

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
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 9 § 1 st 3 p.

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Största exploatering är 180 kvadrater bygnadsarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadrater, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Placering

Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

Fasad ska utformas med trä, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Endast friliggande villor, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Vind får inredas för bostadsändamål, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder på obebyggda fastigheter förrän gemensamhetsanläggning för vatten och avloppsanläggning inom planområdet har kommit till stånd, eller förrän det kommunala vatten- och avlopps nätet har byggts ut, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggning, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Rättighetsområden

Marken ska omfattas av servitut för tillfar/utfart till förmån för Hillesta 1:21, 4 kap. 18 § 2 st 1 p.

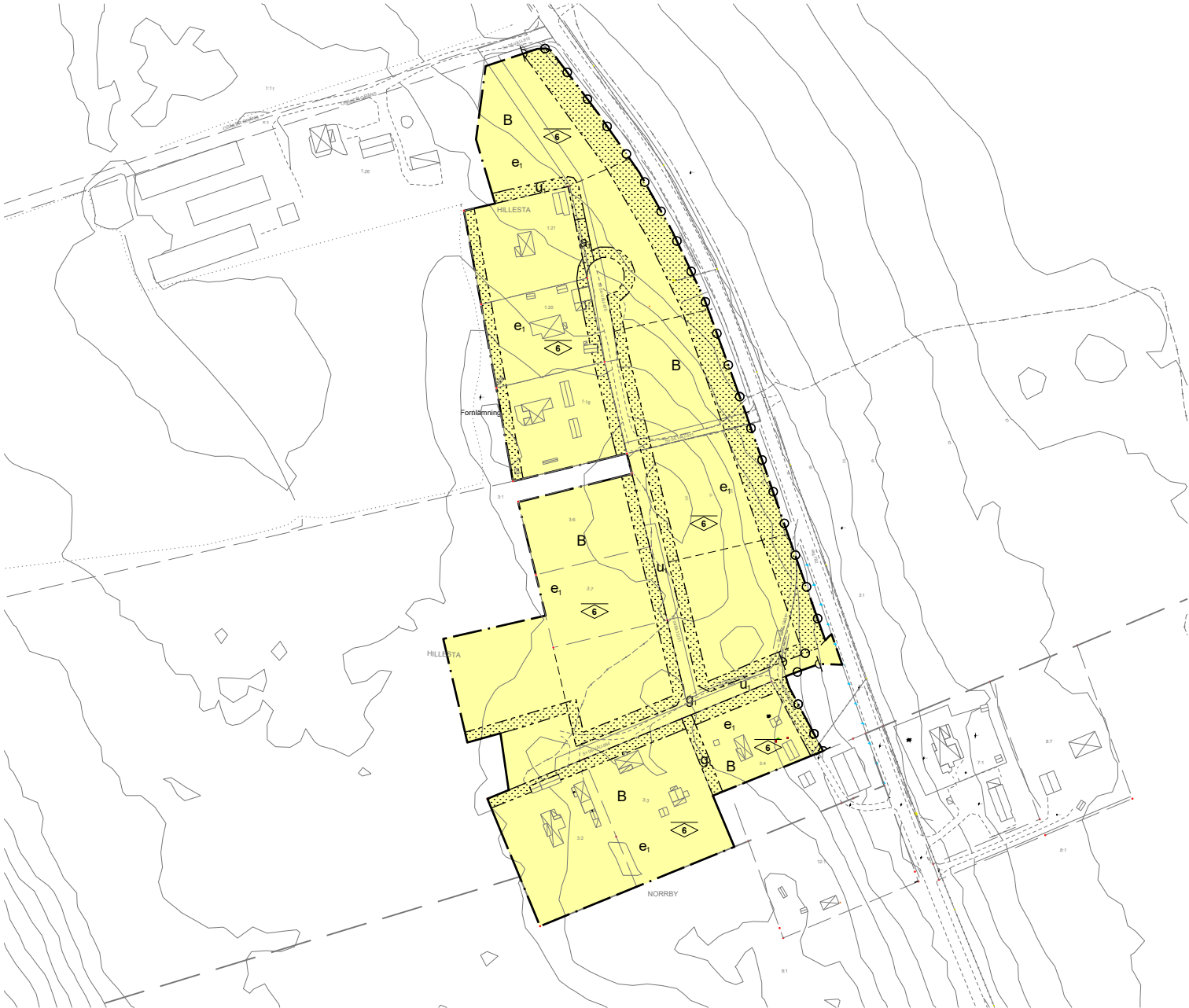
Information

Strax utanför planområdet finns en fornlämnning. Markingrepp inom 30 meter från lämningen Västerlång 245:1 kräver tillståndsprövning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950) för att klargöra om tillstånd till ingrepp i fornlämnning eller fornlämningsområde kan medges. Ansökan skickas till Länsstyrelsen. Om fornyd eller fornlämnning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämnningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

