# *Planbeskrivning*

Diarienummer: KS/2016:302

Detaljplan för

## Ströpsta 3:94

Nykvarns kommun, Stockholms län

Granskningshandling-Granskning nummer 2
Upprättad 2022-11-25

Detaljplanen upprättas med standardförförande enligt PBL SFS 2010:900 med dess lydelse från 2 januari 2015.
Antagen av kommunfullmäktige 20xx-xx-xx
Laga kraft 20xx-xx-xx

NYKVARNS KOMMUN

# *Information om planprocessen*

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Detaljplanen är, när den vunnit laga kraft, ett juridiskt dokument som säkerställer rättigheter och skyldigheter. Ett förslag till detaljplan har nu tagits fram för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare samt boende i kommunen.

## *Samrådsskede*

Ett förslag till detaljplan upprättas och sänds ut på samråd till berörda, myndigheter och andra kommunala instanser för insamling av synpunkter.

## *Granskningsskede- Granskning nummer 2. Vi är här!*

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i Nykvarns kommun den 8 april 2021, § 43. Länsstyrelsen upphävde den 9 juli 2021 kommunens beslut att anta detaljplanen. Detaljplanen har reviderats med hänsyn till Länsstyrelsens synpunkter och ska ställs ut för granskning på nytt. Även under denna granskning kommer berörda, myndigheter och kommunala instanser ha möjlighet att inkomma med synpunkter på planförslaget.

## *Antagandeskede*

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft efter tre veckor.

Efter antagandet har sakägare, som inte fått sina anmärkningar beaktade, under tre veckor möjlighet att överklaga detaljplanen. Har så inte skett vinner detaljplanen laga kraft. Laga kraft innebär att den formella detaljplanen gäller som grund för beslut om bygglov för bygglovspliktiga åtgärder som följer förutsättningarna enligt detaljplanen.

# *Innehållsförteckning*


*Inledning* 7

***Syfte och huvuduppdrag*** 7

***Plandata*** 7

***Avvägning enligt miljöbalken*** 7
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3-4 kap. Miljöbalken 7
Miljökvalitetsnormer, 5 kap. Miljöbalken 7
Strandskydd 8

***Tidigare ställningstaganden*** 8
Översiktliga planer 8
Detaljplaner 9
Undersökning om betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning 9
Kommunala beslut 10

*Förutsättningar och planförslag* 10

***Natur*** 10
Mark och vegetation 10
Geoteknik och radon 11
Befintlig bebyggelse 14
Service och mötesplatser 16
Barnperspektiv 16
Arkeologi 16
Kulturmiljö 16

***Gator och trafik*** 16
Gator 16
Gång- och cykelväg 17
Kollektivtrafik 17
Parkering 18

***Friytor*** 18
Lek och rekreationsområden 18

***Teknisk försörjning*** 18
Vatten och avlopp 18
Dagvatten 18
Värme och energi 24
El och tele 24
Avfallshantering 24

***Hälsa och säkerhet*** 24
Brandsäkerhet 24
Buller 24
Transport av farligt gods 24
Förorenade områden 25

*Genomförandefrågor* *26*

***Organisatoriska frågor*** ***26***
Genomförandetid 26
Huvudmannaskap och ansvarsfördelningen 26

***Avtal*** ***26***
Plankostnadsavtal 26
Exploateringsavtal 26

***Fastighetsrättsliga frågor*** ***27***
Fastighetsägare 27
Fastighetsbildning 27
Gemensamhetsanläggning/Ledningsrätt 27
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet 27

***Ekonomiska frågor*** ***27***
Mark och infrastruktur 28
Lantmäteriförrättningar 28
Bygglovsavgift 28
Avgifter 28

***Administrativa frågor*** **Fortsatt planarbete** **28**
Preliminär tidplan för planarbetet 28

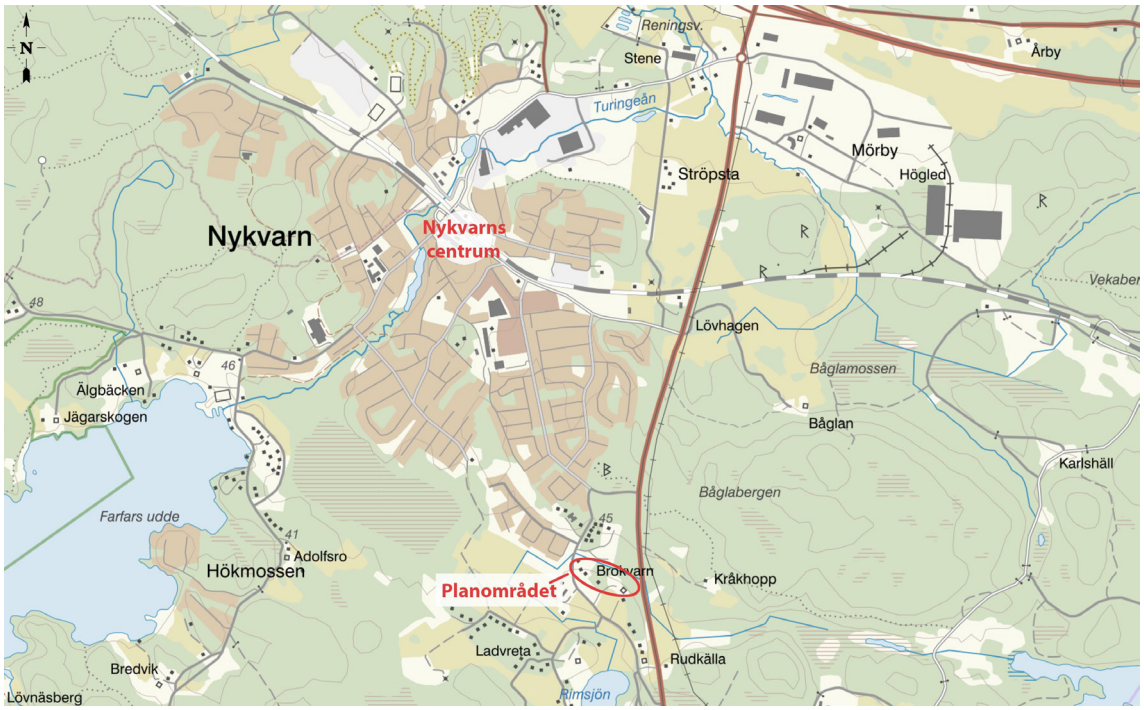
# *Handlingar*

## *Planhandlingar*

- Planbeskrivning (denna handling) 2022-11-25
- Plankarta 2022-11-25
- Fastighetsförteckning 2021-xx-xx

## *Utredningar*

- Dagvattenutredning, Structor Uppsala AB, upprättad 2019-09-1, reviderad 2020-12-21
- Miljöteknisk markundersökning, Structor Miljöbyrån, upprättad 2019-08-23
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Structor Geoteknik Stockholm AB 2019-08-23
- Utrednings PM Geoteknik- Markförhållanden och grundläggning, Structor Geoteknik Stockholm AB, upprättad 2019-08-23, reviderad 2022-02-10
- Hydraulisk modell Ströpsta 3:94, Structor Vatten & Miljö Uppsala, 2022-03-21



# Inledning

## Syfte och huvuduppdrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadsområde i form flerbostadshus. Parkering till den nya bostadsexploateringen kommer lösas inom fastigheten.

## Plandata

Planområdet är beläget i Brokvarn, cirka två kilometer sydöst om Nykvarn centrum. Planområdet är cirka 1,1 hektar stort och avgränsas av ett gammalt sågverk med tillhörande byggnader i norr, enstaka villor i söder och öst samt Rudkällavägen med ett nybyggt bostadsområde i väst. I direkt anslutning till norra planområdesgränsen finns Moraån, se figur 1. Planområdet omfattas av fastigheten Ströpsta 3:94 som är privatägd.

*Figur 1. Planområdet med omgivningen*

## Avvägning enligt miljöbalken

### Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3-4 kap. Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenligt med 3 kap miljöbalkens grundläggande bestämmelser med mark- och vattenområden, då inga känsliga natur eller vattenområden påverkas negativt. Inga riksintressen berörs av planområdet.

### Miljökvalitetsnormer, 5 kap. Miljöbalken

Miljöbalken 5 kap. reglerar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Föreskrifterna är till för att varaktig skydda och avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen innebär att ett grönt obebyggt området kommer ersättas med bostäder. Ett nytt bostadskvarter kommer skapas i

samband med hela områdets nybyggnation. Vid utbyggnad av planområdet bedöms inte bebyggelsen nämnvärt medföra omfattande utsläpp av föroreningar för luft, försämrad vattenkvalitet från området eller betydande alstring av buller. Enligt de utredningar som togs fram för planområdet bedöms inte miljökvalitetsnormer överskridas.

### Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

## *Tidigare ställningstaganden*

### Översiktliga planer

Detaljplanen bedöms förenligt med kommunens översiktsplan, aktualitetsförklarad 2015, då området Brokvarn är utpekat som ett möjligt utbyggnadsområde. I översiktsplanen benämns området: ”Ett nytt område med bostäder är under utbyggnad vid Brokvarn. Områdets närhet till tätortens centrum innebär ett intresse för utbyggnad”.

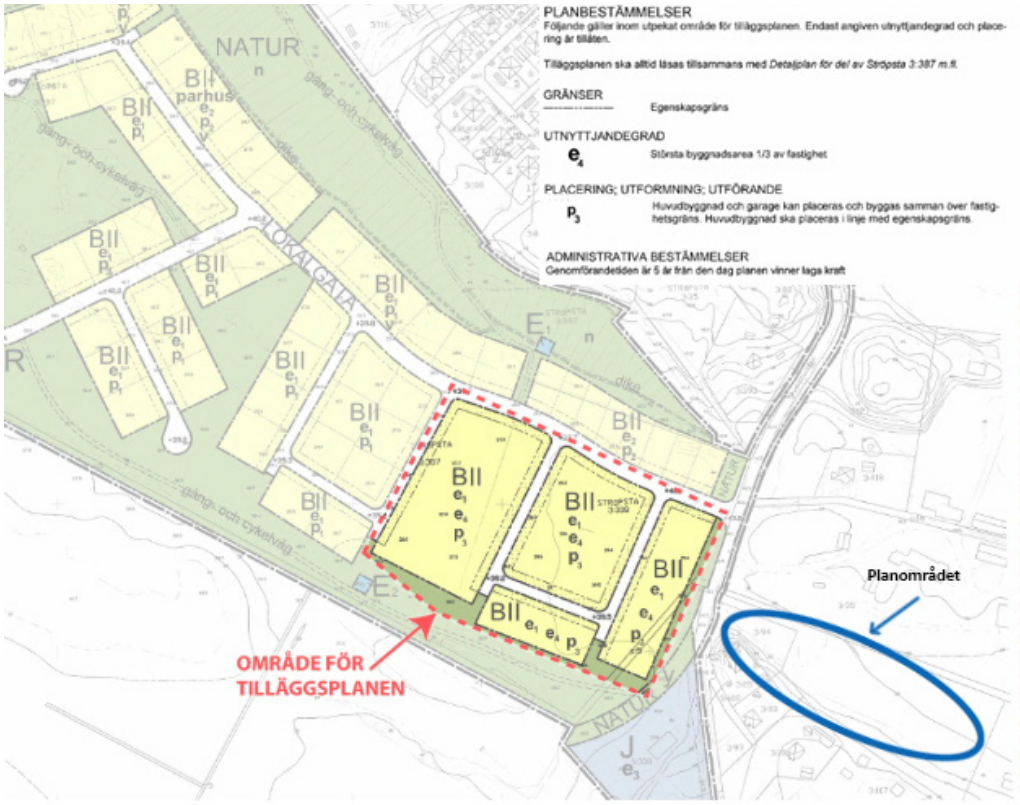
Översiktsplanen påpekar också att området Brokvarn är beläget på en grundvattenförekomst, vilket gör att det är viktigt att förorenat dagvatten renas och inte når grundvattnet.

Planområdet ligger inom områden som i Rufs 2050 pekas ut som grön värdekärna och inom en av Storstockholms gröna kilar, Bornsjökilen. Planområdet bedöms inte ingå i värdekärnan då det inte är ett sammanhängande grönstråk.

*Figur 2. Utdrag ur mark-och vattenanvändningskarta över området sydost om Centrum*

## Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagt. Strax väster om planområdet ligger en gällande detaljplan för del av Ströpsta 3:387 m.fl. På intilliggande fastighet Ströpsta 3:535, möjliggör detaljplanen bostäder med 200 kvm byggnadsarea i ett plan och 120 kvm i två plan. Detaljplanen vann lagkraft 2007-07-20. En planändring av detaljplan för del av Ströpsta 3:387 antogs och vann laga kraft 2014, syftet med ändringen var att möjliggöra byggnation av friliggande hus, parhus och radhus.




*Figur 3. Utdrag ur Tilläggsplan för ändring av detaljplan för del av Ströpstya 3:378, planområdet är blå markerat*

## Undersökning om betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning genomförs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, där undersökning är en analys som leder fram till ställningstagande om en strategisk miljöbedömning ska göras och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram eller inte.

En undersökning av miljöpåverkan har genomförts av kommunen. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen för Ströpsta 3:94 inte kan medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:1. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6:1- 6:18 bedöms därmed inte behövas, dock belyser undersökningen följande aspekter. En dagvattenutredning måste tas fram för att utreda översvämningsrisk vid höga skyfall och säkerställa att miljökvalitetsnormerna för recipienten inte försämras. Undersökning betonar också att det viktigt att ta fram en geoteknisk utredning och en miljöteknisk markundersökning för att utreda markstabilitet samt föroreningssi-

tuationen i marken inom planområdet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

### Kommunala beslut

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i Nykvarns kommun den 8 april 2021, § 43. Länsstyrelsen upphävde den 9 juli 2021 kommunens beslut att anta detaljplanen. Detaljplanen har reviderats med hänsyn till Länsstyrelsens synpunkter och ska ställs ut för granskning på nytt med hänsyn till tidigare beslut:

Kommunstyrelsen har beslutat 2017-02-21 §42 att ge förvaltningen i uppdrag att pröva detaljplan för bostadsändamål på fastigheten Ströpsta 3:94.

Kommunstyrelsen har beslutat 2019-09-17 §134 att godkänna samrådsförslaget och låta förvaltningen skicka ut det framtagna förslaget till detaljplan på samråd.

# *Förutsättningar och planförslag*

## *Natur*

### Mark och vegetation

#### Förutsättningar

Planområdet består till mestadels av skogsmark. En stor del av skogen har avverkats. En del vegetation finns kvar i områdets utkanter, se figur 4. Inga specifika naturskyddsvärden finns identifierad inom planområdet. I västra delen inom planområdet finns en mindre vändplan och en yta som verkar användas som ett mindre skrotupplag.

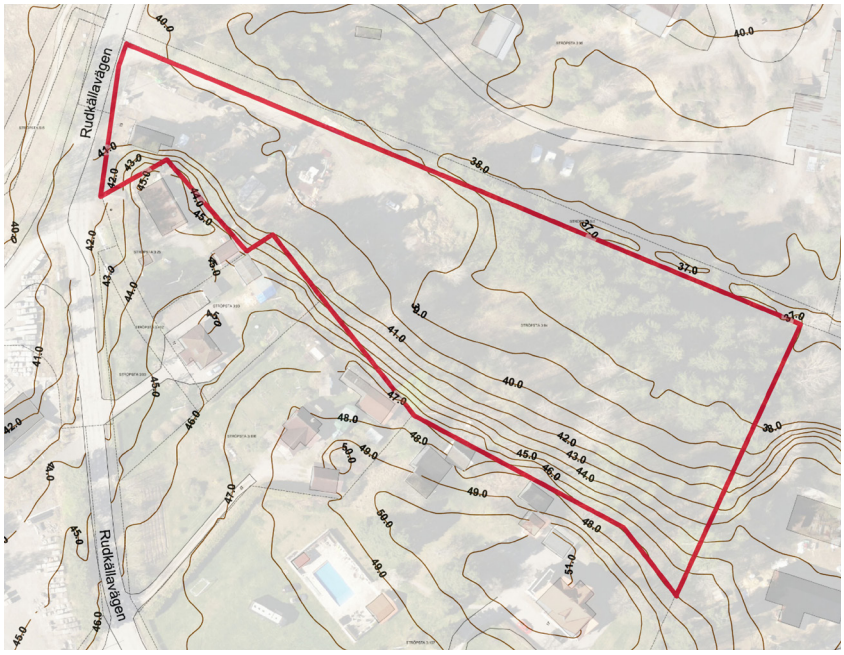
*Figur 4. Naturen inom planområdet*

Marknivåerna inom större delarna av planområdet varierar mellan cirka +37 till +41, se figur 5. Den största höjdskillnad finns i den östra delen av planområdet, där den lägsta punkten i nordost ligger på cirka +37 och den sydöstra delen ligger på cirka + 46.

### Planförslaget

En del av marken inom planområdet tas i anspråk för ny bebyggelse, mestadels den norra delen där bostadshusen föreslås placeras. En del av marken kommer bevaras som gröna ytor. För att bevara markens naturliga lutning inom den södra delen av planområdet och bevara terrängen har planbestämmelsen n1 ”*markens höjd får inte ändras*” förts in på plankartan.

