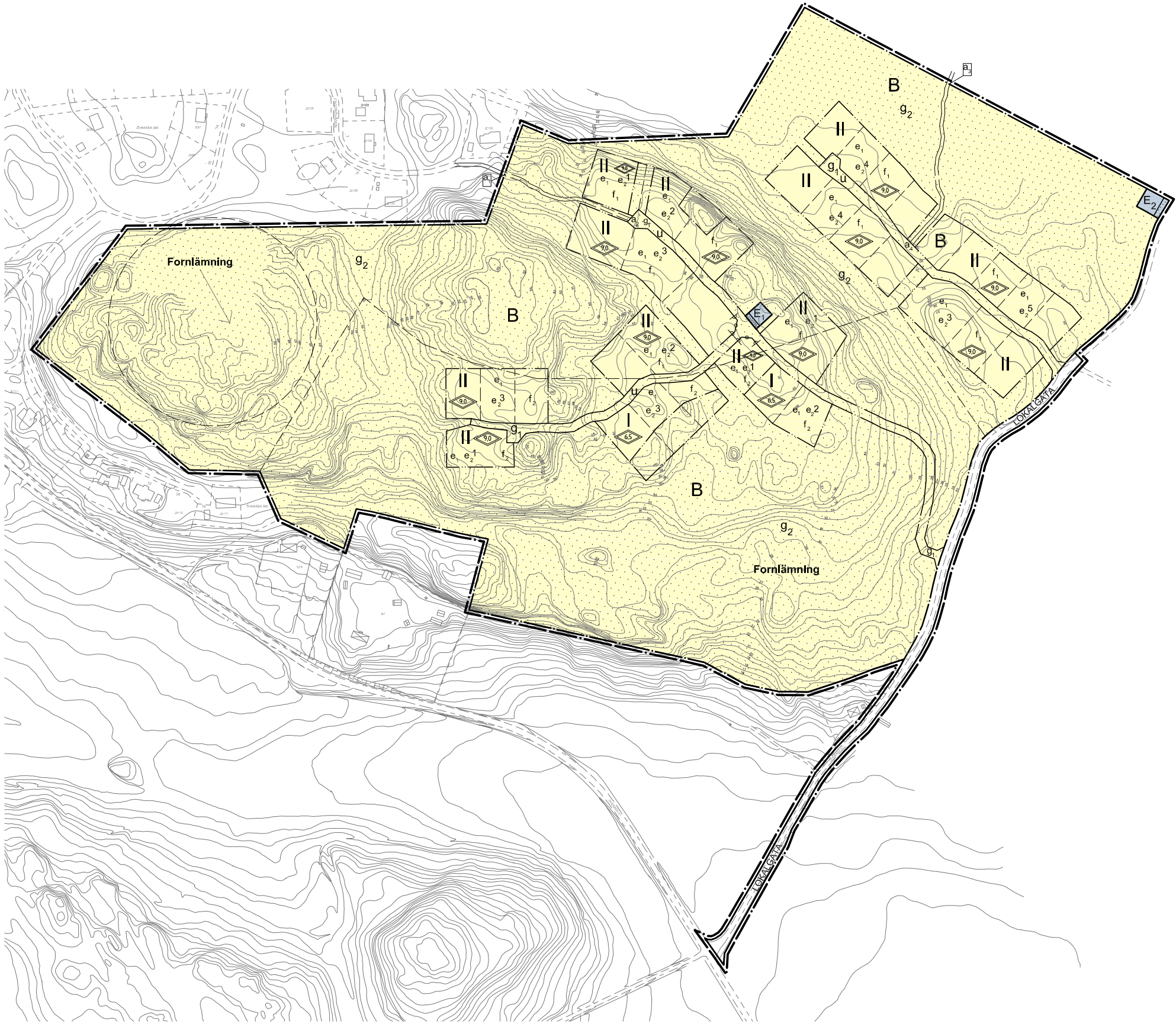


UPPLYSNINGAR

Fornlämningar skyddas enligt 2 kap. 1§ KML. Enligt 2 kap 6§ KML är det förbjudet att utan tillstånd från Länsstyrelsen göra ingrepp i marken inom fornlämningen eller dess fornlämningsområde. Tillfartsvägens anläggande inom fornlämningsområde ska föregås av en arkeologisk förundersökning. Markingrepp inom tomtplats i fornlämningsområde kräver inga ytterliggare tillstånd eller undersökningar

