



Detaljplan för Notökan 1, Trosa kommun

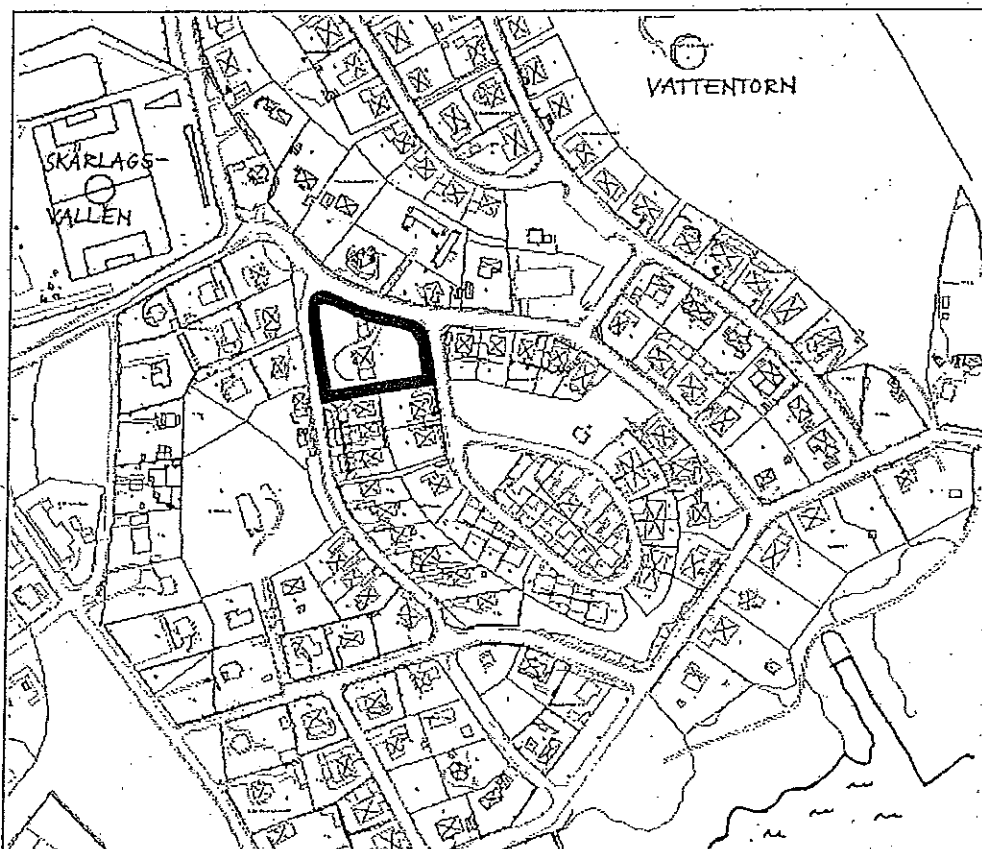
Dnr 2003/00374

ANTAGANDEHANDLING

2004-04-30

HANDLINGAR

- | | |
|--|------------|
| • Planbeskrivning | 2004-04-30 |
| • Genomförandebeskrivning | 2004-04-30 |
| • Fastighetsägarförteckning | 2004-02-02 |
| • Detaljplanekarta i skala 1:400
med bestämmelser | 2004-04-30 |
| • Samrådsredogörelse | 2004-03-11 |
| • Utlåtande efter utställning | 2004-04-30 |



Detaljplan för Notökan 1, Trosa kommun

Dnr 2003/00374

PLANBESKRIVNING

2004-04-30

PLANENS SYFTE

Familjen som äger fastigheten Notökan 1 vill stycka av två tomter med byggrätt för 1 bostadshus per nyttillkommande tomt med tillhörande uthus.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar fastigheten Notökan 1 med gatuadress Östermalmsvägen 15 på södra Östermalm i Trosa. Det gränsar i norr mot Östermalmsvägen, i väster mot Bokögatan, i öster mot Landsortsgatan och i söder mot villatomterna Notökan 2 och 21.

