

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

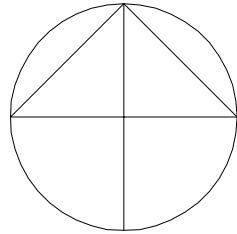
-----	Fastighetsgräns
00:00	Fastighetsbeteckning
	Byggnader, fasadlinjer redovisade
	Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
	Väg
	Nivåkurvor
	Luftledning
-----	Arrendegräns
-----	Traktgräns
-----	Övrigt

	Barrskog
	Lövskog
	Åker
	Lövträd
	Berg

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka. Skala 1:2000 i A1
Grundkartan upprättad av Metria, Katrineholm genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta.
Koordinat- och projektionssystem Sweref 99 18 00. Höjdsystem RH 2000
Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterade utgöres av horisontalprojektionerna från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna.
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2014-03-14.

Karin Söderström

Skala 1:2000 i A1 (1:4000 i A3)
0 20 40 60 80 100 200 m



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

-----	Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
-----	Användningsgräns
-----	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
E ₁	Tekniska anläggningar, transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁	Minsta tomtstorlek är 1800 kvm.
e ₂	Minsta tomtstorlek är 1400 kvm.
e ₃	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm i 1 våning 140 kvm i 2 våningar. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus/garage är 60 kvm varav högst 40 kvm per byggnad.
e ₄	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm i 1 våning och 140 kvm i 2 våningar. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus/garage är 100 kvm. Befintligt torp kan definieras som uthus.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras.
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

n ₁	Storlek får inte fällas, med undantag av säkerhetsskäl, eller skadas på annat sätt. Marklov krävs för fällning av träd.
----------------	---

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 5 meter från tomtgräns mot gata och minst 4 meter från tomtgräns mot granne. Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata där det är möjligt och minst 2 meter från tomtgräns mot granne och naturmark. Två parkeringsplatser per tomt ska möjliggöras.

Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak med takvinkel mellan 11-40 grader. Fasad ska i huvudsak utföras i trä. Sutturängvåning eller alternativ grundläggning ska byggas om terrängen möjliggör detta.

Högsta totalhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter exklusive skorsten och dylikt och högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

fril	Endast friliggande hus
k ₁	Fasad ska vara av röd lockpanel och tak ska ha rött tegel.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

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

Kommunen är huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATION

----- Föreslagen ny fastighetsgräns

Till planen hör: Planbeskrivning Gatukostnadsutredning		
Detaljplan för		Laga kraft handling
Överåda 3:54 m.fl		Beslutsdatum Godkännande 2014-09-02 § 73 Antagande 2014-10-08 §92
Trosa kommun		Instans SBN KS
Upprättad 2014-02-27, rev 2014-08-12		Laga kraft 2015-02-24
Mats Gustafsson Samhällsbyggnadschef		Eva Pålman Planarkitekt, WSP

Upprättad 2014-02-27, rev 2014-08-12

HANDLINGAR

Detailplaneförslaget omfattar:

- Detailplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Gatukostnadsutredning
- Fastighetsförteckning

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

Detailplanering 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 av Kommunfullmäktige. När detailplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras. Nedan redovisas var den här detailplanen befinner sig i planprocessen.



Tidplan

Beslut om samråd:

11 mars 2014

Samråd:

mars - april 2014

Beslut om granskning:

juni 2014

Granskning:

juni - augusti 2014

Antagande:

oktober 2014

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planarbetets gång.

BAKGRUND

Allt fler väljer att bosätta sig permanent i Åda fritidshusområde som ligger 2 km norr om Trosa centrum. Permanentningsgraden i området är idag ca 20 procent. Vägnätet, vatten och avloppslösningar och övrig teknisk infrastruktur är dock inte anpassade till detta. Gällande planbestämmelser för byggrätter motsvarar inte heller dagens behov vid permanentboende.

Samhällsbyggnadskontoret tog 2009 fram ett planprogram för Åda fritidshusområde som sändes ut på samråd. Kommunen har därefter nyligen tagit fram en detaljplan för det flacka markområdet söder om Torpavägen, Høkeberga, samt för Åda backar som är beläget öster om Åda fritidshusområde. Enligt en framtagen VA-utredning är en utbyggnad av kommunalt VA-nät möjligt för planområdet.

Fastighetsägaren till Överåda 3:54 planerar i samband med denna detaljplan även att se över delningsmöjligheter av arrendetomter och möjlighet till komplettering av nya tomter.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detailplanens syfte är att skapa förutsättningar för permanentboende och förtätning av norra delen av Åda fritidshusområde. Moderniserade byggrätter, förbättrat vägnät och utbyggnad av kommunalt VA-nät utgör förutsättningar för permanentstandard.

