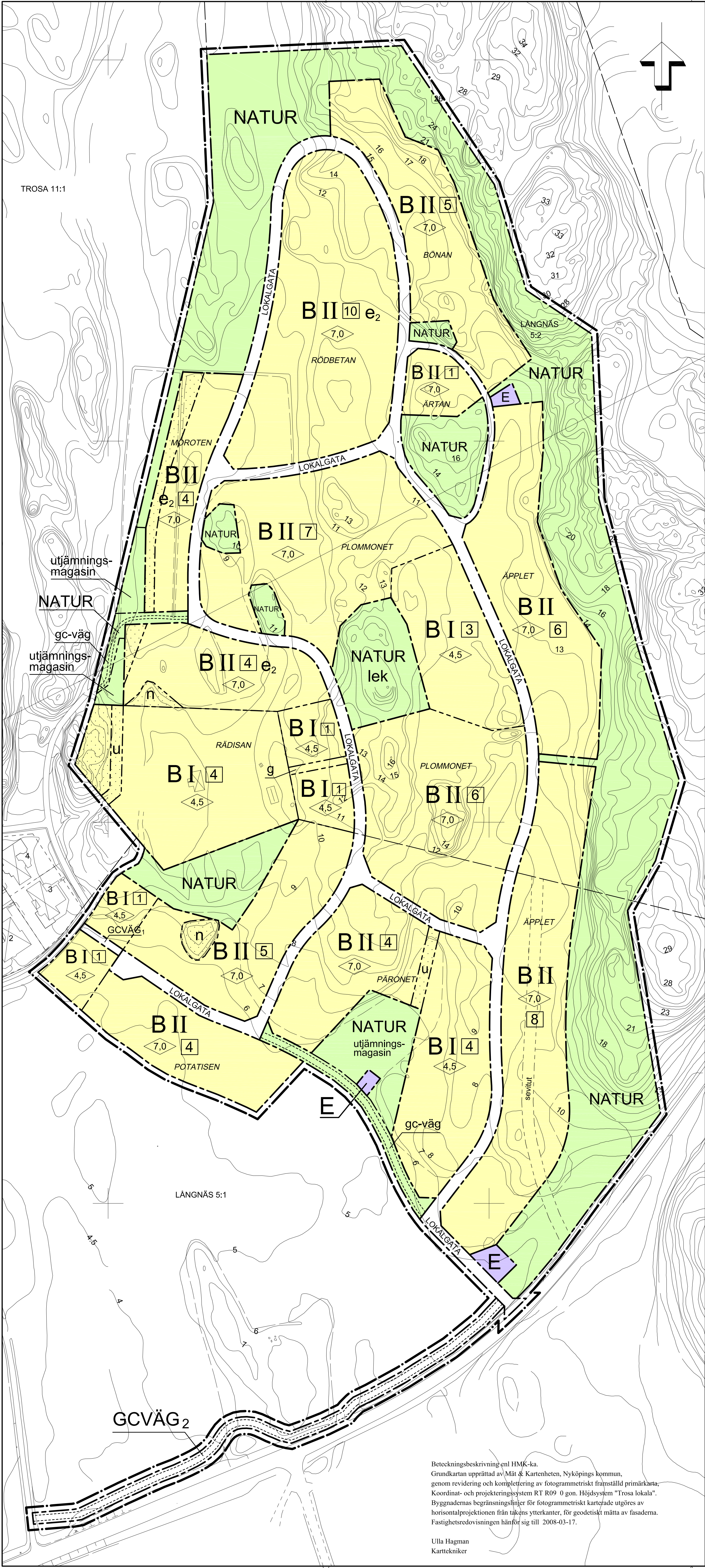




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

- LOKALGATA Lokal trafik
- NATUR Naturområde
- GCVÄG₁ Gång- och cykelväg
- GCVÄG₂ Gång- och cykelväg samt busshållplats med väderskydd

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- utjämningsmagasin Utjämningsmagasin för avledning av dagvatten
- lek Lekplats ska anordnas
- gc-väg Gång- och cykelväg får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD

Största tillåtna bruttoarea (BTA) ovan mark per fastighet är 250 m². Endast ett friliggande enbostadshus om högst 200 m² och två komplementbyggnader om sammanlagt 50 m² får uppföras. Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 4,0 meter

Upp till 1/4 av tillåten area får användas för verksamheter. Verksamhet får inte bedrivas som kan vålla olägenhet med hänsyn till sundhet, säkerhet och trevnad.

