

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Skötkarlen 1, Trosa kommun, Södermanlands län



Figur 1 Flygfoto med plangräns markerad med röd linje.

## Detaljplaneprocessen

Detaljplanering regleras av Plan- och bygglagen 2010:900 och består av olika skeden vilka redovisas i nedanstående bild.

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 7§ plan- och bygglagen. Planen planeras att handläggas med begränsat förfarande då planen berör en åtgärd av mindre betydelse med en tydlig samråds-krets. Begränsningen av förfarandet förutsätter att samtliga i samråds-kretsen godkänner planförslaget under samrådet. Planförslaget antas av i så fall av Samhällsbyggnadsnämnden. Samråd (och eventuell granskning) omfattar sakägare, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen (denna handling) ska öka förståelsen av plankartan.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras.



Figur 2 Processen för standardförfarande och begränsat förfarande. Illustration: Boverket

## Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta upprättad 2024-03-04. Koordinatsystem SWEREF99 1800. Höjdsystem RH2000.

## **Bakgrund**

Trosabygdens bostäder AB (Trobo) äger fastigheten Skötkarlen 1 och i dess källar- och bottenvåning finns verksamheter lokaliserade. Sedan många år tillbaka bedrivs restaurangverksamhet och kopplat till den har en uteservering anlagts. Den är belägen inom Trobo:s fastighet men ytan har varit planlagd som allmänplats vilket betyder att verksamhetsutövaren varje år behöver söka tillstånd och ta bort uteserveringen när säsongen är över. Tiden för när uteserveringen får vara på plats regleras också av kommunens övriga reglemente som styr användandet av allmänplats. Under de senaste åren har frågan aktualiserats om en mer permanent lösning där en yta ut mot Östra Långgatan omvandlas till kvartersmark och ges förutsättningar till ett permanent bygglov för uteserveringen. Placeringen är gynnsam för verksamheten som har blivit ett välkänt inslag i stadsbilden.

Gaturummet intill är gångfartsområde där gående har företräde framför övrig trafik vilket gjort att trottoarens betydelse minskat i betydelse. Det bedöms möjligt att tillskapa en permanent lösning och omvandla del av ytan framför byggnaden till kvartersmark.

## **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en permanent lösning för den befintliga restaurangverksamheten som säsongvis monterar en uteservering på fastigheten Skötkarlen 1. Lösningen är att omvandla en del av den allmänna platsen (GATA) ut mot Östra Långgatan till kvartersmark. Planen ska ge förutsättningar för ett permanent bygglov för en uteservering som är väl integrerad i stadsbilden och understödjer verksamhetens behov.

Planen tar hänsyn till behovet av att bibehålla ljusinsläpp till källarlokalen och att inte negativt påverka möjligheten för långsiktig drift och skötsel av gatumiljön. Byggrätt motsvarande befintlig detaljplan medges. Ytterligare bebyggelse än nuvarande situation kommer inte medges. Detaljplanen tillkommer av planjuridiska skäl då permanent bygglov inte kan ges utifrån hur marken är reglerad idag.

## **Behovsbedömning**

En undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning har upprättats 2024-02-01. Kommunens bedömning är att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken inte behöver upprättas.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

## **Förteckning genomförda utredningar**

- Hantering av risker invid transportvägar för farligt gods, Trosa kommun, 2024-02-01

## **Plandata**

### *Läge, avgränsning och areal*

Planområdet är beläget centralt i Trosa och uppgår till cirka 500 kvadratmeter. Avgränsningen av planområdet omfattar det befintliga flerbostadshuset med den befintliga uteserveringen samt mindre anläggningar intill bostadshuset som lastbrygga, ramp och trappor som sträcker sig cirka 1,5 meter från fasad.

## **Markägoförhållanden**

Trosabygdens Bostäder AB (Trobo) äger fastigheten Skötkarlen 1.