I samband med den nya exploateringen planeras gemensam uteplats, lekplats och varierande gröna miljöer inom kvartersmark.

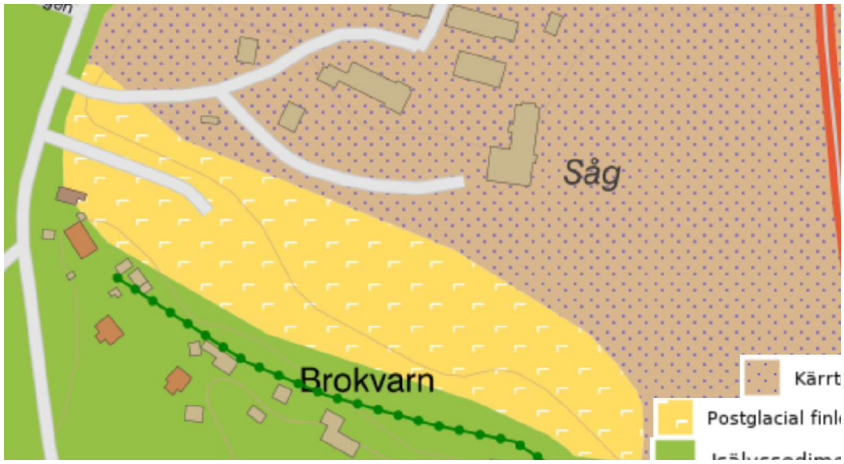



*Figur 5. Markhöjd och höjdkurvor inom planområdet. Planområdesgränsen är röd markerad*

## Geoteknik och radon

### Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet i huvudsakligen av postglacial lera angränsande mot ett område med kärrtorv i norr och en ås i söder, se figur 6.




*Figur 6. Utdrag ur jordartskarta, (SGU), planområdet är röd markerat*

En geoteknisk utredning har utförts av Structor Geoteknik Stockholm AB. Den geotekniska utredningen har uppdaterats efter framtagandet av en hydraulisk modell, Ströpsta 3:94, Structor Vatten & Miljö Uppsala, 2022-03-21.

I utredningen framhålls det att planområdet ligger i utkanten av en ås. I de västra delarna inom planområdet förekommer fyllning ovan friktionsjord/åsmaterial. Friktionsjorden är mäktig. I de östra delarna förekommer inte någon fyllning. Ett lager organisk jord och lera förekommer överst följt av växellagrade jordar med lera, silt och sand ovan åsens friktionsjord. Den naturliga jorden är generellt växellagrad inom planområdet.

**Grundvattennivåer**

Grundvattnets trycknivå ligger på omkring +37,5, vilket i de östra delarna i planområdet innebär ett svagt artesiskt grundvattentryck. När marken bebyggs rekommenderas att marknivån höjs och att underkant på bottenplattan för husen inte tillåts ligga lägre än nivå +38.00. Östra delen av området kan också dräneras ordentligt för att säkerställa att vattentrycket inte når markytan. För att säkerställa att utredningens rekommendationer följs har planbestämmelserna ”Färdig glovnivå för entréplan ska vara minst +39 meter över angivet nollplan” och +XX.X ”Markens föreskrivna höjd över nollplanetet ska vara + xx.x (+/0.2)” förts in på plankartan. En översvämningsyta har reserverats på plankartan där marknivån tillåts motsvara den befintliga, dvs + 37,5, vilket utgöt den lägsta punkten inom planområdet.

**Stabilitet och bärighet**

Bärigheten bedöms som god inom huvuddelen av området. I den nordöstra delen, nära diket där lösjordsområden förekommer kommer marken att behöva fyllas ut till cirka +38,0 då planområdet exploateras. Detta utgör inte ett stabilitetsproblem om två meter närmast diket lämnas med lägre marknivå. Markens höjdsättning regleras på plankartan efter föreslagna rekommendationer. En remsa på åtta meter har reserverats mellan diket och den planerade bebyggelsen. En del av remsan har reglerats med prickmark ”Marken får inte förses med byggnad” och en del har planlagts som NATUR.

**Grundläggning**

Utredningen föreslår att de planerade byggnaderna i de västra delarna inom planområdet grundläggs med platta på mark efter viss urgrävning av fyllnadsmassor. De två byggnaderna i östra delen av området erfordrar preliminärt grundläggning med stödpålar, men kan eventuellt grundläggas med platta på mark efter förbelastning. Detta behöver i så fall utredas vidare.

Centralt i området kommer en byggnad placeras i övergången mellan lerområdet och fastmark. Fördjupad undersökning erfordras i nästa skede för att säkerställa grundläggningsmetod för detta, men i dagsläget förutsätts stödpålar.

Den befintliga fyllningen i området behöver undersökas vidare för att konstatera hur stor andel som behöver schaktas bort inför grundläggning. Mindre mäktigheter kan eventuellt packas på plats för att erhålla en stabil grund att anlägga ovan.

Underkant bottenplatta ska inte ligga under +38,0.

För mer information om bland annat grundvatten, mark- och grundläggningsarbeten samt schakt- och fyllningsarbeten hänvisas till bifogade geotekniska utredning med

markteknisk undersökningsrapport.

För att säkerställa tillkommande byggnaders grundläggning har en planbestämmelse införts på plankartan, b2”Grundläggning ska ske med hänsyn till platsens geotekniska förutsättningar så att sättning och skred inte uppstår. Grundläggning ska utföras med stödpålar eller likande åtgärd. Om en annan åtgärd än stödpålar används ska ytterligare en geotekniska utredning göras”. Syftet med planbestämmelsen är att undvika sättningar och skred. Om alternativa metoder kan uppfylla syftet kan andra metoder användas. Andra alternativa grundläggningsmetoder än stödpålar kan finnas. Om en annan åtgärd än stödpålar används ska ytterligare utredningar göras.

**Ras-och skredrisk**

SGI, Statens geotekniska institut, har tillsammans med ett flertal andra statliga myndigheter upprättat en samlad databas som beskriver risker för ras, skred och erosion i Sverige. Aktuellt detaljeplaneområde finns inte utpekad som ett riskområde för ras- och skredrisk baserat på den relativt plana ytan i kombination med liten lerförekomst. Utförda undersökningar i området bekräftar den bilden. Det plana området med huvudsakligen friktionsjord utgör inte ett riskområde för ras och skred.

Enligt utredningen bedöms marken sammantaget som lämplig för föreslagen markanvändning, bostäder,  i detaljplanen med hänsyn till ras och skredrisk.

I den geotekniska utredningen belyses även rekommendationer för bland annat schakt och fyllningsarbeten, markförstärkning samt stabilitet och bärighet. Mer information finns i bifogad geoteknisk utredning.

**Förväntad påverkan av klimatförändringar**

Med ett förändrat klimat förväntas framförallt ökade nederbördsmänder vilket bland annat kan leda till stigande grundvattennivåer och tidvis ökade flöden i ytvattendrag.

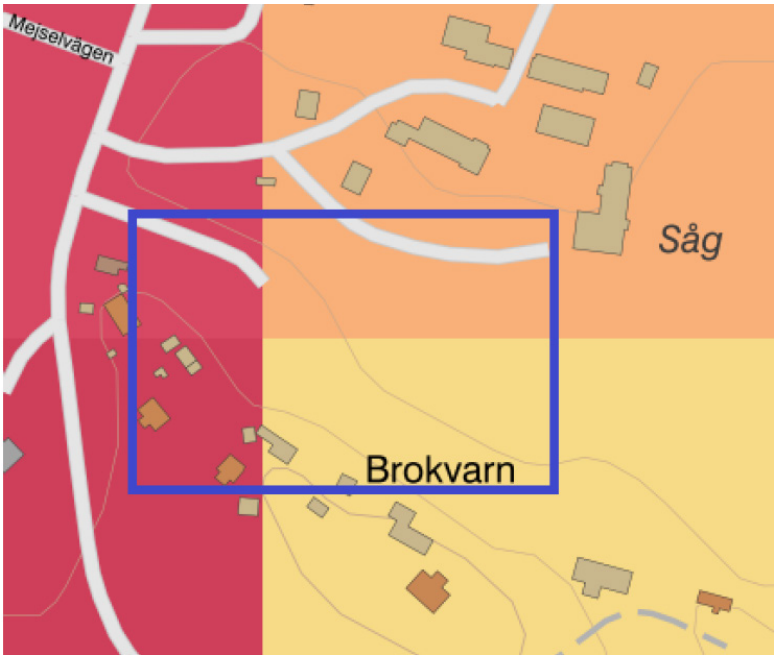
Högsta beräknade flöden i Moraån har modellerats, se vidare Hydraulisk modell Ströpsta 3:94, Structor Vatten & Miljö Uppsala, 2022-03-21. I dagsläget syns inte några tecken på erosion längs dikeskanten, men eventuellt ökade flöden innebär en risk för ökad erosion i slänterna. För att säkerställa framtida stabila slänter utan erosionsskador även vid högre flöden ska ett mekaniskt erosionsskydd av krossmaterial anläggs samt eventuellt växtlighet vars rötter kan binda jorden i dikesslänten planteras.