Högst en 1/4 av tomt får bebyggas

- e₂ Möjlighet att bygga parhus/radhus finns inom anvisad kvartersmark. Största bruttoarea per 1000 m² tomtyta är 600 m² för huvudbyggnad och 150 m² för komplementbyggnad
- 00 Största tillåtna antal fastigheter

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar eller dike för avledning av dagvatten
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, utfart

MARKENS ANORDNANDE

- n Vegetationen ska sparas och marknivån får inte ändras
- Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Bostadsbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns mot gata och minst 4,5 meter från övriga tomtgränser. Mindre förstukvistar, burspråk och skärmtak om högst 5 m² får skjuta ut max 2,5 meter från husliv mot gata oaktat bostadsbyggnaden är placerad 4 meter från gatan

Fristående komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gata och minst 1 meter från övriga tomtgränser

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter.
- II Högsta antal våningar, suterrängvåning räknas som våning. Vind får inte inredas i tvåvåningsbyggnad

Byggnader får ges en minsta taklutning av 14° och en största taklutning av 38°

Bostadsbyggnad ska utföras radonsäker om kompletterande mätning ej utförs

Byggnad bör utföras med vattenburet värmesystem

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

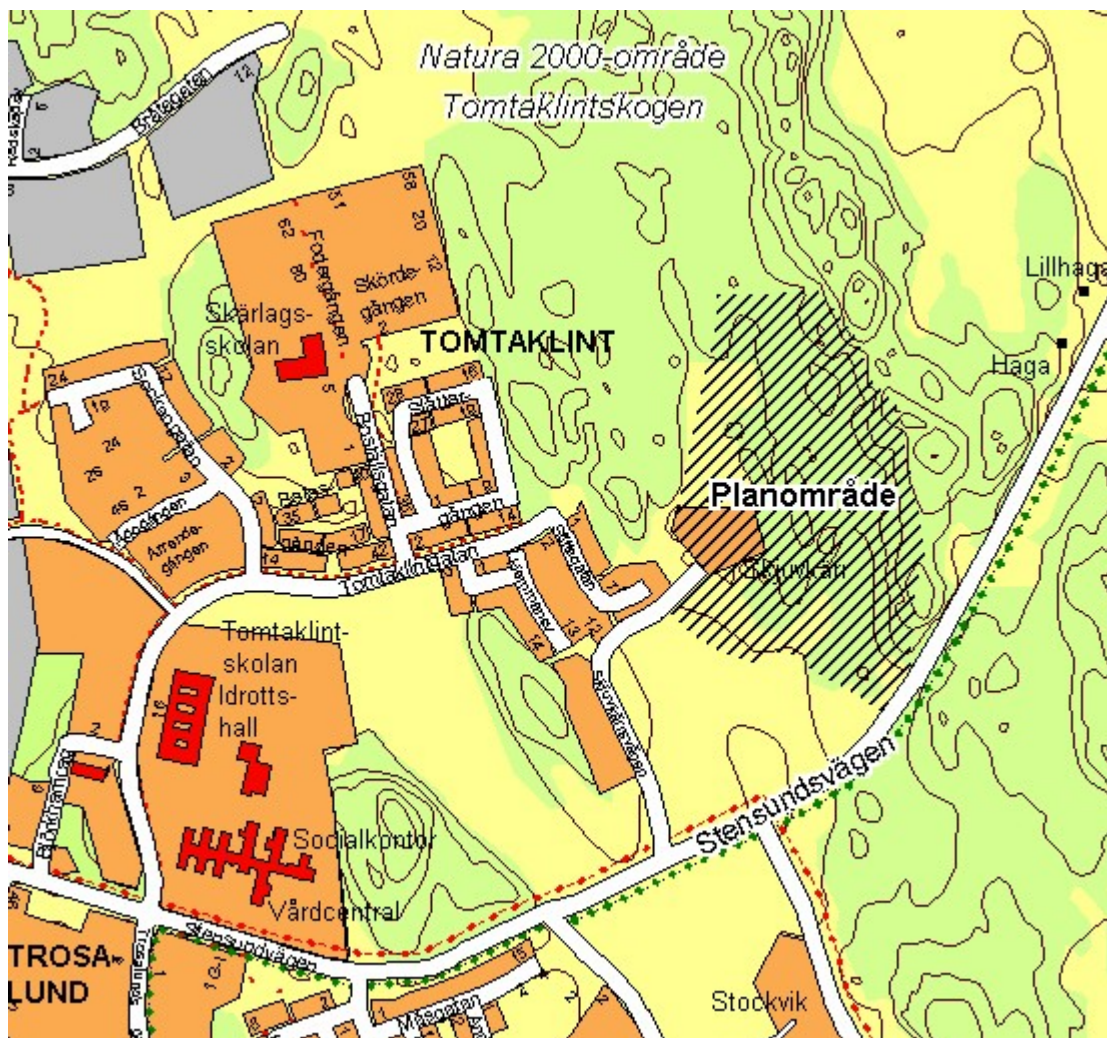
Genomförandetiden är 10 år räknat från att planen vunnit laga kraft

Beteckningsbeskrivning enl HMK-ka.
Grundkartan upprättad av Mät & Kartnheten, Nyköpings kommun, genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta, Koordinat- och projekteringsystem RT R09 0 gon. Höjdsystem "Trosa lokala". Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterade utgöres av horisontalprojektion från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna. Fastighetsredovisningen hänför sig till 2008-03-17.

Ulla Hagman
Karttekniker

Till planen hör: X Planprogram X Planbeskrivning X Genomförandebeskrivning		X Miljökonsekvensbeskrivning X Fastighetsförteckning X Samrådsredogörelse		X Illustrationskarta X Utåtande efter utställning	
Detaljplan för del av				Antagandehandling	
LÅNGNÄS 5:1 och 5:2 m.fl				Beslutsdatum	Instans
				Godkännande	
				2009.12.08 §128	SBN
				Antagande	
				2010.11.10 §90	KF
Trosa kommun					
Upprättad 2009.03.20		Reviderad 2009.10.27			
Bo Åhl Arkitekt SAR/MSA					
Skala 1:1000 i A1-format				Dnr 2007-161	
0 10 20 30 40 50 100 m					

Detaljplan för delar av Långnäs 5:1 och 5:2 samt Skjuvkärr 7:2 i Trosa, Trosa kommun



Dnr 2007/161

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2008-03-15
Reviderad 2009-10-27
Bo Åhl Arkitektkontor

Antagen av Kommunfullmäktige 2010-11-10, § 90
Laga kraft 2011-02-18

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta, illustration, plan- och genomförandebeskrivningar, miljökonsekvensbeskrivning, utlåtande och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Planen ger generellt möjlighet till ny bostadsbebyggelse i form av friliggande småhus. Möjlighet att bygga parhus/radhus med alternativ äganderätt-bostadsrätt finns inom anvisad kvartersmark. Inom en mindre del av tillåten bruttoarea får verksamhet bedrivas som inte är störande.

PLANDATA

Planområdets läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget ca 1,5 km från centrum och omfattar totalt ca 18 ha. Området gränsar till Stensundsvägen i söder, naturmark i öster och väster samt Natura 2000-område i väster och norr.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har utförts av samhällsbyggnadskontoret. Av denna framgår att en miljöbedömning med MKB måste upprättas. Avgränsningen för denna har samrådts med länsstyrelsen.

Markägförhållanden

Den norra delen av planområdet, Långnäs 5:2 ägs av NCC AB. Den södra delen, Långnäs 5:1 ägs av Lisbet Nilsson, Ingemar Andersson, Birgit Gustavsson och Karin Lönnkvist. I planområdets sydvästra del ingår Skjuvkärr 7:2, som ägs av Britt-Marie Lind.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och riksintressen

Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-21. I översiktsplanen är området utpekad som ett nytt större boendeområde. Det består till största delen av ängsmark och av glesare blandskog. Inriktningen är i första hand enbostadshusbebyggelse med en luftlig gestaltning och på förhållandevis stora tomter.

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för högexploaterad kust. Den föreslagna exploateringen bedöms inte påverka riksintressets värden.

Området gränsar till Natura 2000-område, en del av Tomtaklintskogen.

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet gränsar till

P92-1: detaljplan för del av Långnäs 5:1 och Långnäs 7:2 (väster om Skjuvkärr) i Trosa, Nyköpings kommun, antagen av Indelningsdelegerade 1991-03-13 § 22.

Genomförandetiden gick ut 2007-01-30.

Antagen av Kommunfullmäktige 2010-11-10, § 90

Laga kraft 2011-02-18

Byggförbud enligt 47 § Väglagen gäller inom 12 meter från vägområde för Stensunds-
vägen.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden har 2007-05-08 § 55 beslutat uppdra till samhällsbyggnadskon-
toret att ta fram förslag till ny detaljplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdets södra och mellersta delar berörs viss åkermark. I övrigt är bebyggel-
sen lokaliserad till ett större skogsområde som i väster angränsar till ett Natura 2000-
område.

En naturinventering har utförts. Av denna framgår bl a att tillräckligt skyddsavstånd till
Natura 2000-området ska finnas för att säkerställa värden inom detta. Till planhandling-
arna hör en MKB som till stor del utgår ifrån den utförda naturinventeringen.

Exploateringen bedöms inte påverka detta områdes värden betydligt, då planförslaget
avgränsar kvartersmarken mot Natura 2000-området dels med ett naturområde och
dels då en del av kvartersmarken ej får bebyggas (prickmark). Områdena är utvidgade i
förhållande till samrådshandlingen och exploateringen minskad i planområdets norra
del, där en buffertzona på ca 40 meter bildas närmast den känsligaste delen av Natura
2000-området i enlighet med länsstyrelsens samrådsyttrande.

Efter samrådet har två karaktäristiska mindre bergknallar ändrats från tomtmark till na-
turområde till skydd för befintlig vegetation.

Mot söder gränsar kvartersmarken mot åkermark. I planförslaget placeras en begränsad
del av bebyggelsen på åkermark, i anslutning till befintlig bebyggelse vid den norra de-
len av Skjuvkärrsvägen. Närmast infarten till området bevaras skogsbrynet med dess
karaktäristiska vegetation.

Geotekniska förhållanden och radon

Större delen av planområdet består av moränmark med partier av berg i dagen. Åker-
marken består av brukad åker i ett öppet jordbrukslandskap, väl synlig från Stensunds-
vägen. Lermäktigheten har ej undersökts men kan antas vara störst inom södra delarna
av planområdet.

Nivåskillnaden inom området är ca 10 meter. Grundvattennivån är okänd. En sadel-
punkt öster om Skjuvkärr 7:2 utgör en vattendelare i området.

Terrängen är omväxlande med lättframkomliga moränområden och till arean begränsa-
de bergknallar, delvis branta och svårframkomliga.

Geoteknisk undersökning har ej utförts. Inom lerområdet kan grundläggningstekniken
behöva utredas liksom i de högre delarna där det kan förekomma skillnader i jordarter.

Antagen av Kommunfullmäktige 2010-11-10, § 90

Laga kraft 2011-02-18

En sammanhållen översikt bör utföras inför projektering av gator och ledningar samt klarläggande av grundläggningsmetoder för byggnader.

Enligt kommunens radonriskkarta klassas marken som normalriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns endast ett befintligt bostadshus, beläget på Skjuvkärr 7:2. Planförslaget illustrerar 75 tomter för friliggande enbostadshus förutom möjligheten att tillskapa 3 nya tomter utöver den befintliga på Skjuvkärr 7:2. Tomtstorleken varierar mellan ca 800 och 1500 kvm med en genomsnittlig tomtstorlek om knappt 1200 kvm. Byggrätten är begränsad till $\frac{1}{4}$ av tomtytan, dock högst 250 kvm BTA. Om tomtplatsen ges en area under 1000 kvm minskar således byggrätten. Om tomtplatsen ges en area över 1000 kvm är byggrätten maximerad till 250 kvm.

Största tillåtna antal fastigheter per kvarter är reglerat som planbestämmelse. Planen ger därutöver möjlighet till ett flexibelt utnyttjande med parhus eller radhus och med upplåtelseform äganderätt eller bostadsrätt inom 3 delområden.

