

Detaljplan för Vreta 1:61  
Krigslida

# PLANBESKRIVNING



## GRANSKNING

Enkelt planförfarande  
2015-11-13 – 2015-11-27

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	15
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	17
UTREDNINGAR .....	22
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	22

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

## BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2014-04-28 § 98 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för fastigheten Vreta 1:61 som medger styckningar. Fastigheten är tidigare inte detaljplanelagd.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplan för Vreta 1:61 är att möjliggöra styckningar av befintlig fastighet och skapa möjlighet att bygga enfamiljshus.

### Läge och areal



Fastigheten Vreta 1:61 ligger i Krigslida, ca 800 meter från Krigslida pendeltågstation och i anslutning till Tungelstavägen via Krigslidavägen. Fastigheten och tillika planområdet är ca 8500 kvadratmeter stort.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av en fastighet som i nuläget ägs av en privatperson.

## PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. 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. Denna detaljplan bedrivs med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i granskningskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida ([www.haninge.se](http://www.haninge.se)). Detaljplan för fastighet Vreta 1:61 tas fram med enkelt förfarande.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekade som förändringsområde.

### Utvecklingsprogram

Enligt Tungelsta utvecklingsprogram ingår fastigheten i programmets etapp 2.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Fastigheten är idag inte detaljpanelagd.

### Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Vreta 1:61 ligger i Krigslida, vid Mulstavägen och Krigslidavägen. Söder om fastigheten ligger ett radhusområde, men även några enbostadshus, och norr om fastigheten ligger ett större skogsområde med viss villabebyggelse. Fastigheten ligger i anslutning till tätortsbebyggelsen i Krigslida och har närhet till pendeltågstationen i Krigslida och till flertalet buslinjer.



## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Fastigheten ligger precis söder om ett glesare bostadsområde, med tydliga rester av Krigslidas äldre karaktär. Söder om fastigheten ligger ett tätare villaområde. Angränsande villor har ett varierat uttryck och är uppförda från 1800-talet och framåt. På fastigheten finns idag en villa, byggd under 1920-talet men nyligen renoverad, en ekonomibyggnad och en äldre byggnad med två lägenheter, även den nyligen renoverad.

## KULTURMILJÖ

Området kring Krigslida har bosättningar från så tidigt som bronsåldern och har sedan dess dominerats av jordbruksmarker. Under järnåldern anlades, enligt Stockholms läns museums inventering från tidigt 2000-tal, ett antal byar och gårdar vars ägor ingår i det nuvarande Tungelsta: Tungelsta by, Mulsta, Välsta, Ålsta, Tuna, Skogs Ekeby och Krigslida. Skogs Ekeby omvandlades till säteri omkring 1620. Tuna, där även en tingsplats kan ha varit belägen, är i dag helt försvunnet. Av Krigslidas huvudbyggnad återstår endast stengrunden. Storgodset Hammar uppstod i början av 1800-talet genom sammanslagning av delar av byarna Mulsta och Välsta samt gårdarna Tuna, Tunatorp och Krigslida.

## Fornlämningar

Enligt den förundersökning Riksantikvarieämbetet Arkeologiska uppdragsverksamheten, UV Mitt gjort (diariernr 3.1.1-03647-2014) finns det flera fornlämningar inom fastigheten. Fornlämningsområdet, med beteckning Västerhaninge 78:3, är skyddat enligt kulturmiljölagen och allt markarbete i, och omkring området kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

## NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Fastigheten är en naturtomt som sluttar mot syd, från norr breder fornlämningsområdet ut sig. Nedanför sluttningen går en grusväg genom fastigheten från Mulstavägen till Krigslidavägen. På fastigheten växer tall, syren och sly.



## REKREATION

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

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Fastigheten ligger centralt i Krigslida vilket innebär närhet till pendeltågstationen, med avgång mot Stockholm varje halvtimme. Lokal service ligger närmst i Tungelsta med matvarubutik, skola och annan samhällsservice. Håga industriområde ligger i närhet till planområdet.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Inom och till området finns idag ingen gång- eller cykelväg men Tungelstavägen, som ligger ca 500 meter bort, utgör huvudstråk för cykelbanan enligt cykelplanen.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger 700 meter från pendeltågstation med halvtimmestrafik mot Stockholm och Nynäshamn. Närmsta busshållplats heter Mulstavägen och ligger längs Tungelstavägen drygt 500 meter från fastigheten.