PLANBESTÄMMELSER

För respektive beteckning gäller bestämmelser enligt nedan.
Bestämmelse utan beteckning gäller för hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

LOKALGATA

Kvartersmark

Lokalgata

B Bostäder

E1 Teknisk anläggning, transformatorstation

E2 Teknisk anläggning, närvärmecentral

UTNYTTJANDEGRAD

Minsta fastighetsarea är 1200 kvm

Endast en huvudbyggnad per fastighet

e1 För enplanshus gäller: huvudbyggnad får ges en största byggnadsarea per fastighet av 220 kvm, hårutöver uthus/garage max 60 kvm. För tvåplanshus och sutterängshus gäller: huvudbyggnad får ges en största byggnadsarea per fastighet av 180 kvm, hårutöver uthus/garage max 60 kvm

e2.5 Högsta antal tomter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

g1 Marken ska vara tillgänglig för gemensam väg

g2 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för naturområde

u Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Körbar utfart får inte anordnas

Byggnader anpassas till markens naturliga nivå. Schakter/slänter bör undvikas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Uthus och garage minst 2 meter från fastighetsgräns. Framför garage ska en uppställningsyta på minst 6 meter finnas.

Uthus och garage får ges en totalhöjd om högst 4 meter

Sutterängsvåning ska anordnas där terrängen så kräver

Endast friliggande hus

Taklutning mellan 7 och 34 grader

I,II Högsta antal våningar

00 Högsta totalhöjd i meter för bostadshus

f1 Träfasader och tak av rött lertegel alternativt röda betongpannor eller falsad slätplåt

f2 Fastigheten är belägen inom fornlämningsområde. Fasad ska utföras i trä. Såväl tak som fasader i dova färger

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Mellan punkterna a1 och a2 samt a3 och a4 ska förbindelse finnas för gångtrafik

Illustrationslinje

Till planen hör: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning Genomförandebeskrivning		Fastighetsförteckning Arkeologisk utredning Samrådsredogörelse	
Detaljplan för bostäder vid Sandstugan		Dnr. SBN 2009/273	
del av Överåda 3:1 Trosa kommun, Södermanlands län Upprättad i maj 2011 Tor Hagman Planeringsarkitekt FPR/MSA	Beslutsdatum	Instans	
	Godkänd för samråd		
	2010-04-27 §48	SBN	
	Godkänd för utställning		
	2011-03-22, § 39	SBN	
	Antagande		
Grundkarta och fastighetsförteckning är upprättade av Mät- och kartenheten, Nyköpings kommun	2011-09-14, § 51	KF	
	Laga kraft		
	2011-10-12		
			



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Bostäder vid Sandstugan

del av Överåda 3:1

Trosa kommun, Södermanlands län

Upprättad i maj 2011

Laga kraft 2011-10-12

Dnr. SBN 2009/273

MONDO
ARKITEKTER



PLANBESKRIVNING

Upprättad i maj 2011
Laga kraft 2011-10-12

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta, upprättad i januari 2010
Fastighetsförteckning, upprättad 2010-01-13
Samrådsredogörelse, upprättad 2010-05-20

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att planera för cirka 35 villatomter i området Sandstugan. Området ligger i anslutning till rekreationsområden och golfbana samtidigt som det tillsammans med redan etablerade Apelåker kommer att utgöra ett samlat bebyggelseområde med goda förbindelser till centrala Trosa.

