

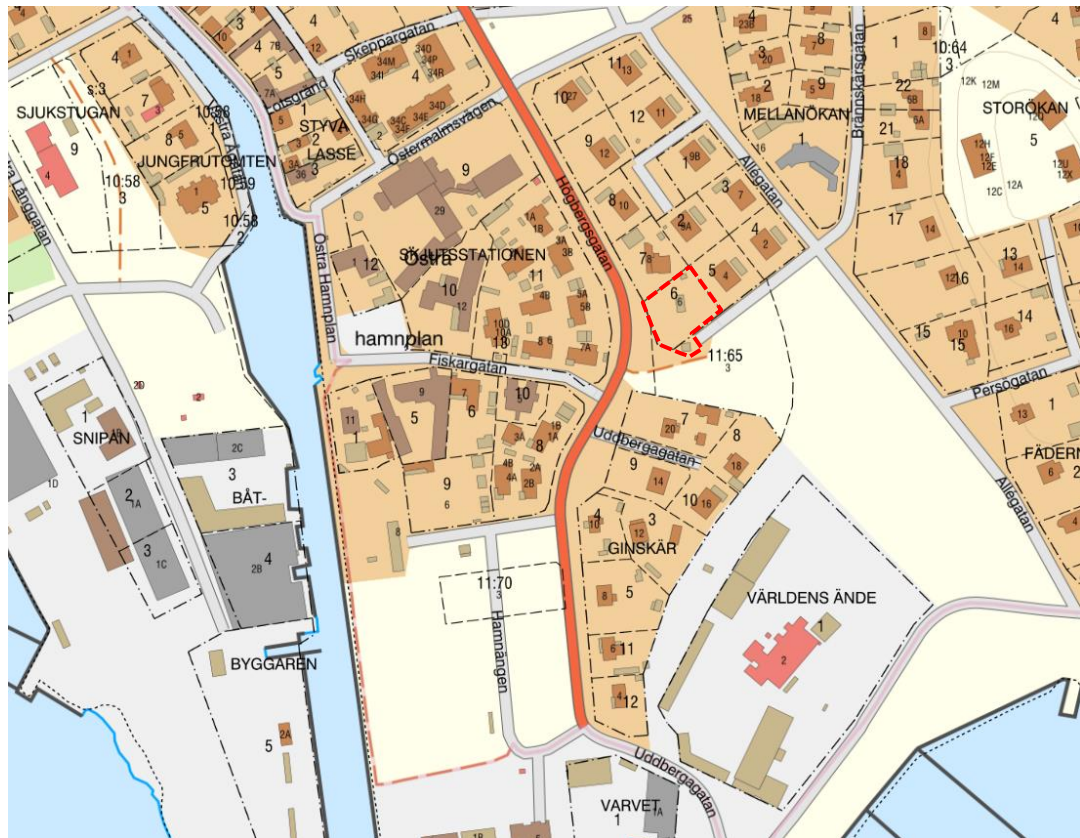
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Roddökan 6 m.fl. SBN 2024/7

Trosa tätort,

Trosa kommun

Upprättad i april 2024



Planområdesgräns i röstreckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

Standardförfarande

PBL 2010:900

INLEDNING	3
Planprocessen enligt Plan- och bygglagen.....	3
Handlingar	3
Underlag till planarbetet:	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Kommunala ställningstaganden.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur	7
Kulturmiljö	9
Bebyggelseområden.....	9
Gator och trafik.....	10
Störningar	11
Teknisk försörjning.....	12
Inverkan på miljön.....	13
REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor.....	16
Medverkande	17

INLEDNING

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. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



I det fall planförslaget godkänns under samrådet kommer detaljplanen att antas av Samhällsbyggnadsnämnden direkt efter samrådet.

