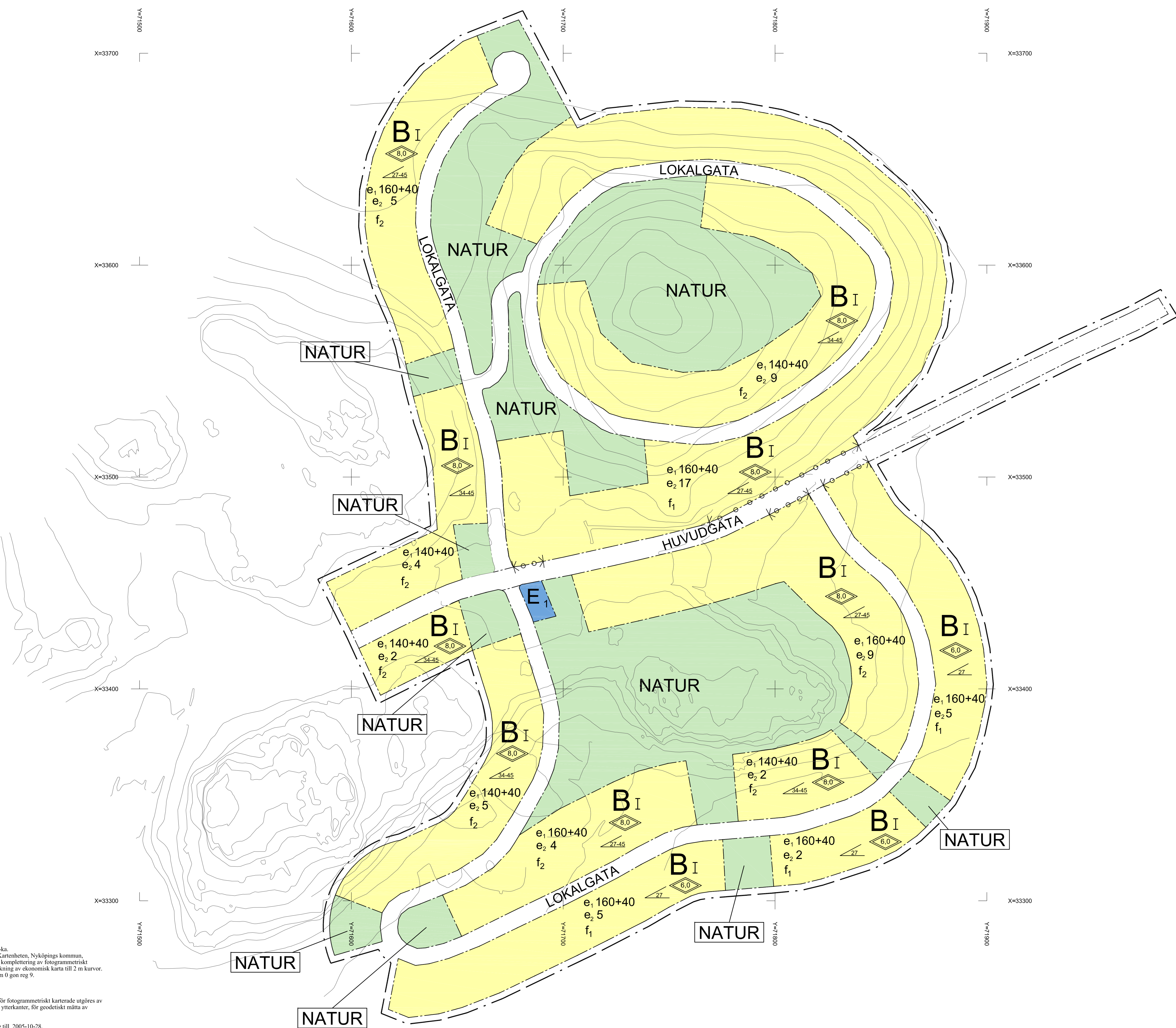


Beteckningsbeskrivning enl HMK-ka.
Grundkartan upprättad av Mät & Kartenheten, Nyköpings kommun,
2005-10-28 genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt
framställt primärkarta samt omteckning av ekonomisk karta till 2 m kurvor.
Koordinat- och projekteringsystem 0 gon reg 9.
Höjdsystem "Trosa lokala".
Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterade utgöres av
horisontalprojektion från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av
fasaderna.
Fastighetsredovisningen hänförs sig till 2005-10-28.
Ulla Hagman
Karttekniker



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Teknisk anläggning, transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000+00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad resp uthus/garage i kvadratmeter per fastighet
- e₂ 0 Högsta antal tomter

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns. Fristående kompletterbyggnad placeras minst 6 meter från gata och 2 meter från annan tomtragrens.

Högsta byggnadshöjd över markens medelnivå är 4,5 meter

Ny bebyggelse skall utformas på så sätt som redovisas i planbeskrivningen

Fasader utformas med stående lockpanel av barrträ

Tacktäckning skall vara rött betongtegel

- f₁ Fasader rödmålas
- f₂ Fasader vitmålas
- I Högsta antal våningar
- 00-00 Minsta respektive största taklutning i grader
- 8,0 Högsta tillåtna totalhöjd i meter, exkl skorstenar och takhuvar

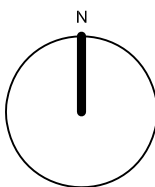
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft
Kommunen är inte huvudman för allmän plats

UPPLYSNINGAR

- Till planen hör:
- planbeteckning
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - illustrationskarta
 - beskrivning av inverkan på miljön

PLANKARTA
0 10 50
A1 1:1000
A3 1:2000



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

ANTAGANDEHANDLING

Laga kraft 2012-07-17
Antagen 2012-06-12, § 74

HAGMAN & Co

Hagman & Co Arkitekter AB | Arkitekter SARF SARF MSA
Kornmårsgatan 5A | 111 40 STOCKHOLM | www.hagman-co.se
Tel +46 8 6601000 | Fax +46 8 6608080 | kontor@hagman-co.se

Upprättad 2011-12-10 av Hagman & Co Arkitekter AB
I samarbete med Trosa kommun.

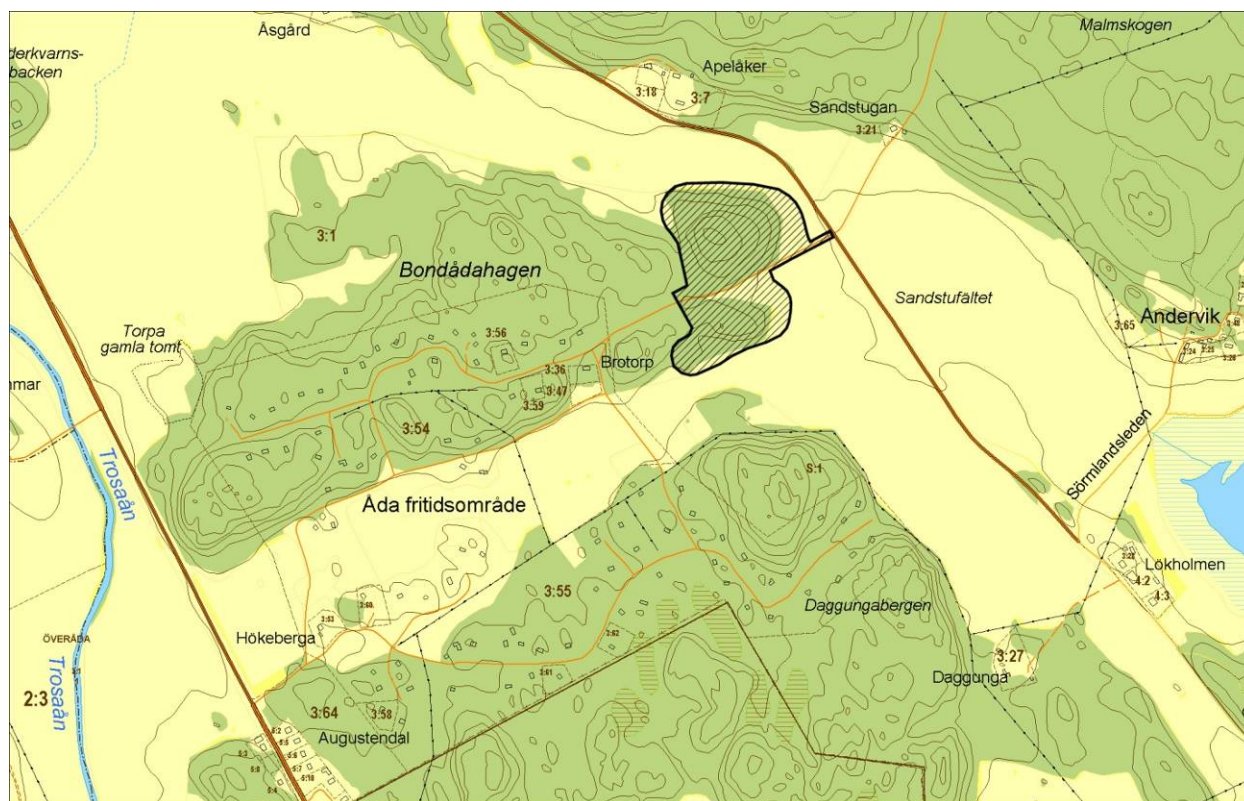
Detaljplan för
ÅDA BACKAR
del av ÖVERÅDA 3:1

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Tomas Hagman
Arkitekt SARF/MSA.

DETALJPLAN FÖR ÖVERÅDA 3:118, ÅDA BACKAR, TROSA, SBN 11/223

TROSA KOMMUN



HAGMAN & CO ARKITEKTER AB



Planområde

LAGAKRAFT HANDLING

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2012-06-12, § 74
Laga kraft 2012-07-17

DETALJPLAN FÖR ÅDA BACKAR, TROSA

DEL AV ÖVERÅDA 3:118, TROSA KOMMUN

UPPRÄTTAD AV

HAGMAN & CO ARKITEKTER AB

2013-02-27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationskarta samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

År 2009 antog kommunfullmäktige i Trosa kommun en detaljplan för Åda backar där en utbyggnad av ca 90 enbostadshus möjliggjordes. Någon utbyggnad påbörjades inte i anslutning till antagandet och under 2011 beslutades att inriktningen på utbyggnaden skulle ändras. Detta rymdes inte inom ramen för gällande plan och ett nytt planuppdrag gavs av Samhällsbyggnadsnämnden 2011-10-25, § 114.

Planens syfte är att möjliggöra ett område med 69 småhus i utkanten av Trosa. Den nya bebyggelsen skall anpassas till naturförutsättningarna och den sörmländska kulturbygden. Bebyggelsen skall placeras varsamt i terrängen och dess utformning skall ge en sammanhållen helhetsverkan.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget norr om Trosa tätort och gränsar i väster till Åda fritidsområde. I öster ansluter området till Stensundsvägen.

AREAL

Planområdet är cirka 10,0 hektar stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Överåda 3:118 ägs av Tessin Fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet är markerat i den gällande översiktsplanen från 2010 som ett framtida bostadsområde.

DETALJPLANER

Trosa kommun antog år 2007-11-28, § 115 en detaljplan för aktuellt planområde, P 2009-3. Detaljplanen angav en möjlig utbyggnad av ca 90 småhus samt reglerar naturmark och vägar inom och anslutande till området.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB enligt 6 kap miljöbalken behöver därför inte upprättas.

PLANUPPDRAG

Samhällsbyggnadsnämnden har 2011-10-25, § 114 beslutat att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för Överåda 3:118, Åda backar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv MB 4:2 och riksintresse för kust och skärgård MB 4:4.

NATURMILJÖ

Den skogsmark som berörs av exploateringen ingår i ett ca 0,5 km² stort skogsparti som runt om avgränsas av åkermark. Skogspartiet genomskärs idag av ett antal vägar och inrymmer fritidsbebyggelse (Åda fritidsområde).

Skogsmarken som tas i anspråk av ny bebyggelse består huvudsakligen av ungskog som generellt sett består av konkurrenskraftiga triviala arter. Enligt skogsvårdsstyrelsens förteckning över miljövärden i skogen saknas värdefulla objekt inom det aktuella området. Inte heller kommunen har några uppgifter om värdefulla arter eller biotoper inom planområdet.

Eftersom skogsområdet som tas i anspråk ingår i ett skogsparti som redan är fragmenterat av bebyggelse och vägar, samt då området huvudsakligen består av ungskog och saknar utpekade naturvärden, bedöms konsekvenserna med hänsyn till naturmiljön vara begränsade.

Söder om planområdet och Åda fritidsområde finns Natura 2000-området och det kommunala naturreservatet Tomtaklinskogen som består av ett område med olikåldrig äldre barrskog med många gamla och grova träd samt rikligt med död ved. Rödlistade arter har påträffats i området. Natura 2000-området ligger utanför planområdet och berörs ej direkt av exploateringen.

KULTURMILJÖ

Området utgör ej särskilt kulturmiljöintresse. Inga fornlämningar finns inom, eller i direkt anslutning till, planområdet. Då inga särskilda kulturmiljöintressen identifierats inom planområdet förväntas inte heller den förändrade markanvändningen medföra några negativa effekter ur kulturmiljösynpunkt.

FRILUFTSLIV

Området utgör inte särskilt intresse med hänsyn till friluftslivet utan utgör framförallt ett närreklamationsområde för boende inom Åda fritidsområde. Den planerade bebyggelsen bedöms inte ha någon betydande påverkan på möjligheten till rekreation.

Det naturnära läget gör att boende i den planerade bebyggelsen ges goda rekreationsförutsättningar.

DAGVATTEN

Utbyggnadsalternativet innebär att dagvattenavrinningen förändras genom hårdgörande av ytor. Nederbörd som i dagsläget infiltreras i skogsmarken, där näringsämnen och föroreningar delvis fastläggs i den befintliga växtligheten, kommer i högre grad att avrinna till recipienten från de

ytter som hårdgörs. Dagvatten från planerad markanvändning (bostadsområden i ytterstadsområde med enfamiljsfastigheter inkl lokalgator) klassas generellt som låga föroreningshalter. Enligt SGUs brunnarsarkiv finns ett antal enskilda brunnar inom Åda fritidsområde. Det finns inga skyddsområden för vattentäkt i anslutning till planområdet. Huvuddelen av planområdet ligger inom Trosaåns avrinningsområde.

Trosa kommuns VA-policy anger att dagvatten ska omhändertas lokalt vid ny bebyggelse. För att minska tillförseln av föroreningar till dagvattnet bör byggnadsmaterial med tungmetaller undvikas. Dagvattenhanteringen kommer att studeras närmare vid projekteringen av området

TRAFIK

Området är idag sparsamt trafikerat och trafik till och från den nya bebyggelsen kommer att ske via Stensundsvägen. Biltrafik från den nya bebyggelsen ska undvikas via Åda fritidsområde. Således kommer inte den befintliga bebyggelsen påverkas nämnvärt av buller från den tillkommande trafiken som den förändrade markanvändningen medför.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

- *Mark och vegetation*

De områden som avses bebyggas utgörs av skogsmark/naturmark, samt till vissa delar randområden av jordbruksmark. Terrängen består av skogsbevuxna höjder i anslutning till åkermark. Området är till delar nyligen gallrat, avverkat samt nyplanterat.

Planerad bebyggelse ligger i utkanten av skogsbevuxna höjdparter med moränmark, med inslag av berg i dagen. Området är kuperat med varierande grad av sluttning. Omgivande bebyggelse utgörs av fritidshus mot väster samt söder.

- *Fornlämningar och byggnadsminnen*

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar

- *Geotekniska förhållanden*

De planerade bostäderna grundläggs på fast mark bestående av morän eller berg i dagen.

- *Bebyggelse*

Inom planområdet finns ingen bostadsbebyggelse, men området gränsar i väster till Åda fritidsområde. Åda fritidsområde är exploaterat och detaljplanelagt med ett åttiotal fritidshus. I anslutning till planområdet pågår planarbete, Östra Hökeberga, för småhus och parhus inom det öppna området mellan de byggda fritidshusslingorna. Därutöver har flera bostadsområden byggts ut i anslutning till Åda Golf & Country Club.

- *Service*

Offentlig och kommersiell service finns i de norra delarna av Trosa tätort.

- *Gator och trafik*

Området passeras på östra sidan av Stensundsvägen, en större väg, som leder till Trosa. Inom området finns även enskilda lokalvägar som betjänar Åda fritidsområde. Det finns genomfartsrättigheter för huvudstråket genom planområdet vilket måste säkerställas fastighetsrättsligt.

Inga särskilda gång- och cykelbanor finns idag i närområdet, men lokalgatorna i Åda fritidsområde har förhållandevis låg trafikbelastning.

Närmaste busshållplats är belägen vid infarten till Åda fritidsområde, ca 1300 meter från planområdet.

- *Teknisk försörjning*

Det kommunala VA-nätet ska byggas ut till den föreslagna exploateringen. Det kommunala VA-nätets kapacitet är tillräcklig för den föreslagna bostadsbebyggelsen inom planområdet.

- *Avfall*

Sophämtning sker vid varje fastighet i enlighet med kommunens renhållningsbestämmelser.

- *El*

Befintligt högspänningsnät för anslutning finns tillgängligt i angränsande områden.

PLANFÖRSLAGET

NATUR

- *Mark och vegetation*

Inom de områden som föreslås för naturmark har befintlig vegetation gallrats. Avsikten är att bibehålla karaktären av blandskog i naturmarksområdena inom planen.

BEBYGGELSEOMRÅDET

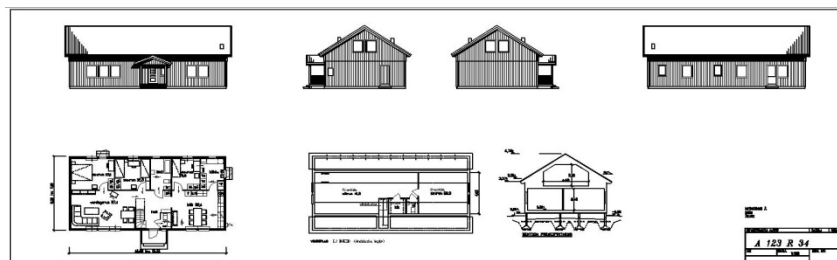
- *Bostäder*

De nya enbostadshusen föreslås bestå av prefabricerade 1 och 1½-planshus med inredd vind. Förrådsbyggnader och garage byggs i ett plan.

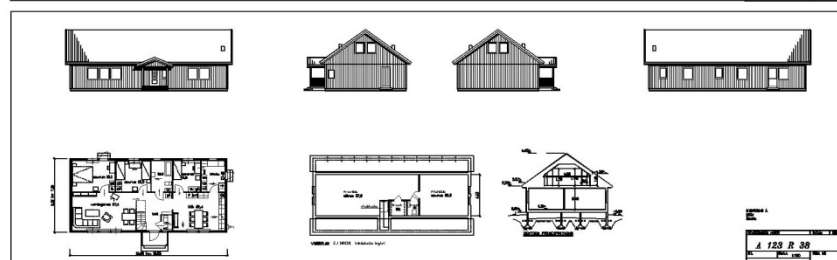
Husen skall placeras med stor hänsyn till terrängen, varför inslag av såväl souterräng- som planmarksbebyggelse förekommer, beroende på markförhållanden.

Husen planeras som trähus med sadeltak och fristående garage- och förrådsbyggnader med sadeltak. Husen ges en enhetlig karaktär avseende uttryck, färgsättning och materialval. Nedan redovisas möjlig utformning för respektive storlek.

101,5 m²



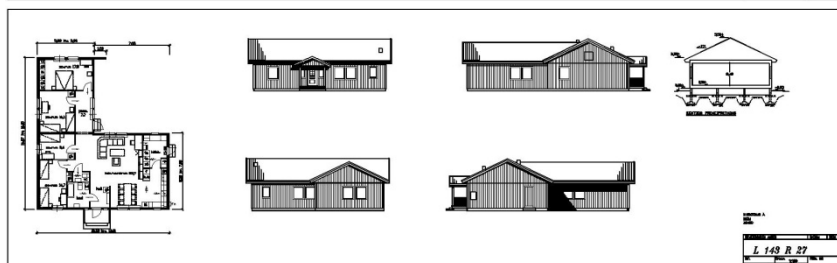
121,4 m²



125,8 m²



145,7 m²



- *Gemensamhetsanläggningar*

Förutom bostadsbebyggelsen skall en transformatorstation placeras i anslutning till infarter från huvudgatan och ges ett uttryck som står i samklang med den övriga bebyggelsen.

- *Tillgänglighet*

Byggnader utformas så att tillgänglighetskraven uppfylls.

FRIYTOR

- *Naturmiljö*

Skogsmark i anslutning till bebyggelsen sparas i samtliga delområden. Utöver detta finns riklig tillgång på friytor såväl öster om Stensundsvägen som i riktning mot Trosa.

GATOR OCH TRAFIK

- *Biltrafik*

Biltrafik till och från området sker via Stensundsvägen. Vägen genom Åda fritidsområde som leder till väg 218 skall även fortsättningsvis vara lokalväg för fritidsområdet och fungera som cykel- och gångväg för den nya bebyggelsen. Väg 218 trafikeras med såväl regionala som lokala busslinjer.

För koppling av området till Åda Golfbana, småbåtshamnen vid Anderviken samt Komötebadet utnyttjas befintlig infrastruktur.

- *Gång- och cykeltrafik*

Befintligt vägnät kan användas för gång- och cykeltrafik till och från området. Vid väg 218 finns en gång- och cykelväg utbyggd vilket gör det möjligt att säkert ta sig till och från Trosa och Vagnhärad. Därutöver finns en gång- och cykelväg planerad och beslutad i samråd med Länsstyrelsens natur- och kulturmiljöenhet genom Tomtaklinskogens naturreservat.

För koppling av området mot småbåtshamnen vid Anderviken, Åda golfklubb samt Komötebadet utnyttjas befintlig infrastruktur.

- *Parkering och angöring*

Parkeringen för de nya bostäderna skall ske på kvartersmark och platserna förläggs främst i anslutning till varje enskilt hus.

STÖRNINGAR

- *Buller*

För nybebyggelse skall Riksdagens riktvärden för högsta tillåtna bullernivå uppfyllas. Detta innebär, bland annat, att ekvivalentvärdet för utomhusbuller får vara högst 55dB(A) för biltrafik (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53).

- *Markradon*

Åda backar ligger inte inom högriskområde för markradon. Byggnader skall uppföras radonsäkra om inte undersökning visar att markradonvärdena underskrider de tillåtna.

- *Förorenad mark*

Inga kända föroreningar finns i området

TEKNISK FÖRSÖRJNING

- *Vatten och avlopp*

Bostadsbebyggelsen ansluts till det kommunala VA-nätet.

- *Dagvatten*

Dagvatten omhändertas lokalt i enlighet med Trosa kommuns VA-policy.

- *El och tele*

Den nya bebyggelsen ansluts till befintliga el- och teleledningar i angränsande områden. En ny transformatorstation anläggs centralt i området.

- *Avfall*

Sophämtning sker vid varje fastighet i enlighet med kommunens renhållningsbestämmelser.

SÄRSKILDA PERSPEKTIV I PLANERINGEN

Folkhälsa

I Trosa kommun ansvarar kommunstyrelsen för folkhälsoarbetet. Detta kanaliseras via den fysiska planeringen, hur skola, förskola och annan omsorg planeras och bedrivs samt genom att skapa förutsättningar för kultur- och fritidsaktiviteter. Genom att planera för kvalitativa bostäder i attraktiva miljöer skapas förutsättningar för ett hälsosamt liv där människor kan leva och växa. Genom sin lokalisering ges flera möjligheter till rekreation i närområdet vilket är en viktig del i att ge förutsättningar för god folkhälsa.

Barnperspektiv i planeringen

Planen syftar till att skapa trygga och kvalitativa bostäder. Bebyggelsen anpassas till terrängen och skapar en varierad struktur ger utvecklande miljöer för barn att vistas i. Tillgängligheten för barn och ungdomar bedöms som god i och med relativ närhet till skolor och förskolor samt centrala Trosa.

Trygghet och tillgänglighet

Området ligger i anslutning till Åda fritidshusområde och utbyggnadsområden invid Åda Golf & Country Club. Tillgängligheten är god för såväl gående och cyklister som bilister. Redan idag finns goda gång- och cykelförbindelser via Augustendalsvägen samt utmed väg 218. Detta kommer ytterligare att förbättras genom den planerade gång- och cykelvägen genom Tomtaklinskogens naturreservat. Tack vare detta är det möjligt att ta sig till målpunkter såsom skolor, förskolor, butiker och vårdcentral mm. Vägarna är upplysta och det planeras för en öppenhet i området som skapar trygga miljöer.

Jämställdhet

Många boende i Trosa kommun pendlar till sina arbeten. Generellt brukar män i högre utsträckning ha längre arbetsresor och kvinnor i högre grad reser med kollektivtrafik eller går alternativt cyklar till arbetet. Genom att planera för god tillgänglighet med kollektivtrafik och gång- och cykelvägar skapas lättillgängliga och trygga stråk inom samt till och från området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- *Genomförandetid*

Genomförandetiden är tio (10) år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

- *Huvudmannaskap*

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap. Planen möjliggör gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Området är perifert beläget och ansluter till andra områden med enskilt huvudmannaskap.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har bedrivits i samarbete med samhällsbyggnadschef Mats Gustafsson och planchef Linda Axelsson.

Stockholm 2013-02-27

HAGMAN & CO ARKITEKTER AB

Tomas Hagman