ILLUSTRATION

Illustrerad fastighetsgräns

Till planen hör:	☒ Planbeskrivning	☒ Gränsskiftsutlåtande	
☐	☒ Fastighetsförteckning	☐	
☐	☒ Samrådsredogörelse	☐	
Detaljplan för Hillesta 3:1 och Hillesta 1.26 med flera			
Trosa Kommun	Södermanlands Län	Beslutsdatum	Instans
Lagakrafthandling		Godkännande 2019-05-07 § 34	sbn
		Antagande 2019-06-12 § 56	kf
Upprättad 2019-03-11	Reviderad	Laga kraft 2019-07-11	
Samy Abu Eid, Carlestedt Arkitekter Planarkitekt	Linda Axelsson Planchef		



Skala: 1:1000 i A1

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka. Skala 1:1000 @ A1
Grundkartan upprättad av Metra, Kalmarholm genom revidering
och komplettering av fotografiskt framställt primärkartan.
Koordinat- och projektionssystem SWEREF 99 18 00. Höjdsystem RH 2000
Byggnadernas höjdningsangivelser för fotografiskt framställt utgåva av
horisontalprojektion från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna.
Höjdhöjningar skapade från NHI-bilder.
Fastighetsredovisningen har för sig till 2018-05-17.

Karin Söderström
2018-05-31

Dnr: SBN 2018/14



Planbeskrivning till: Detaljplan för Hillesta 3:1 och Hillesta 1:26 m fl, Hilleborn

Lagkraftshandling

Godkänd av sbn 2019-05-07 § 34
Antagen av kf 2019-06-12 § 56
Lagakraft 2019-07-11

Inledning

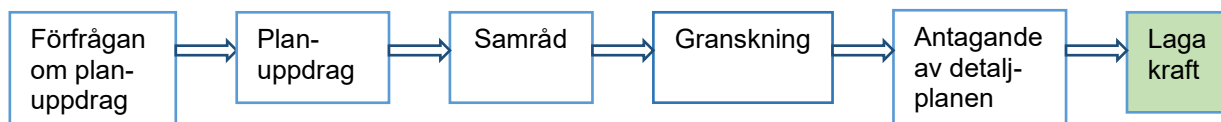
Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Planprocessen enligt Plan- och bygglagen

Detaljplanering regleras av Plan- och bygglagen 2010:900 och består av olika skeden vilka redovisas i nedanstående bild. Mellan planuppdrag och samråd arbetas en planhandling fram. Den samråds sedan med sakägare, myndigheter, föreningar m fl. Efter samrådet redovisas och bemöts inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och ett reviderat förslag skickas ut på granskning. Efter granskningen redovisas och bemöts inkomna synpunkter igen och ett slutligt reviderat förslag antas därefter. När detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas och planen gäller till dess att den i framtiden eventuellt ändras. Nedan redovisas var den här detaljplanen befinner sig i planprocessen.



Planens syfte och huvuduppdrag

Planens syfte är att skapa möjlighet att bygga bostäder i form av friliggande villor. Reglera utfarten för att göra den mer trafiksäker och möjliggöra en utbyggnation av kommunalt vatten och avlopp.

Plandata

Planområdet är beläget en dryg kilometer norr om Västerljung, utanför Vagnhärad. Planområdet är cirka 5 ha (50 000 kvadratmeter) stort.

Markägförhållanden

Fastigheten Hillesta 3:1 ägs av Knut Hanner, Hillesta 1:26 ägs av Västerljungs blommor. Inom planområdet finns även 7 villatomter som är privatägda.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är utpekad som strategisk mark i den kommunala översiktsplanen. Trosa kommun har kontinuerligt fått frågor från boende inom området om anslutning till kommunalt vatten och avlopp samt önskemål om avstyckningar.

Detaljplaner

För området finns ingen gällande detaljplan

Riksintressen

Planområdet påverkas ej av något riksintresse

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har gjort en behovsbedömning vilken har samråtts med Länsstyrelsen. Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas.

Med utgångspunkt i ovanstående samlade bedömning, anses detaljplanen inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens, 6 kap. § 11 föreslås därför inte göras.

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Området består idag av ett skogsområde med inslag av villabebyggelse.

Skogsbruk

De obebyggda delarna av planområdet är idag naturmark men ingår inte i de delar av Fastigheten Hillesta 3:1 med aktivt skogsbruk då tankarna om fastighetsbildning har funnits en längre tid. Planområdet omfattas således inte av någon skogsbruksplan eller liknande. Strax utanför planområdet finns områden med skogsbruk, dessa bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Planen förbättrar möjligheterna för skogsbruk i och med att vägen anläggs på ett säkrare och bättre sätt.

Fornlämningar

Väster om bebyggelseområdet finns en registrerad fornlämning. Fornlämningen består av bebyggelselämningar med en husgrund med syréner, snöbärsbuskar och en hägg. Grunden hör till ett tidigare torpställe som hörde till Hillesta nergård.

Markingrepp inom 30 meter från lämningen Västerljung 245:1 kräver tillståndsprövning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950) för att klargöra om

tillstånd till ingrepp i fornlämning eller fornlämningsområde kan medges. Ansökan skickas till länsstyrelsen. Detta finns angivet som upplysning på plankartan.

Naturvärden

Inom planområdet finns inga dokumenterade naturvärden. Planområdet korsas av Trosa tätorts dricks- och grundvattensförekomst som tas ut vid Sörtuna vattenverk.

Landskapsbild

Den tillkommande bebyggelsen kommer att ansluta till befintlig bebyggelse inom det skogsbevuxna området. Landskapsbilden bedöms inte påverkas.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom Trosa kommun finns en väl fungerande arbetsmarknad. Det finns även goda förutsättningar för arbetspendling såväl norrut som söderut. I anslutning till planområdet finns busshållplats för resande mot Trosa, Vagnhärad och Nyköping.

Angränsande verksamhet

På fastigheten Hillesta 1:26 finns Västerljungs blommor etablerade som bland annat består av tre växthus. Företaget driver själv upp plantor för försäljning. Verksamheten har en helt ekologisk profil och använder vare sig konstgödsel eller bekämpningsmedel. Inte heller belysning eller uppvärmning förekommer. Någon risk för störningar för närliggande bostäder föreligger således inte.

Service

Grundläggande service finns i Vagnhärad centrum. Ytterligare service finns i Trosa, ca 8 kilometer bort. I Västerljung finns två förskolor samt Kyrskolan för åk f-6. I Vagnhärad och Trosa finns högskolestadion.

Friidrott och rekreation

I direkt anslutning till planområdet finns gått om skogsområden med höga friluftsvärden. I Västerljung en dryg kilometer bort finns idrottsplats och lekplats.

Radon

En markradonkarta finns tillgänglig på kommunens Samhällsbyggnadskontor. Området ligger inom normalriskområde för markradon.

Förorenad mark

Marken har tidigare använts som ängsmark och natur. Någon risk för markföroreningar föreligger därför inte.

Buller

Planområdet är belägen i en lantlig miljö som upplevs som tyst. Riksväg 782 passerar strax utanför planområdet.

Vägar och trafik

Området försörjs från Västerleden, väg 782.

Gång- och cykeltrafik

Området är lantligt beläget. Några gång- och cykelvägar finns inte.

Kollektivtrafik

Buss 552 och 710 stannar på Västerleden (väg 782) 600 meter från planområdet. Där finns bussförbindelser till Trosa, Vagnhärad och Nyköping.

Teknisk försörjning

Planområdet saknar idag anslutning till det kommunala vatten och avloppsnätet. I samband med planen genomförande kommer det kommunala vatten- och avloppsnätet dras ut till området. Telia Sonera Skanova Access och Vattenfall Eldistribution AB har anläggningar inom planområdet.

Planförslaget

Planförslaget är att skapa möjlighet för sju nya fastigheter utöver de nio som redan finns idag. Såväl nya som befintliga fastigheter som ingår i planen kommer anslutas till det kommunala vatten och avloppsnätet. Idag finns flera infarter. Detaljplanen föreslår en gemensam in- och utfart. Den regleras i planen och blir mer trafiksäker.

Natur och vegetation

Planområdet är omgärdad av naturmark. Inom planområdet finns dock ingen naturmark.

Lek och rekreation

Planområdet är beläget i en lantlig miljö. Några allmänna lek och rekreationsytor finns inte inom planområdet eller i dess närmiljö. Detta finns i Västerljung en dryg kilometer bort.