HANDLÄGGNING

Planläggningen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande. Efter samrådsskedet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse innan detaljplanen ställs ut för granskning.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

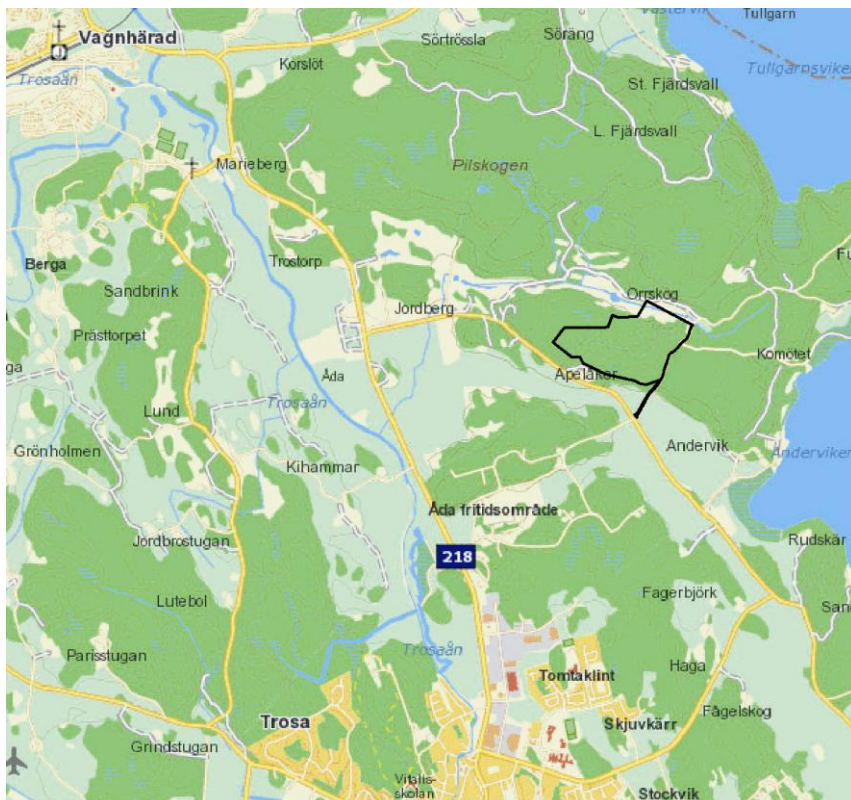
Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. Området bedöms inte vara känsligt ur ekologisk synpunkt och kan inte heller anses ha betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden eller kulturvärden. En arkeologisk utredning har gjorts och ligger till grund för detaljplanens utformning.

Markanvändningen i form av bostäder medför inte att gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Behovsbedömning

En behovsbedömning för att utreda behovet av miljöbedömning av detaljplanen har gjorts av byggnadsnämnden vilken har samrått med länsstyrelsen. Detaljplanen bedöms inte förorsaka någon betydande miljöpåverkan, varför någon särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 18 inte heller behöver upprättas. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

PLANDATA



Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 2,5 km norr om Trosa och cirka 4 km ifrån Vagnhärad. Det avgränsas i norr av Åda golf och i övriga väderstreck av naturmark. Området ligger i anslutning till befintliga bostadshus och till Stensundsvägen vilken leder in till Trosa.

Areal

Planområdet har en areal på ca 34 hektar.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av exploatören.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen inom planområdet

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad, som gäller en stor del av Mellansveriges Östersjökust samt riksintresset för rörligt friluftsliv, kustområdet och skärgården. Även detta avser stora delar av Östersjökusten. Kommunen gör i all sin samhällsplanering avvägningar mellan olika intressen vad gäller markanvändning. Dessa redovisas i den kommuntäckande översiktsplanen. Så har även skett för det aktuella planområdet (se även rubriken Översiktliga planer, nedan). Berörda riksintressen bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan (ÖP 2006) fastslår för det aktuella området att:
"Komplettering av befintliga bebyggelsegrupper är möjlig under förutsättning att hänsyn tas till naturvården och befintliga verksamheter. Nybyggnadsområden kan bli aktuella i anslutning till golfbanan och Åda fritidshusområde."

För närvarande pågår utställning kring Översiktsplan 2010. Området pekas där ut som nytt boendeområde med följande motivering:

"Bebyggelse vid Sandstugan innebär ytterligare ett steg i ambitionen att tillskapa nya boendeområden i anslutning till Åda Golf och Stensundsvägen. Området utgör en naturlig komplettering av bebyggelsen vid golfbanan och ligger helt i linje med de övergripande tankarna att stärka stråket längs Stensundsvägen. Tanken är, utöver att tillskapa attraktiva tomter, att lyfta fram områden där man på sikt kan skapa förutsättningar för exempelvis kollektivtrafik och hållbara tekniska försörjningssystem. Ambitionen är att exploateringen tillsammans med annan utveckling i området på sikt ska skapa förutsättningar för utbyggd kollektivtrafik. Möjligheterna att koppla ihop området med den nya exploateringen vid Apelåker bör också särskilt belysas".

Gällande detaljplaner

Planområdet är i huvudsak inte planlagt. Dock ingår den del av Furholmsvägen som ligger inom planområdet i byggnadsplan 65-15, som reglerar Åda fritidshusområde och vars genomförandetid har gått ut. Den nu föreliggande detaljplanen ersätter tidigare plan avseende detta område.

Planområdet gränsar i väster till *"Detaljplan för bostäder vid Apelåker, del av Överåda 3:1"* (laga kraft 2006-11-03). Detta är en plan för ca 35 friliggande småhus som till största delen har bebyggts. Planen gränsar i nordöstra delen även emot *"Detaljplan för del av Överåda 3:1"* (laga kraft 2001-02-22).

Program för planområdet

Den planerade exploateringen överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan då det utgör nybyggnadsområde i anslutning till golfbanan. Området pekas i ÖP 2010 ut som nytt boendeområde. Inget planprogram har gjorts utan programfrågorna kommer att behandlas inom ramen för detaljplanen.

Strandskydd

Området påverkas inte av strandskydd.

Kommunala beslut i övrigt

Plantillstånd har lämnats av SBN 2009-11-10, § 110.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Större delen av området ligger på ett skogsbeklätt höjdparti med berg i dagen på vissa platser. Dess södra del utgör mötet mellan skogslandskapet i norr och odlingslandskapet (tidigare havsbotten) söder om området. Vegetationen inom området utgörs av blandskog, främst tall och björk. I den östra delen har avverkning skett. I norr ingår ett område som ligger på relativt plan mark nedanför kullen. Här finns förutom öppen mark även ett barrskogsparti, vilket avses bevaras. Planområdet och dess omgivning är, bortsett ifrån bebyggelsen vid Apelåker, bara i mindre grad påverkat av befintliga vägar, teknisk försörjning och bebyggelse.



Vy mot odlingslandskapet söder om planområdet



Berghällar centralt i området



Vy mot avverkad skogsmark i nordost

<i>Markbeskaffenhet</i>	Berget ligger nära markytan i stora delar av planområdet. Det tunna jordlagret är blockrikt. Jordartskartan anger att marken i området mest består av sandiga och grusiga jordar. Inom planområdet finns vissa mindre områden med stående vatten vid blötväder.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Någon geoteknisk undersökning har inte upprättats.
<i>Radon</i>	Planområdet ligger inom ett större område markerat som normalriskområde för markradon. En mer detaljerad bedömning inom området ska göras inom ramen för den kommande projekteringen.

I områdets västra del på en högt belägen berghäll finns en fornlämning (grav) markerad. Denna ligger topografiskt och avståndsmässigt avgränsad från bebyggelsen (cirka 180 meter). Då det bedöms som mest sannolikt att fornlämningen är begränsad till denna höjdpunkt i terrängen anses skyddsavståndet vara väl tilltaget. På samma sätt är det i första hand på andra högt belägna stenhällar som ytterligare lämningar eventuellt kan tänkas finnas. Detta är ett av skälen till att dessa huvudsakligen lämnats som naturmark i planen. De vägar och gångvägar som planeras inom området ökar allmänhetens tillgänglighet till fornlämningen.

En arkeologisk utredning har gjorts vilket lett till att planen har omarbetats efter samråd. Den arkeologiska utredning som genomförts inom planområdet har resulterat i fynd från stenåldern vilka härleds till bosättningar som kan höra till ett större sammanhang. Utifrån de fynd som gjorts har en topografisk avgränsning gjorts av fornlämningsområdet (redovisas i följande karta). Detta omfattar boplatsernas förväntade utbredning och syftet är att bevara den 5.000 år gamla boplatsmiljön.

I samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har detaljplanen reviderats så att viss bebyggelse inom fornlämningsområdet möjliggjorts. Bebyggelsen ges särskilda bestämmelser beträffande färgsättning och utformning för att anpassas till den omkringliggande miljön. De kommande fastigheter som är belägna inom fornlämningsområdet ges därutöver en särskild bestämmelse i plankartan för att tydliggöra detta. Föreslagen tillfartsväg är möjlig att bygga förutsatt att en arkeologisk förundersökning genomförs. I övrigt medges inga markingrepp inom fornlämningarna eller dess skyddsområde, undantaget de föreslagna tomtplatserna.

Fornlämningar skyddas enligt 2 kap 1 § KML och enligt 2 kap 6 § KML är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada fast fornlämning. Till fornlämningen hör även ett fornlämningsområde. I samband med framtida försäljning av de planerade fastigheterna förordar kommunen att ett informationsmaterial för området tas fram utifrån de resultat de arkeologiska undersökningarna givit. Detta i syfte att placera Sandstugan i ett historiskt sammanhang. Kartan nedan visar fornlämningsområden (röd streckad linje).



Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet gränsar i väster till Apelåkers bostadsområde som består av 35 villatomter i liknande terräng som det nu aktuella området. Söder om planområdet finns befintlig bebyggelse i form av två bostadsfastigheter i anslutning till Stensundsvägen.

Inom området föreslås ca 35 tomter för villabebyggelse. Minsta tomtstorlek är satt till 1200 m² och största byggnadsarea för enplanshus är 220 m². Därutöver får garage eller uthus uppföras med största total byggnadsarea om 60 m². Största byggnadsarea för souterränghus eller tvåplanshus är 180 m². Härutöver får garage eller uthus uppföras med en största total byggnadsarea om 60 m².

Golfbana

I anslutning till området ligger Åda Golf & Country Clubs 18-hålsbana.

Offentlig service och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service samt skolor och daghem finns i Trosa, cirka 2,5 km ifrån planområdet.

Området kan karaktärsmässigt delas in i två delar där den främre och högre liggande delen ligger delvis exponerat mot ett öppet landskap medan norra delen ligger mer skyddad i en svacka. Ny bebyggelse bör anpassas till detta varför planbestämmelserna avseende utformning och utförande har differentierats mellan en nordlig och en sydlig del. Byggnader belägna inom fornlämningens skyddsområde ska utföras med träfasader och tak i dov färgskala. Takvinkeln ska vara mellan 7 och 34 grader. Totalhöjden anpassas till terrängen och husets läge i planområdet, vilket specificeras på plankartan. För övriga delar av området gäller att hus ska uppföras med träfasad samt tak av rött lertegel alternativt betongpannor eller falsad plåt. Takvinkeln ska vara mellan 7 och 34 grader.

I den norra delen medges en något friare utformning men bebyggelsen hålls ihop genom takutformningen. Byggnaderna ska här förses med sadeltak med röda tegel- eller betongpannor, med en taklutning om 7-34 grader.

Skillnaden i utformningsbestämmelserna kan sammanfattas i att byggnationen i den främre delen blir lägre och får en dämpad naturnära färgskala. Påverkan på landskapsbilden blir därigenom begränsad samtidigt som det skapas goda utsiktsförhållanden i hela området.

För hela området gäller att högst en huvudbyggnad per fastighet får uppföras och att garage/uthus utformas i samstämmighet med huvudbyggnaden. Som komplementbyggnader ska de underordna sig huvudbyggnaden. Framför garage ska en uppställningsyta om minst 6 meter finnas. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. För uthus och garage är avståndet minst 2 meter. Ny bebyggelse ska anpassas till områdets terräng. Utfyllnader på tomtmark för att skapa plana gräsytor ska undvikas men kan tillåtas till en höjd om högst 90 cm. Stödmur i tomtgräns mot granne eller gata bör vara högst 90 cm. Befintliga träd ska bevaras så långt det är möjligt och byggnaden bör utformas utifrån terrängförhållanden och topografiska förhållanden. Souterränghus eller etagehus ska byggas när topografin så kräver.

Friytor

Lek och rekreation

Det primära behovet av lek och rekreationsytor tillgodoses inom tomtmark. Området är även omgivet av stora orörda skogsområden och Åda golfbana. Sörmlandsleden passerar i närheten. Sammantaget är förutsättningarna för lek och rekreation mycket väl tillgodosedda och utgör i sig ett starkt motiv till områdets lokalisering.

Tullgarns naturreservat ligger cirka 500m från området.

Naturmiljö

Området består idag av skogs- och hällmark (delvis avverkat i de östra delarna.) Naturmiljön anses vara en av områdets största kvaliteter och bör styra placering och utformning av bebyggelse. Den karga hällmarken centralt i området och sydslutningen mot det öppna odlingslandskapet ger området dess karaktär. Se bilder under rubriken *Mark och vegetation*.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området trafikförsörjs via två nya infarter ifrån Furholmsvägen, via Stensundsvägen. Den befintliga grusvägen (Furholmsvägen), som är både smal och kuperad, är i behov av upprustning. Vägen avses därför, inom den del som ingår i planområdet, rustas upp av exploatören genom breddning, nytt bärlager, uträtning samt anläggande av mötesplatser. Den föreslås beredd med 0,5 meter, tillräckligt för att kunna öka framkomligheten för bilar samt möjliggöra gång- och cykeltrafik längs vägen, samtidigt som hastigheterna hålls nere. Furholmsvägen ges planbestämmelsen Allmän plats, Lokalgata medan bostadsgatorna inom området kommer att utgöra kvartersmark, gemensamhetsanläggning.

Vägledande vid områdets planering har varit dess kopplingar till intilliggande områden och infrastruktur. På plankartan säkerställs detta genom att det anges att kopplingar för gångtrafik ska finnas mellan strategiska punkter. Utformningen på dessa kopplingar kan variera mellan asfalterad gång- och cykelväg till enkel naturstig, beroende på prioritet. Även inom området ska det vara enkelt att ta sig till fots mellan bostadskvarteren.

Gång- och cykelvägar med god standard finns längs Ådavägen. Utbyggnad planeras mellan Åda backar och Stensundsvägen och vidare till Apelåker. Därefter söker sig GC-trafiken till det samlande gång- och cykelstråket längs Ådavägen som sedan leder vidare mot Trosa och Vagnhärad. Denna utbyggnad kommer att vara till stor fördel för det aktuella planområdet. GC-trafik kan även fortsätta söderut från Stensundsvägen på befintlig väg genom det planerade bostadsområdet Åda Backar, och sedan via ny planerad GC-väg till Bråta och vidare till Trosa. Gång och cykeltrafiken föreslås samsas med biltrafikanter på Furholmsvägen, som breddas för att öka framkomligheten och trafiksäkerheten, ned till Stensundsvägen. Inom området sker gång- och cykeltrafik på kvartersgatorna och de nya gc-stråk som skapas.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns ingen kollektivtrafik i direkt anslutning till området. Bussar trafikerar väg 218, Ådavägen. Bussarna ger förbindelse med Trosa och Vagnhärad. Genom en lokalisering av flera bebyggelseområden i närheten har kommunen dock förhoppningen att på sikt kunna få till en bättre kollektivtrafiklösning.

