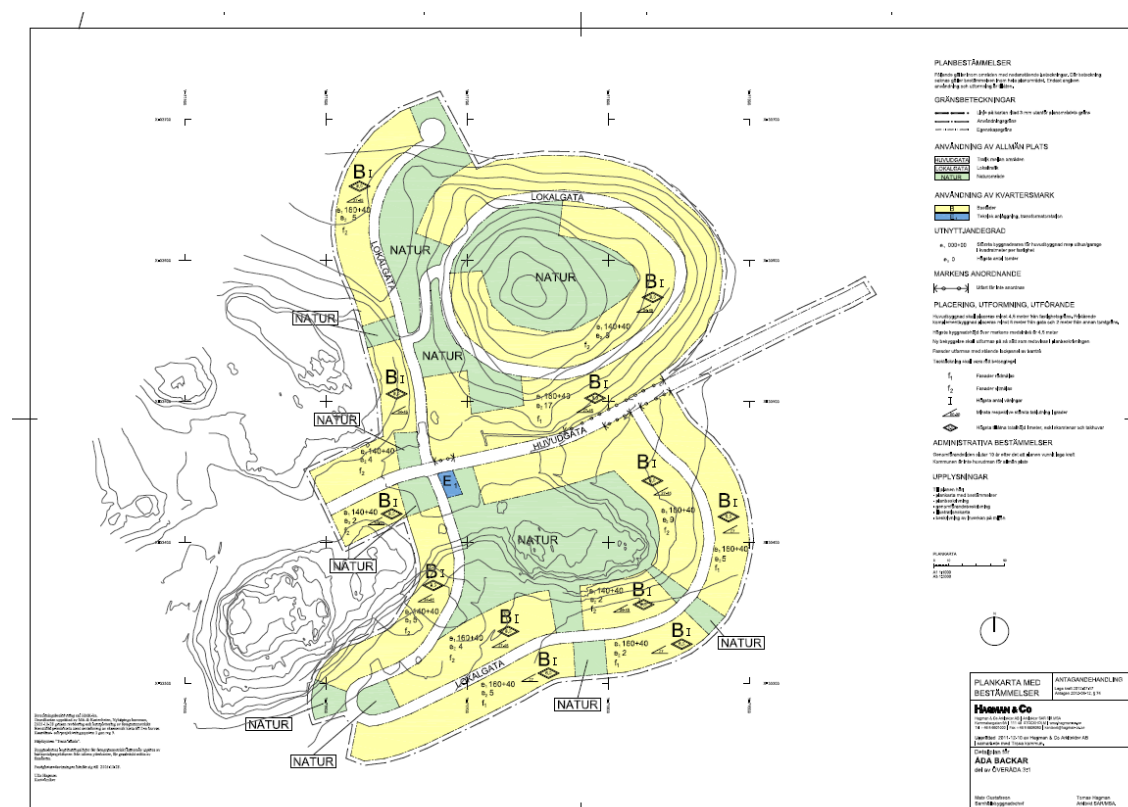
Bilagor

1. Länk till planområdet:
<https://www.google.se/maps/@58.9218489,17.5656783,701m/data=!3m1!1e3>
2. Ändring till del av P12-5, planbeskrivning

Ändring P12-5, Detaljplan för del av Överåda 3:1, Åda backar, Trosa kommun

Samrådshandling

Upprättad i augusti 2022

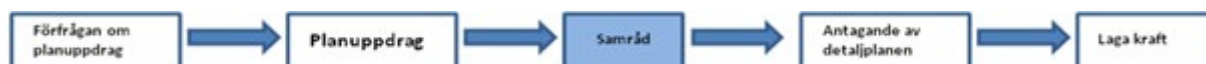


PLANHANDLINGAR

- Ändring av detaljplan för del av Överåda 3:1, Åda backar, Trosa kommun, P12-5
- Fastighetsförteckning

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

Detaljplanering regleras av Plan- och bygglagen 2010:900 och består av olika skeden vilka redovisas i nedanstående bild. Mellan planuppdrag och samråd arbetas en planhandling fram. Den samråds sedan med sakägare, myndigheter, föreningar m fl. Efter samrådet redovisas och bemöts inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och ett reviderat förslag skickas ut på granskning. Efter granskningen redovisas och bemöts inkomna synpunkter igen och ett slutligt reviderat förslag antas därefter. När detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras. I vissa fall används enkelt planförfarande, vilket är fallet i den här detaljplanen. Förutsatt att inga ytterligare frågor väcks under samrådet kan detaljplanen då antas av Samhällsbyggnadsnämnden efter samrådet. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



SYFTE MED ÄNDRING AV GÄLLANDE DETALJPLAN

Planens syfte är att möjliggöra bebyggelse i två våningar inom den norra delen av planområdet i de lägen där topografin kräver souterränghus. Åda backar planlades först i början av 2000-talet men olika omständigheter gjorde att projektet aldrig genomfördes. Under år 2012 kom en ny exploatör in i projektet och detaljplanen gjordes delvis om och byggrätterna anpassades för att möjliggöra en utbyggnad. Den södra delen har i sin helhet byggts ut.

När arbetet med den norra delen påbörjades inleddes detta med omfattande markarbeten, uppfyllningar och sprängningar. I samband med detta studerades hantering av dagvatten, placering av byggnader samt lämpliga typer av bostäder för respektive fastighet. Detta resulterade i att vissa delar pekades ut som lämpliga för souterränghus medan andra ska bebyggas med enplanshus. De omfattande markarbetena har påverkat området geotekniskt och gestaltningsmässigt och när nuvarande exploatör påbörjade arbetet med genomförandet gjordes nya omfattande geotekniska utredningar. Dessa har resulterat i betydande markanpassningar och andra arbeten för att ge rätt förutsättningar för en utbyggnad. Det har också inneburit att de delar som är avsatta för souterrängbyggnader inte kan fyllas upp på det sätt som planerats i kombination med att rättsfall fastställt att souterränghus ska betraktas som tvåvåningshus. Detaljplanen medger endast envåningshus.

Mot bakgrund av ovanstående avser kommunen ändra detaljplanen i den norra delen och möjliggöra bostadshus i två våningar förutsatt att dessa utförs som souterränghus. Det gäller för ett begränsat antal tomter som beslutats om tidigare i samband med ovan beskriven projektering. För övriga delar av detaljplanen gäller fortsatt en våning.

Ändringen gäller enbart ett urval av fastigheter i den norra delen av planområdet, Åda backar etapp 2. När planområdet beskrivs nedan avses i huvudsak den norra delen. I annat fall anges om den södra delen avses.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget ca 1 km nordväst om Trosa stad i Åda fritidshusområdes förlängning.

Areal

Planområdet upptar en yta om ca 10 ha varav ca hälften är aktuell för planändringen.

Markägoförhållanden

Fastigheterna vilka är berörda av ändringen ägs i huvudsak av ett privat utvecklingsbolag. Bebyggda fastigheter är privatägda.

**GÄLLANDE PLANER
OCH TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN****Riksintressen inom
planområdet**

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploateriad kust (4 Kap.§4 Miljöbalken), som gäller en stor del av Mellansveriges Östersjökust samt riksintresset för rörligt friluftsliv (4 Kap.§2 Miljöbalken). Även detta avser stora delar av Östersjökusten. Planens genomförande påverkar inte dessa riksintressen.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att samtliga tätorter ska ges möjlighet att växa och utvecklas utifrån sina förutsättningar. Den norra delen av planområdet är markerat i kommunens gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Området ligger inom nuvarande detaljplan P12-5. Detaljplanen syftar till att bygga ut ett bostadsområde i två separata etapper med inriktning på småhus.

Kommunala beslut

Planuppdrag gavs 2022-03-08, §15.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Om genomförandet av en detaljplan bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser ska en *strategisk miljöbedömning* genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning

(MKB) genomföras. Trosa kommun gör den sammanvägda bedömningen att ändringen av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:955) 2 §. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- Mark och vegetation

Planområdets södra del utgörs av trädgårdstomter samt några allmänna grönområden. Den norra delen där ändringen är aktuell utgörs i huvudsak av mark som genomgått en omfattande beredning där stora delar sprängts bort för samt fyllts upp. Det finns mycket begränsad vegetation i den norra delen.

- Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet är högt beläget och på en bergsrygg. Det föreligger inte någon risk för skred eller höga vattenstånd. Från området finns flödesvägar till de lägre partierna nedanför planområdet. Detta har hanterats inom ramen för beslutad dagvattenlösning.

- Fornlämningar

Det finns inte några fornlämningar inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns småhus utbyggda. I den södra delen är samtliga byggrätter utnyttjade. Inom etapp två finns ett färdigställt bostadshus samt ett antal under uppförande. Det finns även en för de boende gemensam poolanläggning med tillhörande byggnader.

- **Ny bebyggelse**

Nya bostäder i form av småhus är under uppförande i den norra delen av planområdet.

Radon och geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram utifrån de förutsättningar som råder efter genomfört markarbete. Planens genomförande kommer att ske utifrån denna utredning. Området är beläget inom normalriskområde för radon.

Området utgörs i huvudsak av urberg med lägre partier med glacial lera samt postglacial silt och sandig morän.

Gator och trafik

- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Strax intill passerar Stensundsvägen med utbyggd gång- och cykelväg mot väg 218. Genom Åda fritidshusområde finns goda möjligheter för gående och cyklister att nå Trosa stad genom ett väl utbyggd gång- och cykelvägnät.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Området försörjs genom kommunalt vatten och avlopp.

- Dagvatten

Dagvatten ska hanteras vid källan. En dagvattenutredning har tagits fram för hela området i enlighet med kommunens Tekniska enhets anvisningar.

- Värme

Byggnader skall vara utformade så att energiförbrukningen minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis vattenburet. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor skall eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning.

- El- tele- och fibernät.

El- och telenätet samt fiber är utbyggt till området.

- Avfall

Korslöt återvinningscentral ligger strax utanför Vagnhärad. Närmaste FTI-station finns inom Åda fritidshusområde. Avfall ska hanteras i enlighet med kommunens reglemente.

Ändring av gällande detaljplan

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom den norra delen av Åda backar möjliggöra för enbostadshus i två våningar på de tomter som behöver bebyggas med souterränghus. Eftersom souterränghus numera definieras som tvåvåningshus behöver P12-5 ändras och inom dessa fastigheter ges en utökad byggrätt. I övrigt gäller samtliga övriga bestämmelser som tidigare. Nedan redovisas de fastigheter där bestämmelsen ändras.



Skrafferat område inom vilket tillägget ska gälla.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Inom planområdet är huvudmannaskapet enskilt för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planuppdrag	mars 2022
Beslut om samråd	oktober 2022
Antagande	december 2022
Laga kraft	januari 2023

Handläggningen sker enligt ett begränsat planförfarande. Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

Genomförande av aktuellt planförslag

Bygglovsansökan och därmed enligt Plan- och bygglagen förenliga moment handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts vid den punkt kommunen anvisar. Anslutningsavgift tas ut för nya serviser enligt gällande taxa. Frågor som rör vatten- och avloppsnätet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas, renas och fördröjas vid källan. Exploatören har tagit fram en dagvattenutredning för hela området vilken godkänts av kommunens Tekniska enhet.

El, tele, bredband/fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och eventuellt nya abonnenter ansluts i enlighet med nätägarens instruktion. Telia Sonera AB ansvarar för tele-
nätet. Trofi ansvarar för fibernätet. Kostnaden och ansvar för genomförandet åligger exploatören/fastighetsägaren.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för alla byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

ÄNDRING P12-5**Del av Överåda 3:1 Åda Backar**

Trosa kommun, Södermanlands län

Dnr SBN 2022/15
2022-08-30

7 /7/

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

Ekonomiska frågor och avtal

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa.

Det finns sedan tidigare ett exploateringsavtal mellan Trosa kommun och exploatören. Detta har tagits fram i samband med tidigare planprocesser.

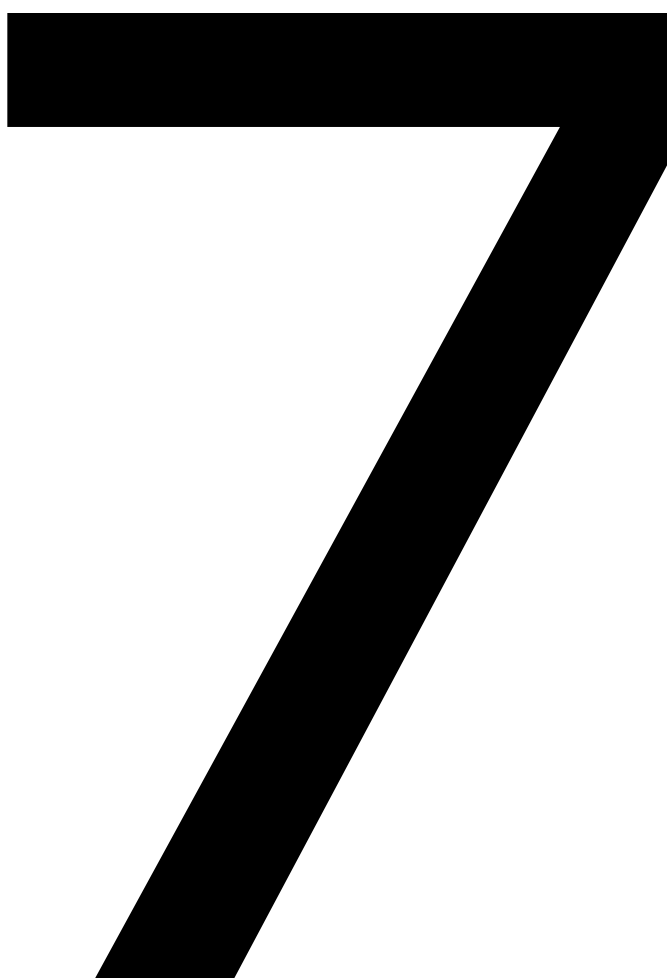
Medverkande

Medverkande tjänstemän

Från Trosa kommun har planchef Linda Axelsson ansvarat för framtagandet av detaljplanen.

Upprättad 2022-08-30

Linda Axelsson
Planchef
Trosa kommun



Anmälan av delegeringsbeslut

Löpnr. Dnr	Punkt i del. ordning	Ärende och beslut	Datum för beslut	Delegat
2022/5-47	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-08-24	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-46	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-08-24	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-48	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-09-01	Pia Lindbäck, bygglovansvarig
2022/5-49	7.1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag	2022-09-07	Pia Lindbäck, bygglovansvarig

8

Anmälan av delegeringsbeslut

Löpnummer Dnr	Punkt i delegerings - ordning	Ärende och beslut	Datum för beslut	Delegat
SBN 2022/21	13.1	Beslut om att inte upprätta en strategisk miljöbedöm- ning för detaljplan Stäm- järnet 9	2022-09-19	Linda Axelsson, planchef