Detailplanen möjliggör ca 25 tomter för friliggande småhus genom en förtätning av området och ökade delningsmöjligheter. Tomterna får endast bebyggas med friliggande bostadshus i högst två våningar. Utökade byggrätter, förbättrad vägstandard och utbyggnaden av allmänt VA-nät möjliggör permanentboende. Planen medger även fortsatt avstyckning av dagens befintliga arrendetomter.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning har gjorts av kommunen, som bedömer att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. En särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.

Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Detailplanens genomförande strider inte mot några riksintressen eller påverkar några internationellt skyddade områden. Planen omfattar endast bostäder och bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

PLANDATA

Läge, avgränsning och areal

Planområdet består av två områden och utgör huvudsakligen den norra delen av Åda fritidshusområde som ligger på östra sidan av infarten till centrala Trosa. Planområdet omfattar fastigheterna Överåda 3:54 samt 12 avstyckade fastigheter från denna. Planområdet avgränsas av fastighetsgräns för Överåda 3:54. I södra delen gränsar planområdet till detaljplanen ”del av Trosa 11:1 (Hökeberga)”. Se planområdets avgränsning på sida 1. Totalt är planområdet cirka 28 ha stort.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet ingår i fastigheten Överåda 3:54 som ägs av en enskild fastighetsägare. Idag är 12 tomter avstyckade från fastigheten och övriga 29 tomter upplåts med arrende. Vid tidpunkten för planläggning är samtliga arrenden uppsagda och under omförhandling.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Rikszintressen

Planområdet gränsar i väster till riksintresse för kulturmiljövården, Trosaåns dalgång D 46. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Enligt 4 kap miljöbaken gäller hushållningsbestämmelser för mark och vatten för vissa områden i landet. Planförslaget ligger inom kustområdet som utgör riksintresseområde för rörligt friluftsliv (MB 4:2) samt kust och skärgården (MB 4:4). Då planområdet berör ett redan ianspråktaget bebyggelseområde bedöms inte riksintressena påverkas.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2010 anges att helårsbostäder kan tillkomma i Åda genom omvandling av fritidshusbebyggelse Hökeberga och Åda backar som ansluter till planområdet är redovisade som nya boendeområden. Åda fritidshusområde har sedan lång tid tillbaka pekats ut som ett omvandlingsområde där fritidshus förmådas omvandlas till permanentboende på sikt samt där ytterligare förätning kan ske.

Detailplaner

För planområdet gäller en byggnadsplan från 1965, P65-15. Planen medger 80 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 25 kvm för uthus. För tomter över 4000 kvm får huvudbyggnad uppta högst 120 kvm och uthus 25 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i högst 1 våning.

Planområdet gränsar till detaljplan ”Del av Trosa 11:1, Hökeberga.” I sydväst pågår detaljplan för Västra Hökeberga.

Program för planområdet

Ett planprogram för Åda utarbetades under 2009. Programmet innehåller förslag på ny bebyggelse mellan befintliga bebyggelseområden i Åda och att befintlig bebyggelse ska ges nya moderniserade byggrätter. Befintliga tomter ansågs kunna tillåta tvåvåningshus som föreslogs få 120 kvm byggnadsarea. Envåningshus bedömdes kunna få en största byggnadsarea om 160 kvm. Största tillåtna sammanlagda area för uthus och garage föreslogs till 60 kvm. Minsta tomstorlek föreslogs till 1800 kvm. Programmet redogjorde även för två alternativ för ansvar för vägnätet och gatukostnader kopplade till dessa alternativ.

Planen överensstämmer med intentionerna i programmet. Byggrätter och tomstorlekar har dock studerats vidare efter programmet upprättades och har justerats något.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-10-08 § 81 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att ta fram ny detaljplan för Överåda 3:54.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskapskaraktärer och vegetation

Planområdet är mycket tätbevuxet med vegetation och delvis mycket kuperat. Marken sluttar mot söder och berget går i dagen på flera ställen. Tall, gran och björk dominerar i området. Söder om Torpavägen har området en mer flack karaktär.



Bergsknalles öster om Älgbacken. Kraftledning går idag igenom naturområdet.

Naturvärden

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller kända rödlistade arter. Tre stora ekar finns inom befintlig bostadsmark vid Ekbacken inom det södra delområdet. Dessa skyddas i detaljplanen med en n_1 bestämelse som anger att ekarna inte får fällas, med undantag av säkerhetsskäl, eller skadas på annat sätt. Marklov krävs vid eventuellt behov av fälla ek på grund av säkerhetsskäl. I övrigt finns inga kända naturvärden i området.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämnningar. Planområdet gränsar i nordväst till en gårdstomt, Torpa, som räknas som fast fornlämnning.

Bebyggelse

Planområdet idag

Inom planområdet som ursprungligen är planerat som fritidshusområde finns totalt 41 bostadstomter. Området byggdes ut kring 1965 med små sportstugor. Idag pågår en permanentning av området och de ursprungliga husen har under senare år förändrats genom ny- och ombyggnad. Husen är idag i en våning och varierar i storlek mellan 60 - 130 m². De har relativt flacka sadeltak och träfasader i varierande färger. Tomtstorlekarna varierar idag mellan ca 1750 – 3700 m².