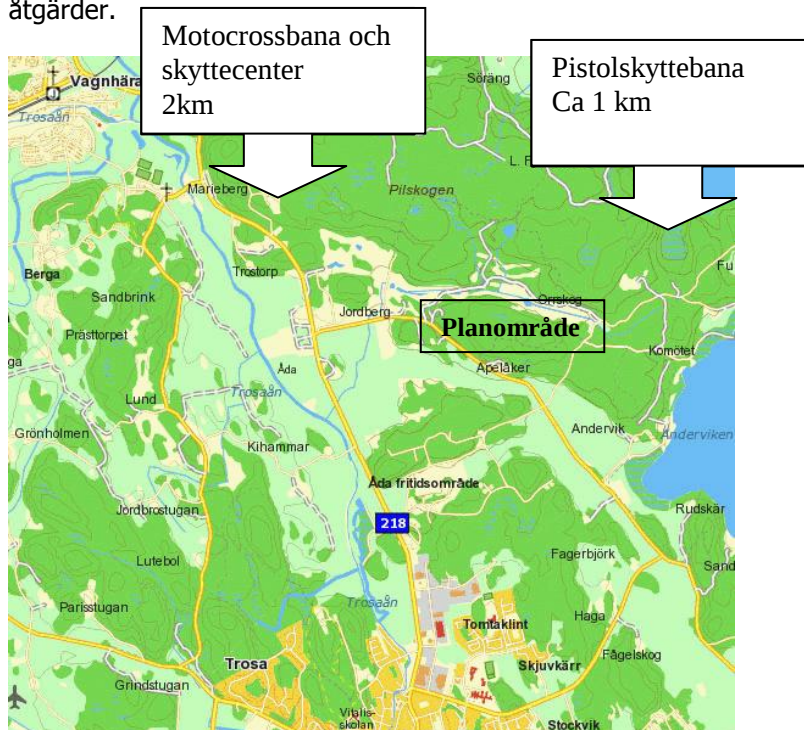
Parkering

Parkering sker på respektive fastighet.

Störning och risk

Buller

Vid ny bebyggelse skall Riksdagens riktvärden för högsta tillåtna bullernivå uppfyllas. Detta innebär, bland annat, att ekvivalentvärdet för utomhusbuller får vara högst 55dB(A) för biltrafik (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53). Trafikbuller från befintlig och tillkommande biltrafik alstrar inte bullernivåer som kräver några speciella åtgärder.



Ca 2 km nordväst om planområdet, intill väg 218, ligger en skjutbana, Trosalands skyttecenter. I närheten av detta, vid Korslöts återvinningsstation, ligger även en motocrossbana. En bullerutredning gjordes 2004-01-01 av Hedeby MCK. Det beräknade resultatet för de fyra intilliggande fastigheter där beräkningar gjordes, (däribland småhusområdet vid Åda golfklubb), ligger under gällande gränsvärden för bullerstörningar från motorsportanläggningar. Det nu aktuella planområdet är beläget på ett längre avstånd från banan än dessa fastigheter och är vänt bort från bullerkällan.

Cirka 1 kilometer nordost om planområdet ligger en gammal pistolbana som används sporadiskt. En översiktlig bulleranalys har gjorts för planområdena Orrskog och Apelåker (MiljöInvest AB 2008-01-28). Den visar att bullernivån inte överstiger 65 dB(A) vid varken Orrskog eller Apelåker. Ingen av skjutbanorna används senare än kl 22.00 på vardagar eller senare än 19.00 på lör-, sön- och helgdagar.

Sammantaget bedömer kommunen inte att nämnda bullerkällor kommer att innebära negativ påverkan på planområdet.

Översvämning

Planområdet berörs inte av någon översvämningssrisk.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Befintligt reningsverk som betjänar Apelåker har idag överkapacitet och ledningsnätet finns utbyggt i anslutning till Sandstugan. Verket kommer således också att kunna betjäna den nya bebyggelsen inom Sandstugan. Hela va-nätet ska uppfylla kommunens standardkrav.

Vattenledning dras från Apelåker.

I enlighet med kommunens va-policy kommer dagvattenhanteringen att lösas genom lokalt omhändertagande (LOD), genom att det leds ut på den egna fastigheten och sedan infiltreras. LOD medför rening av vattnet vid källan i stället för utspädning och spridning i ett större vattensystem.

Värme

Byggnader skall vara utformade så att energianvändningen optimeras. För att underlätta konvertering till alternativa värmekällor ska byggnaderna förses med lämpligt värmesystem, exempelvis ett vattenburet system. Utnyttjande av förnyelsebara energikällor bör eftersträvas för att möjliggöra en långsiktigt ekologisk hållbar uppvärmning.

Uppvärmning med direktverkande el eller fossila bränslen är inte förenligt med Trosa kommuns övergripande energiplan med klimatstrategi och ska därför undvikas.

I de fall fjärrvärmeanslutning är möjlig bör detta eftersträvas.