Buller

Området är lantligt beläget i ett tyst område. Närheten till riksväg 782 gör att en bullerberäkning har genomförts av Åkerlöf Hallin Akustik AB (2018-11-26). Utredningens slutsats är följande:

Planområdet utsätts för låga bullernivåer från trafiken på väg 782 samt visst bullerregn från trafiken på väg E4. De ekvivalenta ljudnivåerna blir lägre än 60 dB(A) för alla byggnader inom planområdet. Ingen speciell hänsyn behöver tas till trafikbullret vid planeringen av bostadshusen. Byggnader på större avstånd än 20 m från väggkant till väg 782 får lägre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

På gårdsytor väster om byggnaderna blir ekvivalentnivån på grund av trafiken i närområdet högst 50 dB(A) och maximalnivån lägre än 70 dB(A). Uteplats som klarar riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen kan anläggas här utan speciella bulleråtgärder.

Dagvatten och översvämning

Dagvatten ska hanteras inom planområdet och inom respektive fastighet. Tomterna inom planområdet är förhållandevis stora, från 2.000 kvadratmeter och större, en lokal hantering av dagvatten kan lösas inom varje fastighet. Slutlig lösning kommer att beslutas i samband med genomförandet av detaljplanen. Detta regleras såväl ansvarsmässigt som ekonomiskt i kommande exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och ägarna till Hillesta 3:1 och 1:26. Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet är relativt högt beläget med lägre belägna områden på båda sidor av planområdet och kommer inte att översvämmas vid höga vattenflöden.

Gator och Trafik

Planområdet trafikeras från väg 782. Väg inom planområdet inordnas i en gemensamhetsanläggning.

GC-vägar

Området är lantligt beläget med ett fåtal boende. Något underlag för en gång och cykelväg ut till området finns inte.

Angöring, utfarter och parkering

Efter planen genomförande kommer det finnas 16 villatomter på västra sidan av väg 782. Dessa kommer att få en gemensam in och utfart som blir bredare än idag, vilket ökar trafiksäkerheten. Nya utfarter direkt mot vägen kommer inte att tillåtas, därför har en bestämmelse om utfartsförbud införts i planen. Den nya tillfartsvägen kommer att skötas som en gemensamhetsanläggning. Utrymme för vägen har på plankartan gjort extra bredd vid infart från vägen för att vägens exakta utformning inte är bestämd. För att säkerställa tillgänglighet för exempelvis räddningstjänst- och renhållningsfordon avslutas vägen i området med vändplaner på lämpliga ställen.

Anslutningen till Väg 787 ska uppfylla kraven i VGU (Vägar och gators utformning). När byggnation av anslutningen aktualiseras ska ansökan om TA-plan (trafikanordningsplan) göras. Detta sker via Trafikverkets hemsida. Eventuellt kan det också bli aktuellt med ett bevakningsuppdrag. Kostnader för detta tas av exploitör.

Idag finns en utfart med servitut Sv 04-VÄU-571. Denna kommer att släckas genom en lantmäteriförrättning och ersättas med den nya gemensamhetsanläggningen. Det finns även ett Servitut SV 04-VÄU-615 som inte är genomfört och kommer inte behövas i framtiden. Den kommer också att släckas och ersättas med den nya gemensamhetsanläggningen. Både Hillesta 3:4 och Norrby 12:1 får i framtiden använda den befintliga utfarten mot väg 782.

Inom planområdet finns en outredd vägsamfällighet som kommer att tas bort i samband med att ovanstående vägsamfällighet bildas. Hillesta 3:4 får utfart via den nya gemensamhetsanläggningen och Norrby 12:1 får även i framtiden använda befintlig utfart mot väg 782.

Parkering sker på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Förutom förbättrade förhållanden för tillgång till dricksvatten och en långsiktigt hållbar avloppsrening minskar också risken för eventuell påverkan på Trosa tätorts vattentäkt. Befintliga reningsanläggningar kan därmed ersättas.

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och det finns goda möjligheter till infiltration. Bortledning av dagvatten inte får innebära mer tillkommande vatten i Trafikverkets diken och trummor än i dagsläget, eftersom dessa är dimensionerade att avleda vatten från väganläggningen.

Värme

Byggnader skall 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 skall eftersträvas för att möjliggöra en långsiktig ekologisk hållbar uppvärmning. I de fall fjärrvärmeanslutning är möjlig bör detta eftersträvas.

Tele, bredband/fiber

Telia Sonera Skanova Access AB har teleledningar som berörs av detaljplanen. Samtliga bostäder får bredband. I samband med att vatten- och avloppsnätet byggs ut läggs även fiber till planområdet. Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar som berörs av detaljplanen.

Avfall

Sophanteringen skall lösas i samråd med Trosa kommun och i övrigt enligt kommunens renhållningsstadga. Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark. Närmsta återvinningsstation finns i Västerljung vid 90 graderskurvan vid Norrbyvallen.