Vid korsningen Aspbäcksvägen – Brotorpsvägen, inom fastigheten Överåda 3:36, finns ett torp (kallad Brotorp) från 1800-talet. Torpet är i en våning och har rött taktegel och röd locklistpanel. Torpet anses värdefullt att bevara, men bedöms inte vara så välbevarat att det inte får rivas.

Inom den öppna grönytan söder om planområdet finns en nyligen antagen detaljplan för gruppbebyggda friliggande småhus i två våningar. (Se karta sida 11.) Vid Åda backar som ligger öster om planområdet finns även en nyligen antagen detaljplan för ca 70 friliggande småhus. Mellan väg 218 och Torpavägen pågår planarbete för enblanding av friliggande småhus och tätare bebyggelse som radhus/parhus.



Two of the existing houses in the area.



Torp at the intersection of Aspbäcksvägen – Brotorpsvägen.



Torp on the historical economic map from the year ca 1900.

slås utmed en ny väg söder om Brotorpsvägen. Resterande 11 tomter planeras utmed befintliga gator. De nya tomterna planeras huvudsakligen inom tidigare naturmark. En ny tomt bedöms kunna skapas på tidigare bostadsmark vid Ekbacken. Några tomtgränser har justerats för att få bättre tomter och uppfylla planbestämmelserna.

Planen anger att minsta tomtstorlek är 1800 m² för större delen av planområdet. För tomterna utmed nya gatan i nordöst och två tomter utmed nya gatan söder om Brotorpsvägen anges 1400 m² som minsta tomtstorlek.

Planen medger hus i två våningar med en högsta tillåtna totalhöjd om 8,5 meter exklusive skorstenar (markens medelnivå intill huset). Högsta totalhöjd för kompletbyggnad är 4,5 meter.

För huvudbyggnad gäller en största tillåten byggnadsarea (den area huset upptar på mark) om 180 m² i 1 våning och 140 m² i 2 våningar. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus/garage är 60 m², varav högst 40 m² per byggnad.

För fastigheten Överåda 3:36, där det finns ett torp från 1800-talet, anges en särskild bestämmelse e4. Denna anger att största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m² i 1 våning och 140 m² i 2 våningar samt att största sammanlagda byggnadsarea för uthus/ garage är 100 kvm. Befintligt torp kan definieras som uthus. Bestämmelsen möjliggör därmed att det gamla torpet kan finnas kvar även om man bygger en ny huvudbyggnad. Marken närmast torpet får inte bebyggas (prickmark) för att säkerställa upplevelsen av torpet och den närmaste torpmiljön med fruktträd kan bevaras. För torpet inom Överåda 3:36 anges en varsamhetsbestämmelse k1 som anger att rött taktegel och röd locklistpanel ska finnas. För torpet är även de gamla fönstren ett viktigt karaktärsdrag som bör bevaras.

För att delvis bevara områdets karaktär med vegetation nära gatan bör husen vara indragna likt befintliga hus. Då området är delvis mycket kuperat så kan byggnader på några tomter behöva ligga relativt nära gatan för att få god tillgänglighet. Planen anger att huvudbyggnad ska placeras minst 5 meter från tomtgräns mot gata och minst 4 meter från tomtgräns mot granne. Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från tomtgräns gata där detta är möjligt, dock minst 4 meter, och minst 2 meter från tomtgräns mot granne och naturmark. Två parkeringsplatser per tomt ska möjliggöras då det saknas möjlighet att parkera utmed gatorna.

Det är också viktigt att i möjligaste mån bevara den kuperade terrängen i området. I planen anges bestämmelser om att marklov krävs för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter samt att suterrängvåning eller alternativ grundläggning ska byggas om terrängen möjliggör detta.

Den nya bebyggelsen ska uppföras i huvudsak med träfasader samt utformas med sadeltak eller pulpettak. Tak får uppföras med en lutning mellan 11-40 grader.

Se bilaga 1 som visar förslag på nya tomtgränser och illustrerade tomtstorlekar. Detaljplanen fastställer inga tomtgränser mellan grannfastigheter utan är endast illustrerade som förslag.

När miljö och rekreation

Naturområden för rekreation finns inom och i nära anslutning till planområdet. Söder om Åda fritidsområde ligger naturreservatet Tomtaklinskogen som erbjuder värdefulla frilutsmöjligheter.

Naturområde som tas i anspråk för bebyggelse bedöms inte påverka rekreativvärdena negativt. Natursläpp sparas mellan bebyggelsegrupperna.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena bedöms som goda inom planområdet. Ingen geoteknisk utredning har tagits fram.

Radon

Området utgör inte högriskområde för radon.

Förorenad mark

Inom området finns inga kända markföroreningar.

Buller

Väg 218 som ligger väster om planområdet trafikeras av ca 7000 fordon per dygn. Enligt en framtagna bullerutredning för detaljplan Västra Hökeberga innehålls riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå på 50 meters avstånd utan skärning från väg 218. Då planområdets bostadstomter ligger som närmast ca 175 meter från väg 218 bedöms det inte finnas någon risk för att riktvärdena för buller överskrids.

Service

Kommersiell och offentlig service finns i norra Trosa som ligger cirka två kilometer från planområdet. I Tomtaklintområdet finns vårdcentral, tre förskolor, Skärlagsskolan (f-6) och Tomtaklinskolan (7-9). Avståndet från planområdet är cirka 2,5 kilometer till fots eller med cykel idag, men kommer att minska när den nya gång- och cykelvägen genom Tomtaklinskogen är utbyggd.

Vägar och trafik

Vägar

Planområdet trafikförsörjs från väg 218 via Torpavägen. Vägar inom planområdet är grusade med en vägbredd mellan ca 3-3,5 meter och är kantade av grönska och öppna diken. Några mötesfickor finns utmed vägarna.

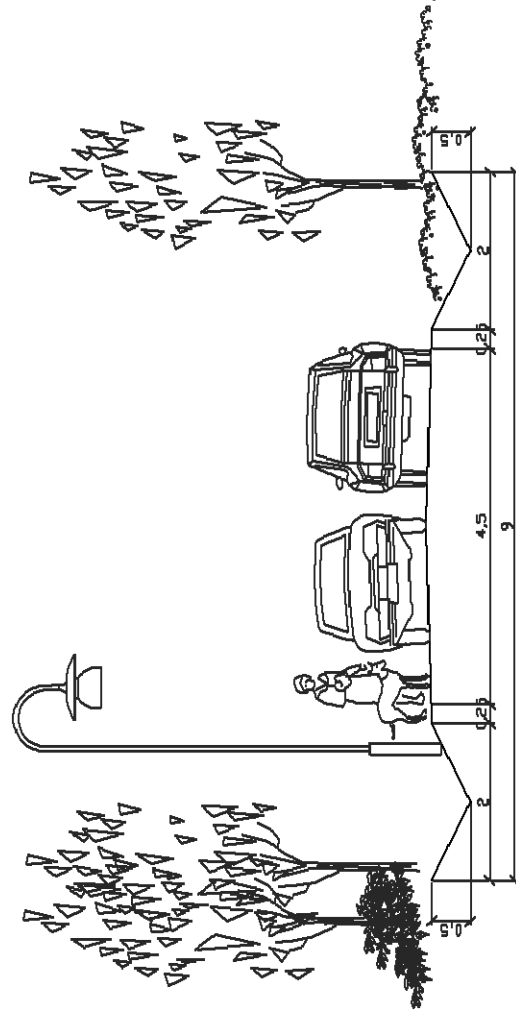


Brotorpsvägen västerut



Torpavägen österut

Ny bebyggelse och ökat antal permanentboende i området ökar kravet på vägnätets standard. Vägen som går genom planområdet i öst-västlig riktning från väg 218 mot Åda backar, planeras utgöra kommunal lokalgata. Vägen omfattar västra delen av Torpavägen, Älgbacken och östra delen av Brotorpsvägen. Vägen som idag är ca 3,5 meter bred kommer att breddas till 4,5 meter och förses med asfalt samt belysning. Utmed vägarna kommer diken att finnas. Se sektion nedan. Kostnader för utbyggnad av lokalgatan avses belasta fastighetsägarna, se vidare gatu-kostnadsutredning.



Sektion för lokalgatan (västra delen av Torpavägen, Älgbacken och östra delen av Brotorpsvägen)

De övriga delarna av vägnätet kommer att fortsätta vara grusade och avses utgöra gemensamhetsanläggningar (g) som samfällighetsförening sköter.

Inom planområdet föreslås således att den föreslagna lokalgatan ges ett kommunalt huvudmannaskap. Det är ett betydelsefullt stråk där nya förtätningsmöjligheter ges vilket får effekt på trafikströmmarna inom samt till och från området. De mindre stickgatorna är idag smala och av låg standard. Inom Åda fritidshusområde är det bitvis mycket kuperat och terrängen gör det därför svårt att bygga ut vägar av kommunal standard utan att ändra karaktären på Åda fritidshusområde. Ambitionen har varit att skapa förutsättningar för nya byggrätter utan att behöva göra stora ingrepp i miljön som får effekter för såväl boende som djur och natur. Större delen av de nya tomterna är belägna utmed lokalgatan och därför är det naturligt att detta stråk är kommunalt medan övriga stickgator inordnas i gemensamhetsanläggningar. Genom att inordna stickgatorna i gemensamhetsanläggningar skapas bättre förutsättningar att bevara miljön i området. Eftersom stora delar av Åda fritidshusområde har en mycket kuperad topografi skulle en utbyggnad av kommunala gator överallt innebära omfattande ingrepp i terrängen. Detta skulle få till följd att områdets karaktär skulle gå förlorad. Därutöver är vägnätet inom området stort vilket gör att uppdelningen även har en ekonomisk förklaring. Sammantaget är en uppdelning av huvudmannaskap en rimlig lösning för Åda fritidshusområde om såväl miljö som ekonomi beaktas.