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning

Underlag till planarbetet:

- Fördjupad riskanalys dp Roddökan 6 m fl
- Geotekniskt utlåtande Roddökan 6, Geogrand, 2024-03-22

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-01-30 (SBN 2024/7) att ge uppdrag åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram detaljplan för Roddökan 6 m.fl. i Trosa tätort. Fastigheten Roddökan 6 är planlagd i gällande detaljplan P84-16 vilken reglerar fastigheten som kvartersmark för bostadsändamål. En del av det som uppfattas som tomt är belägen utanför fastighetsgränsen och är planlagd som Park – allmän plats. Denna yta är tydligt avgränsad med en syrenhäck och det finns sedan mycket lång tid tillbaka en matkällare etablerad inom området. Tidigare fastighetsägare hade sedan lång tid tillbaka ett nyttjanderättsavtal för ytan men i och med att fastigheten sålts i ett par led har detta avtal inte förnyats. Det har dessutom begränsad rättsverkan med tanke på detaljplanens bestämmelser. Roddökan 6 har nu sålts igen och nya fastighetsägaren har inkommit med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra tillköp av mark och därefter fastighetsreglering.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är reglera fastigheten Roddökan 6 till att även omfatta den del av allmän plats vilken i dagsläget uppfattas som privat mark och tidigare omfattats av nyttjanderättsavtal. Syftet är även att uppdatera och förtydliga omfattningen av byggrätten för fastigheten.

Plandata

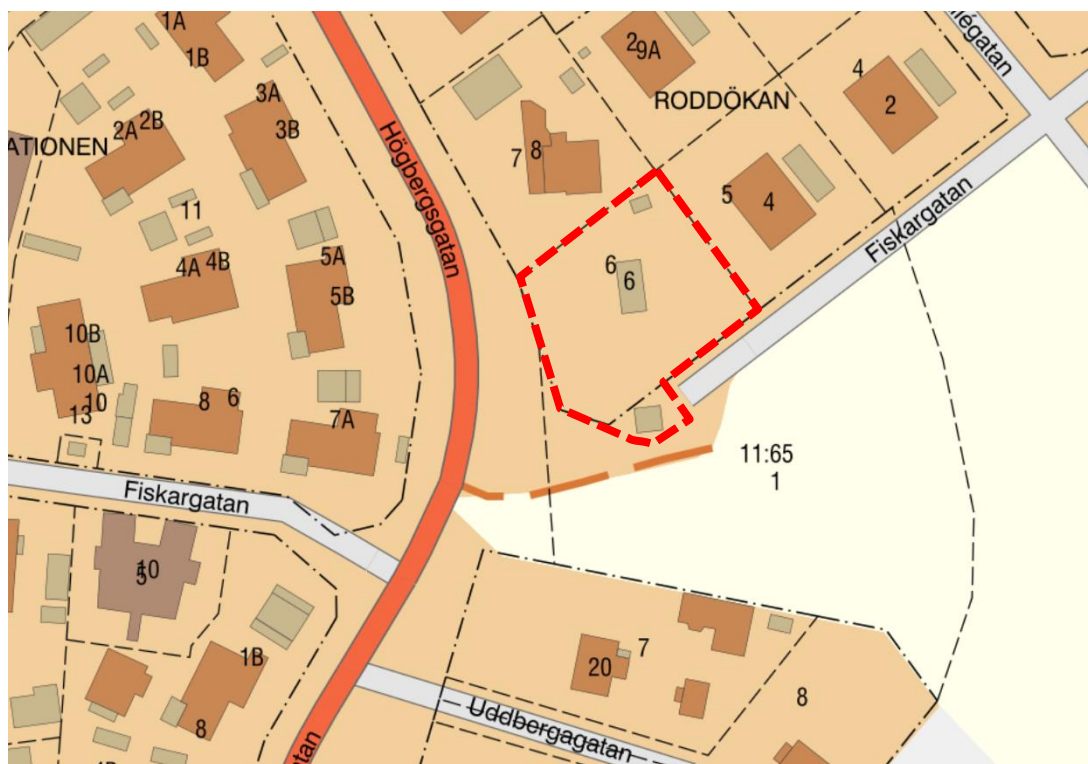
Läge, avgränsning och areal

Planområdet ligger i Trosa tätort, strax sydöst om Trosa centrum. Planområdet utgörs idag av en tomt vilken i dagsläget endast är bebyggd med uthus. Planområdet omfattar även allmän plats, vilken uppfattas som del av villatomten, och är bebyggt med en matkällare. Väster om planområdet går Högbergsgatan vilken leder till Trosa Gästhamn. Norr och öster om planområdet ligger privata villatomter. Planområdet angörs i söder av Fiskargatan. Söder om planområdet binder in gångväg ihop Högbergsgatan med Fiskargatan.