En naturremsa med kommunalt huvudmannaskap har reserverats längs med diket vid den norra planområdesgränsen för att säkerställa anläggande av erosionsskydd i Moraåns slänter. Anläggning av skyddsåtgärder för att förebygga erosion i dikesslänter vid planområdet ska regleras och säkerställas i exploateringsavtalet.

Kommunen bedömer i enlighet med den framtagna geotekniska undersökningen att marken inom planområdet är lämplig för den föreslagna markanvändning med hänsyn till markstabilitet och risken för ras och skred.

**Radon**

Baserat på tillgängligt kartunderlag via SGU (Figur 7) klassas marken som normal-högrisk för radon och grundkonstruktioner ska utföras radonsäkra. En upplysningsruta har förts in på plankartan för att uppmärksamma att planområdet har normal- till högrisk för radon.




*Figur 7. Översiktlig kartering av gammastrålning enligt SGU:s kartvisare, ungefärligt planområdet markerat blått*

## Befintlig bebyggelse

### Förutsättningar

Söder och öster om planområdet ligger ett mindre bostadsområde i from av enstaka villor. Bebyggelsen är placerade på en höjd högre än planområdets marknivå. Norr om planområdet ligger ett gammalt sågverk med tillhörande byggnader. Ett nytt bostadsområde i form av både villor och radhus ligger väster om planområdet.

### Planförslaget

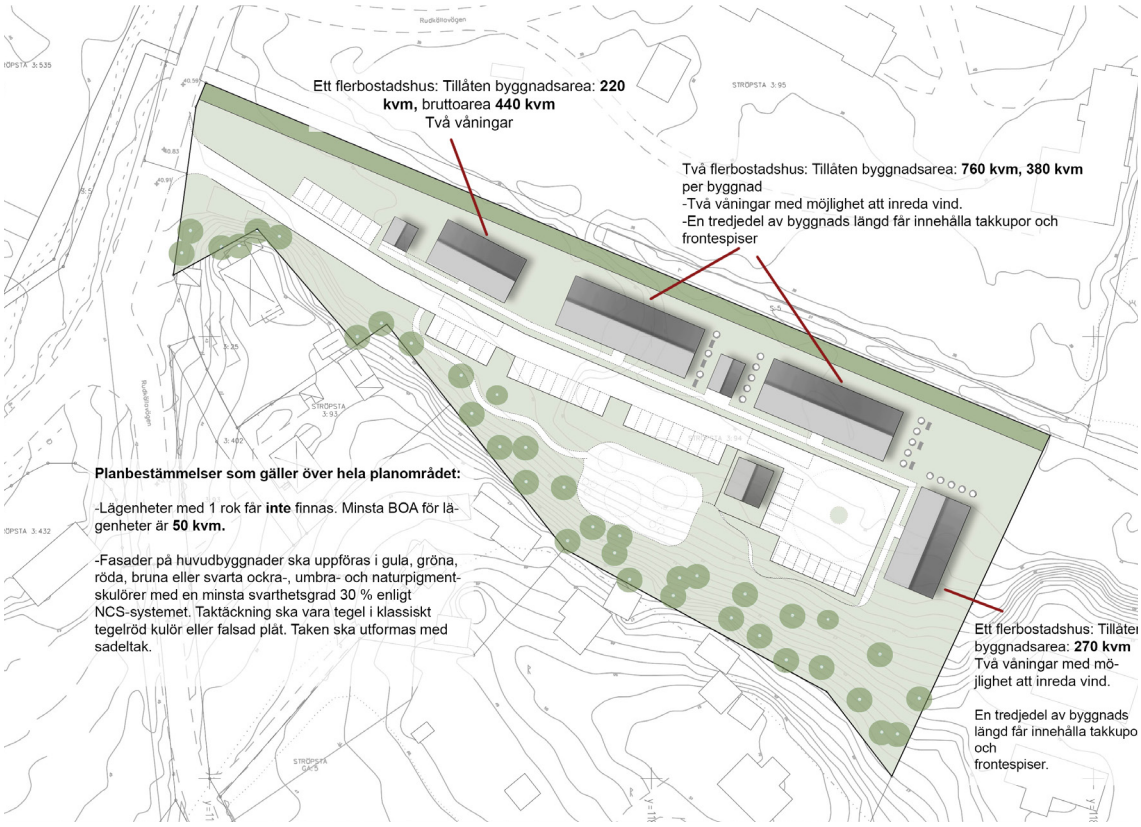
Detaljplaneförslaget innebär ett uppförande av totalt cirka 45 lägenheter fördelade på fyra flerbostadshus. Byggrätten för de planerade byggnaderna har reglerats med följande planbestämmelser: **$e_1$** ”*Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 220 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 440 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter. Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras*”. Planbestämmelsen möjliggör uppförandet av ett flerbostadshus inom egenskapsytan, med beteckning e1, med en komplementbyggnad.

**e2** ”*Största byggnadsarea är 760 kvadratmeter, därutöver får en komplementbyggnad med högst 50 kvadratmeter byggnadsarea uppföras. Högsta byggnadsarea för en huvudbyggnad är 380 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter*”. Planbestämmelsen möjliggör uppförandet av högst två huvudbyggnader med sammanlagt 760 kvadratmeter i byggnadsarea inom egenskapsytan, med beteckning e2. Största tillåten byggnadsarea per huvudbyggnad är 380 kvadratmeter. Utöver det får en komplementbyggnad med högst 50 kvadratmeter uppföras.

**e3** ” Största byggnadsarea är 270 kvadratmeter. Högst en huvudbyggnad får uppföras”. Planbestämmelsen möjliggör uppförandet av högst en huvudbyggnad med 270 kvadrat-

meter byggnadsarea inom egenskapsytan med beteckning e3.

De planerade flerbostadshusen föreslås uppföras i två våningar varav tre av dem även har möjlighet att inreda vindsvåning. Högsta tillåtna nockhöjd för det föreslagna flerbostadshuset inom den västra delen av planområdet är 9.5 meter med minsta tankvinkel på 25 grader. Högsta tillåtna nockhöjd för resten av flerbostadshusen är 11 meter med minsta takvinkel på 35 grader. Runt husen planeras gröna gårdar med olika planteringar samt gröna ytor. Byggnaderna föreslås placeras på den norra delen av planområdet längs den nya kvartersgata. Planen möjliggör även uppförande av tre komplementbyggnader till förråd, miljörum och samlingslokal.




*Figur 9. Illustration av exploateringsförslaget med förklarande text*

För att anpassa de planerade byggnaderna till omkringliggande bebyggelse i området har planbestämmelsen ”Fasader på huvudbyggnader ska uppföras i gula, gröna, röda, bruna eller svarta ockra-, umbra- och naturpigmentskulörer med en minsta svarthetsgrad 30 % enligt NCS-systemet. Taktäckning ska vara tegel i klassiskt tegelröd kulör eller falsad plåt. Taken ska utformas med sadeltak” lagts till på plankartan. En varierad kulörpalett, som håller sig till naturpigmentskulörer har föreslagit, se figur 10.

Lägenhetsstorlek har reglerats med planbestämmelsen **V1** ”*Lägenheter med 1 rok får inte finnas. Minsta BOA för lägenheter är 50 kvadratmeter*”

*Figur 10. Exempel på naturpigmentskulörer*

### Service och mötesplatser

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Nykvarns tätort, cirka två kilometer sydost om Nykvarn centrum. I Nykvarns centrum finns det kommersiell och offentlig service i form av bland annat vårdcentral, Ica, Systembolag, apotek och bibliotek.

### Barnperspektiv

Det går en gång- och cykelväg längs Rudkällavägen. Gång- och cykelvägen är ansluten till kommunens gång- och cykelnät. Barnen har möjlighet att gå och cykla till omgivande stadsdelar. Planen möjliggör för lekplats och gröna miljöer samt uteplatser som ger vuxna och barn möjlighet till lek- och rekreationsytor. Skogbackens förskola är den närmaste förskola till planområdet och ligger på cirka 225 meter från planområdet. Den laga kraft vunna detaljplanen Bergtorp som ligger på cirka 350 meter norr om planområdet möjliggör uppförande av ny förskola i området.

### Arkeologi

I anslutning till planområdet finns två fornlämningar (stensättningar) och en stenåldersboplats enligt riksantikvarieämbetets undersökningar 2004. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

### Kulturmiljö

Ingen bebyggelse med utpekat kulturvärde finns inom eller intill planområdet.

## *Gator och trafik*

### Gator

#### Förutsättningar

Rudkällavägen är den väg som ligger i anslutning till planområdet. Rudkällavägen är ansluten till Järnavägen som leder trafiken till Centrumvägen. Centrumvägen är en huvudgata i Nykvarn som skapar en koppling mellan tätortens infarter i öst och väst.

På Rudkällavägen är hastigheten begränsad till 50 km/h och det finns ett flöde på 1070

fordon/dygn med cirka 6.6 % andel tung trafik enligt den senaste mätningen som gjorts mellan 2019-08-30 till och med 2019-09-05. Medelhastigheten på vägen mättes till 37 km/h vid samma tillfälle. Rudkällavägen har en körbana med cirka 6,5 meter bredd och en tre meter bred gång- och cykelbana på västra sidan av vägen.

**Planförslaget**

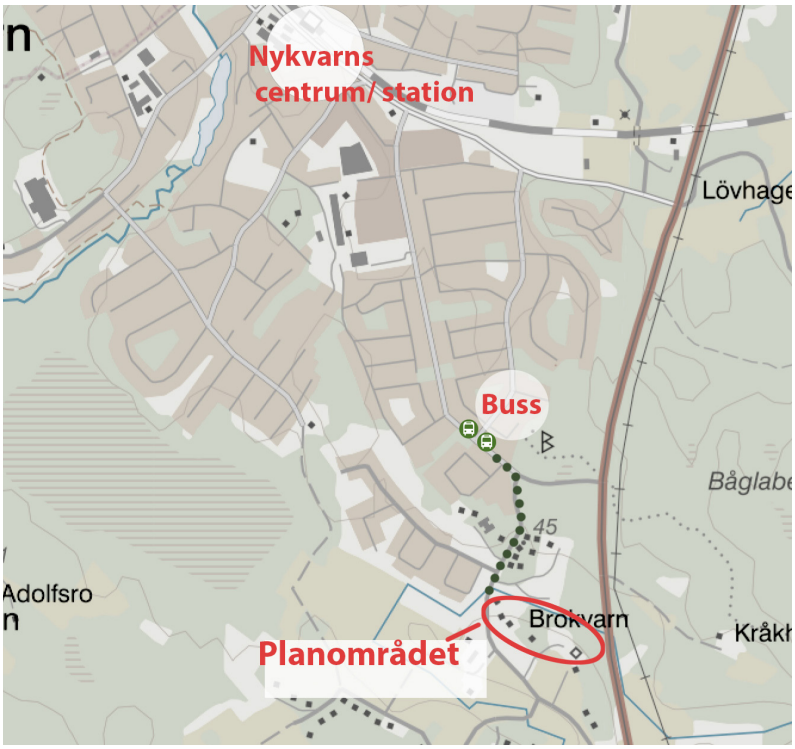
In- och utfarten till planområdet kommer att ske via Rudkällavägen. Ett gemensamhetsanläggningsområde har reserverats på plankartan för att möjliggöra anläggande av en kvartersväg och parkering.

## Gång- och cykelväg

På Rudkällavägens västra sida ligger en tre meter bred gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanan sträcker sig vidare längs Järnavägen som leder till Nykvarns centrala delar. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det befintliga gång- och cykelnätet. Anslutning till gång-och cykelvägnätet föreslås ske med säker passage över Rudkällavägen vid den nordvästra hörnet av planområdet.

## Kollektivtrafik

Planområdet ligger sydöst om Nykvarns centrum. Den närmaste busshållplatsen ligger på Järnavägen, cirka 500 meter från planområdet och nås via gång- och cykelvägnätet. Där går bussar mot både Södertälje centrum och Nykvarn Sandtorp via Nykvarns centrum. Det tar tre minuter till Nykvarn centrum med bussen. Nykvarn station ligger på cirka två kilometers avstånd från planområdet. SJ:s regionaltåg passerar Nykvarns station mot både Eskilstuna och Stockholm. Med SJ-tåget kan båda städer nås inom cirka 30 minuter.




*Figur 11. Illustrerad gång-och cykelbana till närmaste busshållplats*

## Parkering

Parkering kommer att anläggas inom planområdet och in- och utfart ska ske från Rudkällavägen. Enligt kommunens parkeringsnorm antagen 2019-04-08 ska ett nytt flerbostadshusområde som ligger inom till två kilometer från Nykvarns stationen/Nykvarns centrum uppfylla elva parkeringsplatser per 1000 m2 BTA. Detaljplanen reglerar byggnadsarea och förslår totalt 1250 kvm BYA för bostäder. Den sammanlagda bruttoarean inom planområdet kommer vara cirka 3000 kvm, vilket skulle ge behov av 33 parkeringsplatser enligt normen. Enligt exploateringsförslaget föreslås cirka 45 parkeringsplatser inom planområdet, vilket uppfyller kommunens parkeringsnorms krav.

# *Friytor*

## Lek och rekreationsområden

Nykvarns kommun har idag 10 stycken allmänna lekplatser som ligger inom tätorten. Brokvarn och Fridalund är de närmaste kommunala lekplatserna till planområdet. Brokvarn lekplats ligger på cirka 550 meters gångavstånd från planområdet och Fridalund på cirka 750 meter. Lekplatserna nås via gång- och cykelnätet. Lekplatsen Fridalund har nyligen upprustats. Lekplatsen är belyst och tillgänglighetsanpassad. Uteplatser med varierande gröna miljöer kommer planeras inom planområdet i samband med den nya bebyggelsen för att ge boende möjlighet till lek- och rekreationsytor.

# *Teknisk försörjning*

## Vatten och avlopp

### Förutsättningar

VA- ledningar går längs med Rudkällavägen i anslutning till planområdet.

### Förutsättningar

Befintliga VA-nät har kapacitet att ansluta planområdet. Höjdsättning av planområdet kan påverka möjligheten till anslutning via självfall till befintliga spillvattnet i väster.

## Dagvatten

Enligt Nykvarns kommuns vattenplan, antagen 2017-03-09, ska dagvatten vid nya detaljplaner omhändertas lokalt (LOD) genom rening, fördröjning och infiltration. Vid nya exploatering får dagvattenflödet inte öka jämfört med situationen före exploatering. Planområdet har i dagsläget ingen dagvattenhantering eftersom det främst består av naturmark. Avrinningen antas vara låg vid normalstora regn, men eventuellt dagvatten som inte kan infiltrera rinner mot Moraån, det befintliga diket, direkt norr om planområdet.

Genomsläppligheten inom planområdet är god i den västra delen där det finns fyllnadsmassor men i östra delen, där lera finns, är infiltrationskapacitet mycket låg. Det innebär att dagvattenhanteringen inte kan förlita sig på lokalt omhändertagande genom infiltration i marken där lera kommer finnas kvar.

### Markavvattningsföretag

I anslutning till den norra delen av planområdet finns det ett dike som kallat Moraån, se figur 1. Diket omfattas av markavvattningsföretaget för Vällingen m.fl. sjöar som bildats genom en förrättning år 1898. En utredningen togs fram av Structor för att undersöka/

utreda på vilket sätt markavvattningsföretaget kommer att påverkas av att detaljplanen antas.

Det diket som omfattas av markavvattningsföretaget ligger utanför planområdet och inga åtgärder är planerade i detta se figur 1. Enligt utredningen framgår av handlingarna för markavvattningsföretaget att diket (Moraån) dimensionerats för att kunna hantera ett medelvattenflöde om 460 l/s.

Den föreslagna detaljplanen innebär att till övervägande del naturmark ställs om till hårdgjorda ytor och bebyggelse. Avrinning av dagvatten sker till Moraån norr om området. De åtgärder som föreslås för hantering av dagvatten innebär att utflödet från området inte ändras i situationer upp till ett 20-års regn som ger ett utflöde om 50 l/s .

Även om realiseringen av detaljplanen innebär att det oftare kommer vara högre vattennivåer i diket än idag, så bedöms inte detta medföra någon betydande påverkan på markavvattningsföretaget, med tanke på dikets kapacitet och den nuvarande markanvändningen i det aktuella området. Den föreslagna detaljplanen antas därmed inte medföra att markavvattningsföretaget för Vällingen m.fl. sjöar behöver omprövas.

Den nya markanvändning som föreslås inom detaljplanen för Ströpsta 3:94 är beroende av att avvattningen via Moraån till Långsjön fungerar på ett tillfredsställande sätt, på samma sätt som övriga ägare till fastigheter inom markavvattningsföretagets båtnadsområde. Detta oavsett att markanvändningen ändrats sedan företaget bildades. Det är därför skäligt att den huvudman som kommer att ansvara för hanteringen av dagvatten inom planområdet även har del i ansvaret för att underhålla det aktuella dikessystemet.

En dagvattenutredning har tagits fram av Structor Uppsala AB för att beskriva hur den kommande exploatering kommer påverka dagvattnet i området båda med avseende på flöden och föroreningar, samt föreslår lämplig systemlösning för dagvattenhantering.

**Recipient och statusklassificering**

Ytvattenrecipient

Planområdet angränsar till det mindre vattendraget Moraån som har sitt utlopp i Långsjön. Långsjön har i sin tur utlopp i Vällingen. Varken Moraån eller Långsjön är klassade som vattenförekomster i VISS (Vatteninformationssystem Sverige).Vällingen har däremot klassats med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljöproblemen i Vällingen består främst av övergödning på grund av för hög belastning av näringsämnen och miljögifter i form av bromerade difenyletrar och kvicksilver. Undantag har dock getts för båda dessa ämnen eftersom det anses tekniskt omöjligt att sänka halterna enligt gällande miljökvalitetsnormer. Exploateringen får dock inte medföra att utsläppet av föroreningar ökar. Övergödningsproblematiken kommer bland annat från jordbruk, dagvatten och utsläpp från enskilda avlopp.

Grundvattenrecipient

Planområdet angränsar till grundvattenförekomsten Turingeåsen – Nykvarn. Grundvattenförekomsten har klassats med god kemisk status.

**Flödesberäkningar före och efter exploatering**

Dagvattenutredning visar att de dimensionerade flödena kommer att öka efter exploatering. För att inte öka flödet efter exploatering vid ett 20- årsregn måste 44 m3 dagvatten

fördröjas och renas innan utsläpp från planområdet, vilket motsvarar cirka 11 mm fördröjning för hela planområdet.

*Figur 12. Utbredning av grindvattenförekomsten Turingeåsen-Nykvarn*

**Förslag till dagvattenhantering**

En mindre ändring har skett i exploateringsförslaget efter framtagandet av dagvattenutredningen. Den tidigare radhuslängan som ligger inom den västra delen av planområdet ersätts med ett flerbostadshus som har mindre byggnadsarea. Systemlösningen för dagvattenhanteringen bedöms därför inte påverkas och samma dagvattenlösningar kan tillämpas.

Följande systemlösning föreslås för dagvatten:

- Dagvatten från den nya kvartersgatan och parkeringsplatserna föreslås ledas mot skelettjordar som lämpligen anläggs i anslutning till den planerade trädraden mellan den nya kvartersgatan och gångvägen vid de nya husen. En liknande dagvattenanläggning som motsvarar renings- och fördröjningsgraden kan också användas/tillämpas. För att kunna omhänderta tillräckligt med dagvatten från gatan, parkeringsplatser och gångvägen behövs en skelettjordsarea på cirka 130 kvm. Skelettjordarna bör utformas med tät botten för att undvika eventuell utlakning av föroreningar till grundvattnet.

- Dagvatten från taket som lutar norrut, mot Moraån, föreslås ledas ut mot omgivande gräsytor via utkastare och ränndalar för infiltration. Vanliga gräsytor har god kapacitet för att infiltrera vatten.

- Dagvatten från takytor som lutar söderut, mot den nya gatan kan antingen släppas mot skelettjorden längs med gatan, alternativt mot ett mindre infiltrationsdike mellan hus och gångväg. Ett tredje alternativ är att leda det dagvattnet mot eventuella planteringar på framsidan av huset. Val av lösning görs lämpligen efter gestaltningsönskemål.

Systemlösning för föreslagna dagvattenlösningar redovisas nedan i figur 13.

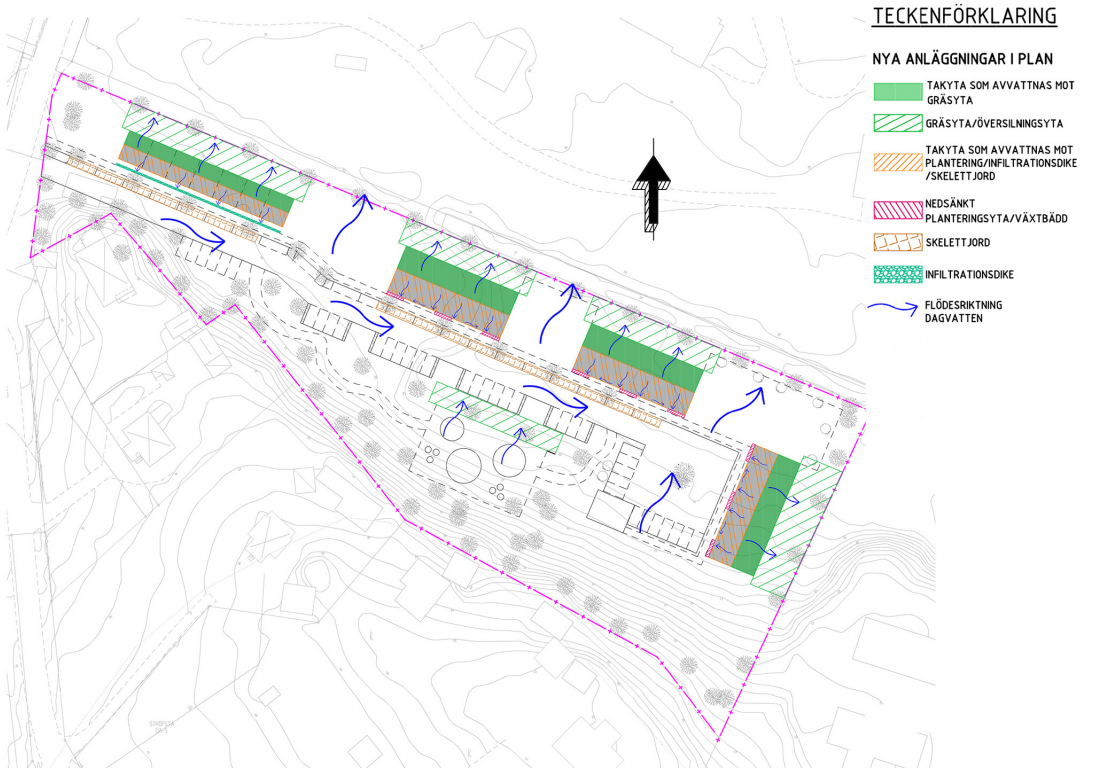
### Föroreningar i dagvatten

Enligt föreningsberäkningar i framtagna utredningen ökar alla kontrollerade ämnen i och med exploateringen. Med föreslagen systemlösning för dagvattenhantering visar föroreningsberäkningarna att utsläppen av föroreningar indikerar att minska eller ligga på ungefär samma utsläppsnivå i och med föreslagen utformning och systemlösning för dagvattnet, med undantag från krom, nickel och kvicksilver. I befintlig situation består planområdet mestadels av naturmark, vilket urlakar mycket låga halter av föroreningar. Generellt är det därför svårt att rena dagvattnet tillräckligt mycket i ett exploaterat område för att komma ner till utsläpp motsvarande naturmarksavrinning.

### Påverkan på recipienten och miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för planområdet är sjön Vällaningen.Vällingen har klassats med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för vatten bygger på bedömning av ekologisk respektive kemisk status. Mängden föroreningar i dagvatten beräknas minska i och med exploateringen för alla modellerade ämnen med undantag från krom, nickel kvicksilver och BaP. En recipientanalys gjordes för att bedöma huruvida de potentiellt ökade utsläppen av föroreningar påverkar recipienten och resultatet visar att det inte bör påverka recipietens möjligheter att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer. Det är dock viktigt att maximera reningen av dagvatten och minimera uppkomsten av föroreningar genom exempelvis aktiva materialval och minska gödsling av grönytor.

Om dagvattenhanteringen utformas enligt föreslagen systemlösning  bedöms inte planen påverka recipienternas, ytvatten och grundvatten, möjlighet att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer.



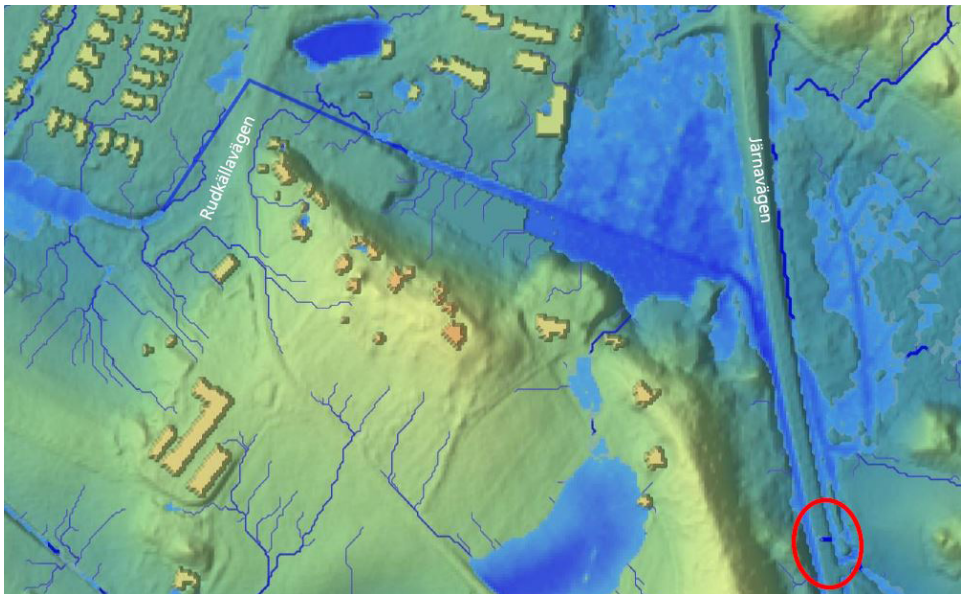

*Figur 13. Åtgärdsförslag för dagvattenhantering*

## Översvämningsrisk vid skyfall

Enligt analyser från översvämningsmodellen SCALGO live finns inga översvämningsrisker inom planområdet vid ett 10 mm-regn. Vid större regn än det dimensionerande 20-årsregnet kommer fördröjningsanläggningar och dagvattenledningar inom utredningsområdet att vara fulla. Dagvattnet avrinner då istället på markytan. För att säkerställa bebyggelsen från översvämning är det viktigt att utgå från principen att byggnader anläggs högre än omgivande mark. Gator bör ligga lägre än byggnader och fungera som sekundära avrinningsvägar som kan leda bort vattnet mot planerade översvämningsytor.

Den geotekniska utredningen rekommenderar att marknivån för de nordvästra delarna av planområdet där exploatering sker höjs. Det är dock viktigt att säkerställa att det nordöstra hörnet av planområdet är den lägsta punkten så att dagvatten kan rinna ytligt ditåt vid skyfall. Om detta följs bedöms risken för översvämning inom planområdet vara fortsatt liten även efter exploatering.

I dagvattenutredningen har risken för översvämning från Moraån beräknats inom planområdet. För att undersöka maximal utbredning av en eventuell översvämning har ett scenario modellerats då trumman nedströms planområdet, under Järnavägen, tagits bort. Scenariot är beräknat utifrån att marknivån höjs inom området för exploatering. Resultatet visar att den planerade översvämningsytan i det nordöstra hörnet av planen riskerar att översvämmas, dock inte resten av planen eftersom vattnet bräddar över Järnavägen innan det stiger upp inom utredningsområdet. I modellen har ett 150 mm regn använts, vilket är betydligt större än ett 100-årsregn med dimensionerande varaktighet. Ett 100-årsregn med varaktighet 4 h (dimensionerande för hela avrinningsområdet) motsvarar cirka 77 mm och ett 100-årsregn med varaktighet 10 min (dimensionerande för planområdet) motsvarar cirka 30 mm. Översvämningen kan alltså inte stiga upp till bebyggelsen inom planområdet eftersom vattnet bräddar över vägen innan dess. Det är heller inte troligt att trumman under Järnavägen slås helt ur funktion utan istället kontinuerligt tömmer området på vatten i denna extremsituation. Detta scenario är alltså ett mycket värre och större än ett 100-årsregn.




*Figur 14. Analys från SCALGO Live där trumman under Järnavägen helt tagits bort (markerat i rött)*

## Hydraulisk modell

En hydraulisk modellering har gjorts av Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2022-03-21, för att utreda översvämningsrisken efter exploatering vid händelse av ett framtida 100-årsflöde i Moraån. Modellen byggs i det hydrauliska modellverktyget HEC-RAS. Modellresultatet visar att Moraåns sektioner inte kommer att räcka till för att leda bort vatten vid beräknat högsta flöde. Planområdets höjdsättning innebär att vatten inte kommer att utsätta planerade byggnader inom planområdet för någon översvämningsrisk vid beräknat högsta flöde. Det låglänta området i nordöstra delen av planområdet kommer dock att fyllas med vatten från Moraån vid beräknat högsta flöde. Vatten kommer dessutom att översvämma de låglänta områdena norr om Moraån och öster om planområdet vid beräknat högsta flöde i Moraån. Vid en skyfallssituation bedöms vatten kunna ledas till lägre markområden även om skyfallssituationen sammanfaller med beräknat högsta flöde i Moraån. Samma slutsats bedöms gälla även om trumman under Järnavägen sätts igen och kapaciteten minskar/begränsas. Det bedöms leda till att översvämningsområdet bräddar över Järnavägen innan planområdets byggnation drabbas.

Slänt mot Moraån i anslutning till planområdet måste anläggas på ett sätt som säkerställer att ingen risk för erosion och ras uppstår till följd av den belastning flödena kan komma att bidra med vid beräknat högsta flöde. Utifrån platsbesök bedöms underhåll av Moraån behöva utföras för att generellt minska översvämningsrisken i området.

## Planbestämmelser om dagvatten och översvämningsrisk

För att möjliggöra för föreslagna dagvattenlösningar har planbestämmelser förts in på plankartan.

Markens höjd har reglerats med planbestämmelsen **+XX.X** ”*Markens föreskrivna höjd över nollplanet ska vara +xx.x (+/- 0,3) meter*”. Planbestämmelsen har förts in på plankartan för att säkerställa bland annat att dagvattnet leds till de planerade dagvattenanläggningar och till planerad översvämningsyta, i den nordöstra hörnet. På plankartan säkerställs även den lägsta färdiga golvnivån med planbestämmelsen ”*Färdig glovnivå för entréplan ska vara minst +39 meter över angivet nollplan*” för att undvika risken för översvämning.

Hårdgörning har begränsats inom planområdet genom planbestämmelser **b1** ”*Endast 30 % av markytan får hårdgöras*” och **b3** ”*Marken får inte hårdgöras*”. Med hårdgörning menas mark som överbyggs med tak eller beläggs med ogenomträngligt material.

En yta för dagvattenanläggningar har reserverats längs med kvartersgatan mot de planerade flerbostadshusen. Ytan har reglerats med planbestämmelserna **n3** ”*Marken är avsedd för dagvattenhantering. Gångpassager i form av hårdgjorda ytor till entréer på huvudbyggnaderna får anordnas*” och prickmark ”*Marken får inte förses med byggnad*”. För att inte förhindra möjligheten att ansluta gångpassager till entréerna över den planerade dagvattenhanteringen tillåter planbestämmelsen n3 gångpassager i form av hårdgjorda ytor till entréer på huvudbyggnaderna.

En översvämningsyta har reserverats inom det nordöstra hörnet av planområdet där den lägsta punkten inom området finns. Ytan regleras med planbestämmelsen **n2** ”*Marken är avsedd för infiltration/översvämningsyta för dagvatten*” och **b3** ”*Marken får inte hårdgöras*”. Att tillräckliga dagvattenåtgärder anläggs för att fördröja och rena vattnet enligt framtagen utredning säkerställs också i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

En naturremsa med kommunalt huvudmannaskap har reserverats längs med diket vid den norra planområdesgränsen för att säkerställa tillgängligheten för kommunen att utföra drift och underhållsarbete av intilliggande dagvattenkulvert och dike (Moraån). Den planerade naturremsan säkerställer också anläggande av erosionsskydd i Moraåns slänter i anslutning till planområdet.

Att tillräckliga dagvattenåtgärder anläggs för att fördröja och rena vattnet enligt framtagen utredning säkerställs även i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

### Värme och energi
Det finns ingen fjärrvärmeledning i anslutning till planområdet. Byggnader skall vara utformade så att energiförbrukning minimeras.

### El och tele
El- och bredbandsledningar finns i anslutning till planområdet. Det går elledningar genom planområdet. Anslutning kan ske till Telge Näts anläggning. Telge Nät har EL servicekabel inom den östra delen av fastigheten. En eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

### Avfallshantering
Planen möjliggör uppförande av komplementbyggnader/miljörum i direkt anslutning till körbara genomgående stråk i planområdet. Inom den östra delen av planområdet finns möjlighet till vändning för sopbilen. Vändplanen uppfyller kravet på en vändplan om 18 meter i diameter.

## *Hälsa och säkerhet*

### Brandsäkerhet
#### Förutsättningar

Planområdet är tillgängligt för utryckningsfordon. Insatstiden är inom 10 minuter. Den närmaste brandvattenposten finns cirka 150 meter från de planerade bostadshusen.

#### Planförslaget

Samtliga lägenheter ska kunna nås av räddningsinsatser från brandbil och ambulans. Enligt Boverkts byggregler BBR bör avstånd mellan angreppspunkter (entréer/ingångar) och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon inte överstiga 50 meter. Tekniska lösningar bör tillföras trapphuset så att alltid vid nödlägen finns en säker väg att ta sig ut. Kommande bebyggelse måste utföras med möjligheter till säkra utrymningsmöjligheter.

### Buller
Med beaktande av nuvarande och förväntad trafikflöde på Rudkällavägen bedömer kommunen att buller - och vibrationsutredning inte behöver tas fram.

### Transport av farligt gods
Rudkällavägen är den vägen som ligger i anslutning till planområdet. Vägen är inte belastad av trafik med farligt gods. Kommunen bedömer att ingen riskutredning behöver tas fram.

## Förorenade områden

Enligt Länsstyrelsen EBH-databas framgår inga objekt för tillståndspliktiga miljöfarliga verksamheter eller potentiellt förorenade områden inom planområdet.

I fastigheten Ströpsta 3:387, strax väster om planområdet, är ett objekt identifierat som tidigare stationärt oljegrus- och asfaltsverk. Objektet är inte riskklassad. Inom samma fastighet finns även en f.d. bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier, ej heller riskklassad. Denna fastighet är idag exploaterad och är idag ett bostadsområde.

Strax norr om planområdet, inom fastigheten Ströpsta 3:95 är ett objekt identifierat som sågverk. Objektet är inte riskklassat. Riskerna att nämnda verksamheter ska har påverkat aktuellt planområde bedöms som små, baserat på främst aktuella jordarter, topografi och avstånd.

Structor Miljöbyrån Stockholm AB har tagits fram en miljötekniskt markundersökning för att undersöka föroreningssituationen inom planområdet. Jordprovtagning genomfördes 2019-06-03 i totalt 5 punkter. Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar generellt på låga halter av de analyserade ämnena under riktvärdet KM (känslig markanvändning), vilket motsvarar odlingsbar mark och bostadsmark.

Sammantaget visar undersökningen att det inte finns något åtgärdsbehov och eventuellt schaktade massor bör, om det är tekniskt möjligt, återanvändas inom området.

I och med att halter i vissa punkter överskrider Naturvårdsverkets nivåer för Mindre än ringa risk (MRR) ska återanvändning på annan plats stämmas av med miljöavdelningen i den kommun där återanvändningen planeras. I annat fall ska överskottsmassor omhändertas vid en godkänd mottagningsanläggning.

För mer information om det fullständiga analysresultat hänvisas till bifogade miljötekniskt markundersökning.

# *Genomförandefrågor*

## *Organisatoriska frågor*

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) och börjar två efter den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetid har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men det kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelningen

Huvudmannaskapet inom planområdet ska vara kommunalt för allmän plats och kommunala anläggningar och enskilt huvudmannaskap för kvartersmarken för bostäder.

Ansvarsfördelningen gällande genomförande och drift redovisas i följande tabell.

**Allmän plats**

| | **Ägare** | **Genomförande** | **Drift** |
|---|---|---|---|
| Natur | Nykvarns kommun | Nykvarns kommun | Nykvarns kommun |

**Kvartersmark**

| | **Ägare** | **Genomförande** | **Drift** |
|---|---|---|---|
| Bostäder | Exploatör | Exploatör | Respektive fastighetsägare |
| VA (enskilda VA-ledningar) | Exploatör | Exploatör | Exploatör |

## *Avtal*

### Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättas mellan samhällsutvecklings- och näringslivskontoret i Nykvarns kommun och Brokvarn fastigheter AB.

### Exploateringsavtal

I samband med att planen antas i Nykvarns kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas. Exploateringsavtalet upprättas i avsikt att reglera kostnader och ansvarsfördelning som gäller för genomförandet av detaljplan.

Exploatören ansvarar för fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar, utbyggnad och drift av dagvattenanläggning inom planområdet i enlighet med framtagen dagvattenutredning, utbyggnad och drift av dricks- och spillvattenanläggningar inom planområdet, utbyggnad och drift av kvartersmark och återställande av anslutning till kommunal gata. Exploatören ska bekosta anordnande av ett övergångsställe över Rudkällavägen, anläggande av skyddsåtgärder mot erosion vid dikesslänten intill planområdet och anordnade av naturmark inom planområdet.

## *Fastighetsrättsliga frågor*

### Fastighetsägare
Planområdet består av fastigheten Ströpsta 3:94. Fastigheten är privatägd.

### Fastighetsbildning
För genomförande av detaljplanen kan nya fastigheter bildas genom avstyckning från Ströpsta 3:94. Exploatören ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäteriet och exploatören står för förrättningskostnaderna. I samband med avstyckningen ska gemensamhetsanläggningar bildas för fastigheternas gemensamma behov.

### Gemensamhetsanläggning/Ledningsrätt
Tillfartsgatan inne i bostadsområden föreslås bli en enskild kvartersgata, det innebär att fastighetsägarna gemensamt ansvarar för drift och underhåll genom en gemensamhetsanläggning. Ett g-område har tillförts planen för att möjliggöra för nyttjande och förvaltning av de gemensamma anläggningarna inom planområdet. Fastigheterna inom planområdet kommer att dela anläggningar såsom gård, kvartersgata, parkering och dagvattenanläggningar. Exploatören ansvarar för ansökan och bekostar lantmäteriförrättningen.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet
Konsekvenserna för samtliga fastigheter och samfälligheter, ägarförhållanden, befintlig användning, planerade förändringar och konsekvenser redovisas kortfattat i tabellen nedan.

| Fastighetsbeteckning | Ägande | Nuvarande användning | Förändringar och konsekvenser |
|---|---|---|---|
| Ströpsta 3:94 | Privatägd av Bostadsrätts-föreningen Brokvarns Allé i Nykvarn | Ej planlagd | Fastigheten planläggs som bostäder och natur |

## *Ekonomiska frågor*
Det finns VA- ledningar och elledning sträcker sig inom planområdet. En eventuell flytt av ledningarna utföras av nätägaren, men bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för  kontakt med ledningsägaren.

I anslutning till den norra delen av planområdet finns det ett dike, som kallat Moraån, som omfattas av markavvattningsföretaget för Vällingen m.fl. sjöar som bildats genom en förrättning 1898.  Kommunen som huvudman för dagvatten tar ansvar för underhåll av diket på den delen invid planområdet, den delen som påverkas av planområdet. Kommunen har för avsikt att upprätta ett avtal med de fastigheter som finns inom det berörda båtnadsområdet invid planområdet. Detta kommer hanteras i ett särskilt ärende och inte inom denna detaljplan.

## Mark och infrastruktur
Exploatören står för kostnaden för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet enligt gällande taxa eller enligt överenskommelse med ledningsägare.

## Lantmäteriförrättningar
Kostnader för fastighetsbildning (lantmäteriförrättning) samt ersättningar till följd av fastighetsrättsliga åtgärder såsom marköverföring, upplåtelse av servitut, ledningsrätter gemensamhetsanläggningar eller inträde i gemensamhetsanläggningar bekostas av exploatören.

## Bygglovsavgift
Bygglovsavgifter kommer tas ut i enlighet med gällande taxa vid bygglovsprövning.

## Avgifter
Befintliga VA-ledningar finns i anslutning till planområdet. Anslutning till det kommunala VA-systemet bekostas av fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa.

## *Administrativa frågor* Fortsatt planarbete
Synpunkterna som inkommer under granskningstiden sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande. Därefter skickas detaljplanen ut för antagande och där har de som tidigare yttrat sig i planprocessen rätt att överklaga. Om ingen överklagan görs eller om Mark- och miljödomstolen avslår överklagan vinner detaljplanen laga kraft cirka en månad efter kommunfullmäktiges beslut om antagande.

## Preliminär tidplan för planarbetet

| | |
|---|---|
| Samråd | Första kvartalet 2020 |
| Granskning nummer 2 | Första kvartalet 2023 |
| Antagande | Andra kvartalet 2023 |
| Laga kraft | Andra kvartalet 2023 |

## Medverkande tjänstemän
**Planhandlingarna har upprättats av Nykvarns kommun genom**

Martin Mansell, Planchef

Saeed Baydon, Planarkitekt

Georg Akkaya, Mark- och exploateringsingenjör

Samhällsutvecklings- och näringslivskontoret
Planavdelningen

# *Kontakta oss*

Centrumvägen 24 A
155 80 Nykvarn
08-555 010 00
kommun@nykvarn.se

NYKVARNS KOMMUN