Vägområdena i detaljplanen fortsätter vara breda och rymmer förutom vägarna även diken och angränsande naturmark. Detta ger området en grönskande och lantlig karaktär. Som minst är området för befintliga vägar 11 meter.

I planen föreslås två nya kvartersgator som ansluter till den breddade lokalgatan. Gatutrymmet rymmer en möjlig körbana om ca 4 - 4,5 meter som kan kantas av ett svackdike och utrymme för snöupplag. Den ena vägen ligger i ett låglänt område som behöver fyllas upp något. Dessa gator föreslås även utgöra gemensamhetsanläggningar.

Uppfarten för en arrendetomt norr om Torpavägen har idag sin uppfart över naturmark. En ny uppfart föreslås inom arrendetomten för att dels få lägre väglutning på uppfarten och dels för att möjliggöra en tomt väster om denna.

När området permanentas kommer trafiken i området att öka. Utbyggnaden av de 25 nya tomterna beräknas ge en trafikökning med ca 100- 120 fordonsrörelser per dygn.

Gång och cykelvägnät

Inom planområdet finns inga separerade gång- och cykelbanor. Utmed väg 218 finns idag en gång- och cykelbana mellan Trosa och Vagnhärad.

En ny gång- och cykelbana planeras genom Tomtaklinskogen, mellan södra delen av Åda och Bråta torp till Trosa. Planområdet ansluts till denna gång- och cykelväg genom en ny huvudgata som är planerad parallellt söder om Torpavägen som kommer att möjliggöra för gång- och cykeltrafik. Genom naturområdet söder om Torpavägen möjliggör gällande detaljplan att anslutande gång- och cykelbana kan byggas och ansluta till planområdets vägnät. Se illustration (prickad linje) för planområdet Hökeberga nedan.

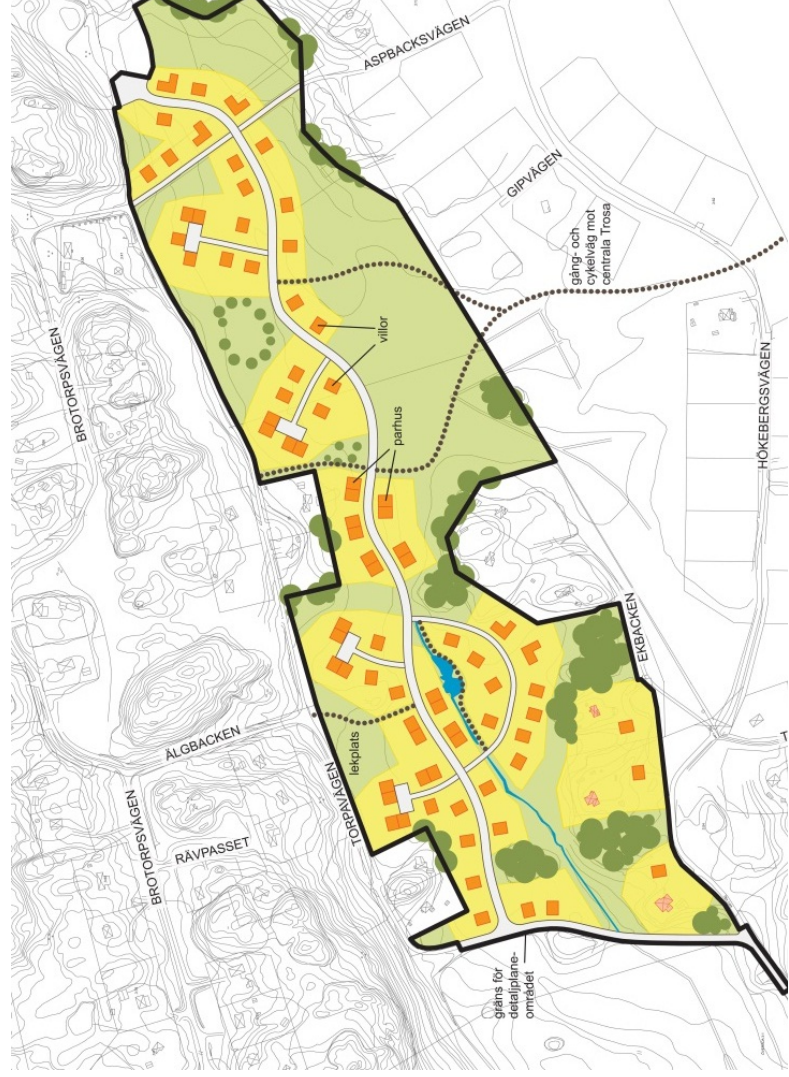


Illustration över förslag på gång- och cykelvägar inom nyligen planlagt område söder om Torpavägen.

