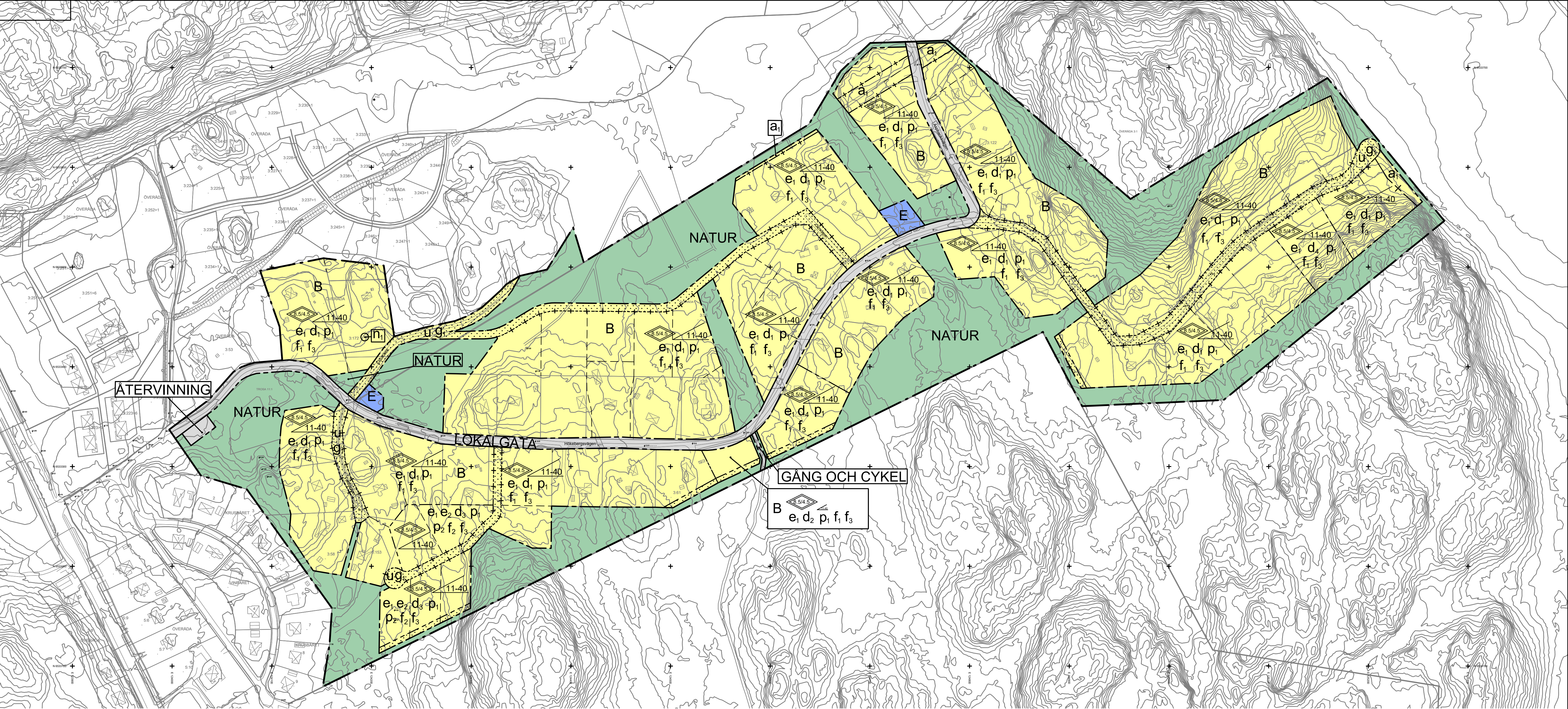




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

- LOKALGATA: Lokaltrafik
- GÅNG OCH CYKEL: Gång- och cykelväg
- NATUR: Naturområde, inom naturområde får fördröjningsmagasin samt allmänt gångstråk anordnas
- ÅTERVINNING: Återvinningsstation

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

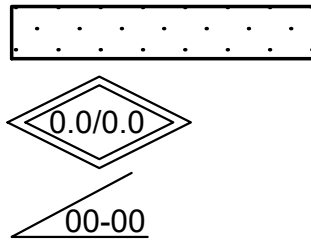
- B: Bostäder
- E: Tekniska anläggningar, transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad för friliggande enbostadshus är 180 kvm i 1 våning och 140 kvm i 2 våningar. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 kvm varav högst 40 kvm per byggnad, 4 kap 11 § 1

e₂



Största byggnadsarea för parhus är 90 kvm per bostad. Byggnad får uppföras i två våningar. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvm per bostad varav högst 30 kvm får sammanbyggas i tomtgräns, 4 kap 11 § 1

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1

Högsta totalhöjd, exklusive skorsten och dylikt, för huvudbyggnad i två våningar respektive för komplementbyggnad, 4 kap 16 § 1

Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap 11 § 1

Markens anordnande och vegetation, 4 kap 10 §

n₁ Stor ek får inte fällas, med undantag av säkerhetsskäl, eller skadas på annat sätt

Fastighetsstorlek, 4 kap 18 §

- d₁ Minsta tomtstorlek är 1800 kvm
- d₂ Minsta tomtstorlek är 1400 kvm
- d₃ Minsta tomtstorlek är 1800 kvm för friliggande enbostadshus och 900 kvm för parhus
- d₄ Minsta tomtstorlek är 3000 kvm

Placering, 4 kap 16 § 1

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 5 meter från tomtgräns mot gata och minst 4 meter från tomtgräns mot granne. Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata där det är möjligt och minst 2 meter från tomtgräns mot granne och naturmark. Två parkeringsplatser per tomt ska möjliggöras

p₂

På tomt för parhus ska huvudbyggnad sammanbyggas i tomtgräns. Huvudbyggnad ska placeras minst 5 meter från tomtgräns mot gata och minst 4 meter från tomtgräns mot granne. Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata där det är möjligt. En komplementbyggand om högst 30 kvm får sammanbyggas i tomtgräns, i övrigt gäller minst 2 meter från tomtgräns mot granne och naturmark. Två parkeringsplatser per tomt ska möjliggöras

Utformning, 4 kap 16 § 1

- f₁ Endast friliggande enbostadshus
- f₂ Endast friliggande enbostadshus eller parhus
- f₃ Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak. Fasad ska i huvudsak utföras i trä. Suterängvåning eller alternativ grundläggning ska byggas om terrängen möjliggör detta

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, 4 kap 21 §

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, 4 kap 15 § 3

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

Villkor för lov, 4 kap 14 § 2

a₁ Bygglov får inte ges för byggnad förrän ledning flyttats

Markreservat, 4 kap 6 §

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning, 4 kap 18 §

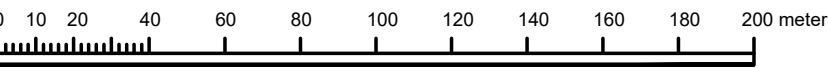
g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg

ILLUSTRATION

----- Föreslagen ny fastighetsgräns

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka. Grundkarta 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. Kurvbilden är genererad från NH-data. Fastighetsredovisningen hänförs sig till 2017-05-08.

Karin Söderström



1:2000 (A1) 1:4000 (A3)



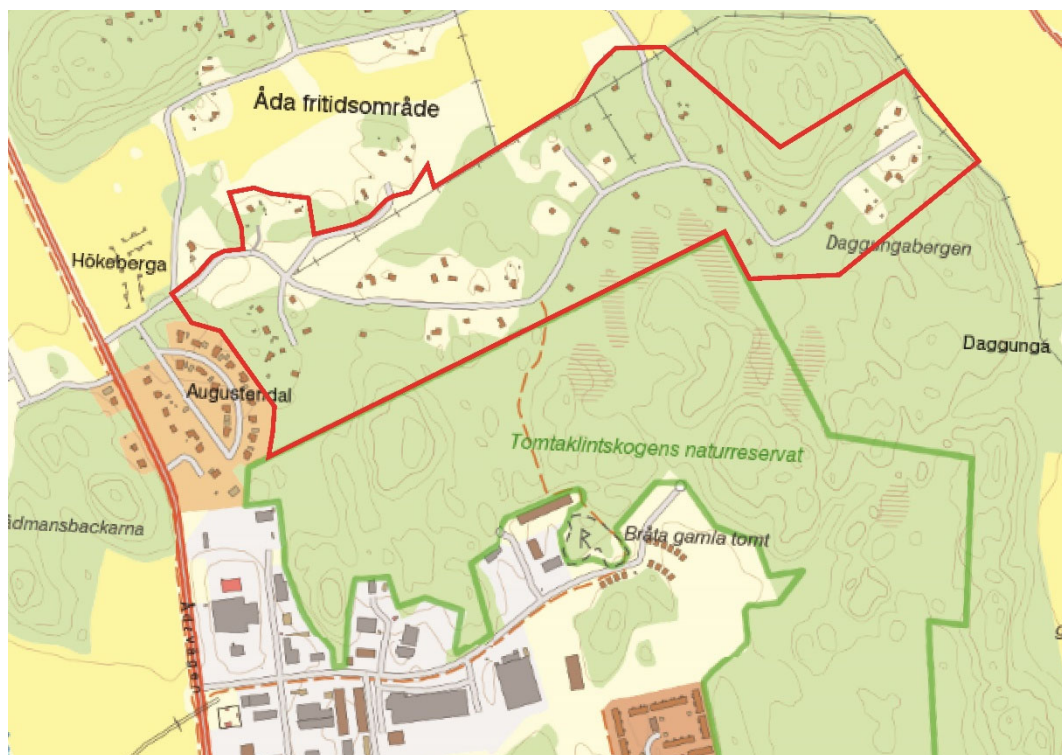
UPPLYSNING

Vid planens genomförande ska dagvattenhanteringen utredas ytterligare. Slutlig lösning ska godkännas av kommunens Tekniska enhet och bekostas av exploitören, i enlighet med tecknat exploateringsavtal.

Till planen hör: () Planprogram (X) Planbeskrivning		() Behovsbedömning () Miljökonsekvensbeskrivning (X) Fastighetsförteckning (X) Samrådsredogörelse	(X) Plankarta med bestämmelser () Illustrationskarta (X) Utåtande efter granskning
Detaljplan för		Lagakrafthandling	
Överåda 3:55 m.fl. Åda fritidshusområde		Beslutsdatum Samråd	Instans BN
		Granskning	BN
Trosa kommun, Södermanlands län		Godkännande 2018-06-12, § 60	SBN
Upprättad 2018-04-27		Antagande 2018-10-10, § 79	KF
Maria Hjort, Norconsult AB Planeringsarkitekt		Linda Axelsson Planchef	
		Laga kraft 2019-03-29	

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Överåda 3:55 m fl,
södra delen av Åda fritidshusområde i Trosa,
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 av Kommunfullmäktige. När detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Gatukostnadsutredning
- Fastighetsförteckning
- Avgränsad dagvattenutredning

Bakgrund

Allt fler väljer att bosätta sig permanent i Åda fritidshusområde som ligger 2 km norr om Trosa centrum. Vägnätet, vatten- och avloppslösningar och övrig teknisk infrastruktur är dock inte anpassade för detta. Byggrätterna i gällande detaljplan motsvarar även inte dagens behov vid permanentboende.

Samhällsbyggnadskontoret tog 19 augusti 2009 (dnr 2008/158) fram ett planprogram för Åda fritidshusområde. Kommunen har därefter år 2012 tagit fram en detaljplan för Hökeberga, det flacka markområdet söder om Torpavägen samt en detaljplan för området norr om Torpavägen år 2015. Enligt en framtagna VA-utredning är en utbyggnad av kommunalt VA-nät möjligt för planområdet. Det berörda området inom fastigheten Överåda 3:55 är den sista delen av Åda fritidshusområde som förbereds för permanentboende och förtätning. Fastighetsägaren till Överåda 3:55 planerar i samband med denna detaljplan även att se över möjligheten att stycka av och komplettera med nya tomter.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 april 2017, § 37 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för den södra delen av Åda fritidshusområde, Överåda 3:55 m.fl.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att förbereda området för permanentboende och möjliggöra

förtätning av södra delen av Åda fritidshusområde. Moderniserade byggrätter, förbättrat vägnät och utbyggnad av kommunalt VA-nät utgör förutsättningar för permanentstandard.

Detaljplanen möjliggör 69 tomter för friliggande småhus genom en förtätning av området och ökade möjligheter att stycka av tomter. I detta ingår befintliga 34 arrendetomter tillhörande fastigheten Överåda 3:55, 2 arrendetomter tillhörande Överåda 3:54 samt 8 avstyckade tomter ur Överåda 3:55 samt 2 avstyckade tomter ur Överåda 3:54.

Tomterna får bebyggas med friliggande bostadshus i högst två våningar. Utökade byggrätter, förbättrad vägstandard och utbyggnaden av allmänt VA-nät möjliggör permanentboende. Byggrätten i den södra delen av Åda fritidshusområde föreslås bli samma som i den nyligen planlagda norra delen.

Plandata

Läge, avgränsning och areal

Planområdet består av ett sammanhängande område och utgör den södra delen av Åda fritidshusområde som ligger på östra sidan av infarten (väg 218) till centrala Trosa. Planområdet omfattar Överåda 3:55, del av Överåda 3:54 samt del av Trosa 11:1. I planområdet ingår även två avstyckade tomter Överåda 3:60 och 3:172 ur Överåda 3:54 samt åtta avstyckade tomter Överåda 3:153, 3:58, 3:61–62, 3:119–122 ur Överåda 3:55.

I norr avgränsar planområdet med Hökeberga, i söder till naturreservatet Tomtaklinskogen, i öster med åkermark samt i väster till villaområdet Augustendal. Totalt är planområdet ungefär 33 ha.



Planområdet i rött.

Markägförhållanden

Fastigheten Trosa 11:1 är kommunalägd, resterande fastigheter är privatägda. Större delen av planområdet ingår i fastigheten Överåda 3:55, som ägs av en enskild fastighetsägare och är ursprungsfastigheten i området. Idag är 8 tomter avstyckade från fastigheten (Överåda 3:153, 3:58, 3:61–62, 3:119–122) och övriga 34 tomter upplåts

med arrende.

Huvudmannaskap

Idag råder enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark (NATUR och GATA) inom planområdet. Inom intilliggande områden gäller kommunalt huvudmannaskap på merparten av vägnätet samt all naturmark.

Kommunala ställningstaganden

Riksintressen

Planförslaget ligger inom kustområdet som utgör riksintresseområde för rörligt friluftsliv (MB 4:2) samt kust och skärgården (MB 4:4). Då planområdet berör ett redan ianspråktaget bebyggelseområde bedöms inte riksintressena påverkas.

Planområdet ligger öster om riksintresse för kulturmiljövården, Trosaåns dalgång D 46. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget, eftersom planen syftar till att reglera befintlig bebyggelse samt att väg 218 utgör en tydlig gräns mot den öppna marken invid Trosaån. Enligt 4 kap. miljöbalken gäller hushållningsbestämmelser för mark och vatten för vissa områden i landet.

Översiktsplan

Planområdet definieras i kommunens översiktsplan 2015 som strategisk mark för omvandling av tätortsnära fritidshusområden till helårsboenden. Trosa kommun ser omvandlingen av de tätortsnära fritidshusområdena som en viktig del i Trosas expansion och ställer sig således positiv till permanentning av Åda fritidshusområde. Åda fritidshusområde har sedan lång tid tillbaka pekats ut som ett omvandlingsområde där fritidshus förmodas omvandlas till permanentboende på sikt samt där ytterligare förtätning kan ske.

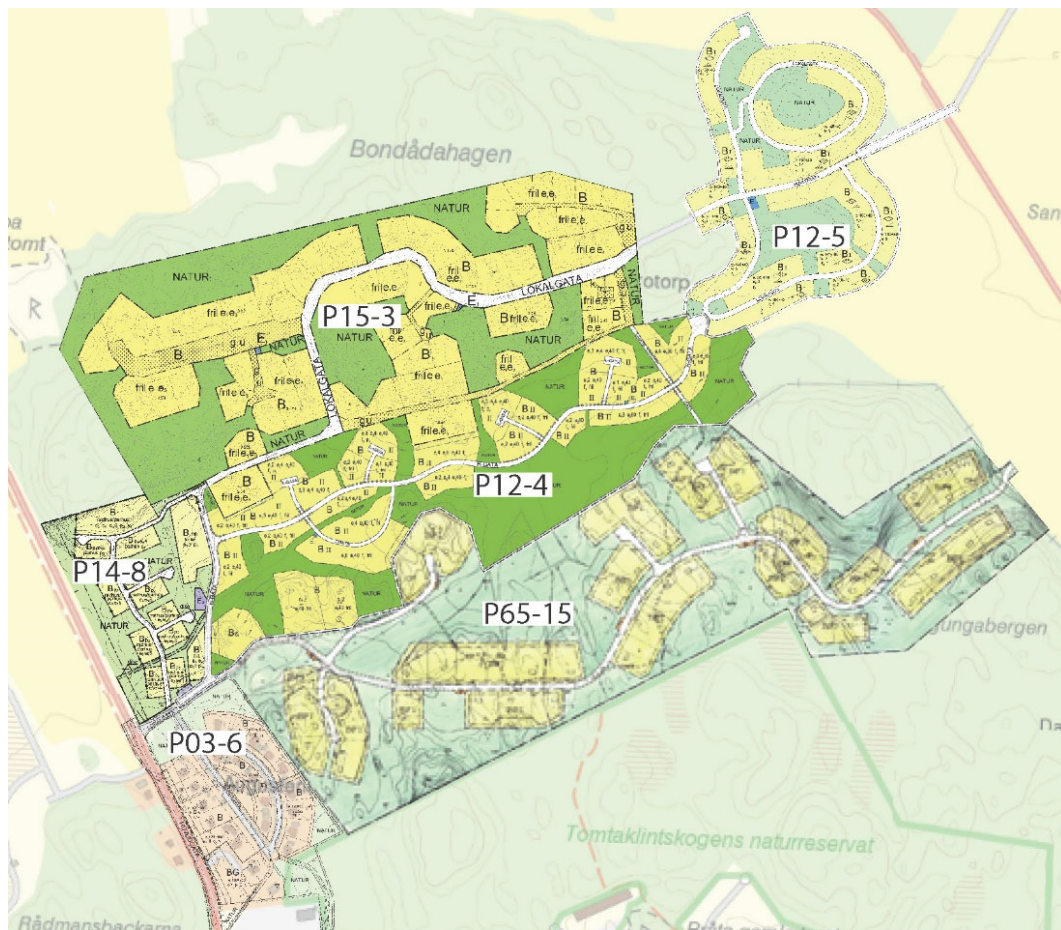


Utdrag ur markanvändningskarta för centrala Trosa, Översiktsplan 2015.

Detaljplaner

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

För Överåda 3:60 och 3:172 gäller detaljplan ”Del av Trosa 11:1 (Hökeberga)” (P12-4), antagen 2012. Detaljplanen medger bostäder i form av friliggande hus samt parhus samt naturmark. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 180 kvm och hus i två våningar är 120 kvm. Högsta totalhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter för tvåvåningshus, 6,0 meter för envåningshus och 4,0 meter för garage och uthus.



Utsnitt ur byggnadsplan för Överåda 3:55 samt detaljplaner för angränsande områden.

Norra delen av Åda fritidshusområde blev detaljplanelagt år 2014 (Detaljplan för del av Överåda 3:54 m.fl.) (P15-3). Detaljplanen reglerar befintlig bebyggelse och möjliggör ca 25 tomter för friliggande småhus genom en förtätning av området och ökade delningsmöjligheter. Tomterna får endast bebyggas med friliggande bostadshus i högst två. Planen anger att minsta tomtstorlek är 1800 kvm för större delen av planområdet, för enstaka tomter anges 1400 kvm som minsta tomtstorlek. Planen medger hus i två våningar med en högsta tillåtna totalhöjd om 8,5 meter. Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. För huvudbyggnad gäller en största tillåten byggnadsarea (den area huset upptar på mark) om 180 kvm i en våning och 140 kvm i två våningar. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus/garage är 60 kvm, varav högst 40 kvm per byggnad. Planen medger även fortsatt avstyckning av dagens befintliga arrendetomter.

Öster om norra delen av Åda fritidshusområde blev detaljplanelagt år 2013

(Detaljplan för Överåda 3:118, Åda Backar) (P12-5). Planen möjliggör ett område med 69 småhus i utkanten av Trosa. De nya enbostadshusen föreslås bestå av prefabricerade 1 och 1 ½-planshus med inredd vind. Förrådsbyggnader och garage byggs i ett plan. Högsta tillåtna totalhöjd för huvudbyggnad är 6,0 eller 8,0 meter. Husen ska placeras med stor hänsyn till terrängen. Största byggnadsarea för huvudbyggnad per tomt är 140 kvm eller 160 kvm, beroende på tomtens placering i området. Uthus/garage får byggas som störst 40 kvm per tomt.

Planområdet gränsar i väster till detaljplan "Detaljplan för Augustendal, del av Överåda 3:1 mfl" (P03-6), antagen år 2003. Planen medger friliggande småhus i ett till två plan. Största byggandsarea för huvudbyggnad är 160 kvm och 60 kvm för uthus.

Nordväst om planområdet finns detaljplan "Västra Hökeberga" (P14-8), antagen 2014. Planen medger ett femtiotal bostäder i form av radhus, parhus och villor samt Trosa våtmark som ett möjligt framtida reningsverk.

Program för planområdet

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

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med intentionerna i programmet. Bygggrätter och tomtstorlekar har dock studerats vidare efter programmet upprättades och har justerats något för att anpassas till området.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts av kommunen, som bedömer att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. En särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Detaljplanens genomförande strider inte mot några riksintressen eller påverkar några internationellt skyddade områden. Planen omfattar endast bostäder och bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet är delvis tätbevuxet med vegetation och har en kuperad del i nordost. Tall, gran och björk dominerar i området. Norr om planområdet är marken av en mer flack karaktär.

Geotekniska förhållanden

Enligt en övergripande geologisk undersökning av SGU, ligger planområdet inom ett område med glacial lera och urberg. Berggrunden består till huvudsak av glimmerrik omvandlad bergart, som till exempel skiffer. Markförhållandena bedöms övergripande som goda inom planområdet och bedömningen är att det inte föreligger någon skred- eller rasrisk utifrån de förhållanden som råder på platsen. Däremot finns ett låglänt område i sydväst vid Tallbacken samt ett i norra delen av planområdet vilket kan ha sämre markförhållanden och pålning kan komma att behövas vid exploatering. Ingen geoteknisk utredning har tagits fram. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer de geotekniska förhållandena att behöva utredas ytterligare.

Radon

Området utgör normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga markradonutredning. Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert. Riktvärdet för bostäder är att radonhalten i en bostad inte får överskrida 200Bq/m³.

Förorenad mark

Inom området finns inga kända markföroreningar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Närmsta fornlämning är en bytomt/gårdstomt från omkring 1050–1520 e.Kr. belägen ungefär 350 m söder om planområdet (RAÄ Trosa-Vagnhärad 359:1).

Kulturmiljövärden

En översiktlig bedömning av sportstugornas kvalitet har gjorts eftersom äldre sportstugeområden kan ha ett kulturmiljövärde. Bebyggelsen är förhållandevis varierad i utförande, skick och tid för byggnation. Området bedöms inte ha särskilda skyddsvärden.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

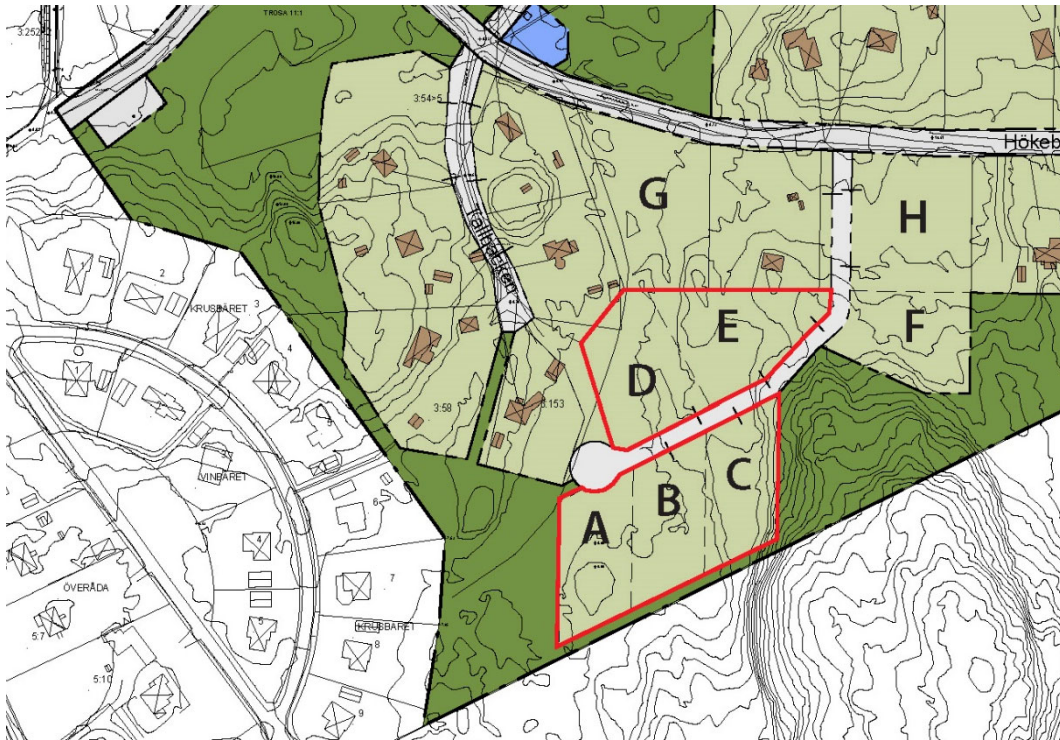
Inom planområdet som ursprungligen är planerat som fritidshusområde finns totalt 46 bostadstomter. Området byggdes ut kring 1965 med små sportstugor. Idag pågår en permanentning av området och de ursprungliga husen har under senare år förändrats genom ny- och ombyggnad.

Huvudbyggnaderna är idag i en eller två våningar och varierar i storlek mellan ca 50–150 kvm. Bebyggelsen har relativt flacka sadeltak och träfasader i varierande färger. Tomtstorlekarna varierar idag mellan ca 2000–4000 kvm. Befintliga tomter är belägna utmed befintligt gatunät.

Föreslagen bebyggelse

Planen föreslår utökad byggrätt för tomterna, i likhet med detaljplanen för norra delen av Åda fritidshusområde (P15-3). Planen föreslår 23 nya tomtindelningar med friliggande enbostadshus inom Överåda 3:55. 8 nya tomter skapas längs med

Hökebergsvägen, 3 nya tomter vid Aspacksvägen och 6 nya tomter skapas i och med förlängningen av Ekbacken till Gipvägen. Planen möjliggör att 6 eller 11 nya tomter skapas vid Tallbacken beroende på om det anläggs enbostadshus respektive parhus på 10 tomter (A-E) samt enbostadshus på 1 tomt (F)(se bilden nedan). De nya tomterna planeras huvudsakligen inom tidigare naturmark.



Utsnitt ur illustrationsplanen. Tomt A-E kan uppdelas i 10 tomter med parhus (illustrationsplanen finns på sidan 9).

Några av de befintliga arrende- och fastighetsgränserna har justerats för att få bättre tomter och uppfylla planbestämmelserna. Viss justering har även gjorts utifrån rådande förhållanden med avseende på befintlig bebyggelse med beviljade bygglov. Planen möjliggör även viss utökning av fastigheter, se under avsnitt "Fastighetsrättsliga frågor" för mer information.

Planen anger att minsta tomtstorlek är 1800 kvm för tomt med enbostadshus för större delen av planområdet. Med undantag för en tomt i mittersta delen av planområdet, väster om gång- och cykelvägen till naturreservatet, som har en minsta tomtstorlek på 1400 kvm. Överåda 3:62 blir med en utökning drygt 4700 kvm i tomtstorlek och Överåda 3:121 blir drygt 3950 kvm. För att de inte ska kunna vara delbara regleras båda med en minsta tomtstorlek på 3000 kvm. Några av de nya tomterna vid Tallbacken (A-F på illustrationsplanen ovan) har en minsta storlek på 900 kvm för parhus.

Planen medger friliggande bostadshus i två våningar med en högsta tillåtna nockhöjd om 8,5 meter och 4,5 meter för komplementbyggnad. För huvudbyggnad för friliggande enbostadshus gäller en största tillåten byggnadsarea om 180 kvm i 1 våning och 140 kvm i 2 våningar. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 kvm, varav högst 40 kvm per byggnad. Byggnadsarea

innebär den area som byggnaden/huset upptar på marken. Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak med takvinkel mellan 11-40 grader. Fasad ska i huvudsak utföras i trä. För parhus gäller en största tillåten byggnadsarea om 90 kvm per bostad. Byggnad får uppföras i två våningar. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvm per bostad, varav högst 30 kvm får sammanbyggas i tomtgräns. Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak med takvinkel mellan 11-40 grader. Fasad ska i huvudsak utföras i trä.

Suterrängvåning eller alternativ grundläggning ska byggas om terrängen möjliggör detta. För att delvis bevara områdets karaktär med vegetation nära gatan bör husen vara indragna likt befintlig bebyggelse. Då området delvis är mycket kuperat så kan byggnader på några tomter behöva ligga relativt nära gatan för att få god tillgänglighet alternativt utformas med suterrängvåning.

Planen anger att huvudbyggnad för enbostadshus ska placeras minst 5 meter från tomtgräns mot gata och minst 4 meter från tomtgräns mot granne. Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från tomtgräns till gata där detta är möjligt, dock minst 4 meter, och minst 2 meter från tomtgräns mot granne och naturmark.

På tomt för parhus ska huvudbyggnad sammanbyggas i tomtgräns. Planen anger att huvudbyggnad ska placeras minst 5 meter från tomtgräns mot gata och minst 4 meter från tomtgräns mot granne. Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata där det är möjligt. En komplementbyggnad om högst 30 kvm får sammanbyggas i tomtgräns, i övrigt gäller minst 2 meter från tomtgräns mot granne och naturmark.



Illustrationsplan med föreslagen bebyggelse. Nya tomter är markerade med bokstav.

Tomterna utformas på ett sätt som innebär så liten negativ påverkan på naturreservatet och Natura 2000-området som möjligt. För att säkerställa att bebyggelse inte hamnar för nära in på naturreservatet, medger planen inte bebyggelse inom kvartersmark närmast naturreservatet i söder – *prickmark*. Därutöver planläggs en zon med allmänplatsmark (*NATUR*) mellan tomterna och naturreservatet. Denna mark får kommunalt huvudmannaskap. Utöver detta utgör

topografin en gynnsam avgränsning mot naturreservatet vilket gör att risken för påverkan minskar avsevärt. Natura 2000-området berörs inte av nytillkomna tomter utan i den delen regleras enbart befintliga arrendetomter.

Service

Planområdet är beläget ca 1 km norr om ett verksamhetsområde med bland annat livsmedelsbutiker samt ca 2,5 km norr om Trosa centrum med kommunens huvudsakliga samhällsservice och butiker. Söder om planområdet finns också Tomtaklintområdet med vårdcentral, tre förskolor, Skärlagsskolan (f-6) och Tomtaklinskolan (7–9). Tack vare gång- och cykelvägen genom Tomtaklinskogens naturreservat finns god tillgänglighet för gående och cyklister.

Friytor

Lek och rekreation

Naturområden för rekreation finns inom och i nära anslutning till planområdet. Planområdet ligger i direkt anslutning till Tomtaklinskogens naturreservat i södra delen av planområdet. Skogen är definierad som en prioriterad grönstruktur i översiktsplanen. Skogen har stora värden för rekreation och det rörliga friluftslivet. Genom Tomtaklinskogen går en gångväg som ansluter till Åda fritidshusområde och vidare mot Åda golfområde. Väster om planområdet finns även en våtmarkspromenad, invid våtmarken finns ett fågeltorn.

Planförslaget innebär att naturområden tas i anspråk för bebyggelse detta bedöms dock inte påverka rekreativvärdena negativt då natursläpp sparas mellan bebyggelsen.

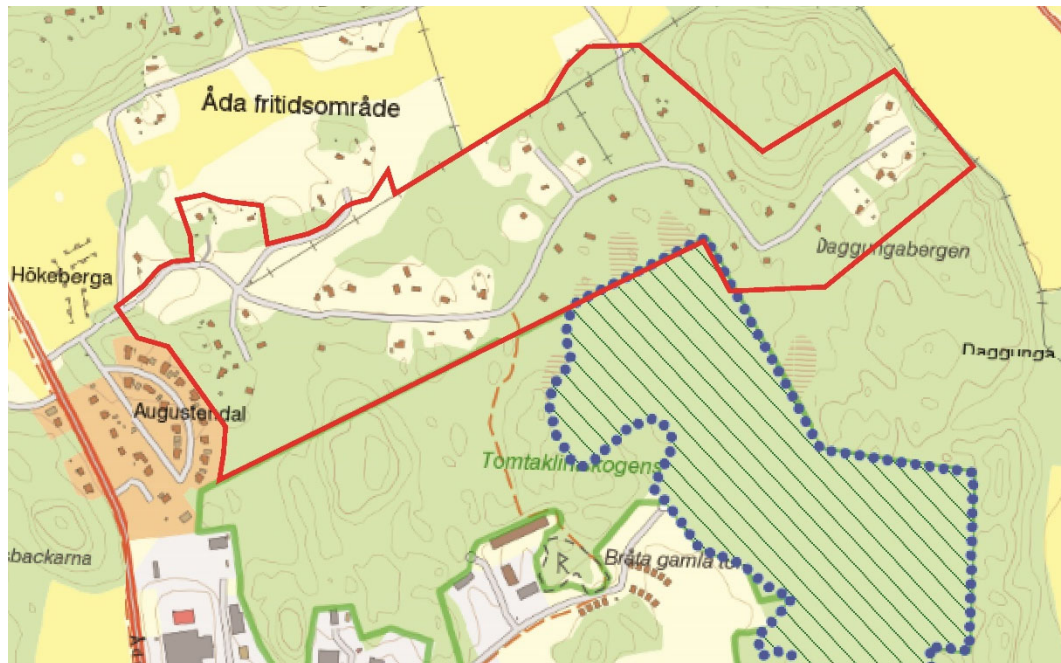
Naturvärden

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller kända rödlistade arter. En stor ek finns inom befintlig bostadsmark vid Ekbacken. Trädet skyddas i detaljplanen med en bestämmelse som anger att eken inte får fällas, med undantag av säkerhetsskäl, eller skadas på annat sätt. Marklov krävs vid eventuellt behov av fälla eken. I övrigt finns inga kända naturvärden i området.