Hela planområdet är totalt ca 1.150 kvm varav befintlig villatomt är 1.015 kvm och allmän plats är ca 135 kvm.



Ungefärlig planområdesgräns i röd streckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.



Ungefärlig planområdesgräns i rødstreckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Roddökan 6 ägs av en privatperson. Allmän plats inom planområdet är i dagsläget del av fastigheten Trosa 11:65 vilken ägs av Trosa kommun.

Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresseområden för Rørligt friluftsliv och Høgexploaterad kust.

Øversiktsplan

Planområdet ligger strax utanför område som i Øversiktsplanen anges som område av strategisk mark – område av betydelse för turism och besøksnåring i Trosa kommun. Strax søder om planområdet anges mark vara møjlig för nytt bostadsområde, vilket kan bli aktuellt vid en omlokalisering av Trosas reningsverket vilket ligger i anslutning till gästhamnen. Østra Stadsfjärden och Trosa hamn anges som strategisk mark i Øversiktsplanen. Øversiktsplanen mål vid utvecklingen av områdena är att vidga den småskaliga stadsmiljø som är Trosas signum och förstärka allmänhetens tillgånghet till tätortsnåra strandområden.

Planområdet ligger strax utanför den gamla stadskårnan. Øversiktsplanen anger føljannde gällande området runt stadskårnan: *Bebyggelsen utgørs i huvudsak av bostadsbebyggelse med inslag av serviceføretag och liknande verksamheter. De olika stadsdelarna härstammar från olika tidsepoker och har føljenligt distinkt skilda karaktärer och utvecklingsmøjligheter. Komplettering med ny bebyggelse, i första*

hand bostäder är möjlig



*Utdrag ur markanvändningskarta för Trosa tätort, Översiktsplan 2021 (Trosa kommun).
Planområdet markerat i röd cirkel.*

Program för planområdet

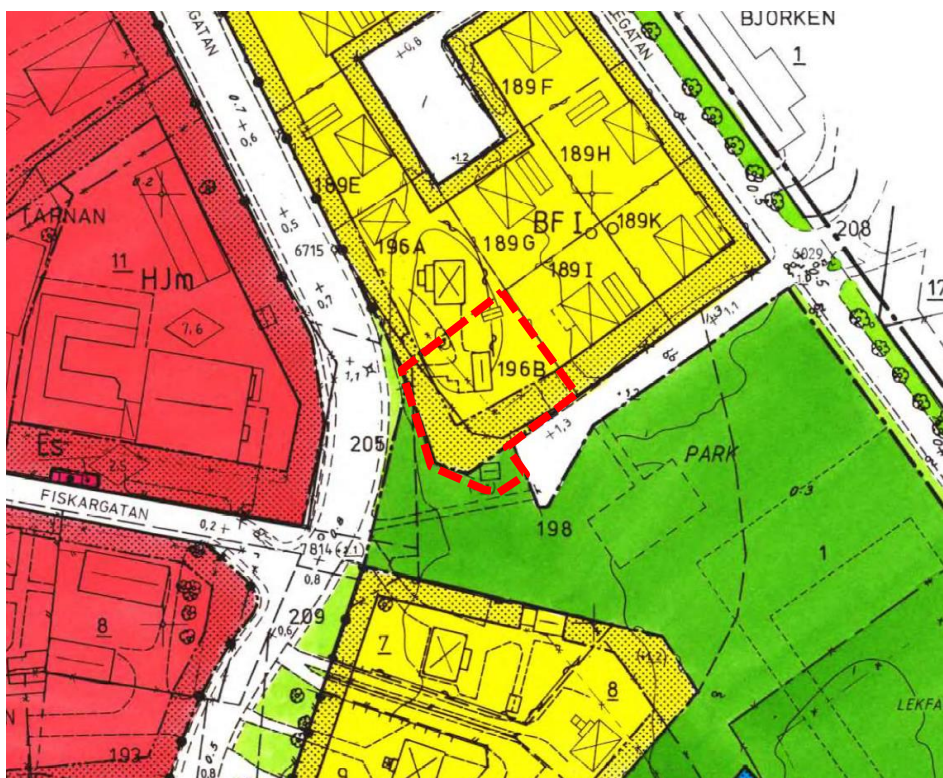
Detaljplanen har det inte föregåtts av planprogram.

Detaljplan

Fastigheten Roddökan 6 är planlagd i detaljplan P84-16, antagen 1983, vilken reglerar fastigheten som kvartersmark för bostadsändamål. En del av det som uppfattas som tomt är belägen utanför fastighetsgränsen och är planlagd som Park – allmän plats. Redan vid uppförandet av gällande plan fanns befintlig matkällare på det som är reglerat som allmän plats. Marken har alltså under lång tid uppfattats som privat mark då den är omgärdad av en syrenhäck som inramar Roddökan 6 och 7 vilka tidigare uppfattades som en och samma fastighet.

Fastigheten Roddökan anges som bostadsändamål med begränsning av markens utnyttjande, prickmark, i väster och söder. Detaljplanen anger att marken endast får bebyggas med en huvudbyggnad samt ett uthus eller annan gårdsbyggnad. En fjärdedel av tomten får bebyggas i gällande plan. Detaljplanen anger också att endast en våning få byggas.

Delen av fastigheten Trosa 11:65 som omfattas av detaljplanen anges som parkmark.



Gällande detaljplan P84-16, ungefärligt planområde i röd streckad linje.

Behovsbedömning

En strategisk miljöbedömning har genomförts, som bedömer att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. En särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning (2024-02-18, Dnr 972-2024).

I miljöbedömningen anges att planområdet är beläget inom riksintresseområdena för Rörligt friluftsliv och Högexploaterad kust samt att Högbergsgatan klassas som sekundärled för farligt gods. Det anges också att dessa frågor ska behandlas i planhandlingarna för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken som föreslås överlåtas till privat mark utgörs av en mindre gräsbeklädd yta omgiven av syrenhäck samt två större lövträd. På marken finns också en matkällare.



Marken som föreslås överlåtas till privat mark.

Naturvärden

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden, kända rödlistade arter eller kända naturvärden.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Roddökan 6 är planlagd sedan tidigare och utifrån gällande detaljplan har bygglov sökts för ett bostadshus. I samband med det har ett geotekniskt utlåtande tagits fram. Inom planområdet har sex provpunkter undersökts. Vid samtliga provpunkter består marken av grusig torrskorpelera på morän hela vägen ner till stopp på berg eller block mellan 0,3-2,0 m. Ingen stabilitetsrisk föreligger och jorden bedöms inte vara sättningskänslig. Några särskilda bestämmelser rörande grundläggningen är inte nödvändig.

Kulturmiljö

Riksintressanta kulturmiljövården

Planområdet ligger direkt intill Riksintresse Kulturmiljövård som Trosas äldre delar omfattas av. Riksintresset beskrivs som småstadsmiljö präglad av det tidiga 1600-talets stadsanläggning, handel och fiske samt det sena 1800-talets badortsliv.

Fornlämningar

Planområdet omfattas inte av några fornlämningar.

Kommunens ställningstagande gällande kulturmiljön

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö. Det ligger också strax utanför den äldre stadskärnan. I och med närheten till stadskärnan och riksintresset samt i och med placeringen intill huvudstråket ner till hamnen behöver dessa aspekter samt omgivande, småskalig trähusbebyggelse tas till hänsyn vid kommande bygglov.

Bebyggelseområden

Service

Planområdet är beläget i direkt närhet till Trosas tätort med omkringliggande service.

Planförslag:

Detaljplanen föreslår ingen ny service utan hänvisar till den befintliga i omkringliggande områden.

Bebyggelse

Planområdet är i dagsläget obebyggt med undantag av befintlig matkällare på allmän plats.



Planområdet sett från Fiskargatan. Gul byggnad på bilden ligger på den intilliggande fastigheten Roddökan 7.



Planområdet sett mot söder med befintliga gula komplementbyggnader med gröna tak, varav byggnaden till vänster i dagsläget ligger på allmän plats.

Planförslag:

Gällande marken som i dagsläget är del av Roddökan 6 är förslaget att i möjligaste mån överföra befintliga planbestämmelser till den nya detaljplanen. Planförslaget medger att komplementbyggnad på max 40 kvm får uppföras på del av marken som överförs från allmän plats till kvartersmark. Detta gör befintlig matkällare planerlig men möjliggör också för en större komplementbyggnad på platsen. Plankartan reglerar att huvudbyggnad och komplementbyggnader inte får placeras inom 4,5 respektive 1,5 meter från fastighetsgränsen. Eventuell ny byggnads höjd regleras med nockhöjd om 7 meter ovan marknivå samt med krav om att taket utförs med en takvinkel på mellan 30 och 45 grader. Komplementbyggnader medges vara högst 5,0 meter. Endast en huvudbyggnad med en bostad medges inom planområdet, det är alltså inte tillåtet att uppföra t.ex. parhus.

Gator och trafik

Gatustruktur

Väster om planområdet ligger Högbergsgatan vilken är genomfartsgata för bil, gång och cykel. Planområdet angörs via Fiskargatan vilken är en återvändsgata som tar slut söder om planområdet. En gångbana binder ihop de två gatorna.

Planförslag:

Planförslaget föreslår ingen förändring av gatustrukturen. I och med att planförslaget överför allmänplats till kvartersmark försvåras möjligheten att i framtiden förlänga Fiskargatan i sin nuvarande sträckning och koppla ihop den med Högbergsgatan. I den kommande planeringen av utvecklingsområdet söder om planområdet kommer gatustrukturen att ses över. Det finns fortsatt tillräckligt med allmänplats söder om planområdet som skulle kunna rymma en bilväg vilken kan koppla ihop Högbergsgatan med området öster om planområdet.

Parkering

Inom planområdet finns en befintlig grusad parkeringsyta.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för att komplementbyggnad, t.ex. garage, skulle kunna byggas på del av marken som överförs från allmän plats till privat mark.

Trafikflöden och prognos

Kommunens genomförde en trafikmätning på Högbergsgatan, strax söder om planområdet, våren 2017 vilken pågick under en vecka. Vid mätningen redovisades ÅDT på 2381 fordon. Kommunen har gjort senare trafikmätningar men dessa bedöms avvika från det normala trafikflödet då dessa genomförts under pandemiåren och därmed inte kan bedömas vara representativa att utgå ifrån.

Störningar

Radon

Området utgör normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga markradonutredning.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Buller

För nybebyggelse skall Riksdagens riktvärden för högsta tillåtna bullernivå uppfyllas. För nybebyggelse ska förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) uppfyllas. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Ingen bullerutredning för aktuellt planförslag kommer att tas fram. Den låga trafikmängden som passerar på Högbergsgatan bedöms inte innebära att riktvärden för buller inte kan nås. Inga andra bullerkällor påverkar planområdet nämnvärt.

Farligt gods

Högbergsgatan är klassad som sekundär transportled för farligt gods, målpunkter är Trosa Gästhamn samt Trosa reningsverk. Vid detaljplaner belägna inom 150 m från primär eller sekundär transportled för farligt gods genomförs alltid en översiktlig riskanalys enligt Trosa kommuns systematiska modell. Avståndet från Högbergsgatan till närmsta delen av byggrätten inom planområdet är ca 11 meter. Riskanalys är framtagen och är del av planhandlingarna och analysen har utgått från kommunens trafikräkning. Den typ av farligt gods som är aktuell för transporter förbi planområdet utgörs i huvudsak av brandfarligt bränsle och brandfarlig gas. Utifrån den begränsade mängden transporter samt risk för påverkan på boende och personer som vistas i närheten av transportleden för farligt gods bedöms nivån acceptabel såväl vad gäller individrisk som samhällsrisk. Utredningen konstaterar att även om risken för olycka med transport med farligt gods är mycket liten i anslutning till planområdet kan det vara lämpligt att behålla prickmarksområde mot Högbergsgatan ligger samt lägga till

skyddsbestämmelser på plankartan kopplat till utrymningsväg och friskluftsintag.

Planförslag:

Det befintliga prickmarksområde som finns på fastigheten i dagsläget föreslås ligga kvar. Skyddsbestämmelser är införda på plankartan vilka anger att friskluftsintag, samt minst en möjlighet till utrymning, ska finnas på sida av byggnaden som vetter från Högbergsgatan.

Översvämning

Utifrån kommunens översiktliga översvämningskartering med avseende på stigande havsnivåer (2013-04-22) påverkas inte planområdet. Planområdet har inga kända problem med lokal översvämning. Vid bygglov ska hänsyn tas till att vatten inte ska samlas vid byggnadsfasad bl a genom att kontinuerlig avrinning av takvatten säkerställs.

Teknisk försörjning

Fastigheten Roddökan är inte ansluten till kommunalt vatten- och avlopp idag men kommer att anslutas vid genomförandet av detaljplanen.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten omhändertas lokalt och dagvatten från tomter ska så långt som möjligt infiltreras inom egen fastighet.

Planförslag:

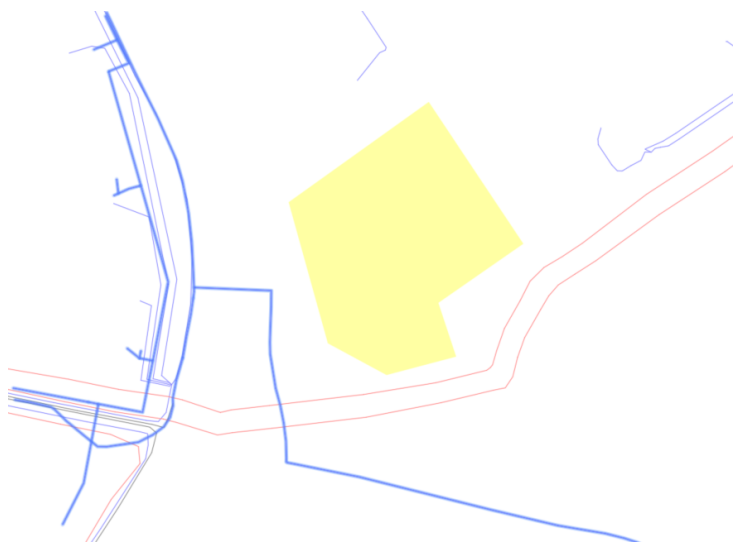
Planförslaget ger endast marginell förändring avseende av vad som är möjligt att uppföra på fastigheten. Stor del av fastigheten kommer fortsatt att vara obebyggd och infiltrera dagvatten. Genom utökning av fastighetsytan ges ännu bättre förutsättningar för rening och fördröjning inom fastigheten. Dagvattenutredning bedöms inte vara nödvändig.

Värme

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

El, tele och fiber

Fastigheten Roddökan är inte ansluten till el-, tele och fiber. Möjlighet till anslutning finns i anslutning till fastigheten.



Karta över befintliga fjärrvärmeledningar (tjock blå linje) och elledningar (tunna röda och blå linjer). Planområdet är markerat i gult.

Avfallshantering

Ingen förändring föreslås gällande avfallshanteringen.

Planförslag:

Områdets avfall ska hanteras i enlighet med gällande kommunala bestämmelser. Angöring med sopbil görs via Fiskargatan.

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

Marken som föreslås överlåtas till privat mark utgörs av en mindre gräsyta omgiven av en syrenhäck samt två större lövträd. Det finns inte några särskilda naturvärden utan ytan uppfattas som del av Roddökan 6 idag och har karaktären av traditionell trädgårdstomt.

Riksintressen, kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger inom den riksintresset för rörligt friluftsliv. Riksintresset beskrivs som: *Inom följande område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.* Planområdet ligger också inom riksintresseområdet för högexploaterad kust. Riksintresset innebär att i dessa områden får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Planförslag:

Planområdet påverkar varken rörligheten för friluftsliv eller riksintresset högexploaterad kust. Planförslaget syftar till att göra befintlig användning planerlig.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Planområdets förslag omfattar ingen allmän plats utan ägs helt av nuvarande fastighetsägaren till Roddökan 6.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år efter 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.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande PBL (2010:900). Efter samrådet kommer bedömning göras om planen kan drivas vidare enligt begränsat förfarande. Med begränsat förfarande kan planskedet för granskning utgå och detaljplanen kan direkt gå till antagande. Förfarandet bygger på att inga ändringar görs efter samråd och att alla sakägare har godkänt samrådsförslaget. Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

Maj 2024	Beslut om samråd
Juni 2024	Samråd
September 2023	Antagande i Samhällsbyggnadsnämnden
Oktober 2023	Laga kraft

Tidplanen utgår ifrån att ett begränsat planförfarande kan tillämpas. I det fall detaljplanen behöver skickas ut på granskning kommer detta ske hösten 2024 och kommunfullmäktige antar sedan detaljplanen i slutet av året.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Planområdets förslag omfattar ingen allmän plats.

Vatten- och avlopp

Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna. Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avloppsnetet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt enligt kommunens dagvattenpolicy. Inom planområdet finns möjlighet till fördröjning.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna är goda och utifrån det framtagna utlåtandet krävs inga särskilda åtgärder eller ytterligare utredningar. Ingen stabilitetsrisk föreligger och jorden bedöms heller inte som sättningskänslig.

El

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet. Elsäkerhetsverkets strömföreskrifter ska följas vid Vattenfalls anläggningar och att offert på flytt av kablar eller eventuella el-serviser beställs hos Vattenfall.

Tele

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet.

Fiber

Fibernät finns utbyggt i nära anslutning till planområdet.

Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för och bekostar hela kostnaden för eventuell flyttning av dagvatten-, vatten-, avlopps- och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark. Exploatören ska samråda med ansvarigt bolag inom Trosa kommun eller annan ledningsägare som berörs.

Genomförandeorganisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor och bygglovsansökan handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och Telia Sonera AB ansvarar för telenätet. Fibernät finns i nära anslutning till planområdet från Trofi.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet.

Servitut

Inom området finns inga befintliga servitut.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Exploatören betalar framtagande av detaljplanen. Någon planavgift debiteras inte i samband med bygglov.

Gatukostnader

Förslaget innebär inte några gatukostnader.

Vatten och avlopp

Planområdet är inte anslutet till vatten och avlopp. Ansökan behöver göras till ledningsägare.

Avtal

Trosa kommun avser att teckna ett markregleringsavtal med fastighetsägaren för att möjliggöra tillköp av mark. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning utifrån föreslagen detaljplan samt bekostar förrättningen.

Geotekniska förhållanden

Utifrån detaljplanens omfattning och begränsning bedöms inga åtgärder behöva göras gällande geotekniska förhållanden.

Fornlämningar

Skulle under byggnation fornlämningar påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten är inte ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ansökan behöver göras till ledningsägare.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt enligt kommunens dagvattenpolicy. Inom planområdet finns möjlighet till rening och fördröjning.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

Patrik Glansholm, planeringsarkitekt, Landskapslaget

Trosa kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef