
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: EN 2023/000023

Upprättad: 2025-10-07

Ändring av detaljplan för Sandviken Etapp 1



Innehåll

Inledning.....	2
Tidigare beslut i ärendet	2
Lista över inkomna yttranden.....	3
A. Ämnesvisa bemötanden	7
A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen	8
1. Dagvatten.....	8
2. Kulturmiljö	10
3. Gata och Trafik.....	11
5. Byggrätter.....	13
6. Begränsning av markens nyttjande.....	14
7. Strandskydd.....	14
A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av planändringen.....	15
1. Pumpstation	15
2. LTA.....	15
3. Förbindelsepunkt	15
4. Återställande	16
5. Anslutning till vatten och avlopp	16
6. Överföringsalternativ.	16
B. Ändringar mellan samråd och granskning.....	17
C. Insända yttranden och avdelningens kommentarer.....	19
Företag	37
Föreningar.....	40
Fastigheter	50
D. Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	111
E. Sammanfattning och ställningstagande	113
Bilaga 1. Förändringar mellan samråd och granskning per fastighet.....	114
Bilaga 2. Förändringar i plankartan efter ämnesområde.....	131
Bilaga 3. Bemötande av synpunkter på planen som inte regleras av planen	139
A.A.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen som inte regleras av detaljplanen	139
Bilaga 4. Bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen	146
A.B.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen.....	146

Inledning

Detaljplanen har under tiden 2023-06-01 till 2023-09-08 varit utsänd för plansamråd. Handlingar har funnits tillgängliga i stadshusets entré, på kommunens hemsida samt biblioteken i Södertälje och Enhörna. Remissinstanser och sakägare fick ta del av planhandlingarna för yttrande. Under samrådstiden inkom 66 yttranden, vilka redovisas i samrådsredogörelsen. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:

- Del A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse
- Del B. Ändringar mellan samråd och granskning
- Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer
- Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda
- Del E. Ställningstagande/Sammanfattning

Tidigare beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut om planuppdrag	2012-04-16
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut att utöka planområdet för område som i dag motsvaras av Sandviken, etapp 1 och 2 samt ytterligare områden som nu utgått.	2017-02-06
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut att konsekvenser av föreslagna inriktningar ska redovisas på kommande nämnd.	2017-11-13
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut om medborgardialogsmöte och workshop	2018-03-05
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut om konsekvensutredning av medborgarförslag	2018-05-28
Enhörna kommundelsnämnd	- Enhörna kommunalsnämnd beslutar om fortsatt planarbete i området. För delområdet Sandviken, etapp 1, beslutades att gå vidare med att pröva planläggning genom ändring av befintlig detaljplan. För Sandviken, etapp 2 beslutades att en ny detaljplan skulle tas fram. Det innebär bl.a. att utreda förutsättningar för vatten- och avloppslösningar i syfte att minska miljöpåverkan på Mälaren och vattenskyddsområde, utreda om fortsatt enskilt huvudmannaskap är möjligt, se över vägstandarder, öka byggrätter och se över fastighetsstorlekar. - Beslut om att revidera svar på medborgarförslag och lyfta in förslag och	2018-09-03

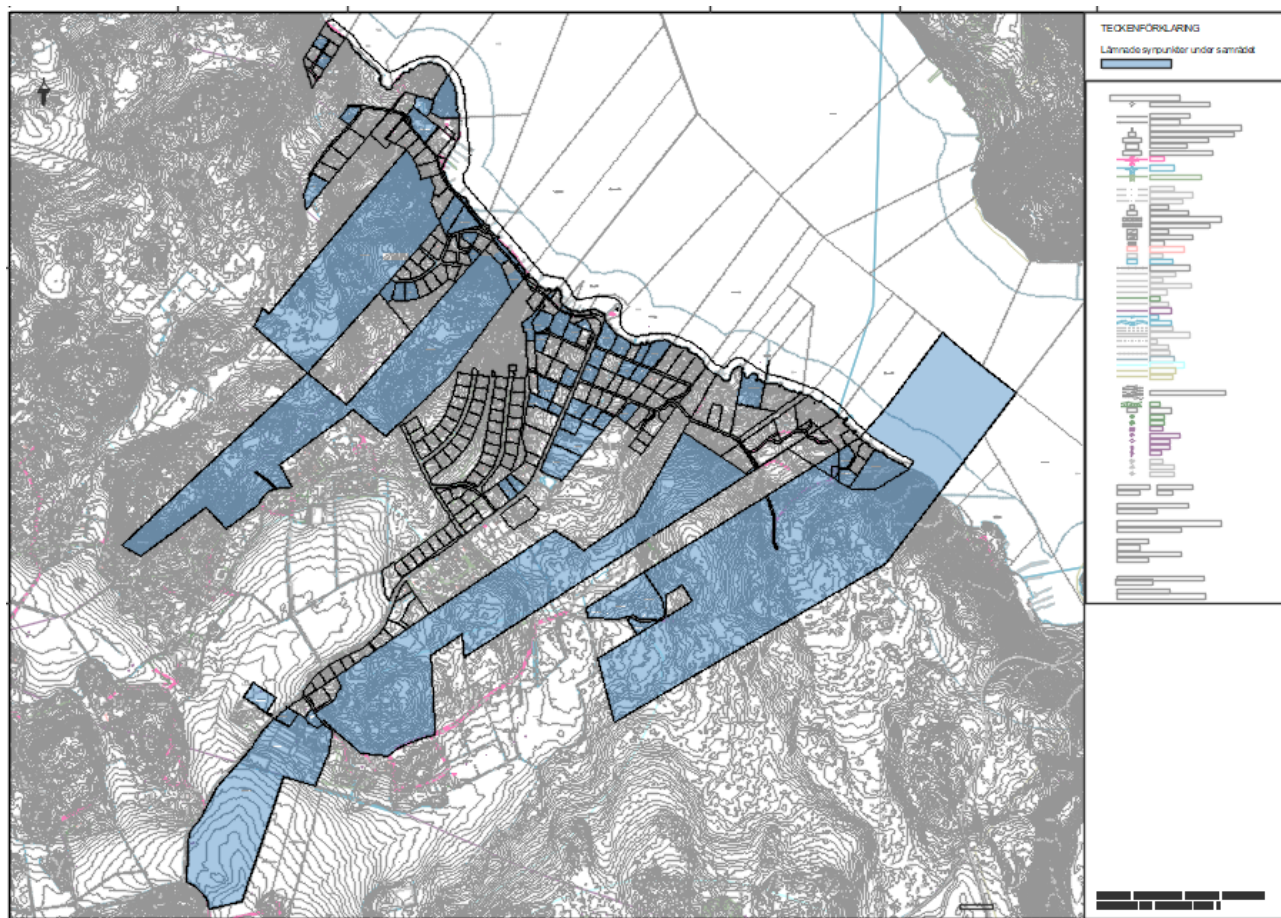
	synpunkter från medborgarförslaget i detaljplanearbetet, bland annat en mycket försiktig förtätning och utökning av byggrätter, förvaltning av enskilda vägar och gång- och cykelvägar	
Enhörna kommunalnämnd	Beslut om att låta del av fastigheten Björnfoten 1:54 ingå i detaljplanen för Sandviken/Sandvikenområdet.	2018-12-10
Stadsbyggnadsnämnden	- Godkännande av bedömning att ändrad detaljplan för Sandviken, etapp 1, inte medför betydande miljöpåverkan - Godkänner förslag till ändring av detaljplan för Sandviken, etapp 1. - Godkänner upphävande av tillägg till byggnadsplan (1996) i samband med laga kraft av föreslagen planändring. - Godkänner upphävande av detaljplan 0181K-P852C i samband med laga kraft av föreslagen planändring - Ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att gå ut på samråd	2023-05-23
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om att anta Start-PM för detaljplan för del av Björnfoten 1:54. Kommentar: I och med detta hanteras detaljplanen för Björnfoten i en separat detaljplan.	2023-06-13
Stadsbyggnadsnämnden	- Godkänner samhällsbyggnadskontorets bedömning att detaljplan för Sandviken, etapp 2, inte medför betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 348 och att miljöbedömning inte behöver tas fram. - Godkänner planavdelningens förslag till detaljplan för Sandviken, etapp 2. - Godkänner upphävande av den del av byggnadsplan 0181K-P852C som berörs av gång- och cykelväg med tillhörande ytor, i samband med laga kraft av föreslagen detaljplan. - Ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att gå ut på samråd med detaljplan för Sandviken, etapp 2	2024-06-12

Lista över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt/ Ingen erinran	Dokumentnummer
MYNDIGHETER			
1. Länsstyrelsen Stockholm (Begäran om förlängd svarstid)	2023-09-06, 2023-10-17,	Synpunkt	6934, 7020, 7078

2. Kultur- och fritidsnämnden	2023-09-08	Synpunkt	6981
3. Lantmäterimyndigheten	2023-09-08	Synpunkt	6979
4. Omsorgsnämnden	2023-09-07	Synpunkt	6936
5. Region Stockholm Trafikförvaltningen	2023-07-05	Synpunkt	6813
6. Sjöfartsverket	2023-07-14	Synpunkt	6815
7. Svenska kraftnät	2023-06-19	Ingen erinran	6796
8. Södertörns brandförsvarsförbund	2023-09-08	Synpunkt	6974
9. Trafikverket	2023-09-08	Synpunkt	6976
10. Utbildningskontoret	2023-06-21	Ingen erinran	6799
11. Äldreomsorgsnämnden	2023-08-28	Ingen erinran	6893
FÖRETAG			
12. Telge fastigheter AB	2023-07-10	Ingen erinran	6814
13. Telge Nät	2023-09-06	Synpunkt	6923
14. Vattenfall Eldistribution	2023-08-04	Ingen erinran	6842
15. Post Nord	2023-06-02	Upplysning	7886
FÖRENINGAR			
16. Enhörna hembygdsförening	2023-07-31	Synpunkt	6824
17. Framnäs samfällighetsförening	2023-09-03	Synpunkt	6911
18. Naturskyddsföreningen	2023-09-08	Synpunkt	6975
19. Sandvikens Norra Vägsamfällighet	2023-09-05	Synpunkt	6910
20. Sportstugeföreningen Vinberga, Vinberga 1:45	2023-09-07, 2023-09-06, 2023-09-05	Synpunkt	6916, 6935, 6922
21. Sandvikens södra samfällighet	2023-09-07	Synpunkt	6943–6944
FASTIGHETER			
22. Väsby 1:24	2023-09-24 (Ej i rätt tid)	Synpunkt	7010
23. Väsby 1:135 & Väsby 1:91	2023-09-09	Synpunkt	6983
24. Väsby 1:26	2023-09-09, 2023-09-08	Synpunkt	6982, 6980, 6953, 6952, 6951
25. Väsby 1:75	2023-09-08	Synpunkt	6978
26. Björnfoten 1:2 & Väsby 1:14	2023-09-08	Synpunkt	6977
27. Väsby 1:61	2023-09-08	Synpunkt	6973
28. Vinberga 1:63	2023-09-08	Synpunkt	6970, 6972
29. Vinberga 1:40	2023-09-08	Synpunkt	6971
30. Väsby 1:55	2023-09-08	Synpunkt	6969
31. Väsby 1:71	2023-09-08	Synpunkt	6968, 6967, 6966
32. Vinberga 1:24	2023-09-08	Synpunkt	6965
33. Vinberga 1:42	2023-09-08	Synpunkt	6964
34. Norrlöt 1:20	2023-09-08	Synpunkt	6950
35. Väsby 1:28	2023-09-08	Synpunkt	6949

36. Norrlöt 1:26	2023-09-08	Synpunkt	6948
37. Norrlöt 1:19	2023-09-08	Synpunkt	6947
38. Brännorp 1:1	2023-08-31	Synpunkt	6946
39. Väsby 1:54	2023-09-06	Synpunkt	6945
40. Vinberga 4:10	2023-09-07	Synpunkt	6941
41. Vinberga 1:30	2023-09-07	Synpunkt	6940
42. Vinberga 1:46	2023-09-07	Synpunkt	6939
43. Väsby 1:120	2023-09-06	Synpunkt	6933
44. Vinberga 1:55	2023-09-06	Synpunkt	6932
45. Väsby 1:17	2023-09-06	Synpunkt	6931
46. Väsby 1:59	2023-09-06	Synpunkt	6930
47. Björnfoten 1:10	2023-09-06	Synpunkt	6924
48. Väsby 1:63	2023-09-06	Synpunkt	6921
49. Vinberga 8:1	2023-09-05, 2023-08-07	Synpunkt	6918, 6845
50. Norrlöt 1:4; Norrlöt 1:16; Norrlöt 1:23; Norrlöt 1:17	2023-09-05	Synpunkt	6917
51. Väsby 1:21	2023-09-05	Synpunkt	6915
52. Brännorp 1:5	2023-09-05	Synpunkt	6914
53. Väsby 1:12	2023-09-03	Synpunkt	6913, 6912
54. Vinberga 1:44	2023-09-02	Synpunkt	6909
55. Vinberga 1:62	2023-09-04	Synpunkt	6908
56. Väsby 1:92	2023-09-04	Synpunkt	6907
57. Väsby 1:73 (Väsby 1:72, Väsby 1:40, Väsby 1:75, Väsby 1:51, Väsby 1:17, Väsby 1:38, Väsby 1:36, Väsby 1:92)	2023-09-01	Synpunkt	6906
58. Vinberga 3:3 & Vinberga 3:5	2023-08-31	Synpunkt	6900
59. Väsby 1:52	2023-08-31	Synpunkt	6899
60. Vinberga 1:38	2023-08-29	Synpunkt	6896
61. Väsby 1:37	2023-08-23	Synpunkt	6869
62. Vinberga 4:2	2023-08-27	Synpunkt	6868
63. Vinberga 1:73	2023-06-16	Synpunkt	6821
64. Väsby 1:70 & Väsby 1:136	2023-07-18	Synpunkt	6817
65. Vinberga 1:64	2023-09-07	Synpunkt	6942
66. Väsby 1:63, 1:91	2023-09-05	Synpunkt	6919, 6920



Figur 1 Översiktsbild över fastigheter som lämnat synpunkter vid samråd.

A. Ämnesvisa bemötanden

Nedan presenteras en sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse.

Sammanfattningen bemöter synpunkter som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse. Kontorets svar till dessa har sammanställts ämnesvis enligt nedan. Övriga inkomna synpunkter besvaras under respektive yttrande.

A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen

1. Dagvatten
 - a. Fördjupad dagvattenutredning
 - b. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)
2. Öppna diken
 - a. Avledning av vatten från lergrop
3. Kulturmiljö
4. Gata och trafik
 - a. Belysning
5. Lämplighet för minsta fastighetsstorlek
6. Byggrätter
7. Begränsning av markens nyttjande
8. Strandskydd

A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen, se bilaga 3

- a. Dagvatten
 - a. Dagvatten som leds till Trafikverkets dike
 - b. Trafikverkets vägdagvatten som leds till enskilda bostadsfastigheter
 - c. Vattenflöden efter skogsavverkning
- b. Gata och trafik
 - a. Breddning av Sandviksvägen
 - b. Förslag om Bygdeväg
 - c. Gång- och cykelväg
 - i. Gång- och cykelväg längs Sandviksvägen
 1. Trafiksäkerhet för gång- och cykelväg.
 - ii. Gång- och cykelväg från Sandviken till Underåsbadet
 - d. Förslag om hastighetssänkning
 - e. Ytbeläggning
 - f. Belysning längs Sandviksvägen
- c. Natur
- d. Ökad permanent bosättning
- e. Illustration av gemensamhetsanläggningar

A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av detaljplanen

1. Pumpstation
2. LTA
 - a. Djup för förläggning av LTA-pump
 - b. Möjlighet till hjälp med sprängning
 - c. Underhåll av LTA-pumpar
 - d. Plats för placering av LTA-pump
3. Förbindelsepunkt
4. Återställande
5. Anslutning till vatten och avlopp
6. Överföringsalternativ

A.B.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen, se bilaga 4.

1. Överföringslednings alternativ
2. Systemval
 - a. Lokal avloppshantering
 - b. Möjlighet till dubbla ledningar

A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen

1. Dagvatten

a. Fördjupad dagvattenutredning

Mellan samråd och granskning har en fördjupad dagvattenutredning tagits fram i samband med förprojektering av gång och cykelväg (planprojekt Sandviken, etapp 2, (dnr. EN2023/000024)). Denna utredning har avgränsats av områden som belastar de diken som berörs vid utbyggnad av gång- och cykelväg. Utredningen ger ett fördjupat kunskapsunderlag och visar att det finns ett flertal enskilda bostadsfastigheter som släpper ut dagvattnet mot Sandviksvägens diken (statlig väg). Utredningen tydliggör också att Trafikverket släpper vidare vägdagvatten över enskilda fastigheter. Avtal/rättighet saknas för de områden där dagvatten släpps vidare till annan huvudman eller enskild bostadsfastighet. *För mer information se under rubrik A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen*

- i. Genomförd dagvattenutredning, (Sigma civil, 2023), anger att infiltrerande LOD-lösningar är möjliga att genomföra på ett tillfredställande sätt eftersom tomterna är stora och flöden hinner infiltreras och avdunsta innan de rinner vidare till ytligare system. Analysen i StormTac visar också att med LOD-lösningar på befintliga tomter med en

antagen genomsnittligt ökad byggrätt till 140 kvadratmeter BYA för huvudbyggnad, samt vid maximal avstyckning till nya fastigheter så blir förändringen i flöden minimal eller något lägre än tidigare.

b. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

- i. Södertälje kommuns dagvattenpolicy anger att dagvatten på bostadsfastigheter ska ske med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Genomförd dagvattenutredning, (Sigma civil, 2023), anger att infiltrerande LOD-lösningar är möjliga att genomföra på ett tillfredställande sätt eftersom tomterna är stora och flöden hinner infiltreras och avdunsta innan de rinner vidare till ytligare system. Analysen i StormTac visar också att med LOD-lösningar på befintliga tomter med en antagen genomsnittligt ökad byggrätt till 140 kvadratmeter BYA för huvudbyggnad, samt vid maximal avstyckning till nya fastigheter så blir förändringen i flöden minimal eller något lägre än tidigare. En planbestämmelse har införts: *Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten med en lämplig fördröjningsvolym specifikt beräknad utifrån hårdgjorda ytors storlek, gäller all kvarterersmark.* Detta syftar att tillse lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i enlighet med Södertälje kommuns dagvattenpolicy.
- ii. Enskilda fastighetsägare, i område där flera fastigheter släpper ut dagvatten till trafikverkets dike, har kontaktats och ombetts omhänderta dagvattnet på den egna fastigheten.
- iii. En fungerande dagvattenhantering genom LOD och en tydlig ansvarsfördelning anses särskilt angeläget i och med att delar av området omfattas av primärt- och sekundärt vattenskyddsområde.

c. Öppna diken.

Områdets befintliga diken har en viktig roll då de ger möjlighet till fördröjning av dagvatten och evaporisering. Öppna diken ger även möjlighet till rening genom fastläggning av partiklar innan vattnet når recipient.

De öppna diken ger även samband för områdets skyddade arter av groddjur och salamandrar. Artskydd gäller och förutsättningarna för dessa arter får inte försämrats.

Där diken lagts igen på enskilda fastighetsägares initiativ bör öppna lösningar övervägas. Se även svar A.1.Dagvatten. d. Avledning av vatten från lergrop

d. Avledning av vatten från lergrop.

Vid snösmältning och större regn uppstår vattensamling och höga flöden från lergropen. Enligt dagvattenutredning (Pontarius, 2024) sker avvattningen huvudsakligen naturligt, via diket som löper norr ut, längs Väsby 1:142 över fastigheter Väsby 1:75 och 1:73 för

att sedan förgrena sig över fastigheter Väsby 1:40, 1:136, 1:70 och vidare till Väsby 1:53, 1:46, 1:69, 1:60, 1:62, 1:59, 1:31, 1:28 och mynnar slutligen ut i recipienten, över Väsby 1:97.

En mindre del av avvattningen från lergropen sker via den ledning som fastighetsägare på enskilt initiativ markförlagt. Berörda fastigheter är Väsby 1:75 och 1:73. Tidigare har avrinning skett naturligt, genom öppet dike.

Fastighetsägare till Väsby 1:75 och 1:73 har framfört förslag att stänga nedgrävda rör och leda vattnet från lergropen via Trafikverkets dike. Planarbetet konstaterar att Trafikverket inte medger enskilda anslutningar till vägdike.

Eftersom fastighetsägarna gjort valet att mark förlägga naturliga diken i ledning under den egna fastigheten så anslås planbestämmelse inom planarbetet för Sandviken, etapp 1 för att medvetandegöra att underjordisk ledning grävts ned och för att möjliggöra att befintlig lösning behålls.

Upplysningsvis nämns att åtgärder som medför att vatten som leds om kan kräva anmälan om vattenverksamhet. Det är byggherren/byggaktören som vid förändring ansvarar för att ansöka om nödvändiga tillstånd och tillse att dimensionering av genomförd lösning är tillräcklig. Vid höga flöden krävs även vattendom för att förändra vattenflöden.

Den så kallade lergropen uppvisar en stor artrikedom med alla fem groddjursarter där groddjur med det mest omfattande artskyddet ingår. Det innebär att livsvillkoren för groddjuren inte får försämrats. Dikesnätverket bedöms utgöra ett viktigt spridningssamband för groddjur och ska värnas. Skötselförslag för groddjur ger anvisningar hur sambanden kan stärkas för att ytterligare värna groddjuren. Upplysningsvis nämns att om åtgärd genomförs som kan komma att påverka groddjurens livsmiljö negativt ska länsstyrelsen kontaktas.

2. Kulturmiljö

Planarbetet noterar ett stort engagemangs kring områdets kulturmiljö och att ett flertal samråds yttranden uttrycker uppskattning över att planarbetet uppfattat områdets unika karaktär. I synnerhet beaktandet av småskaligheten med dess unika natur & kulturvärden som enligt yttranden är högt uppskattade av såväl boende som tillfälliga besökare.

Karaktären i området består delvis av bebyggelsen, men även av mellanrummen mellan bebyggelsen.

Enligt PBL 8 kap 4 och 14 §§ ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk,

miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Krav på byggnadsverk ställs utifrån de krav som gällde vid byggnadens uppförande.

Vissa anordningar i byggnadsverk ska hållas i sådant skick att de alltid fyller sitt ändamål. Det gäller anordningar för säkerhet vid användning och i händelse av brand, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön, energihushållning och värmeisolering samt anordningar för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Fastighet för en – tvåbostadshus kan dock omfattas av undantag från krav på tillgänglighet.

Byggnadsnämnden har rätt att av byggherren, fastighetsägaren eller ägaren av ett byggnadsverk få de upplysningar och handlingar som behövs för tillsynen enligt plan- och bygglagstiftningen. Denna rätt gäller för alla åtgärder och innebär att tillsynsmyndigheten kan begära ut de upplysningar och handlingar som behövs för tillsynen över bygg-, rivnings, mark- eller underhållsåtgärder. Vid underhållsåtgärder kan det exempelvis handla om situationer då en viss riskkonstruktion har identifierats. Då kan det finnas behov av handlingar som visar en takkonstruktions bärförmåga och en redovisning från fastighetsägaren om hur den aktuella konstruktionen har kontrollerats på plats. Andra exempel kan vara tekniska rapporter vid anmälda fuktproblem, byggtekniska redogörelser efter en brand eller underlag avseende underhållsåtgärder. (jfr prop. 2021/22:149 sid. 24 och 44).

Upplysning: Energimyndigheten har forskat på energibesparande åtgärder i kulturmiljö. Det går även att gå in på länkar via: Energieffektivisering i kulturhistoriskt värdefulla byggnader | Riksantikvarieämbetet (raa.se)

3. Gata och Trafik

Vägområden är huvudsakligen redan planlagda i byggnadsplanen. Byggnadsplanen har fått laga kraft och därför kan sedan tidigare planlagda vägområden inte överklagas i denna planprocess.

Det som tillkommit under planarbetets gång är avsatta ytor för vändplaner.

a. Förändringar av vägar och lokalgator.

Det finns flera olika huvudmän inom byggnadsplanens detaljplaneområde. Det är huvudmannen som ansvarar för att vägar är trafiksäkra och att vändplatser dimensioneras efter erforderliga mått. Det är även huvudmannen som ansvarar för att förprojektera och genomföra eventuella förändringar samt beslutar om och när förändring sker.

Vid förändringar i vägområdet ska hänsyn tas till omgivande miljöer och landskapsbild.

Om plats för mötande trafik behövs bör huvudmannen i första hand anlägga mötesplatser och i andra hand bredda vägområdet.

b. Utbyggnad av Slandövägen till Axviksvägen.

Redan i byggnadsplanen möjliggörs utbyggnad av Slandövägen. Överklagandetiden för byggnadsplanen har löpt ut. Därmed hanteras inte synpunkter gällande utbyggnad av vägområdet av planarbetet

I dagsläget består området av en gångstig och användningsområdet GÅNG ryms inom användningsområdet GATA. Det innebär att dagens användning är förenlig med befintlig planbestämmelse.

Det är huvudmannen som beslutar om och när en förändring sker. Se även under rubrik 3. Gata och trafik, a. Förändringar av vägar och lokalgator.

c. Belysning

Belysning spelar en avgörande roll för att skapa en tillgänglig och säker trafikmiljö där både gång- och cykeltrafikanter samt motorfordon kan samsas.

Det är väghållaren/huvudmannen som ansvarar för att vägar är trafiksäkra. Det är även huvudmannen som ansvarar för att förprojektera och genomföra eventuella förändringar samt beslutar om och när förändring sker. De enskilda huvudmännen har möjlighet att ta fram ett gemensamt belysningsprogram.

Ny belysning vid vägar ska uppfylla krav i VGU (Vägar och gators utformning) och bör förprojekteras med funktioner som förstärkt nattsänkning, närvarostyrning, avbländning och väl avskärmade armaturer, för att minimera ljusföroreningar som kan störa djurlivet, särskilt groddjur, insekter och eventuell förekomst av fladdermöss. Ljuset riktas ned mot trafikmiljön för att undvika att det sprids till intilliggande fastigheter eller natur.

All belysning inom planområdet ska utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser.

I och med att Sandviken utgör kulturmiljö och medför detta att införande av omfattande belysningsåtgärder är en bygglovspliktig åtgärd i enlighet med PBL 8:13, PBF 6:3. Informationstext har förts in på plankartan.

4. Lämplighet för minsta fastighetsstorlek

Syftet med ändring av detaljplan är att befästa befintlig bebyggelse utifrån rådande förutsättningar. Ett fåtal nya fastigheter kan bildas genom avstyckningar.

I föreslagen ändring av detaljplan införs inga fastighetsbestämmelser för att reglera hur en

framtida ändamålsenlig fastighetsindelning ska se ut, då kommunen bedömt att behovet av att bestämma fastighetsindelningen inte är tillräckligt stort för att motivera en sådan reglering. Det är därför upp till berörda fastighetsägare att, om de så önskar, träffa de överenskommelser som krävs för reglering av mark och ansöka om fastighetsbildning hos lantmäteriet.

Lämplighet för minsta fastighetsstorlek har bedömts utifrån fastighetens lämplighet för bebyggelse avseende;

- terräng
- förekommande risker
- antal bostadshus på tomten
- möjlighet till angöring
- möjlighet till anslutning till kommunalt vatten- och avlopp
- tålighet för avstyckning ur ett miljö- och kulturmiljöperspektiv
- förekomst av fornlämningar

5. Byggrätter

I samband med att området förses med kommunalt vatten och spillvatten har tålighet för förändring av bebyggelsemiljön prövats ur ett kulturmiljöperspektiv.

Befintlig bestämmelse som reglerar byggnadsarea för bostadshus som överskrider 60 kvm lyder: *”Byggnad som strider mot planen med avseende på sin storlek eller genom att den ligger på prickad mark får ombyggas eller ändras under förutsättning att byggnadens volym eller bostadsyta inte ökas”*. Detta anses vara en rättsosäker skrivning varför plankartan uppdateras med maximalt tillåten byggnadsarea individuellt anpassad efter förutsättningarna på platsen.

Byggrätter har föreslagits utifrån fastighetsstorlek, tomtens karaktär, omgivande bebyggelses karaktär och årsring samt områdets kulturhistoriska värde.

- För fastigheter mindre än 2000 kvm medgav samrådsförslaget generellt en maximal byggnadsarea för huvudbyggnad om maximalt 120 kvadratmeter.
- För fastigheter större än eller med minsta fastighetsstorlek om 2000 kvm medgav samrådsförslaget generellt en maximal byggnadsarea för huvudbyggnad om 140 kvadratmeter.
- För fastigheter med kulturhistorisk värdefull byggnad har byggrätt satts utifrån byggnadens tålighet för förändring.

Mellan samråd och granskning har förslag om byggrätter bearbetats för att undvika en ensartad bebyggelsekaraktär i en i övrigt heterogen miljö. Hänsyn har även tagits till befintlig bebyggelsestruktur och årsringar.

Möjlighet till tillbyggnad av byggnader med höga kulturmiljömässiga värden har utretts vidare och justerats i enskilda fall.

Bebyggelse med höga kulturmiljövärden har undantag från krav i BBR i enlighet med plan- och

bygglagen 8 kap 7§.

Vad gäller möjlighet att få plats med ytterligare rum eller hygienutrymmen så kan det krävas att rumsindelningen omdisponeras så det kulturmiljömässiga värdet inte förvanskas.

6. Begränsning av markens nyttjande

Prickmark har anslagits av olika skäl. Prick-marken reglerar var byggnader får uppföras och påverkar byggnaden förläggning på platsen jämte övriga anslutande bestämmelser.

Prick-marken följer i princip samma mönster som underliggande byggnadsplaner med mellan 4,5 och 10 meter till gata för att främja siktlinjer. Prick-marken har justerats i de fall befintliga bostadsbyggnader ligger närmare allmän plats än 4,5 meter.

Där ny yta för T-vändning föreslagits har prickmark avsatts om 6 meter för att säkerställa siktlinjer och trafiksäkerhet.

I förekommande fall har prickmark även använts där placering av byggnad inte är lämplig, exempelvis vid lågpunkter eller där det finns risk för översvämning.

Prickmark har även anslagits i ett område om 50 meter från groddammen för att groddjur inte ska påverkas negativt.

Byggnadsplanens syfte var att befästa det existerande Sandvikenområdet med sin bebyggelse, sina fastigheter, vägar och tillhörande grönområden. Längs vattenområdet förekommer en stor andel prickmark. Detta var förr i tiden ett sedvanligt förfarande i samband med att strandskydd upphävdes och ersattes med en byggnadsplan. En stor vikt vid ett restriktivt förhållningssätt till omfattande byggnation i denna del av Mälarens strandområden var vid tiden för byggnadsplanens antagande påkallad av regeringen i samband med den fysiska planeringen.

7. Strandskydd.

Byggnadsplanen fick laga kraft 1982. Planhandlingarna föreslog att strandskydd bibehålls inom vatten- och parkmarksområden (grönområden). Strandskydd gäller därmed inte inom byggnadsplanens kvartersmark idag

Sedan 2009 gäller att om en plan ersätts av en ny detaljplan så återinträder strandskyddet och ska prövas och upphävas genom en planbestämmelse i den nya detaljplanen, se 7 kap. 18 g § miljöbalken. I detta fall genomförs en planändring. Det innebär att strandskyddet inte återinträder.

Om strandskyddet hade upphävts i dag så hade det inte kunnat upphävas i den omfattning som skedde då byggnadsplanen fick laga kraft. I och med dagens restriktiva förhållningssätt för strandskyddsdispens och då motivet för omfattande prickmark utgår från ett regeringsdirektiv med ett restriktivt förhållningssätt för byggnation i denna del av Mälarens kustområden, anses det inte heller möjligt att lyfta prickmarken i sin helhet. Planarbetet kan dock inte bortse från att

fastigheterna redan är bebyggda och möjliga att nyttja för bostadsändamål. I och med planändring föreslås därför att prickmarken lyfts för det område som motsvarar hemfridszon. Planarbetet har tolkat att hemfridszonen sträcker sig 15 meter från befintlig bostadsbyggnad. I avvägningen gällande hantering av upphävande av prickmark har även platsens karaktär och kulturmiljö vägts in samt lämplighet för bebyggelse. Vid bedömning av lämplighet för bebyggelse har till exempel 3-meters kurvan varit dimensionerande med anledning av stigande vattennivåer.

A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av planändringen

1. Pumpstation

- a. Fråga har ställts om det behövs pumpstation när området förses med LTA-pumpar. Det är möjligt att ha enbart LTA-pumpar till en viss nivå. Pumpstationen vid parkeringen har utgått men det kan fortfarande finnas behov av en pumpstation i Sandviken, etapp 2.

2. LTA.

Telge Nät utformar systemet efter de förutsättningar som finns i området, därmed kan fastighetsägaren inte påverka vilket system det blir för de enskilda fastigheterna.

- a. **Djup för förläggning av LTA-pump.** Möjlighet till undantag för annat djup kommer beslutas om senare i projekteringen. LTA-pumpen måste dock placeras frostfritt utan risk för frysning. Som alternativ till sprängning kan i vissa fall uppfyllnad ske.
- b. **Möjlighet till hjälp med sprängning.** Fastighetsägaren måste själv kontakta entreprenören för sprängning, men kan gå ihop med andra ägare för att fråga om pris.
- c. **Underhåll av LTA-pumpar.** Telge Nät kommer att underhålla och serva LTA-pumparna utan något serviceavtal. Avgifter tas enbart ut enligt gällande VA-taxa och är lika för alla oavsett självfallsledning eller LTA-anslutning.
- d. **Plats för placering av LTA-pump.** Det är fastighetsägaren som ansvarar för att utreda önskat läge för LTA-pump. I bland finns så kallade trekammarbrunnar eller tank som redan är kopplad till befintligt tekniskt system. Om tanken eller trekammarbrunnen avlägsnas kan en pump exempelvis placeras på redan stört område.

3. Förbindelsepunkt

- a. Förslag på förbindelsepunkt kommuniceras med fastighetsägarna av Telge Nät så snart förprojekteringen kommit längre. När förslag lämnats av Telge Nät ges fastighetsägare möjlighet att påverka dess placering.

4. Återställande

- a. Återställande av vägar sker till befintlig standard. Detta innebär att om vägen är grusbelagd innan så kommer den att återställas som grusbelagd.
- b. Återställande av växtlighet sker i enlighet med överenskommelse vid syn innan arbetet påbörjas. Syn sker med berörd vägförening. Där vägförening saknas tas kontakt med berörd fastighetsägare.

5. Anslutning till vatten och avlopp

- a. Kostnad för att ansluta till vatten och spillvattennätet regleras med VA-taxa som beslutas i samband med kommunens budget varje år.
 - i. Samtliga bebyggda fastigheter tilldelas en anslutningspunkt och kommer att faktureras i samband med att anläggningen tagits i drift. De fastigheter som har fungerande brunn behöver inte ansluta sig men måste ändå betala anslutningsavgift.
 - ii. Det är miljökontoret som kan anmoda fastigheter att ansluta sig till ledningsnätet.

6. Överföringsalternativ.

Telge Nät ser över olika överföringsledningsalternativ. Vilket alternativ som väljs beror också på möjlighet till placering av tryckstegringsstation.

B. Ändringar mellan samråd och granskning

Förändringar för enskilda bostadsfastigheter återges fastighetsspecifikt i tabell, *bilaga 1*.

Förändringar av plankarta och plankarta återges specifikt i *bilaga 2*.

En stor del av inkomna synpunkter berör frågor som inte regleras i detta detaljplanearbete så som; *vattenskyddsområde, trafikprojekt med gång- och cykelbana och belysning (planläggs i detaljplan för Sandviken, etapp 2), önskemål om anläggande av bygdeväg, hastighetssänkning, kollektivtrafik, förrättning av gemensamhetsanläggningar/samfälligheter, permanent bosättning, och Telge Näts projekt att dra in vatten- och spillvatten, kostnader för detta och önskemål om alternativa lösningar.*

Synpunkter som berör planändringen handlar om *kulturmiljö, fastighetsstorlekar, byggrätter, möjlighet till suterräng och källare,nockhöjd, placering av pumpstation, omfattning av prickmark, möjlighet till Attefalls åtgärder och avledning av dagvatten.*

Ett undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen och planhandlingarna har förtydligats gällande förhållningssätt till skyddade arter (fågel och groddjur).

Efter samrådet har planförslaget bearbetats grundligt och genomgått förändringar för att bemöta majoriteten av inkomna synpunkter. Planförslaget har även bearbetats utifrån tillkommande kunskapsunderlag om kulturmiljö, skyddade arter (groddjur och fågel), inmätta träd, markföreningar och inrättat vattenskyddsområde. Lantmäteriet har även genomfört utredning av rättigheter i området.

Byggrätter har bearbetats med särskild hänsyn till kulturmiljö med identifierade årsringar och befintlig bebyggelsestruktur.

Även plan- och genomförandebeskrivningen har reviderats så att den speglar inkomna synpunkter, nya utredningar och inrättat vattenskyddsområde. Planområdet har minskats i områden med kvartermark, där det med nuvarande kunskapsläge inte går att fastställa markens lämplighet för bebyggelse. Även grönområden har undantagits från planändring eftersom ingen förändring föreslås gällande dessa. Plan- och genomförandebeskrivningen har även kortats ner. Illustration av gemensamhetsanläggningar har utgått och ersatts med kartutsnitt från lantmäteribeslut samt kommunkartan.

Planförslaget och planhandlingarna har i övrigt reviderats enligt nedanstående:

- Plankartan återges i större skala och upplysningstext har lagts till
- Planområdet har minskats
- Begränsning av markens nyttjande (prickmark) har fått ändrad utbredning
- Pumpstation med tillhörande bestämmelser om skydd mot störning har utgått.
- Läge för vändplaner och vägområden har justerats.
- Vägområden har tolkats in från byggnadsplanen.
 - Markintrångskartor har justerats så markintrång för lokalgator utgår eftersom vägen tolkats in från byggnadsplanen. Detta gäller särskilt för Björkfjärdsvägen, Sörgårdsvägen, lokalgata över Väsby 1:88 samt infarten mot Stenby – Furudal.

- Byggrätter har justerats utifrån bebyggelsegrupp och årsring
- Bestämmelser om utformning har justerats och preciserats
- Bestämmelser om utförande har justerats och preciserats
- Bestämmelser om markens anordnande och vegetation har justerats och preciserats
- Genomförandetiden har samordnats med VA-projektet
- Bestämmelser om ändrad lovplikt har justerats och preciserats
- Bestämmelser om villkor för startbesked har justerats och preciserats. Villkor för startbesked har tillkommit på fastighet med förorenad mark.
- Markreservat för gemensamhetsanläggning/servitut har utgått
- U-områden har justerats utifrån utredning av rättigheter.
- Extra upplysningar har införts på plankartan.
- Förtydligande om vattenskyddsområde införs
- Text om riksintresse MB 4 kap införs.
- Förtydligande om båtbuller
- Förtydliganden om anslutningsvägar mot trafikverkets väg och siktspeglar finns i bilaga
- Förtydligande om osäkra fastighetsgränser
- Tillkommande information om groddjur, fågel, fladdermus och förorenad mark
- Förtydligande kring murar och L-stöd
- En översyn har gjorts gällande kulturmiljön och ytterligare bebyggelse som bör omfattas av varsamhetskrav har identifierats, se bilaga 1 till planbeskrivningen.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken.

C. Insända yttranden och avdelningens kommentarer.

Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadskontoret.

Myndigheter

1. Synpunkter från Länsstyrelsen Stockholm

A. Ingripande grunder enligt 11 kap. 10 § PBL

a. Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget möjliggör att utöka byggrätter för befintliga fastigheter samt att tillskapa 15 nya fastigheter. En utökad byggrätt innebär i regel även en ökad andel hårdgjord yta. Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning (Sigma, 2023-05-08) och redovisar kortfattat i planbeskrivningen att de nya vatten- och avloppsanslutningarna kommer att minska utsläppen för fosfor och kväve i recipienten. Kommunen anger även att planförslaget inte möjliggör dagvattenåtgärder på de platser där markföroreningar har påträffats. Kommunen behöver i planhandlingarna redogöra för hur planförslaget i sin helhet påverkar möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten för berörd/a recipient. Kommunen behöver vidare visa att planförslaget inte innebär att markföroreningarna sätts i rörelse, och infiltreras i dagvatten som hanteras på annan plats inom planområdet och därmed kan orsaka ökad belastning på recipienten.

B. Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

a. Strandskydd

Kommunen vill upphäva strandskydd i del av ett grönområde för att möjliggöra indragning av vatten- och spilledningar samt nya tekniska anläggningar.

I samband med att en detaljplan ersätts med en ny återinträder strandskyddet i det fall strandskydd har upphävts för ett område genom en detaljplan i enlighet med 7 kap. 18 g § Miljöbalken. I samband med en ändring av detaljplan inträder eller återinträder däremot inte strandskydd (*se Boverkets webbplats om prövningens omfattning*). Vid en ändring av detaljplan sker inte en fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap. PBL (2010:900) som vid en ny detaljplan. Det innebär att ändringen endast ska avse det som ska tas bort, justeras eller läggas till, exempelvis att byggrätten blir större. Kommunen kan inte hantera upphävande av strandskydd inom en ändring av detaljplan, eftersom ändringen endast ska reglera det som omfattas av ändringens syfte.

b. Kulturmiljö

Kommunen anger att särskilt värdefulla byggnader inte får byggas till. Kommunen inför därför en så kallad ”k-bonus” som istället innebär att det går att uppföra ytterligare en bostadsbyggnad inom samma fastighet. Kommunen anger att det kompletterande bostadshuset ska underordnas huvudbyggnaden och uppta dess karaktärsdrag. Den äldre bebyggelsen kännetecknas av en

reslighet, ofta uppförd i flera våningar, och ett litet fotavtryck. Genom att medge lika stor bygggrätt för den tillkommande byggnaden, reglerar att den ska efterlikna huvudbyggnaden och samtidigt begränsa den i höjd kan en kompletterande bostadsbyggnad komma att förta intrycket av huvudbyggnaden. Kommunen bör därför se över regleringen och se om det går att tillvarata kulturvärdena på platsen ytterligare.

Kommunen bör vidare införa relevant information, exempelvis analys och slutsatser från kulturmiljöinventeringarna till planhandlingarna.

c. Geotekniska risker

Kommunen har identifierat fastigheter med risk för blocknedfall. Planbeskrivningen föreslår åtgärder som bland annat skrotning för att skydda befintlig bebyggelse och att stänga av områden till dess att risken undanröjts. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen genomför en besiktning efter vidtagna åtgärder för att säkerställa att det inte finns några kvarstående risker i framtiden.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att området ligger i periferin till en regional förkastning. Det kan därför finnas risk för att området kommer vara ett riskområde för nya och tillkommande blocknedfall.

d. Riksintressen

I undersökningen om betydande miljöpåverkan noterar kommunen att planområdet ligger inom område av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken. Detta bör tas upp i planbeskrivningen.

C. Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet

a. Fornlämningar

Kommunen bör planlägga området där fornlämningarna L2022:825 och L2022:826 som naturmark. Området med naturmark bör vara tillräckligt stort för att fungera som ett fornlämningsområde för fornlämningar.

Kommunen bör förtydliga texten om fornlämningar på s. 24–25 i planbeskrivningen. Kommunen ska ta hänsyn till kulturmiljö enligt PBL, men det finns också ett särskilt lagskydd för fornlämningar enligt 2 kap. kulturmiljölagen, som gäller oberoende av PBL. Lagskyddet innebär att det är förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Lagskyddet gäller även för området omkring fornlämningen, fornlämningsområdet.

Länsstyrelsens meddelande om resultatet från den arkeologiska utredningen 2014 finns bland handlingarna till detaljplanen. Däremot finns inte meddelandena om resultaten från utredningarna 2018 och 2022 vilka kommunen bör bilägga till detaljplanen.

b. Vattenskyddsområde

Södra Mälarens vattenskyddsområde är under upprättande och planområdet ligger inom sekundär skyddszon för det kommande vattenskyddsområdet.

Länsstyrelsen noterar att de generella föreskrifter som kommunen redogör för i planbeskrivningen inte stämmer överens med det senaste förslaget till föreskrifter för Södra Mälarens vattenskyddsområde. Inte heller kartan i figur 41 stämmer med föreslagen avgränsning av vattenskyddsområdet. Aktuellt förslag till vattenskyddsområde och föreskrifter skickades på myndighetsremiss 2023-02-16, bland annat till Södertälje kommun. Länsstyrelsen vill därför uppmärksamma kommunen på att det uppgifterna kontinuerligt behöver stämmas av så att planförslaget förhåller sig till aktuella uppgifter.

Länsstyrelsen bedömer att planerade åtgärder enligt planbeskrivningen kan förväntas beröra fler paragrafer i skyddsföreskrifterna än avlopp och dagvatten.

Planområdet ligger ovanpå grundvattenförekomsten Vinbergs näs och jordarterna består av sand och grus, vilka är genomsläppliga. Här saknas grundvattenrör för kontroll av vattenkvalitet. Länsstyrelsen gör därför bedömningen att stor försiktighet bör vidtas i samband med kommande byggnation i området för att undvika infiltration av eventuella föroreningar.

Eftersom planområdet kommer att beröra ett vattenskyddsområde är det viktigt att rena förorenat dagvatten lokalt i så stor utsträckning som möjligt innan infiltration eller bortledning sker. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att recipienten för avrinningsområdet är Mälaren-Prästfjärden som klassas med högsta regionala prioritet i den regionala vattenförsörjningsplanen för Stockholms län.

c. Artskyddsförordningen

Kommunen har genomfört flera inventeringar och har noterat fem arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Kommunen anger att de under våren 2023 har genomfört ytterligare inventeringar. Resultatet av dessa finns dock inte med i planbeskrivningen. Kommunen behöver förtydliga på vilket sätt planförslaget påverkar de skyddsvärda arterna och vilka eventuella åtgärder som krävs för att inte aktualisera förbuden i artskyddsförordningen.

D. Formaliafrågor

a. Planbestämmelser

Kommunen har infört villkorsbestämmelser för startbesked för att säkerställa att åtgärder vidtas gällande översvämningssrisk och blocknedfall. En villkorsbestämmelse kan användas för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning. Eftersom planändringen inte innebär en väsentlig ändring av markens användning bör kommunen se över om villkorsbestämmelserna är lämpliga. Se mer på PBL Kunskapsbanken: [Villkor för lov och startbesked - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

E. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att det inte går att utesluta betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande. Detta eftersom det inte framgår om detaljplanen kan aktualisera förbuden i artskyddsförordningen. Kommunen behöver därför utreda detta vidare och hålla samråd med

Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11–12 §§ miljöbalken.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Ingripande grunder enligt 11 kap. 10 § PBL

1.A. Miljökvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivningen uppdateras till granskningsskedet gällande MKN.

Miljötekniska markutredningar har tagits fram för båtvarv (Vinberga 1:19 och 1:36), tidigare trädgårdsmästerier (Väsby 1:75 och 1:78) och del av tidigare tegelbruk (Väsby 1:92). Området runt Båtvarvet, norr om vägen och Väsby 1:92 har lyfts ut ur planarbetet eftersom planarbetet inte kan fastställa lämpligheten för avsedd användning samt då infiltration av dagvatten inte bör ske på denna plats. Eftersom planarbetet inte avser förändra pågående användningsområde är det tillsynsmyndigheten som ansvarar att följa upp och vid behov anmoda om åtgärder.

De miljötekniska markutredningarna för Väsby 1:75, 1:78 och 1:92 visar att det är möjligt med lokalt omhändertagande av dagvatten. Informationstext har lagts in på plankartan gällande att tillsynsmyndigheten ska kontaktas innan markarbeten sker.

B. Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

a. Strandskydd

Syftet med att häva strandskydd i delar av grönområde var att möjliggöra indragning av vatten och spillvatten och vilket ansågs vara i linje med planens syfte. Med anledning av lämnad synpunkt tas bestämmelse om att strandskydd upphävs bort. Plankarta och planbeskrivning justeras.

b. Kulturmiljö

Planarbetet har stämt av att samtlig information från analyser och slutsatser i kulturmiljöutredningen finns med men har valt att skriva om och disponera om texten.

Byggrätt för byggnader med varsamhetsbestämmelse och K-bonus har setts över mellan samråd och granskning och planbestämmelser har justerats. Begreppet K-bonus har justerats och förtydligats med mindre bostadshus.

Bedömning av tålighet för mindre kompletterande bostadshus beskrivs i planbeskrivningens bilaga 1.

c. Geotekniska risker

Kommunen har utrett möjlighet att reglera återkommande besiktning, men inte funnit det möjligt. Då fastigheterna är enskilda utgör besiktning fastighetsägarens ansvar. Löst stenblock har nedtagits på fastighetsägarnas initiativ.

Tillsynshandläggare har kontaktats 2024-02-07 med fråga om risk för ras kan/bör hanteras som ett tillsynsärendet inom PBL 8 kap 15§. Om en olägenhet är betydande kan åtgärdsföreläggande ske.

Samtidigt är fastighetsägarens ansvar och skyldigheter långtgående. En dom i MMÖD fastställer att skada av olägenhet behöver påvisas. Olägenhet ska ha uppkommit och realiserats. Jordabalkens 3 kap. reglerar rättsfall mellan grannar.

Informationstext om risk i och med närhet till aktivt förkastningsområde förtydligas i planbeskrivningen.

d. Riksintressen

Planbeskrivningen uppdateras med ett stycke om Riksintresse – Rörligt friluftsliv, Länsstyrelsen MB 4 kap. samt bedömning om påverkan på riksintresset.

C. Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet

a. Fornlämningar

Område för fornlämningarna L2022:825 och L2022:826 samt övrig kulturhistorisk lämning L2022:827 är belägna på fastighet Väsby 1:88. Eftersom platsen för fornlämningar redan i byggnadsplanen är planlagd som kvartersmark anses det inte förenligt med planändring att planlägga området som NATUR. Fornlämningar med omgivande område lyfts ur planområdet som omfattas av planändring eftersom användningsområdet inte bedöms kunna ändras från enskild- till allmän plats. I och med förekomst av fornlämning anses området inte heller lämpligt för bebyggelse vilket ytterligare stärker beslutet att låta området kvarstå i byggnadsplanen.

Planbeskrivningen uppdateras med upplysning om 2 kap. kulturmiljölagen.

Länsstyrelsens meddelande om resultat från arkeologiska utgrävningar, etapp 1, 2018 och etapp 2, 2022 fanns utställda på kommunens webbsida under samrådet men handlingarna har döpts med missvisande benämning. Detta justeras till granskning. Besluten biläggs även planbeskrivningen.

b. Vattenskyddsområde

Det stämmer att de generella föreskrifterna som publicerats i planbeskrivningen inte stämmer överens med föreslagna föreskrifter. Detta beror på att planarbetet inte fick del av föreslagna föreskrifter utan endast mottagit generella lydelse från Telge Nät som besvarat remissen om vattenskyddsområdet. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån gällande föreskrifter.

Kartan i planbeskrivningen stämde inte heller överens med föreslaget vattenskyddsområde då antagande gjordes eftersom handlingarna för vattenskyddsområde inte offentliggjorts innan planen gick ut på samråd och det rådde en osäkerhet kring vad som fick delas med allmänheten. Med anledning av ovanstående valde planarbetet att göra ett antagande.

Planbeskrivningen förtydligas gällande Vinbergs näsgrundvattenförekomst. Vinberga 1:36, 1:38 och del av Vinberga 1:19, 1:39, 1:40, 8:1 undantas från planändring med anledning av grundvattenförekomst och genomförd miljöteknisk markutredning. Markens lämplighet för bebyggelse och lämplighet för LOD kan inte fastställas.

Planbeskrivningen förtydligas med: Eftersom delar av planområdet ingår i ett vattenskyddsområde är det viktigt att rena förorenat dagvatten lokalt i så stor utsträckning som möjligt innan infiltration eller bortledande sker

Planbeskrivningen förtydligas med att recipienten för avrinningsområdet är Mälaren-Prästfjärden klassas med högsta regionala prioritet i den regionala vattenförsörjningsplanen för Stockholms län.

c. Artskyddsförordningen

Utredningar: groddjursinventering, skötselförslag groddjur, fågelinventering och artskyddsutredning fågel pågick under samrådstiden.

Fågelinventeringen ledde fram till en artslyddsutredning för fågel som konstaterar att området för Sandviken etapp 1 inte påverkas negativt med anledning av att användningsområden inte förändras.

Planbeskrivningen har uppdaterats och upplysningstext har förts in på plankartan. Planbestämmelser har också förtydligats gällande årstid för trädfällning.

D. Formaliafrågor

a. Planbestämmelser

Villkorsbestämmelser har utretts och anses behövliga eftersom kunskapsläget har ökat sedan byggnadsplanen fick laga kraft; risk för ras och föroreningsituationen har utretts. I och med detta anses villkorsbestämmelserna motiverade.

E. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planarbetet har skickat in underlag för samråd om betydande miljöpåverkan och mottagit återkoppling daterad 2024-10-25 med lst. dnr. 402-53261-2024. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen behöver dock klargöra sin bedömning av om planförslaget tillgodoser artskyddet, samt vilka eventuella åtgärder som kommunen bedömer är nödvändiga för att förbud enligt artskyddsförordningen inte ska utlösas. Återkoppling och bemötande biläggs planbeskrivningen. Planbestämmelser har förtydligats och ytterligare förtydliganden införs i planbeskrivningen.

2. Synpunkter från Kultur-och fritidsnämnden

A. Allmänna observationer

Det är ett mycket gediget arbete som genomförts med en detaljerad redovisning av undersökningar och inventeringar. Materialet är välskrivet och pedagogiskt upplagt, men den breda redovisningen av bakgrundsmaterialet tenderar att bli för omfattande och kan därmed uppfattas som svårgenomträngligt. Det är mycket förtjänstfullt att dessa noggranna undersökningar och efterforskningar gjorts, men det skulle gynna läsbarheten att i planbeskrivningen avhålla sig från att redovisa sådant som inte ligger inom planen eller planens påverkansområde även om det utgör intressant läsning för den insatte. Ett ytterligare sätt att minska ner omfattningen på planbeskrivningen och lyfta fram de för planen väsentliga och viktiga delar kan vara att överväga att lägga ytterligare delar som utgör fördjupningsmaterial i bilagor.

B. Kulturmiljöfrågor

Nämnden uppfattning är att kulturmiljöfrågorna har tagits väl hand om i om hand i arbetet och mynnat ut i flertalet planbestämmelser som är viktiga för att uppfylla planens syfte. I övrigt se stadsantikvariens yttrande nedan.

C. Stadsantikvariens yttrande

- a. Detaljplaneförslaget är ambitiöst och föredömligt utfört med stor förståelse och hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och upprätthållande samt utveckling av dessa. Det handlar om bevarande av en platsidentitet, karaktär och de olika historiska spår som skapat och utgör platsens unika egenskaper.
- b. Planbeskrivningen är gedigen, välformulerad, informativ och utbildande samt ger en stor inblick i områdets innehållsrika kulturhistoria, kulturmiljövärden, karaktär, kvaliteter, förutsättningar, naturvärden begränsningar och utmaningar på ett pedagogiskt sätt. Det är ett omfattande och mångfacetterat område vilket också medför att planbeskrivningen blir omfattande. Även små detaljer som utgör viktiga värdebärande egenskaper för området är uppmärksammade.
 - i. För att ändå minska dokumentets omfång kan det vara bra att korta ner beskrivningar, att hänvisa till bilagda utredningar samt lägga en del av kartor som bilagor för att underlätta användandet av det innan antagande
- c. Informationsrutorna med beskrivningar i punktform är ett mycket bra stöd för både boende och samhällsplaneringen att bibehålla för förståelse av värdebärande karaktärsdrag att förhålla sig till inom området.
- d. En del av kartorna är lite svårlästa och kan behöva bytas ut innan antagande.
- e. Bebyggelse
 - i. Det är mycket positivt för kulturmiljön med planförslagets höga ambition i att bevara områdets värdebärande egenskaper genom föreslagna varsamhets- och skyddsbestämmelser i den fortsatta omvandlingen till permanentbostäder.
 - ii. Vissa byggnader eller miljöer är mer känsliga för tillägg medan andra har en större tålighet vilket planarbetet också noggrant har identifierat och tydliggjort. Där tillägg kan göras är hur-frågan avgörande är att uppfylla Plan- och bygglagens krav på varsamhet, anpassning och hänsyn. Det kan handla om volymer, proportioner, material, typ av fönster m.m. som ska prövas i enskilda bygglov. Varje fall behöver behandlas individuellt utifrån respektive byggnads förutsättningar.
 - iii. Flera av komplementbyggnaderna inom området är kulturhistoriskt värdefulla både arkitektoniskt, tidsmässigt och utgör en del av en fastighets samlade kulturhistoriska värde. De små komplementbyggnaderna i form av uthus, sommarrum eller dylikt berättar om nyttjande av fastigheterna och området med de olika funktionerna, hur man levde, hur fastigheterna har utvecklats, om arkitektoniska inriktningar, om ideal och tid. Det är därför positivt att punktprickad mark tas bort där de kulturmiljömässigt värdefulla byggnader är belägna och som i dagsläget är belagda med planstridigt utgångsläge.

- iv. Liksom planbeskrivningen anger är befintliga staket och naturstensmurar värdebärande egenskaper i helhetsmiljön varför det är av betydelse för kulturmiljöns upprätthållande att punktprickad mark ändras till ”inte får förses med byggnad”.
- v. Likaså är det kulturmiljömässigt en fördel att plank ska prövas med hänsyn till kulturmiljön då det i vissa fall kan ge en påverkan på upplevelsen av områdets gröna karaktär och visuella samband.
- vi. K-bonus är mycket positivt för kulturmiljön då särskilt värdefulla och arkitektoniskt känsliga byggnader inte kan medges tillbyggnader enligt Plan- och bygglagens förvanskningförbud i 8 kap 13 §. K-bonusen möjliggör därför ett fortsatt nyttjande av fastigheten utan att påverka särskilt värdefulla byggnader.
- vii. Utformning anpassad till kulturhistoriska värden bedöms i bygglovet.
- viii. Det är positivt att planförslaget möjliggör flytt av de byggnader som ligger inom område med risk för översvämning och där påverkan på strandlinjen, marken men även hur byggnader är grundlagda är viktiga detaljer att studera vidare vid framtida åtgärd.

f. Grönskande trädgårdar och gaturum

- i. Grönskan i form av ordnade trädgårdar men även sparad naturmark utgör, förutom annan nytta, en viktig värdebärande karaktär i kulturmiljön och det är därför positivt att trädgårdningsbestämmelser på kvartersmark föreslås.
- ii. Utökad lovplikt för mark lov är också ett bra sätt att undvika att de för helheten så viktiga karaktärerna av tomterna bevaras och anpassas vid eventuellt behov.

g. Fornlämningar

- i. Planarbeten har utrett lägen för fornlämningar och vilka krav som Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen ställer på dessa vilket tydliggör framtida hantering samt med denna information vägt in lämplighet för eventuella avstyckningar.
- ii. Plankartan redogör för fornlämningar, möjliga fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar.
- iii. Samtidigt är det ett område där flera fornlämningar skulle kunna förekomma vilket planbeskrivningen också lyfter fram.

h. Sopstationen och pumpstation

- i. Sopstationen har ett visuellt framträdande läge intill vattnet. Den bör med fördel gestaltas eller avgränsas på ett sätt som tar hänsyn till karaktären i denna del av området.
- ii. Även placeringen av pumpstationen är känslig och bör inplaceras eller avgränsas på ett sätt som minskar dess visuella påverkan i området.

i. Vägar/parkering

- i. Vikten av upprätthållandet av de smala, grusade vägarnas utformning som en betydande del av kulturmiljön varför enskilt huvudmannaskap är en fördel ur ett kulturmiljömässigt perspektiv.

- ii. Breddningar av vägområdet kan få stora konsekvenser för kulturmiljön som helhet där de intima gaturummen/vägrummen är en viktig del. Där det är möjligt att bekräfta de ålderdomliga vägdragningarna, i delar där underliggande byggnadsplan avviker från dessa, anses positivt.
- iii. Belysning är en annan viktig del av kulturmiljön där både en anpassning till miljön i utformningen av eventuella armaturtyper och risk för ljusföroreningar är viktiga att beakta.
- iv. Gestaltning av parkeringsplatsen med grönska som huvudtema är en viktig åtgärd för att möjliggöra att bilarna inte blir ett dominerande inslag i denna så känsliga del av området.

D. Övriga frågor som rör kultur-och fritidsområdet

- a. Ett av Kultur och fritidsområdets viktigaste uppgifter är att främja en aktiv fritid och där utgör möjlighet till tillgång till vatten en ingrediens för att möjliggöra bad och lek. Kultur- och fritidskontoret anser därför att det är av godo att badplatser inom området är viktiga att behålla och låta vara tillgängliga för alla som rör sig i området.
- b. En annan del inom den aktiva fritiden är att ha tillgång till rekreation i sin närhet vilket också främjas genom förslaget till ändrad detaljplan, där bland annat grönområdena delas upp och förtydligas genom uppdelningen.
- c. Vidare ser kultur- och fritidskontoret mycket positivt på det sätt barnperspektivet lyfts in i planförslaget både genom hörsamhet för de dialoger som förts och kring de områden som idag nyttjas av barn liksom att i följande plan – etapp 2-möjliggöra större rörelsefrihet för något äldre barn i och med den planerade gång- och cykelvägen som också ökar tillgängligheten till bibliotek de anläggningar som finns kring skolan och Enhörna IP.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Allmänna observationer.

Planbeskrivningen var omfattande inför samråd för att möjliggöra förståelse för de lekmän som förväntades ta del av den. Planbeskrivningen kommer att kortas ner innan granskning och ytterligare till antagande.

B. Kulturmiljöfrågor.

Synpunkten Noteras.

C. Stadsantikvariens Yttrande

- a. *Synpunkten Noteras*
- b. *Synpunkten Noteras*
 - i. *Synpunkten Noteras. Se 2.A ovan*
- c. *Synpunkten Noteras*
- d. *Synpunkten Noteras, illustrationer omarbetas.*
- e. **Bebyggelse**

- i. Synpunkten Noteras
- ii. Synpunkten Noteras
- iii. Synpunkten Noteras. Komplementbyggnader inventeras och punktprickad mark undantas från komplementbyggnaderna.
- iv. Synpunkten Noteras. Planarbetet specificerar att prickad mark får inte förses med byggnad.
- v. Synpunkten Noteras
- vi. Synpunkten Noteras
- vii. Synpunkten Noteras
- viii. Synpunkten Noteras

f. Grönskande trädgårdar och gaturum

- i. Synpunkten Noteras
- ii. Synpunkten Noteras

g. Fornlämningar

- i. Synpunkten Noteras
- ii. Synpunkten Noteras
- iii. Synpunkten Noteras

h. Sopstation och pumpstation

- i. Synpunkten Noteras. Sopstationen vid parkeringen har utgått
- ii. Synpunkten Noteras. Pumpstationen vid parkeringen har utgått.

i. Vägar/parkering

- i. Synpunkten Noteras
- ii. Synpunkten Noteras
- iii. Synpunkten Noteras. I och med att området är kulturmiljö har planarbetet konstaterat att belysning är en bygglovspliktig åtgärd. Utformning prövas i samband med bygglov. Informationstext om belysning förs till plankartan
- iv. Noteras. Samtal förs löpande med parkerings-, samt parkenheten gällande behov av att gestalta parkeringens grönområden. Förbättrande åtgärder kommer att vidtas även om parkeringen undantagits från område som omfattas av planändring.

D. Övriga frågor som berör kultur- och fritidsområdet

- a. Synpunkten Noteras
- b. Synpunkten Noteras
- c. Synpunkten Noteras

3. Synpunkter från Lantmäterimyndigheten

A. Plankarta

Försiktighet borde iakttas vid planläggning av område för parkmark med enskilt huvudmannaskap där tanken är att fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggning är bebyggda med fristående hus med ganska stora tomter på landsbygden. Båtnadsvillkorets uppfyllelse kan ifrågasättas i samband med bildande av gemensamhetsanläggning för parkmark som kräver ganska mycket skötselåtgärder utan att de bidrar till värdeökning av dessa fastigheter. Väsentlighet av gemensamhetsanläggning för parkmark kan också ifrågasättas för dessa fastigheter vid en tvångsvis anslutning.

B. Planbeteckningar

- a. Synpunkt att beteckningar på plankartan syns dåligt.

C. Gränser

- a. Felaktig administrativ gräns mellan Vinberga 1:48, 1:24 och 1:30.

D. Utfart

- a. Samrådsförslaget innebär att utfartsrätt till fastigheten Väsby 1:122 följer inte befintligt servitut bildat i akt 01-YTH-392.
- b. Det finns risk att bildande av gemensamhetsanläggningen för parkmark (om man väljer att genomföra den delen av planen) inte kommer gå att genomföra på grund av att båtnadsvillkoret enligt anläggnings lagen blir inte uppfyllt.

E. Planbeskrivning

- a. Önskemål om förtydligande av akt nummer 0181K-P1158.
- b. Önskemål om tydliggörande att planen 0181K-P1283A var en ny detaljplan som upphävde delar av den underliggande byggnadsplanen 0181K-P852C.
- c. Önskemål om diverse språkliga justeringar.
- d. Sidan 138 nämns att utfart till fastigheter Vinberga 1:38 och 8:1 ska lösas genom omprövning av gemensamhetsanläggningen Vinberga ga:3. Precisering av grönområde till park genom planändring ger inte stöd för att ompröva gemensamhetsanläggningen för att dessutom i samband med detta inkludera infarter för fastigheterna Vinberga 1:38 och 8:1 till gemensamhetsanläggningen. Område borde planeras som väg för att säkerställa utfartsbehovet för dessa fastigheter. Lantmäterimyndigheten har svårt i enlighet med det som framgår från texten på sidan 140 att förstå på vilket sätt planändringen kan medföra behov av omprövning av anläggningsbeslutet i akt 0181K-25/1987 på grund av att grönområde preciseras till parkmark.
- e. Sida 144 och 145 - utbredning av gemensamhetsanläggningen Väsby ga:3. Lantmäterimyndigheten gör en annan tolkning av beslutet från 1956, akt 01-YTH-432. Eftersom omfattningen av gemensamhetsanläggningen är osäker borde man nämna att det kan finnas behov av fastighetsbestämning innan omprövning av gemensamhetsanläggningen kan ske.

- f. Sidan 145 - infart till Väsby 1:124 föreslås lösas genom omprövning av gemensamhetsanläggningen Väsby ga:3. Enligt lantmäterimyndighetens bedömning ger inte den aktuella planändringen stöd för att ompröva/bilda gemensamhetsanläggningen i syfte att lösa utfart för Väsby 1:24. Mark intill fastigheten inte är reserverad för allmän platsmark (väg). Fastigheten har i dagsläget servitutsrätt för utfart på fastigheten Väsby 1:142 vilken strider mot den aktuella planen, se akt 01-YTH-392 under punkt 1.f) ovan.
- g. Det borde nämnas hur utfart för fastigheterna Väsby 1:30 och 1:70 ska lösas inom det befintliga området för del av befintlig infart som är belägen utom planområdet på fastighet Väsby 1:142. Fastigheterna ligger inom detaljplanen men en del av deras utfart kommer att ligga utanför detaljplan. Önskemål lämnas att detta tas med i detaljplaneringen för Sandviken, etapp 2. Kanske en vändplats behöver anordnas på slutet av den allmänna vägen.
- h. Sidan 152, figur 142, redovisar fastigheten Björnfoten 1:52 som ägs och förvaltas av Björnfoten tomtägarförening. Önskemål om justering av illustration.
- i. Sidan 158 - marksamfälligheten Norrlöt s:1 nyttjar vägen vilket inte stämmer. Det är bara fastigheterna Norrlöt 1:19-23 som nyttjar vägen. Marksamfälligheter kan inte anslutas till gemensamhetsanläggning.
- j. Sidan 163 - föreslås att gemensamhetsanläggning bildas för dagvattendike. Lantmäterimyndighet ser direkt problem med att ordna förvaltning av dike enligt anläggningslagens regler då avrinning till dike sker bland annat från Trafikverkets allmänna väg. För hur många fastigheter ska gemensamhetsanläggning inrättas? Är det dike för avrinning eller för dagvatten ni menar? Är det för avrinning för ett större område så kan vi inte enligt AL bilda gemensamhetsanläggning för detta.
- k. Sidorna 171 och 172 - Ianspråktagande av mark för allmän väg sker inte genom lantmäteriförrättning (fastighetsreglering) men genom upplåtelse av vägrätt med stöd av väglagen.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Plankarta

Synpunkten Noteras. Planändringen innebär inte att nya grönområden införs. Grönområden är befintliga redan i byggnadsplanen. Grönområden undantas planändring.

B. Planbeteckningar

Synpunkten Noteras. Plankartan justeras inför granskning.

C. Gränser

Synpunkten Noteras Plankartan justeras inför granskning.

D. Utfart

Synpunkten Noteras. a – b. Planen följer i detta fall befintlig vägdragning. Inför granskning ses detta över för att följa befintligt servitut. Planarbetet har tolkat vägdragningen felaktigt och

området justeras i längsgående riktning i enlighet med byggnadsplanen. Utrymme för vändplan möjliggörs.

E. Planbeskrivning

- a. Synpunkten Noteras, förtydligande är infört.
- b. Synpunkten Noteras. Område för plan 0181K-P1283A hanteras istället i Sandviken, etapp 2
- c. Synpunkten Noteras. Justerat
- d. Synpunkten. Noteras. Området lyfts bort från område för planändring.
- e. Synpunkten Noteras. Texten har justerats
- f. Synpunkten Noteras. Berört område kvarstår i underliggande byggnadsplan.
- g. Synpunkten Noteras Justering av redovisning har skett. Åtkomst till infart kommer lösas i kommande planprojekt.
- h. Synpunkten Noteras. Grönområde med infart kvarstår i byggnadsplanen. Illustrationen är inte längre aktuell.
- i. Synpunkten Noteras. Frågan tas med till planläggning av Sandviken, etapp 2 och tillgång till fastigheten löses med vändplan.
- j. Synpunkten Noteras. Ritning justeras och förslag om gemensamhetsanläggning utgår. I och med genomförande av Sandviken, etapp 2 kommer Trafikverket upphöra med att släppa dagvatten till enskilda fastigheter. Planbestämmelser ändras så att gemensamhetsanläggning inte längre föreslås.
- k. Synpunkten Noteras. Texten justeras.

4. Synpunkter från Omsorgsnämnden

Tillgänglighetsaspekter och barns rättigheter har beaktats utifrån tidigare detaljplaneprocess, som Etapp 1 med föreliggande förslag utgår från.

Omsorgsnämnden vill med anledning av föreslaget fortsatt enskilt huvudmannaskap lyfta perspektiv som rör personer med funktionsnedsättning för att i ett utredningsarbete beakta den målgruppen när det gäller tillgänglighet, användbarhet och publik tillgång.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Synpunkterna noteras.

Detaljplanen möjliggör diverse åtgärder. Vid enskilt huvudmannaskap så är det den enskilda huvudmannen som beslutar om och när en åtgärd vidtas. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 4. Gata och trafik

Övergripande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen, PBL samt i plan- och byggförordningen, PBF. Tillgänglighetskraven i PBL och PBF förtydligas i tillämpningsföreskrifter, bland annat i Boverkets byggregler, BBR.

Det är byggherren som ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls. Kraven i PBL, PBF och BBR är samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet. Det är naturligtvis tillåtet och möjligt att bygga bättre än vad minimikraven i reglerna anger. Men utifrån PBL kan samhället endast ställa krav och ingripa med sanktioner om minimikraven inte uppfylls.

PBL kraven på tillgänglighet preciseras även i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader, ALM. När man anlägger nya allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader ska de göras tillgängliga och användbara. Det gäller till exempel gator, torg, parker, fritidsområden och friluftsbad. Reglerna finns i ALM. Särskilda planbestämmelser för detta ändamål anses inte behövas.

Det finns en specialreglering i PBL och i PBF när det gäller möjligheterna att anpassa och göra avsteg ifrån tillgänglighetskraven vid ändring av byggnader. Gör man en sammanläsning av bestämmelserna i PBL och PBF, så innebär detta följande.

Vid en ändring som inte är en ombyggnad får man anpassa och göra avsteg från tillgänglighetskraven med hänsyn till varsamhetskravet och förvanskningförbudet samt därutöver:

- med hänsyn till byggnadens förutsättningar, och*
- om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning.*

Vid ombyggnad får man anpassa och göra avsteg från tillgänglighetskraven med hänsyn till varsamhetskravet och förvanskningförbudet samt därutöver:

- om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar, och*
- om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning*

Inget av ovanstående regleras i detaljplanearbetet.

5. Synpunkter från Region Stockholm Trafikförvaltningen

Väg 522, söder om området, trafikeras av kollektivtrafik året runt. Närmaste busshållplats är hållplats Tuna som är belägen mellan 1–2, kilometer, fågelvägen, från planområdets olika delar. Från mitten av april till slutet av oktober trafikeras även Sandviksvägen av kollektivtrafik med fyra busshållplatser inom planområdet. Då vägen håller låg standard kan inte området kollektivtrafikförsörjas under vintertid.

Region Stockholm önskar påpeka att området inte kommer kunna kollektivtrafikförsörjas i en större utsträckning än befintlig trafik på grund av vägens standard och det låga resandeunderlag som antalet bostäder i planen medför.

Vid ett permanentande av bostäder tenderar önskemålet om kollektivtrafik öka och det beskrivs i planen att kommunen ser över alternativ kollektivtrafik.

För att möjliggöra kollektivtrafik behöver Region Stockholms riktlinjer för antalet bostäder (RiPlan) och vägstandard samt hållplatser följas (RiGata).

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Synpunkterna Noteras. Det stämmer att kommunen ser över möjlighet till alternativ kollektivtrafik. Vad gäller permanentbosättning, se kommentar under allmänna frågor och svar A.10. ökad permanentbosättning

Trafikverket är huvudman för Sandviksvägen och är den aktör som kan påverka vägstandard mm.

6. Synpunkter från Sjöfartsverket

Sjöfartsverket noterar att detaljplanen inkluderar en beskrivning av belysningens utformning för att säkerställa att den inte bländar, eller på annat sätt stör funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. I tillägg till detta vill Sjöfartsverket påminna om att vid planarbete och byggnation i vattennära lägen är det av stor vikt att nya bostäder som uppförs mot vatten med sjötrafik utformas och anpassas så att boenden inte kommer att störas av buller från fartygstrafiken, eller den närliggande hamnverksamheten i Underås, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten och hamnverksamheten.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Planbeskrivningen förtydligas med följande:

All belysning inom planområdet bör utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser.

Motordriven båt som angör brygga avger lågfrekvent buller. Båtbuller beskrivs i dag med dBA för maximal ljudnivå men Naturvårdsverket anger att det inte finns några särskilda riktvärden för vare sig bostäder, natur- och kulturmiljöer eller rekreationsområden när det gäller buller från fritidsbåtar. Eftersom angöringstillfällen är få anses inverkan liten.

I Underås, ca. 1 kilometer öster om planområdet, finns en hamnverksamhet där större fartyg angör. För större fartyg och vid hamnar där lossning och lasting sker finns riktvärden för lågfrekvent ljud respektive industribuller, men det är det inte frågan om i farvattnet direkt utanför planområdet.

Vid byggnation i vattennära lägen är det av stor vikt att nya bostäder som uppförs mot vatten med sjötrafik utformas och anpassas så att boenden inte kommer att störas av buller från fartygstrafiken, eller den närliggande hamnverksamheten i Underås, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten och hamnverksamheten.

7. Synpunkter från svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inga anläggningar, planer eller intressen som berörs av rubricerat ärende och har därmed inga synpunkter.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Synpunkt Noteras.

8. Synpunkter från Södertörn brandförsvarsförbund (Sbff)

- A. Det har varit svårt att utläsa vad som menas med ”småindustrier” i plankarta och räddningstjänsten undrar om det har kontrollerats att den typ av industri som avses inte medför några särskilda krav på skyddsavstånd till annan bebyggelse?

B. Övrigt:

- a. Ur planbeskrivning anges att brandvattenförsörjning och räddningstjänstens framkomlighet beaktas i planförslaget. Sbff har i samrådsgranskning inte kontrollerat vägar i detalj men anser att det är positivt och nödvändigt att planförslaget medför åtgärder för att säkerställa framkomligheten för räddningsfordon. Det är också positivt att en vidare dialog förs med räddningstjänsten gällande behov av brandpostnät.
- b. Sbff har inget ytterligare att tillägga eller kommentera i ärendet.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkt Noteras. Båtvarvet är befintligt sedan tidigare och har lyfts ur område för planändring.*

B. Övrigt

- a. *Synpunkt Noteras. Frågan hanteras av Telge Nät i samband med förprojektering och projektering av vatten och spillvatten-nätet.*
- b. *Synpunkt Noteras.*

9. Synpunkter från Trafikverket (TRV)

- A. **Dagvatten**

- a. Trafikverket har befintliga diken längs väg 527 som omhändertar dagvattnet från vägen. Kommunen har i och med att det skapas ett verksamhetsområde ansvar för hanteringen av dagvatten i området. I kommunens arbete att ordna nödvändiga anläggningar för dagvattenhanteringen som rör Trafikverkets väg har sedan kommunen rätt att ta ut en avgift enligt fastställd taxa.

B. Enskilda anslutningar

- a. I planbeskrivningen beskrivs hur ett antal befintliga anslutningar till väg 527 har hög lutning och dåliga siktförhållanden. Eventuella behov av åtgärder vid dessa anslutningar så som siktröjning, förbättrad svängradie och lutning, ansvarar den enskilda väghållaren och fastighetsägaren för. Enskilda vägar som är redovisade i detaljplan kräver inga tillstånd enligt väglagen. Är en anslutning inte redovisad i detaljplanen så krävs tillstånd enligt 39 § Väglagen (1971:948).
- b. Kommunen nämner även att vid en del av dessa anslutningar används idag trafikspeglar som en lösning för dåliga siktförhållanden. Detta är inget som Trafikverket förespråkar. En spegel kan ge en felaktig avstånds- och hastighetsbedömning. Väderleksförhållanden kan även påverka den information som spegeln ger. På så sätt kan trafikanten missuppfatta trafiksituationen vilket kan resultera i sämre trafiksäkerhet än vad som är fallet utan spegel.
- c. Detaljplanen kommer inte medföra någon förändring av vägområdet för väg 527 eller Trafikverkets vägrätt för denna. Trafikverket anser att eventuella ersättningsfrågor är avklarade sedan utbyggnaden av vägen. På sida 11 i planbeskrivningen finns det dock ett stycke som kan vara missvisande och skulle kunna medföra att markägare misstolkar det som att de kan inkomma med ersättningsanspråk mot Trafikverket. Trafikverkets tolkning är att stycket är avsett att behandla osäkra fastighetsgränser i samband med kommande fastighetsbildning, det vill säga en åtgärd som inte berör vägområdet. För att förtydliga detta föreslår Trafikverket att missvisande text stryks.

C. Väghållarskap för väg 527

- a. Trafikverkets har i uppdrag att arbeta med att skapa en rationell väghållning i Sverige genom att verka för en rätt avgränsning av väghållansvaret mellan statliga, kommunala och enskilda väghållare. För att uppnå detta har Trafikverket Region Stockholm genomfört en översyn av det statliga vägnätet i varje kommun i Stockholms län. Översynen, för varje kommun, resulterar i en inventering av vägar som är aktuella för utredning av förändrat väghållansvar enligt kriterierna för allmän väg. I översynen för Södertälje kommun föreslogs bland annat väg 527, Sandviksvägen som en aktuell väg för överlämning till kommunalt väghållarskap. Detta skulle ge kommunen möjligt till snabbare beslutsvägar samt större flexibilitet i planprocessen. Trafikverket tror fortsatt att det vore en bra lösning om kommunen blev väghållare för vägen.

D. Gång-och cykelväg

- a. I detaljplanens tillhörande utredningar samt vid dialog med Trafikverket har kommunen lyft att de förprojekterar en gång- och cykelväg längs väg 527. Gång- och cykelvägen kommer att till största del placeras utanför vägområdet för väg 527 i enlighet med Trafikverkets krav. Vid vissa sektioner efterfrågas dock att undantag ges. Trafikverket önskar fortsatt möjlighet att granska underlag för att kunna medge detta. Trafikverket vill även framföra att gång- och cykelvägen behöver finansieras av annan part än Trafikverket och att avtal inför genomförandet kommer krävas.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Dagvatten

- a. *Synpunkt Noteras. Det finns enbart behov av allmänt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det kommer således inte att inrättas något allmänt verksamhetsområde för dagvatten. Avledning och omhändertagande av dagvatten ska hanteras och bekostas av alla enskilda ägare. Trafikverket ska då omhänderta och bekosta all erforderlig dagvattenhantering från Sandviksvägen. Det kommunen uppmärksammat i planarbetet är att Trafikverkets vägdagvatten i dagsläget leds ut på kvartersmark och att rättighet för detta saknas. Kommunen har förhoppning om att lösa detta problem i samarbete med Trafikverket i samband med att en gång- och cykelväg möjliggörs i planarbetet för Sandviken, etapp 2. Platsbesök har genomförts med dagvattenexpert från Trafikverket och med konsult som förprojekterar gång- och cykelväg. Planarbetet har ställt fråga till Trafikverket om planarbetet behöver ta hänsyn till avsaknad av dike på östra sidan om Sandviksvägen och arbete sker för att hitta en lösning.*

B. Enskilda anslutningar

- a. *Synpunkt Noteras, planbeskrivningen förtydligas med detta.*
- b. *Synpunkt Noteras, planbeskrivningen förtydligas med detta.*
- c. *Synpunkt Noteras. Texten justeras.*

C. Väghållarskap för väg 527

- a. *Synpunkt Noteras. Frågan har prövats och politiskt beslut har fattats att inte överta väghållarskapet.*

D. Gång-och cykelväg

- a. *Noteras. Planarbetet tackar för en god dialog i arbetet med att förprojektera gång- och cykelväg i detaljplanearbetet för Sandviken, etapp 2.*

10. Synpunkter från Utbildningskontoret

Utbildningskontoret har inga synpunkter på detta då det finns plats i både Förskola och Skola i området, om det skulle bli aktuellt med förtätning i området.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Synpunkt Noteras.

11. Synpunkter från Äldreomsorgsnämnden

Tillgänglighetsaspekter och barns rättigheter har beaktats utifrån tidigare detaljplaneprocess, som Etapp 1 med föreliggande förslag utgår från.

Äldreomsorgsnämnden vill med anledning av förslaget fortsatt enskilt huvudmannaskap lyfta perspektiv som rör personer med funktionsnedsättning för att i ett utredningsarbete beakta den målgruppen när det gäller tillgänglighet, användbarhet och publik tillgång.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Synpunkter Noteras. Se även svar 4. Synpunkter från omsorgsnämnden, ovan.

Företag

12. Synpunkter från Telge fastigheter AB

Idag äger bolaget fastigheten Väsby 1:181 (Vallaskolan) belägen i området intill aktuella detaljplanen. Telge Fastigheter ser positiv på förslaget att varsamt utveckla Sandviken till attraktiv plats med tätare bebyggelse där flera kan välja bo permanent. Telge fastigheter vill samtidigt lyfta vikten av strategisk planering gällande samhälls- och kommersiellservice i Sandvikens närområde och hela Enhörna där, bland annat, ovannämnda fastigheten Väsby 1:181 kan spela viktig roll.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Synpunkterna Noteras.

13. Synpunkter från Telge nät

A. Markjuridik

- a. För både befintliga ledningar och nya ledningar är det av väsentlig betydelse att planen inkluderar u-områden om marken inte utgörs av allmän platsmark. Samma gäller för båda befintliga och tillkommande transformatorstationer, viktigt att de utgörs av e-områden. Markjuridik hänvisar i stort till svar från VA och el som redogör för ledningar och transformatorstationer som berörs.

B. El

- a. Vi har idag ett antal nätstationer och ledningar i mark som behöver skyddas med E- och U-områden. I samband med att området förändras/ utvecklas kommer luftledningar i möjligaste mån att grävas ner. Då kan det bli aktuellt med att skydda dessa.

C. Vatten-och avlopp

- a. Det är svårt att se var det är U-områden i kartbilderna. En kontroll behöver göras för U-områden där man inte kan anse att det är en skafittomt. Översyn av fornlämningar och om de påverkar tänkt utbyggnad av VA-ledningar behöver ses över i det fortsatta arbetet med detaljplanen efter att utredningsgrävningar har utförts.
- b. Kontroll behöver ske inför nästa remiss att upphävt strandskydd är tillräckligt för att bygga ut Va-anläggningarna.
- c. Genomförandetid. Sandviken etapp 1 är ett stort område. När detaljplanen vunnit laga kraft ska ledningar inom området samt ledningar fram till området detaljprojekteras, ledningsrätter upprättas, VA-utbyggnaden ska upphandlas och byggas ut. Detta kommer att ta mer än två år. Telge Nät tolkar sista stycket under genomförandetid som att även om det har gått mer än två år så ges inga bygglov förrän anslutningspunkt har upprättats och Telge Nät har gett ett positivt remissvar.
- d. Hur övriga pågående/kompletterande utredningar kan påverka VA-utbyggnaden behöver ses över i det fortsatta arbetet.

D. Stadsnät

- a. Inget att erinra. Stadsnät finns i området och kan erbjudas. Kontakta Kundservice Telge Nät nat@telge.se för mer information.

E. Fjärrvärme

- a. Inga synpunkter.

F. Telge Återvinning

- a. Inget att erinra. Telge Återvinning har haft en god dialog med Planenheten för att säkerställa en god avfallshantering i samband med planarbetet.
- b. I planbeskrivningen under rubrik Avfall/återvinning, finns en inaktuell hänvisning till grön plastpåse för matavfall. Idag används papperspåse för utsorterat matavfall.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Markjuridik

- a. *Synpunkterna Noteras. Telge Nät sitter med i projektgruppen. Arbetsmöten bokas löpande innan planen går ut på granskning. Grönområden kvarstår med byggnadsplanens bestämmelser och E-områden anses därför inte behövas eftersom transformatorstationer och dylikt är förenligt med den äldre bestämmelsen om grönområde.*

B. El

- a. *Synpunkterna Noteras. Telge Nät sitter med i projektgruppen. Arbetsmöten kommer att bokas innan planen går ut på granskning. Grönområden kvarstår med byggnadsplanens bestämmelser och E-områden anses därför inte behövas eftersom transformatorstationer och dylikt är förenligt med den äldre bestämmelsen om grönområde.*

C. Vatten-och avlopp

- a. *Synpunkterna Noteras. Telge Nät sitter med i projektgruppen. Plankartan återges 1:1000 för att underlätta utläsning av U-områden. U-områden illustreras även i markintrångskartan. Arbetsmöten har hållits med Telge nät inför samråd, och granskning, fortsatta arbetsmöten kommer att bokas.*
- b. *Synpunkterna Noteras. I och med planändring kan strandskydd inte hävas. Telge Nät behöver ansöka om strandskyddsdispens. Möte med Telge Nät och strandskyddshandläggare har skett. Planbeskrivningen förtydligas.*
- c. *Synpunkterna Noteras. Genomförandetiden har setts över.*
- d. *Synpunkterna Noteras. Telge Nät sitter med i projektgruppen och uppdateras löpande gällande de utredningar som genomförs.*

D. Stadsnät

- a. *Synpunkterna noteras.*

E. Fjärrvärme

- a. *Synpunkterna noteras.*

F. Telge Återvinning

- a. *Synpunkten noteras, Planenheten tackar för ett gott samarbete.*
- b. *Synpunkten noteras, planbeskrivningen uppdateras gällande avfallsinsamling.*

14. Synpunkter från Vattenfall Eldistribution

A. Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkterna noteras.*

15. Synpunkter från Post Nord

A. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

B. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A och B Synpunkterna Noteras och planbeskrivningen förtydligas

Föreningar

16. Synpunkter från Enhörna hembygdsförening

A. Hembygdsföreningen har inte något att erinra mot planerna för Sandviken.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Synpunkterna Noteras

17. Synpunkter från Framnäs samfällighetsförening

Utredningen håller en hög kvalitet, den tar upp många olika perspektiv och är både tydlig och lättläst.

- A. Sidan 53, rubrik sjösättningsramp. Uppgift lämnas att GA: 3 inte har anordnat någon ramp för sjösättning och att föreningsmedlemmarnas båtar sjösättes vid Varvets ramp eller genom att man ”skjuter” ut sin båt via stranden på fastigheten Vinberga 1:19. Önskemål lämnar att texten justeras.
- B. Föreningen delar inte utredningens förslag om att dela upp nuvarande Vinberga GA:3 i två olika gemensamhetsanläggningar och lämnar önskemål att GA:3 ska vara som det är idag, med EN gemensamhetsanläggning och önskar därför att förslaget ska tas bort.
 - a. Uppgift lämnas att ; den 16 juli 1987 fastslog Stockholm Tingsrätt bl.a. att Fastighetsbildningsmyndighetens i Södertälje kommun beslut den 22 maj 1986 gäller. Beslutet hade föregått av flera års tvist mellan fastighetsägarna för Vinberga 1:19 och de nio fastighetsägare med servitut på fastigheten i fråga. Beslutet innebar en kompromiss för samtliga berörda parter. Detta beslut gäller fortfarande idag. Frågan om att utöka antalet medlemmar på grönområdet bakom varvets skjul berör således inte enbart samfälligheten utan även fastighetsägarna till Vinberga 1:19 och kan därför inte beslutas enbart av nuvarande samfällighetsförening, Vinberga GA:3.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Synpunkterna Noteras.

- A. Synpunkterna Noteras. Planbeskrivningen justeras*
- B. Synpunkterna Noteras. Texten justeras Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 5. Illustration av gemensamhetsanläggningar*
 - a. Informationen Noteras.*

18. Synpunkter från Naturskyddsföreningen

- A. Hänvisning till Utbyggnadsstrategin för Södertälje som betonar vikten av förtätning och att kommunens särskilt utpekade områden, s k tyngdpunkter, ”*kan utvecklas till ännu mer blandade och täta bebyggda miljöer*”. Sandviken-Tuna-Ekeby är en av dessa tyngdpunkter. Förslaget kommer att cementera Sandviken som en i det närmaste helt isolerad enklav; med ensidig bebyggelse- och bostadsstruktur, vilken ger en likaledes ensidig befolkningssammansättning.
- B. Synpunkt att förslaget innebär att Sandviken även framgent kommer att sakna samhällsservice som:
 - 1. förskolor,
 - 2. skolor,
 - 3. äldreboende,
 - 4. vårdcentral,
 - 5. rekreation,
 - 6. affärer
 - 7. kollektiva kommunikationer.
- C. Naturskyddsföreningen uttrycker att invånarna kommer att vara närmast totalt bilberoende.
- D. Hänvisning till tidigare utredning har gett förslag om att utveckla Sandviken med ca 600 bostäder, i blandade former. Förutom att ge underlag för det mesta av det som nämnts kan det innebära en genare väg till Enhörnaleden och därmed till affär, SL:s mer frekventa busstrafik, cykel/gångväg mot centrala Södertälje – vilket också varit på tal. Naturskyddsföreningen uttrycker att pågående planändring anses som en ”framtidsovänlig” lösning.
- E. Naturskyddsföreningen uppfattar att det som nu föreslås är en eftergift för privata intressenter, framför allt ägare till fastigheter i Sandviken. Och att istället för en lösning som skulle kunna bidra till att uppfylla en väsentlig del av Södertäljes bostadsmål så begåvas kommunen med ännu en ”villaförort”.
- F. Angående detta så redovisar planbeskrivningen synpunkter som avgetts av olika parter/intressenter. Ett exempel är att ”de boende önskar inte att i byggnadsplanen avsatt yta

för vändplan genomförs” (Sörgårdsvägen (s 100); detsamma för boende på Gåsholmsvägen och Högholmsvägen s 102) och ”*De boende har framfört önskemål om enskilt huvudmannaskap*” (s 123). Naturskyddsföreningen menar att denna typ av åsikter inte hör hemma här. I så fall ska även (till exempel) våra föreningssynpunkter redovisas redan här!

- G. Naturskyddsföreningen uttrycker ett ställningstagande om att olika intressenter får komma till tals under samrådet och deras synpunkter redovisas i samrådsredogörelsen. Förslaget ska så långt möjligt vara objektivt redovisat, baserat på kunskap och fakta - och givetvis beslutsorganens åsikter. Det är viktigt att här betona att Sandviken är ett intresse för hela Södertälje och Södertäljeborna i gemen, inte enbart för Sandvikens fastighetsägares och intressenter! Med detta sagt är det ändå intressant att ta del av de i webbenkäten framförda synpunkterna (som egentligen inte borde refereras i planbeskrivningen utan i en bilaga).
- H. Det anges att ”*Några av de tydligaste ingångarna till det fortsatta arbetet med detaljplanen är: – Tillgängliggöra strandlinjen för allmänheten; avprivatisera gällande planers gröna områden – Värna om jordbruksmarken – Skapa säker skolväg och tillgänglighet med hjälp av gång- och cykelbanor – Skapa fler aktiviteter och mötesplatser för barn och skolungdom – Diversifiera bebyggelsen; alltså skapa olika typer av boenden, sådant att man kan bo kvar i Sandviken genom livets alla skeden*”. Ungdomar gillar badplatser och Ångbåtsbryggan (som dock är skräpig). Sandviksvägen är otrygg och farlig. I sammanhanget reagerar vi på skrivelser som att ”*Inriktningen för huvudmannaskapet för allmänna platser, vägar och grönområden ska vara fortsatt enskilt*”. Naturskyddsföreningen värnar allmänhetens tillgång till stränder och natur. Därför anser vi att förslaget om att ”*Alla allmänna platser måste förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar*” är fel. Planbeskrivningen är förvisso noga med att betona allemansrättslig tillgång till stränder och natur, oberoende av ägar- eller förvaltningsform. Risken lyfts att områden där ansvaret för allmänna grönområden, stränder etc. förvaltas av samfälligheter och föreningar av allmänheten kan upplevas som privata. Önskemål uttrycks att den utredning som ska föregå beslut om förvaltningsform inte ensidigt ska rikta in sig på samfälligheter föreningar utan också kommunen, med förvaltningsformen allmän platsmark.
- I. Naturskyddsföreningen nämner särskilt det område som idag förvaltas och ägs av föreningen Sandvikens Ångbåtsbrygga. Naturskyddsföreningen är bestämt emot att ansvarsområdet utökas.
- a. Önskemål lämnas att föreningens ekonomi m.m. genomlyses innan beslut om bildande av gemensamhetsanläggning. Önskemål lämnas även att föreningen Sandvikens ångbåtsbryggas ekonomi blir – och förblir – allmänt tillgänglig.
- J. Synpunkt lämnas att det finns andra bryggor än Ångbåtsbryggan som upplevs som privata trots att de inte är det. Uppfattning uttrycks att planbeskrivningen redovisar detta på ett bra sätt, liksom vikten av att skyltar mm som ger intryck av privat ägande, och därmed är avhållande för allmänheten, inte får förekomma. Önskemål om regelbunden tillsyn av kommunen för att upprätthålla allmänhetens tillgång till de bryggor det gäller.

- K. Utmed stränderna finns tre anordnade sjösättningsramper. Uppfattning uttrycks att planbeskrivningen beskriver dem som allmänt tillgängliga. Naturskyddsföreningen menar att de inte är det. Uppgift lämnas att även rampen på det område som ägs av föreningen Sandvikens ångbåtsbrygga inte är allmänt tillgänglig – det krävs nämligen medlemskap för att få nyttja den.
- a. Uppgift lämnas att statuter för föreningen villkorade anskaffandet specifikt och att det i dessa anges att området måste hållas öppet för allmänheten.
 - b. Uppfattning uttrycks att de andra två ramperna är det uppfattas som privata. Önskemål lämnas att detta borde genomlysas innan beslut om planen.
- L. Önskemål om regelbunden tillsyn av stränder som omfattas av strandskydd och/eller allemansrätten av kommunen för att upprätthålla allemansrätten.
- M. Gällande stränder, bryggor och deras tillgänglighet så nämns ingenstans i planbeskrivningen, inte ens i Rekreationsanalysen att de av dessa som idag upplevs som allmänt tillgängliga nyttjas av båtlivet såväl som av vind- och kite surfare, och vintertid av is surfare, isjakter med flera. Önskemål lämnas att detta faktum bör tillföras i det fortsatta arbetet.
- N. Synpunkt lämnas att de badplatser av ”lokal karaktär” som redovisas är verkligen privata. Uppgift lämnas att ”utanförstående” som dristar sig till att nyttja någon av dessa inte känner sig särskilt välkommen.
- a. Planbeskrivningen nämner att ”bryggbad förekommer” – men anger inte vilka bryggor som verkligen får beträdas av utanförstående.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkterna Noteras. Det är det redan bebyggda och planlagda området som hanteras i denna planändring. När byggnadsplanen fastställdes 1984 var det huvudsakliga syftet att ”befästa det existerade Sandvikenområdet med sin bebyggelse, sina fastigheter, vägar och tillhörande grönområden”. Ändring av detaljplan har samma syfte, alltså att befästa befintlig bebyggelse utifrån rådande förutsättningar samt möjliggöra indragning av vatten och spillvatten.*
- B. *Synpunkterna Noteras. Behov av samhällsservice har stämts av med respektive kontor.*
- 1. *Det finns i dagsläget inte behov av ytterligare förskolor i Enhörna*
 - 2. *Nyligen har Enhörna kommunalnämnd antagit ett nytt inriktningsbeslut för Valla skola. Detaljplaneförslaget inverkar inte negativt på fattat beslut.*
 - 3. *Det föreligger inte behov av äldreboende i Sandviken.*
 - 4. *Det finns ingen lämplig plats för centrumändamål och vårdcentral i Sandviken.*

5. *Det finns många rekreativa värden i Sandviken och dess närområde så som natur, kulturmiljö och lokala badplatser.*
 6. *Det finns ingen lämplig plats för centrumändamål inom planområdet.*
 7. *Kommunen utreder möjlighet till alternativa lösningar för kollektivtrafiken.*
- C. *Synpunkterna Noteras. I detaljplanearbetet för Sandviken, Etapp 2 förprojekteras en gång- och cykelväg för att erbjuda ett säkert sätt för barnen att själva ta sig till skolan.*
- D. *Synpunkterna Noteras. Planarbetet tolkar det som att naturskyddsföreningen hänvisar till den fördjupade översiktsplanen (FöP) som antogs 2009.*

Den fördjupade översiktsplanen pekade ut fler områden än det område som denna byggnadsplan hanterar. Vad gäller förhållningssätt för bebyggelsen i Sandviken var även FöP tydlig med att kulturmiljön ska bevaras.

2013 antogs nu gällande översiktsplan för Södertälje. Översiktsplanen pekar även ut fler områden än Sandviken som lämpliga för bebyggelse.

Detta planarbete hanterar endast redan planlagt område i Sandviken.

- E. *Synpunkterna Noteras. Detta planarbete hanterar endast redan planlagt område i Sandviken. Området är redan planlagt som villaområde. Enligt lagen om allmänna vattentjänster är kommunen tvungen att förse området med allmänt vatten- och spillvatten. Genom ändring av byggnadsplanen säkerställs genomförbarheten.*
- F. *Synpunkterna Noteras. De frågor som behandlats med väghållarna har rört huvudmannaskapet. Som en del i att utreda möjlighet till enskilt huvudmannaskap har en tidig dialog förts med berörda vägföreningar. Detta har skett för att klargöra ansvarsfördelning och för att klargöra om det finns ett fungerande och samordnat väghållaransvar, vilket är ett av motiven för ett fortsatt enskilt huvudmannaskap. För de delar där huvudman saknas har kontakt skett med berörda fastighetsägare (Gåsholmsvägen och Högholmsvägen).*
- G. *Synpunkterna Noteras. I planarbetet har det förts flera dialoger med berörda parter. Planarbetet ser inte att detta på något sätt utgör ett hinder för den demokratiska processen. I tidigare skeden har en medborgardialog hållits och inom planarbetet har en barn- och ungdomsdialog genomförts. Under samrådet kring en detaljplan ska kommunen presentera ett planförslag. Detta betyder att kommunen redan när samrådet börjar ska ha gjort en hel del ställningstaganden och bedömt konsekvenser av planen. Om kommunen tar initiativ till till exempel en medborgardialog långt innan dessa ställningstaganden är gjorda, så kan medborgarnas kunskap, erfarenheter och behov ligga till grund för och väsentligt förbättra beslutsunderlaget.*

- H. *Synpunkterna Noteras. Den citerade texten har hämtats från genomförd konsekvensbeskrivning och politiskt beslut, citatet är alltså inte detaljplanens ställningstagande utan redogör för politikens beslutsgrunder.*

Huvudregeln i enlighet med PBL 4 kap. 7§ är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Enskilt huvudmannaskap accepteras endast om det finns särskilda skäl. Därför har planarbetet utrett och angett de särskilda skäl som anses finnas i enlighet med politiskt beslut och planuppdrag. Planarbetet har funnit att det finns motiv till enskilt huvudmannaskap.

- I. *Synpunkterna Noteras. Planarbetet har redovisat möjlig indelning av gemensamhetsanläggningar. Det är lantmäteriet som slutgiltigt utreder och beslutar om gemensamhetsanläggningar. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 5. Illustration av gemensamhetsanläggningar*
- a. *Synpunkterna Noteras Planarbetets syfte är inte att genomlysas eller tillgängliggöra en enskild förenings ekonomi.*
- J. *Synpunkterna Noteras. Tillsyn sker efter anmälan. Anmälan om brott mot strandskyddslagstiftningen eller olovlig användning av allmän plats görs till kommunens bygglovsavdelning.*

Det är endast ordningsmakten som får avhysa personer från allmän plats. Anmälan om olovligt avhysande från allmän plats görs till polisen.

- K. *Synpunkterna Noteras. Planbeskrivningen angav att: " Det finns tre lokalt anordnade sjösättningsramper för båtar". Planbeskrivningen anger inte att de är allmänt tillgängliga. Vem som äger rätt att utnyttja vissa anläggningar kan i vissa fall upplevas otydligt för såväl boende som tillfälliga besökare i området. Allemansrätten medför inte att enskilda anläggningar fritt får utnyttjas. Däremot får man inte hindra allmänheten från att exempelvis gå på vägar som är allmänna om det inte finns ett annat alternativ eller att vid enstaka tillfällen nyttja en badplats. Detta innebär att man får färdas över annans anläggning temporärt. Man har dock inte rätt att vistas på någon annans anläggning under en längre tid eller nyttja denna på sådant sätt att det på något sätt leder till slitage. Det är fastighetsägaren/gemensamhetsanläggningen/marksamfälligheten som ansvarar för anläggnings-, drift- och underhållskostnaderna för en viss anläggning.*
- L. *Synpunkterna noteras. Se även svar 18.J.*
- M. *Synpunkterna Noteras. Planbeskrivningen har kortats ner och gjorts mer generell mellan samråd och granskning.*
- N. *Synpunkterna Noteras. Se även svar 18. H och L ovan. Bryggor ingår inte i område som omfattas av planändring.*

19. Synpunkter från Sandvikens Norra samfällighet

- A. Huvudmannaskap: S-6 Lastageplats. Föreningen anser att det är lämpligast, med hänsyn till tillsyn & skötsel, att huvudmannaskap innehas av de närmast omringboende varav en är medlem i vår vägförening (fastboende). Alternativt kan dock vägföreningen, som ett reservalternativ, ta på sig huvudmannaskapet. Vägföreningen anser inte att ångbåtsbryggan, som föreslaget av kommunen, är ett lika naturligt alternativ.
- B. Avseende strandavsnittet längre in på Björkfjärdsvägen, 1:73, där kommunen föreslagit vägföreningen, som huvudman uttrycks samma åsikt som för S-6 dvs första alternativ de närmast boende (4 fastigheter) varav minst en fastboende som huvudman. Alternativt vägföreningen även här.
- C. För ett eventuellt huvudmannaskap för vägföreningen uttrycks ett starkt stöd från föreningens medlemmar men föreningen önskar veta mer i detalj ekonomiskt-legalt-praktiskt-ansvarsmässigt vad ett huvudmannaskap innebär för vägföreningen.
- D. Vidare angående av kommunen föreslagen anslutning av de sista hundratalet metrarna väg (nu privat/separat från vägföreningen) önskar vägföreningen att få reservera sig och återkomma efter vidare kontakt med berörda.
- E. Övergripande får samfälligheten intrycket av att utredarna har förstått och i sina olika förslag respekterat Björkfjärdsvägens och närområdets unika karaktär. I synnerhet beaktandet av småskaligheten med unika natur & kulturvärden som är högt uppskattade av boende och många tillfälliga besökare.
- F. Avseende planerad VVS-anslutning vill vägföreningen reservera sig om olika tekniska frågor som kan uppstå men vägföreningen är grundmässigt positivt inställda till projektet. Kostnadsaspekten för enskilda medlemmar har seglat upp som ett orosmoment. Detta är trots allt och förblir nog (trots kommunprognos) till stor del ett fritidshusområde.
- G. Slutligen vill samfälligheten påpeka att bevarandet av småskaligheten i hela Sandviken är av centralt intresse. Alltså inte bara byggnation utan även vägar och parkeringsplatser ges en rimlig men måttfull plats.
- H. Gatubelysning är icke önskvärt.
- I. Varje förändring som riskerar att öka motorfordonstrafik till Sandviken ser föreningen som mycket negativt. Föreningen välkomnar promenad- & cykelbesökare, även på Björkfjärdsvägen.

- J. Underås badplats bör prioriteras för att avlasta Sandviken.
- K. Då samfälligheten ännu inte har fått klart för sig omfattningen av nybyggnation (Sandviken, etapp 2) begränsar föreningen sig till en rekommendation att hålla det till ett minimum för allas trivsel & livskvalitet.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med information om att flera lösningar kan finnas. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 5. Illustration av gemensamhetsanläggningar
- B. Synpunkten Noteras. Se under svar 19. A. ovan
- C. Synpunkten Noteras. Det finns flera sätt att söka information gällande huvudmannaskapsfrågan och ansvarsfördelning med mera. Bland annat finns en riksorganisation för enskilda väghållare. Lantmäteriet kan bistå med information om förrättningar.
- D. Synpunkten Noteras. Området längst i väster kvarstår i byggnadsplanen. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 5. Illustration av gemensamhetsanläggningar.
- E. Synpunkten Noteras.
- F. Synpunkten Noteras. Frågor om kostnader i samband med indragning av vatten och spillvatten hänvisas till Telge Nät.
- G. Synpunkten Noteras. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 4. Gata och trafik
- H. Synpunkten Noteras. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik.
- I. Synpunkten Noteras
- J. Synpunkten Noteras. Underåsbadet ingår inte i planområdet. Önskemålet har förmedlats till kultur och fritidskontoret. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik
- K. Synpunkten Noteras. Synpunkter på planarbetet för Sandviken, etapp 2 hänvisas till berört planarbete.

20. Synpunkter från Sportstugeföreningen Vinberga-Sörgården, Vinberga 1:45

A. Föreningen ser följande förslag som positiva:

- a. Positivt att det föreslås fortsatt enskilt huvudmannaskap.
- b. Positivt att vägarna får finnas kvar som befintliga och slippa breddas och asfalteras.
- c. Positivt att befintliga sjövattnenanläggningar på Vinberga 1:45 får finnas kvar.
- d. Positivt att Sandviken inte utsätts för storskalig exploatering.
- e. Positivt att stor hänsyn har tagits till Sandvikens kulturhistoriska värden.
- f. Positivt att hårdgjorda ytor begränsas med tanke på dagvattnet, som måste tas om hand.
- g. Positivt att en gång och cykelväg planeras utmed Sandviksvägen, detta är mycket viktigt för säkerheten.
- h. Viktigt att hela Sandviksvägen ned till Ångbåtsbryggan även fortsatt är farbar för buss och bil. Detta för att möjliggöra även för de utan bil att ta sig till Sandviken.
- i. Positivt att viss hänsyn har tagits till fågelliv och växtlighet i Sandviken.

B. Saker föreningen opponerar sig mot i detaljplanen

- a. En bit av vår mark är annorlunda markerad än övriga områden (vit) mellan 1:55 och 1:47. Ändring av detaljplan för Sandviken, etapp 1. Del 1/3 och 3/3. Den bör också markeras grön, så att det tydliggörs att det tillhör vår mark.
- b. **Orosmoln som gäller VA och Telge nät**
 - i. Telge Nät uppgav tidigare i planprocessen att man "vägrar" lägga VA under vägar som inte sedan asfalteras. Finns det risk att Telge kan ställa detta ultimatum i slutskedet?
 - ii. Oro över hur LTA-pumparna ska kunna grävas/sprängas ner på fastigheter som i princip står direkt på urberg.
 - iii. Fråga: Kommer man som fastighetsägare kunna vara med i diskussionen om LTA-system eller självfallsystem ska användas vid sin egen fastighet?
 - iv. Föreningen har byggt upp en vall mot Björkfjärdsvägen, efter krav från plogaren och den måste få vara kvar, alternativt att ett vägräcke sätts upp.
 - v. Oro över kostnader för service på LTA-pumparna. Vissa uppgifter pekar på att det kan kosta uppåt 15 000 kronor per år för ett sådant serviceavtal.

C. Föreningen har också tagit principiell ställning till att ett antal frågor som inte direkt berör den föreslagna planen för Sandviken etapp 1 men som kan vara bra att känna till:

- a. De angränsande skogsfastigheterna, (Vinberga 1:73) till föreningens fastighet Vinberga 1:45 är avverkade. Detta ha skapat stora problem med dagvatten på föreningens område. Vissa fastigheter översvämmas regelbundet och vägen spolats sönder. Detta innebär mycket arbete och kostnader för föreningen. Översvämningarna skedde inte i samma omfattning innan kalhyggarna. Föreningen anser att kostnaderna för reparationer av väg etcetera, inte bara ska åläggas föreningen, utan även skogsfastigheterna omkring föreningens område. Föreningens eget lilla skogsområde i ena delen av föreningens ägor, kan omöjligt ta hand om allt

dagvatten. Av samma skäl tycker föreningen att det är direkt olämpligt att bebygga dessa skogsfastigheter i framtiden.

- b. Föreningen kommer inte inom överskådlig tid bygga någon väg från Sörgårdsvägen mot Andersberg, så som det finns rättigheter till enligt ägarhandlingarna.
- c. Föreningen kommer framgent även motsätta sig att någon annan omkringliggande fastighetsägare vill bygga väg som ansluter till Sörgårdsvägen. Sörgårdsvägen är på grund av topografin inte lämplig som genomfartsväg. Många småbarn och äldre rör sig i området och föreningen vill behålla säkerheten för dessa.
- d. Föreningen kommer framgent att motsätta sig att skogsfastigheter (Vinberga 1:73) som angränsar till föreningens mark detaljplaneras för bostadsbyggande, orsak se ovan.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. a. – i. Synpunkter Noteras.

B. Synpunkter Noteras.

- a. Det blev ett fel i den så kallade hatchen som inte upptäcktes vid utskriften. Området ska vara grönt i samrådshandlingarna. Till granskning kvarstå grönområden i underliggande byggnadsplan– därmed är området inte markerat i dessa.*
- b. Dialog och samordning mellan VA-projektet och samfälligheter/föreningar sker under utbyggnadsskedet*
 - i. Oklart var denna information kommer ifrån. Telge Nät kommer inte att ställa krav på asfaltering utan kommer att återställa så likt befintligt som möjligt. Se även A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av detaljplanen.4. Återställande*
 - ii. Synpunkten Noteras. Se även A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av detaljplanen. 2. LTA.*
 - iii. Telge Nät utformar systemet efter de förutsättningar som finns i området så fastighetsägaren kan inte påverka vilket system det blir för de enskilda fastigheterna. Se även A.B.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen. 2. Systemval*
 - iv. Detta kommer att hanteras i VA- projektet och återställas så likt befintligt som möjligt. Se även svar 20. B.b.i. ovan.*
 - v. Se även svar 20. B.b.ii. ovan.*

C. Synpunkter Noteras

- a. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 1. Dagvatten*
- b. Synpunkten Noteras*

- c. *Synpunkten Noteras. Områden utanför planområdet berörs inte av denna planändring.*
- d. *Synpunkten Noteras. Området omfattas inte av detaljplanearbete.*

21. Synpunkter från Sandvikens södra samfällighet (SSV)

A. Förslag till ny förrättning

Förslaget till ändrad detaljplan innehåller förslag till ny förrättning för GA:3.

Förutom de vägar som redan i dag formellt och informellt administreras av SSV, Axviksvägen, Slandövägen och Axviksstigen, föreslås följande tillägg:

- Axviksvägens förlängning, Väsby S:4
- Grönområden som i detaljplanen klassas som allmän plats - park mellan fastigheterna Väsby 1:121, 1:123 och 1:124
- Badstranden Väsby 1:97

GA:3 har tagit del av förrättningsförslaget och kommer att ta med det i de diskussioner föreningen kommer att ha inför genomförandet av en ny förrättning.

Upplysningar lämnas om GA:3:s tolkning av ursprunglig förrättning med hänvisning till de fyra tillfällen förrättning skett: 19 531 118, 19550201, 19551018 och 19560503 och de fem delsträckor som hanterades, varav fyra slutligen ingick i förrättning.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Noteras. Genomförandebeskrivningen justeras.

Fastigheter

22. Synpunkter från Väsby 1:24

- A. Fastighetsägaren känner sig nöjd och tacksam efter informationen som tillhandahölls efter informationsmötet 15/6 i Stadshuset
- B. Fastighetsägaren lämnar önskemål om en gäststuga med liten bastu som passar till befintligt bostadshus och Sandvikens gamla bebyggelse samt ett mindre växthus.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkterna noteras.*
- B. *Fastigheten har utgått ur detta planarbete och planläggs i Sandviken, etapp 2.*

23. Synpunkter från Väsby 1:135 & Väsby 1:91

Fastighetsägarnas synpunkter har sammanfattats enligt följande:

A. Bevarande av området

- a. Fastighetsägarna önskar att Sandviken bevaras nedanför Tegelbruket med sin småskalighet och utvecklas med varsam hand, utifrån befintliga värden samt att vägen inte ska breddas.

B. Upplysning

- a. Upplysning lämnas att det finns gott om fladdermöss i området och önskemål lämnas att hänsyn tas till det genom att ingen eller minimal belysning anläggs.

C. Förslag

- a. Vägen från Tegelbruket ner till Sandvikens brygga föreslås göras om till en bygdeväg.
- b. Önskemål att container flyttas från Väsby 1:63.
- c. Angående badet vid Underrås föreslås att kommunen ser över möjlighet att etablera/förbättra en cykel och gångväg till badet genom exempelvis skogen vid Norrlöt.

D. VA-projektet

- a. Fråga ställs om VA-projektet sett över andra alternativ gällande vatten och avloppslösning samt om det är möjligt med en sjökabel?

E. Synpunkter på Bilaga 5

- a. Gåsholmsvägen. Önskemål lämnas att vändplanen placeras längre österut, så att den tar lika stor del av Väsby 1:14 som av Väsby 1:91 och förläggs till större del på den yta som redan idag används som vändplan. Ändrad placering innebär mindre påverkan på infarten till fastighet Väsby 1:14 samt på den södra byggbara delen av denna, gällande tomtgräns och ”prickmark”. Vändplanen föreslås hållas inom den storlek som framgår av ”Plankarta - samrådshandling del 2”.
- b. Önskemål lämnas att kärnen för sopsortering flyttas från respektive fastighet ner till en gemensam yta vid Sandviksvägen. Förslag om att den yta som på samrådshandlingen är angiven som ”Park” mellan parkeringen (Väsby 1:30) och Sandviksvägen överlåtes på GA Gåsholmsvägen för hantering av sopkärnen.
- c. Önskemål lämnas att tillsammans med fastigheter Väsby 1:21, 1:63, 1:91 och 1:135 bilda en gemensamhetsanläggning för S:6.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Bevarande av området

Synpunkterna noteras. Lagt förslag utgår från underliggande byggnadsplan avseende vägbredder. I dagsläget finns ingen vägsamfällighet för Gåsholmsvägen. Om/När vägsamfällighet inrättas så är det samfälligheten som beslutar om och när åtgärder i vägområdet vidtas. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 4. Gata och trafik

B. Upplysning

Synpunkterna noteras. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik

C. Förslag

- a. Gång och cykelväg förprojekteras inom planarbetet för Sandviken, Etapp 2 och bör lämnas i samband med samråd och/eller granskning av denna detaljplan. Synpunkten hanteras inte inom detta planarbete. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik*
- b. Efter samrådet har dialog förts mellan planprojektet, Telge Avfall och Södertälje båtklubb. En överenskommelse har gjorts att befintlig container avlägsnas. Södertälje båtklubb har anordnat sopinsamling på annan plats och behov av sopuppsamling föreligger inte längre.*
- c. Synpunkten Noteras. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik*

D. VA-projektet

- a. Frågan hanteras inte av planarbetet utan i VA-projektet som utrett frågan och angett att erforderliga ytor för lokala lösningar inte finns. Se även A.B.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen. 2. Systemval*

E. Synpunkter på bilaga 5

- a. Noteras. Vändplan justeras.*
- b. Synpunkterna noteras. Även om föreslagen yta skulle tas i anspråk för sophantering skulle trafiksäkerhetsfrågan inte lösas.*
- c. Synpunkterna noteras Genomförandebeskrivning uppdateras för att även redovisa lämnat önskemål. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 5. Illustration av gemensamhetsanläggningar*

24. Synpunkter från Väsby 1:26

Attefallsbyggnation

- A.** Fastighetsägaren beskriver bestämmelse om Attefalls byggnation och uttrycker följande:
 - a.** Önskemål lämnas att planarbetet: specificerar att Attefalls reglerna ska vara tillämpliga i området men att utformningen ska underordnas befintlig bebyggelses utformning och karaktär.
 - b.** Ur ett kulturmiljöhistoriskt perspektiv är det positivt att man i den nya detaljplanen och kulturmiljöinventeringen vidtar åtgärder för att bevara fastigheter och byggnader som är av särskilt kulturhistoriskt intresse.

B. Ekonomiska konsekvenser

- a. Fastighetsägaren uttrycker att K-bonus endast delvis kompenserar för de förlorade kvadratmeter i byggrätt på primärt bostadshus som medges på övriga fastigheter utan k-märkning och att planarbetet inte har tagit i beaktande och kompenserat för de ofördelaktiga ekonomiska komplikationer detta innebär för fastighetsägare med k-märkta bostadshus.
- b. Att ett nytt bostadshus på k-märkt fastighet skall underordnas befintlig byggnation på fastigheten i dess karaktär och utformning är ur ett kulturmiljöhistoriskt perspektiv bra.
- c. Önskemål lämnas att fastigheter som kommunen har försett med k-märkning helt undantas för de kostnader som medförs av anslutningen till det kommunala Va-nätet.

C. Komplementbyggnader

- a. Konstaterande att fastigheter generellt medges att komplementbyggnader för uppföras om 50m² fördelat på 2 byggnader, vilket möjliggör uppförande av t.ex. garage. I fallet med denna fastighet medges komplementbyggnader om 70m² fördelat på 2 byggnader.
Önskemål lämnas att varsamhetsbestämmelse kompenseras för, så att det blir möjligt att uppföra ett garage, så att fastigheten ej går miste om den värdehöjning det innebär att uppföra / kunna uppföra ett garage på fastigheten.
- b. Fastigheten Väsby 1:26 har i den nya detaljplanen försetts med k-märkning, och därmed fått en k-bonus som medger uppförande utav ytterligare ett bostadshus om 45m². Önskemål lämnas om att k-bonus på fastigheten ändras till 60m².
- c. Önskemål lämnas om förtydligande att detta är byggnadsarea, då det i nuvarande formulering går att tolka olika (som t.ex. boendeara).

D. Utbyggnad/Byggrätt

- a. Uppgift lämnas om tidigare dialog med stadsbyggnadskontoret där önskemål lämnats om möjligheten att bygga ut övervåningen på bostadshuset ovanpå glasverandan i nedre plan som vetter åt norr på huset men att det ej varit möjligt nu på grund utav att detaljplanen är under projektering. Då fastigheten har blivit k-märkt och befintligt bostadshus ska behålla nuvarande storlek / volym / och karaktär är det viktigt för fastighetsägaren att säkerställa att det trots detta är möjligt enligt detaljplanen att bygga ut övre plan enligt beskrivning. Synpunkt lämnas att det borde vara okej om det utförs så att det harmoniserar med husets nuvarande karaktär / kulör etc.
 - i. Bild som utgjort exempel vid kommunikation med stadsbyggnadskontoret bifogas. Förtydligande lämnas att bilden är en illustration, som visar hur det skulle kunna utföras.
- b. Osäkerhet om byggrätt uttrycks då det förutom BYA anges att byggnaden även ska behålla samma volym.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Attefallsbyggnation

- a. Synpunkt Noteras, det är korrekt uppfattat att planarbetet leder till en samlad bedömning utifrån genomförda utredningar. Området ingår även kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag för samhällsplaneringen och är klassificerat som en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap 13 § PBL och Attefall är därmed inte förenligt med 9 kap 4d PBL. Utöver genomförd kulturmiljöinventering har ytterligare miljöer och byggnader med höga miljömässiga- eller kulturmiljömässiga värden identifieras.
- b. Synpunkt Noteras

B. Ekonomiska konsekvenser

- a. All bebyggelse omfattas av varsamhetskravet enligt PBL 8 kap. 17 §, som innebär att byggnaden inte får förvanskas. Bestämmelsen gäller oavsett om byggnaden har ett kulturhistoriskt värde eller inte. Byggnader med höga kulturmiljömässiga- eller miljömässiga värden har försetts med varsamhetsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelserna är ett förtydligande av de hänsyn som redan gäller. Varsamhetsbestämmelser medför inte rätt till kompensation.

Kommunen är inte heller skyldig att erbjuda så kallad K-bonus, men har i detta fall bedömt att området tål kompletterande bebyggelse. För att möjliggöra en viss utveckling med hänsyn till kulturmiljövärdena i området har gjorts avvägning gjorts för varje fastighet för sig. Det finns fastigheter där befintliga uthus får nyttjas som kompletterande bostadshus och på andra fastigheter möjliggörs uppförande av nytt kompletterande bostadshus.

Ekonomisk ersättning kan i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 14 kap 7 § utgå om rivningsförbud införs. Ersättning utgår om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd del av fastighet. Den skada som vid rivningsförbud inte kan anses vara betydande är fastighetsägaren alltid skyldig att tåla.

Merkostnad för ett fördyrat underhåll utgör inte någon grund för ersättning. Ersättning kan aktualiseras om underhållskostnaderna blir så höga att byggnadens marknadsvärde sjunker på grund av skyddsbestämmelser (q) eller rivningsförbud. I området föreslås inga skyddsbestämmelser (q), däremot föreslås rivningsförbud (r). Kompensation för rivningsförbud kan sökas från det att planen fått laga kraft och två år framåt.

- b. Synpunkten Noteras.
- c. Synpunkterna noteras. Varsamhetsbestämmelser medför inte rätt till kompensation.

C. Komplementbyggnader

- a. Synpunkten Noteras. Byggrätt för komplementbyggnader har setts över mellan samråd och granskning och BYA utökats. Utöver byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull/-a komplementbyggnad/-er får bibehållas.
- b. Synpunkterna noteras. Byggrätten har anpassats utifrån kulturmiljövärden på platsen, omgivande bebyggelse och årsring samt platsens tålighet för förändring. I och med att

byggrätten för komplementbyggnader justerats så har även byggrätten setts över. K-bonus om 60 kvm anses inte varsamt.

- c. Synpunkten Noteras. Förtydligande av bygg rätt i planbestämmelse har skett.*

D. Utbyggnad/Bygg rätt

- a. Synpunkterna noteras. Plan och bygglagen gäller oavsett om en fastighet försetts med varsamhetsbestämmelse eller inte. Möjlighet till bygglov prövas vid bygglovsansökan. Vid lovprövning tas alltid hänsyn till förvanskningförbudet vid bedömning av utformning. Ett bygglov kan inte prövas innan ansökan insänts. Det är dock möjligt att ta kontakt med stadsantikvarien för stöd innan bygglov lämnas in. Vid bygglovsprövning av en byggnad som omfattas av varsamhetsparagrafen i PBL 8:13 och 8:17 remitteras alltid stadsantikvarien.*
- b. Planbestämmelserna har setts över och förtydligas. Bestämmelse om att volym ska bibehållas har utgått.*

25. Synpunkter från Väsby 1:75

- A. Positiv synpunkt gällande gedigen och väldokumenterad utredning. Önskemål lämnas att vara med och tycka till även efter sista datum för samråd.
- B. Önskemål lämnas att;
- a. tomter runt Sandviksvägen ska äga samma rätt som alla andra att stycka tomter och att minsta storlek på tomt sänks till mellan 1500m²-och uppåt.
 - b. det inte ska finnas några speciella regler för att man bor utefter Sandviksvägen (förutom prickat område).
- C. Upplysning lämnas att det löper en avrinning från en gammal "tegelgrop" genom fastigheten i ett betongrör som går tvärs över tomt till angränsande fastighet och vidare ut i dagvattensystem. Önskemål lämnas att röret inte längre ska existera utan att man anordnar ett nytt avrinningssystem direkt ut i dagvattendike.
- D. Önskemål lämnas att;
- a. Telge Nät utreder alternativa lösningar på avloppsanläggningar samt alternativ till kommunalt avlopp som även gynnar miljön runt omkring där den verkar
 - b. att Telge Nät investerar i en sådan anläggning.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkterna noteras. Synpunkter tas emot under hela tiden planarbetet pågår. För möjlighet att överklaga detaljplanen behöver synpunkt lämnas under utlyst tid för samråd och/eller granskning.
- B. Synpunkterna noteras.

a. *Minsta tillåtna fastighetsstorlek har bedömts utifrån fastighetens lämplighet för bebyggelse avseende;*

- *terräng*
- *förekommande risker*
- *antal bostadshus på tomten*
- *möjlighet till angöring*
- *möjlighet till anslutning till kommunalt vatten- och avlopp*
- *tålighet för avstyckning ur ett miljö- och kulturmiljöperspektiv*
- *förekomst av fornlämningar*

Efter samrådsförslaget varit på utställning har även resultat från groddjursinventering beaktas. Även skötsel förslag för groddjur har tagits fram. I groddjursinventeringen har bedömning gjorts gällande bebyggelsefritt avstånd till groddjursdamm. Bedömningen gör gällande att 50 meter bebyggelsefritt avstånd ska gälla.

Aktuell fastighet har i dagsläget en naturlig visuell uppdelning i två delar.

b. *Sammantaget innebär ovanstående att fastigheten inte bedöms lämplig för mer bebyggelse än två bostadshus.*

c. *Avvägning för lämplighet för bebyggelse har gjorts utifrån punkter ovan (se Svar 25.C.a.).*

C. *Synpunkterna noteras. Planbestämmelser har bearbetats så avledning i öppet dike medges. Se ämnesvisa svar A.1. Dagvatten, d. avledning av vatten från lergrop.*

D. *Synpunkterna noteras. Erforderliga ytor för lokala lösningar finns inte. Se ämnesvisa svar B. 2. Systemval och 3. Lokal avloppshantering.*

26. Synpunkter från Björnfoten 1:2 & Väsby 1:14

Ett gemensamt yttrande har lämnats från fastigheten Björnfoten 1:2 och Väsby 1:14.

A. Björnfoten 1:2

- a. *Önskemål om indragning av vatten och avlopp från anslutning vid fastighetens infart från Gåsholmsvägen.*

B. Väsby 1:14

- a. *Önskemål om att begränsningarna för uppförande av huvudbyggnad ändras eftersom fastigheten har en nivåskillnad på 10 m från söder (+20 m) till norr (+10 m).*
- b. *Önskemål lämnas om möjlighet att uppföra en huvudbyggnad i form av ett suterränghus samt att huset tillåts ha en nockhöjd på 5 m på södra fasaden och 8 m på norra fasaden.*

- c. Inga synpunkter gällande huvudbyggnadens byggnadsarea på 120 kvm eller komplementbyggnaderna.

C. Vändplan

- a. Fastighetsägare till Väsby 1:14 lämnar önskemål om att vändplanen placeras längre österut så att den tar lika stor del av Väsby 1:14 som av Väsby 1:91. Önskemålet innebär att vändplanen placeras huvudsakligen på den befintliga ytan, vilket minskar påverkan på infarten och den södra byggbara delen av fastigheten Väsby 1:14. Vändplanen föreslås hållas inom den storlek som framgår av ”Plankarta-samrådshandling del 2”.

D. Markintrång Vatten och spillvatten

- a. Fastighetsägare accepterar att genomförandet av vatten- och avlopp kommer att inkräkta på mark längs den södra gränsen, enligt vad som visas på ”Markintrångskarta-samrådshandling del 2”.

E. Björnfoten 1:2 och Väsby 1:14

- a. Fastighetsägare till Björnfoten 1:2 och Väsby 1:14 instämmer att förslag om gemensamhetsanläggning för Gåsholmsvägen.
- b. Önskemål att kärlen för sopsortering flyttas från respektive fastighet ner till en gemensam yta vid Sandviksvägen, yta markerad som PARK på Väsby 1:30.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Björnfoten 1:2

- a. *Synpunkten noteras. Telge Nät kommer all lämna förslag på anslutningspunkter senare i processen.*

B. Väsby 1:14

- a. *Synpunkten noteras. Planbestämmelser har bearbetats*
- b. *Önskemål om detaljeringsgrad för planbestämmelser anses inte möjlig att tillgodose, granskningsförslaget möjliggör dock suterränghus.*
- c. *Synpunkten noteras.*

C. Vändplan

- a. *Läget för vändplanen har justerats.*

D. Markintrång Vatten och spillvatten

- a. *Synpunkten noteras.*

E. Björnfoten 1:2 och Väsby 1:14

- a. *Synpunkten noteras. Förrättning genomförs av lantmäteriet se vidare i planbeskrivningens genomförandebeskrivning.*

- b. *Föreslaget läge för sopuppsamling bidrar inte till en trafiksäker miljö eftersom det i praktiken skulle innebära behov av T-vändning där Trafikverkets väg tas i anspråk.*

27. Synpunkter från Väsby 1:61

Negativ synpunkt lämnas gällande genomfartsväg mellan nedre och övre Sandviksvägen och att stig tas bort.

Önskemål lämnas att stigen ska vara kvar.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Planarbetet tolkar yttrandet som att det är övre och nedre Slandövägen som avses.

Redan i byggnadsplanen medges vägdragning mellan övre och nedre Slandövägen, planändringen medför ingen förändring av detta. Överklagandetiden för byggnadsplanen har löpt ut. Det är samfälligheten som beslutar om och när en förändring från dagens användning sker.

Användningen GÅNG ryms inom användningen GATA, så dagens användning är förenlig med gällande bestämmelser.

28. Synpunkter från Vinberga 1:63

- A. Önskemål att behålla natur-och kulturmiljön.
- B. Önskemål om att Sandviken inte ska exploateras, i synnerlighet inte i närområdet av Vinberga 1:73 och 4:1.
- C. Frågor och synpunkter ställs angående installation av LTA-pump. Önskemål om möjlighet till hjälp med sprängning av kommunens entreprenör.
- D. Positiv synpunkt gällande införandet av kommunalt vatten och avlopp.
- E. Positiv synpunkt gällande planerad gång-och cykelväg utmed Sandviksvägen.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. *Synpunkterna noteras.*

B. *Synpunkterna noteras. Planen möjliggör inte omfattande exploatering. Vinberga 1:73 och 4:1 utgörs i dagsläget huvudsakligen av stora obebyggda skogsfastigheter om flera lotter och berörs inte av detta detaljplanearbete.*

C. Synpunkten Noteras. Genomförandet, tex. vem som utför sprängning, regleras inte av planarbetet. Se ämnesvisa svar A.B- synpunkter på VA-projektet, 6 LTA

D. Synpunkterna noteras.

E. Synpunkterna noteras. Gång och cykelbana hanteras i planarbetet för Sandviken, etapp 2 och synpunkter på denna hänvisas till det planarbetet.

29. Synpunkter från Vinberga 1:40

- A. Positiv synpunkt gällande ordentligt med underlag och att planförslaget handlar om en småskalig utbyggnad.
- B. Uppfattning uttrycks att planändringen syftar till att inkludera VA-ledningsreservat för att återföra näringsämnen till marken.
 - a. Önskemål om att tillåta dubbla ledningssystem för svartvatten och BDT-vatten i det nya Va-systemet.
 - b. Det efterfrågas tydlighet om VA-ledningsreserverna är tillräckliga för ett system med dubbla ledningar för källsortering.
- C. Den tidigare utredningen om Va-system kritiserar för att ha svagheter och verkar gynna traditionellt kommunalt VA.
- D. Det efterfrågas en utredning av VA-systemval som följer kommunens VA-plan och policy, där långsiktigt hållbara VA-tjänster betonas.
- E. Det föreslås att utreda kommande svartvatten-hygieniseringsanläggning vid Enhörna för att säkerställa att ledningsreserverna är riktade dit de behövs.
- F. Fastighetsägaren, i likhet med samfälligheten som förvaltar GA:3, motsätter sig förslaget att dela upp nuvarande Vinberga GA:3 i två gemensamhetsanläggningar.
- G. Positiv synpunkt över att områdets kulturhistoriska värden lyfts fram och önskemål om att det fortsätter vara fint.
- H. Positiv synpunkt gällande tillstånd för mindre växthus.
- I. Tveksamhet uttrycks till markavattningsföretag och motstånd uttrycks emot avvattnings.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkterna noteras.*

B. Synpunkterna noteras.

- a. Detta är ingen detaljplanefråga. Se ämnesvisa svar A.B- synpunkter på VA-projektet, 4 Möjlighet till dubbla ledningar för källsortering*
- b. Detta är ingen detaljplanefråga. Se ämnesvisa svar A.B- synpunkter på VA-projektet, 4 Möjlighet till dubbla ledningar för källsortering*

C. Detta är ingen detaljplanefråga.

D. Frågan har utretts av Telge Nät. Erforderliga ytor för lokala lösningar finns inte. Se ämnesvisa svar A.B- synpunkter på VA-projektet 2. Systemval.

E. Detta är ingen detaljplanefråga. Se ämnesvisa svar A.B- synpunkter på VA-projektet, 3 Lokal avloppshantering och 4 Möjlighet till dubbla ledningar för källsortering

F. Synpunkten noteras. Se ämnesvisa svar A.B- synpunkter på detaljplanen. 10. Illustration av gemensamhetsanläggningar

G. Synpunkten noteras

H. Synpunkten noteras

I. Nämnt markavvattningsföretag är befintligt. Dess utbredning redogörs för i Sigma Civils dagvattenutredning, 2023.

30. Synpunkter från Väsby 1:55

- A. Positiv synpunkt till väl genomarbetat och balanserat förslag att behålla gamla Sandviken samtidigt som det möjliggör framtida utbyggnad.
- B. Positiv synpunkt gällande införandet av kommunalt VA och önskemål att denna process kan slutföras så snart som möjligt.
- C. Önskemål att byggrätten ökas till 140 kvm.
- D. Synpunkter lämnas på uppgift i planbeskrivning om eldningsplatsen på Väsby 1:97 (sid 58). Uppgift lämnas att det är bara de närmaste grannarna som gör det (2–3 familjer), så det är inte någon allmän eldningsplats. Önskemål lämnas om att texten ändras.
- E. Tekniska uppgifter lämnas angående "by pumpen" på fastighet Väsby 1:55 (sid 58). Fastighetsägaren kan erbjuda pumpen till hembygdsföreningen för omhändertagande.

- F. Synpunkt lämnas att det är olyckligt att inte planera för att det ska finnas tillgång till kollektivtrafik under vinterhalvåret. när fler bostäder kommer att tillkomma. Förslag lämnas att köra med mindre bussar, typ skolbussen, vintertid eller dylikt, för anslutning till ordinarie SL-bussar 787.
- G. Önskemål lämnas att det i samband med VA-och gång och cykelbaneprojektet sparas så mycket så möjligt av lindarna som växer på fastigheten.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras.
- B. Synpunkten Noteras.
- C. Synpunkten noteras. En avvägning har gjorts mellan lämnat önskemål och områdets kulturhistoriska värde. Byggrätten justeras.
- D. Synpunkterna noteras. Texten justeras i planbeskrivningen.
- E. Noteras. Det stämmer att kontakt har tagits med hembygdsföreningen med fråga om de önskar ta tillvara pumpen och sätta upp skylt på platsen. Detta är inte en detaljplanefråga.
- F. Detta är ingen detaljplanefråga. Synpunkten har lämnats till trafikenheten som för dialog med regionen eftersom det är regionen, inte kommunen som beslutar om kollektivtrafik. Kommunen ser i samarbete med regionen över alternativa lösningar. Just nu pågår ett pilotprojekt på Mörkö med anropsstyrd kollektivtrafik. Om det slår väl ut kan även Enhörna komma att omfattas.
- G. Synpunkten Noteras. Såväl VA-projektet som trafikprojektet strävar efter att minimera markintrång och fällning av träd.

31. Synpunkter från Väsby 1:71

- A. Positiv synpunkt på informationsmöte i Södertälje stadshus den 15:e juni.
- B. Positiv synpunkt gällande förslag på detaljplan för Sandviken som stämmer bättre överens med hur invånare anser att området bör utvecklas och att det läggs stor vikt vid att bevara områdets atmosfär och historia genom att ta fram riktlinjer för områdets arkitektur.
- C. Farhåga uttrycks att riktlinjer inte säkerställer områdets bevarande. Uppfattning uttrycks att en exploatering av outnyttjad mark planeras för att förtäta bebyggelsen och antagande görs att kommunen tar delar av det lilla skogsområde som finns kvar mellan Sandviken och Ekeby och anlägger tomter.

- D. Negativ synpunkt på förslaget att anlägga cykelväg från Enhörna IF ända ner till Sandvikens brygga utifrån påverkan på den lantliga miljön.
- a. Positiv synpunkt på att anlägga cykelväg mellan Enhörna IF och Norrlöts handelsträdgård. Uppfattning uttrycks att hastigheten och den begränsade sikten på delar av denna vägsträcka gör den olämplig för cyklister.
- E. Negativ synpunkt gällande förslag att diversifiera bebyggelsen, vilket uppfattas som att man ska blanda olika typer av bebyggelser såsom äldreboenden eller flerfamiljshus. Farhåga uttrycks om negativ påverkan på den befintliga miljön. Synpunkt lämnas att diversifiering bör ske i området kring Ekeby.
- F. Synpunkter lämnas gällande utbyggnad av väg över Väsby 1:71. Negativ synpunkt lämnas gällande förslag på att sammanlänka de två delar av Slandövägen som avskiljs av Slandövägen 9 (Väsby 1:71). Negativ synpunkt på att stigen skulle försvinna vilken bidrar till en mer lantlig atmosfär.
- a. Soptunnor på Slandövägen 10–15 har utgjort ett problem för de lastbilar som ska hämta soporna. Därför har ett förslag lämnats in till kommunen som innebär att soptunnorna kan placeras på Axviksvägen på lämplig plats så att sopbilen slipper åka ner på vägen i fråga.
- G. Fastighetsägare motsätter sig inte att vatten och avlopp dras över Väsby 1:71 mot att tomten återställs i det skick den var innan.
- H. Synpunkter lämnas gällande extra bevarande värda hus och utökade byggrätter samt att byggnad på fastigheten ansetts bevarandevärd.
- a. Negativ synpunkt lämnas gällande brist på möjlighet att bygga ut huvudbyggnad för att få plats med ett badrum. Önskemål lämnas att bygga till huvudbyggnad på ett sätt som passar ihop med den övriga byggnaden.
 - i. Synpunkt att värdet av VA-planen faller bort.
 - b. Negativ synpunkt lämnas på begränsning av stor andel prickmark samt att prickad mark förhindrar kompletterande bostadshus (K-bonus).
 - c. Fastighetsägaren lämnar protest mot att Väsby 1:71 märks som extra bevarandevärd.
- I. Är det möjligt att anlägga solceller på taken på hus som är särskilt bevarande värda.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Synpunkten noteras.

B. Synpunkten Noteras.

C. Synpunkten noteras. Benämnt område hanteras inte i planförslaget. Det pågår inte heller något detaljplanearbete mellan Sandviken och Ekeby.

- D. Synpunkten noteras. Synpunkter på gång- och cykelväg hänvisas till planläggning av Sandviken, etapp 2.*
- E. Synpunkten Noteras. Detaljplanen föreslår inte diversifierad bebyggelse i den mening som uttrycks. Ekeby omfattas inte av detta detaljplanearbete.*
- F. Synpunkten Noteras. Redan i byggnadsplanen möjliggörs utbyggnad av Slandövägen. Överklagandetiden för byggnadsplanen har löpt ut.*

I dagsläget består området av en gångstig och användningsområdet GÅNG ryms inom användningsområdet GATA. Det innebär att dagens användning är förenlig med befintlig planbestämmelse.

Det är huvudmannen som beslutar om och när en förändring sker. Därmed hanteras inte synpunkter gällande utbyggnad av vägområdet av planarbetet. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 4. Gata och trafik

- a. Det stämmer att vändplan saknas och då vägen inte är genomförd i enlighet med byggnadsplanen så kan sopbilar inte kan vända på ett säkert sätt. Planarbetet har informerats att sopuppställningsplats anordnats av samfälligheten i samråd med Telge Avfall.*
- G. Synpunkten Noteras. Fastighetsägaren behöver inte lämna tillstånd för indragning av vatten och avlopp i planlagt vägområde.*
- H. Synpunkterna noteras.*
- a. Bebyggelse med höga kulturmiljövärden har undantag från krav i BBR i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 7§. Vad gäller möjlighet att få plats med badrum kan det krävas att rumsindelningen omdisponeras så det kulturmiljömässiga värdet inte förvanskas. Planförslaget har bearbetats vad gäller byggrätt och en mindre tillbyggnad möjliggörs.*
- i. Synpunkten noteras.*
- b. Omfattningen av prickmark har setts över och prick marken föreslås få ändrad omfattning. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 7. Begränsning av markens nyttjande*
- c. Oavsett om byggnaden förses med varsamhetsbestämmelse eller inte så gäller plan och bygglagstiftningen. Om en byggnad har ett kulturmiljövärde så ska det tydliggöras under planarbetet. Byggnaden utgör ett välbevarat och tidstypiskt exempel på den tidigare utbyggnaden av området med en nationalromantisk arkitektur. Den utgör en del av en helhetsmiljö med samtida byggnader vilken har ett särskilt kulturhistoriskt värde.*

- I. Det går inte att avgöra bygglovspliktiga åtgärder på förhand. Som så ofta handlar det oftast inte vad man önskar göra utan hur det görs. På kommunens webbsida finns en checklista gällande vilket underlag som krävs vid lovprövning av solceller.*

32. Synpunkter från Vinberga 1:24

- A. Fastighetsägaren har uppfattat att pågående utredningar i etapp 2 inte är färdiga.
- B. Negativ synpunkt gällande avstyckningar av fastigheter som leder till flera hushåll vilket i förlängningen kan leda till krav på breddning av befintliga vägar, nya vägar, utvidgning av busslinjer och skolskjutsning m.m.
- C. Farhåga uttrycks att ökad fordonstrafik på strandnära Björkfjärdsvägen ger avrinningsvatten med tungmetaller i Mälaren.
- D. Fråga gällande vilka utsläpp som nu finns från enskilda avlopp vid Björkfjärdsvägen.
- E. Uppfattning uttrycks gällande att det numera finns minireningsverk och metoder för återanvändning av BOT-vatten och svartvatten (MBR premium, Consax AB, Alnarp Cleanwater Technology med flera) samt att den tekniska utvecklingen har kommit längre än den rättsliga. Kommunen uppmanas invänta utvecklingen på Gotland.
- F. Upplysning lämnas att i dagarna aktualiseras problemet med att "Mälaren rinner över" vid kraftigt regnväder. Uppgift lämnas att Länsstyrelsen angett att nivån i Slussen Södertälje inte regleras förrän nivån stiger ytterligare 9 cm. Uppfattning uttrycks att om skyfall och stark pålandsvind inträffar kan sjövattnet skvätta upp på Björkfjärdsvägen.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Det stämmer att utredningar för Sandviken, etapp 2 inte var färdiga vid tiden för Samråd för ändrad detaljplan, Sandviken, etapp 1.*
- B. *Synpunkten Noteras. Detaljplanen medger endast ett fåtal avstyckningar för fastigheter där det redan i dag finns fler än ett bostadshus eller för fastigheter som är mycket stora.*
- C. *Synpunkten noteras. Det stämmer att fordonstrafik avger tungmetaller. Genomförd dagvattenutredning har dock visat på att situationen för Mälaren förbättras i och med att vatten och spillvatten dras ut i området.*
- D. *Detta är inte en planfråga. Det är miljökontoret som har uppgifter om eventuella utsläpp från enskilda avlopp.*

E. Synpunkten noteras. Detta är inte en detaljplanefråga. Upplysningsvis nämns att erforderliga ytor för lokala lösningar finns inte. Se även A.B.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen. 2. Systemval

F. Synpunkten noteras.

33. Synpunkter från Vinberga 1:42

- A. Positiv synpunkt gällande detaljplaneändringen och dess syfte samt kommunalt VA.
- B. Upplysning lämnas att fyra fastigheter (Vinberga 1:41-44) har Officialservitut för bad- och båtplats på grönområdet vid vattnet på Vinberga 1:73. Upplysning lämnas att ägarna till samma fyra fastigheter har skött underhållet i alla år. Önskemål lämnas att (Vinberga 1:41-44) bildar en samfällighet med motivering att fastighetsägarna redan sköter underhållet och önskar fortsätta göra så.
- C. Tekniska frågor ställs kring avloppslösningen, om kostnader och underhållsplaner.
 - a. Frågor ställs kring hur man tänkt att bygga ut vatten- och spillvattennätet samt varför lösning sker på fastighetsägarens mark samtidigt som fastighetsägaren inte äger lösningen.
 - b. Gränsdragningslista efterfrågas.
- D. Önskemål lämnas om insyn i samarbete mellan kommunen och Lantmäteriet samt hur förankrad den är för att kunna underlätta för fastighetsägare att bilda samfällighet genom förrättning.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras.
- B. Synpunkten Noteras. Det stämmer att servitut finns i enlighet med upplysning. Planbeskrivning och genomförandebeskrivning uppdateras med detta. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 5. Illustration av gemensamhetsanläggningar.
- C. Avgifter regleras av taxa som beslutas årligen i samband med beslut om budget. Se även A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av detaljplanen. 2. LTA.
 - a. Huvudledningarna för Vatten- och spillvatten förläggs huvudsakligen i vägområden och U-områden. Vänligen se typsektion i planbeskrivningen. U-områden på kvartersmark skapar markreservat för underjordisk ledning för att säkerställa åtkomst till ledningarna. LTA-enheten förläggs på fastighetsägarens mark detta är

rättspraxis inom denna typ av område. Ytterligare information kommer att ges senare i VA-projektet.

- b. Va-projektet kommer att delge mer information så snart samtliga förutsättningar utretts. Gränsdragningslista kommer inte att tas fram mellan VA-projektet och enskilda fastighetsägare.*

D. Planarbetet har tagit fram ett förslag som illustrerar hur allmän plats skulle kunna förrättas och därmed utrett att det är möjligt. Förslaget är inte förankrat med lantmäteriet eftersom lantmäteriet utgör en egen myndighet med självständig myndighetsutövning. Lantmäteriet prövar inte fråga om förrättning på förhand, alltså innan ansökan inkommit. När ansökan inkommit kontaktas berörda parter. Se även svar 33.B ovan.

34. Synpunkter från Norrlöt 1:20

Önskemål lämnas att undersöka möjlig förlängning av vägsträcka (Väsby GA:3) via infartsväg till vändplan för nyttjande av fastigheterna Norrlöt 1:19-1:23 och S:1.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

Grönområdet kvarstår i byggnadsplanen. Samtliga fastigheter redan nås via allmän plats väg.

35. Synpunkter från Väsby 1:28

A. Frågor

- a. Synpunkt och fråga lämnas gällande uppfattad motsättning mellan tidigare begränsning av tillbyggnation i Sandviken med motivering av kulturmiljö och uppfattning att förändringen nu är markant. Varför?
- b. Fråga ställs gällande varför avstyckning av nya tomter i och i direkt anslutning till Sandviken fått helt andra byggrätter än vad som gäller för Sandviken.
- c. Önskemål om en tydlighet gällande likabehandlingsprincipen.

B. Övergripande synpunkter

- a. Uppfattning uttrycks om en ambivalens i det framlagda samrådsförslaget mellan att å ena sidan bevara kvalitéerna inom området som bland annat omfattar bebyggelse och miljöer med stora kulturvärden och å andra sidan förändra områdets karaktär från fritidshusområde till ett område med 100-procentig permanentningsgrad med allt vad det innebär vad gäller: *vägstandard, belysning, gång- och cykelvägar, tekniska lösningar, avstyckningsmöjligheter utökade byggrätter*.
 - i. Synpunkt uttrycks att om kommunen verkligen har för avsikt att bevara områdets ursprungliga karaktär och syfte innebär en detaljplan som i stor utsträckning syftar till att göra Sandviken till en liten ort för permanentboende är en motsättning i sig.
- b. Önskemål lämnas att detaljplanen i enlighet med det uppdrag som givits tydligt ska fokusera på att lösa de problem som gett upphov till planarbetet; förbättra VA-situationen inom området och förbättra trafiksäkerheten till följd av den ökade trafiken.

C. Förbättrat VA-system

- a. Hänvisning till riksdagsbeslut från den 29 april 2021 - fastighetsägare med enskilt avlopp ska inte tvingas ansluta sig till kommunalt VA-nät. I juni 2022 ändrades lagen om allmänna vattentjänster (LAV), vilket trädde i kraft 1 januari 2023. Kommunens ansvar att ordna allmänna vattentjänster har ändrats för att bli mera flexibel.
- b. Kommunen uppmanas att utreda tekniska lösningar för VA-situationen enligt den nya lagen, och som visar på möjligheterna att enskilt eller genom att bilda gemensamhetsanläggningar för en grupp av fastigheter som lever upp till miljökraven för vatten- och avloppsanläggningar för året-runt-bruk.
- c. Negativ synpunkt gällande föreslagen pumpstationsplacering. Önskemål om alternativa placeringar lämnas.
- d. Det föreslås att kommunen gör individuella bedömningar i stället för att utfärda förbud baserat på anläggningarnas ålder.

D. Förbättrad trafiksituation

- a. Uppfattning uttrycks att trafikbelastningen på vägen till Sandvikens brygga har ökat och trafiksäkerheten har försämrats. Åtgärder som hastighetsbegränsningar till 30 km/h och gång- och cykelvägar uppfattas ha förbättrat situationen, men ytterligare åtgärder upplevs behövas för oskyddade trafikanter med fortsatt trafikökning.
 - i. En ny gång- och cykelväg utmed Sandviksvägen skulle förbättra säkerheten. En oro uttrycks för ingrepp på befintliga fastigheter uttrycks, särskilt nära ångbåtsbryggan.
 - ii. Önskemål lämnas att lösningen bör ske inom det befintliga vägområdet.

E. Övrigt

- a. Negativ synpunkt gällande benämningen badplats för parkmarken 1:97.
- b. Uppfattning uttrycks att parkmarken/grönområdet är insprängd mitt emellan villatomterna och inte kan hantera en större mängd människor utan att orsaka en stor störning för närliggande tomter. Uppgift lämnas att det hittills inte har upplevts som några större problem.
 - i. Uppgift lämnas att tomten ursprungligen var för boende att enkelt nå vattnet innan strandskyddsreglerna fanns.
 - ii. Uppgift lämnas att boende gemensamt har valt att bekosta och sköta badbryggan för att de i närområdet ska ha en trevlig badplats.
 - iii. Förslag lämnas att tomten återgår till privat ägo. Om inte detta är möjligt lämnas önskemål att, det bör säkerställas att förändringar i detaljplanen inte skapar olägenheter för närboende.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Frågor

- a. Tidigare begränsning av byggnationen handlar om kulturmiljön och föroreningsbelastning av Mälaren. Byggnadsplanen med tillägsbestämmelser

medger en maximal byggnadsarea om 60 kvm. för huvudbyggnad. För byggnader som var större än 60 kvm. Fanns undantagsbestämmelse. I samband med att området förses med kommunalt vatten och spillvatten har tålighet för förändring av bebyggelsemiljön prövats ur flera perspektiv varav kulturmiljön är ett.