El

På plankartan har reserverats plats för transformatorstation. Lokaliseringen har diskuterats med Vattenfall.

Tele

Planområdet är möjligt att ansluta till befintliga nät för tele och bredband.

Avfall

Områdets avfall ska hanteras i enlighet med kommunala bestämmelser.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till 10 år från den dag då planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Särskilda perspektiv

Folkhälsa

Ur folkhälsoperspektiv innebär utbyggnaden en möjlighet för människor att bosätta sig i ett naturnära område med mycket goda förutsättningar till motion och rekreation. Långsiktigt kommer det även att finnas goda möjligheter att transportera sig med cykel till och från området.

Barnperspektivet/Trygghetsaspekter och Tillgänglighet

Området får anses vara välplanerat med tanke på barnfamiljer. Det omges av stora natur- och skogsområden, badplats m.m. Tomter och naturmark inom området är vältilltagna och särskild vikt har lagts vid att skapa gena och trygga gångstråk som binder samman olika bebyggelsegrupper och kopplar till omgivningen.

Gator, gång- och cykelvägar i området utformas enligt gällande bestämmelser med avseende på lutning etc. Det samma gäller huvudbyggnadens placering i förhållande till gatan. Invändig tillgänglighet säkerställs i samband med bygglovhantering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Detaljplanen har upprättats av MONDO Stadsbyggnad AB genom Tor Hagman. Under planarbetet har samråd skett i första hand med Mats Gustafsson och Linda Axelsson på samhällsbyggnadskontoret i Trosa kommun.

Mondo Stadsbyggnad AB

Tor Hagman
planeringsarkitekt FPR/MSA

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder vid Sandstugan, del av Överåda 3:1, Trosa kommun

Upprättad i maj 2011

Laga kraft 2011-10-12

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd kring planen hölls under april-maj 2010. Därpå följde en utställning under sommaren. Antagande beräknas kunna ske sommaren 2011. Därefter kommer området byggas ut i den takt som marknaden medger.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras, upphävas eller ersättas utan fastighetsägarnas medgivande, annat än om nya förhållanden av stor allmän vikt uppkommit. Skulle planen ändras, upphävas eller ersättas under denna tid har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada.

Efter genomförandetiden får planen ändras, upphävas eller ersättas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetiden till dess att den ändras, upphävs eller ersätts.

Ansvarsfördelning

Den del av Furholmsvägen som ingår i planen behöver ges en förbättrad standard (se planbeskrivningen). Denna upprustning bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för vägar och allmänna platser.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska skrivas mellan exploatören och kommunen som reglerar respektive parts åtaganden i samband med genomförandet.

Delar av planområdet kommer att va-försörjas via det befintliga lokala verket vid Apelåker. I exploateringsavtalet ska dock framgå att hela områdets va-nät ska uppfylla kommunal standard.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Området kan, när detaljplanen vunnit laga kraft, fastighetsbildas i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

För drift och skötsel av områdets lokalgator, va-nät, närvärmeanläggning samt naturmark ska en eller flera gemensamhetsanläggning(ar) bildas. Samtliga i planen ingående fastigheter ska ingå i denna genom en samfällighetsförening. Utbyggnaden utförs av exploatören för att sedan övertas av en samfällighetsförening.

Ägande och drift av reningsverket sker av Åda Gods AB, vilket samutnyttjas av boende inom Apelåker och planerade bostäder inom Sandstugan. Tillkommande fastigheter ansluts till reningsverket och deras rättigheter säkerställs med avtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankalkyl

Någon enhetlig samhällsekonomisk/planeringsmässig kalkyl har inte utförts. Ett exploateringsavtal ska skrivas mellan exploatören och kommunen avseende hur genomförandekostnaderna ska hanteras (Se rubriken Avtal, ovan).

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En arkeologisk utredning har genomförts och resultaten har arbetats in i detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av MONDO Stadsbyggnad AB genom Tor Hagman. Under planarbetet har samråd skett i första hand med Mats Gustafsson och Linda Axelsson på samhällsbyggnadskontoret i Trosa kommun.

Mondo Stadsbyggnad AB

Tor Hagman
planeringsarkitekt FPR/MSA