Söder om planområdet finns Tomtaklinskogens naturreservat vilket inrättades i december 2009. Tomtaklinskogen är ett tätortsnära skogsområde med uppmärksammade vandringsstigar och en mångfald av vilda växter och djur. Tomtaklinskogen består bland annat av kalkbarrskog som under långa perioder varit utan aktivt skogsbruk vilket gjort att skogen kunnat utveckla höga naturvärden. Naturen är omväxlande med frisk barrskog, våtmarksområden med fina alsocklar, branter och torrare berghällar. Omkull fallna träd och högstubbar utgör viktiga förutsättningar för den rika skogsmiljön. Arter man kan stöta på är bland annat gullpudra, trolldruva, blåsippa, älg, dovhjort och flera hackspettsarter. Delar av reservatet är Natura 2000-område.

Hänsyn har tagits vid utformning av tomterna för att minska påverkan på naturmiljöerna. Nya tomter är belägna på långt avstånd från den del som är klassad som Natura 2000-område och påverkar därmed inte Natura 2000-områdets värde.

Föreslagna tomter i den sydvästra delen är avskilda från naturreservatet.



Planområdet (röd markering) ligger precis norr om Tomtaklinskogens naturreservat (grön markering) och ett Natura 2000-område (blå markering) (Länsstyrelsen Södermanlands län).

Vattenområden

Planområdet ligger inte inom någon vattenförekomst.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Gator och trafik

Vägar och trafik

Planområdet försörjs med trafik från väg 218 via Torpavägen. Hökebergsvägen fungerar idag som en central uppsamlingsgata och sträcker sig i en östvästlig riktning genom området. Det finns tre stickgator från Hökebergsvägen. För drift och underhåll ansvarar idag ägaren till Överåda 3:55. Vägbredden är mellan ca 3,5-4,0 meter och är kantade av grönska och öppna diken. Några mötesfickor finns utmed vägarna. I den östra delen av planområdet finns Aspbacksvägen som sammankopplar planområdet med norra Åda fritidshusområde, genom Hökeberga. Aspbacksvägen är idag ca 2,5-3,0 meter bred.

Vägnätet håller låg standard både vad gäller trafiksäkerhet och bärighet. Vägnätet är utbyggt efter fritidshusbebyggelsens behov och vägarna är grusvägar samt framdragna med stor hänsyn till landskapet. Ökad bygggrätt och fler permanentboende i området ökar kravet på vägnätets standard. En del av vägarna byggs om till kommunal standard varefter kommunen tar över ansvar och drift för vägnätet som helhet. De åtgärder som krävs för att förbättra vägnätet finansieras i sin helhet med gatukostnader vilka belastas fastighetsägare och i förlängningen även arrendatorer, se gatukostnadsutredning.

Del av Hökebergsvägen samt del av Aspbacksvägen planeras utgöra lokalgator med kommunalt huvudmannaskap – *GATA*. Vägområde för lokalgator ska rymma förutom vägarna även diken och angränsande naturmark. Detta ger området en grönskande och lantlig karaktär. Som minst föreslår planen att vägområdet för Hökebergsvägen och Aspbacksvägen är 11 meter. Vägen för Hökebergsvägen och Aspbacksvägen breddas till 4,5 meter och förses med asfalt samt belysning. Utmed vägarna kommer diken att finnas.



Hökebergsvägen i mörkgrått och naturmark i grönt är allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

De övriga delarna av vägnätet kommer att fortsätta vara grusade och avses utgöra gemensamhetsanläggningar som samfällighetsförening sköter – *g1*. Ekbacken, Tallbacken, Gipvägen och östra delen av Hökebergsvägen planläggs som gemensamhetsanläggning. Två nya gator tillkommer i området för att möjliggöra nya tomter. Varav den ena är en stickgata till Hökebergsvägen, för att möjliggöra angränsning till nya tomter vid Tallbacken, och den andra är en genomgående gata från Ekbacken till Gipvägen, som möjliggör fler tomter i norra delen av planområdet.

Ambitionen har varit att skapa förutsättningar för nya byggrätter utan att behöva göra stora ingrepp i miljön som får effekter för såväl boende som djur och natur. Genom att samtliga gator förutom del av Hökebergsvägen och Aspbacksvägen (se illustration ovan) inordnas i gemensamhetsanläggningar möjliggörs bättre förutsättningar att bevara miljön i området.

Gång och cykeltrafik

Inom planområdet finns idag inga separerade gång- och cykelbanor. Utmed väg 218 finns en gång- och cykelbana mellan Trosa och Vagnhärad. Det finns även en gång- och cykelväg i nordsydlig riktning från Hökebergsvägen till Bråtagatan, tvärs igenom Tomtaklinskogen naturreservat.

Detaljplanen bevarar möjligheten att cykla och gå igenom området och i nord-sydlig

riktning kopplas området till omgivande bebyggelse och till Trosa tätort med nya gång- och cykelvägar genom grönområdena.

Parkering

All parkering sker inom den enskilda fastigheten. Två parkeringsplatser per tomt ska möjliggöras då det saknas möjlighet att parkera utmed gatorna.

Kollektivtrafik

Vid väg 218 finns busshållplats Augustendal, som ligger ca 350 meter från korsningen Hökebergsvägen och Ekbacken. Hållplatsen trafikerar bussar till Trosahamn, Södertälje, Gnesta och Nyköping. I Vagnhärad, ca 7 km från planområdet, finns regional tågstation med avgångar mot Södertälje-Stockholm samt Nyköping-Norrköping-Linköping.

Störningar

Buller

Väg 218 som ligger väster om planområdet trafikeras av ca 7000 fordon per dygn. Kommunen bedömer att trafiken troligen kommer att öka på lång sikt. Enligt en framtagen bullerutredning för detaljplan Västra Hökeberga (P14-8) erhålls riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå på 50 meters avstånd utan skärmning från väg 218. Då planområdets bostadstomter ligger som närmast ca 175 meter från väg 218 bedöms det inte finnas någon risk för att riktvärdena för buller överskrids. Ingen bullerutredning för aktuellt planförslag har således tagits fram.

För nybebyggelse ska förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) uppfyllas. Detta innebär bl.a. att ekvivalentvärdet för utomhusbuller får vara högst 55dB (A) för biltrafik. Trafikbuller från tillkommande biltrafik alstrar inte bullernivåer som kräver några speciella åtgärder. Under byggnation ska exploitören säkerställa att det finns en plan för att hantera byggbuller.

Trafikmiljö

Omvandlingen av fritidshusområde till ett åretruntbostadsområde kräver ny bebyggelse och genererar ett ökat antal permanentboende i området. Standarden på Hökebergsvägen förbättras till nytta för både nya samt befintliga fastigheterna/arrendetomterna och blir till ett betydelsefullt stråk utmed vilket nya förtätningsmöjligheter skapas. Detta får effekt på trafikströmmarna inom samt till och från området.

Farligt gods

Väg 218 är transportled för farligt gods. Bebyggelsen i sig är lokaliserad på säkert avstånd från vägen och kommer inte att generera några transporter med farligt gods.

Översvämning

Utifrån kommunens översiktliga översvämningskartering 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. Däremot finns det låglänta

områden i sydvästra delen samt i norra delen av planområdet.

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. Med tanke på områdets närhet till Trosa tätort och dess utvecklingspotential som permanentningsområde kommer området på sikt VA försörjas genom det kommunala nätet. Kostnaden för anslutning till det kommunala VA-nätet regleras i VA-taxan och belastar fastighetsägaren eller arrendatorn vilka jämföras med fastighetsägare enligt VA-lagstiftningen.

En VA-utredning från 25 juni 2015 har tagits fram av Sweco Environment AB för planområdet och anslutande bebyggelseområden. Ledningsnätet byggs ut som ett lågtryckssystem (LTA) och därmed krävs en pumpstation vid varje fastighet. Ledningsnätet är dimensionerat för de nya bostäderna och började byggas ut i Brotorpsvägen våren 2014. Det finns framtida planer på ett nytt reningsverk på västra sidan om väg 218. Kommunalt vatten och avlopp har byggts ut till bland annat den norra delen av Åda fritidshusområde vilket gör att det är lätt att ansluta aktuellt planområde.

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*.

Brandvattenförsörjning

Vid korsningen mot väg 218 finns en brandpost och uppställningsplats för brandbil som ska försörja området med släckvatten. Lösningen är planerad och genomförd i samråd med Sörmlandskustens räddningstjänst.

Dagvatten

Planområdet är idag inte anslutet till dagvattenledningar. Dagvattenledning finns idag draget under mark fram till Torpavägen. Från vägar avleds dagvatten i diken. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten omhändertas lokalt och dagvatten från tomter ska så långt som möjligt infiltreras inom fastighet.

