

Detaljplan för Vreta 1:61  
Krigslida

# PLANBESKRIVNING



**LAGA KRAFT**

Normalt planförfarande

2023-07-31

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta upprättad på grundkarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1
- Granskningsutlåtande 2
- Fastighetsförteckning

## UTREDNINGAR

- Arkeologisk förundersökning (2014-12-10), *Riksantikvarieämbetet*
- Miljöteknisk markundersökning (2015-10-08), *Tyréns*
- PM Markmiljö, kompletterande provtagning jord och grundvatten, (2016-10-17), *Tyréns*
- Schaktåtgärd inom del av Vreta 1:61(2021-02-22), *Tyréns*
- Dagvattenutredning (2021-09-29), *AFRY*
- Skiss vägplan och vägsektioner (2022-03-27), *DA Miljö & Byggekonsult*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

sammanfattning .....	3
INLEDNING .....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	25
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	28
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	33

## SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen beslutade den 28 april 2014 § 98 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Vreta 1:61, som utreder möjligheten till avstyckningar.

Detaljplaneområdet omfattar cirka 8400 kvadratmeter och är beläget cirka 800 meter nordost om Krigslida pendeltågsstation.

Planförslaget möjliggör byggnation av bostäder inom detaljplaneområdet i form av friliggande enbostadshus (5 fastigheter) samt en nätstation. Detaljplaneförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i Regional utvecklingsplan för Stockholmsområdet (RUF), Översiktsplan 2030 samt Tungelsta utvecklingsprogram. Planavdelningen bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

# INLEDNING

## BAKGRUND

Den 3 april 2012 inkom fastighetsägaren för Vreta 1:61 med en ansökan om planbesked. Syftet med förfrågan var att möjliggöra avstyckning av tre fastigheter för enbostadshus inom fastigheten. Stadsbyggnadsnämnden gav den 13 juni 2012 § 149 ett positivt planbesked i syfte att utreda möjligheten till fler enbostadshus inom fastigheten Vreta 1:61.

Kommunstyrelsen beslutade 2014-04-28 § 98 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för fastigheten Vreta 1:61 som medger avstyckningar.

Detaljplaneområdet omfattar fastigheten Vreta 1:61 och är inte detaljplanelagd sedan tidigare.

Detaljplanen ställdes ut för samråd i juli 2015 och granskning november 2015. Det framgick då att det fanns markföreningar inom planområdet som behövde avhjälpas. Med anledning av att planarbetet var vilande under tiden som vissa markåtgärder vidtogs, ställdes detaljplanen ut för granskning igen (granskning 2) under sommaren 2022, innan antagande.

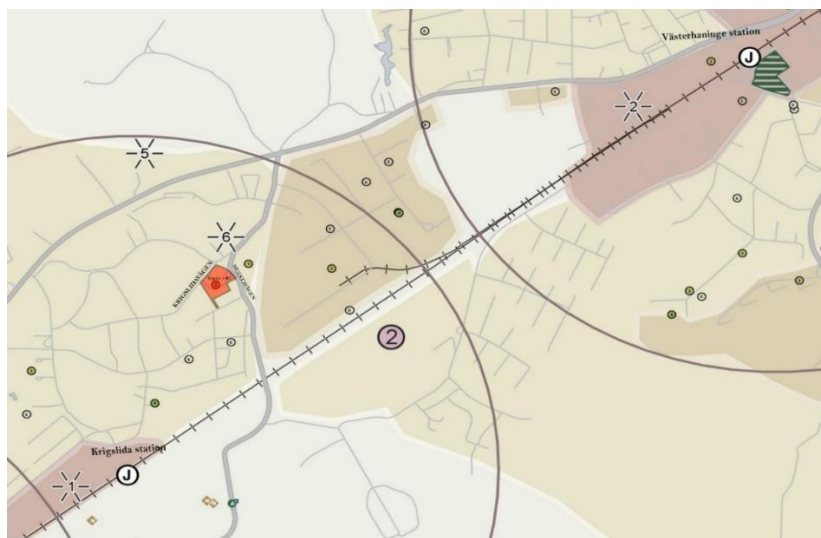
Detaljplanarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med fastighetsägare för Vreta 1:61.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för nybyggnad av bostäder inom detaljplaneområdet i form av friliggande enbostadshus. Ny bebyggelse ska smälta in väl i omgivningen och vara ett komplement till befintlig omkringliggande bebyggelse.

## LÄGE OCH AREAL

Fastigheten Vreta 1:61 är belägen i Krigslida, cirka 800 meter nordost om Krigslida pendeltågstation och i anslutning till Tungelstavägen via Krigslidavägen. Fastigheten och tillika planområdet är cirka 8400 kvadratmeter stort.



Figur 1. Översiktlig kartbild där planområdet är markerat i rött. I kartan syns planområdet i förhållande till pendeltågsstationerna i Krigslida och Västerhaninge samt de numrerade områden som pekats ut i översiktsplan 2030 som potentiella utvecklingsområden.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplaneområdet består av en fastighet, Vreta 1:61, som i dagsläget ägs av en privatperson.

## PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplaner som har fått planuppdrag innan 2015 kan handläggas enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse före 1 januari 2015) med normalt planförfarande.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i antagandeskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida ([www.haninge.se](http://www.haninge.se)).

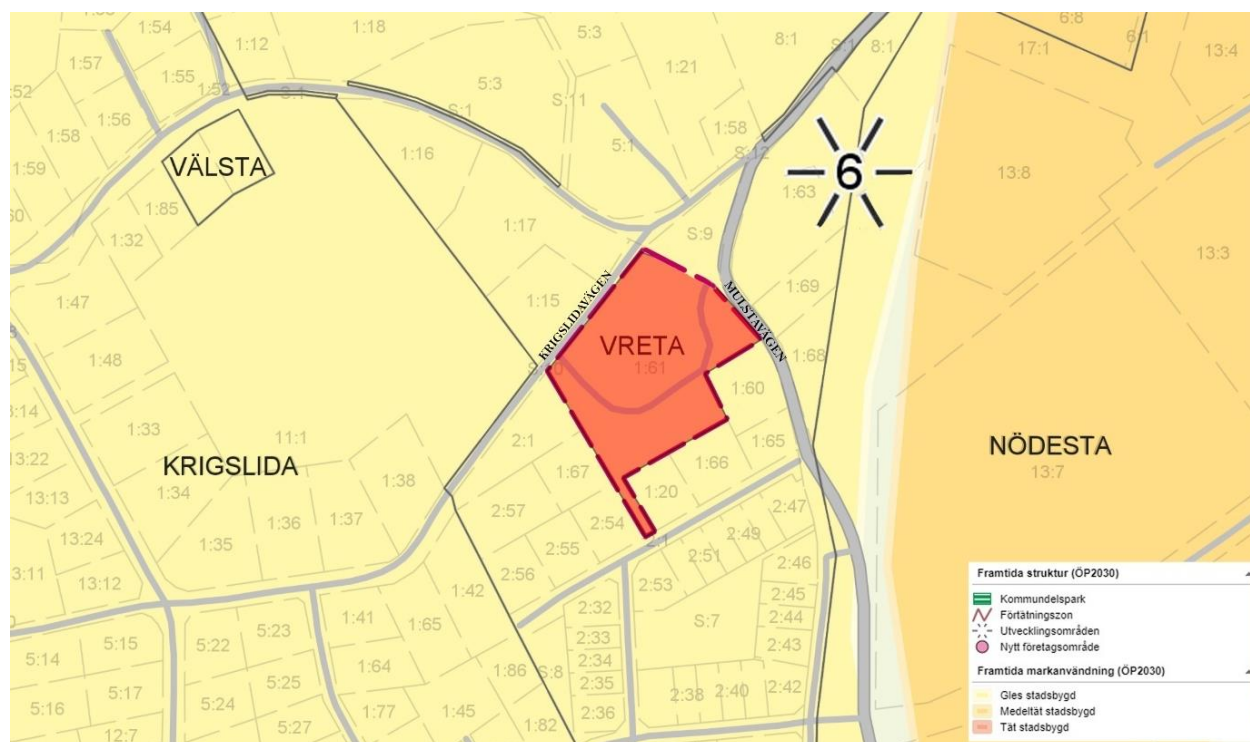


# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTSPLAN 2030 – MED UTBLICK MOT 2050

Enligt kommunens gällande översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är planområdet utpekat som gles stadsbygd och ligger även inom Krigslidas förtättningszon. Vad gles stadsbygd innebär definieras inte vidare i översiktsplanen annat än att den ska förbli glesare än den medeltäta och den täta stadsbygden men är fortfarande stadsbygd och inte landsbygd. Enligt översiktsplanen skapar pendeltågstationen i Krigslida potentialen för att använda marken mer effektivt genom att utveckla bebyggelsen med fler bostäder, service och verksamheten.

I anslutning till detaljplaneområdet pekas ett område i översiktsplanen ut som område ”6”. Exploatering i Krigslida ”med beskrivningen ”väster om Håga industriområde utmed Mulstavägen och Stenvägen föreslås ny bostadsbebyggelse, främst lägenheter utreds”. I anslutning till detaljplaneområdet ligger även Krigslidavägen, som enligt översiktsplanen är en kulturhistoriskt värdefull miljö. Framtaget förslag till detaljplan bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



Figur 2. Kartan visar de förutsättningar som berör planområdet i översiktsplanen.

## REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUF 2050)

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050), antagen av landstingsfullmäktige 2018-06-12, pekas detaljplaneområdet ut som primärt bebyggelseläge. Det innebär att området har potential till att utvecklas till ett mer tätt bebyggt område med sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter.

Krigslida har god regional tillgänglighet med promenadavstånd till kollektivtrafik.

## DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Fastigheten är idag inte detaljplanelagd. Intilliggande fastigheter till planområdet är inte planlagda.

## UTVECKLINGSPROGRAM

Detaljplaneområdet omfattas av Tungelsta utvecklingsprogram, antaget 2012-12-10. Enligt utvecklingsprogrammet ska bebyggelseutvecklingen i Tungelsta och Krigslida ske etappvis. Som en första etapp slår utvecklingsprogrammet fast att en fungerande centrumbildning ska utvecklas inom en radie på cirka 600 meter kring Tungelstas järnvägsstation. Enligt utvecklingsprogram ingår fastigheten i programmets etapp 2 område.

Enligt utvecklingsprogrammet ska kompletterande bebyggelse utanför centrumkärnan och framtida bebyggelseområden i en etapp 2 betraktas som mindre förtätning i det befintliga bostadsbeståndet. Dessa områden anses vara mest lämpliga för en glesare bebyggelse i form av friliggande småhus, kedjehus, parhus och radhus i 1–2 våningar. Det aktuella detaljplaneområdet är beläget inom de perifera delarna, där man bedömer enstaka småhus och gårdar som lämpligast. Framtaget förslag till detaljplan bedöms vara förenligt med utvecklingsprogrammet.

## RIKSINTRESSEN

Detaljplaneområdet berörs inte av några riksintressen.

## MILJÖKVALITETSNORMER

Detaljplaneområdet är beläget på en vattendelare som avgränsar Vitsåns (SE655625- 163 078) avrinningsområde. Detaljplaneområdets recipient är Vitsån. Vitsån mynnar i Horsfjärden. Både Vitsån och Horsfjärden har miljö kvalitetsnorm (MKN) för god ekologisk status med tidsfrist till 2033. Vitsån uppnår inte en god kemisk status på grund av förhöjda halter av perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver samt polybromerade difenyleterar (PBDE). Vidare anses den ekologiska statusen i Vitsån vara måttlig med avseende på morfologiskt tillstånd och kontinuitet i vattendraget. Vitsån anses vara påverkad av utsläpp från punktkällor (reningsverk och deponier) samt diffusa källor (urban markanvändning, jordbruk, transporter etc). Horsfjärden har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av överallt överskridande ämnen (TBT, PBDE och kvicksilver).

Vitsån har även kontakt med grundvattenförekomsterna Västerhaninge-Tungelseta och Skarplöt. Detaljplaneområdet ligger alldeles på gränsen till grundvattenförekomsten Västerhaninge-Tungelsta, vilken är en porakvifer med god kemisk och kvantitativ status. Det bedöms dock att förorenade områden kan ha en betydande påverkan på vattenförekomsten vilket utgör en risk. Även grundvattenförekomsten Skarplöt bedöms ha god kemisk och kvantitativ status (VISS, 2022).

## DAGVATTENSTRATEGI

Enligt kommunens dagvattenstrategi, antagen 2016, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartermark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen lokaliseras och utformas så att skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering utformas så att de berikar bebyggelsemiljön och gynnar den biologiska mångfalden. Förorening av dagvatten förhindras genom att begränsa antalet föroreningskällor. Förorenat dagvatten hanteras med lokala åtgärder. Efterföljande dagvattensystem utformas så att ytterligare föroreningar avskiljs under vattnets väg till recipient eller reningsverk.

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har kommunen som mål att vid planarbeten ska ”Mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.

## TRAFIK- OCH PARKERINGSSTRATEGI

Haninge kommun har en parkeringsstrategi som antogs av kommunstyrelsen 2018-12-12 § 272. Denna innehåller riktlinjer för hur parkering ska behandlas och räknas ut i stadsbyggnadsprojekt.

## CYKELPLAN

Enligt Haninge kommuns *Cykelplan*, antagen av kommunfullmäktige 2018-12-10, ligger ett huvudstråk längs med Tungelstavägen som ligger cirka 400 meter norr om detaljplaneområdet. Det har även identifierats att det saknas en cykellänk av klassen lokalt stråk, objekt 56, på Mulstavägen mellan Tungelstavägen och Gökvägen i anslutning till med den nya vägen.

## KOMMUNALA MILJÖMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”<sup>1</sup>. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål.

Kommunfullmäktige har antagit ett klimat- och miljöpolitiskt program (2017-10-09) som ger en samlad bild av kommunens klimat- och miljöambitioner. Programmet ska tillsammans med översiktsplanen bidra till hållbar stadsutveckling och en god livsmiljö i Haninge.

Programmet innehåller ett övergripande mål för hållbar stadsutveckling enligt följande:

- Planering och byggande sker resurseffektivt och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö.
- Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.

Övriga mål i programmet som berör stadsbyggandet är följande:

- År 2018 sker bebyggelseutvecklingen på ett sådant sätt att negativ påverkan på områden med betydelse för biologisk mångfald undviks.
- Senast år 2027 är dag- och spillvattenhantering i Haninge sådan att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas samt att betydande skador till följd av översvämningar inte uppstår.
- År 2027 har alla vattenförekomster god status. Status försämras inte för något vatten under tiden.
- År 2030 har utsläppen av växthusgaser i Haninge minskat med 63 procent jämfört med 1990. Senast år 2045 sker inga nettoutsläpp.

---

<sup>1</sup> Definition av begreppet hållbar utveckling från ’Vår gemensamma framtid’ (Bruntlandsrapporten), 1987.



# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Detaljplaneområdet ligger i Krigslida, intill Mulstavägen och Krigslidavägen. Fastigheten ingår i ett bostadsområde väster om Håga industriområde. Söder om detaljplaneområdet ligger ett flertal radhus och enbostadshus och norr om detaljplaneområdet ligger ett skogsområde med viss villabebyggelse. Detaljplaneområdet ligger i anslutning till tätortsbebyggelse samt nära Krigslida pendeltågstation och flera busslinjer.



Figur 3. Planområdets utbredning markerat i rött.

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Detaljplaneområdet är beläget strax söder om ett glesare bostadsområde, med tydliga rester av Krigslidas äldre karaktär. Söder om detaljplaneområdet ligger ett tätare villaområde. Angränsande villor har ett varierat uttryck och byggdes från 1800-talet och framåt. I detaljplaneområdet finns idag en ekonomibyggnad och en villa, byggda under 1920-talet.

## KULTURMILJÖ

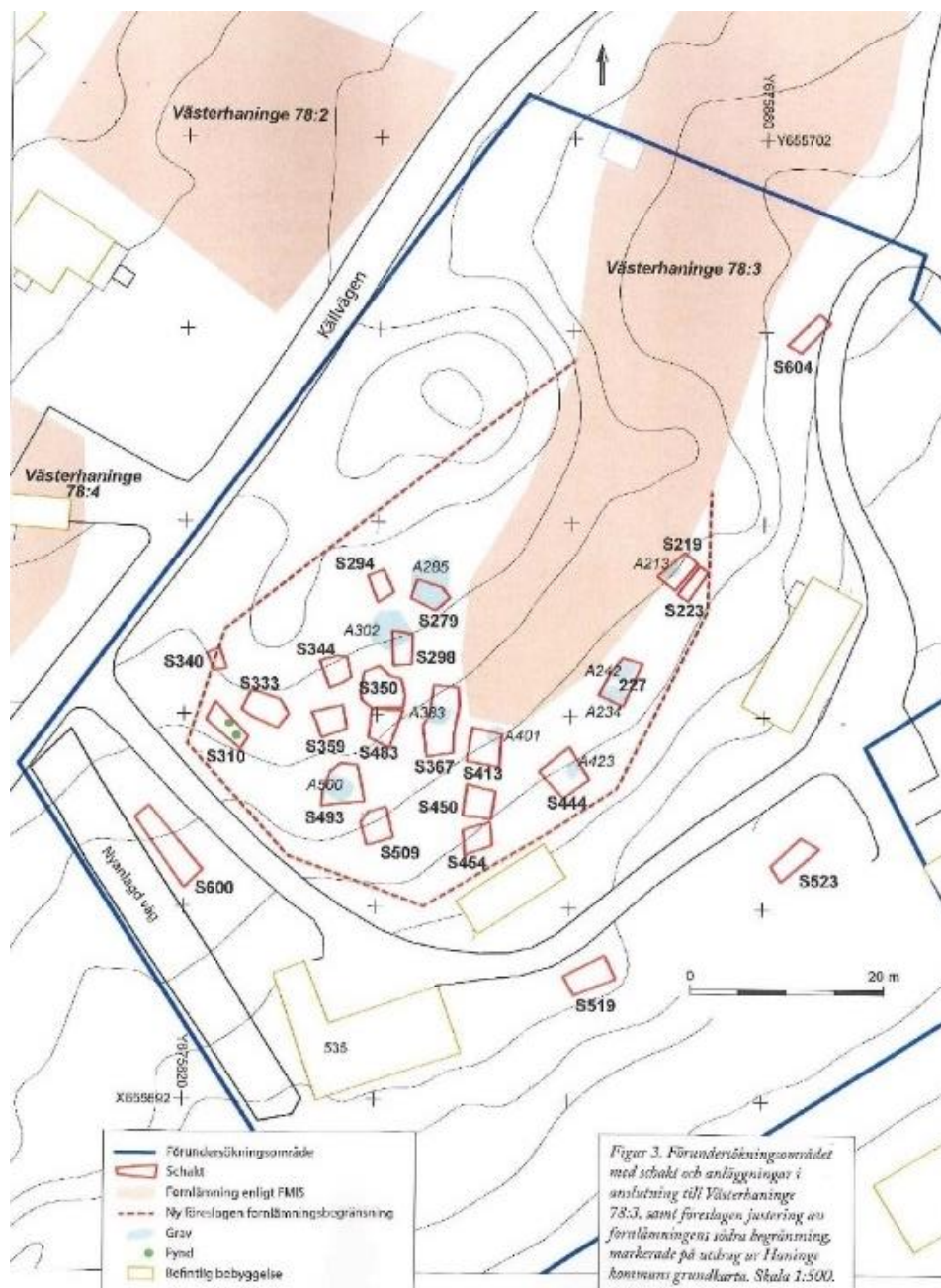
Området kring Krigslida har bosättningar från så tidigt som bronsåldern och har sedan dess dominerats av jordbruksmark. Krigslidavägen norr om detaljplaneområdet ansluter till Stenvägen som ligger nordväst om detaljplaneområdet. Stenvägen är utpekad som en kulturhistorisk värdefull vägmiljö enligt översiktsplan 2030, antagen 2016.

## Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns ett flertal fornlämningar och ett gravfält (Västerhaninge 78:3). I december 2014 genomförde *Riksantikvarieämbetet* en arkeologisk förundersökning i syfte att fastställa det berörda gravfältets avgränsning inom detaljplaneområdet.

I den arkeologiska förundersökningen påträffades 9 stensättningar av varierande storlek och två fynd i form av keramik inom fastigheten. I denna förundersökning fastställdes att gränserna för fornlämningsområdet borde justeras längre söderut på grund av förekomsten av nyupptäckta gravar och förhistoriska keramikfynd.

Avgränsningen av fornlämningsområdet har markerats med en röd streckad linje i illustrationen nedan från förundersökningen.



Figur 4. Förundersökningsområdet med schakt och anläggningar i anslutning till Västerhaninge 78:3.

Alla markarbeten eller ingrepp inom och kring fornlämningsområdet kräver tillstånd av Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap. 10 §. Detaljerad information om detta går att utläsa i *Arkeologisk förundersökning rapport utförd av Riksantikvarieämbetet, 2014-12-10.*

## NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Detaljplaneområdet är en naturtomt som sluttar mot söder. Nedanför sluttningen går en grusväg i nordsydlig riktning genom detaljplaneområdet från Mulstavägen till Krigslidavägen. Inom detaljplaneområdet växer tall, syrén och sly.



Figur 5. Foto av befintlig bebyggelse i västra delen av planområdet. Haninge Kommun.

## REKREATION

Det finns gott om natur i direkt närhet till detaljplaneområdet. Fastigheten, som idag är en naturtomt, fungerar som bostadsnära natur för de boende på fastigheten.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Närmaste lokalservice finns i Tungelsta och Västerhaninge. I Tungelsta, cirka 2 kilometer väster om detaljplaneområdet, finns livsmedelsbutik, skola och annan samhällsservice. Knappt 2,5 kilometer öster om detaljplaneområdet ligger även Västerhaninge Centrum med buss- och pendeltågsstation samt ett stort utbud av handel och service. Håga industriområde ligger strax öster om detaljplaneområdet med lokaler för kontor, lager och.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Det går ett huvudstråk för cykeltrafik längs Tungelstavägen, cirka 500 meter norr om planområdet. Enligt kommunens cykelplan saknas en cykelbana längs Mulstavägen, öster om detaljplaneområdet, mellan Tungelstavägen och Gökvägen i anslutning till den nya vägen.

### Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet ligger cirka 800 meter från Krigslida pendeltågstation med trafik mot Stockholm och Nynäshamn. Närmaste busshållplats är ”Mulstavägen” och ligger längs Tungelstavägen drygt 500 meter från detaljplaneområdet.

## Gatunät

Detaljplaneområdet ligger mellan Mulstavägen och Krigslidavägen, som nås via Tungelstavägen. Mulstavägen ingår i huvudvägnätet enligt Trafikutredning för Tungelsta - Västerhaninge, framtagen år 2006. Västra delen av Mulstavägen, den del som gränsar till detaljplaneområdet i öster, har nedsatt framkomlighet på grund av många tomtutfarter, korta korsningsavstånd och låg geometrisk standard. Tungelstavägen är den mest trafikerade vägen i Tungelsta och Krigslida. Den är viktigaste vägförbindelsen mellan Tungelsta, Krigslida och de norra delarna av kommunen.

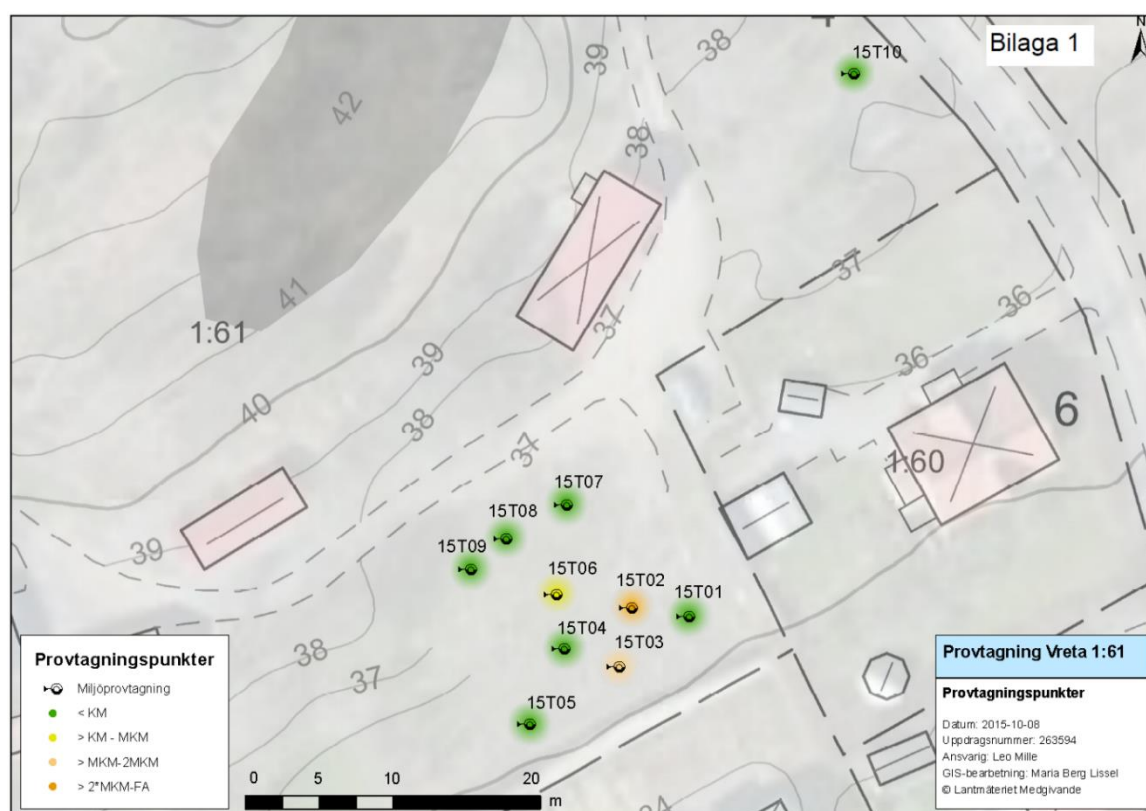
Haninge kommun är huvudman för Mulstavägen och Krigslidavägen och Trafikverket är huvudman för Tungelstavägen. Tungelstavägen är idag överbelastad och kommunen för dialog med Trafikverket för att åtgärda trafiksituationen.

Inom detaljplaneområdet går en enskild väg för angöringstrafik till fastighetens bostäder. Vreta 1:60, angränsande fastighet till planområdet, använder idag den enskilda vägen för in- och utfart till sin fastighet. Detta då den leder till den mest säkra utfarten mot Mulstavägen.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Inom planområdet fanns förorenad mark som under planprocessen har undersökts och sanerats. En miljöteknisk markundersökning genomfördes av Tyréns i september 2015. I rapporten från denna undersökning ”Miljöteknisk markundersökning Vreta 1:61” daterad 2015-10-08 redovisas att arsenik och kadmium över KM (känslig markanvändning) påträffats i 3 av 10 provtagningspunkter. I en punkt på 0 - 0,2 meters djup uppmättes 100 mg/kg arsenik, se nedan.



Figur 6. Karta över provpunkter och dess resultat.

Riktvärdet för KM är 10 mg/kg och för MKM 25 mg/kg. I Tyréns rapport ”PM Markmiljö, kompletterande provtagning jord och grundvatten” daterad 2016-10-17 redovisas resultat från en

kompletterande provtagning för att avgränsa påträffad arsenikförorening genom mark och grundvattenprovtagning, samt provtagning i två punkter på fastighetens västra del.

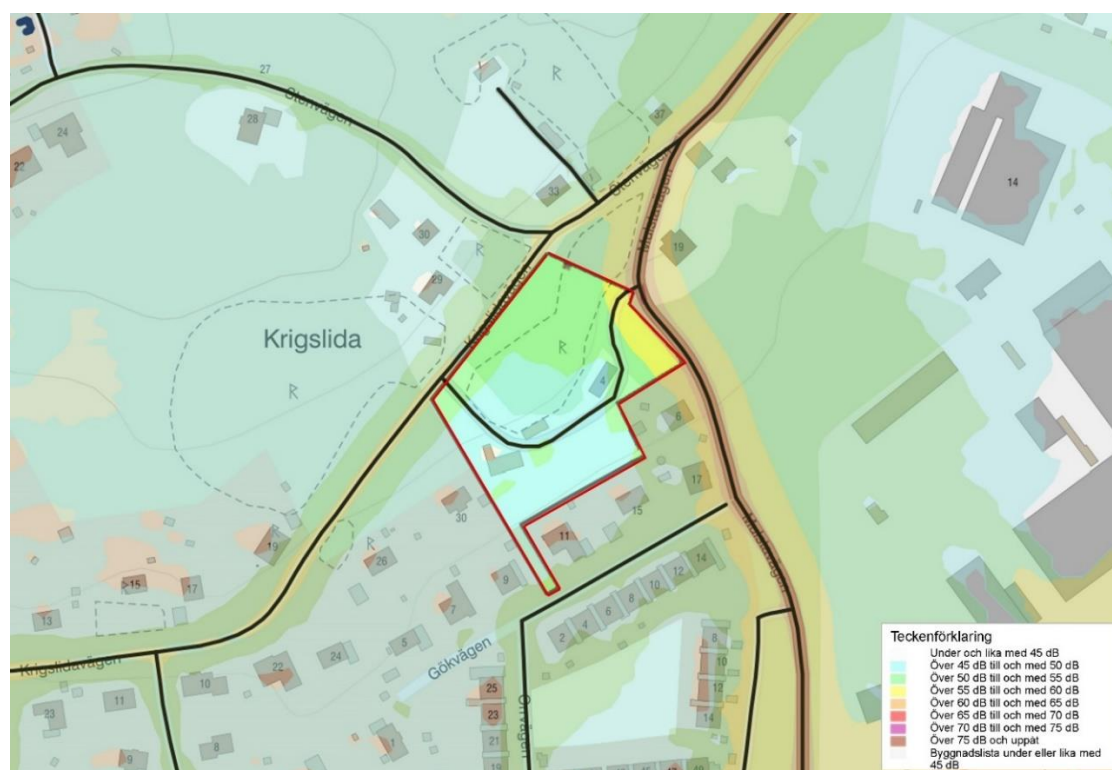
Mellan 2015–2021 vidtogs saneringsåtgärder för att lösa problemet.

En slutrapport för schaktåtgärd inom del av fastigheten avslutades av Tyréns 22 februari 2021, vilket kompletterades 16 mars 2021 på begäran från Södertörns Miljö- & Hälsoskyddsförbund (SMOHF). Av slutredovisningen framgår det att schaktning och kontrollprovtagning utförts i flera omgångar. Undersökningen visar att inga delar av schaktbotten och schaktväggar har några kvarstående föroreningshalter över riktvärden för KM (Känslig markanvändning). Schaktet har jämnats ut med massor från omkringliggande mark. Inget behov av länshållning eller dammbekämpning har uppstått. Totalt har 287,1 ton förorenade jordmassor transporterats till SRV:s Sofielundsanläggning i Huddinge. SMOHF fattade beslutet om att godta vidtagna åtgärder 12 april 2021.

Mer information om detta går att utläsa i *Miljöteknisk markundersökning Vreta 1:61 rapport utförd av Tyréns, 2015-10-08*, och *PM Markmiljö, kompletterande provtagning jord och grundvattenrapport utförd av Tyréns, 2016-10-17*.

## Buller

Detaljplaneområdet är inte särskilt bullerutsatt även om visst trafikbuller från Krigslidavägen och Mulstavägen förekommer. Enligt den kommunövergripande bullerutredningen, framtagen 2020, för väg och järnväg ligger trafikbullernivån inom detaljplaneområdet mellan 45 dB och 60 dB. Bullernivåerna inom planområdet ligger således under de värden som anges i "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och bedöms inte behöva utredas vidare.



Figur 7. Bullernivåer inom detaljplaneområdet.

## Transporter med farligt gods

Planområdet ligger cirka 450 meter från Tungelstavägen som är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Då avståndet överstiger 150 meter från sekundär transportled behöver en riskutredning inte tas fram.

## Trafiksäkerhet

Mulstavägen och Krigslidavägen är båda smala och slingriga med dålig sikt, speciellt under sommarhalvåret då de är omgärdade av tät växtlighet. Detta skapar en trafiksituation som kan vara otrygg för såväl fotgängare och cyklister som bilister. Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte kräva åtgärder på det lokala vägnätet.

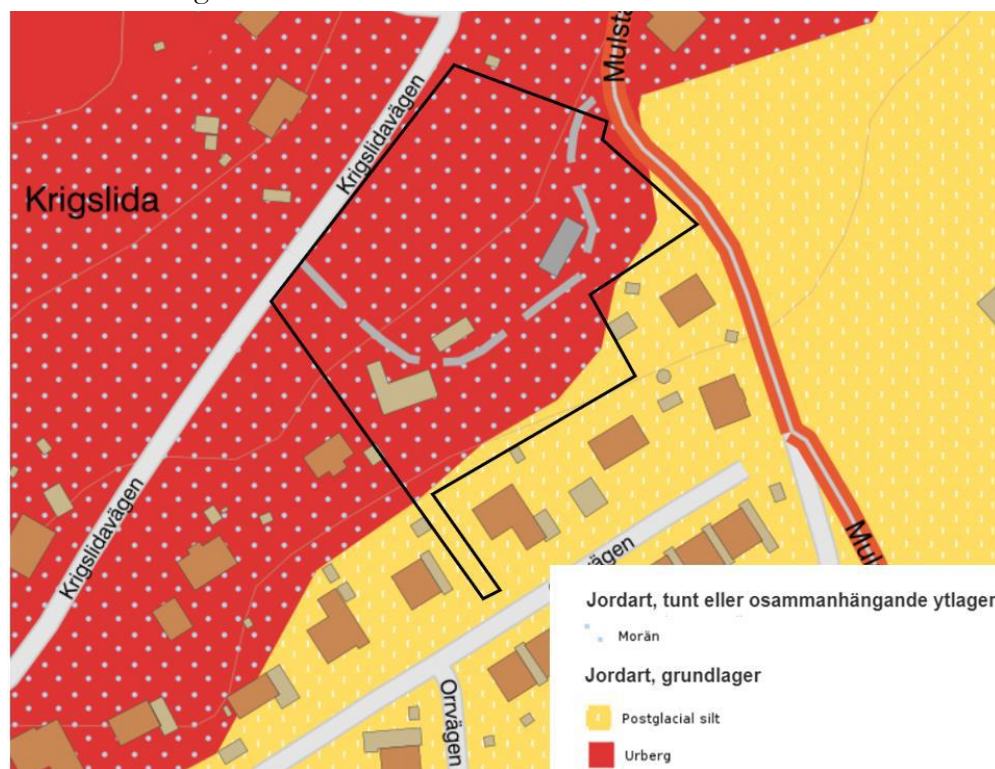
## Radon

Det finns ingen känd förhöjd risk för radonförekomst inom detaljplaneområdet.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

### Geotekniska förhållanden, jordart:

Ingen geoteknisk undersökning har utförts i samband med planarbetet. Enligt jordartskartor från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet mestadels av urberg med morän i ytlagret, där genomsläppligheten bedöms vara medelhög inom större delen av området. Längst gränsen i söder och längst förbindelsen till Gökvägen finns postglacial silt, där genomsläppligheten bedöms vara låg.



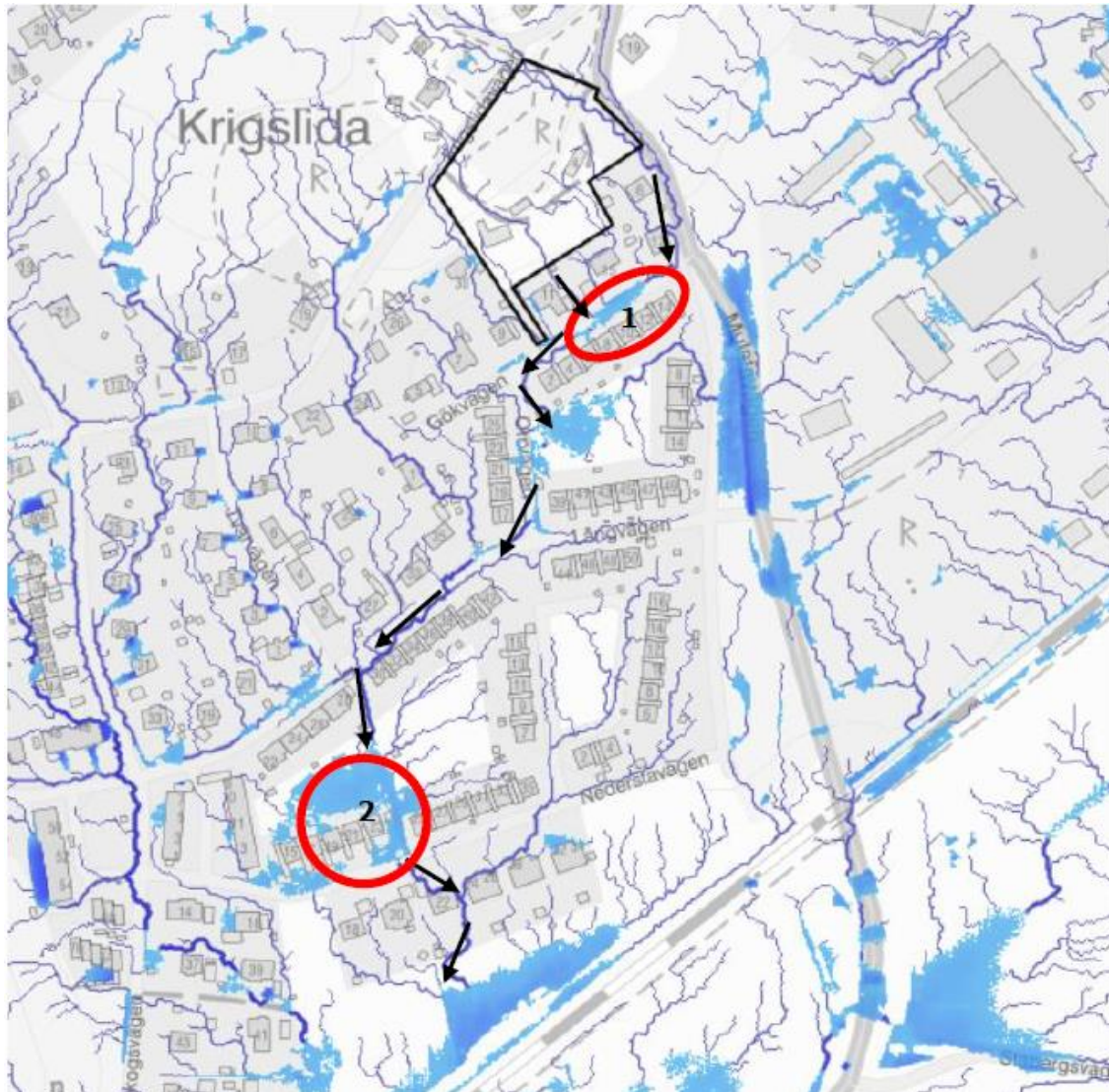
Figur 8. Jordartskarta. Planområdet markerat med svart polygon (SGU, Jordarter, 2021)

## Avvattning

Detaljplaneområdets recipient är Vitsån som omfattas av miljö kvalitetsnorm vilket innebär att grundvattenförekomsten inte får överskridas vid planläggning. Nedan figur visar flödesvägar och lågpunkter. De svarta pilarna illustrerar flödesvägarna från planområdet och nedströms.

Detaljplaneområdet bidrar till en mindre lågpunkt söder om planområdet inringat i rött (1). Vattnet rinner sedan vidare till en lågpunkt, inringat i rött (2) sydväst om planområdet där risk finns för omkringliggande hus. I och med exploateringen kommer ett ökat flöde till dessa lågpunkter ske varvid en skyfallsyta i inringat område kan vara i behov av vidare utredning. Vattnet tar sig sedan vidare till en större lågpunkt invid pendeltågspåret.

Det finns inga markavvattningsföretag inom detaljplaneområdet.



Figur 9. Rinnvägar från planområdet och vattenansamlingar. Planområdesgränsen är markerad med svart linje. Svarta pilar visar flödesriktningen från planområdet och röd cirkel markerar vattenansamling som är möjlig risk för omkringliggande hus.

## Grundvatten

Detaljplaneområdet ligger i närhet till grundvattenförekomsten Västerhaninge-Tungelsta som är en porakvifer med god kemisk kvantitativ status.

Enligt den miljötekniska markundersökning som har tagits fram under detaljplanarbetet har inget grundvatten påträffats vid genomförda undersökningar, vilket tyder på att grundvattenytan är belägen minst 2 meter under befintlig markyta.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Detaljplanområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattenätet.

### Dagvattenhantering

Detaljplaneområdet ingår i Vitsåns avrinningsområde. I dagsläget finns det ingen dagvattenledning till planområdet. I Gökvägen, belägen söder om planområdet, går en kommunalt ägd spillvattenledning och en vattenledning.

### Avfall

Närmaste förpacknings- och tidningsinsamling är belägen cirka 600 meter från planområdet längst Lidavägen.

I Jordbro företagspark, som ligger cirka 2 kilometer nordöst från detaljplaneområdet, finns en av Haninge kommuns återvinningscentraler där bland annat brännbart, schaktmassor, trävirke, metall, trä och grenar samt farligt avfall omhändertas.

### Övriga ledningar

El, tele finns utbyggt inom och i anslutning till detaljplaneområdet. Inom detaljplaneområdet finns det idag ett flertal servitut och ledningsrätter.

Vattenfall Eldistribution AB har en nätstation i nordöstra delen av detaljplaneområdet. Den befintliga nätstationen ligger inom fastigheten Vreta S:9 som ägs av en samfällighetsförening.



# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

## ALLMÄNT

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för nybyggnad av bostäder på platsen i form av friliggande enbostadshus. Ny bebyggelse ska smälta in väl i omgivningen och vara ett komplement till befintlig omkringliggande bebyggelse.

Detaljplanen reglerar tre olika minsta fastighetsstorlekar. Detta möjliggör att fastigheten Vreta 1:61 kan delas i upp till fem fastigheter som var och en får bebyggas med ett friliggande enbostadshus. Därigenom kan upp till fem friliggande enbostadshus på separata fastigheter uppföras inom detaljplanområdet. Detaljplanen medger även nybyggnation av komplementbyggnader med en största sammanlagd byggnadsarea på 40 kvadratmeter per fastighet för egenskapsområde **e**<sub>1</sub> och **e**<sub>2</sub>. Inom egenskapsområdet **e**<sub>3</sub> regleras största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader, såsom förråd, miljö- och sophus till högst 65 kvadratmeter där det finns möjlighet till att uppföra ett gemensamt sophus på minst 25 kvadratmeter, närmast Krigslidavägen.

Användningsbestämmelsen (**B**) möjliggör nybyggnad av bostäder och komplementbyggnader. Delar av kvartersmarken inom fastigheten regleras med **prickmark** vilket innebär att marken inte får förses med någon byggnad. Detta för att skapa ett bebyggelsefritt utrymme mellan kringliggande vägar och den tillkommande bebyggelsen samt att reservera en yta som markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, som regleras med planbestämmelsen (**g**). Fornlämningsområdet inom planområdet bevaras genom att reglera marken som **prickmark** (där marken inte får förses med byggnad) samt med egenskapsbestämmelsen **n**<sub>1</sub> som reglerar att marken inte får förses med ledningar, pooler, stödmurar, staket samt att markåtgärder inte får utföras.

I den nordöstra delen av planområdet möjliggörs för en nätstation, se användningen **teknisk anläggning**. Detta regleras med användningsbestämmelsen **E**.



Figur 10. Illustrationsplan

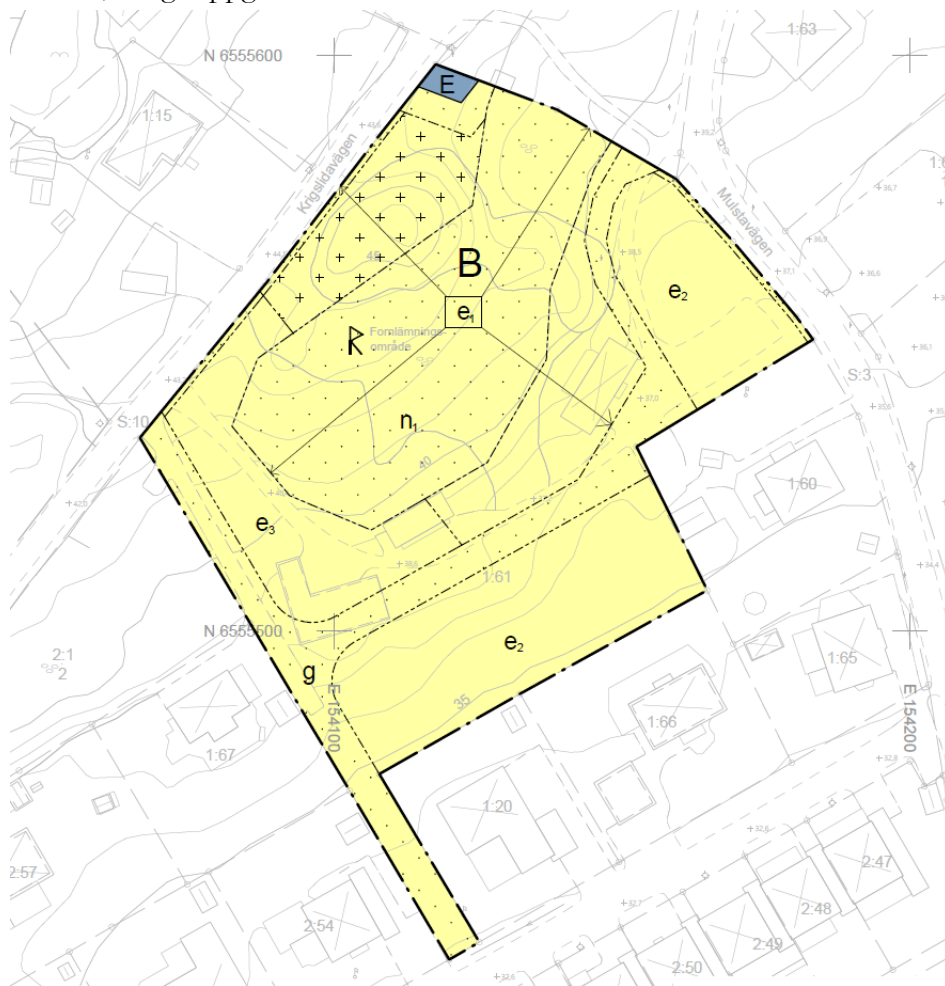
# KVARTERSMARK

## Befintlig bebyggelse

Inom detaljplaneområdet finns en befintlig bostadsbyggnad och två komplementbyggnader inom egenskapsområde  $e_1$  och  $e_3$ . Enligt nuvarande fastighetsägare finns planer på att den befintliga bostadsbyggnaden ska bevaras medan komplementbyggnaderna föreslås rivas i samband med att det byggs nya bostäder på de nybildade fastigheterna som detaljplanen möjliggör. En av de befintliga komplementbyggnaderna ligger delvis inom yta som i detaljplanen är reglerad som prickmark. Reglerad byggrätt innebär därmed att dessa byggnader måste rivas för att nya bostäder ska kunna byggas.

## Ny bebyggelse

Detaljplaneförslaget möjliggör för avstyckningar inom planområdet så att fyra nya bostadsfastigheter, utöver den befintliga, kan bildas och detta regleras med användningsbestämmelsen Bostäder (**B**). I plankartan finns tre olika egenskapsområden  $e_1$ ,  $e_2$  och  $e_3$ , där minsta fastighetsstorlek varierar. Syftet med reglering av minsta fastighetsstorlek och byggrätt per fastighet är att endast möjliggöra för det antal bostäder som bedöms lämpligt att uppföra inom planområdet. Antalet bostäder har grundats på faktorer som hantering av dagvatten, trafik- och brandsäkerhet i området. Det finns även möjlighet för nybyggnad av en nätstation inom planområdet, vilket regleras med användningsbestämmelsen teknisk anläggning (**E**). Detta med anledning av att den befintliga nätstationen strax utanför planområdet kommer att behöva expandera inom en snar framtid, enligt uppgifter från Vattenfall AB.



Figur 11. Plankarta.

Inom egenskapsområdet (**e<sub>1</sub>**) möjliggörs att ett hus med en byggnadsarea på maximalt 100 kvadratmeter samt komplementbyggnader med en byggnadsarea på sammanlagt maximalt 40 kvadratmeter uppförs. Minsta fastighetsstorlek är 3000 kvadratmeter. Endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras vilket innebär att den befintliga byggnaden inom fastigheten behöver rivas om en ny huvudbyggnad ska uppföras. Delar av området har reglerats med **korsmark**, där marken inte får förses med någon huvudbyggnad. Syftet med denna bestämmelse är att ingen huvudbyggnad ska placeras på den sidan av fastigheten, eftersom placering av en huvudbyggnad kan vara svår i förhållande till topografin och även kan leda till trafiksäkerhetsfara på grund av den direkta anslutningen till Krigslidavägen. Byggnader inom **e<sub>1</sub>** ska inte placeras närmare än 5 meter från e-området för att hålla säkerhetsavstånd vilket regleras med prickmark.

Inom område som berörs av egenskapsområdet (**e<sub>2</sub>**) är minsta fastighetsstorlek 600 kvadratmeter. Varje fastighet kan bebyggas med ett enbostadshus om maximalt 100 kvadratmeter byggnadsarea samt komplementbyggnader med en största sammanlagd byggnadsarea om 40 kvadratmeter. Endast en huvudbyggnad i form av friliggande enbostadshus får uppföras per fastighet.

Inom område som berörs av egenskapsområdet (**e<sub>3</sub>**) är minsta fastighetsstorlek 750 kvadratmeter. Endast en huvudbyggnad i form av friliggande hus får uppföras per fastighet. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader, såsom förråd, miljö- och sophus för utgöras max 65 kvadratmeter, varav minst 25 kvadratmeter ska vara för sophus.

En del av detaljplaneområdet i anslutning till Krigslidavägen i nordväst har reglerats med prickmark. Anledningen till detta är att spara utrymme för diken eller andra tekniska anordningar som kan behöva anordnas inom kvartersmark. Prickmark i förgårdslinje används också för att undvika att byggnadens fasad hamnar för nära gång- och körbanor vilket kan skymma sikten och därigenom ge negativ effekt på trafiksäkerheten.

### **E-områden**

Ett område om cirka 40 kvadratmeter reserveras för teknisk anläggning (**E**) och placeras inom egenskapsområdet **e<sub>1</sub>**. Ny bebyggelse får inte placeras närmare än 5 meter från nätstationen. Avståndet krävs även på grund av tillgänglighet för eventuellt underhåll och drift. Detta regleras med prickmark.

### **Angöring inom kvartersmark**

Detaljplaneområdet är direkt anslutet till befintligt gatunät. Angöring till bostäderna planeras ske från Krigslidavägen och Mulstavägen via kvartersgator. För att möjliggöra trafik till bostäderna via kvartersgator, regleras detta med egenskapsbestämmelsen **prickmark** och planbestämmelsen **g**, som möjliggör markreservat för bildande av gemensamhetsanläggning för väg.

En skiss på vändplan och vägsektioner har tagits fram för att säkerställa att både boende i detaljplaneområdet samt brandbilen kan ta sig till bostäderna utan någon trafikfara.

### **Gata inom kvartersmark**

Alla tillkommande kvartersgator planeras inom kvartersmark och möjliggörs inom användningsområde bostad (**B**). Gatorna möjliggörs genom prickmark och har en bredd på minst 5,5 meter. Kvartersgatorna regleras med (**g**) markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.

Kvartersgatan som går söderut mot Gökvägen föreslås kunna användas som gång- och cykelväg för att underlätta för de boende i området att ta sig ner till pendeltågstationen, men detta är inte reglerat i detaljplanen.

## Buller

En bullerutredning som är gjord på väg- och järnvägsnätet år 2020 visar på bullernivåer mellan 45–60 dB(A) ekvivalent ljudnivå inom detaljplaneområdet. Planförslaget möjliggör för en placering och utformning av bostadsbebyggelsen så att riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnader följs.

## Parkering

Enligt kommunens vägledande dokument för parkering *Tillämpning av zoner och parkeringstal* är grundparkeringstalet två parkeringsplatser per enhet för småhus med parkering på tomten. I planförslaget är det möjligt att anordna två parkeringsplatser per enhet.

## GESTALTNING - KVARTERSMARK

### Utformning

Detaljplaneområdet är omgivet av fastigheter som bebyggs med hus av en tidstypisk karaktär. Detaljplanen reglerar till viss del utformningen av byggnaderna så att de nybyggda bostäderna smälter in väl med den omgivande bebyggelsen. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad har därmed reglerats till högst 9,0 meter från medelmarknivå. Komplementbyggnader får uppföras med högsta nockhöjd om 4,5 meter från medelmarknivå.

Den nya bebyggelsens takutformning tar inspiration från omkringliggande bebyggelse och ska utföras med sadeltak, vilket regleras att **endast sadeltak tillåts för huvudbyggnad och komplementbyggnad.**

I plankartan finns även en generell bestämmelse om att byggnader ska placeras och utformas med hänsyn till befintlig terräng. Stora nivåskillnader ska i upptas genom souterräng- eller källarvåning. Bestämmelsen syftar till att i huvudsak anpassa nybyggnation till befintliga markförhållanden.

## RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR



Figur 12. Förslag på fastighetsstruktur inom planområdet.

Utöver den befintliga fastigheten Vreta 1:61 möjliggör detaljplanen att fyra nya fastigheter bildas. Detaljplanen reglerar tre olika minsta fastighetsstorlekar. Detaljplaneområdet kan därmed bestå av upp till totalt fem enskilda fastigheter. Illustrationen ovan är detaljplanens förslag till fastighetsstruktur. Gemensamhetsanläggning för väg (g) belastar samtliga fastigheter. Syftet med anläggningen är att ordna möjlighet till angöring för samtliga fastigheter och att öppna upp en gång- och cykelväg som leder vidare mot Gökvägen från de flesta av fastigheterna inom planområdet.

## TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten för personer med rörelse eller orienteringsnedsättningar, regleras av gällande lagstiftning (PBL 2010:900, BBR 19). Dessutom gäller kommunens tillgänglighetsvägledning *Lätt och rätt för alla* samt FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsvariation.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet kommer att ansluta till kommunalt Vatten och avlopps nät. Två gemensamhetsanläggningar föreslås att bildas för vatten- och avlopp och att fastigheterna inom planområdet ingår i någon utav dessa två, se figur 14.

### Avfall

Avfallshantering ska skötas i enlighet med kommunens avfallsplan 2021–2030 och Avfallsföreskrifterna. Inom egenskapsområdet e<sub>3</sub> finns möjlighet att uppföra ett gemensamt sophus på

minst 25 kvadratmeter, som kan placeras nära Krigslidavägen. Syftet med denna placering av sophus är att sopbilen ska kunna angöra från krigslidavägen och inte behöva köra in i området.

Närmaste återvinningstation ligger längs Lidavägen, cirka 600 meter väster om detaljplaneområdet.

## Dagvattenhantering

Enligt kommunens dagvattenstrategi, antagen av Kommunstyrelsen 2016, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartersmark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer.

För att uppnå tillräcklig rening och fördröjning rekommenderas att infiltrationsytorna utformas med ett djup på en meter och att fyllnadsmaterialet har en medelporositet på 30%. Ytan (6%) justeras efter vald porositet och djup enligt dagvattenutredning. Infiltrationsytorna ska utrustas med bräddmöjligheter kopplade till de allmänna dagvattenledningarna. I områden som domineras av lera och berg ska anläggningarna utrustas med dräneringsrör kopplade till de allmänna dagvattenledningarna.

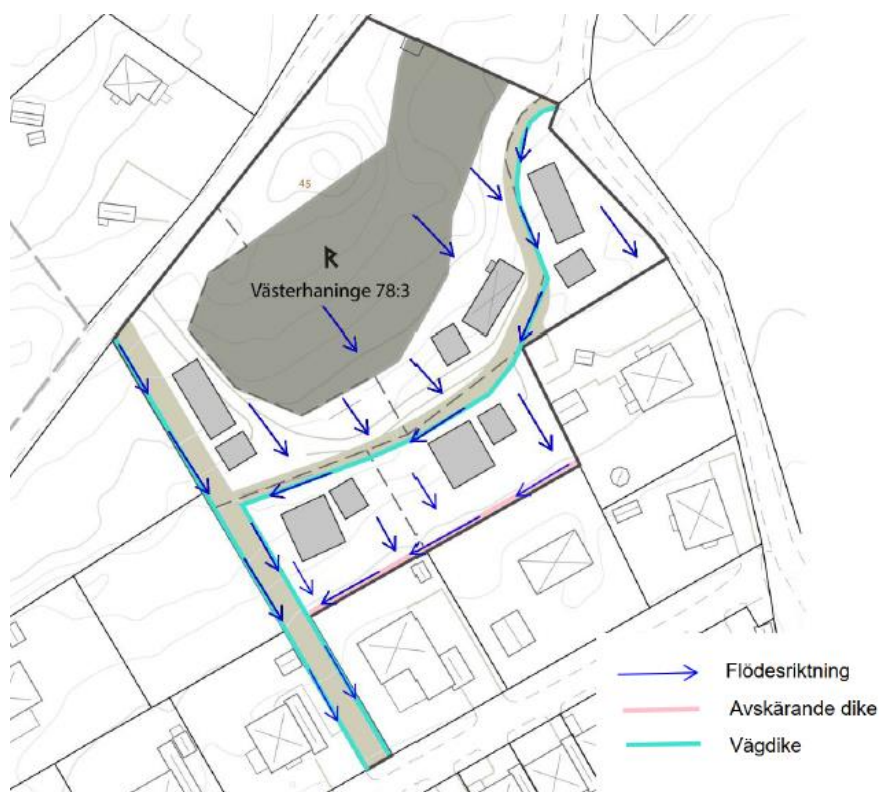
Med infiltration menas här att det förorenade dagvattnet passerar en konstruerad infiltrationsbädd för rening innan perkolation (grundvattenbildning) eller avledning till recipient/ledning. I de fall där dagvattnet inte är förorenat, tex dagvatten från tak (där takmaterialet inte innehåller förorenande ämnen), behöver inte dagvattnet passera något reningssteg (konstruerad infiltrationsbädd) utan kan perkoleras direkt i mark eller avledas till recipient/ledning efter fördröjning.

Reducerad hårdgjord yta beräknas normalt som summan av alla ytor multiplicerat med respektive ytas fördröjande kapacitet, en siffra kallad avrinningskoefficient. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor och avrinningskoefficient sätts vid den ytanvändningen till 0. Detta förenklar beräkning av reducerad hårdgjord yta och skapar incitament att öka andelen gröna tak och andra typer av grön- eller vattenytor, eftersom det innebär att mindre infiltrationsyta krävs.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanarbete som visar hur dagvatten kan omhändertas inom planområdet. I utredningen ingår även att översiktligt utreda skyfallssituationen och att ge förslag på åtgärder för att förhindra översvämningar inom planområdet samt påverkan på omkringliggande områden vid skyfall (100-årsregn).

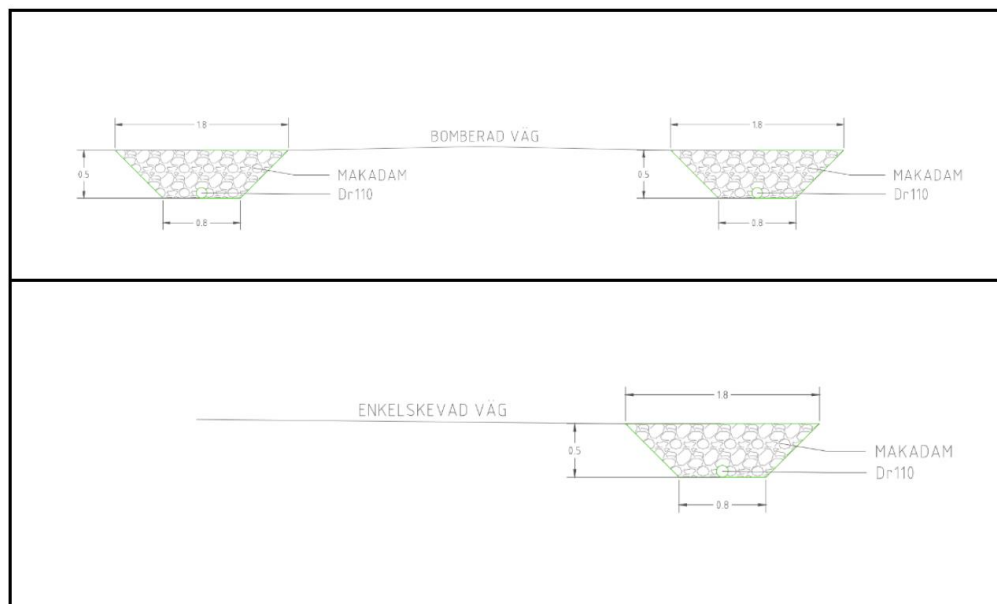
Enligt dagvattenutredningen kan tillkommande flöden av dagvatten omhändertas inom detaljplaneområdet. Detta eftersom detaljplaneområdet till stor del består av skogsmark och grönyta som kommer att behållas. Takyterna, grusytorna och marksten med fogar föreslås ledas ut på närmste intilliggande grönyta som då kan fungera som en översilningsyta.

Föreslagen dagvattenhantering är att det regn som faller på grönyterna hanteras där och att dagvattnet från tak och andra hårdgjorda ytor på fastighetsmark leds ut på intilliggande grönyta. Dagvattnet från fastigheterna föreslås sedan ledas ut i krossdiken längs lokalgatan, samt ett avskärande dike som föreslås anläggas vid planområdets södra gräns, detta för att möjliggöra en tvåstegsrening. Vägdagvatten för lokalgatan föreslås omhändertas av krossdikena.



Figur 13. Avvattningsplan för planområdet.

Dikena föreslås utformas som makadamdiken då detta medför en tillräcklig rening av dagvatten från lokalgatan.



Figur 14. Exempel på hur makadamdikena kan utformas. Dikena bör utformas mer detaljerat av en projektör i ett senare skede.

Föreslagna dagvattenåtgärder medför en fördröjning av 20 millimeter regn och cirka 60 m<sup>3</sup> dagvatten för planområdet. Med föreslagna åtgärder bedöms planområdet inte ha en negativ påverkan på möjligheten att uppnå MKN i recipienten.

Mer detaljerad information framgår i dagvattenutredning framtagen av AFRY 2021-09-29.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Brand och utrymning

Bebyggelsen ska utformas enligt gällande brandföreskrifter. Gatorna inom detaljplaneområdet ska utformas så att de är framkomliga för räddningstjänstens fordon.

### Förorenad mark

De påträffade markföroreningarna inom detaljplaneområdet har åtgärdats och sanerats (Tyréns 2021). Detaljplanen reglerar därför inga åtgärder kopplat till markföroreningar.

### Radon

Det finns ingen känd förhöjd risk för radonförekomst inom detaljplaneområdet. Därmed ges inga rekommendationer för radonsäkert byggande.



# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande vilket innebär att planen inte kommer medföra några större förändringar av markanvändningen. Kommunen bedömer därmed att planens genomförande inte kommer medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

### Kulturmiljö

Nybyggnation och markåtgärder intill fornlämningsområdet är inte tillåtet utan tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kapitlet i kulturmiljölagen. Innan nybyggnation och andra markåtgärder intill fornlämningen behöver tillstånd för åtgärden ha beviljats från Länsstyrelsen.

### Natur och landskapsbild

Detaljplaneområdet ligger i ett område med villabebyggelse. Idag är planområdet glest bebyggt med en huvudbyggnad och fyra komplementbyggnader, och med planförslaget tillkommer 4-5 enbostadshus med komplementbebyggelse. Detaljplanen har bestämmelser om byggnadernas utformning för att anknyta de nya byggnaderna till Krigslidas äldre karaktär.

Detaljplaneområdet har en varierad terräng där planområdet sluttar mot söder med en skogsbeklädd kulle mot norr. Inom den skogsbeklädda kullen finns ett skyddsvärt fornlämningsområde där markarbeten inte är tillåtna utan länsstyrelsens godkännande. Bedömningen är att områdets karaktär och landskapsbild kommer att bestå med den tillkommande bebyggelsen.

### Rekreation

Det finns gott om naturområden i direkt närhet till planområdet. Rekreativvärden bedöms oförändrade med planförslaget.

## SOCIALA KONSEKVENSER

Ny detaljplan möjliggör uppförandet av villabebyggelse på fem fastigheter av olika storlek. Den nya bebyggelsen blir ett komplement till Krigslida tätort.

### Konsekvenser för barn och unga

Krigslida är ett område som har låg trafikintensitet och goda möjligheter till barns lek och rekreation i form av allmänna grönområden och lekplatser. Detaljplaneförslaget anses inte ha några negativa konsekvenser för barn och ungas tillgång till säkra och utvecklande närmiljöer.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

En utökad byggrätt inom detaljplaneområdet ökar marknadsvärdet på fastighetens mark. All mark kommer vara kvartersmark, vilket gör att ansvar för skötsel, drift och underhåll av kvartersmark och gemensamhetsanläggningar, såsom vägar och VA, vilar på de enskilda fastighetsägarna.

## FASTIGHETSKONSEKVENSER

I dag består detaljplaneområdet av fastigheten Vreta 1:61. De konsekvenser som följer av att detaljplanen genomförs beskrivs nedan.

### Detaljplanens konsekvenser för fastigheten

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Övrigt
Vreta 1:61	<b>B, E, g, n<sub>1</sub>, e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub>, prickmark, korsmark.</b>	Fastigheten kommer att kunna delas upp i fem separata fastigheter och ingå sannolikt i gemensamhetsanläggning för väg, och belastade <b>g</b> -området.  Ytan planlagd som <b>g</b> bör vara en delad angöringsyta/väg i form av gemensamhetsanläggning.	Belastade fastigheter eller fastigheter som har nytta av gemensamhetsanläggningen, <b>g</b> , kan ansöka om inrättande.  Ägare till fastigheten Vreta 1:61 kan söka om avstyckning av fastigheten.

### Detaljplanens konsekvenser för rättigheter och servitut:

Beteckning	Typ	Belastar (inom detaljplaneområdet)	Belastar (intill detaljplaneområdet)	Till förmån för	Syfte	Fastighetskonsekvenser
0136–11/112.1	Official servitut	Vreta 1:61		Vreta 1:67	Väg	Servitutet kan upphävas eftersom fastigheten bör ingå i en gemensamhet sanläggning för väg.
0136–11/112.2	Official servitut	Vreta 1:61		Vreta 1:67	Vattenledning	Kommer inte ändras i samband med denna plan.
01-VÄS-1786.1	Official servitut	Vreta 1:61 och Vreta S:9		Alby 2:46	Byggnad	Kommer inte ändras i samband med denna plan.

0136–09/47.1	Official servitut		Vreta 1:66	Vreta 1:61	VA-ledningar	Kommer eventuellt upphävas om en gemensamhet sanläggning inrättas för VA-ledningen.
01-VÄS-1786.2	Official servitut	Vreta 1:61 och Vreta S:9		Alby 2:46	Väg	Kommer inte ändras i samband med denna plan.



Figur 15. Rättighetskarta.

# DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

## ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Tidplan

Samråd: 13 juli 2015 - 23 augusti 2015

Granskning nr 1: 13 november 2015 - 27 november 2015

Granskning nr 2: 9 juni 2022 - 12 augusti 2022

Stadsbyggnadsnämndens antagande: kvartal 1 2023

### Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning

Inom området finns ingen allmän platsmark. Kvartersmarken inom området är bostadsändamål (B) (friliggande enbostadshus). Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmark och ansvarar för planens genomförande samt för framtida drift och underhåll inom kvartersmarken.

#### *Gemensamma anläggningar*

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av planerade gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark (områden markerade med g i plankartan) ligger på de fastighetsägare som ingår i anläggningssamfälligheten.

#### *E-områden*

Ett E-område reserveras för Teknisk anläggning inom detaljplanen på kvartersmark. De ledningar inom kvartersmark som behöver flyttas ska bekostas av fastighetsägare.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

Angöring till planområdet sker från Krigslidavägen, norr om detaljplaneområdet, och Mulstavägen, öster om detaljplaneområdet. Parkering för bostädernas behov anordnas inom kvartersmark.

### Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och ska anslutas till befintliga VA-ledningar (vatten- och spillvattenledningar) i området. Fastighetsägaren är ansvarig för vatten- och spillvattenledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

## Dagvattenhantering

Dagvattnet inom planområdet fördröjs även fortsättningsvis på den egna fastigheten. Fastighetsägarna ansöker själva om fastighetsbildning och bekostar densamma. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och dagvattenutredning som tagits fram för området.

## EI

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till elnätet. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploatören eller den som initierar åtgärden.

## Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för avfallshandlingen inom detaljplaneområdet. Detaljplanen möjliggör för nybyggnad av ett gemensamt sophus inom egenskapsområdet **e3**.

# FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

## Fastighetsbildning se över sidjustering nedan

Mark inom detaljplaneområdet ägs i dagsläget av enskild fastighetsägare (exploatören). Detaljplaneområdet kommer vid genomförandet av planförslaget att delas in i maximalt 5 fastigheter i enlighet med fastighetsindelning.

Fastighetsbildningsfrågor (såsom avstyckning, fastighetsreglering med mera), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten. Fastighetsägaren ansöker om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder när detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning inom detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Exploatören ansöker om övriga lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen, exklusive ledningsrätter.

Fastighetsbildning, inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten.

Ledningsägare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar.

## Gemensamhetsanläggningar

För gemensamma anläggningar, som betjänar flera av de fastigheter som kan bildas inom planområdet, kan gemensamhetsanläggningar vid behov inrättas. Gemensamhetsanläggning kan exempelvis omfatta gator och belysning på kvartersmark, enskilda dagvattenanläggningar, avfallshantering, vatten och avloppsledningar med mera. Vid en anläggningsförrättning bestäms eventuell gemensamhetsanläggnings omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande drift och underhåll. Lantmäterimyndigheten prövar om en gemensamhetsanläggning kan inrättas efter inkommen ansökan om anläggningsförrättning. Den fastighet som ska delta i gemensamhetsanläggningen kan ansöka om lantmäteriförrättning.

Kvartersgatorna regleras med markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, g.

## Rättigheter

Detaljplanens påverkan på rättigheter inom och i anslutning till detaljplaneområdet redovisas under rubriken *Fastighetskonsekvenser*.

Upprättande-, omprövning- eller ändring av rättigheter hanteras av lantmäterimyndigheten.

## Övriga ledningar

Detaljplanen innebär att privata ledningar för exempelvis vatten och avlopp kan behöva anordnas av fastighetsägare från en, av kommunen angiven anslutnings/förbindelsepunkt.



Figur 16. Förslag för utbredning av två gemensambetsanläggningar för vatten- och avlopp.

## ÖVERSIKTLIG TABELL FÖR FASTIGHETSBLDNING OCH DESS KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHET:

	<b>Fastighets- storlek</b>	<b>Väg</b>	<b>Vatten och avlopp</b>
<b>Lott A</b>	Minst 750 kvadratmeter	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för väg.</i>  <i>Belastas sannolikt av gemensamhetsanläggning för väg.</i>	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.</i>  <i>Belastar sannolikt lott D med gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.</i>
<b>Lott B</b>	Minst 3000 kvadratmeter	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för väg.</i>  <i>Belastas sannolikt av gemensamhetsanläggning för väg.</i>	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.</i>  <i>Belastar sannolikt fastighet Vreta 1:66 genom Vreta 1:61:s servitut 0136–09/47.1</i>
<b>Lott C</b>	Minst 600 kvadratmeter	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för väg.</i>  <i>Belastas sannolikt av gemensamhetsanläggning för väg.</i>	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.</i>  <i>Belastar sannolikt fastighet Vreta 1:66 genom Vreta 1:61:s servitut 0136–09/47.1</i>
<b>Lott D</b>	Minst 600 kvadratmeter	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för väg.</i>  <i>Belastas sannolikt av gemensamhetsanläggning för väg.</i>	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.</i>  <i>Belastas sannolikt av gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.</i>
<b>Lott E</b>	Minst 600 kvadratmeter	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för väg.</i>  <i>Belastas sannolikt av gemensamhetsanläggning för väg.</i>	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.</i>  <i>Belastar sannolikt fastighet Vreta 1:66 genom Vreta 1:61:s servitut 0136–09/47.1</i>



## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Framtagandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägaren vilket regleras av upprättat plankostnadsavtal. Fastighetsägaren svarar för kostnader för anslutning till eldistributionsnät och anslutning till kommunalt vatten och avlopp, enligt gällande VA-taxa.

Fastighetsägaren ansvarar för att påkalla och bekosta flytt av ledningar inom kvartersmark samt övriga åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).