Areal

Planområdets areal är 3 806 m². (Plangräns = Tomtgräns).

Markägförhållanden

Den befintliga tomten Notökan 1 ägs av Berit Lernerud.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planförslaget är i enlighet med gällande Översiktsplan 2000, där ett av alternativen för att skapa nya bostäder är förtätning av redan befintlig bebyggelse. Planområdet ligger inte inom riksintressområdet för kulturminnesvården.

Detaljplan

Den föreslagna planen ersätter gällande detaljplan, P 81-17, fastställd 1981-05-22 som anger byggrätt för envånings friliggande bostadshus och föreskriver att fastigheten Notökan 1 skall vara *en* tomt.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget innebär ingen betydande påverkan av miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten. Detta motiverar inte att särskild MKB upprättas.

Kommunala beslut

SBN har 03-05-19 §90, uppdragit till SBK att ta fram förslag till ny detaljplan för Notökan 1. För uppdraget har undertecknat företag anlitats i juli 2003.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet är till största delen naturtomt varierad med berg i dagen, höga träd och öppnare gräsytor. Det befintliga bostadshuset ligger relativt högt på en plåtå med ett trädbevuxet parti i en sluttning mot öster. Detta har lite av skogskaraktär med bl.a. höga tallar, granar, björkar och blåbär. Två av dessa ståtliga träd avser planförslaget att skydda för att behålla balansen med den redan bebyggda plåtån med sin karaktärsfulla byggnad.

Mot nordväst faller marken brant ned mot en mer plan, ängslik del. Här växer bl.a. körsbär en säl, några björkar och mycket smultron.

Planförslagets ambition är att bibehålla tomtens egna kraftfulla karaktär. Därför föreslås att de nya tomtgränserna läggs där mark och vegetation ändrar karaktär så att det befintliga bostadshuset behåller sin markerade position i förhållande till de planerade tillkommande bostadshusen. Likaså bibehålls den befintliga angöringsvägen och det befintliga garaget inom det ursprungliga husets nedminskade tomt.

- Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej utförts. Grundvattennivån har inte studerats.

Innan byggnation påbörjas behöver området undersökas för att klargöra förutsättningarna för lämplig grundläggning och byggande.

- Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde enligt kommunens radonriskkarta.

- Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Planen remitteras till antikvariska myndigheter för granskning.

Bebyggelseområde

- Byggnadskultur och gestaltning

Det befintliga bostadshuset, byggt 1915, har en speciell karaktär som inte återfinns i de kringliggande kvarteren. Som exempel på typisk tidig villabebyggelse har huset ett visst kulturhistoriskt värde. Husets placering på tomtens högre del med entrévägens "klättrande" i en båge upp till huset från de markerande grindstolparna vid gatan, ger ett lite monumentalt intryck.

Det branta takfallet (c:a 42°) och placeringen gör att huset "sticker upp" trots att det bara har ett och ett halvt bostadsplan. Den relativt stora naturtomten med de omgärdande höga träden förstärker husets egenart där det ligger på sin "ö" omfluten av gator på tre sidor.

De föreslagna byggrätterna är proportionerade och placerade med hänsyn tagen till det befintliga bostadshuset och husen i de kringliggande villakvarteren. Grannfastigheterna utmed Östermalmsvägen är i huvudsak bebyggda med trähus från första hälften av 1900-talet. Dessa relativt slanka huskroppar är tongivande i entrén till området.

De nya byggrätterna föreslås begränsas till maximalt 8,0 m:s husbredd för huvudbyggnad, för att harmoniera med omgivande bostadshus, och för att inte bli för tunga gentemot det befintliga bostadshuset (som är 9,05m brett).

Byggrätt ges för två våningar, (dock ej inredd vind), vilket ger en möjlig bostadsyta på c:a 160m². Nockhöjd begränsas till 7,0 m. Föreslagen takvinkel är c:a 30°.

Skärmtak från huvudbyggnad får ej byggas närmre än 5 meter mot Notökan 2.

De illustrerade huskropparna i förslagets norra tomt är placerade med hänsyn till solinfall från söder och väster. Garage/uthus är placerat så att insyn på tomtens solsida minimeras från områdets infartsgata, Östermalmsvägen. Hörnan lämnas fri för sikt i vägkorsningen och för körsträdan som skydd och avgränsning mot norr och gatutrafiken.

Illustrerade huskroppar i förslagets östra tomt är också de placerade med hänsyn till solinfall och tomtens topografi. De två träd som i förslaget skyddas är en kraftig tall och en björk som står tätt tillsammans i tomtens mitt. Norr om dessa illustreras en uthusbyggnad. Uthus/garage placeras med fördel i tomtens nordligaste del. På så sätt bildas ett gårdsrum mellan uthus och bostadshus. De höga träd, (granar och björk), som står intill den norra tomtgränsen i hörnan mot Östermalmsvägen skyddas med marklov för trädfällning.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

De nya byggnaderna ansluts till kommunens VA-nät. Dagvatten omhändertas lokalt. Avloppsledning från befintlig avloppsbrunn, (tillhörande det bef. bostadshuset), över den norra tomt till anslutning i gatan (Östermalmsvägen), flyttas.

- El

Utbyggnad av el samordnas med övriga ledningsdragningar.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från det att planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planarbetet har samråd skett med kommunarkitekt Kaisa From och samhällsbyggnadschef Björn Wieslander.

Trosa 2004-04-30



Gunilla Rombo arkitekt SAR/MSA
Asmussens Arkitektgrupp AB i Trosa

Antagen av kommunfullmäktige 2004-06-23, § 57

Laga Kraft 2005-08-25.

Detaljplan för Notökan 1, Trosa kommun

Dnr 2003/00374

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2004-04-30

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslagets handläggning är reviderad efter samrådet från enkelt till normalt planförfarande och har följande hållpunkter:

Samrådsbeslut i SBN (Samhällsbyggnadsnämnden)	24 november	2003
Samrådsredogörelse	11 mars	2004
Utställning	16 mars – 6 april	2004
Godkännande i SBN	10 maj	2004
Beredning i KS (Kommunstyrelsen)	9 juni	2004
Antagande i KF (Kommunfullmäktige)	23 juni	2004
Laga kraft	25 augusti	2005

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från det att planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap

Planen innehåller ingen allmän platsmark. Intilliggande allmän platsmark är kommunen huvudman för.

För genomförande av byggnation ansvarar fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ägare till Notökan 1 ansvarar för avstyckning av de två nya tomterna. Servitut för en befintlig avloppsbrunn på den norra tomten skall upprättas för fastigheten Notökan 1. Likaså skall servitut upprättas över den norra tomten för vatten- och avloppsledningar till anslutningspunkt i gatan, (Östermalmsvägen) för Notökan 1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen regleras i ett avtal mellan Trosa kommun och fastighetsägaren för Notökan1.

TEKNISKA FRÅGOR

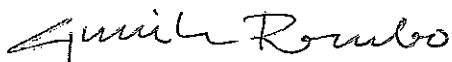
Ansvar och kostnader fördelas enligt följande:

Avstyckningskostnader	Exploatören
Geoteknisk undersökning	Exploatören
Förbindelsepunkter för vatten och spillvatten	Kommunen
Flyttning av befintlig spillvattenledning	Exploatören
Elförsörjning	Vattenfall
Teleförsörjning	Telia

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har samråd skett med kommunarkitekt Kaisa From och samhällsbyggnadschef Björn Wieslander.

Trosa 2004-04-30



Gunilla Rombo arkitekt SAR/MSA
Asmussens Arkitektgrupp AB i Trosa

Antagen av kommunfullmäktige 2004-06-23, § 57

Laga Kraft 2005-08-25