

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats ^{4 kap. 5 § 1 ut 3 p.}

- Gata
- Lokalgata
- Gångfartsområde
- Gång- och cykelväg
- Naturområde
- Naturområde, dagvattenanläggning får finnas
- Naturområde, anslutning till Ostlänken får finnas
- Naturområde, dagvattenanläggning och stiganläggning får finnas
- Naturområde med anläggningar för lek, motion och friluftsliv
- Park
- Torg

Kvartersmark ^{4 kap. 5 § 1 ut 3 p.}

- Bostäder
- Endast friliggande småhus
- Endast flerbostadshus
- Endast radhus, parhus, kedjehus eller friliggande flerbostadshus
- Endast småhus (villor, radhus, parhus eller kedjehus)
- Centrumändamål får finnas i bottenvåning mot angränsande GATA eller TORG
- Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot TORG
- Tekniska anläggningar
- Kontor
- Odlinglotter
- Parkeringsgarage i suterräng i maximalt 2 plan
- Parkeringsanläggning i maximalt 2 plan
- Förskola
- Verksamheter utan omgivningspåverkan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- +0.0 Markens höjd över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta nockhöjd är 9 meter
- h_2 Högsta nockhöjd är 11 meter
- h_3 Högsta nockhöjd är 12 meter
- h_4 Högsta nockhöjd är 13 meter
- h_5 Högsta nockhöjd är 14 meter
- h_6 Högsta nockhöjd är 15 meter
- h_7 Högsta nockhöjd är 17 meter
- h_8 Högsta nockhöjd är 18 meter
- h_9 Högsta nockhöjd är 20 meter

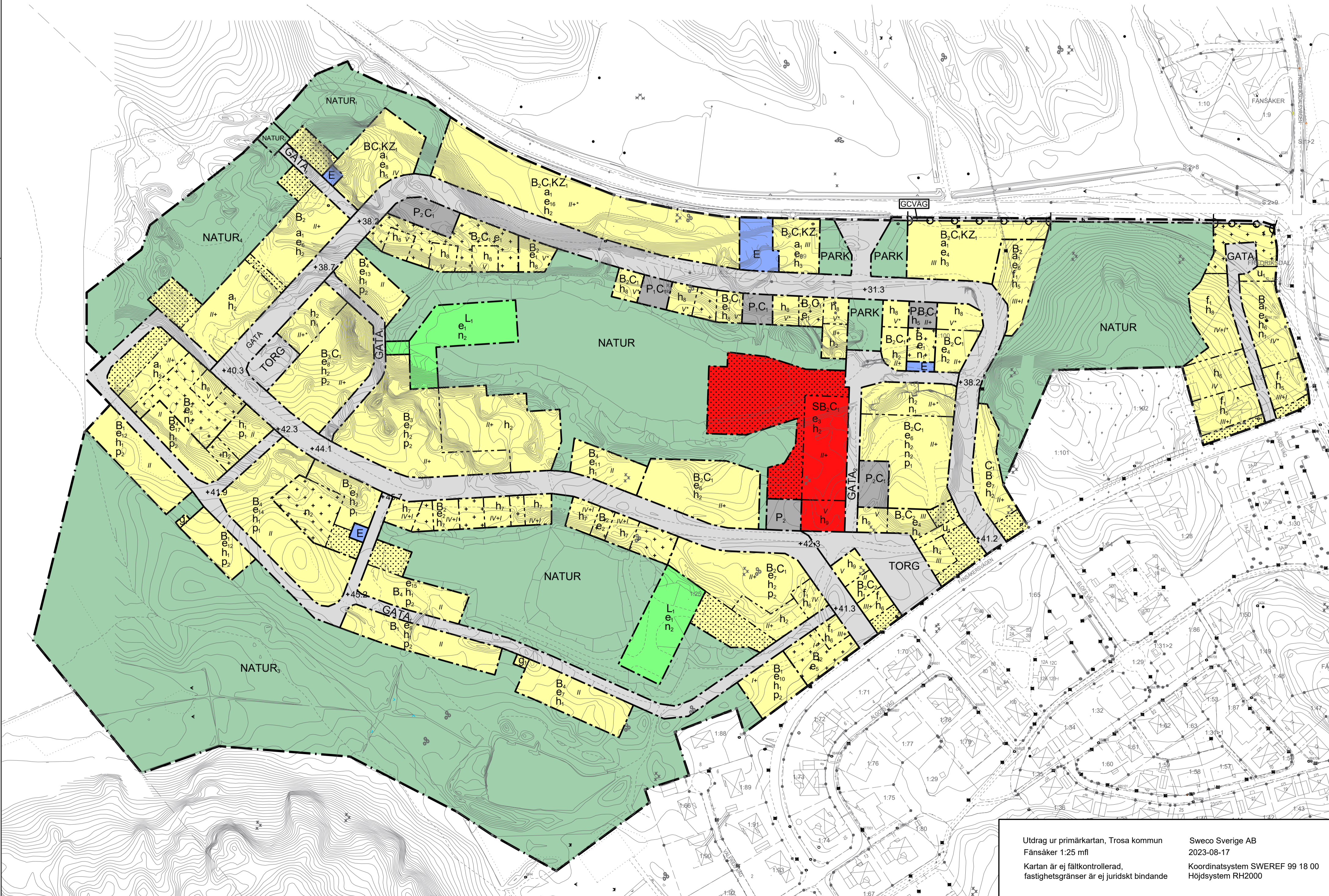
Markens anordnande och vegetation

- n_1 Marken får bebyggas med ett garage under planterbart bjälklag
- n_2 Marken får inte användas för parkering

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

ILLUSTRATIONSTEXT
I-V+1* Kursiv text som illustrerar våningsantal.
*I dessa lägen tillkommer en suterrängvåning.
Exempel:
IV+1 = 5-våningshus där den översta våningen är indragen.
IV* = 4-våningshus samt att det utöver detta finns suterrängvåning
II+ = 2-våningshus med inredd vind.



Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g_1 Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgemensam komplementbyggnad

Placering

- p_1 Byggnad ska placeras i gräns mot GATA, GATA1, GATA2 eller på ett avstånd om maximalt 6 meter från gatan
- p_2 Byggnad ska placeras i gräns mot GATA, GATA1, GATA2 eller på ett avstånd om maximalt 2 meter från gatan

Skydd mot störningar

- Dagvattenlösning ska utföras med ledning av genomförda dagvattenutredningar och enligt Tekniska enhetens anvisningar.
- Dagvattenhantering säkerställs såväl affärsmässigt som ekonomiskt i det exploateringsavtal som kopplas till detaljplanen.
- Bebyggelse ska anläggas så att en kontinuerlig avrinning från byggnaderna säkerställs

Stängsel, utfart och annan utgång

- Stängsel
- Utfart
- Andra utgång

Utformning

- f_1 Översta våningen ska utföras indragen minst 3.0 meter från fasadiv. Gäller på det översta planet vid flera våningar än två.
- Byggnadskroppar ska vara maximalt 20 meter långa alternativt åtskiljas i kulör eller material var 20:onde meter.
- Garage och in-/utfarter till garage får utgöra maximalt 15% av sockelväningens fasad.
- Balkonger/burspråk får maximal kragut 1,4 meter över gräns mot allmän plats och ska ha en fri höjd om minst 3,5 över gång- och cykelbanor inom allmän plats och minst 4,6 meter ovan körbanor inom allmän plats.
- Om inte byggnad placeras i gräns mot allmän platsmark för gata ska staket eller häck anläggas i gräns mot gata. Öppningar för staket eller häck får vara upp till 3,5 meter breda och ska förses med grindstolpar eller grindar.
- Gårdshus/komplementbyggnad ska vara högst en våning och ha en nockhöjd om maximalt 4 meter.

Utförande

- Färdigt golv, exklusive garage- och källargolv, ska anläggas minst 0,2 meter ovan angränsande gatas/ torgs/ gårds lägpunkt.

Utnyttjandegrad

- e_1 Komplementbyggnader får uppföras på maximalt 10% av användningsområdet
- e_2 Komplementbyggnader får uppföras på maximalt 15% av användningsområdet
- e_3 Största byggnadsarea är 25% av arean inom användningsområdet
- e_4 Största byggnadsarea är 60% av arean inom användningsområdet
- e_5 Största byggnadsarea är 35% av arean inom användningsområdet
- e_6 Största byggnadsarea är 40% av arean inom användningsområdet
- e_7 Största byggnadsarea är 45% av arean inom användningsområdet
- e_8 Största byggnadsarea är 50% av arean inom användningsområdet
- e_9 Största byggnadsarea är 55% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 270 kvm
- e_{10} Största byggnadsarea är 50% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 550 kvm
- e_{11} Största byggnadsarea är 70% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 200 kvm
- e_{12} Största byggnadsarea är 60% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 360 kvm
- e_{13} Största byggnadsarea är 40% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 220 kvm
- e_{14} Största byggnadsarea är 30% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 330 kvm
- e_{15} Största byggnadsarea är 35% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 280 kvm
- e_{16} Största byggnadsarea är 60% av arean inom användningsområdet, av detta får maximalt 1250 kvm av bottenvåning vara verksamheter
- e_{17} Största byggnadsarea är 45% av arean inom användningsområdet. Maximal storlek per tomt är 250 kvm

Procentandelen för e_{3-e17} innefattar byggnadsarea för både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

Villkor för lov

- a_1 Bygglov får inte ges för bostäder förrän erforderliga bullerdämpande material i bostadshus eller andra bullerdämpande åtgärder tillskapats.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Takvinkel

- Takvinkel ska vara 10-27 grader förutom för stadsvillor (punkthus) som ska ha en takvinkel mellan 10-14 grader

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 10 år.

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Fänsåker 1:25 m. fl. i Vagnhärad

Trosa kommun
Upprättad i februari 2024 genom
Urban Minds AB



Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson
Planchef

BESLUTSDATUM	INSTANS
Planuppdrag 2020-09-22	SBN
Samråd	SBN
Granskning	SBN
Godkännande	SBN
Antagande	KF
Laga kraft	
Plannr./diariernr. SBN2020/35	

Utdrag ur primärkartan, Trosa kommun
Fänsåker 1:25 mfl
Kartan är ej fälkontrollerad,
fastighetsgränser är ej juridiskt bindande

Sweco Sverige AB
2023-08-17
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH2000

Skala 1:1500 (A1)