Konsekvenser av planens genomförande

Inga dokumenterade natur- eller kulturvärden kommer att påverkas, inte heller några riksintressen.

En fornlämning finns inom området. Dock angränsar den till redan befintlig bebyggelse och bedöms inte påverkas av ytterligare bebyggelse i området. Utmed den västra fastighetsgränsen på Hillesta 1:18, 1:20 och 1:28 finns ett prickmarksområde som utgör buffert mot fornlämningen.

Trafiken kommer att öka något i området med den trafikmängd den nya bebyggelsen genererar. In- och utfarter har därför i planförslaget reglerats för att byggas bredare och säkrare.

Vatten och avlopp dras in till området och ersätter de enskilda avloppsanläggningarna som finns inom området.

Redovisning av planens genomförande

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns inte någon allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 (tio) år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden innebär att om planen ändras eller upphävs före genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla med dess byggrätter, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för byggrätter som går förlorade.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planuppdrag	feb 2018
Samråd	sep 2018
Granskning	nov 2018
Antagande	juni 2019
Laga kraft	juli 2019

Handläggningen sker enligt standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan ändras under arbetets gång.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med fastighetsägarna till Hillesta 3:1 och Hillesta 1:26

Genomförande av aktuellt planförslag

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor, bygglovsansökan och därmed, enligt Plan och bygglagen förenliga moment, handläggs av Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun.

Fastighetsägarna till Hillesta 3:1 och Hillesta 1:26 ansvarar för anläggning- och byggnadsarbeten på kvartersmark.

Frågor som rör utbyggnad av vatten- och avloppsnätet handläggs av Tekniska enheten vid Trosa kommun. Anslutning sker vid av kommunen anvisad punkt och utbyggnaden bekostas av fastighetsägarna till Hillesta 3:1 och Hillesta 1:26. Vatten- och avloppsnätet inom planområdet ska inordnas i en gemensamhetsanläggning.

En gemensamhetsanläggning ska inordnas för väg.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten Södermanlands län. Fastighetsägarna till Hillesta 3:1 och Hillesta 1:26 och respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar och gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till Hillesta 3:1 och 1:26. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Kostnad för bygglov mm debiteras enligt taxa. Kostnaden för vatten och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Bostäder inom planområdet ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut till planområdet och anslutning sker enligt kommunens taxa vilken fastställs av kommunfullmäktige och revideras regelbundet, vanligen en gång per år. Kostnaden för detta är i sin helhet reglerad i VA-taxan och består dels av en fast avgift, en lägenhetsavgift samt en rörlig avgift som styrs av fastighetens storlek. Nedan redovisas några exempel på anslutningsavgift till det kommunala nätet enligt gällande taxa år 2018, samtliga belopp inklusive moms:

Fastighetsstorlek	Anslutningsavgift va, fast avgift	Lägenhetsavgift, fast avgift	Tomtyteavgift, rörlig avgift	Total anslutningsavgift
2.000 kvm	73.036 kr	9.331 kr	55.472 kr	172.299 kr
2.500 kvm	73.036 kr	9.331 kr	69.340 kr	189.634 kr
3.000 kvm och större	73.036 kr	9.331 kr	82.367 kr	205.917 kr, vilket utgör kommunens maxtaxa

Exakt anslutningsavgift fastställs vid kontakt med kommunen utifrån vid tidpunkten gällande taxa men ovanstående tabell ger en indikation på kostnaden. Anslutningsavgiften ger ägaren rätt att ansluta sin fastighet till det kommunala vatten- och avloppsnätet vid anvisad anslutningspunkt. Därutöver får respektive fastighetsägare bekosta och utföra fortsatt anslutning inom den egna fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt enligt kommunens dagvattenpolicy. Inom planområdet finns möjlighet till fördröjning. Slutlig hantering av dagvatten avgörs i samband med bygglovsprövning i samråd med kommunens Tekniska enhet. Bortledning av dagvatten inte får innebära mer tillkommande vatten i Trafikverkets diken och trummor än i dagsläget.

El, tele, bredband/fiber

Eventuell flytt av el- eller teleledningar bekostas av den fastighetsägare som initierar åtgärden. I samband med att vatten- och avloppsnätet byggs ut läggs även fiber till planområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar och bekostar anslutning till fibernätet.

Medverkande

Linda Axelsson, planchef, Trosa kommun

Medverkande konsulter

Samy Abu Eid, Carlstedt Arkitekter AB