

PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
 - - - Användningsgräns
 - · - · - Egenskapsgräns
 - + - + - Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannskap ^{4:1 kap 1 § 1}

- NATUR Naturområde
- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning ^{4:1 kap 1 § 1}

- e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvm. Endast en bostad per huvudbyggnad
- e₂ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet
- e₃ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 150 kvm, varav högst 95 kvm per byggnad. Endast en bostad per huvudbyggnad

- Marken får inte förses med byggnad

Fastighetsstorlek ^{4:1 kap 10 §}

- d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter
- d₂ Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter

Placering ^{4:1 kap 10 § 1}

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gata

Utformning ^{4:1 kap 10 § 1}

Högsta nockhöjd är 6,5 meter för huvudbyggnad och 4,5 meter för komplementbyggnad
Tak ska utformas med sadeltak eller pulpettak med takvinkel på 27-45 grader
Endast frilligande enbostadshus

Utförande ^{4:1 kap 10 § 1}

Marknivåer ska motsvara befintlig topografi och byggnaders utformning ska anpassas till terrängen. Nivåskillnad kan tas upp i sockel och byggnader utformas som suterräng eller etagehus.

Varsamhet ^{4:1 kap 10 § 2}

Fasad ska utföras i trä och färgsättningen ska anpassas till omgivande bebyggelse. Tak ska vara röda eller svarta. Vind får inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid ^{4:1 kap 21 §}

Genomförandetiden är 5 år efter laga kraft

Ändrad lovplikt ^{4:1 kap 10 § 2}

Marklov krävs för all ändring av markens höjd

Markreservat ^{4:1 kap 5 §}

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning ^{4:1 kap 10 §}

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning

Strandskydd ^{4:1 kap 17 §}

a₁ Strandskydd råder. Dispens krävs för alla åtgärder inom området

Skala: 1:1000 i A2

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- 00:00 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Väg
- +00,00 Nivåkurvor

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka. Skala 1:1000 @ 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 hänförs till 2018-01-03.

Karin Söderström

Till planen hör: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning	Behovsbedömning Granskningsutlåtande Fastighetsförteckning Samrådsredogörelse	Illustrationskarta
---	--	--------------------

Detaljplan för Anderviken		Lagakrafthandling	
del av Överåda 2:2 m.fl		Beslutsdatum	Instans
		Samråd	
Trosa kommun, Södermanlands län		Granskning	
		Godkännande	
Upprättad 2020-08-26		2020-09-22 § 66	SBN
		Antagande	
Maria Hjort, Norconsult AB Planeringsarkitekt		2020-11-25 § 107	KF
		Laga kraft	
Linda Axelsson Planchef		2020-12-23	



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Anderviken, del av Överåda 2:2, Trosa kommun



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 eller upphävs. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Ovanför Anderviken finns ett flertal bostäder sedan en lång tid tillbaka vilka i huvudsak är reglerade i P88-6. Genom den nya detaljplanen möjliggörs en förtätning av befintlig bebyggelse samt en anpassning av byggrätter. Kommunens gällande översiktsplan ger stöd för förtätning inom befintliga bebyggelsegrupper genom ett generellt resonemang om att detta är möjligt. Därutöver har Trosa kommun år 2017 tagit fram en fördjupningsstudie för Östra Trosa med syfte att möta den efterfrågan som finns på att bo i Trosa kommun och för att utreda nya bostadsområden för att kunna uppfylla kommunens uttalade tillväxtmål. Studien utgör en del av det underlag som kommer att arbetas in i kommunens nya översiktsplan och vara till grund för att peka ut nya boendeområden samt områden med strategisk mark. Eftersom området redan är bebyggt och kan ta fördel av den infrastruktur som finns utbyggd i området.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av befintlig bebyggelse. Fastigheterna har idag enskilda avloppsanläggningar men genom en förtätning öppnas möjligheten att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet vid Åda backar. Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning utbyggnad av enbostadshus inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör för ytterligare 8 fastigheter för friliggande småhus i området. Fastigheterna får endast byggas med friliggande bostadshus i högst en våning med en bostad i varje huvudbyggnad. Byggrätten inom planområdet föreslås bli enhetliga och justeras utifrån bedömt behov och lämplighet på platsen. Den nya bebyggelsen ska anpassas till naturförutsättningarna och den sörmländska kulturbygden. Bebyggelsen ska placeras varsamt i terrängen och dess utformning ska ge en sammanhållen helhetsverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2017-09-26, § 74 att ta fram en ny detaljplan för Anderviken, del av Överåda 2:2.

Plandata

Läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget nordost om Trosa tätort och utgör en del av fastigheten Överåda 2:2. Ovanför Anderviken finns ett flertal bostäder utbyggda under lång tid. Planområdet består av ett sammanhängande område beläget vid Anderviken och Anderviken båthamn.

Från områdets nordöstra del går en bredare skogsväg mot Komötet. Sörmlandsleden passerar Anderviken längs vattnet utanför planområdet och parallellt med denna löper ytterligare en stig bort mot badplatsen vid Komötet. Närmast den befintliga bebyggelsen löper flertalet gångstigar. Dessa stigar och stråk är viktiga att bevara när området förtätas. Stråken är viktiga för rekreation och för att skapa tillgång till naturområden i närheten. Stor hänsyn till befintlig natur och gångstråk bör därför tas vid ytterligare utbyggnad av området.

I norr avgränsar planområdet till ett naturområde, i väster till odlingslandskap, i öster till Anderviken båthamn och Östersjön samt i söder mot odlingslandskap. Totalt är planområdet ungefär 4 ha. Planområdet är i sin helhet belägen utanför strandskyddat område.



Planområdet i rött. Den blå linjen visar gräns för strandskydd och utökad gräns 300 meter strandskydd.

Markägförhållanden

Planområdet berör del av fastighet Överåda 2:2. Fastigheten är privatägd och en av

ursprungsfastigheterna i området.

Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

Planförslaget ligger inom ett område som utgör riksintresseområde för rörligt friluftsliv (MB 4:2) samt kust och skärgården (MB 4:4). Då planområdet redan idag är planlagt och består mestadels av ianspråktagen mark för bostäder bedöms inte riksintressena påverkas.

Översiktsplan

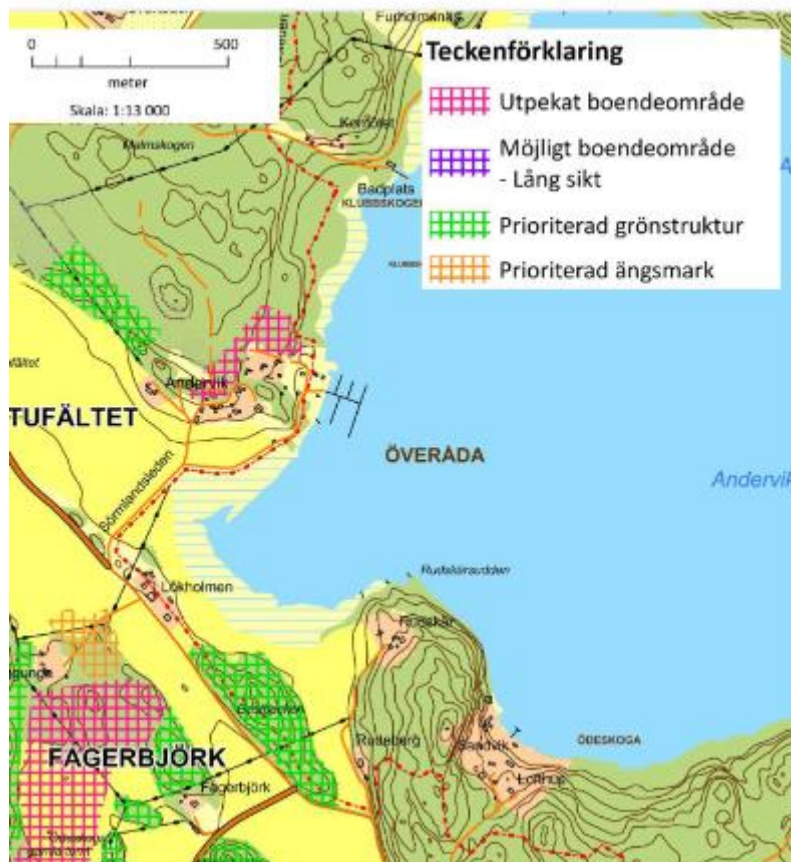
I översiktsplanen framför kommunen ett generellt resonemang kring förtätning där de skriver att utöver specifikt utpekade områden kan nya bostäder tillkomma genom förtätning av befintliga områden på landsbygden. Planområdet definieras inte med någon särskild inriktning i kommunens översiktsplan 2015 men eftersom planen avser möjliggöra förtätning på landsbygden finns stöd i översiktsplanen. Det finns önskemål om att anpassa byggrätterna i området och att förtäta området något.

Planområdet är beläget inom fördjupningsområdet för Trosa stad och eftersom detaljplanen föreslår en förtätning av befintlig bebyggelse utanför strandskyddat område har kommunen sett positivt på utvecklingen. Det handlar både om att tillskapa några ytterligare fastigheter men framförallt om att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt anpassa dagens byggrätter till mer ändamålsenliga.

Fördjupningsstudie Östra Trosa

Kommunen tog 2017 fram en fördjupningsstudie för östra Trosa. Där beskrivs Anderviken som ett område med möjlighet till förtätning som på ett bra sätt kan integreras i den befintliga bebyggelsen och som ett viktigt område för rekreation och naturvärden. Fördjupningsstudien kommer att utgöra ett underlag till kommunens kommande översiktsplan och kommer i vissa delar att arbetas in i form av förslag för nya boendeområden och strategisk mark. En utbyggnad vid Anderviken stärker också Stensundsvägen som kollektivtrafikstråk något kommunen under lång tid planerat för. Kommunen har nyligen givit Region Sörmland i uppdrag att utreda kollektivtrafik utmed Stensundsvägen för att påbörja trafikering.

Bilaga 2: Förslag för Östra Trosa



Förslag markanvändning från Fördjupningsstudie Östra Trosa

Detaljplaner

Delar av området är planlagt sedan tidigare (P88-6) med vissa justeringar av byggrätter i P02-7. Vägar finns anlagda inom området och tillfarten sker via grusad väg som ansluter till Stensundsvägen. Området öster om planområdet innefattas inte av denna detaljplan, där gäller fortsättningsvis detaljplan P88-6. Den befintliga detaljplanen möjliggör ca 8 tomter för friliggande småhus med största byggnadsarea för huvudbyggnad 120 kvm samt för uthus 40 kvm. Detta område precis öster om planen utgörs av parkmark och småbåtshamn. Mindre delar av detaljplanen 0488-P01/6, med laga kraft 2001-06-29 berörs.

Behovsbedömning

Beslut om planuppdrag togs innan 2018. 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 miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas. Detaljplanens genomförande strider inte mot några riksintressen eller påverkar några internationellt skyddade områden. Planen omfattar endast bostäder och bebyggelsen kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för kulturmiljövård, för kust och skärgård eller rörligt friluftsliv. Inom detaljplaneområdet finns en utpekad fornlämning (läs mer under avsnittet Fornlämningar). Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningar måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen. Tillstånd hos Länsstyrelsen krävs även då okända fornlämningar påträffas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Branta stup bildar två raviner som sträcker sig från väster mot Anderviken. Ett mindre område av sank mark och yngre björkar, omgärdad av lägre branter finns i områdets östra del.

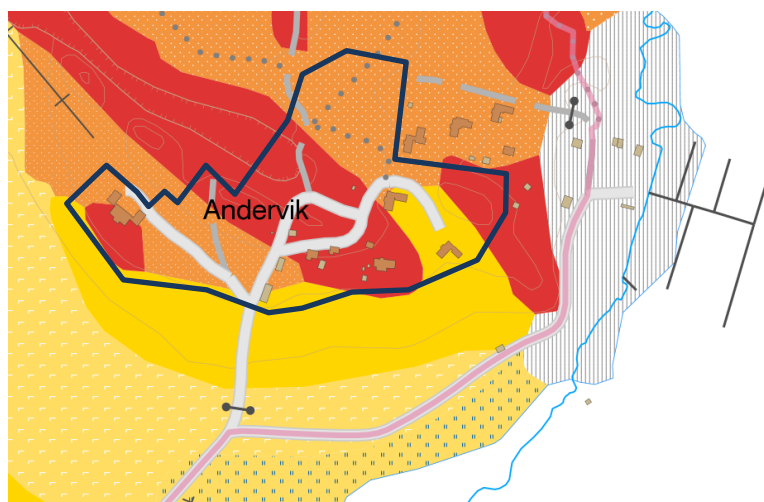
Från Anderviken går en bredare stig mot vägen som leder till Komötet. Väster om denna stig består skogen av tät, lågbevuxen blandskog. Bakom detta område reser sig en höjd med flertalet mindre branter. Till öster om stigen ligger ett område av granskog. Området norr om fastigheten Överåda 2:5 består av blandskog, bitvis öppnare. Till väster om fastigheten löper ett antal gångstigar.

Åkermarken inom området är bevarandevärde enligt miljöbalkens generella regler men även med hänsyn till landskapsbilden. Boende i Åda backar har i dagsläget en vacker utsikt mot havet vid Anderviken. Ny bebyggelse bör placeras så att dessa siktlinjer inte bryts.

Strax nordost om Anderviken finns en sankmark omgärdad av lägre branter. Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller kända rödlistade arter.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta (SGU 2018) består planområdet av glacial lera, postglacial finsand, postglacial sand samt till viss del glacial lera. Övergripande är det hög eller medelhög genomsläpplighet i området. Berggrunden består till huvudsak av kalksten, dacit och vacka. Markförhållandena bedöms övergripande som goda inom planområde och bedömningen är att det inte föreligger någon skred- eller rasrisk utifrån de förhållanden som råder på platsen. Ett mindre område inom planen är märkt som aktsamhetsområde. Ingen geoteknisk utredning har tagits fram. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer de geotekniska förhållandena att behöva utredas ytterligare. I samband med bygglovhantering kommer grundläggning på respektive fastighet att avgöras. Det är inte nödvändigt med ytterligare geotekniska utredningar inom ramen för detaljplanen.



Jordartskarta. Gul färg inom planområdet indikerar postglacial lera. Röd färg indikerar urberg och orange färg postglacial sand och finsand. © SGU

Radon

Området utgör normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga markradonutredning. Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Förorenad mark

I anslutning till detaljplanområdet, cirka 50 metret bort, finns ett potentiellt förorenat objekt utpekat, Åda kalkstensbrott. I brottet deponerades 35 000 m³ kalkade muddermassor från Trosa hamn under 1990-talet. Ytterligare muddermassor deponerades 1993. Analyser som gjordes 1993 påvisar föroreningar av bland annat arsenik, bly, nickel och krom.

MD miljökonsult AB har under våren 2020 utfört en miljöteknisk mark- och vattenundersökning inom planområdet. Undersökningen bestod utav 4 st. markprover och ett grundvattenprov, för att kunna utreda om det fanns några ytliga föroreningar eller om grundvattnet var påverkat av föroreningarna från muddermassorna. Provpunkterna valdes utifrån en bedömning om var högst halter skulle kunna påträffas. Prover togs på ett sådant sätt att de skulle visa om det finns en omedelbar risk att exponeras för föroreningar, dvs de togs ytligt och på platser där människor har haft och kommer att ha direkt tillgång till.

Enligt resultaten från markproverna så överstiger inga prover de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Två av proverna har något högre halter av metall, detta beror troligvis på att de tillförda massorna naturligt har något högre metallhalter. Inga av proverna indikerar att massorna är påverkade av kadiumföroreningar från muddermassorna.

Ett vattenprov uttogs en grävd brunn nedanför de bebyggda fastigheterna nära den relativt branta slänt som leder ned mot den plana markytan närmast havet. I den branta slänten syntes tydligt utträngande grund/ytvatten. Att det så tydligt syntes utträngande vatten nära nedströms den grävda brunnen visar att brunnen torde god kontakt med ett grund/ytvatten som kan komma ända uppifrån platsen för de deponerade muddermassorna. Denna slutsats kan dras med hänvisning till att det finns tydliga berg i norr och söder vilka bör påverka grundvattnet till att rinna i väst östlig riktning.

Analysresultaten från vattenprovet jämförs med livsmedelsverkets riktvärden för dricksvatten och med SGUs riktvärden för bedömning av påverkan av grundvatten. Vid framtagandet av SGUs riktvärden för bedömning av eventuell påverkan av punktkälla utgår man ifrån normala halter av metaller i grundvattnet. Dessa halter varierar stort beroende på berggrundens sammansättning. Det innebär att det naturligt i grundvattnet kan förekomma metallhalter i närheten av riktvärdena.

Analysresultatet av vattenprovet visar att inga halter av exempelvis bly, kadmium eller arsenik är tydligt avvikande och att vattnet därmed skulle vara påverkat av föroreningarna från muddermassorna. Ej heller är de uppmätta halterna så höga att grundvattnet skulle kunna innebära någon fara för människor att exponeras för.

Den genomförda markundersökningen visar att marken kan användas i enlighet med den föreslagna ändringen av detaljplanen. Att öka antalet boende inom detaljplaneområdet kan inte anses medföra någon direkt fara för människor under förutsättning att muddermassorna inte görs mer tillgängliga för människor genom att de skyddande massorna tas bort.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämning. En husgrund (Trosa-Vagnhärad 409:1) enligt RAÄ Fornsök. Länsstyrelsen har i svar på kommunens behovsbedömning angett att husgrunden inte utgör någon lagskyddad fornlämning utan bedöms utgöra rester efter en ladugård vilken återfinns på ekonomiska kartan från 1950-talet. Därför har Länsstyrelsen inget att invända mot markingrepp i eller intill husgrunden ur fornlämnings synpunkt. Området planläggs som naturmark för att säkerställa en trafiksäker miljö.

Öster om planområdet, i riktning mot vattnet, finns en kalkugn (Trosa-Vagnhärad 373:1). Eftersom kalkugnen tycks ha uppförts efter år 1850 utgör den inte en lagskyddad fornlämning men den bedöms ändå ha ett högt kulturhistoriskt värde. Kalkugnen är belägen utanför planområdet och påverkas inte av planens genomförande.

Fornlämningar är skyddade enligt lagen om kulturmiljöer (1988:950). Det innebär att fornlämningar och ett skyddsområde omkring själva fornlämningen (fornlämningsområde) är skyddade vilket innebär att det är förbjudet att flytta, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt skada en fornlämning eller fornlämningsområdet omkring den. Ska fornlämningar tas bort ska en för- och slutundersökning göras. Tillstånd för att eventuellt ta bort fornlämningarna måste sökas hos länsstyrelsen. Detta görs efter att detaljplanen vunnit laga kraft men innan bygglov ges.

Risk för översvämning och låga områden

Planområdet är beläget mellan +3 och +17 m över havet, varav tillkommande bebyggelse ligger runt +12, vilket gör att risken för översvämning och höjda havsvattennivåer är obefintlig för befintlig och tillkommande bebyggelse. Det är dock viktigt att hantera de raviner och lågpunkter som finns inom planområdet. Idag utgör dessa naturliga vägar för vatten som rinner från det bakomliggande skogsområdet. Detta kommer behöva ledas om genom planområdet.

Tillfartsvägen går igenom en låglänt del vilken på sikt kan riskera att översvämmas i takt med att havsvattennivån höjs. Det finns i området goda möjligheter att höja vägen för att möta denna risk. Huvuddelen av vägen är belägen på sådan höjd att det inte innebär någon risk för tillgängligheten till planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet det nio bebyggda fastigheter. Dessa utgörs främst av småhusboende men några av de nyttjas idag som fritidsboende. Fastigheterna varierar i storlek mellan ca 1500 – 5600 kvm.

Öster om planområdet finns en del bebyggelse kopplad till småbåtshamnen samt kalkugnen.

Föreslagen bebyggelse

Planen föreslår sju nya enbostadshus. Bebyggelsen ska placeras en bit in på fastigheten för att delvis bevara områdets karaktär med vegetation nära gatan. Detaljplanen anger att huvudbyggnad för enbostadshus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata där detta är möjligt och minst 2 meter från fastighetsgräns mot granne och naturmark. För huvudbyggnad gäller en största tillåten byggnadsarea om 180 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvm. En fastighet har en största byggnadsarea om 150 för komplementbyggnader, där varje enskild komplementbyggnad som mest får vara 95 kv. Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvm. För den befintliga gården sätts bestämmelser om minsta fastighetstorlek på 2000 kvm och med en största byggnadsarea om 250 kvm för huvudbyggnad.

Huvudbyggnaderna ska vara utformade med röd lockpanel och samtliga byggnader ska utformas med sadeltak eller pulpettak med en takvinkel mellan 27–45 grader. Huvudbyggnaderna samt komplementbyggnaderna ska ges en enhetlig karaktär avseende uttryck, färgsättning och materialval.

Det är viktigt att i möjligaste mån bevara den kuperade terrängen i området. Marklov krävs för all ändring av markens höjd. Byggnaderna ska placeras med stor hänsyn till terrängen. Marknivåer i området ska motsvara befintlig topografi och byggnaders utformning ska anpassas till terrängen. Nivåskillnader kan tas upp i sockel, men sockel måste anpassas till övrig gestaltning så att den inte dominerar synintrycket av byggnaden. Byggnader kan utformas som suterräng eller etagehus. Småhusbebyggelsen uppförs längs med uppsamlingsgator i grus vilka delvis finns i området idag.



Illustration som visar området med exempel på placering av ny bebyggelse.

Service

Planområdet är beläget ca 2,5 km nordost om ett verksamhetsområde med bland annat livsmedelsbutiker samt ca 3,5 km nordost om Trosa centrum med kommunens huvudsakliga samhällsservice och butiker. Sydväst om planområdet finns också Tomtaklintområdet med vårdcentral, tre förskolor, Skärlagsskolan (f-6) och Tomtaklintskolan (7–9).

Friytor

Lek och rekreation

Naturområden för rekreation finns inom och i nära anslutning till planområdet. Närheten till natur- och kustområden gör området väldigt attraktivt att bo i. Sörmlandsleden passerar planområdet längs vattnet och parallellt med denna löper ytterligare en stig bort mot den kommunala badplatsen vid Komötet. Ett par kilometer sydväst om planområdet finns Tomtaklinskogens naturreservat. I skogen finns en rik flora med flera sorters örter. Skogen har även stora värden för rekreation och det rörliga friluftslivet. Tullgarns naturskyddsområde och Tullgarns slott ligger ca 1 km norr om planområdet längs kusten. Åda Golf & Country Club är belägen 2 km väster om planområdet där såväl rekreation som service finns tillgängligt.

Planförslaget innebär att mindre naturområden tas i anspråk för bebyggelse detta bedöms dock inte påverka rekreativvärdena negativt då det även fortsättningsvis kommer att vara möjligt att röra sig till och från naturområdet i och med att stigar och vägar sparas mellan bebyggelsen.

När en detaljplan ändras återinträder strandskydd om 100 m och en ny prövning ska göras. Eftersom planområdet är beläget mer än 100 m från stranden behöver någon prövning av strandskyddet inte göras.

I Planområdets södra del tangerar och går det utökade strandskyddet in något. När fastigheterna bildades anordnades gemensamma avloppsanläggningar och brunnar vilka ligger inom numera strandskyddat område sedan Länsstyrelsen fattade beslut om utökat strandskydd. Två av fastigheterna Överåda 3:24 och 3:25 är bebyggda sedan lång tid tillbaka. Överåda 3:24 rymmer en äldre gård från 1800-talet med huvudbyggnad och flera äldre uthusbyggnader och på Överåda 3:25 finns ett torp från samma tid. Byggnaderna har omgivits av traditionella trädgårdar och hållits öppna och naturligt avgränsats vid diket mot åkermarken med staket. Ny bebyggelse har placerats utifrån topografi och befintliga byggnader i området. I de flesta fall har detta resulterat i väl disponerade fastigheter med god placering av bostadshus och användbar tomtmark.

En av fastigheterna inom området har dock andra förutsättningar än övriga. Överåda 3:49 är ca 2.000 kvm men är i hög grad påverkad av en ravin som upptar ca 800 kvm av fastighetens yta. Ravinen och bakomliggande bebyggelse har varit avgörande för placering av befintligt bostadshus och resulterat i att byggnaden är placerad långt ner på fastigheten mot den öppna marken. För att kompensera för bristen av tomt tecknades ett avtal där fastighetsägaren gavs dispositionsrätt för en större yta av marken söder om Överåda 3:49 och i samband med försäljningen av fastighetsägaren förlängdes detta i syfte att reglera in marken i fastigheten. Utifrån denna överenskommelse har marken hanterats som tomtmark och idag utgör den en naturlig del av Överåda 3:49.



Bilderna illustrerar fastigheten Överåda 3:49 och marken utanför. Dagens fastighetsgräns ligger direkt nedanför den övre slänten som är delvis byggd med en stenvall. Den klippta ytan är den som sedan lång tid tillbaka disponerats enligt överenskommelse mellan fastighetsägare, tidigare

arrendatorn och fastighetsägaren till Överåda 2:2. Söder om denna yta finns den gemensamma avloppsanläggningen.

Eftersom dessa äldre överenskommelser är tecknade innan det utökade strandskyddet infördes i området har ägaren till Överåda 3:49 agerat utifrån gällande överenskommelser och lagstiftning. I samband med arbetet med föreslagen detaljplan blev frågan aktuell igen om att möjliggöra en fastighetsreglering och formellt inkludera den disponerade ytan i Överåda 3:49. Marken är i hög grad redan i anspråk tagen, den är allemansrättsligt inte tillgänglig och saknar också betydelse för djur- och växtliv med tanke på att den sedan lång tid tillbaka klipps och används som gräsmatta.

Gränsen för det utökade strandskyddet har ungefär gått utmed idag gällande detaljplans gräns. Fastigheterna har en inte helt logisk avgränsning gentemot omgivande mark och aktuell detaljplan föreslår att gränsen jämnas ut för att bättre spegla förhållandena på platsen och följa den naturliga avgränsningen. Detaljplanen föreslår att gränsen dras utmed den arbetsväg som skiljer bostadsfastigheterna från åkermarken söder om planområdet. Vägen utgör gräns och lämnas utanför detaljplanen för att säkerställa framtida underhåll och funktion. Strandskyddet kvarstår för den del ligger inom det utökade strandskyddsområdet vilket redovisas på plankartan.

Sedan lång tid tillbaka har befintliga hus inom planområdet betraktat hela området ner till åkermarken som tomtmark. Tomterna är sedan länge inhägnade med staket invid arbetsvägen. Det finns gamla äppelträd långt ner utanför dagens fastighetsgräns. Att ytorna ner mot åkern utgjort trädgård för de äldre husen och torpen syns i äldre flygfoton över området.



Källa: kartbild.com, före 1960-talet

Bilderna till vänster redovisar dagens tomtavgränsning med stängsel och arbetsväg och där planområdesgränsen föreslås läggas.

Strandskyddslagstiftningen infördes som en provisorisk lagstiftning år 1950 och syftade då enbart till att säkerställa allmänhetens möjlighet till bad- och friluftsliv. Inledningsvis definierades inte begreppet ”vattendrag” och det finns heller inte några prejudicerande avgöranden eller förarbeten som klargör detta. När lagstiftningen ändrades år 1994 uttalades att det borde kunna ges undantag för strandområden som uppenbarligen saknar betydelse för allmänhetens bad- och friluftsliv, t ex vid obetydliga bäckar eller tjärnar. Dom i mål M10756-14 i MÖD, redovisar att den historiska utvecklingen av strandskyddslagstiftningen sedan strandskyddet infördes 1950 fram till dess att det utvidgades 1994 är av betydelse när nu gällande lagstiftning ska tillämpas. I domen anges att ”det framstår som uteslutet att ett dike grävt för att avvattna åkermark skulle ha ansetts ha någon betydelse för allmänhetens bad- och friluftsliv”. I aktuellt fall menar kommunen att det är klarlagt att det handlar om en avvattning som betjänar ett begränsat område utan koppling till andra vattendrag eller till Östersjön. Rännilen ska således inte betraktas som ett ”vattendrag” som omfattas av strandskydd enligt miljöbalken. Frågan utreds ytterligare nedan.

Skulle det, trots att bevis saknas för detta, varit så att aktuellt vatten har sitt ursprung i en bäck menar Trosa kommun att den i enlighet med ovanstående ändå inte omfattas av strandskyddslagstiftningen med hänvisning till att strandskydd inte skulle gälla för strandområden som uppenbarligen saknar betydelse för allmänhetens bad- och friluftsliv i enlighet med den förändring som gjordes år 1994. Rännilen i ravinen har fungerat som avvattning från intilliggande kalkbrott. Vattendraget finns inte redovisat på något historiskt kartmaterial. Inom ramen för planarbetet har Häradsökonomiska kartan från 1897–1901, Generalstabskartan från 1873 och Ekonomiska kartan från 1958 studerats. Rännilen finns heller inte redovisad i den topografiska kartan vilken ofta brukar användas som praxis när definition av bäckar ska göras utifrån en prövning av eventuellt strandskydd. Avvattning sker i botten av ravinen som är belägen omkring fem meter nedanför planområdet. Rännilen är inte del av något större vattensystem då det vatten som rinner ner genom ravinen kommer genom mark och dränering från de gamla kalkbrotten norr om ravinen. Vid Överåda 2:5 sydvästra hörn slutar rännilen och det finns inte något utlopp mot Anderviken eller något dike utan allt vatten filtreras därefter genom mark. Grundkartans illustration är inte rättvisande för rännilen utan den är betydligt kortare än vad som redovisats.

Sedan granskningen har ytterligare utredningar gjorts av ravinen och rännilen av Trosa kommuns kommunekolog. Vid platsbesök har rännilens sträckning och ravinens topografi undersökts liksom förekomst av arter inom området. Kommunekologen konstaterar i ett PM att ravinen har hört ihop med de sedan länge igenfyllda kalkbrotten som är belägna nordväst om undersökt område. Väggarna ner mot botten är branta, särskilt i västra delen, och ser på flera ställen ut som att de brutits ur för att skapa avrinning från kalkbrotten. Nivåskillnaden är ca fem meter och klippväggarna branta. Ravinen är, i synnerhet i den övre delen, igenvuxen och otillgänglig och det finns även spår av att området sedan lång tid tillbaka använts för att slänga trädgårdsavfall. I den nedre delen är ravinen öppnare och sidorna inte fullt lika branta, dock är höjdskillnaden till omkringliggande mark fortfarande betydande.

Rännilen är, som nämnts, anlagd för avvattning för de intilliggande kalkbrotten där verksamheten lades ner på 1920-talet. Under huvuddelen av året är den inte vattenförande utan det sker framförallt i samband med perioder av långvarig nederbörd

eller vid snösmältning. Eftersom området saknar förbindelse med Anderviken finns ingen möjlighet för fiskar att vandra upp och eftersom vattenflödet varierar kraftigt fungerar den troligtvis heller inte som reproduktionslokal för groddjur.

Eftersom nivåskillnaden är betydande och topografin besvärlig bedöms ravinens betydelse för friluftslivet vara mycket begränsad. Detaljplanen föreslår att ravinen liksom området väster om den planläggs som natur vilket både säkerställer djur och människors möjlighet till fri passage samt därutöver skapar en buffert mellan bebyggelse och ravinen.

Området norr om ravinen är nyligen avverkat och marken har beretts efter avverkningen. Området öster om ravinen består av sedan länge övervuxna jordmassor vilka är planlagda som Parkmark. Delar av året är vattenföringen, som nämnts ovan, mycket begränsad och flödet hänger framförallt ihop med långvarig nederbörd och snösmältning. Mot bakgrund av detta utgör ravinen och dess vatten ett avskilt vattendrag utan tillflöde eller utlopp. Mot bakgrund av detta menar Trosa kommun att rännen inte omfattas av strandskydd.

Vad gäller detaljplanen i förhållande till strandskyddet går det därför att konstatera att det område som omfattas av det utökade strandskyddet om 300 m kommer att vara oförändrat och vid åtgärd inom det prickmarkerade området behöver strandskyddsdispens sökas. I övrigt berör detaljplanen inte några strandskyddade områden och därmed kommer detaljplanen inte att häva något strandskydd för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen.

Gator och trafik

Gång och cykeltrafik

Från Andervik i områdets östra del går en skogsväg mot Komötet. Det går en gångväg mellan området och Komötet genom skogen. Närmast den befintliga bebyggelsen löper flertalet gångstigar. Dessa stigar och stråk är viktiga att bevara om området i anslutning till Andervik bebyggs. Stråken är viktiga för rekreation och för att skapa tillgång till naturområden i närheten. Stor hänsyn till befintlig natur och gångstråk bör därför tas vid ytterligare utbyggnad av området. Utmed väg 218 finns en gång- och cykelbana mellan Trosa och Vagnhärad.



Skogsväg mellan Andervik och Komötet

Vägar och biltrafik

Planområdet trafikförsörjs från väg 787 via grusvägar. Befintliga vägarna inom området är grusade med en vägbredd mellan ca 3 - 3,5 meter och är kantade av grönska och öppna diken. Några mötesfickor finns utmed vägarna. Vägnätet är utbyggt efter bebyggelsens behov och vägarna är framdragna med stor hänsyn till landskapet.

Genom att bygga ut Anderviken fortsätter kommunen arbetet med att stärka Stensundsvägen som ett kollektivtrafikstråk. Kommunen har nyligen gett Region Sörmland i uppdrag att utreda möjligheten att påbörja trafikering med kollektivtrafik från Trosa tätort via Stensundsvägen mot Åda säteri och vidare mot Vagnhärad, Södertälje och Nyköping. Genom att möjliggöra för kollektivtrafik minskar behovet av bil för boende i området vilket på sikt kan minska utsläpp av koldioxid och bidra till en omställning av boendes transporter.

Vägnätet kommer att fortsätta vara av en enklare standard där vägbanan är grusad. Liksom idag kommer huvudmannaskapet vara enskilt och skötas genom en gemensamhetsanläggning- [g].

Parkering

All parkering sker inom den enskilda fastigheten.

Kollektivtrafik

Vid väg 218 finns busshållplats Augustendal, som ligger 2 km från planområdet. Hållplatsen trafikerar bussar till Trosa hamn, Södertälje, Gnesta och Nyköping. I Vagnhärad, ca 6 km från planområdet, finns regional tågstation med avgångar mot Södertälje-Stockholm samt Nyköping-Norrköping-Linköping. Trosa kommun har påbörjat en utredning om att i framtiden kunna ordna kollektivtrafik utmed Stensundsvägen.

Störningar

Buller

Avståndet från planområdet till väg 787 är ca 400 meter. Ingen bullerutredning för aktuellt planförslag har således tagits fram.

Farligt gods

Bebyggelsen kommer inte att generera några transporter med farligt gods och befinner sig inte på nära avstånd från led där farligt gods transporteras.

Översvämning

Utifrån kommunens översiktliga översvämningsskartering bör golv i all ny bebyggelse ligga på +2,25 m ö h för att marginaler ska finnas till framtida höga flöden. Planområdet är beläget över denna nivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet har idag enskilda vatten- och avloppslösningar. Många av avloppen är gamla och av en sådan kvalitet att omfattande förbättringsåtgärder kommer att bli nödvändiga såväl med tanke på hälsoaspekter som på närheten till Anderviken. Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp vilket finns framdraget till Åda Backar.

Inom vägområden för lokalgator och vägområden inom kvartersmark som kommer att utgöra gemensamhetsanläggningar anges u-områden på plankartan som säkerställer att allmänna ledningar får förläggas inom området – [u].

El, tele och bredband

Vattenfall ansvarar för elnätet i området. Enligt dem kräver planen ingen ny transformatorstation utan kapacitet finns i det befintliga nätet.

För att möjliggöra planens genomförande behöver ledningar i planområdet flyttas. Detta bekostas av fastighetsägaren och initiativtagaren till planläggning.

Inom vägområden för lokalgator och vägområden inom kvartersmark som kommer att utgöra gemensamhetsanläggningar anges u-områden på plankartan som säkerställer att allmänna ledningar får förläggas inom området – [u]. Inom området finns även en mindre nätstation, denna kommer säkras genom ett E-område.

Dagvatten

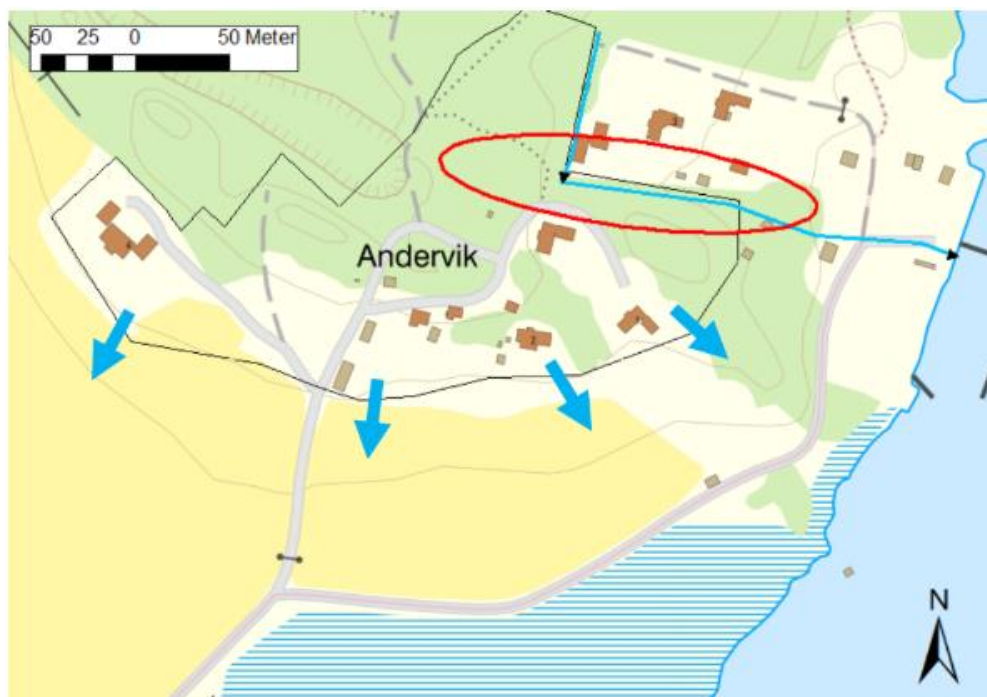
Idag finns inget utbyggt dagvattennät. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten omhändertas lokalt och dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras inom fastighet. Vägarna kommer även fortsättningsvis vara grusvägar vilket gör att dessa inte genererar några ytterligare hårdgjorda ytor utan vägarna kommer även i framtiden att kunna infiltrera vatten som idag. Från vägar avleds dagvatten i diken. Då fastigheterna är stora är omhändertagande inom enskild fastighet möjligt.

Planens avrinningsområde är Gålöfjärden som är en del av Östersjön. Enligt VISS

(Vatteninformationssystem Sverige) har fjärden en otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Den ekologiska statusen är baserad på växtplankton och den låga statusklassningen på kemisk status beror på överskridande halter av kvicksilver och PBDE vilka är ämnen som ofta överskrider i de flesta vattenförekomster i Sverige.

Föreslagen markanvändning inom planområdet ska inte bidra till att försämra recipientens ekologiska status och därmed äventyra miljö kvalitetsnormen för vattenkvalitén. För att säkerställa att normen upprätthålls ska dagvatten från hårdgjorda ytor tas omhand lokalt, inom kvartersmarken.

En dagvattenutredning för planförslaget har tagits fram av Sweco 2019-06-20. Flödesberäkningar har gjorts för ett 10-årsregn samt för ett 100-årsregn och klimataktorn 1,25 har använts för beräkningarna efter planerad exploatering. Efter exploatering beräknas rinntiden minska då avrinningen kommer att ske i diken. I dagsläget sker avrinningen via naturmark och till en befintlig ravin, där ravinen är en central rinnväg ner mot Gälöfjärden (se Figur nedan).



Ravinens position markeras av den röda ringen. De blå pilarna visar generella flödesriktningar från planområdet till recipient. Kartans redovisning av dike väster om Överåda 2:3 är inte korrekt då det redovisade vattendraget är betydligt kortare, se avsnittet om strandskydd. Därutöver slutar rännilen vid Överåda 2:5 och filtreras därefter genom mark ca 100 m mot Gälöfjärden. © Sweco 2019.

Dagvattenflödet efter planerad exploatering beräknas bli något högre jämfört med före exploatering, samt med tillägg av klimataktor.

Den sammantagna bedömningen av påverkan på recipient är att skillnaden i föroreningsbelastning före och efter planerad exploatering bedöms vara försumbar för aktuellt planområde.

Den planerade exploateringen bedöms inte ge upphov till någon större förändring i

dagvattenflödet, jämfört med befintlig situation. Den huvudsakliga andelen dagvattnen kommer precis som i dagsläget att infiltrera inom det tänkta planområdet genom stora tomter. Dock kommer betydelsen av lämpliga rinnvägar för stora nederbörds mängder i samband med 100-årsregn att öka när en större del av området vid Anderviken bebyggs och hårdgörs. Rekommendationen är därför att höjdsätta planområdet så att de befintliga rinnvägarna via ravinen och söderut mot befintlig väg in till området (se Figur nedan) bibehålls. Rinnvägen söderut ner mot och längs med den befintliga vägen till Anderviken skulle också lämpligtvis kunna förstärkas med hjälp av en tydligare dikesanvisning.



De blå linjerna visar föreslagna rinnvägar från planområdet till recipienten. Svart pil anger flödesriktning. Se kommentar ovan rörande redovisningen av den norra rinnvägen. © Sweco 2019.

Frågan om behov av fördröjningsmagasin för ökade dagvattenflöden i samband med större regn som 10-årsregn bedöms däremot inte ha särskilt stor vikt här, eftersom havet ligger alldeles intill och är närmsta recipient. Stora dagvattenflöden från planområdet riskerar inte att skada bebyggelse eller naturområden nedströms om det finns rinnvägar som leder dessa flöden mot Gälöfjärden.

Föreslagen markanvändning inom planområdet ska inte bidra till att försämra recipientens ekologiska status och därmed äventyra miljö kvalitetsnormen för vattenkvalitén. För att säkerställa att normen upprätthålls ska dagvatten från hårdgjorda ytor tas omhand lokalt, inom kvartersmarken. Om vattenflöden inte kan tas omhand/infiltreras inom kvartersmarken ska flödet fördröjas. Goda förutsättningar finns för fortsatt infiltration och fördröjning utanför planområdet med tanke på avstånd på upp till 300 m genom mark.

Värme

Byggnader ska utformas så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor bör 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.

Avfall

Närmaste återvinningsstation för källsortering finns vid infarten från väg 218 på Torpavägen. Sophämtning sker enligt anvisningar av Tekniska enheten på Trosa kommun. Återvinningscentral för grovavfall, farligt avfall och elektronik finns på Korslöt återvinningscentral, som ligger ca 3 km öster om Vagnhärad station längs väg 800. En återvinningstation finns vid korsningen Torpavägen och Hökebergsvägen.

För att sophämtning ska kunna ske vid varje fastighet måste vägarna ha en körbana på minst 3,5 meter i bredd. Vägarna ska antingen vara genomfartsgator eller ha 18-meters vändplaner där sopbilar kan vända utan att backa. Hushållssopor kan även lämnas vid den allmänna återvinningsstationen.

Väster om det västra naturområdet är vägen extra bred vilket möjliggör för gemensam återvinning eller samlade soptunnor ifall detta önskas i framtiden.

Inverkan på miljön

Mark och vegetation

Planförslaget avser bevara områdets kupering och vegetation där det är möjligt. Nya hus ska placeras en bit in på fastigheten för att bevara områdets karaktär med vegetation nära gatan. Detta regleras genom planbestämmelse om att huvudbyggnad inte får uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns och att komplementbyggnad inte får placeras närmare än 6 meter från gata och 2 meter från fastighetsgräns. På områden där marken är mycket kuperad så kan byggnader på utformas med suterrängvåning. Planförslaget ämnar skapa förutsättningar för nya byggrätter utan att behöva göra stora ingrepp i miljön som får effekter för såväl boende som djur och natur.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresseområden för kust och skärgård samt rörligt friluftsliv. Genomförande av detaljplanen äventyrar inte ovanstående riksintressens värden eftersom planområdet redan idag är till stora delar ianspråktaget.

Trafik

Tillfart sker via väg 787 och parkering ska ske inom enskild fastighet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Inom området råder enskilt huvudmannaskap. Gatorna ska upplåtas genom gemensamhetsanläggning liksom de naturytor som finns inom detaljplanen. Området är

perifert beläget och har inte någon kontakt med tätorten där allmänna ytor har kommunalt huvudmannaskap. Övriga bostadsområden i närområdet t ex Sandstugan, Apelåker och Vreten har samma reglering.

Gatorna inordnas i gemensamhetsanläggningar. Ambitionen har varit att skapa förutsättningar för nya byggrätter utan stora markingrepp i miljön i syfte att bevara terrängen och karaktären i området och minimera negativa effekter för djur och natur. Därutöver är vägnät inom området litet vilket gör att uppdelningen även har en ekonomisk förklaring. Sammantaget är en uppdelning av huvudmannaskap en rimlig lösning för Anderviken om såväl miljö som ekonomi beaktas.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för all ändring av markens nivå.

Genomförandetid

Genomförandetid för planområdet är fem (5) år efter planen vunnit laga kraft.

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Inom området råder enskilt huvudmannaskap. Gatorna ska upplåtas genom gemensamhetsanläggning liksom de naturytor som finns inom detaljplanen. Området är perifert beläget och har inte någon kontakt med tätorten där allmänna ytor har kommunalt huvudmannaskap. Övriga bostadsområden i närområdet t ex Sandstugan, Apelåker och Vreten har samma reglering.

Gatorna inordnas i gemensamhetsanläggningar. Ambitionen har varit att skapa förutsättningar för nya byggrätter utan stora markingrepp i miljön i syfte att bevara terrängen och karaktären i området och minimera negativa effekter för djur och natur. Därutöver är vägnät inom området litet vilket gör att uppdelningen även har en ekonomisk förklaring. Sammantaget är en uppdelning av huvudmannaskap en rimlig lösning för Anderviken om såväl miljö som ekonomi beaktas.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för all ändring av markens höjd.

Genomförandetid

Genomförandetid för planområdet är fem (5) år efter planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Tidplanen är preliminär och kan komma att justeras under arbetets gång.

September 2019	Beslut om samråd
Oktober 2019	Samråd
April 2020	Beslut om granskning
Maj 2020	Granskning
Juni 2020	Godkännande i SBN
September 2020	Antagande i KF
December 2020	Laga kraft

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Den allmänna platsmarken inom planområdet, natur och gator, ligger kvar med enskilt huvudmannaskap inom stamfastigheten. Marken kommer att skötas genom en gemensamhetsanläggning. När det i framtiden blir kommunalt VA finns också möjlighet för kommunalt huvudmannaskap.

Vatten- och avlopp

Dagens befintliga enskilda anläggningar kommer på sikt att ersättas med anslutning till ett gemensamt va-nät. Området kommer att anslutas kommunens va-nät vid Åda backar.

El, tele och fiber

Vattenfall eldistribution AB ansvarar för elnätet. Nätbolaget äger stolpar, kraftledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna ska fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll. Vid arbeten i närheten av Vattenfalls anläggningar ska kabelutsättning begäras.

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet.

Vid utbyggnad av det kommunala VA-nätet kommer även området att förses med fiber. Trofi ansvarar för fibernätet.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägaren 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. Detta bekostas av fastighetsägaren.

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.

Genomförandeorganisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor, bygglovsansökan och bygganmälan handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och Telia Sonera AB ansvarar för telenätet.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten i Sörmlands län.

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

Avtal

Kommunen kommer att teckna ett exploateringsavtal med markägaren till Överåda 2:2 och Överåda 3:1 för att bli avtala om anslutning till kommunala va-nätet och fiber, utbyggnad av vägar, medfinansiering av trafiksäkerhetsåtgärder utmed Stensundsvägen, samt andra

exploateringsrelaterade frågor. De fastighetsrättsliga frågor som krävs för anläggandet av kommunalt VA kommer att regleras i exploateringsavtalet, genom bland annat kostnad och ledningsrätt. Avtalet ihop med plankartans u-område ger kommunen möjlighet att dra ledningar i området och säkra dessa.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållande

Tabell över berörda fastigheter inom planområdet

Fastigheter	Ägare
Överåda 3:1	Stamfastighet, privat
Överåda 2:2	Stamfastighet, privat
Överåda 3:24, 3:25, 3:26, 3:48, 3:49, 3:65, 2,3, 2:4 och 2:5	Privata fastigheter

Fastighetsbildning och fastighetsregleringar

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

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag tolv servitut. Detaljplanen innebär att flera befintliga servitut kommer att upphävas inom planområdet när området ansluts till det kommunala VA-nätet samt när gemensamhetsanläggningar för vägar och naturmark bildas, servituten tappar då sin verkan.

Upphävande eller ändring av officialservitut sker i en lantmäteriförrättning.

Servitut finns inom området:

- Officialservitut 04-77/77.2 till förmån för Överåda ga:1. Servitutet avser ett område för vattenpump
- Officialservitut 04-77/77.3 till förmån för Överåda 3:24, belastar 3:25. Avser vattenledning.
- Officialservitut 04-77/77.8 till förmån för Överåda 3:15, 3:23-3:26 och 3:30. Servitutet avser väg och belastar Överåda 3:1.
- Officialservitut 04-77/77.13 till förmån för Överåda 3:26, belastar Överåda 3:25. Avser vattenledning.
- Officialservitut 04-77/77.20 till förmån för Överåda 3:26, belastar Överåda 3:1. Avser väg.
- Officialservitut 0488-02/23.1 till förmån för Överåda 3:65, belastar Överåda 3:1. Avser väg.
- Officialservitut 0480-88/143.2 till förmån för Överåda ga:8-ga:10.
- Officialservitut 0480-88/143.1 till förmån för Överåda ga:9 och ga:10.
- Officialservitut 0488-02/23.2, ej lokaliserat servitut för vattenledning.
- Avtalservitut 04-IMI-20/341.1. Ej lokaliserat. Kraftledning. Belastar Överåda 3:1.
- Avtalservitut 04-IMI-68/1175.1 Ej lokaliserat. Kraftledning. Belastar Överåda 3:1.

- Avtalsservitut 04-IMI-87/411.1. Ej lokaliserat. Kraftledning. Belastar Överåda 3:1.

I dagsläget finns det fyra gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Ga:1, Ga:7, Ga:8 och Ga:10. Gemensamhetsanläggningarnas syfte är bland annat vattenledningar, grönområde, vägar och brunnar.

Detaljplanen möjliggör bildandet av en gemensamhetsanläggning för väg och skötsel av naturområden. Det nya vägområdet och naturområdena kan antingen omprövas och ingå i en befintlig gemensamhetsanläggning eller så bildas en ny GA för skötsel av den nya vägen samt natur. Överenskommelse ska teckna mellan markägare och samtliga fastighetsägare som ska nyttja väganslutningen och ingå i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsägare kan initiera bildande av gemensamhetsanläggningar. Om befintliga gemensamhetsanläggningar inte längre har någon verkan ska dessa upphävas. En överenskommelse ska då träffas och en ansökan skickas till lantmäteriet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Planen bekostas av fastighetsägaren till Överåda 3:1 och Överåda 2:2. Kostnad reglerar i ett planavtal med kommunen.

Vatten och avlopp

VA-nät byggs ut inom området och kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet vid Åda backar. VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa ska erläggas för varje byggrätt. Kommunen har rätt att ta ut VA-anläggningsavgiften när förbindelsepunkten har upprättats.

Övriga kostnader

Ersättning för fastigheten, tillköpsmark med mera regleras i det köpeavtal som upprättas mellan fastighetsägaren och köparen av kommande fastighet. Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till kommunalt VA.

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. Exploatör för nya bostadsområdena kan även behöva studera vidare dagvattenfrågan vid genomförandeskedet.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

Maria Hjort, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Linnea Fröjd, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Sarah Olsson, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Trosa kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson

Planchef

Mats Gustafsson

Samhällsbyggnadschef