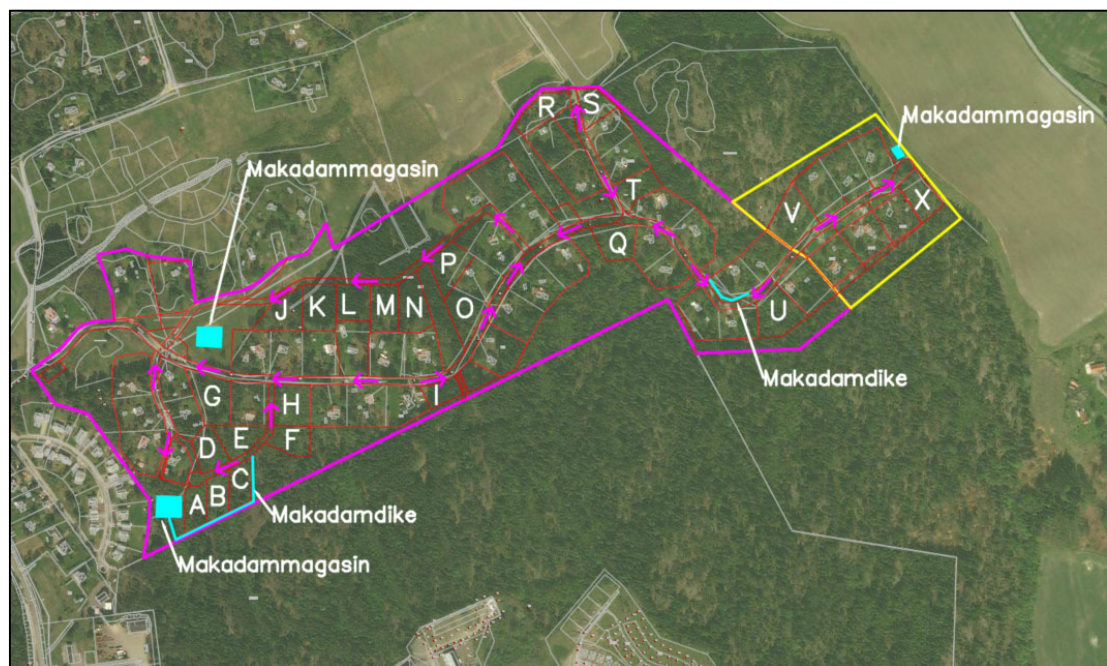
Delar av Åda fritidshusområde är låglänt mark som riskerar att översvämmas vid kraftigt skyfall. Enligt Länsstyrelsens rapport "Riskbild 2 Södermanland – skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema havsvattenstånd" finns två naturliga lågpunkter för ytavrinning inom området idag, i norr mot Hökeberga och i sydväst mot Augustendal.

Detaljplanen har kompletterats med en dagvattenutredning efter Länsstyrelsens granskningsyttrande. Norconsult AB har tagit fram en avgränsad dagvattenutredning där man utifrån maximalt utnyttjad byggrätt beräknat följande:

- Totalt befintligt och framtida dagvattenflöde.
- Dagvattenflöden för nya tomter.

- Total erforderlig fördröjningsvolym samt erforderlig fördröjningsvolym för nya tomter.
- Översiktliga förslag på placering och utformning av dagvattenmagasin.

Enligt beräkningar är möjligheten att omhänderta dagvatten inom planområdet efter genomförande av detaljplanerna goda. Infiltrationsförmågan inom området är begränsad och fördröjning föreslås ske i makadammagasin. Utredningen är översiktlig och detaljerade dimensioner för makadammagasinen föreslås utredas i ett senare skede och beror av vald placering samt eventuellt reglerat utflöde från nya tomter.



Förslag på placering av makadammagasin samt makadamdiken. Pilarna visar avrinningsriktning för befintlig väg. För planerade vägar utgår avrinningsriktningen ifrån höjdkurvor.

Makadammagasin föreslås översiktligt anläggas i lågt belägna områden i anslutning till planerade eller befintliga vägar. I sydvästra delen av planområdet finns risk för översvämning vid skyfall enligt Länsstyrelsens skyfallskartering. Ett makadamdike föreslås anläggas mellan sluttande naturmark och de planerade tomterna för att undvika skador på byggnader vid ett 100-årsregn. Avledning till makadammagasinen kan ske via exempelvis öppna vägdiken. Höjdsättning för nya tomter föreslås göras så att avrinning sker mot befintliga eller planerade vägar med vägdiken.

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) ligger planområdet inom två delavrinningsområden. I beräkningarna har planområdet delats upp i två delavrinningsområden baserat på dess avrinning och recipient, avrinningsområde Öst och avrinningsområde Väst. Den östra delen av planområdet, ca 4 ha, avrinner mot Gälöfjärden och den västra, ca 30 ha, avrinner mot Trosaån.

Befintliga dagvattenflöden har beräknats för ett 2-årsregn samt för ett 10-årsregn. Vidare beaktas flöden vid 100-årsregn i utifrån Länsstyrelsens skyfallskartering.

Område	Yta [ha]	Totalflöde vid 2-årsregn [l/s]	Totalflöde vid 10-årsregn [l/s]
Avrinningsområde Öst, mot Gälöfjärden	4	63	106
Avrinningsområde Väst, mot Trosaån	30	199	336
Tomt med fullt utnyttjad byggrätt	0,35	7	12
Tomt utan bebyggelse	0,35	5	8

Befintliga beräknade dagvattenflöden.

Framtida dagvattenflöden har beräknats på samma sätt som befintliga men med hänsyn till ny detaljplan samt en klimatfaktor på 1,25 enligt Svenskt Vattens P110.

Område	Yta [ha]	Totalflöde vid 2-årsregn [l/s]	Totalflöde vid 10-årsregn [l/s]
Avrinningsområde Öst, mot Gälöfjärden	4	83	141
Avrinningsområde Väst, mot Trosaån	30	407	688
Tomt med fullt utnyttjad byggrätt	0,35	9	15
Tomt utan bebyggelse	0,35	6	10

Framtida beräknade dagvattenflöden.

Erforderlig fördröjningsvolym har beräknats så att framtida dagvattenflöden inte ska överstiga befintliga flöden vid ett 10-årsregn.

Område	Erforderlig magasinsvolym 2-årsregn [m³]	Erforderlig magasinsvolym 10-årsregn [m³]
Avrinningsområde Öst, mot Gälöfjärden	10	39
Avrinningsområde Väst, mot Trosaån	281	684
Ny tomt med fullt utnyttjad byggrätt	1	4

Erforderlig fördröjningsvolym.

Stora delar av marken inom området består av lera med begränsade infiltrationsmöjligheter. För fördröjning av dagvatten krävs att leras byts ut mot mer infiltrationsvänlig fyllning, förslagsvis makadam vilket har en porvolym på ca 30%.

Område	Erforderlig volym makadammagasin 2-årsregn [m3]	Erforderlig volym makadammagasin 10-årsregn [m3]
Avrinningsområde Öst, mot Gälöfjärden	32	130
Avrinningsområde Väst, mot Trosaån	938	2281
Ny tomt med fullt utnyttjad byggrätt	4	12

Erforderlig volym för makadammagasin.

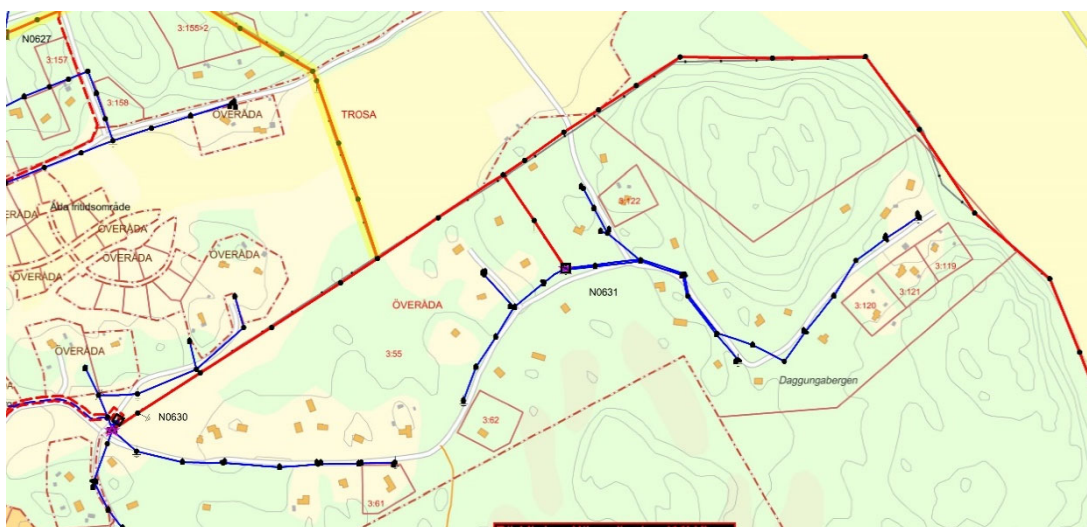
Planen möjliggör anläggande av fördröjningsmagasin, exempelvis makadammagasin, genom en planbestämmelse om att anläggande av fördröjningsmagasin för dagvatten får anläggas inom naturområde. Vid planens genomförande ska dagvattenhanteringen utredas ytterligare. Slutlig lösning ska godkännas av kommunens Tekniska enhet och bekostas av exploatören, i enlighet med tecknat exploateringsavtal.

Värme

Byggnader ska vara utformade så att energiförbrukning minimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis ett vattenburet system. Utnyttjandet av förnyelsebara energikällor ska eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning. I de fall fjärrvärmeanslutning är möjlig bör detta eftersträvas.

El, tele och bredband

Luftledning i form av högspänning och lågspänning finns inom planområdet. Längs norra planområdesgränsen går en 11 kV högspänningsledning och längs gatorna finns luftledningar för lokalnätet. Högspänningsledningen kommer att rivas i samband med att lokalatorna byggs om efter kommunal standard. Lågspänningsledningarna ska eventuellt även förläggas i mark.



Luftburen kraftledning går i västöstlig riktning över planområdet. Röda linjen markerar högspänningsledningen som kommer att rivas.

Elektriska starkströmsanläggningar ska uppfylla säkerhetskraven i Starkströmsförordningen (2009:22) och Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd om hur elektriska starkströmsanläggningar ska vara utförda, ELSÄK -FS 2008:1 med ändringar. Högspänningsledningar inom detaljplanelagt område erfordrar större avstånd till byggnad samt större vertikala avstånd mellan ledning och mark, jämfört med utanför detaljplanelagt område. Minsta säkerhetsavståndet från en högspänningsledning är minst 8 meter från ledning, dvs totalt en 16 meter bred buffertkorridor längs ledningen. Inom säkerhetsområdet får inga nya byggnader upplåtas.

Det bör observeras att följande angivna avstånd är minimiavstånd ur ett säkerhetsperspektiv. Utöver dessa måste hänsyn tas till de funktionskrav som föreskrivs i EIFS 2013:1 vilket innebär att det måste finnas utrymme för att bedriva arbeten invid ledningen utan att störa driften av denna.

Inom kvartersmark som berörs av säkerhetsavståndet för högspänningsledningen tillåts inga nya byggnader medan ledningen är luftburen. Detta regleras på plankartan med en administrativ bestämmelse om att inom kvartersmark som berörs av luftledningen får bygglov inte medges för byggnad förrän ledning har flyttats – a1.

Två områden för teknisk anläggning (E-område) föreslås i västra respektive östra delen av Hökebergsvägen.

Inom planområdet finns även teleledningar som luftledningar. Bredbandskablar kommer att dras till området eventuellt i samband med ombyggnaden av Hökebergsvägen.

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. Inom planområdet läggs ett område in för att möjliggöra en ny återvinningsstation för Åda fritidshusområde.

För att sophämtning ska kunna ske vid varje fastighet måste vägarna ha en körbana på minst 3,5 meter i bredd och 4,5 meter i höjd. 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.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Mark och vegetation

Planförslaget avser bevara områdets kupering och vegetation där det är möjligt. Planen föreslår att nya hus, likt befintliga hus, placeras en bit in på tomten för att delvis bevara områdets karaktär med vegetation nära gatan. På områden där marken är mycket kuperat så kan byggnader på några tomter behöva ligga relativt nära gatan

för att få god tillgänglighet alternativt utformas med suterrängvåning.

Naturvärden

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. Tomterna i södra delen av området utformas på ett sätt som inte orsakar negativ påverkan på naturreservatet och Natura 2000-området.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresseområdena för rörligt friluftsliv samt kust och skärgård. Riksintressena bedöms inte påverkas av planförslaget.

Trafik

Tillfart sker via väg 218 och parkering ska framförallt ske inom den enskilda fastigheten. Den trafik som alstras av den tillkommande bebyggelsen bedöms rymmas inom befintligt vägnät då vägstandarden kommer förbättras i samband med att kommunen tar över huvudmannaskapet. Både nya och befintliga fastigheterna/arrendetomterna drar nytta av en ökad standard på vägnätet.

Dagvatten

Delar av planområdet är redan idag bebyggt med bostadshus, men antalet hårdgjorda ytor kommer ändå att öka i och med att området bebyggs och förtätas som följd av ökad byggrätt. Området täcks till stor del av lera och urberg som har begränsade infiltrationsmöjligheter, varför infiltration och fördröjning istället bör skapas i LOD-lösningar där leran byts ut mot mer infiltrationsvänlig fyllning som exempelvis makadam.

Då tomterna är stora och till stor del täckta av vegetation är omhändertagande inom enskild fastighet möjligt. Inom området planlagt som natur finns också möjlighet att anlägga fördröjningsmagasin. Dagvattnet som genereras från området bedöms inte påverka Tomtaklinskogens naturreservat. Kvartersmark är placerat på ett sätt att hänsyn tas till lågpunkterna och naturmark bevaras där marken är låglänt för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering.

Hantering av dagvatten för nytillkommande bebyggelse säkerställs i exploateringsavtal med bankgaranti som tecknas med fastighetsägaren till Överåda 3:55.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Inom planområdet tillkommer naturmark och lokalgata med kommunalt huvudmannaskap (se illustration på sidan 12). De mindre gatorna får enskilt huvudmannaskap.

Ny bebyggelse och fler permanentboende i området ställer högre krav på vägnätets standard. Inom planområdet ges därför den föreslagna lokalgatan ett kommunalt huvudmannaskap. Större delen av tomterna är belägna utmed lokalgatan och därför är

det naturligt att detta stråk är kommunalt medan övriga gator, som idag är smala och av låg standard, inordnas i gemensamhetsanläggningar. Inom Åda fritidshusområde är det bitvis mycket kuperat och terrängen gör det svårt att bygga ut vägar av kommunal standard utan att ändra karaktären på området. 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 stort vilket gör att uppdelningen även har en ekonomisk förklaring. Sammantaget är en uppdelning av huvudmannaskap en rimlig lösning för Åda fritidshusområde om såväl miljö som ekonomi beaktas.

Fastighetsägaren till Överåda 3:55 ansvarar för drift och underhåll av vägnätet till dess att föreslagen detaljplan och gatukostnadsutredning vunnit laga kraft och genomförts. Fram till dess råder enskilt huvudmannaskap i enlighet med den idag gällande detaljplanen för området.

Ändrad lovplikt

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

Eken i södra delen av området vid Ekbacken som är skyddad med n₁ bestämmelse omfattas även av att det krävs marklov om det av säkerhetsskäl skulle finnas behov att fälla trädet.

Villkor för lov

För kvartersmark som berörs av säkerhetsområde för luftledning får bygglov ej ges innan samverkan påbörjats med ledningsägaren och befintlig ledning har flyttats – a₁.

Genomförandetid

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

REDOVISNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ändrad lovplikt

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

Eken i södra delen av området vid Ekbacken som är skyddad med n1 bestämmelse omfattas även av att det krävs marklov om det av säkerhetsskäl skulle finnas behov att fälla trädet.

Villkor för lov

För kvartersmark som berörs av säkerhetsområde för luftledning får bygglov ej ges innan samverkan påbörjats med ledningsägaren och befintlig ledning har flyttats.

Genomförandetid

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

Tidplan

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

Oktober 2017	Beslut om samråd
November 2017	Samråd
Januari 2018	Beslut om granskning
Maj 2018	Godkännande i SBN
Juni 2018	Antagande i KF
Mars 2019	Laga kraft

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats - *LOKALGATA* och *NATUR*. Kommunen ansvarar därmed för anläggande, drift och underhåll av allmän platsmark.

Fastighetsägaren till Överåda 3:55 ansvarar för drift och underhåll av vägnätet till dess att föreslagen detaljplan och gatukostnadsutredning vunnit laga kraft och genomförts. Fram till dess råder enskilt huvudmannaskap i enlighet med den idag gällande detaljplanen för området.

Vatten- och avlopp

Planområdet kommer på sikt att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommun ansvarar för projektering, finansiering och utbyggnad av vatten- och spillvattennätet. Anslutning för arrendatorer och fastighetsägare sker därefter utifrån gällande VA-taxa. Arrendator jämföras med fastighetsägare vad gäller anslutning till VA.

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. Elsäkerhetsverkets strömföreskrifter ska följas vid våra anläggningar och att offert på flytt av kablar eller eventuella elserviser beställs hos Vattenfall.

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet.

Vid utbyggnad av det kommunala VA-nätet kommer även förberedelse att ske för fiber. Trofi ansvarar för fibernätet.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägare, arrendator och byggherre 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 m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten i Sörmlands län.

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

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt i enlighet med kommunens antagna VA-policy. I det fall ytterligare utredningar behövs kring dagvattnet ska dessa ombesörjas och bekostas av fastighetsägaren till Överåda 3:55.

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. Fibernät finns i anslutning till planområdet från Trofi.

Lantmåteriförrättningar 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 3:55 för att reglera anslutning till kommunala VA-nätet, utbyggnad av

vägar, fastighetsrättsliga frågor samt andra exploateringsrelaterade frågor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och fastighetsregleringar

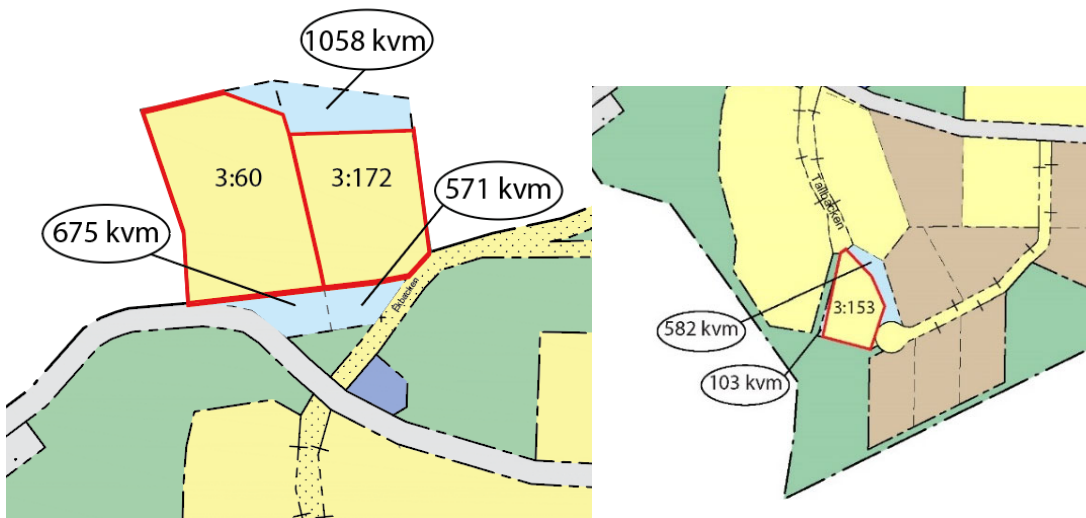
Fastighetsägaren till Överåda 3:55 överlåter den mark som i planen föreslås bli allmän plats till kommunen. Överlåtelse och ansvar kommer att regleras i kommande exploateringsavtal. Hantering av dagvatten för nytilllkommande bebyggelse säkerställs i exploateringsavtal med bankgaranti som tecknas med fastighetsägaren till Överåda 3:55. Två fastigheter för transformatorstationer (E₁-områden) behöver bildas.

Planen möjliggör utökning av vissa av fastigheterna längs med Tallbacken samt Hökebergsvägen. Längs med Hökebergsvägen har kvartersmark för bostäder justerats till gräns för lokalgatan. Vid Tallbacken föreslår planen nya bostadstomter varvid kvartersmarken har utökats för att få bättre tomter som följer planbestämmelserna. Fastighetsägarna behöver inte köpa till marken om det inte är av intresse för de, men planen ger möjlighet att i framtiden utöka fastigheterna.

Respektive fastighetsägare ska ansöka och bekosta fastighetsbildning som berör den egna fastigheten. Detaljplanen innehåller bestämmelser om minsta tomtstorlek. Lantmäteriförrättning söks av respektive fastighetsägare eller vad som annars överenskommits.

Följande fastigheter har möjlighet att köpa till mark:

- Överåda 3:60 är idag ca 5600 kvm i tomtstorlek och skulle efter en utökning bli ca 6300 kvm. Fastighetsägaren för 3:60 avser utöka sin tomt.
- Överåda 3:172 är idag ca 3750 kvm i tomtstorlek och skulle efter en utökning bli ca 5380 kvm. Fastighetsägaren för 3:172 avser utöka sin tomt.
- Överåda 3:153 är idag ca 1700 kvm i tomtstorlek och skulle efter en utökning bli ca 2400 kvm.



- Överråda 3:62 är idag ca 3400 kvm i tomtstorlek och skulle efter en utökning bli ca 4700 kvm. Fastighetsägaren för 3:62 avser utöka sin fastighet.



- Överråda 3:120 är idag ca 2900 kvm i tomtstorlek och skulle efter en utökning bli ca 4200 kvm. Fastighetsägaren för avser inte i dagsläget utöka sin fastighet.
- Överråda 3:121 är idag ca 2800 kvm i tomtstorlek och skulle efter en utökning bli ca 3900 kvm. Fastighetsägaren för 3:121 avser utöka sin fastighet.
- Överråda 3:119 är idag ca 2500 kvm i tomtstorlek och skulle efter en utökning bli ca 3100 kvm. Fastighetsägaren för 3:119 avser utöka sin fastighet.



Servitut

I planen har tillfartsmöjligheter säkerställts till fastigheter. Eventuella behov av att bilda nya servitut ska ske på fastighetsägares initiativ.

Befintliga avstyckade fastigheter har vid fastighetsbildningen givits servitut för tillfart till sin fastighet över Överråda 3:55. Detta servitut blir onödigt i och med Hökebergsvägen blir allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Servitutet i sig reglerar dock inte ett kommunalt övertagande av vägnätet. Gatukostnader regleras i Plan- och bygglagens sjätte kapitel 24 § och att kostnaderna ska fördelas på ett rättvist och skäligt sätt inom ett beslutat avgränsat område. När det gäller befintliga och nya arrendetomter belastas jordägaren (fastighetsägaren för ägaren till Överåda 3:55) för gatukostnaden för respektive arrendetomt. Fördelningen av gatukostnaden är gjort utifrån gällande lagstiftning. Även de befintliga fastigheterna/arrendetomterna drar nytta av en ökad standard på vägnätet vilket gör att även dessa belastas med gatukostnad enligt utredningsfördelningsmodell.

Planen innebär således att befintliga servitut behöver upphävas inom planområdet när lokalgata och VA-nätet byggs ut samt när gemensamhetsanläggningar bildas. Fastighetsägare initierar detta.

Gemensamhetsanläggningar behöver bildas för drift och skötsel av vägsystemet som inte ingår i kommunala gatunätet. Bostadsfastigheter och arrendetomter som trafikförsörjs av respektive tillfartsväg ska ingå. Fastighetsägare och arrendatorer kan initiera bildande av gemensamhetsanläggningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Planen bekostas av fastighetsägaren till Överåda 3:55.

Gatukostnader

Kostnader för vägutbyggnad m.m. kommer att debiteras fastighetsägare inom planområdet. För att fördela kostnaderna upprättas en gatukostnadsutredning parallellt med detaljplanen. Ett villkor för gatukostnaderna är att anläggningarna tillgodoser områdets behov och att de är till nytta för fastigheterna.

Vatten och avlopp

Anläggningskostnaderna för det allmänna VA-nätet finansieras med anslutningsavgift för fastigheterna enligt gällande VA-taxa. Enligt VA-lagstiftningen jämföras arrendator med fastighetsägare i och med arrendavtalets långsiktighet. Således kommer kommunen att teckna avtal med enskilda arrendatorer och fastighetsägare vad gäller anslutning till det kommunala VA-nätet.

Anslutningskostnaden regleras i kommunens VA-taxa vilken revideras och fastställs regelbundet av Kommunfullmäktige, vanligen en gång per år. Taxan är beräknad utifrån olika faktorer, bland annat tomtyta och anslutningspunkt. Ett typexempel på anslutningsavgift för vatten och spillvatten för en tomt på 2000 kvm med ett hus är 172 300 kr inklusive moms utifrån 2017 års taxa. Exakt kostnad för respektive arrendator/fastighetsägare avgörs av de specifika förhållanden som råder på just den arrendetomten/fastigheten som ska anslutas utifrån den gällande VA-taxan. Exakt kostnad för specifik tomt fastställs vid kontakt med Trosa kommun.

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

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med fastighetsägaren för Överåda 3:55 avseende att reglera gatukostnad för bostadstomter vid Hökebergs- vägen, överlåtelse av allmän platsmark, fastighetsrättsliga frågor m.m.

Hantering av dagvatten för nytilkommande bebyggelse säkerställs i exploateringsavtal med bankgaranti som tecknas med fastighetsägaren till Överåda 3:55.

Övriga kostnader

Ersättning för fastigheten, tillköpsmark m.m. regleras i det köpeavtal som upprättas mellan fastighetsägaren till Överåda 3:55 och köparen. Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

El

Två nya transformatorstationer planeras inom planområdet. Luftledningar kommer att förläggas i mark, se sida 16.

Geoteknik

Ingen geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet. Om geoteknisk utredning behövs vid byggnation ansvarar respektive fastighetsägare som är berörd eller initierar åtgärd för denna.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Linda Axelsson, planchef

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Medverkande konsulter

Maria Hjort, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Lii Tiemda, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Paulina Nordahl, planeringsarkitekt, Norconsult AB

Trosa kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Axelsson
Planchef

Maria Hjort
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Norconsult AB