



Rapport | 2018-02-14

Kortversion av Konsekvensbeskrivning Utvecklingsalternativ för Dp Sandviken

Dnr SBN-2012-01084

Paula Rönnbäck
Planarkitekt
Planenhet
Telefon (direkt): 08-523 049 61
E-post: paula.ronnback@sodertalje.se

Projektdeltagare

Andreas Klingström, beställare, Södertälje kommun

Paula Rönnbäck, ansvarig planarkitekt, Södertälje kommun

Hanna Lundevall, projektledare, WSP

Lotta Eklund, teknisk samordnare, WSP

Anna Hammarbäck, planarkitekt, Total arkitektur

Assienah Mooki Morosini, planarkitekt, Total arkitektur

Mattias Borgström, exploateringsingenjör, NAI Svefa

Martin Larsson, exploateringsingenjör, NAI Svefa

Alexine Wirén, trafikplanerare, Ramböll

Ramzi Laktena, trafik- och vägingenjör, Ramböll

Dimitry van der Nat, dagvatteningenjör, WRS

Robert Jönsson, dagvatteningenjör, WRS

Suvi Vainonpää, VA-ingenjör, Telge Nät

Rickard Cederwall, markingenjör, Telge Nät

Cecilia Weistrand, chef Planering VA och

Återvinning, Telge Nät

Innehåll

1. Läsanvisning	4
2. Tre huvudalternativ	4
2.1. Sammanfattande skiss.....	4
3. Översikt olika alternativ	6
3.1. Alternativ 1.....	6
3.2. Alternativ 2A och 2B.....	7
3.3. Alternativ 3.....	8
4. Sammanfattning av konsekvenser.....	9
BILAGA 1	KONSEKVENSBESKRIVNING RAPPORT
BILAGA 2	TRAFIK-PM
BILAGA 3	EXPLOATERINGSKALKYL
BILAGA 4	KONSEKVENSBESKRIVNING VA

1. Läsanvisning

Följande dokument är en sammanfattning av rapporten Konsekvensbeskrivning Utvecklingsalternativ för Detaljplan Sandviken daterad 2018-02-14. För en detaljerad redovisning av de förutsättningar och antaganden som ligger till grund för följande slutsatser hänvisas till huvuddokumentet.

Hela utredningen baseras på mycket tidiga antaganden. De ekonomiska effekterna som redovisas i konsekvensbeskrivningen är mycket grova uppskattningar i tidigt skede, baserade på antaganden som kommer att förändras under planarbetets fortsatta gång. I samband med vidare planläggning kan det visa sig att sakförhållanden skiljer sig från antagandena.

2. Tre huvudalternativ

Under följande rubriker presenteras övergripande de tre huvudalternativ till det fortsatta planarbetet för Sandvikens utveckling. För Alternativ 2 finns två underalternativ; 2A och 2B.