Arbetet med att förse området med vatten och spillvatten har pågått sedan 2012. Flera olika förslag har prövats för att identifiera lämpligaste vägen vidare. Samrådsförslaget är det första detaljplane förslag som lagts fram. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 6. Byggrätter

- b. Fastigheterna i fråga är belägna utom planområdet och berörs inte av detaljplanearbetet. Det är bygglovsavdelningen som hanterar förhandsbesked och bygglov.*
- c. Planbeskrivningen redogör för de avvägningar som gjorts under planläggningen utifrån bland annat områdets befintliga kvaliteter, värden och andra förutsättningar.*

B. Övergripande synpunkter.

- a. Synpunkten Noteras. Detaljplanen styr inte om en byggnad är permanentbebodd eller inte. Området står redan i dag, oavsett planarbete, i omvandling från sommarstugeområde och går mot en allt högre permanenteringsgrad. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 4. Ökad permanentbosättning*
- b. Synpunkten Noteras. Detaljplanen möjliggör anslutning till allmänt VA. Vad gäller enskilt huvudmannaskap och trafik så föreslås endast små förändringar gentemot byggnadsplanen genom att tex. Plats för vändplaner avsätts. Se även Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 4. Gata och trafik*

C. Förbättrat Va-system

- a. Synpunkten Noteras.*
- b. Synpunkten Noteras. En utredning gällande alternativt system har genomförts. Området är för stort för att man ska kunna tillgodose behovet av allmänt VA enligt §6 med enskilda gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar kan endast bildas om alla fastighetsägare frivilligt går med på att bilda en gemensamhetsanläggning. Se även A.B.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen. 2. Systemval*
- c. Synpunkten Noteras. Pumpstationen utgår*
- d. Synpunkten Noteras. Upplysning lämnas att detta inte hanteras av detaljplanearbetet. Frågan bör riktas till miljökontoret.*

D. Förbättrad trafiksituation

- a. *Synpunkten Noteras. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik*
 - i. *Synpunkten Noteras. Området för föreslagen G-C- väg omfattas inte av detaljplanearbetet. Den aviserade gång-och cykelvägen ingår i detaljplan för Sandviken, etapp 2. Synpunkt kan lämnas och hanteras i samband med utställning av detaljplan för Sandviken, etapp 2. Se även hänvisning under 35. D.a.*
 - ii. *Synpunkten Noteras. Se även hänvisning under 35. D.a.*

E. Övrigt

- a. *Synpunkten noteras. Planbeskrivningen benämner grönområdet som badplats av lokal karaktär, utifrån befintligt och historiskt nyttjande. Texten om allmänna platser och badplatser har justerats och kortats ner för att bli tydligare.*
- b. *Synpunkterna noteras. Grönområdet planlades i byggnadsplanen och utgör därigenom allmän plats. Den aktuella planändringen förändrar inte användningen av området som allmän plats.*
 - i. *Synpunkterna noteras.*
 - ii. *Synpunkterna noteras. Boende har även möjlighet att ansöka om förrättning av området för att klargöra ansvars- och kostnadsfördelning.*
 - iii. *Den aktuella planändringen förändrar inte ägarförhållandet för fastigheten som redan ägs av en enskild fastighetsägare. I och med att förrättning saknas har fastighetsägaren inte fått ersättning för nyttjande av marken som allmän platsmark. Ansvars- och kostnadsfördelning för platsens nyttjande har inte klargjorts eftersom förrättning inte genomförts.*

36. Synpunkter från Norrlöt 1:26 (Fastighet utanför planområdet)

- A. Positiv synpunkt lämnas att naturvärdesinventering genomförts.
 - a. Upplysning lämnas att ytterligare naturvärden kan finnas.
 - b. Positiv synpunkt gällande ytterligare utredningar samt förekomst av vattensalamandrar.
- B. Upplysning lämnas att det fortfarande finns gamla och stora sälgar, men att dessa åldras alltmer och återväxt uppstår inte på grund av avbetning och en insekt som går hårt åt sälgen.
 - a. Positiv synpunkt lämnas gällande möjlighet att plantera sälg enligt planbeskrivning sidan 24, förutsatt att det görs i hägn och att små plantor skyddas mot insektsangrepp.
 - b. Förslag på lösning, som ännu inte har prövats här, kan vara hamling för att förnya befintliga träd utan att riskera avbetning.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras.*

- a. Synpunkten Noteras. Fågelinventering och artskyddsutredning har färdigställts efter samrådsperioden.*
 - b. Synpunkten noteras.*
- B. Synpunkten Noteras. Grönområden har lyfts ut ur område för planändring och berörs inte längre av planändring. Upplysningsvis nämns att om gemensamhetsanläggningar för grönområden bildas tydliggörs ansvaret för dessa.*
 - a. Synpunkten noteras. Huvudmannen för grönområdet har möjlighet att ta fram och fastställa skötselplan och förankra denna hos kommunen.*
 - b. Synpunkten noteras.*

37. Synpunkter från Norrlöt 1:19

- A. Synpunkt lämnas gällande att återinföra strandskydd och bibehålla byggnadsförbud kommer leda till en försämring både för enskilda intressen och allmänheten.
Önskemål lämnas att ånyo se över för och nackdelar med att återinföra strandskyddet då stora delar av strandskyddsområdet redan är tagen i anspråk.
 - a. Önskemål att se över hur ett generellt byggförbud över stora områden verkligen är gynnsamt ur ett samhällsutvecklings perspektiv.
- B. **Prickmark**
 - a. Önskemål uttrycks att få uppföra mindre komplementbyggnader samt att avskaffa byggnadsförbuden och istället låta den enskilde tomtägaren ansöka om bygglov.
- C. Synpunkt lämnas att det är viktigt att värna områdets karaktär och att alla sportstugor inte är välbevarade och kan ha uppnått sin tekniska livslängd. Redogörelse lämnas för undersökta stugor (4 st).
- D. **Slutsats:**
 - a. Synpunkt lämnas att vissa av befintliga sportstugor inte är värda att bevara och att energiförbrukningen är hög.
 - b. Synpunkt lämnas gällande i de fallen ett nytt boningshus skulle bli aktuellt förefaller det naturligt att fastighetsägaren inte är låst till det nuvarande husets position.
 - c. Förenkling av handikappanpassning, genom att ersätta ett hus som står otillgängligt, med ett nytt på en planare del av tomten med närhet till bil.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras. Strandskyddet har redan hävts för kvartersmark (B) i samband med upprättande av byggnadsplanen. Föreslagen planändring innebär inte att strandskyddet återinträder på kvartersmark. Strandskyddet kvarstår för allmän plats – grönområde. Planändringen medför ingen förändring av detta. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 8. Strandskydd

- a. *Byggnadsförbudet tolkas utgöras av tidigare beslut om begränsning av byggnadsarea för huvudbyggnad till 60 kvm BYA. Detta beslut föreslås upphävas i samband med planändringen, utökade byggrätter föreslås.*

B. Prickmark

- a. *Synpunkten noteras. Prickmarken justeras och föreslås få ändrad omfattning. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 7. Begränsning av markens nyttjande*
- b. *Byggrätt för komplementbyggnader anges i planförslaget. När planhandlingarna fått laga kraft har fastighetsägaren möjlighet att ansöka om bygglov.*

C. Synpunkten noteras.

- a. *Synpunkten Noteras. Upplysningsvis nämns att OM en byggnad är farlig att nyttja ska detta anmälas till byggnadsnämnden som kan besluta om ingripande. Om byggnadsnämnden bedömer att underhållet av ett byggnadsverk inte uppfyller kraven kan nämnden ingripa på olika sätt. Som utgångspunkt ska nämnden i första hand ingripa genom att förelägga om att åtgärda det bristande underhållet. Om byggnadsverket är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning och har säkerhetsbrister för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket kan nämnden i stället förelägga om rivning direkt. Detta förutsätter dock att dessa brister inte kan åtgärdas med mindre ingripande åtgärder, exempelvis förbud mot användning i kombination med föreläggande om stängsel (jfr prop. 2021/22:149 sid. 46). Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 3. Kulturmiljö*

D. Synpunkterna Noteras.

- a. *Synpunkten Noteras. Upplysningsvis nämns att energimyndigheten har forskat på energiinventering av och åtgärder för byggnader med höga värden för kulturmiljön. Mer information finns på energimyndighetens webbsida.*
- b. *Synpunkten Noteras. Prickmarkens omfattning har setts över.*
- c. *Upplysningsvis nämns att undantag från krav på tillgänglighet är möjligt i enlighet med PBL 8 kap 6§ och BBR 1:223 Byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning Under förutsättningen att byggnaden ändå kan antas få godtagbara egenskaper får anpassning av de i avsnitt 3–9 (BBR) angivna kravnivåerna som gäller vid uppförande av byggnad göras om – det med hänsyn till tekniska eller ekonomiska skäl, eller ändringens omfattning, är oförsvarligt att genomföra en viss åtgärd, eller om – man därigenom kan bibehålla byggnadens kulturvärden eller andra väsentliga boende- eller brukarkvaliteter. Anpassningen får dock aldrig medföra en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet.*

38. Synpunkter från Bränntorp 1:1 (arrendetomt)

- A. Negativ synpunkt gällande planerna att dra in vatten och avlopp i Sandviken.
- B. Uppgift lämnas att eget vatten, brunn och utedass fungerar utmärkt
- C. Uppfattning uttrycks att många som bor i området året runt redan har borrar brunn och grävt ner toa-tankar och att det fungerar bra för de flesta.
- D. Uppfattning att informationen på samrådsmötet 16/6 2023 inte tydligt redogjorde för varför detta nya vatten och avloppssystem skulle skydda Mälarens vatten.
- E. Farhåga uttrycks att hela området kommer att tappa sin härliga karaktär av gammal sommarstuge-bebyggelse och att många tomter istället kommer få flotta nya villor med stängsel.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten noteras. Detaljplanen möjliggör för indragning av vatten och spillvatten. Telge Nät utreder verksamhetsområde för vatten och spillvatten, förprojekterar lösningar och beslutar om genomförande.*
- B. *Synpunkten noteras*
- C. *Synpunkten noteras. I dagsläget finns endast enskilda avlopp och enstaka samfälliga avlopp i planområdet. Ungefär 60 procent av avloppen i planområdet har anlagts med slutna tank. Dessa töms med tankbil. Knappt 30 procent har mulltoalett och resterande har någon form av infiltrationsanläggning. Idag ges bara tillfälliga tillstånd för avloppsanläggningar i området, en långsiktig lösning för vatten- och spillvatten är därför nödvändig.*
- D. *Den utslagsgivande kvalitetsfaktorn för Gripsholmsvikens ekologiska status är övergödning, på vilken urban markanvändning, jordbruk och enskilda avlopp alla har betydande påverkan. För Prästfjärdens utslagsgivande kvalitetsfaktor för dess ekologiska status är också övergödning. Utsläpp från reningsverk, urban markanvändning, jordbruk och enskilda avlopp har betydande påverkan på övergödningen. Se även svar E, nedan.*
- E. *Synpunkten noteras. För att bevara områdets karaktär finns bland annat utformnings och utförandebestämmelser angivna i plankartan.*

39. Synpunkter från Väsby 1:54

- A. Önskemål lämnas om att utöka byggrätten på huvudbyggnad för att kunna bygga till en förstuga på ca 6 kvm.
 - a. Ritningar bifogas.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Föreslagen byggnadsarea har utökats.
 - a. Bygglov avgörs inte under plan skedet utan hänvisas till bygglovsansökan.

40. Synpunkter från Vinberga 4:10

- A. Fråga kring hur det kan framställas allmänna badplatser längs Björkfjärdsvägen.
- B. Upplysning lämnas att det redan nu är väldigt smalt och trångt på platsen.
 - a. Upplysning lämnas att det riskerar bli värre om trafiken ökar.
 - b. Farhåga uttrycks att det kommer att bli problem med parkeringen och framkomligheten.
 - c. Farhåga uttrycks att det blir stort slitage på vägen och väldigt störande med massa ljud och eventuellt nedskräpning som boende måste ta hand om.
 - d. Farhåga uttrycks att det också kan bli problem för yrkestrafiken (post, sophämtning, slamsugning, taxi o s v) samt för utryckningsfordons (ambulans, polis, brandkår, och annan räddningstjänst) med framkomlighet.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Planförslaget innebär ingen förändring från underliggande byggnadsplan. Befintlig badplats av lokal karaktär är belägen på allmänplatsmark. Planbeskrivningen redogör för skillnaden mellan allmän, kommunal badplats och badplats av lokal karaktär.
- B. Synpunkten Noteras
 - a. Björkfjärdsvägen är en återvändsgata och planändringen medger endast någon enstaka avstyckning. Trafikgenomströmningen förutspås inte öka med mer än vad som föreligger under sommarmånaderna när samtliga hus nyttjas.
 - b. Önskemål att se över dimensionering av den kommunala parkeringsplatsen har lämnats till Parkering.
 - c. När en gemensamhetsanläggning bildas tydliggörs och fastställs ansvar och kostnadsfördelningen för drift och underhåll av allmänna platser (väg och grönområde). Avsikten är att de fastigheter som har behov av och nyttjar den allmänna platsen frekvent ska delta i gemensamhetsanläggningen och således ta ett gemensamt ansvar för denna.
 - d. Renhållningen, posten och räddningstjänsten utgör remissinstanser och har inte lämnat negativa synpunkter.

41. Synpunkter från Vinberga 1:30

- A. Positivt yttrande gällande att det i förslaget görs åtgärder för att bevara karaktären på området, som är av stort värde för både boende och besökande.
- B. Synpunkt lämnas att det är viktigt är att bevara det pittoreska, de smala grusvägarna, det enskilda huvudmannaskapet, att undvika belysning av vägen samt att behålla förutsättningar för en låg trafiktäthet t.ex. genom att Björkfjärdsvägen inte är en genomfartsled.
- C. Önskemål lämnas att följande uppdateras för att undvika planstridigt utgångsläge:
 - a. Uppgift lämnas att huvudbyggnaden har källare. Önskemål lämnas att detaljplanen uppdateras med att källare tillåts för huvudbyggnaden.
 - b. Uppgift lämnas att det mindre huset på tomten står på punktprickad mark i förslaget. Önskemål lämnas att detaljplanen undantar byggnaden från punktprickad mark för att undvika planstridigt utgångsläge.
 - c. Synpunkt lämnas att det är svårt att utläsa markeringen på kartan för Vinberga 1:30.
 - i. Uppgift lämnas att begränsning av ytan i huvudbyggnaden anger en mindre yta än vad huvudbyggnaden har idag. Önskemål att godkända ytan uppdateras till befintlig yta.
 - d. Givet att detaljplanen syftar till att befästa befintlig byggnation samt skrivelsen på sid 127 i planbeskrivningen. Önskemål lämnas att vedbod med tillhörande virkesförråd och förråd som funnits på fastigheten i flera decennier också ritas in.
- D. Önskemål lämnas att byggnadsår för huvudbyggnaden justeras till 1926 (i handlingarna är byggnaden markerad som uppförd 1900–1920).
- E. Önskemål att anslutningspunkten till VA läggs på sådant sätt att dessa inte behöver göras åverkan på muren på Vinberga 1:30.
- F. Upplysning lämnas att porten i muren är i mycket dåligt skick. Önskemål lämnas att ”K4” uppdateras med att dörrens karaktär ska bevaras.
- G. Synpunkt lämnas på sid 182 i planbeskrivningen gällande *”Byggnadens fönster ska till form, material och indelning vara i enlighet med ursprunglig karaktär.”*
 - a. Resonemang förs kring tillbyggnad. Önskemål lämnas att möjliggöra en utveckling av huset till ett mer enhetligt intryck och att skrivelsen inte låser fast huset vid nuvarande utformning och volym. Önskemål att förändringar tillåts som bygger vidare och förstärker känslan från sommarvillornas tid.
- H. Det står på sid 85 om komplementbyggnader att utöver komplementbyggnader får friggebod och lovbefriat växthus uppföras. Önskemål lämnas att det förtydligas att detta även gäller Vinberga 1:30.

- I. Synpunkt lämnas att det är av stor vikt att det blir en säker framkomlig väg för barn och cyklister längst med Sandviksvägen då detaljplanearbetet syftar till att möjliggöra ökad andel permanentboende och trafiken därmed förväntas öka, framför allt vintertid.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras
- B. Synpunkten Noteras.
- C. Synpunkten Noteras. Till granskningen kommer kartunderlaget presenteras i 1:1000.
 - a. Planbestämmelserna har justerats och bestämmelsen om källare har utgått.
 - b. Inmätta byggnader har undantagits från punktprickad mark.
 - c. Beteckningen som var svår att läsa är e11, vilket medger en BYA om 117 kvm.
 - i. Uppmätt tak area är 116,49 kvm. Befintlig byggnadsarea (BYA) kan inte vara större än uppmätt tak area. Byggrätten har setts över.
 - d. Planhandlingarna bearbetas vad gäller byggnadsareor för komplementbyggnader. Vedboden har mätts in men har inte markerats som byggnad i grundkartan eftersom den i det närmaste utgörs av skärmtak.
- D. Det stämmer att nybyggnadsåret enligt taxering är 1926. Illustration i planbeskrivning avseende årsringar anger ungefärliga byggnadsår och illustrerar snarare typologier än exakt byggnadsår. Bildtexten justeras. I karta över bebyggelse från tiden innan 1920-talets bebyggelseexpansion finns denna fastighet inte med.
- E. Synpunkten Noteras. Telge Nät kommer att lämna förslag på anslutningspunkter och de enskilda fastighetsägarna kommer att ha möjlighet att lämna synpunkter på dessa.
- F. Varsamhetsbestämmelsen har uppdaterats.
- G. Med ursprunglig karaktär avses den ursprungliga huvudbyggnaden. Det innebär inte att senare tillkomna byggnadsdelar behöver behålla de uttryck de hade vid sin tillkomsttid. Vid hantering av bygglov i kulturmiljö bedöms tillägg och förändringar och föreslagna anpassningar till husets karaktär. Vid hantering av bygglov i kulturmiljö remitteras alltid stadsantikvarie. Formulering gällande byggnadens bevarande värda detaljer har setts över. Rivningsförbud har utgått för att möjliggöra rivning av sentida tillägg med en anpassning efter den ursprungliga byggnadens karaktär.
- H. Planbeskrivningen anger att bestämmelsen gäller för samtliga fastigheter.
- I. Ny gång- och cykelväg hanteras i detaljplan för Sandviken, etapp 2.

42. Synpunkter från Vinberga 1:46

- A. Det stämmer inte att fastighet 1:46 har anslutning för infart via allmän väg Björkfjärdsvägen eller att det skulle vara möjligt att ordna infartsväg via Björkfjärdsvägen. Önskemål att detta redigeras bort från planbeskrivningen.
- B. Positiv synpunkt att grusvägar behålls precis som de är. Önskemål lämnas att varken Björkfjärdsvägen eller Sörgårdsvägen breddas. Om vägen breddas motsätter sig fastighetsägaren underjordisk ledning, grävning och/eller expropriation av fastighet/tomt för t.ex. VA eller breddning av väg.
- C. Önskemål lämnas att vara delaktig i diskussionen om LTA-system eller självfallsystem ska användas vid egen fastighet.
- D. Önskemål om att pumpstation inte förläggs inom Vinberga 1:45 eller dess närområde

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras. Planbeskrivningens genomförandedel redigeras. Planbeskrivningen tydliggör att infart får angöras över grönområde.*
- B. *Noteras. Återställande sker till befintligt skick och standard. Se även A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av detaljplanen.4. Återställande*
- C. *Telge Nät utformar systemet efter de förutsättningar som finns i området. Det innebär att enskilda fastighetsägaren inte kan påverka vilket system det blir. Se även A.B.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen. 2. Systemval*
- D. *Synpunkten Noteras. Pumpstation föreslås inte inom eller i närheten av Vinberga 1:45.*

43. Synpunkter från Väsby 1:120

- A. Positiv synpunkt gällande ett trevligt och givande samrådsmöte.
- B. Negativ synpunkt på att Slandövägen är framdragen över tomt 1;71.
Detta beskrivs som ett onödigt ingrepp, med medföljande genomfartstrafik.
- C. Positiv synpunkt på framdragning av vatten och avlopp över tomt 1:71.

- D. Soptunnor på Slandövägen 10 till 15 har på senare tid varit ett problem för sopåkarna. Önskemål lämnas att placera tunnorna på Axviksvägen på lämplig plats för sopbilen, så behöver den aldrig köra ner på vägen i fråga.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras*
- B. *Ingen förändring föreslås gentemot byggnadsplanen. Vägområdet över Väsby 1:71 återges på samma sätt som i byggnadsplanen.*
- C. *Synpunkten Noteras*
- D. *Noteras. Vägföreningarnas styrelser har haft kontakt med renhållningen och uppsamlingsplats för avfall har identifierats.*

44. Synpunkter från Vinberga 1:55

- A. Upplysning lämnas att marken på fastigheten har relativt stark lutning. Antagande görs att en avloppslösning med självfall är lämpligt.
- B. Synpunkt gällande begränsning i ändring av markens höjd till högst 0,5 meter. Önskemål att undantag tillåts och att grundläggning av souterrängtyp tillåts.
- C. Synpunkt lämnas att Naturvärdesinventering 2023 missat beskriva att på 20–25 m ö.h. nivån finns rester av en strandlinje från Littorinahavet (ca 4000 år tillbaka).
- D. På sidan 56, fig. 56 i förslaget och sid 57, rad 3 är fel fastighet angiven, skall vara Vinberga 1:45.
- E. Likalydande synpunkter som Föreningen Vinberga – Sörgården 1:45.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras. Telge Nät utformar systemet efter de förutsättningar som finns i området. Det innebär att enskilda fastighetsägaren inte kan påverka vilket system det blir.*
- B. *Synpunkten Noteras. Planbestämmelser har justerats så att suterränghus möjliggörs.*
- C. *Synpunkten Noteras. Ett övervägande har gjorts gällande om denna upplysning är av sådan vikt att naturvärdesinventeringen behöver uppdateras eller om tillräcklig hänsyn tagits. Tillräcklig hänsyn anses ha tagits även om detta faktum missats.*

D. Synpunkten Noteras. Planbeskrivningen har justerats.

E. Noteras, se svar under 19. Vinberga- Sörgården

45. Synpunkter från Väsby 1:17

- A. Önskemål att Sandviken bevaras som det är i möjligaste mån, med sin unika karaktär och charmiga "Bullerby" känsla.
- B. Önskemål att vägen ska behållas som den är, och inte förändras i dess bredd eller dragning från fastighet 46 och nedåt.
 - a. Önskemål att en s.k. bygdeväg (bymiljöväg) skapas för att öka säkerheten för fotgängare och cyklister.
 - b. Negativ synpunkt gällande att trottoarer anläggs.
- C. Önskemål om sänkt hastighetsbegränsningen till 30km/h från Norrlöts handelsträdgård och ner mot Sandviken.
 - a. Farhåga uttrycks att hastighet bland bilister ökar om fotgängare/cyklister helt separeras.
- D. Önskemål att gatubelysning undviks, då det förstör områdets karaktär.
- E. Positiv synpunkt att VA dras ut till Sandviken
- F. Oro uttrycks över U-område eller område för G-C-väg kommer att påverka fastigheten.
 - a. Det står två stora och gamla blodlönnar vid infarten, som ger fastigheten karaktär och fungerar som en välkomnande portal.
 - i. Fråga ställs om VA och en eventuell trottoar kommer ligga på denna sida (väst) om Sandviksvägen.
 - ii. Fråga ställs om nämnda träd (och en stor björk) kommer att försvinna.
- G. Negativ synpunkt gällande plank eller hög växtlighet på gårdarna utanför Björnfotens gård. Uppfattning uttrycks att landskapet idag upplevs som öppet och luftigt.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Synpunkten Noteras.

B. Synpunkten Noteras. Gång- och cykelväg föreslås i planläggning av Sandviken, etapp 2 och hanteras i det planarbetet. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik

- C. Synpunkten Noteras. Hastighetssänkning är inte en detaljplanefråga. Beslut om hastighetssänkning fattas av politiken när det gäller tätbebyggt område. Hastighetssänkning till 30 km/h har skett på lokalgator inom tätbebyggt område. Sandviksvägen har erhållit en hastighetssänkning till 40 km/h. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik
- D. Synpunkten Noteras. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik
- E. Synpunkten Noteras
- F. Synpunkten Noteras. Gång- och cykelväg planläggs i Ny detaljplan för Sandviken, etapp 2 och synpunkter kan lämnas inom det planarbetet. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik
- G. Noteras. Området närmast Björnfoten planläggs i Ny detaljplan för Sandviken, etapp 2 och i detaljplan för del av Björnfoten 1:54. Synpunkter kan lämnas inom respektive planarbete.

46. Synpunkter från Väsby 1:59

- A. Samma synpunkt som 35, Väsby 1:28; Övergripande synpunkter, Förbättrat Va-system och Förbättrad trafiksituation.
- B. Önskemål om modernt minireningsverk i stället för kommunalt vatten och spillvatten.
- C. Upplysning lämnas om egen borrhälsbrunn och sluten tank.
- D. Önskemål om att bevara Sandvikens gamla bebyggelse.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Se bemötande 35. Väsby 1:28
- B. Synpunkten Noteras. Erforderliga ytor för lokala lösningar finns inte. Se A. B. ämnesvisa bemötanden av synpunkter för VA-projektet, 3. Systemval och 3. Lokal avloppshantering.
- C. Upplysningen Noteras
- D. Synpunkten Noteras

47. Synpunkter från Björnfoten 1:10

- A. Positiv synpunkt gällande möte med vägförening och hantering av synpunkter i tidigt skede.
- B. Önskemål om djupare konsekvensanalys av Sandvikens unika lantliga karaktär vid en ökad befolkning av mestadels fastboende.
- C. Synpunkt att vägsäkerhet & trafikfrågor är synnerligen viktiga.
 - a. Önskemål att området efter Tegelbruket betraktas som ett promenadstråk (blåskyltd 30väg)
- D. Negativ synpunkt till att placera sopstation vid skogsdunge nära Mälaren enl. förslag.
- E. Negativ synpunkt på vägbelysning.
- F. Önskemål att Underås utvecklas för besökare.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras*
- B. *Synpunkten Noteras. Detaljplanen reglerar inte om byggnader nyttjas för fritids- eller permanentboende. Trafikmängder har beräknats efter antagande om ökat permanentboende. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 3. Kulturmiljö, samt, Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 4. Ökad permanentbosättning*
- C. *Synpunkten Noteras. Planändringen reglerar inte hastighet. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik*
- D. *Synpunkten Noteras. Sopinsamling är inte längre aktuell på föreslagen plats. Plankartan har justerats.*
- E. *Synpunkten Noteras. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik*
- F. *Synpunkten Noteras. Underås ingår inte i planområdet. Synpunkt förs vidare till Kultur och fritid.*

48. Synpunkter från Väsby 1:63

- A. Positiv synpunkt gällande detaljplanens ambition och inriktning.

B. Planens syfte

- a. Önskemål att nuvarande planarbete möjliggör ändringar i detaljplanen så att förutsättningarna ges för att området ska kunna behålla sin kulturmiljöhistoriska karaktär samtidigt som området på ett varsamt sätt moderniseras.
- b. Positiv synpunkt att samrådsförslaget till planändring redan rättat till ett antal av de mest problematiska delarna i den gällande byggnadsplanen.

C. Tvättstugan som står på Samfälligheten S:6

- a. Positiv synpunkt gällande varsamhetsbestämmelse på byggnaden.
- b. Uppfattning uttrycks att samfällighet för S6 i praktiken upphört/inte längre är aktiv.
- c. Synpunkt lämnas att komplementbyggnad på S:6 i praktiken tillhör fastigheten Väsby 1:63.
 - i. Upplysning lämnas att byggnad omnämns som tillhörande fastigheten i gamla köpekontrakt.
 - ii. Upplysning lämnas om tekniska system; dels finns i byggnaden en pumpstation som tar upp sommarvatten till fastighet Väsby 1:63. Byggnaden är även sammankopplat med Väsby 1:63 via el- och vattenledningar som går under Björkfjärdsvägen.
 - iii. Upplysning lämnas att byggnaden inte fyller någon funktion som gemensamhetsbyggnad och inte har gjort det i modern tid.
 - iv. Önskemål om att planförslaget ändras så att kvartersmark ritas ut där byggnaden står för att reglera in den i Väsby 1:63 och tydliggöra att ansvaret för att sköta om byggnaden vilar på fastighetsägaren till Väsby 1:63
 - v. Önskemål om att strandskyddet också upphävs, och antagande att detta inte borde vara ett problem då området (om än litet) tydligt redan tagits i anspråk. (MB kap 7 18c§)
 - vi. Önskemål uttrycks att ge byggnaden användningen B (bostadsändamål) för att koppla det till bostadsfastigheten med ett förtydligande om att det handlar om en komplementbyggnad av teknisk karaktär. Den kan också ges en bestämmelse om skydd mot förvanskning likt huvudbyggnaden.

D. Tomtgräns för Väsby 1:63

- a. Synpunkt gällande att fastighetskartan för Väsby 1:63 (Mälarhyddan) ej stämmer med verkligheten och att detta blir tydligt om man följer befintliga staket.
- b. Upplysning lämnas att vid markförläggning av fiber för flera år sedan så flyttades den sten som tidigare varit märke för tomtgräns Uppfattning uttrycks att detta kanske kan vara förklaring till att fastighetskartan inte stämmer med verkligheten
- c. Önskemål lämnas att kommunen ser över fastighetskartan och korrigerar den så att den stämmer med verkligheten.

E. Utbyggnad för badrum

- a. Önskemål om en utökad byggrätt för att utföra en våtrumsdel i form av en tillbyggnad.

- b. Upplysning lämnas om den byggnadsteknik smed torpargrund som står på stenig mark med två murstockar som går igenom alla rum och att byggnaden inte är anpassad för att dra in vatten och avlopp i befintlig byggnad.
- c. Uppfattning uttrycks att den tillkommande byggrätten inte anpassats i planförslaget på ett sätt att en rimlig utbyggnad är möjlig, varken funktionellt eller ur kulturmiljöperspektiv.
 - i. Önskemål lämnas att få bygga ut för få ett funktionellt kök och badrum. Skiss lämnas.

F. Prickmark

- a. Prick marken är inte utritad i hela den yta den omfattar.

G. Pumpstation

- a. Negativ synpunkt gällande föreslagen placering av pumpstationen på Väsby 1:30, den är för nära berörd fastighet; Väsby 1:63 och önskemål att frågan gällande placering av pumpstation utreds vidare.

H. Generella synpunkter

- a. Önskemål att Sandviksvägen inte breddas i etapp 2.
- b. Förslag är att låta vägen från Tegelbruket ner till Sandvikens brygga göras om till en bygdeväg där gång och cykelbana är inkluderat på samma sätt som exempelvis i Ekeby (Storängsvägen).

I. Belysning

- a. Önskemål att detaljplanen förtydligas avseende gatubelysning. Av Plan- och byggförordningen 6 kap. 3a§ och PBL 8 kap 13 § följer att ljusanordningar behöver bygglov i kulturhistoriskt värdefulla områden. Fastighetsägarens bedömning är att detta även omfattar gatubelysning.
 - i. Motivering: Området är i dagsläget i princip helt skyddat från ljusföroreningar.
- b. Upplysning lämnas att det finns gott om fladdermöss i området och hänsyn måste tas till dessa när det gäller eventuell belysning.
- c. Önskemål lämnas att Kommunen tar ställning till ovanstående och att det förtydligas i detaljplanen.
 - i. Önskemål att kommunen inför ett resonemang i planbeskrivningen.
 - ii. Önskemål om bestämmelser på plankartan avseende belysning.

J. Parkering

- a. Upplysning lämnas att parkeringen idag används till stor utsträckning (säsongsbetonad) till bilar med båttrailer.
- b. Önskemål att kommunen prioriterar och ser över andra geografiska alternativ till sjöställningsramp och parkering. Exempelvis vid Linavägen där befintlig ramp redan finns
 - i. Önskemål att kommunen gör en parkering på Linas gamla tegelbruk.

- ii. Alternativt önskemål är att kommunen ordnar motsvarande vid Underås.

K. Container

- a. Önskemål att container (för sopor) flyttas. som Container angränsande till Väsby 1:63 och används av båtklubben på Slandö kalv.

L. Utveckling av Underås som badplats

- a. Önskemål att kommunen avlastar Sandviken genom att prioritera att se över möjlighet att etablera/förbättra en cykel och gångväg till Underås badet genom skogen exempelvis vid Norrlöt. För att flera i området och dess närhet ska få tillgång till badet vid Underås.
 - i. Motivering: badplatsen vid Underås har stor strand, toaletter och sophantering och möjliggör umgänge för större sällskap som till exempel samlas för att grilla. Där skulle det även kunna handikappanpassas med en ramp från stranden ner till vattnet.

M. Alternativa lösningar för VA

- a. Fråga ställs om kommunen sett över andra alternativ än den som presenteras i utredningen, gällande vatten och avloppslösning. Är det exempelvis möjligt att leda spillvattnet via vattenledning i stället för att pumpa upp det till Enhörnavägen?
- b. Önskemål om att befintliga utredningar kompletteras med en bedömning av vilka överväganden som har gjorts och en jämförelse av dessa.
- c. Upplysning lämnas att kunnig person i området menar att med föreslagna LTA-system (pumpar) så ska det inte behövas pumpstationer överhuvudtaget.
- d. Önskemål att frågan gällande placering av pumpstation på parkering Väsby 1:30 utreds vidare och eventuellt tas bort.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Synpunkten Noteras

B. Planens syfte

- a. Synpunkten Noteras*
- b. Synpunkten Noteras*

C. Tvättstugan som står på Samfälligheten S:6

- a. Synpunkten Noteras. Samtliga grönområden har lyfts ur område för planändring därmed finns varsamhetsbestämmelse inte längre angiven. All bebyggelse omfattas dock av varsamhetskravet enligt PBL 8 kap. 17 §, som innebär att byggnaden inte får förvanskas. Bestämmelsen gäller oavsett om byggnaden har ett kulturhistoriskt värde eller inte. Varsamhetsbestämmelserna är alltså ett förtydligande av de hänsyn som redan gäller.*

- b. *Synpunkten Noteras. Väsby S:6 är en marksamfällighet som ägs gemensamt av flera fastigheter. I det fall ingen samfällighetsförening finns för gemensam förvaltning sker förvaltningen genom delägarförvaltning. Delar av Väsby S:6 är även upplåten till vägghållare.*
- c. *Synpunkten Noteras. I lantmäteriets handlingar finns inga uppgifter om att byggnaden tillhör Väsby 1:63. Upplåtelsehandlingar är en osäker källa när registrerad rättighet saknas. Eftersom grönområden inte omfattas av planändring och byggnaden är placerad inom grönområdet föreslås avtal tecknas mellan berörda parter.*
 - i. *– vi. Synpunkten noteras. Området där byggnaden är belägen har undantagits från planändring.*

D. Tomtgräns för Väsby 1:63

- a. *Synpunkten Noteras. Se även A. A. ämnesvisa bemötanden av synpunkter för detaljplanen, 11. Gränskvalitet*
- b. *Synpunkten Noteras Se svar ovan D.a.*
- c. *Synpunkten Noteras. Se svar ovan D.a.*

E. Utbyggnad för badrum

- a. *– c. Noteras. Byggnaden med tillhörande miljö är välbevarad och har en stark koppling till den historiska berättelsen. Fastigheten med bebyggelse är representativ för sin årsring. Fastigheten med dess bebyggelse har en hög relevans ur ett kommunalt och lokalthistoriskt perspektiv. Eftersom fastigheten har ett mycket synligt läge invid ångbåtsbryggan anses förändring av byggnadens symmetri och skala medföra stor omgivningspåverkan. En tillbyggnad anses inte varsam.*

F. Prickmark

- a. *Synpunkten Noteras och åtgärdas.*

G. Pumpstation

- a. *Pumpstationens placering har utretts mellan samråd och granskning. Tre placeringsalternativ har prövats. Efter en ny översyn av systemval har pumpstation i detta läge kunnat avstås.*

H. Generella synpunkter

- a. *– b. Synpunkten Noteras. Gång- och cykelbana hanteras i detaljplan för Sandviken, etapp 2. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik*

I. Belysning.

- a. *Synpunkten Noteras.*
 - i. *Informationstext förs in på plankartan.*

- b. *Synpunkten Noteras. Text i planbeskrivning tydliggör att hänsyn behöver tas till fauna vid belysningsåtgärder.*
- c. *Synpunkten Noteras*
 - i. *Planbeskrivningen uppdateras*
 - ii. *Planbestämmelse införs ej men informationstext införs på plankartan. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik.*

J. Parkering.

- a. *Synpunkten Noteras.*
- b. *Synpunkten Noteras. (i. – ii.) Lokaliseringsprövning av båtramper berör inte planområdet. Frågan har framförts till Kultur och fritidskontoret.*

K. Container

- a. *Synpunkten Noteras. Södertälje båtklubb har anordnat sopinsamling på annan plats och behov av sopuppsamling föreligger inte längre. Containern har avlägsnats.*

L. Utveckling av Underås som badplats

- a. *Synpunkten Noteras. Förslaget berör inte planområdet. Frågan hänvisas och vidarebefordras till Kultur- och fritidsavdelningen och enheten för Gata och Trafik.*
 - i. *Förslaget berör inte planområdet.*

M. Alternativa lösningar för VA

- a. *Synpunkten Noteras. Se även A.B.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen. 2. Systemval*
- b. *Synpunkten Noteras. Det är Telge Nät som utrett frågan och har mandat att välja teknisk lösning.*
- c. *Synpunkten Noteras. Frågan om pumpstationer fortsätter utredas.*
- d. *Pumpstationen på Väsby 1:30 har tagits bort.*

49. Synpunkter från Vinberga 8:1

- A. Upplysning att på sid 64, sista stycket anges fastighetsbeteckning felaktigt. Det står 1:8, när det rätteligen ska stå 8:1.
- B. Upplysning att i planbeskrivning anges att servitut saknas till berörd fastighet.
 - a. Uppfattning uttrycks att detta inte är korrekt.
 - b. Upplysning om korrespondens med Lantmäterimyndigheten, (hänvisning till mail, dat 2022-08-03), bekräftades att 8:1 har samma utfarträtt som 1:37 fick i samband med avstyckningen.
 - c. Uppfattning uttrycks att 8:1 har servitutsrätt på dagens 1:19 och 1:7.
 - d. Upplysning att planarkitekt informerats i dialog via telefon 2023-08-04.

- C. Upplysning att planbeskrivningen anger att rättigheten till infart till berörd fastighet inte ingår i gemensamhetsanläggningen där medlemskap finns. Det skrivs att detta bör antingen tas med vid omprövning av gemensamhetsanläggningen eller säkras genom servitut. Uppfattning uttrycks att det finns ett servitut för detta, se punkt B ovan.
- a. Önskemål att innehållet i refererad text korrigeras.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Noteras. Planbeskrivning justeras.

B. Synpunkten Noteras.

- a. – d. Kontakt har skett med Lantmäteriet som anger följande: anläggningsförrättning, akt 0181K-25/1987. Lantmäteriets tolkning är att Vinberga 8:1 har vägservitut för utfart över Vinberga 1:7 för att komma fram till fastighet som nyttjas för fritidsändamål. Vinberga 8:1 blev i anläggningsförrättning ansluten till gemensamhetsanläggningen Vinberga ga:3 där den fick rätt till väg på Vinberga 1:7 och 1:19 bara med anledning av båtuppläggningsplatsen ”m” och inte pga. fastighetens utfartsbehov. Användning på Vinberga 1:7 är grönområde i enlighet med stadsplanen vilken tyder på att inga permanenta vägar skulle vara tillåtna inom Vinberga 1:7. Flera tolkningar gällande rättigheten kan göras och rättigheten kan behöva omprövas i det fall fastigheterna används för permanentbosättning. Området utgår från område för planändring därmed anses frågan inte längre ingå i planområdets utbredning. Text i planbeskrivning justeras.

C. Synpunkten Noteras. Se svar ovan, 49. B). Text i planbeskrivning förtydligas enligt B, ovan.

50. Synpunkter från Norrlöt 1:4, 1:16, 1:17, 1:23

A. Vägar

a. Sandviksvägen, väg 527

- i. Planförslaget anger att denna väg inte är anpassad för någon större trafikmängd. Sakägare instämmer i detta.
- ii. Positiv synpunkt på att planförslaget del 2 ämnar planera för gång- och cykelväg fram till bebyggelsen.
- iii. Synpunkt att körbanan inte kan ’svälja’ en utökad biltrafik. Vägen blir den ’flaskhals’ som måste ha en avgörande betydelse för mängden tillkommande trafik och därmed bebyggelse

b. Stenby (Rosenberg) – Furudal

- i. Synpunkt att ’Flaskhalsen’ på denna väg är utfarten vid Stenby. En något annorlunda vägsträckning finns tidigare planerad men är inte genomförd.

- ii. Synpunkt gällande att bidragande orsak till den dåliga sikten vid utfarten mot Sandviksvägen, är den omfattande utfyllnad och höjning av marknivån som i tidigare skede utförts av ägare till fastigheten Norrlöt 1:5.
- iii. Upplysning lämnas att Furudalsvägen är i privat förvaltning med smalt vägområde med häckar och stenmurar i nära anslutning till vägen. Upplysning lämnas att vägen ursprungligen har varit en enkel stig där man vallade korna till bete på skogen och körde hem ved med häst och vagn. I takt med att en del bebyggelse tillkom, med bl.a. flera handelsträdgårdar, fick vägen en annan karaktär, men är ändå av mycket enkel beskaffenhet.
- iv. Planförslaget anger att denna väg löper över flera fastigheter (fig. 148). Från Sandviksvägen och fram till Väsby 8:1, Lugnet, går vägen över Norrlöt 1:4. Vid Lugnet löper en stickväg mot söder, vilken gränsar till Väsby 1:142 och Väsby 1:44 (återvändsgata). Upplysning lämnas att Norrlöt S:2 är en mindre väg som löper parallellt med Furudalsvägen. Den används inte för genomfartstrafik.
- v. I enlighet med vad ovan anförts motsätter fastighetsägaren sig att bebyggelsen utefter vägen Stenby – Furudal tillåts öka mer än ytterst marginellt.

B. Medborgarförslag, 2018

- a. Önskemål att landsbygdskaraktären bibehålls.
- b. Önskemål att vägarna in i bostadsområdena får behålla karaktären av mindre grusväg och ej asfalteras.
 - i. Detsamma gäller även promenadstigar.
- c. Önskemål att stigar i skogen ej förses med belysning (elljusspår, sid 104).

C. Motocross

- a. I planförslaget (sid 104) gällande stig-system finns förslag på stigar för olika aktiviteter bl.a. motocross. Önskemål lämnas att förslaget om stigar för motocross utgår ur planförslaget.

D. Promenadstigar

- a. Synpunkt lämnas att promenadstigar är värdefulla.
- b. Upplysning lämnas att ett antal 'spontana' stigar finns i omgivande skog och dessutom några uppmärkta motionsslingor (sid 54).

E. Prickmark Norrlöt 1:23

- a. Önskemål lämnas att prickmark lyfts från byggnad vid vattnet för att kunna återuppföra en byggnad på befintlig plats vid tex. brand, med förbehållet att åtgärder vidtas så att nivån kommer ovan 2,7 meter. Önskemål lämnas också, att möjlighet att uppföra uthus enl. gällande måttbestämmelser, medgives.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Vägar

a. Sandviksvägen, väg 527

- i. Synpunkten Noteras.
- ii. Synpunkten Noteras.
- iii. Noteras. Det stämmer att tillgång till infrastruktur har en inverkan på möjlighet till tillkommande bebyggelse. I och med att få avstyckningar medges och då fastigheterna beräknas nyttjas till 100% under sommarhalvåret anses trafikmängden inte öka markant sett till dagens trafiknivåer under sommarhalvåret.

b. Stenby (Rosenberg) - Furudal

- i. Synpunkten Noteras
- ii. Synpunkten Noteras. Planarbetet konstaterar att förändring av utfart av ortofoto att döma kan ha skett någon gång mellan 1996 och 2005 då utfarten verkar ha förändrats från mer rätvinklig till mer snedställd. Vid förändring av ej planenliga utfarter mot trafikverkets väg krävs tillstånd från väghållaren av såväl vägen som förändras som väghållaren för vägen som utfarten leder till, i detta fall trafikverket. Byggnadsplanen medger anläggande av en rätvinklig utfart och förändringar av lokalgatans läge.
- iii. Synpunkten Noteras. Resterande väg med murar hanteras i planläggning av Sandviken, etapp 2.
- iv. Beskrivningen utgår från existerande samordning och förvaltning samt förvaltning av snöplogsföreningen. Planbeskrivning och genomförandebeskrivning uppdateras/förtydligas
- v. Lämplighet för bebyggelse utreds i planarbetet för Sandviken, etapp 2.

B. Medborgarförslag 2018

- a. Synpunkten Noteras
- b. Synpunkten Noteras. Vid återläggning efter indragning av vatten och spillvatten återställs vägarna till ursprunglig karaktär. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 4. Gata och trafik. Se även A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av detaljplanen.4. Återställande
 - i. Synpunkten Noteras. Det är huvudmannen som beslutar om och när förändring sker. Vägen förvaltas med enskilt huvudmannaskap och kommunen kommer inte initiera åtgärder.
- c. Synpunkten Noteras. Kommunen kommer inte att initiera belysta motionsslingor i skogen.

C. Motocross

- a. Synpunkten Noteras. Planbeskrivningen justeras.

D. Promenadstigar

- a. Synpunkten Noteras
- b. Synpunkten Noteras. Planbeskrivningen förtydligas

E. Prickmark Norrlöt 1:23

a. Noteras. Prickmark har lyfts från område för berörd byggnad med anledning av att befintlig byggnad redan står på platsen. Bygganden riskerar dock att översvämmas vid stigande vattennivåer. Byggnadens höjdsättning bör ses över och åtgärdas. Bestämmelse om lägsta nivå för grundläggning finns angivet i detaljplanen.

51. Synpunkter från Väsby 1:21

- A. Samma bilaga som 23. Väsby 1:63, 1:91 (6920, 6919) 1:73 m.fl. Önskemål gällande gemensamhetsanläggning (GA) på Samfällighet S:6
- B. Önskemål om att låta Sandviken bevaras nedanför Tegelbruket med sin småskalighet och utvecklas med varsam hand, utifrån befintliga värden så som; kulturmiljö, kulturlandskap, rekreationsvärden i skogen och vid Mälaren.
- C. Önskemål att området bibehåller sin lantliga karaktär och att vägen inte breddas.
- D. Upplysning att det finns gott om fladdermöss i området, och att ta hänsyn till det genom att ingen eller minimal belysning anläggs.
- E. Förslag att låta vägen från Tegelbruket ner till Sandvikens brygga göras om till en bygdeväg där gång/ cykelbana är inkluderat på samma sett som exempelvis vägen (Storängsvägen) i Ekeby.

F. Parkering

- a. Upplysning lämnas att parkeringen idag används till stor utsträckning (säsongsbetonad) till bilar med båttrailer.
 - b. Önskemål att kommunen prioriterar och ser över andra geografiska alternativ till sjössättningsramp och parkering. Exempelvis vid Linavägen där befintlig ramp redan finns och gör en parkering på Linas gamla tegelbruk.
- G. Önskemål att container (för sopor), angränsande till Väsby 1:63, flyttas.
- H. Önskemål att kommunen ser över möjlighet att etablera/förbättra en cykel och gångväg till Underåsbadet genom skogen exempelvis vid Norrlöt. Motivering: badplatsen har stor strand, toaletter och sophantering och möjliggör umgänge för större sällskap som t.ex. samlas för att grilla. Där skulle det även kunna handikappanpassas med en ramp från stranden ner till vattnet.

- I. Önskemål om tydligare redovisning av utredning (VA-alternativ) för andra alternativ än den som presenteras i utredningen.
 - a. Fråga ställs om det kan vara möjligt med en sjökabel och om detta skulle möjliggöra framtida anslutningar från befintliga och nya områden. Exempelvis anslutning från Slandö, Högholmen, Underås

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras. Genomförandebeskrivning uppdateras. Se även bemötande 23. Väsby 1:135 & Väsby 1:91, E. c. Önskemål att tillsammans med fastigheter Väsby 1:21, 1:63, 1:91 och 1:135 bilda en gemensamhetsanläggning för S:6.
- B. Synpunkten Noteras.
- C. Synpunkten Noteras. Sandviksvägen ingår inte i område för planändring. Gång och cykelväg hanteras i detaljplanearbetet för Sandviken, etapp 2. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 4. Gata och trafik
- D. Synpunkten Noteras. Planbeskrivningen har uppdaterats med uppgift om observation av fladdermöss i samband med groddjursinventering. Detaljplanen för Sandviken, etapp 1 innehåller inget förslag om kommunalt anlagd belysning. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik
- E. Synpunkten Noteras. Se även svar C och D ovan. Gång och cykelväg hanteras i detaljplanearbetet för Sandviken, etapp 2.
- F. **Parkering**
 - a. Upplysningen Noteras. Parkeringen ingår inte i område för planändring.
 - b. Synpunkten Noteras. Område för båt ramp ingår inte i område för planändring. Synpunkten har lämnats till kultur och fritidsavdelningen
- G. Synpunkten Noteras. Efter samrådet har dialog förts mellan planprojektet, Telge Avfall och Södertälje båtklubb. Containern har avlägsnats. Södertälje båtklubb har anordnat sopinsamling på annan plats och behov av sopuppsamling föreligger inte längre
- H. Synpunkten Noteras. Förslaget berör inte planområdet. Frågan hänvisas och vidarebefordras till Kultur- och fritidsavdelningen och enheten för gata och trafik. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik
- I. Synpunkten Noteras. Se även A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av detaljplanen. 6. Överföringsalternativ.

52. Synpunkter från Brännatorp 1:5

- A. Upplysning lämnas att till berörd fastighet hör friköpt vatten.
- B. Önskemål lämnas att strandskyddet tas bort och att eventuell tidigare prickmark upphävs för hela fastigheten.
- C. Fråga gällande vad som avses med vattenskyddsområde.
 - a. Önskemål att eventuella begränsningar tas bort från friköpt vatten med tanke på fiske eller underhåll av bryggor/flytbryggor.
- D. Upplysning lämnas att fastighet omfattar 6000 kvm tomtmark.
 - a. Önskemål att byggrätten är 140 kvm och inte 120 kvm som detaljplanen anger, för omgivande fastigheter medges 140 kvm.
 - b. Önskemål att en eventuell avstyckning skall medges för vår fastighet med samma möjliga byggrätt.
- E. Önskemål att anslutningspunkten för kommunalt VA förläggs vid tomtgräns, vid befintligt elskåp.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras.
- B. Synpunkten Noteras. Strandskyddet är redan upphävt för kvartersmark. Prick-marken har minskats i omfattning. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 7. Begränsning av markens nyttjande
- C. Synpunkten Noteras. Vattenskyddsområde beslutas av länsstyrelsen och utgör inte en del av planarbetet. Vattenskyddsområde och strandskydd är två olika skydd. Planbeskrivningen har förtydligats gällande vattenskyddsområdet.
 - a. Vattenområdet är undantaget område för planändring. Strandskydd för vattenområde hävs inte i samband med planändringen.
- D. Synpunkten Noteras.
 - a. Synpunkten Noteras och tillmötesgår
 - b. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek om 1500 kvm omfattade i samrådsförslaget, område utom prickmark. Bestämmelsen har justerats till minsta fastighetsstorlek om 2000 kvm. Fastigheten föreslås kunna avstyckas.
- E. Synpunkten Noteras. Anvisning av förbindelsepunkter är inte en del av planarbetet. Se även A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av detaljplanen.3. Förbindelsepunkt.

53. Synpunkter från Väsby 1:12

- A. Likalydande synpunkter som 35. Väsby 1:28 – Övergripande synpunkter.
- B. Synpunkt att fastigheten upplevs behäftad med en rad inskränkningar.
- Huvuddelen av marken inom fastigheten är belagd med prickmark innebärande att marken inte får bebyggas.
 - Upplysning lämnas att Sjöstuga om ca 30 m² som är daterad 1905, dvs. uppfördes samtidigt med huvudbyggnaden, och som består av ett rum och kök är belägen inom prickmark. Upplysning om att huset har renoverats varsamt och inom kort kommer att kunna nyttjas som ett gäst-hus.
 - Upplysning lämnas att det inom prick-marken finns välutrustad verktygs-bod om ca 20 m² och en carport om ca 15 m², och att byggnaden vilar på en gammal stengrund.
 - Om någon av dessa byggnader skulle brinna upp ges inte möjlighet att med planens bestämmelse återuppföra en ersättningsbyggnad.
- C. Positiv synpunkt gällande rivningsförbud för huvudbyggnad och gäststuga.
- D. Negativ synpunkt gällande begränsning av bygg rätt för huvudbyggnad. Önskemål lämnas om möjlighet att bygga till denna.
- Motivering och beskrivning av historik: Huvudbyggnaden är den första tillsammans med Sjöstugan som uppfördes inom denna del av Sandviken på de avstyckade tomter som tillkom 1903 i samband med att passagerartrafik upptogs mellan Stockholm och Enhörnalandet. Byggnaderna är båda daterade 1905.
 - Huvudbyggnadens övervåning byggdes ut när kolloverksamhet började bedrivas inom denna och två angränsande fastigheter av Högalids församling 1929/1930.
 - Upplysning lämnas att nuvarande ägare övertog fastigheten 1997 från släktingar och genomförde 2006 en ombyggnad av undervåningen innebärande för-ändringar av rumsindelningen som gav utrymme för ett badrum inom befintlig byggnadsarea samt tillbyggnad med en mindre förstukvist.
 - Genom en samtidig invändig isolering av golv, väggar och tak omvandlades huset från ett fritidshus som nyttjades under delar av året till ett bostadshus möjligt för året-runt-boende.
 - På nedervåningen finns utöver badrummet en hall, vardagsrum och kök med matplats i en öppen lösning och på övervåningen två sovrum samt ett mindre TV-rum.
 - Önskemål lämnas om möjlighet till tillbyggnad med ett sovrum i bottenplanet.
- E. Negativ synpunkt gällande K-bonus.
- Synpunkt att något ytterligare bostadshus på tomten inte är aktuellt och inte heller lämpligt.

- b. Önskemål lämnas om möjlighet att på ett varsamt sätt bygga till huvudbyggnaden genom en utökad byggrätt och att förslaget slopas att kompensera en utebliven byggrätt med ett mindre bostadshus.

F. Övrigt

- a. Synpunkt på att det i samrådshandlingen anges det att båtrampen jämte ångbåtsbryggan som är belägen dikt an mot berörd fastighet främst används av boende i närområdet och i viss mån av andra utomstående.
 - i. Upplysning lämnas att detta inte anses korrekt. Enligt uppgift används rampen mest av de professionella fiskeguider som hittat hit från ett stort upptagningsområde och som bedriver verksamhet alla dagar i veckan i stort sett året runt och från tidig morgon till mycket sen kväll. Rampen uppges användas mycket frekvent och klagomål på verksamheten har enligt uppgift lämnats hos miljö- och hälsoskyddskontoret. Störning upplevs främst sommarhalvåret till följd av de transporter som sker upp och ner och in på parkeringen tidig morgon men framför allt sen kväll med släpkärror och de motoranordningar som finns på kärrorna för upptagning av båtarna.
 - ii. Förslag har lämnats att verksamheten ska begränsas i tid under dagen till att gälla från kl. 07.00 till kl. 22.00, men upplevs hittills inte vunnit gehör, vare sig hos bryggföreningen eller kommunen.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Synpunkter Noteras. Se bemötande 35. Väsby 1:28, övergripande synpunkter.

B. Synpunkten Noteras.

a. Synpunkten Noteras. Prick-markens omfattning har minskats. Se även A.A.a.

Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 7. Begränsning av markens nyttjande.

- i. – iii. Synpunkten Noteras. Prickmark undantas från nämnda byggnader med höga kulturmiljömässiga värden som även föreslås omfattas av varsamhetsbestämmelse. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 6. Byggrätter

C. Synpunkten Noteras.

D. a. – f. Synpunkten Noteras. Huvudbyggnaden har redan byggts till i två omgångar med tak lyft och tillbyggnad av förstukvist. Byggnaden anses inte tåla ytterligare tillbyggnad.

E. Synpunkten Noteras. På fastigheten finns två komplementbyggnader som inretts som gäststugor. Förslaget om K-bonus har omarbetats så att planbestämmelser möjliggör att en av de befintliga komplementbyggnaderna får tillgodoräknas som bostadsbyggnad.

F. Övrigt

- a. *Synpunkten Noteras. Båtrampen ingår inte i område för planändring. Planbeskrivningen justeras.*
 - i. *Störningar hänvisas till Miljökontoret*
 - ii. *Störningar hänvisas till Miljökontoret*

54. Synpunkter från Vinberga 1:44

- A. Positiv synpunkt gällande detaljplaneändringen och dess syfte.
- B. Positiv synpunkt gällande kommunalt VA.
- C. Önskemål att ingen ny exploatering sker.
 - a. Oro att fina gamla skogar som kalhuggits bebyggs.
- D. Framhållande av vikten av hållbarhet och återställande av natur, skog, våtmarker mm.
- E. Upplysning om att det är fyra fastigheter (Vinberga 1:41-44) med Officialservitut för bad- och båtplats på grönområdet vid vattnet på Vinberga 1:73.
 - a. Uppgift lämnas att ägarna till samma fyra fastigheter (Vinberga 1:41-44) har skött underhållet av Vinberga 1:73 i alla år.
 - b. Önskemål om att (Vinberga 1:41-44) bildar en samfällighet med motivering att berörda (som alla tidigare år) kommer ta hand om underhållet av grönområdet längs vattnet på Vinberga 1:73.
 - c. Uppgift lämnas att ägaren till Vinberga 1:73 är positiv till denna lösning.
 - d. Om en samfällighet bestående av Vinberga 1:41-44 som förvaltar strandremsan på Vinberga 1:73 inte skulle vara möjlig, så lämnas önskemål att vägföreningen (Sandvikens Norra Vägsamfällighet) kan vara en möjlig huvudman för strandremsan på Vinberga 1:73 som andrahandsalternativ.
- F. Reflektion gällande tryggheten i Sandviken.
 - a. I och med den relativt goda tillgängligheten till Sandvikens Brygga, den vackra omgivningen, mm upplevs det ofta ha varit problem med överträdelser av lagar och regler från utomstående besökare.
 - i. Exempelvis att man bryter mot förbudet att som icke-boende att åka bil på Björkfjärdsvägen, parkera på privat mark, uppehålla sig på platser som är störande och för nära boende mm. Det enda medel som upplevs finnas är att konfrontera dessa personer och påtala att de måste sluta med detta.
 - ii. Upplevelse av för hot och trakasserier efter tillsägelser.
 - b. Önskemål om mer dialog mer kommun, polis mm först så att boende vet var de kan vända sig varje gång en incident inträffar.
 - i. Önskemål att polisen har en högre närvaro.

- c. Oro över en ökande befolkning i Sandvikenområdet.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Synpunkten Noteras.

B. Synpunkten Noteras.

C. Synpunkten Noteras. Planändringen medger sparsamt kompletterande bebyggelse.

a. Nämda kalhuggna områden ingår inte i detta detaljplanearbete.

D. Synpunkten Noteras. Denna detaljplaneändring anses inte medföra betydande miljöpåverkan. Groddjursinventering- och fågelinventering har genomförts.

E. Upplysning Noteras.

a. – d. Genomförandebeskrivningen uppdateras med föreslagna alternativ. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 5. Illustration av gemensamhetsanläggningar

F. Synpunkten Noteras.

- a. Synpunkten Noteras. Allmän platsmark är planlagd redan i underliggande byggnadsplan. Planändringen förändrar inte detta. På allmän platsmark får allmänheten vistas i enlighet med PBL 1 kap 4§. I Sandviken har strandskyddet inte hävts för allmän platsmark, detta innebär att strandskyddsdispens behöver sökas för alla åtgärder som kan upplevas som avhållande för allmänheten. Allemansrätten gäller. Upplysningsvis informeras att det endast är ordningsmakten som får avhysa personer från allmän plats.
- i. Eftersom vägen har enskilt huvudmannaskap har samfälligheten möjlighet att anslå skyltar om enskild väg
- ii. Synpunkten Noteras. Detta är inte en detaljplanefråga. Hot och trakasserier kan anmälas till polisen.
- b. Synpunkten Noteras. Detta ligger utanför planarbetets ansvarsområde. Samfälligheten uppmuntras ta kontakt med polisen genom tillexempel grannsamverkan.
- c. Permanentboendet i Sandviken har succesivt ökat över tid och förmodas fortsätta öka. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 4. Ökad permanentbosättning.

55. Synpunkter från Vinberga 1:62

- A. Positiv synpunkt gällande samrådsförfarande som beskrivs som ett lysande exempel på god demokratisk process. Bättre än så här hade kommunen knappast inte kunnat genomföra processen.

B. Positiva synpunkter:

- a. fortsatt enskilt huvudmannaskap.
- b. att vägarna får finnas kvar som befintliga.
- c. att befintliga sjövattenanläggningar får finnas kvar.
- d. att stor hänsyn har tagits till kulturhistoriska värden.
- e. att en gång och cykelväg planeras utmed Sandviksvägen, detta är mycket viktigt för säkerheten som är bristfällig idag.
- f. att hänsyn har tagits till fågellivet och naturen i området.
- g. att byggrätten begränsas till 120 respektive 140 kvm.
- h. att flervåningshus inte tillåts.
- i. att fasader begränsas till trä och puts och att förslag på färgskala anges.
- j. att tillstånd för markförändringar begränsas, på så sätt bevaras områdets karaktär.
- k. att växthus om 15 kvm får byggas utan lov.

C. Orosmoln:

- a. Uppgift lämnas att Telge Nät tidigare i planprocessen uppgav att man "vägrar" lägga VA under vägar som inte sedan asfalteras. Finns det risk att Telge kan ställa detta ultimatum i slutskedet?
- b. Oro över hur LTA-pumparna ska kunna grävas/sprängas ner på fastigheter som i princip står direkt på urberg och kostnaderna för detta för respektive fastighetsägare.
 - i. Oro över kostnader för service på LTA-pumparna. Vissa uppgifter pekar på att det kan kosta uppåt 15 000 kronor per år för ett sådant serviceavtal.
- c. Oro över att omkringliggande skogsfastigheter detaljplaneras och blir bebyggda. Synpunkt att detta skulle vara mycket dåligt för exempelvis djurlivet, som redan är satt under press pga. avverkningar.

D. Ytterligare frågetecken:

- a. Fråga om Sörgårdsvägen kan bli förlängd bilväg från bebyggelse i etapp 2.
- b. Fråga om boende kan tvingas till detta och då även tvingas sköta underhåll för vägen.
 - i. Upplysning att Sörgårdsvägen inte är lämpad för genomfartstrafik, bland annat pga. av topografin.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Synpunkten Noteras

B. Positiva synpunkter

- a. – k. Synpunkterna Noteras.*

C. Orosmoln

- a. *Synpunkten Noteras Se även bemötande 20. Synpunkter från Sportstugeföreningen Vinberga – Sörgården, Vinberga 1:45. Se även A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av detaljplanen. 4. Återställande*
- b. *Synpunkten Noteras Se även bemötande 20. Synpunkter från Sportstugeföreningen Vinberga – Sörgården, Vinberga 1:45, Se även A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av detaljplanen. 2. LTA.*
- c. *Synpunkten Noteras. Omgivande skogsfastigheter ingår inte i detta detaljplanearbete.*

D. Ytterligare frågetecken

- a. *Kommunen har inga planer på att förlänga Sörgårdsvägen. Sörgårdsvägen har däremot en rättighet att ansluta mot Andersberg.*
- b. *Om framkomligheten via Sörgårdsvägen upplevs begränsad med anledning av till exempel topografin så finns rättighet som möjliggör genomförande av redundansväg i enlighet med rättighet. Detta är inget som kommunen initierar.*

56. Synpunkter från Väsby 1:92

- A. Önskemål att ytterligare ett par tomter i framtiden kan tillskapas.
- B. Önskemål att nuvarande tomtgräns/er eventuellt kan justeras.
- C. Önskemål om handlingsplan beträffande ”skorstenen”.
 - a. Möjlig lösning presenteras att plocka ner ”skorstenen” så att nedfallande stenar ej skadar någon.
 - b. Uppfattning uttrycks att skorstenen numera är klassad som kulturminne och ska stå kvar enligt planen.
 - c. Önskemål att någon form av restaurering påbörjas snarast.
- D. Beträffande dagvattenavrinning från ”lergropen” informeras om förslag från grannar att öppna ny avrinning vid ”lergropens” vänstra sida mot landsvägen. Fastighetsägaren har ej något emot detta om det är praktiskt och ekonomiskt genomförbart.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras. Del av fastigheten ingår i byggnadsplanen. Fastigheten har utgått från ändring av detaljplan för Sandviken, etapp 1, eftersom föreningarna konstaterats. Del av fastigheten utanför planområdet har avstyckats. Planarbetet har inte fått tillåtelse att utreda föreningar för avstyckad del av fastigheten. I och med detta kan föreningarnas*

utbredning inte fastställas, vilket i sin tur leder till att avhjälpandeåtgärder inte kan föreslås. Lämpligheten för bebyggelse kan därför inte avgöras. Den del av fastigheten som ingår i byggnadsplanen är ungefär 5 600 kvadratmeter. Byggnadsplanen medger att fastigheten styckas.

B. Synpunkten Noteras. Det är lantmäteriet som beslutar om justering av tomtgränser

C. a. – b. Synpunkten Noteras. Området för skorstenen utreds i planområdet för Sandviken, etapp 2. Upplyningsvis nämns att Hembygdsföreningen kan vara en möjlig samarbetspart i restaurering av skorsten. Planarbetet har bjudit in fastighetsägaren och hembygdsföreningen till möten för att möjliggöra samtal.

*D. Synpunkten Noteras. Område för lergrop ingår inte i planområdet. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 1. Dagvatten
Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 2. Öppna diken. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 1. Dagvatten*

57. Synpunkter från Väsby 1:73 (Väsby 1:72; Väsby 1:40; Väsby 1:75; Väsby 1:51, Väsby 1:17; Väsby 1:38; Väsby 1:36; Väsby 1:92)

A. Positiv synpunkt för ett grundligt utredningsarbete och projektledning.

B. Dagvattenavrinning

- a. På de i planen ingående kartorna redovisas ett vattendrag, bäck, dike, som mynnar vid ”badtomten”, 150 m öster om Ångbåtsbryggan Sid 163–164.
 - i. Upplysning lämnas att en del av vattendraget, diket, inte börjar på Väsby 1:73 utan vid, och utgör utlopp från, lergropen syd Väsby 1: 75. Vid snösmältning och större regn uppstår stora flöden som går i befintliga rörledningar diagonalt över fastigheterna 1:75 och 1:73.
 - ii. Den andra grenen utgörs av dagvatten och förhoppningsvis hyggligt renat infiltrerat dräneringsvatten från fastigheterna på västra sidan av Sandviksvägen, dvs även från fritidshusområdet (Björnfoten).
 - iii. ”Trafikverkets ledning” som från en brunn på västra sidan av Sandviksvägen leds tvärs under vägen till en brunn på östra sidan, in på Väsby 1:73, inte till 1:40 som visas på figur 87.
 - iv. Vidare leder en dränledning från Björnfoten ut mot Sandviksvägen i en punkt mittemot 1:72, där vatten flyter fram i ytan för att sedan fortsätta ner mot Bryggan med raserad grusfyllning på vägens västra sida som följd. Önskemål lämnas att detta utreds vidare samt åtgärdas.
 - v. Från dikesbrunnen på Väsby 1:73 leds vattnet från Björnfoten tillsammans

med vattnet från lergropen, i rör 300 mm, över 1:73 och 1:72 för att mynna i dagen på 1:40. Förhållandet anses av uppgiftslämnaren som direkt olyckligt då det händer att de täckta ledningarna inte håller undan flödet utan det svämmar över bl a på Väsby 1:73. I regel med avloppslukt, och risk för kontaminering av vattenbrunn på 1:73, från samlingsanläggningen på Sunnanstigen ovanför lergropen. Skiss bifogas.

- vi. Sammanfattningsvis krävs en utökad, förbättrad dagvattenutredning, ev i samarbete med Trafikverket. I arbetet bör de i framtiden sannolikt ökande flödena beaktas.

1. Önskemål lämnas om en ny dagvattenledning som omhändertar vatten från lergropen och Björnfotområdet placerad i Sandviksvägen (i samband med schakt för vatten och avlopp).

C. Övriga synpunkter

- a. Önskemål att det allmänna intrycket för den som vistas eller besöker Sandviken skall vara oförändrat med avseende på vägar, vegetation och bebyggelse såväl optiskt som fysiskt.
- b. Önskemål gällande Sandviksvägen, från ”tegelbruket” och neråt. För att behålla det intryck man får när man kommer in i Sandviken kan vägen inte breddas. En möjlighet att förbättra för gående och cyklister är att ”måla” cykel/ gångbana på vägen och att begränsa hastigheten till 30? Km/t. Kompletteras ev med en mötesplats.
- c. Önskemål att kommunen ser över möjlighet till andra kollektivtrafiklösningar.

D. Planförslaget

- a. Fastigheter möjliga för avstyckning. Fråga om avstyckning tillåts för Väsby 1:73 eller 1:75.
- b. Prick mark: Stora delar av fastigheterna Väsby 1:73 och 1:75 har prickats sedan gammalt. Önskemål att prickningen tas bort.
- c. Synpunkt framförs att gång- och cykelväg anläggs vid sidan av befintlig Sandviksväg ej är i enlighet med huvudavsikten med planen. Förändringen skulle innebära förändrat intryck av samhället, mindre lummighet och inbjuda till högre hastighet.
 - i. Cyklister skulle också få intrycket av säkerhet och glömma det stora antalet utfarter från privata fastigheter.
- d. Utvecklingsmöjligheter: Påpekande att motocross är förbjudet i skog och mark.
- e. Synpunkt gällande att gatubelysningsanläggning längs Sandviksvägen totalt skulle strida mot planens avsikt att behålla områdets karaktär.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras.

B. Dagvattenutredning

a. Synpunkten Noteras.

- i. Synpunkten Noteras. Rörförlagda ledningar har mätts in och markerats på plankartan.*
- ii. Synpunkten Noteras. Dagvattenutredning har genomförts i samband med Sandviken, etapp 2. Kontakt har tagits med fastighetsägare väster om Sandviksvägen och de har uppmanats att följa kommunens riktlinjer för omhändertagande av dagvatten på den egna fastigheten i enlighet med LOD. Björnfotens samfällighetsförening har också kontaktats gällande att dagvatten behöver omhändertas så nära källan som möjligt. Samfälligheten har vidtagit åtgärder för att omhänderta naturavrinning.*
- iii. Synpunkten Noteras. Dagvattenutredning har genomförts i samband med Sandviken, etapp 2 och ledningar mätts in. Trafikverket har informerats om föreliggande förhållanden. Att trafikverkets vägdagvatten leds till enskilda bostadsfastigheter kommer att åtgärdas i samband med genomförande av Sandviken, etapp 2. Trafikverket har tillfrågats gällande om de ser behov att vidta ytterligare åtgärder.*
- iv. Synpunkten Noteras. Det finns ingen rättighet för Björnfotens samfällighet att leda vatten till Trafikverkets vägdike. Kontakt har tagits med samfälligheten så detta kan åtgärdas. Lågpunkt på Väsby 5:1 och 7:1 har avsatts för att möjliggöra lokal fördröjning.*
- v. Synpunkten Noteras. Björnfotens samfällighet har informerats om att dagvatten inte kan fortsätta ledas till Trafikverkets vägdike och vidare till enskilda fastighetsägare. Trafikverket har informerats att vägdagvatten inte får föras vidare till kvartersmark. Miljökontoret har tidigare hanterat anmälan om icke fungerande infiltrationsanläggning på fastighet Väsby 1:164. Om problem från infiltrationsanläggning kvarstår bör miljökontoret kontaktas. När naturligt dike markförlagts i ledning på fastighetsägarnas initiativ så är det fastighetsägarnas skyldighet att tillse att nödvändiga tillstånd och eventuell vattendom finns samt att rör dimensionerats i enlighet med förekommande flöden. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 1. Dagvatten. Se även A.A.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen. 2. Öppna diken. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 1. Dagvatten*
- vi. Synpunkten Noteras. En dagvattenutredning har tagits fram för planarbetet för Sandviken, etapp 2.*
 - 1. Att leda naturavrinning via trafikverkets dike är inte en möjlig lösning. Trafikverket ansvarar för att omhänderta vägdagvatten. Naturavrinningen och överskottsvatten från lergropen utgör ett viktigt ekosystem för groddjur. Fastighetsägare som på eget bevåg markförlagt dike är ansvarig att dimensionera rörledningen och ansöka om nödvändiga tillstånd. Upplysning lämnas att anmälan till*

länsstyrelsen kan krävas om åtgärd berör vattenverksamhet. Om livsmiljö för groddjur riskerar att påverkas negativt krävs också anmälan till länsstyrelsen Planbestämmelse möjliggör att återställa ursprungliga diken. Noteras bör att förändringar av vattenflöden kan kräva tillstånd och/eller anmälan om vattenverksamhet, beroende på flödets storlek kan vattendom krävas.

C. Övriga synpunkter

- a. Synpunkten Noteras. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik*
- b. Synpunkten Noteras. Se hänvisning under 57. C. a. ovan.*
- c. Synpunkten Noteras. Kommunen ser över alternativa kollektivtrafiklösningar.*

D. Planförslaget

- a. För såväl Väsby 1:73 som 1:75 föreslås möjlighet till avstyckning i samrådshandlingen. Förändring gällande detta har inte skett inför granskning.*
- b. Prick mark har anslagits i byggnadsplanen längs Sandviksvägens sträckning för att säkerställa trafiksäkerhet och siktlinjer. Planändringen avser inte förändra detta. Prickmark har i samband med planändring även angetts för befintlig lågpunkt sedan bedömning gjorts att denna inte är lämplig att bebygga. I granskningshandlingen anges prickmark även för bebyggelsefritt område vid groddjursdamm (Väsby 1:75).*
- c. Det finns ett politiskt uppdrag att utreda möjlighet till gång- och cykelbana till Sandviken. Detta utreds i detaljplan för Sandviken, etapp 2. Se hänvisning under 57. C. a. ovan.*
 - i. Gång- och cykelbana ingår inte i planändringen.*
- d. Synpunkten Noteras. Planbeskrivningen justeras.*
- e. Synpunkten Noteras. Sandviksvägen ingår inte i område för planändring. Upplysningsvis nämns att detaljplanen inte styr belysning. Se även hänvisning under 57. C. a. ovan.*

58. Synpunkter från Vinberga 3:3 & Vinberga 3:5

- A.** Synpunkt att Mälarens vatten är för känsligt för att riskera något.
- B.** Oro uttrycks gällande pumpstationer för avlopp och haveri på densamma.
- C.** Önskemål om alternativ till kommunalt VA, då det är en stor kostnad och boende kan inte bestämma själva om de vill vara med eller ej. I dagens läge har fastighetsägare egen brunn och slambilen som kommer.
 - a.** Önskemål om ett annat system med ekologiskt tänk. Typ Alnarps system eller liknande.
- D.** Negativ synpunkt på att hugga ner skog för fler hus.
 - a.** Träden tar upp vatten och det rinner ner i Mälaren så småningom.

- E. Önskemål att varsamhet ska vara ett ledord för kommunen.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras. Vattenskyddsområde har inrättats av Länsstyrelsen.
- B. Synpunkten Noteras. Pumpstation vid ångbåtsbryggan har utgått.
- C. Synpunkten Noteras. Området omfattas av lagen om allmänna vattentjänster (LAV) §6. Telge Nät har utrett systemval.
- a. Alternativ har utretts och riskbedömts av Telge Nät. Erforderliga ytor för lokala lösningar finns inte. Se även A.B.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen. 2. Systemval
- D. Synpunkten Noteras. Inom byggnadsplanen kvarstår grönområden som grönområden. Trädfällningsbestämmelser har införts inom planområdet som omfattas av planändring. I närområdet finns stora, sammanhängande naturområden med pågående skogsbruk. Planarbetet har ingen påverkan på detta.
- a. Det stämmer att träden har en viktig del i att bland annat omhänderta vatten, fastlägga partiklar och stabilisera marken. Träden är viktiga för att hantera det förändrade klimatet.
- E. Synpunkten Noteras

59. Synpunkter från Väsby 1:52

- A. Upplysning om att berörd fastighet (Segersro) köptes hösten 1998 av släkt till nuvarande ägare.
- a. Upplysning om att fastigheten tidigare ägdes av Frälsningsarmén och användes som personalbostad till de som arbetade på Frälsningsarméns sommaranläggning Kämparo (på Sandviksvägen).
- i. Upplysning att Sjöstugan (Litet hus, angivet i kartbilaga) användes för tvätt och personlig hygien för personal och de som besökte Kämparo på sommaren och att det då var det en omodern fastighet som saknade vatten och avlopp. Det fanns utedass i en vedbod på gården.
- ii. Beskrivning av diverse sentida renoveringar
- iii. Beskrivning av tekniska system

- B. Önskemål om en mindre reningsanläggning för närområdet i stället för anslutna till det framtida kommunala vatten- och avloppsanslutningar eftersom det redan finns en bra borrhälsbrunn för vattenförsörjning.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras.
- a. Synpunkten Noteras.
- i. Synpunkten Noteras. Punktprickad mark justeras så Sjöstugan hamnar utom punkt prickat område. Med anledning av stigande vattennivåer bör byggnadens grundläggningsnivå justeras. Byggnaden får flyttas.
- ii. – iii. Synpunkten Noteras.
- B. Synpunkten Noteras. Erforderliga ytor för lokala lösningar finns inte. Se även A.B.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen. 2. Systemval

60. Synpunkter från Vinberga 1:38

A. Ang. rättigheter till infart

- a. På sidan 138 i dokumentet "Planbeskrivning samrådshandling med bilagor 1-3.pdf" framgår att infarten till Vinberga 1:38 ligger på anslutande servitut.
- b. Önskemål att säkerställa rätt till infart till tomt.
- c. Enligt obekräftad uppgift ska det finnas dokument som visar att fastighetsägaren får använda dessa vägar för att kunna köra in på tomten. Möjligtvis på lantmäteriet. Önskemål att det rättigheter förtydligas i dokumentet.

B. Ang. risk för översvämning

- a. Fastighetsägare anser att det inte finns risk för översvämning då det i anslutning till fastigheten, på södra sidan finns en stor nedsänkning, liknande ett stort dike på 1:40 och 1:19 samt västra sidan 1:39, dit vattnet rinner ner. Någon översvämning har aldrig förekommit på tomten tidigare

- C. Önskemål att veta om byggnadslov ändras i och med detta?

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Angående rätt till infart

- a. Synpunkten Noteras. Kontakt har skett med Lantmäteriet som anger följande: anläggningsförrättning, akt 0181K-25/1987. Lantmäteriets tolkning är att Vinberga 8:1 har vägservitut för utfart över Vinberga 1:7 för att komma fram till fastighet som nyttjas för fritidsändamål. Vinberga 8:1 blev i anläggningsförrättning ansluten till gemensamhetsanläggningen Vinberga ga:3 där den fick rätt till väg på Vinberga 1:7

och 1:19 bara med anledning av båtuppläggningsplatsen "m" och inte pga. fastighetens utfartsbehov. Användning på Vinberga 1:7 är grönområde i enlighet med stadsplanen vilken tyder på att inga permanenta vägar skulle vara tillåtna inom Vinberga 1:7. Flera tolkningar gällande rättigheten kan göras och rättigheten kan behöva omprövas i det fall fastigheterna används för permanent bosättning.

- b. Frågan hanteras inte av planarbetet. Det är lantmäteriet som genomför förrättningar.*
- c. Se bemötande under 60.A. ovan*

B. Angående risk för översvämning

- a. Synpunkten Noteras. Fastighetens lämplighet för LOD och bebyggelse har inte kunnat fastställas, därmed kvarstår fastigheten med byggnadsplanens bestämmelser.*

C. I dagsläget finns inget aktivt bygglov för fastigheten. Ett givet bygglov är giltigt i två år. Om byggnation inletts inom två år gäller givet bygglov i totalt fem år.

61. Synpunkter från Väsby 1:37

A. Nockhöjd huvudbyggnad

- a. Uppgift lämnas att befintlig huvudbyggnad har ennockhöjd på ca 7 meter. Planförslag anger 6 meter vilket anses felaktigt och innebär planstridigt utgångsläge. Önskemål att planbestämmelse omnockhöjd önskas ändras till minst 7 meter (lika kringliggande bebyggelse).*

B. Komplementbyggnader

- a. Uppgift lämnas att befintligt äldre vedskjul ej finns inritat på grundkartan och att Fastigheten idag har 5 st komplementbyggnader.*
- b. Synpunkt gällande att föreslagen planbestämmelse om endast 2 st komplementbyggnader och sammanlagd storlek på 50 m² samt med en högsta tillåten nockhöjd på 3,5 m (för lågt) innebär att planbestämmelserna för komplementbyggnader ej stämmer med befintligt förhållande och utgör planstridigt utgångsläge.*
- c. Önskemål att bestämmelsen om antalet komplementbyggnader önskas tas bort*
- d. Önskemål att angiven nockhöjd för komplementbyggnader ändras till 4,5 meter vilket innebär att traditionella takvinklar på 45 grader, 37 grader och 27 grader kan tillämpas och ge mer proportionella och traditionella husformer.*

C. Synpunkt om att vid en möjlig nybyggnad/tillbyggnad av huvudbyggnad kan behov finnas att uppföra garage vilket fastigheten idag saknar.

D. Synpunkt att det är otydligt vilka fastigheter som berörs av utökad/ändrad lovplikt för annars lovbeFriade åtgärder. Är det alla fastigheter eller bara de som är utpekade i figur 28 (gula och grönfärgade fastigheter).

E. Exploateringsgrad

- a. Den sammanlagda storleken på komplementbyggnader önskas tas bort och i stället ersättas med högsta tillåtna byggnadsarea i % av fastighetsarean för all bebyggelse inom fastigheten. Önskemål om att högsta tillåtna byggnadsarea ändras till 25% av fastighetsarean och
 - i. största enskilda byggnad ej får överstiga en byggnadsarea på 200 m².
- b. Önskemål att skilja på nockhöjd för komplementbyggnader och huvudbyggnad för att komplementbyggnaderna ska underordna sig huvudbyggnaden.

F. Fastighetsbildning

- a. Minsta fastighetsstorlek önskas ändras till 1000 m². Detta skulle innebära att möjlighet finns för avstyckning av fastigheter större än 2000 m² vilket skulle möjliggöra för ett framtida generationsboende och framtida avstyckning.

G. U-område

- a. Önskemål att U-område läggs in på plankartan i gemensam tillfartsväg till Väsby 7:1 och 1:37 från Sandviksvägen. Detta för att möjliggöra nya allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till tomtgräns.

H. Sandviksvägen

- a. Sandviksvägens karaktär önskas bevaras med sin smalare vägsektion från och med Väsby 7:1 och norrut till Ångbåtsbryggan. Denna del beskrivs som lantlig och idyllisk.
- b. Önskemål lämnas om skyltad hastighet på 20 km/h. Lågfartskaraktär där både oskyddade trafikanter och fordon kan samsas på de gåendes villkor.
- c. Önskemål lämnas att kvartersmark ändras så den stämmer med befintliga tomter och körbanekanter, vilket innebär en utökning av kvartersmarken.

I. Översiktsplan

- a. Detaljplanen ska utgå från översiktsplanen.
- b. Synpunkt att detaljplanen har tagits fram med utgångspunkt från översiktsplanen som inte har tagits fram på ett formellt riktigt sätt och saknar därför lagstöd.
 - i. Synpunkt att Översiktsplanens MKB inte har reviderats i den omfattning som krävs innan översiktsplanen antogs. Legitimiteten för översiktsplanen kan därför ifrågasättas och därmed om detaljplanen har tagits fram på ett formellt korrekt sätt.
- c. Synpunkt lämnas att endast en laglighetsprövning enligt förvaltningsrätten kan och bör pröva detta särskilt om stort motstånd från de boende finns mot denna detaljplan.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Nockhöjd huvudbyggnad

- a. *Synpunkten Noteras. Vid inmätning av nock och beräkning av medelmarknivå är den befintliga nockhöjden 6,2 meter. Byggrätter har dock justerats och därmed även*

nockhöjden. Bestämmelsen om maximalnockhöjd har ändrats till; Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximalnockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximalnockhöjd om 7,5 meter

B. Komplementbyggnader

- a. Vedskjulet mäts in till grundkartan.*
- b. Redan i byggnadsplanen anges maximal byggnadsarea om 50 kvm för komplementbyggnader. Eftersom ett av karaktärsdragen i området utgörs av flera mindre komplementbyggnader har en översyn gjorts av bestämmelsen och BYA för komplementbyggnad har utökats till 60 kvm. Utöver komplementbyggnader får friggebod och lovbefriat växthus uppföras.*
- c. Bestämmelsen om uppdelning på två byggnader har tagits bort.*
- d. Minsta nockhöjd för komplementbyggnad sätts till 4 meter.*

C. Synpunkten Noteras.

- D. Synpunkten Noteras. Planbeskrivning förtydligas med att bestämmelse om utökad lovplikt gäller hela bebyggelseområdet.*

E. Exploateringsgrad

- a. Att beskriva högsta antal tillåtna byggnadsarea i % med bestämmelse om största enskilda byggnad hade varit i enlighet med boverkets riktlinjer och har utretts, men då området redan är bebyggt i varierande omfattning och då området har höga kulturmiljövärden har detta beaktats beaktas.*
 - i. Kulturmiljöutredning har fastställt tålighet om maximal byggnadsarea om 140 kvm för tillkommande bebyggelse. Förslag utöver detta kräver konsekvensutredning för kulturmiljön.*
- b. Redan i samrådsförslaget anges differentierad nockhöjd. Vid utskrift till PDF tändes ytterligare lager så bestämmelsen i plankartan blev otydlig. Bestämmelsen om nockhöjd har delats upp och bearbetas ytterligare.*

F. Fastighetsbildning

- a. Synpunkten Noteras. Ett av de bärande värdena i området är mellanrummet mellan byggnaderna. En exploatering i den föreslagna storleksordningen riskerar att förvanska området. Därutöver är vägarna inte anpassade till föreslagen grad av exploatering.*

G. U-område

- a. Synpunkten Noteras. Enligt rättsfall Mål nr M 4103–21 anses tomtgräns infalla vid äkta/oäkta skift. U-område i föreslagen sträckning anses inte behövas.*

H. Sandviksvägen

- a. Synpunkten Noteras Sandviksvägen ingår inte i området för planändring.
- b. Synpunkten Noteras. Hastighetssänkning till 20 km/h anses inte möjligt särskilt som andel trafik överskrider andelen gående och cyklister. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 2. Gata och trafik
- c. Synpunkten Noteras. Fastigheten angränsar via skift i dag vägområdet för Sandviksvägen. I och med planändring föreslås inte förändring av vägområde för statlig väg.

I. Översiktsplan

- a. Synpunkten Noteras. Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner.
- b. Nu gällande översiktsplan antogs 2013, alltså efter att den fördjupade översiktsplanen (FöP) antogs, 2009. Endast en översiktsplan kan gälla för ett område. Därmed förhåller sig planarbetet till nu gällande översiktsplan (2013), men har använt information från FöP 2009.
 - i. Det är den fördjupade översiktsplanen som har en MKB som inte reviderats i den omfattning som efterfrågats av länsstyrelsen. Den fördjupade översiktsplanen överklagades och 2011-06-17 meddelade Förvaltningsrätten i dom med mål nummer 12072-10 att den fördjupade översiktsplanen fått laga kraft. Därmed anses FöP ha fått laga kraft. Planarbetet anses följa nu gällande översiktsplan.
- c. Eftersom planändringen inte avviker från nu gällande översiktsplan anses inte synpunkten relevant.

62. Synpunkter från Vinberga 4:2

- A. Önskemål att möjlighet till vänstersväng från Brantvägen ner på Björkfjärdsvägen utgår med anledning av att enskild fastighetsägare på Brantvägen kommit överens med Telge återvinning om att ställa upp sopsorteringen på enskild bostadsfastighet.
- B. Negativ synpunkt gällande förslaget ang. sopcontainers placering
- C. Önskemål att pumpstationen vid ångbåtsbryggan placeras på en annan plats, om den överhuvudtaget behövs.
- D. Positiv synpunkt gällande framdragning av vatten och avlopp.
- E. Sakägaren saknar dagvatten och skyfallsutredningen, och Arkeologisk utredning.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras. Redan i byggnadsplanen möjliggörs utökning av vägområdet för att möjliggöra vänstersväng. Vägområdet har i samrådsförslaget utökats något för att klara

dagens krav i VGU. Utrymme för vägområde avgränsas i enlighet med byggnadsplanen. Det stämmer att en fastighetsägare tillfälligtvis upplåtit mark för uppställning av sopor till dess att infart åtgärdats. Lösningen anses frivillig och temporär. Oavsett om nuvarande lösning blir temporär eller är långvarig bör rättighet tecknas och fastighetsägaren ersättas för upplåtande av mark. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats.

B. Synpunkten Noteras. Efter samrådet har dialog förts mellan planprojektet, Telge Avfall och Södertälje båtklubb. Södertälje båtklubb har anordnat sopinsamling på annan plats och behov av sopuppsamling (container) föreligger inte längre.

C. Synpunkten Noteras. Pumpstation vid parkeringen utgår. Se även A.B.a. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som hanteras i eller är en följd av detaljplanen.
1. Pumpstation

D. Synpunkten Noteras.

E. Synpunkten Noteras. Utredningarna finns att tillgå via webbsidan eller kan beställas i kontakt med Planenheten funktionsbrevlåda; sbk.plan@sodertalje.se

63. Synpunkter från Vinberga 1:73

A. Positiv synpunkt på planarbetet.

B. Synpunkt på sakfel, planbeskrivningen anger att strandremsan är utarrenderad till de 4 fastighetsägarna mittemot. Detta stämmer inte. Den har varit utarrenderad, men det var inte till dem.

C. Positiv synpunkt på att låta Lantmäteriet utreda om gemensamhetsanläggning kan vara ett bra alternativ för att förvalta remsan på ett optimalt sätt. Så alla i området kan ta ansvar och ta del av naturen.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Synpunkten Noteras.

B. Synpunkten Noteras. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats. Officialservitut 01-YTH-326.1 och 01-YTH-282.1 finns på lotten (7) som utgör strandremsa. Officialservitut 01-YTH-281.1 och 01-YTH-282.1 finns på yta som nyttjas för väg.

- C. Synpunkten Noteras. Den som anser sig berörd kan kontakta lantmäteriet för att låta genomföra en förrättning. Se även A.A.b. Ämnesvisa bemötanden som inte regleras av detaljplanen. 5. Illustration av gemensamhetsanläggningar.

64. Synpunkter från Väsby 1:70 & Väsby 1:136

- A. Uppgift om att för Väsby 1:70 och 1:136 är adresserna felaktigt satta. Idag har Väsby 1:136 adressen Axviksstigen 5 och Väsby 1 :70 Axviksstigen 3.
- a. Önskemål lämnas att dessa adresser skiftas eftersom Väsby 1:136 har tomt fram till Axviksstigen d.v.s. när Axvikstigen före Väsby 1:70.
- B. Upplysning lämnas att det på Väsby 1:70 finns ett litet hus (bod) som uppfördes efter erhållet byggnadslov.
- a. Huset ligger idag alldeles intill utfarten från Väsby 1:136 men då det byggdes låg den på lagstadgat avstånd från Väsby 1:69. Önskemål att få det inritat på tomtkartan.
- C. Upplysning lämnas att inritad bäck är belägen vid östra gränsen mot Väsby 1:97. Önskemål lämnas att detta justeras.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras. För att ändra adress går det att gå in på kommunens webbsida: <https://www.sodertalje.se/bo-och-bygga/kartor/adresser-och-namnsattning/adresser2/>
- B. Synpunkten Noteras.
- a. Boden mäts in till grundkartan. Upplysning lämnas att gränserna kan ha varit mer osäkra tidigare, därav kan det se ut som att boden flyttat sig när det i själva fallet är gränserna som blivit säkrare inmätta.
- C. Synpunkten Noteras. Bäcker/vatten har mätts in i samband med dagvattenutredning för G-C-bana i planarbetet för Sandviken, etapp 2..

65. Synpunkter från Vinberga 1:64

- A. Likalydande synpunkter som 20. Sportstugeföreningen Vinberga, Vinberga 1:45.
- B. Synpunkt att befintligt hus är suterränghus byggt i en slänt med källare under.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras. För bemötande se 20. Sportstugeföreningen Vinberga, Vinberga 1:45.
- B. Synpunkten Noteras. Planbestämmelser har justerats så suterränghus bekräftas och möjliggörs.

66. Synpunkter från Väsby 1:63, 1:91

- A. Samma synpunkt som 23. Väsby 1:135 & Väsby 1:91, E. c. Önskemål att tillsammans med fastigheter Väsby 1:21, 1:63, 1:91 och 1:135 bilda en gemensamhetsanläggning för S:6.

Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras. Frågan hänvisas till lantmäteriet. Se även bemötande 23. Väsby 1:135 & Väsby 1:91, E. c.*

D. Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Nedanstående sakägare har framfört synpunkter under samrådet som helt eller delvis inte har tillgodosetts. Det finns synpunkter som inte tillgodosetts utöver detta som rör platser för sopinsamling utom område för planändring, systemval av vatten och spillvatten samt önskemål om hastighetssänkning eller omvandling av statlig väg till gångfartsområde. Dessa sakområden anses inte styras av planarbetet utan hanteras i andra beslutsprocesser.

1.	Sakägare /Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
2.	24. Väsby 1:26	A. Attefallsbyggnation a. synpunkt att Attefalls åtgärder är lämpliga och önskemål att planarbetet specificerar att Attefalls reglerna ska vara tillämpliga i området. B. Ekonomiska konsekvenser. a. Önskemål om kompensation för varsamhetsbestämmelse. c. önskemål att fastigheter kommunen försett med k-märkning helt undantas från kostnader med anledning av anslutning till kommunalt vatten- och spillvatten nät.
3.	25. Väsby 1:75	B. a. Önskemål att stycka tomter med minsta fastighetsstorlek om 1500 kvm. b. önskemål att det inte ska göras specifika avvägningar utifrån fastighetens belägenhet.
4.	31. Väsby 1:71	H.c. Negativ synpunkt att byggnaden på fastigheten märkts som extra bevarandevärd.
5.	32. Vinberga 1:24	B. Negativ synpunkt gällande avstyckningar av fastigheter som leder till flera hushåll
6.	38. Brännorp 1:1	A. Negativ synpunkt på vatten och spillvatten.
7.	48. Väsby 1:63	C. c. iv. Önskemål om kvartersmark på samfälligheten S:6 i läge för byggnad. <i>(området ingår inte längre i område för planändring)</i> C.c.v. Önskemål om upphävande av strandskydd i läge för byggnad på grönområde. <i>(området ingår inte längre i område för planändring)</i>

		C.c.vi. Önskemål att byggnad planläggs som kvartersmark (B). <i>(området ingår inte längre i område för planändring)</i> D c. önskemål om gränsbestämning. E. önskemål om byggrätt som medger utbyggnad. I.c.ii. Önskemål om planbestämmelse gällande belyningsåtgärder
8.	49. Vinberga 8:1	C.a. Önskemål att text i planbeskrivning justeras gällande rätt till infart. <i>(området ingår inte längre i område för planändring)</i>
9.	52. Bränntorp 1:5	B. Önskemål att strandskydd hävs och avlägsnande av all prickmark
10.	53. Väsby 1:12	D. Önskemål om utökad byggrätt för huvudbyggnad.
11.	54. Vinberga 1:44	C. Önskemål att ingen ny exploatering sker
12.	57. Väsby 1:73 (Väsby 1:72; Väsby 1:40; Väsby 1:75; Väsby 1:51, Väsby 1:17; Väsby 1:38; Väsby 1:36; Väsby 1:92)	D. Önskemål om avlägsnande av prickmark.
13.	61. Väsby 1:37	B. Komplementbyggnader. d. Önskemål om att maximal nockhöjd för komplementbyggnader ändras till 4,5 meter. E. Exploateringsgrad. a. Önskemål att % av fastigheten får bebyggas med en maximal byggrätt om 200 kvm. F. Fastighetsbildning. a. Önskemål om en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. G. U-område. a. Önskemål om U-område i skift. H. Sandviksvägen. c. Önskemål att utöka kvartersmark till körbanekant.

E. Sammanfattning och ställningstagande

Bland inkomna synpunkter efter genomfört samråd har inga större invändningar inkommit.

En stor del av inkomna synpunkter berör frågor som inte regleras i detta detaljplanearbete så som; *vattenskyddsområde, trafikprojekt med gång- och cykelbana (planläggs i detaljplan för Sandviken, etapp 2), belysning, önskemål om anläggande av bygdeväg, hastighetssänkning, vägområden som inte genomförts i enlighet med byggnadsplanen, kollektivtrafik, förrättning av gemensamhetsanläggningar/samfälligheter, permanentbosättning, avstyckningar utanför planområdet, avverkning utanför planområdet och Telge Näts projekt att dra in vatten- och spillvatten - däribland systemval, önskemål om alternativa lösningar, läge för förbindelsepunkt och frågor om områdets behov av anslutning till vatten och spillvatten enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) 6§.*

Synpunkter som berör planändringen handlar om; *kulturmiljö, fasttighetsstorlekar, byggrätter, möjlighet till suterräng och källare, placering av pumpstation, omfattning av prickmark och dagvatten.*

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och anpassat förslaget med hänsyn till dessa.

Ändringar redovisas under rubriken B. Ändringar mellan samråd och granskning samt i bilaga 1.

Detaljplanen förs vidare för granskning.

Kajsa de Vall

Chef område planering

Anna Fredriksson

Planarkitekt

Bilaga 1. Förändringar mellan samråd och granskning per fastighet.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
BJÖRNFOTEN 1:10	Andel prickmark minskas. Minsta fastighetsstorlek ändras från 300 till 500 kvm. Möjlighet till komplementbyggnad om 30 kvm. Tydligare bestämmelser om kompletterande bostadsbyggnad.
BJÖRNFOTEN 1:12	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:13	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Prickmark undantas från komplementbyggnad.
BJÖRNFOTEN 1:14	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Prickmark undantas från komplementbyggnader.
BJÖRNFOTEN 1:15	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnader undantas från prickmark.
BJÖRNFOTEN 1:16	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1100 till 1300 kvadratmeter.
BJÖRNFOTEN 1:17	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1100 till 1300 kvadratmeter.
BJÖRNFOTEN 1:18	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1100 till 1300 kvadratmeter.
BJÖRNFOTEN 1:19	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1100 till 1300 kvadratmeter.
BJÖRNFOTEN 1:2	De kulturmiljömässiga värdena på fastigheten har förtydligats. Varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud har införts. Byggrätt anpassas till omgivande miljö från 120 kvm BYA till 82 kvm BYA för huvudbyggnad. Möjlighet till kompletterande bostadshus om 30 kvm införs. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. Komplementbyggnad undantas från prickmark.
BJÖRNFOTEN 1:20	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 2000 till 1300 kvadratmeter.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
BJÖRNFOTEN 1:21	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek justeras från 1300 kvm till 1100 kvm. Prickmark undantas från komplementbyggnad.
BJÖRNFOTEN 1:22	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek justeras från 1300 kvm till 1100 kvm.
BJÖRNFOTEN 1:23	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark. Minsta fastighetsstorlek justeras från 1300 kvm till 1100 kvm.
BJÖRNFOTEN 1:24	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark. Minsta fastighetsstorlek justeras från 1000 kvm till 1100 kvm.
BJÖRNFOTEN 1:25	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark. Minsta fastighetsstorlek justeras från 1000 kvm till 1100 kvm.
BJÖRNFOTEN 1:26	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:27	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:28	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:29	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:30	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:31	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:32	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximalnockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximalnockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:33	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd justeras från 7,5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Hörn av komplementbyggnad undantas från prickmark.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
BJÖRNFOTEN 1:34	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark.
BJÖRNFOTEN 1:35	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:36	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:37	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för huvudbyggnad utökas till 160 kvm BYA i enlighet med tolkat bygglov. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:38	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:39	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:40	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:41	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:42	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:43	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:44	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:45	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:46	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:47	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:48	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
BJÖRNFOTEN 1:49	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:5	Byggnadsarea för huvudbyggnad utökas från 120 kvm till 160 kvm. Befintlig äldre bostadsbyggnad om 64 kvm BYA bekräftas genom bestämmelse som anger att byggnads arean får fördelas på två byggnader. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:50	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:51	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5,5 till 6 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:52	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen eftersom fastigheten är planlagd för nuvarande syfte och inga förändringar föreslås.
BJÖRNFOTEN 1:55	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 140 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximalnockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximalnockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BJÖRNFOTEN 1:7	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 140 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximalnockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 120 kvm (BYA) för en byggnad med en maximalnockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Varsamhetsbestämmelse har införts för kallmurad mur.
BJÖRNFOTEN 1:9	
BRÄNNTORP 1:1, arrendetomter	Varsamhetsbestämmelse var tidigare placerad på fel byggnad, inte den som identifierats av kulturmiljöinventeringen. Detta har justerats. Maximalbyggnadsarea har justerats från 120 kvm till <i>Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnader. Byggnads arean får fördelas på två byggnader.</i> Bestämmelsen möjliggör att befintligt kulturhistoriskt värdefullt bostadshus kan tillgodoräknas som fristående bostadshus eller byggas till på anpassat sätt. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter och därmed anpassats till omgivande bebyggelse. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BRÄNNTORP 1:11	Byggrätt anpassas till omgivande miljö genom att byggnads arean om 140 kvm BYA får fördelas på två byggnader. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
BRÄNNTORP 1:3	Byggrätt anpassas till omgivande miljö genom att byggnads arean om 140 kvm BYA får fördelas på två byggnader. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. Mur och jordkällare har försetts med varsamhetsbestämmelse. Prickmark har minskats och komplementbyggnad har undantagits från prickmark.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
BRÄNNTORP 1:4	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5,5 till 6,5 meter. Byggrätt för huvudbyggnad har utökats från 120 kvm. Till 140 kvm. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark har minskats. Tidigare gällde bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för område utom punktprickad mark, detta markerades med pilar. Minsta fastighetsstorlek har justerats så att även prickad mark omfattas. Förändringen är av teknisk karaktär.
BRÄNNTORP 1:5	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5,5 till 6,5 meter. Byggrätt för huvudbyggnad har utökats från 120 kvm. Till 140 kvm. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark har minskats. Tidigare gällde bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för område utom punktprickad mark, detta markerades med pilar. Minsta fastighetsstorlek har justerats så att även prickad mark omfattas. Förändringen är av teknisk karaktär. Ytterligare en fastighet kan bildas.
BRÄNNTORP 1:6	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5,5 till 6,5 meter. Byggrätt för huvudbyggnad har utökats från 120 kvm. Till 140 kvm. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark har minskats. Tidigare gällde bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för område utom punktprickad mark, detta markerades med pilar. Minsta fastighetsstorlek har justerats så att även prickad mark omfattas. Ytterligare en fastighet kan bildas.
BRÄNNTORP 1:7	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för huvudbyggnad har utökats från 120 kvm. Till 140 kvm. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek justeras från 3000 kvm. till 2000 kvm. Prickad mark och U-område har justerats efter rättighetsgräns.
BRÄNNTORP 1:8	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5,5 till 6,5 meter. Byggrätt för huvudbyggnad har utökats från 120 kvm. Till 140 kvm. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Tidigare gällde bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för område utom punktprickad mark, detta markerades med pilar. Minsta fastighetsstorlek har justerats så att även prickad mark omfattas. Förändringen är av teknisk karaktär.
NORRLÖT 1:16	Byggrätt anpassas till befintlig lovgiven bebyggelse. Maximal BYA har ökats från 140 kvm till 160 kvm. Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA.
NORRLÖT 1:17	Byggrätt anpassas till befintlig lovgiven bebyggelse. Maximal BYA har ökats från 140 kvm till 200 kvm. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
NORRLÖT 1:19	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark har minskats. Minsta fastighetsstorlek har utökats från 1300 kvm till 1500 kvm.
NORRLÖT 1:20	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark har minskats.
NORRLÖT 1:21	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark har minskats.
NORRLÖT 1:22	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark har minskats.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
NORRLÖT 1:23	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark har minskats och byggnad närmast vattnet undantas från prickmark. Villkorsbestämmelse för startbesked om lägsta grundläggnings-nivå införs. Minsta fastighetsstorlek har minskats från 5 000 kvm till 3 000 kvm.
NORRLÖT 1:4	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen eftersom fastigheten är planlagd för nuvarande syfte och inga förändringar föreslås.
NORRLÖT 1:5	Byggrätt anpassas till befintligt lovgiven bebyggelse. Maximal BYA ändras från 140 kvm till 160 kvm. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 till 60 kvm BYA.
NORRLÖT 1:6	
NORRLÖT S:1	
VINBERGA 1:19	Områden för Grönområde och Ub kvarstår i byggnadsplanen då platsens lämplighet för planlagt nyttjande inte kan fastställas med anledning av föroreningar.
VINBERGA 1:24	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 140 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Befintlig nockhöjd är 6,8 meter ovan medelmarknivå och nockhöjden har därmed minskats från 9,5 meter.
VINBERGA 1:25	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Bestämmelser (m ₁₋₃) införs för att förhindra störningar
VINBERGA 1:26	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Bestämmelser (m ₁₋₃) införs för att förhindra störningar
VINBERGA 1:3	
VINBERGA 1:30	De kulturmiljömässiga värdena har utretts ytterligare. Byggrätten utökas från 117 kvm BYA till 120 kvm BYA. Rivningsförbud utgår så senare tillägg kan byggas om. Nockhöjden har utretts ytterligare och utökas från 7 meter till 7,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Befintliga komplementbyggnader och övrig byggnad undantas från prickmark. Träd har mätts in och markerats med n ₂ .
VINBERGA 1:31	Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA.
VINBERGA 1:32	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 1:33	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 1:34	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 1:35	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 1:36	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen, lämplighet för LOD kan inte fastställas med anledning av föroreningar och grundvattenmagasin.
VINBERGA 1:38	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen, lämplighet för LOD kan inte fastställas med anledning av föroreningar och grundvattenmagasin.
VINBERGA 1:39	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen, lämplighet för bebyggelse och LOD kan inte fastställas med anledning av föroreningar och grundvattenmagasin.
VINBERGA 1:40	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen, lämplighet för bebyggelse och LOD kan inte fastställas med anledning av föroreningar och grundvattenmagasin.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
VINBERGA 1:41	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1 100 till 1000 kvm.
VINBERGA 1:42	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1 100 till 1000 kvm.
VINBERGA 1:43	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1 100 till 1000 kvm. Villkor för startbesked utgår. Bestämmelse (m ₁) om skydd mot störningar har införts.
VINBERGA 1:44	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1 100 till 1000 kvm. Villkor för startbesked utgår. Bestämmelse (m ₁) om skydd mot störningar har införts.
VINBERGA 1:45	Grönområde kvarstår i byggnadsplanen eftersom fastigheten är planlagd för nuvarande syfte och inga förändringar föreslås.
VINBERGA 1:46	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.
VINBERGA 1:47	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.
VINBERGA 1:48	Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA.
VINBERGA 1:49	Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark.
VINBERGA 1:50	Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark.
VINBERGA 1:51	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.
VINBERGA 1:52	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.
VINBERGA 1:53	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter. Hus hörn undantas från prickmark.
VINBERGA 1:54	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter. Prickmark utökas för lågpunkt. Övrig byggnad undantas från prickmark.
VINBERGA 1:55	Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA.
VINBERGA 1:56	Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA.
VINBERGA 1:57	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.
VINBERGA 1:58	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
VINBERGA 1:59	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.
VINBERGA 1:60	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.
VINBERGA 1:61	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.
VINBERGA 1:62	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.
VINBERGA 1:63	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.
VINBERGA 1:64	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter.
VINBERGA 1:7	Grönområde kvarstår i byggnadsplanen eftersom fastigheten är planlagd för nuvarande syfte och inga förändringar föreslås.
VINBERGA 1:73	Grönområde kvarstår i byggnadsplanen eftersom fastigheten är planlagd för nuvarande syfte och inga förändringar föreslås.
VINBERGA 3:1	Grönområde kvarstår i byggnadsplanen eftersom fastigheten är planlagd för nuvarande syfte och inga förändringar föreslås.
VINBERGA 3:3	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 3:4	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark.
VINBERGA 3:5	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 3:6	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 4:1	
VINBERGA 4:10	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 2000 kvm till 1500. Största exploatering för bostadshus ändras från 140 kvm. BYA till 120 kvm. BYA. Fastigheten bär tydliga spår av två bostadshus. Fastigheten får avstyckas. Yta för punktprickad mark för trädgårdsdamm justeras.
VINBERGA 4:2	Byggrätt för komplementbyggnader utökas i enlighet med givna bygglov till 80 kvm BYA från 50 kvm BYA. Yta för väg justeras så byggnadsplanen ytor bekräftas.
VINBERGA 4:6	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 4:7	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 4:8	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 4:9	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 5:1	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 5,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VINBERGA 7:3	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen, lämplighet för LOD kan inte fastställas med anledning av föroreningar och grundvattenmagasin.
VINBERGA 8:1	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen, lämplighet för LOD kan inte fastställas med anledning av föroreningar och grundvattenmagasin.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
VINBERGA S:3	
VINBERGA S:6	
VÄSBY 1:100	Maximalnockhöjd har justerats från 5,5 meter till 6,5 meter utifrån omgivande bebyggelse. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark. Andelen prickmark minskas.
VÄSBY 1:102	Maximalnockhöjd har justerats från 5,5 meter till 6,5 meter utifrån omgivande bebyggelse. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark. Andelen prickmark minskas.
VÄSBY 1:103	Maximalnockhöjd har justerats från 5 meter till 6,5 meter utifrån omgivande bebyggelse. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek justeras från 2000 kvm till 1800 kvm.
VÄSBY 1:104	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek justeras från 2000 kvm till 1800 kvm.
VÄSBY 1:106	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5,5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek justeras från 1500 kvm till 1800 kvm.
VÄSBY 1:107	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5,5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek justeras från 1500 kvm till 1800 kvm.
VÄSBY 1:108	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5,5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark. Minsta fastighetsstorlek justeras från 1500 kvm till 1800 kvm.
VÄSBY 1:109	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Korsmark har utgått.
VÄSBY 1:11	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Korsmark har utgått.
VÄSBY 1:112	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. Varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud införs på fritidsstuga. Varsamhetsbestämmelse införs för jordkällare.
VÄSBY 1:113	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
VÄSBY 1:114	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Varsamhetsbestämmelse införs på uthus och jordkällare. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 80 kvm BYA. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1500 kvm till 1800 kvm.
VÄSBY 1:12	De kulturmiljömässiga värdena på fastigheten har förtydligats. Varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud har införts på komplementbyggnader. Prick-markens omfattning har minskat. Komplementbyggnader har undantagits från prickmark. Villkorsbestämmelse för startbesked och lägsta grundläggningsnivå har satts för komplementbyggnad. Korsmark har utgått. Byggrätten har justerats från 78 kvm BYA till 87 kvm BYA för huvudbyggnad med anledning av att tillbyggd del inte tidigare återgetts på grundkarta. Bestämmelsen om kompletterande bostadshus har justerats så att befintlig komplementbyggnad får inredas för bostadsändamål. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefulla komplementbyggnad/-er får bibehållas. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:120	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VÄSBY 1:122	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1000 till 1100 kvadratmeter.
VÄSBY 1:123	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1000 till 1100 kvadratmeter.
VÄSBY 1:124	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas till från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1000 till 1100 kvadratmeter.
VÄSBY 1:127	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximalnockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximalnockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Område för lågpunkt justeras efter höjdkurva. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:128	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximalnockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximalnockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VÄSBY 1:129	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximalnockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
VÄSBY 1:13	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 140 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Del av befintlig bostadsbyggnad undantas från prickmark.
VÄSBY 1:130	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA.
VÄSBY 1:131	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA.
VÄSBY 1:132	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:133	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:134	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:135	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 140 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter om inget annat anges.</i> Maximal nockhöjd utökas från 7,5 till 9 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Befintlig byggnad undantas från prickmark.
VÄSBY 1:136	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5,5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Yta för vattendrag har mätts in och justerats.
VÄSBY 1:14	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Byggnad över fastighetsgräns Väsby 1:91 och Väsby 1:14 omfattas av prickmark.
VÄSBY 1:142	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen eftersom fastigheten är planlagd för nuvarande syfte och inga förändringar föreslås.
VÄSBY 1:144	Byggrätt anpassas till omgivande bebyggelse, från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 160 kvm BYA. Komplementbyggnader undantas från prickmark. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:146	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5,5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek ändras från 2000 kvm till 1500 kvm. Yta för vattendrag har mätts in och justerats.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
VÄSBY 1:149	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:15	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 6 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 80 kvm BYA. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. Varsamhetsbestämmelse införs för mur och jordkällare.
VÄSBY 1:151	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek har justerats från 4500 kvm till 3000 kvm. Andelen prickmark har minskats
VÄSBY 1:152	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark har minskats och komplementbyggnader har undantagits från prickmark.
VÄSBY 1:161	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen eftersom fastigheten är planlagd för nuvarande syfte och inga förändringar föreslås.
VÄSBY 1:17	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:21	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse från en maximal BYA om 120 kvm till; Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. Byggnads arean får fördelas på två byggnader. Nockhöjden justeras från 5 meter till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Pluss-mark har utgått.
VÄSBY 1:22	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse från en maximal BYA om 140 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 120 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Varsamhetsbestämmelse införs för lada. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. Befintlig komplementbyggnad undantas från prickmark. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:23	Byggrätt anpassas befintligt omgivande bebyggelse från en maximal BYA om 140 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 120 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VÄSBY 1:26	Byggrätt för huvudbyggnad utökas från 82 kvm BYA till 87 kvm BYA. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. Befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad får inredas för bostadsändamål. Minsta fastighetsstorlek ändras från 2000 kvm till 2500 kvm.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
VÄSBY 1:28	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från 140 kvm BYA till 120 kvm BYA. Maximal nockhöjd utökas från 7,5 till 8 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andel prickmark minskas. Komplementbyggnader har undantagits från prickmark. De kulturmiljömässiga värdena på fastigheten har förtydligats i planbeskrivningens illustrationer. Yta för vattendrag har mätts in och justerats.
VÄSBY 1:30	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen eftersom fastigheten är planlagd för nuvarande syfte och inga förändringar föreslås.
VÄSBY 1:31	De kulturmiljömässiga värdena på fastigheten har förtydligats. Varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud har införts för bostadshus. Byggrätt anpassas till kulturhistoriska värden, från 120 kvm BYA till 110 kvm BYA för huvudbyggnad. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. Uthus har försetts med varsamhetsbestämmelse. Yta för vattendrag har mätts in och justerats.
VÄSBY 1:33	
VÄSBY 1:36	Byggrätt anpassas till omgivande bebyggelse från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Prickmark anslås 50 meter från groddamm. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1100 kvm till 1300 kvm. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:37	Minsta fastighetsstorlek har justerats från 2000 kvm till 1 500 kvm. Byggrätt anpassas till omgivande bebyggelse från 140 kvm BYA till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:38	Byggrätt för huvudbyggnad utökas, från 129 kvm BYA till 130 kvm BYA. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Rätt till kompletterande bostadshus utgår då huvudbyggnadens byggnadsarea är väl tilltagen. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:40	De kulturmiljömässiga värdena på fastigheten har förtydligats. Varsamhetsbestämmelse har även införts för uthus och lekstuga. Rivningsförbud har införts för uthus. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. Yta för vattendrag har mätts in och justerats. Träd har mätts in och markerats med n_2 . Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:49	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5,5 till 6,5 meter. Maximal byggnadsarea utökas från 120 kvm till 140 kvm. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark har minskats. Tidigare gällde bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för område utom punktprickad mark, detta markerades med pilar. Minsta fastighetsstorlek har justerats så att även prickad mark omfattas. Förändringen är av teknisk karaktär.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
VÄSBY 1:52	Bestämmelse införs att Antingen ska befintlig byggnad tillgodoräknas som kompletterande bostadshus om 45 kvm byggnadsarea (BYA) eller så får ny byggnad om maximalt 45 kvm (BYA) uppföras i dess ställe som kompletterande bostadshus. Villkorsbestämmelse för startbesked och lägsta grundläggningsnivå har satts för komplementbyggnad. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Prick marken har minskats i omfattning. Komplementbyggnader undantas från prickmark. Minsta fastighetsstorlek har justerats från 1300 kvm. till 1100 kvm.
VÄSBY 1:53	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 6 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Yta för vattendrag har mätts in och justerats.
VÄSBY 1:54	Byggrätt för huvudbyggnad har utökats från 80 kvm BYA till 87 kvm BYA. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Korsmark har utgått. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:55	E-område har utgått. Byggrätt för huvudbyggnad ändras från 120 kvm. till 140 kvm. Byggrätten får fördelas på två byggnader. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek har justerats från 2000 kvm. till 1800 kvm. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:56	Byggrätt för huvudbyggnad ändras från 120 kvm. till 140 kvm. Byggrätten får fördelas på två byggnader. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek har justerats från 1500 kvm. till 2000 kvm. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.
VÄSBY 1:57	Minsta fastighetsstorlek har justerats från 2000 kvm till 1800 kvm. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark. Minsta fastighetsstorlek har justerats från 2000 kvm till 1800 kvm.
VÄSBY 1:59	Maximal nockhöjd har justerats från 6,5 till 7 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Yta för vattendrag har mätts in och justerats.
VÄSBY 1:60	Minsta fastighetsstorlek har justerats från 1500 kvm till 1300 kvm. Maximal nockhöjd har justerats från 5,5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Yta för vattendrag har mätts in och justerats.
VÄSBY 1:61	Minsta fastighetsstorlek har justerats från 1500 kvm till 1800 kvm. Maximal nockhöjd justeras från 5,5 meter till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VÄSBY 1:62	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Maximal nockhöjd justeras från 5,6 meter till 6 meter. Yta för vattendrag har mätts in och justerats.
Väsby 1:63	Plus mark har utgått. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. Förtydligande har gjorts att befintlig komplementbyggnad får inredas för bostadsändamål. Rivningsförbud (r) undantas från komplementbyggnad. Prickmark undantas från befintlig komplementbyggnad.
VÄSBY 1:65	Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VÄSBY 1:67	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Prickmark anslås 50 meter från groddamm. Markreservat för underjordisk ledning (u_1) utgår.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
VÄSBY 1:68	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 120 kvm till; <i>Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark. Prickmark anslås 50 meter från groddamm. Minsta fastighetsstorlek har justerats från 2500 kvm till 2000 kvm. Markreservat för underjordisk ledning (u ₁) utgår.
VÄSBY 1:69	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5,5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Yta för vattendrag har mätts in och justerats.
VÄSBY 1:70	Byggrätt anpassas till befintligt omgivande bebyggelse. Maximal nockhöjd utökas från 5 till 6,5 meter. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Yta för vattendrag har mätts in och justerats.
VÄSBY 1:71	Möjlighet till utökad byggrätt för huvudbyggnad har justerats från 48 kvm. BYA till 65 kvm. BYA. Maximal nockhöjd utökas från 7 till 7,5 meter. Andel prickmark har minskats. Komplementbyggnader har undantagits från prickmark. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA.
VÄSBY 1:72	Yta för rörförlagt dike har redovisats. Byggrätten har justerats från 140 kvm. BYA till; <i>Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. Byggnadsvolymen får fördelas på två byggnader.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Maximal nockhöjd har justerats, från 7,5 meter till 8 meter. Yta för vattendrag har mätts in och justerats.
VÄSBY 1:73	Område för varsamhetsbestämmelse har preciserats och omfattningen har utökats till jordkällare. Yta för rörförlagt dike har mätts in och redovisats. Yta för vattendrag har mätts in och justerats. Byggrätt för eventuell tillkommande bebyggelse har justerats; <i>Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter, om inget annat anges.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Jordkällare har undantagits från prickmark. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. Andelen prickmark har utökats för lågpunkt.
VÄSBY 1:74	Maximal nockhöjd har justerats från 7,5 meter till 6,5 meter utifrån omgivande bebyggelse. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Mur har försetts med varsamhetsbestämmelse.
VÄSBY 1:75	Andelen prickmark har utökats med anledning av närliggande groddjursdamm och behov av bebyggelsefritt avstånd. Byggrätten har justerats från 140 kvm. BYA till; <i>Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter, om inget annat anges.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Yta för rörförlagt dike har mätts in och redovisats. Yta för vattendrag har mätts in och justerats. Komplementbyggnader undantas från prickmark. Villkor för startbesked har införts med anledning av förorenad mark.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
VÄSBY 1:77	Andelen prickmark har minskat. Byggrätt för komplementbyggnader minskats från 50 kvm BYA till 30 kvm BYA. Jordkällare omfattas av varsamhetsbestämmelse k ₂
VÄSBY 1:78	Byggrätten har justerats från 140 kvm. <i>BYA till; Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter, om inget annat anges.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Träd har mätts in och markerats med (n ₂). Markreservat för underjordisk ledning (u ₁) utgår.
VÄSBY 1:80	Maximal nockhöjd har justerats från 7 meter till 6,5 meter utifrån omgivande bebyggelse. Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek har justerats från 1000 kvm till 1100 kvm.
VÄSBY 1:82	Maximal nockhöjd har justerats från 5 meter till 6,5 meter utifrån omgivande bebyggelse. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Minsta fastighetsstorlek har justerats från 1500 kvm till 1100 kvm.
VÄSBY 1:83	Byggrätten har justerats från 120 kvm. BYA för huvudbyggnad till 140 kvm BYA. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Komplementbyggnad undantas från prickmark.
VÄSBY 1:88	Maximal nockhöjd har justerats från 5 meter till 6,5 meter utifrån omgivande bebyggelse. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark har minskats. Vägområde ändras att följa byggnadsplanens vägområde. Delar av fastigheten kvarstår i byggnadsplanen med anledning av identifierade fornlämningar och då det inte är möjligt att ändra användningsområde från kvartersmark till NATUR inom planändring.
VÄSBY 1:91	Byggrätt anpassas till befintlig bebyggelse och justerats från 120 kvm. BYA till 140 kvm. BYA. Maximal nockhöjd har justerats från 5 meter till 6 meter utifrån befintlig byggnad. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Vändplan har flyttats till läge för befintlig infart/parkering. Prickmark har undantagits för komplementbyggnader. Byggnad över fastighetsgräns Väsby 1:91 och Väsby 1:14 omfattas av prickmark. Träd har mätts in och markeras med (n ₂)
VÄSBY 1:92	Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen, föroreningarnas utbredning kan inte fastställas.
VÄSBY 1:95	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 140 kvm till; Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. Byggnads arean får fördelas på två byggnader. Varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud har införts för befintligt bostadshus. Korsmark har utgått. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Markreservat för underjordisk ledning (u ₁) utgår.
VÄSBY 1:97	Grönområde kvarstår i byggnadsplanen eftersom fastigheten är planlagd för nuvarande syfte och inga förändringar föreslås.
VÄSBY 1:99	Maximal nockhöjd har justerats från 5,5 meter till 6,5 meter utifrån omgivande bebyggelse. Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Andelen prickmark minskas.

Fastighetsbeteckning (Fastighet som helt eller delvis ligger innanför planområdet)	Förändringar mellan samråd och granskning
VÄSBY 3:1	Byggrätt för komplementbyggnader utökas till 60 kvm BYA från 50 kvm BYA.
VÄSBY 5:1	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 140 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Lågpunkt markeras med prickmark och bestämmelse att marknivån inte får förändras. Prickmark anslås 50 meter från groddamm. Markreservat för underjordisk ledning (u ₁) utgår.
VÄSBY 7:1	Byggrätt anpassas till omgivande miljö från en maximal BYA om 140 kvm till; <i>största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter.</i> Byggrätt för komplementbyggnader utökas från 50 kvm BYA till 60 kvm BYA. Jordkällare förses med varsamhetsbestämmelse. Lågpunkt markeras med prickmark och bestämmelse att marknivån inte får förändras. Markreservat för underjordisk ledning (u ₁) utgår.
VÄSBY S:3	
VÄSBY S:4	
VÄSBY S:6	Grönområde kvarstår i byggnadsplanen eftersom fastigheten är planlagd för nuvarande syfte och inga förändringar föreslås.

Bilaga 2. Förändringar i plankartan efter ämnesområde.

Nedan specificeras genomförda förändringar i plankartan, indelat efter ämnesområden.

Plankartan redovisas i 1:1000 i stället för 1:2000 och delas upp i 4 delar i stället för 3 delar.

Upplysningstext läggs till.

Pilar justeras så de pekar på området bestämmelsen gäller i stället för på den gräns de gäller till efter överenskommelse med bygglovsavdelningen.

Ändring av planområde

Område som omfattas av ändring omgärdas av plangräns. Byggnadsplanens plangräns återges med illustrationslinje.

- Grönområden kvarstår i byggnadsplanen eftersom de redan är planlagda för sitt ändamål. Byggnadsplanens bestämmelser gäller.
 - o Eftersom tekniska anläggningar och infarter ryms inom den äldre typen av grönområde anses dessa inte behöva särskild bestämmelse.
- Område för parkering utgår ur område för planändring. Byggnadsplanens bestämmelser gäller.
- Det finns fastigheter planlagda som kvartersmark (B) och delar av fastigheter som lyfts ur område som omfattas av planändring eftersom markens lämplighet för bebyggelse inte kan fastställas. Se även bilaga 1.
- Vägområde över Väsby 1:88 återgår till tolkad utbredning i byggnadsplan eftersom rättighet till väg har en utbredning, faktisk väg är i annat läge och planlagd väg finns i ett tredje läge.
- Mötesplatser på Björkfjärdsvägen utgår ur område för planändring.
- Lokalgata från Björkfjärdsvägen till Vinberga 7:3 utgår ur område för planändring.
- Byggnadsplanens utbredning av lokalgata i Björkfjärdsvägens västra utgår.
- Infarten från Sörgårdsvägen till Vinberga 1:47 bekräftas i byggnadsplanens utbredning. Bedömning har gjorts att äldre typen av Grönområde medger infart över grönområde.

Planområde för 0181K-P1283A hanteras i planläggning för Sandviken, etapp 2.

Tekniska anläggningar

Uppsamlingsplats för renhållningen på fastighet Väsby 1:161 utgår.

Teknisk anläggning för mätningstation (SMHI) utgår.

Tekniska anläggningar för sjövattnenanläggningar och allmänna vattenpumpar i grönområden utgår och anses förenliga med den äldre bestämmelsen Grönområde och grönområdenas syfte.

Vägområden har tolkats in från byggnadsplanen och sammanvägts med befintligt vägområde. Detta gäller särskilt för Björkfjärdsvägen, Sörgårdsvägen, lokalgata över Väsby 1:88 samt infarten mot Stenby – Furudal.

Planbestämmelser

Begränsning av markens bebyggande, prick-/plus mark

I tidigare strandskyddat område har prickmark minskats utifrån följande princip. Prickmark har undantagits 15 meter från huvudbyggnad men inte närmare än 4.5 meter från invidliggande fastighetsgräns om möjligt inte närmare än 10 meter från strandlinjen. Även 3-meters-kurvan har varit dimensionerande med anledning av stigande vattennivåer och föreliggande risk.

Med anledning av groddjursutredning har prickmark satts i rekommenderat bebyggelsefritt område där groddjur ska värnas. Undantag har gjorts för befintliga byggnader. Berörda fastigheter är Väsby 1:36, 1:67, 1:68, 1:75 och 5:1

GRÖNOMRÅDE (Park/Natur)

Grönområden med föreslagna bestämmelser utgår från område för planändring.

Väsby 1:142. Vägområde utökas i enlighet med förrättning för att möjliggöra åtkomst till Väsby 1:122 och 1:123.

Diken och vattendrag

I samband med förprojektering av G-C-väg har samtliga diken mätts in. Avgränsning har justerats för att bekräfta befintliga diken. Där dike markförlagts med ledning avsätts markreservat för underjordisk ledning.

VÄG/VÄNDPLAN

Väg ändras att följa servitut på Väsby 1:142 för att möjliggöra åtkomst till Väsby 1:122 och 1:123.

Väg över Väsby 1:88 ändras att följa befintlig vägsträckning.

Vändplan justerad i enlighet med önskemål i samråds yttranden från berörda fastighetsägare, åtgärden berör Väsby 1:14 och 1:91

Gränser

AE-gräns justeras till egenskapsgräns mellan Vinberga 1:24, 1:30 och 1:48

Plangräns har justerats.

Fastighetsstorlekar

Förändringar återges i tabell, bilaga 1.

Nockhöjd

Bestämmelse om maximal nockhöjd förtydligas och justeras utifrån högsta befintliga nockhöjd inom bebyggelsegruppen. Förändringar återges i tabell, bilaga 1.

Byggrätt

Byggrätterna har justerats på sådant sätt att en större variation medges. Årsringarna och närområdets typologi har varit styrande i genomförda förändringar.

Det finns fastigheter där befintligt bostadshus har visst kulturmiljömässigt värde och där det skulle vara mer fördelaktigt för kulturmiljövärdena på platsen att dela upp byggnadsvolymen, antingen genom förskjuten tillbyggnad eller genom en tillkommande, separat bostadsbyggnad. För dessa fastigheter har byggrätten medgett två bostadshus. Detta avses inte ge möjlighet till avstyckning av fastigheten.

Arean för komplementbyggnader har generellt utökats från 50 – 60 kvm BYA om inget annat anges och redovisas i separat bestämmelse. *Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas.* Nockhöjden har ökat från 3,5 till 4 meter.

Planbestämmelser om byggrätt för komplementbyggnader och kompletterande bostadshus separeras var för sig.

Förtydligande har gjorts gällande K-bonus och terminologin förändrats. I stället för K-bonus anges ytterligare/tillkommande mindre bostadshus. Förändringen innebär ett förtydligande gällande om befintlig byggnad får nyttjas för bostadsändamål eller om ytterligare byggnadsvolym medges.

Placering

Lovbefriat växthus ska placeras 4.5 meter från fastighetsgräns om granne inte lämnat medgivande om närmare placering. Gäller all kvartersmark Bestämmelsen utgår.

Ny bestämmelse har lagts till: *Byggnad ska placeras så behov av markingrepp minimeras och så att sprängning och utfyllnad undviks. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel i stället för stora markingrepp. Gäller all kvartersmark*

Utformning

(Tidigare: Fasader ska vara av träpanel eller puts i för området och uppförandetiden karaktäristisk bruten kulör) - Har förenklats: Fasader ska vara av träpanel, om inget annat anges.

Väsby 1:26. Tvättstuga får förtydligad bestämmelse: (f₁) *Fasader ska vara av puts och trä, likt befintlig*

Ny byggnad inklusive komplementbyggnader ska beträffande placering, volym, uttryck och färgskala utformas på ett sätt som är anpassat till områdets bebyggelsekaraktär. Har bedömts räcka och följande bestämmelser utgår: (b7 Byggnadens ursprungliga volym, skala, utformning och takvinkel bevaras. Exteriöra material bevaras och underhålls) och (f1, Kulturhistoriskt värdefull

fastighet. Ny byggnad ska anpassas till och underordnas befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad)

Bestämmelse som möjliggör suterräng: *Förhöjd sockel som överstiger 20% av lägsta fasadlivets höjd ska undantas från nockhöjdsberäkningen om den anläggs för att omhänderta marknivåskillnader. Förhöjd sockel får uppta högst 40% av byggnadens totalarea (BYA + OPA). Gäller all kvartersmark ersätter (Sockel får anordnas till max 20% av fasadlivets lägsta höjd.).*

Bestämmelse införs som möjliggör takkupor:

- *Takkupor får uppföras. Takkupor får sammanlagt uppta högst 1/3 av aktuell fasadlängd. Gäller endast bostadshus som ej omfattas av varsamhetsbestämmelse*

Minsta takvinkel är 23 grader har förtydligats med: Minsta takvinkel är 23 grader för mansardtak och 27 grader för övriga tak

Utförande

Generell maximal hårdgjord yta har renodlats med färre bestämmelser och andel hårdgjord yta utökats från 13 till 15% och från 17 till 20%

Bestämmelser som möjliggör suterräng:

- *Grundläggning ska vid uppförande av suterränghus eller hus med källare utföras med tät grund. Teknisk utrustning ska placeras ovan omgivande marknivå. Har ersatt: (Källare får inte anläggas)*
- *Antingen får suterräng, källare eller vind inredas. Byggnaden får maximalt innehålla två våningar*
- *Suterränghus/sluttningsvåning får uppföras vid en marklutning över 11 grader (1:5).*

Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten med en lämplig fördröjningsvolym specifikt beräknad utifrån hårdgjorda ytors storlek har justerats genom att ordet specifikt har tagits bort.

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras. Nivåskillnader vid grundläggning tas upp genom sockel har renodlats och lyder: Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation. Gäller all kvartersmark

Utgående bestämmelser:

- b₅ Komplementbyggnad ska anläggas med förhöjd sockel
- b₆ Pumpstation ska förses med lokalt fördröjningsmagasin så att breddning inte sker mot recipient

Markens anordnande och vegetation

Värdefulla träd ska bevaras (ädellövträd och tall). Har förtydligats med: Värdefulla träd, med en stamdiameter om 30 cm eller större, mätt 1,3 meter ovan mark, ska bevaras (ädellövträd och tall). Gäller all kvartersmark

Värdefulla träd har mätts in och försetts med följande bestämmelse: *n2 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*

Utgående bestämmelse: *n2 - Parkeringen ska utformas med avgränsande träd, buskar, planteringar eller staket som utformas med hänsyn till omgivande kulturmiljö*

Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar. Gäller all kvartersmark. Bestämmelsen har ersatt tidigare (f1, Kulturhistoriskt värdefull fastighet. Ny byggnad ska anpassas till och underordnas befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad)

Varsamhetsbestämmelser

Efter inkomna synpunkter vid samrådsmöte och i samrådsyttrande har en översyn gjorts gällande kulturmiljön och dess varsamhetsbestämmelser. Även möjlighet till tillbyggnad av byggnader med varsamhetsbestämmelser har setts över.

Fler byggnader, murar och äldre husgrunder som omfattas av varsamhetsbestämmelser har identifierats.

Förändringar för specifika fastigheter återges i tabell, bilaga 1.

k1 Kulturhistorisk värdefull byggnad. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska göras i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden får inte förvanskas. Byggnadens egenskaper och karaktärsdrag är beskrivna i bilaga 1 i planbeskrivningen har ersatt: Kulturhistorisk värdefull byggnad. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska göras i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden får inte förvanskas. Byggnadens egenskaper och karaktärsdrag är beskrivna på sidan 182 – 192 i planbeskrivningen

k2 Murar, jordkällare och husgrunder ska vårdas och bevaras. Dessa är beskrivna i bilaga 1 i planbeskrivningen har ersatt: k2 - Kulturhistoriskt värdefull fastighet. Tomtens karaktär, växtlighet och terräng ska bevaras, K3 - Kulturhistoriskt värdefull fastighet. Tomtens karaktär, växtlighet och terräng ska bevaras. Även staket med grind åt väster ska bevaras och K4 - Kulturhistoriskt värdefull fastighet. Tomtens karaktär, växtlighet och terräng ska bevaras. Även mur med tillhörande port ska bevaras

Skydd mot störningar

Pumpstation med tillhörande bestämmelse *m1 - Pumpstation ska förses med luktreducerande åtgärder*, har utgått.

Bestämmelser om skydd mot störningar $m_1 - m_3$ har införts på fastigheter med risk för ras.

m1 Buskar och träd ska bevaras och kan kompletteras med ytterligare träd, till skydd mot blocknedfall. Bestämmelsen gäller inom hela egenskapsområdets utbredning. Vid växtval bör lokal flora och fauna gynnas. Lämpliga växter som kan kombineras är gran, tall, en, nypon, stenros, sälg, rönn, oxel och björk.

m2 Mur ska placeras mot område med risk för blocknedfall. Muren ska vara minst 1 meter hög

m3 Vall till skydd mot blocknedfall ska bibehållas till sin utformning

Bestämmelse för fastighet med förorenad mark har införts: *m4 - Schaktsanering ska ske av översta jordlagret ned till 0,5 meter för att avhjälpa förorenad mark*

Administrativa bestämmelser:

Genomförandetiden har samordnats med utbyggnad av VA och specificerats.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enl. PBL 9 kap. 4§. Fastigheten ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. har ersatts med Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enl. PBL 9 kap. 4§ a - c. Undantag finns för ett växthus med en maximal BYA om 15 kvm och maximal nockhöjd om 3,5 meter, förutsatt att det inte redan finns ett växthus på fastigheten. Gäller all kvartersmark. Följande bestämmelse utgår: Bygglov krävs inte för växthus med en maximal BYA om 15 kvm och maximal nockhöjd om 3,5 meter. Bestämmelsen gäller under förutsättning att det inte redan finns ett växthus på fastigheten.

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragnings. Tidpunkt för trädfällning ska anpassas efter häckningssäsong så att artskyddet inte påverkas negativt. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedtagande. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 5 cm. Stammen ska tas omhand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark Bestämmelsen har gjorts mer generell och samma stamdiameter gäller oavsett om träd står i strandkant eller längre från strand.

Villkor för startbesked

Administrativ bestämmelse om villkor för startbesked har införts på: Norrlöt 1:23, Väsby 1:52 och Väsby 1:12 med anledning att befintliga byggnader är utsatta för översvämningsrisk.

Villkor för startbesked har satts på fastighet med förorenad mark; Väsby 1:75; *a2- Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar avhjälpes och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning.*

Markreservat

U-område har renodlats och delats upp på två bestämmelser; u_1 och u_2 .

Övrigt

Befintliga diken med betydelse för spridningssamband för groddjur har mätts in och markreservat (a_4) har införts för att redogöra för var dike nedlagts i rör.

Markreservat för gemensamhetsanläggning/servitut tas bort.

Vägområden har tolkats in från byggnadsplanen.

- Markintrångskartor har justerats så markintrång för lokalgator utgår eftersom vägen tolkats in från byggnadsplanen. Detta gäller särskilt för Björkfjärdsvägen, Sörgårdsvägen, lokalgata över Väsby 1:88 samt infarten mot Stenby – Furudal.

Extra upplysningar har införts på plankartan

Planavgift tas ut i samband med bygglov

De fysiska planhandlingarna gäller. Detaljplanearbetet startade innan 1 januari 2022, planbeskrivningen är inte kopplad digitalt till plankartan.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns beskrivna i planbeskrivningens bilaga 1.

Komplementbostad medför inte rätt till avstyckning.

I och med att området utgör kulturmiljö bedöms införande av omfattande belysningsåtgärder utgöra en bygglovspliktig åtgärd i enlighet med PBL 8:13, PBF 6:3. Utformning av belysning ska även ske med hänsyn till fauna.

Innan schaktarbete får utföras i på fastigheter: Väsby 1:75, 1:92, Vinberga 1:19 och 1:36 ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till tillsynsmyndigheten. Genomförd miljöteknisk markutredning är en stickprovsundersökning och ämnen och halter kan förekomma som ej påvisats i denna. Genomförda miljötekniska markutredningar har delgetts tillsynsmyndigheten.

Delar av planområdet omfattas av vattenskyddsområde, skyddsföreskrifter ska följas.

Samråd med länsstyrelsen krävs för åtgärder som påverkar särskilt skyddsvärda träd.

Groddjur omfattas av artskydd, gäller djurens alla levnadsstadier. Markarbeten ska genomföras i perioden maj - oktober. Se artskyddsförordningen.

Åtgärder som gynnar skyddad art - fågel

- All avverkning, markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation bör genomföras under icke häckningssäsong i syfte att undvika förbudet mot att döda och skada fåglar.
 - Häckningssäsongen infaller generellt den 15 mars-15 augusti.

Bilaga 3. Bemötande av synpunkter på planen som inte regleras av planen

A.A.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på detaljplanen som inte regleras av detaljplanen

1. Dagvatten

a. Dagvatten som leds till Trafikverkets dike

Det föreligger en problematik med att privatpersoner och samfälligheter leder vatten till Trafikverkets dike, i strid med kommunens gällande dagvattenpolicy om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Att släppa vatten till Trafikverkets dike kräver tillstånd från Trafikverket. Ytterligare anslutningar till Trafikverkets dike är inte aktuellt.

b. Trafikverkets vägdagvatten som leds till enskilda bostadsfastigheter

Trafikverkets vägdagvatten kommer omhändertas separat i enlighet med förprojektering för gång- och cykelväg, vilket hanteras i planprojekt Sandviken, etapp 2, (dnr. EN2023/000024). Trafikverket har även tillfrågats om planarbetet behöver ta några hänsyn för att inte förhindra omhändertagande av dagvatten på östra sidan av Sandviksvägen i det läge där dagvatten i dagsläget leds vidare över enskilda bostadsfastigheter.

c. Vattenflöden efter skogsavverkning.

Olägenhet efter skogsavverkning bedöms utgöra ett civilrättsligt ärende.

Om olägenhet uppstår i samband med genomförd skogsavverkning kan kontakt tas med Skogsstyrelsen som kan avgöra om problemet kan avhjälpas med kompensationsdike.

2. Gata och trafik

a. Breddning av Sandviksvägen.

I planändringen är vägområdet undantaget från planändring. Eftersom vägområdet för Sandviksvägen inte ingår i planändringen kan synpunkt gällande Sandviksvägen inte hanteras i denna planändring.

Sandviksvägen har ett statligt huvudmannaskap. I Byggnadsplanen finns ett 12 meter brett vägområde avsatt för Sandviksvägen. Vägområdet har i dagsläget inte nyttjats fullt ut. Överklagandetiden för byggnadsplanen har löpt ut.

b. Förslag om bygdeväg.

Flera önskemål har lämnats gällande bygdeväg. Synpunkter på gång- och cykelväg samt önskemål om bygdeväg hänvisas till planläggning av Sandviken, etapp 2. Upplysningsvis lämnas nedanstående information.

Sandviksvägen är undantagen planändringen. Underliggande Byggnadsplan medger ett 12 meter brett vägområde inklusive diken.

Kommunen har inte rådighet över Sandviksvägen då det är Trafikverket som är huvudman. Kommunen har ställt fråga till Trafikverket och gällande om de är intresserade att bredda Sandviksvägen så att hela det planlagda vägområdet ianspråk tas. Kommunen har även ställt fråga om Trafikverket har önskemål att ta fram en vägplan. Trafikverket har meddelat att de varken prioriterar att bredda vägen i enlighet med underliggande byggnadsplan eller har önskemål att ta fram en vägplan.

En bygdeväg har en dubbelriktad körbana i mitten som är så smal att två bilar inte kan mötas utan att tillfälligt använda vägrenen, under förutsättning att det kan ske utan risk. Vägrenen är bredare än vanligt och ger oskyddade trafikanter, såsom; gående, cyklister, mopedister och ryttare, en tydligare plats att färdas på. Bygdevägar anses utifrån trafiksäkerhet inte vara lämpliga på vägar med hög trafikmängd, om vägen är för smal, eller om siktsträckan är för kort för att bilförare ska hinna väja. Körbanan på Sandviksvägen är ca. 4,5 meter bred och vid mötande trafik nyttjas stödremorna. Detta innebär att bygdeväg inte ryms inom vägens nuvarande bredd.

Kommunen har undersökt möjligheten för Trafikverket att uppföra en bygdeväg längs Sandviksvägen. Både Trafikverket och kommunen konstaterar att vägens nuvarande bredd är för smal för att möjliggöra en bygdeväg enligt riktlinjerna i *vägar och gators utformning* (VGU). Trafikverket är inte heller intresserade av att bredda Sandviksvägen för att möjliggöra en bygdeväg. Även om Trafikverket inte motsätter sig att kommunen breddar Sandviksvägen för att anlägga en bygdeväg, ser kommunen detta som orealistiskt av följande skäl:

- Kommunen får inte investera på mark som kommunen inte har förfogande över, i enlighet med kommunens investeringspolicy
- Bygdevägar anläggs endast när säkrare alternativ inte är möjligt eller lämpligt. Exempelvis när vägen uppfyller krav för bygdeväg men det saknas mark eller inte är kostnadseffektivt att anlägga gång- och cykelväg.
- Att bredda vägen för en bygdeväg bedöms som en mindre trafiksäker och mindre tillgänglig lösning än att anlägga en gång- och cykelväg. Detta ger också en mer motiverad investering jämfört med bygdeväg.
- En bygdevägsutformning uppfyller inte krav för busstrafik i enlighet med RiGata och säkerställer därmed inte busstrafik på Sandviksvägen.
- En breddning av vägen skulle sannolikt leda till krav på att kommunen övertar väghållaransvaret för Sandviksvägen. Detta skulle stå i strid med tidigare politiska beslut, bland annat med hänsyn till driftkostnader. Sandviksvägen uppfyller inte heller kommunal standard.
- Sandvikens ångbåtsbrygga är i enlighet med PBL 1 kap 4§, allemansrätten och strandskyddslagstiftningen allmänt tillgänglig. Eftersom båttrafik av allmänt

intresse avgår från ångbåtsbryggan finns det incitament för att Trafikverket ska kvarstå som väghållare för Sandviksvägen för att säkerställa en obruten resekedja.

- Tidigare har kommunen lämnat önskemål om möjlighet till pendelbåtstrafik från ångbåtsbryggan. Detta har inte prioriterats av Trafikförvaltningen. Kommunen har dock lämnat önskemål om att frågan kvarstår och utreds vidare.
- I och med att gång- och cykelväg huvudsakligen planeras i planlagt vägområde anses olägenhet för enskilda minimeras då behov av markreservat för underjordisk ledning (U-område) på enskilda fastigheter minskar i omfattning.

c. Gång- och cykelväg.

Enhörna kommundelsnämnd beslutade 2018-09-03 att möjlighet till gång- och cykelbana längs Sandviksvägen ska utredas. Utredning gällande gång och cykelväg hanteras i planläggningen för Sandviken, etapp 2.

Flera önskemål har lämnats gällande Gång- och cykelväg. Synpunkter på gång- och cykelväg hänvisas till planläggning av Sandviken, etapp 2.

i. *Gång och cykelväg längs Sandviksvägen.*

Område för gång- och cykelväg och gångväg med tillhörande slänter och invidliggande markreservat för underjordisk ledning (u) planläggs med detaljplan för Sandviken, etapp 2 (dnr. EN2023/000024).

Förslaget om gång- och cykelväg har varit ute på samråd i samband med att detaljplan för Sandviken, etapp 2 var på samråd under tiden 2024-06-18 till 2024-09-14.

a. *Trafiksäkerhet för Gång- och cykelväg längs Sandviksvägen*

Det finns regler som samtliga trafikanter förväntas följa. Om en bilförare behöver korsa en gång- eller cykelbana vid en enskild utfart så har såväl gående som cyklister företräde. Vid obebakade cykelpassager ska fordonsförare på vägen anpassa hastigheten så det inte uppstår fara för cyklande. Cyklister och förare av moped, klass 2 som kommer från en cykelväg har väjningsplikt när de korsar en väg.

Fri sikt är viktigt för att gång-, cykel- och biltrafikanter ska hinna upptäcka varandra och undvika olyckor. Vid vägkorsningarna föreslås vilplan för bättre sikt för både gående, cyklar och motorfordon.

Fastighetsägare har också ett ansvar, vilket anges i Plan- och bygglagen 8 kap 15 § samt Jordabalken 3 kap 2 §.

- Vid utfart ska växter, staket, mur eller liknande inte vara högre än 80 cm minst 2,5 m från utfarten och gatan eller gångbanan.
- Vid hörntomt gäller höjden 80 cm i minst 10 m åt vardera hållet, från gathörnet räknat.

- Om det finns träd eller växtlighet som sträcker sig utanför tomtgränsen ska trafikanter samt snörröjningsmaskiner kunna passera under med fri höjd. Växtligheten får inte heller skymma vägmärken eller gatubelysning.

ii. Gång- och cykelväg från Sandviken till Underåsbadet.

Område där gång- och cykelbana önskas ingår inte i planområdet. Kommunen tar till sig önskemålet som vidarebefordras till Kultur- och fritidsavdelningen med ansvar för rekreationsspår samt Trafikavdelningen som ansvarar för det övergripande vägnätet.

d. Förslag om hastighetssänkning

Flera önskemål har lämnats gällande hastighetssänkning. Även om hastighetssänkning är en del i trafiksäkerhetsfrågan så anses hastighetsreglering inte vara en detaljplanefråga. Beslut om avgränsning av hastighet fattas av politiken i tätbebyggt område och av länsstyrelsen på landsbygden. I pågående planarbeten (*Ändring av detaljplan för Sandviken, etapp 1* och *Ny detaljplan för Sandviken, etapp 2*) betraktas hela planområdet inom planändring för Sandviken, etapp 1 utgöra tätbebyggt område.

Medelhastigheten på Sandviksvägen uppgick enligt Trafikverkets mätningar till 50 km/h samtliga år (1999, 2007 och 2016), utom 2007 då medelhastigheten var 30 km/h.

År 2022 antog Enhörna kommunalnämnd (EKDN) en ny hastighetsplan som reglerar den del av Sandviken som är belägen inom tätbebyggt område (från Björnfotsvägen till Sandvikens ångbåtsbrygga). Hastighetsgränsen på Sandviksvägen har i denna del sänkts från 50 km/h till 40 km/h. På lokalgatorna har hastighetsgränsen enligt samma politiska beslut sänkts från 50 km/h till 30 km/h.

I samband med planarbetet för Sandviken, etapp 2 (dnr. EN2023/000024) har trafikenheten tagit fram förslag att hastigheten på Sandviksvägen sänkas till 40 km/h längs hela den sträcka som löper från Norrlöts Handelsträdgård till tätbebyggt område i Sandviken (redan hastighetssänkt till 40 km/h i Sandviken). Generellt ska hastigheten 40 km/h användas på gator där gående och cyklister korsar vägen, men där risken för sidokollisioner är liten, exempelvis där gång- och cykelvägar finns, samt på huvudgator inom tätbebyggda områden. Länsstyrelsen med yttrande från väghållaren Trafikverket har beviljat detta förslag om ändring av hastighetsbegränsning. Södertälje kommun har även framfört önskemål om att sänka hastigheten från 70 km/h till 50 km/h på sträckan mellan Rävlöts prästbostad och Norrlöts handelsträdgård med syftet att adressera trafiksäkerhetsrisker och minimera påverkan på den omgivande kulturmiljön genom att undvika fysisk barriär till gång- och cykelväg. Länsstyrelsen med yttrande från Trafikverket har gett avslag till förslaget.

Gällande önskemål om att hastighet på Sandviksvägen sänks till 30 km/h eller lägre. En hastighetsgräns på 30 km/h ska generellt vara på gator där oskyddade trafikanter och bilar blandas utan tydlig separering såsom lokalgator.

Det finns särskilda regleringar och gatuutformningar för miljöer med total blandtrafik, där gång-, cykel- och biltrafik samsas. Exempel på sådana trafikmiljöer är gånggator, gångfartsområden och cykelgator, som är utformade för att främja gående och cyklister. I dessa miljöer ska majoriteten av förflyttningar ske med gång respektive cykel, och övrig trafik begränsas och anpassas efter de oskyddade trafikanternas villkor och hastighet. För att dessa miljöer ska fungera krävs tydlig utformning som stödjer gående och cyklister.

Sandviksvägen är däremot en landsväg och kommer fortsatt att vara det, vilket innebär att den inte uppfyller kriterierna för en gata med blandtrafik.

Det finns lokalgator som tidigare skyltats med 20 km/h. Detta är inte sanktionerat genom politiskt beslut. Hastighet under 30 km/h är inte förenligt med trafik- och vägmärkesförordningen om det inte är tal om en annan trafikmiljö såsom gånggata, gångfartsområde eller cykelgata. Södertälje kommun ansvarar för att följa upp beslutet om hastighetsplan (EKDN, 2022) och att införa nya vägmärken. De befintliga vägmärkena har under hösten 2025 ersatts med godkända hastighetsmärken det vill säga 30 km/h, enligt gällande regelverk.

Hastighetsöverträdelse bevakas av polisen.

e. Ytbeläggning.

Angående ytbeläggning så är det huvudmannen som beslutar om och när en förändring av ytbeläggning sker.

De grusvägar som i dag löper genom området har stor betydelse för upplevelsen av kulturmiljön. Grusvägar med tillhörande diken bidrar även till att omhänderta dagvatten. Även den biologiska mångfalden gynnas av grusvägar, särskilt olika typer av lavar.

Om förändring sker från grusväg till asfalterad väg behöver dagvattenutredning genomföras och diken dimensioneras.

f. Belysning längs Sandviksvägen

Detaljplanen reglerar inte belysning. Belysning av gång- och cykelväg föreslås i detaljplan för Sandviken, etapp 2, därmed bemöts inte yttranden om belysning av G- C-bana. Upplysningsvis nämns nedanstående.

Oavsett om gång- och cykelbana genomförs så planerar Trafikverket långsiktigt att förse den del av Sandviksvägen som ligger inom tätorten med belysning. Detta är dock tidigast aktuellt efter 2030, i samband med att en ny belysningsplan antas.

3. Natur

Grönområden undantas från planändring.

Planarbetet noterar att det finns ett stort engagemang gällande omgivande natur och att önskemål uttrycks om att bevara områdets karaktär och skapa gynnsamma förhållanden för djur och växter. Planarbetet noterar även att det uttrycks önskemål om att all förändring utgår från naturvärden.

- a. **Artskydd.** För att säkerställa att artskyddsbrott inte begås har fågel- och groddjursinventering genomförts mellan samråd och granskning och en skötselplan för groddjur har tagits fram. Även en artskyddsutredning för fågel har genomförts. Artskyddsutredningen omfattar endast invidliggande planområde för Sandviken, etapp 2 då det i genomförd artskyddsutredning framgår att artskyddsutredning i område som omfattas av planändring inte anses nödvändig.

4. Ökad permanent bosättning

Vad gäller permanentboende så är det inte något som styrs av detaljplanen.

Planarbetet kan endast konstatera att permanentbosättningen succesivt har ökat över tid och förutspås öka ytterligare oavsett om planändring sker eller inte. I och med att området är beläget relativt nära Södertälje centrum och då det pågår en generell permanentering av likande områden förutspås även detta område till slut nå 100 % permanenteringsgrad.

Vid planläggning år 1982 fanns enligt planhandlingarna ca. 200 bostadshus, av dessa nyttjades ca 20 fastigheter (10%) för permanentboende. År 2022 nyttjas 93 (ca. 47%) av fastigheterna för permanentboende.

5. Illustration av gemensamhetsanläggningar

Planförslaget illustration av möjliga gemensamhetsanläggningar har väckt många reaktioner. Illustrationen över möjliga gemensamhetsanläggningar togs fram till samråd för att illustrera hur en jämn fördelning av ansvarsområden för allmän plats skulle kunna se ut. Illustrationen är inte juridiskt bindande och tas bort ur granskningsförslaget.

Planarbetet önskar förtydliga att detaljplanen inte styr vilka som ska ingå i en gemensamhetsanläggning. Frågan avgörs av lantmäteriet som är en egen myndighet. Lantmäteriet prövar vilka som bör ingå i en gemensamhetsanläggning först när ansökan inkommit. När ansökan inkommit kontaktas samtliga berörda parter. Ansökan bör skickas in tidigast när detaljplanerna för Sandviken etapp 1 och 2 samt detaljplan för del av Björnfoten 1:54 fått laga kraft.

Plan- och bygglagen (2010:900) anger inte vem som kan vara huvudman för allmän platsmark (gator, park- och naturmark) med enskilt huvudmannaskap. Det vanliga är att en så kallad gemensamhetsanläggning inrättas genom en anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten enligt anläggnings lagen (1973:1149). Gemensamhetsanläggningen förvaltas sedan antingen av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning.

Vid enskilt huvudmannaskap kan den fastighetsägare som berörs av mark som är planlagd som allmän plats, begära att marken löses in av huvudmannen enligt PBL 14 kap 15 §.

Inlösen av mark kan ske antingen genom förvärv eller upplåtelse av marken. Huvudmannen har vid enskilt huvudmannaskap rätt att välja hur markåtkomsten ska ske. Om det inte redan finns en gemensamhetsanläggning, och sådan inte bildas på initiativ av någon som ska delta i anläggningen, har den berörda fastighetsägaren rätt att begära en förrättning enligt anläggnings lagen.

Fastighetsägarna och/eller samfällighetsföreningarna i planområdet ansvarar alltså för ansökan om lantmäteriförrättningar som innefattar fastighetsreglering, fastighetsbestämning, avstyckning och bildning eller omprövning av gemensamhetsanläggningar med mera.

Bilaga 4. Bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen

A.B.b. Ämnesvisa bemötanden av synpunkter på VA-projektet som inte regleras i detaljplanen

1. Systemval

Sandviken är prioriterat enligt §6 i Lagen om allmänna Vattentjänster (LAV) och ingår i Södertälje kommuns utbyggnadsplan för allmänt VA (VA-plan för Södertälje kommun 2017–2030) som antagits i kommunfullmäktige (KF) 2017-12-18.

Sandviken i Södertälje kommun är idag ett fritidshusområde med ökande permanenteringsgrad och klassas därför som ett omvandling område. I och med den ökande graden permanenta hushåll ställs högre krav på vatten- och avloppssystem (Va-system) och dess påverkan på recipienten. Idag är den vanligaste avloppslösningen i Sandviken enskilda slutna tankar, mulltoa och infiltrationsanläggningar. Vid en ökande permanentering och förtätning kommer nuvarande avloppslösningar leda till en för hög belastning på recipienten Mälar-Gripsholmen.

En systemvalsrapport har tagits fram av Telge Nät, 2021-03-24, där alternativ med kretsloppslösning jämförts med anslutning till allmänt VA och rening i Himmelfjärdsverket. Telge Nät har valt teknisk lösning utifrån framtagna rapport som förespråkar och motiverar att spillvatten bör föras till Himmelfjärdsverket för rening. Den ökade risken med lokal kretsloppslösning inom planerat vattenskyddsområde tillsammans med större anläggnings- och driftkostnader samt fastighetsrättsliga konsekvenser anges som motiv till vald lösning.

a. Lokal avloppshantering.

En lokal avloppshantering skulle innebära ökade risker inom beslutat vattenskyddsområde samt större anläggnings- och driftskostnader på grund av att ett sådant system kräver dubbla ledningssystem och reningsanläggningar.

Då området är kuperat och detaljplanen enbart är en ändring av befintlig detaljplan finns inte tillräckligt med ytor för större erforderliga lokala Va-anläggningar inom området där Telge Nät kan få rådighet över marken.

Lokal avloppshantering med kretsloppssystem skulle även innebära ökade kostnader för de enskilda fastighetsägarna då ett sådant system kräver ombyggnation i befintliga byggnader. Att bygga kretsloppssystem är mer lämpligt vid anläggande av nya bostadsområden.

b. Möjlighet till dubbla ledningar för källsortering.

Om man separerar på BDT-vattnet och svartvatten finns även utmaningar med

igensättning av svartvattenledningar och behov uppkommer av extra spolning av dessa ledningar.

Det skulle även inom delar av området finnas behov av två LTA-pumpar på fastigheten för att leda bort även BDT vattnet till en reningsanläggning. Alla fastighetsägare skulle också behöva bygga om och separera ledningar för BDT och svartvatten inom fastighetsbyggnaden vilket VA-huvudmannen inte kan ställa krav på enligt nuvarande lagstiftning.