Viss del av byggrätten får nyttjas för sådana verksamheter som är lämpliga med hänsyn till sundhet, säkerhet och trevnad.

Gestaltning och landskapsbild

I söder har bebyggelsen placerats och utformats med stor hänsyn till landskapsbilden. Åkermarken och åkerholmarna är väl uppfattbara från Stensundsvägen och från befintlig bebyggelse inom angränsande utbyggda planområde väster om Skjuvkärr 7:2 liksom från Skjuvkärr 7:2. Tvåvåningsbebyggelsen på åkermarken mot Stensundsvägen är gavelställd för att ge en luftig karaktär. De två bostadshusen närmast befintlig bebyggelse i väster får uppföras i högst en våning.

Fortsättningsvis mot norr minskar påverkan på det öppna jordbrukslandskapet och bebyggelsen anpassas i skala och placering till de förutsättningar som skogsterrängen ger beträffande höjd- och ljusförhållanden. Byggnadsvolymerna hålls nere till högst två våningar där suterrängvåningen räknas som våning och där vind ej får inredas i tvåvåningshus.

För att stärka gaturummet placeras bostadshusen företrädesvis med långfasad 4 meter från gatulinjen medan komplementbyggnader placeras indragna minst 2 meter från husliv mot gatan.

Service

Skjuvkärr hör till Tomtaklints rektorsområde. Tomtaklintskolan är en skola för åren 7-9, Skärlagsskolan är en F-6-skola och i anslutning till skolorna ligger även förskolan. Avståndet till planområdet är ca 700 m.

Livsmedelsbutik och annan kommersiell service finns i Trosa centrum och vid infarten till Trosa.

Tillgänglighet

Byggnormerna för tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga bedöms kunna uppfyllas.

Friytor

Lek och rekreation

Attraktiva naturområden i centrala lägen har reserverats för lek och rekreation. I anslutning till ett centralt naturområde anläggs en småbarnslekplats.

Naturmiljö

Planområdet gränsar till attraktiva naturområden av hög kvalitet.

Gator och trafik

Genomfartstrafik

Området ansluts till Stensundsvägen som har en förhållandevis bra standard vad gäller bredd och bärighet.

Angöring och parkering

Planområdet får infart från Stensundsvägen. Väganslutningen till Stensundsvägen har goda siktförhållanden.

Inom planområdet är vägarna dragna med hänsyn till terrängens förutsättningar och med syftet att genom mjuka väglinjer dels ge en känsla av närhet och intimitet och dels hålla nere hastigheten inom området.

Tillfart till Skjuvkärr 7:2 sker från öster som gemensamhetsanläggning.

Vägområdet inom planområdet är 6 meter med 4,0 m vägbana; 0,5 m vägren på ena sidan och 1,5 m dagvattenavledare på andra sidan. Vägarna avses hårdgöras och försees med belysning enligt kommunens standard.

Parkering sker på den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

GC-vägar, hårdgjorda och belysta utbygges och ansluts till angränsande gc-vägar.

Den GC-väg som löper längs Stensundsvägen har efter samrådet justerats i sin dragning för att minska ingreppen i befintlig åkerholme.

Rätt, men ej skyldighet, att anlägga en sammanbindande GC-väg i söder mellan två lokalgator har efter samrådet införts som planbestämmelse. Därutöver finns genomsläpp i form av naturstigar mot angränsande naturområden. Det sydöstra genomsläppet har justerats till ett läge med bättre tillgänglighet till naturområdet.

Kollektivtrafik

Från Verktygsgatan, ca 10-15 min promenadväg från planområdet, finns hållplats för buss 550 till Vagnhärad som avgår 2-4 ggr i timmen i rusningstrafik. Resan tar ca 13 minuter. Det finns även länsbussar till Nyköping, Gnesta och Södertälje. Via fjärr-och regionaltåg från Vagnhärad når man Stockholm på ca 40 minuter.

Antagen av Kommunfullmäktige 2010-11-10, § 90

Laga kraft 2011-02-18

Längs GC-vägen utmed Stensundsvägen har medgivits en generell rätt till busshållplats med väderskydd med ospecificerat läge.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Bebyggelsen ansluts till kommunens va-nät vid Tomtaklintgatan. Ett område för pumpstation redovisas vid infarten till planområdet.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen löses lokalt. Vägdikena utformas till att fungera som fördröjningsmagasin. Delar av det sydliga naturområdet inom Långnäs 5:1 och delar av naturområdet norr om Skjuvkärr 7:2 kommer att utnyttjas som utjämningsmagasin. Därefter avleds dagvattnet till dagvattenledning söder om planområdet.

Energi

Bostäderna skall provas anslutas till närvärmesystem. Som planbestämmelse rekommenderas att vattenburna värmesystem används för att underlätta konvertering till alternativa värmesystem. Utnyttjande bör ske av värmesystem som passiv solvärme, solpaneler eller värmepumpar.

El, tele och bredband

Mark har reserverats för två nya transformatorstationer. En högspänningsledning om 10 kV måste byggas om till jordkabel. Möjlighet till fast telefoni och bredband kommer att utredas vid plangenomförandet. En befintlig markförlagd telekabel till Skjuvkärr 7:2 måste läggas om.

Avfall

Kommunal hämtning sker av hushållsavfall.

Hushållsnära källsortering tillämpas. Plats för miljöhus har anvisats vid infarten till planområdet. Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid Nyängsvägen/Ådavägen, avstånd ca 1 km.

NAMNSÄTTNING

Förslag till namnsättning av kvarteren har angivits på plankartan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås med ändring av samrådshandlingen till 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Beslut om plansamråd	2007-12-11
Samrådstid	jan-feb 2008
Beslut om utställning	mars 2008
Utställning	april-maj 2008
Godkännande i SBN	2009-12-08
Antagande i KF	Mars 2010
Laga kraft	April 2010

Utbyggnadstakt

Utbyggnad sker i etapper om ca 20 lgh.

Utbyggnadsordning kan lämpligen ske en väg i taget med början i nordvästra delen av Långnäs 5:1 och västra/nordvästra delen av Långnäs 5:2. Fortsatt utbyggnad mot norr får sin byggtrafik från parallellgatan för att minimera störningarna för de boende. Slutligen utbyggs de södra delarna. Slutligt ställningstagande måste ske efter att mer detaljerad projektering skett.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platsmarken

Utbyggnaden av gator och ledningar till anvisade förbindelsepunkter åvilar exploatören.

Utvidgning av verksamhetsområdet för VA-anläggning förutsätts.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas med kommunen.

Avtal ska upprättas med Vägverket om anslutning till allmän väg.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Ledningsrätt

Ledningar säkras med ledningsrätt eller servitut i erforderlig omfattning.

Två samfälligheter har borttagits under planarbetets gång. Ett gällande vägservitut kommer att upphävas vid plangenomförandet.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Erforderliga geotekniska utredningar ska utföras i samband med bygglovskedet.

VA-anläggning

Fastigheterna ansluts till kommunens vatten- och spillvattenledningar.

Dagvatten

Dagvattenledningar byggs ut och ansluts till befintligt dikesföretag respektive kommunens dagvattensystem.

Värme

Bostäderna skall provas anslutas till närvärmesystem.

El

Exploatören ansvarar för att elförsörjningen byggs ut inom planområdet.

Tele

Exploatören ansvarar för att telenätet byggs ut inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Exploatören utför och bekostar samtliga utredningar och exploateringsarbeten inom planområdet och utanför till den del de är föranledda av exploateringen. Finansiering sker genom influtna exploateringsmedel vid försäljning av tomterna inom planområdet. Planavgift ska ej tas ut vid bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utredningsarbetet har bedrivits på uppdrag av Owe Haraldsson och Daniel Andersson NCC AB och i samråd med samhällsbyggnadskontoret genom planchef Mats Gustafsson. I ett tidigt planskede har samråd även skett med samhällsplanerare Emilie Malmström och kommunarkitekt Peter Hermelin.

REVIDERING

Efter utställningstiden har 3 fastigheter utgått i anslutning till Natura 2000-området. Förtydliganden har skett av områdets dagvattenhantering och hanteringen av befintliga el- och teleledningar. Plankartan har kompletterats med förslag på kvartersnamn.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA