

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

Kallelse
Datum
2024-08-27



Tid: Tisdagen den 3 september 2024
Plats: Skärborgarnas hus
Gruppmöten: Alliansen: Inbjudan skickas separat.
Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet: 3 september kl.
13:30, grupprum Skärborgarnas hus.
Sverigedemokraterna: 3 september kl. 13:30, Skärborgarnas hus.

Kallelse till Samhällsbyggnadsnämnden

Ärende	Dnr
1. Godkännande av dagordningen	
2. Information från samhällsbyggnadskontoret (Inga handlingar)	SBN/2024:4
3. Anmälningssärenden	SBN/2024:3
4. Förhandsbesked Handlingarna blir allmän handling när protokollet är justerat. Därför finns de inte med i kallelsen. Kontakta kansliheten om du vill ta del av handlingarna när de blir allmän handling, tel. 0156-520 00 eller trosa@trosa.se	SBN/2024:26 ByggR 2021:000522
5. Antagande – detaljplan för del av Kyrkan 10, Trosa kommun	SBN/2023:14
6. Antagande – detaljplan för Roddökan 6 m.fl. Trosa kommun	SBN/2024:7
7. Antagande – detaljplan för del av Skötkarlen 1, Trosa kommun	SBN/2024:8
8. Antagande – detaljplan för Mättinge 1:40 m.fl. Trosa kommun	SBN/2023:6
9. Bostadsanpassningsbidrag	SBN/2024:2
10. Samhällsbyggnadsnämndens delegeringsbeslut Förteckningen publiceras inte på grund av GDPR	SBN/2024:1

Dan Larson
Ordförande

Sandra Berwing
Sekreterare

3

Kommunkontoret
Kanslienheten
Sandra Berwing
Nämndsekreterare
0156 522 78
Sandra.berwing@trosa.se

Tjänsteskrivelse
Datum
2024-08-27
Diarienummer
SBN/2024:3



Anmälningssärenden

Kommunfullmäktige

- Beslut 2024-06-19 § 45. Budget 2025 för Trosa kommun.
- Beslut 2024-06-19 § 49. Revidering av PBL-taxa för delar av Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet.
- Beslut 2024-06-19 § 50. Revidering av Bredbandsstrategi för Trosa kommun.
- Beslut 2024-06-19 § 52. Sammanträdesplan 2025 för kommunfullmäktige.

Länsstyrelsen i Södermanlands län

- Beslut 2024-06-26. Länsstyrelsen avvisar överklagandet. Ärendet avser Överklagande av Samhällsbyggnadsnämndens i Trosa kommun meddelande avseende bygglov; fastighet X.

Mark- och miljödomstolen

- Dom 2024-08-22. 1. Mark- och miljödomstolen avvisar XX överklagande. 2. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn på platsen. 3. Mark- och miljödomstolen avslår XX överklagande. Ärendet avser Detaljplan för del av fastigheten Fagerhult 2:10, Centrumvägen i Trosa kommun.
- Dom 2024-08-27. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet. Ärendet avser upphävande av strandskyddsdispens inom fastigheten X, Trosa kommun.

Mark- och miljööverdomstolen

- Protokoll 2024-08-02. Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Ärendet avser Bygglov för yttre fasadändring genom installation av solceller på tak, fastigheten X Trosa kommun; nu fråga om prövningstillstånd.

5

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2024-07-30

Diarienummer

SBN/2023:14



Antagande - detaljplan för del av Kyrkan 10, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till granskningsutlåtande.

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

2. Kommunfullmäktige antar förslag till ny detaljplan för Kyrkan 10, Trosa kommun.

Ärendets bakgrund

Fastigheten Kyrkan 10 är planlagd i både P28-2 och P86-10. Den del som är belägen inom den nyare detaljplanen är planlagd som parkmark. Trosa församling har förvärvat den delen av Trosa kommun och inkluderat den i Kyrkan 10. Idag klipps ytan regelbundet men används inte för något särskilt ändamål. Församlingen har under flera år utrett möjligheten att ersätta dagens församlingshem och utveckla hela området runt kyrkan. Flera förslag har diskuterats med kommunen och nu har en idé konkretiserats där ett nytt församlingshem byggs, miljöerna runt kyrkan och dess entré förändras och ges en mer ändamålsenlig utformning som bättre harmonierar med kyrkans kulturmiljö och där slutligen ytan invid Viktoriagatan omvandlas till parkeringsyta. Åtgärder invid kyrkbacken och församlingshemmet är förenliga med gällande detaljplan men det är inte möjligt att omvandla en parkyta till parkeringsplatser.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Omvandlingen av ytorna kring Trosa stads kyrka och arbetet med att ersätta dagens församlingshem med ett nytt skulle avsevärt stärka miljön kring kyrkan. Detaljplanen omfattar en yta används inte för något särskilt ändamål och detaljplanen möjliggör utbyggnad av parkeringar med mycket gröna inslag. Att ta bort parkeringsplatserna från kyrkans omedelbara närhet och skapa en kyrkbacke och parkmiljö tillsammans med det nya församlingshemmet skulle förhöja kulturmiljön i området. Detaljplanen har varit ute på granskning och ett slutligt reviderat förslag föreslås godkännas och slutligen antas av kommunfullmäktige.

Planen handläggs som ett standardförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

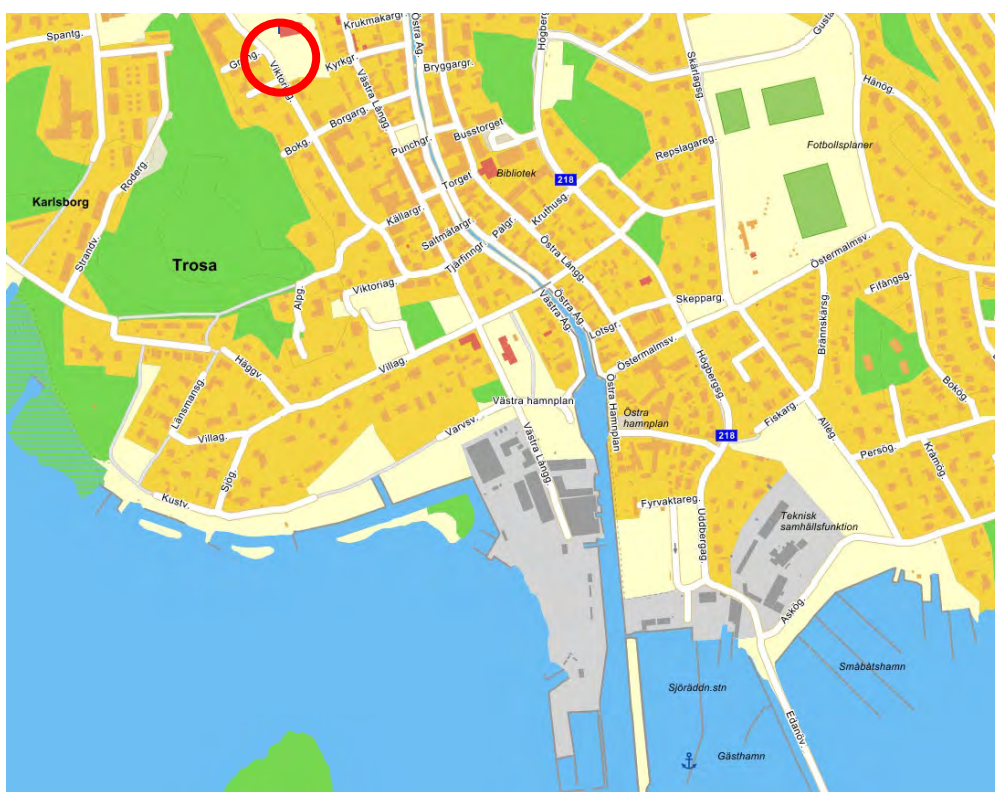
1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.8975047,17.5438296,351m/data=!3m1!1e3>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Granskningsutlåtande

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kyrkan 10

Trosa kommun

Upprättad i augusti 2024

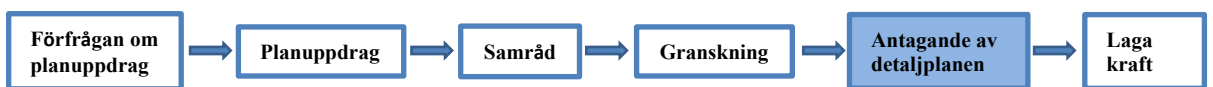


Planområdets lokalisering i Trosa.

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 syn-punkter 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 av Kommunfullmäktige. 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.



Detaljplaneförslaget omfattar:

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

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-10-04 (§ 70 SBN 2022/31) att uppdra åt Samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Kyrkan 10.

Syftet med planen är att möjliggöra en flytt av församlingens parkeringar till en yta väster om kyrkogården som i gällande detaljplan 0480-P86/10 är planlagd som allmän platsmark för parkändamål.

Trosa församling har under flera års tid utrett möjligheten att ersätta eller rusta befintligt församlingshem och i samband med det utveckla hela området runt Torsa stadskyrka. Syftet har varit att tillgodose församlingens behov samtidigt som miljön runt kyrkan förändras för att bättre anpassas till närmiljön. Befintligt församlingshem byggdes under 1970-talet och har en tidstypisk gestaltning med mexitegel och valmat tak. Marken runt präglas i hög grad av asfalterade parkeringsytor och det saknas en tydlig huvudentré till kyrkan.

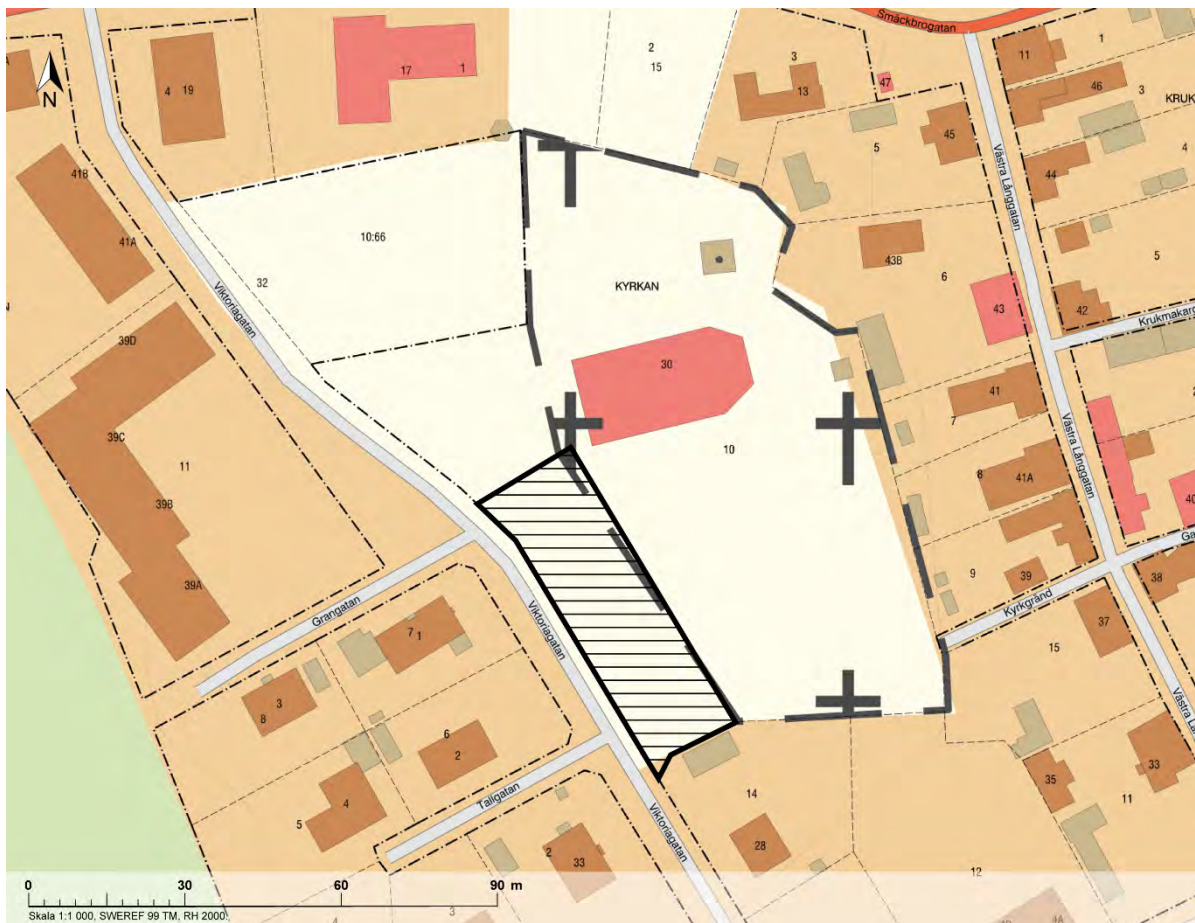
Förslaget består av att dagens församlingshem rivs och ersätts med en ny byggnad. Vidare att omdisponera tomtmarken för att skapa trädgårdsrum såväl för vistelse som för odling till den egna verksamheten. Entrén till kyrkan ska förstärkas genom planteringar och en omvandlad kyrkbacke.

För att möjliggöra detta behöver församlingens parkeringar flyttas till en yta väster om kyrkogården. En yta som ägs och sköts av Trosa församling.

I stort sett alla förändringar har stöd i gällande detaljplaner utom den nya

parkeringsytan. Gällande detaljplan behöver således ersättas med en ny som möjliggör för att anlägga parkeringsplatserna.

Planområdet är cirka 840 kvadratmeter stort.



Planområdets ungefärliga läge i svarta linjer. Bildkälla: Lantmäteriet

Markägoförhållanden

Planområdet består av del av Kyrkan 10 som ägs av Trosa församling.

Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresseområdet för Trosa stad invid Trosa kyrka som är ett kyrkligt byggnadsminne. Ytan är idag en klippt gräsyta med planterade träd. Ytan kommer fortsättningsvis vara planterad och tidigare parkeringar på kyrkbacken och invid församlingshemmet kommer att flyttas dit. Detta bedöms inte påverka riksintresset negativt. Området är vidare beläget inom riksintresset för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust vilket inte heller bedöms påverkas negativt.

Riksintresse för kulturmiljövården, kyrkligt kulturminne

Då planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Trosa stad och angränsar till det kyrkliga kulturminnet Trosa stads kyrka, där kyrkobyggnaden, kyrkotomten och begravningsplatsen är skyddade enligt 4 kap. kulturmiljölagen

(1988:950), KML. Utvecklingsidéerna bygger på att bättre anpassa miljöerna kring kyrkan såväl vad gäller det kyrkliga byggnadsminnet som riksintresset för Trosa stad. Genom att ersätta dagens 70-talsbyggnad samt det omfattande asfaltsytorna med en mer anpassad byggnad samt mer planteringar och mer gestaltade parkeringsytor stärks närmiljön samtidigt som allmänna intressen tillgodoses och stärks.

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan som antogs 2021 anges planområdet ligga inom befintlig tätortsstruktur, planområdet ligger inte inom särskilt utpekade område.

Enligt Trosa kommuns översiktsplan är ambitionen att balansera den önskade tillväxten med att stärka kommunens befintliga värden. Kommunen vill arbeta vidare med lösningar i enlighet med karaktären på kommunens var för sig unika orter. Varsamhet och långsiktig hållbarhet ska präglade tillväxten i ekokommunen Trosa.

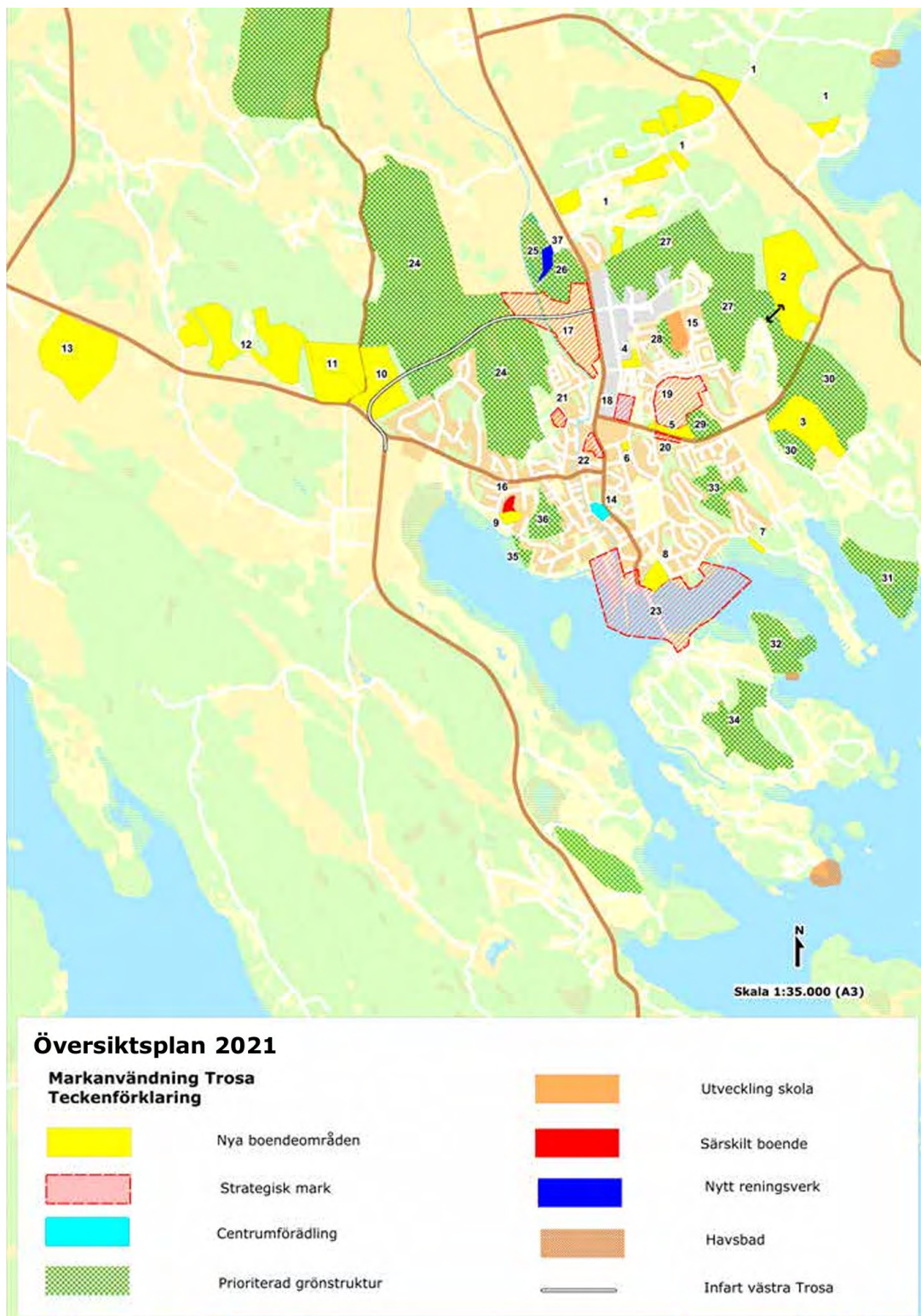
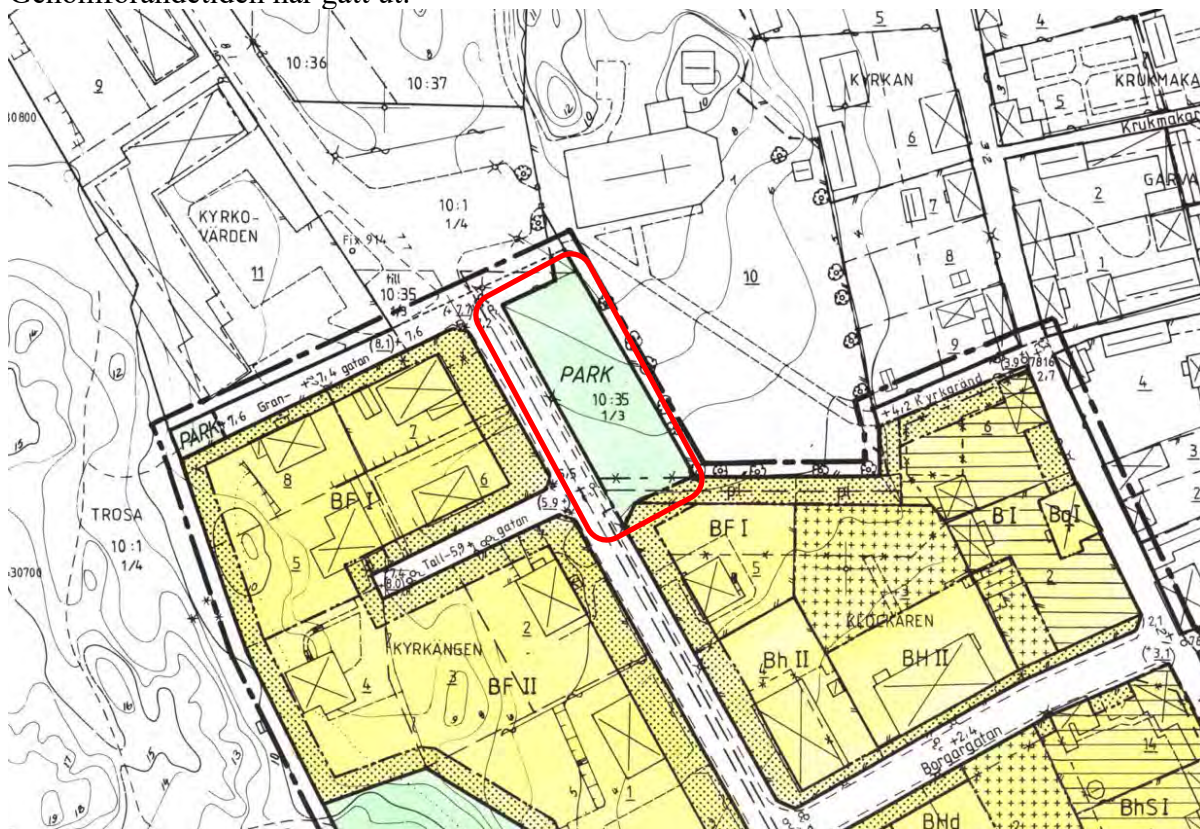


Bild från Trosa Översiktsplan 2021

Gällande detaljplan

För del av Kyrkan 10 gäller detaljplan kv. Handlaren, kv. Klockaren med mera som vann lagakraft 1986-07-25. Nuvarande detaljplan reglerar aktuellt planområde som allmän plats med användningen PARK med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen är dock inte genomförd i enlighet med bestämmelserna.

Genomförandetiden har gått ut.



Utdrag ur gällande detaljplan. Röd markering visar aktuellt område för planläggning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser genomföras en *strategisk miljöbedömning* genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Planförslaget medger ingen verksamhet som finns uppräknad i miljöbedömningsförordningen. Detaljplanen möjliggör att dagens asfalterade parkeringsytor invid Trosa stads kyrka kan ersättas med nya väster om kyrkogården. Det möjliggör att parkmiljöer skapas runt församlingshemmet och kyrkan och därmed säkerställer flytten av parkeringar att miljön kan stärkas och ges en mer kvalitativ utformning.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar den uppfattningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Riksintresse för kulturmiljövården, kyrkligt kulturminne

Då planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Trosa stad och angränsar till det kyrkliga kulturminnet Trosa stads kyrka, där kyrkobyggnaden, kyrkotomten och begravningsplatsen är skyddade enligt 4 kap. kulturmiljölagen (1988:950), KML.

Planområdet utgörs idag av en klippt gräsyta med planterade träd. Planförslaget innebär att denna yta omgestaltas till parkeringsplats samtidigt som träden bevaras. Enligt Länsstyrelsens bedömning ligger planområdet utanför begravningsplatsen vars gräns här utgörs av staketet som omgärdar kyrkogården. Det innebär att planområdet inte omfattas av kulturmiljölagens skydd/tillståndsplikt. Området ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Att omgestalta denna plats till en parkeringsplats bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Då den nya parkeringsplatsen ligger i direkt anslutning till den värdefulla kulturmiljön, delar Länsstyrelsen kommunens syn att parkeringsplatsen behöver gestaltas med stor omsorg och anpassning till kulturmiljön vad gäller utformning, materialval, markbeläggning, vegetation mm. Detta regleras så långt möjligt genom bestämmelser i plankartan.

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet ligger längs med den asfalterade vägen Viktoriagatan och utgörs idag av en klippt gräsyta med planterade träd.



Bild från Viktoriagatan, över den klippta gräsytan och planterade träd.



Bild från Viktoriagatan, söderut över den klippta gräsytan och planterade träd inramade av en häck.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av sandig morän (ljusblått med vita kryss).



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Skrafferat område i svart visar aktuellt område för planläggning.

Radon

Planområdet ligger inte inom kommunens högriskområde för radon.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om förorenad mark inom planområdet. Det har heller inte förekommit någon verksamhet inom eller i anslutning till planområdet som skulle kunna innebära risk för föroreningar.

Risk

Det finns inga kända risker inom planområdet.

Fornlämningar

Eldrun kulturmiljö AB har tillsammans med ARKEO keramikanalyser under perioden 29–30 april och 2–3 maj 2024 på uppdrag av Länsstyrelsen i Södermanlands län genomfört en arkeologisk förundersökning i kvarteret Kyrkan 10, beläget inom fornlämning L1984:8120 (Trosa stadslager). Undersökningen föranleddes av att Trosa församling planerar att anlägga en parkeringsplats på den berörda ytan.

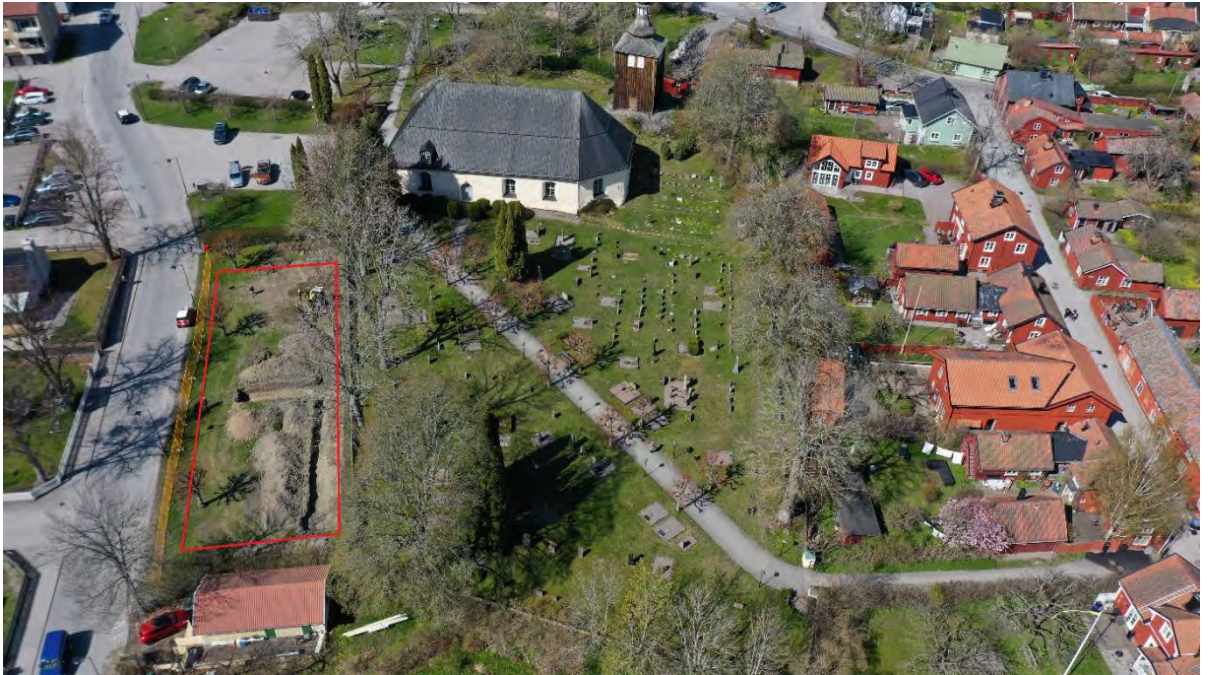
Undersökningen påvisade att mycket av jordmassorna i området är påförda i modern tid men att det även finns en äldre kulturlagernivå ovan den sterila bottenleran. Dessutom finns rester av en äldre kyrkogårdsmur i sten (A1) bevarad i en sträckning längs med den östra schakt-kanten av schakt 1.

Jordmassorna i området utgörs av följande:

1. Gräs och matjord, ca 20 cm tjockt.
2. Omblandat, delvis skiktat, påfört lager av sand, grus, lera och jord med inslag av tegelbitar och kalksten, ca 60 cm tjockt. Sannolikt påfört under 1900-talet.
3. Lerigt kulturlager med ett litet inslag av tegelbitar, keramik, glas, järnföremål och enstaka människoben. Tolkas som en omtrampad äldre marknivå/odlingsyta, ca 20 cm tjock. En skärva från ett japanskt porslinsfat antyder en verksamhet på platsen redan under 1700-talet men den huvudsakliga brukstidstiden ligger i 1800-talet första hälft till strax därefter.

En mindre ansamling av människoben framkom på en plats i anslutning till den påträffade kyrkogårdsmuren (se gul markering på schaktplanen nedan). Muren tolkades här vara delvis utraserad åt väster då en del lösa stenar framkom i schaktet, troligt är att ben från begravningar på kyrkogården tryckts ut kring denna rasering.

Förundersökningen har gett ett bra kunskapsunderlag om fornlämningsstatusen i området och inget pekar mot att ytterligare arkeologiska undersökningar behöver genomföras. Men viktigt är hänsyn måste tas till den äldre kyrkogårdsmur som påträffades och som fortfarande ligger kvar på platsen. Den löper i en NNV-SSÖ riktning längs med den östra schaktkanten i schakt 1. Framtida byggnadsarbeten bör således begränsas till att utföras enbart väster om denna murs sträckning (se röd markering på schaktplanen nedan). Risken är också stor att begravningar kommer att beröras om man gör ingrepp i denna mur.



Drönarfoto över Trosa Kyrkogård. Det berörda undersökningsområdet ligger väster om kyrkogården inom den röda rektangeln.

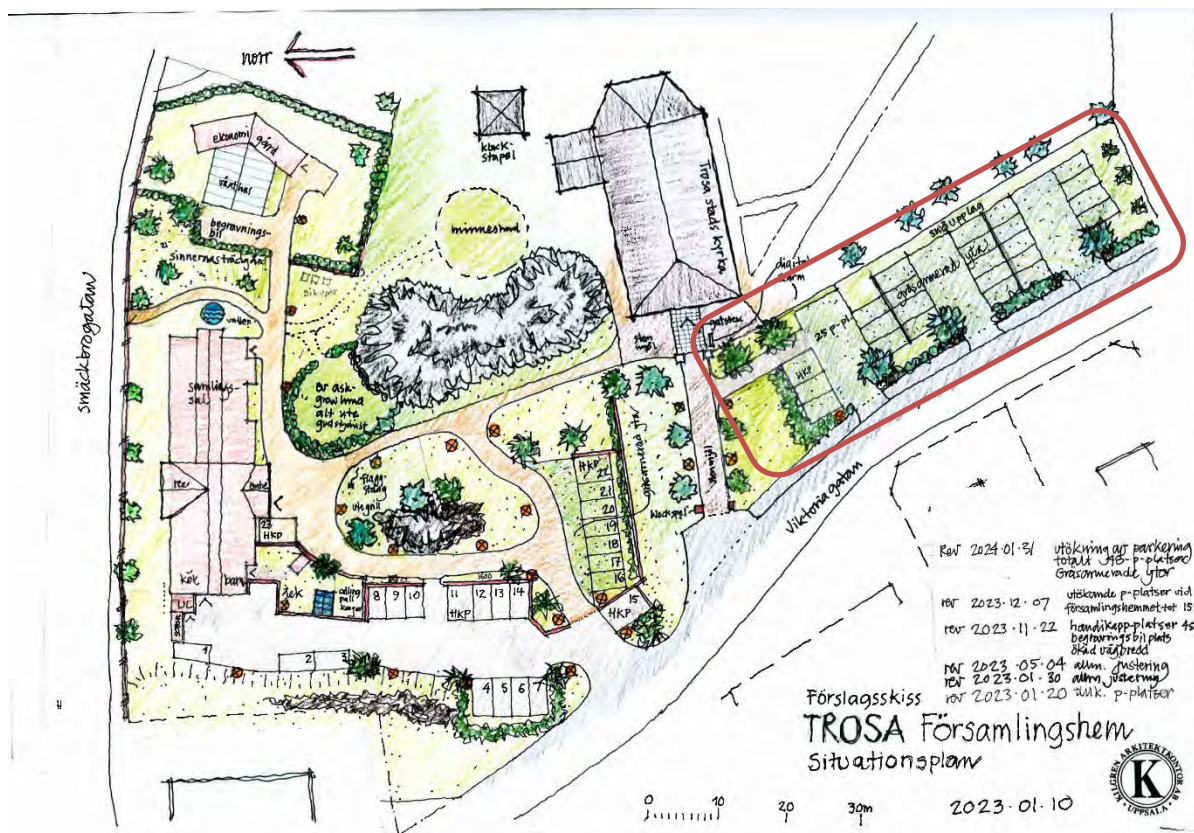


Foto, Schakt 1 fotat från söder. Observera hur schaktet löper strax utanför trästaket till nuvarande kyrkogård.



Bild, Schaktplan

Bebyggelseområden



Bild, Illustrationsplan, område ungefärligt markerat i rött

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inte någon bebyggelse men intilliggande fastigheter är bebyggda. Trosa stads kyrka består av ett rektangulärt kyrkorum med tresidigt avslutat korparti i öster och en sakristia vidbyggd i norr. Kyrkan har haft flera föregångare. Ett kapell fanns förmodligen i den medeltida staden, belägen längre uppåt Trosaån. Sedermera flyttades staden till den nuvarande platsen, och ett kapell uppfördes omkring år 1600. 1614 ersattes detta av en timmerkyrka med långhus och ett lägre smalare kor, som möjligen var identiskt med det äldre kapellet. Vapenhuset låg i söder, sakristian i norr. Senare byggdes en korsarm till i norr.

Inte långt från den gamla kyrkan uppfördes den nuvarande, mellan åren 1694–1710. Sedan byggnadstiden har inte kyrkan genomgått några större förändringar. På 1750-talet tillkom dock sakristian, och 1895 byttes takets spån ut mot plåt. Långhuset täcks av ett valmat sadeltak. Stickbågiga fönsteröppningar genombryter de rosafärgade murarna. Takkupor ger ljus åt läktaren.

Entrén är en portal som konstruerades i väster år 1837. Av de två ursprungliga ingångarna i söder och norr är den södra bevarad. Interiören är mycket bevarad i sin 1700-talsprägel, med det vitkalkade tunnvalvet, predikstol och altarpopsats från 1711.



Bebyggelse på fastighet Kyrkan 10 – Trosa stads kyrka.

Kommersiell och offentlig service

Kommersiell service finns företrädevis i Trosa stadskärna ca 300 meter söderut, och även vid Trosaportens handelsområde cirka en kilometer norrut. Inom gångavstånd från planområdet finns vårdcentral, flera förskolor, skolor för såväl åk f-6 och åk 7-9 samt en idrottsplats.

Föreslagen markanvändning

Syftet med planen är att möjliggöra en flytt av församlingens parkeringar till en yta väster om kyrkogården som i gällande detaljplan 0480-P86/10 är planlagd som allmän platsmark för parkändamål.

Förslaget i sin helhet består av att dagens församlingshem rivs och ersätts med en ny byggnad. Att omdisponera tomtmarken för att skapa trädgårdsrum såväl för vistelse som för odling till den egna verksamheten. Entrén till kyrkan ska förstärkas genom planteringar och en omvandlad kyrkbacke. För att möjliggöra detta behöver församlingens parkeringar flyttas till en yta väster om kyrkogården övriga åtgärder ryms inom ramen för gällande detaljplaner.

Ingen bebyggelse föreslås inom planområdet. Föreslagen markanvändning i form av parkering möjliggörs inom planområdet genom användningsbestämmelsen parkeringsändamål (P). Dagvattnet regleras med en allmän bestämmelse som reglerar att dagvattnet ska fördröjas och renas inom planområdet med ledning av framtagna dagvattenutredning. Parkeringarna ska lokaliseras i utifrån illustrationsplanen. Hänsyn tas till befintliga träd och grönska kommer att prägla parkeringen. Både mot norr och söder lämnas gröna ytor. Mot norr för att anpassas mot den nya kyrkbacken och i söder

som en buffert mot befintlig bostadsfastighet inom Kyrkan 14. Den nya parkeringen kommer att bli en integrerad del av hela kyrkoområdet vilket kommer att genomgå en omfattande gestaltningsmässig förändring. Denna förändring kommer att stärka aktuell del av Trosa stad och skapa en grönare och mer attraktiv miljö i stadens centrala delar.

Intelligande bebyggelse bedöms inte påverkas negativt av förändringen inom planområdet. Idag är Viktoriagatan trång, utformad med gatuparkering utmed stora delar av sträckan samt med begränsad sikt. Den del av parkeringarna som är i anslutning till planområdet kommer att omdisponeras och i viss mån tas bort. Detta skapar en mer öppen gatumiljö vilken även kan bidra till att trafiksäkerheten kan upplevas bättre med tanke på dagens smala miljö i kombination med skyddad sikt. Fastigheten söder om planområdet ges en grön buffert vilket tillsammans med den egna förråds-/garagebyggnaden ger en naturlig skärm mot den kommande parkeringen.



Bild från Viktoriagatan, planområdets södra del och mötet med den befintliga bebyggelsen på fastigheten Trosa Kyrkan 14.

Friytor

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga kända skyddade naturområden eller kända rödlistade arter. Trosa Alper nordväst om planområdet är utpekade som naturvärde av biototyp barrskog. Planområdet är avskilt från detta naturområde topografiskt och genom bebyggelse. Planläggning enligt förslag hindrar inte ingång till strövområdet eller de naturvärden som finns inom Trosa Alper. Planområdet är redan ianspråktaget med planterade träd och en gräsmatta vilken klipps regelbundet.

Gator och trafik

Vägar och biltrafik

Den befintliga gata som angör till planområdet är Viktoriagatan. Centrala Trosa med väg 218 nås från Viktoriagatan via Smäckbrogatan. Närmsta befintliga busstation är Skärborgarnas hus (150 meter) och Trosa centrum (ca 600 m). Då planen inte möjliggör för fler parkeringsplatser än de befintliga som flyttas till nytt ställe kommer befintliga vägar inte att få någon ökad belastning vid planens genomförande. Inga nya vägar föreslås inom planområdet. Dagens gatuparkering utmed Viktoriagatan kommer att anpassas och omdisponeras vid ett genomförande av detaljplanen. Utmed planområdets sträcka kommer sannolikt parkeringar att försvinna för att möjliggöra anpassade och säkra tillfarter. Ska parkering utmed Viktoriagatan vara tillgänglig bör häcken planteras en bit in på fastigheten och får inte vara så hög att sikten begränsas.

Gång och cykeltrafik

Väster om planområdet löper en befintlig gångväg, trottoar, som ansluter till centrala Trosa förbi planområdet och Viktoriagatan. Den befintliga gångvägen kommer inte att påverkas vid planens genomförande. Inga nya gång- och cykelvägar föreslås inom planområdet.

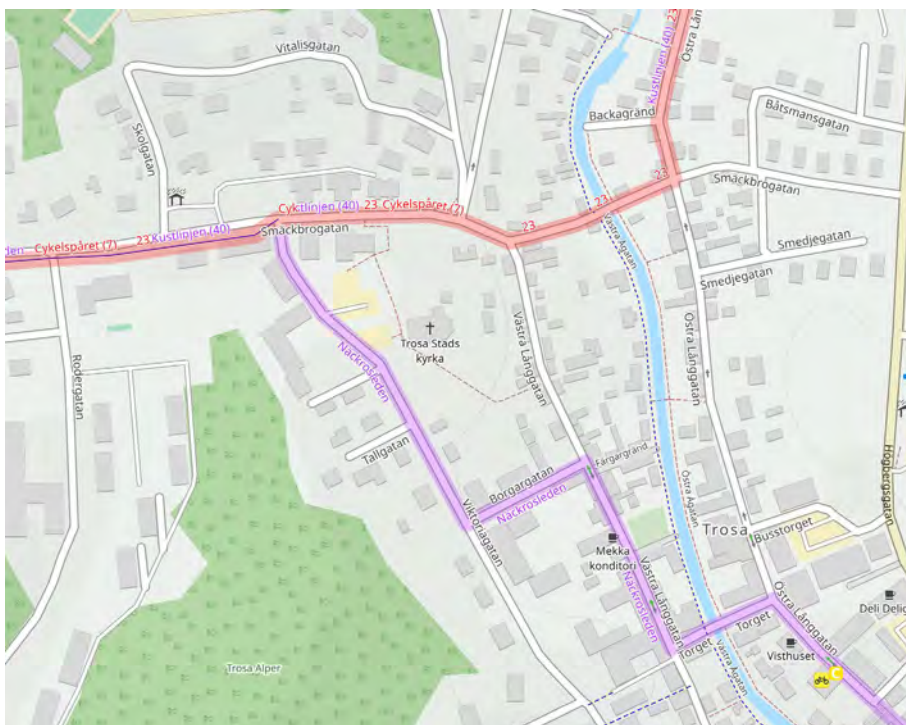


Bild från Openstreetmap som visar gång- och cykelvägar.

Parkering

Parkering sker idag inom fastigheten Kyrkan 10.

Störningar

Buller

Planförslaget förväntas inte generera ytterligare buller. Några ytterligare utredningar rörande buller är inte nödvändiga. Dagens befintliga parkeringsplatser ersätts med dessa och innebär inte någon ökning av antal. Den nya parkeringen kommer inte att generera ytterligare trafik. Förändringen av hur parkeringarna för Trosa stads kyrka lokaliseras innebär inte någon ökning av antal bilar eller trafikrörelser

Översvämning och skred

Området är högt beläget med goda förutsättningar till fördröjning och infiltration inom närområdet. Det råder inte någon översvämningssrisk i området.

Det föreligger inte någon risk för skred inom eller i anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten, spill- och dagvatten ligger i Viktoriagatan. Fastigheten är ansluten till allmänt vatten, spillvatten och dagvatten. Minsta fria avstånd från ytterkant allmän VA-ledning till centrum träd är tre meter. Val av trädart för nya träd ska göras utifrån riskbedömning för rotinträngning.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten omhändertas lokalt. Tomten idag består av en klippt gräsyta med enstaka träd och beräknas i princip kunna fördröja det dagvatten som faller på platsen vid normalregn. En exploatering och anläggning av hårdgjorda ytor innebär en ökning av volymen dagvatten. Strategin för att hantera den ökade mängden ytavrinning är en öppen dagvattenhantering med fördröjningsytor som vid behov kompletteras med fördröjningsmagasin under mark.

En hållbar dagvattenhantering ska ha kapaciteten att fördröja 20 mm, vilket kan minska föroreningsbelastningen med 70-80 % och bidrar till att miljö kvalitetsnormer kan följas. Våtvolymer på 20 mm avtappas via filtrerande växtbäddsmaterial i nedsänkta regnbäddar och eventuellt ett svackdike med gräs. I beräkningarna används enbart den fördröjningsvolym avseende den mängd vatten som kan fördröjas i en översvämningsszon utan att räkna in växtbäddens kapacitet under mark. Djupet på fördröjningszonen kan justeras efter behov.

Ytavrinningen kan begränsas genom att delar av markbeläggningen föreslås bli genomsläpplig, men ett överslag är gjort utifrån en situation där alla ytor är asfalt. Genom att minimera asfaltytor (körytor) och kombinera dem med stensatta ytor med gräs- eller grusfog (parkeringsplatser) kan infiltrationsmöjligheterna förbättras. Vatten som rinner av från hårdgjorda ytor fördröjs och renas i nedsänkta regnbäddar och öppna svackdiken med gräs. Fördröjningskapaciteten kan förbättras genom att överbyggnaden under hårdgjorda ytor kan användas som fördröjningsmagasin, vilken med fördel kan kombineras med luftig skelettjord för träd.

Den planerade ombyggnationen av parkeringsplats anses inte medföra några svårigheter att uppfylla gällande fördröjningskrav. Det planerade dagvattenhanteringen kommer ge en tillgänglig magasinering på 11m³ som överstiger det uppställda fördröjningskravet på 20mm som krav ställer ett behov om 9,75m³. Skyfallsanalysen som är genomförd i Scalgo Live visar att den planerade ytan för parkeringen inte är utsatt för stående vatten vid skyfall. Den nya höjdsättningen av parkeringen kommer till största del bevara befintlig höjdsättning. Inga stående vattenmassor har identifierats lokalt nedströms parkeringsytan varpå parkeringen inte anses öka risken för stående vatten på intilliggande ytor. Vidare kommer växtbäddarna att inverka positivt avseende möjligheterna till lokal rening av dagvatten.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget förväntas inte påverka miljö kvalitetsnormerna i området. Andelen hårdgjorda ytor inom Kyrkan 10 kommer avsevärt att minska vilket gör flytten av parkeringsplatser gynnsamt för vattnets miljö kvalitetsnormer. Beträffande miljö kvalitetsnormerna för luft sker ingen större förändring jämfört med idag.

El, tele och fiber

Det finns ingen el, tele eller fiber inom planområdet. Angränsande till planområdet finns ett elskåp.

Avfall

Befintlig avfallshantering kommer inte att påverkas vid planens genomförande.

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

Detaljplanen medger inte någon ytterligare byggrätt, karaktären för mark och vegetation förväntas inte påverkas av planförslaget. Sett till projektet som helhet kommer områdets roll som grön lunga att förstärkas då stora asfalterade ytor inom kyrkans fastighet kommer att tas bort och en ny, tydligare och grönare entré till kyrkan med en mer uttalad kyrkbacke samt en parkmiljö som möjliggör vistelse och odling i anslutning till församlingshemmet tillskapas.

Fem större äldre träd, varav fyra stycken askar och en lönn står i direkt anslutning till planområdet inom kyrkogården. Ett av ask-träden står söder om planområdet nära fastighetsgräns, med stam på angränsande privat tomt. Med stor sannolikhet har träden rotsystem som sträcker sig ut inom planområdet, då det består av en sammanhållen gräsyta idag. Rotsystemen kommer att påverkas av anläggningen av parkeringsytorna och schaktningsarbeten bör ske så långt som möjligt från de stora träden och med största försiktighet för att inte skada trädens rotsystem. Krondiametern uppskattas till omkring 10m och skyddszonen till 14m.

Innan arbete påbörjas bör en rotkartering ske och under byggnation ska schakter i rotzon och skydd av träd ske. Markhöjder inom trädens rotzoner måste beaktas och ej förändras i större omfattning. Avståndet mellan utmarkerade träd och parkeringsplatserna bedöms vara så stor att risken att parkeringsplatserna skulle påverka träden negativt är minimal.

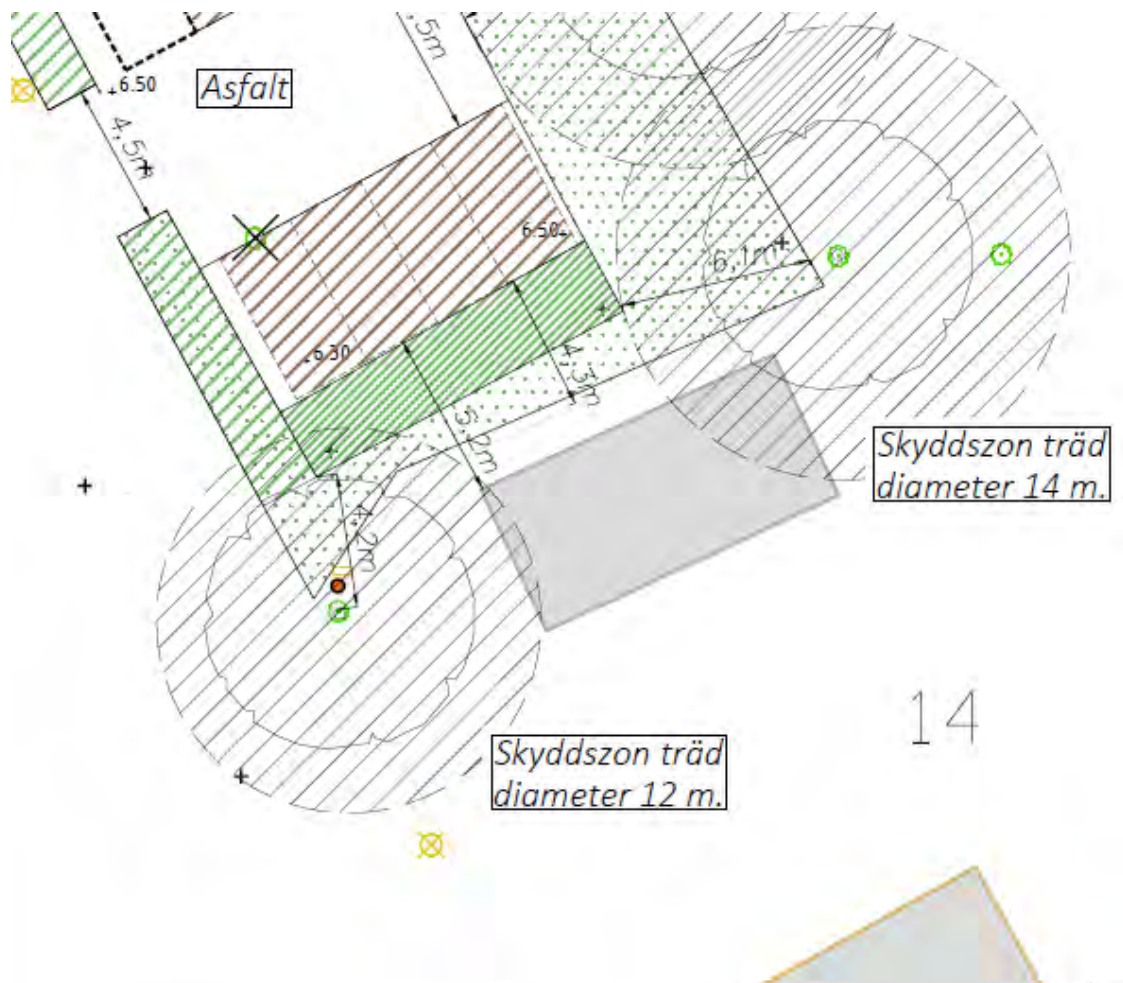


Illustration som visar avståndet mellan parkeringen och fastighetsgräns i söder samt avståndet från parkeringsplatserna och bebyggelsen.

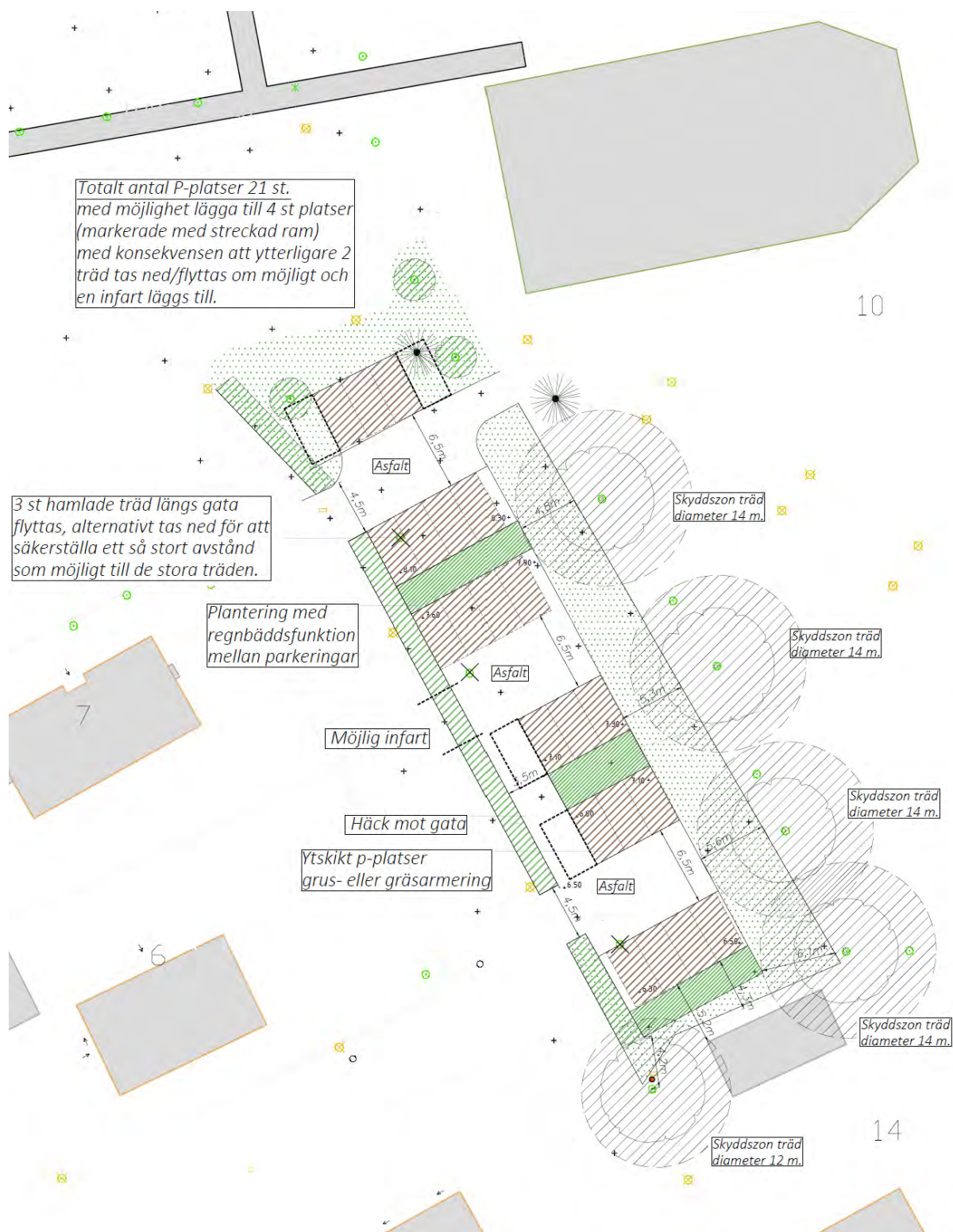


Illustration som visar hur parkeringsplatserna kan anläggas så att så många befintliga träd som möjligt bevaras.

Riksintressen

Detaljplanen förväntas inte påverka riksintresse för friluftsliv eller riksintresse för rörligt friluftsliv, Förändringarna detaljplanen medger inte kommer att riskera att skada

de värden riksintressena avser att skydda. De gång- och cykelleder som idag finns i närheten av planområdet som möjliggör det rörliga friluftslivet kommer inte att påverkas av planförslaget.

Landskapsbild

Detaljplanen förväntas inte medföra någon förändrad landskapsbild då detaljplanen inte medger någon byggrätt.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Markföroreningar

Detaljplanen förväntas inte tillföra mark-, luft- eller vattenföroreningar.

Buller

Detaljplanen förväntas inte medföra något ökat buller. Dagens befintliga parkeringsplatser ersätts med dessa och innebär inte någon ökning av antal. Den nya parkeringen kommer inte att generera ytterligare trafik.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år efter att detaljplanen fått laga kraft.

Genomförandetiden innebär att om detaljplanen ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter att genomförandetiden har gått ut 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 begränsat förfarande PBL (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02.

Kvartal 4 2023	Beslut om samråd
Kvartal 4 2023	Samråd
Kvartal 1 2024	Beslut om granskning
Kvartal 1 2024	Granskning
Kvartal 3 2024	Antagande i KF
Kvartal 4 2024	Laga kraft

Tidplanen är preliminär och kan ändras under arbetets gång.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen består enbart av kvartersmark.

Vatten- och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Anläggning på kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för anläggande, upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar inom kvartersmark.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras lokalt med ledning av framtagna dagvattenutredning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäteriet. Fastighetsägare inom planområdet ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar. Kommunens bedömning är att aktuell detaljplan inte innebär att någon ny fastighet behöver bildas.

Servitut

Inga servitut finns inom planområdet.

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt inom planområdet för el vilken tillhör Vattenfall Eldistribution samt en ledningsrätt för telefiber vilken tillhör Skanova.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Uppförandet av ny detaljplan för del av Kyrkan 10 bekostas av fastighetsägaren.

Allmänna anläggningar

Inga allmänna anläggningar finns inom föreslaget planområde.

Vatten och avlopp

Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av fastighetsägaren. För eventuell tillkommande anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt för tiden gällande VA-taxa.

Fastighetsbildning

Fastighetsägare bekostar fastighetsbildningar föranledda av detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning ställs till Lantmäteriet.

El, tele och fiber

El-, tele- och fiberledningar finns inom eller angränsande till fastigheten.

Övriga kostnader

Inga övriga kostnader uppskattas uppstå. Kostnader för att genomföra förändringar utmed Viktoriagatan, exempelvis linjemålning och vägmärken, ska bekostas av fastighetsägaren och utföras av Trosa kommuns tekniska enhet.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Medverkande konsulter

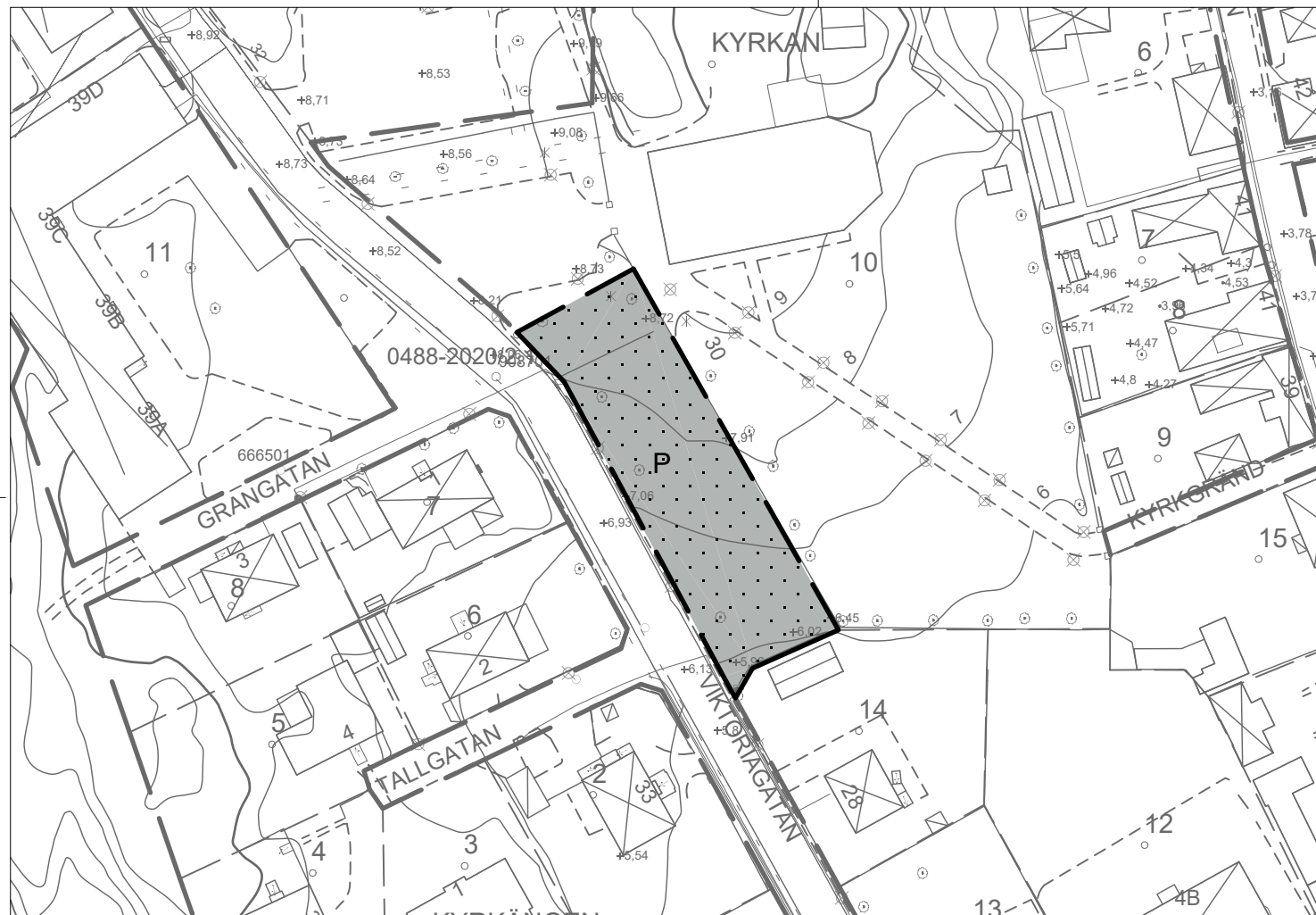
Jonas Jernberg, Arkitekt SAR/MSA, UrbanWorks

Joakim Bergquist, Planeringsarkitekt FPR/MSA, UrbanWorks

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

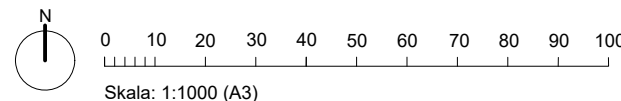
Linda Axelsson

Planchef

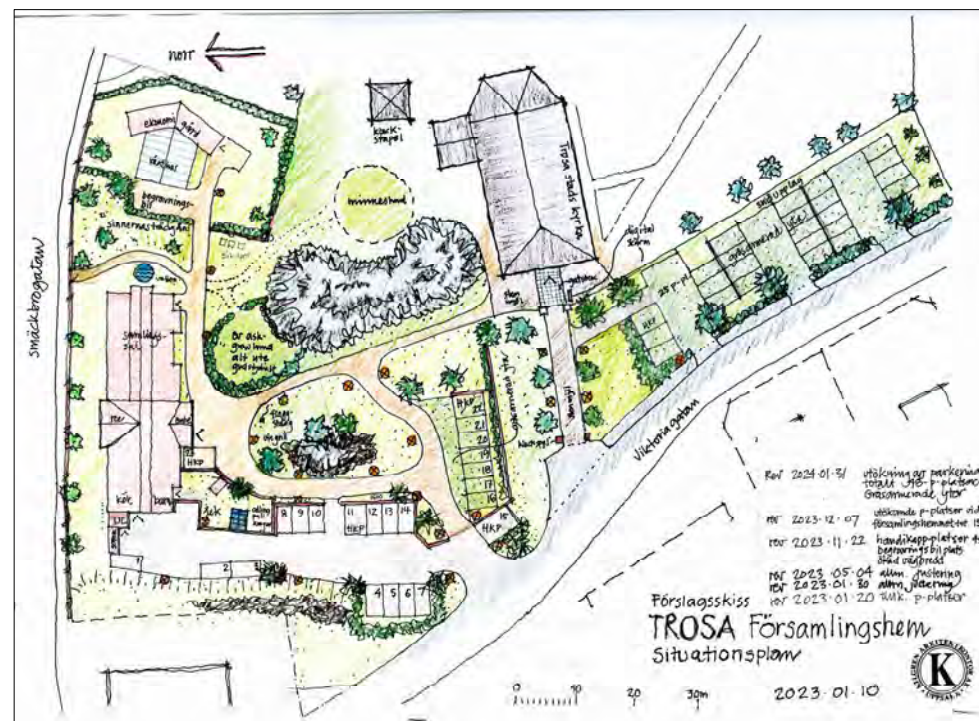


Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
 Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2021-08-24.
 Fastighetsredovisningen hänförs till 2021-08-23.

Koordinat- och projektionssystem: SWEREF 99 18 00.
 Koordinatssystem i höjd: RH 2000.



- Grundkartans beteckningar**
- - - - - Traktgräns
 - - - - - Fastighetsgräns
 - LOVÅSEN 3:1 Fastighetsbeteckning
 - ☒ Bostad, husliv/ takliv
 - ☒ Industri / samhällsfunktion
 - ☒ Komplementbyggnad, husliv/ takliv
 - ☒ Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
 - - - - - Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
 - - - - - Staket eller plank/ Stödmur
 - ~ Höjdkurva
 - - - - - Ägoslagsgräns
 - - - - - Vatten/ Dike
 - ⊙ Belysningsstolpe/ Elskåp
 - ⊙ Lövskog/ Barnskog
 - - - - - Servitut, rättighet, gemensamhetsanläggning



ILLUSTRATIONPLAN med möjlig utformning (ej i skala)

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

P Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

⋯ ⋯ ⋯ Marken får inte förses med byggnad

Skydd mot störningar, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet. Parkering ska anläggas på ett sätt så att infiltrering och kontinuerlig avrinning säkerställs.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft

Ändrad lovplikt, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Marklov krävs för trädgård

Parkeringar ska lokaliseras med ledning av illustrationsplanen

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.

Vid markarbeten ska arborist eller motsvarande

konsulteras för att säkerställa att inga skador sker på befintliga träd inom eller i anslutning till planområdet

Marktgårdar inom området kräver tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen.

Ett markområde om två meter i anslutning till kyrkogårdsmuren ska bevaras orörd. I samband med anläggningsarbeten ska detta markområde markeras i fält för att inte riskera skada på anläggningen.

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Del av Kyrkan 10 Trosa kommun

Upprättad i augusti 2024 genom UrbanWorks

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

BESLUTSDATUM	INSTANS
Planuppdrag 2022-10-04	SBN
Samråd 2023-12-07	SBN
Granskning 2024-05-24	SBN
Godkännande 2024-07-09	SBN
Antagande 2024-09-03	KF
Laga kraft	
Plannr./diariennr. SBN2023:14	

Detaljplan för Kyrkan 10, Trosa kommun, dnr 2023/14

Granskningsutlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-01-30 § 7 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan för Kyrkan 10, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2023-04-26. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2024-06-07 t o m 2024-07-08.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2024-06-10	Statkraft Värme AB	Ingen erinran
2	2024-06-12	Lantmäteriet	Ingen erinran
3	2024-06-17	PostNord	Ingen erinran
4	2024-06-18	Länsstyrelsen Södermanlands län	Synpunkter
5	2024-06-19	Polisen	Ingen erinran
6	2024-06-19	Trafikverket	Ingen erinran
7	2024-06-25	fastighetsägare **	Synpunkter
8	2024-06-27	Region Sörmland	Ingen erinran
9	2024-06-28	Naturskyddsföreningen Trosabygden	Ingen erinran
10	2024-07-05	Fastighetsägare **	Synpunkter
11	2024-07-07	Fastighetsägare **	Synpunkter

** ej sakägare enligt Plan- och bygglagen

Synpunkter

4. Länsstyrelsen Södermanlands län

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 8942-2023, daterat den 10 januari 2024.

Syftet med detaljplanen

Syftet med planen är att möjliggöra en flytt av församlingens parkeringar till en yta väster om kyrkogården som i gällande detaljplan 0480-P86/10 är planlagd som allmän platsmark för parkändamål.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter enl. annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Kulturmiljölagen (1998:950), KML

Med anledning av detaljplanen har en arkeologisk förundersökning genomförts (Eldrun Kulturmiljö AB). Genom förundersökningen har det kunnat konstateras att fornlämningen L1984:8120, Trosa stadslager, har en större omfattning än vad som tidigare varit känt. Fornlämningen sträcker sig in det aktuella förundersökningsområdet.

Fortsatta markåtgärder inom området kräver tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen.

Länsstyrelsens preliminära bedömning är att det inte behövs några ytterligare arkeologiska undersökningar på platsen inför anläggandet av den planerade parkeringen. Men villkor för ianspråktagande av marken är att den gamla kyrkogårdsmuren inte skadas. Ett markområde om två meter i anslutning till denna ska bevaras orört. I samband med anläggningsarbeten ska detta markområde markeras i fält för att inte riskera skada på anläggningen.

Beslutande

Beslutet har fattats av planhandläggare Ulrika Larsson. I handläggningen av ärendet har samråd skett med Karin Gold Cox (kulturmiljö).

Bemötande:

Länsstyrelsens yttrande vidarebefordras till Trosa församling inför kommande genomförande av detaljplanen. Plankartan kompletteras med en upplysning om att ett markområde om två meter från den gamla kyrkogårdsmuren ska markeras vid kommande anläggningarbeten.

7. Fastighetsägare, fastighet X ej sakägare enligt Plan- och bygglagen _____

Planen för Kyrkan 10 och förslaget med parkering på NUVARANDE PARKMARK. Marken är tidigare inköpt av Kyrkan och Kyrkoherde Göran Ritterfeldt för att skydda säkra marken för utvidgning av kyrkogården eller som gällande parkmark. Det var också i församlingens intresse för att hindra annat bygge på marken och absolut inte för att ta mark från kyrkogården till parkeringsplats för bilar på de dagar då kyrkan behöver platser och för andra bilinnehavare.

Känns ju inte helt igenomtänkt att flytta bilar från nuvarande godkända parkeringsområde som används av fler än kyrkobesökare, bland annat av boende från Västra Långgatan och boende i Bostadsrättsföreningen Kyrkan, som också har parkeringsplatser i nuvarande område som redan är ett parkeringsområde för bilar.

Inte heller okay för oss boende att anlägga en ny parkeringsplats bland våra villor eller vid kyrkogården och inte på mark som inköptes för att skyddas från exploatering av byggen eller parkeringsplatser. Vår utsikt från Tallgatan, Victoriagatan och Grangatan blir inte heller trevligare av att man anlägger en ny BILPARKERING i stället för att snygga till nuvarande parkering i anslutning till församlingshemmet och Kyrkan.

Vi protesterar på det bestämdaste mot anläggning av en parkeringsplats på parkmarken utmed kyrkogården och Victoriagatan och det var heller inte tanken då kyrkan inköpte marken utan det var för att det inte skulle bli något annat än kyrkogårdsutveckling på maken.

Bemötande:

Aktuellt område är idag planlagt som allmänplats Park det betyder att om användningen ska ändras till något annat än allmänt ändamål med kommunalt huvudmannaskap behöver detaljplanen ändras. Det gäller både för aktuell planförfrågan men också om kyrkogården hade behövt utvidgas för att nämna ett par exempel. Trosa församling har under flera år utrett sina kyrkomiljöer och egna lokaler vilket har lett till en rad åtgärder. Den fastighet som använts som vaktmästeri i Vagnhärad har sålts och planarbete pågår för att omvandla den till en bostadsfastighet. Vagnhärad prästgård har under en tid använts för annat ändamål än församlingens. Beslut har fattats om att riva befintligt församlingshem i Trosa eftersom det har drabbats av omfattande fuktskador samt inte uppfyller dagens tillgänglighetskrav och det skulle bli för svårt och dyrt att bygga om för att möta dessa och därför ska ersättas med ett nytt som också kommer rymma fler funktioner än idag. Utifrån ovanstående har området runt Trosa kyrka

studerats för att dels möjliggöra ett nytt församlingshem med pastorsexpedition, samlingslokaler och för att tillgodose den övriga verksamhet som bedrivs samt dels skapa parkmiljöer istället för dagens asfalterade parkeringsytor. De delar som rör själva församlingshemmet ryms inom gällande detaljplan men den del som handlar om att lösa behovet av parkeringar kräver att detaljplanen för aktuellt område ändras. En viktig aspekt inom ramen för församlingens projekt i Trosa är att öka grönskan runt Trosa stads kyrka samt att skapa en tydligare entré och kyrkbacke.

Dagens parkeringsområde och entré till kyrkan är i huvudsak asfalterade ytor som visserligen kan vara funktionella men som inte bidrar till vare sig en gestaltningsmässig miljö som passar kyrkan eller heller bidrar med några gröna värden. Inom ramen för projektet har en kvalitativ utformning tillsammans med att få in mer grönska genom parkmiljöer och att möjliggöra odling varit av stor betydelse. Även den nya parkeringen kommer att utgå ifrån gröna värden och gestaltas för att bättre passa in än dagens asfalterade ytor. Det kommer också bättre att framgå att parkeringarna runt kyrkan är till dess besökare och anställda och inte som idag där många andra utnyttjar platserna. Boende på intilliggande fastigheter ska lösa parkeringsbehoven inom sina respektive fastigheter och det är inte kyrkans ansvar att säkerställa detta. Detsamma gäller för de allmänna parkeringar som finns utmed Viktoriagatan.

10. Fastighetsägare, fastighet X ** ej sakägare enligt PBL

Undertecknade önskar lämna synpunkter nedan på detaljplan för Kyrkan 10. Vi är medvetna om att vi inte är sakägare i frågan, men vill ändå på detta sätt ifrågasätta det hela och delge våra synpunkter.

Trafiksäkerhet:

En svag uppförbacke med ett högt staket i en kurva vid Grangatan , gör det redan idag svårt att med säkerhet ta sig ut på Viktoriagatan från Tallgatan. (Gäller trafik från höger) Att i det avsnittet av Viktoriagatan (mellan Grangatan och Tallgatan) skapa flera utfarter från en parkering är mycket oansvarigt. Det kommer att tidvis bli komplicerade och farliga trafiksituationer.

Estetik, skyddad stadskärna:

Hur kan det ens vara möjligt att få anlägga en parkeringsplats som avsevärt kommer att förfula det enda område varifrån man ser Trosa kyrkas långsida. Idag syns kyrkans långsida enbart från Viktoriagatan när man kommer nerifrån stan. Det borde finnas lagar som hindrar!

Det har å ena sidan nämnts att häckar ska dölja parkeringsplatsen, men å andra sidan ska tydligen häckarna vara så låga att man som förare ska kunna se över häckarna när man kör ut från parkeringen. Alltså kommer inte bilarna på parkeringsplatsen att döljas av häckarna, utan vyn upp mot kyrkan kommer avsevärt förfulas!!

Allmänhetens intresse:

att alla får njuta av Trosa kyrka som historisk byggnad i en historisk stadsmiljö, borde väga tyngre än en församlings önskan om en parkeringsplats.

Frid på kyrkogården:

Idag är kyrkogården separerad från trafiken på Viktoriagatan genom ett staket och en mindre

grönyta. Gravfriden skulle försämrans om en parkeringsplats anläggs direkt utanför staketet, eftersom det direkt innanför staketet ligger gravar.

Mer Lämplig parkeringsplats:

Dessutom kan utrymme för en mer lämplig, större parkeringsplats i stället lätt ordnas parallellt med Smäckbrogatan, (trafikerad huvudled) bakom det nya församlingshemmet. Infart som idag från Viktoriagatan, sväng vänster direkt ock kör in bakom nya församlingshemmet.

Församlingshemmet skulle då hamna något närmare kyrkan men, med stort utrymme kvar för den tänkta myspark.

En liten parkeringsplats vid kyrkan entré, 4 platser, för servicebilar o handikapp skulle kunna placeras med infart precis mitt emot Grangatan.

En häck mot kyrkoplan skulle separera bilar och kyrkobesökare.

Olagligt:

En ny EU-lag handlar om att det nu är förbjudet att ta bort befintliga grönytor i stadsmiljö.

Bemötande:

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer platsen för anslutning att beslutas. Kommunen är medveten om att avsnittet har begränsad sikt samt är trångt och därför behöver detta studeras ordentligt. Trosa församling kommer att nära samråda med kommunens Tekniska enhet i samband med projekteringen av parkeringsytan.

Idag utgörs entrén till Trosa stads kyrka till stor del av omfattande asfaltsytor med parkeringsplatser. Ambitionen med projektet är att omvandla dessa hårdgjorda ytor till gröna miljöer som både erbjuder parkrum och möjlighet för odling till församlingens olika verksamheter. Istället för att idag mötas av dessa asfaltsytor ska en ny grönare entré anläggas upp mot kyrkan liksom till det nya församlingshemmet. En del parkeringsplatser kommer finnas kvar i direkt anslutning till församlingshemmet men dessa kommer att ges en annan gestaltning jämfört med idag. Detta innebär att ytterligare parkeringsplatser behöver tillskapas och ett förslag har tagits fram för att på ett anpassat sätt möjliggöra detta. Det handlar både om att rama in dessa nya parkeringar med grönska, i så stor utsträckning som möjligt bevara befintlig grönska men samtidigt säkerställa tillgänglighet för besökare till kyrkan och kyrkogården. Planförslaget redovisar en principskiss för detta och utifrån den kommer ytan att projekteras. Med tanke på hänsyn till befintliga träd på kyrkogården, de fornfynd som gjorts, kulturmiljön i övrigt samt närboende är gestaltningen av ytan en prioriterad fråga.

Genom den omvandling som planeras menar kommunen att de kulturhistoriska och kyrkliga värden Trosa stads kyrka står för bättre lyfts fram och kan komma till sin rätt.

Kyrkogården kommer även vid ett genomförande av detaljplanen att vara en fredad zon där kyrkofriden bevaras. En buffertzona har lagts in mellan parkeringsplatserna och kyrkogården och dess växtlighet. Redan dagens parkeringslösning är belägen nära såväl gravplatser som minneslund och samma förhållanden råder vid församlingens övriga kyrkor.

Området har studerats noga utifrån förutsättningar på platsen, intilliggande vägar och gällande detaljplaner och aktuellt förslag har bedömts vara det som bäst tillgodoser församlingens behov samtidigt som det har stöd i gällande detaljplaner och passar bäst in i stadsmiljön och i förhållande till vägnätet.

Europaparlamentet har beslutat om en förordning för att återställa land och hav inom EU kommande decennier fram till 2050. Ett fokusområde utgör tätorter och med de nya reglerna vill EU utöka grönområden i städer och förorter utifrån målen att ingen nettoförlust av grönområden fram till 2030 får ske såvida stadsmiljön inte redan består av minst 45% grönområden och att antalet träd i städerna ska öka. Aktuell detaljplan föreslår att en mindre gräsyta omvandlas till en parkeringsplats som en del i ett större omvandlingsprojekt invid Trosa stads kyrka. Aktuell yta är ca 840 kvm där en viss del även i fortsättningen ska vara planterad och grön. Det kan jämföras med de befintliga asfaltsytor som ska omvandlas och i huvudsak återställas till park och gröna områden som är drygt 1.300 kvm. Inom ramen för projektet kommer en omvandling att ske som snarare stärker de mål förordningen avser uppnå. Genom att omvandla asfaltsytor, öka det gröna i form av odling och parkmiljöer skapas bättre förutsättningar för biologisk mångfald och ekosystemtjänster än dagens situation med hårdgjorda ytor och en med viss regelbundenhet klippt gräsmatta. Trosa kommun menar att föreslagen detaljplan inte strider mot naturrestaureringsförordningen.

7. Fastighetsägare fastighet X ** ej sakägare enligt PBL

Undertecknade önskar lämna synpunkter nedan på detaljplan för Kyrkan 10. Vi är medvetna om att vi inte är sakägare i frågan, men vill ändå på detta sätt ifrågasätta det hela och delge våra synpunkter.

Trafiksäkerhet:

En svag uppförbacke med ett högt staket i en kurva vid Grangatan, gör det redan idag svårt att med säkerhet ta sig ut på Viktoriagatan från Tallgatan. (Gäller trafik från höger) Att i det avsnittet av Viktoriagatan (mellan Grangatan och Tallgatan) skapa flera utfarter från en parkering är mycket oansvarigt. Det kommer att tidvis bli komplicerade och farliga trafiksituationer.

Estetik, skyddad stadskärna:

Hur kan det ens vara möjligt att få anlägga en parkeringsplats som avsevärt kommer att förfula det enda område varifrån man ser Trosa kyrkas långsida. Idag syns kyrkans långsida enbart från Viktoriagatan när man kommer nerifrån stan. Det borde finnas lagar som hindrar!

Det har å ena sidan nämnts att häckar ska dölja parkeringsplatsen, men å andra sidan ska tydligen häckarna vara så låga att man som förare ska kunna se över häckarna när man kör ut från parkeringen. Alltså kommer inte bilarna på parkeringsplatsen att döljas av häckarna, utan vyn upp mot kyrkan kommer avsevärt förfulas!!

Allmänhetens intresse:

Alla ska få njuta av Trosa kyrka som historisk byggnad i en historisk stadsmiljö, borde väga tyngre än en församlings önskan om en parkeringsplats.

Frid på kyrkogården:

Idag är kyrkogården separerad från trafiken på Viktoriagatan genom ett staket och en mindre grönyta. Gravfriden skulle försämrast om en parkeringsplats anläggs direkt utanför staketet, eftersom det direkt innanför staketet ligger gravar.

Mer lämplig parkeringsplats:

Dessutom kan utrymme för en mer lämplig, större parkeringsplats i stället lätt ordnas parallellt med Smäckbrogatan, (trafikerad huvudled) bakom det nya församlingshemmet. Infart som idag från Viktoriagatan, sväng vänster direkt och kör in bakom nya församlingshemmet.

Församlingshemmet skulle då hamna något närmare kyrkan men, med stort utrymme kvar för den tänkta myspark.

En liten parkeringsplats vid kyrkan entré, 4 platser, för servicebilar o handikapp skulle kunna placeras med infart precis mitt emot Grangatan.

En häck mot kyrkoplan skulle separera bilar och kyrkobesökare.

Olagligt:

En ny EU-lag handlar om att det nu är förbjudet att ta bort befintliga grönytor i stadsmiljö.

Bemötande:

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer platsen för anslutning att beslutas. Kommunen är medveten om att avsnittet har begränsad sikt samt är trångt och därför behöver detta studeras ordentligt. Trosa församling kommer att nära samråda med kommunens Tekniska enhet i samband med projekteringen av parkeringsytan.

Idag utgörs entrén till Trosa stads kyrka till stor del av omfattande asfaltsytor med parkeringsplatser. Ambitionen med projektet är att omvandla dessa hårdgjorda ytor till gröna miljöer som både erbjuder parkrum och möjlighet för odling till församlingens olika verksamheter. Istället för att idag mötas av dessa asfaltsytor ska en ny grönare entré anläggas upp mot kyrkan liksom till det nya församlingshemmet. En del parkeringsplatser kommer finnas kvar i direkt anslutning till församlingshemmet men dessa kommer att ges en annan gestaltning jämfört med idag. Detta innebär att ytterligare parkeringsplatser behöver tillskapas och ett förslag har tagits fram för att på ett anpassat sätt möjliggöra detta. Det handlar både om att rama in dessa nya parkeringar med grönska, i så stor utsträckning som möjligt bevara befintlig grönska men samtidigt säkerställa tillgänglighet för besökare till kyrkan och kyrkogården. Planförslaget redovisar en principskiss för detta och utifrån den kommer ytan att projekteras. Med tanke på hänsyn till befintliga träd på kyrkogården, de fornfynd som gjorts, kulturmiljön i övrigt samt närboende är gestaltningen av ytan en prioriterad fråga.

Genom den omvandling som planeras menar kommunen att de kulturhistoriska och kyrkliga värden Trosa stads kyrka står för bättre lyfts fram och kan komma till sin rätt.

Kyrkogården kommer även vid ett genomförande av detaljplanen att vara en fredad zon där kyrkofriden bevaras. En buffertzona har lagts in mellan parkeringsplatserna och kyrkogården och dess växtlighet. Redan dagens parkeringslösning är belägen nära såväl gravplatser som minneslund och samma förhållanden råder vid församlingens övriga kyrkor.

Området har studerats noga utifrån förutsättningar på platsen, intilliggande vägar och gällande detaljplaner och aktuellt förslag har bedömts vara det som bäst tillgodoser församlingens behov samtidigt som det har stöd i gällande detaljplaner och passar bäst in i stadsmiljön och i förhållande till vägnätet.

Europaparlamentet har beslutat om en förordning för att återställa land och hav inom EU kommande decennier fram till 2050. Ett fokusområde utgör tätorter och med de nya reglerna vill EU utöka grönområden i städer och förorter utifrån målen att ingen nettoförlust av grönområden fram till 2030 får ske såvida stadsmiljön inte redan består av minst 45% grönområden och att antalet träd i städerna ska öka. Aktuell detaljplan föreslår att en mindre gräsyta omvandlas till en parkeringsplats som en del i ett större omvandlingsprojekt invid Trosa stads kyrka. Aktuell yta är ca 840 kvm där en viss del även i fortsättningen ska vara planterad och grön. Det kan jämföras med de befintliga asfaltsytor som ska omvandlas och i huvudsak återställas till park och gröna områden som är drygt 1.300 kvm. Inom ramen för projektet kommer en omvandling att ske som snarare stärker de mål förordningen avser uppnå. Genom att omvandla asfaltsytor, öka det gröna i form av odling och parkmiljöer skapas bättre förutsättningar för biologisk mångfald och ekosystemtjänster än dagens situation med hårdgjorda ytor och en med viss regelbundenhet klippt gräsmatta. Trosa kommun menar att föreslagen detaljplan inte strider mot naturrestaureringsförordningen.

6

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2024-06-28

Diarienummer

SBN/2024:7



Antagande - detaljplan för Roddökan 6 m fl, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till särskilt utlåtande.
2. Samhällsbyggnadsnämnden antar förslag till ny detaljplan för del av Roddökan 6 m fl.

Ärendets bakgrund

Fastigheten Roddökan 6 är planlagd i 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. 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.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Aktuell yta har under mycket lång tid uppfattats som en del av Roddökan 6 och har dessutom upplåtits genom avtal med tidigare fastighetsägare för enskilt ändamål. Ytan är avgränsad genom en syrenhäck och en försäljning förhindrar inte någon framtida utveckling eller ändrad användning av ytan mellan Fiskargatan och Högbergsgatan. Området kan på sikt få ökad betydelse i samband med utvecklingen av det i översiktsplanen markerad området Världens ände men en försäljning av aktuellt område bedöms inte påverka detta. Planförslaget möjliggör tillköp av mark för att inkludera det som upplevs som del av Roddökan 6 samt för att säkerställa att befintlig häck och växtlighet hamnar inom fastigheten.

Detaljplanen har varit ute på samråd och det har inte inkommit några synpunkter på planförslaget. Mot bakgrund av detta ändras planförfarandet till ett begränsat och Samhällsbyggnadsnämnden föreslås anta förslag till ny detaljplan för Roddökan 6 m fl.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet:

<https://www.google.se/maps/place/Fiskargatan+6,+619+31+Trosa/@58.8932493,17.5529555,381m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x465f46e5ea793c81:0xf350794b3fabba0d!8m2!3d58.8933117!4d17.5548684!16s%2Fq%2F11tjk6pwfh?entry=ttu>

2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Särskilt utlåtande

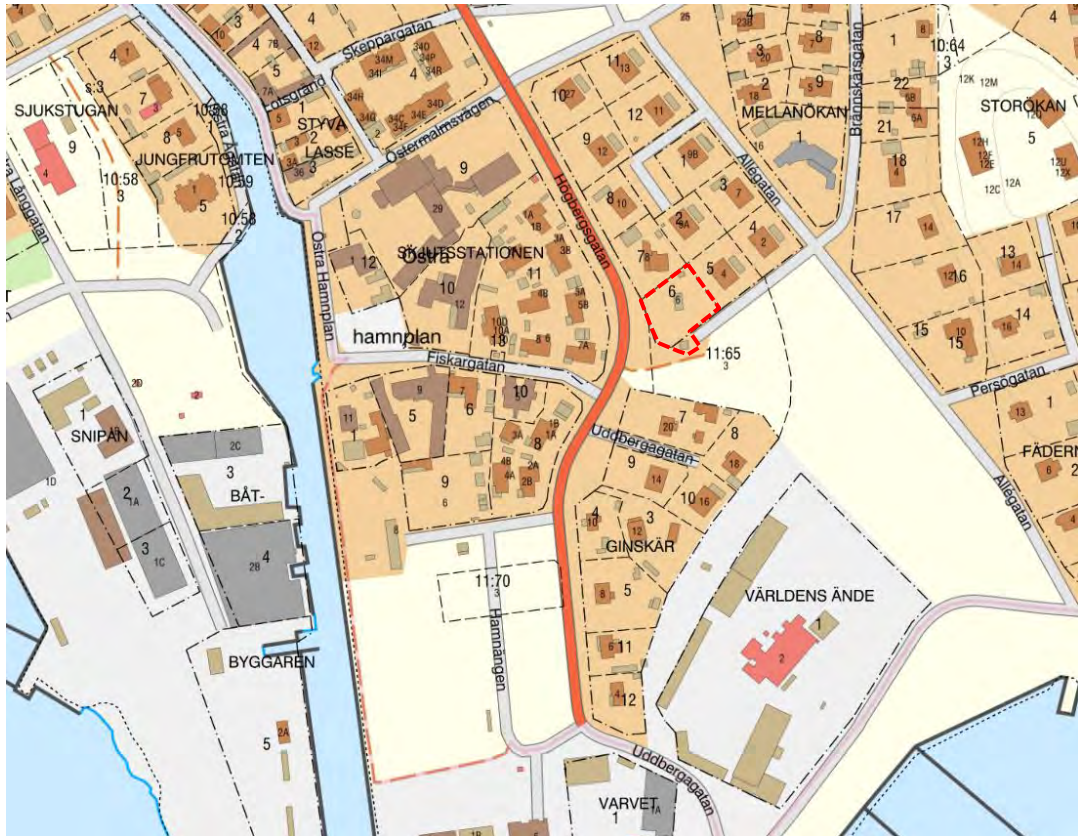
PLANBESKRIVNING

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

Trosa tätort,

Trosa kommun

Upprättad i april 2024, reviderad 26 juni 2024.



Planområdesgräns i röstreckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.

Begränsat 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. I vissa fall används enkelt/begränsat planförfarande om inga synpunkter inkommit under samrådet, 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.



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

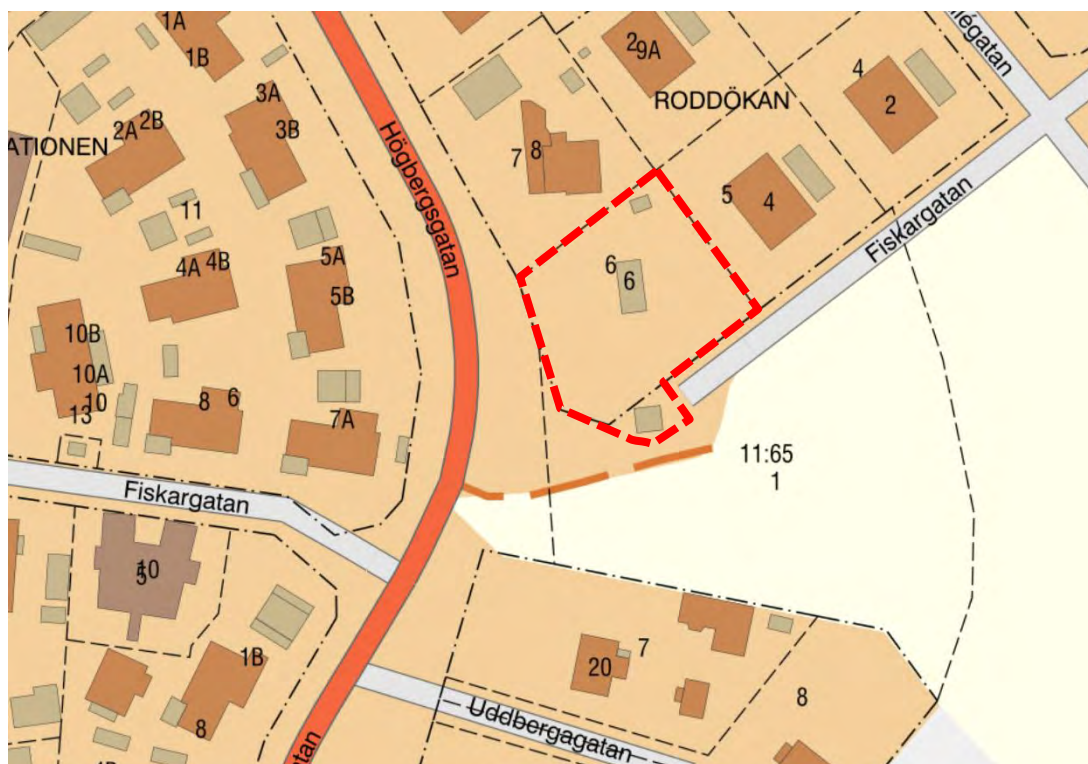
Läge, avgränsning och areal

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 1144 kvm varav befintlig villatomt är 1020 kvm och allmän plats är 124 kvm.



Ungefärlig planområdesgräns i röstreckad linje. Bildkälla: Lantmäteriet.



Ungefärlig planområdesgräns i röd streckad 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 Rörligt friluftsliv och Högexploaterad kust.

Översiktsplan

Planområdet ligger strax utanför område som i Översiktsplanen anges som område av strategisk mark – område av betydelse för turism och besöksnäring i Trosa kommun. Strax söder om planområdet anges mark vara möjlig för nytt bostadsområde, vilket kan bli aktuellt vid en omlokalisering av Trosas reningsverket vilket ligger i anslutning till gästhamnen. Östra Stadsfjärden och Trosa hamn anges som strategisk mark i Översiktsplanen. Översiktsplanen mål vid utvecklingen av områdena är att vidga den småskaliga stadsmiljö som är Trosas signum och förstärka allmänhetens tillgänglighet till tätortsnära strandområden.

Planområdet ligger strax utanför den gamla stadskärnan. Översiktsplanen anger följande gällande området runt stadskärnan: *Bebyggelsen utgörs i huvudsak av bostadsbebyggelse med inslag av serviceföretag och liknande verksamheter. De olika stadsdelarna härstammar från olika tidsepoker och har följdenligt distinkt skilda karaktärer och utvecklingsmöjligheter. 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

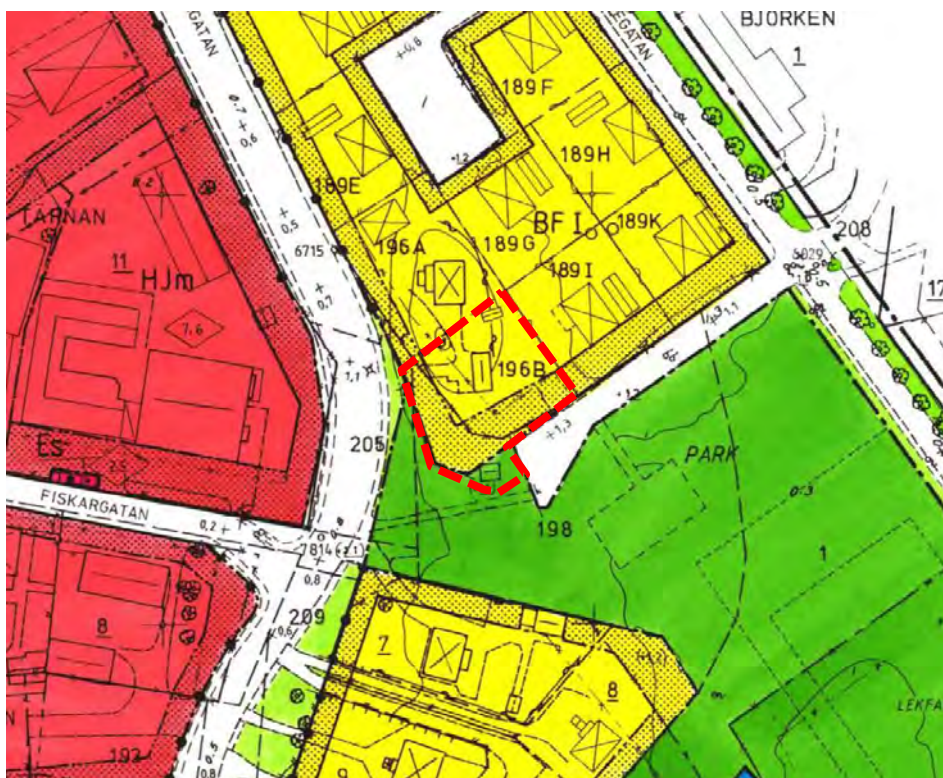
Detaljplanen har det inte föregåtts av planprogram.

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 översvämningsskartering 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 planenlig.

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 begränsat standardförfarande PBL (2010:900). 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, vilket har skett. Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

7 Maj 2024	Beslut om samråd, SBN §33
17 maj – 7 Juni 2024	Samråd
September 2023	Antagande i Samhällsbyggnadsnämnden
Oktober 2023	Laga kraft

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 avloppsnätet 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 elledning 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

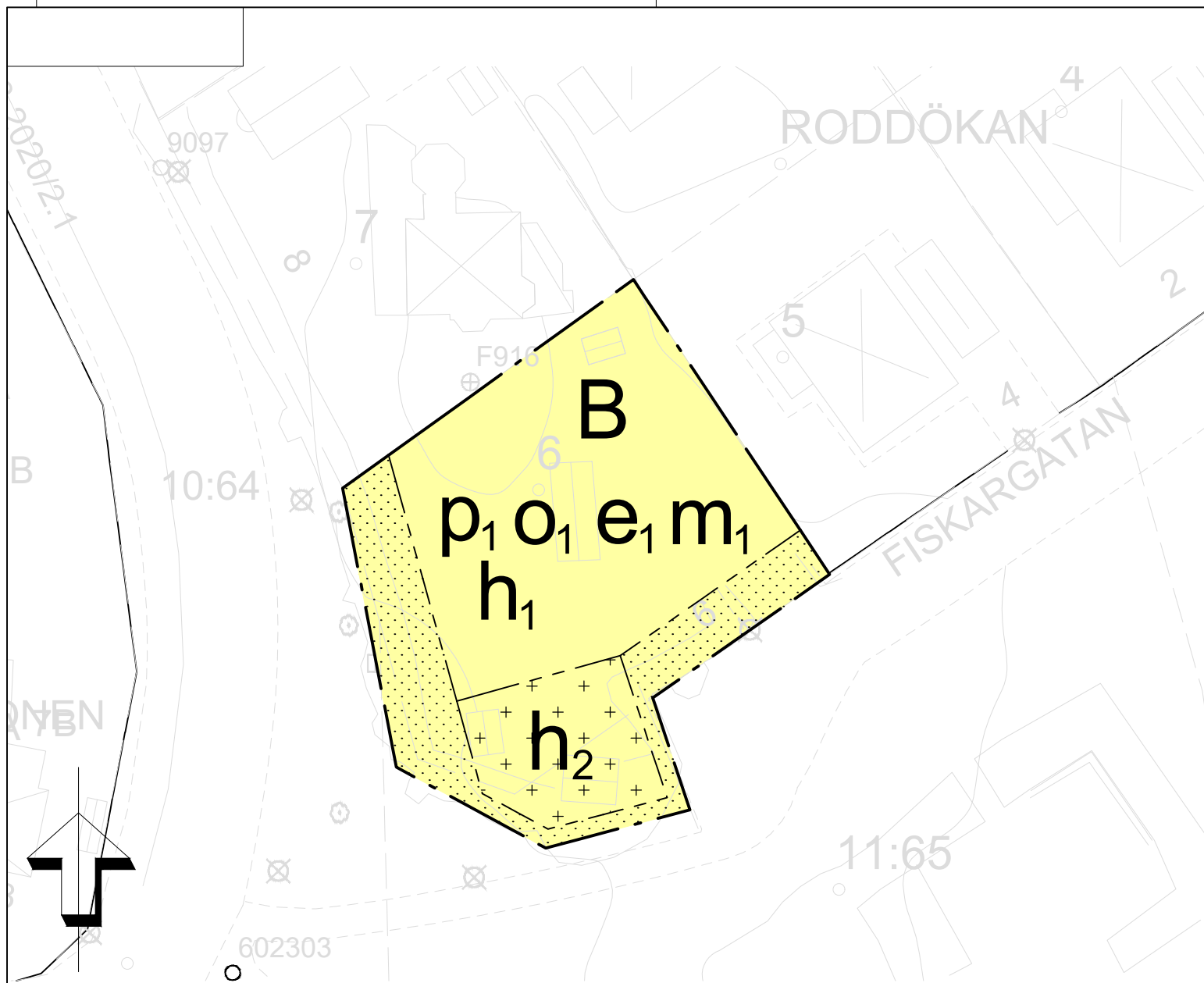
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef



GRUNDKARTA
till detaljplan för
Roddökan 6 m.fl.

Trosa kommun Södermanlands län

Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- Staket eller plank/ Stödmur
- Höjdkurva
- Ägoslagsgräns
- Häck
- Vatten/ Dike
- Belysningstolpe
- Lövträd
- Äng/ Åker

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering
av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2024-03-11
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2024-03-13

INFORMATION

Till planen hör:
-planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900
(innan/efter 2 januari 2015)



Skala 1:500 Originalformat A3

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
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter över marknivå. För komplementbyggnad är högsta nockhöjd 5 meter över marknivå.
- h₂ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter över marknivå.

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Skydd mot störningar

- m₁ Friskluftsintag, samt minst en utrymningsväg, ska vara placerat bort från Högbergsgatan

Takvinkel

- o₁ Takvinkel på huvudbyggnad ska vara mellan 30 och 45 grader

Utnyttjandegrad

- e₁ Byggnadsarean är högst 240 kvm för huvudbyggnad och högst 40 kvm för uthus/komplementbyggnader. Gäller hela användningsområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Byggnaders användning

Endast en huvudbyggnad och en bostad per huvudbyggnad inom planområdet. Två bostadshus och parhus tillåts ej.

Markens anordnande och vegetation

Bebyggelse ska placeras så att kontinuerlig avrinning säkerställs. Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från det datum då planen vinner laga kraft



Antagandehandling

Detaljplan för fastigheten Roddökan 6 m.fl.

Begränsat standardförfarande

Upprättad den 12 april 2024 av samhällsbyggnadskontoret				Reviderad	
				26 juni 2024	
Patrik Glansholm planarkitekt		Linda Axelsson planchef			
	Instans	Datum		Instans	Datum
Planuppdrag	SBN	240130	Godkänd för antagande		
Godkänd för samråd	SBN	240507	Antagen		
Godkänd för granskning			Laga kraft		

Detaljplan för Roddökan 6 m fl,

Trosa kommun

Samrådsredogörelse

2024-06-12



Detaljplan för Roddökan 6 m fl, Trosa kommun, dnr 2024/7

Samrådsredogörelse

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

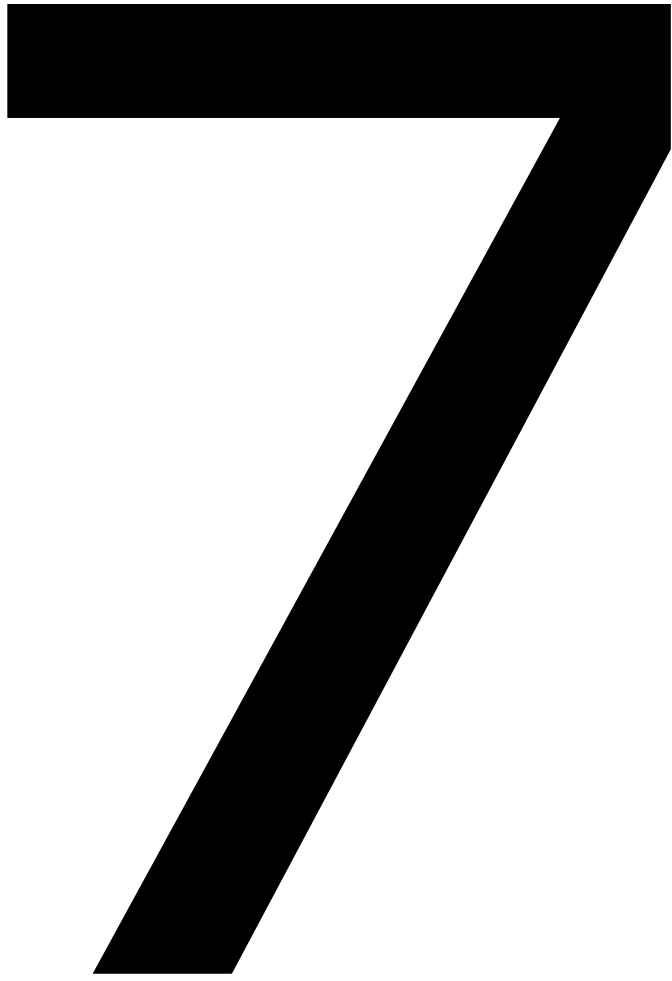
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-05-07 § 33 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan Roddökan 6 m fl, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2024-05-08. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2024-05-17 t o m 2024-06-07.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2024-05-14	Statkraft	Godkänner
2	2024-05-14	Telia Company	Godkänner
3	2024-05-14	Polisen	Godkänner
4	2024-05-20	PostNord	Godkänner
5	2024-05-23	Lantmäteriet	Godkänner
6	2024-05-24	Trafikverket	Godkänner
7	2024-05-28	Länsstyrelsen Södermanlands län	Godkänner
8	2024-05-28	Vattenfall Eldistribution AB	Godkänner
9	2024-06-04	Region Sörmland	Godkänner
10	2024-06-05	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Godkänner



Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2024-07-04

Diarienummer

SBN 2024/8



Antagande - detaljplan för del av Skötkarlen 1, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till särskilt utlåtande.
2. Samhällsbyggnadsnämnden antar förslag till ny detaljplan för del av Skötkarlen 1

Ärendets bakgrund

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 är planlagd som allmänplats vilket betyder att verksamhetsutövaren varje år behöver söka tillstånd och ta bort uteserveringen. Under de senaste åren har frågan aktualiserats om en mer permanent lösning där en viss yta ut mot Östra Långgatan omvandlas till kvartersmark och ges förutsättningar till ett permanent bygglov för uteserveringen.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Restaurang Ankaret har sedan flera år inför sommarsäsongen sökt tillstånd och byggt upp sin uteservering men har under framfört önskemål om att få en mer permanent lösning. Placeringen är gynnsam för verksamheten och 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. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att tillskapa en permanent lösning och omvandla del av ytan framför byggnaden till kvartersmark. Ett planförslag har arbetats fram för att möjliggöra en permanent uteservering med hänsyn till övrig verksamhet i byggnaden. Byggrätten är reglerad så att endast en öppen uteservering kan byggas på platsen. Ett förslag till detaljplan har samrått och inga synpunkter har inkommit därför föreslås att detaljplanen antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Planen handläggs begränsat planförfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.8958844,17.5499873,18.25z?entry=ttu>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Särskilt utlåtande

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 efter samrådet med begränsat standardförfarande eftersom det inte inkommit några synpunkter. Detaljplanen antas i Samhällsbyggnadsnämnden utan att skickas ut på granskning.

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 allmän plats 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 allmän plats. 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 rekreativsort 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.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-05-07 § 34 att skicka ut förslag till detaljplan för Skötkarlen 1 på samråd.

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 fornfynd 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

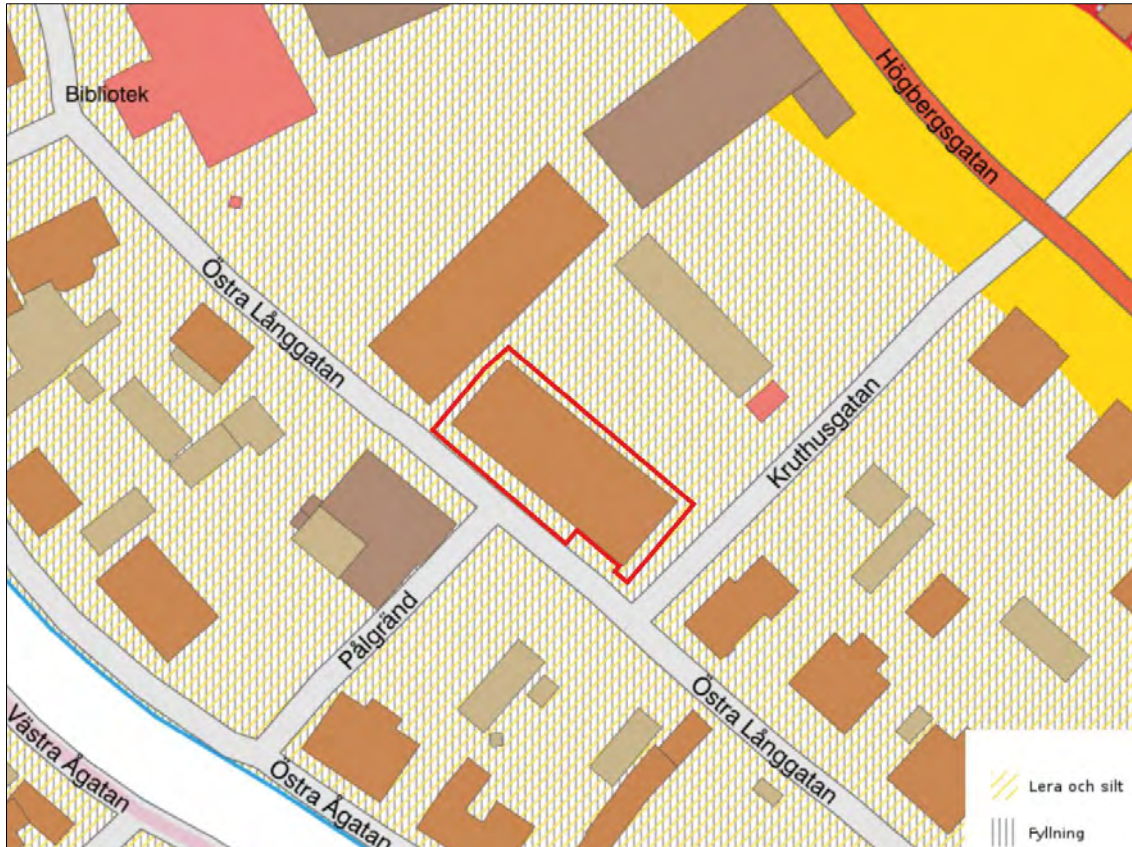
Planområdet ligger inom område med generellt strandskydd då planområdet är beläget cirka 50-70 meter från Trosaåns strandkant. Inom gällande detaljplan (0480-P84/1) gäller inte strandskydd då området redan var planlagt när det generella strandskyddet infördes 1975. När gällande detaljplan ersätts återinträder 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 trafikreglering 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: 17 maj - 7 juni 2024

Antagande: Kvartal 3 2024

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


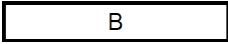


Linda Axelsson, Planchef - Trosa kommun
Anders Sandervåg, Fastighetsförvaltare - Trobo

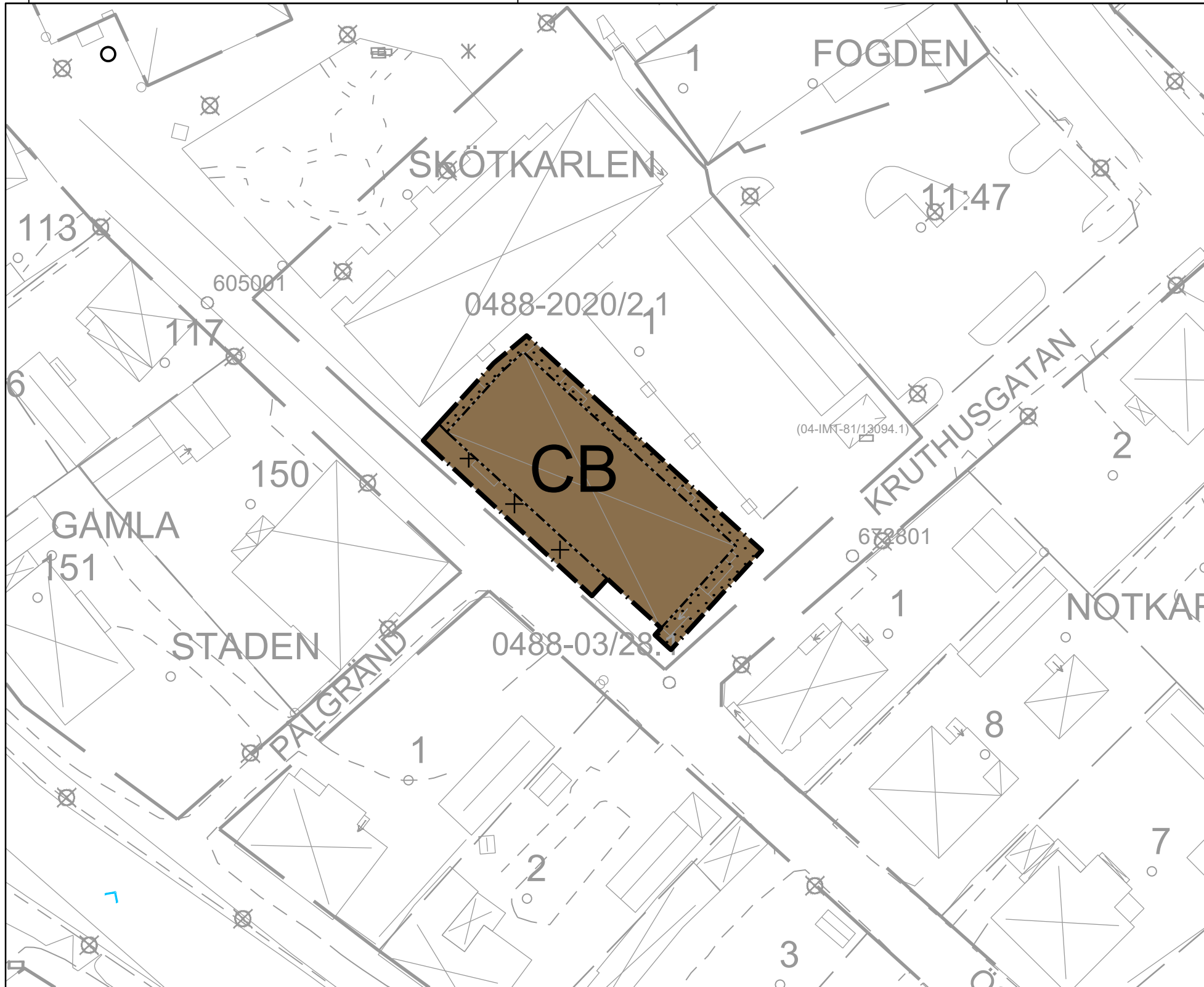
Medverkande konsulter

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.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med öppen uteservering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är 7.6 meter.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Utformning

Golvhöjden på uteserveringen ska anpassas för att säkerställa tillgänglighet från restaurangen. Fasad ska utföras med puts i ljusa kulörer. Uteserveringen ska utföras i trä.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år.

Upplysning

Om fornyfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Till planen hör:

- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplan för

del av Skötkarlen 1

Trosa Kommun	Södermanlands Län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling		Samråd 2024-04-16	SBN
		Antagande	
Upprättad: 2024-06-18		Laga kraft	
		Diarienummer SBN/ 2024:8	
Linda Axelsson Planchef	Karin Lindbäck Planeringsarkitekt FPR/MSA		

GRUNDKARTA till detaljplan för Skötkarlen 1

Trosa kommun Södermanlands län

Kartbeteckningar, ett urval

- Tråkigräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, hus/ taktv
- Komplementbyggnad, hus/ taktv
- Skämtak, byggnadsv stolpe eller liknande/ taktv
- Verksamhet/ Samfund
- Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- Staket eller plank/ Stödmur
- Höjdkurva
- Ägodelsgräns
- Häck
- Belysningsstolpe/ Elstak
- Lövträd/ Barrträd

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00

Koordinatsystem i höjd: RH2000

Beteckningsbeskrivning enligt HM/K-Ka

Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotografiskt framställt primärkarta, 2024-02-01

Fastighetsredovisningen härifrån sig till 2024-02-26



Upprättad 2024-03-04 av Sweco Sverige AB i Katrineholm

E-post: mb.katrineholm@sweco.se

Telefon: 010-263 64 30

Skala: 1:500 @A3



0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Skala 1:1500 (A3)

Detaljplan för Skötkarlen 1,

Trosa kommun

Särskilt utlåtande

2024-06-12



Detaljplan för Skötkarlen 1, Trosa kommun, dnr 2024/8

Särskilt utlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-05-07 § 34 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan Skötkarlen 1, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2024-05-07. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2024-05-17 t o m 2024-06-07.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2024-05-14	Statkraft	Godkänner
2	2024-05-14	Telia Company	Godkänner
3	2024-05-22	Lantmäteriet	Godkänner
4	2024-05-24	Trafikverket	Godkänner
5	2024-05-28	Vattenfall Eldistribution AB	Godkänner
6	2024-05-28	Länsstyrelsen Södermanlands län	Godkänner
7	2024-06-03	Polisen	Godkänner
8	2024-06-04	Region Sörmland	Godkänner
9	2024-06-05	Sörmlandskustens Räddningstjänst	Godkänner

8

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

0156-520 37

linda.axelsson@trosa.se

Tjänsteskrivelse

Datum

2024-07-12

Diarienummer

SBN/2023:6



Antagande - detaljplan för Mättinge 1:40 m fl, Trosa kommun

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslag till särskilt utlåtande
2. Samhällsbyggnadsnämnden antar förslag till ny detaljplan för Mättinge 1:40 m fl.

Ärendets bakgrund

Fastigheten Mättinge 1:40 är planlagd sedan tidigare i P89-19 samt P2005-4. När det ursprungliga detaljplanen togs fram gjordes detta utan närmare hänsyn till bebyggelsen på platsen vilket fick till följd att ett av husen hamnade delvis på prickmark samt delvis utanför det som planlades som kvartersmark. Detta var inledningsvis inte något problem men sedan huset sålts på ofri grund och den nya ägaren nu vill stycka av för att få en egen fastighet är detta planmässigt inte möjligt utan att detaljplanen ändras.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Aktuellt hus finns dokumenterat på platsen sedan lång tid tillbaka och det är olyckligt att hänsyn till detta inte tagits i samband med tidigare detaljplaneprocesser. Området är taget i anspråk och de ytor som föreslås ingå i den nya detaljplanen upplevs på plats som tomtmark tillhörande aktuellt hus. Det finns inga kända naturvärden eller fornlämningar inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Detaljplanen har varit ute på samråd och det har inte inkommit några synpunkter som påverkar detaljplanen mer än att möjligheten att utvidga i norr tas bort. Eftersom planförslaget godkänts av samtliga svarande ändras planförfarandet till ett begränsat och Samhällsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Planen handläggs som ett begränsat förfarande.

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

Bilagor

1. Länk till planområdet: <https://www.google.se/maps/@58.7913488,17.4486988,213m/data=!3m1!1e3>
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Särskilt utlåtande

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

PLANBESKRIVNING



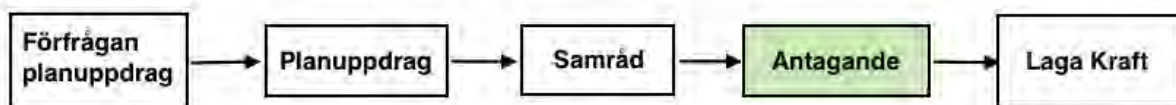
Planområdet inlagt i Trosa kommuns ortofoto från 2020

ANTAGANDEHANDLING 2024-07-02

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.

I vissa fall används enkelt planförfarande, vilket är fallet i den här detaljplanen. Då inga hinder lyfts av sakägarna under samrådet ändras planförfarandet till enkelt planförfarande. Inkomna synpunkter från sakägarna har inarbetats i planförslaget till ett slutligt reviderat förslag för antagande. 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.

Det ändrade planförfarandet innebär 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. När denna detaljplan vinner laga kraft kommer den i sin helhet att ersätta de båda tidigare antagna detaljplanerna.

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. In- till denna bostadsbyggnad ligger en senare tillkommen friggebod.

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.



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 rätt 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 samrått 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 ianspråkta tomter.

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 styckningslottens tillgång till infartsväg 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 kvartersmarken 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.

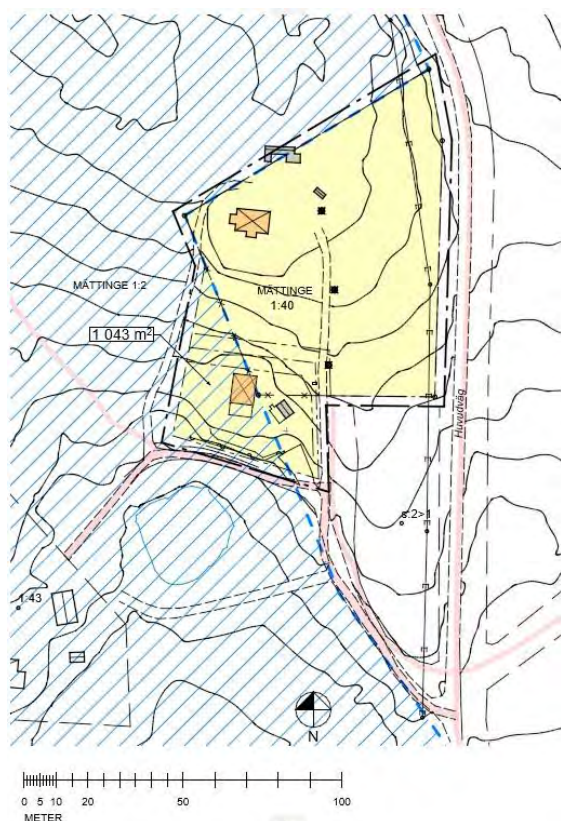
Teknisk försörjning

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 webbkartan, utvidgat strandskydd. I det skrafferade området inom detaljplanens gräns, avses strandskyddet att hävas.

Ytan för upphävande av befintligt strandskydd 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 godkänna 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. Planförfarandet har ändrats efter samrådet då inga hinder lyfts av sakägarna. Inkomna synpunkter har inarbetats i planförslaget.

Maj 2024	Beslut om samråd
Maj-Juni 2024	Samråd
September 2024	Antagande i Samhällsbyggnadsnämnden

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 sällskapsförening 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. Avtal om köp av aktuell mark upprättas mellan ägarna till Mättinge 1:40 och Mättinge 1:2 samt den

blivande avstyckningslotten. Utifrån ingånget köpeavtal kan sedan ägaren till avstyckningen därefter ansöka om lantmäteriförrättning. 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.

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

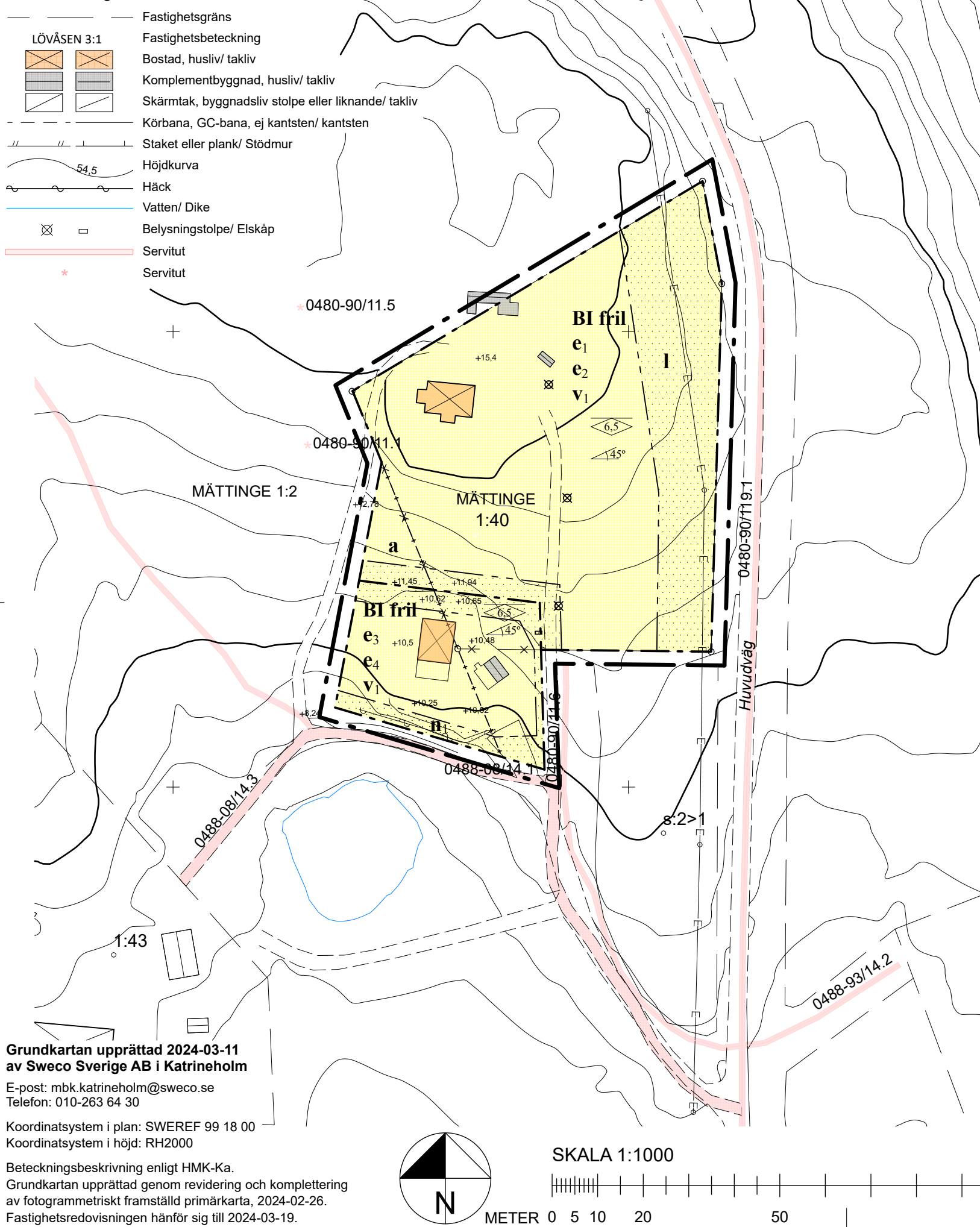
Arkitekt Gunilla Rombo Ark SAR/MSA och arkitekt Birgitta Elvingson Ark SAR/MSA har upprättat plankarta och planbeskrivning till detaljplanen.

Gunilla Rombo
Arkitekt SAR-MSA
Asmussens Arkitektgrupp AB

Linda Axelsson
Planchef
Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Kartbeteckningar, ett urval

- — — — — Fastighetsgräns
- — — — — Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
- - - - - Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten
- || || Staket eller plank/ Stödmur
- Höjdkurva
- Häck
- Vatten/ Dike
- Belysningstolpe/ Elskåp
- Servitut
- Servitut

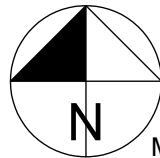


Grundkartan upprättad 2024-03-11 av Sweco Sverige AB i Katrineholm

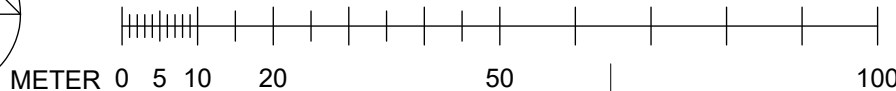
E-post: mbk.katrineholm@sweco.se
Telefon: 010-263 64 30

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00
Koordinatsystem i höjd: RH2000

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkartan upprättad genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2024-02-26.
Fastighetsredovisningen hänförs till 2024-03-19.



SKALA 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns (ritad 3 meter utanför)
- Användningsgräns, sammanfaller med fastighetsgräns
- Utgående fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för område där strandskydd upphävs

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder. Endast en bostad per huvudbyggnad

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁** Största byggnadsarea för huvudbyggnad 120 kvm.
- e₂** Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med största total byggnadsarea 60 kvm uppföras.
- e₃** Största byggnadsarea för huvudbyggnad 110 kvm.
- e₄** Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras med största totala byggnadsarea 40 kvm.
- l** Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får ej förses med byggnad

MARKENS ANORDNANDE

Marklov krävs för ändring av markhöjd mer än 0,5 m.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE och VARSAMHET

Byggnader allmänt

Träfasad
Fasadkulörer traditionella företrädesvis dova.
Snickerier även andra kulörer.
Taklutning högst 45°.

Huvudbyggnad

Placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.
Högsta nockhöjd 6,5 m.
Sadeltak.

Takmaterial taktegel eller plåt - förutom korrugerad.

Komplementbyggnad

Placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns.
Högsta nockhöjd 4,5 m.
Sadeltak eller pulpettak.

Takmaterial taktegel, takpapp eller plåt - förutom korrugerad.

Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad

Högsta takvinkel i grader.

I Antal våningar

fril Bostadsbyggnad ska vara friliggande.

v₁ Vind får inredas.

n₁ Häck ska bevaras.

UPPLYSNINGAR

Dagvatten ska omhändertas lokalt på egen fastighet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Södra fastigheten ska genom servitut säkras tillfart, försörjning av dricksvatten samt del i avloppsanläggning.
Strandskyddet upphävs på del av plankartan markerad med **a**.
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING		
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	Beslutsdatum	Sign
DETALJPLAN FÖR Mättinge 1:40 m.fl. Trosa kommun	Godkänd av	
	Antagen av	
	Lagakraft	
UPPRÄTTAD: 2024-07-02	TILL PLANEN HÖR:	
REVIDERAD:	<input type="checkbox"/> Planbeskrivning <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	
Linda Axelsson Planchef Trosa kommun		
Gunilla Rombo Arkitekt SAR/MSA Asmussens Arkitektgrupp AB		
Skala: 1:1000 i A3-format		
Ritad av: B.Elvingson, ark SAR/MSA		

Detaljplan för Mättinge 1:40 m fl,

Trosa kommun

Särskilt utlåtande

2024-06-12



Detaljplan för Mättinge 1:40 m fl, Trosa kommun, dnr 2022/19

Särskilt utlåtande

Upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Trosa kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-05-07 § 32 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att skicka ut förslag till detaljplan Roddökan 6 m fl, på samråd.

Detaljplanehandlingar sändes ut till berörda enligt fastighetsförteckning daterad 2024-05-08. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Trosa och Vagnhärad, samt på Trosa kommuns hemsida.

Samråd har skett från 2024-05-17 t o m 2024-06-07.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Remissinstans/fastighetsägare	Synpunkter
1	2024-05-14	Statkraft	Godkänner
2	2024-05-14	Telia Company	Godkänner
3	2024-05-20	PostNord	Godkänner
4	2024-05-23	Lantmäteriet	Synpunkter
5	2024-05-28	Trafikverket	Godkänner
6	2024-05-28	Vattenfall Eldistribution	Synpunkter
7	2024-05-30	Polisen	Godkänner
8	2024-06-04	Region Sörmland	Godkänner
9	2024-06-04	Sörmlandslustens räddningstjänst	Godkänner
10	2024-06-07	Länsstyrelsen Södermanlands län	Synpunkter
11	2024-06-12	Fastighetsägare, fastighet X	Synpunkter

Synpunkter

4. Lantmäteriet

SAKNAR PLANBESTÄMMELE FÖR UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

I planbeskrivningen framkommer det att Trosa kommun avser att upphäva strandskyddet inom planområdet, och att detta ska ske genom planbestämmelse i plankartan. Lantmäteriet har vid genomgång av plankartan inte kunnat se att någon planbestämmelse om upphävande av strandskyddet hanterats, varken i plankartan eller i planbestämmelserna. Detta måste ses över då strandskyddet annars inträder inom planområdet.

INITIATIVRÄTT TILL FRAMTIDA FASTIGHETSBLDGNING

I planbeskrivningen på sida 12 skriver kommunen att ägaren till byggnaden på ofri grund ansvarar för den planerade avstyckningen. Lantmäteriet önskar upplysa om att initiativrätten att påkalla en sådan avstyckning kräver att ägaren till byggnaden på ofri grund även äger den mark som önskas avstyckas.

På samma sida (12) skriver kommunen att avtal har tecknats mellan fastighetsägarna inför förvärv och avstyckning. Lantmäteriet vill därför uppmärksamma om 4 kap. 7 § Jordabalken om att köp av del av fastighet endast är giltigt om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades.

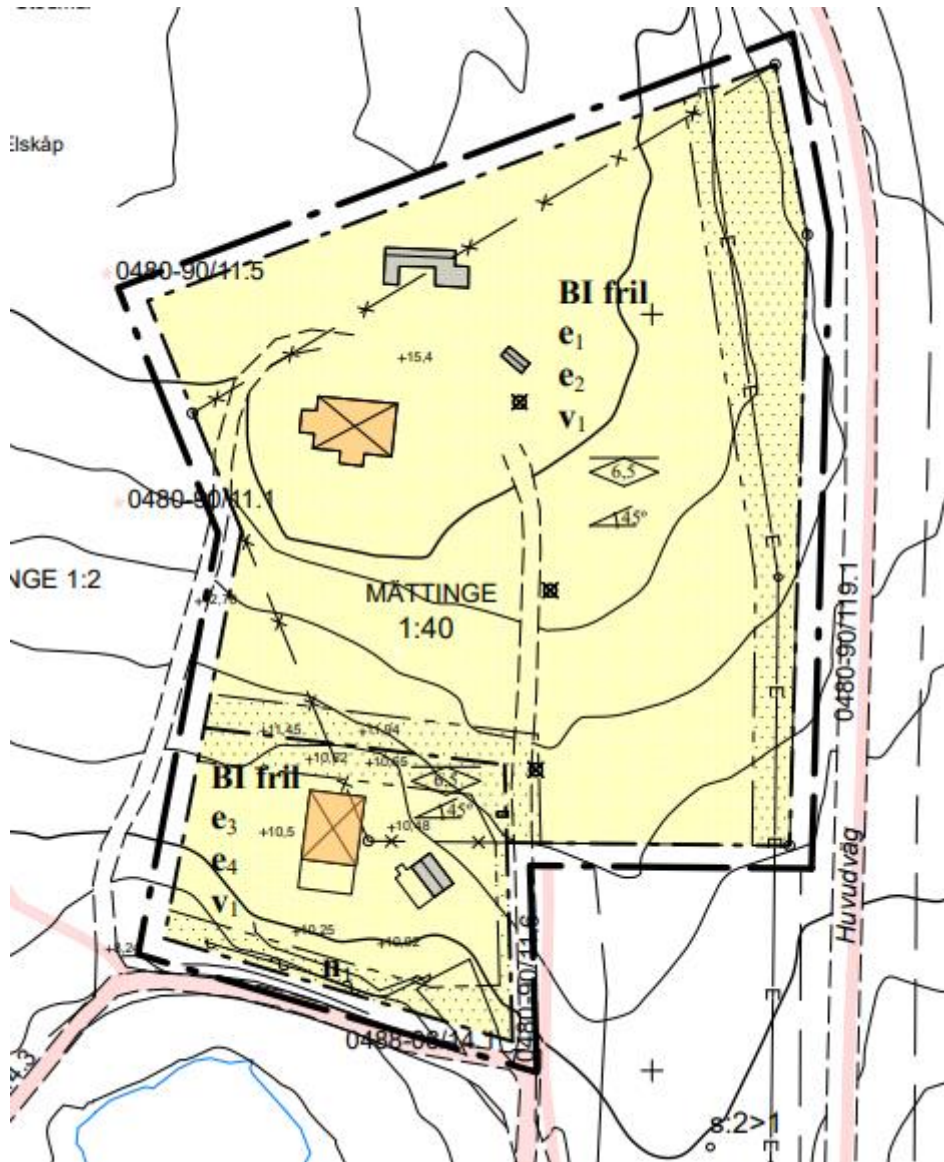
Bemötande:

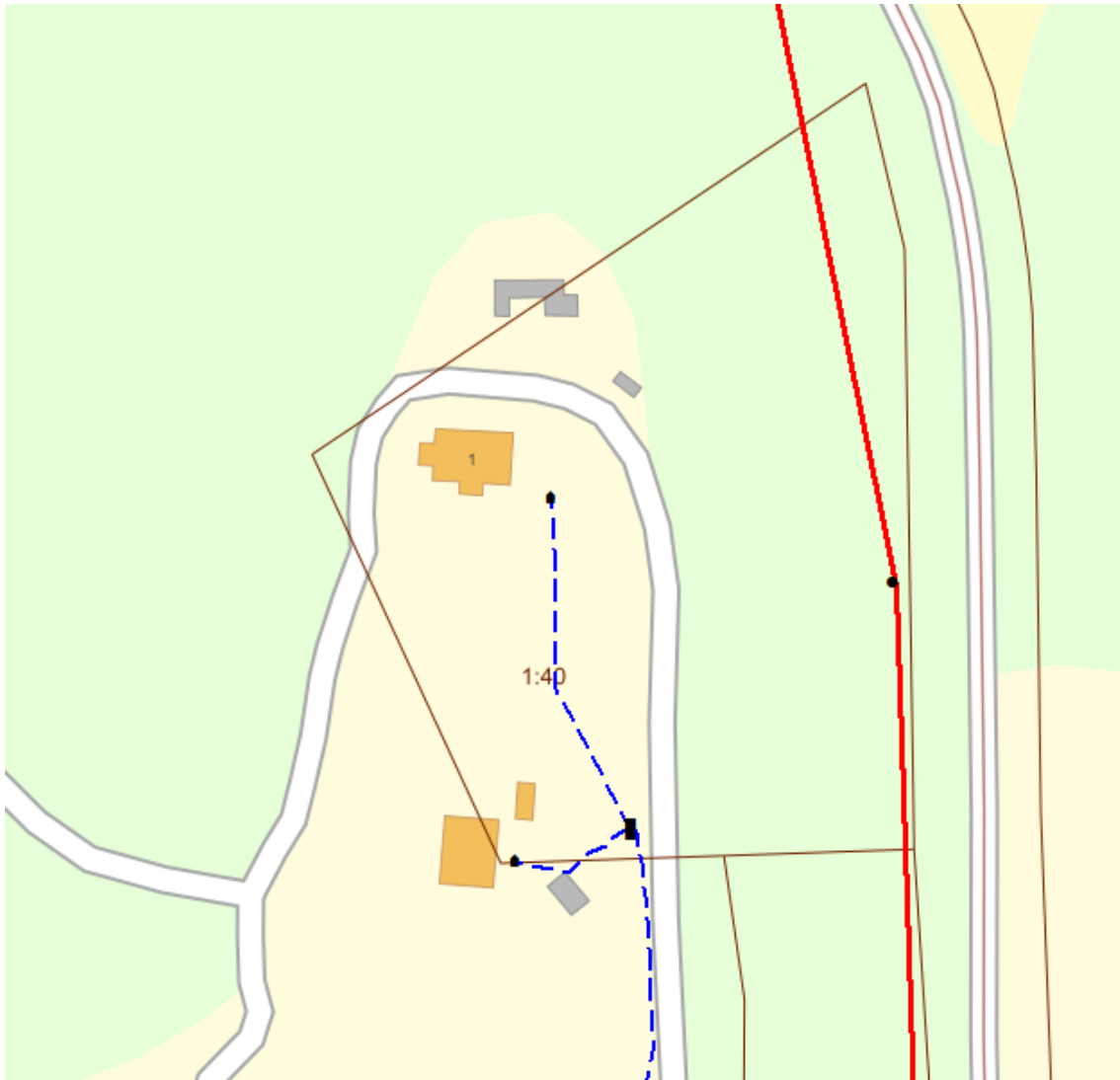
Plankartan kompletteras med bestämmelse om att strandskyddet hävs.

Avsnittet om genomförandet av detaljplanen ses över och förtydligas. Ägaren av byggnad på ofrigrund kommer att teckna ett avtal med ägarna till Mättinge 1:40 och 1:2 och sedan bekosta kommande lantmäteriförrättning. Parterna är sedan en tid tillbaka överens om försäljning och kommande process.

1. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV luftledning, röd heldragen linje i karta nedan, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.





Vattenfall Eldistribution AB önskar att ett L-område placeras vid 12 kV luftledningen. L-området ska ha en minsta bredd om 10 meter från ledningens yttersta faser åt vardera håll.

Inom område med detaljplan skall en luftledning vara byggd i A-klassat utförande. Är inte luftledningen byggd i detta utförande får exploitören bekosta denna ombyggnad.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. [Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution](#)
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via [Anslutning - Vattenfall Eldistribution](#) eller på telefon: 020-82 10 00

- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Se [Så undviker du avgrävningar på din egen tomt med Ledningskollen](#)
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår [Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution](#)
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

L-området ses över och säkerställs att det tillgodoser Vattenfalls önskemål.

Detaljplanen reglerar ett område som redan idag är planlagt. Vattenfalls ledning har funnits på platsen utifrån samma förutsättningar som den nu föreslagna detaljplanen redovisar. Bestämmelsen liksom delområdet säkerställer Vattenfalls ledning och ytan är prickmarkerad på samma sätt som idag vilket gör att ingen bebyggelse kan ske inom l-området. Ny komplementbyggnation måste ske i direkt anslutning till huvudbyggnaden vilket gör att den inte kan förläggas inom detta område. Byggrätten är densamma som i gällande detaljplan vilket gör att inga förändringar jämfört med idag sker mer än att de felaktigheter som inte togs hänsyn till 1989 när nu gällande detaljplan togs fram vad gäller avgränsning av fastigheten nu rättas till. Detta berör dock inte det område där Vattenfall har anläggningar.

10. Länsstyrelsen Södermanlands län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-04-10 och 2024-04-29. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Planen syftar till att möjliggöra en avstyckning av det södra bostadshuset till en egen bostadsfastighet samt att utöka fastigheten Mättinge 1:40 för att kunna reglera in befintlig komplementbyggnad i fastigheten. Byggrätten från gällande detaljplan förs över och anpassas för den tänkta styckningslotten.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5. PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandstrandskydd ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom planområdet, Länsstyrelsen konstaterar att bestämmelse om var strandskyddet avses upphävas saknas på plankartan.

Att upphäva strandskydd i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-18 d §§ miljöbalken och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen har ej redovisat särskilda skäl för ett upphävande av strandskydd inom den nordvästra delen av planområdet, den del som ligger utanför gränsen för gällande detaljplan 0480-P89/19. Ett tydligare resonemang krävs om vad som är lagligen ianspråktaget som tomtmark. Kommunen behöver även redovisa på plankartan var strandskydd avses upphävas.



Kartan visar gällande detaljplan och fastighetsgränser

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap.

Redaktionella synpunkter

För aktuellt planområde gäller detaljplan 0480-P89/19 tillsammans med ändringsplan 0488-P05/4. Den administrativa bestämmelsen på plankartan bör revideras att omfatta båda dessa detaljplaner. Alternativt kan bestämmelsen tas bort då det framgår av planbeskrivningen att detaljplanerna ersätts av den nya detaljplanen när den vinner laga kraft.

Beslutande

Beslutet har fattats av planhandläggare X. I handläggningen har samråd skett med X (naturskydd).

Bemötande:

Plankartan kompletteras med bestämmelsen rörande strandskydd.

Beskrivningen rörande strandskydd ses över och kompletteras för att tydliggöra var strandskyddet hävs. Den norra ytan kommer att utgå ifrån detaljplanen inför antagandet.

När aktuell detaljplan vinner lagakraft kommer den i sin helhet att ersätta de båda tidigare antagna detaljplanerna. Planbeskrivningen ses över så att detta framgår tydligt.

11. Fastighetsägare, fastighet X

I helgen hade vi stämma för fastighet X. Sammanfattar här stämmans åsikter:

- Vi tycker att den norra gränsen för Mättinge 1:40 bör ligga kvar som den är. Det skapar mer problem att flytta gränsen än det löser tycker stämman. Uthuset får ligga kvar på gränsen, åtminstone så länge X bor på 1:40
- Stämman tycker att det är bra om det byggs ett pumphus, som kan serva X, X, XX nya fastighet och fastighet X, t.ex. via servitut för pumphuset och vattenledningarna. Den plats som X, X och XX har pekat ut fungerar bra.
- Vidare, om det går att i planen indikera att brunnen och pumphuset kan fungera som 'backup' för andra fastigheter som har ett annat pumphus, vill stämman gärna att det inkluderas i t.ex. servitutet. Vet inte om det är möjligt eller ett bra sätt att göra det.

Bemötande:

Plankartan ändras så att befintlig gräns i norr på Mättinge 1:40 kvarstår. Således möjliggörs inte något tillköp i den norra delen av planområdet utan gällande gränser bevaras.

Frågan rörande pumphus och ledningsdragnings hanteras utanför planområdet och ingår inte i detaljplanen. Genom att teckna civilrättsliga avtal med berörda fastigheter för att inför framtiden kan tillgång till dricksvatten säkerställas för fler fastigheter utöver de som ingår i aktuell detaljplan.

9

Beslut om ansökan om bostadsanpassning dnr 2024/5, 2024-05-26 – 2024-08-26

Aktnr:

14, 23, 27, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 50, 52

35 är en stoltrapphiss, övriga ärenden är enklare anpassningar som trösklar, spisvakter och ramper

Beslut om ansökan om bidrag för hisservice, dnr 2024/6, 2024-05-26 – 2024-08-26

Aktnr:

13

10

Anmälan av delegeringsbeslut

Löpnummer Dnr	Punkt i delegerings- ordning	Ärende och beslut	Datum för beslut	Delegat
SBN/2024: 7	13.1	Beslut om att inte upprätta en strategisk miljöbedömning för detaljplan Roddökan 6 m.fl.	2024-02-09	Linda Axelsson, Planchef
SBN/2024: 17	13.1	Beslut om att inte upprätta en strategisk miljöbedömning för detaljplan Ekängen 10 m.fl.	2024-06-03	Linda Axelsson, Planchef