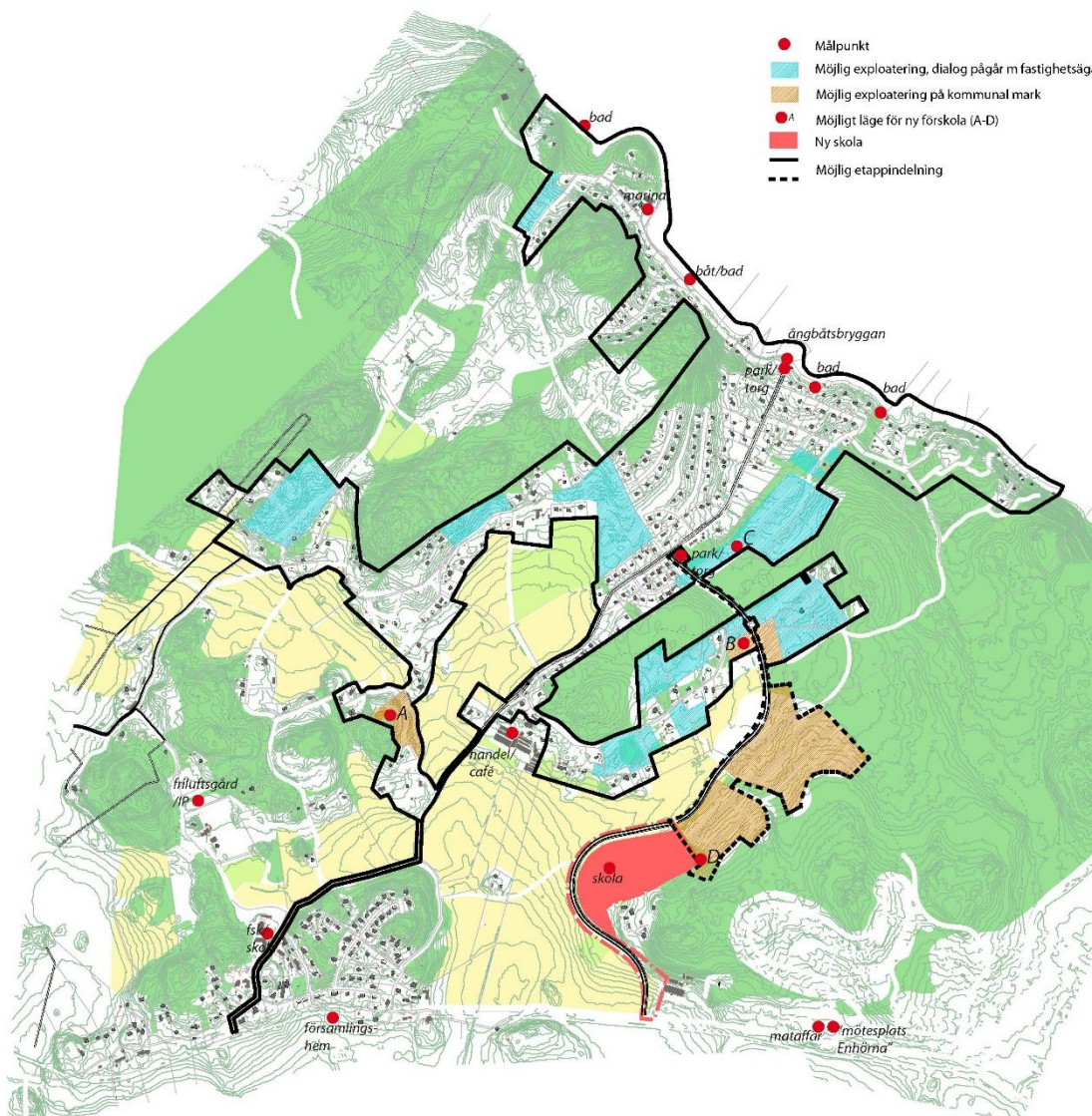
2.1. Sammanfattande skiss

Under planprocessen har en skiss tagits fram för möjlig utveckling av Sandvikenområdet, se Figur 1. I bilden nedan syns möjliga målpunkter, möjliga exploateringsområden, vägar, ny förskola och skola samt möjlig etappindelning. De olika alternativen för utveckling som redovisas i denna konsekvensbeskrivning utgår från skissen i olika grad.

Alternativ 1 föreslår en ändring av gällande detaljplan samt tillkommande nya detaljplaner för befintliga bebyggelseområden. Till detta kommer också en gång- och cykelväg längs med Sandviksvägen.

Alternativ 2A och 2B innebär nya detaljplaner för befintliga bebyggelseområden samt mindre exploateringsområden. Alternativ 2A innebär att pröva att Sandviksvägen samt Ångbåtsbryggans område får kommunalt huvudmannaskap. Resten av vägarna och de allmänna platserna för natur kvarstår med enskilt huvudmannaskap. Alternativ 2B innebär att pröva att Sandviksvägen samt ytterligare ett antal lokalgator i området får kommunalt huvudmannaskap, liksom samtliga natur- och parkområden.

Alternativ 3 innebär nya detaljplaner för befintliga bebyggelseområden; ny väg från Enhörnaleden samt exploatering av kommunal och privat mark.



Figur 1. Skiss för möjlig utveckling i Sandvikenområdet.

Samtliga alternativ skapar förutsättningar för ökad trafiksäkerhet på Sandviksvägen och för framdragandet av allmänt VA.

För avstyckning av fastigheter utanför exploateringsområden är utgångspunkten att minsta tillåtna tomtstorlek är ca 1200 kvm. Om denna minsta tomtstorlek används som huvudregel kan man anta att särskilt känslig kulturmiljö kommer att undantas för att behålla större tomter.

Antal möjliga tillkommande fastigheter som redovisas i de olika alternativen bygger på att flerbostadshus i 2 våningar kan uppföras i exploateringsområden öster om Sandviksvägen, blandat med radhus, parhus och enbostadshus. I övriga exploateringsområden föreslås radhus, parhus och enbostadshus.

I skissen förutsätts att den nya skolan byggs vid Ekeby Gård.

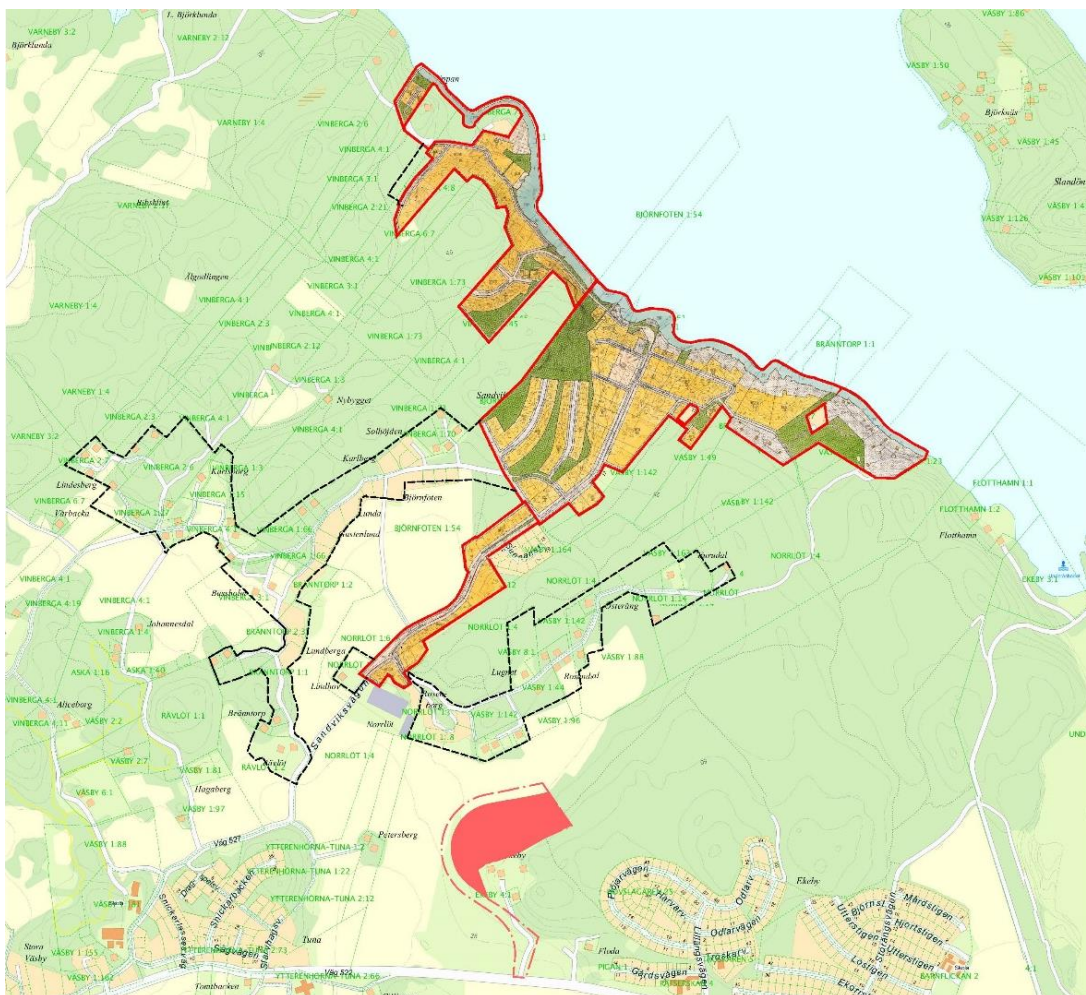
3. Översikt olika alternativ

Under följande rubriker presenteras övergripande de tre huvudalternativ till det fortsatta planarbetet för Sandvikens utveckling. För Alternativ 2 finns två underalternativ; 2A och 2B.

3.1. Alternativ 1

Alternativet föreslår en ändring av gällande detaljplan samt tillkommande nya detaljplaner för befintliga bebyggelseområden. Till detta kommer också en gång- och cykelväg längs med Sandviksvägen.

Inom gällande detaljplan, se röd avgränsningslinje i Figur 7, föreslås ändring¹ av planbestämmelser. Planändringen syftar till att möjliggöra anläggning av allmänt VA samt skapa möjlighet för permanentbosättning genom utökade byggrätter inom befintliga fastigheter.



Figur 2. Alternativ 1. Gällande plan inom röd linje, nya områden som kan detaljplaneläggas inom svart linje. I söder syns område för ny detaljplan för ny skola som antagits (rödfärgat)

¹ En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

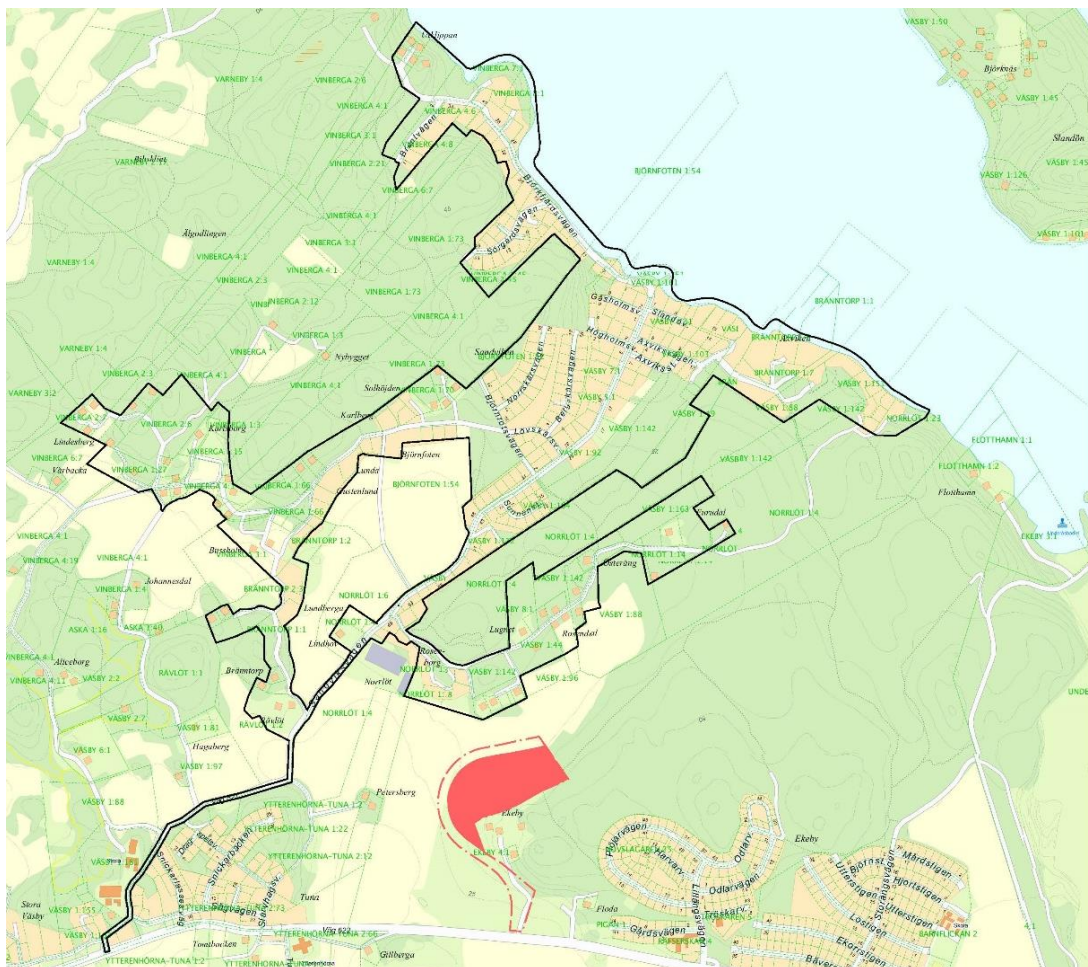
Med svart avgränsningslinje illustreras områden där nya detaljplaner tas fram för fastigheter som ligger utanför gällande plan och där allmänt VA-system ska anläggas. De nya detaljplanerna möjliggör avstyckningar samt fler och ökade byggrätter längs med befintliga vägar. Inga nya vägar tillskapas.

För samtliga vägar och allmänna platser, utom Sandviksvägen, består/prövas enskilt huvudmannaskap. Detta medför dock vissa svårigheter, dels på grund av att lång tid har gått sedan den gällande detaljplanen bildades, dels då ett enskilt huvudmannaskap kräver en fungerande samfällighetsförening som förvaltar de gemensamma ytorna.

3.2. Alternativ 2A och 2B

Alternativ 2A och 2B innebär nya detaljplaner för befintliga bebyggelseområden samt mindre exploateringsområden. Alternativ 2A innebär att pröva att Sandviksvägen samt Ångbåtsbryggans område får kommunalt huvudmannaskap. Resten av vägarna och de allmänna platserna för natur kvarstår med enskilt huvudmannaskap. Alternativ 2B innebär att pröva att Sandviksvägen samt ytterligare ett antal lokalgator i området får kommunalt huvudmannaskap, liksom samtliga natur- och parkområden.

Inom område med svart avgränsningslinje, se Figur 8, tas en ny detaljplan fram som möjliggör avstyckningar, fler och ökade byggrätter samt ett kommunalt övertagande av Sandviksvägen.



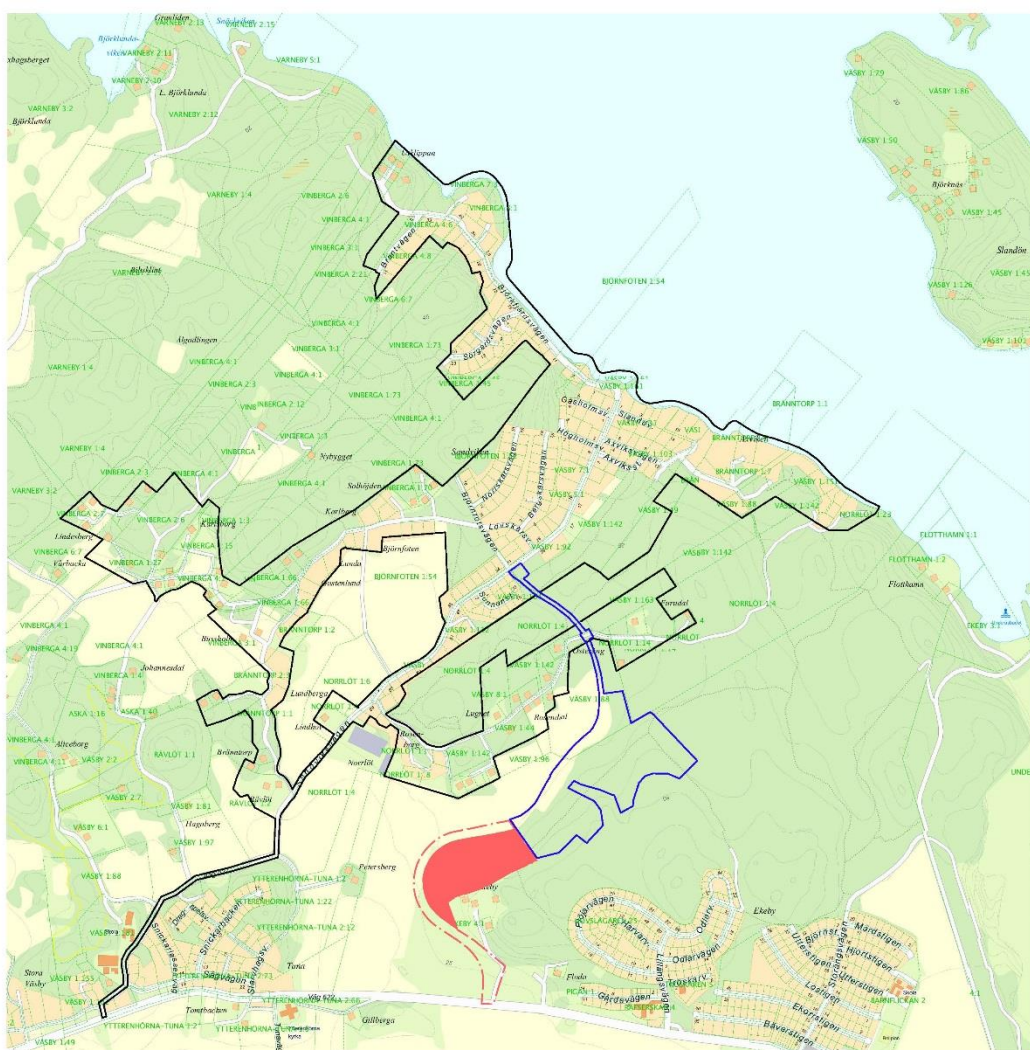
Figur 3. Alternativ 2A och 2B. Ny detaljplan tas fram för område inom svart avgränsningslinje. I söder syns område för ny detaljplan för ny skola som antagits (rödfärgat)

3.3. Alternativ 3

Det tredje alternativet innebär nya detaljplaner för befintliga bebyggelseområden; ny väg från Enhörnaleden samt exploatering av kommunal och privat mark.

Inom område med svart avgränsningslinje, se Figur 9, tas en ny detaljplan fram som möjliggör avstyckningar, fler och ökade byggrätter samt kommunalt övertagande av Sandviksvägen och andra huvudvägar. Inom område med blå avgränsningslinje tas en ny detaljplan fram som möjliggör dragning av ny väg från Enhörnaleden till Sandviken (Nya Sandviksvägen) samt nya bostäder på kommunalägd mark längs med den nya vägdragningen.

Båda områdena kan omfattas av en och samma detaljplan t.o.m. plansamråd för att sedan antingen delas i två eller flera olika detaljplaner eller hållas ihop i en enda.



Figur 4. Alternativ 3. Ny detaljplan tas fram för område inom svart avgränsningslinje samt för område med blå avgränsningslinje. I söder syns område för ny detaljplan för ny skola som antagits i EKN (rödfärgat)

4. Sammanfattning av konsekvenser

Utvecklingen för Sandviken och dess närområde utreds utifrån tre olika omfattningar; varav det andra alternativet är indelat i två underalternativ.

Alternativ 1 föreslår en ändring av gällande detaljplan samt tillkommande nya detaljplaner för befintliga bebyggelseområden som förväntas ingå i Telge Näts verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. I de nya detaljplanerna antas en förtätning om ca 230 bostäder på privat mark, längs befintliga vägar. Förtätningen medför även ett beräknat behov om en ny förskola. Längs med Sandviksvägen föreslås en kommunal gång- och cykelväg; inga övriga nya vägar tillkommer. Samtliga vägar (förutom den nya gång- och cykelvägen) förblir under dagens huvudmannaskap, vilket medför merarbete och försvårar framdragandet av kommunalt VA. Vid ändringen av gällande plan påverkas inte strandskyddet och viss förtätning möjliggörs på idag obebyggda fastigheter. Allmän platsmark liksom enskilda vägar förblir i det här alternativet noterbart privatiserade och strandlinjen svårtillgänglig för allmänheten. Trafiksäkerheten förbättras i och med gång- och cykelvägen längs Sandviksvägen, men förblir låg i större delen av området. I detta alternativ krävs att byggnadsplanen genomförs och gamla rättigheter på grönmark upphävs, för att Mälaren ska bli mer tillgänglig för allmänheten.

Både **Alternativ 2A och 2B** innebär nya detaljplaner för det totala befintliga bebyggelseområdet samt förtätning i medelstor skala. En stor skillnad ligger i allmänhetens tillträde till Sandviken och dess strandlinje. Alternativ 2A prövar att endast Sandviksvägen samt Ångbåtsbryggans område får kommunalt huvudmannaskap. Resten av vägarna och de allmänna platserna för natur kvarstår med enskilt huvudmannaskap. I Alternativ 2B öppnas Sandviken upp och fler kan nyttja och röra sig ned till Mälaren. Alternativ 2B prövar att samtliga natur- och parkområden, Sandviksvägen samt ytterligare ett antal (ca 10 st) lokalgator i området får kommunalt huvudmannaskap. Förutom ett enklare förfarande för Telge Nät att anlägga det kommunala VA-nätet, medför kommunala vägar inne i området en ökad trafiksäkerhet, ökad framkomlighet för service- och utryckningsfordon samt ytterligare möjlighet till förtätning av privat mark. I alternativ 2A antas ca 440 tillkommande bostäder och alternativ 2B medger uppskattningsvis ca 450 st tillkommande bostäder. Samtliga tillkommande bostäder inom befintlig bebyggelse förutsätts vara av villa-, parhus- eller radhustyp. 3 st nya förskolor förutsätts i Alternativ 2. I det här andra alternativet återinträder strandskyddet, vilket medför att kommunen behöver lösa in ej ianspråktagen mark inom strandskydd, vilket i de flesta fall berör obebyggda fastigheter. Skyddet av kulturmiljön kan stärkas i och med nya planer.

Alternativ 3 innebär, liksom alternativ 2, nya detaljplaner för befintliga bebyggelseområden. Dessutom möjliggörs den nya vägen från Enhörnaleden till Sandviksvägen samt exploatering av framförallt kommunal mark längs med den nya vägen. Det tredje alternativet medför ca 840 tillkommande bostäder varav ca 240 st bostäder i flerbostadshus i för det mesta två och ibland fyra våningsplan. Alternativ 3 inkluderar också 4 st nya förskolor. Trafiksituationen i Sandviken förväntas bli förbättrad ytterligare med den nya vägen, utöver standardhöjningen av det befintliga vägnätet. I och med tillskapandet av ytterligare allmänna platser, både i parkformat och vid vattnet, presenterar det tredje alternativet den mest allmännyttiga lösningen, där boende och allmänhet ges störst möjligheter att nyttja Sandviken. Exploateringen av kommunal mark gör också Alternativ 3 till det ekonomiskt mest fördelaktiga för Södertälje kommun. För Telge Näts del är kostnaden svår att uppskatta, men Alternativ 3 medför sannolikt större omkostnader på grund av ökad belastning på befintlig infrastruktur.

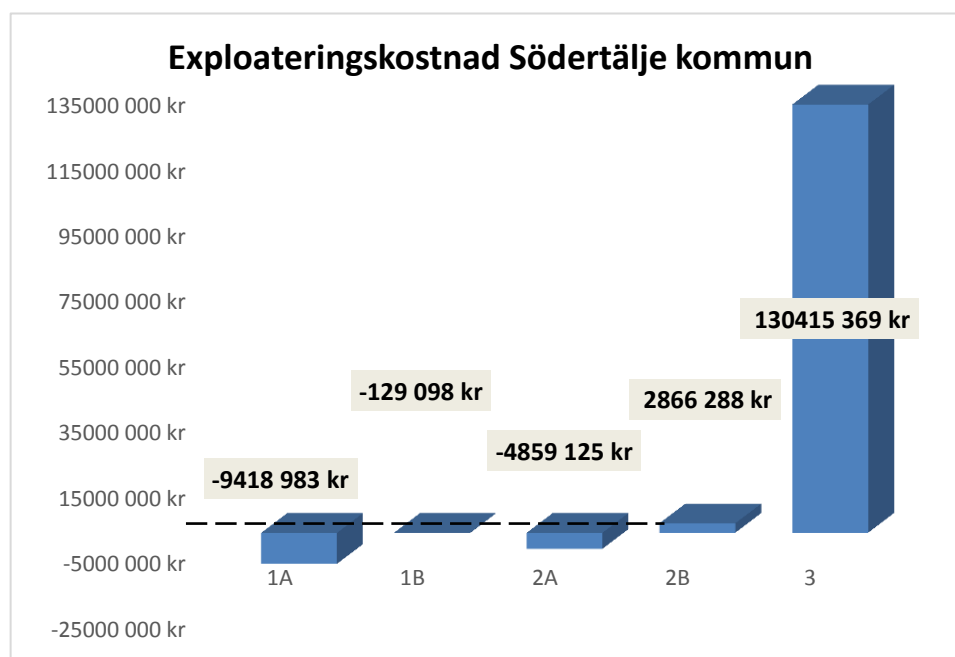
För de boende i området varierar gatukostnaden för en befintlig fastighet mellan 13-154 tkr beroende på vilket utbyggnadsalternativ som väljs. VA-taxan för anslutningspunkt till det kommunala VA-nätet ligger runt 230-300 tkr enligt dagens VA-taxa. För alternativ 3 kommer anslutningsavgifterna sannolikt inte att täcka utbyggnadskostnaderna fullt ut, vilket kommer att belasta VA-kollektivet om inte särtaxa tillämpas.

Alternativ	Exploateringskalkyl	Kommunal drift och underhåll	Gatukostnad för enskild bebyggd fastighet	Anslutningsavgift enskild villa (utan särtaxa)
Alternativ 1*	Underskott 9,4 mkr	280 tkr/år	0 kr	230-300 tkr
Alternativ 1**	Underskott 130 tkr	280 tkr/år	13 tkr befintlig 26 tkr ny	230-300 tkr
Alternativ 2A	Underskott 4,8 mkr	520 tkr/år	43 tkr befintlig 86 tkr ny	230-300 tkr
Alternativ 2B	Överskott 2,8 mkr	1,4 mkr/år	153 tkr befintlig 306 tkr ny	230-300 tkr
Alternativ 3	Överskott 130 mkr	2,3 mkr	117 tkr befintlig 234 tkr ny	230-300 tkr

Figur 5. Sammanfattande tabell över kostnader för respektive alternativ.

*Gång-cykelväg bekostad genom kommunala medel.

**Gång-cykelväg bekostad genom gatukostnadspolicy.



Figur 6. Exploateringskostnader för Södertälje kommun för respektive alternativ. Den streckade linjen visar nollvärdet.