### Gatunät

Vreta 1:61 ligger mellan Mulstavägen och Krigslidavägen, vilka via man når via Tungelstavägen. Mulstavägen ingår i huvudnätet enligt Trafikutredning för Tungelsta – Västerhaninge, framtagen år 2006. Den västra delen av Mulstavägen, den del som passerar Vreta 1:61, har nedsatt framkomlighet på grund av många tomtutfarter, korta korsningsavstånd och låg geometrisk standard. Tungelstavägen är den mest trafikerade vägen i Tungelsta och är den viktigaste vägförbindelsen mellan Tungelsta, Krigslida och kommunens norra delar. Tungelstavägen är idag överbelastad och kommunen för samtal med dess huvudman, Trafikverket, för att arbeta med detta.

Inom Vreta 1:61 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.

### Parkering

Parkering är idag möjlig inom fastigheten i anslutning till bebyggelsen.

## VATTENOMRÅDEN

Planområdet ligger i närheten av en grundvattenförekomst, Västerhaninge –Tungelsta – SE655636-162994, med miljö kvalitetsnorm, MKN, som idag har god kemisk status men riskerar att ej uppnå god kemisk status till 2021 bland annat på grund av att det finns ett flertal utpekade förorenade områden i närheten.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

På fastigheten har det tidigare legat en såg där trä har impregnerats, vilket troligtvis har spridit föroreningar i marken. Det har utförts utredningar på intilliggande fastigheter som visat att marken är förorenad men att föroreningarna befinner sig på ett sådant djup att massorna inte kommer vidröras och att de därför inte kommer vara ett problem vid bebyggelse. En markundersökning, där 5 + 5-7 provpunkter placerats och sedan varit grund för en analys av 16 prover avseende metaller och 4 prover avseende PAH-ämnena, visar att det finns arsenik i marken. Dock till en mycket begränsad mängd och yta.

### Transporter med farligt gods

Det förekommer inga transporter med farligt gods inom eller i anslutning till planområdet.

## Trygghet

Mulstavägen och Krigslidavägen är båda smala och slingriga med dålig uppsikt, speciellt under sommarhalvåret då de är omgärdade av tät växtlighet. Detta skapar en trafiksituation som kan vara otrygg för så väl fotgängare och cyklister som bilister.

## Djurhållning

Det finns ingen djurhållning inom eller i anslutning till planområdet.

## Radon

Det finns ingen känd förhöjd risk för radonförekomst inom planområdet.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

### Geotekniska förhållanden; jordart, avvattning (dagvatten), grundvatten

Fastighetens avrinningsområde är Rockslösaån/Vitsån vilken omfattas av miljökvalitetsnorm som ej får överskridas vid planläggning. Marken består av postglacial grovsilt, morän. Fastigheten är idag inte hårdgjord och det finns goda möjligheter till infiltration av dagvatten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dagvatten

Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2005-04-04, är vägledande beträffande dagvattenhanteringen. Där föreslås bland annat att vattenbalansen ska bevaras, översvämningar ska undvikas, föroreningar av dagvatten förhindras, förorenat dagvatten ska renas samt att dagvattnet ska nyttjas för att skapa vackra vattenmiljöer.

Generellt gäller att dagvattnet i första hand ska omhändertas på den egna fastigheten, i till exempel stenkista, innan avledning sker till det allmänna nätet.

### Dricksvatten och spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till fastigheten.



# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

## KVARTERSMARK

### Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att fastigheten kan styckas så att fyra nya fastigheter kan bildas utöver den del som redan har en befintlig bostadsbyggnad. På varje fastighet möjliggörs det att uppföra ett enfamiljshus om maximalt 100 kvadratmeter byggnadsarea.

På varje fastighet möjliggörs det också att uppföra en komplementbyggnad med en byggnadsarea på maximalt 40 kvadratmeter. Komplementbyggnaden ska vara en våning med en byggnadshöjd på maximalt 3 meter. Takvinkel ska vara mellan 27 och 38 grader. Endast sadeltak får uppföras.

### Placering

Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Parkering ska anordnas framför garageport i de fall komplementbyggnaden uppförs som garage.

### Utformning

Varje huvudbyggnad ska vara två våningar hög, inklusive souterräng/källarvåning. Vind kan inredas. Maximal byggnadshöjd är 7,5 meter. Takvinkel ska vara mellan 27 och 38 grader. Endast sadeltak får uppföras. Alla byggnader ska uppföras med hänsyn till terrängen, varav schaktning och sprängning ska göras sparsamt. Befintlig vegetation ska sparas i största möjliga mån. Byggnader ska placeras och utformas efter befintlig terräng. Stora nivåskillnader ska i huvudsak upptas genom souterräng/källarvåning eller trappning med halvplan. Mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel.

För att fastighetens karaktär ska bevaras när villabebyggelse tillkommer ska tillkommande bebyggelse anpassas till den befintliga vilken är uppförd under sent 1800-tal och under 1920-talet. Byggnadernas fasadmateriäl ska utgöras av stående träpanel och målas i faluröd, ockra eller vitt. Taktäckning ska vara av rött lertegel, svart eller mörkgrå slätfalsad plåt, eller svart eller mörkgrå papp.

### Tillfart och parkering

Genom fastigheten går en infartsväg var ifrån man når de enskilda tomterna. Parkering sker inom varje fastighet, i anslutning till infartsvägen. Det råder utfartsförbud från tomterna till Mulstavägen och Krigslidavägen. I de fall komplementbyggnad uppförs som garagebyggnad ska parkering anordnas framför garageporten med 6 meters avstånd mellan port och väg.

### Behovsbedömning

Detaljplanen genomförs med enkelt 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.

## GESTALTNING - KVARTERSMARK

### Riktlinjer för gestaltungsutformning, materialval, terränganpassning och riktlinjer för utemiljöer

I området för  $e_1$  bildas en fastighet om minst 4000 kvadratmeter och högst 4200 kvadratmeter. Här ligger ett fornlämningsområde och i, eller i närheten, av detta får markarbeten inte utföras utan tillstånd från Länsstyrelsen.

I området för  $e_2$  kan två fastigheter bildas. Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter och största fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter.

I området för  $e_3$  kan en fastighet bildas. Minsta fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter och största är 850 kvadratmeter.

I området för  $e_4$  kan en fastighet bildas. Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter och största är 1300 kvadratmeter.

Samtliga områden angränsar till fornlämningsområdet, Haninge kommun rekommenderar därför att kontakt tas med Länsstyrelsen inför varje typ av markarbete.

## RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR



Förslag på fastighetsstruktur inom planområdet.

Fyra nya fastigheter kan bildas så att planområdet innehåller totalt fem enskilda fastigheter. Illustrationen ovan är detaljplanens förslag till fastighetsstruktur. Gemensamhetsanläggning för väg belastar samtliga fastigheter. Syftet med anläggningen är att ordna med angöring för samtliga fastigheter och att öppna upp en gång- och cykelväg mot Gökvägen och som leder vidare mot pendeltågstationen. Två gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för vatten- och avlopp och varje fastighet ingår i någon utav dessa två. Gemensamhetsanläggning för sophantering ska bildas för samtliga fastigheter.

## TILLGÄNGLIGHET

Den nya bebyggelsen blir tillgänglig genom en infartsväg anpassad för gång-, cykel- och biltrafik. För vägen ska en gemensamhetsanläggning upprättas. Infartsvägen går mellan Krigslidavägen och Mulstavägen och fastigheterna ska lägga sina utfarter mot infartsvägen, mot Krigslidavägen och Mulstavägen råder utfartsförbud.

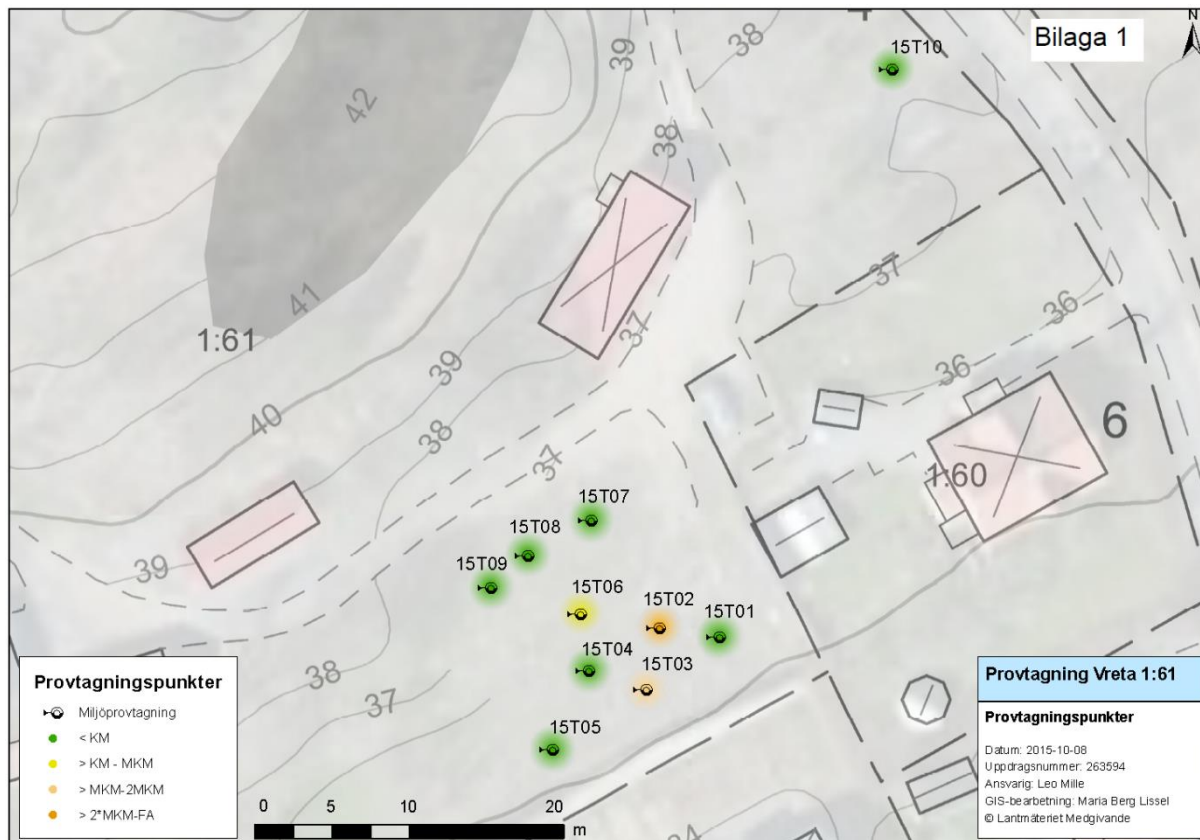
Vreta 1:60 ska även i fortsättningen kunna använda infartsvägen för att nå sin fastighet från Mulstavägen.

En ”smitväg” ner mot Gökvägen ingår i gemensamhetsanläggningen för vägen och möjliggör ett mindre gång- och cykelstråk ner mot pendeltågstationen.

## FÖRORENAD MARK

I träimpregnering används traditionellt arsenik, koppar och krom. Inom planområdet har det uppmätts förhöjda värden av arsenik, medan det inte finns förhöjda värden av koppar och krom. Den uppmätta föroreningen av arsenik som finns inom planområdet tros vara orsakad av urlakning från impregnerade trävaror som förvarats exponerade för nederbörd på en icke hårdgjord yta, eftersom arsenik lättare urlakar än koppar och krom, snarare än att föroreningen skett vid själva impregneringen.

I markundersökningen utförd under september 2015 av Tyréns har 5 + 5-7 provpunkter placerats och sedan varit grund för en analys av 16 prover avseende metaller och 4 prover avseende PAH-ämnen.



Karta över provpunkter och dess resultat.

Arsenik är relativt lätttröligt i jord vid vanligt förekommande pH-värden i grundvatten (pH 6.5 – 8,5). Vid den här undersökningen har dock inget ytligt grundvatten påträffats. Det är också känt att arsenik vanligen fastläggs i betydande grad i ytliga jordlager (Naturvårdsverket 4963, 1999). Tyréns gör därför i miljöundersökningen bedömningen att risken för spridning till grundvatten eller ut från fastigheten är ringa. Påvisad föroreningsbild indikerar dock att en viss omrörning av jordmassor sannolikt skett inom området. Tydligast syns detta i provpunkt 15T03 där ytjorden indikeras hålla betydligt lägre halter föroreningar, jämfört med djupare liggande jordlager.

Påvisade halter arsenik är tydligt förhöjda jämfört med generellt upprättade riktvärden för bostadsmark. För användning av fastigheten för enfamiljshus och villaträdgård bedöms med det att ytligt förekommande föroreningar kommer att behöva omhändertas. Kvittblivning utförs i sådant fall på mottagningsanläggning med tillstånd att ta emot aktuella halter.

Vid schaktarbeten inom det markområde som omger provpunkterna 15T02 och 15T03 bör generade schaktmassor kontrolleras med avseende på innehåll av arsenik, ned till djupet 0,5 meter under markytan. I läget för provpunkt 15T06 bör jordmassor ned till 0,2 meter under nuvarande markyta kontrolleras.

Efter genomförd schaktning börschaktväggar och schaktbotten kontrolleras för dokumentation och för att säkerställa att hela den jordvolym som påverkats av arsenik har transporterats bort.

Då förorenade massor har påträffats på fastigheten skall den genomförda markundersökningen genast delges tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11§ Miljöbalken). Den finns hos Haninge kommuns stadsbyggnadskontor för delgivning.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas.

### **Grundvattenförekomst**

Planområdet ligger i närheten av en grundvattenförekomst, Västerhaninge –Tungelsta – SE655636-162994, med MKN som idag har god kemisk status men riskerar att ej uppnå god kemisk status till 2021 bland annat på grund av att det finns ett flertal utpekade förorenade områden i närheten. Förestående information om arsenikföroreningar i marken ska beaktas vid exploatering av byggrätterna.

## **HÄLSA, SÄKERHET OCH TRYGGHET**

### **Markföroreningar**

För att kunna säkra att de framtida boendes hälsa inte kommer att påverkas på grund av områdets föroreningar av arsenik måste dessa omhändertas. Detta sker på en mottagningsstation med tillstånd att ta emot aktuella halter.

### **Utfartsförbud**

För att skapa säkerhet för fotgängare och cyklister finns det ett utfartsförbud mot Mulstavägen och Krigslidavägen. All trafik går över en gemensam väg och samlar därför all trafik till två in- och utfarter, en mot Krigslidavägen och en mot Mulstavägen.

## KULTURMILJÖ

Fornlämningsområdet på fastigheten får inte tillfalla flera fastigheter vid en fastighetsreglering. Därför har fastigheterna strukturerats så att fornlämningsområdet tillfaller lott B (se sidan 18), vilket då också blir den största fastigheten inom detaljplanen om minst 4000 kvadratmeter.

Det är inte tillåtet att utföra markarbeten vid eller i närheten av fornlämningsområdet utan tillstånd från Länsstyrelsen. Om fornlämning påträffas inom planområdet under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen, enligt 2 kap 10 § kulturmiljölag.

## TRANSPORTER MED FARLIGT GODS

Transporter med farligt gods kommer inte förekomma inom eller i anslutning till planområdet.

## DJURHÅLLNING

Det kommer inte förekomma någon djurhållning inom området efter planläggning.

## RADON

Det finns ingen känd förhöjd risk för radonförekomst inom planområdet, några rekommendationer för radonsäkert byggande ges därför inte.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Under planläggningen har ingen geoteknisk undersökning genomförts, detta måste utföras i samband med bygglovsansökan.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige, ska vara vägledande för dagvattenhanteringen. Dagvattnet kommer även fortsättningsvis att infiltreras på de egna tomterna. De fyra nya bostäder som möjliggörs anses inte påverka dagvattensituationen nämnvärt. Gemensamhetsanläggning ska bildas för att ansluta till kommunalt vatten- och avlopps nät, anslutningspunkter till det kommunala ledningsnätet finns i direkt anslutning till fastigheterna.

### Avfall

Den kommunala avfallsplanen ska följas. Återvinningsstation ligger längs Lidavägen, ca 900 meter från planområdet.

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## SOCIALA KONSEKVENSER

Ny detaljplan möjliggör uppförandet av villabebyggelse på fem fastigheter av olika storlek. Den nya bebyggelsen blir en fortsättning av Krigslida tätort och stärker den.

### Stadsbild

Vreta 1:61 ligger i ett område med villabebyggelse, idag är planområdet gles bebyggt med en huvudbyggnad och fyra komplementbyggnader, och efter att detaljplanen genomförts kommer planområdet vara tätare bebyggt med fem fastigheter med en huvudbyggnad vardera och en komplementbyggnad vardera. Fastigheterna kommer att variera i storlek vilket då ger ett varierat uttryck. Detaljplanen har bestämmelser om byggnadernas utformning för att anknyta de nya byggnaderna till Krigslidas äldre karaktär.

### Natur och landskapsbild

Planområdet har en stor nivåskillnad med en sluttning mot söder och en skogsbeklädd kulle mot norr. På kullen ligger förnlämningsområdet vilket det inte är tillåtet att utföra markarbeten inom. Naturen kommer därför bevaras och områdets karaktär och landskapsbild kommer att bestå trots en ny, tätare bebyggelse. Dessutom har detaljplanen en bestämmelse om utökad lovplikt för fällning av större träd.

### Rekreation

Det finns gott om naturområden i direkt närhet till planområdet. Varje fastighet kommer kunna tillhandahålla bostadsnära natur anpassad för exempelvis barnlek.

### 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. Planförslaget anses inte ha några negativa konsekvenser för barn och ungas tillgång till säkra och utvecklande närmiljöer.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

En kraftigt utökad byggrätt inom planområdet ökar marknadsvärdet på fastighetens mark. All mark fortsätter vara kvartersmark vilket gör att allt ansvar för skötsel, drift och underhåll av kvartersmark och gemensamhetsanläggningar, så som väg och VA, vilar på de enskilda fastighetsägarna.

## EKOLOGI OCH KRETSLOPP

Idag finns det få hårdgjorda ytor inom planområdet och dagvatten kommer i fortsättningen också omhändertas lokalt inom varje enskild fastighet. Avrinning kommer fortsätta ske mot Rocklösa/Vitsån.

På fastigheten finns det idag markföroreningar, vilka också utreds inom ramen för planarbetet. Uppmätta arsenikhalter måste omhändertas och borttransporteras genomföras innan bygglov kan beviljas för att säkerställa boendemiljön samt att gifter inte transporteras vidare genom till exempel vattenavrinningen.



# 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

Plansamråd: kvartal 3 – 2015

Granskning: kvartal 4 – 2015

Stadsbyggnadsnämndens antagande: kvartal 1 – 2016

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas efter det att planen vunnit 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 (friliggande villor). Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmark och ansvarar för planens genomförande samt för framtida drift och underhåll inom kvartersmarken.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

Trafiksituationen inom planområdet och tillfartstrafiken bedöms som marginellt förändrad.

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och ska anslutas till befintliga VA-ledningar (vatten- och spillvattenledningar) i området. Ägaren av kvartersmarken är ansvarig för vatten- och spillvattenledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Dagvattnet inom planområdet fördröjs även fortsättningsvis på den egna fastigheten (LOD) innan det når Rockslösaån/Vitsån som är recipient. Gemensamhetsanläggning ska bildas. Fastighetsägarna ansöker själva om fastighetsbildning och bekostar densamma. Kommunens dagvattenstrategi ska följas.

### Övrigt

Den kommunala avfallsplanen ska följas. Gemensamhetsanläggning för sophantering föreslås upprättas vid utfarterna mot Mulstavägen och Krigslidavägen.

## AVTAL

Inom ramen för lantmäteriförrättning bildas nödvändiga servitut och gemensamhetsanläggningar för vatten- och avlopp, väg och sophantering. Fastighetsägarna ansöker själva och bekostar förrättning hos den kommunala lantmäterimyndigheten.

# FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

## Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering med mera), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av den kommunala lantmäterimyndigheten Haninge kommun efter ansökan från fastighetsägare.



Lantmäteriförrättning föreslås genomföras enligt ovan illustration och nedan beskrivning. Gemensamhetsanläggning för väg upprättas där samtliga fastigheter inom planområdet ingår tillsammans med fastigheterna Vreta 1:60 och Vreta 1:67. Idag har Vreta 1:67 ett servitut för väg, 0136-11/112.1, som belastar Vreta 1:61.

Två gemensamhetsanläggningar för vatten- och avlopp föreslås bildas. Idag har Vreta 1:61 ett servitut som belastar Vreta 1:66, vilket kan utnyttjas till detta.

Gemensamhetsanläggning för sophantering bör upprättas vid infartsvägens utfarter mot Mulstavägen och Krigslidavägen, och belastar då lott A och lott B.

### Förslag på gemensamhetsanläggning för väg

Nuvarande vägsträckning är markerad med beige linje.



## Förslag på två gemensamhetsanläggningar för vatten- och avlopp



Översiktlig tabell för fastighetsbildning och dess konsekvenser för respektive fastighet.

	<b>Fststorlek</b>	<b>Väg</b>	<b>Vatten och avlopp</b>	<b>Sophantering</b>
<b>Lott A</b>	Minst 1200 kvm och störst 1300 kvm.	<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>	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för sophantering.</i>  <i>Belastas sannolikt av gemensamhetsanläggning för sophantering.</i>
<b>Lott B</b>	Minst 4000 kvm och störst 4200 kvm.	<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.</i>	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för sophantering.</i>  <i>Belastas sannolikt av gemensamhetsanläggning för sophantering.</i>
<b>Lott C</b>	Minst 700 kvm och störst 850 kvm.	<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</i>	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för sophantering.</i>  <i>Belastar sannolikt lott A eller B av gemensamhetsanläggning för sophantering.</i>

<b>Lott D</b>	Minst 900 kvm och störst 1000 kvm.	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för väg.  Belastas sannolikt av gemensamhetsanläggning för väg.</i>	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.  Belastas sannolikt av gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.</i>	<i>G Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för sophantering.  Belastar sannolikt lott A eller B av gemensamhetsanläggning för sophantering.</i>
<b>Lott E</b>	Minst 900 kvm och störst 1000 kvm.	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för väg.  Belastas sannolikt av gemensamhetsanläggning för väg.</i>	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.  Belastar sannolikt fastighet Vreta 1:66 genom Vreta 1:61:s servitut 0136-09/47</i>	<i>Ingår sannolikt i gemensamhetsanläggning för sophantering.  Belastar sannolikt lott A eller B av gemensamhetsanläggning för sophantering.</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.

## UTREDNINGAR

Arkeologisk förundersökning; Gravar och keramik i Västerhaninge; Stockholms län; Södermanland; Haninge kommun; Västerhaninge socken; Vreta 1:61; Västerhaninge 78:3. Diarienummer 3.1.1-03647-2014 – Riksantikvarieämbetet

Undersökning markmiljö Vreta 1:61 – Tyréns

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Ida-Maria Classon. Deltagande tjänstemän har varit:

Ida-Maria Classon	Planarkitekt
Anna Lina Axelsson	Planchef
Ewa Wyrvas	Bygglovsarkitekt

Camilla Kostamo  
Elisabet Granbacka

Projektledare, VA  
Förrättningslantmätare

Övriga:  
Louise Evanni  
Leo Mille

Riksantikvarieämbetet  
Tyréns