Parkering

Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Två parkeringsplatser inom varje fastighet ska möjliggöras.

Kollektivtrafik

Vid väg 218 finns busshållplats som ligger mellan 500 meter - 1,5 km från planområdets bostäder. I Vagnhärad, ca sju km från planområdet, finns regionalstågstation med avgångar mot Södertälje-Stockholm samt Nyköping-Norrköping-Linköping.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, VA

Idag finns några gemensamma tappkranar för vatten inom området. Från tappkranarna har många på eget initiativ dragit egna ledningar till sina tomter. Några har borrarat egna brunnar. Alla hus i området har idag enskilda avloppslösningar.

Planen innebär att området ska ingå i det allmänna verksamhetsområdet för vatten och avlopp. En VA-utredning har tagits fram för planområdet och anslutande byggelseområden. Bostäderna inom planområdet kommer att anslutas till anslutningspunkt för kommunalt VA-nät. Ledningsnätet byggs ut som ett tryckavloppssystem och därmed krävs en pumpstation vid varje fastighet. (Se vidare beskrivning om pump på sida 17.) Ledningsnätet är dimensionerat för de nya bostäderna och kommer att börja byggas ut i Brotorpsvägen redan våren 2014. Framtida planer finns på ett nytt reningsverk på västra sidan om väg 218. En utbyggnad av kommunalt VA-nät i planområdet möjliggör för högre byggrätt för permanentboende.

Inom vägområden inom kvartersmark som kommer att utgöra gemensamhetsanläggningar anges u-områden på plankartan som säkerställer att allmänna ledningar får förläggas inom området.

I intilliggande detaljplan för Västra Høkeberga anläggs en ficka för räddningstjänstens fordon i anslutning till en brandpost som är anpassad för Räddningstjänstens fordon.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten omhändertas lokalt så långt möjligt. Dagvatten från tomter ska så långt möjligt infiltreras inom fastighet. Från vägar avleds dagvatten i diken. Kommunen kommer vid projektering av lokalgatan se över anslutande dikessystem.

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.

El och tele

Luftledning i form av högspänning och lågspänning finns inom planområdet. Högspänningsledningen som går centralt genom planområdet ska förläggas i gatumark. Lågspänningsledningarna ska eventuellt även förläggas i mark. Två nya transformatorstationer (E₁-områden) har föreslagits inom planområdet. Inom planområdet finns även teleledningar som luftledningar.

Avfall

Sophämtning avses ske vid varje fastighet. En återvinningsstation finns vid infarten från väg 218. Vägarna har utrymme för att möjliggöra vändplaner där sopbilar kan vända utan att backa.

Administrativa frågor

Ändrad lovplikt

Ekar i den södra delen av området som är skyddade med n₁ bestämmelse omfattas även av att det krävs marklov om det av säkerhetsskäl skulle finnas behov att fälla ett träd. Marklov krävs även för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare till kommunen ändrar eller upphäver den. Om planen ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för eventuell byggrätt som inte utnyttjats eller den skada de lider. Efter genomförandetidens utgång får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

SÄRSKILDA PERSPEKTIV

Folkhälsan

Folkhälsoarbetet är en viktig del i kommunens arbete för en långsiktig hållbar utveckling. Genom att planera för kvalitativa bostäder i attraktiv och trygg miljö skapas förutsättningar för ett hälsosamt liv. Tomterna är möjliga att bebyggas med bostäder som bedöms få förhållandevis goda solförhållanden. Bostäderna inom planområdet ligger nära natur och gång- och cykelvägar vilket främjar fysisk aktivitet. Naturresevatet Tomtaklinskogen ligger söder om planområdet där en ny gång- och cykelväg planeras mot centrala Trosa.

Barnperspektivet

Bostadstomterna är stora och ligger nära naturområden som skapar spännande lek- miljöer i närområdet. Öppna grönytor för bollplan och spontanaktiviteter planeras intill den nya bebyggelsen söder om Torpavägen. Skolor nås idag via gång- och cykelväg utmed väg 218. Gång- och cykelförbindelserna till skola och bostadsområde i söder kommer att förbättras genom att en cykelväg dras genom Tomtaklinskogen. Busshållplats ligger mellan 500 meter - 1,5 km från bostäderna.

Trygghetsaspekter

Genom att planområdet förtäts med nya bostäder utmed gatorna och möjliggör permanentboende skapar detta försättningar för ökad trygghetskänsla i området. Genom denna plan skapas en tryggare miljö mellan de planerade bostadsområdena i söder och Åda backar. Belysning planeras utmed den centrala lokalgatan genom planområdet och de anslutande gatorna i söder som leder till busshållplats och gång- och cykelväg vid väg 218. Gator som saknar belysning och kantas av mycket vegetation kan upplevas otrygga av många under kvällstid, men samtidigt skapar detta en mer lantlig karaktär.

Jämställdhet

Genom att planera för olika sätt att ta sig till arbete, kommersiell och offentlig service främjas jämställdheten. Planområdet har relativt god tillgänglighet till bussförbindelse och har gång- och cykelvägsförbindelse till skolor och förskolor och annan service. Trygga stråk till busshållplatsen vid väg 218 är då viktigt och bedöms kunna skapas när bostadsområdena i söder byggs ut.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågan har studerats vid utformningen av detaljplanen. Områdets befintliga vägnät har en maxlutning om ca 9 %, vilket bedöms som acceptabel tillgänglighet. Den nya vägen i öster beräknas kunna utformas med en högsta lutning om ca 9 % i ett mindre avsnitt.

Flera tomter är kuperade varför tillgänglighetsfrågan behöver särskilt studeras vid nybyggnation. På de brantare tomterna kan suterränghus skapa en bättre anpassning till befintlig terräng. Carport och garage kan behöva placeras närmare än 6 meter till gata.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare tills kommunen ändrar eller upphäver den. Om planen ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för eventuell byggrätt som inte utnyttjats eller den skada de lider. Efter genomförandetidens utgång får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats (Lokalgata och Natur). Kommunen ansvarar därmed för anläggande, drift och underhåll av allmän platsmark.

Vatten- och avlopp

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommun ansvarar för projektering, finansiering och utbyggnad av vatten- och spillvatten nätet. Anslutning för arrendatorer och fastighetsägare sker därefter utifrån gällande VA-taxa.

El, tele och fiber

Vattenfall eldistribution AB ansvarar för elnätet och Telia Sonera AB ansvarar för telenätet. Vid utbyggnad av det kommunala VA-nätet kommer även förberedelse att ske för fiber. Trofi ansvarar för fibernätet.

Kvartersmark

Fastighetsägaren, arrendator och byggherren ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmark.

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

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar mm ställs till Lantmäterimyndigheten i Sörmlands län.

Ansökan om bygglov och bygganmälan handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun.

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt i enlighet med kommunens antagna VA-policy. I det fall ytterligare utredningar behövs kring dagvattnet ska dessa ombedas och bekostas av fastighetsägaren till Överåda 3:54.

Avtal

Kommunen kommer att teckna ett exploateringsavtal med markägaren till Överåda 3:54 för att reglera anslutning till kommunala VA-nätet, utbyggnad av vägar, fastighetsrättsliga frågor samt andra exploateringsrelaterade frågor.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren till Överåda 3:54 överläter den mark som i planen föreslås bli allmän plats till kommunen. Överlåtelse och ansvar kommer att regleras i kommande exploateringsavtal. Två fastigheter för transformatorstationer (E₁- områden) behöver bildas.

Respektive fastighetsägare ska ansöka och bekosta fastighetsbildning som berör den egna fastigheten. Detaljplanen innehåller bestämmelser om minsta tomtstorlek.

Inom området finns några vägservitut som belastar Överåda 3:54 eller är till förmån för/belastar fastigheter inom hela Åda fritidshusområde. Det är servituten:

- Rätt att begagna väg till badplats vid Komöte, akt 04-TVA-1020.4 till förmån för Överåda 3:54-56, 3:78-81, 3:174, belastande 3:1 och 3:118
- Rätt att begagna erforderliga vägar för utfart till allmän väg, akt 04-TVA-1020.6 till förmån för Överåda 3:54-56, 3:58-62, 3:78-81, 3:119-122, 3:153, 3:154, 3:170, 3:172, 3:174, 3:222, belastande Överåda 3:1
- Rätt att begagna erforderliga vägar för utfart till allmän väg, akt 04-TVA-1020.7 till förmån för Överåda 3:54-56, 3:58-62, 3:78-81, 3:199-122, 3:174, belastande Överåda 3:1, 3:118
- Stamfastigheten Överåda 3:1 skall äga rätt att begagna vägarna över avstyckade områden litt A enligt byggnadsplanen, akt 04-TVA-1020.1 till förmån för Överåda 3:1 belastande Trosa 11:1, Överåda 3:54 och 3:55.

Planen innebär att servituten ovan behöver upphävas inom planområdet när lokalga-
tor och VA-nätet byggs ut samt när gemensamhetsanläggningar bildas. Fastighets-
ägare initierar detta.

Fyra gemensamhetsanläggningar behöver bildas för drift och skötsel av vägsystemet
som inte ingår i lokalgatunätet. Bostadsfastigheter och arrendetomter som trafikför-
sörjs av respektive tillfartsväg ska ingå. Fastighetsägare och arrendatorer kan initiera
bildande av gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Plankostnaderna bekostas av fastighetsägaren till Överåda 3:54.

Gatukostnader

Kostnader för vägutbyggnad m.m. kommer att debiteras fastighetsägare inom plan-
området. För att fördela kostnaderna upprättas en gatukostnadsutredning parallellt
med detaljplanen. Ett villkor för gatukostnaderna är att anläggningarna tillgodoser
områdets behov och att de är till nytta för fastigheterna. Se vidare för beräknade ga-
tukostnader för olika fastigheter.

Vatten och avlopp

Anläggningskostnaderna för det allmänna VA-nätet finansieras med anslutningsav-
gift för fastigheterna enligt gällande VA-taxa. Enligt VA-lagstiftningen jämställs
arrendator med fastighetsägare i och med arrendeavtalets långsiktighet. Således
kommer kommunen att teckna avtal med enskilda arrendatorer och fastighetsägare

vad gäller anslutning till det kommunala VA-nätet. Anslutningskostnaden regleras i kommunens VA-taxa vilken revideras och fastställs regelbundet av Kommunfullmäktige, vanligen en gång per år. Taxan är beräknad utifrån olika faktorer, bl a tomt-yta och anslutningspunkt. Bilagt detaljplanen finns ett räkneexempel för hur anslutningsavgiften beräknas. Observera dock att exemplet gäller utifrån 2014 års taxa och avser en tomt motsvarande 1.800 m² och kan ändras beroende på taxenivåer i framtiden.

Räkneexempel anläggningsavgift tomt i Åda fritidshusområde, 1.800 m² med ett bostadshus, enligt 2014 års taxa

Förbindelsepunktsavgift:	52.800 kr
Tomtyteavgift:	39.276 kr
Lägenhetsavgift:	7.040 kr
Moms	24.779 kr
Total anläggningsavgift	123.895 kr

Nedan redovisas anslutningsavgift enligt 2014 års VA-taxa för ett antal olika tomtstorlekar med ett bostadshus:

Tomtstorlek	VA-taxa (2014)
1400	112 985 kr
1800	123 895 kr
2200	134 805 kr
2600	145 715 kr
3000	149 600 kr

Återigen observera att detta är ett exempel och inte ett fast pris för kommande anslutning till det kommunala VA-nätet. Exakt kostnad för respektive areator/fastighetsägare avgörs av de specifika förhållanden som råder på just den areator/tomten/fastigheten som ska anslutas utifrån den gällande VA-taxan.

Kommunen tillhandahåller pumpstation med tillbehör. Fastighetsägare svarar för nedgrävning av pumpstationstank, anslutning av avloppsledning till hus samt anslutning av el- och signalkabel och larmindikator till fastighetens elinstallation. Fastighetsägare svarar för pumpens elförbrukning (ca 100 kr/år). Kommunen svarar sedan för drift (exkl elförbrukning), underhåll och förnyelse av LTA pumpstationen.

Pumpstationen behöver få en yta om några kvadratmeter och förläggas på någon meters djup. Till pumpen behöver elanslutning finnas. Pumpen bör ligga lägre än huset för att få självfall. Vanligtvis brukar pumpen placeras i del av tomt närmast gatan och så nära anslutningspunkt som möjligt.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med fastighetsägaren för Överåda 3:54 avseende att reglera gatukostnad för bostadstomter vid Ekbacken, överlåtelse av allmän platsmark, fastighetsrättsliga frågor mm.

Tekniska frågor

Vatten- och spillvatten

Kommunalt vatten- och spillvattennät med anslutningspunkter ska byggas inom planområdet.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten tas om hand lokalt så långt som möjligt. Dagvatten från gator avleds via diken. Kommunen kommer i samband med projektering av lokalgatan se över anslutande dikessystem. Exploator för nya bostadsområdena kan även behöva studera vidare dagvattenfrågan vid genomförandeskedet.

EI

Två nya transformatorstationer planeras inom planområdet. Luftledningarna kommer att förläggas i mark, se sida 12.

Geoteknik

Ingen geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet. Om geoteknisk utredning behövs vid byggnation ansvarar fastighetsägaren för denna.

Revidering efter granskning

Efter granskningsskedet har följande mindre revideringar skett i plankartan:

- Vid en 90 graders kurva väster om Överåda 3:170 tas lite kvartersmark bort från en ny bostadstomt för att få mer sikt och utrymme för väg. Marken ersätts i bakkant mot naturmark.
- Kvartersgränsen justeras lite vid Överåda 3:59 för att möjliggöra att ett tillhörande uthus kan inrymmas inom fastigheten.
- Kvartersgränsen söder om Överåda 3:56 och anslutande fastighet i öster utökas lite mot gata för att möjliggöra att ett sophus tillhörande Överåda 3:56 ska kunna inrymmas inom fastighet.
- E-området som ligger söder om Överåda 3:154 minskades lite i sydöstra hörnet med hänsyn till en ek. Fyra meter prickmark säkerställdes istället på anslutande bostadstomt för att säkerställa minst 5 meter byggnadsfritt intill transformator.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef
Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

Eva Pålman, WSP Stadsutveckling
Anine Alexandersson, WSP Stadsutveckling

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef