

Till planen hör:	X Behovsbedömning MKB	X Särskilt utlåtande
Planprogram	X Planbeskrivning	Illustrationskarta
X Planbeskrivning	X Fastighetsbeteckning	Utlåtande efter utställning
X Genomförandebeskrivning	Samrådsredogörelse	

Detailplan för	Antagandehandling
----------------	-------------------

VÄSTRA FÄN, norra delen	Beställare	Instans
	Användningsgräns	SBN
	Laga kraft	2011.09.13 §92
		2011.10.08

Trosa kommun		
--------------	--	--

Upprättad 2011.05.04	Reviderad 2011.08.14	
----------------------	----------------------	--

Bo Ahl		
Arkitekt SARMSA		

Skala 1:1000 I A1-format	Dnr 2011 - 130
0 10 20 30 40 50 100 m	

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV MARK

- Allmän plats
- Lokal trafik
- Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- tilfart Marken ska var tillgänglig för in- och utfart för angränsande fastighet
- Inom allmän plats ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD

Endast en huvudbyggnad och erforderliga kompletterbyggnader får uppföras på varje fastighet. Huvudbyggnaden får ha en byggnadsarea (BYA) på högst 160 m² och kompletterbyggnader en sammanlagd BYA på högst 60 m². Byggnader ska vara friliggande. Minsta tillåtna tomtstorlek 1500 m². Avvikelse från bestämmelsen om minsta tomtstorlek kan medges om särskilda skäl föreligger

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna luftledningar

MARKENS ANORDNANDE

Körbår förbindelse får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras fristående minst 4,5 meter från fastighetsgräns och kompletterbyggnad fristående minst 2 m från fastighetsgräns om inte prickmark anger annat

Byggnad får uppföras med högst en våning. Utöver angivet våningsantal får huvudbyggnad dessutom uppföras med sulterrängvåning där terrängförhållandena så medger samt vindsvåning

Huvudbyggnad får uppföras till max 4,2 m och kompletterbyggnad högst 3 m byggnadshöjd. Byggnader får ha en största taklutning av 38° och en minsta taklutning av 17°

Bostadsbyggnad ska utföras radonsäker om kompletterande mätning ej utförs

Dagvatten ska infiltreras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år räknat från att planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats

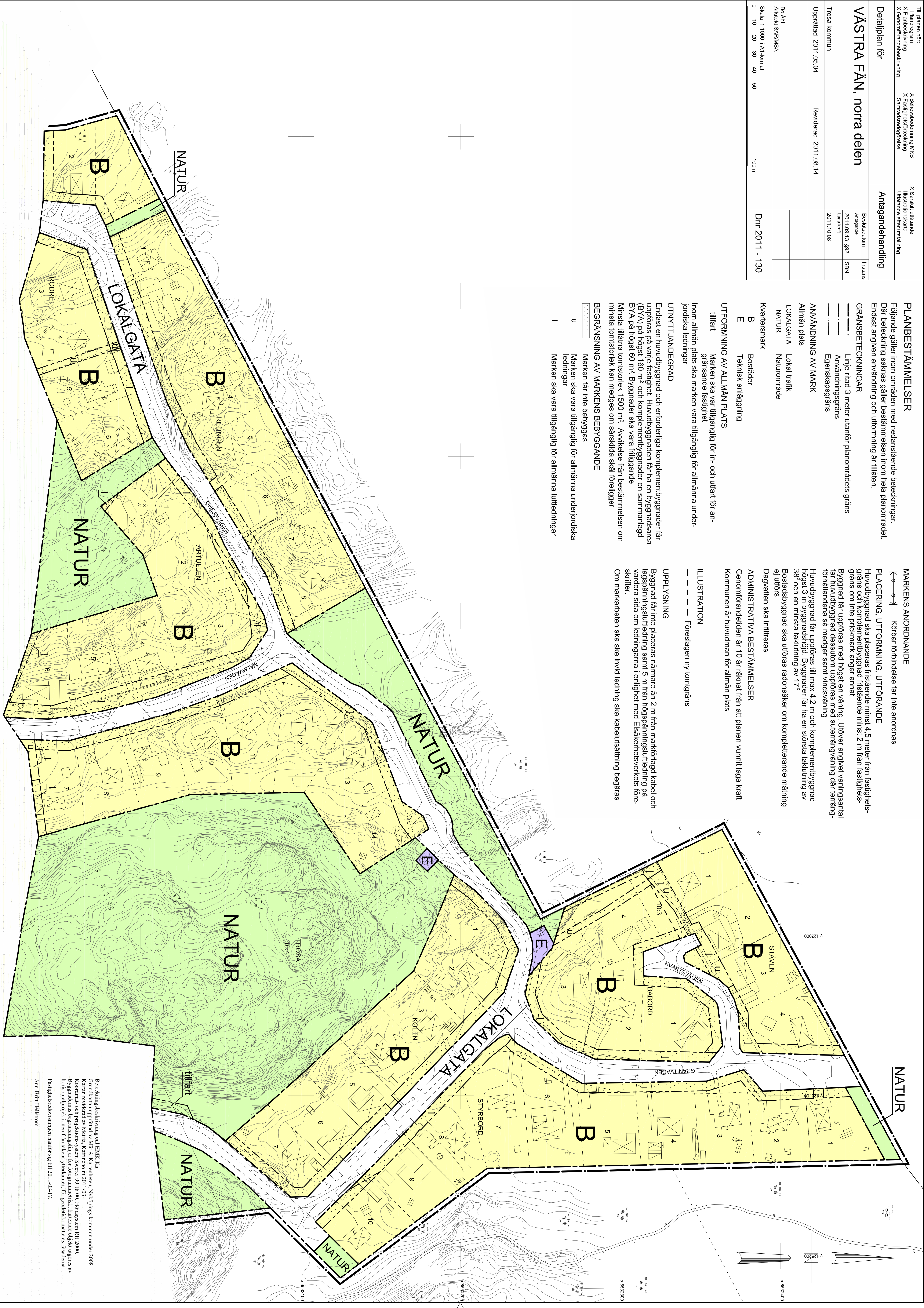
ILLUSTRATION

Föreslagen ny tomtgräns

UPPLYSNING

Byggnad får inte placeras närmare än 2 m från markförlagd kabel och lägspanningsluftledning samt 5 m från högspanningsluftledning på vardera sida om ledningarna i enlighet med Elsäkerhetsverkets föreskrifter.

Om markarbeten ska ske invid ledning ska kabelutsättning begränsas



Beteckningsbeskrivning enligt IMK-Ka.

Grundkarta upprättad av M&L Karttecknare, Nyköpings kommun under 2008.

Karta reviderad av Metra, Karlsholm 2011-03.

Koordinat- och projektionssystem: SWEET 99 18 00, Höjdsystem: RH 2000.

Byggnadens begränsningslinjer för tomtgränserna är markerade objekt utgörs av horisontalprojektioner från likens yrkesämne, för godkänd mätning av fastiderna.

Fastighetsbeteckningen har för sig till 2011-03-17.

Ant. Brutt. Högskola

Ant. Brutt. Högskola

Till planen hör:		X Särskilt utlåtande
Planprogram	X Behovsbedömning MKB	Illustrationskarta
X Planbeskrivning	X Fastighetsföreteckning	Utlåtande eller utställning
X Genomförandebeskrivning	Samrådsredogörelse	

Detailplan för	Antagandehandling
----------------	-------------------

VÄSTRA FÄN, södra delen	Beställare	Instans
	Ansvarig	
	2011.09.13 §92	SBN
	Laga kraft	
	2011.10.08	

Trosa kommun		
Upprättad 2011.05.04	Reviderad 2011.08.14	

Bo Ahl		
Arkitekt SARMSA		

Skala 1:1000 i A1-format	Dnr 2011 - 130
0 10 20 30 40 50 100 m	

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
 - Användningssgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK
- Allmän plats
 - Lokal trafik
 - Natur
 - Naturområde
- Kvarterismark
- B Bostäder
 - E Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÅN PLATS

Utlägg Markten ska var tillgänglig för in- och utfart för allmän plats ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

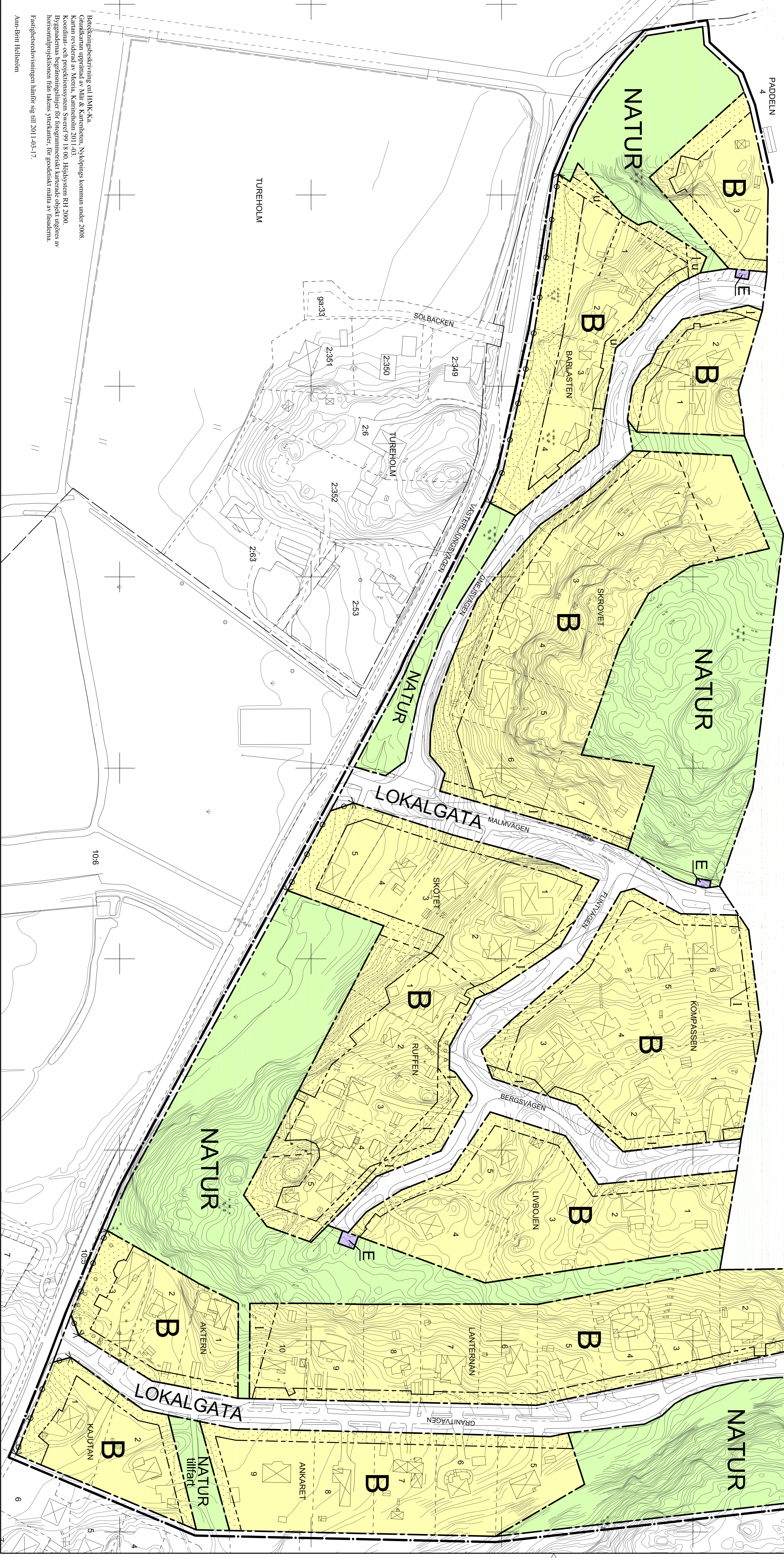
UTNYTTJANDEGRAD

Endast en huvudbyggnad och erforderliga komplementbyggnader får uppföras på varje fastighet. Huvudbyggnaden får ha en byggnadsarea (BYA) på högst 160 m² och komplementbyggnader en sammanlagd BYA på högst 60 m². Byggnader ska vara tillgängliga för allmänna tomter. Minsta tomter ska vara tillgängliga för allmänna tomter. Minsta tomter ska vara tillgängliga för allmänna tomter. Minsta tomter ska vara tillgängliga för allmänna tomter.

- GRÄNSBETECKNINGAR
- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
 - Användningssgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK
- Allmän plats
 - Lokal trafik
 - Natur
 - Naturområde
- Kvarterismark
- B Bostäder
 - E Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÅN PLATS

Utlägg Markten ska var tillgänglig för in- och utfart för allmän plats ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar



Bebyggelsebeskrivning enligt HMK 1:1.
Genomförandeplan för planprogrammet "Västra Fän, södra delen" under 2008.
Kartan utarbetad av Maria, Kartteknik 2011-03.
Koordinat- och projektionssystem: Sveriges 99 18 00, Högssystem RH 2000.
Byggnadernas begränsningslinjer för kommunens kartrede objekter utgörs av
horisontalprojektionerna från takens ytterkanter, för godkänd mätning av fastigheterna.
Fastighetsregistret har inför sig till 2011-03-17.

Ann-Britt Hellström

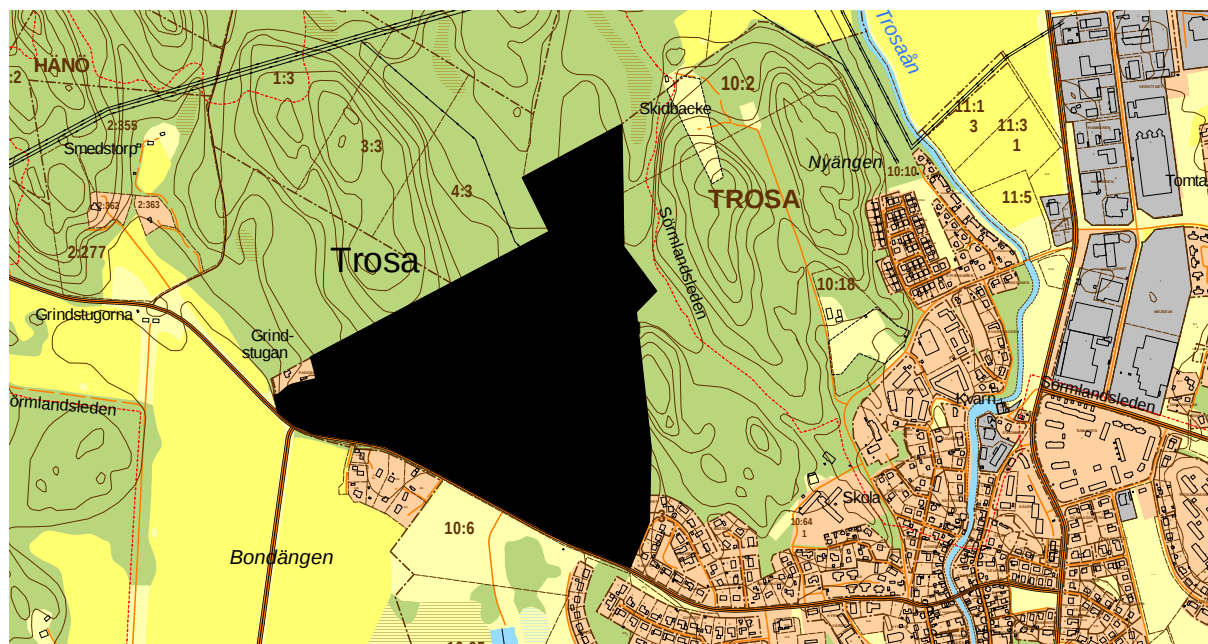
Huvudbyggnad får uppföras till max 4,2 m och komplementbyggnad högst 3 m byggnadshöjd. Byggnader får ha en största taklutning av 38° och en minsta taklutning av 17°. Bostadsbyggnad ska utföras radonsäker om kompletterande mätning ej utförs. Dagvatten ska infiltreras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandebilden är 10 år räknat från att planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATION
Förstegen ny tomgräns

UPPLYSNING
Byggnad får inte placeras närmare än 2 m från markfästad kabel och lågspänningsutledning samt 5 m från högspänningsutledning på vardera sida om ledningarna i enlighet med El-säkerhetsverkets föreskrifter. Om markarbeten ska ske invid ledning ska kabelutsläpp begäras.

Detaljplan för Västra Fän, Trosa kommun



PLANOMRÅDE

Dnr 2011-130

LAGAKRAFTHANDLING

Upprättad 2011-04-28
Reviderad 2011-08-14
Bo Åhl Arkitektkontor AB

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2011-09-13, §92
Laga kraft 2011-10-08

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör planbeskrivning och genomförandebeskrivning, plankarta, särskilt utlåtande samt fastighetsförteckning.

BAKGRUND

Detaljplanen från 1964 omfattade 108 tomtplatser och var enligt planbeskrivningen avsedd för säsongbosättning. Planen är till övervägande delen genomförd under 1960-70-talen.

2008 ändrades detaljplanens byggrätt till 160 kvm för huvudbyggnad och 60 kvm sammanlagt för erforderliga uthusbyggnader. Antalet tomtplatser, 109 st och minimistorleken 1500 kvm ändrades ej.

Området är anslutet till ett gemensamt vatten- och avloppsnät som 2006 övertogs av kommunen.

Många har valt att bosätta sig permanent i området på grund av de stora trevnadsvärdena och de uppordnade VA-förhållandena.

På ett stämmomöte 2011 beslöts att hos samhällsbyggnadsnämnden bland annat begära ändring av detaljplanen så att kommunen blir huvudman för allmän plats. Detta innebär främst ett önskemål om att kommunen ska överta ansvaret för gatunätet i området. Detta möjliggör i än högre grad ökat permanentboende då en upprustning av gatunätet är ett krav för övertagande från kommunen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2011-04-26 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för Västra Fän i Trosa.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ge formella förutsättningar för kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Vidare utformas och anpassas plankartan till befintliga förhållanden vad gäller byggnaders placering och tomtplatsernas avgränsningar. Anpassning har skett till enskilda önskemål inom ramen för bibehållande av områdets karaktär. Detaljplanen ersätter underliggande detaljplaner för området norr om Västerlångsvägen.

PLANDATA

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget 800 m väster om Trosaån vid Västerlångsvägen. Arealen är ca 38 ha. Inom planområdet finns 109 fastigheter vilka samtliga är bebyggda.

Markägförhållanden

All kvartersmark för bostadsändamål är i enskild ägo. Den allmänna platsmarken ägs av Trosa kommun men är i dagsläget utlagd som en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Västra Fäns samfällighetsförening.

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2011-09-13, §92
Laga kraft 2011-10-08

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Förslaget är förenligt med kommunens Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2010.

Området söder om Västerljungsvägen och delar av det södra planområdet norr om Västerljungsvägen berörs av riksintressen för kulturmiljö och friluftsliv. Riksintressenas värden påverkas inte av det framtagna planförslaget. I nordväst angränsar planområdet till Hunga strövområde. Strövområdet påverkas inte av planförslaget.

Befintliga detaljplaner

För området gäller detaljplaner

”Förslag till byggnadsplan för Västra Fän inom Trosa stad”, fastställd av länsstyrelsen 17 juni, 1964.

”Detaljplan för Kölen 5 Trosa, Trosa kommun”, antagen i SBN 2007-06-12, § 76.

”Ändring av detaljplaner för Västra Fän, Trosa kommun avseende ändrade planbestämmelser”, antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2008-09-09, § 103.

Genomförandetiderna för samtliga tre planer går ut 2013-10-14.

Planområdet gränsar till följande planer: P 2005-1, P 70-13 och P 67-2

Behovsbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning fordras inte, då genomförandet av denna planändring inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Huvudsyftet är kommunalt övertagande av huvudmannaskapet vilket inte kan anses störande för omgivningen. Omgivande verksamheter anses inte heller störande för de boende inom planområdet.

Den nya detaljplanen är således av begränsad betydelse och anses förenlig med kommunens översiktsplan. Genomförandet kan inte heller anses innebära betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består av kuperad barrskogsterräng av moräntyp med berg i dagen. Högsta punkt inom planområdet är belägen ca 50 m och lägsta punkt ca 5 meter över havet. Föreslagna förändringar av mark som i gällande plan är allmän plats, väg eller park är marginella och upplevs som naturliga terränganpassningar till pågående markanvändning.

Geoteknik

Området norr om Västerljungsvägen består av kuperad barrskogsterräng av moräntyp och berg i dagen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse och byggrätt

I stort sett är hela planområdet utbyggt i överensstämmelse med detaljplanen från 1964. Byggrätten är oftast utnyttjad enligt planbestämmelserna. Huvuddelen av fastigheterna är idag permanentbebodda.

Byggrätten för huvudbyggnad utökades 2008 till 160 kvm och för komplementbyggnad/uthus till 60 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i en våning med maximal byggnadshöjd 4,2 m. Suterrängvåning och vind får anordnas i huvudbyggnad. Komplementbyggnad får endast uppföras i en våning och med begränsad byggnadshöjd till 3,0 m. Byggnaderna skall uppföras friliggande. Detaljplanebestämmelserna kompletterar gällande planbestämmelser i 1964 års plan.

Nu föreslagen detaljplan innebär inga ändringar av byggrätten angiven i 2008 års plan.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i Trosa centrum, avståndet är ca 1 km till Vitalisskolan, (förskoleklass-skolår 6) samt till övriga centrumfunktioner.

Tillgänglighet

Tillgänglighet enligt Boverkets byggregler BBR 94 gäller för byggnader som uppförs som helårsbostäder.

Byggnadskultur och gestaltning

Genom de relativt stora och djupa fastigheterna är huvudbyggnaderna ofta tillbakadragna från vägområdet och ger planområdet ett fritt och lummigt intryck. Byggnaderna är mestadels modernt utrustade trähus, uppförda i en våning och terränganpassade för att undvika höga socklar. Ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom planområdet.

Friytor

Naturmarken består av två sammanhängande terrängpartier lämpliga för rekreation. Planområdet är väl tillgodosett med friytor för utevistelse, lek och rekreation. En mindre lekplats i korsningen Gnejsvägen och Malmvägen är belägen på allmän platsmark. Lekplatsen uppfyller inte säkerhetsbestämmelserna som gäller för lekplatser i kommunens regi och kan istället exempelvis ingå i ansvaret för en eventuell intresseförening driven av fastighetsägare i området.

Strandskydd

Strandskydd gäller ej inom planområdet.

Gator och trafik

Vägar

Vägarna är utbyggda enligt gällande detaljplan. När kommunen övertar ansvaret för vägnätet kommer en upprustning av vägnätet att ske. Detta innebär bland annat vägbreddning, ny vägbeläggning och förändrad belysning. En viktig parameter vid uppgraderingen av vägnätet är att anpassa vägnätet till platsen och dess krävande topografi. Detta innebär exempelvis att vägbredder kommer att se olika ut i olika delar av området. Kommande projektering kommer mer i detalj redovisa hur det ”nya” gatunätet ska se ut.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns i omedelbar anslutning till planområdet vid Västerljungsvägen.

Parkering

Enskilda fastigheters parkeringsbehov förutsätts ske på kvartersmark.

Störningar

Planområdet bedöms inte vara utsatt för trafik- eller andra bullerstörningar.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Bebyggelsen är ansluten till kommunens VA-nät. Dagvatten löses lokalt och i vägdiken.

Diken bör utformas så att de ger förutsättningar för en långsam dagvattenavledning.

E-områden har redovisats för befintliga pumpstationer.

El-, tele- och dataledningar

För områdets elförsörjning finns flera mindre transformatorstationer inom planområdet.

E-områden har redovisats för befintliga transformatorstationer.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas på karta som är arkiverad i akten. Inom kvartersmark har u-områden visats för markförlagda kablar och l-områden redovisats för luftledningar. Ledningarnas lägen på kartan är ungefärliga. Om markarbeten ska ske invid ledning ska kabelutsättning begäras.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och såväl kablar som luftledningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets föreskrifter. På plankartan har upplysning om detta noterats.

Avfall

Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid Västerljungsvägen i anslutning till planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär redovisas i genomförandebeskrivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Preliminär tidplan, enkelt planförfarande

Beslut om samråd	2011-06-14
Samrådstid	Juni-juli 2011
Antagande i SBN	2011-09-13
Laga kraft	Oktober 2011

Planen handläggs med enkelt förfarande. Efter genomfört samråd kan planen antas av samhällsbyggnadsnämnden om inga synpunkter inkommer som föranleder större ändringar av planförslaget.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnad av vägnätet och ändringar av tomtgränserna genom tillköp av kvartersmark inledas.

Genomförandetid

Den genomförandetid som anges nedan och på plankartan är den tid då planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja om ändringen inte är nödvändig på grund av nya förhållanden som inte var kända vid planläggningens tidpunkt.

Genomförandetiden är 10 år efter det att ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Planen medför ett kommunalt övertagande av vägnätet.

Planavgift

Någon planavgift uttages ej vid bygglov.

Avtal och planeekonomi

Principavtal har diskuterats och kommer inom kort tecknas mellan Trosa kommun och nuvarande samfällighetsförening beträffande kostnad för övertagande av vägansvaret, betalningsform och processgång.

Önskemål från enskilda fastighetsägare om tomtutvidgningar, delning av tomter mm har inlämnats till kommunen och har påverkat planutformningen. Principöverenskommelse om markförvärvskostnader mm tecknas i ovannämnda principavtal.

Västra Fäns samfällighetsförening står för alla kostnader som har att göra med framtagandet av detaljplanen och har uppdragit åt undertecknad plankonsult att upprätta förslag till detaljplan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Tomtutvidgningar sker som fastighetsregleringar och bör ske samordnat av fastighetsägarna och på fastighetsägarnas eget initiativ. Eventuell tillköpsmark förvärvas från kommunen enligt överenskommet kvadratmeterpris.

För de fastigheter som ges möjlighet att utvidga arealen mot vägmark kommer i vissa fall förbindelsepunkten för VA att bli belägen på tomtmark. Tillgängligheten till

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2011-09-13, §92
Laga kraft 2011-10-08

förbindelsepunkten måste säkerställas för VA-kollektivet vid lantmäteriförrättningen. Endast belastad fastighet för ledningsrätten kommer att behöva ändras.

Gemensamhetsanläggning

Nuvarande samfällighetsförening ska ombildas alternativt upplösas. De intressen som föreningen även framgent har att hantera är ansvaret för anläggningar söder om Västerljungsvägen och eventuellt befintlig enklare lekplats mm på naturmark norr om Gnejsvägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Projektering av det förändrade vägnätet avses bedrivas parallellt med detaljplanearbetet. Utbyggnaden kommer att ske i etapper under ca ett års tid. Eventuell utbyggnad av nya el- och teleledning under mark bör samordnas med gatubyggnationen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har skett i samråd med samhällsbyggnadschef Mats Gustafsson, planarkitekt Linda Axelsson och Stig Tördahl, teknisk chef i Trosa kommun.

REVIDERINGAR

I enlighet med det särskilda utlåtandet har planhandlingarna kompletterats och förtydligats beträffande:

- tillkommande område norr om Västerljungsvägen med riksintresse för kulturmiljön,
- Vattenfalls anläggningar (tillkommande område för stopstation, Elsäkerhetsverkets bestämmelser om skyddsavstånd till markförlagda kablar respektive luftledningar),
- begreppet genomförandetid samt
- behovet av ändrad ledningsrätt i samband med fastighetsbildning.

Bo Åhl, Arkitekt SAR/MSA