

Detaljplan för Mättinge 1:40 m.fl. i Trosa kommun

PLANBESKRIVNING



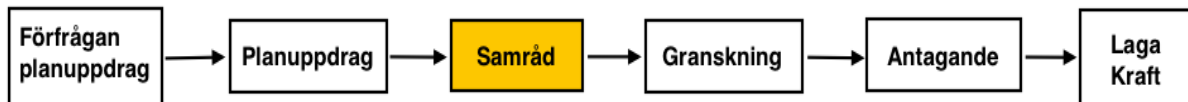
Planområdet inlagt i Trosa kommuns ortofoto från 2020

SAMRÅDSHANDLING

2024-04-10

PLANPROCESSEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

Detaljplanering regleras av Plan- och bygglagen (PBL) 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 med flera. 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. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



Planförslaget innebär en mindre justering av fastighetsgränserna samt en möjlig avstyckning av befintligt bostadshus. Planen är förenlig med översiktsplanen och strider inte mot allmänna intressen. I det fall planförslaget godkänns under samrådet kan planförandet ändras till ett begränsat planförande. Det innebär i så fall att Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen efter samrådet.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning

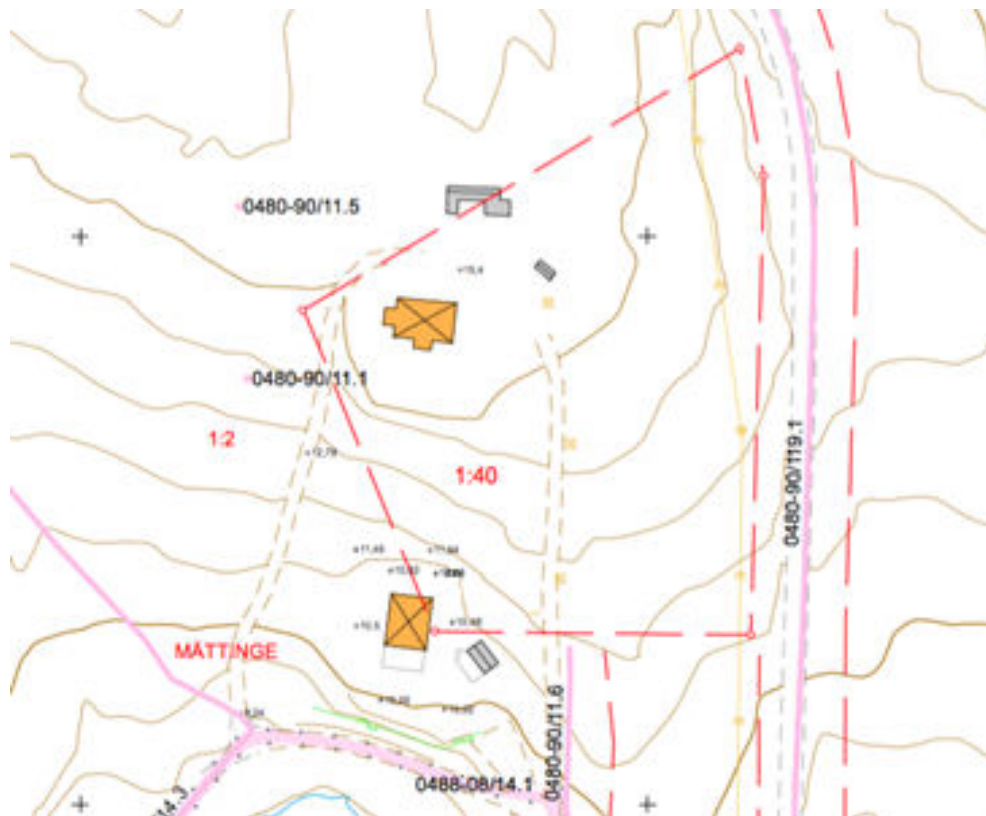
BAKGRUND

Fastigheten Mättinge 1:40 är planlagd sedan tidigare i detaljplanerna P89-19, 1989-06-07 samt ändringsplan P2005-4, 2005-02-10. När den ursprungliga detaljplanen togs fram gjordes detta utan hänsyn till befintlig bebyggelse på platsen vilket fick till följd att plangränsen, som också är fastighets- och användningsgräns, drogs rakt genom en befintlig byggnad och prickmark lades över del av byggnaden. Av plankartan till P89-19 framgår tydligt läget för det södra bostadshuset, som fanns på platsen när P89-19 upprättades. Planens gränsdragningar har fått mycket negativa konsekvenser för berörda mark- och husägare idag.

Det aktuella bostadshuset är sålt på ofri grund och ägarna vill nu stycka av den tomtmark som de arrenderar, för att få en egen fastighet. Detta är planmässigt inte möjligt utan att nu gällande detaljplan ändras.

I fastighetens norra del ligger en bostadsbyggnad uppförd år 2000. Det södra bostadshuset, beläget på fastighetsgränsen, har legat på samma plats sedan lång tid tillbaka. Inga handlingar finns om byggnadens uppförande men på ett flygfoto från 1960 syns det tydligt. Området som avses att styckas av är också sedan lång tid tillbaka taget i anspråk som tomtmark till det aktuella huset. Intill denna bostadsbyggnad ligger en senare tillkommen friggobod.

De båda befintliga bostadsbyggnadernas tomtmark inom planområdet upplevs tydligt gränsa mot den befintliga vägslingan som går runt byggnaderna. Den del som är aktuell för inreglering är idag hävdad mark i form av anlagd trädgård och upplevs på plats som tomtmark till det södra bostadshuset. Den föreslagna avstyckningen är tydligt avgränsad av tillfartsvägen till det norra bostadshuset i väster och av en häck och mur i söder. Den norra bostadsbyggnadens komplementbyggnad i norra delen av Mättinge 1:40 ligger, också den, på befintlig fastighetsgräns. Detaljplanen möjliggör en fastighetsreglering som rättar till detta.



Utsnitt ur Grundkarta, framtagen av Sweco 2024-02-26

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att rätta till en felaktig fastighetsindelning där fastighetsgränser lagts utan hänsyn till befintlig bebyggelse. Planen syftar vidare till att köpa till mark från Mättinge 1:40 och Mättinge 1:2 och därmed möjliggöra en avstyckning av det södra bostadshuset samt justera prickmark för att säkerställa att den inte påverkar befintliga byggnader. Även i norr ges möjlighet att utöka fastigheten Mättinge 1:40 genom tillköp av mark från Mättinge 1:2 i syfte att reglera in befintlig komplementbyggnad i fastigheten. Byggrätten från gällande detaljplan P89-19 kommer att föras över till den nya detaljplanen avseende den ursprungliga fastigheten och en anpassad byggrätt för den avstyckade i söder kommer att fastställas. Planen reglerar faktiska förhållanden på platsen som rått sedan decennier tillbaka med befintliga bostadshus och tomtmark och korrigerar en felaktigt upprättad detaljplan i slutet av 1980-talet. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

UNDERSÖKNING OM BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har gjort en undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning vilken samråtts med Länsstyrelsen. Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas. Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad i miljöbedömningsförordningen. De aspekter som lyfts fram i undersökningen redovisas nedan i planbeskrivningen. Länsstyrelsen delar i sitt yttrande kommunens uppfattning.

KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden, Trosa kommun beslutade 2023-01-31, §14 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ny detaljplan för Mättinge 1:40 m fl.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Mättingehalvön cirka 2 mil söder om Trosa och omfattar fastigheterna Mättinge 1:40 och del av Mättinge 1:2. Mot norr, väster och söder gränsar området mot Mättinge 1:2 samt mot söder även mot samfällighet Mättinge s:2 >1. Mot öster gränsar planområdet mot en smal markremsa av Mättinge 1:2 mellan Mättinge 1:40 och halvöns huvudväg. Vägen förvaltas av Mättinge-Folkviks vägsamfällighet.

Areal

7 867 kvm

Markägoförhållanden

Såväl Mättinge 1:40 som Mättinge 1:2 är privatägda.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Detaljplanen infriar intentionerna som beskrivs för området i Översiktsplan 2021, Trosa kommun.

Detaljplaner och förordnanden

Området ligger till största delen inom gällande detaljplan P89-19 med Ändringsplan P2005-4 som har till syfte att underlätta permanentboende inom området och planerna möjliggör bostadsändamål.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Friluftsliv och naturvård, Rörligt friluftsliv och Högexploaterad kust. Det omfattar befintlig tomtmark som är bebyggd sedan lång tid tillbaka. Den mark som ges möjlighet att regleras in i 1:40 och som skapar den tänkta avstyckningen uppfattas sedan länge som tomtmark. Den utgörs av klippt gräsmatta omgärdad av vårdad häck samt en mindre stenmur. Marken är inte allemansrättsligt tillgänglig utan det framgår klart på plats vad som är allmän och vad som är enskild mark. Planområdet avgränsas av befintlig väg vilken leder och möjliggör för förbipasserande att fortsätta från huvudvägen på Mättingehalvön ut i skogsområden. Utifrån förhållanden på platsen finns ingen risk för att ett genomförande av föreslagen detaljplanen skulle orsaka någon som helst skada på dessa riksintressen.

Strandskydd

Strandskyddet är hävt inom gällande detaljplan P89-19 för kvartersmark. När en detaljplan ändras eller upphävs återinträder strandskydd, 100 m, och nytt ställningstagande krävs. För den del som är belägen inom P89-19 berörs området inte av det återinträdda strandskyddet då planområdet är beläget längre ifrån strandlinjen än 100 m. Dock är den del som berör det område som ska regleras in och tillskapa den nya tomten belägen inom det av Länsstyrelsen beslutade utökade strandskyddet, 2012-02-27, dnr 511-2153-2011. Totalt utgör detta en markyta på 1 751 kvm. På denna yta ligger också huvudparten av det södra bostadshuset på Mättinge 1:40.

Det södra bostadshuset är uppfört innan strandskyddslagstiftningen infördes i sin nya lydelse där skyddet vidgades till att både skydda naturvärden och den allemansrättsliga tillgängligheten. Byggnaden har även tillkommit innan det utvidgade strandskyddet infördes år 2012. Det innebär att byggnaden som sådan är tillåten.



Flygfoto från ca 1960 som visar hus och tomt i den södra delen av planområdet. Nuvarande fastighetsgräns för Mättinge 1:40 ungefärligt inlagd. Källa: Lantmäteriets historiska karta.

Tomtmarken som hör till det södra bostadshuset är sedan lång tid tillbaka hävdad och tydligt avgränsad i söder med en mindre mur och väl uppvuxen häck samt i väster av befintlig väg till intilliggande bostadshus och vidare ut i skogsområdet. Marken har karaktären av traditionell trädgård med tillhörande växter och odlingar och saknar betydelse för strandskyddets syfte. Kommunen avser i detaljplanen upphäva strandskyddet inom kvartersmark i enlighet med miljöbalken 7 kap 18 d § punkt 1. Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Landskapskaraktär

Planområdets mark sluttar söderut från den norra delen. Den östra delen har ett smalt parti bevuxet med löv- och barrträd mot Mättingehalvöns huvudväg. Runt de två befintliga bostadshusen går en vägslinga. Denna bildar en tydlig gräns mellan den omgivande naturmarken och de respektive bostadshusens privata trädgårdar med klippta gräsmattor, planteringar och trädgårdsodlingar.

Fornlämningar/kulturmiljövärden

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Naturvärden

Varken inom eller i anslutning till planområdet finns registrerade naturvärden i form av nyckelbiotoper, biotopskyddsområden eller rödlistade arter. Planområdet i sig har inga särskilda naturvärden.

Befintlig bebyggelse

Av de två bostadsbyggnaderna är det norra huset senast tillkommet, år 2000. Norr om detta ligger ett senare tillkommet uthus. Den södra bostadsbyggnaden har haft samma placering sedan många decennier tillbaka. Exakt årtal för uppförandet finns inte dokumenterat men byggnaden finns med på flygfoto från 1960. Strax öster om detta hus ligger en nyare tillkommen Friggebod.

Samtliga byggnader är enplans falurödfärgade trähus med sadeltak. Bostadsbyggnaderna har taktegel och komplementbyggnaderna plåt respektive takpapp.



Södra bostadshusets infart. Till höger uppfartsväg till det norra bostadshuset.



De båda bostadshusen och Friggeboden till det södra, sett från sydväst.



Vy från södra bostadshusets tak mot infarten i sydost.



Vy från södra bostadshusets tak mot trädgårdar och vägslinga i väster.

Närmiljö och rekreation

Skog och naturområden ligger i direkt anslutning utanför detaljplaneområdet.

Vägar och trafik

Grusad infartsväg till det norra bostadshuset på Mättinge 1:40 går i en slinga runt detta och ner förbi och söder om det södra bostadshuset. Området **trafikeras inte med** kollektivtrafik.

Parkering

Parkering för bilar sker på respektive ianspråktaga tomtmarker.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området, inklusive de båda bostadshusen, är försörjt med dricksvatten från en gemensam vattentäkt nordväst om planområdet. Samma täkt tillgodoser ytterligare fastigheters behov av dricksvatten. Rättighet till vattentäkten är säkerställd genom officialservitut. Från vattentäkten finns ledningsnät draget till planområdet och vidare till fler fastigheter. Vid kommande lantmäteriförrättning ska den nya fastigheten säkerställas rätt till vattentäkten och ledningsnätet.

Båda bostadshusen inom Mättinge 1:40 är anslutna till en gemensam avloppsanläggning belägen inom fastigheten. Vid en delning behöver den nya styckningslottens fortsatta tillgång till avloppsanläggningen säkerställas fastighetsrättsligt detta ska säkerställas inom lantmäteriförrättningen för avstyckningen.

Den nya styckningsloten behöver även säkras tillgång till tillfartsväg i form av andelstal i Mättinge Ga:4 samt servitut på sista biten över Mättinge 1:2, vilket även det hanteras inom ramen för kommande lantmäteriförrättning.

Dagvatten hanteras lokalt inom fastigheten. Det finns stora ytor att fördröja och rena och planen i sig innebär inte någon större förändring jämfört med idag vad gäller användning av marken.

Befintliga byggnader värms upp med direktverkande el och vedkaminer. Ny bebyggelse 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.

El, tele och fiber

Byggnaderna försörjs med el från Vattenfall Eldistribution, från transformator belägen cirka 100 m söder om planområdet. Telia Sonera AB är ansvarig för telenätet. Den norra bostadsbyggnaden har indragen fiber. Trosabygdens Fiber, Trofi är huvudman för fibernätet i området.

Avfall

Avfall hanteras i enlighet med Trosa kommuns renhållningsreglemente. Närmaste allmänna återvinningsstation finns vid Källvik ca 5 km från planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör avstyckning av en mindre del av Mättinge 1:40, som sedan länge redan är ianspråktagen tomtmark kring det södra bostadshuset på fastigheten. Bestämmelser för byggrätter överförs i huvudsak från gällande planerna P89-19 och P2005-4. Den nya detaljplanen ersätter dock dessa båda detaljplaner när den nya vinner lagakraft. För det norra bostadshuset ges samma byggrätt som gäller idag d v s 120 kvm för huvudbyggnad och 60 kvm för komplementbyggnader. För det södra bostadshuset föreslås 110 kvm byggrätt för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnader. För den befintliga fastigheten 1:40 och den i avstyckning tillkommande fastigheten ska det vara möjligt att inreda vinden och det är möjligt att anlägga hus med största taklutning 45 grader. Ny bebyggelse skall anpassas till platsen med hänsyn till utformning, material- och kulörval.

Detaljplanens möjliggörande av ny bebyggelse är endast en mindre förtätning av befintlig bebyggelse i området.

Detaljplanen medger en delning av Mättinge 1:40 vilket gör att den befintliga bostadsbyggnaden i söder som idag står på ofri grund och dessutom är delvis utanför detaljplanelagt område samt delvis placerad på prickmark kan ges en egen fastighet. Genom att utöka kvartermarken till att omfatta det som idag uppfattas som tomtmark tillhörande bostadshuset ges möjlighet att stycka av bostadshuset till en ändamålsenlig fastighet.

Mark och vegetation

Detaljplanen ändrar inget av nuvarande förhållanden i natur- och trädgårdsmark. Ändringar sker endast vad gäller fastighetsindelningen.

Vatten

Detaljplanen ändrar inget av nuvarande förhållanden.

Trafik

Detaljplanen reglerar endast rådande förhållanden på platsen vilket gör att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en ökad trafik i området.

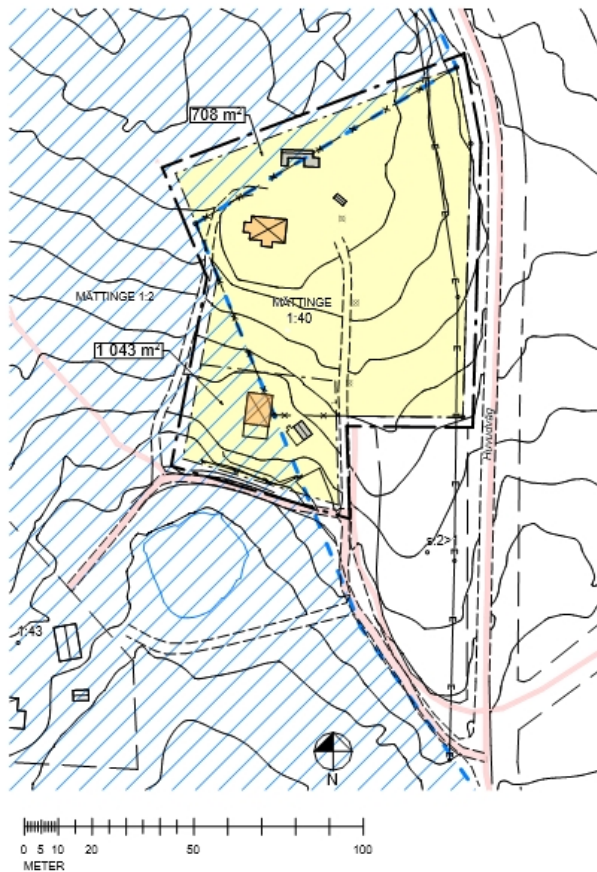
Teknisk försörjning

Detaljplanen innebär inte någon förändring jämfört med idag mer än att ytterligare en fastighet ska ingå i eventuella gemensamhetsanläggningar alternativt ges servitut för behövliga rättigheter.

Upphävande av strandskydd

En mindre del av planområdet är beläget inom strandskyddat område reglerat enligt Länsstyrelsens beslut om utökat strandskydd från 2012-02-27, dnr 511-2153-2011. Avgränsningen då, gjordes schematiskt utifrån befintliga fastighets- och planområdesgränser. Eftersom vare sig fastighetsbildning eller gällande detaljplan anpassats utifrån befintlig byggnad och användning inom Mättinge 1:40 kan det enkelt förklara varför gränsen för det utökade strandskyddet inte tog hänsyn till förhållandet på platsen.

Med tanke på förhållanden på platsen avser Trosa kommun häva strandskydd inom planområdet i enlighet med miljöbalken 7 kap 18c § p 1, d v s att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta regleras genom bestämmelse på plankartan.



Befintlig gräns för utvidgat strandskydd, söder om planområdet tolkad från Länsstyrelsens Södermanlandskartan, publika webb-kartan, utvidgat strandskydd.

Aktuell yta är tydligt avgränsad av tillfartsvägen i väster, häck och mindre mur i söder och planlagd Natur-mark i öster. Ytan utgörs av hävdad tomtmark med klippt gräsmatta och plantering och upplevs på plats som en del av bostadshusets tomtplats. Del av det södra bostadshuset är beläget inom detta område. Bostadshuset har funnits sedan lång tid tillbaka och finns redovisat på flygfoton från omkring 1960 vilket betyder att det tillkommit innan strandskyddslagstiftningen infördes i den omfattning den gäller idag vilket betyder att byggnaden är tillåten.



Vy från södra bostadshusets tak mot vägslinga i väster, trädgårdar och norra bostadshuset. Se även foton på sidan 6 och 7 under rubriken Befintlig bebyggelse.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats. Huvudmannaskapet i planområdets närhet är enskilt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Om detaljplanen ändras eller upphävs till nackdel för fastighetsägare, innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada ändringen förorsakat. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla med de byggrätter och bestämmelser som planen anger. Om planen ändras eller upphävs efter utsatt genomförandetid har fastighetsägare ingen rätt till ersättning för de byggrätter som går förlorade.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande PBL (2010:900). Skulle samtliga sakägare godkända föreslagen detaljplan kan planförfarandet ställas om till ett begränsat förfarande. Det innebär att planen inte skickas ut på granskning utan antas efter samrådet i Samhällsbyggnadsnämnden. Tidplanen är preliminär och kan justeras under arbetets gång.

Maj 2024	Beslut om samråd
Maj-Juni 2024	Samråd
September 2024	Beslut om granskning, alternativt antagande i Samhällsbyggnadsnämnden
September-oktober 2024	Granskning
December 2024	Godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden
Vintern 2025	Antagande i Kommunfullmäktige

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen är säkerställd genom en gemensamhetsanläggning och ledningsnätet är reglerat genom servitut. Vid avstyckning från Mättinge 1:40 ges den nya fastigheten del i gemensamhetsanläggningen för vattentäkten liksom beslutet rörande servitutet för nätet uppdateras. En samfällighetsförening ansvarar för vattenförsörjningen i området.

Dagvatten

Dagvatten fördröjs och renas lokalt inom fastigheten utifrån principen om lokalt omhändertagande.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och eventuellt nya abonnenter ansluts i enlighet med nätägarens instruktion.

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet i kommunen.

Trosabygdens Fiber AB, Trofi äger fibernätet i anslutning till planområdet.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för bebyggelse inom kvartersmark.

Genomförandeorganisation

Bygglovsansökan handläggs av Samhällsbyggnadskontoret i Trosa kommun.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet. Ansvar för avstyckning i enlighet med detaljplanen åligger ägaren av bostadshuset på ofri grund. Omprövning av gemensamhetsanläggning liksom rättighet till ledningsnätet genom servitut ska säkerställas i samband med avstyckningen

Avtal

Köpeavtal för planerad avstyckad tomtmark har upprättats mellan ägaren av bostadshus på ofri grund och ägarna av Mättinge 1:40 samt 1:2 inför förvärv och avstyckning. I det fall ägaren av Mättinge 1:40 önskar köpa till mark utmed den norra gränsen för att säkerställa att komplementbyggnaden hamnar inom fastigheten upprättas motsvarande avtal med ägarna till Mättinge 1:2.

Ekonomiska frågor

Kostnader för upprättande av detaljplanen åligger ägare till den södra bostadsbyggnaden på del av befintliga Mättinge 1:40 och del av Mättinge 1:2.

Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa och åligger respektive fastighetsägare.

Något exploateringsavtal upprättas inte mellan fastighetsägare och Trosa kommun.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan bekostas av den som initierar den om inte annan överenskommelse träffas.

Vatten och avlopp

Kostnader för drift och skötsel av gemensamma anläggningar för vatten och avlopp regleras genom andelstal i gemensamhetsanläggning för väg samt separata avtal för den anslutande vägen och avloppsanläggningen

El, tele och fiber

Kostnad för nya anslutningar åligger respektive fastighetsägare.

Medverkande

Medverkande tjänstemän från Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun

Planchef Linda Axelsson har ansvarat för framtagandet av detaljplanen.

Mark- och exploateringsingenjör Hannes Stråle har granskat de fastighetsrättsliga delarna.

Medverkande konsulter

Arkitekt Gunilla Rombo Ark SAR/MSA och arkitekt Birgitta Elvingson Ark SAR/MSA har upprättat plankarta och planbeskrivning till detaljplanen.

Gunilla Rombo
Arkitekt SAR-MSA
Asmussens Arkitektgrupp AB

Linda Axelsson
Planchef
Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.