## **Gällande planer och tidigare ställningstaganden**

### *Riksintressen*

Planområdet är beläget inom riksintresseområden för Trosa stad enligt 3 kap 6§ MB (Kulturmiljö). Värden för riksintresset är bland annat stadens gatunät, kyrkans placering och turismnäringens betydelse. Riksintresset ska behålla Trosas funktion som bland annat turism-, hamn, bostads- och rekreationsort genom att bevara och underhålla den grundläggande stadsplanestrukturen.

Planområdet är även inom riksintresset högexploaterad kust enligt 4 kap 4§ MB samt riksintresset rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2§ MB. Intresset för rörligt friluftsliv utgörs av variationsrik skärgård som till stora delar är oexploaterad. För värdenas bevarande förutsätts att ingen exploatering sker som utsläcker allemansrätten. De värden som utgör grunden för naturupplevelser, t ex växt- och djurliv, ska skyddas.

I översiktsplanen beskrivs att kommunen anser att en omprövning av de båda riksintressena enligt kap 4 vore lämpligt. Avgränsningarna följer administrativa gränser som på intet sätt motsvarar de värden riksintresset syftar till att skydda.

Aktuell detaljplan är lokaliserad i tätorten där riksintressenas syften att skydda rörligt friluftsliv och motverka högexploaterad kust inte kan uppfyllas. Detaljplanen bedöms inte heller påverka riksintresset för kulturmiljö då planen följer den ursprungliga stadsplanen och inte tillåter någon ytterligare bebyggelse eller andra väsentliga förändringar. Den uteservering som detaljplanen möjliggör för har funnits länge och prövats i tillfälliga bygglov där byggnadsverket har bedömts förenligt med riksintressena.

### *Översiktsplan*

Översiktsplanen för Trosa kommun är antagen av kommunfullmäktige 2021-03-17 och har en planeringshorisont som sträcker sig till år 2040. Enligt översiktsplanens strukturbild är planområdet inom befintlig tätortsstruktur.

Översiktsplanen beskriver bland annat att turism och besöksnäring är av betydelse för kommunen. Centrala Trosa har stor betydelse för en fortsatt stark besöksnäring och attraktiva besöksplatser för både turister och Trosabor. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

### *Gällande detaljplaner*

Gällande detaljplan (0480-P84/1) fick laga kraft 1984-10-01. Genomförandetiden för detaljplanen har upphört. Närmast angränsande plan är "Stadsplan för Trosa Stad" som upprättades 1927.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är regler om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna har beslutats för att varaktigt skydda människors hälsa och miljön samt för att avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. MKN är ett juridiskt styrmedel som utgår från kunskap om vilka störningsnivåer och föroreningsnivåer som människor och miljö kan utsättas för utan påtaglig fara.

Detaljplanens genomförande bedöms följa och inte äventyra MKN för luft, vatten eller buller.

*Kommunala beslut*

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-01-30 om planuppdrag för att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Skötkarlen 1.

## Planeringsförutsättningar

### *Landskapskaraktärer och vegetation*

Planområdet är beläget i stadsmiljö i centrala Trosa. Bebyggelsen inom området följer omgivande struktur. Ingen vegetation finns på platsen idag.

### *Fornlämningar/kulturmiljövården*

Planområdet är beläget inom Trosa gamla stads kulturlager, fornlämning L1984:8120. Alla typer av markingrepp inom fornlämningsområdet som grävning, schaktning och övertäckande kräver samråd och tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen. För att understryka detta har följande text lagts till på plankartan under Upplysningar: *"Om fornynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen"*.

Planområdet är sedan lång tid tillbaka bebyggt med en entrétrappa och asfalterad trottoar. Uteserveringen placeras på asfaltsytan och kräver inte någon grundläggning eller att ytan grävs upp. Detaljplanen bedöms i övrigt inte påverka fornlämningsområdet. Inga övriga kända fornlämningar finns inom planområdet.



Figur 3 Fornlämningsområde Trosa gamla stads kulturlager L1984:8120. Planområdets läge är markerat med svart cirkel.

Naturvården, biotopskydd, rödlistade arter mm  
Inga naturvården finns inom planområdet idag.

### *Befintlig bebyggelse*

Inom planområdet finns idag en byggnad från 1950-talet med två våningar och inredd vind. Vinden har takkupor vilket gör att byggnaden upplevs som tre våningar hög från gatan. I byggnaden finns bostäder, restaurang samt en källarlokal med frisörsalong.

Närmast omgivande bebyggelse är flerbostadshus från samma årtionde samt en- och tvåvåningshus.

Utmed Östra Långgatan finns en befintlig uteservering för restaurangen på entréplan. Uteserveringen är idag ett välkänt inslag i stadsrummet och bedöms vara lämplig på platsen framöver.

#### *Närmiljö och rekreation*

I Trosa finns flertalet rekreationsområden. Planen berör inga av dessa.

#### *Strandskydd*

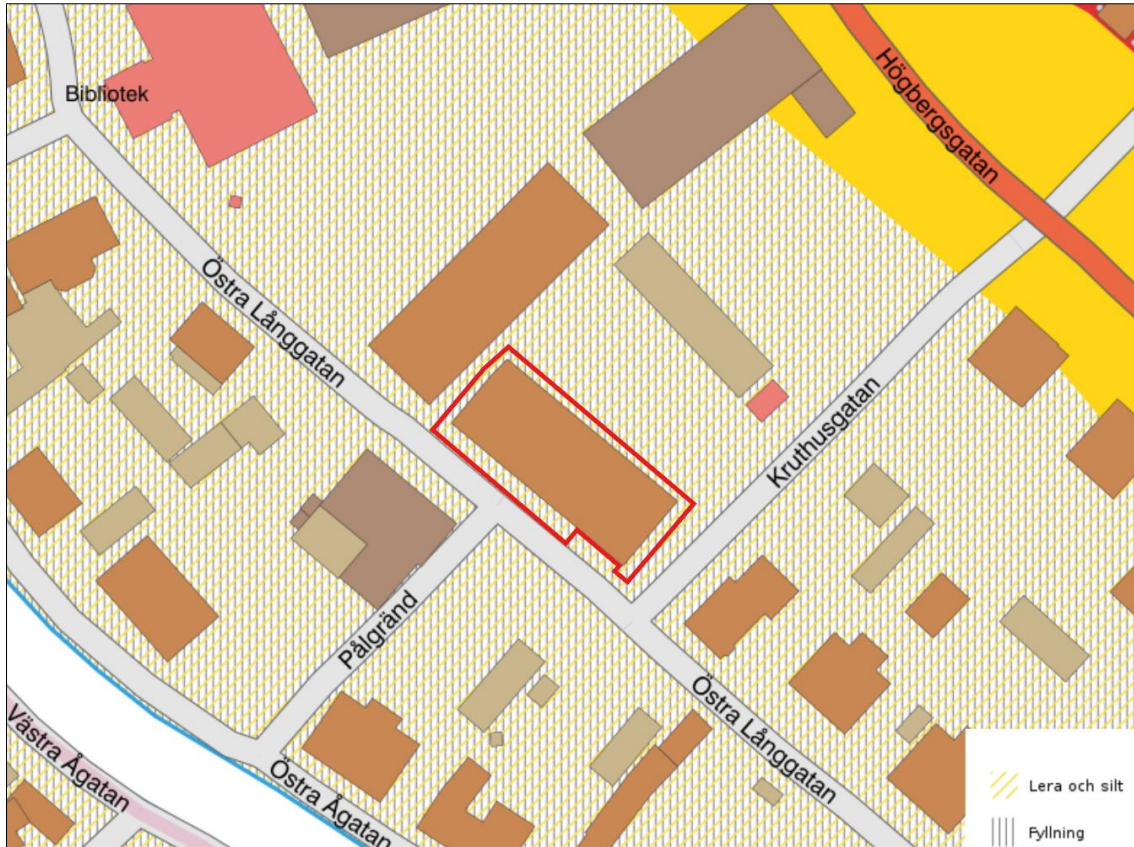
Planområdet ligger inom område med generellt strandskydd då planområdet är beläget cirka 50-70 meter från Trosaåns strandkant. Inom gällande detaljplan (0480-P84/1) gäller inte strandskydd då området redan var planlagt när det generella strandskyddet infördes 1975. När gällande detaljplan ersätts återinträder strandskyddet om kommunen inte upphäver det i aktuell detaljplan. Kommunen har för avsikt att häva strandskyddet inom planområdet då marken är i anspråk tagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

#### *Vattenområden och skyddsområde för vattentäkt*

Detaljplanen berör inga vattenområden eller vattentäkter.

### *Geotekniska förhållanden*

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av ett underliggande lager av postglacial lera och silt samt ett grundlager av fyllningsmassor. Inget grundvattenmagasin finns i planområdets närhet. Vidare undersökningar av markens geotekniska förhållanden bedöms inte vara nödvändiga med avseende på detaljplanens syfte.



Figur 4 Karta som visar jordarter i planområdets närhet. Planområdet är markerat med röd linje.

### *Radon*

Planområdet ligger inte inom Trosa kommuns kartering för högriskområden för radioaktiv radongas.

### *Förorenad mark*

Enligt Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterat förorenade områden (EBH-kartan) finns inga föroreningar i närhet av planområdet.

### *Buller*

Vägarna intill planområdet är avstängt för motortrafik under sommarhalvåret då uteserveringen främst kommer att vara i bruk vilket gör att området inte är utsatt för trafikbuller. Övrig tid är gatunätet reglerat som gångfartsområde med en högsta tillåten hastighet om 7 km/h vilket inte föranleder någon bullerpåverkan. Inga övriga buller- eller vibrationskällor har identifierats i planområdets närhet.

### *Risk för olyckor*

Cirka 60 meter från planområdet finns sekundär transportled för farligt gods, Högbergsgatan. Trosa kommun tar alltid fram en översiktlig riskanalys enligt en systematisk modell för detaljplaner inom 150 m från en transportled för farligt gods. Analysen visar att det inte är nödvändigt med några särskilda åtgärder relaterat till



transporter på Högbergsgatan. Området är beläget väster om transportleden ca 65 m från aktuell väg och planområdet är tydligt avgränsat genom bebyggelse och en parkeringsplats. Uteserveringen är lokaliserad utmed husets västra fasad vilket gör att huset i sig utgör en stor barriär mot Högbergsgatan som passerar på planområdets östra sida.

Räddningstjänsten når planområdet via befintliga gator (Kruthusgatan samt Östra Långgatan). Ingen förändring planeras.



Figur 5 Karta som visar lokalisering av sekundärled för farligt gods (blå linje). Planområdet redovisas med röd linje.

### Översvämningsrisk

Planområdet ligger cirka 50 meter från Trosaån. Enligt MSB:s översvämningskartering kan Trosaån svämma över med cirka 1 meter vid ett 200-årsregn samt vid beräknat högsta flöde (BFH), vilket inträffar när alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar. Till exempel vid snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark etc. (grovt uppskattat ett 10 000-årsflöde).

Det bedöms inte finnas översvämningsrisk inom eller i närheten av planområdet.



Figur 6 Karta som visar planområdets lokalisering i förhållande till beräknade översvämningsområden. Planområdet markeras i rött.

### Vägar och trafik

Planområdet vetter mot Östra Långgatan vilket är ett gångfartsområde där endast gång- och cykeltrafik är tillåten. Leveranser till boende i huset samt restaurangen görs via Kruthusgatan.

Parkering och angöring finns utmed Kruthusgatan samt på fastighetens gård. Närmaste kollektivtrafik är busshållplatsen Trosa Centrum som finns cirka 200 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av flertal busslinjer.

Gaturummet består av en trottoar med förhöjd kantsten (där restaurangens uteservering idag är placerad), en körbana med plats för motortrafik i en riktning samt en enklare gångbana som kantas av gatsten. Då endast gång- och cykeltrafik tillåts på platsen bedöms behovet av en separat trottoar utgå. Gaturummet är tillräckligt brett för att skötas vintertid samt för att eventuellt vid framtida behov byggas om med trafikseparering mellan gång- och motortrafik.

*Service*

Planområdet är beläget i centrala Trosa. Inom 100 meter nås daglig service som restauranger, apotek, mataffär och systembolag.

*Teknisk försörjning*

Tekniska lösningar som vatten och avlopp, el, fiber och värme finns på platsen idag. Ingen förändring planeras.

*Avfall*

Fastighetsägare ansvarar för att avfall från hushåll och verksamheter omhändertas. Avfallshantering löses idag genom bland annat kärlskåp på gården. Ingen förändring planeras.

*Dagvatten*

Planområdet är idag hårdgjort och förväntas fortsatt vara hårdgjort framöver. Detaljplanen bedöms inte förändra eller förvärra nuvarande situation.

## Planförslaget

### *Bebyggelse och gestaltning*

Detaljplanen medger ingen ytterligare byggrätt utöver den som gäller enligt befintlig detaljplan. Detaljplan medger dock att restaurangens uteservering kan vara uppställd året om och inte plockas ner under lågsäsong för att söka tillfälliga bygglov.

Uteserveringen är idag ett välkänt inslag i stadsrummet och bedöms vara lämplig på platsen framöver.

Detaljplanen reglerar att uteserveringen ska vara öppen, vilket innebär att den ej får byggas in med tak och väggar eller glasas in. Planen reglerar även att uteserveringen ska utföras i trä samt att golvhöjden på uteserveringen ska anpassas för att säkerställa tillgänglighet från restaurangen.

Detaljplanen reglerar att bebyggelsens fasad ska utföras med puts i ljusa pastellkulörer vilket överensstämmer med befintlig bebyggelses gestaltning idag.



Figur 7 och 8 Bilderna ovan visar den befintliga byggnaden med tillhörande uteservering lokaliserad på trottoaren. I förgrunden till höger syns även vägmärken som förbjuder motortrafik i området.

### Ljusförhållanden

För att säkerställa ljusförhållanden i lokalen i källaren har planområdet utformats med plangräns mot fasadgräns. Källarfönstren vetter mot allmän plats (GATA). Det innebär att inget byggnadsverk kan uppföras som skymmer kontorsfönstren och bidrar till sämre ljusförhållanden.



Figur 8 och 10 På bilderna ovan visas fönstren till frisörsalongen i källarlokalen. Till höger visas även trappan ner till frisören.

### Trafik

Det befintliga gaturummet förändras något då uteserveringen på trottoaren blir permanent och gåendes tillgång till trottoaren försvinner. Genom bestämmelsen om gångfartsområdet regleras att all trafik sker på gående och cyklisters villkor. Hastigheten för motorfordon är 7 km/h vilket gör att behovet av en separat trottoar inte är nödvändigt.

Gaturummet bedöms vara tillräckligt brett för att skötas vintertid samt för att eventuellt vid framtida behov byggas om med trafikseparering mellan gång- och motortrafik.

Parkering och angöring för bostäder planeras kvarstå som idag på bostadsgården.

### Teknisk försörjning

Inga förändringar kopplat till teknisk försörjning planeras.

### *Upphävande av strandskydd*

Kommunen avser att upphäva strandskyddet i aktuell detaljplan då ytan redan är ianspråktagen med en uppbyggd uteservering intill befintlig bebyggelse. Planområdet är även avgränsat från strandlinjen av befintlig bebyggelse med tillhörande gator. Det finns inte några naturvärden på platsen och detaljplanen påverkar inte heller den allemansrättsliga tillgängligheten.

Kommunen bedömer att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset samt att det är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 1 MB.

Strandskyddet upphävs genom egenskapsbestämmelsen "Strandskyddet är upphävt inom planområdet".

### **Sociala frågor**

Planen medger att befintlig restaurangverksamhet inklusive befintlig uteservering kan fortgå. Restaurangen bidrar med arbetstillfällen samt turism vilket bedöms positivt ut ett socialt perspektiv. Detaljplanen bedöms inte påverka sociala frågor i övrigt.

### **Administrativa frågor**

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 10 (tio) år från att planen får laga kraft.

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Samråd: Kvartal 2 2024

Eventuell Granskning: Kvartal 3 2024

Antagande: Kvartal 4 2024

Tidplanen är preliminär och kan ändras under arbetets gång. Godkänns planförslaget under samrådet kommer planförfarandet ändras till ett begränsat planförfarande och antas av Samhällsbyggnadsnämnden efter samrådet.

#### *Avtal*

Trobo bekostar detaljplanen i enlighet med överenskommelse med Trosa kommun.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Inom planområdet finns en ledningsrätt, vilken inte bedöms påverkas av planförslaget. I övrigt finns inga kända servitut, nyttjanderättsavtal, samfällighet eller gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

### **Mark- och utrymmesförvärv**

Trobo äger fastigheten inom planområdet.

### **Ekonomiska frågor**

Trobo svarar för genomförandet av detaljplanen. Någon ekonomisk bedömning av kostnaderna för detaljplanens genomförande har inte gjorts.

**Medverkande**

*Medverkande tjänstepersoner*


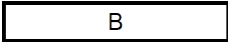


Linda Axelsson, Planchef - Trosa kommun  
Anders Sandervåg, Fastighetsförvaltare - Trobo

*Medverkande konsulter*

Karin Lindbäck, Planeringsarkitekt - Sweco

## BILAGA. Motiv till detaljplanens regleringar.

### Bestämmelser för kvartersmark

| Beteckning  | Bestämmelse   | Motiv   |
|---|---|---|
|  | Centrum   | Detaljplanen reglerar kvartersmarken till (C) – "Centrum" för att säkerställa befintlig markanvändning. Befintlig restaurang och kontorsverksamhet ska fortsatt tillåtas.                     |
|  | Bostäder  | Detaljplanen reglerar kvartersmarken till (B) – "Bostäder" för att säkerställa befintlig markanvändning.  |
|  | Marken får inte förses med byggnad  | Del av fastigheten mot gården regleras med prickmark för att säkerställa att befintlig byggnad inte byggs ut och att gårdsrummet hålls öppet. Marken är tidigare planlagd med prickmark.      |
|  | Marken får endast förses med öppen uteservering.  | Planens syfte är att möjliggöra en permanent uteservering, men ingen ytterligare byggrätt.  |
| [gäller inom hela planområdet]  | Högsta nockhöjd är 7,6 meter.   | Högsta nockhöjd är baserad på den befintliga byggnadens höjd.   |
| [gäller inom hela planområdet]  | Strandskyddet är upphävt inom planområdet.  | Strandskyddet upphävs då planområdet är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.   |
| [gäller inom hela planområdet]  | Golvhöjden på uteserveringen ska anpassas för att säkerställa tillgänglighet från restaurangen. | Regleras för att säkerställa tillgänglighet på uteserveringen.  |
| [gäller inom hela planområdet]  | Fasad ska utföras med puts i ljusa kulörer.   | För att säkerställa att bebyggelsens fortsatt överensstämmer med den befintliga gestaltningen regleras fasadmaterial och kulör.   |
| [gäller inom hela planområdet]  | Uteserveringen ska utföras i trä.   | Uteserveringens utformning regleras för att säkerställa att byggnadsverket fortsatt överensstämmer med den befintliga gestaltningen.  |
| [gäller inom hela planområdet]  | Genomförandetiden är 10 år.   | Genomförandetiden är satt till 10 år för att säkerställa markanvändningen för fastighetsägaren. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. |