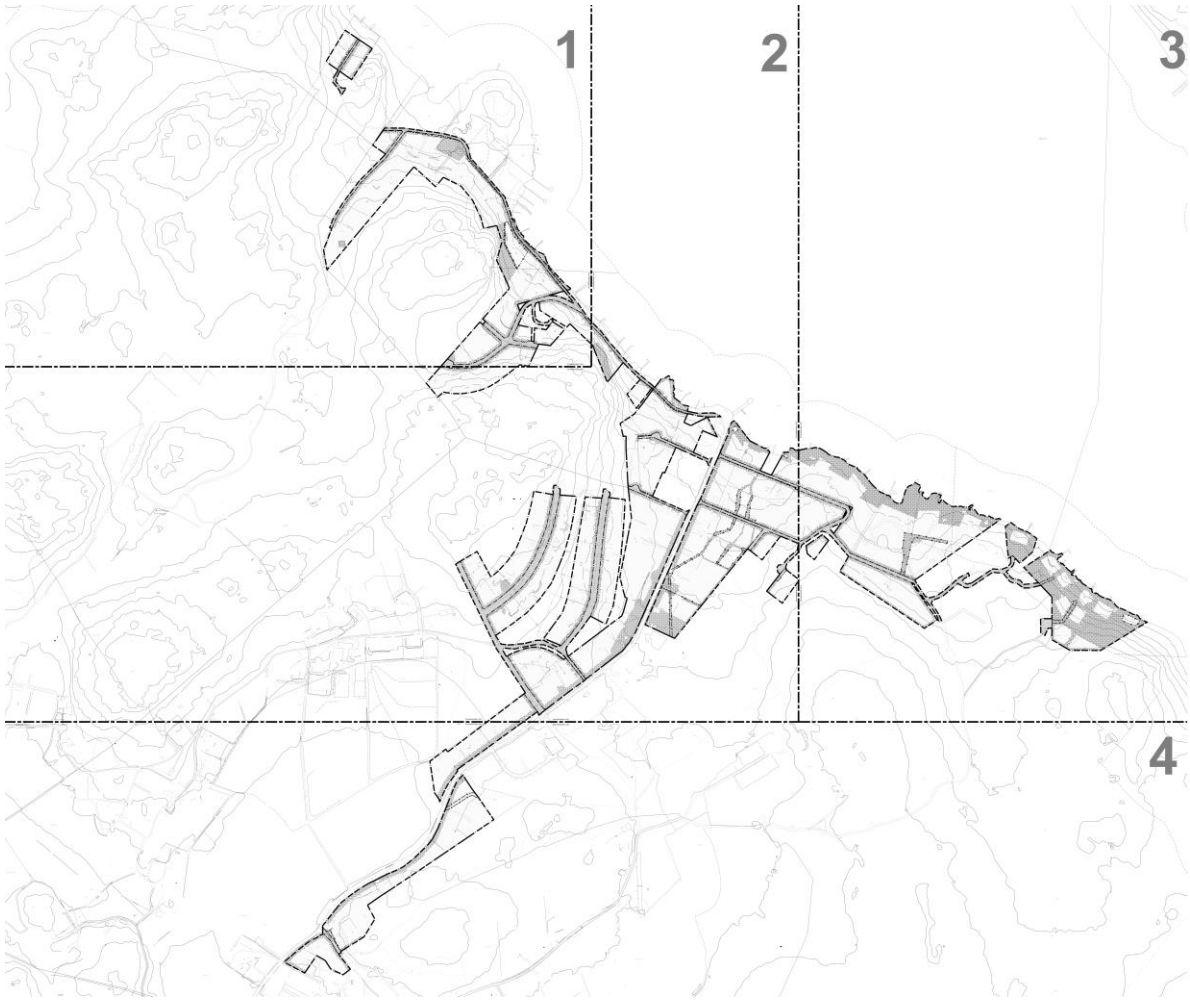
Samhällsbyggnadskontoret

Södertälje kommun

PLANBESKRIVNING • GRANSKNINGSHANDLING

DNR: EN2023/000023 (tidigare SBN-2012-01857) • UPPRÄTTAD: 2025-10-17 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

Ändring av byggnadsplan för Sandviken, etapp 1



Figur 1 Överblick över planområdet med indelning motsvarande plankartans nummer

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Samråd
Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

Antagande
Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft
Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

Figur 2 Planprocessen

Medverkande

Planförfattare
Anna Fredriksson, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef
Kajsa de Vall, Områdeschef, Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Konsulter
Edwin Björkefall, exploateringsingenjör, för Exploateringsenheten, Svefa

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

Till planen hör dessutom:

- **Plankarta 1 – 4**
- Bilagor 1 – 15 med tillhörande bilagor

UTREDNINGAR

- Arkeologisk utredning etapp 1, Stiftelsen kulturmiljövård, 2013:81
- Arkeologisk utredning etapp 1, Stiftelsen kulturmiljövård, 2017:89
- Arkeologisk utredning etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård, 2022:51
- Meddelande om resultat från arkeologisk utredning, länsstyrelsen, 2014, 2018 och 2022
- Dagvattenutredning, Sigma Civil, 2023-05-08
- Dagvattenutredning, GC-väg, Pontarius, 2024-04-09
- PM Dagvattenutredning, Norconsult, 2025
- Kulturmiljöutredning, etapp 1, WSP, 2023-02-13
- Kulturmiljöanalys, etapp 2, WSP, 2023-02-13
- Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022-12-21, rev. 2023-01-20
- Naturvärdesinventering (NVI) SIS, Ekologigruppen, 2023-02-10
- Fågelinventering, Ekologigruppen, 2023-11-15
- Artskyddsutredning, Fågel, Ekologigruppen, 2024-03-27
- Inventering Groddjur, Ekologigruppen, 2023-11-17
- Skötselplan Groddjur, Ekologigruppen, 2024-03-01
- Riskbedömning hästallergen, Norconsult, 2023-02-09
- Miljöteknisk markutredning, tegelbruket, 2024-09-13
- Miljöteknisk markutredning, båtvarvet, 2024-09-13
- Miljöteknisk markutredning, plantskolor, 2024-09-13
- Undersökning betydande miljöpåverkan, 2022-04-01, reviderad 2025-10-06

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.

Övriga underlag

Övriga underlag

- Kulturmiljöinventering och konsekvensbeskrivning inför planläggning, Susanna Eschricht, 2020-02-18
- Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, Ytterenhörna och Överenhörna socknar, 2005
- Kulturmiljöinventering Ytter- och Överenhörna 1973–74
- Dagvattenutredning, WRS, 2017-11-28
- Naturvärdesinventering och rekreationsanalys, Ekologigruppen, 2018-03-16
- Naturvärdesinventering Ekeby, Skogsstyrelsen, 2007-04-25
- Ekologiska samband i Södertälje, Ekologigruppen, 2020-02-27
- Rapport medborgardialog (2017-04-23), Total, 2017-08-25
- Sammanställning inkomna synpunkter, 2018-08-20
- Sammanställning dialog Ekeby (2018-04-03), 2018-11-23
- Medborgarförslag, 2018-04-03
- Konsekvensbeskrivning utvecklingsalternativ för Dp Sandviken, 2018-02-14
- Fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna, Enhörna kommundel, Södertälje kommun, Dnr P04005, 2009-05-05 med länsstyrelsens granskningsutlåtande, 2008-10-15.
- PM Lokaliseringsprövning gång- och cykelväg, 2024-03-15
- Förprojektering GC-bana, Pontarius, 2024-04-09
- Provtagningsplan, Miljöteknisk markutredning, tegelbruket, 2024-06-13
- Provtagningsplan, Miljöteknisk markutredning, båtvarvet, 2024-06-26
- Provtagningsplan, Miljöteknisk markutredning, plantskolor, 2024-06-12
- PM Barn- och ungdomsdialog, 2022-11-04
- PM Besöksmål och upplevelsevärden i Enhörna, Mellan trolltallar och offerkällor, 2023-05-22, justerad 2024-05-07, Anna Fredriksson

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.

Innehåll

1. INLEDNING 8

1.2 BAKGRUND OCH SYFTE 8
1.3 FÖRENLIGT MED 3,4, 5 OCH 6 KAP MILJÖBALKEN 14
1.4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 14
ÖVRIGA UNDERLAG 20

2. FÖRUTSÄTTNINGAR 21

2.1 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD 21
SKYDDAD NATUR, MB 7 KAP 23
FORNLÄMNINGAR 31
2.2 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD 34
2.3 MARK OCH VATTENOMRÅDEN 45
YT- OCH GRUNDVATTEN 52
2.4 SOCIALA VÄRDEN 59
2.5 GATOR OCH TRAFIK 64
SKOLSKJUTS 71
2.6 HÄLSA OCH SÄKERHET 71

3. PLANFÖRSLAGET 81

3.1 BEBYGGELSE 81
3.2 GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER 95
3.3 GATOR OCH TRAFIK 98
3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR 106
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING 113
3.6 SAMHÄLLSSERVICE 119

4. KONSEKVENSER 120

4.1 MILJÖKONSEKVENSER 120
4.2 SOCIALA KONSEKVENSER 123
4.3 EKONOMISKA KONSEKVENSER 123

5. GENOMFÖRANDE 124

5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR 124
5.2 ANSVARSFÖRDELNING 128
5.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER 132
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR 174
5.5 TEKNISKA FRÅGOR 178

BILAGA 1. SÄRSKILT VÄRDEFULLA BYGGNADER 182

BILAGA 2, INMÄTTA TRÄD 183

TRÄD 183

BILAGA 3, BYGGNADSPLAN 0181K-P852C 190

BILAGA 4, PLANHANDLINGAR BYGGNADSPLANEN 193

BILAGA 5, PLANBESTÄMMELSER SOM FÖRESLÅS UPPHÄVAS 201

BILAGA 6, FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL 202

BILAGA 7 INVENTERING GRODDJUR 203

BILAGA 8 SKÖTSELPLAN GRODDJUR 204

BILAGA 9 LÄNSSTYRELSEN BESLUT, ARKEOLOGISK UTREDNING 205

BILAGA 10, UNDERSÖKNINGSSAMRÅD 215

BILAGA 11, MILJÖTEKNISK MARKUTREDNING (MTMU) TEGELBRUKET 217

BILAGA 12, MILJÖTEKNISK MARKUTREDNING (MTMU) PLANTSKOLOR 218

BILAGA 13, MILJÖTEKNISK MARKUTREDNING (MTMU) BÅTVARVET 219

BILAGA 14, BESKRIVNING AV LOKALGATOR 220

TRAFIKSÄKERHET OCH VÄGMILJÖER 220

BILAGA 15. SKÖTSELFÖRSLAG GRÖNOMRÅDEN 226

SANDMILJÖER 226
SKÖTSELFÖRSLAG FÖR STRANDNÄRA MILJÖER VID MÄLAREN 226
LOKAL FLORA 227
INVASIVA ARTER 227
HANTERING AV DÖD VED OCH INFORMATION OM GRANBARKBORRE 229

1. Inledning

1.2 Bakgrund och syfte

Planförfarande

Denna detaljplaneändring påbörjades efter 1 januari 2015 och kommer därför följa plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Regeringen har bestämt att informationen i nya detaljplaner, från den 1 januari 2022, ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Beslut om detaljplaneläggning fattades innan regeländringen. Detaljplanearbetet startade innan 1 januari 2022, i och med detta är planbeskrivningen inte kopplad digitalt till plankartan.

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande med anledning av bedömt stort allmänt intresse till följd av att området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap), utpekad kulturmiljö, fornlämningar, vattenskyddsområde och närliggande markavvattningsföretag. Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Figur 3 Planområdets läge i röd cirkel

Syfte och motiv till förändringar

Ur byggnadsplanens planhandling

Byggnadsplanens uppgift i detta fall Hr att befästa det existerande Sandvikenområdet med sin bebyggelse, sina fastigheter, vägar och tillhörande grönområden. Utöver möjlighet att bebygga ännu obebyggda tomtplatser 23 st, anvisas ingen ny mark för bebyggelse. Det finns flera skäl för detta. Ett är områdets höga utnyttjande i förhållande till strandtillgång och vägnät. Ett annat är att en utökad bebyggelse skulle kräva gemensamma vatten- och· avloppsanläggningar, som blir onormalt kostsamma. Till detta kommer att stor återhållsamhet med ny fritidsbebyggelse i denna del av Mälarens strandområde är påkallad av regeringen i beslut i samband med den fysiska riksplaneringen.

Vad som vid denna konserverande åtgärd blir mest väsentligt med byggnadsplanen är dess bestämmelser med regler för husens storlek.

Ändring av detaljplan har samma syfte, alltså att befästa befintlig bebyggelse utifrån rådande förutsättningar samt möjliggöra indragning av vatten och spillvatten. Det finns även ett politiskt uppdrag att se över möjlighet att förse området med en gång- och cykelväg. Gång- och cykelväg planläggs i detaljplan för Sandviken, etapp 2.

Permanentbosättningen i området har succesivt ökat och förväntas i sinom tid uppnå 100 procent. I och med detta anses det särskilt angeläget att vatten- och avloppsfrågan löses och de boende får tillgång till allmänt ledningsnät för vatten och spillvatten.

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger omkring en mil norr om Södertälje centrum. Området för byggnadsplanen avgränsas av befintlig detaljplanegräns. Ändringsplanen omfattar kvartersmark och allmän plats - gata. Det finns fastigheter som tidigare planlagts som kvartersmark där markens lämplighet för bebyggelse inte längre kan fastställas. Dessa fastigheter kvarstår med byggnadsplanens bestämmelser. Där vägområdet för trafikverkets väg undantagits från fastställande har avgränsning av kvartersmark gjorts innanför befintliga diken och vallar.

Större delen av marken är fördelad på ett flertal privata markägare. Kommunens huvudsakliga markinnehav ligger i den östra delen av detaljplaneområdet. För mer information se under *markägoförhållanden.*

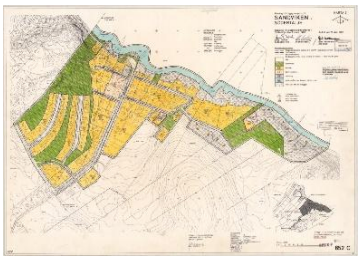
Planområdet inrymmer 203 fastigheter och 6 marksamfälligheter varav 187 är bostadsfastigheter. Området utgör cirka 71,2 hektar.

Gällande planer

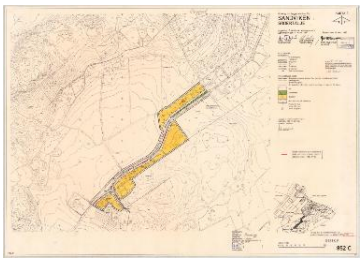
Den aktuella detaljplanen (0181K-P852C) för Sandviken är en byggnadsplan från 1984. Planen syftar till att befästa områdets fritidshusbebyggelse. Det finns fastigheter som togs bort från fastställelse av byggnadsplanen 1984 med anledning av fornlämningar och/eller strandskydd.

Genomförandetiden har passerat, 1992-06-30.

Figur 6 Byggnadsplan, del 1



Figur 5 Byggnadsplan, del 2



Figur 4 Byggnadsplan, del 3

1996 gjordes ett tillägg till befintlig detaljplan i form av en planändring, med aktnummer 0181K-1158, med begränsning av byggnadsarea för komplementbyggnader och att uthus inte får förses med vatten och avlopp. I och med föreslagen ändring av del av byggnadsplanen upphävs tidigare tillägg från 1996 för berörda delar, i samband med att denna handling får laga kraft.

Angränsande planområden

Flera planarbeten pågår i området. Ändring av detaljplan för Sandviken, etapp 1 (röd cirkel), ny detaljplan för Sandviken, etapp 2 och detaljplan för del av Björnfoten 1:54 (blåmarkerat område). Dessa planarbeten löper parallellt. Därutöver har ett planarbete inletts för en ny idrottshall vid Valla skola. Läge för idrottshall är under utredning,

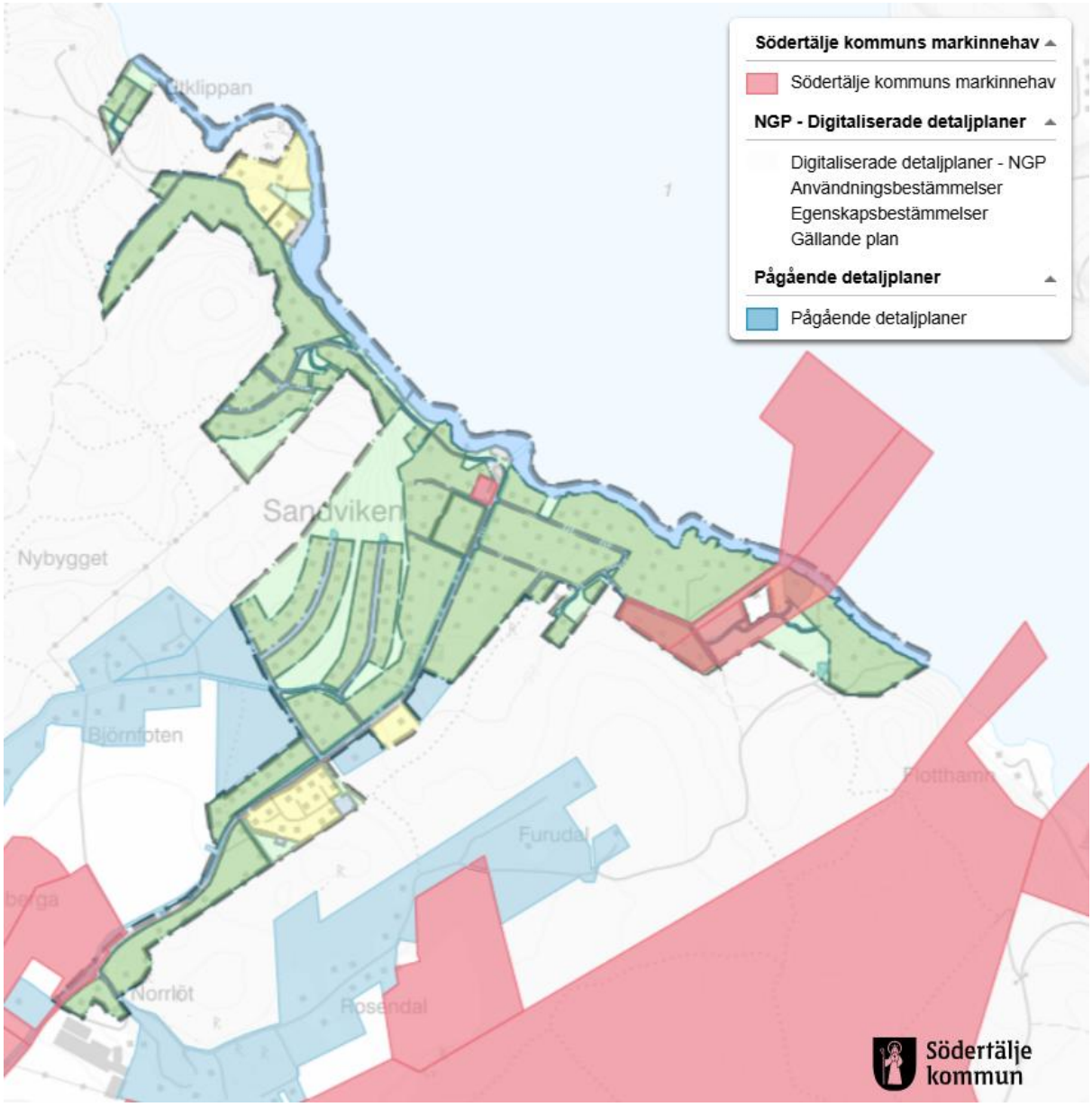
Figur 7 Pågående planändring (inom röd cirkel), Pågående detaljplaner (blåmarkerade områden) , befintliga byggnads- eller detaljplaner i planmosaik.

Markägoförhållanden

Vid planändring berörs totalt 203 fastigheter varav 187 är planlagda som kvartersmark med bostadsändamål (B). Merparten av bostadsfastigheterna är privatägda.

Kommunen äger fastigheter: Väsby 1:30, Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88. Kommunen har även en andel i Väsby S:4, som är en marksamfällighet som omfattar ett vägområde.
Fastigheterna Bränntorp 1:1, Väsby 1:88 utgörs av grönområde och kvartersmark som upplåtes med fritidshusarrende.

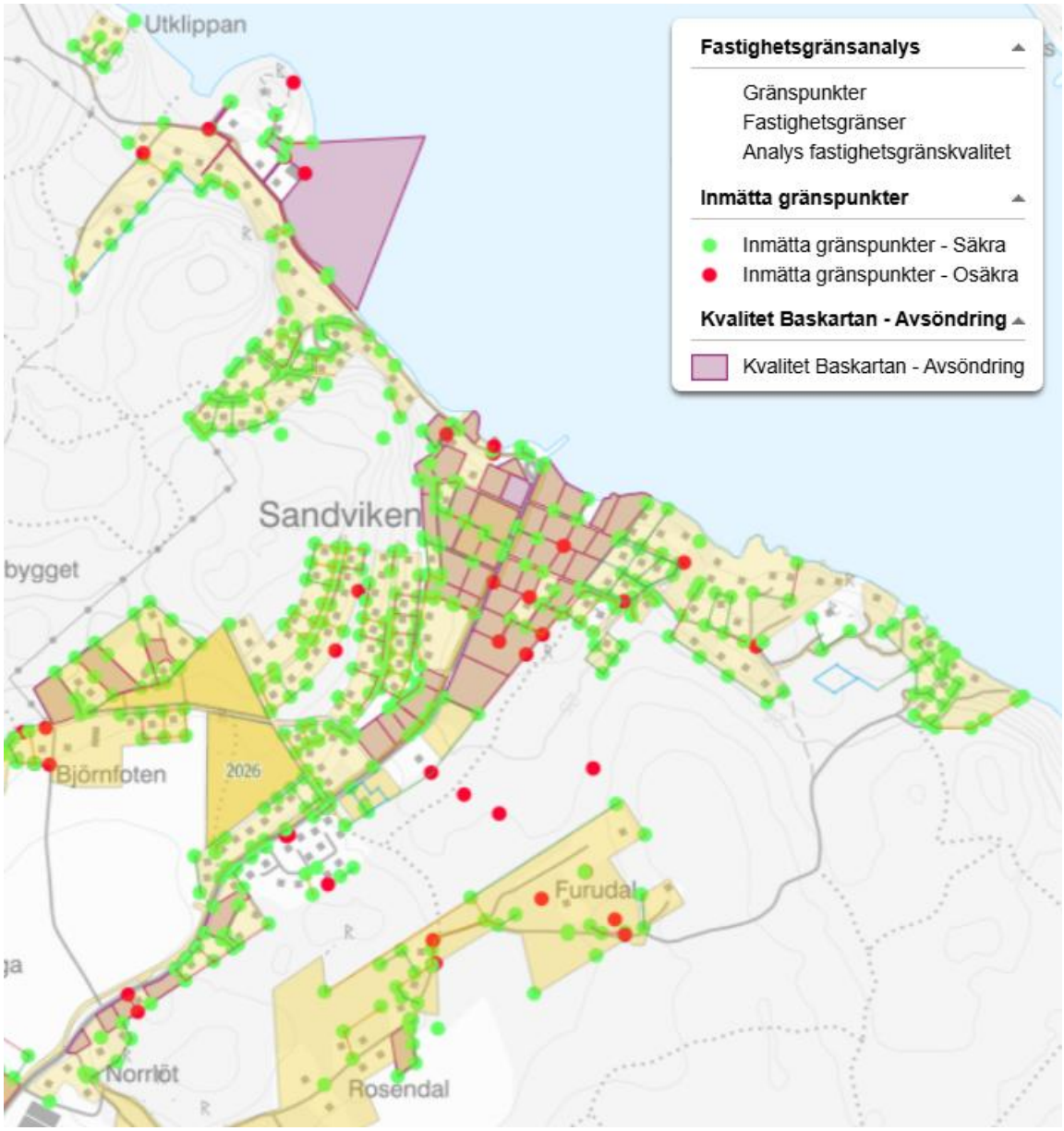
Fastigheten Väsby 1:30 omfattar en parkering och invidliggande grönområde.



Figur 8 Kommunalt markinnehav i rosa. Byggnadsplanen i planmosaik. Pågående planer i blått.

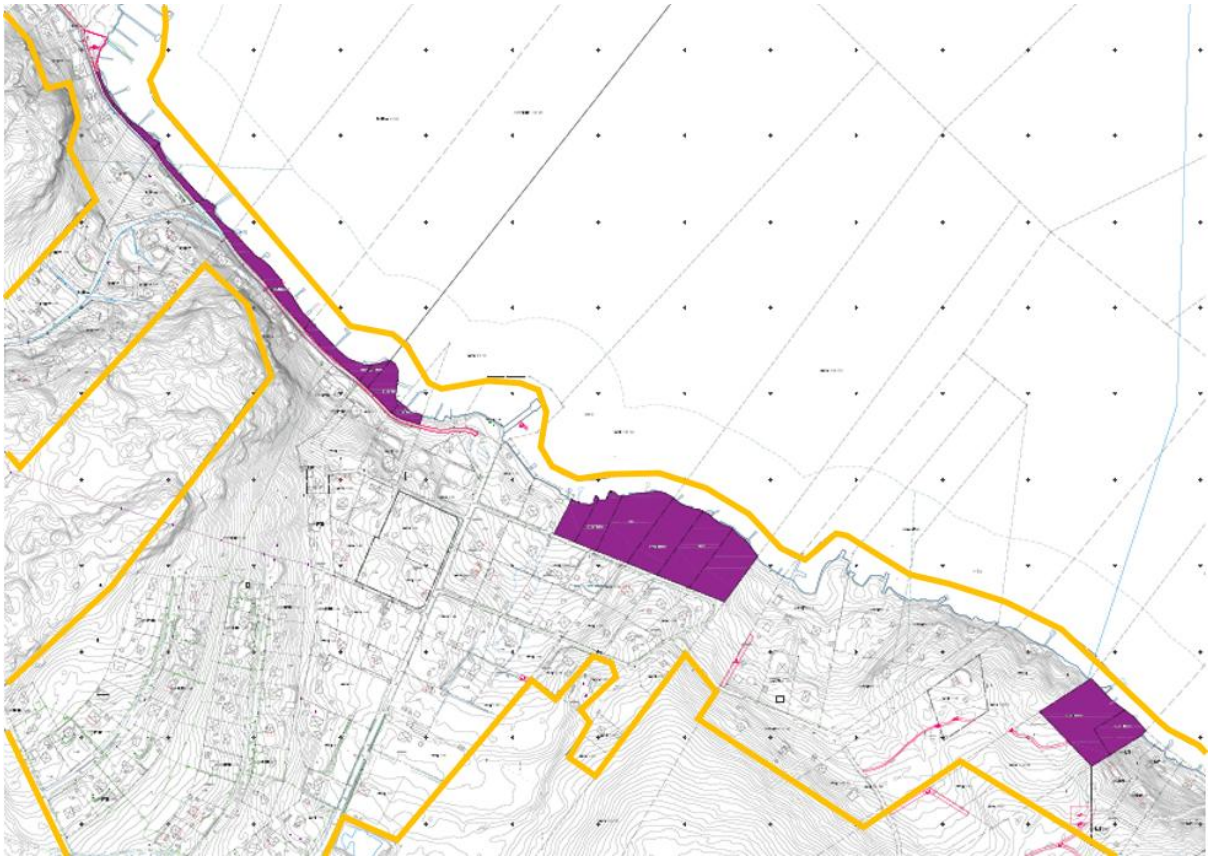
Fastighetsgränser samt avvägning gällande osäkra fastighetsgränser.
Inom planområdet finns ett flertal fastigheter som har bildats genom så kallad avsöndring. Det innebär att gränserna har bildats, enligt äldre rätt, baserat på köp utan myndighetsinblandning. Gränserna för avsöndrade fastigheter är därmed inte lagligen bestämda vilket innebär att dess exakta lägen ofta är osäkra och redovisas utifrån intolkade

lägen. För att fastställa osäkra gränser behöver en fastighetsbestämning göras av lantmäterimyndigheten. Även samfällda fastigheter har osäkra gränser och intolkade lägen. Fastighetsbestämning görs inte inom ramen för detaljplanearbetet.



Figur 9 Avsöndrade fastigheter i lila. Inmätta gränspunkter markeras med prickar där gröna gränspunkter är säkra och röda gränspunkter är osäkra.

Vattenområdet är inte utrett. Eftersom planområdet har varit bebyggt under lång tid finns skäl att anta att landhöjning medfört uppgrundning varför ett flertal fastigheter har osäkra gränser mot vattenområdet. Uppgrundning har inte utretts.



Figur 10 Fastigheter med särskilt osäkra gränser mot vattenområdet är markerade med lila färg, ungefärlig plangräns för byggnadsplanen är markerad med gult.

I en planändring får användningsområden inte förändras, därför föreslås allmänna platser huvudsakligen utifrån läget på befintliga, tidigare planlagda allmänna platser. Små justeringar får göras för trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Gränser i plankartan följer huvudsakligen befintliga tolkade vägområden eller fastighetsgränser. Den enda egentliga förändring som föreslås är tillkommande vändplatser.

Eftersom detta detaljplanearbete startade innan 1 januari 2022[1] finns varken krav på digital plankarta eller grundkarta (se även under rubrik *planförfarande*). I en analog plankarta finns det visst utrymme för tolkning av fastighetsgränsernas läge, vilket ger visst utrymme för osäkra fastighetsgränser. Detta planarbete sker dessutom inom formen för planändring vilket innebär att användningsområden inte förändras.

[1] I Plan- och byggförordningen (2011:338) tillkom det en ändring, förordningen (2019:207) vilket innebär att Bestämmelserna i 2 kap. 5 a och 5 b §§ tillämpas första gången på detaljplaner, planbeskrivningar och grundkartor som har påbörjats efter den 31 december 2021. Riktlinjer för dessa har tagits fram i en handbok för mät- och kartfrågor (HMK 2021), dessa rekommendationer ligger till stöd för geodetetisk mätning och kartframställning men är inte en förordning och utgör således inte ett krav för tillämpning.

Detaljplanearbetets avvägning i detta skede är att fastighetsbestämning avseende osäkra gränser inte är en förutsättning för att säkerställa detaljplanens genomförande. Ansökan om förrättning kan därmed avvakta till genomförande och utföras i de fall behov föreligger i samband med de förrättningar som behövs avseende gemensamhetsanläggningar, fastighetsbildning och bildning av ledningsrätt med mera enligt detaljplanen.

Förrättningar av bland annat gemensamhetsanläggningar och område för gång- och cykelväg samt bildande av ledningsrätt kommer att ske efter att detaljplanen fått laga kraft.

1.3 Förenligt med 3,4, 5 och 6 kap Miljöbalken

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig. Bedömning av konsekvenser för miljön utvecklas under konsekvenser av planens genomförande.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen delar, efter undersökningssamråd, 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. För mer information, se även *3.2 Grönstruktur och mötesplatser*, där hantering av skyddsvärda arter beskrivs samt *bilaga 10.*

1.4. Tidigare ställningstaganden

Regionplanen för Stockholmsområdet (RUFS) 2050

Detaljplanen följer intentioner i RUFS.

Enligt granskningsversionen av RUFS 2060 finns ett svagt grönt samband längs vattnet i Sandviken.

Figur 11 Svagt grönt samband är markerat med grön pil, längs vattnet i Sandviken i granskningsförslag RUFS, 2060. Vattenskyddsområde är markerat med blå punktstreckad linje. Källa: regionstockholm.se, 2025. Planområdet är beläget inom röd cirkel.

Översiktsplan

I Enhörna kommundel är byarna Sandviken, Ekeby och Tuna utpekade som områden med utvecklingspotential i kommunens översiktsplan (2013 – 2030). Sandviken är prioriterat i kommunens arbete med att förbättra vatten- och avloppsystemet och planändring för ökade byggrätter.

Föreslagen planändring följer översiktsplanens intentioner.

Utbyggnadsstrategi

2019-05-27 beslutade kommunfullmäktige att anta Utbyggnadsstrategi
Prioriterad förtätning och vägledning för bostadsbyggande till 2036.

Enhörna ska enligt utbyggnadsstrategin fortsätta utvecklas i enlighet med översiktsplanen, fördjupning av översiktsplan och ortsanalys. *Här ska utbyggnad i så hög grad som möjligt ske inom den befintliga tätorten. För Enhörna är det pågående arbetet med Sandviken-området en viktig del i utvecklingsarbetet eftersom Sandviken – Tuna – Ekeby är utpekade områden som är lämpliga för förtätning. En bärande idé och huvudriktning i kommunens samhällsplanering är att utbyggnad i huvudsak ska ske genom förtätning och komplettering av redan bebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse.*

Fördjupad översiktsplan (FöP)

Utformning och placering

I den fördjupade översiktsplanen (FöP, 2009) har ersatts av nuvarande översiktsplan eftersom endast en översiktsplan kan gälla för ett område. Det finns ett kapitel i FöP, 2009, som hanterar utformning och placering för tillkommande bebyggelse. Vid nybyggnation ska tillkommande bebyggelse tillföra värden utan att förbruka dem för att bibehålla ortens attraktionskraft. De delar av framtagna riktlinjer för bebyggelse som fortfarande anses aktuella återges nedan.

Nedan sammanfattas riktlinjerna ur FöP.

Placering av byggnad ska ske:
- i enlighet med befintliga bebyggelsestrukturer.
- med hänsyn till landskapsbilden

Vägar ska förläggas efter landskapets linjer

Fastigheter ska tillkomma:
- i anslutning till befintliga vägar
- i anslutning till bystrukturer

Byggnad ska:
- underordna sig landskapet
- utformas med hänsyn till omgivande befintlig miljö
- inpassas/placeras följsamt i landskapet (sprängning ska undvikas)
- grundläggning bör ske med torpargrund (källare bör undvikas)
- utföras med traditionsenliga material
- färgsättas med hänsyn till omgivande bebyggelse (falu rödfärg, brunt, grått)

Byggnad kan:
- delas upp i flera volymer
- utformas med förhöjt vägg-liv
- förses med symmetriskt sadeltak

Byggnad bör:
- förses med nätt takfot
- ha traditionell fönstersättning, stora glaspartier ska undvikas

Komplementbyggnader:
- ska underordnas huvudbyggnaden

Tomten bör:
- ta tillvara befintliga förutsättningar, så som befintlig växtlighet
- Stora tillskapade nivåskillnader med terrasseringar bör undvikas
- sprängning och schaktning bör undvikas
- omfattande hårdgjorda ytor bör undvikas
- om inhägnad önskas bör detta ske med buskar eller trästaket

Övergripande inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun

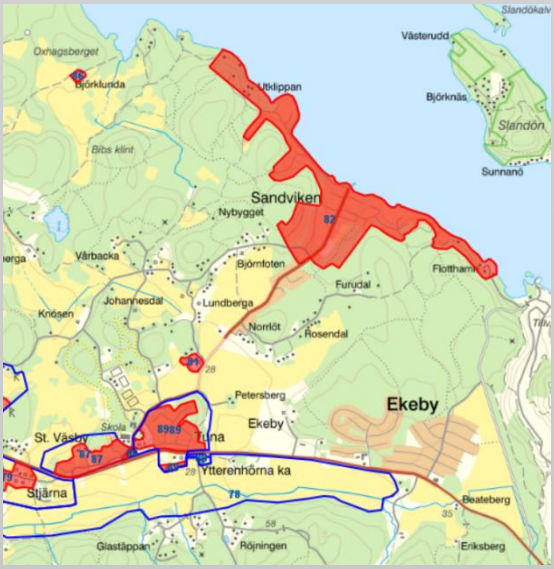
Sandviken är utpekat i kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag för samhällsplaneringen. Kunskapsunderlaget utgör en del i det översiktliga arbetet med att ge vägledning för beslut om hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras i enlighet med PBL 3 kap 3§. Vid åtgärder i en kulturmiljö ska även PBL 2 kap, 8 kap 13§, 17§ beaktas.

Ur kulturhistoriskt kunskapsunderlag

Område 82, Sandviken.

- Området är ur många perspektiv kulturhistoriskt intressant. Det karaktäriseras av en mångfald av bebyggelse av fritidskaraktär med tydliga årsringar, från sekelskiftets sommarvillor fram till det tidiga 1960-talets fritidshus.

Uttryck för Sandvikens kulturhistoriska värden är sekelskiftets trähusbebyggelse på väl tilltagna natur- och trädgårdstomter som utgör en välbevarad och tidstypisk karaktär. De välbevarade sportstugorna, främst från 1930 - tidigt 1960-tal har ett tidstypiskt värde i småskalighet, den funktionalistiska utformningen och anpassningen till naturen.



Figur 12 Ur kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag

Varvet och tegelbruksruinerna berättar om näringsverksamheter i Mälarens närhet.

Vägledning

Sportstugornas enkla funktionalistiska uttryck samt den glesa placeringen underordnande sig naturen är utmärkande karaktärsdrag att värna. Sekelskiftesbebyggelsens formspråk, volymer och placering samt väl tilltagna natur- och trädgårdstomter bör värnas. Nybyggnad inom befintlig bebyggelsemiljö bör minimeras och eventuell ny tillkommande bebyggelse utformas efter rådande karaktärsdrag. För att bevara den luftiga karaktären bör ingen delning av tomterna närmast Sandviksvägen ske. I nordvästra samt nordöstra delen av Sandviken bör karaktären av fritidshusområde bevaras.

Cykelplan 2019

Gång- och cykelväg mellan Vallaskolan och Sandviken har funnits med i kommunens cykelplan sedan åtminstone år 2000. Cykelplanen har skickats på remiss till länsstyrelsen som inte yttrat sig negativt gällande föreslagen sträckning.

I samband med pågående planarbete för Sandviken, etapp 2, förprojekteras en gång- och cykelväg från Enhörna IF till Högholmsvägen samt en gångväg resterande sträcka mot Sandvikens ångbåtsbrygga.

Grönstrategin

Grönstrategins förhållningssätt utgår från naturbaserade lösningar, 3-30-300-regeln och skadelindringshierarkin. Planarbetet följer grönstrategin.

VA-plan inklusive VA-policy

Med anledning av bebyggelsens omfattning, allt fler permanentboende och svårigheten att lösa avloppsfrågan med enskilda anläggningar behöver VA-försörjningen i Sandviken lösas genom allmänt VA.

Kommande VA-verksamhetsområde kommer i huvudsak följa avgränsningen för detaljplanearbeten för Sandviken, etapp 1 och 2 samt del av Björnfoten 1:54.

Föreslagen dagvattenhantering följer kommunens dagvattenpolicy.

Vattentjänstplan

Sandviken utgör ett av de sju områden har bedömts ha behov av allmänt VA utifrån skydd av människors hälsa eller miljön.

Föreslagen planändring är i linje med kommunens vattentjänstplan.

Kommunala beslut i övrigt

Tidigare relevanta beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut om planuppdrag	2012-04-16
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut att utöka planområdet. *Kommentar: området motsvaras i dag av Sandviken, etapp 1 och 2. Avgränsningen omfattade även 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 kommundelsnämnd 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. *Kommentar: Beslutet medförde bl.a. behov att utreda förutsättningar för vatten- och avloppslösningar i syfte att minska miljöpåverkan på Mälaren och*	2018-09-03

	vattenskyddsområde, utreda om fortsatt enskilt huvudmannaskap är möjligt, se över vägstandarder, öka byggrätter och se över fastighetsstorlekar.	
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut om att revidera svar på medborgarförslag och lyfta in förslag och synpunkter från medborgarförslaget i detaljplanearbetet, bland annat – *en mycket försiktig förtätning och utökning av byggrätter, förvaltning av enskilda vägar och gång- och cykelvägar*	2018-09-03
Enhörna kommundelsnämnd	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. – 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 1:54 inte längre i Sandviken, etapp 2, utan 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 detaljplan 0181K-P1283A i samband med laga kraft av föreslagen detaljplan. – 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

Övriga underlag

Medborgarförslag och medborgardialog

Ett medborgarförslag undertecknat av 205 personer inkom till kommunen 2018-03-28. Medborgarförslagets lämnade önskemål om att *låta Sandviken bevaras och utvecklas med mycket varsam hand, utifrån befintliga värden på platsen så som kulturmiljö, fornlämningar, kulturlandskap, rekreationsvärden i skogen och med hänsyn till vattenvägar.* Önskemål lämnades även om en mycket försiktig förtätning samt bibehållet enskilt huvudmannaskap för allmänplatsmark.

Några av de tydligaste ingångarna till det fortsatta arbetet med detaljplanen har varit

- Tillgängliggöra strandlinjen för allmänheten; avprivatisera gällande planers gröna områden
- Värna om jordbruksmarken
- Skapa säker skolväg och tillgänglighet med hjälp av gång- och cykelbanor

Medborgarförslaget ledde till att en konsekvensbeskrivning togs fram med tre utvecklingsalternativ vilket i sin tur ledde fram till ett beslut i Enhörna kommundelsnämnd, 2018-09-03.

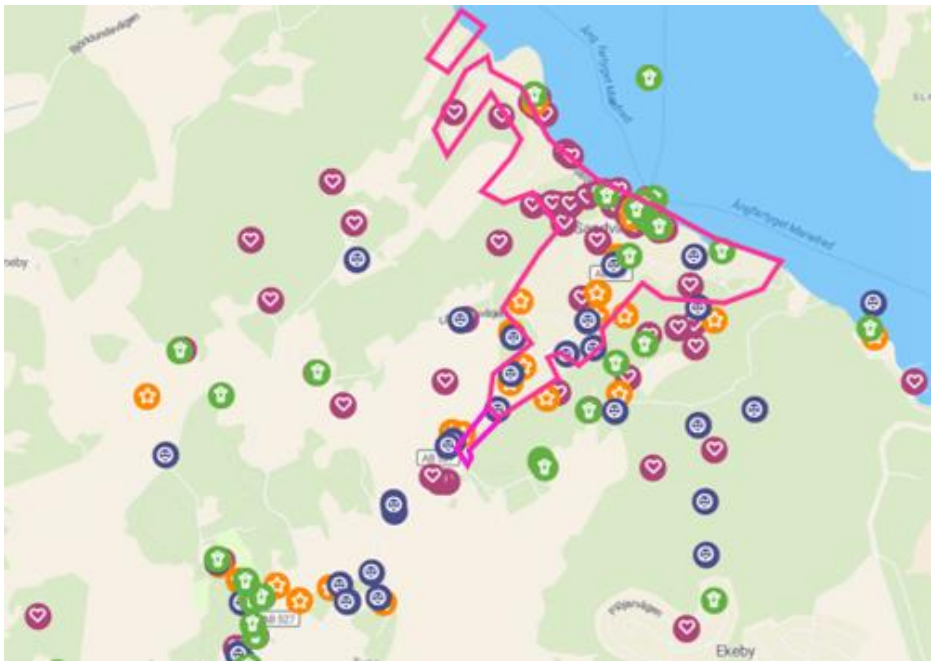
En medborgardialog hölls 2018-04-25, med anledning av beslut i Enhörna kommundelsnämnd, 2018-03-05, cirka 200 personer deltog.

Barn- och ungdomsdialog 2022

En barn- och ungdomsdialog har genomförts under 2022. Totalt medverkade 113 barn och ungdomar. Det var något fler tjejer än killar som besvarade enkäten.

Sammantaget framkom att

- De platser barn och ungdomar gillar bäst är: ångbåtsbryggan samt övriga badplatser, skolan, idrottsplatsen och handelsträdgården, följt av naturen som omger planområdet och på enskilda fastigheter.
- Platser som kan bli bättre utgörs framför allt av; Ångbåtsbryggan (nedskräpning) och Sandviksvägen (upplevd otrygghet i trafikmiljön). Även skolan och skogen kan bli bättre.
- Den läskigaste platsen i Sandviken är Sandviksvägen på grund av låg trafiksäkerhet för gångtrafikanter, vägen till bussen vid kyrkan (Slarvhagskurvan), skogen och skolan (läskiga ungdomar på skolans område under kvällstid). Det finns även en upplevelse av stöddiga och läskiga ungdomar på Enhörna IF.
- Man gillar att hänga med kompisar vid ångbåtsbryggan och vid övriga badplatser, på Enhörna IF, på skolans område och i hemmiljö.



Figur 13 Karta med svarsymboler som placerats på kartan av barnen i samband med barn- och ungdomsdialogen . Planområdets ungefärliga utbredning är markerat i rosa

Elevrådet lämnade en egen lista med önskemål om att nedanstående möjliggörs i Sandviken med omnejd: *Fotbollsplan, Lekpark, Kiosk vid bryggan, Gatlampor, Ha kvar skogen, Fler bryggor vid vattnet, Hopptorn vid bryggan (Muntlig kommentar: längre brygga vid Väsby 1:97, det är för grunt för att hoppa och dyka i dag), Mer cykelstigar, Cykelväg (Kommentar: Längs med Sandviksvägen som upplevs som läskig att gå vid), Restauranger, Handikappanpassad brygga, Rutschkana (Muntlig kommentar: ner i vattnet från bryggan vid Väsby 1:97)*

Vid samtal med barn och ungdomar på Vallaskolan och Mötesplatsen lämnades ytterligare önskemål om bland annat: *Snabbmatställen, Tätare busstrafik, Utomhusbio, Fester för ungdomar från 12 år (1 - 2 gånger per år), Öppen fotbollsturnering varje vecka med drop-in från olika stadsdelar, Mack i närområdet (för att tanka moppen).*

2. Förutsättningar

2.1 Riksintressen och områdes-/ bebyggelseskydd

Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter.

Riksintresse farled, MB 3 kap.

Riksintresse farled löper norr om detaljplaneområdet. Riksintresset bedöms inte påverkas av ändring av detaljplanen. Se även under rubrik: *belysning.*

Riksintresse yrkesfiske, MB 3 kap.

Riksintresse för yrkesfiske är beläget norr om planområdet.

Riksintresset bedöms inte påverkas av planändringen.

Riksintresse – Friluftsliv, Länsstyrelsen, MB 4 kap

Planområdet ingår i sin helhet i riksintresseområde för rörligt friluftsliv, enligt 4 kap. 1, 2 §§ miljöbalken (MB). Värdena får inte skadas påtagligt.

Vid ändring av detaljplan tillkommer inga nya områden för bebyggelse. Dock möjliggörs ett fåtal avstyckningar och utökade byggrätter där så bedömts lämpligt.

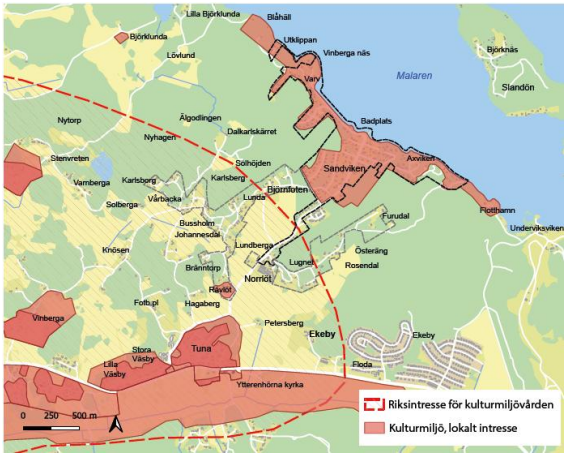
Planarbetet bedömer att landskapets värden och karaktärsdrag är viktiga att värna och om möjligt förstärka. Ny bebyggelse ska vara lågmäld i sitt uttryck och underordna sig landskapet. Placering och utformning av ny bebyggelse ska även underordna sig och samspela med övriga element som är viktiga för landskapets karaktärsdrag. Utformning och färgsättning ska ansluta till den lokala markanvändnings- och bebyggelsetraditionen genom god form, färg och materialverkan (PBL 8 kap 1, 2§§ och 3 kap 3§) för en god helhetsverkan (PBL 2 kap 6§).

Med ovanstående åtgärder bedöms riksintresset inte påverkas negativt.

Figur 14 Riksintresse rörligt friluftsliv, MB 4 kap i grönskrafferat område. Planområdet markeras med röd pil.

Kulturmiljö - tidigare riksintresse, MB 3 kap

Den södra delen av Sandviken låg tidigare inom gränsen för riksintresse för kulturmiljövården. Området var utpekat på grund av det rika fornlämningsbeståndet i ett typiskt södermanländskt sprickdalslandskap med odlingsmark i dalgångar och ålderdomliga byar i höjdlägen samt äldre vägsystem. Ytter Enhörna kyrka med delar från 1100-talet ingick även i riksintresseområdet.



Figur 15 Tidigare utbredning av riksintresseområde inom streckad cirkel. Kulturmiljöer av kommunalt intresse i rött. Byggnadsplanens plangräns avgränsas med svart linje.

Riksintresse Ytter Enhörna (AB 5) avstås 2020-11-30 med följande motivering: *Riksintressets värdebärande egenskaper och uttryck har skadats på ett varaktigt sätt med negativ påverkan på upplevelsen och förståelsen av områdets kulturhistoriska värden. Motsvarande kulturhistoriska innehåll finns bättre representerat i andra riksintresseområden.*

Förändringarna som skett sedan kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag upprättades med utpekade delar av området är inte så pass stora att de lokalhistoriska värdena har ändrats. Tidigare riksintresseområde utgör kulturmiljö av kommunalt intresse.

Skyddad natur, MB 7 kap

Strandskydd

Strandskydd gäller vid havet, sjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och vatten.

Ur byggnadsplanens planhandling

Strandskyddet bör bibehållas inom vatten- och parkmarksområden.

Vid planändring återinträder inte strandskyddet. Planändringen prövar inte heller upphävande av strandskydd.

Ur byggnadsplanens planhandling

Innan byggnadsplanen fick laga kraft gällde utomplansbestämmelser och byggnadsförbud enligt 109 § Byggnadslagen. Strandskydd gällde intill 100 meter från strandlinjen.

Byggnadsplanen från 1984 reglerade bebyggelsen i område som tidigare omfattats av strandskydd genom att införa punkt prickad mark *(mark får inte bebyggas).* Denna syftade till att värna strandområdena så att nya byggnader inte kunde uppföras och för att förhindra att den befintliga byggnaden utökades.

Upplysning

Alla åtgärder inom strandskyddat område (grönområde i byggnadsplanen) kräver strandskyddsdispens. Strandskyddsdispens för fällning av träd ska hanteras restriktivt. Om strandskyddsdispens för fällning av träd medges ska återplantering ske med samma art.

Vid dispensprövning för trädfällning inom strandskyddat område eller omfattande borttagande av växtlighet ska samråd med kommunekolog ske.

Vid en väsentlig ändring av naturmiljön kan samråd med länsstyrelsen krävas, enligt Miljöbalken 12 kap. 6§.

Biotopskydd

Upplysning

Det finns två typer av biotopskyddsområden:

1. Biotoper som omfattas av nationellt generellt skydd.
2. Biotoper som omfattas av beslut om biotopskyddsområde. Beslut kan fattas av länsstyrelsen, kommunen eller Skogsstyrelsen.

Biotoper som är skyddade i hela landet utgörs av:

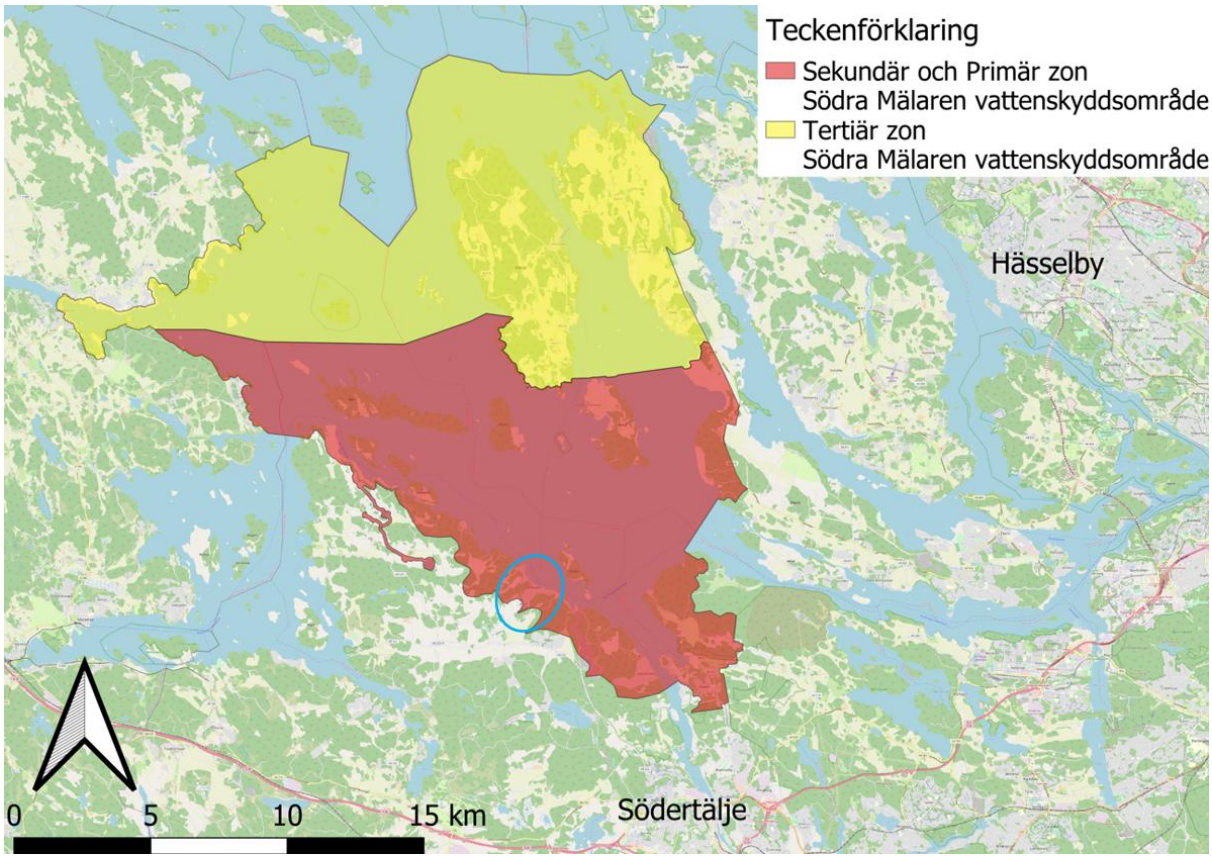
1. Allé
2. Källa med omgivande våtmark i jordbruksmark
3. Odlingsröse i jordbruksmark
4. Pilevall
5. Småvatten och våtmark i jordbruksmark
6. Stenmur i jordbruksmark
7. Åkerholme

Våtmarker är skyddade genom generellt biotopskydd, vilket beskrivs i bilaga 1 till Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera. Skyddet gäller alla småvatten eller

våtmarker med en yta av högst en hektar i jordbruksmark som *"ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta såsom kärr, gölar, vätar, översilningsmarker, kallkällor, märgelgravar, öppna diken, dammar och högst två meter breda naturliga bäckfåror"*. Det är inte tillåtet att göra något som påverkar dessa miljöer negativt utan dispens.

Invid planområdet finns vattenområden som omfattas av biotopskydd. Avvattningen till och/eller från dessa löper delvis genom planområdet och förändringar av dagvattenlösningar får inte påverka skyddade områden negativt.

Södra Mälarens vattenskyddsområde



Figur 16 Illustration över vattenskyddsområde. Primär- och sekundär zon i rött, tertiär zon i gult. Planområdet är markerat med blå cirkel.

Länsstyrelserna i Stockholms län och Södermanlands län har i enlighet med 7 kap 21§ MB upprättat ett nytt vattenskyddsområde för Södra Mälaren, med föreskrifter i enlighet med 7 kap 22§ MB.

Vattenskyddsområdet är uppdelat i 5 olika zoner. Delar av planområdet omfattas av primär- och sekundär skyddszon. Primär skyddszon omfattar huvudsakligen ytvatten. Den inkluderar en strandzon om 50 meter och omfattar även alla tillflöden till primär zon i vatten, i enlighet med riktlinjer i Naturvårdsverkets tidigare handbok. Sekundär skyddszon omfattar både ytvatten och stora landområden. Gräns för sekundär skyddszon är markerad i grundkartan.

Syftet med vattenskyddsområdet och föreskrifterna är att ge ett långsiktigt skydd för dricksvattenförsörjningen i området. Föreskrifterna beskriver hur marken får användas och hur olika ämnen får hanteras. Fullständig information finns i skyddsföreskrifterna. Allmänna bestämmelser återfinns i föreskrifternas 27§.

Primär skyddszon omfattas av föreskrifternas § 3, 6, 8, 10, 12, 13, 16, 19, 21, 23, 25,
Sekundär skyddszon omfattas av föreskrifternas §4, 7, 9, 10, 12, 14, 17, 19, 20, 22, 24 och 25.

Skydd enligt artskyddsförordningen (2007:845)

Skyddade arter

I området som helhet (Planområden för Sandviken etapp1 och etapp 2 samt del av Björnfoten 1:54) förekommer enligt genomförd naturvärdesinventering, 2023, tio arter som är skyddade enligt svensk lag (SFS 2007:845).

Upplysning, Artskyddsförordningen

Fåglar skyddas enligt § 4 - Förbuden i 4 § artskyddsförordningen är uppdelade i fyra punkter och gäller alla vilda fåglar. Fåglar markerade med B i bilaga 1 till artskyddsförordningen, rödlistade arter samt sådana arter som uppvisar en negativ trend prioriteras i skyddsarbetet. Punkterna i § 4: 1. avsiktligt fånga eller döda vilda fåglar, 2.avsiktligt förstöra eller skada vilda fåglars bon eller ägg eller bortföra sådana fåglars bon, 3. samla in vilda fåglars ägg, även om de är tomma, och 4. avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfödningsperiod, om inte störningen saknar betydelse för att a. bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredsställande nivå, särskilt utifrån ekologiska, vetenskapliga och kulturella behov, eller b. återupprätta populationen till den nivån.

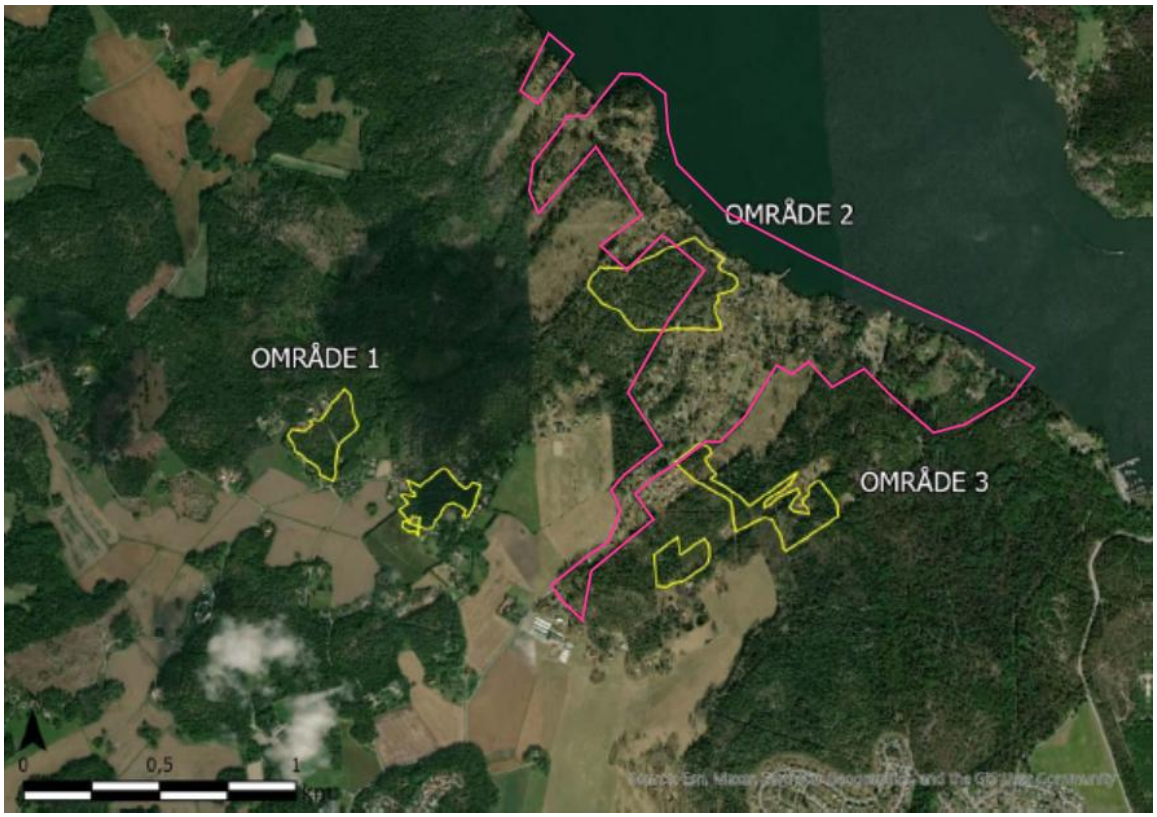
Djur som skyddas enligt § 4a - *Större vattensalamander och åkergroda* är fridlyst i hela landet i enlighet med 4a §. Det innebär bland annat att det är förbjudet att 1. avsiktligt fånga eller döda djur, 2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödnings-, övervintrings- och flyttningsperioder, 3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och 4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser. Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

Djur som skyddas med 4 a§, bilaga 1 – *Fladdermus.* Förbudet gäller alla arter som är markerade med N eller n i bilaga 1. Det är förbjudet att avsiktligt fånga eller döda djur, avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödnings-, övervintrings- och flyttningsperioder, avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser. Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

Djur som skyddas enligt § 6 -. *Mindre vattensalamander*, *vanlig groda* och *vanlig padda* är fridlysta i hela landet i enlighet med § 6. Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren. Det är förbjudet att döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och dessutom att ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon av vilt levande kräldjur, groddjur eller ryggradslösa djur

som är upptagna i bilaga 2 till artskyddsförordningen. Här är djurens livsmiljö inte skyddade. Detta innebär att livsmiljöer där arterna vistas som skyddas av 6 § inte har något skydd, även om dessa är av stor betydelse för arten.

Skyddad art - fågel



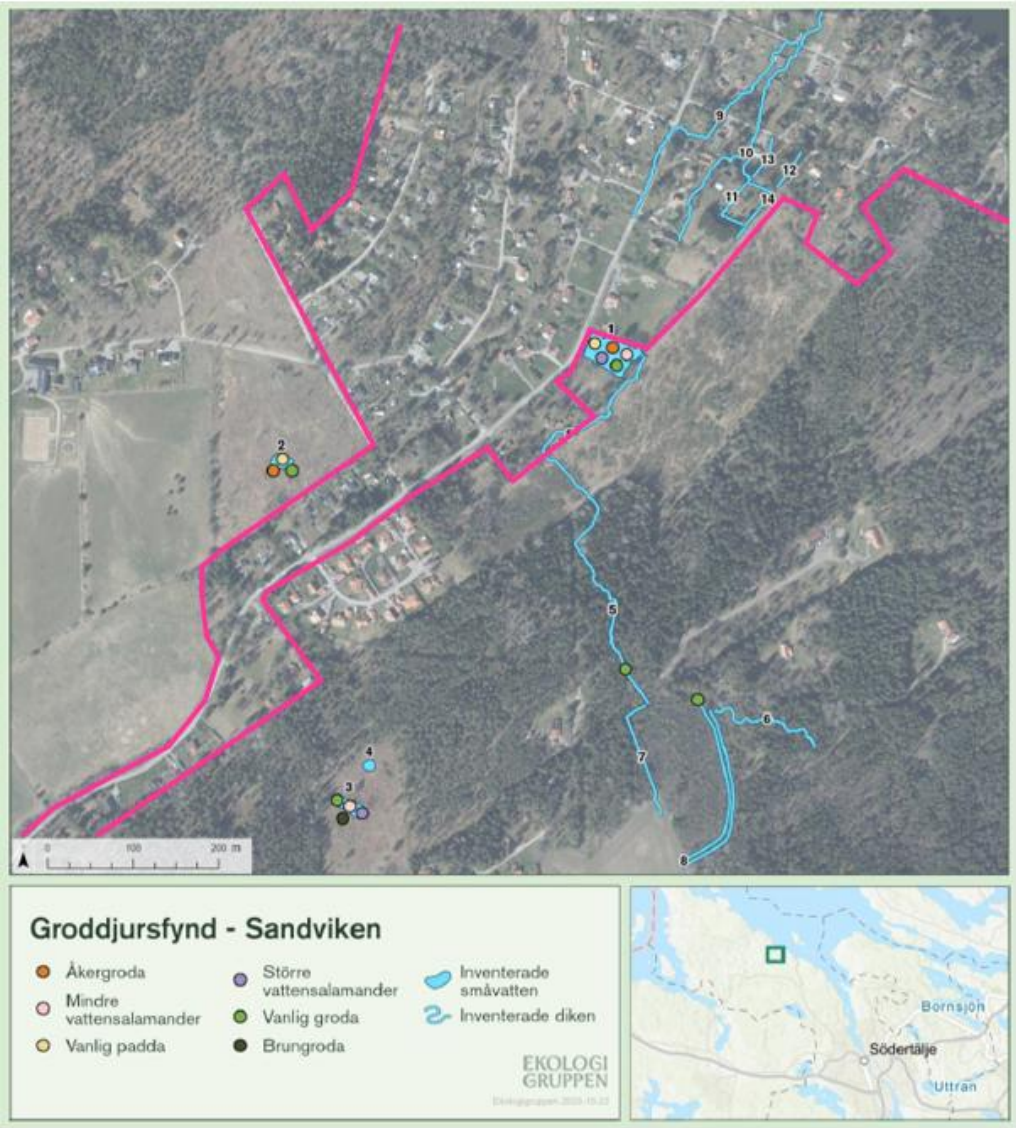
Figur 17 översiktskarta över inventeringsområden för fågelinventering (gult), Ekologigruppen, 2023. Flera delområden har identifierats och dessa har delats in i område 1, 2 och 3. Område 2 är beläget inom planområde för Sandviken etapp 1 (rosa markering)

Med anledning av resultaten i genomförd naturvärdesinventering genomfördes en gemensam fågelinventering (2023) för planområden för Sandviken, etapp 1 och 2, med syfte att skapa ett kunskapsunderlag över områdets värden för fågellivet och utreda fortplantningsområden/revir.
I fågelinventeringen påträffades totalt 61 fågelarter av vilka 24 var naturvårdsrelevanta (arter som uppvisar en negativ trend eller med lokalt liten population). För 14 av de naturvårdsrelevanta arterna är bedömningen att de har fortplantningsområde/revir i planområdet/inventeringsområdet. För mer information se *Fågelinventering, Ekologigruppen, 2023.*

I område 2 återfinns artobservationer och revirkartering för: Entita, Gröngöling, Mindre hackspett, Grönsångare, Gråkråka, Grönfink, Svartvit flugsnappare, Spillkråka och Tofsmes. Enstaka observationer finns av: Ärtsångare, Gulsparv, Talltita, Järnsparv, Björktrast, Drillsnäppa, Stare, Tornseglare och Trädlärka.

Eftersom område 2 redan är planlagt som grönområde och då förändring inte föreslås så ingår området inte i uppföljande artskyddsutredning.

Skyddad art - groddjur



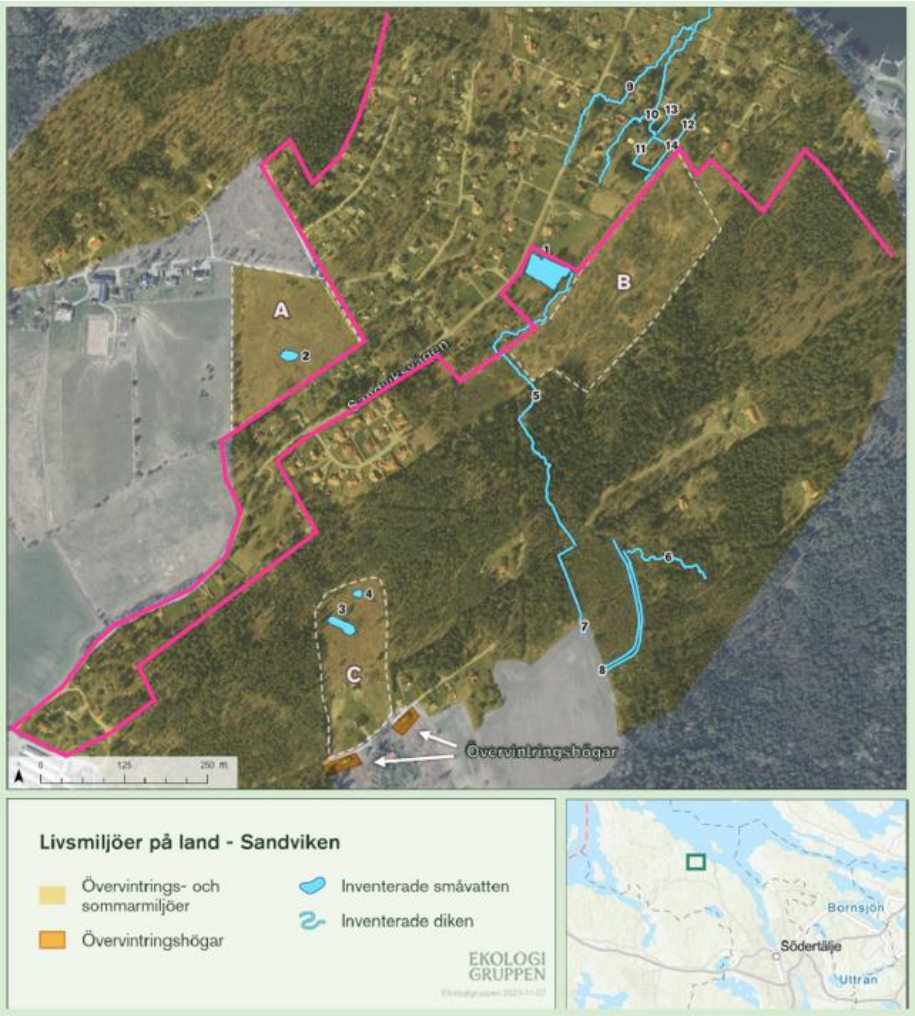
Figur 18 Inventerade småvatten och diken i Sandviken med tillhörande objektnummer och groddjursfynd. Källa: Groddjursinventering, Ekologigruppen, 2023. Rosa linje markerar ungefärlig plangräns.

En groddjursinventering har genomförts av Ekologigruppen, 2023. Syftet med utredningen är att skapa ett kunskapsunderlag för att kunna beakta förekomsten av groddjur i planområdet. Målet är att värna groddjur på platsen och att projektet inte ska utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Totalt inventerades 14 småvatten och diken som bedömdes ha förutsättningar att hysa groddjur. Sammanlagd påträffades 190 individer av 5 groddjursarter under inventeringen; vanlig groda, mindre vattensalamander, större vattensalamander, åkergroda, vanlig padda och brungroda (vanlig groda eller åkergroda).
3 av de 14 inventerade småvattnen bedöms vara lekmiljöer för groddjur, inget av dessa vatten

är beläget inom planområdet. Vatten 1 (lergropen) angränsar dock planområdet. Vattnen inom planområdet (9 – 12) (gula floden) anses främst vara spridningsstråk och födosöksmiljöer.

Livsmiljöer på land – groddjur

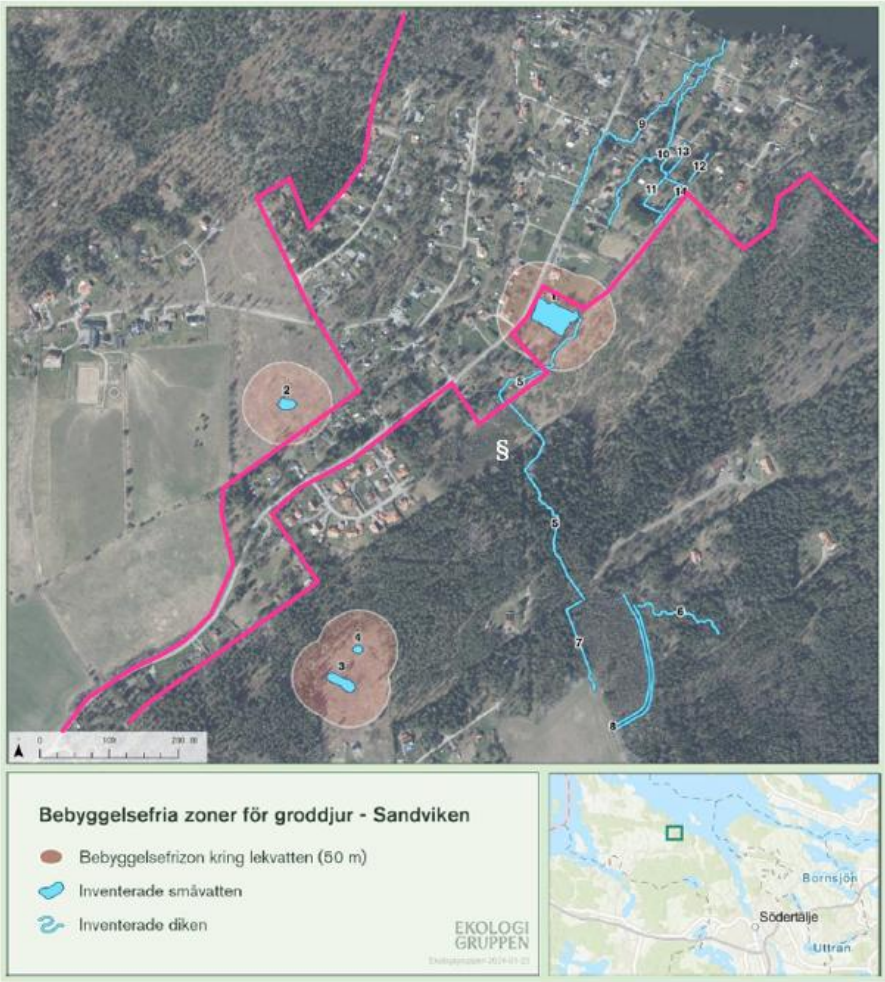


Figur 19 En stor del av planområdet bedöms nyttjas av groddjur eftersom det mestadels består av mark som håller vatten på våren som är beläget inom 500 meters avstånd från bekräftade lekmiljöer. Område A – C utgör lämpliga platser för födosök. Källa: Groddjursinventering, Ekologigruppen, 2023. Ungefärlig plangräns i rosa.

Groddjuren utnyttjar vattenmiljöer för lek och föryngring under våren. Resterande tid lever de på land där de födosöker, har viloplatser och övervintrar. I genomsnitt vandrar groddjur 1 – 2 km mellan övervintrings- och lekmiljöer, även om de kan vandra längre än så. Skogsområden och villaträdgårdar med jord- eller komposthögar bedöms utgöra lämpliga miljöer för övervintring. Särskilt lämpliga är sydvända solbelysta slänter med sten eller morän. Skogspartierna i nära anslutning till vattenobjekt 1 och 3 bedöms som sannolika övervintringsmiljöer

En stor del av planområdet bedöms nyttjas av groddjur eftersom det till stor del består av mark som håller vatten, främst på våren. Särskilt viktiga är miljöer som ligger inom 500 meters avstånd till bekräftade lekmiljöer. Hyggen bedöms användas för födosök (område A-C, figur 19) och kvarlämnade material i form av dödvedshögar kan utgöra övervintringsplatser för groddjur.

Bebyggelsefria zoner



Figur 20 Bebyggelsefria zoner i rött. Källa: Skötselplan groddjur, Ekologigruppen, 2024. Ungefärlig plangräns i rosa.

En bebyggelsefri zon om 50 meter ska enligt genomförd utredning (Ekologigruppen 2024) avsättas runt dammarna.

Rekommendationer och upplysningar inför planläggning, som är tillämpliga för Sandviken, etapp 1

- Planen ska anpassas för att bevara befintliga livsmiljöer, spridningsstråk för groddjur mellan lek- och övervintringsmiljöerna.
- Bevara skogen intill lekmiljöerna genom att spara träd och markvegetation.
- Anpassa årstiden för exploatering för att inte störa eller skada groddjur.

Mer specifik information finns i *bilaga 7, Groddjursinventering och bilaga 8, Skötselplan groddjur*

Skyddad art – Fladdermus

I samband med groddjursinventeringens tredje platsbesök, observerades tre fladdermusarter (nordfladdermus, dvärgpipistrell och mustasch-/taigafladdermus) jaga insekter över vatten 3, figur 18.

Ställningstagande har gjorts att fladdermusinventering inte är nödvändig eftersom planområdet framför allt bekräftar befintlig bebyggelse och då planområdet inte omfattar specifikt gynnsamma livsmiljöer för fladdermus.

Fornlämningar

I en detaljplan ska kommunen pröva markens lämplighet för bebyggelse (4 kap. 2 § PBL) bl.a. med hänsyn till kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § PBL). Eftersom förekomsten av fornlämningar kan påverka planens genomförbarhet har förekomst av fornlämningar utretts tidigt i detaljplaneprocessen. För mer information se *bilaga 9.*

Ytterenhörna är rikt på fornlämningar. Fynd och lämningar i området representerar ett tidsspann från stenålder till järnålder. Fynd som talar för bosättningar under berörda perioder är framför allt koncentrerade till området vid Varneby, Ekeby, Vinberga, Väsby, Tuna, Solberga och Norrlöt.

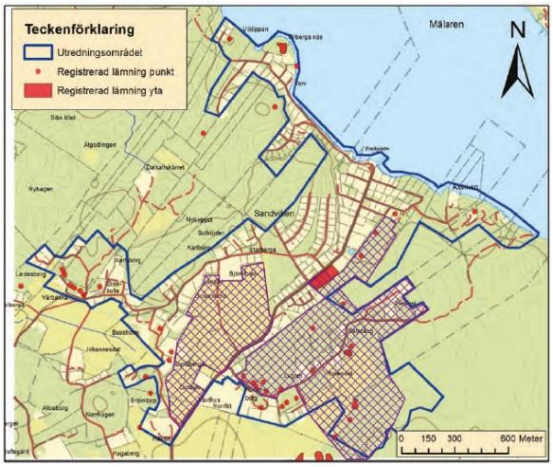
Upplysning

Fornlämningar och fornfynd omfattas av 2 kap. kulturmiljölagen (KM). Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning

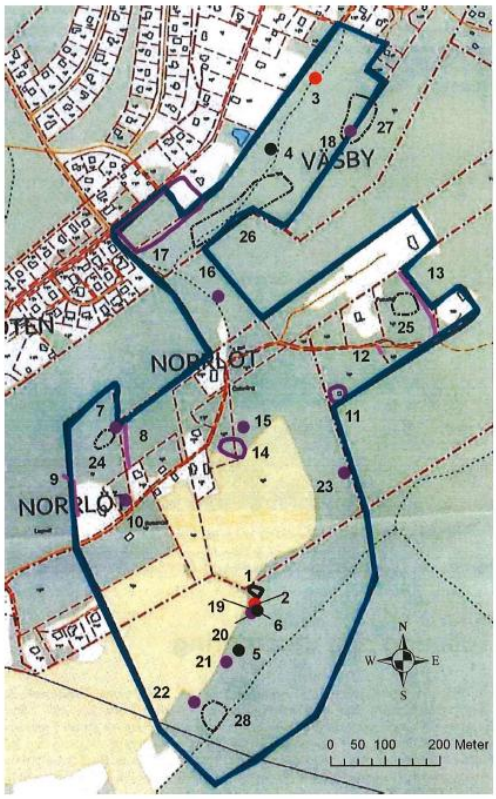
Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningar måste tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen sökas hos Länsstyrelsen.

Det kan trotts genomförda utredningar finnas lämningar i området som ännu inte återupptäckts. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Arkeologisk utredningsgrävning, etapp 1[2], 2013 och 2017



Figur 21 Utredningsområdet 2017, med tidigare utredda områden skrafferade i lila. Skala 1: 20 000. Källa: Arkeologisk utredning etapp 1, 2018



Figur 22 Resultat av särskild arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan "Sandviksvägen", fastigheterna Ekeby 4:1, Väsby 1:88 med flera. och Norrlöt 1:10 med flera, Källa: 2013-års utredning

Arkeologisk utredningsgrävning och marinarkeologisk utgrävning etapp 1 har genomförts i enlighet med länsstyrelsens beslut 2013-11-08 och 2017-06-21. Utredningarna som genomfördes vid två olika tillfällen berörde två olika områden i och med att planuppdraget ändrat inriktning och omfattning. Genomförda utredningar utgjorde underlag till Länsstyrelsens beslut om arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) som genomfördes 2023.

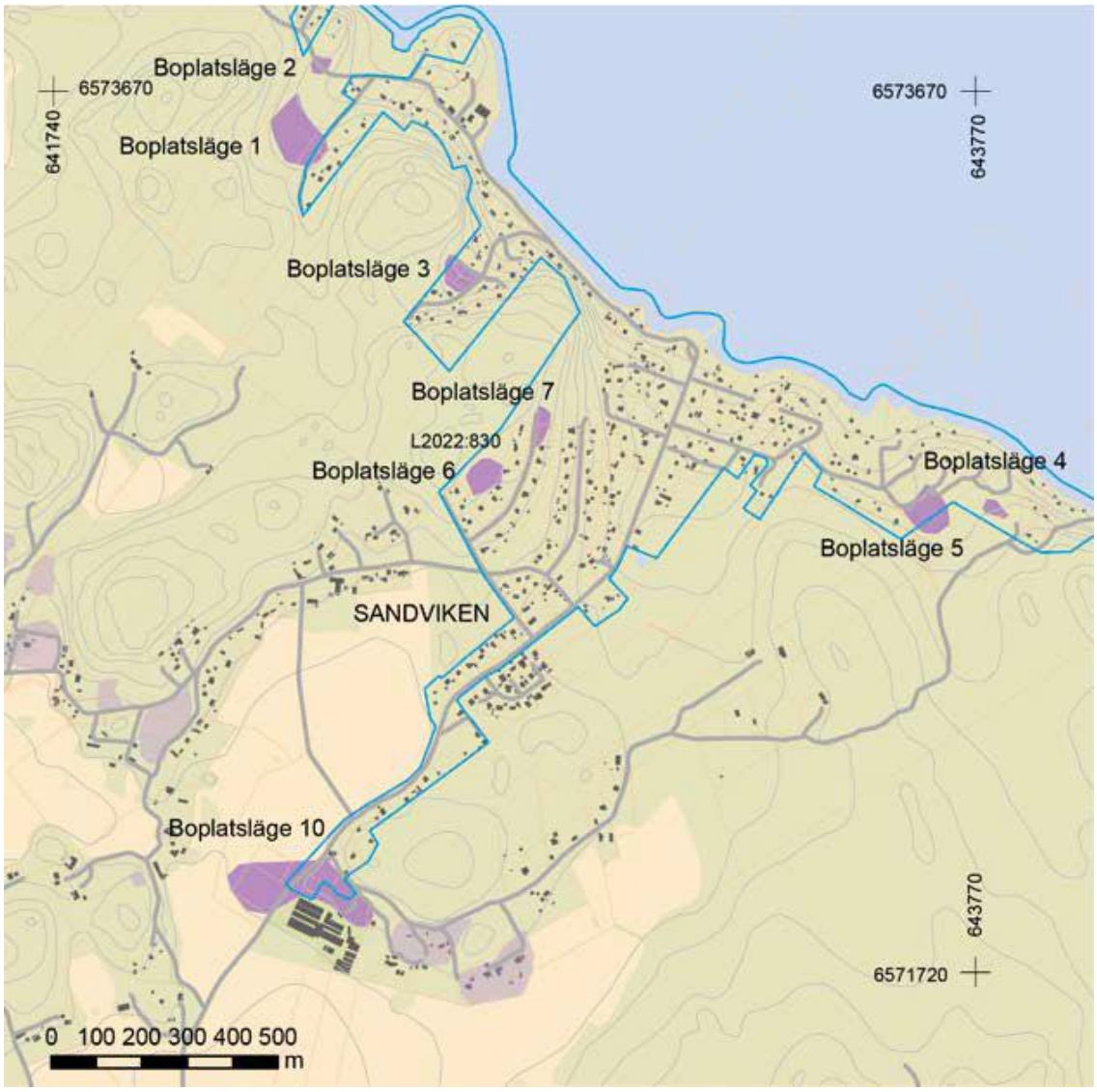
Arkeologisk utredningsgrävning, etapp 22

Utredningen omfattade utredningsgrävning av boplatslägena 1 – 7 och 10 (figur 23). Resultaten från den arkeologiska utredningen visade att boplatslägen 2 – 7 och de delar av boplatslägena 1 och 10 som ligger inom planområdet inte utgör fornlämning.

Genomförd utredning har inte avfört boplatslägen utom planområdet.
Länsstyrelsen bedömer 2022-07-28 att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs för boplatsområdena eller L2022:830 inom planområdet och att det inte finns några hinder ur fornlämningssynpunkt för att exploatera inom de områdena.

För mer information se *Planbeskrivningens bilaga 9*

[2] *Etapp 1 och 2 står i detta sammanhang för utredningsnivå och hänvisar inte till planarbetets etapper.*



Figur 23 Områden som omfattas av arkeologisk utgrävning, nivå 2

Ur byggnadsplanens planhandling

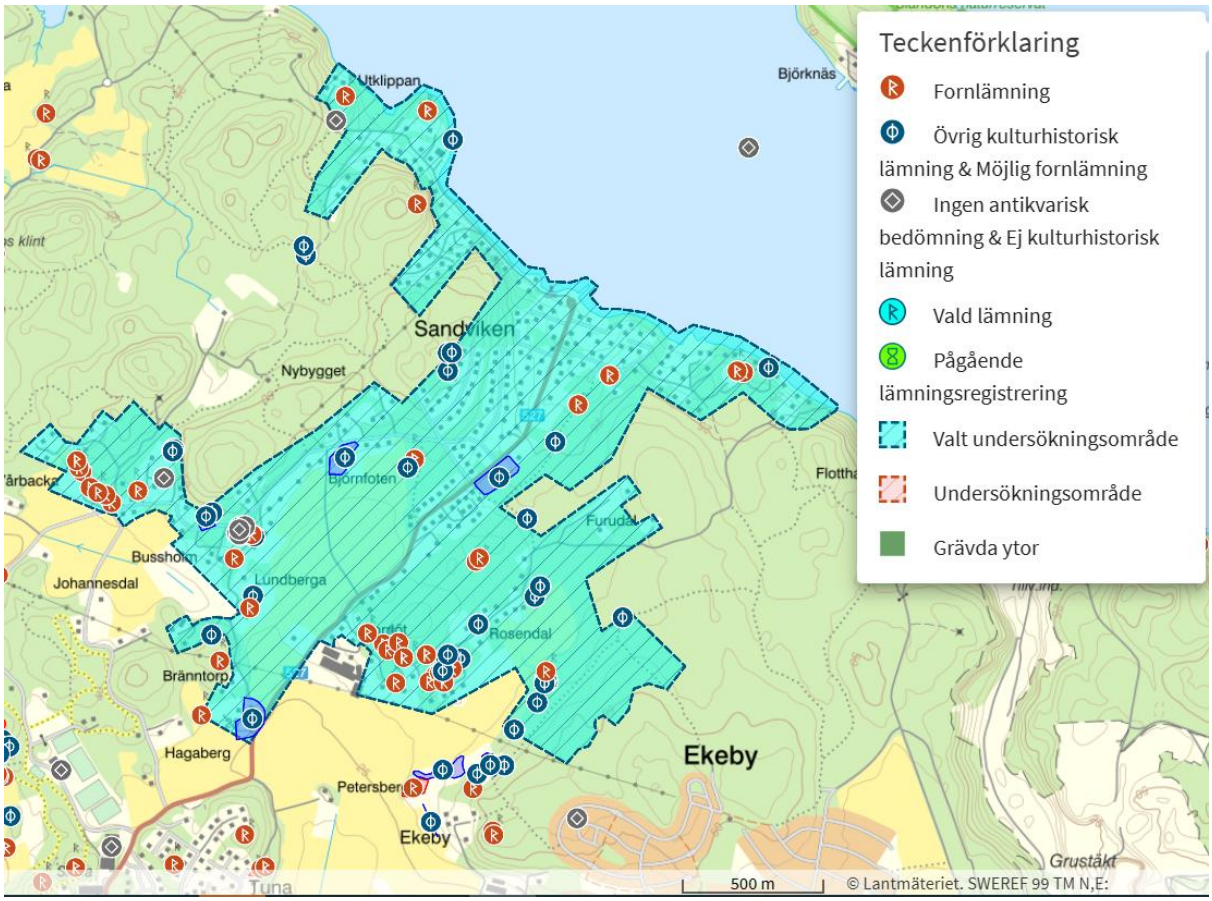
Inom planområdet finns följande fornlämningar

- *Nr 127, 1 rund stensättning, 7 meter i diameter*
- *Nr 137, 1 gravfält 65 x 50 meter*
- *Nr 136, 1 röse om 20 meter i diameter*
- *Nr 151, 1 röse 8 x 9 meter.*

Skydd för fornlämningar har tillgodosetts i så mån att den närmaste omgivningen angivits som mark som inte får bebyggas.

Inför antagande av byggnadsplanen lyftes flera fastigheter (Vinberga 2:21, 4:5, 7:3, Väsby 1:21 och 1:143) ut ur byggnadsplanen med anledning av fornlämningar.

Sedan byggnadsplanen upprättades har kunskapsläget ökat. Ytterligare sju fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar är identifierade inom planområdet. Fler fornlämningar kan finnas. För ytterligare information se: *Kulturmiljöinventering, etapp 1, WSP, 2013* och *Utredningar från Stiftelsen Kulturmiljövård daterade 2014, 2018 och 2022.*



Figur 24 Kända lämningar (röda prickar) och övriga kulturhistoriska lämningar (blå prickar) inom planområde för Sandviken etapp 1 och 2. Källa: https://app.raa.se/open/fornsok/uppdrag/8e046408-0f07-4a7c-bed4-1ac4f6aadd91

Med anledning av nyupptäckta fornlämningar kvarstår delar av Väsby 1:88 i byggnadsplanen eftersom lämplighet för bebyggelse inte kan fastställas. Platsen där fornlämningarna är belägen omfattas i byggnadsplanen av prickmark; mark som inte får förses med bebyggelse.

2.2 Bebyggelse- och landskapsbild

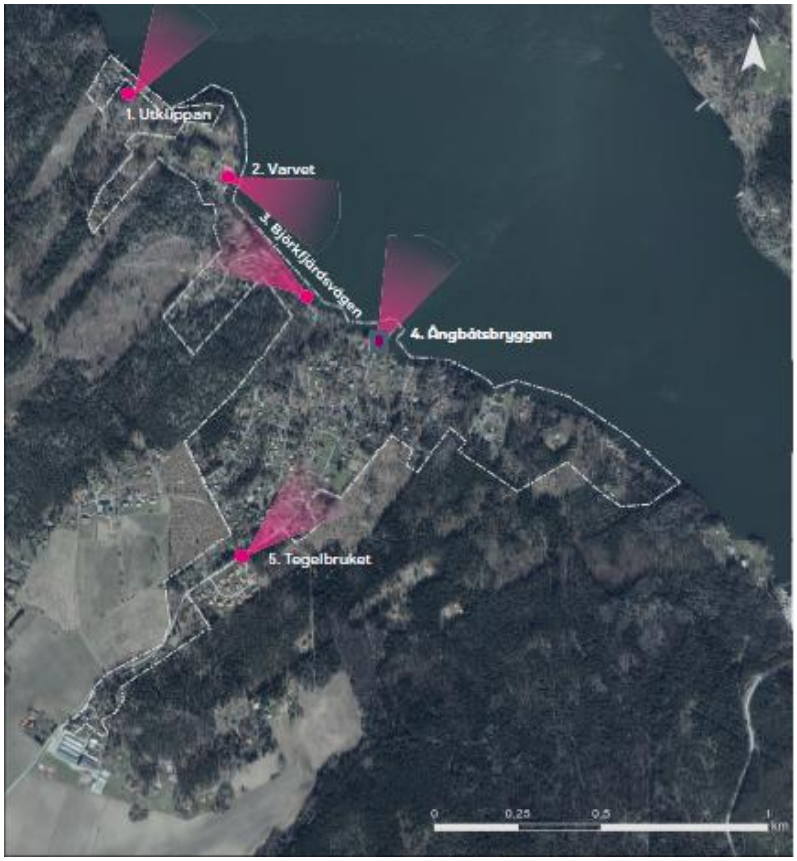
Landskapsbild

Eftersom utredningsområdet präglas av ett äldre kulturlandskap som bär på höga miljömässiga och kulturhistoriska värden liksom enskilt värdefull bebyggelse, ska särskilt stor hänsyn tas till landskapsbilden enligt PBL 2 kap. 6 § vid utveckling av området, för att säkerställa att en god helhetsverkan uppnås.

Landskapet är ett för Södermanland typiskt sprickdalslandskap med tydliga dalgångar som skär genom bygden och bryts upp av partier av berg. Höjdpartierna i landskapet är skogbeklädda och dalgångarna är uppodlade.

Odlingslandskapet är småbrutet och flikigt med några större sammanhängande åkermarker. Stranden mot Mälaren är på vissa håll dramatisk med höga bergsbranter ned mot Mälaren. Bebyggelsen är belägen i skogsbryn, på lägre höjder i landskapet samt i de lägre partierna där det går att få kontakt med vattnet.

Kulturmiljöutredningen, (WSP, 2023) har identifierat Särskilt viktiga vypunkter inom utredningsområdet där områdets särskilt utpekade uttryck och karaktärsdrag är som tydligast, se figur 25. Identifierade viktiga vyer ska värnas.



Figur 25 Särskilt viktiga vy-punkter i planområdet. Källa: Kulturmiljöinventering, etapp 1, WSP, 2013

Områdets kulturhistoriska utveckling kan avläsas i de fysiska uttryck som finns i dagens landskapsbild vilka i sin tur skapar en avläsbarhet av platsens och samhällets historiska utveckling. Miljön är heterogen med flera berättelser och ett stort tidsdjup.

Den förhistoriska berättelsen representeras främst av ensamliggande gravar och gravfält i höjdlägen – flera belägna med utsikt över vattnet. Dessa är viktiga för att förstå områdets tidsdjup.

Den historiska berättelsen kan grovt delas in i tre tidsskikt där olika faser i landskapets och bebyggelsens utveckling tydliggörs:

- Sommarnöjena till de högre samhällsklasserna
- Fritidshusbebyggelsen som tillkom i samband med införandet av lagstadgad semester och intresset för rörligt friluftsliv
- Varvet, tegelbruksindustrierna och handelsträdgårdarna som förmedlar berättelsen om näringsverksamheter i Mälarens närhet.

Det är de smala, grusade vägarna, de lummiga tomterna med höga häckar och stenmurar samt spår av äldre verksamheter som tillsammans med bebyggelsen utgör kulturmiljön i Sandviken.

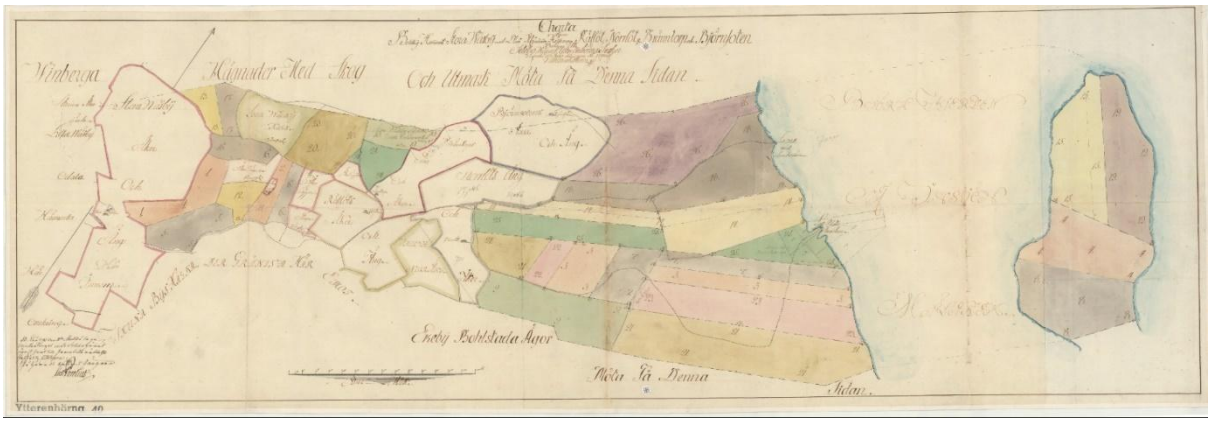
Områdets vattennära läge medför att upplevelsen av området från vattnet även behöver beaktas. Utmärkande för området är lummigheten och de skogbeklädda höjdryggarna.

Figur 26 Sandviken sett från vattnet, 2025.

Landskapets nykelkaraktär i planområdet

- Vägnätets ålderdomliga karaktär som följer landskapets topografi
- Rumsligheten i landskapet är småskalig
- Skogbeklädda höjder invid Mälarens strand
- Obebyggda grönytor runt bebyggelsen
- Fornlämningar i form av gravar i höjdlägen berättar om områdets förhistoriska djup.

Bebyggelsens utveckling



Figur 27 Storskifte, 1794

Fram till slutet av 1800-talet var området relativt obebyggt.
Rävlöt, Norrlöt och Björnfoten är bebyggelselägen med äldre anor och omnämns redan i de medeltida källorna. Bebyggelselägena ligger invid den småbrutna odlingsmarken som sträcker

sig söderut mot de större byarna Tuna, Ekeby, Stora Väsby och Vinberga.
Dagens Sandviken är uppbyggt kring ångbåtsbryggans tillkomst under 1870-talet. Med båttrafiken färdades sommargästerna som uppförde sommarvillor, besökte vilohem, barnkolonier och badstranden. Turistorten Sandviken växte fram. Vid Sandviken fanns då ett mindre tegelbruk med takpannetillverkning och ett flertal trädgårdsmästerier som bland annat levererade tegel, blommor, frukt och grönsaker till Stockholm via vattenvägen.

Planområdet har genomgått stora förändringar under 1900-talet.

Sandvikens kulturhistoriska värde ligger främst i helhetsmiljön, där flera årsringar samsas sida vid sida och utgör ett koncentrat av en typisk svensk historia som visar hur marken tillhörande större gårdar omvandlas till sommarnöjen och fritidshusbebyggelse samt verksamheter.

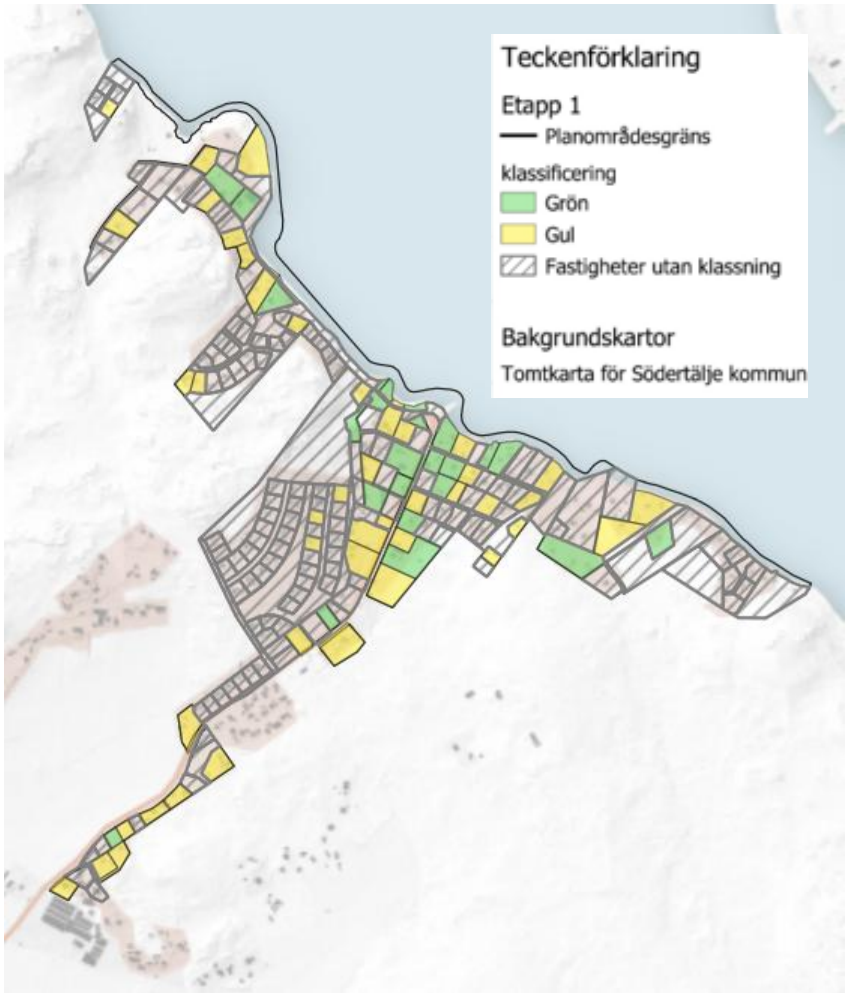
- Sekelskiftets sommarnöjen utförda av de högre samhällsklasserna på väl tilltagna tomter. I området finns även spår av de barnkolonier och det semesterhem som uppfördes av frälsningsarmén och kyrkan, så mindre bemedlade barn och kvinnor kunde komma bort från den osunda staden och njuta av landets friluftsliv.
- De tidstypiska och småskaliga sportstugorna som tillkom i samband med införandet av lagstadgad semester och intresset för friluftsliv. Denna rörelse ledde i sin tur till utvecklingen av fritidshus med en funktionalistisk utformning och anpassning till naturen.
- Varvet, tegelruinerna och spår av tidigare trädgårdsmästerier som berättar om näringsverksamheten i Mälarens närhet.

Figur 28 Utsnitt av Häradskartan över Ytter Enhörna från 1901–06. Sekelskiftets ålderdomliga vägsträckningar kan avläsas i denna karta. Källa: Kulturmiljöutredning, 2020.

Sammanfattade kulturmiljövärden och karaktärsdrag att ta hänsyn till

- Nya byggnader ska anpassas till rådande bebyggelsekaraktär vad gäller placering, volym, uttryck och färgskala.
- Avstyckning och förtätning ska göras utefter lämplighet och inte innebära negativ påverkan på kulturmiljön
- Befintliga byggnader med kulturhistoriska värden ska bevara sina egenskaper och karaktärsdrag vid ändring och underhåll
- Området ska bibehålla sin grönska
- Hårdgjorda ytor bör begränsas
- Grönstruktur så som häckar och större träd ska i möjligaste mån värnas vid vägförbättringar och utbyggnad av VA
- Element så som murar och staket ska i möjligaste mån värnas vid vägförbättringar och utbyggnad av VA
- Äldre verksamheter och spår av äldre verksamheter som speglar Sandvikens historia bör bevaras och underhållas.

Klassificering av områdets bebyggelse och fastigheter



Figur 29 Klassificering av bebyggelse och fastigheter. Fastigheter med mycket höga kulturmiljömässiga i grönt och fastigheter med kulturmiljömässiga värden i gult.

Kommunen har utöver den bebyggelse som identifierats i bebyggelseinventeringen identifierat ytterligare fastigheter som hyser kulturmiljömässiga och miljöskapande värden.

Ett flertal fastigheter anses ha så stora kulturhistoriska värden att de motsvarar PBL 8 kap. 13 § och därför bör få varsamhetsbestämmelser i detaljplanen för att säkerställa att de kulturhistoriska värdena fortsatt är avläsbara, se figur 29.

Figur 30 Tvåkammarstuga, Björnfoten 1:2

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader inom området är av skiftande karaktär. Vanligtvis tar de upp kulör och stildrag från huvudbyggnaden men komplementbyggnaderna kan även utgöra en egen enhet som mer relaterar till varandra och avviker från huvudbyggnadens utformning. Flera av komplementbyggnaderna är inredda som gäststugor.

På fastigheter med höga kulturmiljövärden har i flera fall även komplementbyggnaderna höga miljöskapande värden.

Figur 31 Komplementbyggnader med miljöskapande värden på Väsby 1:26

Jordkällare

Jordkällare var fram till 1950-talet ett nödvändigt inslag för att skydda mat mot kyla på vintern och värme på sommaren.

Jordkällare har stor betydelse för platsens miljöskapande- och kulturmiljömässiga värden. Jordkällare är även viktiga ur ett beredskapsperspektiv.

Figur 32 Jordkällare på Väsby 1:73

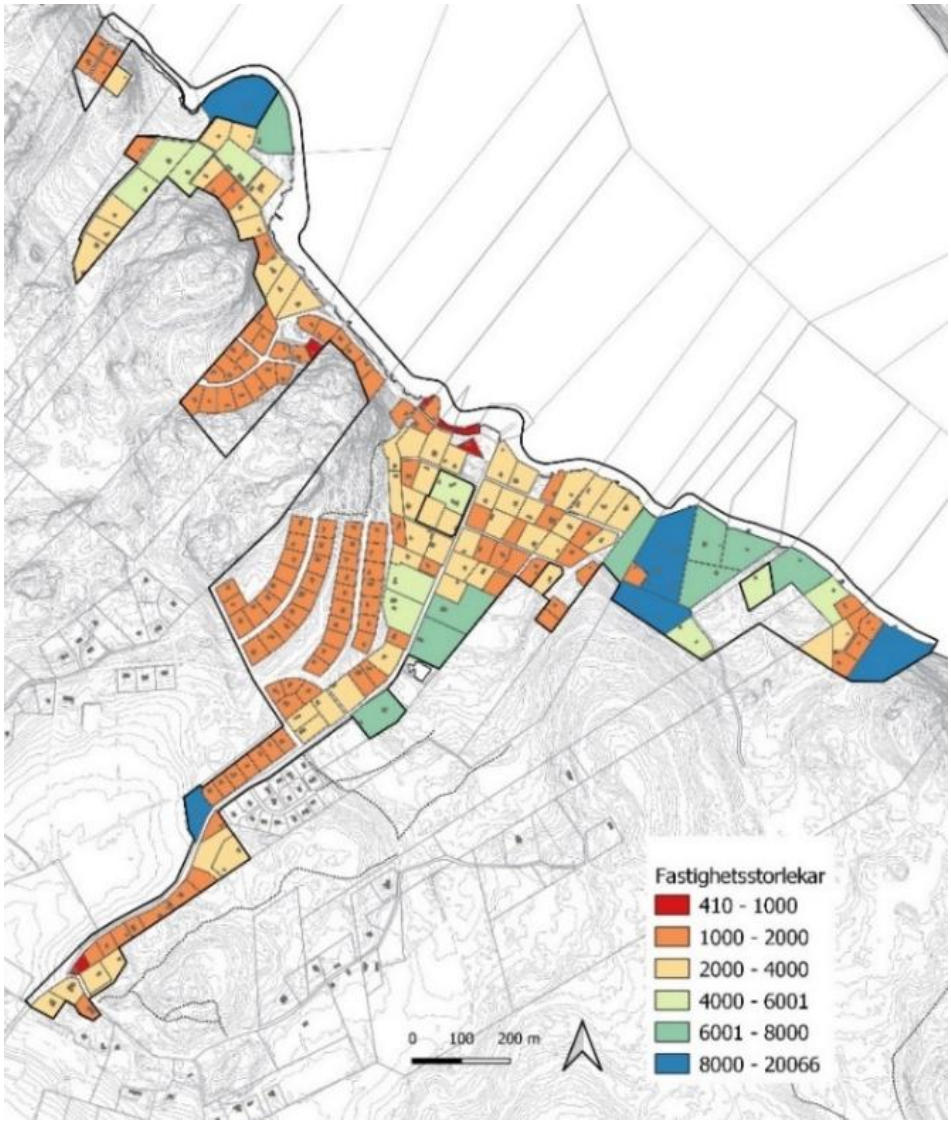
Murar

Kallmurade stenmurar är utmärkande för Enhörna. Samtliga stenmurar i området är viktiga för upplevelsen av platsen.

Murarna på Björnfoten 1:2, 1:7 och 1:57 anses särskilt viktiga för området. Invid stenmurarna på Björnfoten 1:2 finns två äldre husgrunder som också är viktiga för upplevelsen av platsen.

Figur 33 Stenmur på Björnfoten 1:2

Fastigheter och fastighetsstorlekar



Figur 34 Fastighetsstorlekar inom planområdet.

Inom befintligt planområde finns år 2023 totalt 191 bostadsfastigheter. Fyra fastigheter (Norrlöt 1:23, Väsby 1:88, Bränntorp 1:1 och 1:6) rymmer fler än ett bostadshus.

Befintliga fastighetsstorlekar varierar från 410 kvadratmeter till 20 066 kvadratmeter och speglar i de flesta fall den årsring de är belägna inom.

Ur byggnadsplanens planhandling

De flesta fastigheterna utgör självständiga tomtplatser. Det finns också tomtplatser som inte är egna fastigheter, vilket är förhållandet bland annat kring ett 20-tal hus på arrenderad mark i planområdets östra delar. Vidare finns hus på stora fastigheter där någon bestämd tomtplats inte kan urskiljas. 23 fastigheter bildade som tomtplatser är obebyggda.

År 2025 finns 11 obebyggda fastigheter i planområdet

Det finns även 5 arrendetomter fördelade på två fastigheter i planområdets östra del.

24 fastigheter anses utgöra mycket stora fastigheter, då de är större än 4000 kvadratmeter.

Permanenteringsgrad

Ur byggnadsplanens planhandling

I området finns ca. 200 bostadshus, varav 20 torde vara permanentbebodda. Det stora antalet är således fritidsbostäder. Det är dessa som anger områdets art och karaktär.

År 2025 nyttjas 93 av fastigheterna för permanentboende. När området försetts med vatten- och spillvatten kommer troligen samtliga bostadsfastigheter vara permanentbebodda.

Byggnadsplanens planbestämmelser

Ur byggnadsplanens planhandling

Som huvudregel anger byggnadsplanen att en bostadsbyggnad med 60 kvadratmeter yta och gårdsbyggnader med sammanlagt 20 kvadratmeter yta får uppföras på tomt-plats. Byggnaderna får uppföras med en våning utan vind och källare. Härifrån finns två undantag. Hus som är större än de nämnda får, oavsett denna bestämmelse, byggas om eller ändras genomgripande om husets volym eller antal våningar inte ökas. Det andra undantaget gäller hus som på kartan ramats in med en bestämmelsegräns. Dessa hus får inte utökas över den gränsen.

"9§ Undantagsbestämmelse; 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".

För samtliga bostadsfastigheter som omfattas av planändring anger byggnadsplanen att;

- Endast en huvudbyggnad får uppföras
- Byggnad får uppföras i en våning
- Vind får icke inredas.
- Källare får ej anordnas.
- Huvudbyggnad får ej uppföras till en större höjd än 4 meter
- Uthus får ej uppföras till större höjd än 2,5 meter.
- I uthus får efter byggnadsnämndens prövning enstaka bostadsrum till högst 10 kvadratmeter yta inredas.

Bebyggelsens omfattning

Bebyggelsens omfattning har förändrats över tid trotts byggnadsplanens restriktiva förhållningssätt.

Ur byggnadsplanens planhandling

Bostadshusen fördelar sig i fråga om storlek ungefär så att

- *120 bostadshus är mindre än 60 kvm*
- *40 bostadshus är ca 60 kvm*
- *40 bostadshus är större än 60 kvm.*

För byggnader som var större än 60 kvm fanns en undantagsbestämmelse avseende att byggnad får ombyggas eller ändras under förutsättning att byggnadens volym inte ökas.

Befintliga takareor för bostadshus inom detaljplaneområdet varierar år 2023 från 20 – 230 kvadratmeter fördelat enligt följande

- 35 bostadshus är mindre än 60 kvm.
- 26 bostadshus är mellan 60 - 69 kvm
- 151 bostadshus större än 69 kvm.

Figur 35 Befintlig byggnad i området som fungerat som såväl bostadshus som barnkolloni. Byggnaden har stor betydelse för den historiska berättelsen om områdets framväxt.

Riktlinjer för tillkommande kompletterande bebyggelse

- *Vid komplettering behöver hänsyn tas till befintlig ålderdomlig vägstruktur – vägarnas småskalighet och hur de följer landskapet.*
- *Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga terrängen, större nivåskillnader bör tas upp med förhöjd sockel, souterräng- eller källarvåning.*
- *Ny bebyggelse bör inte uppföras på öppen mark utan i brynmiljöer.*
    - *Vid placering av ny bebyggelse bör man utgå från befintliga miljöer. Luftigheten mellan den glest placerade bebyggelsen bör bevaras samt att ny bebyggelse bör vara indragen från vägen. Bebyggelse på höjder bör undvikas även om anpassad bebyggelse i sluttning kan medges. Naturlig topografi bör värnas.*
- *Tillkommande bebyggelse bör ha traditionella fasadmaterial likt trä. Undvik fasadkulörer i vita nyanser. Använd med fördel dova kulörer, så som rött, brunt, grönt och grått.*
- *Landsbygdens byggnader karaktäriseras av träfasader. Glaspartier ska därför inte vara ett dominerande inslag i eventuella nybyggnationer eller fasadförändringar på befintliga byggnader.*
- *Avseende byggnadshöjd bör hänsyn tas till befintliga byggnader inom planområdet.*
- *Undvik hårdgjorda ytor likt asfaltering och plattor.*
- *Traditionell trädgårdsvegetation, nyttoväxter och äldre träd bör värnas.*

Det öppna jordbrukslandskapet

- *Det öppna odlingslandskapet ska värnas då det berättar om områdets stora tidsdjup och socknens agrara historia.*
- *Ny bebyggelse ska inte inkräkta på jordbruksmarken, utan förläggas tillbakadragen lite högre upp i terrängen vid skogsbryn med ridåer mellan skogs- och öppen jordbruksmark.*
- *Ny bebyggelse ska placeras på ett sådant sätt att så mycket naturmark som möjligt behålls.*

Fornlämningsmiljöer

- *Fornlämningar skall bevaras i enlighet med KML.*
- *Fornlämningarnas omgivning, med bevarad naturlig topografi och natur, berättar om platsens tidsdjup. Omgivande naturmark bör bevaras.*
- *Tydliga fornlämningsmiljöer i anslutning till vägar, stigar och allmänna ytor kan med fördel skyltas och rensas från sly för att öka synligheten.*

Värdefulla vägmiljöer

- *Befintlig, äldre vägsträckning ska ha kvar sin sträckning och småskalighet.*
- *Befintliga, äldre vägsträckningar är känsliga för att breddas, uträtas samt ombyggnationer med hårdgjorda ytor.*

2.3 Mark och vattenområden

Naturmark, terräng och vegetation

Ur byggnadsplanens planhandling

Som särskilda grönområden räknas Björnfoten 1:52 och Vinberga Sörgården 1:45 som härstammar från exploateringsfastigheter och ägs av stug- och tomtföreningar. Till grönområden hör givetvis särskilt stranden. På det sätt den blockerats av enskild bebyggelse är emellertid tillgången till användbar strand för övriga boende och för allmänheten mycket begränsad.

Mark och vattenområden har utretts i ett flertal utredningar;

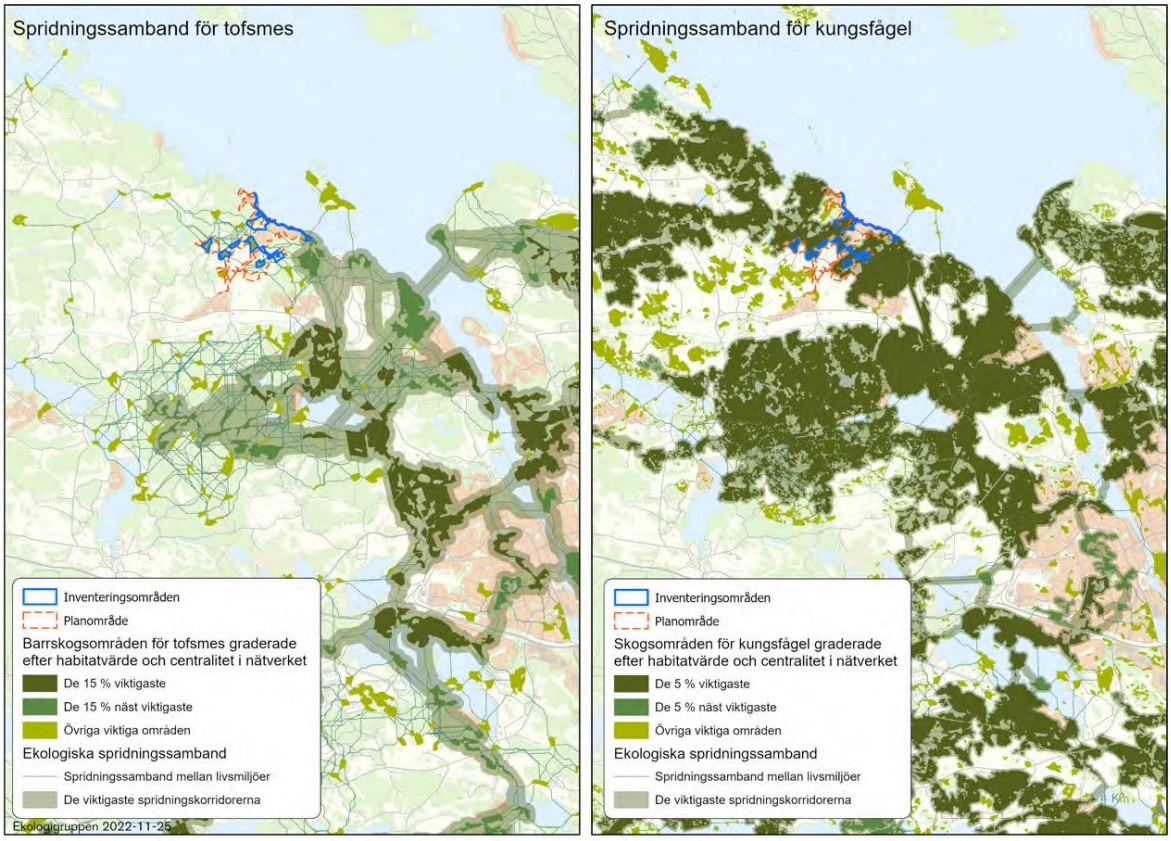
- *Naturvärdesinventeringar* med tillhörande *skötselförslag för sand- och strandmiljöer.*
- *Fågelinventering*
- *Groddjursinventering* samt *skötselplan för groddjur*
- *Dagvattenutredningar* samt *fördjupad dagvattenutredning för gång- och cykelväg*
- *Miljöteknisk markutredning.*
- *Träd i utsatta lägen har mätts in*
- *Murar har inventerats.*

Spridningssamband barrskogsmesar

En kommunövergripande utredning av spridningssamband har identifierat värdearter för att synliggöra var fler spridningssamband kan finnas. För området relevanta värdearter är tofsmes och kungsfågel. Spridningssambanden bör tolkas försiktigt på lokal nivå, då de främst är framtagna för att beskriva spridningssamband på en kommunal skala.

De lokala spridningssambanden för kungsfågel är goda inom inventeringsområdet. Livsmiljöerna ingår i de viktigaste spridningssambanden i nätverket.

De lokala spridningssambanden för tofsmes ingår inte i de viktigaste sambanden på kommunal nivå utan ingår i kategorin övriga viktiga områden. Inventeringsområdet för naturvärdesinventering vid Sandviken ligger i ytterkanten av nätverket.

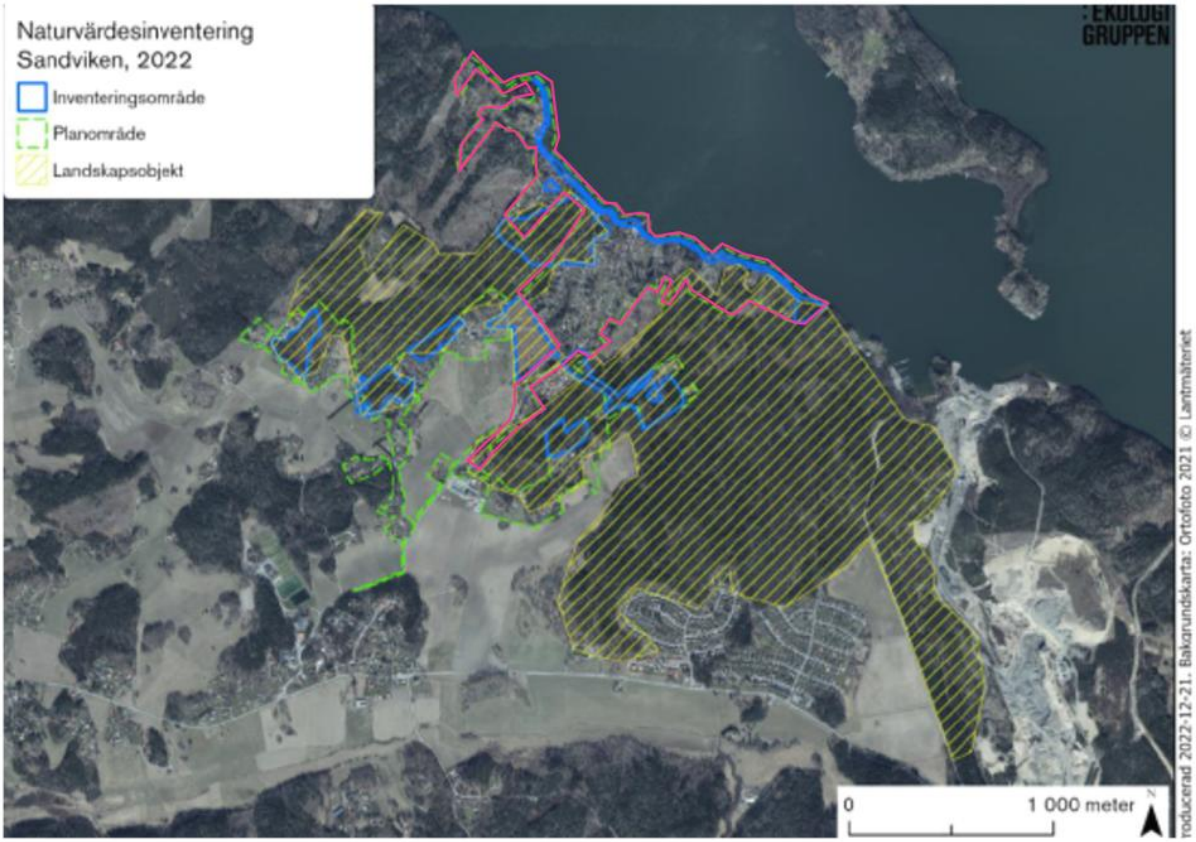


Figur 36 Lokala spridningssamband för tofsmes till vänster och för kungsfågel till höger, utsnitt från den norra delen av kommunen. Planområdet är inritat med röd streckad linje och de inventerade områdena med blå linje. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023

Landskapsobjekt

Ett landskapsobjekt bestående av barrskogsmiljöer har urskilts under naturvärdesinventeringen (figur 36). Området innefattar majoriteten av identifierade naturvärdesobjekt och sträcker sig utanför inventerade områden.

Landskapsobjektet är bitvis starkt påverkat av skogsbruk men bedöms vara av värde för skogslevande arter som kräver större sammanhängande skogsytor, bland annat spillkråka. Just spillkråka har observerats inom flera av de ingående naturvärdesobjekten och landskapsobjektet kan hysa mer än ett revir.



Figur 37 Landskapsobjekt (grön skraffering) med inventeringsområdens läge (blå linje). Ungefärlig gräns för Sandviken etapp 1 i rosa och etapp 2 i ljusgrönt. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023.

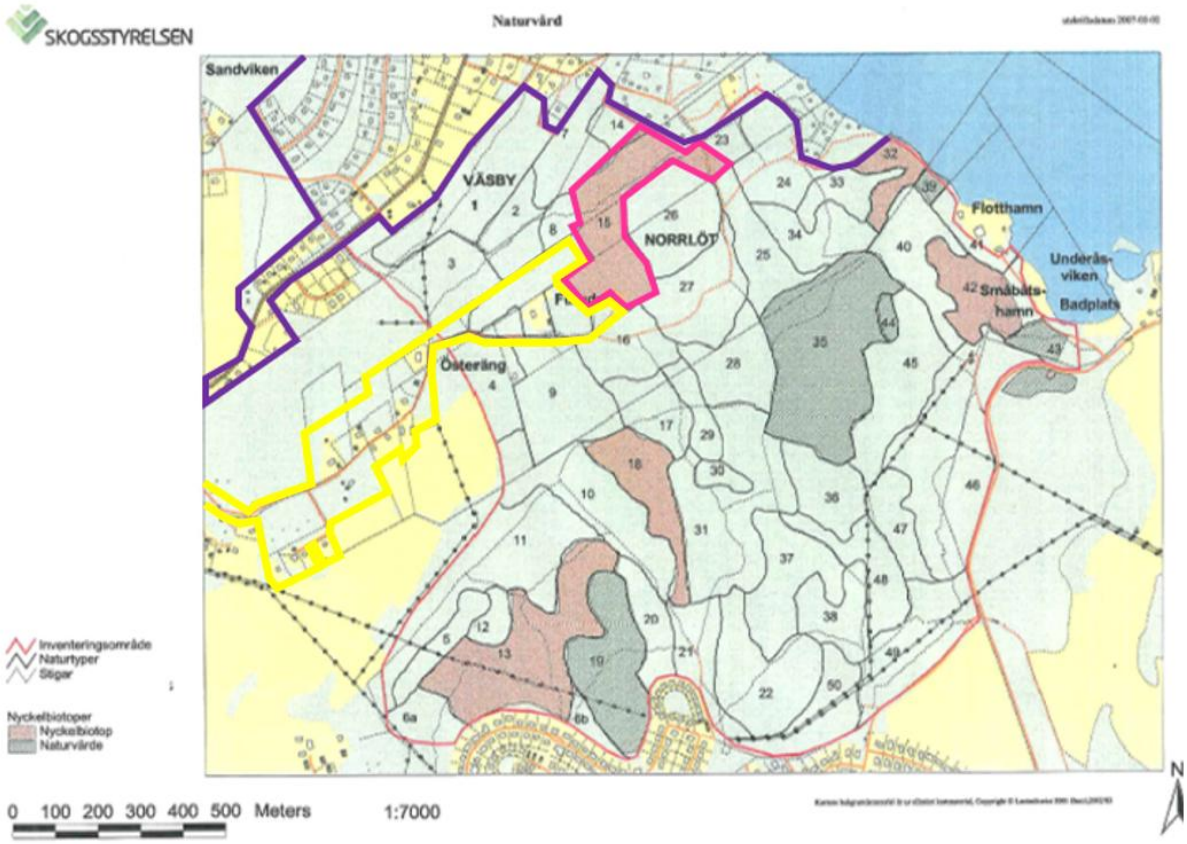
Naturvärdesinventering

Tre utredningar avseende naturvärden har genomförts 2007 (Skogsstyrelsen), 2018 (Ekologigruppen) och 2023 (Ekologigruppen).

Naturvärdesutredning 2007

Naturvärdesinventering från 2007 omfattar ett område utanför detaljplaneområdet. Utredningen har en relevans eftersom den visar på hur planområdet relaterar mot omgivande grönstruktur och områden med höga naturvärden. Utredningen påvisar även tillgängliga rekreationsområden och rekreativa värden.

Tio områden med höga naturvärden pekas ut som viktiga för den biologiska mångfalden i området. Område 15 (rosa markering, figur 37) är en av Skogsstyrelsens utpekade nyckelbiotoper som länkar samman Sandviken, etapp 1 med planområde för Sandviken, etapp 2. Delar av nyckelbiotopen är avverkad omkring år 2020.

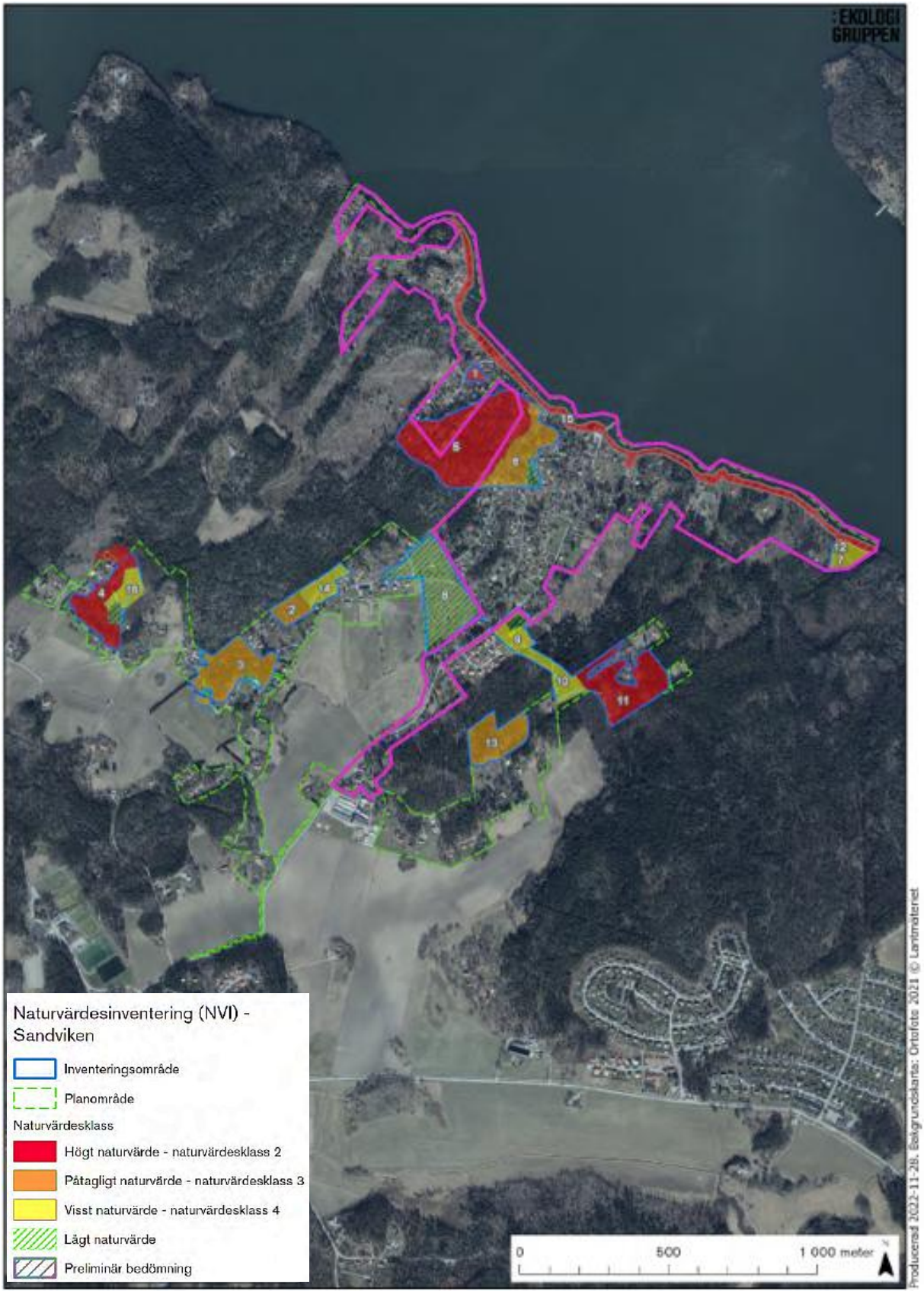


Figur 38 Nyckelbiotoper och naturvärden som utpekats av Skogsstyrelsen, 2007. Ungefärlig plangräns för ändrad detaljplan, Sandviken, etapp 1, i lila. Ungefärlig plangräns för Sandviken, etapp 2 i gult. Nyckelbiotop 15 omges av rosa linje.

Naturvärdesinventering enligt SIS med tillägg för naturvärdesklass 4, 2023

Genomförda naturvärdesinventeringar omfattar planområdena för Sandviken, etapp 1 och 2 samt Björnfoten 1:54.

2018 genomförde Ekologigruppen en naturvärdesinventering på förstudie nivå enligt SIS-standard med översiktlig detaljeringsgrad. 2022 – 2023 genomfördes naturvärdesinventering på fältnivå enligt SIS standard, (SS 199000:2014), med detaljeringsgrad medel och tillägg för naturvärdesklass 4. Fem objekt med högt naturvärde, fem objekt med påtagligt naturvärde och fem objekt med visst naturvärde har identifierats under inventeringen. Objekt med högsta naturvärde har inte urskilts.



Figur 39 Planområde för Sandviken, etapp 2, markeras med ljusgrönt. Rosa område markerar ungefärligt planområde för Sandviken, etapp 1. Låga naturvärden (ljusgrönt) består av nyligen avverkat område, planområde för del av Björnfoten 1:54. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023.

Upplysning

För områden med **högt naturvärde - naturvärdesklass 2** (röd markering i figur 39) bedöms varje objekt vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå, vilket innebär att de bör skyddas så långt möjligt i enlighet med Miljöbalkens hushållningsbestämmelse (3 kap. 3 §). Bestämmelsen anger att mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt som skall möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 1 och 2 är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt (SIS 2014)

I områden med **påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3**, (orange markering i figur 39), behöver inte varje enskilt objekt vara av betydelse för biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Däremot bedöms objekten vara av särskild betydelse för att den totala arealen av sådana områden ska kunna bibehållas och deras ekologiska kvalitet upprätthållas eller förbättras (se SS 199000:2014). Ekologigruppen tolkar det som att objekt i denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå och kan vara av betydelse för en sammanhängande grön infrastruktur.

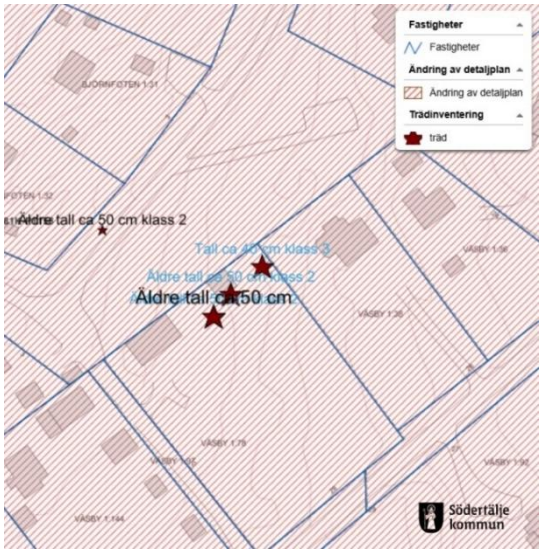
I områden med **visst naturvärde - naturvärdesklass 4**, (gul markering i figur 39), behöver varje enskilt objekt inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Däremot bedöms objekten ha betydelse för att den totala arealen av sådana områden ska kunna bibehållas och deras ekologiska kvalitet upprätthållas eller förbättras (se SS 199000:2014). Ekologigruppen tolkar det som att objekt i denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå eller för att bibehålla en grön infrastruktur.

Träd

Träd bedöms vara en ryggrad för den biologiska mångfalden och ha betydelse för den gröna infrastrukturen. Det är variationen av öppna solbelysta miljöer, brynzoner, skuggiga skogsmiljöer, vattenmiljöer ängsmiljöer, parker och så vidare som tillsammans skapar förutsättningar för biologisk mångfald.

I området finns flera olika sorters trädmiljöer i form av handelsträdgårdarnas och sommarstugornas uppvuxna fruktträdgårdar, skogens barrskogs miljöer och i naturtomternas brynzoner.

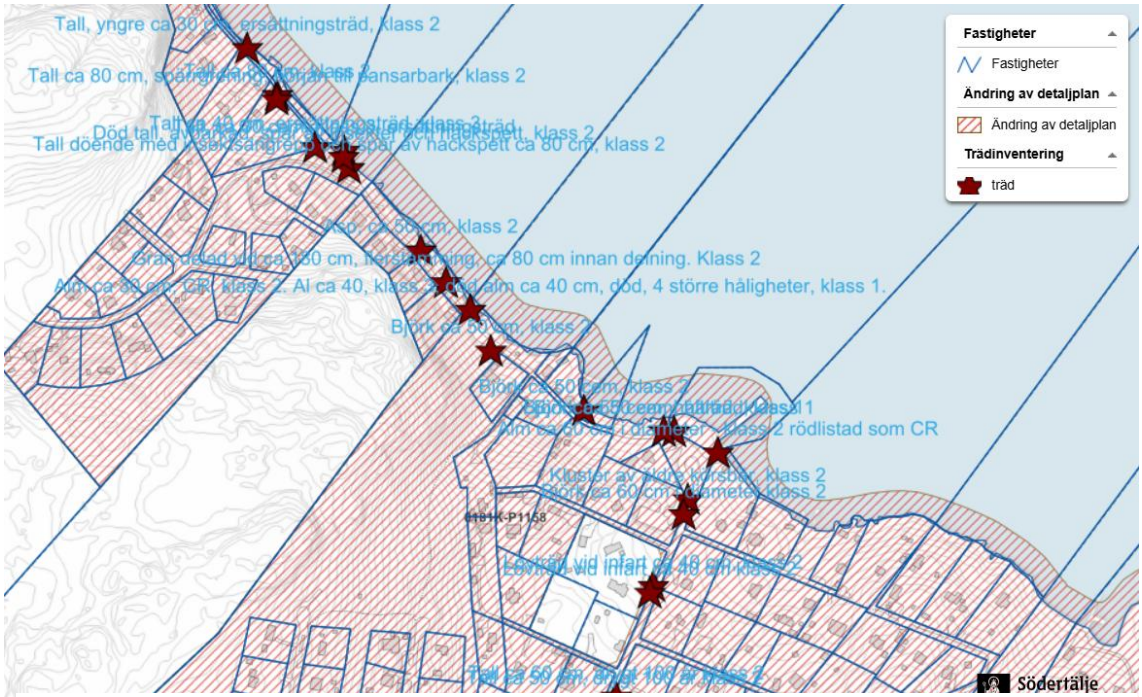
Värdefulla träd i klass 1 – 3 har mätts in i områden som omger vägar eftersom det främst är dessa



Figur 40 Inmätta träd på kvartersmark med värde i klass 2 och 3

som riskerar att påverkas i och med indragning av vatten och spillvatten i området. Bilder och förteckning finns bilagda som planbeskrivningens bilaga 2.

På befintlig kvartersmark har trädinventering av särskilt skyddsvärda träd endast undantagsvis genomförts.



Figur 41 Inmätta träd med värde i klass 2 och 3 i planområdet (rödskraffferat)

Naturvårdsarter

I området som helhet (Sandviken, etapp 1 och 2) har 66 naturvårdsarter påträffats i samband med genomförda naturvärdesinventeringar, eller är kända från databasen Artportalen.

Förekomster av skyddade arter, rödlistade arter och arter med högt eller mycket högt indikatorvärde finns listade i Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023, rapportens bilaga 3.

Upplysning: Naturvårdsarter

Begreppet naturvårdsarter är en samlingsterm för arter som är extra skyddsvärda, indikerar att ett område har höga naturvärden eller i sig själva är av särskild betydelse för biologisk mångfald. Naturvårdsarterna utgörs av följande sex kategorier: Rödlistade arter, signalarter, skyddade arter, typiska arter, nyckelarter och ansvarsarter.

Invasiva arter

I planområdet har bland annat jättebalsamin påträffats. Jättebalsamin finns med på EU:s lista och omfattas av en rad förbud som att exempelvis hålla levande exemplar.

En ny nationell förteckning över invasiva främmande arter förväntas komma under 2025. Regeringen förväntas fatta beslut om det förslag på nationell lista som har varit ute på remiss sedan 2023. På den listan finns bland annat kanadensiskt gullris men även blomsterlupin, parkslide och vresros.

För mer information se *bilaga 15.*

Yt- och grundvatten

Recipienter och miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för Sandviken, etapp 1 är till största delen Södra Björkfjärden. Södra Björkfjärden är inte klassad i VISS, vatteninformationssystem Sverige. Björkfjärden är sammankopplad med recipienten Mälaren-Prästfjärden som finns klassad i VISS. Med anledning av detta benämnd recipienten Mälaren – Prästfjärden. Ett par fastigheter i södra delen av planområdet avrinner mot Mälaren – Gripsholmsviken. Mälaren-Prästfjärden klassas med högsta regionala prioritet i den regionala vattenförsörjningsplanen för Stockholms län.

Tabell 1 Miljökvalitetsnormer för vattenförekomsterna, VISS, 2023. Källa: Utredning för gång- och cykelväg etc., Pontarius, 2024.

Gripsholmsviken	Status	MKN
Ekologisk status	God	God ekologisk status
Kemisk status	Uppnår ej god pga att gränsvärdet för ämnet TBT överskrids	God kemisk status ska eftersträvas med undantag för ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter *
Prästfjärden	**Status**	**MKN**
Ekologisk status	God	God ekologisk status
Kemisk status	Uppnår ej god pga att gränsvärdet för ämnet TBT överskrids	God kemisk status ska eftersträvas med undantag för ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter *

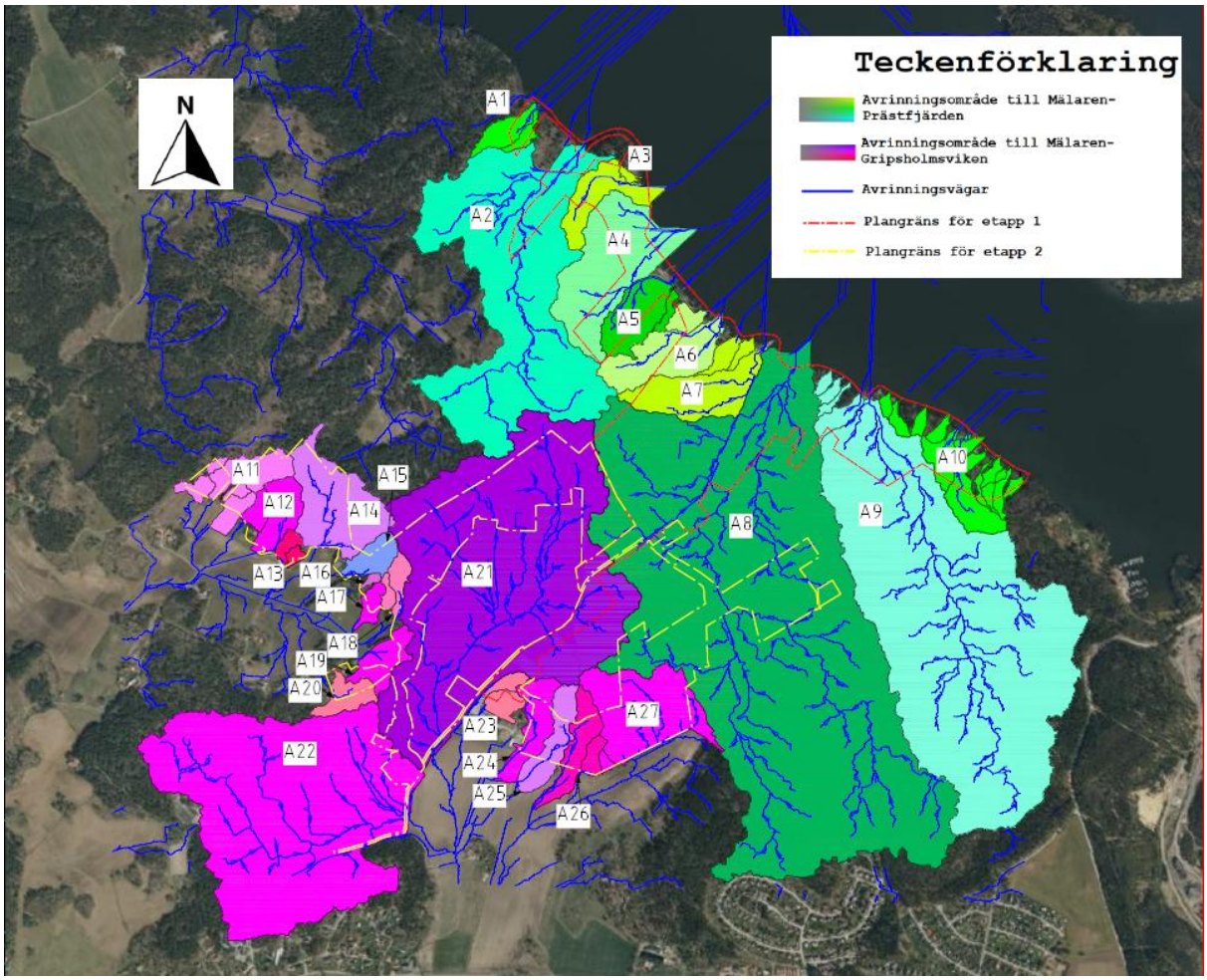
* Dessa föroreningar överskrids i samtliga svenska vattendrag enligt Havs- och vattenmyndigheten på grund av atmosfärisk deposition

Mälaren i stort är påverkat av övergödning på grund av jordbruk. Gripsholmsviken och Prästfjärden är inte klassade som övergödda i dagsläget men avrinnande dagvatten bör släppa ut så lite näringsämnen (fosfor och kväve) som möjligt för att inte förvärra den generella övergödningsproblematiken i Mälaren och Östersjön.

Delavrinningsområden

Det finns ett flertal identifierade avrinningsområden inom planområdet. Avrinning sker främst i diken längs vägar, åkermark och inom grönområden. En mindre del av avrinning sker även genom trummor. Vattnet samlas i lågpunkter och infiltreras i marken eller rinner vidare som

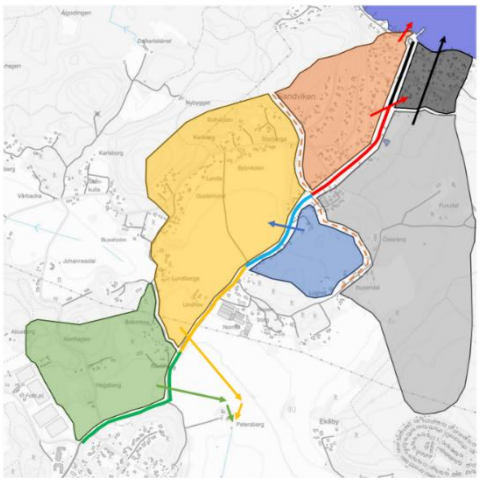
ytvatten till recipient via grönytor.



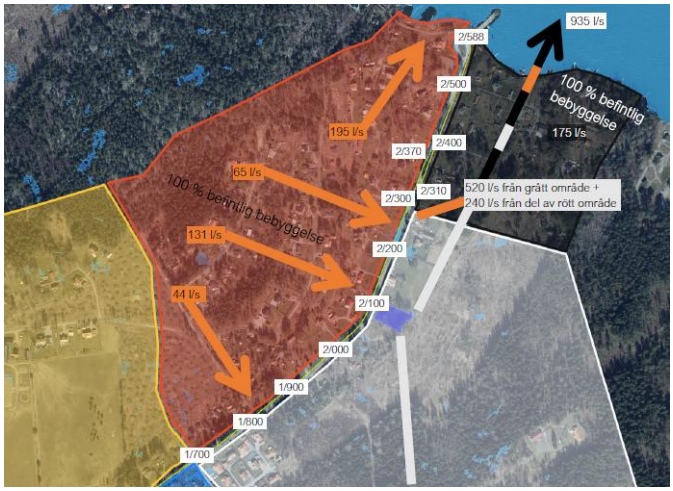
Figur 42 Delavrinningsområden inom och invid planområdet. Ungefärligt planområde för Sandviken, etapp 1 i rött. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

Fördjupad dagvattenutredning

Flera fastigheter i röd markerat delavrinningsområde, (figur 43 och 44) släpper sitt dagvatten i trafikverkets vägdike; fyra diken har identifierats inom rött avrinningsområde där tre diken släpps mot gula floden och ett dike släpps mot Mälaren – Prästfjärden direkt. Från avrinningsområdet mynnar även flertalet rörledningar ut i befintligt vägdike utmed Sandviksvägen.



Figur 43 Avrinningsområden med delavrinningsområden i fördjupad dagvattenutredning. Källa: Dagvattenutredning gång- och cykelväg etc. Pontarius, 2024



Figur 44 Rött och svart avrinningsområde, SCALGO. Källa: Dagvattenutredning gång- och cykelväg etc. Pontarius, 2024

Gula floden

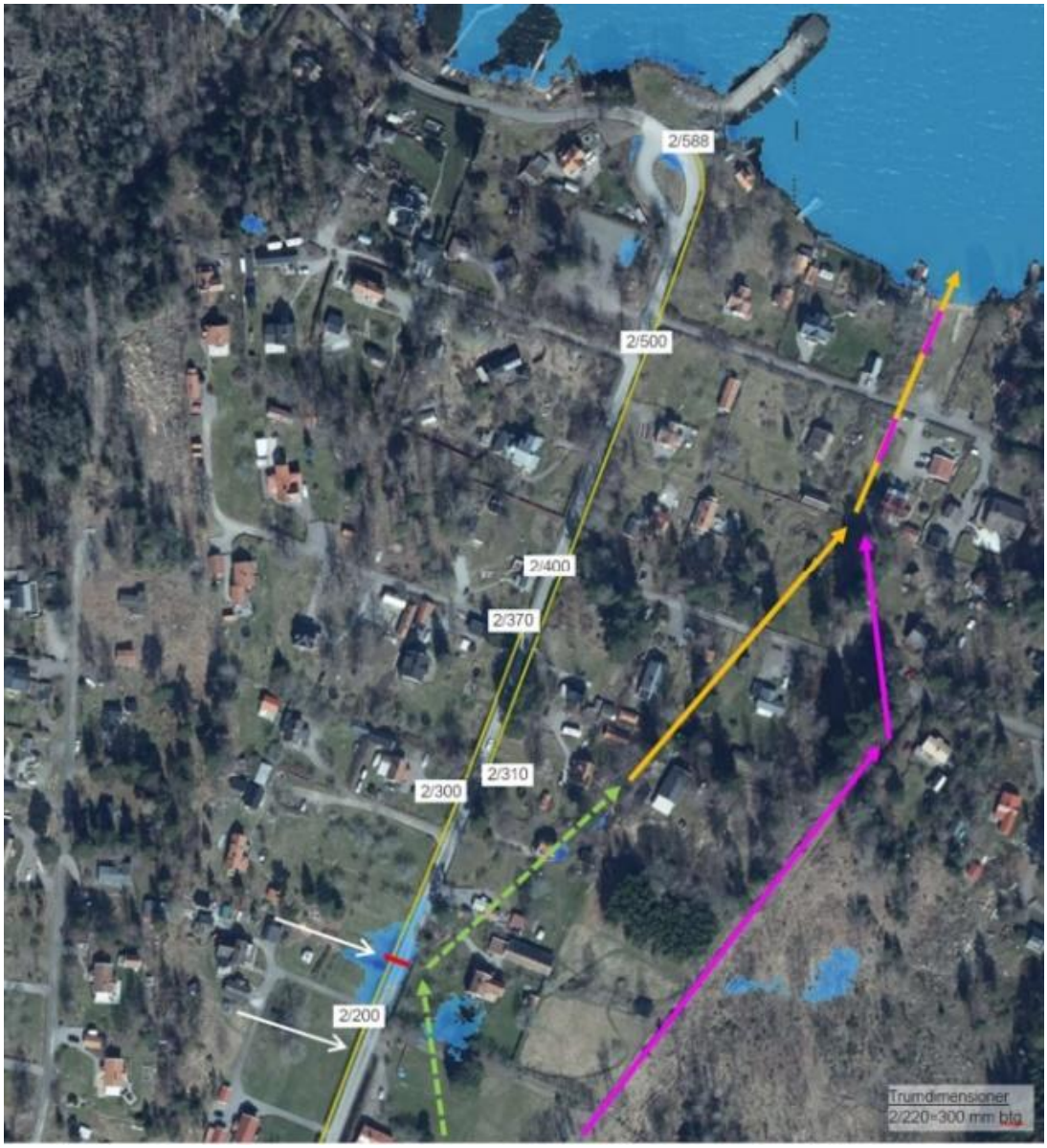
Gula floden utgörs dels av naturavrinning från lergropen (520 l/s, vit pil i figur 44), och dels av avrinning från naturområde i väster samt av vägdagvatten från trafikverkets väg (240 l/s, röd pil i figur 44).

Trafikverkets vägdike släpps mot trumma under Sandviksvägen och vidare genom kvartersmark mot ledning i grön streckad pil (figur 45) samt fortsättning i dike över kvartersmark (Gula floden), se gul pil i figur 45. En tillsynsbrunn har anlagts på fastighet Väsby 1:73. Det är oklart vem som anlagt tillsynsbrunnen men enligt uppgift från fastighetsägare svämmar tillsynsbrunnen över vid stark nederbörd.

Figur 45 Läge för tillsynsbrunn som svämmar över vid höga flöden

Södertälje kommun har varken hittat servitut eller avtal för ovan nämnda lösningar där dagvatten från enskilda fastigheter belastar trafikverkets diken eller för trafikverkets vägdagvatten som leds vidare till enskilda fastigheter.

Trafikverket, kommunen och dagvattenkonsulter har genomfört ett gemensamt platsbesök (2023-11-17). *Vid platsbesöket uppgavs att det saknas dokumentation om dagvattenutsläppet mot "Gula floden" och att utsläppet mot "Gula floden" kan vara en lösning som använts av annan orsak än för vägavvattning. Olika lokala lösningar kan ha kommit till för att få helheten att fungera.*

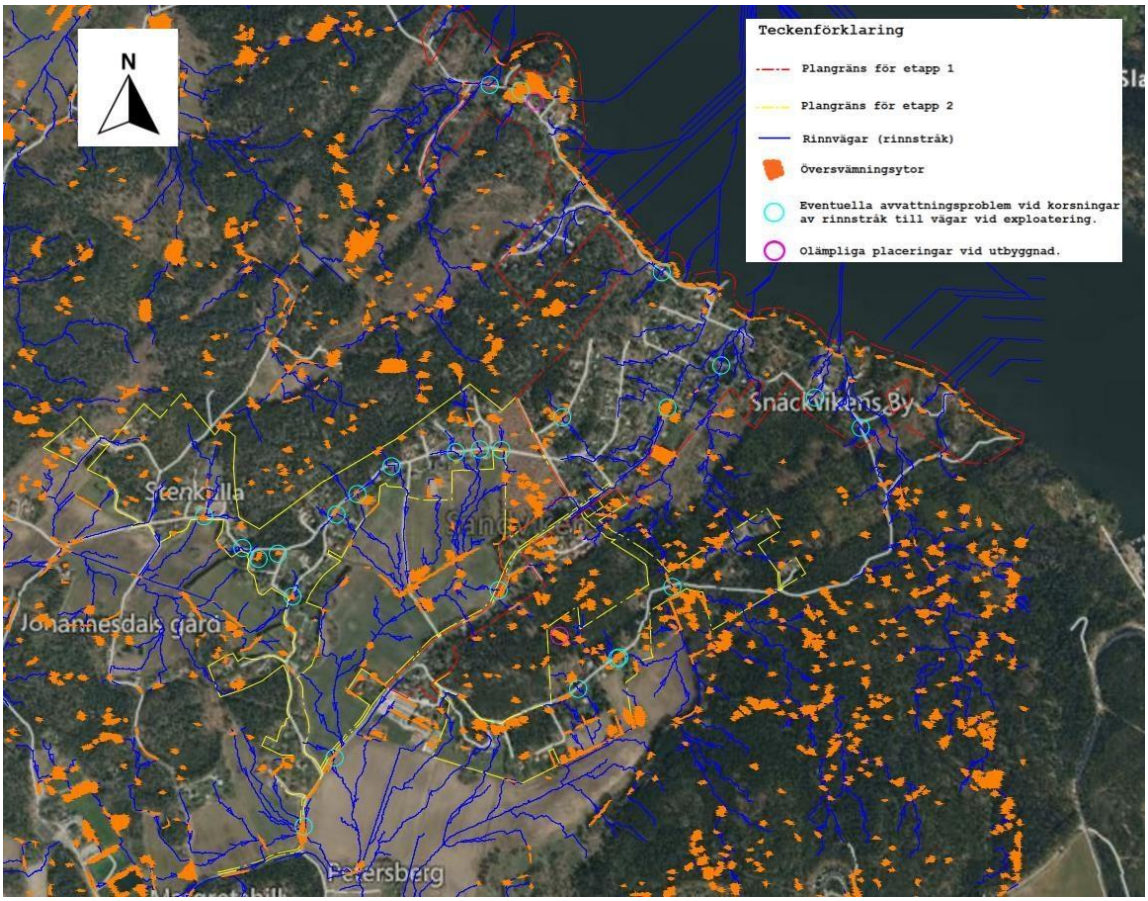


Figur 46 Illustration av läge för trumma där trafikverkets vägdagvatten leds till kvartersmark. Källa: Dagvattenutredning gång- och cykelväg etc. Pontarius, 2024.

Lågpunkter

Genomförd dagvattenutredning har identifierat punkter där avvattningsproblem kan uppstå, där vatten korsar vägbanan (blå cirklar i figur 47). Problem har identifierats på Sandviksvägen, Björkfjärdsvägen, Axviksvägen och vägen som löper från Axviksvägen och vidare åt öster – här kallad Axviksvägens förlängning.

Även en lågpunktsanalys har utförts för att identifiera lågt liggande, instängda områden/översvämingsytor som är lämpliga att använda för en naturlig dagvattenhantering vilka är markerade med orange i figur 47. Lågpunkter bör bibehållas.

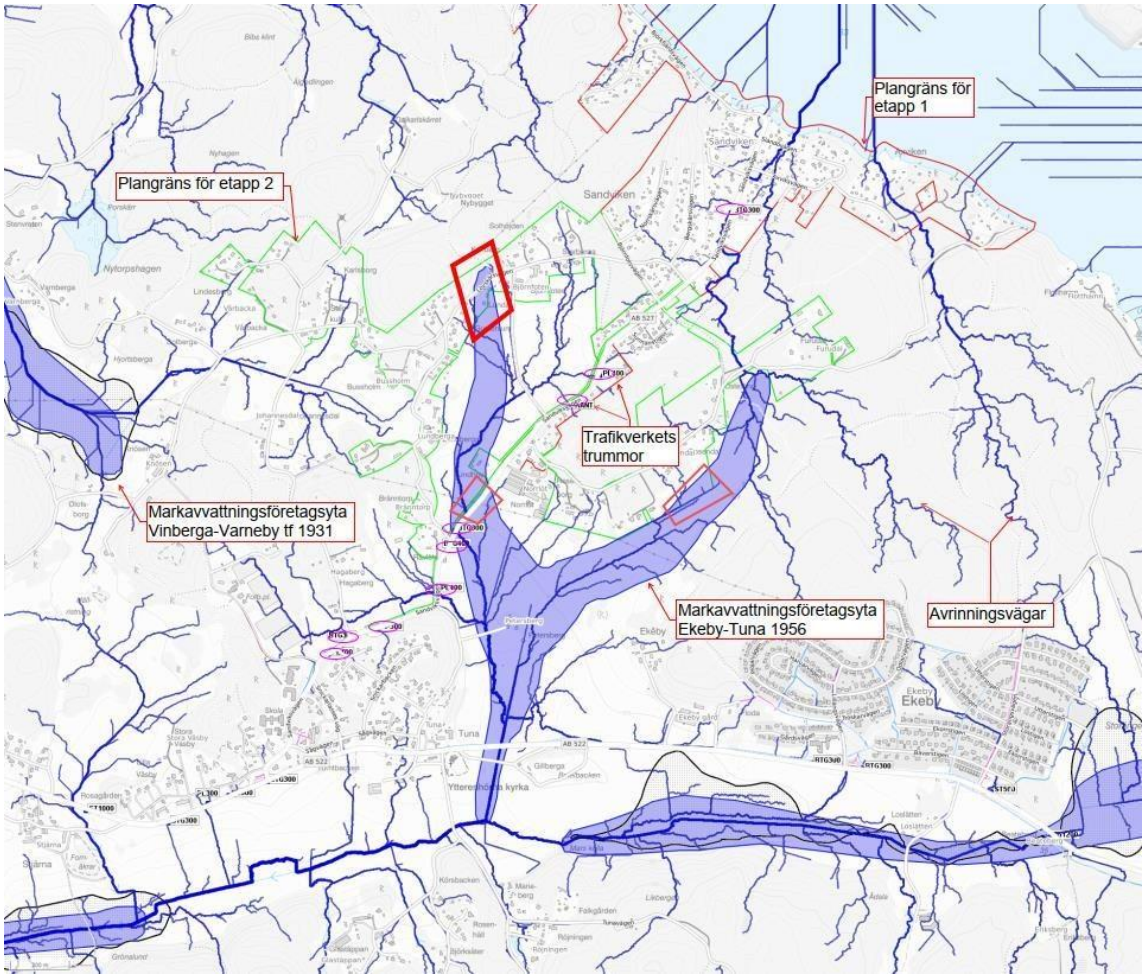


Figur 47 Områden där problem med avrinning kan uppstå. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

Markavvattningsföretag

I närområdet finns Ekeby-Tuna, fastställt 1956. Markavvattningsföretag är dimensionerade för specifika flödesnivåer och kan behöva omprövas om exploatering medför att förutsättningarna förändras.

Utsläpp av dagvatten till markavvattningsföretag från nya exploateringsområden bör motsvara naturmarksavvattning om cirka 1,5 l/ha. Det innebär att genererade flöden måste fördröjas helt inom den egna fastigheten för att kraven inte ska överskridas.



Figur 48 Markavvattningsföretag i relation till planområdet. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

Grundvatten

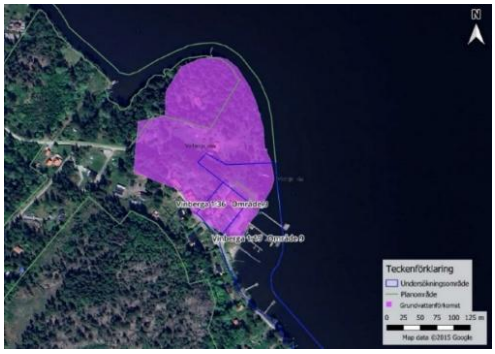
Kännedom om grundvattensituationen är låg. Sju mätningar tyder på att grundvattennivån är relativt ytlig med nivåer om 1,1 – 4 meter.

Tillgången till grundvatten i små magasin varierar men ligger till största delen inom spannet 251 – 501 liter/dygn/hektar.

Grundvattenförekomst Vinbergs näs

Del av planområdet ligger ovanpå grundvattenförekomsten Vinbergs näs.

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har grundvattenförekomsten god kemisk och kvantitativ status (anger om vattenuttagen är i balans med grundvattenbildningen). (VISS, 2023)

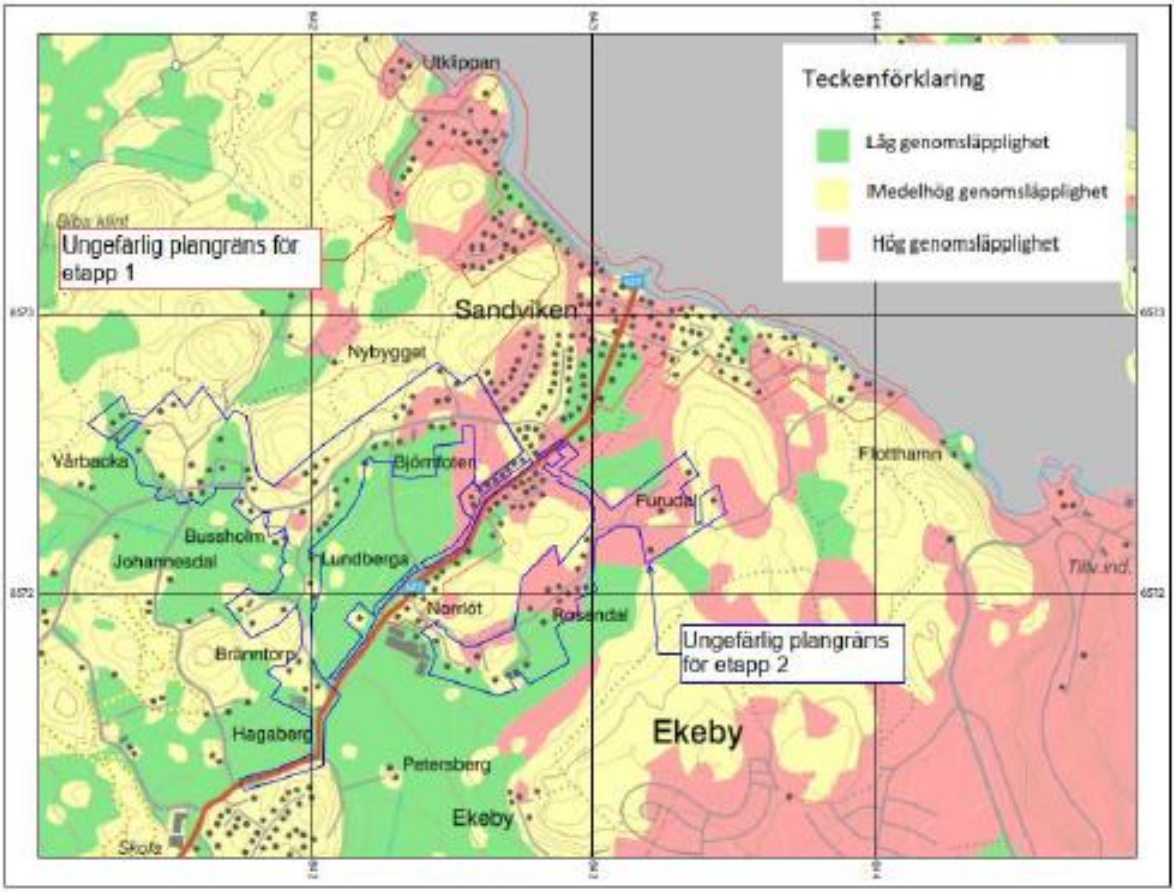


Figur 49 Grundvattenkomst Vinbergs näs. Källa: Provtagningsplan MTMU, Breccia, 2024

Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)

Jordartstyperna inom området medför infiltrationsmöjligheter vilket bidrar till möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Sandig morän, grus och postglacial finsand har hög genomsläpplighet medan glacial lera, postglacial lera och glacial silt har lägre genomsläpplighet, vilket påverkar metodval för omhändertagande av dagvatten.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som god.



Figur 50 Genomsläpplighet i mark i utbredningsområden. (SGU, 2023). Planområdet avgränsas med röd linje. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022

Avlopp

Ur byggnadsplanens planhandling

Av en undersökning som miljö- och hälsovårdsförvaltningen gjort framgår att receptionsmöjligheterna för BDT-avlopps-vatten (bad, disk, tvätt) skulle behöva undersökas närmare på fastigheterna Björnfoten 1:11, Väsby 1:34, 1:36, 1:51, 1:67, 1:68, 1:69, 1:70, och 1:78. Det är lämpligt att sådan underökning och de åtgärder den föranleder klarläggs av fastighetens ägare när bebyggelse är aktuell.

I dagsläget finns endast enskilda avlopp och enstaka samfällda avlopp i planområdet.

Ungefär 60 procent av avloppen i planområdet har anlagts med sluten tank som töms med tankbil. Knappt 30 procent har mulltoalett och resterande har någon form av infiltrationsanläggning.

Eftersom det föreligger ett behov av att hitta en långsiktig lösning för omhändertagande av vatten- och spillvatten medges i dagsläget endast tillfälliga tillstånd för avloppsanläggningar i området.

2.4 Sociala värden

Mötesplatser och parker

Allmän plats ska enligt plan och bygglagen 1 kap 4§ vara allmänt tillgänglig. Strandskyddslagstiftningen innebär att det är förbjudet att avhysa besökare och utföra åtgärder som kan upplevas som privatiserande, till exempel sätta upp skyltar. Allmänheten har allemansrättslig tillgång till de grönområden som är planlagda som allmän plats. Se även under rubrik *Allemansrätten* i genomförandebeskrivningen.

Figur 51 Vykort från barnkoloniernas tid av Södertälje Sandviken, 1904, ur Rapport Medborgardialog 2017. Källa: lindebilder.se

Genom Sandvikens strandnära läge är kontakten med vattnet en viktig gemensam tillgång i området. Strandnära områden nyttjas för fiske och bad. Även vind-, kite- och issurfare liksom isjakter nyttjar de rekreativa värdena på och vid vattenområdet.

Tillgång till vattnet

Ångbåtsbryggan

Bryggan utgör målpunkten för de som färdas på vattenvägarna till och från omkringliggande öar så som Slandön och Kurön. Turtrafik angör ångbåtsbryggan.

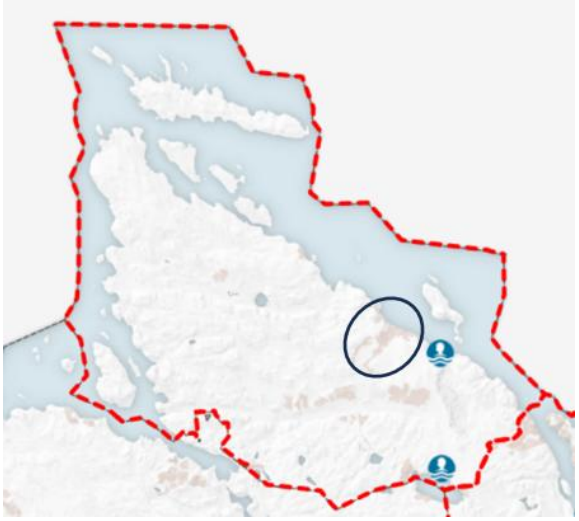
I anslutning till ångbåtsbryggan finns Passbåtsbryggan.

Invid ångbåtsbryggan firas högtider så som bröllop, midsommar och ångbåtens första och sista tur för säsongen.

Figur 52 Ångbåtsbryggan.

Kommunala badplatser
I Enhörna finns tre kommunala badplatser; Underåsbadet, Nya Malmsjöbadet och närliggande Gillberga friluftsgård med intilliggande tillgänglighetsanpassad badplats.

En kommunalt förvaltad badplats omfattas av regelbunden provtagning av vattnet, är utrustad med toaletter och papperskorgar, informationsskylt och livboj. För mer information se kommunens webbsida: *www.sodertalje.se.*



Figur 53 Kommunala badplatser i Enhörna; Underås-, Gillberga- och Malmsjöbadet. Planområdet inom blå cirkel

Badplatser av lokal karaktär
I Sandviken finns flera badplatser av lokal karaktär i anslutning till planlagda grönområden.

I anslutning till badplatser av lokal karaktär sker ej provtagning av vattnet, det finns inte heller allmänna toaletter eller -papperskorgar.

Figur 54 Lokala badplatser i planområdet på allmän plats.

Bryggor som uppförts och förvaltas av föreningar
Det finns flera bryggor i området som förvaltas av de olika samfälligheterna.

Sjösättningsramper för båtar.
Det finns lokalt anordnade sjösättningsramper för båtar.

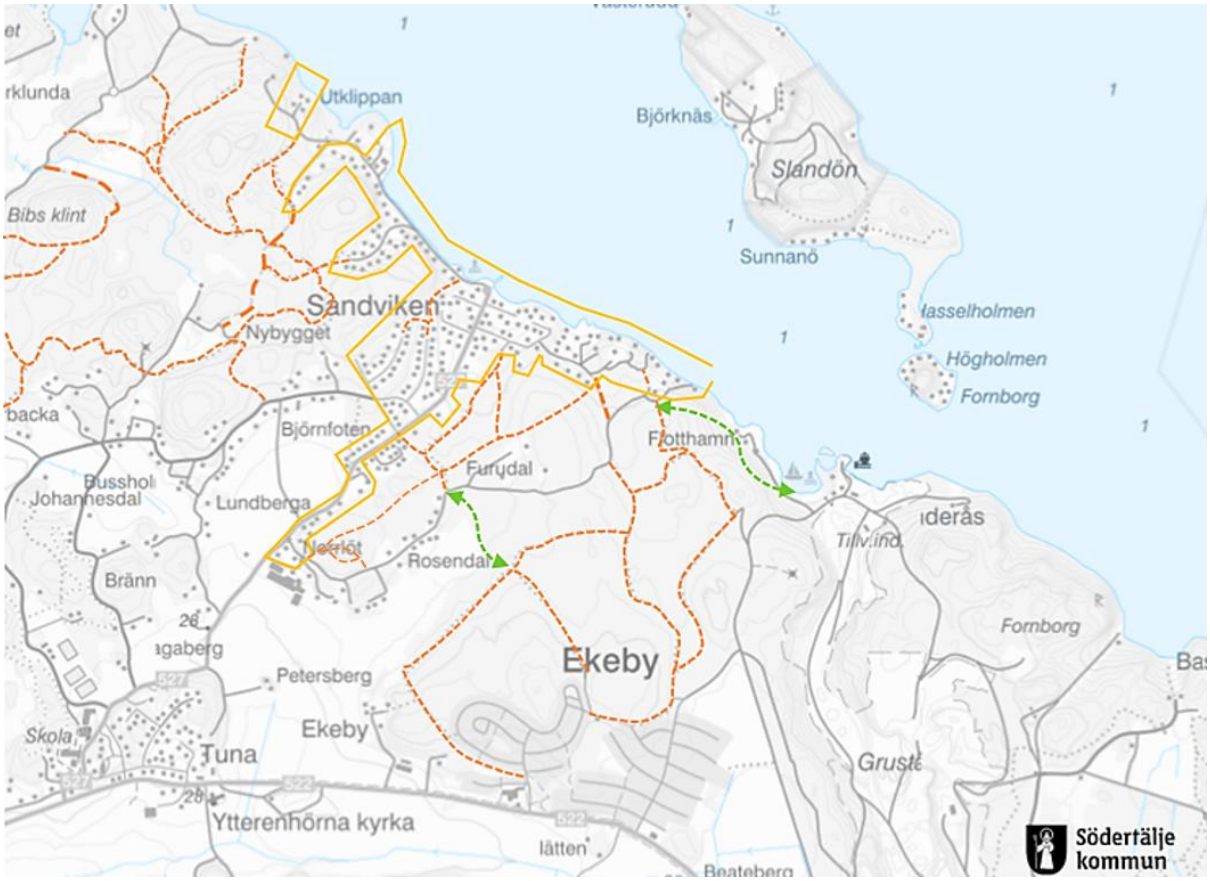
Rekreation

Stigar och spår
Det finns ett rikt nätverk av stigar, leder och enskilda vägar som knyter ihop de olika bebyggelseområdena. Stigarna löper mestadels över privatägd mark och allemansrätten möjliggör nyttjandet av dessa. Ett upplyst motionsspår finns i anslutning till idrottsplatsen som ligger ungefär 2 kilometer från planområdet.

Figur 55 Stig som löper mellan Björkfjärdsvägen och Bergskärsvägen.

En särskilt viktig stig inom planområdet utgörs av stigen som löper från Björkfjärdsvägen till Bergskärsvägen.

Det saknas gena kopplingar mellan Sandviken och Underåsbadet samt Sandviken och Ekeby.



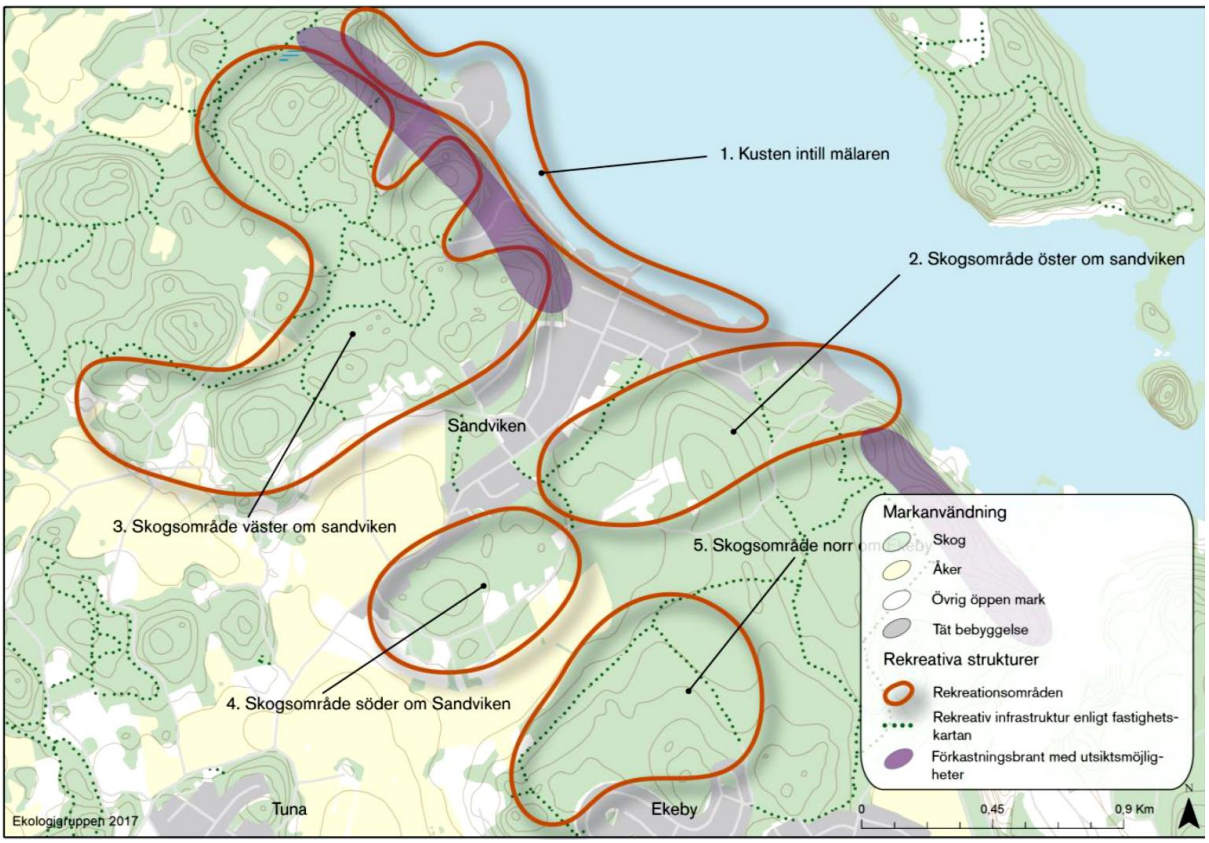
Figur 56 Punktprickade orange sträckningar visar några av de stigar som finns i ungefärlig utbredning. Fler stigar finns. Gul linje markerar ungefärlig plangräns. Behov av stärkta kopplingar markeras med gröna pilar.

Rekreationsanalys, Ekologigruppen, 2017

I samband med naturvärdesinventering i Sandviken 2017, togs en rekreationsanalys fram. Utredningen fastställer att samtliga markerade områden (orange markering, figur 57) erbjuder möjlighet till naturnära upplevelser, upplevelse av årstidsväxlingar och möjlighet att se och höra djur. Område 3 och 5, figur 57, anses ha särskilt störningskänsliga upplevelsevärden

Sandvikens karaktäristiska bebyggelse möjliggör upplevelsen av platsens historia. Det finns även många fornlämningar i området som ytterligare förstärker den historiska kontexten.

Jordbruksmarken utgör i de flesta fall en barriär för rekreativa aktiviteter, men har på vissa plaster, där det finns rekreativ infrastruktur, en sammanbindande funktion. Åkermarken mellan område 3 och 4 anses utgöra bra exempel på hur jordbruksmarken kan ha en sammanbindande funktion i upplevelsen av området.

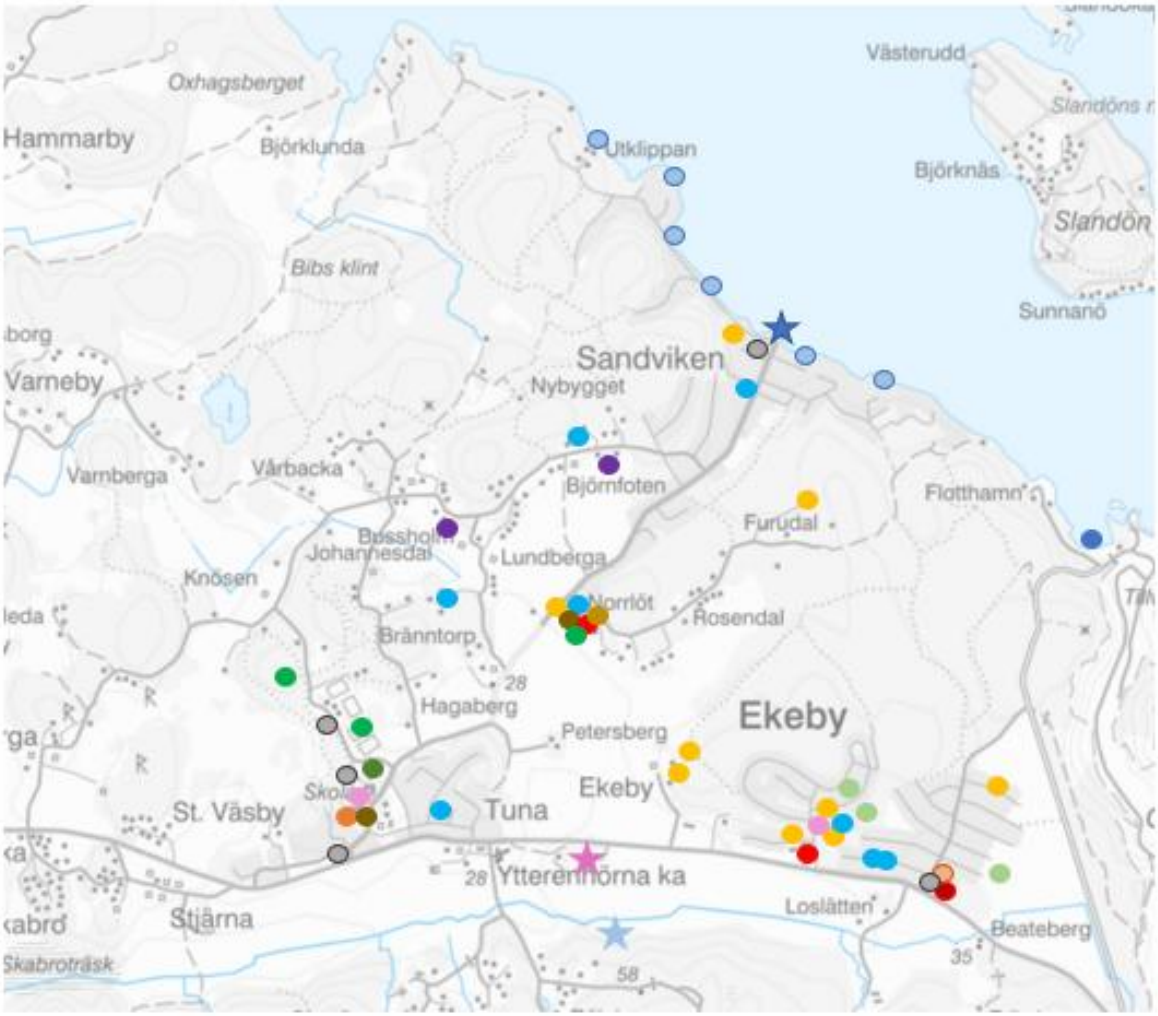


Figur 57 Områdesindelning av rekreativa och geografiska enheter. Områden som omfattas av byggnadsplaner är markerade i grått. Källa: Naturvärdesinventering, Rekreationsanalys och konsekvensutredning, Ekologigruppen 2017.

Offentlig och kommersiell service.

Målpunkter, föreningar och evenemang

Hela Enhörna utmärks av en landsbygdskaraktär med utspridda besöksmål. Tuna och Ekeby utgör serviceorter och tillsammans med Sandviken bildar de det mest tätbefolkade områden i kommundelen.



Beskrivning

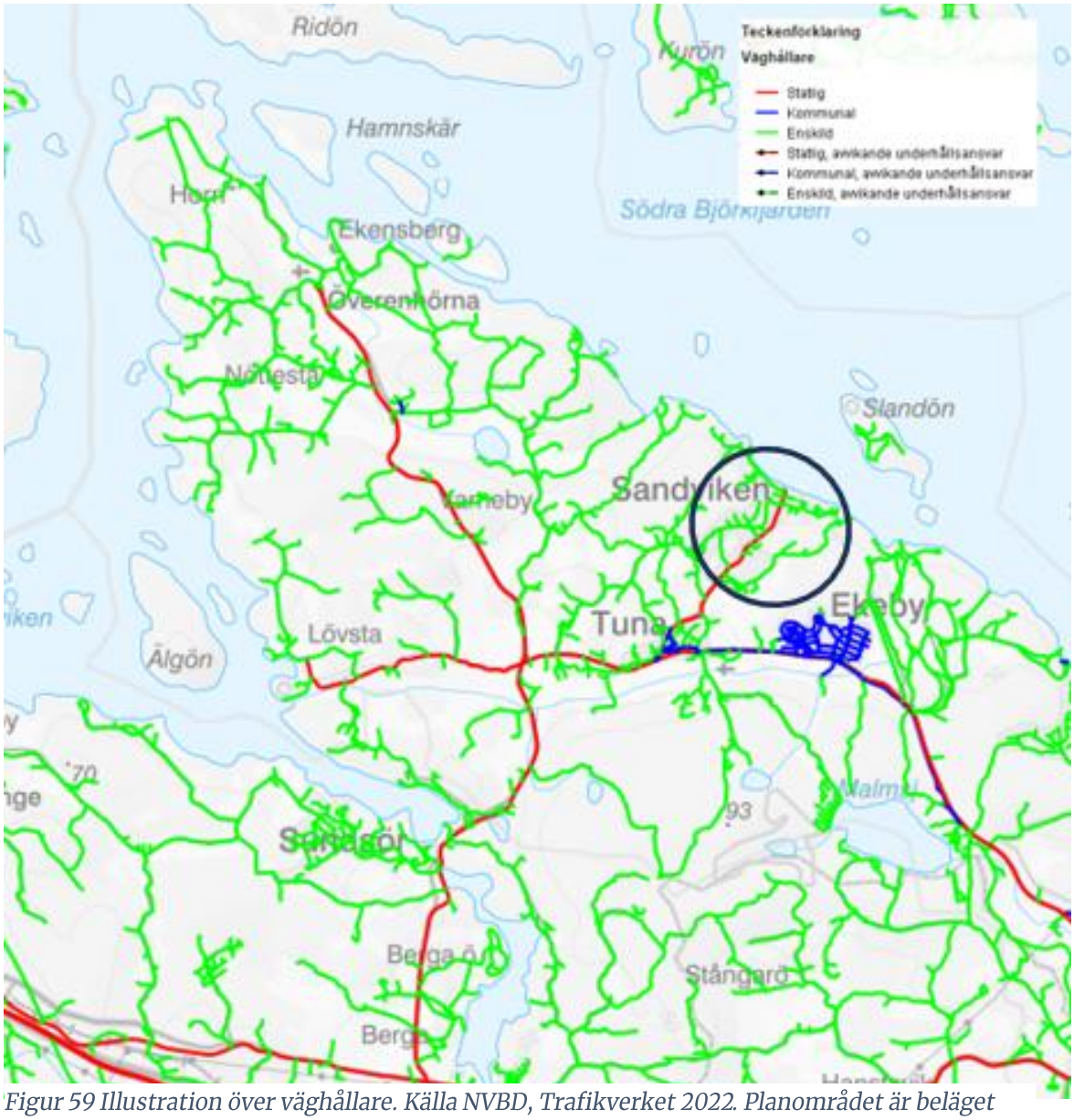
- Grundskola
- Förskola
- Bibliotek
- Museum
- Lekplats
- Sport- och fritidsplatser utomhus
- Sport- och fritidsplatser inomhus
- Gillberga kulle
- Gillberga källa/Mars källa
- Arbetsplatser
- Övriga butiker
- Livsmedelsbutik
- Restaurang/Café
- Badplats
- Badplats av lokal karaktär
- Ångbåtsbryggan
- Stall
- Mötesplatsen
- Parkering

Figur 58 Besöksmål, service och arbetsplatser i närheten av Sandviken.

2.5 Gator och trafik

Förvaltning och huvudmannaskap

Vägarna i området förvaltas med enskilt huvudmannaskap, med undantag för Sandviksvägen, väg 527 som är statlig väg och förvaltas av trafikverket.



Figur 59 Illustration över väghållare. Källa NVBD, Trafikverket 2022. Planområdet är beläget inom svart cirkel.

Framkomlighet

För att klargöra framkomlighet har en dialog skett med renhållningen. Avstämning har även skett med SBFF (Caisa Håkansson), 2022.

Det finns mycket branta partier på Sörgårdsvägen och i slutet av Björkfjärdsvägen (utom plan). Lutningen överstiger 8% vilket innebär att tunga fordon har svårt att klara backarna vid halt

väglag. Sportstugeföreningen Vinberga - Sörgården 1:45 har tillgång till redundansväg för räddningstjänsten genom servitut på en två meter bred väg mellan Sörgårdsvägen och Bygdegårdsvägen med utfart vid Andersberg. Vägen har med tiden vuxit igen och är smalare än två meter. (För ytterligare information se *Genomförandebeskrivning*)

Med tanke på att planändring inte medger att vägen dras om och efter samråd med renhållningen och SBFF anses befintliga vägar kunna bekräftas. Detta motiveras genom att sophämtning huvudsakligen fungerar och området redan är bebyggt.

Nedan redogörs för förutsättningarna för befintliga vägar var och en för sig. För information om avfallshantering se även under rubrik: *3.3 Gator och trafik och 3.5 Teknisk försörjning, avfall/återvinning*

Vägstandard

Sandviksvägen, väg 527

Ur byggnadsplanens planhandling

Sandviksvägen föreslås få ett till tolv meter breddat vägområde för att möjliggöra upprustning.

Vid vägar som ansluter till Sandviksvägen föreslås hörnavskärningar.

Vägverkets yttrande citeras i planhandlingen i sin helhet men kan sammanfattas med att: Vägverkets, (nuvarande Trafikverket), förordade ett vägområde på 12 meter när byggnadsplanen skulle fastställas.

Sandviksvägen belades med Y1G ett par år innan byggnadsplanen antogs (1984). YIG innebär lite förenklat att ett asfaltslager lades på den ursprungliga grusvägen. I samband med detta gjordes en mindre upprustning av vägen; vägen jämnades till, dikades och försågs med sidotrummor innan beläggningsarbetet utfördes.

Sandviksvägen, väg 527, håller idag en relativt låg standard och är utdaterad vad gäller kurvor, bredd och bärighet. Vägen har kvar mycket av den struktur som gamla grusvägar har, det vill säga, vägen har anpassats efter yttre förutsättningar på sådant sätt att vägen rundar höjder och följer gränser efter landskaps- och åkerstrukturer.

Sandviksvägen är varken anpassad för en större trafikmängd eller tyngre trafik. Med anledning av att körbanan är smal och blir ännu smalare vintertid på grund av snövallar så kör bussen inte turtrafik till området under vintertid.

Gång- och cykelbana saknas, vilket gör trafiksituationen för gångtrafikanter otillfredsställande. Barnen i Sandviken har rätt till skolskjuts till Skolan eftersom trafikmiljön

ej anses vara tillräckligt trafiksäker för barn att vistas i. Barn- och ungdomar har i genomförd barn- och ungdomsdialog uppgett att vägområdet runt Sandviksvägen upplevs otryggt. Se vidare under rubriken *Skolskjuts* och genomförd *barn- och ungdomsdialog.*

Figur 60 Sandviksvägen – väg 527, 2024

Lokalgator

Ur byggnadsplanens planhandling

Vägnätet är av enklaste beskaffenhet. Vägen från Enhörnavägen till Sandvikens brygga är allmän.

De samfällda vägarna varierar i standard vad gäller vägbredd, avvattning, underbyggnad och så vidare. Lokalgatorna utgörs av smala grusvägar, med varierande möjlighet för mötande trafik. Mötesfickor saknas i delar av vägsträckningarna vilket medför att infarter tas i anspråk för att hantera mötande trafik.

Figur 61 Axviksvägen med miljöskapande häckar.

Lokalgatorna i området är generellt smala och kantas av miljöskapande häckar, murar och staket. Alla vägar förutom Sandviksvägen är grusvägar. Björkfjärdsvägen är särskilt känslig för ökade trafikmängder. Se även under rubrik *Skredrisk.*

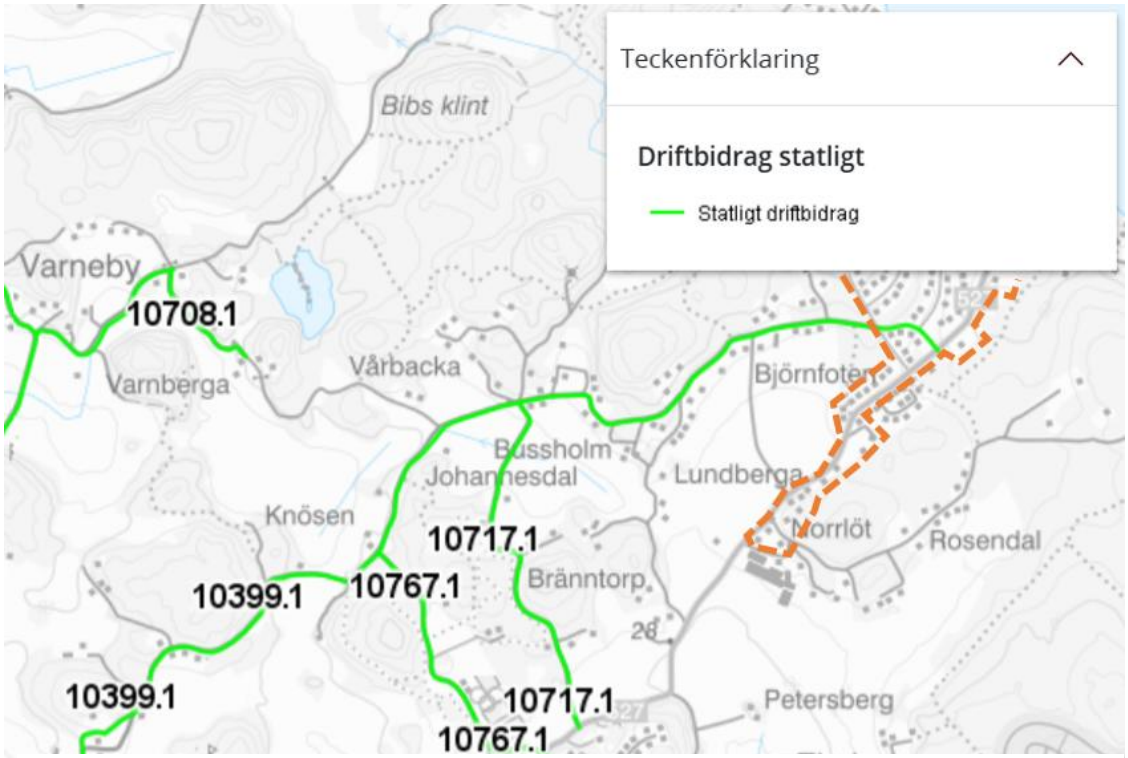
Inga infarter till lokalgator är utförda i enlighet med VGU vilket innebär att sikten är dålig och svängradien snäv.

Infarter över grönområde

Det finns fastigheter som har infart över planlagt grönområde, vilket tolkas som förenligt med byggnadsplanens intentioner. In- /utfarterna har i flertalet fall funnits sedan innan planläggning.

Infart saknas till fastighet Väsby 1:122 som är obebyggd.

Statligt driftbidrag för väghållning



Figur 62 Grön linje visar vägsträckningar som erhåller statligt bidrag. Ungefärlig plangräns i orange. Källa: https://nvdbpakarta.trafikverket.se/map

Väg 10399 är den väg som inom planområdet löper mellan Björnfoten och Knösen. Denna väg erhåller statligt driftbidrag. De enskilda vägar som beviljas statligt driftbidrag är även beviljade ett kompletterande årligt kommunalt stöd.

Olycksstatistik

Mellan år 2007 – 2024 har fem olyckor med skadeföljd rapporterats in i planområdet och längs Sandviksvägens sträckning mellan Vallaskolan och Sandvikens ångbåtsbrygga. Av dessa var en måttlig, övriga rapporterade skador var lindriga.

Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) 2040

Trafikverket har genomfört trafikflödesmätningar på väg 527. År 2016 uppgick ÅDT till ca. 710 fordon i mätpunkten, varav 35 fordon var tung trafik. Beräknad genererad trafikmängd från detaljplaneområdet Sandviken, Etapp 1, år 2040, beräknas uppgå till 1 290 fordon per dygn. Antagandet utgår från att samtliga möjliga tillkommande permanentbostäder (116 st.) är ianspråktagna för detta ändamål och att varje fastighet genererar fem fordonsrörelser per dygn.

Eftersom samtliga fritidshus som redan genererar viss trafik, särskilt sommartid, har uppräkning enligt trafikverkets basprognos inte skett. Om uppräkning sker i enlighet med basprognos genereras maximalt 1 574fordonsrörelser per dygn

Trotts ökad permanent bosättning antas andelen tung trafik kvarstå vid 2016 års nivå. Eftersom trafikverkets väg inte medger busstrafik under vintertid och då trafikverket inte har aviserat arbete med ny vägplan antas vägen även fortsättningsvis inte medge busstrafik under vintertid. När vatten- och spillvattenledningar dras in i området kommer behov av slamtömningsbilar upphöra

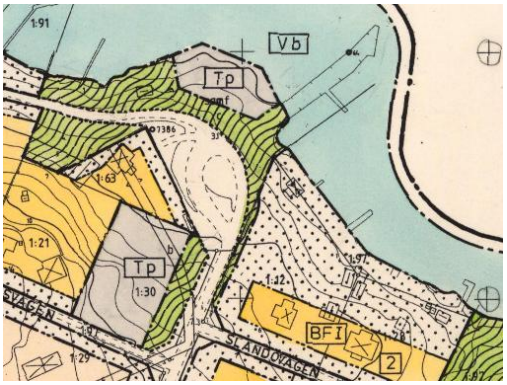
Parkeringar

I byggnadsplanen avsattes två parkeringsytor: en på fastighet Väsby 1:30 och en på samfällighetens mark vid ångbåtsbryggan, inom Väsby 1:161.

Parkeringsplatsen på fastighet Väsby 1:30 ägs och förvaltas av kommunen.

Ur byggnadsplanens planhandling

Det är angeläget att parkeringsområden utformas vårdat med, med stort hänsynstagande till omgivningen. De kan exempelvis omges med väl tilltagna planeringar, eventuellt kompletterade med staket och dylikt.



Figur 63 Utsnitt ur byggnadsplanen. Planlagda parkeringsplatser markeras med Tp

Parkeringsytorna är inte dimensionerade i enlighet med dagens standardmått. Antal parkeringsplatser har därför estimerats till 31 platser, utifrån gällande standard.

Parkeringsplatsen är välbesökt under sommarhalvåret i samband med att båtrampen nyttjas för isättning av båtar.

Den parkeringsplats som medges invid ångbåtsbryggans fäste, möjliggjordes för att tillgodose behov av parkering för Slandön och sommargäster med båtar. Denna parkering har inte genomförts och platsen nyttjas som rekreationsområde med picknickbord och grönytor.

Ur byggnadsplanens planhandling:

För att åtminstone i högre grad än nu kunna tillgodose behovet av parkeringsplatser för den allmänhet som inte bor i Sandviken sommar och vinter samt boende och besökare på Slandön har anvisats två områden för parkering. De har lagts på Väsby 1:30 och på samfälligheten vid bryggan. Tillsammans kan dessa områden iordningställas för ca 70 bilar. Det ankommer på markägaren att avgöra om och i så fall i vilken utsträckning områdena skall användas för det angivna ändamålet. Väsby 1:30 har förvärvats av kommunen och upplåtits för Slandöns räkning. Parkeringsområdet på samfälligheten bör vägsamfälligheten kunna ta initiativ till genomförande. Det är angeläget att parkeringsområdena utformas vårdat och med stort hänsynstagande till omgivningen. De kan exempelvis omges med väl tilltagna planteringar kompletterade med staket eller dylikt.

Gång- och cykeltrafik

Det saknas en gång- och cykelbana längs Sandviksvägen samt säkra övergångsställen/övergångar. Trafikmiljön från Sandviken till Vallaskolan anses ej uppfylla krav på trafiksäkerhet och därför får barnen skolskjuts till Vallaskolan som ligger cirka 2 kilometer från ångbåtsbryggan. Skolan är dock inom promenadavstånd för de äldre barnen. Med anledning av detta förprojekteras en gång- och cykelbana samt gångbana i samband med detaljplanearbetet för Sandviken, etapp 2.

Det saknas även säkra och gena gång- och cykelvägar mellan Sandviken och Ekeby samt mellan Sandviken och Underåsbadet. Det finns visserligen gångstigar i skogen, men ingen som upplevs som gen eller bekvämt kan nyttjas som cykelväg.

Vattenvägar

Ångbåtsbryggan trafikeras av såväl reguljär ångbåtstrafik som av de som besöker, bor på eller arbetar på omgivande öar. Även friluftsliv angör vattenvägarna från ångbåtsbryggan.

Kollektivtrafik

Längs Enhörnaleden (väg 522) trafikerar buss 787 året om. Bussen färdas sträckan mellan Över Enhörna kyrka och Södertälje centrum, med busshållplatser på regelbundna avstånd, se figur 65.

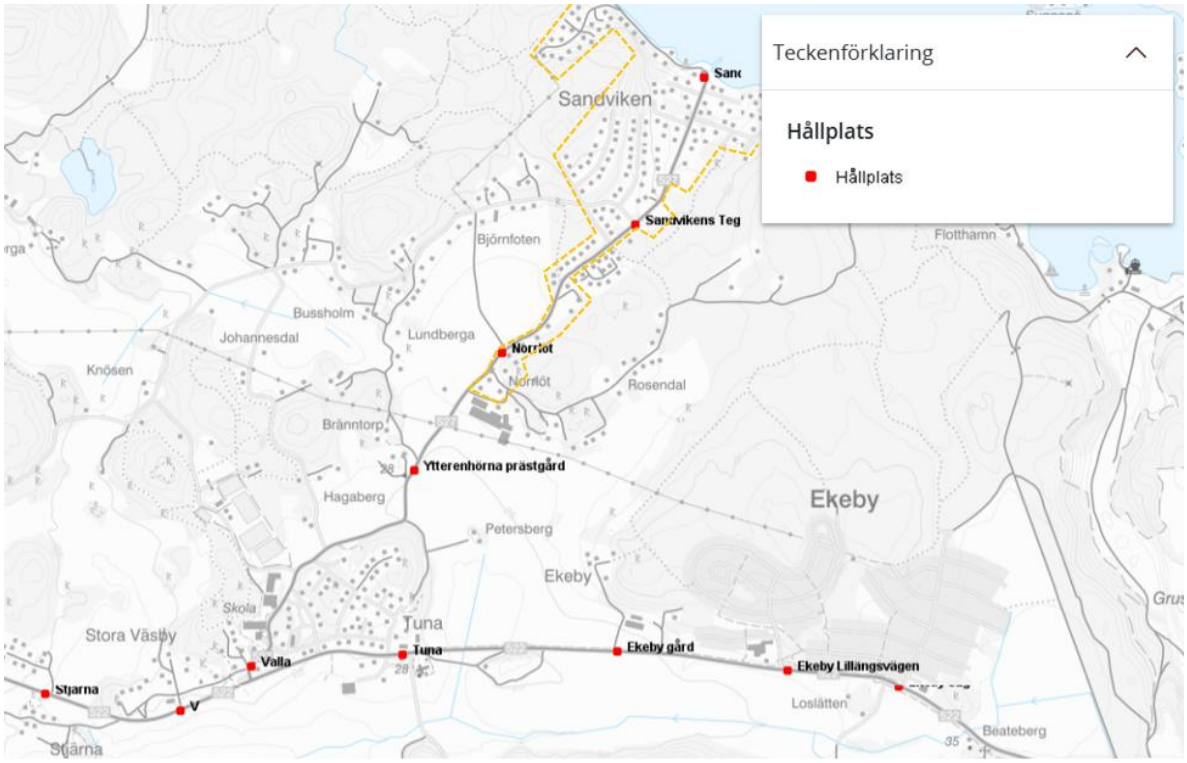
Busshållplatserna är längs denna sträcka oftast av låg kvalitet och saknar tillgänglighetsanpassning, även om det finns hållplatser som är anpassade för synskadade. Säkra övergångar saknas vid

Figur 64 Busshållplatser vid Sandviksvägen är av mycket låg kvalitet.

samtliga hållplatser.

Turtätheten på linjen varierar, beroende på årstid. Vintertrafik är inte möjlig längs Sandviksvägen (väg 527) med anledning av befintlig vägstandard och vägbredd.

Kommunen verkar för förbättrad kollektivtrafik på landsbygden, det är dock SL som beslutar om regionens kollektivtrafik.



Figur 65 Busshållplatser (röda punkter), ungefärligt planområde i gult. Källa : https://nvdbpakarta.trafikverket.se/map

Pendelbåtsutredning

Region Stockholm har tagit fram en pendelbåtsutredning, rapport (TN 2019 - 0440) daterad 2021-12-17. Rapporten anger att linjen har avfärdats till stor del på grund av att restiden är relativt lång med sjötrafik, samt på grund av ett för litet resandeunderlag.

Södertälje uppmuntrar via remissvar regionen att återigen analysera en pendelbåtlinje Sandviken-Vattubrinken-Södertälje när bebyggelseplaner klarnar för Sandviken och Vattubrinken, eftersom områdena idag saknar busstrafik hela-, eller delar av året.

Om region Stockholm återaktualiserar möjlighet till pendelbåt så är den kommunala parkeringen i Sandviken en viktig pusselbit. För att en pendelbåtlinje ska kunna realiseras krävs även att ångbåtsbryggan uppfyller krav i RiBrygga.

Skolskjuts

Alla barn i Sandviken får skolskjuts oavsett hur nära Vallaskolan de bor eftersom Sandviksvägen uppfattas som för farlig för barnen att röra sig vid.

År 2025 hämtas 12 elever upp längs med Sandviksvägen. De som bor på östra sidan hämtas upp på väg ner till Sandvikens brygga och de som bor på västra sidan hämtas upp på tillbakavägen.

2.6 Hälsa och säkerhet

Risk säkerhet och störningar

Identifierade risker och störningar inom området är; allergener, potentiellt förorenad mark, rasrisk samt risk för erosion och översvämning med anledning av lågpunkter och klimatförändringar samt stigande vattennivåer vid Mälaren.

Buller

Trafikbuller

Trafikbuller alstras framför allt av de boende i området. Eftersom trafikflödena är relativt låga anses trafikbuller inte utgöra ett problem.

Risk för lågfrekvent buller anses som liten eftersom bussen endast går med sommartrafik. Även annan nyttotrafik avger lågfrekvent buller så som tillexempel sopbil. Denna typ av nyttofordon anses komma så sällan att riktvärden inte riskerar att överskridas.

Båtbuller

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.

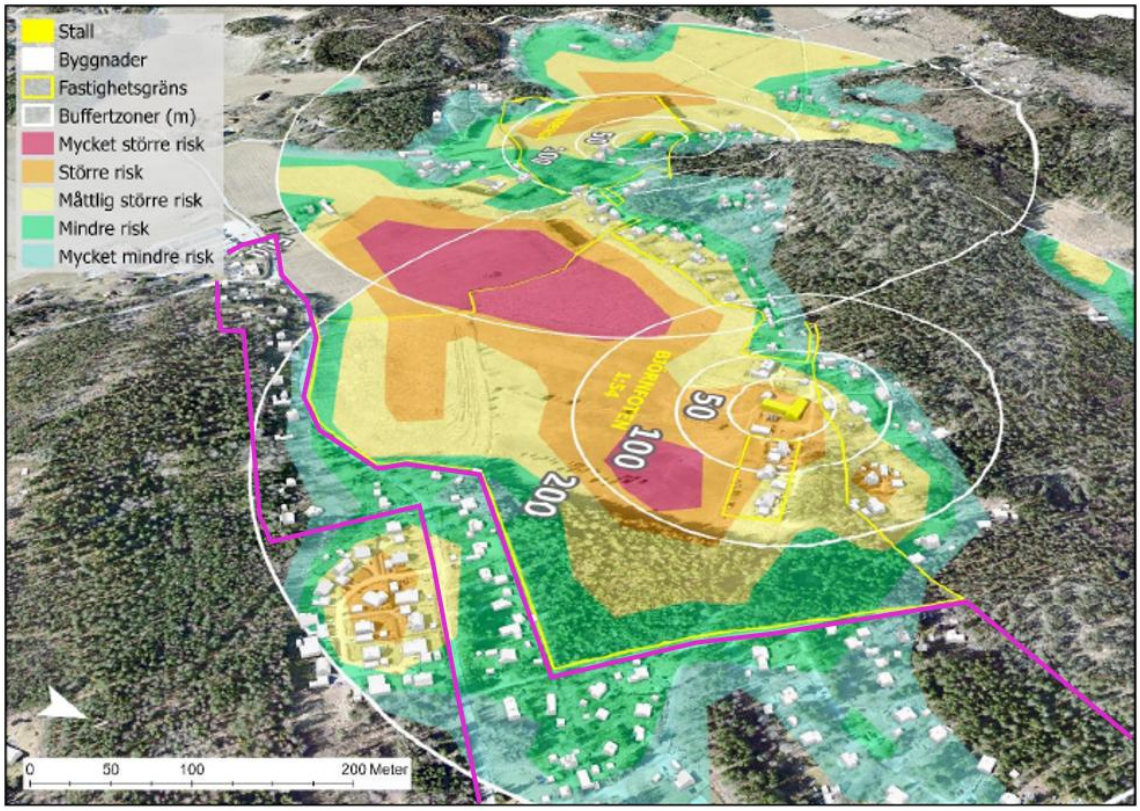
Vid byggnation i vattennära lägen är det av stor vikt att nya bostäder som uppförs mot vatten med sjötrafik utformas och anpassas så att boenden inte kommer att störas av buller från fartygstrafiken, eller den närliggande hamnverksamheten i Underås, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål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

Luftkvalitet

Luftkvalitén utvärderas i Sverige genom Miljökvalitetsnormens tio olika parametrar. Lokalt i Enhörna är luftkvaliteten mycket god. Tillkommande trafik bedöms inte förändra detta.

Allergener

En riskutredning för hästallergener genomförts. Arton huvudbyggnader ligger inom område med mindre risk att utsättas för allergener (grön markering, figur 66). Samtliga klassningar av riskområdet är dock relativa varandra. Områden som klassats som mycket hög risk för allergenspridning innehar klassningen i relation till de områden där mycket låg risk för allergenspridning föreligger.



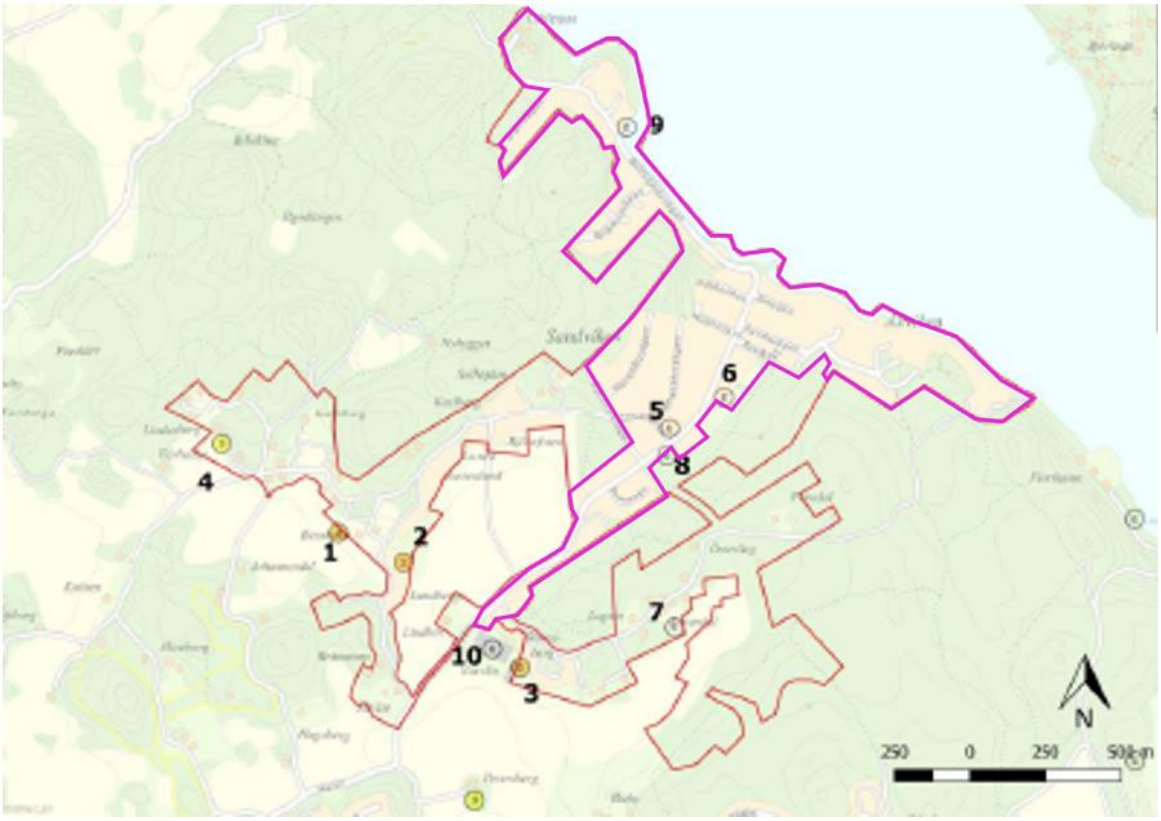
Figur 66 Risk för allergenspridning inom och runt om fastigheterna med vy från nordöst över Björnfoten 1:54 och Vinberga 3:1 med byggnader illustrerade i 3D (Ortofoto: Södertälje kommun, 2022b). Källa: Riskbedömning allergener, Norconsult, 2023. Ungefärlig plangräns i mangenta.

Förorenad mark

Det finns fyra potentiellt förorenande områden inom planområdet (figur 67); två före detta plantskolor (punkt 5 och 6), ett tidigare tegelbruk (punkt 8) och ett båtvarv (punkt 9).

Miljökontorets beslut 2022-06-17

2022-06-17 beslutade miljökontoret att planarbetet inte behöver göra en miljöteknisk markundersökning generellt. Däremot behöver planarbetet konstatera genom undersökning att det inte finns en förorening där dagvatten avses infiltreras i ny dagvattenhantering, eftersom det kan innebära spridning av föroreningar.



Figur 67 Positioner för potentiellt förorenade områden; 1, - 7 före detta plantskola/handelsträdgård, 8 Sandvikens gamla tegelbruk, 9 fritidsbåtsklubb, 10 befintlig handelsträdgård. Källa Dagvattenutredning, 2017. Ungefärlig plangräns i mangenta

I och med att planarbetet föreslår lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) har miljöteknisk markundersökning genomförts för fastigheter i punkt 5, 6, 8 och 9 (figur 67). För mer information, se *bilagor 11, 12 och 13.*

Information

Naturvårdsverket har utvecklat en modell för att ta fram riktvärden för förorenad mark.
De generella riktvärdena är beräknade utifrån två olika typer av markanvändningsscenarier,

- känslig markanvändning (KM), såsom bostadsområden och lekplatser och
- mindre känslig markanvändning (MKM), exempelvis industri- och kontorsområden.

Förenklat kan det beskrivas som att:

- Halter i mark över det generella riktvärdet för KM kan innebära risker givet en känslig markanvändning.
- Halter i mark över det generella riktvärdet för MKM kan innebära risker givet mindre känslig markanvändning.
- Halter mellan de generella riktvärdena för KM och MKM kan innebära risker vid känslig markanvändning, men vid mindre känslig markanvändning är riskerna normalt acceptabla.

Plantskolor, område 5 och 6.

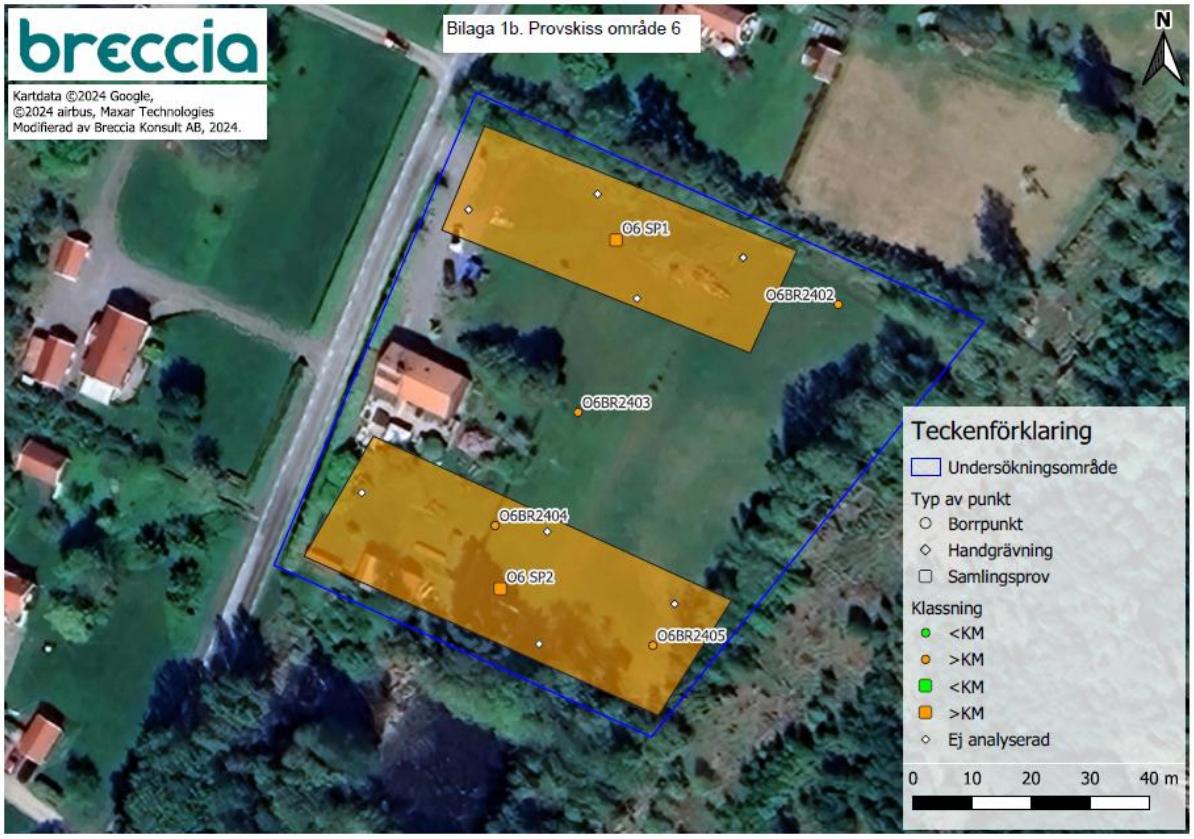
Plantskolorna uppges ha varit i bruk under en kortare tidsperiod (30 år) och har aldrig haft växthus på platsen. Lämplighet för bostadsbebyggelse har avgjorts i vid upprättande av byggnadsplan 1984.

Plantskola (F.d. Nygårda handelsträdgård), område 5, Väsby 1:78

Föroreningssituationen bedöms utgöra låg risk avseende spridning av föroreningar till och via grundvatten vid infiltration av dagvatten på fastigheten. Vidare bedöms hälsoriskerna med nuvarande markanvändning som låg-måttlig. Inga vidare åtgärder för att minska föroreningsnivån bedöms vara nödvändiga inom området.

Figur 68 Provskiss, område 5. Källa: Miljöteknisk markutredning, Plantskolor, Breccia 2024.

Plantskola (F.d. Dalhem handelsträdgård), område 6, Väsby 1:75



Figur 69 Provskiss, område 6. Källa: Miljöteknisk markutredning, Plantskolor, Breccia 2024.

Inom område 6 påvisades förhöjda halter av metallerna kvicksilver, bly och kobolt i flera provpunkter över riktvärdet för KM. Inga halter över riktvärdet för MKM noterades.

Mycket låga halter av DDT noterades i ett samlingsprov. Baserat på analysresultat bedöms varken grundvatten eller ytvattnet vara påverkade av föroreningar.

Risk för spridning till det skyddsvärda ytvattnet bedöms vara låg-måttlig. Spridning bedöms främst kunna ske vid damning eller vid erosion i samband med kraftiga regn. Markytan har en vegetationstäckning som fastlägger och förhindrar partikelbunden spridning.

Halten bly överskrider vad som kan bedömas vara naturlig bakgrundshalt för området och är troligtvis förknippade med den tidigare verksamheten.

Föroreningssituationen bedöms utgöra låg-måttlig risk avseende spridning av föroreningar till och via grundvatten vid infiltration av dagvatten på fastigheten. Föroreningssituationen bedöms utgöra måttlig-stor risk för människor som bor/vistas på platsen under stora delar av året.

Tegelbruket (F.d. Sandvikens tegelbruk), område 8, Väsby 1:92

Föroreningssituationen bedöms utgöra låg-måttlig risk avseende spridning av föroreningar till och via grundvatten vid infiltration av dagvatten på fastigheten. Föroreningssituationen bedöms dock kunna utgöra potentiell måttlig hälsorisk för människor som bor/vistas på platsen. Området utgår från ändringsplanen och kvarstår med byggnadsplanens bestämmelser.

Båtvarvet, Område 9, Vinberga 1:36 och 1:19

Med rådande föroreningssituation förekommer förhöjd risk vid exponering via intag av jord, växter, via hudkontakt, intag av dricksvatten, inandning av ångor i byggnader samt inandning av damm sett ur ett generellt KM-scenario. Då föroreningar förekommer ytligt ökar risken för direkt exponering via exempelvis intag av jord eller vid intag av växter.

Sammantaget bedöms uppmätta halter utgöra stor risk baserat på nuvarande markanvändning, aktuella skyddsobjekt, spridningsförutsättningar samt avseende osäkerheter gällande föroreningarnas utbredning i sidled och djupled.

Området utgår från ändringsplanen och kvarstår med byggnadsplanens bestämmelser.

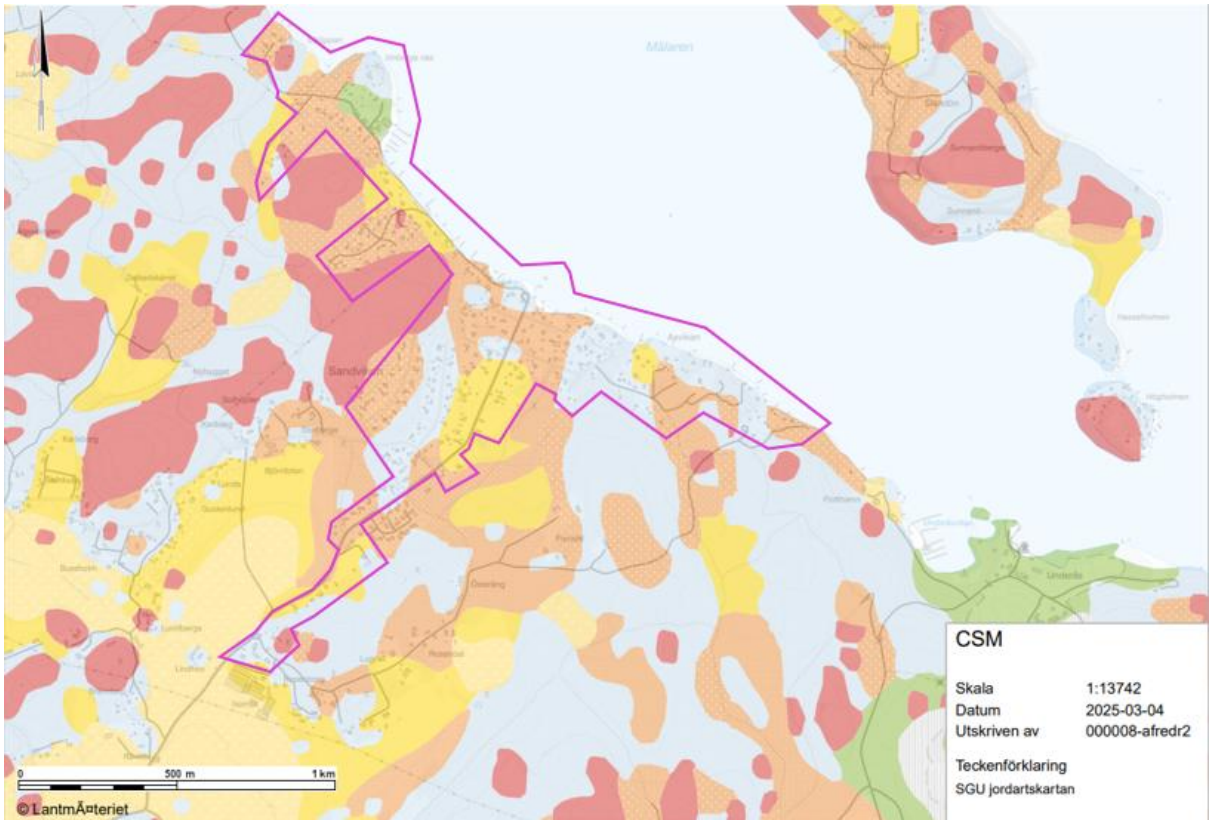
Geotekniska förhållanden

Området är topografiskt varierande med en högsta höjdkurva på 52 meter över havet och en strandkant på noll meter över havet (RH2000).

Jordlagerförhållandena i planområdet (figur 70) är varierande och består av sandig morän (ljusblå), sand (orange), berg (röd), lera (gul) och isälvssediment (grön).

Eftersom planprojektet omfattar detaljplaneändring och inte föreslår nya områden för bostadsändamål så anses lämplighet för bebyggelse ha avgjorts i tidigare detaljplanearbete

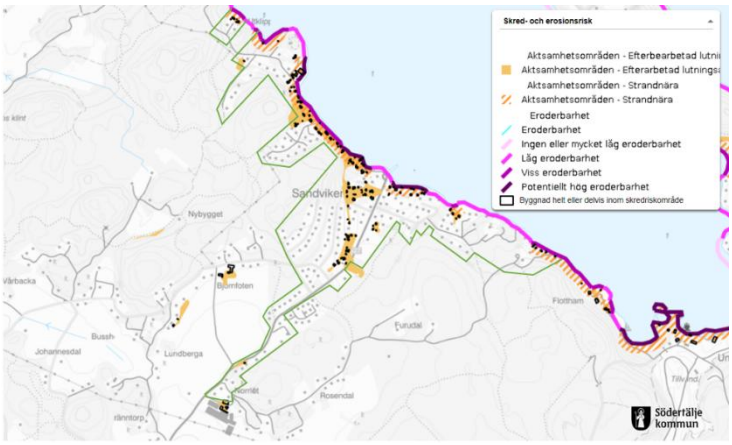
undantaget fastigheter; Vinberga 1:25, 1:26, 1:43 och 1:44 där det finns risk för ras se under rubrik; *risk för ras.*



Figur 70 Jordlagerförhållanden inom planområdet, sandig morän (ljusblå), sand (orange), berg (röd), lera (gul) och isälvssediment (grön). Ungefärlig plangräns i rosa.

Aktsamhetsområden

Aktsamhetsområden finns illustrerade i kart lager från SGU:s lutningsanalys. Områden som markerats i kartunderlaget är belägna inom område med befintlig bebyggelse. Eftersom markförändringen inte förändras och då bebyggelsen till största delen är befintlig har geoteknisk konsult bedömt att dessa områden inte behöver omfattas av utredning.



Figur 71 Aktsamhetsområden är markerade i gult. Ungefärlig utbredning av planområdet i grönt

Sulfid

Inga tecken på sulfidförande berg i form av de vanligaste sulfidmineralerna i jordskorpan

som svavelkis (pyrit) även i folkmun kallat kattguld, kis eller järndisulfid (FeS_2) har uppdagats inom området. Det är dock inte alltför osannolikt att kan uppdagas sulfidförande berg, men troligen inte några större volymer. Om sulfidinnehållet beräknas uppgå till 1g/kg av bergvolymen kan restriktioner för hur berget får användas och lagras styra användandet av massorna. I det här projektet bedöms sulfid innehållet vara mycket mindre än (<) riktvärde 1/1000. Kontroll anses ej nödvändig.

Risk för ras

Risk för ras föreligger på fastigheter Vinberga 1:25, 1:26, 1:43 och 1:44.

En dom i MMÖD (P3252-14) fastställer att skada av olägenhet behöver påvisas innan åtgärdsföreläggande kan ske. Olägenhet ska alltså ha uppkommit och realiserats för att ett tillsynsärende i enlighet med plan- och bygglagen 8 kapitlet 15§ kan aktualiseras. Detta har ännu inte skett. Upplysningsvis nämns att jordabalkens 3 kap. reglerar rättsfall mellan grannar och risk för ras och skred utgör således ett civilrättsligt ärende.

Vinberga 1:43 och 1:44

Vinberga 1:43 och 1:44 bedömdes vara i behov av omedelbara åtgärder. Eftersom bergslänten ovan tomtplatserna har gått i brott. Det fanns också ett löst flackt block direkt ovanför tomtplatsen på Vinberga 1:43. Blocket har därefter tagits ned och utgör inte längre risk för fara.

Efter att byggteknisk utredning genomförts har utlåtande från bergsakkunnig expert, daterat 2025-06-04 konstaterat att det inte föreligger risk att blocken, om de i framtiden kommer i rörelse, kommer att fortsätta någon större sträcka från släntfot. Blocken har en form med flera vassa kanter, vilket göra att ett nedfallet block, sannolikt skulle stanna omgående i släntfot på fastigheten Vinberga 1:44. Sannolikheten att blocket ”rullar” vidare i slänten mot byggnad (uthus) eller väg bedöms som mycket liten.

Bergsakkunnig rekommenderar i utlåtande 2025-06-04 att vegetationen får fortsätta växa i slänten mellan Vinberga 1:43 och 1:44 och att bergssläntens stabilitet kontinuerligt kontrolleras av bergssakkunnig (ca var femte år).

Vinberga 1:25 och 1:26

Bakom Vinberga 1:25 & 1:26 finns en bergsslänt som gått i brott.

Slänten, mellan bergssläntfot och fastigheter, är inte speciellt brant, vilket medför att nedfallna blocks hastighet hålls nere.

Fastigheterna; Vinberga 1:25 och 1:26, har idag ett fungerande fysiskt skydd i form av träd och vegetation (grönt område i figur 72) och tidigare rasmassor. På Vinberga 1:25 finns dessutom en liten skyddsvall av lösa massor (gul markering i figur 72) som skyddar huvudbyggnaden från skada.

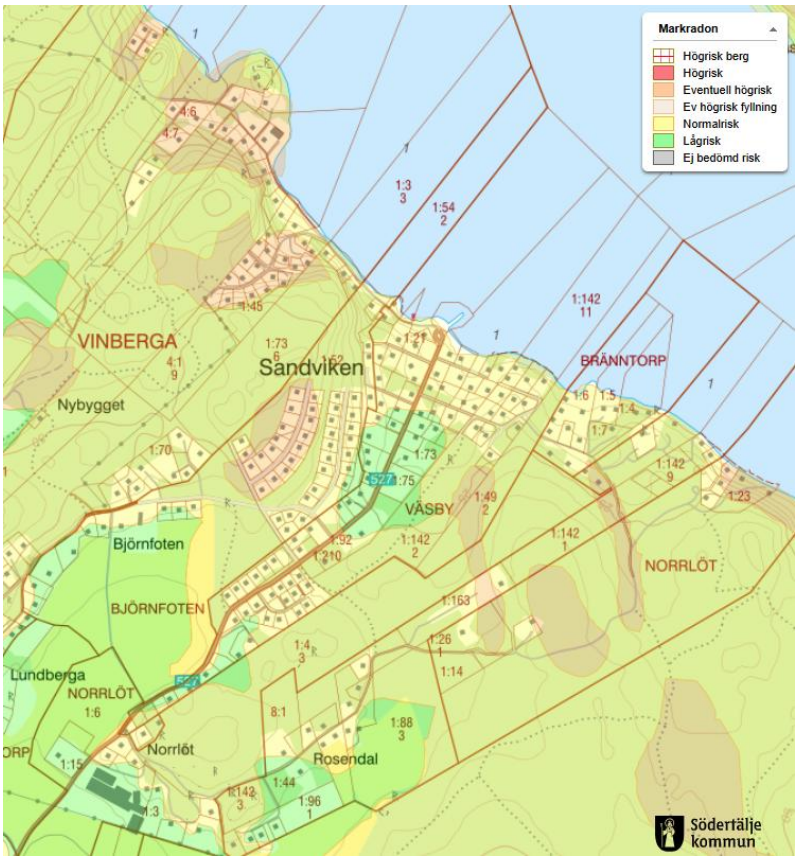
Genomförd utredning rekommenderar att skyddsvallen skall bevaras och att vistelse i släntens omedelbara närhet undviks (grönt område, figur 72).

Figur 72 Område i brott markeras med rött, riskområde markeras med grön färg, skyddsvall markeras med gult.

Radon

Risk klassificering av marken med hänsyn till radon har översiktligt kontrollerats. Enligt SGU:s gammaspektrometriska mätningar, figur 73, som ger en indikation på radonhalten i markens porluft, över området, är markens uranhalt låg till normal med inslag av eventuell högrisk.

I samband med byggsamrådet kan en mer utförlig radonundersökning krävas för att klarlägga behov av specifika skyddsåtgärder.



Figur 73 Översiktlig indikation av radonhalt.

Geohydrologiska förhållanden

Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)

Jordartstyperna inom området indikerar infiltrationsmöjligheter vilket bidrar till bedömningen av möjlighet för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).
Förutsättningarna förinfiltration i områden som består av lera är låg och begränsat jämfört

med sand och morän, vilket påverkar dränering av dagvatten och möjlig metod för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Idag finns ingen samfälld dagvattenhantering, förutom en ledning längs Sandviksvägen som ägs av trafikverket. Ledningen antas mynna ut i ett dike och belastar privatmark och samfälligheter, se även rubrik *Fördjupad dagvattenutredning* och figur 45 och 46. Diket meandrar över enskilda bostadsfastigheter till badstranden på Väsby 1:97.

Risk för erosion

Redovisad eroderbarhet tar enbart hänsyn till jordarterna och inte yttre påverkan från till exempel vågor. Genomförd utredning anger att det är störst risk för erosion där sand eller grus förekommer.

Figur 74 Stränders eroderbarhet. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2023

Den samlade bedömningen fokuserar på de mest kritiska områdena där närliggande infrastruktur eller villakonstruktioner riskeras att påverkas av fortgående erosion. Dessa områden förekommer framför allt inom planlagt grönområde längs Björkfjärdsvägen.

Inom befintlig kvartersmark där tomter förekommer ner till strandkanten har erosionssituationen bedömts översiktligt och klassas som mindre allvarlig dels eftersom jordarterna till största del utgörs av morän, dels på grund av att det redan idag förekommer erosionsskydd på de fastigheter där jordarterna utgörs av grus och sand.

Risk för översvämning

Med anledning av klimatförändringar finns risk för stigande vattennivåer i Mälaren. Ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovan nivå 2,7 meter (RH2000). Enstaka byggnader av lägre värde bör placeras ovan nivån 1,5 meter (RH2000). För att bedöma effekter av stigande vattennivåer i Mälaren har bedömning gjorts utifrån gränsvärden om 2,7 meter för bostadshus och 1,5 meter för komplementbyggnader.

Den samlade bedömningen för översvämning utgår ifrån översvämningsriskerna vid nivåerna +1,3 och +1,4.

Figur 75 byggnader nedan lägsta grundläggningsnivå. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2023

Flera byggnader är helt eller delvis belägna nedan 1,5- respektive 2,7-meters nivån. Dessa byggnader riskerar att påverkas av ökad medelhavsnivå. Nedan listas samtliga fastigheter där byggnader riskerar att påverkas av stigande vattennivåer.

- **Vinberga 1:36,** del av båtvarvet ligger nedan 2,7 meters-nivån.
- **Vinberga 1:19**, komplementbyggnad delvis under nivå 1,5 meter.
- **Vinberga 1:73**, komplementbyggnad delvis under nivå 1,5 meter
- **Björnfoten 1:52**, komplementbyggnad under nivå 2,7 meter.
- **Björnfoten 1:10**, flertalet byggnader nedan nivå 2,7 meter
- **Väsby 1:77,** huvudbyggnad nedan nivå 2,7 meter.
- **Väsby S:6,** byggnad delvis under nivå 1,5 meter
- **Väsby 1:12,** komplementbyggnad delvis under nivå 1,5 meter

- **Väsby 1:28,** komplementbyggnad delvis under nivå 1,5 meter
- **Väsby 1:52,** komplementbyggnader delvis under nivå 1,5 meter
- **Väsby 1:71,** komplementbyggnader delvis under nivå 1,5 meter
- **Bränntorp 1:4,** komplementbyggnad delvis under nivå 1,5 meter
- **Väsby 1:152,** komplementbyggnad delvis under nivå 2,7 meter
- **Norrlöt 1:23**, huvudbyggnad nedan nivå 2,7 meter.

3. Planförslaget

Undantaget från planändring är Grönområden, trafikverkets vägområde och kvartersmark där lämplighet för bebyggelse inte kan fastställas.

3.1 Bebyggelse

Planens huvudsakliga syfte är att bekräfta rådande bebyggelsestruktur och att området förses med kommunalt vatten och avlopp. Befintliga små byggrätter ersätts med större byggrätter där så är lämpligt i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap och 8 kap 13, 17 §§.

Området präglas av mycket grönska med en lågmäld bebyggelse som underordnar sig naturen. Det är den naturanpassade och lågmälda karaktären som ska värnas vid omvandlingen från fritidshusområde till permanentboende. Föreslagna planbestämmelser avser stötta variationen, småskaligheten och asymmetrin i området, som skapats genom organisk framväxt, och gynna en fortsatt utveckling utifrån områdets förutsättningar.

Fastighetsstorlekar

Lämplig minsta fastighetsstorlek har utretts under planprocessen. Det finns ett politiskt uppdrag från Enhörna kommundelsnämnd (2018-09-03) att minsta fastighetsstorlek ska vara maximalt minst 2000 kvm. Motivet var att undvika en för stor förtätning i Sandviken.

Befintliga fastighetsstorlekar varierar utifrån årsringarna de ingår i. Variationen är en del av det som utmärker området. Minsta fasttighetsstorlek markeras med d_{1-10} och löper från 500 kvm till 3 000 kvm. Bedömning av lämplig minsta fastighetsstorlek har utgått från områdeskaraktären och fastighetens lämplighet för bebyggelse avseende;

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

Tillkommande fastigheter

Vid planändring berörs totalt 203 fastigheter varav 187 är bostadsfastigheter. Av dessa är 11 fastigheter obebyggda.

År 2023 är 93 av 191 fastigheter permanentbebodda. Samtliga befintliga och möjliga fastigheter förväntas bebyggas och permanent bosättas i samband med indragning av vatten och spillvatten. När bostadsfastigheter med sommarstugebebyggelse omvandlas till permanentbostäder så räknas 98 fastigheter som tillkommande bostadsfastigheter i det statistiska underlaget. I och med föreslagen planändring medges 16 fastigheter möjlighet till avstyckning till totalt 39 fastigheter. Det innebär en reell ökning med 23 nya bostadsfastigheter. Möjligen kan ytterligare någon fastighet möjliggöras om angränsande fastigheter överlåter mark till varandra och därefter styckar fastigheterna. Detta anses dock som så omständligt att det är mindre troligt att det genomförs.

Byggandets omfattning

Prickmark

Ur byggnadsplanens planhandling

I underliggande byggnadsplan anges att prickad mark *inte får bebyggas*. Bestämmelsen innebär i ursprunglig lydelse att varken byggnader, murar och/eller plank tillåts, men till exempel parkering är tillåtet.

I byggnadsplanen anslogs prickmark även för att skydda fornlämningar

Figur 76 Mur vid Väsby 1:13.

I och med planändring ändras bestämmelsen till att prickmark *inte får förses med byggnad*. Plank och murar är därmed förenligt med bestämmelsen. Bestämmelsen ändras med anledning av att befintliga staket och murar är bärande element i kulturmiljön.

- Plank ska prövas restriktivt och prövas med hänsyn till påverkan på omgivande kulturmiljö, utifrån lämplighet och omgivningspåverkan. Plank ska även prövas ur en trygghetsaspekt.
- Murar ska utföras med omsorg om kulturmiljön. L-stöd med synlig betong eller liknande anordningar ska helt undvikas. L-stöd kan nyttjas om de täcks in av mur eller motfylls med slänt så de inte utgör synliga element.

Prickmarken följer i princip samma mönster som underliggande byggnadsplaner med mellan 4,5 till 6 meter till allmän plats GATA – lokalgata och cirka 10 meter till statlig väg. Den bebyggelsefria zonen har avsatts för att gynna trafiksäkerhet och siktlinjer. Där ny yta

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

Prickmarken har utökats på fastigheter Väsby 1:36, 1:67, 1:68, 1:75 och 5:1, i område 50 meter från groddamm för att säkerställa bebyggelsefri zon med anledning av artskydd för groddjur. Undantag har gjorts för befintliga byggnader.

Prickmarken har tagits bort för byggnader med högt kulturhistoriskt- eller miljömässigt värde som tidigare varit belagda med planstridigt utgångsläge. Berörda byggnader har försetts med varsamhetsbestämmelse. Befintliga bostads- och komplementbyggnader undantas också från prickmark för att undvika planstridigt utgångsläge.

Prickmark tas också bort hundra meter från strandlinjen, utanför tidigare strandskyddat område. Inom tidigare strandskyddat område har byggrätt tidigare avgränsats med prickmark som löpt dikt an mot befintliga byggnadskroppar.

Om ny plan hade ersatt byggnadsplanen så hade strandskyddet återinträtt och upphävande av strandskydd hade prövats. Vid ändring av byggnadsplanen återinträder inte strandskyddet. Vid hävande av prickmark har bedömning gjorts utifrån beaktande av en hemfridszon om 15 meter från huvudbyggnad. Ett annat motiv till att minska andelen prickmark är att indragning av vatten och spillvatten troligen medför behov av att bygga om badrum och dylikt. Område nedan höjdkurva om 3 meter kvarstår inom prickmark eftersom det finns risk för översvämning i detta område.

Prickmark har anslagits på fastigheter med naturliga lågpunkter och i läge för befintliga diken för att förhindra att byggnader placeras på ytor med föreliggande översvämningsrisk. Lågpunkterna har en viktig funktion att fördröja dagvattnet och återföra vatten till grundvattnet. I och med förekomst av skyddad art - groddjur har vattensamlingar och -flöden även gynnande egenskaper för den biologiska mångfalden. Med anledning av ovanstående har även bestämmelse om att marknivån inte får förändrats (n_1) anslagits för att säkerställa att lågpunkter och diken kvarstår.

Byggrätter bostadshus

Endast ett friliggande enbostadshus per fastighet medges om inget annat anges.

Föreslagna byggrätter har utgått från områdets typologier med sportstugor, sommarstugor och sekelskiftesmiljöer (sommarnöjen), se illustration av årsringar i *bilaga 1.*

Befintliga nockhöjder har mätts in och beräknats utifrån medelmarknivå. För huvuddelen av områden med sport- eller sommarstugebebyggelse medges en högsta nockhöjd om 5,5 – 6,5 meter för huvudbyggnad. I område som domineras av sommarnöjen med varierad byggnadsarea medges en högsta nockhöjd om 5,5 meter eller 7,5 meter beroende på byggnadsarea. Avvikelser har gjorts för byggnader med avvikande nockhöjd.

Avvikelser från generella bestämmelser för typologier har gjorts för att undvika planstridigt utgångsläge för befintlig bebyggelse. Tillexempel finns fastigheter med större befintliga bostadshus, för dessa fastigheter har tidigare medgivna bygglov utgjort underlag för bestämmelse om maximal byggnadsarea (e_7 och e_9). Det finns också fastigheter där det medges att byggnadsvolymen får delas upp på två bostadshus Maximal sammanlagd byggnadsarea har satts till 140 kvm. eller 160 kvm. beroende på platsens förutsättningar och befintlig bebyggelse (e_4 och e_8). Anledningen till att byggnadsvolymen får delas upp är antingen att det redan finns två bostadshus på fastigheten eller att en tillbyggnad kan vara svår att få till på ett varsamt sätt. Om tillbyggnad sker så ska den ursprungliga byggnadsvolymen även fortsättningsvis vara avläsbar.

Längs delar av Sandviksvägen har byggrätten varierats med en maximal byggnadsarea om 140 kvadratmeter med en maximal nockhöjd om 5,5 meter och med en maximal byggnadsarea om 110 kvm för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter om inget annat anges. Bestämmelsen e_5 premierar ett mindre fotavtryck.

På några av berörda fastigheter i denna årsring är nockhöjden något högre än 5,5 meter och takarean av befintlig byggnad något större än 110 kvm men inte större än 120 kvm. För dessa fastigheter har bestämmelsen ovan varierats och medger en maximal byggnadsarea om 140 kvadratmeter med en maximal nockhöjd om 5,5 meter och med en maximal byggnadsarea om 120 kvm för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter om inget annat anges. Även bestämmelse e_6 bedöms premiera ett mindre fotavtryck. Ovan beskrivet förhållningssätt e_{5-6} anses gynna skyddad art - groddjur samt vara förenligt med omgivande bebyggelsestruktur och kulturmiljö.

I området med sportstugor är fastigheterna huvudsakligen mindre och befintlig bebyggelse lägre. Här medges en maximal byggnadsarea om 120 kvm (e_2) med en nockhöjd om maximalt 5,5 meter för att behålla karaktären.

I områden som domineras av fritidshus och i området väster om Sandviksvägen har nockhöjd om 6,5 meter medgetts och maximal byggnadsarea huvudsakligen satts till 120 kvm (e_2) för att behålla områdeskaraktären.

I Axviksvägens förlängning finns ett strandnära område med mycket stora fastigheter, där bebyggelsen inte har en lika tydlig karaktär. Området har inte heller stora utmaningar vad gäller topografi. Här medges ett antal avstyckningar och en byggrätt om 140 kvm byggnadsarea med en nockhöjd om 6,5 meter (e_3).

Längst i väster sluttar fastigheterna brant ner mot vattnet. Här medges en mer avvägd byggrätt om 120 kvadratmeter BYA (e_2) för att behålla landskapsbilden.

För fastigheter med kulturhistorisk värdefull byggnad har byggrätt (e_1) utgått från befintlig byggnadsarea jämte bedömning av tålighet för tillbyggnad. Samtliga byggnader har bedömts var och en för sig. Det finns byggnader som inte medges möjlighet till ytterligare tillbyggnad.

Anledningen till begränsning av möjlighet till tillbyggnad är att tidigare utförda åtgärder anses göra byggnaden känsligare för ytterligare förändringar. Denna bedömning har sin grund i ett rättsfall *(MÖD 2016-01-20 mål nr P 4815–15*), där domstolen ansåg att tidigare utförda åtgärder utgjorde ett skäl för att begränsa ytterligare större ingrepp i byggnaden för att förhindra att dess karaktär förvanskas. Se även under rubrik *Varsamhetsbestämmelser* och *bilaga 1.*

Kompletterande mindre bostadsbyggnad eller möjlighet att inreda befintlig komplementbyggnad medges på vissa fastigheter med höga kultumiljömässiga- eller miljöskapande värden och markeras med e_{10-13}. Kompletterande bostadsbyggnad ger inte rätt till avstyckning. Se vidare under rubrik *Mindre kompletterande bostadshus*

Komplementbyggnader

För huvuddelen av planområdet gäller en generell bestämmelse om att *största sammanlagda exploatering är 60 kvm BYA för komplementbyggnader om inget annat anges. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas.* Det finns fastigheter med en större omfattning av komplementbyggnader än ovan angivet, för dessa fastigheter har utökad byggnadsarea för komplementbyggnader angetts e_{15-16}. Det finns också fastigheter där fastigheten inte anses tåla mer än 30 kvm. BYA med anledning av fastighetens storlek och belägenhet, detta markeras med e_{14}.

Typiskt för området är uthusbyggnadernas enkla formspråk och karaktär och att komplementbyggnader underordnas huvudbyggnaden.

Komplementbyggnader kan uppta karaktärsdrag från huvudbyggnaden eller på annat sätt relatera till bebyggelsemiljön och utformas så att de kulturhistoriska värdena på platsen tas tillvara. Komplementbyggnaden kan tillexempel uppta takvinkel, kulör och uttryck från huvudbyggnaden så att en enhetlig miljö skapas. Detta regleras med:
Ny byggnad inklusive komplementbyggnader ska beträffande placering, volym, uttryck och färgskala utformas på ett sätt som är anpassat till områdets bebyggelsekaraktär. Gäller all kvartersmark

En generell högsta nockhöjd för komplementbyggnader sätts till 4 meter.

Lovbefriade åtgärder

Eftersom området utgör en utpekad kulturmiljö är de så kallade Attefalls reglerna inte tillämpliga.

Enhörna och Sandviken har dock en lång tradition av trädgårdsodling. Fastigheterna är ofta stora och indelade i rumsligheter. För att stärka den historiska berättelsen av odling medges lovbefriad åtgärd på samtliga fastigheter med växthus till en maximal storlek om 15 kvm BYA och 3,5 meter i nock, under förutsättning att inte ytterligare växthus finns på fastigheten.

Sådant växthus får uppföras utöver friggebod som också är en lovbefriad åtgärd.

Placering

Mot allmän plats, **VÄG (lokalgata)** styrs placeringen av prickmark (byggnad får inte uppföras).

Minsta avstånd för tillkommande bostadshus till angränsande fastighet är normalt 4,5 meter, med anledning av bland annat risk för brandspridning. Komplementbyggnader får placeras närmare gräns till kvartersmark om grannen medgett detta.

Tillkommande byggnader får enligt praxis inte placeras närmare än 4,5 meter från allmän plats eftersom dessa ytor anses utgöra allmän angelägenhet och därmed kan fastighetsägaren inte medge enskilt undantag. Planbestämmelse angående detta anses inte behövas.

I området är den befintliga bebyggelsen placerad utifrån förutsättningarna på platsen. Skillnader i marknivå omhändertas genom förhöjd sockel. För att bibehålla områdets karaktär ska *byggnad 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.*

Utformning

Området består i dag av friliggande enbostadshus och bestämmelse om friliggande enbostadshus anses inte utgöra någon förändring.

Fasadmaterial och färgskala ska ansluta till den befintliga karaktären. Uttrycket ska vara en lågmäld arkitektur som smälter in i naturen. Fasader ska därför vara träpanel, målade i en för området karaktäristisk bruten kulör, om inte annat anges. En byggnad är uppförd i puts och trä, denna byggnad omfattas av bestämmelse f_1. (Se även *Bilaga 1).* Karaktäristisk kulör hör ihop med den årsring som respektive byggnad tillhör.

- Vid sekelskiftet 1900 var det vanligt att sommarnöjena målades i 3 olika färger. Eller 3 olika nyanser av samma färg. Fasaden målades ljusast, foder, knutar och andra detaljer mörkare och fönstren mörkast.
- Vid samma period rådde även ett nationalromantiskt ideal där den röda stugan med vita knutar åter trädde fram. Vid val av vit kulör till knutar och fönster är det viktigt att välja en bruten vit kulör så att dessa inte upplevs som aparta.
- Sportstugor prefabricerades i nationalromantisk- eller funktionalistisk stil. Typiskt för nationalromantiska sportstugor är dova kulörer som harmoniserar med omgivande natur. Funktionalistiska sportstugor kunde vara ljusare i kulören. Även fritidshus målades ofta i dova kulörer.

Figur 77 Exempel på dov färgskala.

För att möjliggöra att byggnader placeras efter förutsättningarna på platsen får *förhöjd sockel som överstiger 20% av den lägsta fasadlivets höjd ska undantas från nockhöjdsberäkningen om den anläggs för att hantera marknivåskillnader. Förhöjd sockel får uppta högst 40% av byggnadens totalarea (BYA + OPA).*

Området utmärks av sadel- eller mansardtak. *Minsta takvinkel är 23 grader för mansardtak*, är satt för att undvika att befintlig bebyggelse ska få planstridigt utgångsläge. Minsta takvinkel för övriga taktyper är satt till 27 grader – vilket är standarden för svensk takstol.

Takkupor finns redan i området och får uppföras. *Takkupor får sammanlagt uppta högst 1/3 av aktuell fasadlängd. Detta gäller endast bostadshus som ej omfattas av varsamhetsbestämmelse (k).* För bebyggelse som omfattas av varsamhetsbestämmelse (k_1) behöver möjlighet till takkupor prövas i varje enskilt fall.

Utförande

Området är en utpekad kulturmiljö och därför ska *ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation.*
Topografin i området är dock varierad, med flera branta partier. För att möjliggöra anpassning till omgivande miljöer får *Suterränghus/sluttningsvåning uppföras vid en marklutning över 11 grader (1:5).* Där så är lämpligt får förhöjd sockel i stället anläggas.

Det finns byggnader i området som är uppförda med källare, för att undvika planstridigt utgångsläge förbjuds därför inte källare. Med anledning av högt stående grundvatten ska dock tät grund anordnas vid uppförande av suterränghus eller hus med källare och teknisk utrustning placeras ovan omgivande marknivå.

Området består huvudsakligen av bebyggelse i 1 – 1,5 våningar med några få undantag i två våningar. För att bevara karaktären får antingen *suterräng, källare eller vind inredas. Byggnaden får maximalt innehålla två våningar*

På grund av översvämningsrisk *ska grundläggning utföras som lägst +2,7 meter i underkant, enligt RH 2000.* Detta gäller för all kvartersmark.
För all kvartersmak gäller att markbeläggningar i första hand ska ske med genomsläppliga

material. *Andelen hårdgjorda yta får maximalt utgöra 15 % av fastighetarean om inte annat anges.* För små eller mycket små fastigheter möjliggör bestämmelse b_1 eller b_2 att en större andel av ytan kan hårdgöras. Takytor räknas in i hårdgjorda ytor. En stor andel genomsläpplig mark leder till förbättrad dagvattenhantering i området och möjliggör återföring av grundvatten. Därutöver är det inte förenligt med platsens karaktär att hårdgöra stora delar av fastigheten.

Hårdgjorda ytor (ej genomsläppliga) ska anslutas till *dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten med en lämplig fördröjningsvolym, beräknad utifrån hårdgjorda ytors storlek.* Även denna bestämmelse syftar att tillse lokalt omhändertagande av dagvatten.

Skydd av kulturvärden

Upplysning

Området anses utgör kulturmiljö av kommunalt intresse.

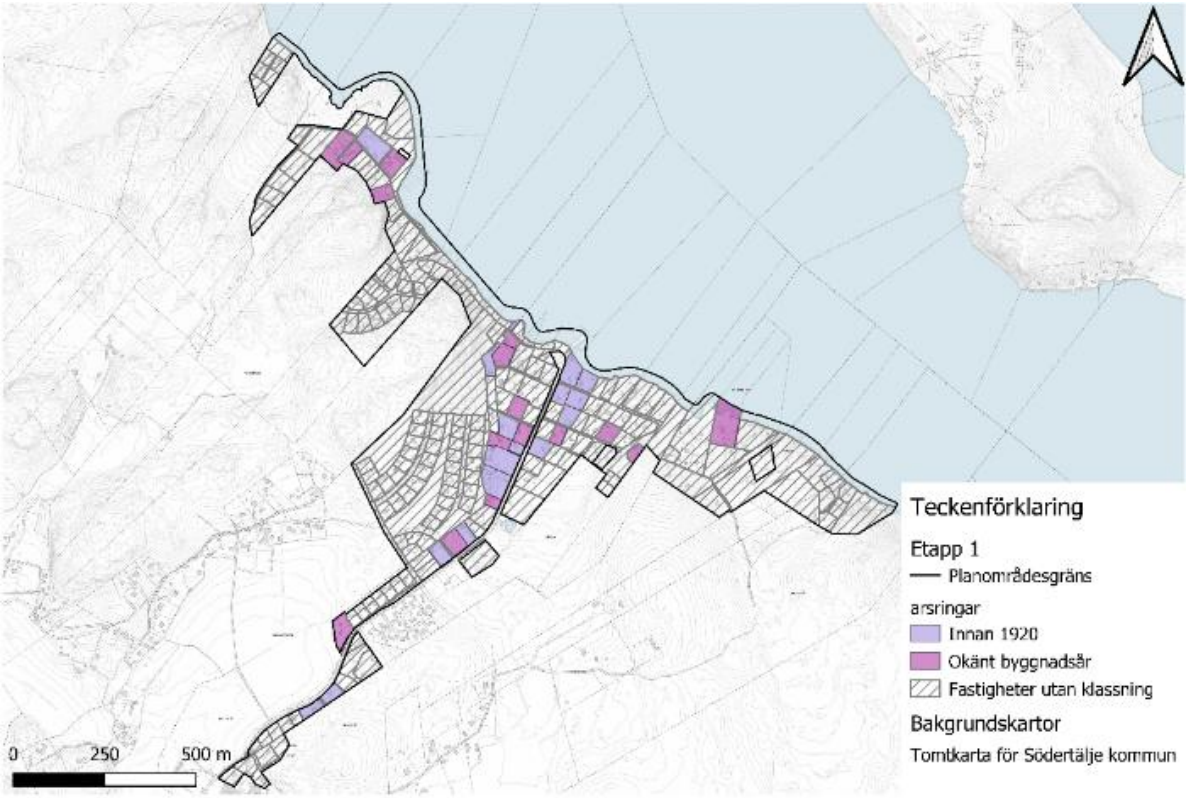
All bebyggelse omfattas av varsamhetskravet enligt PBL 8 kap. 17 §, oavsett om byggnaden har ett kulturhistoriskt värde eller inte. Om byggnaden har ett kulturhistoriskt värde är det särskilt viktigt att ändring av byggnaden görs varsamt med hänsyn till byggnadens karaktär och värden. Om en byggnad eller fastighet har höga värden omfattas den dessutom av förvanskningsförbud i enlighet med PBL 8 kap 13§.

Karaktärsdrag bör bibehållas och befintliga byggnader bör utgöra förlagor vid utveckling av området. Vid renovering kan förändrade byggnader med fördel återställas till material och utförande i enlighet med byggnadens tillkomsttid.

Befintliga klassificerade fastigheter (gula och gröna), figur 29, har ett miljöskapande värde och byggnader belägna på dessa bör i första hand återställas och rivning bör undvikas (se även under rubrik: *Rivningsförbud*).

Bebyggelse uppförd innan 1920-talets bebyggelseexpansion

Enligt boverket utgör bebyggelsens ålder i sig inget argument för att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull. Byggnader tillkomna före 1920-talets bebyggelseexpansion utgör dock idag en mycket begränsad del av dagens byggnadsbestånd, färre än vad som har byggts under 2000-talet. Av dessa har många genomgått genomgripande förändringar. Sannolikheten för att en till sin karaktär någorlunda välbevarad byggnad tillkommen före 1920-talets bebyggelseexpansion uppfyller något av de ovan angivna kriterierna för en särskilt värdefull byggnad är därför mycket hög. Sådana byggnader bör därför betraktas som särskilt värdefulla om man inte kan motivera varför de inte ska anses vara det. Bebyggelse som uppförts innan 1920 omfattas av BBR 1:2213. För mer information läs även *BFS 2016:6.*



Figur 78 Fastigheter som bebyggts innan 1920 markeras i lila. Fastigheter med okänt byggnadsår markeras i mangenta

Varsamhetsbestämmelser

Kulturmiljöer omfattas av såväl miljöbalken (MB) som plan och bygglagstiftningen (PBL).

Varsamhetsbestämmelse, (k_1), har införts för att skydda höga kulturmiljömässiga- och miljömässiga värden. Bevaransvärda detaljer på den specifika byggnaden redovisas i *Bilaga 1*, i denna planbeskrivning.

För fastigheter med byggnader som omfattas av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud har i vissa fall bestämmelse om möjlighet till kompletterande mindre bostadshus införts, se vidare under rubrik *Kompletterande bostadshus.*

Byggnader, murar, jordkällare och övriga kulturhistoriska lämningar som försetts med varsamhetsbestämmelse (k_2) är med anledning av den historiska berättelsen och upplevelsen av landskapsbilden av stor betydelse för upplevelsen av området. Även dessa redovisas i planbeskrivningens bilaga 1. Det kan finnas murar och jordkällare som inte upptäckts i samband med planarbetet. Dessa omfattas av bestämmelse om att *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.*

Rivningsförbud
Särskilt värdefulla befintliga bostadshus får inte rivas, dessa omfattas av rivningsförbud (r_1) i detaljplanen i enlighet med PBL 9 kap 34§.

Rivningsförbud innebär att byggnadens stomme inte får rivas, byggnaden får inte heller flyttas.

Det finns byggnader med höga kulturmiljömässiga värden som omfattas av varsamhetsbestämmelse men saknar rivningsförbud. Detta är med anledning att möjliggöra flytt av byggnad eller justering av grundläggningsnivåer med anledning av stigande vattennivåer. Det finns även byggnader med varsamhetsbestämmelser där senare tillbyggnader kan förändras/rivas utan att det kulturhistoriska värdet förstörs. Dessa byggnader omfattas inte heller av rivningsförbud. Inte heller enklare uthusbyggnader omfattas av rivningsförbud eftersom de bedöms kunna ersättas med liknande bebyggelse eller inredas för bostadsändamål som kompensation för upplevd inskränkning.

Mindre kompletterande bostadshus
Fastigheter med bostadshus som omfattas av varsamhetsbestämmelse (k_1) kan erhålla byggrätt för ett mindre kompletterande bostadshus eller få möjlighet att inreda en befintlig byggnad på fastigheten (e_{11-13}). Detta innebär att planen medger två bostadsbyggnader på samma fastighet. Tillkommande mindre bostadshus ger inte rätt/möjlighet att avstycka fastigheten.

Bedömningen är att det finna förutsättning att ytterligare ett bostadshus kan placeras eller inredas på fastigheten på sådant sätt att kulturmiljön inte påverkas negativt.

Bestämmelser har utformats utifrån förutsättningarna på platsen så som exempelvis befintlig byggnads storlek, fastighetens storlek, topografi och påverkan på den omgivande kulturmiljön.

Motivet till särskilda bestämmelser om byggrätt för fastigheter med byggnad som har ett högt kulturhistoriskt värde är dels att uppväga upplevda inskränkningar, dels att ursprunglig byggnads karaktärsdrag och kulturhistoriska värde riskerar att förvanskas om byggnaden får en större utbyggnad. Se även under rubrik *Byggrätter.*

Kompletterande bostadshus ska underordnas huvudbyggnaden men kan uppta karaktärsdrag från densamma. Byggnaden ska utformas så att de kulturhistoriska värdena på platsen tas tillvara. Utformningen ska samrådas med antikvarisk expertis.

Goda exempel på tillbyggnad

Tillbyggnad ska ta hänsyn till befintlig byggnad, fastighetens förutsättningar och omgivande kulturmiljö.

Tillbyggnad kan ske på olika sätt. Ett varsamt sätt att bygga till är att låta den ursprungliga volymen vara avläsbar. När tillbyggnader delas upp i underordnade volymer och förskjuts från ursprunglig byggnad så upplevs den totala volymen som nätt. I vissa fall kan det dock vara lämpligt att låta en tillbyggnad ha ett eget uttryck och egen volym som eventuellt sammanlänkas med ursprunglig byggnad.

Tillbyggnaden bör uppta material, fönstersättning och proportioner från huvudbyggnaden.

Figur 79 Gott exempel på tillbyggnad av 1960 - 1970-tals hus.

Figur 80 Gott exempel på tillbyggnad av sekelskifteshus.

Vid nybyggnad

Vid nybyggnad är det önskvärt att tillkommande byggnader relaterar till området och tar stöd i omgivande strukturer så som berg eller natur såväl som i den årsring som fastigheten ingår i. Lämplig utformning avgörs utifrån omgivande strukturer. I området runt Brantvägen och Vinberga-Sörgården är till exempel småskalig bebyggelse i dova kulörer att föredra. Se även *bilaga 1*, där de bärande uttrycken för respektive område är beskrivet.

Markens anordnande

För att bibehålla platsens karaktär med en blandning av naturtomter och trädgårdstomter som anpassats efter förutsättningarna på platsen ska *marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter* vid marknivåförändringar*. Lutning ska inte överstiga 1:2.* Att marken ansluter varsamt mot omgivande fastigheter anses även minska risken för upplevd olägenhet för angränsande fastigheter.

Eftersom området uppvisar en variation av uttryck och årsringar är mellanrummen mellan bebyggelsen och gatornas inramning lika viktig som tillkommande byggnadsverk. Med anledning av detta är det viktigt att spara växtlighet och se ut efterträdare till uppvuxna träd. Planbestämmelse som berör detta har inte författats. Däremot har enskilda träd mätts in och markerats med n_1 i plankartan. Träd markerade med n_1 *får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk.* Det finns inmätta träd som står i sedan tidigare planlagt vägområde eller i sådan närhet till planlagt vägområde att bestämmelse om trädfällning (n_1) inte ansetts möjlig.

Därutöver har trädfällningsbestämmelser föreslagits på all kvartersmark. *Värdefulla träd, med en stamdiameter om 30 cm eller större, mätt 1,3 meter ovan mark, ska bevaras (ädellövträd och tall).* Bestämmelsen är kopplad till administrativ bestämmelse; *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 ledningsdragning. 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 bör tas omhand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark.* Med anledning av en artrik fågelfauna och då granskningsförslaget för regionplanen för Stockholmsområdet (RUFS) 2060 markerat området som sårbart vad gäller ekologiska samband så anses trädfällningsbestämmelser särskilt motiverade.

Äldre trädgårdsmiljöer har stor betydelse för såväl upplevelsen av området som den biologiska mångfalden. Den äldre trädgården erbjuder många gånger äldre, grova fruktträd, blommande buskage och rabatter men också viktiga strukturer i kant zoner mot omgivningen som komposter, rishögar, stenrösen och berg i dagen. Trädgårdsmiljöer utgör livsmiljöer för pollinerande insekter och fåglar. Groddjur som omfattas av artskydd använder trädgårdar i området som övervintringsmiljöer. Med anledning av platsens karaktär har följande bestämmelse införts: *Kvartersmark ska utformas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar.*

Skydd mot störningar

Med anledning av risk för blocknedfall på fastigheter Vinberga 1:25, 1:26, 1:43 och 1:44 har bestämmelser till skydd mot störningar införts. *Buskar och träd ska bevaras och kan kompletteras med ytterligare träd, till skydd mot blocknedfall. Bestämmelsen gäller inom hela egenskapsområdets utbredning* (m_1). Området är redan trädbevuxet och *vid växtval bör lokal flora och fauna gynnas. Lämpliga växter som kan kombineras är gran, tall, en, nypon, stenros, sälg, rönn, oxel och björk.* På Vinberga 1:25 och 1:26 ska mur placeras mot område med risk för blocknedfall (m_2). Muren ska vara minst 1 meter hög. På Vinberga 1:26 ska vall till skydd mot blocknedfall ska bibehållas till sin utformning (m_3).

Eftersom förorenad mark konstaterats på Väsby 1:75 har bestämmelse (m_4) införts som

reglerar att *Schaktsanering ska ske av översta jordlagret ned till 0,5 meter för att avhjälpa förorenad mark.*

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskapet är angivet som enskilt för allmän plats.

Genomförandetiden har anpassats till utbyggnad av vatten och spillvatten i området. För mer information se under rubrik *Genomförande.*

Ändrad lovplikt

Ändrad lovplikt har införts för trädfällning för att skyddad art - fågel inte ska påverkas negativt. Den ändrade lovplikten har även införts för att skydda kulturmiljön och landskapsbilden.

Ändrad lovplikt som omfattar hela planområdet:

- Fällning av ädellöv och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 meter ovan marknivå. Återplanteringskrav finns och tidpunkt för trädfällning ska anpassas efter häckningssäsong så att artskyddet inte påverkas negativt.
- Utökad lovplikt har införts för vissa Attefallsåtgärder som annars är undantagna från den lagreglerade lovplikten för att säkerställa att bebyggelsekaraktären bibehålls.
- Bygglov krävs inte för uppförande av växthus om 15 kvm och maximal nockhöjd om 3,5 meter.

Ändrad lovplikt som omfattar delar av planområdet:

- Fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial för byggnader med varsamhetsbestämmelse (k).

Villkor för startbesked

Villkor för startbesked har infört för att säkerställa att anmälan sker till tillsynsmyndigheter vid hantering av förorenade massor och för att tillse att platsen är säker att bebygga.

- Startbesked får inte ges för byggnation förrän marknivån ändrats så att grundläggning sker på +2,7 meter i RH2000 (a_1).
- Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar avhjälpts i tillräcklig utsträckning och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning (a_2).
- Startbesked får inte ges för byggnation förrän mur till skydd mot blocknedfall har kommit till stånd (a_3).

Extra upplysningar

Nedanstående extra upplysningar har införts på plankartan för att säkerställa att nödvändig information är lättillgänglig.

- *Planavgift tas ut i samband med bygglov*
- *De fysiska planhandlingarna gäller. Detaljplanearbetet startade innan 1 januari 2022 och planbeskrivningen är inte kopplad digitalt till plankartan.*
- *Det finns outredda fastighetsgränser och avsöndrade fastigheter. För mer information se sid. 13 - 14 i planbeskrivningen.*
- *Strandskyddet är redan upphävt inom kvartersmark (B) och väg-område.*
- *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns beskrivna i planbeskrivningens bilaga 1.*
- *Kompletterande, mindre bostadshus 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 ske med hänsyn till kulturmiljö och fauna. För mer information, se planbeskrivningen, sida 114.*
- *Innan schaktarbete får utföras i på fastigheter: Väsby 1:75, 1:92, Vinberga 1:19 och 1:36 ska en anmälan om efterbehandling av förorenad mark lämnas in till tillsynsmyndigheten.*
- *Delar av planområdet omfattas av vattenskyddsområde, skyddsföreskrifter ska följas.*
- *Samråd med länsstyrelsen kan krävas för åtgärder som kan medföra allvarlig skada på särskilt skyddsvärda träd eller andra naturmiljöer med dess djur- och växtarter. MB 12 kap 6§*

<u>Åtgärder i syfte att minimera risk för att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen</u>

- *Groddjur omfattas av artskydd, gäller djurens alla levnadsstadier. Markarbeten bör genomföras i perioden maj - oktober för att undvika påverkan på övervintringslokaler. Vid markåtgärder eller byggnation i närheten av dammar och vattendrag/diken ska försiktighetsåtgärder vidtas så att vattengrumling undviks.*
- *Fågel omfattas av artskydd. All avverkning, markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation ska genomföras under icke häckningssäsong i syfte att undvika förbudet mot att döda och skada fåglar.*
    - *Häckningssäsongen infaller generellt den 15 mars-15 augusti.*

3.2 Grönstruktur och mötesplatser

Planområdet för planändring inrymmer allmänna platser i form av vägar - lokalgator. Kvarstående med byggnadsplanens bestämmelser är allmänna platser i form av grönområden med badplatser av lokal karaktär och Sandviksvägen – väg 527.

Alla allmänna platser, utom Sandviksvägen - väg 527, förvaltas med enskilt huvudmannaskap.

Upplysning

Allmän plats ska enligt plan och bygglagen 1 kap 4§ vara allmänt tillgänglig. Strandskyddslagstiftningen innebär att det är förbjudet att avhysa besökare och utföra åtgärder som kan upplevas som privatiserande, till exempel sätta upp skyltar som kan uppfattas som privatiserande. Allmänheten har även allemansrättslig tillgång till de grönområden som är planlagda som allmän plats.

Naturområden/Grönområden

Särskilt värdefulla delar utgörs av strandnära grönområden och sandmiljöer på Vinberga 1:45 (utom område för planändring).

Ur byggnadsplanen

Som grönområden har upptagits de förut nämnda föreningsägda områdena (Björnfoten 1:52 och Vinberga Sörgården 1:45) jämte vissa marker mellan mer och mindre spridda bebyggelseområden. Inom dessa områden bör naturen med sin växtlighet bibehållas. Stranden ingår med ett tillhörande vattenområde tilltaget så att det skall rymma behövliga bryggor.

Strandskyddet bör bibehållas inom vatten och parkmarksområden

Skötselförslag Grönstruktur

Skötselförslag för grönområden (utom område för planändring) finns i bilaga 15.

Hantering av skyddad art – fågel

För att hantera risk för negativ påverkan på skyddad art, fågel har bestämmelser om trädfällning med tillhörande administrativ bestämmelse om krav på marklov för trädfällning införts, med villkor att återplantering ska ske och att trädfällning ska anpassas efter häckningssäsong.

Bestämmelse har även införts att kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär. I och med detta

avser kommunen tillse att mogna träd, brynmiljöer, buskar och öppna gräsytor i möjligaste mån bevaras.

Åtgärder i syfte att minimera risk för att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen

- All avverkning av träd med specificerad diameter ska enligt planbestämmelse genomföras under icke häckningssäsong.
- Upplysning införs på plankartan att även markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation bör ske under icke häckningssäsong, i syfte att undvika förbudet mot att döda och skada fåglar.
    - Upplysningstext införs även att häckningssäsongen i denna del av landet generellt infaller den 15 mars–15 augusti.
- Planbestämmelse har införts om att anordna tomter med hänsyn till äldre trädgårds- och skogskaraktär. Informationstext införs i planbeskrivningen om att i möjligaste mån bevara mogna träd, brynmiljöer, buskar och öppna gräsytor samt plantera blommande och bärande buskar som rönn, oxel och hagtorn.
- Naturobjekt med högt naturvärde (klass 2) kvarstår i byggnadsplanen och undantas därmed från bebyggelse.

Eftersom området redan är bebyggt och då fastigheterna ägs av enskilda parter har kommunen inte möjlighet att tillse att rekommenderade åtgärder genomförs. Genom att medvetandegöra rekommenderade åtgärder finns en förhoppning att enskilda personer tar initiativ att sätta upp fågelholkar, bevara mogna träd, brynmiljöer, buskar, rishögar/komposter och öppna gräsytor samt planterar blommande och bärande buskar.

Upplysning

Åtgärder som kan vidtas av enskilda fastighetsägare för att gynna skyddad art, fågel:

- Sätt upp fågelholkar anpassade för exempelvis småfågel.
- Bevara i möjligaste mån mogna träd, brynmiljöer, buskar, rishögar/komposter och öppna gräsytor.
- Plantera blommande och bärande buskar som tillexempel rönn, oxel och hagtorn.

Hantering av skyddad art - groddjur

En bebyggelsefri zon (figur 20) om 50 meter skapas kring dammarna genom att prickmark anslås på fastighet Väsby 1:36, 1:67, 1:68, 1:75 och 5:1. Detta för att minska risken för negativ påverkan på groddjuren och deras livsmiljöer.

Informationstext införs på plankartan gällande att försiktighetsåtgärder ska vidtas vid markåtgärder eller byggnation i närheten av dammar och diken så att vattengrumling undviks. - Grumling orsakas av grumlande utsläpp/sediment i närheten av vatten, eller arbete i

vattendrag. Grumling kan påverka ljusförhållanden i vattnen och vattenfaunan negativt, inklusive groddjur. Grumling kan eventuellt även orsaka övergödning i vatten.

Upplysning
Utöver artskyddet med förbud mot att förstöra fortplantningsområden eller viloplatser (4 a § ovan) är groddjurens livsmiljöer skyddade på flertalet sätt, särskilt lekmiljöerna: Åtgärder som ska genomföras i våta områden (exempelvis schakt, utfyllnad eller uppförande av nya anläggningar) utgör så kallad vattenverksamhet och regleras i miljöbalkens kapitel 11.

Beroende på hur omfattande åtgärderna är behövs antingen en anmälan till länsstyrelsen eller tillstånd för vattenverksamhet från mark- och miljödomstolen. I stora delar av landet, däribland Stockholms län, finns idag även ett generellt skydd för våtmarker i och med förbudet mot markavvattning i våtmarksområden enligt 11 kap 14 § miljöbalken.

För ytterligare information se; *Bilaga 7, Groddjursinventering* och *Bilaga 8, Skötselplan groddjur*

Träd

Upplysning
Om en åtgärd kan ha negativ påverkan på ett särskilt skyddsvärt träd, enligt Naturvårdsverkets definition, kan det innebära en väsentlig ändring av naturmiljön. Den som planerar åtgärden ska därför lämna in en anmälan för samråd till Länsstyrelsen, enligt Miljöbalken 12 kap. 6§.

Särskilt skyddsvärda träd bedöms utgöras av:

- **Jätteträd**; träd grövre än 1 meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd (Naturvårdsverket).
- **Mycket gamla träd**; Gran, tall, ek och bok äldre än 200 år. Övriga trädslag äldre än 140 år (Naturvårdsverket).
- **Grova hålträd**; träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstam (Naturvårdsverket).
- **Grovt halmat träd** (Ekologigruppen)
- **Hotade arter** eller flera **rödlistade arter** (Ekologigruppen)

En generell planbestämmelse har införts som reglerar fällning av träd och krav på återplantering.

Enskilda värdefulla träd har även mätts in och trädfällningsbestämmelse (n_2) har införts. Det finns inmätta träd som är belägna i eller i omedelbar närhet till redan planlagt vägområde.

Bestämmelse n_1 har inte ansetts möjlig att anslå för dessa.

Invasiva arter

Det förekommer invasiva arter inom planområdet, exempelvis; blomsterlupin, jättebalsamin, parkslide och kanadensiskt gullris För att dessa inte ska sprida sig/föröka sig ska de bekämpas enl. naturvårdsverket föreskrifter eller metodbeskrivningar.

Se även *bilaga 15.*

Mötesplatser

Rekreation och lek

Planändringen medför inga förändringar av platser för rekreation och lek.

Vattenområden

Stranden med tillhörande vattenområde kvarstår i underliggande byggnadsplan.

Strandskydd

Strandskyddet bibehålls i enlighet med underliggande byggnadsplan inom vatten- och grönområden (Natur- och park).

Strandskyddsdispens för fällning av träd ska medges mycket restriktivt. Åtgärder som rör tekniska system eller infrastruktur kan utgöra en anledning att medge strandskyddsdispens för fällning av träd. Andra anledningar anledning är om trädet utgör en fara eller om åtgärder för att förhindra erosion behöver vidtas.

3.3 Gator och trafik

Detaljplanens grundstruktur för allmän platsmark och kvartersmark får inte förändras vid en ändring av en detaljplan. Mindre justeringar kan dock göras, exempelvis för att möjliggöra en vändplan eller på annat sätt öka trafiksäkerheten.

I underliggande byggnadsplan finns endast ett gatuslag angivet i form av VÄG. För att återspegla befintlig gatustruktur och gatuhierarki samt huvudmannaskap anges lokalgata som $VÄG_1$, lokalgata. Vägområden har tolkats in från byggnadsplanen.

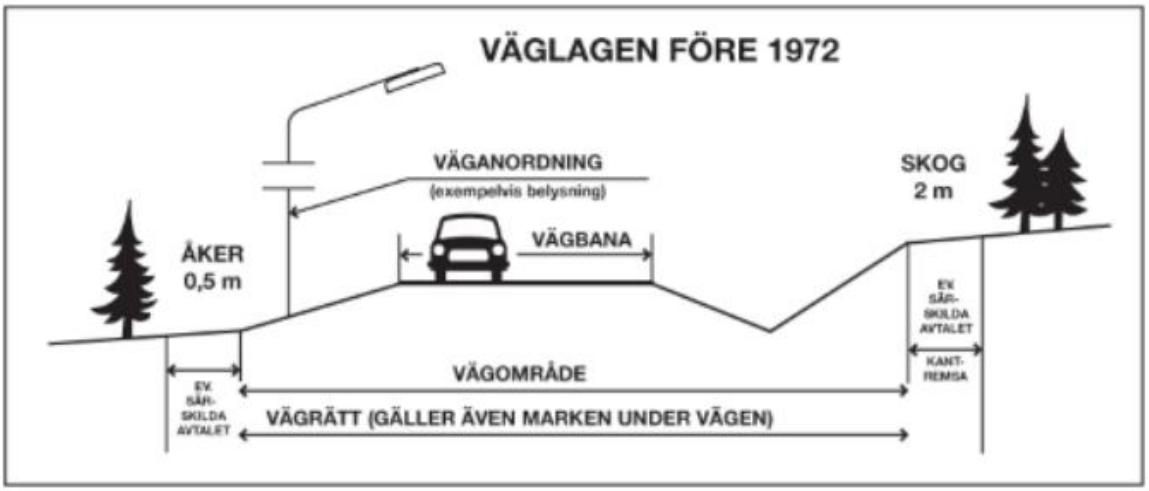
Statlig väg kvarstår oförändrad i underliggande byggnadsplan.

Det är av stor vikt att föreskrifterna gällande väghållning inom vattenskyddsområde efterlevs

Trafikverkets väg, Sandviksvägen

Trafikverket har inte genomfört en breddning av vägen i den omfattning som byggnadsplanen medger.

Fastställande av byggnadsplanens avgränsning mot Sandviksvägen har ej gjorts i underliggande byggnadsplan för följande fastigheter: Norrlöt 1:5, 1:16, Väsby 1:11, 1:15, 1:33, 1:65, 1:80, 1:82, 1:83, 1:109, 1:113. För att undvika att inkräkta på vägområdet så har gränsen för området närmats Sandviksvägen dragits in mot kvartersmark, innanför slänt och dike så att slänter och diken ryms inom tänkt vägområde. Nuvarande väglag ger trafikverket möjlighet att få vägrätt till en kantremsa på upp till 2 meter. Enligt tidigare väglag (före 1972) fanns det inte samma möjlighet att få vägrätt till en kantremsa. Eftersom vägplanen upprättades innan 1972 anses föreslagen avgränsning vara tillräcklig.



Figur 81 Illustration av vägens utbredning innan väglagen, 1972. Källa: Trafikverket.

Utfarter

Det finns flera utfarter som inte genomförts i enlighet med byggnadsplanens bestämmelser. Planändringen föreslår ingen förändring av dessa.

Upplysning

Om någon av huvudmännen önskar genomföra förändring av utfart mot trafikverkets väg, eller annan väghållares väg ska berörd väghållare kontaktas och nödvändiga avtal skrivas. Eventuella behov av åtgärder vid enskilda anslutningar mot trafikverkets väg; 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.

Eftersom trafikverket har möjlighet att anslå utfartsförbud för de fastigheter som vetter mot trafikverkets väg avstår planarbetet från att agera i frågan.

Ur en trafiksäkerhetsaspekt är det positivt om enskilda fastighetsägare samordnar utfarter mot trafikverkets väg så att antalet utfarter minskar till antalet.

Gatunät - Lokalgator

Lokalgatorna i planområdet förvaltas med enskilt huvudmannaskap.

Vid enskilt huvudmannaskap är det väghållaren som ansvarar för att vägar är trafiksäkra och att vändplaner dimensioneras efter erforderliga mått. Det är även den enskilda 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.

Fri sikt

För att gång-, cykel- och biltrafikanter ska kunna upptäcka varandra i tid och undvika olyckor är god sikt i gatumiljön avgörande.

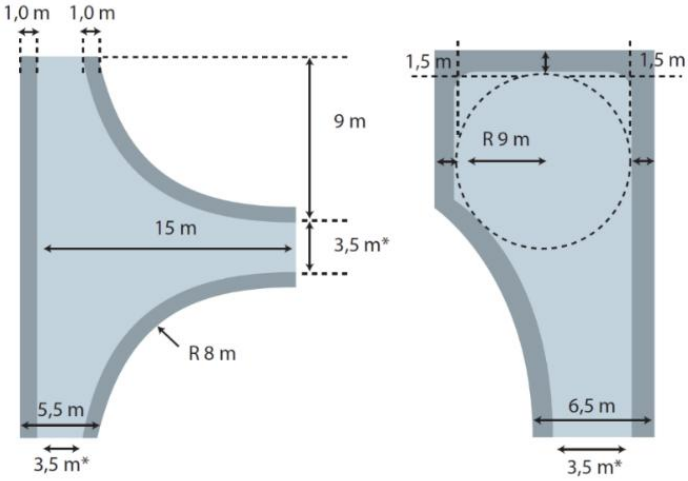
Enligt Plan- och bygglagen (8 kap. 15 §) finns ett ansvar kopplat till utformningen av privata tomter:

- Vid utfarter bör växtlighet, staket, murar eller liknande inte överstiga 80 cm i höjd. Fri sikt ska säkerställas minst 2,5 meter från utfarten till gata eller gångbana.
- På hörntomter gäller samma höjdbegränsning (80 cm) i minst 10 meter åt båda håll, räknat från gathörnet – oavsett om det rör sig om en gata, gångbana eller cykelbana.

I och med att fri sikt redan är reglerat anses ingen specifik bestämmelse behövas.

Framkomlighet

För att säkerställa framkomlighet och utrymme för renhållning och räddningstjänst har flera vägområden utökats med vägområde som möjliggör anläggande av vändplaner med så kallad T-vändning.



Figur 82 Mått för vändplan och för T-vändning. Vändplan för ett normalt insamlingsfordon samt alt. T-vändning. Källa Avfall Sverige

Där vändplan saknas finns behov av uppsamlingsplats för avfall. Därför har platser för uppsamling av avfall identifierats och redovisas nedan.

Vägområde i relation till byggnadsplanen

Björkfjärdsvägen

Byggnadsplanens vägområde har tolkats efter befintlig vägs utbredning.

Rosenborg-Furudal

Vägen mellan Norrlöt 1:5, Väsby 1:55 Norrlöt 1:17 och Bränntorp 1:3 har justerat läge för utfart mot Sandviksvägen i underliggande byggnadsplan. Vägområde från byggnadsplanen har tolkats in. Ändringen har inte genomförts.

Uppsamlingsplats för avfall finns vid Furudal, utom planområdet.

Sörgårdsvägen.

Vägområde för Sörgårdsvägen har tolkats in från Byggnadsplanen. Sportstugeföreningen önskar inte att i byggnadsplanen avsatt yta för vändplan genomförs. Dimensionen av korsningen medger att renhållningsfordonen gör en T-vändning i korsningen.

Sopuppställningsplatser för hushållssopor anordnas redan till viss del i område med blå stjärnor, figur 83. Platsen för sopuppställning kommer att utökas så att de fastigheter som är

Figur 83 Plats för tillfällig avfallsuppsamling vintertid, markeras med röd stjärna. Platser för avfallsuppsamling markeras med blå stjärna.

belägna bortom korsningen också kan samla sitt avfall där tills dess att vändplan anordnats.

Backen upp till bostadsområdet är mycket brant. Efter en dialog med sportstugeföreningen och renhållningen har överenskommelse gjorts att iordningställa avfallsuppsamlingsplats nedan Sörgårdsvägen för de perioder som medför svårt väglag, se röd stjärna i figur 83.

I dagsläget är det inte möjligt att köra väster ut på Björkfärdsvägen när man kör ner från Sörgårdsvägen. Område för utfart mot Björkfjärdsvägen har tolkats in utifrån behov av att kunna svänga åt båda håll vid utfart.

Sportstugeföreningen har genom servitut, möjlighet att iordningsställa redundansväg för räddningstjänsten från Sörgårdsvägen till Bygdegårdsvägen (Andersberg). Se även *genomförandebeskrivning.*

Axviksvägen/Slandövägen

Ur byggnadsplanens planhandling

Vidare har anvisats vägmark på fastigheten Väsby 1:71 för att möjliggöra passage mellan angränsande vägavsnitt som i varje fall synes planmässigt befogad. Huruvida den ska komma tillstånd och utföras körbar eller inte bör vägsamfälligheten få avgöra.

Vägföreningen har än så länge inte fattat beslut att genomföra den vägdragning som möjliggörs i byggnadsplanen (gul cirkel). Detta innebär att renhållningen inte kan hämta sopor på ett säkert sätt, då möjlighet till rundkörning saknas. I dagsläget finns tre sopuppsamlingsplatser, markerade med blå stjärnor, figur 84. Möten har skett mellan Telge renhållning och samfällighetens styrelse och överenskommelse har gjorts att ytterligare sopuppsamlingsplatser anordnas i mötet mellan Axviksvägen och Axviksvägens förlängning åt öster, till dess att rundkörning möjliggjorts (röda stjärnor, figur 84).

Figur 84 Befintliga uppsamlingsplatser markeras med blå stjärna. Tillkommande uppsamlingsplatser markeras med röd stjärna. Ej genomförd vägdragning markeras med gul cirkel.

Brantvägen

I planläggning av Sandviken etapp 2 möjliggörs vändyta i läge markerat med gul cirkel, se figur 85. Till dess att vänd yta genomförts möjliggör fastighetsägare till Vinberga 4:6 uppsamling av avfall på fastigheten (blå stjärna, figur 85).

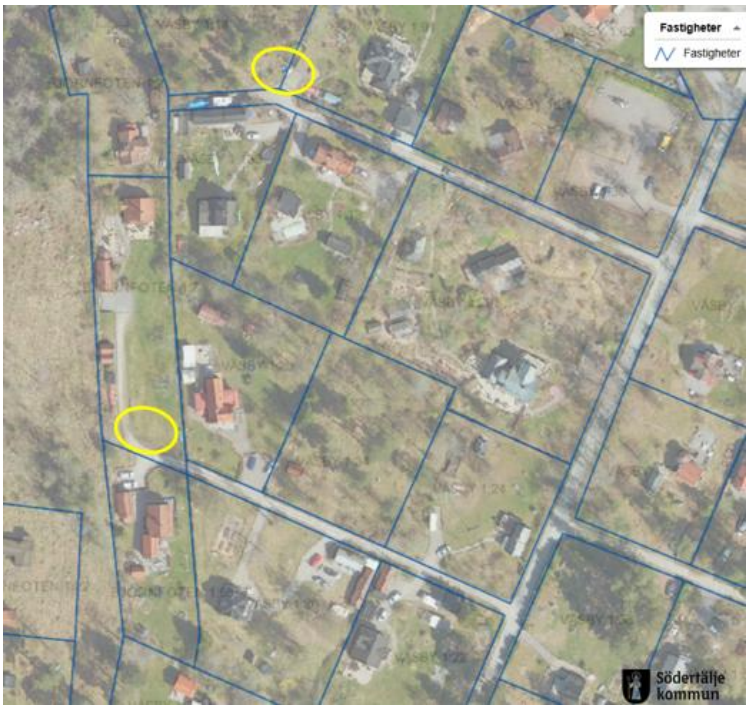
Brantvägens utfart mot Björkfjärdsvägen är inte genomförd i enlighet med befintlig byggnadsplan vilket gör att det i dagsläget är omöjligt att svänga väster ut.

Figur 85 Ungefärlig plats för uppställning av avfall markeras med blå stjärna. Ungefärlig plats för T-vändning i detaljplan för Sandviken etapp 2 markeras med gul cirkel.

Gåsholmsvägen och Högholmsvägen

Både Gåsholmsvägen och Högholmsvägen saknar vändplaner. Ändring av byggnadsplan medger anläggande av vändytor.

Föreslagna ytor för T-vändning belastar de fastigheter vars infarter redan i dag nyttjas för vändning av större fordon.



Figur 86 Föreslagna områden för T-vändning markeras med gul cirkel för på Gåsholmsvägen och Högholmsvägen

Planarbetet har prövat frågan om alternativ avfallsuppsamling för Gåsholmsvägen i planlagt grönområde på Väsby 1:30. Även om avfallsuppsamling anordnades i grönområdet norr om Gåsholmsvägen i anslutning till utfart mot Sandviksvägen, bedöms sopbilen behöva backa ut på Sandviksvägen för att kunna vända. Detta anses inte trafiksäkert. Sopbilen bedöms inte heller kunna stanna på Sandviksvägen för att samla in avfall med anledning av den smala vägbredden och behov av att hålla vägen framkomlig för övrig trafik.

Norrskärsvägen, Bergskärsvägen och Björnfotsvägen

Både Norrskärsvägen och Bergskärsvägen avslutas med befintligt anordnade vändplaner som har genomförts i planlagt grönområde (blå cirkel, figur 87). De befintliga vändplatserna är dock inte dimensionerade enligt dagens krav.

Figur 87 Befintliga vändplaner som bekräftas, blå cirkel. Ny vändplan i detaljplan för del av Björnfoten 1:54, gul cirkel

Vid planändring bekräftas befintliga vändplaner, blå cirkel, figur 87. Planändringen möjliggör dimensionering i enlighet med dagens krav.

Björnfotsvägen avslutas inte med någon vändplan. Renhållningsfordon vänder i naturmark, utanför planområdet. För att möjliggöra en säker vändning möjliggörs anläggande av vändplan i detaljplanen för del av Björnfoten 1:54 i ungefärligt läge där sopbilen vänder i dagsläget, gul cirkel, figur 87.

Infarter till bostadsfastigheter över grönområde

Flera fastigheter har anordnat infart över grönområde. För dessa fastigheter har planarbetet inte föreslagit någon åtgärd. Grönområden kvarstår i byggnadsplanen och åtgärden anses förenlig med byggnadsplanens bestämmelser. Se även *genomförandebeskrivning*.

Parkering

Parkering sker och ska även fortsättningsvis ske på egen fastighet. Eftersom fordonsinnehavet uppgår till 1,66 fordon per hushåll bör två parkeringsplatser anordnas på den egna fastigheten vid nybyggnation.

Parkeringsplatser

Planlagda parkeringsplatser kvarstår under byggnadsplanens bestämmelser.

Gång- och cykelväg samt gångväg

Det tar ca 45 minuter att cykla från Sandvikens ångbåtsbrygga till Södertälje Centrum.
I samband med planläggning av Sandviken, etapp 2 förprojekteras en gång- och cykelväg och gångväg från infart till Enhörna idrottsplats till Sandviken.

Vatten- och spillvatten kommer att förläggas i del av Gång- och cykelvägens samt gångvägens sträckning vilket gör att behov av markintrång kan hållas lågt.

Utvecklingsmöjligheter - stigsystem

Området som omger Sandviken erbjuder ett nätverk av stigar. Stigarna löper över enskilt ägda fastigheter eller kan ingå i gemensamhetsanläggningar. Det är viktigt att bevara och synliggöra entréer till samtliga stigar inom och i anslutning till planområdet. För att öka upplevd trygghet och tillgänglighet till stigar kan trygghetsskapande åtgärder vidtas, tex. röjning av buskskikt vid stigarnas entréer eller tydlig skyltning. Det är gynnsamt för riksintresset för det rörliga friluftslivet om orienteringskartor för stigsystem sätts upp.

Stigarna har en potential att användas för flera rekreativa aktiviteter såsom cykling, ridning och promenader.

Det saknas tydliga kopplingar mellan Sandviken – Underåsbadet och Sandviken – Ekeby. Planändringen utgör inget hinder för att skapa tydliga kopplingar.

Kollektivtrafik

Hållplatser är av mycket låg kvalitet och kollektivtrafik finns endast sommartid eftersom Sandviksvägen håller för låg kvalitet för att trafikeras vintertid.

Planförslaget föreslår inga förändringar i trafikverkets vägområde då detta arbete endast omfattar detaljplaneändring.

I och med ökad permanentbosättning förväntas reseunderlaget öka.

3.4 Hantering av risker och störningar

Geotekniska frågor

Lämplighet för bebyggelse har utretts i tidigare planläggning. Därefter har kunskapsläget ökat och rasrisk har konstaterats.

Rasrisk

Det finns idag risk för ras av block och fallande sten ovan Vinberga 1:25, 1:26, 1:43 och 1:44. Genomförd bergteknisk utredning rekommenderar att befintlig vegetation bibehålls i ovankant av fastigheter Vinberga 1:25 och 1:26. Bestämmelse (m_1) om att buskar och träd ska bevaras och att dessa kan kompletteras med ytterligare träd till skydd mot blocknedfall har införts. Eftersom befintlig slänt har en skyddande inverkan har bestämmelse införts att slänt ska bibehållas till sin utformning (m_3). Därutöver har bestämmelse (m_2) införts att mur ska uppföras för att markera och avskärma område där risk föreligger.

Bergsslänten i området mellan Vinberga 1:43 och 1:44 anses instabil. Utlåtande 2025-06-04 rekommenderar att vegetation bibehålls i slänten mellan 1:43 och 1:44 och att bergslänten kontrolleras kontinuerligt av bergsakkunnig (ca. vart femte år). Det är fastighetsägaren som ansvarar för att anlita besiktningsman så att olägenhet inte uppstår.

Bestämmelse om skydd mot störningar införs för berörda fastigheter; Vinberga 1:25, 1:26, 1:43 och 1:44. (m_1) *Buskar och träd ska planteras till skydd mot blocknedfall inom hela egenskapsområdets utbredning. Vid växtval ska lokal flora och fauna gynnas. Lämpliga växter som kan kombineras är gran, tall, en, nypon, stenros, sälg, rönn, oxel och björk.* Även generellt införd trädfällningsbestämmelse har positiv inverkan för berörda fastigheter.

Radon

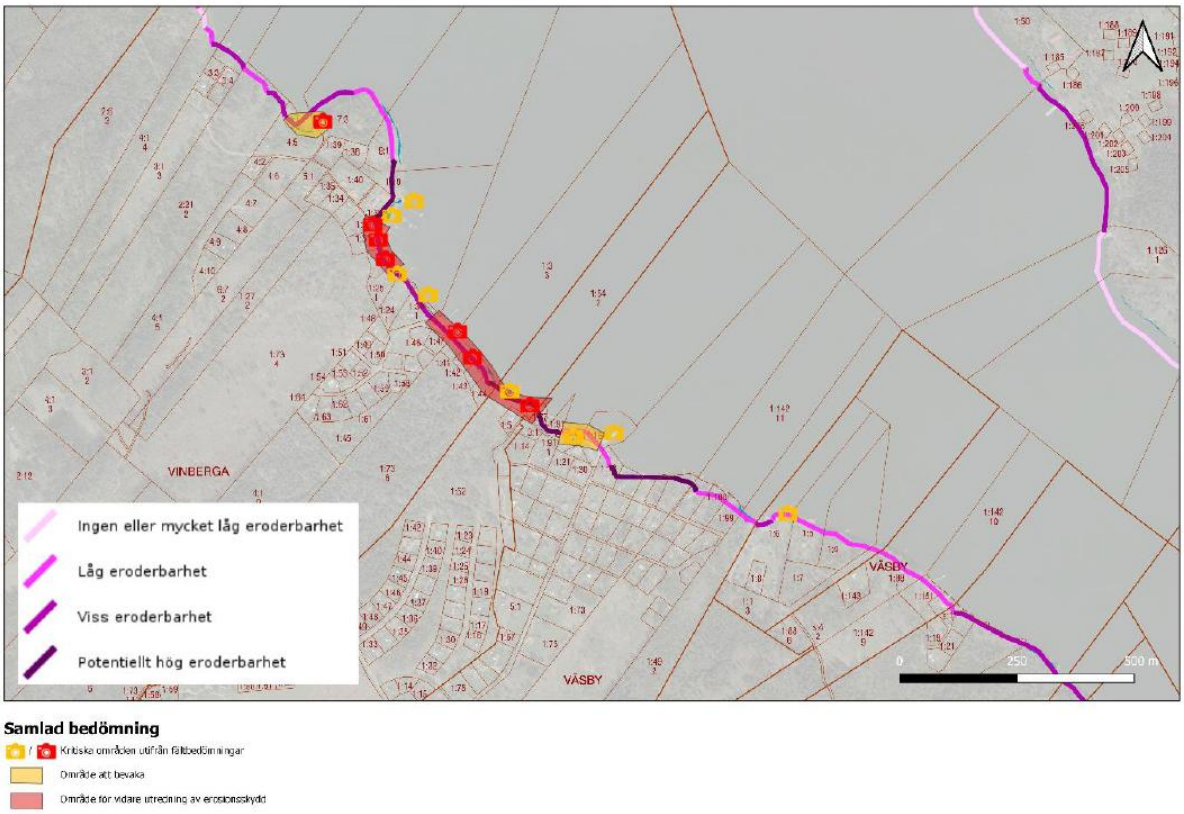
Radonsäkert byggande med täta rörgenomföringar och radonslang rekommenderas.

Erosion

Hela kusten mot Mälaren är i stort sett utsatt för viss erosion i vattenbrynet som påverkar träd. Trädrötter har en stabiliserande effekt på slänterna. Vid fällning av träd i strandzon ska återplantering ske. Strandlinjens karaktär av naturmark ska bibehållas i möjligaste mån.

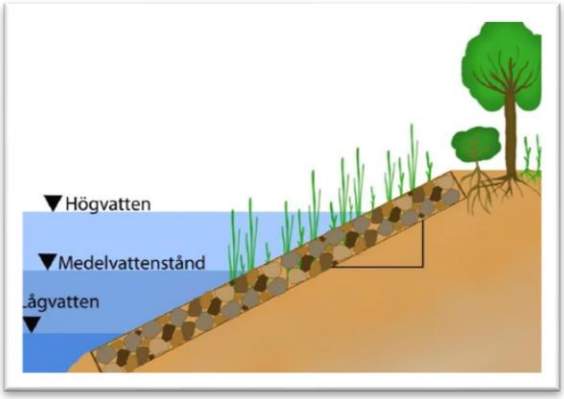
Samtlig mark utmed Mälarens strand i Sandviken är antingen privatägd eller allmän plats med

enskilt huvudmannaskap. Det är berörda fastighetsägare och samfälligheter som ansvarar för att projektera och genomföra nödvändiga åtgärder inom Sandviken, samt att söka dispens för åtgärder inom strandskyddsområde.

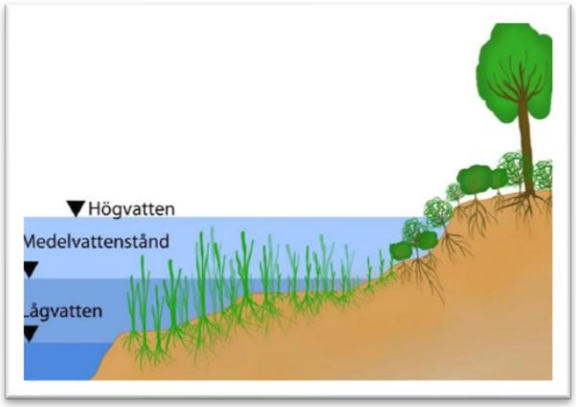


Figur 88 Område för vidare utredning av erosionsskydd markeras i rött. Område att bevaka markeras i gult. Källa: Breccia, 2023

I genomförd översiktlig geoteknisk utredning (Breccia, 2023) ges exempel på olika typer av erosionsskydd. Eftersom bebyggelsen i Sandviken utgör småskalig kulturmiljö bör utformning och placering underordnas och anpassas till den omgivande naturen och miljön. Detta åstadkoms med ett naturanpassat, kombinerat erosionsskydd av strandskoning med sten och krossmaterial som tillsammans med växter utgör ett mer platsanpassat alternativ.



Figur 89 Principskiss, kombinerat erosionsskydd. Illustration ur översiktlig Geoteknisk utredning, Breccia, 2023.



Figur 90 Principskiss, mjukt erosionsskydd. Illustration ur översiktlig Geoteknisk utredning, Breccia, 2023

Hårda erosionsskydd i form av strandskoning med sten och krossmaterial förekommer dock redan i området och kan vara ett effektivt alternativ vid val av erosionsskydd
Val av bäst lämpat erosionsskydd bör utredas vidare för utpekade platser (rödmarkerade i figur 87).

Skydd mot översvämning

Det finns ett antal byggnader som riskerar att påverkas av ökad medelvattennivå i Mälaren. Komplementbyggnader bedöms kunna flyttas eller ersättas utan större kostnader eller olägenhet.

Upplysning

Länsstyrelserna Stockholm, Södermanland, Uppsala och Västmanland har tillsammans tagit fram skriften *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren – med hänsyn till risken för översvämning i (2015).* Syftet med skriften är att tillhandahålla underlag åt kommunerna för bedömning av markens lämplighet vid planläggning i mark- och vattenområden.

Länsstyrelsernas rekommenderade lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälarens stränder anges nedan. Med lägsta grundläggningsnivå avses underkant grundsula eller bottenplatta.

- Ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovan nivå 2,7 meter (RH2000).
- Enstaka byggnader av lägre värde bör placeras ovan nivån 1,5 meter (RH2000).

För bostadsbyggnader eller byggnader med höga kulturmiljövärden föreslås följande åtgärder.

- **Vinberga 1:36,** del av båtvarvet ligger nedan 2,7 meters-nivån. Justering av varvets belägenhet anses kunna hanteras med bygglov. Fastigheten kvarstår i byggnadsplanen.
- **Björnfoten 1:10**, flertalet byggnader nedan nivå 2,7 meter. Stora delar av fastigheten är markerad med prickad mark i underliggande byggnadsplan. I första hand bör det utredas om vallar kan uppföras för att skydda befintlig bebyggelse i andra hand bör marknivåerna höjas och om möjligt byggnader flyttas upp på förhöjd marknivå. Vid förändring av marknivåer ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter och lutningen inte överstiga 1:2.
- **Väsby 1:77;** Huvudbyggnad ligger nedan 2,7-meter. I första hand bör det utredas om byggnaden kan höjas upp. I andra hand bör marknivåerna höjas och om möjligt byggnad flyttas upp på förhöjd marknivå. Vid förändring av marknivåer ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter och lutningen inte överstiga 1:2.
- **Väsby S:6,** byggnad delvis under nivå 1,5 meter. Byggnaden är uppförd på grönområde och bedöms kunna flyttas inom grönområdet förutsatt att strandskyddsdispens medges. Området kvarstår i byggnadsplanen.
- **Norrlöt 1:23,** Fastigheten har två huvudbyggnader med stöd av underliggande

byggnadsplan. Den östra huvudbyggnaden ligger nedan 2,7 meter RH2000. Resterande mark på fastigheten omfattas av prickad mark - mark som inte får bebyggas. Justering av prickad mark föreslås så att marknivåer kan justeras, byggnad kan flyttas eller ny byggnad kan uppföras i dess ställe med grundläggning ovan 2,7 meter.

Hydrologiska och geohydrologiska frågor

Hydrologiska frågor

Växtlighet har stor betydelse för möjlighet att fördröja och omhänderta dagvatten. Växtlighet möjliggör även fastläggning av partiklar. Trädfällningsbestämmelse har därför införts på kvartersmark.

Skötselplaner bör tas fram för befintliga diken med tillhörande trummor. Dikeskanter bör skötas med slåtter för att gynna biologisk mångfald.

Med fördel kan åtgärder genomföras för att öka möjlighet till fördröjning. Meandrande diken har stor betydelse för att sakta ner flöden. ”Gula floden” har bekräftats med prickmark och bestämmelse om att marknivåer inte får förändras i underliggande plan.

Andel hårdgjorda ytor

Maximal andel hårdgjord yta har satts till 15% om inte annat anges. För mindre fastigheter har specifika tal gällande maximal andel hårdgjord yta beräknats.

Befintliga grusvägar bör behållas.

Vid anläggande av tex. parkeringsplatser bör genomsläppliga material väljas i första hand.

Snöupplag

Snölaster ska hanteras i enlighet med bestämmelser för vattenskyddsområden. Snöupplag sker i första hand i befintliga diken och i andra hand i grönområden.

Grundvatten

Eftersom grundvattnet står relativt högt i området anses det inte generellt lämpligt att anlägga byggnader med källare, även om det redan finns enstaka hus med källare. Vid uppförande av byggnad med suterräng ska dock tät grund anläggas och teknikutrymmen placeras ovan omgivande marknivåer.

Vid eventuell bergsprängning kan grundvattenströmningar förändras eftersom bergtrösklar ofta verkar dämmande. Detta bör beaktas i de fall bergsprängning kan bli aktuellt, så att ingen oönskad grundvattensänkning uppstår.

Eftersom det finns förorenade områden, finns viss risk för grundvattenförorening och vidare transport av föroreningar till Mälaren. Se vidare under rubrik *Förorenad mark*

Det finns fastigheter som är belägna på en befintlig grundvattentäkt. Vinberga 1:36, 1:38 och del av Vinberga 1:19, 1:39, 1:40, 8:1 undantas från planändring med anledning av underliggande grundvattentäkt och identifierade föroreningar i genomförd miljöteknisk markutredning. Markens lämplighet för bebyggelse och lämplighet för LOD kan inte fastställas.

Vattenskyddsområde – hantering av risker

Detaljplanens ändringar och möjliggörande antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Anläggning av kommunalt vatten och avlopp förväntas minska belastningen av näringsämnen till recipienten.

En grundvattenförekomst finns intill planområdet för etapp 1, varför extra hänsyn till infiltrerande dagvatten bör tas (Södertälje kommun, 2025a). Då området är beläget inom ett vattenskyddsområde bedöms både grundvatten och ytvatten utgöra ett skyddsobjekt. Berörd grundvattenförekomst lämnas utanför område som berörs av planändring.

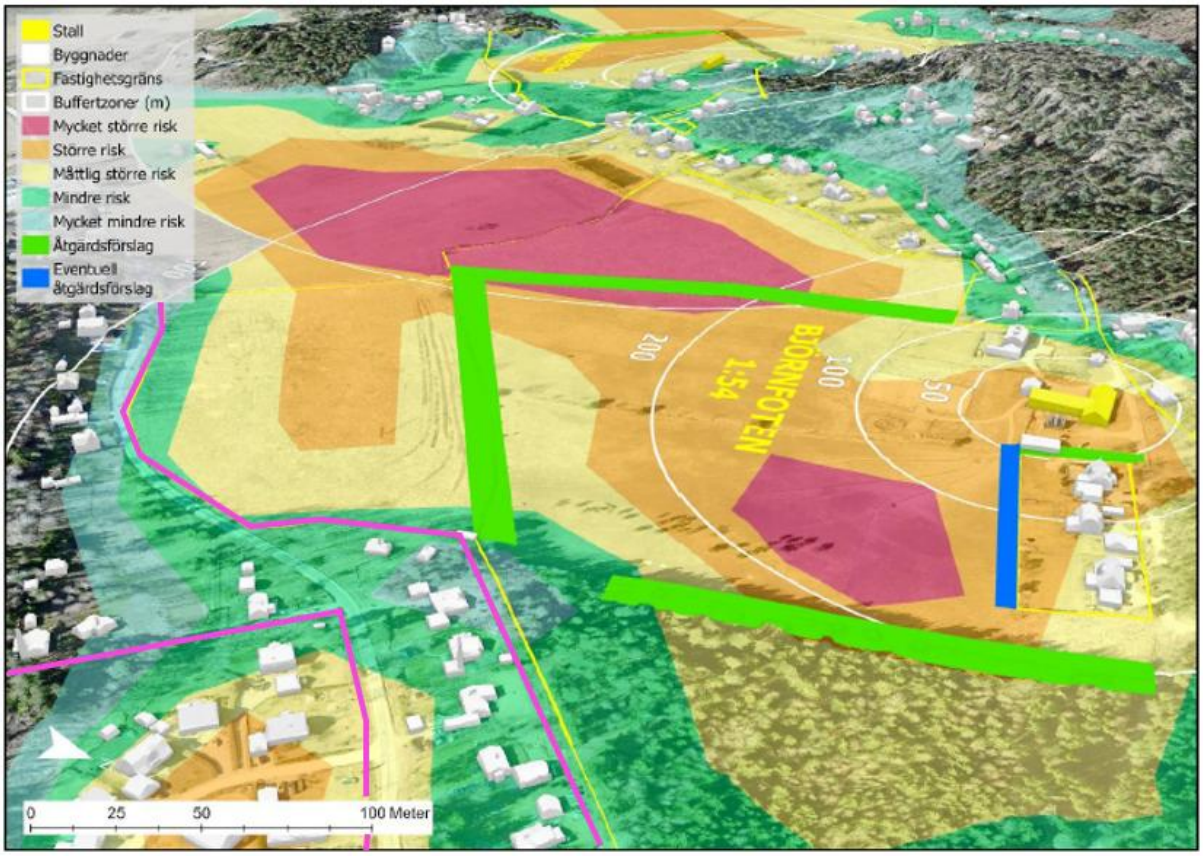
Indragning av vatten- och spillvattenledningar kommer att påverka vattenskyddsområdet positivt vad gäller föroreningsbelastning i recipienten.

Negativ påverkan på vattenskyddsområde undviks även genom avvägda byggrätter. Trädfällningsbestämmelser och genom att bestämmelser om markens anordnande införs för att stärka befintlig möjlighet till fördröjning och rening.

Upplysning

Vattenskyddsföreskrifter ska följas och tillstånd måste sökas för de anläggningsarbeten som utbyggnation av det kommunala vatten- och spillvatten nätet medför i vattenskyddsområdets primära och sekundära skyddszon.

Allergener



Figur 91 Placering av växtlighetsridåer eller plank (ljusgrönt) samt eventuell åtgärd (ljusblått) för Björnfoten 1:54. Figuren är en principskiss och visar ej rekommenderade dimensioner på växtlighetsridåer (Ortofoto: Södertälje kommun, 2022b). Källa: Riskbedömning allergener, Norconsult, 2022

För att minska risken för spridning av allergener till berört planområde rekommenderar genomförd utredning plantering av vegetationsridåer alternativt uppförande av plank. Åtgärder föreslås utom planområdet och hanteras i detaljplanearbeten för Sandviken, etapp 2. och del av Björnfoten 1:54.

Med anledning av att huvudbyggnader inom planområdet, som kan beröras av risk, ligger inom en radie om 500 meter från befintligt stall och är markerade med mindre eller liten risk för allergener anses ytterligare åtgärder inte behöva styras genom planbestämmelser. Den enskilda fastighetsägaren kan dock välja att exempelvis förlägga ventilationsintag på sida av byggnad som vetter bort från stallbyggnaden.

Förorenad mark

Ny dagvattenhantering föreslås inte i område med eventuellt förorenad mark som utgör kvartersmark. Bestämmelser om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) finns redan i kommunens strategiska styrdokument. Befintligt användningsområde bekräftas.

Vid indragning av vatten och spillvatten i området bedöms samtliga fastigheter vara i behov att genomföra gräv- och schaktarbeten i varierande omfattning. Med anledning av detta förs informationstext in nedan, samt på plankartan.

Upplysning

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.

Plantskola (F.d. Nygårda handelsträdgård), område 5, Väsby 1:78

Bedömning av åtgärdsbehov

Inga vidare åtgärder för att minska föroreningsnivån bedöms vara nödvändiga inom området.

Plantskola (F.d. Dalhem handelsträdgård), område 6, Väsby 1:75

Bedömning av åtgärdsbehov

Föroreningssituationen bedöms utgöra låg-måttlig risk avseende spridning av föroreningar till och via grundvatten vid infiltration av dagvatten på fastigheten. Eventuell spridning bedöms främst kunna ske partikelbundet då föroreningen binder hårt till organiskt- och finmaterial.

Föroreningssituationen bedöms dock utgöra måttlig-stor risk för människor som bor/vistas på platsen under stora delar av året. Risken för spridning ökar vid markarbeten med friläggning av förorenad ytjord. Avhjälpande åtgärder sker genom att översta jordlagret avlägsnas genom schaktsanering. En planbestämmelse (m_4) har införts att *schaktsanering ska ske av översta jordlagret ned till 0,5 meter för att avhjälpa förorenad mark.* Villkor för startbesked har införts gällande att *startbesked för byggnation får inte medges förrän markföroreningar avhjälpts och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning*

Tegelbruket (F.d. Sandvikens tegelbruk), område 8, Väsby 1:92

Bedömning av åtgärdsbehov

Fastigheten undantas från område för planändring eftersom föroreningssituationen bedöms utgöra låg-måttlig risk avseende spridning av föroreningar till och via grundvatten vid infiltration av dagvatten på fastigheten. Föroreningssituationen bedöms dock kunna utgöra potentiell måttlig hälsorisk för människor som bor/vistas på platsen.

Fastigheten kvarstår i underliggande byggnadsplan då föroreningens utbredning inte kunnat avgränsas. Tillstånd för provtagning inte medgetts av fastighetsägare som innehar avstyckad

del av fastigheten.

Eftersom pågående användningsområde inte förändras är det tillsynsmyndigheten som ansvarar att följa upp och vid behov anmoda om åtgärder.

Båtvarvet, Område 9, Vinberga 1:36 och 1:19 (utom område för planändring)

Bedömning av åtgärdsbehov

Markanvändningen i området varierar (bostadshus och småindustri). Föroreningssituationen innebär stor risk för människor som bor och vistas i området samt för skyddsvärt grund- och ytvatten.

Med rådande föroreningssituation lämpar sig generellt inte markområdet för LOD. Avhjälpande åtgärder behöver vidtas för att minska risker avseende spridning av påträffade föroreningar.

Område vid båtvarv undantas från planändring eftersom lämplighet för bostadsändamål inte kan fastställas. Båtvarvet (område 9) har en pågående verksamhet. I och med detta har miljökontoret tillsynsansvar.

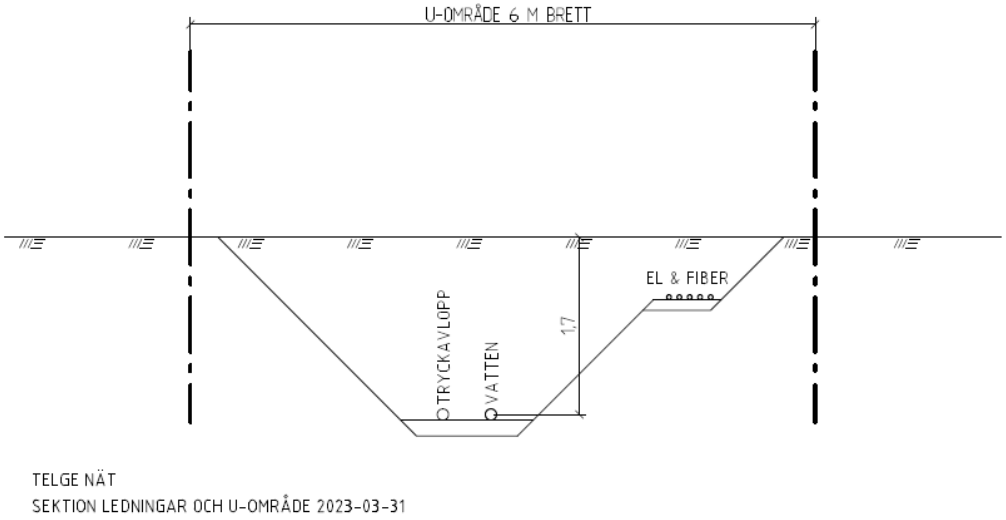
3.5 Teknisk försörjning

I planområdet finns ett flertal befintliga tekniska anläggningar i form av bland annat pumpstationer för sjövatten, transformatorstation, platser med allmänna handpumpar för vatten och en väderstation. Område för dessa finns dock inte avsatt i underliggande byggnadsplan eftersom sådana anläggningar får anläggas i den äldre formen grönområde och inte behöver markeras med E-område.

Vatten och avlopp

Enligt gällande VA-plan 2017–2030 är området ska Sandviken ingå som verksamhetsområde för vatten och spillvatten. I samband med detaljprojekteringen kommer den formella verksamhetsområdesgränsen att fastställas, i huvudsak följer det den framtagna detaljplanegränsen. Utbyggnaden av området kommer att ske i etapper. För mer information, se *genomförandebeskrivning*.

Utredning av systemval för VA-försörjning i Sandviken har genomförts av Telge Nät genom Structor. Slutsatsen är att utbyggnaden ska ske med traditionellt allmänt VA, dvs. där spillvatten leds till befintligt avloppsledningsnät och renas i Himmerfjärdsverket.



Figur 92 Typsektion av vägområde

Vid anläggande av kommunalt vatten- och spillvatten föreligger ett behov av ett sex meter brett markreservat för underjordisk ledning. Ledningar kan nedläggas i allmän platsmark så som; VÄG och Grönområde utan att beslut om särskild rättighet fattats, undantaget allmän plats som fortfarande omfattas av strandskydd.

På kvartersmark har markreservat för underjordisk ledning (u_1) anslagits i de fall då vägområdet inte är tillräckligt brett eller då innanför liggande fastigheter inte kan nås via allmän platsmark, skafttomt eller oäkta skaft. Fastigheter som belastas av markreservat för underjordisk ledning är redovisade i fastighetskonsekvenstabellen, se *bilaga 6.*

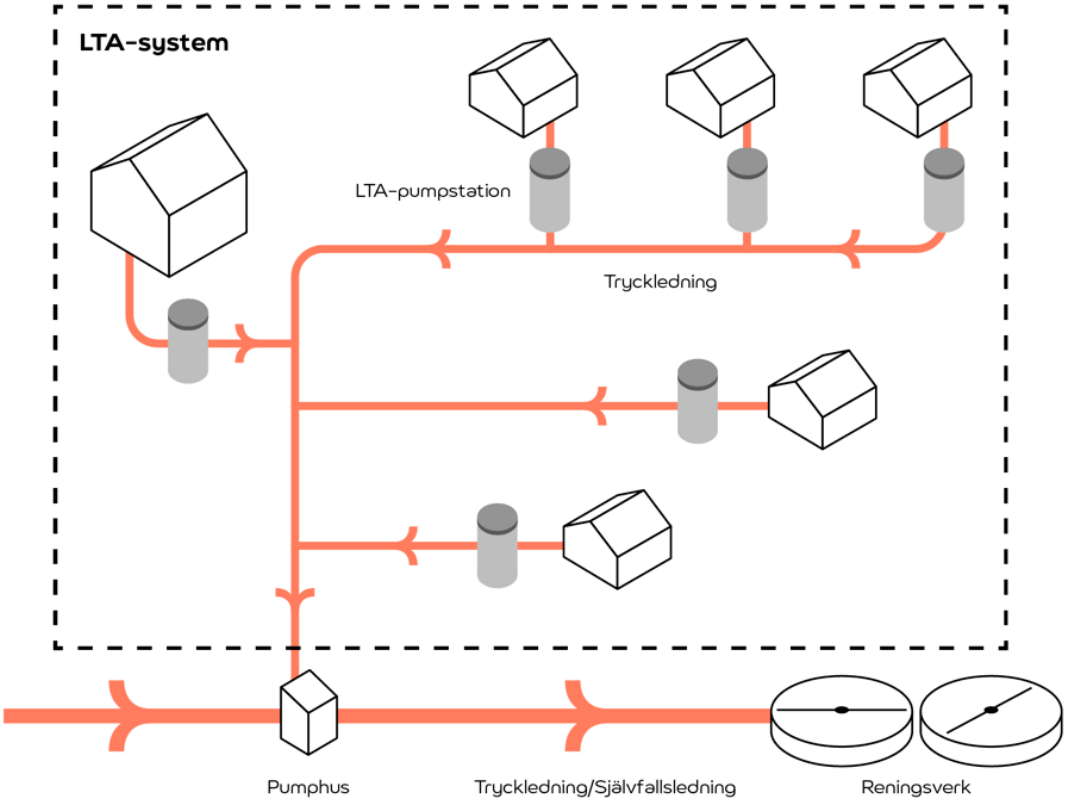
Vid genomförande och återställande ska områdets kulturmiljö och värdebärande element beaktas.

inom vattenskyddsområdets primära- eller sekundära skyddszon måste tillstånd sökas, detta i enlighet med Södra Mälarens vattenskyddsområdes föreskrifter, 16 § och 17 § gällande mark- och anläggningsarbeten.

LTA-system

Samtliga fastigheter kommer att förses med ett lättrycksavlopps system (LTA-system). Det är ett system som används för att pumpa avloppsvatten från varje fastighet i områden som är kuperade och det svårt att få till ett fungerande självfallssystem. LTA-pumpen placeras i en behållare (pumpstation) på fastigheten. Avloppsledningen läggs med självfall från huset till behållarens inlopp.

Anslutningspunkt kommer att anvisas cirka 0,5 meter utanför fastighetsgränsen. Telge Nät står för pumpstationen (LTA-pumpen) och det är fastighetsägarens ansvar att anlägga densamma inom den egna tomten. Pumpstationen ska placeras lättåtkomlig i anslutning till infart till fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar därefter för att ansluta bostaden till systemet.



Figur 93 Illustration av LTA-system. Källa: Telge Nät

Brandvatten

Räddningstjänstens möjlighet till brandvattenförsörjning ska beaktas i samband med utbyggnaden av vatten och avlopp. Brandposterna placeras i samråd mellan Telge Nät och Räddningstjänsten.

El

Nätägare i området är Telge Nät.

Befintliga luftledningar avses markförläggas, vilket samordnas med VA-utbygganden. Där så kallat oäkta skaft är beläget införs markreservat för allmännyttig underjordisk elledning (u_2). Fastigheter som belastas av markreservat för underjordisk elledning är redovisade i fastighetskonsekvenstabellen, se *bilaga 6*.

Tele- och fibernät

Telge Nät - stadsnät och Telia Company AB är leverantör av fiber.
Skanova är ledningsnätsägare för telenätet.

Avfall/Återvinning

I Södertälje kommun sker ordinarie insamling från en- och tvåfamiljshus samt fritidshus från fastighetsgräns.

Uppsamlingsplatser för avfall redovisas under rubrik: *Förändring av vägområde gentemot byggnadsplanen*

Tillkommande bostadshus ska anslutas till befintliga eller utpekade uppsamlingsplatser inom gatumark.

Belysning

I och med att Sandviken utgör kulturmiljö bedöms införande av omfattande belysningsåtgärder utgöra en bygglovspliktig åtgärd i enlighet med PBL 8:13, PBF 6:3.

Om belysning införs ska den anpassas till omgivande kulturmiljö. Belysning ska även anpassas och avbländas med hänsyn till insekter, groddjur och eventuell förekomst av fladdermöss.

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.

Dagvattenhantering

En dimensionering av flöden är beräknad för regn med återkomsttid på 10-, 20- och 100-år där exploaterat bostadsområde är definierat som gles bebyggelse med en klimatfaktor på 1,25 enligt P110.

Föroreningsberäkningar är genomförda för tre scenarier:

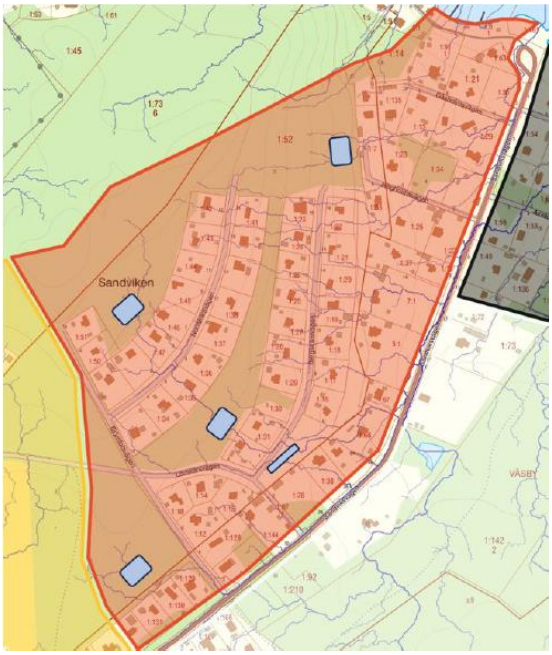
- Befintligt läge
- Exploaterat läge
- Exploaterat läge med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) för 10-års regn

Ett PM har tagits fram av Norconsult, 2025, för att klargöra föroreningsberäkningar utifrån uppräknad årsmedeldygnstrafik (ÅDT). De uppdaterade StormTac-beräkningarna visar att föroreningsbidraget minskar eller förblir densamma för samtliga ämnen, i framtida situation med LOD, utom BaP. Halterna och mängderna av BaP är väldigt små, vilket indikerar att en rening av ämnet kan vara svår att uppnå. En förändring på ≤10% antas som en oförändrad föroreningsmängd då detta faller inom beräkningsprogrammets osäkerhetsmarginal.

Planområdet för Etapp 1 utgör cirka 0,1% av avrinningsområdets totala area.

I och med att lokalgatorna består av grusvägar infiltreras dagvatten i såväl vägbana som i diken. Om ytbeläggningen förändras behöver dagvattenutredning genomföras och åtgärder för dagvattenhantering vidtas.

Fördjupad dagvattenutredning för gång- och cykelväg i detaljplan för Sandviken, etapp 2, har klargjort behov av åtgärder. Befintliga bostadsfastigheter inom rött och svart avrinningsområde, (figur 94), förutsätts omhänderta sitt eget dagvatten med LOD efter att området kring Sandviken har detaljplanelagts.



Figur 94 Identifierade möjliga ytor för infiltration, ytor är markerade utifrån SGU:s jordartskarta där ovan infiltrationsytor är lagda på postglacial finsand, sandig morän och svallsediment grus, principförslag. Källa: Pontarius, 2024

Tomtägarföreningen ansvarar för hantering av avrinning från Grönområde så det inte belastar statlig väg. I genomförd dagvattenutredning för G-C-bana har en schematisk skiss tagits fram som redogör för lämpliga platser för fördröjning av dagvatten inom befintliga grönområden (blå markeringar i figur 94). Åtgärder för dagvattenfördröjning inom grönområde bedöms förenligt med bestämmelsen för grönområdet. Det är huvudmannen som ansvarar för att projektera och genomföra erforderliga åtgärder samt söka erforderliga tillstånd. Vid anläggande av nya dagvattenfördröjande dammar i naturmark bör anpassning ske så groddjur gynnas. För vidare information se: *Bilaga 7 Groddjursinventering* och *Bilaga 8 Sköteslförslag groddjur.*

Genomförd dagvattenutredning har i övrigt inte visat på behov av ytterligare samlad fördröjning än den som är befintlig genom vägdiken och befintliga lågpunkter.
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.

Trädfällningsbestämmelser och bestämmelser om markens anordnande har införts eftersom växtlighet bidrar till en effektivare dagvattenhantering. Träd och växtlighet växter binder jord och partiklar och förhindrar erosion. De tar även upp vatten ur marken. Detta är en så kallad ekosystemtjänst som bidrar till en naturlig fördröjning och rening av dagvatten.

Upplysning

Enligt 11 kap 3 § MB (miljöbalken) utgör ändring av anläggningar i vattenområde en vattenverksamhet. För all vattenverksamhet gäller generell tillståndsplikt enligt 11 kap 9 § MB vilket innebär i första hand att tillstånd ska sökas till Mark- och miljödomstolen. I vissa särskilt angivna fall räcker det dock med en anmälan till tillsynsmyndigheten för mindre omfattande vattenverksamheter.

Vilka verksamheter som i stället för tillståndsplikt enbart omfattas av anmälningsplikt framgår av 19 § förordningen (1998:1388) om vattenverksamhet. Undantagsreglerna från tillståndsplikten innebär att det räcker med att skriva en anmälan om vattenverksamhet till tillståndsmyndigheten, oftast Länsstyrelsen. Länsstyrelsen ger berörda myndigheter, organisationer och enskilda som kan ha ett särskilt intresse i saken tillfälle att yttra sig i ärendet. När ärendet är utrett kan tillsynsmyndigheten besluta att åtgärderna kan vidtas utan någon åtgärd från myndighetens sida, alternativt förelägga väghållaren att vidta de försiktighetsmått som behövs enligt miljöbalken, eller ansöka om tillstånd enligt kap 11 MB.

Det är byggherren som ansvarar för att ansöka om nödvändiga tillstånd.

Lokalt omhändertagande av dagvatten - LOD

När hänsyn behöver tas till vattenskyddsområde inom en detaljplan är det av extra stor vikt att LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, tillämpas vid fastigheterna. På kvartersmarken förslås därför lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Detaljplanen reglerar andel hårdgjord yta per fastighet. Fastighetsägare har själva ansvar för att motverka ökade flöden och översvämning inom bostadstomterna, vilket kan uppnås genom relativt enkla åtgärder exempelvis genom att:

- behålla stora träd och växtlighet.
- nyttja genomsläppliga beläggningsmaterial eller luta uppfart mot vegetationsklädd yta för infiltration.
- ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare till vegetationsbädd
- ansluta stuprör till vattentunna.

Figur 95 Idébilder av möjlig hantering av dagvatten

Lågpunkter har stor betydelse för att återföra vatten till grundvattnet och för att förhindra att vatten rinner rakt ut i Mälaren utan möjlighet till fastläggning av partiklar. För att stödja ett naturligt omhändertagande av dagvattnet har lågpunkter bekräftats med prickmark. Bestämmelse (n_1) har införts så att marknivå inte får förändras i dessa lägen

Över kvartersmarken, öster om Sandviksvägen meandrar diken mot Mälaren ”Gula floden”. Dessa diken tar delvis hand om vatten som avleds från diken längs trafikverkets väg. I samband med anläggande av gång- och cykelbana kommer trafikverkets vägdagvatten behöva omhändertas inom vägområdet även på östra sidan av Sandviksvägen där det i dagsläget saknas dike.

Gula floden tar även hand om vatten som leds vidare från andra omgivande ytor. Dikena fyller sin funktion och bekräftas i detaljplanen. I delar av Gula flodens sträckning har enskilda fastighetsägare på eget initiativ markförlagt ledningar. Dessa bekräftas med bestämmelse a_4 – *Markreservat där befintlig underjordisk ledning får ersätta dike.* Det är fastighetsägarens ansvar att ansöka om erforderliga tillstånd vid markförläggande av ledning. Det är även fastighetsägarens ansvar att tillse att nedlagda ledningar har erforderlig dimensionering.

3.6 Samhällsservice

Post

Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Upplysning

Kontakta Post Nord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Skola

Vallaskolan, som ligger 1,5 – 3,5 kilometer från bebyggelsen i planområdet, omfattar klasserna (F – 6). Det finns dock ett politiskt uppdrag om att möjliggöra en F - 9 skola på Vallaskolan.

Till skolan hör ett fritidshem. På skolområdet finns även en förskola och en tillfälligt uppställd förskole paviljong.

Fritidsgård

Enhörna IF driver en fritidsgård för ungdomar från årskurs 5 till gymnasiet. Fritidsgården är öppen två dagar i veckan.

Lekplatser

Det finns tre kommunalt förvaltade lekplatser i Enhörna. Samtliga ligger i Ekeby.
I planlagda grönområden i Sandviken är det förenligt med planens syfte att anlägga lekparker.
För åtgärd inom strandskyddat område så krävs strandskyddsdispens.

4. Konsekvenser

4.1 Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms de åtgärder planen medger vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som bedöms vara lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids. Riksintresset för rörligt friluftsliv, (MB 4 kap) bedöms inte heller påverkas negativt. Detaljplanen anses därmed vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö

Föreslagen ny byggrätt vad gäller utnyttjandegrad, placering, utformning, fasadmaterial och fasadkulör bedöms ta hänsyn till befintlig karaktär och kulturmiljövärden i området. Volym och utformning av ny bebyggelse regleras utifrån platsens specifika egenskaper.

Byggnader med kulturhistoriskt värde får ett långsiktigt skydd genom rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelser (k_1). Miljöskapande element så som jordkällare och murar har försetts med varsamhetsbestämmelse (k_2)

Om hänsyn till kulturmiljö och fauna tas vid eventuella belysningsåtgärder anses miljömässig påverkan bli rimlig.

Konsekvenser för naturmiljön

Detaljplanen får inga direkta konsekvenser för naturmiljön då ingen ytterligare naturmark tas i anspråk.

I samband med planändringen har skötselförslag tagits fram för värdefulla naturmiljöer vilket ytterligare kan stärka särskilt viktiga miljöer på lång sikt.

Planbestämmelser har införts gällande krav på mark lov vid trädfällning. Enskilda värdefulla träd omfattas av trädfällningsbestämmelse (n_2). Detta anses gynnande för

spridningssamband, biologisk mångfald, dagvatten- och skyfallshantering, skyddade arter (fågel och groda), ras- och skredrisk, landskapsbild och kulturmiljö.

Konsekvenser på spridningssamband

Den största påverkan på spridningssambanden utgörs inte av föreslagen planändring utan pågående skogsbruk utanför planområdet som drivs med kalhyggesbruk.

Planbestämmelser kopplade till marklov och trädfällning anses gynnande för spridningssamband.

Skyddad art- Groddjur

Bebyggelsefritt avstånd om 50 meter har avsatts vid groddamm.

Befintligt dike (Gula floden) har bekräftats med prickmark och bestämmelse att marknivån inte får förändras. Detta anses gynna spridningssamband och fördosöksmiljöer för groddjur. Se även *3.2 Grönstruktur och mötesplatser*, där hantering av skyddsvärda arter beskrivs och *bilagor 7 och 8 (groddjursinventering och skötselplan groddjur).*

Skyddad art- Fågel

Planändringen anses inte påverka fåglars livsmiljö negativt. Bestämmelse har införts att: *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 ledningsdragning. Tidpunkt för trädfällning ska anpassas efter häckningssäsong så att artslyddet 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 bör tas omhand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark.* Informationstext gällande tidpunkt för häckningssesong har lagts till på plankartan.

Artskyddsutredning för fågel bedöms inte behövas.

Se även *3.2 Grönstruktur och mötesplatser*, där hantering av skyddsvärda arter beskrivs och *bilaga 7, 8 och 10.*

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen, PBL, ska MKN följas. Med MKN avses de olika gränsvärden eller målsättningar som framgår av förordningar och

föreskrifter som beslutas av regeringen eller av andra myndigheter. MKN är alltså juridiskt bindande och ska följas vid översikts- och detaljplanering.

Påverkan på grundvattnet

Planförslaget bedöms inte innebära negativa konsekvenser för grundvattnet.

Eftersom lågpunkter bekräftas säkras återförsel av grundvatten.

Påverkan på recipienten

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra hållbar vatten- och avloppsanslutning vilket kommer att minska utsläppen av fosfor och kväve i recipienten, vilket i sin tur förbättrar möjligheten att uppnå god ekologisk och kemisk status för recipienten.

Skillnaden i dagvattnets påverkan på land och recipient före och efter planändring och indragning av kommunalt vatten och spillvatten bedöms oförändrad eller något bättre. Detta med anledning av förhållandet mellan relativt små andelar hårdgjorda ytor på stora tomter. Grönytorna där även tomterna ingår bidrar till fastläggning av partiklar.

Förutom den förändrade markanvändningen som orsakas av större byggrätter förmodas trafikintensiteten öka något i området. Uppdaterade StormTac-beräkningarn, (Norconsult, 2025) visar att föroreningsbidraget minskar eller förblir densamma för samtliga ämnen, i framtida situation med LOD, utom BaP. Halterna och mängderna av BaP är väldigt små, vilket indikerar att en rening av ämnet kan vara svår att uppnå.

Sammanvägd bedömning/slutsats (Norconsult, 2025)

- Planområdets föroreningsmängder och -koncentration väntas minska eller förbli samma som i framtida situation med LOD.
- Anläggning av allmänt ledningsnät för vatten- och spillvatten är ett effektivt sätt att minska områdets läckage av näringsämnen, metaller och andra föroreningar. Detta minskar i sin tur risken för grundvattentäkten.
- De undersökta områdenas areor utgör väldigt små delar av respektive totala avrinningsområde, detta tyder på att deras föroreningsbidrag utgör en väldigt liten del av recipientens totala förorening.

Upplysning

- Tillstånd för anläggningsarbete måste sökas vid utbyggnad av det kommunala vatten- och spillvatten nätet.
- För vattenverksamhet måste tillstånd sökas hos Mark- och Miljödomstolen enligt 11 kap 9 § Miljöbalken.

4.2 Sociala konsekvenser

Sociala värden och tillgänglighet till vattenområden

En positiv konsekvens planändringen är att planarbetet har tydliggjort vilka områden som är allmän platsmark och vad som gäller för allmän plats.

En mer sammanhållen förvaltning av de gemensamma platserna möjliggörs genom att genomförandebeskrivningen tydliggör ansvarsförhållandena.

Förbättrad kollektivtrafik och cykelvägar

Utbyggnad av Va-nätet och ökade byggrätter ger förutsättningar för fler permanentboende vilket i sin tur ger ett ökat reseunderlag för förbättrad kollektivtrafik. Beslut om kollektivtrafik fattas av regionen.

I och med planläggning av Sandviken, etapp 2 förprojekteras en gång- och cykelväg och gångväg.

Barnperspektiv

Planändringen förändrar inte allmänna platser där barnen vistas så som grönområden, ångbåtsbryggan och badplatserna.

4.3 Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet innebär en investeringskostnad för kommunen. Kostnaden för planarbete avses att finansieras genom planavgift vilket innebär att kostnaden täcks på lång sikt i takt med att fastighetsägare söker bygglov i området.

Inom området finns även arrendetomter. Samhällsbyggnadskontoret utreder intresse för och möjlighet till friköp av dessa.

Planarbetet sker för att möjliggöra indragning av vatten- och spillvattenledningar till området. Fastighetsägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar inom den egna fastigheten, från förbindelsepunkten fram till den byggnad som ska anslutas. Fastighetsägaren bekostar och anlägger enskilda ledningar och anordningar för fastighetens försörjning. Det innebär att fastighetsägaren ansvarar för att ta in offerter för schaktning och eventuell sprängning för nedläggning av vatten- och spillvattenledningar samt markförläggning av LTA-station. Kostnad för anslutning till allmänt VA regleras av kommunens taxa som beslutas årligen i samband med beslut om mål och budget.

Fastighetsägaren debiteras även planavgift i samband med bygglovsansökningar, i enlighet med kommunens taxa.

5. Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

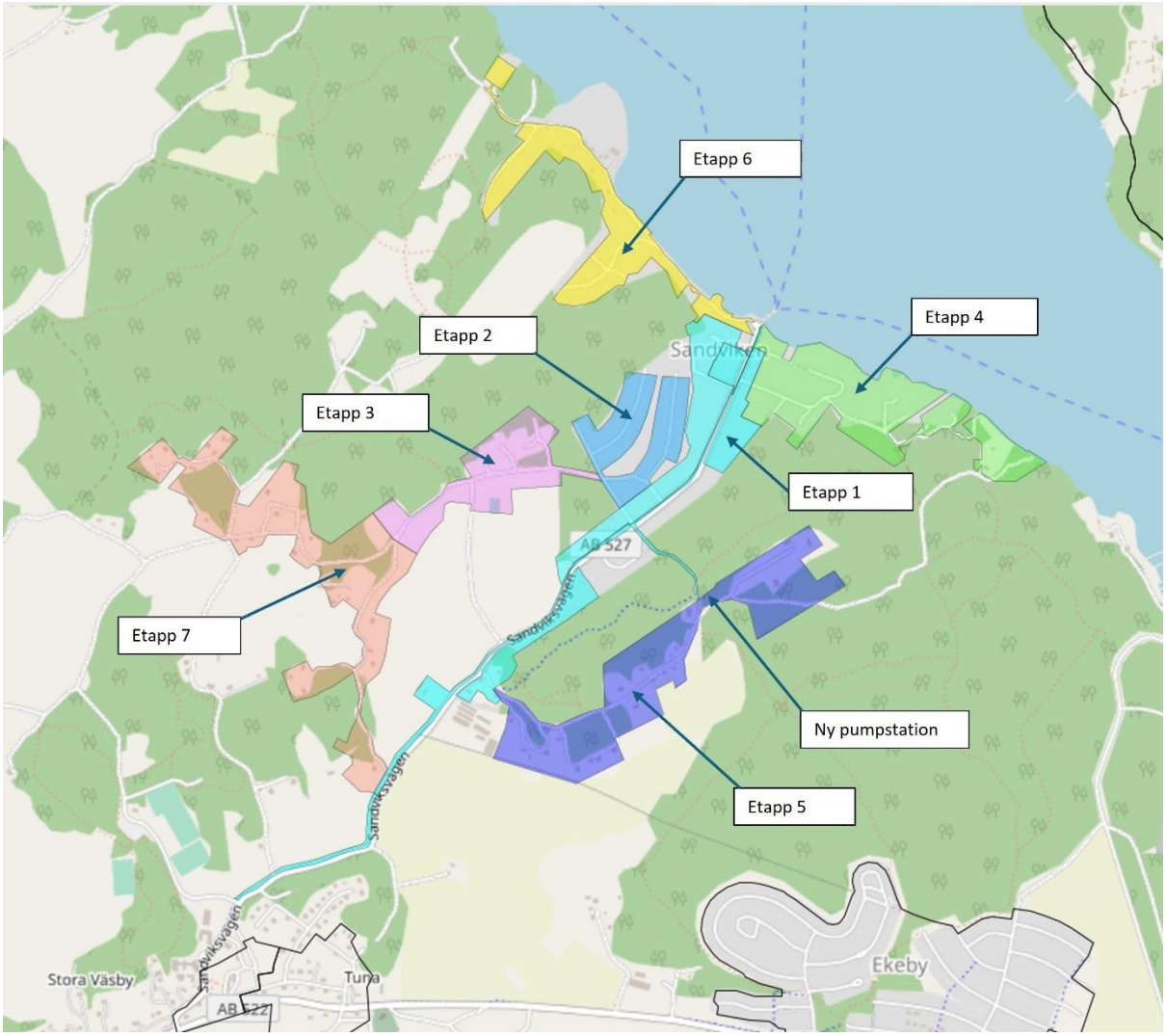
Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Detaljplanen var ute på samråd under juni-september 2023. Den preliminära tidplanen för det fortsatta planarbetet och detaljplanens genomförande är följande.

Planarbete	
Granskning	Kvartal 4 2025
Antagande	Kvartal 2 2026
Laga kraft, tidigast*	Kvartal 2 2026

**under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Utbyggnad av ledningsnät för allmänt vatten och spillvatten	
Projektering och upphandling	Kvartal 2 2026 – kvartal 1 2028
Utbyggnad, etappvis	Kvartal 1 2028 – kvartal 1 2038

Utbyggnaden av ledningsnät för vatten och spillvatten i Sandvikensområdet kan påbörjas efter genomförd projektering och upphandling, vilket tidigast kan påbörjas när både den aktuella planändringen (Detaljplan för Sandviken, etapp 1) och detaljplanen för Sandviken, etapp 2, har antagits och fått/vunnit laga kraft. Utbyggnaden kommer ske etappvis och planeras preliminärt ske i totalt sju etapper, där utbyggnaden av varje etapp beräknas ta cirka 1,5 år. Se nedan Figur 96 med preliminär etappindelning för hela området. Flera etapper kan eventuellt komma att byggas ut parallellt. Närmare tidplan och etappindelning kommer fastställas i samband med kommande detaljprojektering och upphandling efter detaljplanerna har fått laga kraft.



Figur 96 Preliminär etappindelning för utbyggnad av ledningsnät för allmänt vatten- och spillvatten till Sandviken.

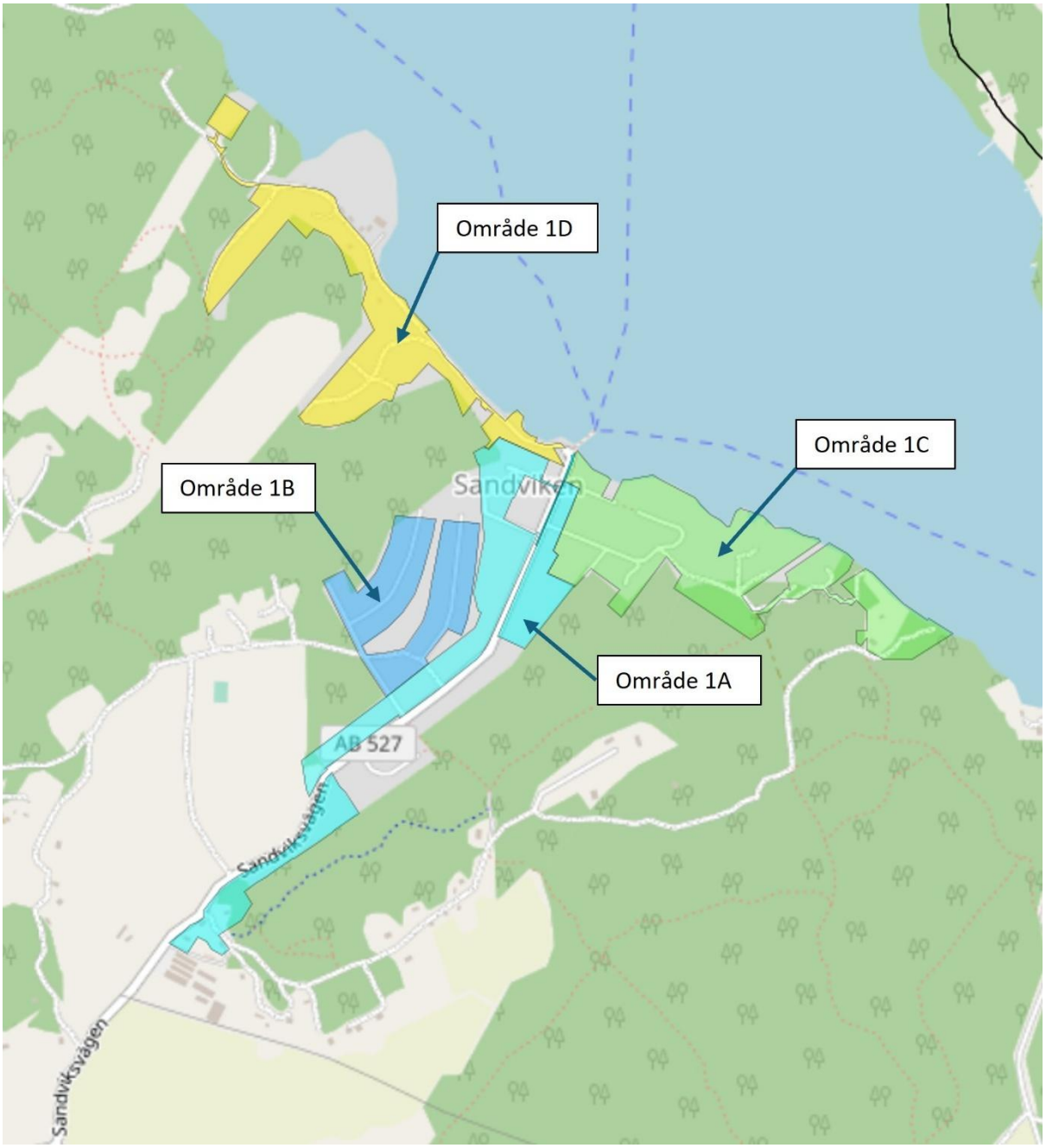
Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är femton (15) år för allmän plats (VÄG$_1$) efter den dag detaljplanen får/vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark (B i plankartan) är uppdelad i fyra olika delområden (1A, 1B, 1C och 1D) i enlighet med planerad utbyggnadsordning för vatten och spillvatten i området, se nedan Figur 97 (4 kap. 21 § PBL).

- Genomförandetiden för område 1A är tio (10) år och börjar gälla fem (5) år efter den dag detaljplanen får/vinner laga kraft.
- Genomförandetiden för område 1B är åtta (8) år och börjar gälla sju (7) år efter den dag detaljplanen får/vinner laga kraft.
- Genomförandetiden för område 1C är sex (6) år och börjar gälla nio (9) år efter den dag detaljplanen får/vinner laga kraft.
- Genomförandetiden för område 1D är fyra (4) år och börjar gälla elva (11) år efter den dag detaljplanen får/vinner laga kraft.

Motiveringen till förskjuten och uppdelad genomförandetid för kvartersmark är att vatten och spillvattenledningar samt allmän plats ska vara utbyggda innan bygglov ges för nybyggnad av bostäder.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. Det innebär att bygglov kan medges även efter genomförandetidens utgång.



Figur 97 Genomförandetiden för kvartersmark är uppdelad i fyra olika delområden i enlighet med planerad utbyggnadsordning för vatten och spillvatten i området.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för allmän plats ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll inom allmän plats, till exempel att bygga ut och sköta gator. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt.

Inom det aktuella planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats, i plankartan redovisad med användningen VÄG$_1$. Kommunen bedömer att följande särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap föreligger:

- Enligt gällande byggnadsplan för det aktuella planområdet råder i dagsläget enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

- Enhörna kommundel har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun. Enhörna har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap.

- Planområdet ligger utanför stadskärnan och inte i närheten av i övrigt sammanhållen bebyggelse.

- Området har sedan lång tid nyttjats för fritidshusboende. Förvaltningen av vägnätet har sitt ursprung i de samfälligheter som en gång i tiden avsattes för gemensamt bruk.

- Detaljplanen medger endast ett fåtal avstyckningar för tillkommande byggrätter.

- Stora delar av vägnätet i området har en organiserad förvaltning genom vägföreningar/samfällighetsföreningar samt en gemensam snöplogsförening som plogar vägarna.

- Befintliga vägföreningar har genom sina representanter under detaljplaneprocessen förordat att enskilt huvudmannaskap ska bibehållas.

- Detaljplanen syftar till att i så stor utsträckning som möjligt bibehålla den ursprungliga karaktären vad avser bebyggelse-, väg- och grönstruktur i området. Områdets ursprungliga karaktär och kulturmiljö kan bibehållas i större utsträckning med ett enskilt huvudmannaskap.

- De boende har framfört önskemål om enskilt huvudmannaskap.

- Kommunen eftersträvar en lika behandling mellan olika jämförbara områden vad avser val av huvudmannaskap. Ett flertal intilliggande områden för fritidshus och permanentbostäder har enskilt huvudmannaskap.

- Det saknas naturområden av större allmänt intresse inom området.

- Det saknas kommunala besöksmål (exempelvis förskola) inom området.
- Kommunen blir huvudman för vatten- och spillvattenledningar inom planområdet.
- Trafikverket är fortsatt väghållare för Sandviksvägen som löper genom planområdet.

Huvudman för VA

Kommunen, genom Telge Nät, ska vara huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet (VA) inom planområdet och ansvarar för utbyggnad fram till anvisad förbindelsepunkt.

5.2 Ansvarsfördelning

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ledningsdragande bolag ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för markåtkomst, exempelvis genom ledningsrätt. Fastighetsägarna och/eller samfällighetsföreningarna i planområdet ansvarar för ansökan om övriga lantmäteriförrättningar som kan komma att behövas för detaljplanens genomförande. Exempel på nödvändiga åtgärder innefattar fastighetsreglering, fastighetsbestämning, avstyckning och bildning eller omprövning av gemensamhetsanläggningar med mera.

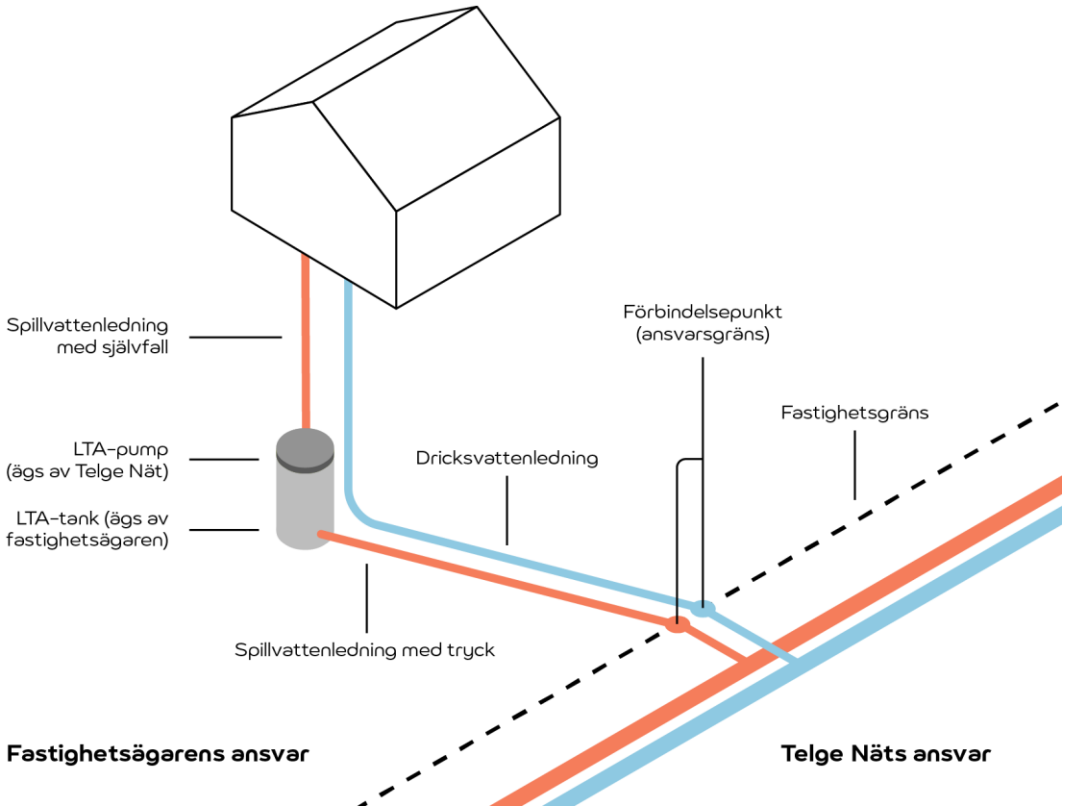
Utbyggnad av vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas för att omfatta detaljplaneområdet. Kommunen, genom Telge Nät, ansvarar för att bygga ut det allmänna ledningsnätet med tillhörande anläggningar i området samt för framtida drift och underhåll. Telge Nät ansvarar för utbyggnad fram till anvisad förbindelsepunkt som i normalfallet upprättas cirka 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Om det finns särskilda skäl kan annan placering göras, till exempel för fastigheter som har rätt till infartsväg över en annan fastighet, så kallade *oäkta skafttomter.* Rätten till användning av skaftet ska kunna säkerställas genom exempelvis servitut och skaftet ska utgöra enskild väg. I dessa fall kan kommunen enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen) anvisa förbindelsepunkt där infarten börjar, det vill säga i skafttomtsgränsen.

Telge Nät ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd och dispenser som kan krävas för åtgärder i samband med utbyggnaden av vatten och spillvatten, exempelvis påverkan på värdefulla träd.

Fastighetsägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar inom den egna fastigheten, från förbindelsepunkten fram till de byggnader som ska anslutas. Fastighetsägaren bekostar och anlägger enskilda ledningar och anordningar för fastighetens försörjning. Det innebär att fastighetsägaren ansvarar för schaktning och eventuell sprängning för nedläggning av vatten- och spillvattenledningar samt markförläggning av LTA-pumpstation. En LTA-pumpstation (Lätt Trycksatt Avlopp) är en pumpstation som Telge Nät tillhandahåller för de fastigheter där det upprättas en LTA-anslutning. I Figur 98 nedan illustreras ansvarsfördelningen mellan den

enskilda fastighetsägaren och Telge Nät.



Figur 98 Ansvarsfördelning mellan den enskilda fastighetsägaren och Telge Nät vid anläggande av LTA-pumpstation.

Inom planområdet, del av fastigheterna Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88, finns gällande arrendeavtal för fritidshus mellan kommunen och privatpersoner. En person som inte äger en fastighet ska likställas med en fastighetsägare enligt § 4 lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). Arrendatorn ska i dessa fall ordna med ledningar på sin sida om förbindelsepunkten och stå för anslutningsavgifter samt efterföljande löpande kostnader så som brukningsavgift.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Telge Nät ansvarar för det lokala ledningsnätet avseende elförsörjning och fiber i området. Telia Company AB är leverantör av fiber och Skanova är ledningsnätsägare för tele i området.

Allmän plats

Planändringen omfattar lokalgator som utgör allmän plats (VÄG$_1$ i plankartan). Inom planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vilket innebär att det är upp till ägarna av berörda fastigheter att gemensamt bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas och underhållas.

För de allmänna platser som omfattas av gemensamhetsanläggningar framgår det i

anläggningsbeslutet vilka fastigheter som deltar och därmed gemensamt ansvarar för och bekostar åtgärder, drift och underhåll. Under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* redogörs för ansvarsförhållandet för samtliga anläggningar inom allmän plats inom planområdet.

För de allmänna platser som inte omfattas av gemensamhetsanläggningar har berörda fastighetsägare och eventuella samfällighetsföreningar möjlighet att ansöka hos lantmäterimyndigheten om att bilda gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149). I anläggningsbeslutet fastställs bidragsskyldigheten för respektive delägande fastighet avseende anläggande, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser. För mer information om gemensamhetsanläggningar och förvaltningsformer se nedan rubriken *Gemensamhetsanläggningar*.

Allmän platsmark med användningen GRÖNOMRÅDE enligt underliggande byggnadsplan omfattas inte av den aktuella planändringen och kvarstår med enskilt huvudmannaskap. Sandviksvägen, vilken utgör allmän plats med användningen VÄG enligt underliggande byggnadsplan, omfattas inte av den aktuella planändringen och kvarstår med Trafikverket som väghållare. Se även rubriken *Vägrätt* under kapitel 5.3.

Dagvatten

Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. För de tillfarts- och servitutsvägar som är belägna på kvartersmark åligger samma ansvar de enskilda fastighetsägare som nyttjar dessa vägområden.

Om åtgärder för dagvattenhantering behöver samordnas mellan flera fastigheter kan en gemensamhetsanläggning inrättas för de fastigheter som har nytta av anläggningen genom beslut av lantmäterimyndigheten.

Ansvar för genomförande av dagvattenåtgärder inom allmän plats ligger hos respektive huvudman. I de fall den allmänna platsmarken omfattas av en gemensamhetsanläggning ska dagvattenanläggningarna ingå i anläggningsbeslutet. Dagvattenåtgärderna kan utgå från genomförd dagvattenutredning. Det är huvudmannen som ansvarar för projektering och genomförande. Ytterligare dagvattenutredning kan krävas om förutsättningar för genomförd dagvattenutredning förändras, till exempel om gator asfalteras. Om det befaras att gemensamhetsanläggningen inte kommer utföras inom den tid som anges i anläggningsbeslutet får lantmäterimyndigheten efter ansökan av berörd sakägare besluta om att förordna om syssloman för genomförande av anläggningsbeslutet. Sysslomannen har de befogenheter som annars tillkommer delägarna i gemensamhetsanläggningen. Lantmäterimyndigheten ska ange den tid inom vilken sysslomannen ska ha genomfört anläggningsbeslutet samt den ersättning som ska erläggas och hur denna ersättning ska fördelas mellan delägarna.

Trafikverket är väghållare för Sandviksvägen och ansvarar för det dagvatten som denna vägsträcka ger upphov till och att reningen uppnår tillräcklig effekt.

Vattenområde och strandskyddsdispens

Vattenområden enligt underliggande byggnadsplan omfattas inte av den aktuella planändringen. Strandskydd råder fortsatt inom vattenområden och strandskyddsdispens krävs för åtgärder, till exempel renovering eller ombyggnad/nybyggnad av bryggor inom vattenområden.

Bygglov, marklov och lovplikt med mera

Ändringen av detaljplanen medger inom vissa delar av planområdet utökad byggrätt jämfört med underliggande byggnadsplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov för åtgärder enligt 9 kap. plan- och bygglagen (2010:900), exempelvis bygglov, rivningslov och marklov.

Bygglov krävs för att till exempel uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar byggnadens utseende, se planbestämmelser.

Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av sådan byggnad inom detaljplanelagt område.

Marklov krävs för markarbeten (schaktning, fyllning och sprängning) som innebär att marknivån ändras med mer än 0,5 meter, se planbestämmelser. Vid nivåförändringar ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2.

Utökad lovplikt

Inom detaljplanen gäller utökad lovplikt för byggnader med utpekade kulturhistoriska värden (k_1 i plankartan) för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial. Murar, jordkällare och husgrunder omfattas av varsamhetsbestämmelse (k_2 i plankartan) och ska vårdas och bevaras.

Inom området ingår all kvartersmark i en särskild värdefull kulturmiljö för vilka utökad lovplikt för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen gäller. Se planbestämmelser.

Inom området gäller även utökad lovplikt (marklov) för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 30 centimeter mätt 1,3 meter ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragning. 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 bör tas om hand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark.

Villkor för lov

För delar av planområdet som omfattas av risk för översvämning gäller att startbesked för

byggnation inte får ges förrän marknivån ändrats så att grundläggning sker ovan nivån + 2,7 meter i RH2000 (bestämmelse a_1 i plankartan).

För de fastigheter som omfattas av markföroreningar gäller att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpts i tillräcklig utsträckning och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning (bestämmelse a_2 i plankartan).

Befintliga byggnader med planstridigt utgångsläge
Det finns flera byggnader i området, främst komplementbyggnader, som inte följer gällande byggnadsplan. Dessa byggnader kan kvarstå men ändringar som kräver lov, exempelvis ny- eller tillbyggnad, kommer inte medges.

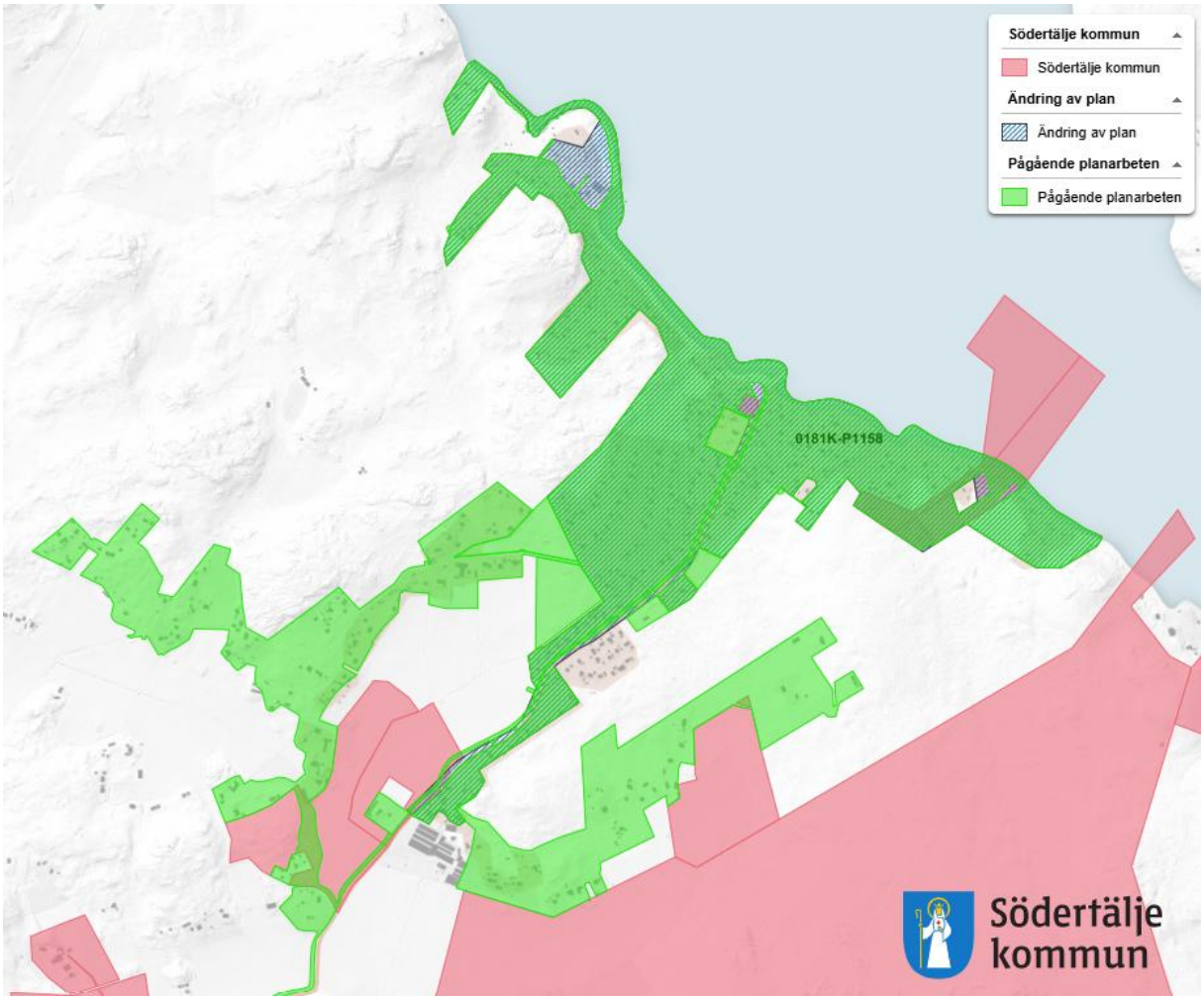
Fornlämningar

Fornlämningar ägs av den som äger marken, men markägaren behöver ändå tillstånd av länsstyrelsen när denne vill göra ett ingrepp i fornlämningen, till exempel bygga ett hus eller göra skogsvårdsåtgärder som plantering och markberedning. Länsstyrelsen har ansvar för det statliga kulturmiljöarbetet i länet, och kan besluta om vilka ingrepp som tillåts för enskilda fornlämningar i ett län. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (1988:950) (KML).

5.3 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Markägoförhållanden

Planändringen berör totalt 203 fastigheter varav 187 är bostadsfastigheter, de flesta bebyggda med enbostadshus, samt 6 samfällda fastigheter (marksamfälligheter). Merparten av fastigheterna är privatägda. Kommunen äger fastigheterna Väsby 1:30, 1:88 och Bränntorp 1:1 samt har en andel i marksamfälligheten Väsby S:4. Inom Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88 finns fem bebyggda tomter som upplåts av kommunen med arrende för fritidshusändamål. Av bilaga 6 – *Fastighetskonsekvenstabell* framgår vilka fastigheter, marksamfälligheter, registrerade officialrättigheter samt inskrivna avtalsrättigheter och ledningsrätter som finns inom planområdet.



Figur 99 Pågående planarbeten är markerade med grönt, där planområdet för Sandviken etapp 1 är skrafferat. Kommunens fastighetsinnehav markeras med rosa.

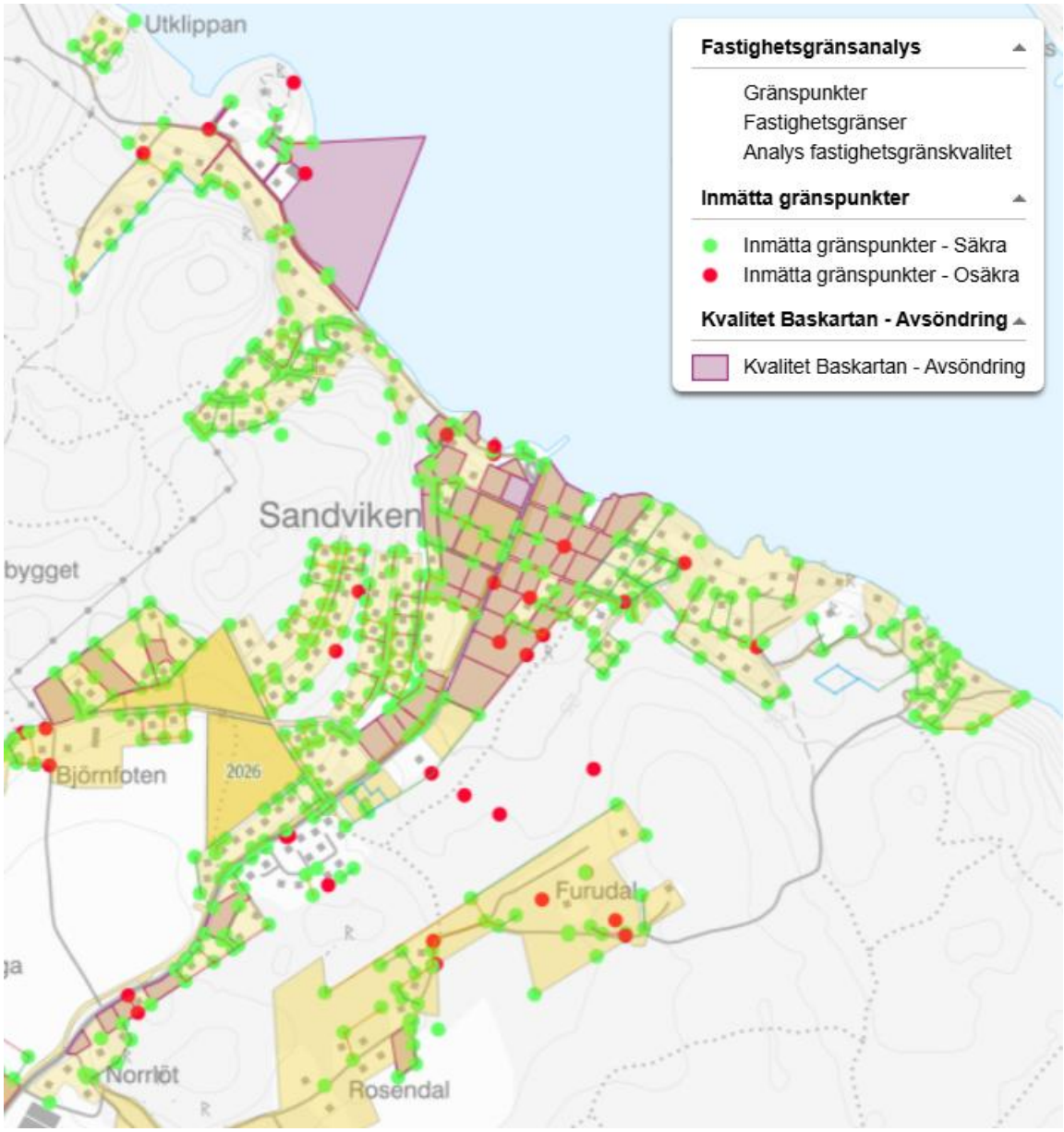
Osäkra fastighetsgränser

Inom planområdet finns ett flertal fastigheter som har bildats genom så kallad *avsöndring*, se Figur 100. En avsöndrad fastighet innebär att fastigheten har bildats genom privat jorddelning baserat på köp utan myndighetsinblandning, i enlighet med äldre rätt. Gränserna för avsöndrade fastigheter har därmed inte lagligen bestämts och fastighetsgränsernas exakta lägen kan ofta vara osäkra. Även samfällda fastigheter (marksamfälligheter) kan ofta ha osäkra gränser. Det är ofta svårt att tyda i äldre handlingar var gränserna går och de gränser som redovisas i olika kartunderlag (exempelvis grundkarta och i fastighetsregister) är intolkade och kan i många fall avvika från den faktiska gränsen. Avvikelserna kan i vissa fall vara mycket stora.

För fastigheter som har osäkra fastighetsgränser innebär det även att fastighetens area som framgår i fastighetsregistret är osäker och kan avvika från den verkliga arean.

För att fastställa osäkra gränser, och därmed även fastighetens totala area, behöver en fastighetsbestämning göras av lantmäterimyndigheten. Detta kan vara nödvändigt för att olika fastighetsbildningsåtgärder i sin tur ska kunna genomföras, exempelvis avstyckningar,

fastighetsregleringar eller bildande av gemensamhetsanläggning. Den ändrade detaljplanen möjliggör vissa avstyckningar av tomtmark samt belyser behovet av att bilda (eller ompröva befintliga) gemensamhetsanläggningar för gemensam förvaltning av allmän platsmark inom planområdet, se nedan under rubriken *Gemensamhetsanläggningar.* I samband med dessa åtgärder kan fastighetsbestämning behöva genomföras av lantmäterimyndigheten.



Figur 100 Avsöndrade fastigheter i lila. Inmätta gränspunkter markeras med prickar där gröna gränspunkter är säkra och röda gränspunkter är osäkra.

Uppgrundning av stränder

Inom flera fastigheter utmed stränderna har områden som tidigare varit vattentäckta genom uppgrundning till följd av landhöjning blivit fastland. Landvinning som sker inom den egna fastigheten påverkar inte äganderätten till området. Om en fastighet tidigare haft sin gräns utmed strandlinjen kan den när stranden med tiden förflyttats längre ut, förlora

direktkontakten med en annan fastighetsägares vatten. Enligt 1 kapitlet 6 § jordabalken kan ägaren till den fastighet som har skilts från stranden då ha rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet. Denna rätt gäller dock bara under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare inte lider skada eller olägenhet av betydelse. Strandområdets storlek och övriga geografiska förutsättningar är således av betydelse liksom användningen och utformningen av den fastighet som äger stranden. Rättigheten kan jämföras med ett servitut. Vattenområden ligger utanför planändringen och har inte utretts i planarbetet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen fått/vunnit laga kraft. Syftet med ändring av detaljplanen är att befästa befintlig bebyggelse utifrån rådande förutsättningar samt möjliggöra indragning av vatten och spillvatten. Antalet byggrätter föreslås utökas samt minsta tillåtna fastighetsstorlekar ändras, vilket möjliggör att ett antal nya fastigheter kan bildas genom avstyckningar.

I den aktuella planändringen 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 lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet förekommer fastighetsgränser som inte stämmer med befintlig markanvändning och därmed bör regleras, exempelvis för att bekräfta befintlig bebyggelse över fastighetsgräns eller säkerställa anslutning till allmän väg. För vissa fastigheter kan även en mer ändamålsenlig markanvändning skapas genom förvärv av tillskottsmark. Samtliga fastighetsregleringar som behövs för detaljplanens genomförande eller av andra skäl föreslås redovisas i bilaga 6 - *Fastighetskonsekvenstabell.* Konsekvenserna av föreslagna fastighetsregleringar är att vissa fastigheter kan erhålla tillskottsmark eller bli av med mark. Fastighetsreglering kan ske genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Arrenden

Planförslaget möjliggör för fastighetsbildning genom avstyckning av tomter från fastigheterna Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88 i ungefärlig överensstämmelse med nuvarande arrendetomter för fritidshusbebyggelse, se nedan Figur 101. Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek.

Fastighetsbildning kan ske förutsatt att detaljplanen får/vinner laga kraft och prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten. Det är fastighetsägaren till Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88 (Södertälje kommun) som ansöker om avstyckning.

Figur 101 Befintliga arrenden för fritidshusbebyggelse inom fastigheterna Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88.

Gemensamhetsanläggningar

Vad är en gemensamhetsanläggning?

En gemensamhetsanläggning (förkortat GA) är en form av rättighet för en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt, exempelvis en gemensam väg eller avloppsanläggning. Inrättandet av en GA prövas genom lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (1973:1149) efter ansökan från någon sakägare, exempelvis berörd fastighetsägare eller annan intressent som har behov av den berörda anläggningen. I beslutet, så kallat *anläggningsbeslut*, om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår dess ändamål (exempelvis en väg eller en brunn), vilka fastigheter som ska delta, vilket utrymme som ska upplåtas för anläggningen, vilken eventuell ersättning som ska erläggas till upplåtande fastighetsägare, samt vilka andelstal respektive fastighet ska ha med mera. Andelstalet reglerar kostnadsfördelningen för utförande, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Anläggningsbeslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån syftet med detaljplanen inte motverkas.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

Förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan ske antingen genom att en samfällighetsförening bildas eller genom delägarförvaltning.

Vid förvaltning genom en *samfällighetsförening* (ibland även kallad *vägförening*) bildas denna

av lantmäterimyndigheten. Samfällighetsföreningen är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150). Samfällighetsföreningens styrelse ansvarar för *uttaxering*, dvs. inhämta avgifter från medlemmarna, genom att upprätta en debiteringslängd utifrån budget och medlemmarnas andelstal. De beslut som samfällighetsföreningen fattar gäller även om inte alla är överens. Stadgarna reglerar med vilken majoritet ett beslut kan fattas. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen. En samfällighetsförening kan vara lämplig förvaltningsform för gemensamhetsanläggningar som omfattar ett flertal deltagande fastigheter och där kostnaderna för drift och underhåll är betydande.

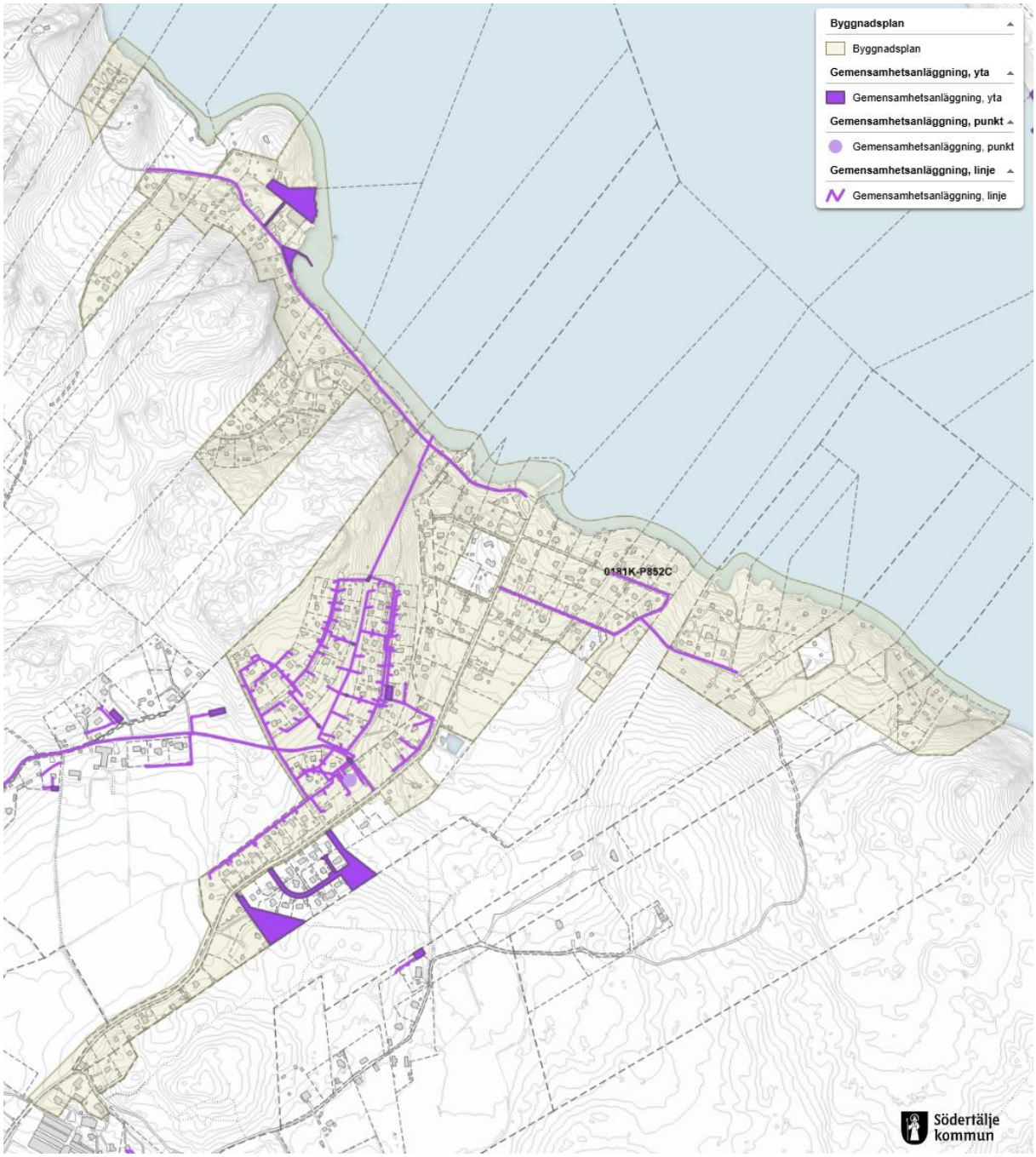
Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad *delägarförvaltning*, vilket innebär att samtliga deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning kan vara lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Gemensamhetsanläggningar för allmän plats med enskilt huvudmannaskap
Samtliga vägar som omfattas av allmän plats med enskilt huvudmannaskap inom planområdet ($VÄG_1$ i plankartan) bör omfattas av gemensamhetsanläggningar (eller liknande gemensam förvaltning) för att säkerställa att det finns en utpekad huvudman som ansvarar för nödvändiga åtgärder, drift och underhåll. De allmänna platser inom planområdet som inte redan omfattas av gemensamhetsanläggningar bör antingen inrättas i befintliga eller nya gemensamhetsanläggningar.

Befintliga gemensamhetsanläggningar med mera inom allmän plats
Inom planområdet finns ett flertal befintliga gemensamhetsanläggningar och samägda fastigheter för olika gemensamma ändamål, främst för vägar, VA- och dagvattenanläggningar, se nedan Figur 102. Det finns även fastigheter som omfattar allmän plats och ägs och förvaltas gemensamt av ett flertal fastigheter genom så kallade *tomtägareföreningar*, i viss likhet med förvaltningen av en gemensamhetsanläggning.

Inom planområdet finns även ett flertal vägområden som i dagsläget inte omfattas av gemensamhetsanläggningar men där en fungerande förvaltning ändå bedöms finnas. Exempelvis finns en gemensam snöplogsförening som sköter plogningen av vägarna inom planområdet.

Nedan redovisas befintliga gemensamhetsanläggningar och fastigheter med gemensam förvaltning av allmän plats inom planområdet. Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet redovisas även i bilaga 6 – *Fastighetskonsekvenstabell.*



Figur 102 Befintliga gemensamhetsanläggningar inom allmän plats och kvartersmark inom/i anslutning till planområdet. Beigemarkerat område redovisar underliggande byggnadsplan.

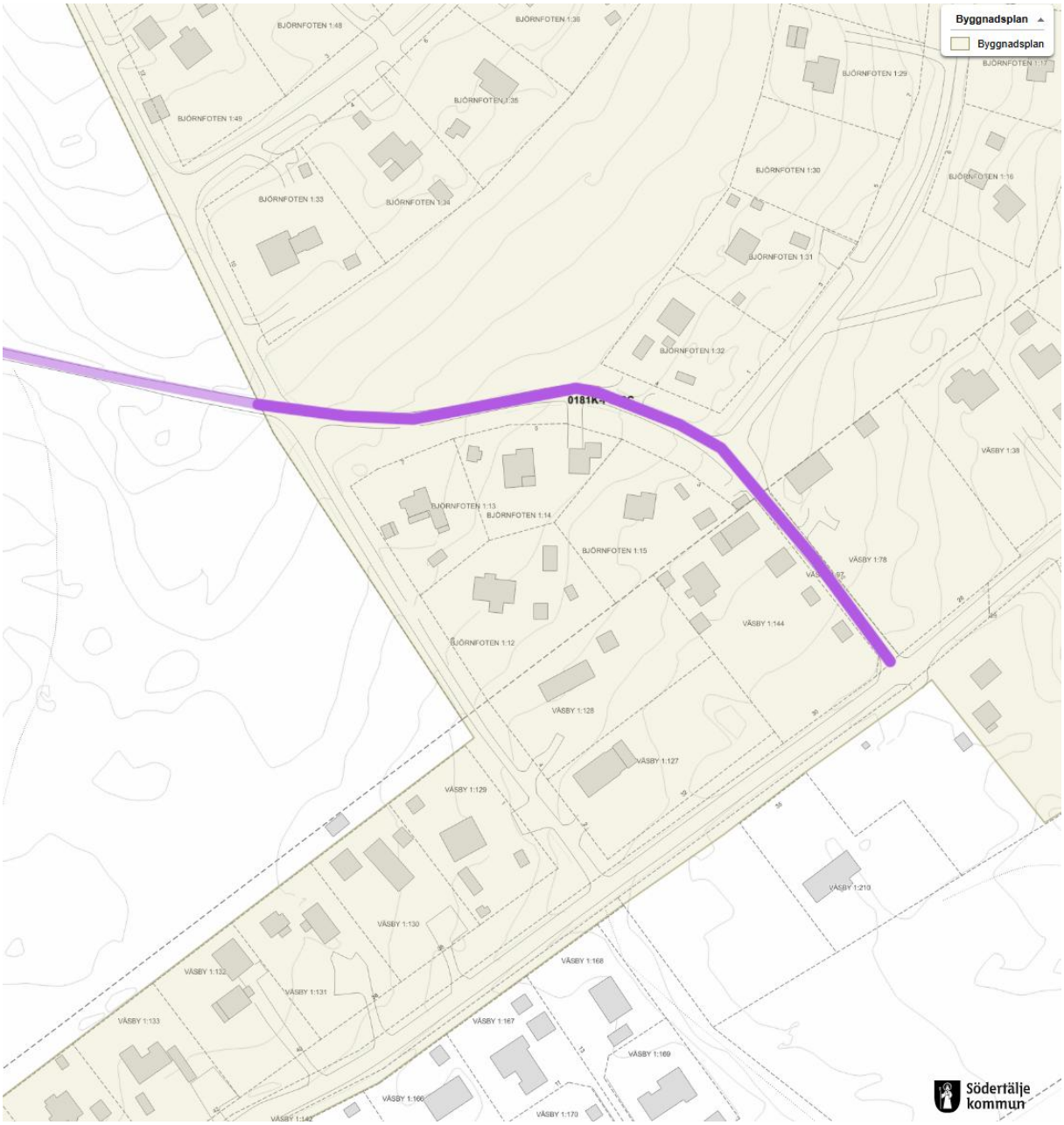
Vinberga GA:1 - Lövskärsvägen

Ändamål: Väg
Förvaltningsform: Förvaltas av Hammarby-Vinberga samfällighetsförening
Antal delägande fastigheter: 126 fastigheter

Om gemensamhetsanläggningen:
Gemensamhetsanläggningen bildades 1977 och omfattar Lövskärsvägen med tillhörande diken som delvis löper inom planområdet, se nedan Figur 103. Justeringar av

gemensamhetsanläggningen har gjorts vid flertalet tillfällen med ändrad omfattning och andelstal. Förrättning pågår för närvarande.

Föreningen erhåller bidrag från Trafikverket för vägens drift och underhåll med krav på att bland annat sly röjs två meter på var sida om vägbanan. I dagsläget sker slyröjning på intilliggande kvartersmark med berörda fastighetsägares samförstånd. Inga avtal med berörda fastighetsägare finns upprättade.



Figur 103 Befintlig omfattning av Vinberga GA:1 inom planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
För att fortsatt säkerställa god standard på vägen som säkerställer trafiksäkerheten och

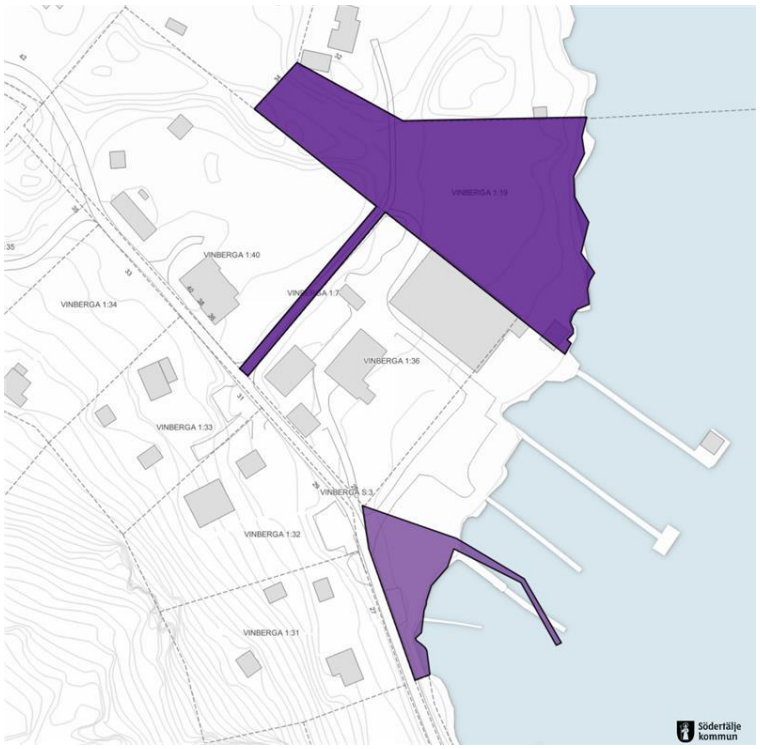
framkomligheten för sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning bör åtkomsten för slyröjning intill vägbanan säkerställas, samt att det finns intilliggande uppställningsytor vid underhållsarbeten. Detta kan säkerställas genom att exempelvis utöka gemensamhetsanläggningens omfattning så den även omfattar intilliggande grönområden inom planområdet, som inte omfattas av gemensamhetsanläggning, i direkt anslutning till Lövskärsvägen. Åtgärden förutsätter att berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Vinberga GA:3 - Båtbrygga, båtuppläggningsplats och grönområde

Ändamål: Brygga, båtuppläggningsplats och grönområde
Förvaltningsform: Förvaltas av Framnäs samfällighetsförening
Antal delägande fastigheter: 9 fastigheter

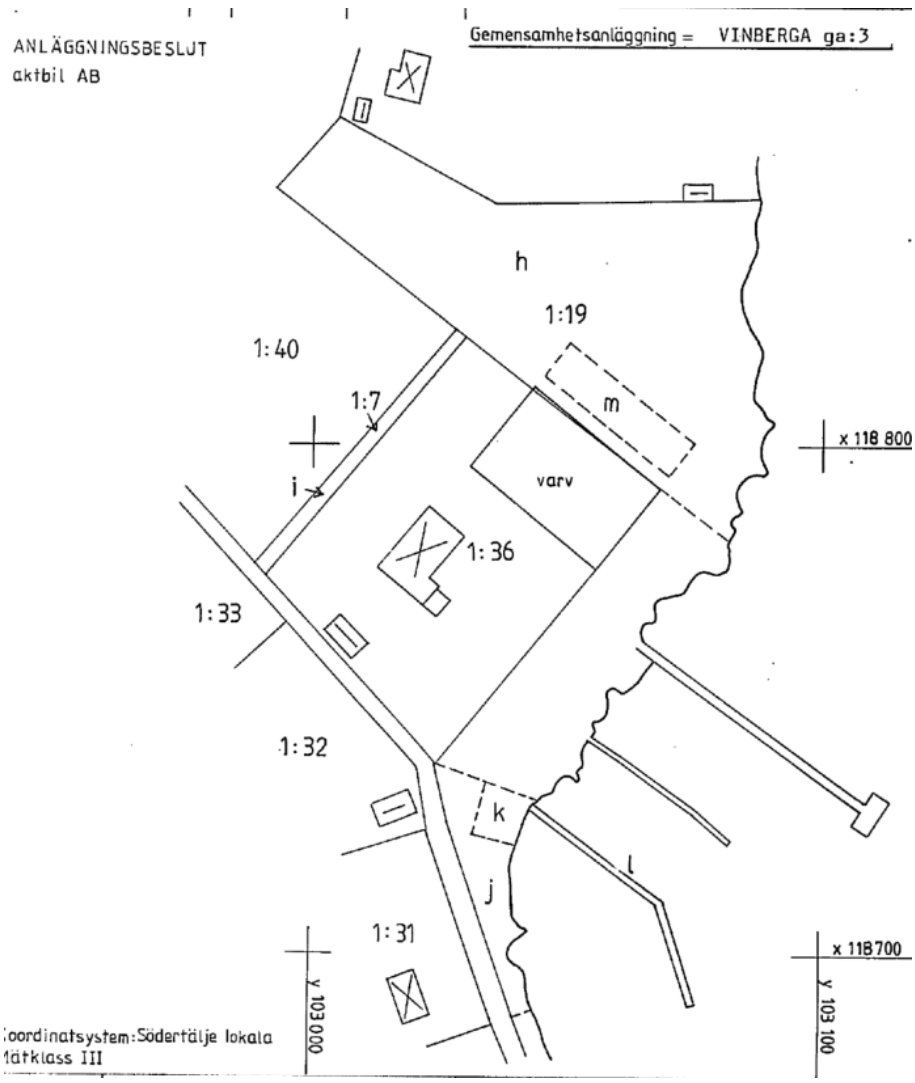
Om gemensamhetsanläggningen: Gemensamhetsanläggningen inrättades 1987 och omfattar båtbrygga med plats för nio fritidsbåtar, uppställningsytor för fordon i samband med i- och urlastning av båtar samt uppläggningsplats för fritidsbåtar under perioden 15 september till och med maj. Gemensamhetsanläggningen omfattar även grönområden med körbara vägar (allmän platsmark) fram till avlastningsplatsen och båtuppläggningsplatsen, se Figur 104.

Vägen underhålls i dagsläget inte vintertid.



Figur 104 Gemensamhetsanläggningen Vinberga GA:3 omfattar två delområden med båtbrygga och grönområde (allmän plats) med körbar infartsväg från Lövskärsvägen samt båtuppläggningsplats.

I anslutning till gemensamhetsanläggningen finns en privat brygga som tillhör Vinberga 1:40, vilken deltar i gemensamhetsanläggningen och har därmed åtkomst till bryggan.



Figur 105 Utklipp från anläggningsbeslutet för Vinberga GA:3 (Källa: Akt nr 0181K-25/1987)

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
Ingen åtgärd krävs som direkt följd av den ändrade detaljplanen. Det kan finnas flera fastigheter som har nytta av grönområdet (allmän platsmark) som omfattas av gemensamhetsanläggningen. Delägarkretsen och gemensamhetsanläggningens omfattning kan omprövas av lantmäterimyndigheten om någon sakägare ansöker om detta.

Mark som enligt anläggningsbeslutet utgör båtupplag är inte förenligt med användningen grönområde enligt gällande byggnadsplan. Området omfattas inte av den aktuella planändringen och lämpligheten till markens nyttjande prövas därmed inte.

Fastigheterna Vinberga 1:38 och 8:1 har sina infartsvägar över grönområdena inom Vinberga 1:7 och 1:19. Servitut för båtplats, båtuppläggningsplats och väg finns inom Vinberga 1:19, men rättigheten att nyttja vägen över Vinberga 1:7 för annat än angöring till båtuppläggningsplatsen, i enlighet med gemensamhetsanläggningen, kan behöva utredas.

Vinberga GA:7 - Björkfjärdsvägen

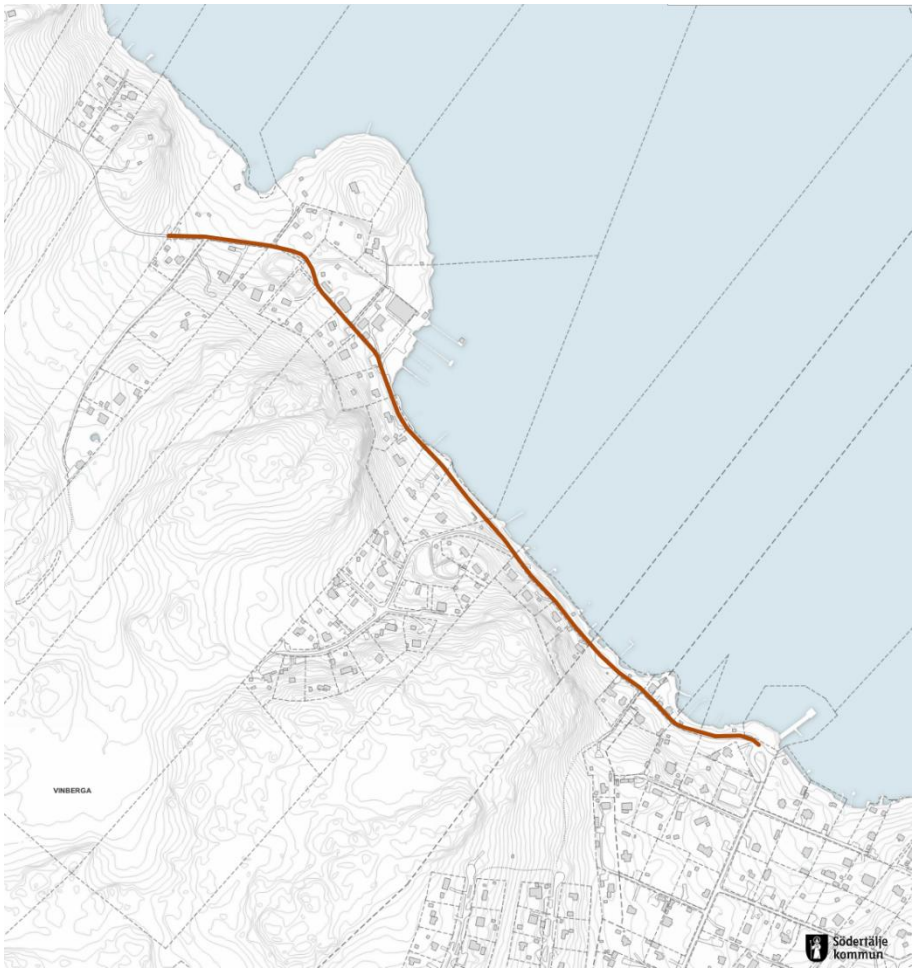
Ändamål: Väg
Förvaltningsform: Förvaltas av Sandvikens norra vägsamfällighet
Antal delägande fastigheter: 40 fastigheter

Om gemensamhetsanläggningen:
Gemensamhetsanläggningen bildades 1958 och omfattar vägen Björkfjärdsvägens sträckning från Sandviksbryggan fram till Vinberga 4:2.

Gemensamhetsanläggningen omfattar enligt gällande anläggningsbeslut 40 delägande fastigheter. Ytterligare fastigheter har dock tillkommit som informella medlemmar i samfällighetsföreningen efter gemensamhetsanläggningens bildande, bland annat till följd av att nya fastigheter har tillkommit genom avstyckningar samt ö-bor som nyttjar vägen för att ta sig till varvet på Vinberga 1:36. Även yttre delen av Björkfjärdsvägen har införlivats i föreningens ansvarsområde, trots att det inte formellt ingår i gemensamhetsanläggningen. Tillkommande fastigheter har i samband med detta tilldelats informella andelstal från samfällighetsföreningen utan beslut från lantmäterimyndigheten. De ändrade andelstalen, tillkommande medlemmarna och utökade vägområdet har således inte formellt ändrats i enlighet med bestämmelserna i anläggningslagen och det ursprungliga beslutet från 1958 är därmed fortsatt formellt gällande.

Inga statliga bidrag för vägen erhålls.

Enligt den geotekniska utredningen som genomförts för detaljplanen finns det risk för erodering inom Björkfjärdsvägen, vilket skulle kunna leda till skador på fastigheterna ovanför vägen. Föreningen är skyldig att tillse att skada inte drabbar omkringliggande fastigheter genom att underlåta att genomföra nödvändiga åtgärder för erosionsskydd inom gemensamhetsanläggningens markområde.



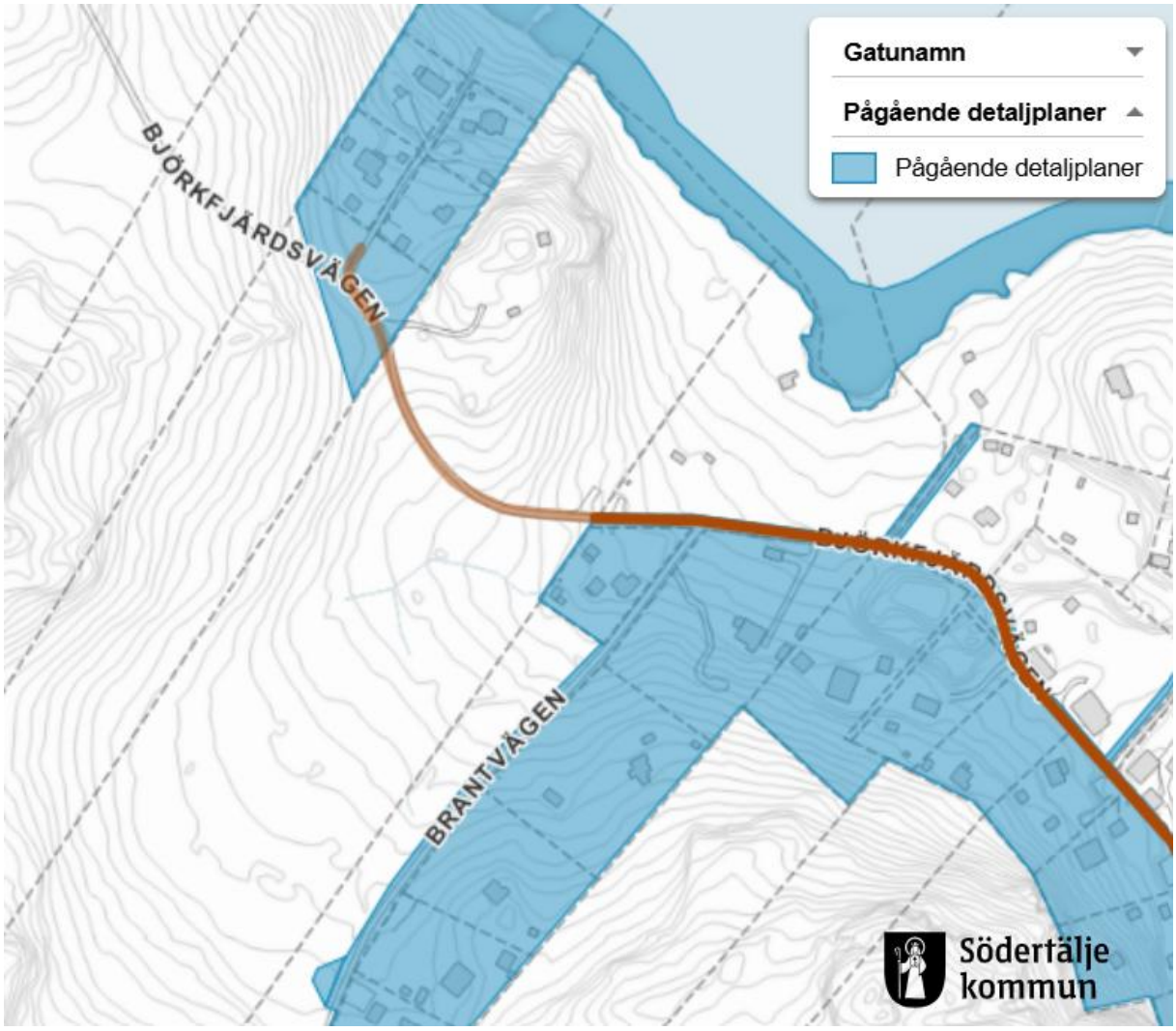
Figur 106 Gemensamhetsanläggningen Vinberga GA:7 omfattar del av Björkfjärdsvägen (allmän plats VÄG) inom planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
En omprövning av gemensamhetsanläggningen bör genomföras av lantmäterimyndigheten för att utöka antalet delägare i gemensamhetsanläggningen så samtliga fastigheter längs med hela Björkfjärdsvägen formellt ingår samt utöka dess geografiska omfattning med intilliggande grönområden (allmän plats), vilka kan vara nödvändiga för åtkomst vid drift och underhåll av vägen samt för att säkerställa tillgången till strandområdet.

Om gemensamhetsanläggningens omfattning utökas med intilliggande grönområden längs med Björkfjärdsvägen kan åtkomsten för slyröjning längs vägbanan säkerställas och att det finns intilliggande uppställningsytor vid underhållsarbeten, vilket kan bidra till en fortsatt god och trafiksäker vägstandard som säkerställer framkomligheten för sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning. Dessa ytor förvaltas i dagsläget informellt av olika föreningar i området, som även har bryggor i anslutning till grönområdet, men omfattas i dagsläget inte av gemensamhetsanläggning och saknar formell huvudman.

För den del av Björkfjärdsvägen som ligger utanför planområdet behöver särskild bedömning göras om gemensamhetsanläggning kan inrättas.

Samtliga föreslagna åtgärder förutsätter att berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten.

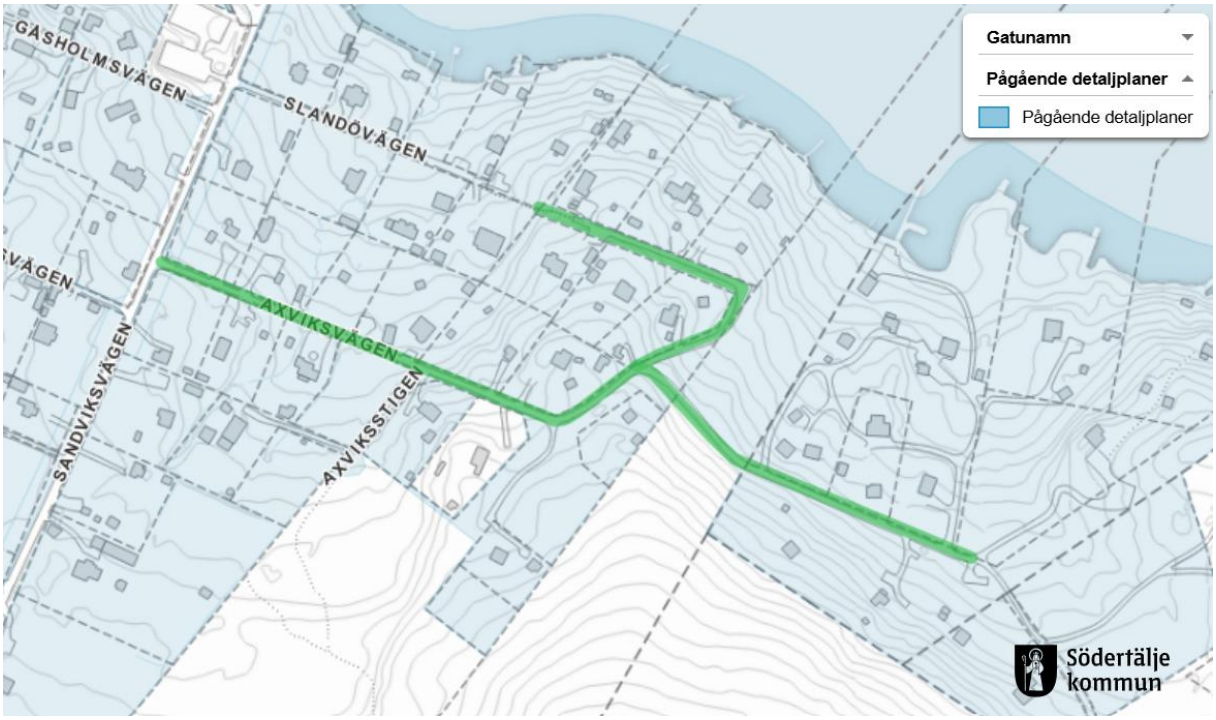


Figur 107 Del av Björkfjärdsvägen från Vinberga 4:2, delvis utanför planområdet, omfattas i dagsläget inte formellt av gemensamhetsanläggningen Vinberga GA:7. Vägsträckan kan regleras genom omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Väsby GA:3 - Axviksvägen och Slandövägen

Ändamål: Väg
Förvaltningsform: Samfällighetsförening, Sandvikens södra vägsamfällighet.
Antal delägande fastigheter: 12 fastigheter.

Om gemensamhetsanläggningen:
Gemensamhetsanläggningen bildades 1956 efter flera förrättningar. Inledningsvis avsågs fem delsträckor av Axviksvägen och Slandövägen (allmän plats, VÄG) omfattas, varav fyra delsträckor ingick i det slutliga anläggningsbeslutet. I anläggningsbeslutet saknas en karta över gemensamhetsanläggningens geografiska omfattning och en tolkning av dess omfattning har gjorts enligt nedan Figur 108.



Figur 108 Intolkad utbredning av Väsby GA:3, som omfattar Axviksvägen och del av Slandövägen (allmän plats VÄG).

Gemensamhetsanläggningen omfattar enligt gällande anläggningsbeslut 12 delägande fastigheter. Ytterligare fastigheter har dock tillkommit som informella medlemmar i samfällighetsföreningen efter gemensamhetsanläggningens bildande, bland annat till följd av att nya fastigheter har tillkommit genom avstyckningar. Även Samfällighetsföreningens geografiska ansvarsområde har informellt utökats med Axviksstigen och Axviksvägens förlängning. Tillkommande fastigheter har i samband med detta tilldelats informella andelstal från samfällighetsföreningen utan beslut från lantmäterimyndigheten. De ändrade andelstalen, tillkommande medlemmarna och utökade vägområdet har således inte formellt ändrats i enlighet med bestämmelserna i anläggningslagen och det ursprungliga beslutet från 1956 är därmed fortsatt formellt gällande.

För att fortsatt säkerställa en god och trafiksäker vägstandard som säkerställer framkomligheten för sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning bör åtkomsten för slyröjning på bägge sidor om vägbanan säkerställas, samt att det finns intilliggande uppställningsytor vid underhållsarbeten.

Fastigheterna Väsby 1:70 och 1:136 har gemensam utfart mot Axviksstigen. Del av deras utfart ligger utanför planområdet inom Väsby 1:142, se nedan Figur 109. Rättighet (avtalsservitut) till utfart inom Väsby 1:142 finns.

Figur 109 Fastigheterna Väsby 1:70 och 1:136 har angöringsväg mot Axviksstigen som delvis ligger utanför planområdet (rödmarkerat område).

I anslutning till gemensamhetsanläggningens vägområden finns grönområden (allmän plats) som i dagsläget inte omfattas av någon gemensamhetsanläggning. Inom Väsby 1:97 finns ett avtalsservitut till förmån för ett flertal fastigheter för rätt att nyttja badplats. De ingående fastighetsägarna har i anslutning till badplatsen även bekostat och anlagt en badbrygga i vattenområdet som ett privat initiativ. För att säkerställa allmänhetens tillgång till de anslutande grönområdena och intilliggande vattenområde enligt gällande strandskyddslagsstiftning, PBL och allemansrätten är det viktigt att tydliggöra avgränsningen för allmän plats.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
En omprövning av gemensamhetsanläggningen bör genomföras av lantmäterimyndigheten för att utöka gemensamhetsanläggningens omfattning så samtliga fastigheter längs med hela Axviksvägen, Slandövägen och Axviksstigen formellt ingår. Även intilliggande grönområden (allmän plats) i direkt anslutning till vägarna kan vara lämpliga att tillföras gemensamhetsanläggningen för att säkerställa utrymme för uppställningsytor samt tillgång till park och badplats med mera för berörda fastigheter.

Planstöd för vändplats i slutet på Axviksstigen samt angöring till fastigheterna Väsby 1:70 och 1:136 utanför planområdet, se ovan Figur 109, är inte möjligt att åtgärda vid aktuell planändring eftersom planområdets omfattning inte kan utökas vid en planändring. Frågan bedöms kunna hanteras i samband med kommande planläggningar i området.

Samtliga föreslagna åtgärder förutsätter att berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Eftersom gemensamhetsanläggningens omfattning är osäker samt att det även förekommer osäkra fastighetsgränser inom området kan det även finnas behov av att genomföra fastighetsbestämning i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen.

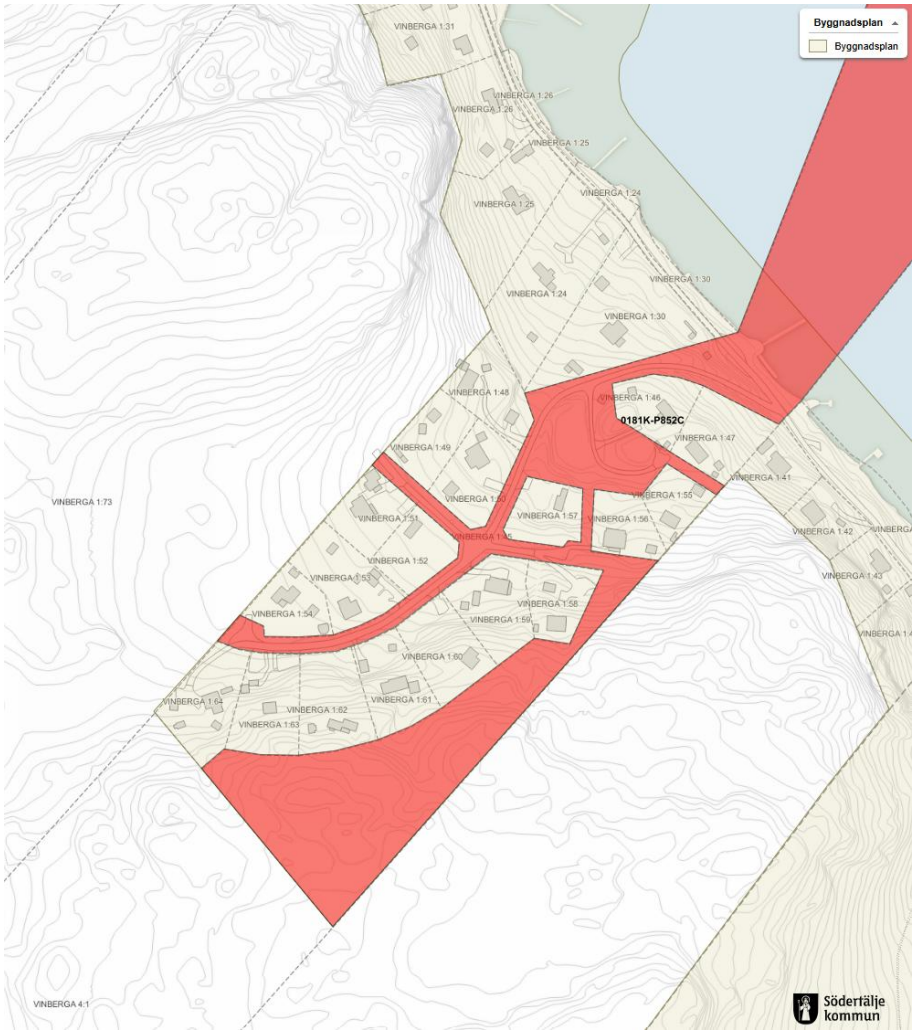
Vinberga 1:45 - Sörgårdsvägen

Ändamål: Gemensam väg och grönområde (allmän plats)
Förvaltningsform: Ägs och förvaltas av Sportstugeföreningen Vinberga-Sörgården 1:45

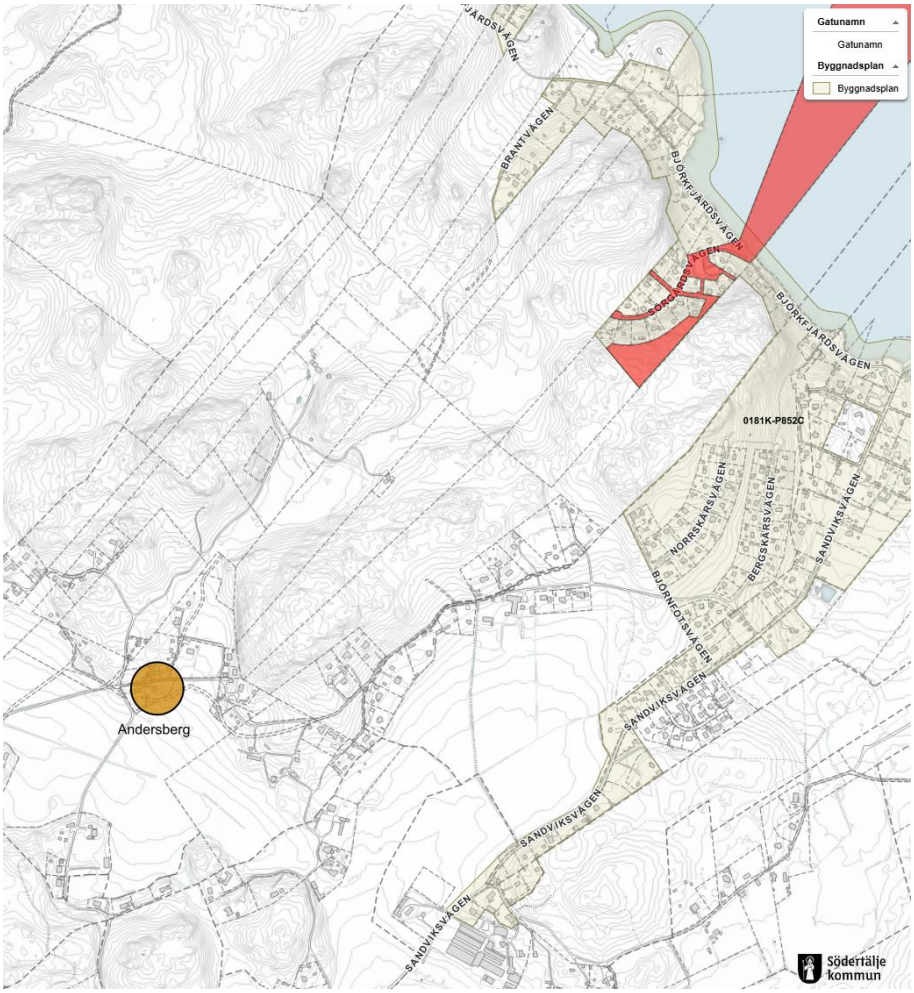
Om fastigheten:
Fastigheten Vinberga 1:45 ägs och förvaltas sedan 1967 av Sportstugeföreningen Vinberga-Sörgården 1:45. Föreningens medlemmar består av fastighetsägarna till omkringliggande fastigheter längs Sörgårdsvägen som gemensamt ansvarar för fastighetens förvaltning i viss likhet med en gemensamhetsanläggning.

Fastigheten omfattar Sörgårdsvägen, del av Björkfjärdsvägen, intilliggande grönområden (allmän platsmark) samt ett vattenområde utanför stranden, se nedan Figur 110. Till fastigheten finns även rättighet (servitut) att iordningställa och använda en fyra meter bred väg över stamfastigheten i sydvästlig riktning fram till Andersberg, se nedan Figur 111. Till stamfastigheten och därifrån eventuella avstyckade fastigheter följer rätt att använda vägar över området till avsett område för bad- och båtplats.

En gemensam brygga finns anlagd ut mot befintligt planlagt grönområde. Det finns även en flotte som sjösätts av föreningen. Det finns inga avtal som belastar bryggan eller grönområdet.



Figur 110 Fastigheten Vinberga 1:45 omfattar Sörgårdsvägen och omkringliggande grönområde (allmän plats) samt vattenområde (delvis inom planområdet). Fastigheten ägs och förvaltas gemensamt av omkringliggande fastigheter genom Sportstugeföreningen Vinberga-Sörgården 1:45 i viss likhet med en gemensamhetsanläggning.



Figur 111 Till fastigheten Vinberga 1:45 (rödmarkerad) finns rättighet (servitut) att ordna väg fram till Andersberg.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
Om det finns behov att säkerställa och tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning mellan medlemmarna i sportstugeföreningen kan en gemensamhetsanläggning bildas, vilken har en starkare rättslig grund för exempelvis uttag av avgifter från medlemmar. Bildande av en gemensamhetsanläggning sker av lantmäterimyndigheten. I samband med bildande av en gemensamhetsanläggning bildas lämpligen även en samfällighetsförening som då tar över sportstugeföreningens ansvar, som därefter kan upplösas.

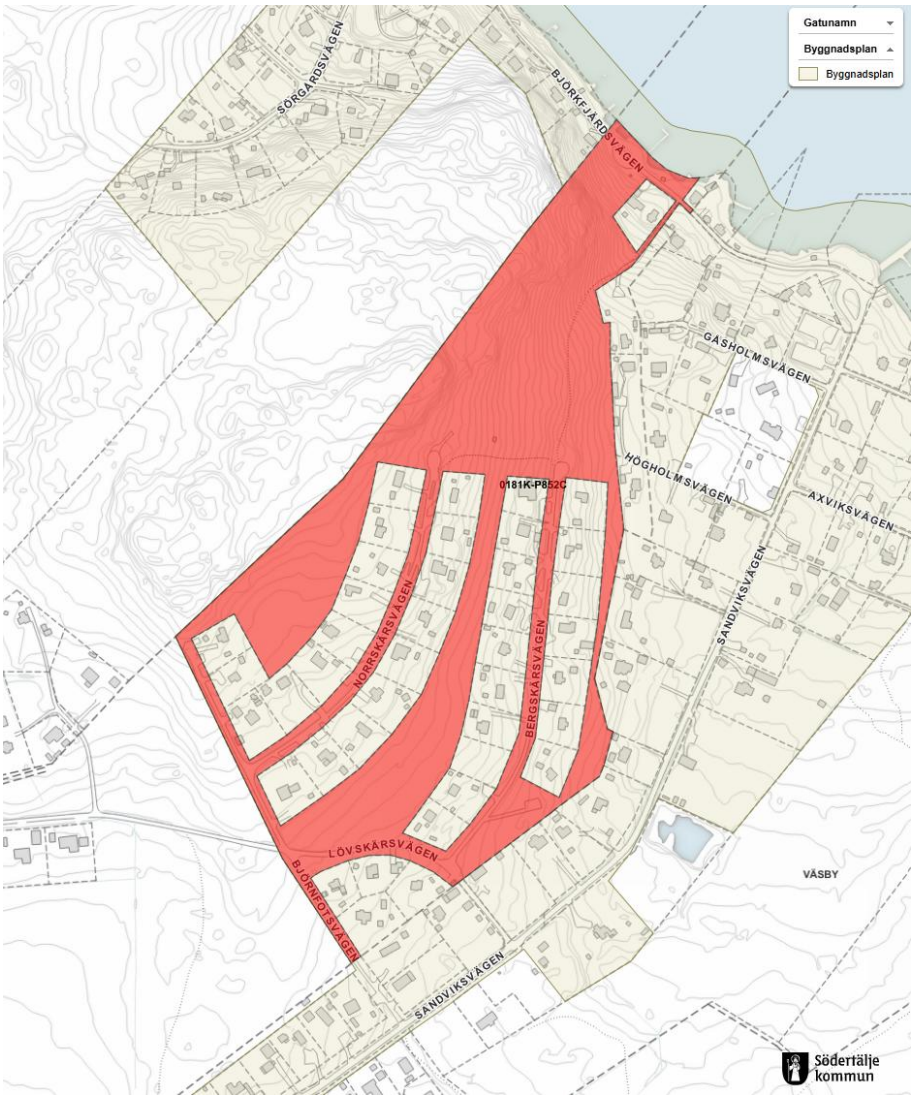
Om servitutsvägen fram till Andersberg iordningställs enligt gällande tillgänglighetskrav kan den utgöra lämplig redundansväg för räddningstjänsten som kan ha svårt att ta sig upp för den branta Sörgårdsvägen vintertid.

Björnfoten 1:52 - Björnfotsvägen, Norrskärsvägen och Bergskärsvägen

Ändamål: Gemensamma vägar och grönområde (allmän plats)
Förvaltningsform: Ägs och förvaltas av Björnfotens tomtägareförening.

Om fastigheten:
Fastigheten Björnfoten 1:52 ägs och förvaltas sedan 1967 av Björnfotens tomtägareförening. Föreningens medlemmar består av fastighetsägarna till omkringliggande fastigheter längs Björnfotsvägen, Norrskärsvägen och Bergskärsvägen som gemensamt ansvarar för vägarna och grönområdet inom fastigheten i viss likhet med en gemensamhetsanläggning.

Den sydligaste delsträckan av Björnfotsvägen, som ansluter till Sandviksvägen, ingår inte i Björnfoten 1:52 utan i fastigheten Väsby 1:95, se nedan Figur 112, och ingår därmed inte heller i föreningens ansvarsområde. Vägen utgör allmän plats (VÄG$_1$) enligt detaljplanen men saknar gemensam förvaltning. Områdets snöplogsförening ansvarar dock för plogningen även av denna sträcka.



Figur 112 Fastigheten Björnfoten 1:52, som ägs och förvaltas av Björnfotens tomtägareförening. Den sydligaste delsträckan av Björnfotsvägen ingår inte i fastigheten eller föreningens förvaltningsområde.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
Om det finns behov att säkerställa och tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning mellan medlemmarna i tomtägareföreningen, eller ändra ingående medlemmar, kan en gemensamhetsanläggning bildas, vilken har en starkare rättslig grund för exempelvis uttag av avgifter från medlemmar. Bildande av en gemensamhetsanläggning sker av lantmäterimyndigheten. I samband med bildande av en gemensamhetsanläggning bildas lämpligen även en samfällighetsförening som då tar över tomtägareföreningens ansvar, som därefter kan upplösas.

Vägnätet behöver ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning kan röra sig i området. I dagsläget saknas vändplatser på Björnfotsvägen, Norrskärsvägen och Bergskärsvägen. I den aktuella planändringen ändras markanvändningen för två markområden inom Björnfoten 1:52 som enligt underliggande byggnadsplan utgör grönområde (allmän platsmark) till $VÄG_1$ (allmän platsmark) för att möjliggöra anläggande av vändplatser i slutet av Norrskärsvägen och Bergskärsvägen. För Björnfotsvägen finns det inte möjlighet att planlägga för en vändplats eftersom denna ligger i planområdets gräns och ändringar enbart är möjliga inom gränserna för underliggande detaljplan. Parallellt med den aktuella planändringen pågår framtagande av ny detaljplan för intilliggande område som tidigare inte planlagts, Detaljplan för del av Björnfoten 1:54. I denna detaljplan föreslås ett markområde inom Björnfoten 1:54 planläggas som GATA (allmän platsmark) för att möjliggöra en vändplats i slutet av Björnfotsvägen.

Huvudman för Björnfotsvägens sträckning över fastigheten Väsby 1:95 bör även säkerställas, vilket exempelvis kan göras genom att bilda en gemensamhetsanläggning. Om en gemensamhetsanläggning skulle bildas som tar över tomtägareföreningens ansvar skulle denna sträcka förslagsvis kunna tas med. Även andra indelningar kan vara lämpliga, exempelvis till följd av planläggningen för del av Björnfoten 1:54. Bildande av gemensamhetsanläggning beslutas av lantmäterimyndigheten och kan initieras genom ansökan av berörd sakägare.

Förslag till nya gemensamhetsanläggningar inom allmän plats

Inom planområdet finns ett flertal vägar som utgör allmän plats ($VÄG_1$ i plankartan) och som i dagsläget inte omfattas av gemensamhetsanläggning eller annan gemensam förvaltning och därmed saknar formell huvudman. Enligt uppgift till planarbetet finns däremot en gemensam snöplogsförening i området som sköter plogningen av samtliga vägar inom planområdet, vilket innebär att det finns en informell fungerande förvaltning. För att säkerställa och tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelningen för nödvändiga åtgärder, drift och underhåll för dessa områden bör gemensamhetsanläggningar bildas.

Nedan redovisas de allmänna platser inom planområdet som i dagsläget saknar gemensam förvaltning och där gemensamhetsanläggningar föreslås bildas.

Gåsholmsvägen

Ändamål: Väg (allmän plats)
Förvaltningsform: Saknar förrättning

Om anläggningen:
Gåsholmsvägen ansluter från Sandviksvägen och utgör angöringsväg för fastigheter längs med vägen. Vägen är belägen inom fastigheten Väsby 1:97 och utgör allmän platsmark (VÄG) enligt gällande detaljplan. Det finns ingen gemensamhetsanläggning inrättad eller formell huvudman för vägen. Det saknas rättighet för berörda fastigheter med angöring mot vägen att nyttja vägen. De fastighetsägare som är permanentboende längs vägen ansvarar för och delar i dagsläget på kostnader för drift och underhåll av vägen.

Sista sträckan av Gåsholmsvägen är inte genomförd enligt gällande detaljplan, vilket innebär att fastigheten Björnfoten 1:2 saknar direkt angöring till Gåsholmsvägen. Angöring sker idag via fastigheten Väsby 1:14 utan formell rättighet (exempelvis servitut). Fastigheterna har i dagsläget samma ägare, varför angöringsfrågan inte utgör något problem. Om någon av fastigheterna skulle få ny ägare bör däremot rättighet till angöringsväg säkras.

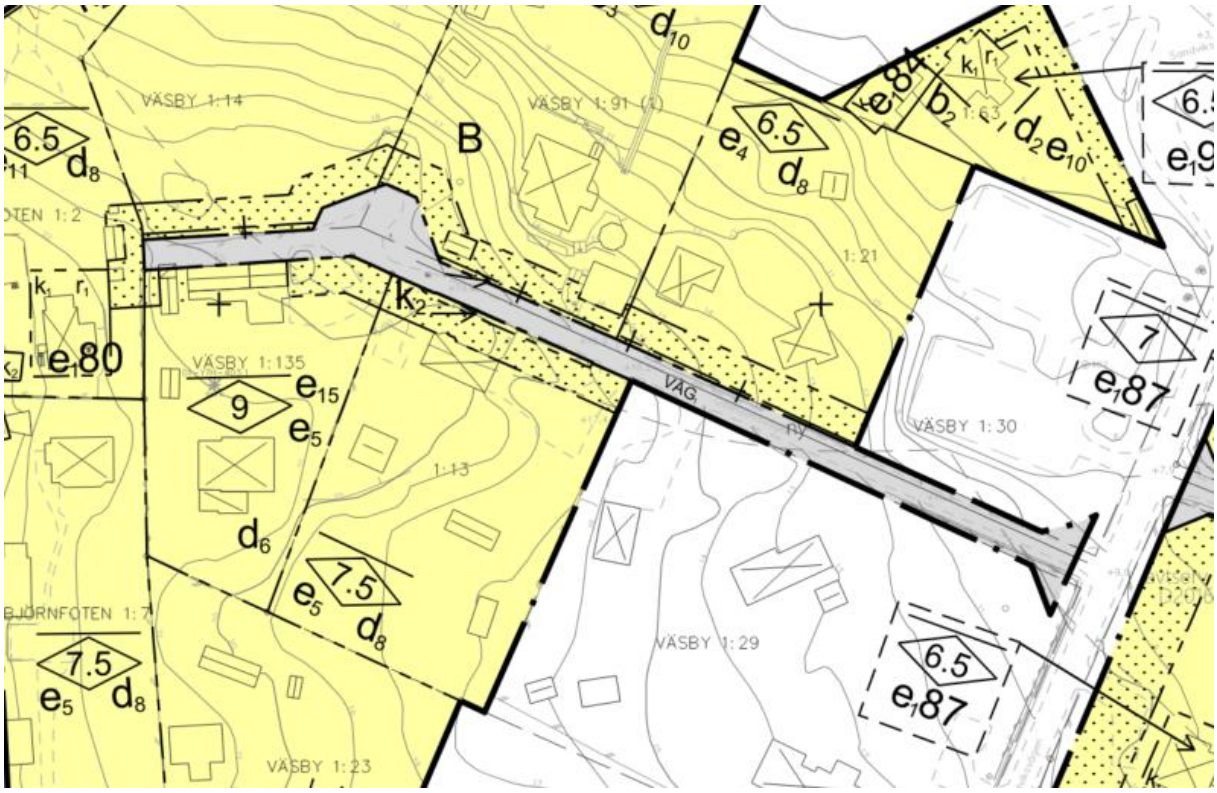
Gåsholmsvägen saknar idag en vändplats, vilket innebär att exempelvis sopbilen inte kan vända när den kör in på vägen för att hämta sopor från fastigheterna längs med vägen. Sopbilen behöver backa in eller ut från området, vilket innebär problem för trafiksäkerheten och arbetsmiljön.

Figur 113 Gåsholmsvägen utgör allmän platsmark (VÄG) men omfattas i dagsläget inte av någon gemensamhetsanläggning och saknar formell huvudman.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för Gåsholmsvägen för att fastställa formell huvudman för vägen, tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella anläggningsåtgärder, exempelvis anläggande av vändplats och genomförande av Gåsholmsvägens sista sträcka.

I samband med detaljplaneändringen föreslås markanvändningen för ett markområde ändras från kvartersmark till allmän platsmark (VÄG$_1$) för att möjliggöra anläggande av en vändplats i slutet av Gåsholmsvägen. För att genomföra vändplatsen krävs mindre intrång inom fastigheterna Väsby 1:14, 1:91 och 1:135, se nedan Figur 114. För markintrången ska ersättning betalas av de som har nytta av åtgärden till den som avstår mark.

Föreslagna åtgärder förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.



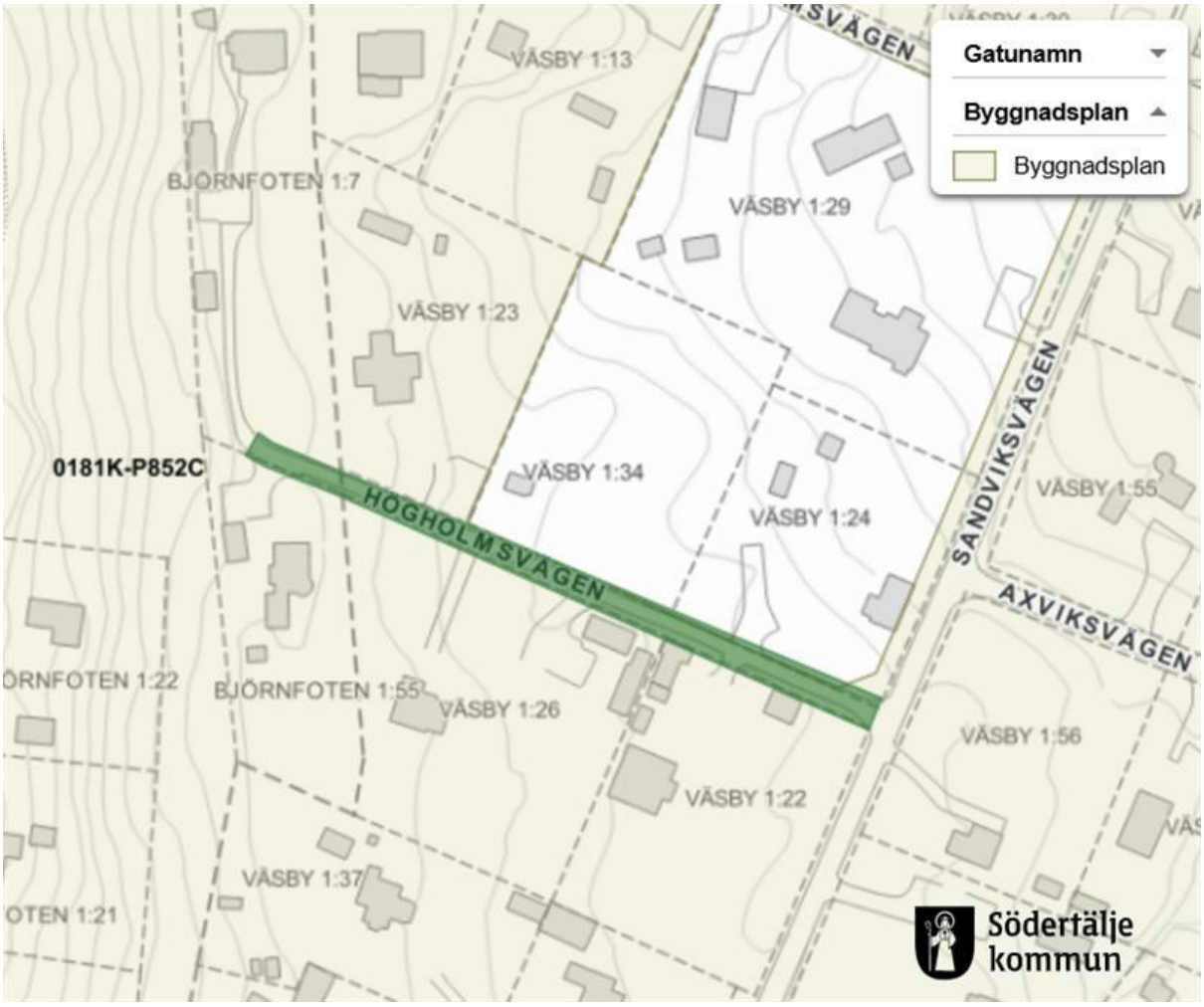
Figur 114 Detaljplanen möjliggör anläggande av en vändplats på Gåsholmsvägen genom ändrad markanvändning, vilket medför markintrång på fastigheterna Väsby 1:14, 1:91 och 1:135.

Högholmsvägen

Ändamål: Väg (allmän plats)
Förvaltningsform: Saknar förrättning

Om anläggningen:
Högholmsvägen ansluter från Sandviksvägen och utgör angöringsväg för fastigheter längs med vägen. Vägen är belägen inom fastigheterna Väsby 1:97 och Björnfoten 1:7 och utgör allmän platsmark (VÄG) enligt gällande detaljplan. Det finns ingen gemensamhetsanläggning inrättad eller formell huvudman för vägen. Björnfoten 1:55 har servitut inom Björnfoten 1:7 för angöring till Högholmsvägens sträckning inom Väsby 1:97. I övrigt saknas rättighet för berörda fastigheter med angöring mot vägen att nyttja vägen. De fastighetsägare som är permanentboende längs vägen ansvarar för och delar i dagsläget på kostnader för drift och underhåll av vägen enligt uppgifter till planarbetet.

Högholmsvägen saknar idag en vändplats, vilket exempelvis innebär att det saknas möjlighet för sopbilen att vända när den kör in på vägen för att hämta sopor från fastigheterna längs med vägen. Sopbilen behöver därför backa in eller ut från området, vilket innebär problem för trafiksäkerheten och arbetsmiljön.



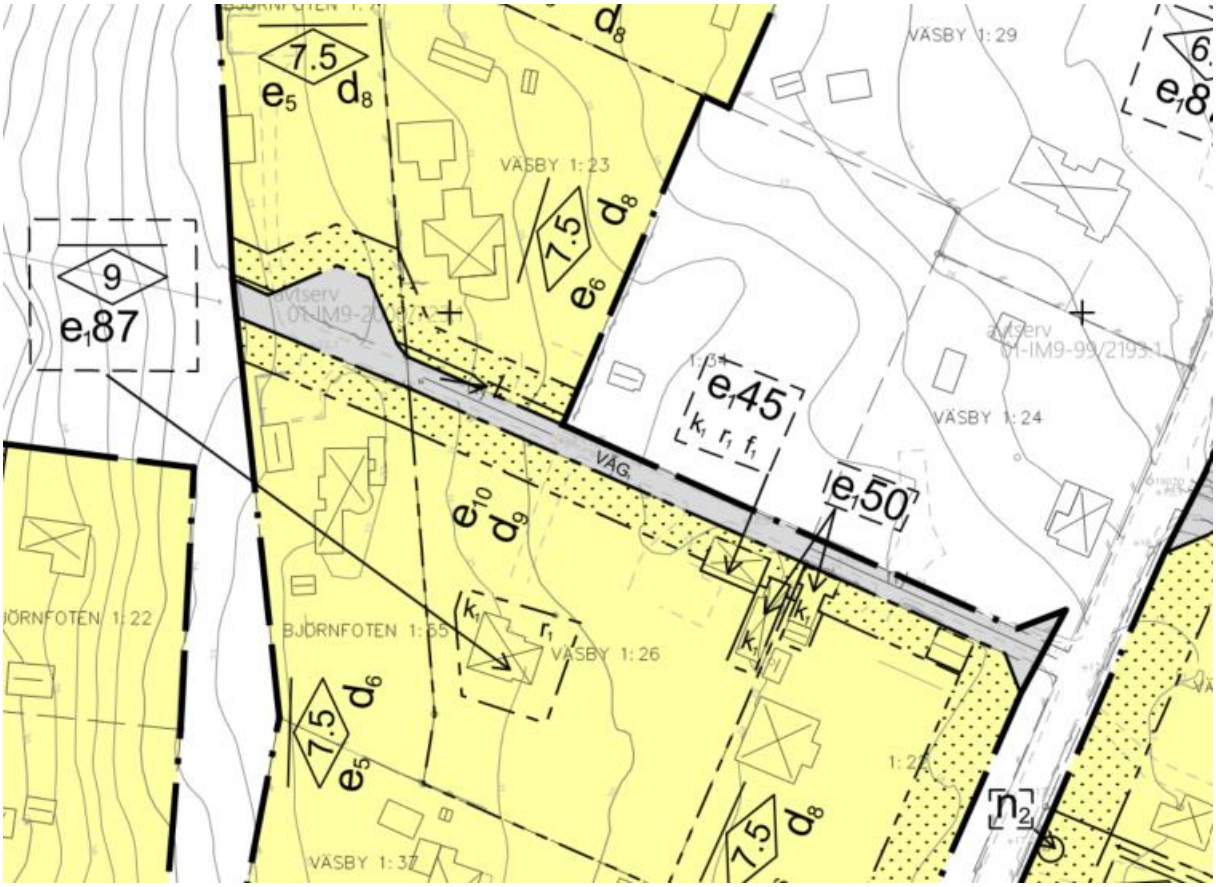
Figur 115 Högholmsvägen utgör allmän platsmark (VÄG) men omfattas i dagsläget inte av någon gemensamhetsanläggning och saknar formell huvudman.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för Högholmsvägen för att fastställa formell huvudman för vägen, tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella anläggningsåtgärder, exempelvis anläggande av vändplats.

I samband med detaljplaneändringen föreslås markanvändningen för ett markområde ändras från kvartersmark till allmän platsmark (VÄG$_1$) för att möjliggöra anläggande av en vändplats i slutet av Högholmsvägen. För att genomföra vändplatsen krävs mindre intrång inom fastigheten Björnfoten 1:7, se nedan Figur 116. För markintrånget ska ersättning betalas av de som har nytta av åtgärden till den som avstår mark.

Åtgärderna förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.



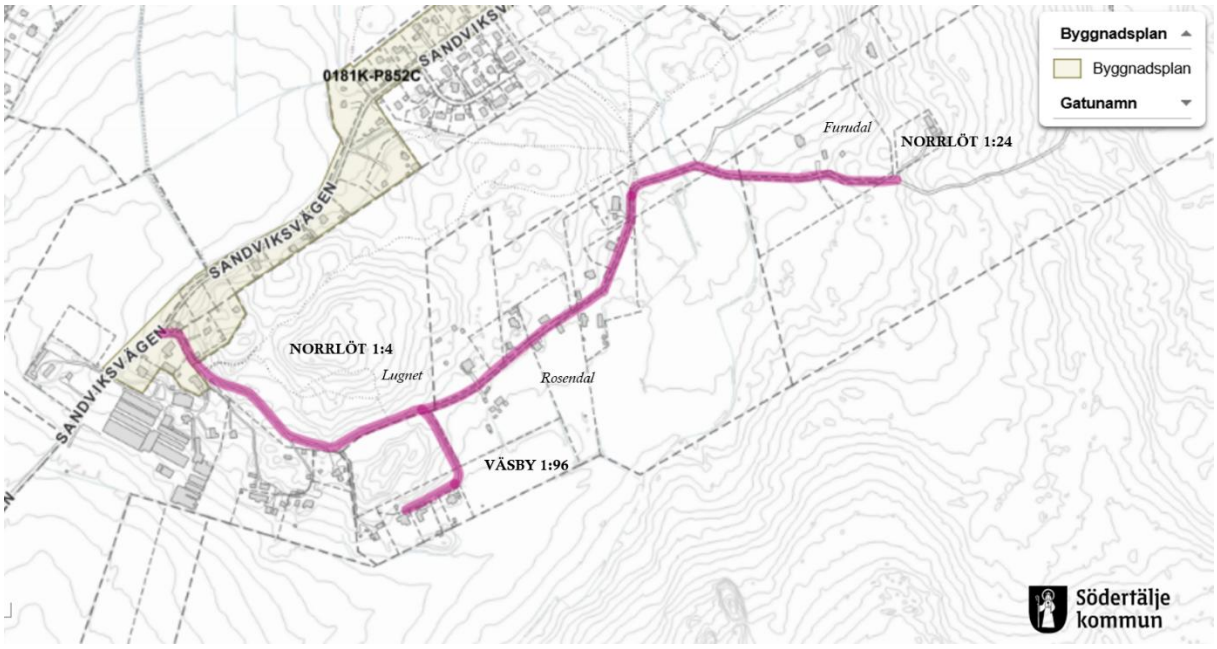
Figur 116 Detaljplanen möjliggör anläggande av en vändplats på Högholmsvägen genom ändrad markanvändning, vilket medför markintrång på fastigheten Björnfoten 1:7.

Stenby-Furudal, Furudalsvägen

Ändamål: Väg (allmän plats/utom planområde)
Förvaltningsform: Förvaltas av Stenby-Furudal vägförening (saknar förrättning)
Antal delägande fastigheter: Uppgift saknas

Om anläggningen:
Stenby-Furudal vägförening är en privat, ej registrerad, vägförening som ansvarar för drift och underhåll av Furudalsvägen som löper från Sandviksvägen vid Norrlöts handelsträdgård, förbi Norrlöt, Lugnet och Rosendal fram till fastigheten Norrlöt 1:24 i Furudal, se nedan Figur 117. Vägområdet löper över flera fastigheter, Norrlöt 1:4, Väsby 1:96 och 1:142, samt marksamfälligheterna Norrlöt S:2 och Väsby S:4. Det finns servitut för nyttjande av vägområde över samtliga fastigheter.

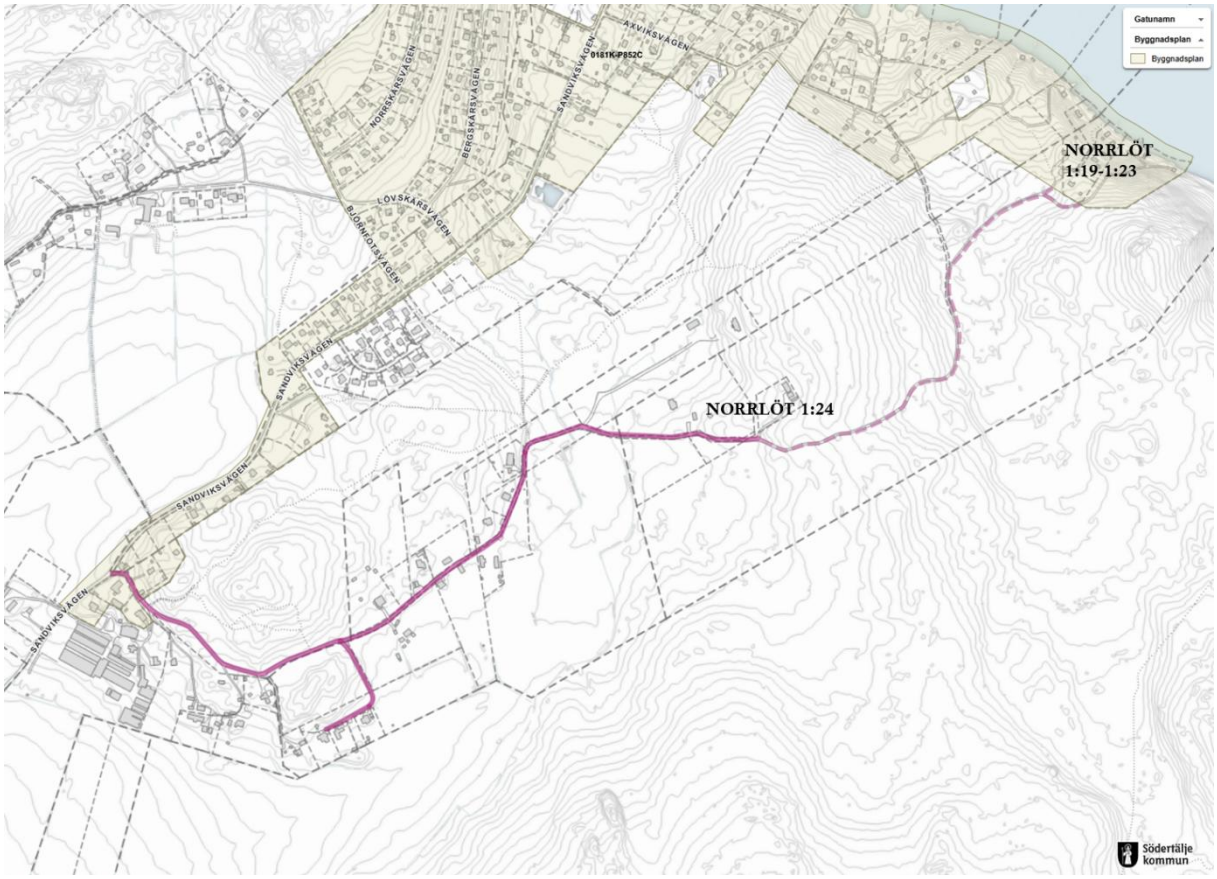
Fastigheterna Norrlöt 1:19, 1:20, 1:21, 1:22 och 1:23 nås via väg över Norrlöt 1:4 i förlängningen av Furudalsvägen, men saknar servitut eller gemensamhetsanläggning för rättigheten till nyttjande av vägen.



Figur 117 Intolkad utbredning av Furudalsvägens vägområde som förvaltas av Stenby-Furudals vägförening.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
En gemensamhetsanläggning kan bildas för Furudalsvägen för att formellt fastställa huvudmannaskap, tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella anläggningsåtgärder. Vägsträckan i förlängningen av vägen som leder bort till fastigheterna Norrlöt 1:19-1:23 (inom planområdet) kan lämpligen inrättas i gemensamhetsanläggningen alternativt bilda ett servitut för att säkerställa rätten till väg över Norrlöt 1:4, se nedan Figur 118.

Åtgärderna förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som därefter beslutar om gemensamhetsanläggning kan bildas, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.



Figur 118 Furudalsvägens vägområde markerad med heldragen linje och dess förlängning som leder fram till fastigheterna Norrlöt 1:19-1:23 med streckad linje.

Utklippan

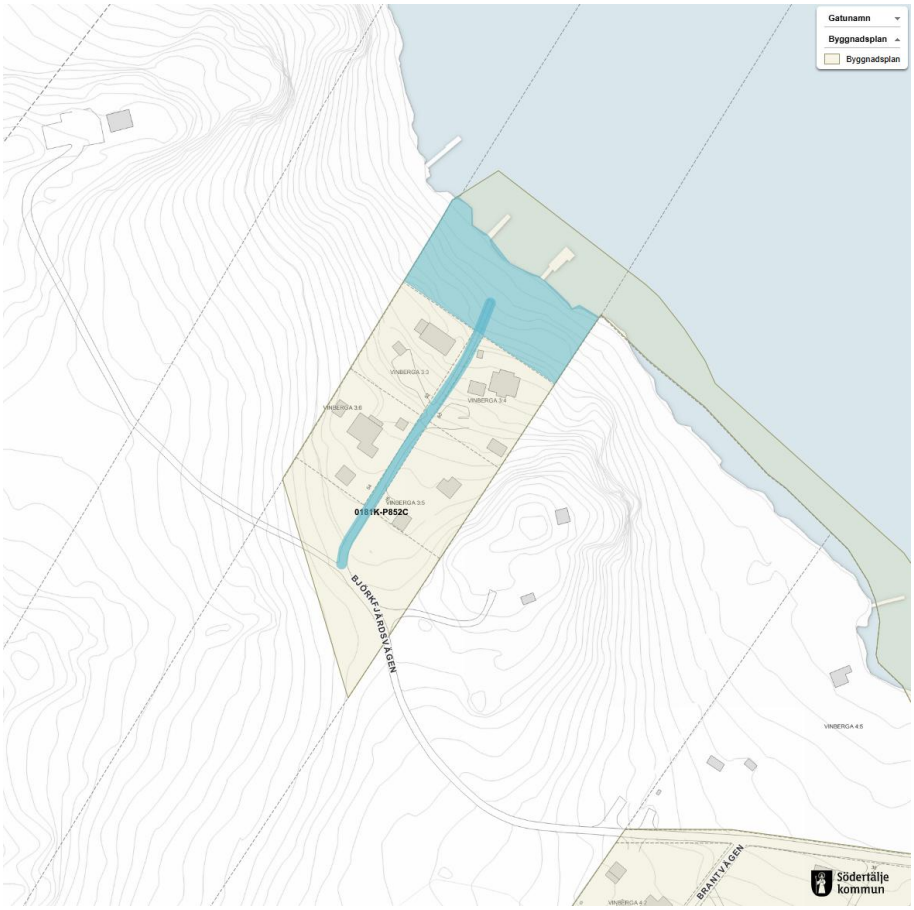
Ändamål: Väg och grönområde (allmän plats)
Förvaltningsform: Saknar förrättning

Om anläggningen:
Vid Utklippan finns en väg och grönområden som ansluter till fastigheterna Vinberga 3:3. 3:4, 3:5 och 3:6 från Björkfjärdsvägen, se nedan Figur 119. Vägen och grönområdena ingår i fastigheten Vinberga 3:1 och utgör allmän platsmark (VÄG och GRÖNOMRÅDE) enligt underliggande detaljplan. Fastigheterna Vinberga 3:3–3:6 har servitut inom Vinberga 3:1 för väg och båtplats.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
En gemensamhetsanläggning kan bildas för den allmänna platsen inom Vinberga 3:1 för att formellt fastställa huvudmannaskap och tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift, underhåll och eventuella anläggningsåtgärder. Om en gemensamhetsanläggning bildas kan denna ersätta befintliga servitut inom fastigheten samt möjliggöra att ytterligare fastigheter som kan ha nytta av vägen och/eller grönområdet kan delta.

Eventuella åtgärder förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos

lantmäterimyndigheten, som därefter beslutar om gemensamhetsanläggning kan bildas, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.



Figur 119 Väg och grönområde (allmän platsmark) inom fastigheten Vinberga 3:1 som ansluter till fastigheterna Vinberga 3:3–3:6.

Brantvägen

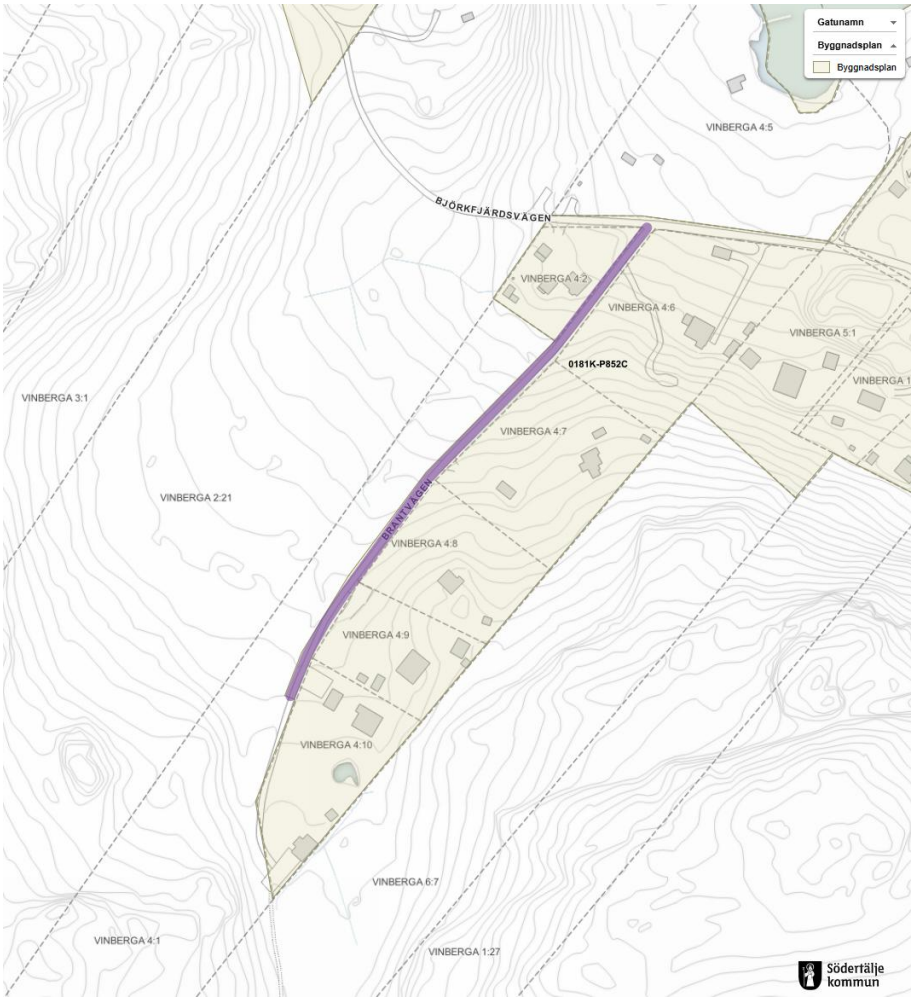
Ändamål: Väg (allmän plats)
Förvaltningsform: Saknar förrättning

Om anläggningen:
Brantvägen ansluter från Björkfjärdsvägen och utgör angöringsväg för fastigheter längs med vägen. Vägen är belägen inom fastigheten Vinberga 4:1 och utgör allmän platsmark (VÄG) enligt gällande detaljplan. Det finns ingen gemensamhetsanläggning inrättad eller formell huvudman för vägen. De fastighetsägare som är permanentboende längs vägen ansvarar för och delar i dagsläget på kostnader för drift och underhåll enligt uppgifter till planarbetet. Formell rättighet för berörda fastigheter att nyttja vägen som angöringsväg saknas.

Brantvägen saknar idag en vändplats, vilket exempelvis innebär att det saknas möjlighet för sopbilen att vända när den kör in på vägen för att hämta sopor från fastigheterna längs med vägen. Sopbilen behöver därför backa in eller ut från området, vilket innebär problem för

trafiksäkerheten och arbetsmiljön.

Utfarten från Brantvägen mot Björkfjärdsvägen möjliggör i dagsläget endast högersväng eftersom vägens vinkel är för skarp för vänstersväng, vilket också innebär problem för sopbilen som inte kan köra ut från Brantvägen vidare västerut. I dagsläget sker sophämtning från uppställningsplats på enskild fastighet nedanför Brantvägen i överenskommelse med Telge återvinning enligt inkomna uppgifter till planarbetet. Upplåtelse av mark bör säkerställas med rättighet (exempelvis servitut) och berörd fastighetsägare ersättas för markupplåtelsen.



Figur 120 Brantvägen ansluter från Björkfjärdsvägen och utgör angöringsväg för anslutande fastigheter. Vägen utgör allmän platsmark (VÄG) men omfattas i dagsläget inte av någon gemensamhetsanläggning och saknar formell huvudman.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för Brantvägen för att fastställa formell huvudman för vägen, tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella anläggningsåtgärder, exempelvis anläggande av vändplats.

Befintlig detaljplan medger justering av utfarten mot Björkfjärdsvägen för att vänstersväng ska kunna ske. Eftersom Brantvägen ligger i planområdets gräns och ändringar enbart är möjliga

inom gränserna för underliggande detaljplan är det inte möjligt att i samband med den aktuella planändringen planlägga för en vändplats. Parallellt med denna planändring pågår framtagande av ny detaljplan för intilliggande områden som tidigare inte planlagts, Detaljplan för Sandviken etapp 2, där ett markområde inom Vinberga 4:1 föreslås planläggas som VÄG (allmän platsmark) för att möjliggöra en vändplats i slutet av Brantvägen.

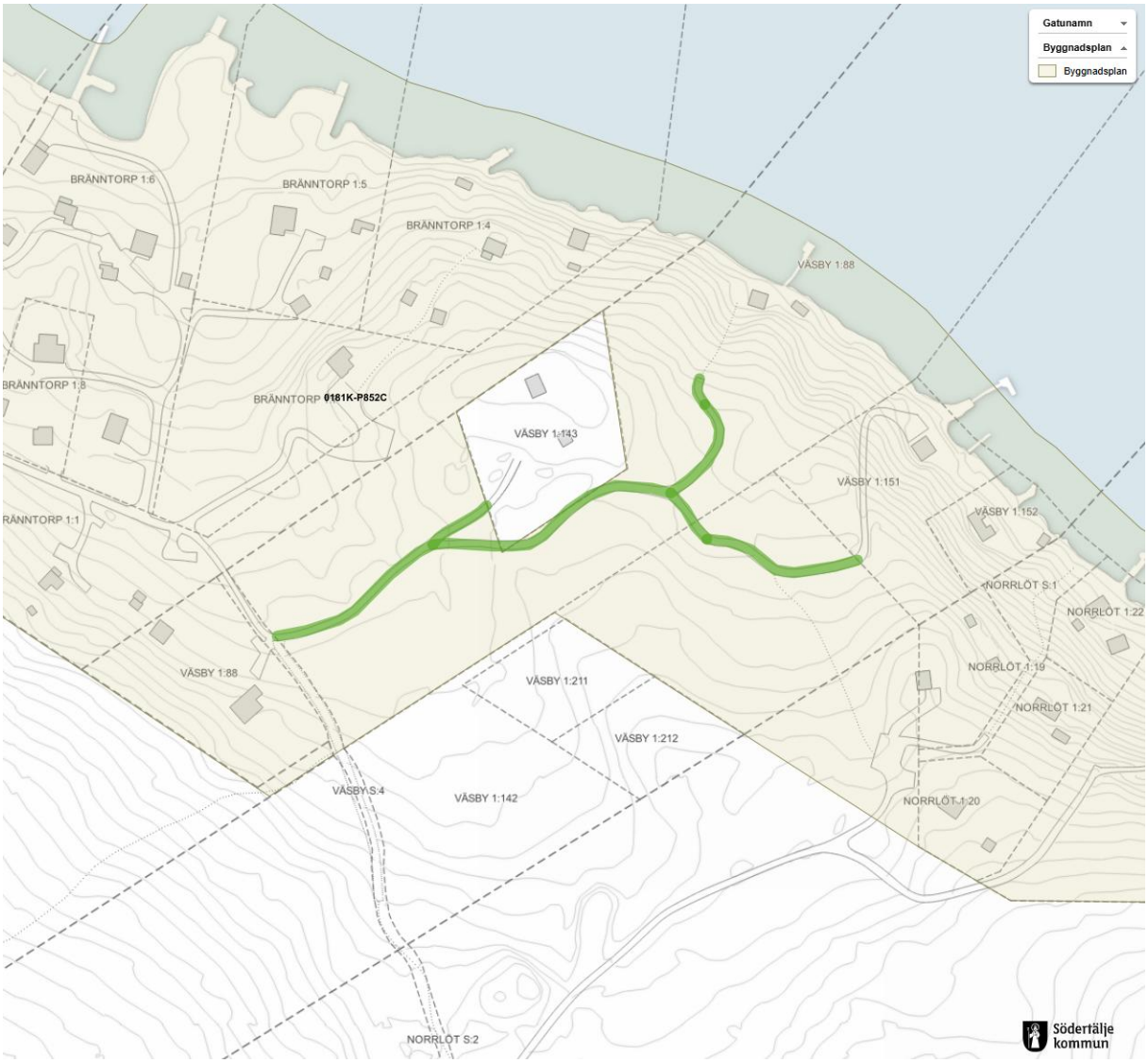
Åtgärderna förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.

Axviken, angöringsväg

Ändamål: Väg (allmän plats)
Förvaltningsform: Saknar förrättning

Om anläggningen:
Från Axviksvägen, i planområdets östliga del, ansluter en angöringsväg som leder till fastigheterna Väsby 1:143 och 1:151 samt en arrendetomt inom Väsby 1:88 vid Axviken. Via angöringsväg över Väsby 1:151 nås även Väsby 1:152. Vägen är belägen inom fastigheterna Väsby 1:88 och 1:142 och utgör allmän platsmark (VÄG) enligt gällande detaljplan. Det finns ingen gemensamhetsanläggning inrättad eller formell huvudman för vägen men Väsby 1:151 och 1:152 har servitut för väg inom Väsby 1:142 samt Väsby 1:143 har servitut för väg inom Väsby 1:88.

Det saknas i dagsläget vändmöjligheter där vägområdet angränsar till kvartersmark, vilket exempelvis innebär att det saknas möjlighet för sopbilen att vända när den kör in på vägen för att hämta sopor från fastigheterna som vägen leder till. Sopbilen behöver därför backa in eller ut från området, vilket innebär problem för trafiksäkerheten och arbetsmiljön.

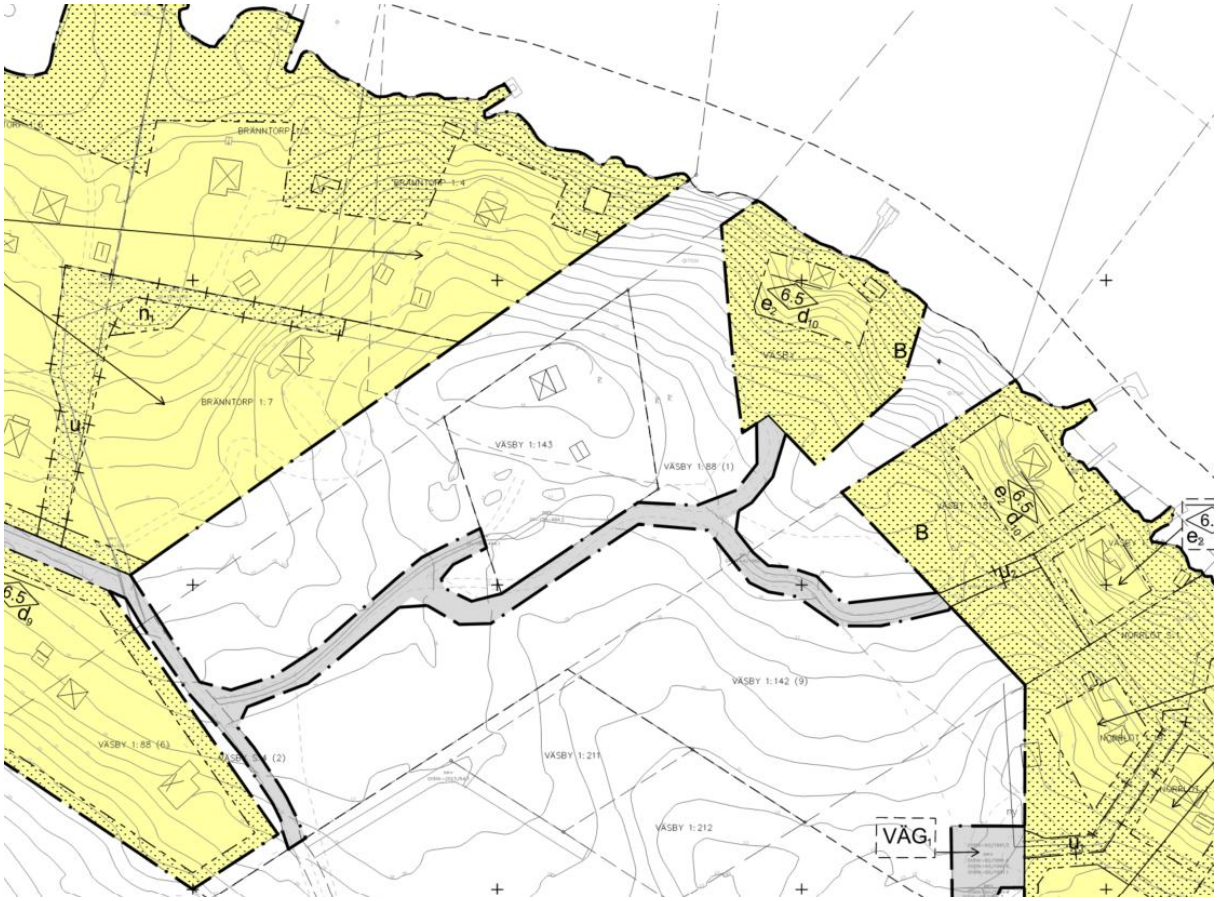


Figur 121 Från Axviksvägen ansluter angöringsväg till enskilda fastigheter vid Axviken. Vägen utgör allmän plats (VÄG$_1$) men omfattas i dagsläget inte av någon gemensamhetsanläggning och saknar formell huvudman.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
Eftersom flera fastigheter har nytta av angöringsvägen till Axviken kan det vara lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för att fastställa formell huvudman för vägen, tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella anläggningsåtgärder. Om en gemensamhetsanläggning bildas kan denna ersätta befintliga vägservitut samt eventuellt även omfatta kringliggande grönområden (allmän platsmark enligt underliggande byggnadsplan) som kan vara av nytta för berörda fastigheter.

För att lösa problemen med att det saknas möjlighet för sopbilen att vända när den kör in på vägen för att hämta sopor från fastigheterna som vägen leder till föreslås en sopuppsamlingsplats vid Axviksvägen i anslutning till angöringsvägen, för vilket rättighet bör upprättas.

Åtgärderna förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.



Figur 122 Detaljplanen möjliggör anläggande av tre vändplatser i slutet av angöringsvägen till Axviken genom ändrad markanvändning från grönområde till VÄG1.

Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

Utöver gemensamhetsanläggningar på allmän platsmark kan det finnas behov av gemensamhetsanläggningar för andra ändamål inom kvartersmark, exempelvis gemensam sophantering och infartsväg. I detaljplanen finns markreservat för gemensamhetsanläggning eller servitut inom kvartersmark för angöringsvägar (a_4 i plankartan). Behoven av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark bedöms i övrigt kunna hanteras i samband med lantmäteriförrättning.

Nedan redovisas befintliga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark inom planområdet. Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet redovisas även i bilaga 6 – *Fastighetskonsekvenstabell.*

Björnfoten GA:1 - sjövattenanläggning

Ändamål: Vattenledningssystem med pumphus, elektriska installationer m.m.
Förvaltningsform: Förvaltas av Björnfoten-Väsby Vattenverksamfällighet

Antal delägande fastigheter: 48 fastigheter

Om gemensamhetsanläggningen:
Gemensamhetsanläggningen inrättades 1974 och omfattar en sjövattenanläggning som förser dess medlemmar med ytvatten från Mälaren för bevattning. Tidigare ingick även en dricksvattenanläggning, vilken har avvecklats. De flesta fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen har i dagsläget egen brunn för dricksvatten. Cirka tre fastigheter saknar egen brunn och får i dagsläget dricksvatten via ett pumphus med en tappkran. Andelstalen har inte förändrats sedan gemensamhetsanläggningen bildades.

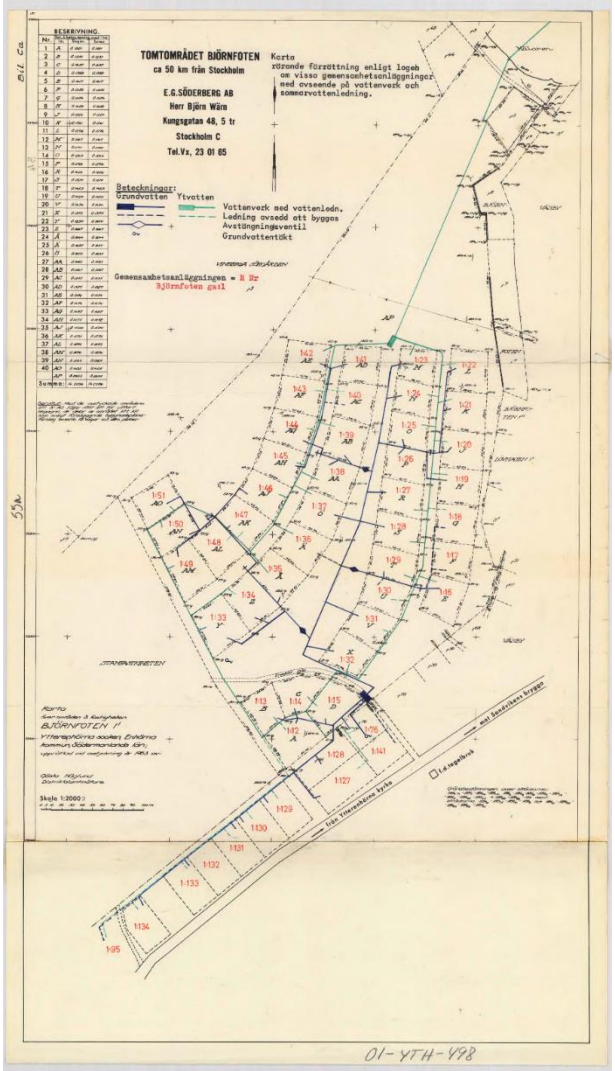
Fastighetsrättsliga konsekvenser:
Ingen åtgärd krävs som direkt följd av den ändrade detaljplanen.

Björnfoten GA:4 - avloppsanläggning

Ändamål: Avloppsanläggning bestående av avloppsreningsanläggning för bad-, dusch- och tvättvatten. Avloppsledningar med tillbehör samt pumpstation. Elektriska anordningar.
Förvaltningsform: Delägarförvaltning
Antal delägande fastigheter: 7 fastigheter

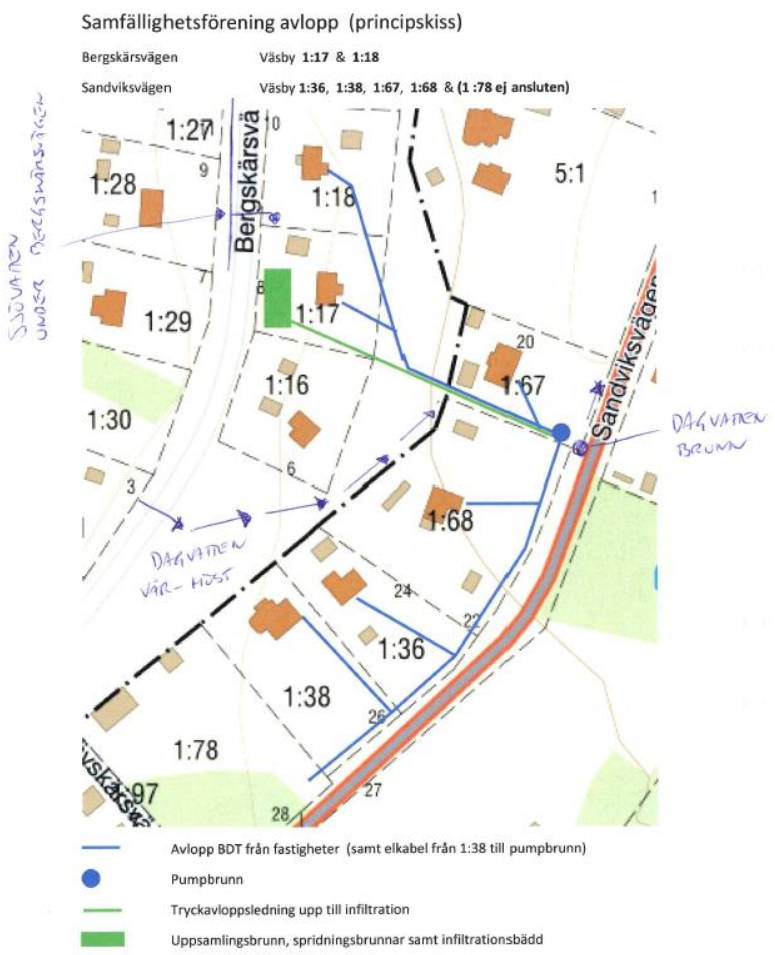
Om gemensamhetsanläggningen:
Gemensamhetsanläggningen inrättades 1995 och omfattar en gemensam avloppsanläggning med pumpanläggning belägen inom Väsby 1:67 och elförsörjning inom Väsby 1:38. Det finns en ideell förening som ansvarar för gemensamhetsanläggningen, vilken verkar utan fastställda stadgar. Enligt föreningen fungerar förvaltningen av anläggningen bra och tömningar sker årligen.

Det finns även en dagvattenledning över grönområdet som tillhör Björnfotens tomtägareförening och som löper mellan fastigheterna Väsby 1:67 och 1:68 ner till Sandviksvägen. Dagvattenledningen har varit i bruk sedan innan Björnfoten GA:4 bildades. Det finns inga inskrivna rättigheter kopplade till dagvattenledningen. Avtal krävs även med Trafikverket om dagvatten leds till deras dagvattensystem, vilket saknas i dagsläget. Dagvatten hanteras även av föreningen genom avtal mellan gemensamhetsanläggningen och fastighetsägare inom Björnfoten GA:1.



Figur 123 Befintlig gemensamhetsanläggning Björnfoten GA:1. Källa: Akt nr 01-YTH-798.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:
I samband med att kommunalt vatten och spillvatten byggs ut till planområdet kommer samtliga fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen få en anslutningspunkt. När delägande fastigheter har anslutits till det kommunala vatten- och spillvattennätet kan avloppsanläggningen avvecklas och gemensamhetsanläggningen därefter upphävas. Åtgärden förutsätter att berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten.



Figur 124 Principskiss för Björnfoten GA:4 och hantering av dagvatten som avleds från Björnfoten GA:1.

Marksamfälligheter

En marksamfällighet är ett markområde som är till för ett gemensamt ändamål och som ägs gemensamt av flera fastigheter. De flesta marksamfälligheter som finns idag bildades för länge sedan och information i fastighetsregistret kring dessa kan vara bristfällig eller helt saknas. En bildad marksamfällighet gäller ändå.

En marksamfällighet påminner till viss del om en gemensamhetsanläggning, som är en annan typ av gemensamt ägande, och kan på samma sätt förvaltas genom antingen delägarförvaltning eller genom en samfällighetsförening.

Följande marksamfälligheter finns inom planområdet:

Norrlöt S:1

Norrlöt S:1 utgör en samfällighet för väg och omfattar vägområde (kvartersmark) samt båt- och badplats och har 4 delägande fastigheter.

Figur 125 Norrlöt S:1

Vinberga S:3

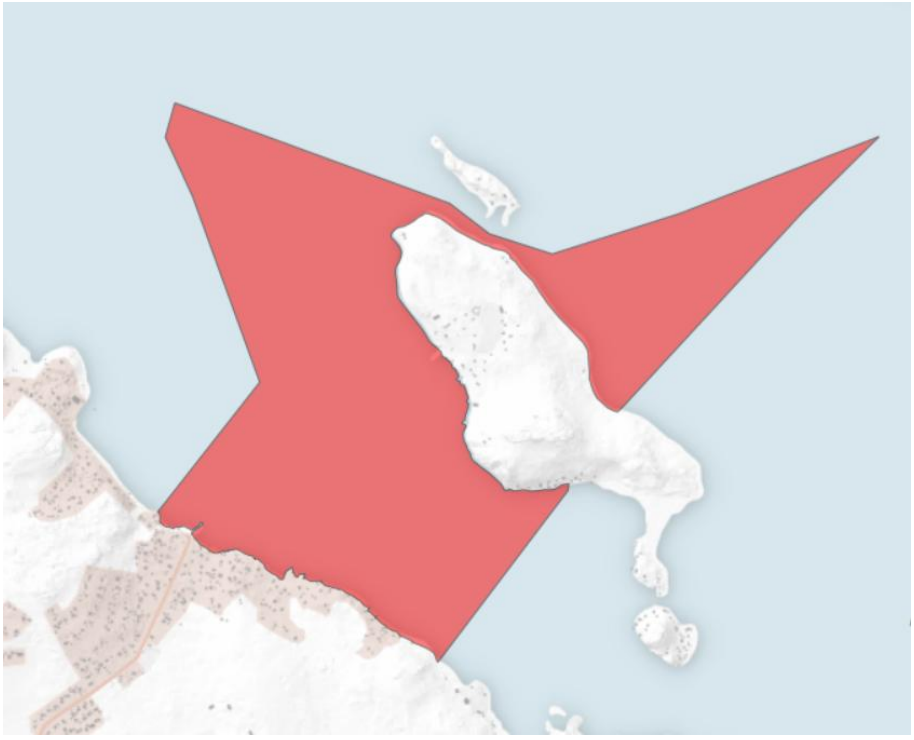
Vinberga S:3 utgör samfällighet för väg och omfattar del av Björkfjärdsvägens vägområde (allmän platsmark, VÄG) och har 5 delägande fastigheter. Delar av denna marksamfällighet är upplåten till Vinberga GA:7, se ovan under rubriken G*emensamhetsanläggningar.*

Del av Vinberga S:3 är planlagd och används som kvartersmark. Fastighetsreglering föreslås ske utifrån befintlig användning. För information om berörda markområden se bilaga 6 – *Fastighetskonsekvenstabell.*

Figur 126 Vinberga S:3

Väsby FS:7

Väsby FS:7 utgör en samfällighet för fiske med 27 delägande fastigheter.



Figur 127 Väsby FS:7

Väsby S:3

Väsby S:3 utgör samfällighet för väg och är uppdelad på två lotter som omfattas av Sandviksvägens vägområde (allmän platsmark, VÄG). Lott 1 ligger utanför planområdet men lott 2 ligger inom planområdet. Marksamfälligheten bägge lotter är upplåtna till Trafikverket som är väghållare för Sandviksvägen. Samfälligheten har 7 delägande fastigheter.

Figur 128 Väsby S:3

Väsby S:4

Väsby S:4 utgör samfällighet för väg som tillkom i laga skifte 1855 och är uppdelad på två lotter. Väsby S:4 (1) ligger utanför planområdet men Väsby S:4 (2) ligger delvis inom planområdet och omfattar delsträcka av Axviksvägen (allmän platsmark), vilken föreslås inrättas i Väsby GA:3 genom nytt anläggningsbeslut, se ovan under rubriken *Befintliga gemensamhetsanläggningar.*

Väsby S:4 har 8 delägande fastigheter, varav kommunen är en delägare som fastighetsägare till Väsby 1:88. Det finns ingen samfällighetsförening bildad och marksamfälligheten förvaltas därför genom delägarförvaltning av delägande fastigheter. Väsby S:4 utreddes av lantmäterimyndigheten 2018. Vägområdet sträcker sig delvis utanför Väsby S:4 varpå förrättning av hela vägsträckan kan vara lämpligt för att klargöra fastighetsgränserna.

Om vägen iordningställs kan vägsträckan från Sandviksvägen till Norrlöt även bli möjlig att nyttja som redundansväg, se även avsnittet *Stenby-Furudal, Furudalsvägen* under rubriken *Gemensamhetsanläggningar.*

I anslutning till Väsby S:4 (2) saknas i dagsläget huvudman för ett vägområde nedan som är markerad med lila ring i nedan **Fel! Hittar inte referenskälla.**. Vägområdet föreslås regleras f ramöver och kan exempelvis regleras till Väsby S:4 eller Väsby GA:3.

Figur 129 Väsby S:4 (2) inom planområdet. Lila ring markerar ungefärligen vägområde för vilket huvudman idag saknas

Väsby S:6

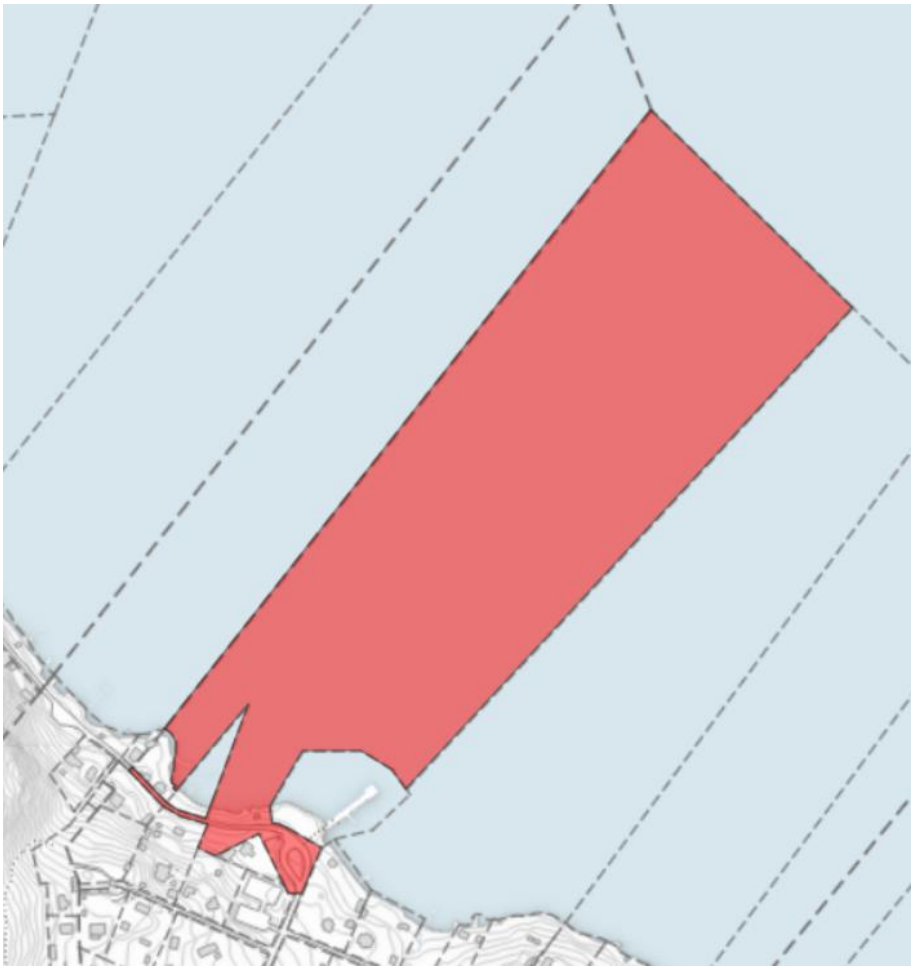
Väsby S:6 utgör enligt ursprungligt ändamål samfällighet för lastageplats och tillkom i laga skifte 1855. Samfälligheten omfattar del av Sandviksvägens vägområde vid ångbåtsbryggan, del av Björkfjärdsvägen (allmän platsmark) och intilliggande vattenområde, se nedan Figur 130 Väsby S:6. Det ursprungliga syftet som lastageplats fyller inte längre någon funktion.

Samfälligheten har 7 delägande fastigheter, varav kommunen är en delägare som fastighetsägare till Väsby 1:88. Någon aktiv förvaltning av samfälligheten finns enligt inkomna uppgifter i planarbetet och delar av samfälligheten är upplåten till Vinberga GA:1, se ovan under rubriken *Gemensamhetsanläggningar*, samt till Trafikverket som är väghållare för Sandviksvägen.

Förslag har inkommit från berörda fastighetsägare att bilda en gemensamhetsanläggning för grönområdet inom Väsby S:6 söder om Björkfjärdsvägen med fastigheterna Väsby 1:21, 1:63, 1:91 och 1:135 som delägare. Enligt upplysning sköts underhåll av denna yta redan idag av några av fastighetsägarna till dessa angränsande fastigheter. Förslag har även inkommit via samrådsyttranden att bilda gemensamhetsanläggning för hela Väsby S:6 med ovan fastigheter tillsammans med befintliga delägare i samfälligheten.

Det lilla uthuset på Väsby S:6 innehåller, enligt samrådsyttrande, teknisk anläggning (vattenpump) som betjänar Väsby 1:63. Enligt samrådsyttrande är det fastighetsägaren till Väsby 1:63 som sköter drift och underhåll av teknisk anläggning och uthus. Rättighet saknas.

Eventuella åtgärder förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter. Rättighet för uthuset kan hanteras genom lantmäteriförrättning eller överenskommelse mellan berörda parter.



Figur 130 Väsby S:6

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet och gäller oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom civilrättsligt avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut). Oficialservitut skrivs in i fastighetsregistret. Även avtalsservitut kan, men måste inte, skrivas in i fastighetsregistret. Utöver vad som redovisas i fastighetsregistret kan ytterligare rättigheter därför finnas och vara gällande.

Inom planområdet finns ett flertal befintliga officialservitut och inskrivna avtalsservitut för olika ändamål, exempelvis vägar, ledningar och brunnar med mera. Dessa redogörs för i bilaga 6 - *Fastighetskonsekvenstabell.*

I samband med detaljplanens genomförande kan servitut behöva bildas för att exempelvis säkerställa rättighet till angöring för enskilda fastigheter eller för ledningsdragning genom planområdet. I detaljplanen finns markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1), allmännyttiga underjordiska elledningar (u_2) och dike (a_4). Dessa är möjliga att säkra genom exempelvis inrättande av servitut.

Ledningsrätt

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten efter ansökan med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144).

I detaljplanen finns markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1 i plankartan). Åtkomst till dessa är möjliga att säkra genom exempelvis ledningsrätt.

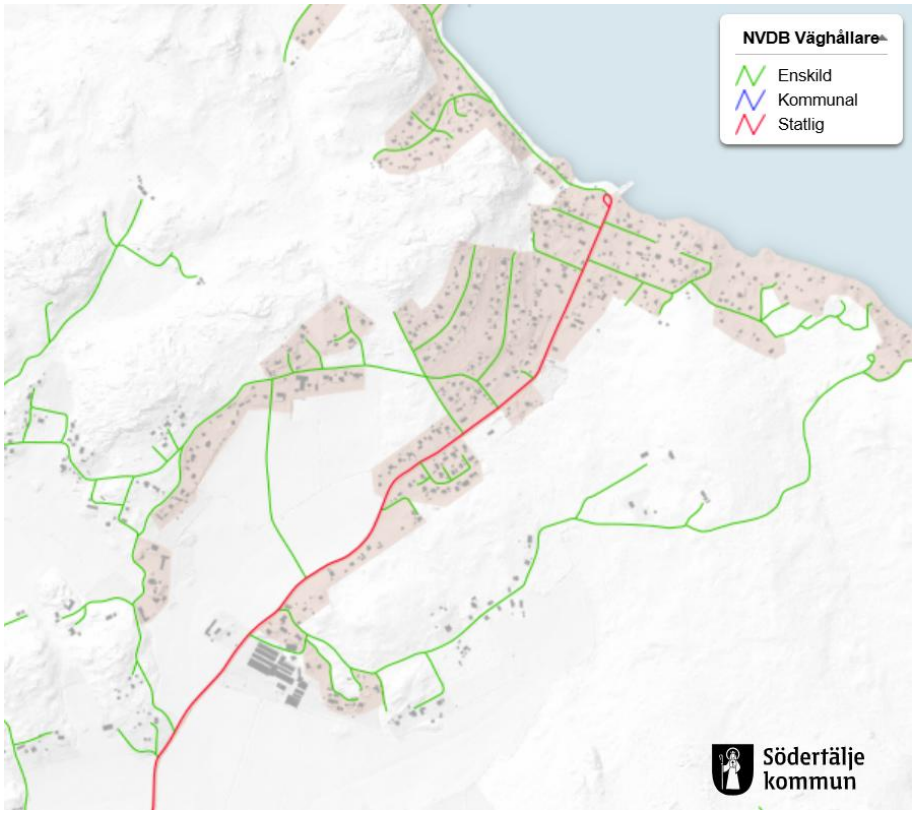
Telge Nät AB avser att ansöka om ledningsrätt för att säkerställa rätten att bygga ut och långsiktigt underhålla ledningsnätet för vatten, spillvatten och el med tillhörande anläggningar till planområdet. Övriga ledningshavare svarar själva för att säkerställa erforderliga rättigheter för sitt ledningsnät genom exempelvis avtal eller ledningsrätt.

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt, **0181K-86/2007.1**, för starkström till förmån för Telge Nät AB.

Vägrätt

Vägrätt avser en rättighet för en väghållare att med stöd av väglagen (1971:948) ianspråkta mark, eller annat utrymme, som behövs för allmän väg. Vägrätt uppkommer genom att en vägplan fastställs eller genom skriftlig överenskommelse. Vägrätt kan även uppkomma genom att beslut om förändring av enskild väg till allmän.

Trafikverket är väghållare för Sandviksvägen (väg 527), se nedan Figur 131, som innehas med vägrätt. I gällande byggnadsplan för Sandviken (0181K-P852C) fastställdes ett tolv meter brett vägområde (allmän platsmark, VÄG), som innebar att intilliggande tomtmark delvis planlades som allmän plats. Vägen har dock aldrig breddats i enlighet med vad som möjliggörs av vägområdet, varpå intilliggande markområden fortsatt kunnat nyttjas av berörda fastighetsägare som kvartersmark. Någon ersättning för de markområden som planlades som allmän platsmark har därför inte heller utgått. Om trafikverket behöver ta i anspråk dessa markområden för vägutbyggnad i framtiden sker det genom upplåtelse med vägrätt. Ersättning för markintrång vid ianspråktagande av markområde hanteras genom överenskommelse mellan trafikverket och berörda fastighetsägare.



Figur 131 Trafikverket är väghållare och innehar vägrätt för Sandviksvägen (väg 527), se rödmarkerad sträcka (källa: NVDB).

Övriga rättigheter

Utöver inskrivna servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar kan även andra rättigheter finnas som inskrivna eller vars omfattning är outredda. Även sådana rättigheter är gällande och i samband med lantmäteriförrättning kan dessa behöva utredas.
Ett flertal fastigheter inom planområdet har sina angöringsvägar över planlagt grönområde (allmän platsmark) enligt underliggande byggnadsplan. Grönområden omfattas inte av den aktuella planändringen och angöringsvägar över grönområde tolkas som förenligt med byggnadsplanens intentioner. I flertalet fall har angöringsvägarna funnits sedan innan planläggning.

Allemansrätten

Rättigheter och skyldigheter

Allemansrätten är den begränsade rätt var och en har att använda annans fastighet i både mark- och vattenområden, främst genom att färdas över den, åtminstone till fots, och under en mindre tid uppehålla sig där. Rätten gäller även om man inte äger eller den som bestämmer över fastigheten har samtyckt till att marken används på sådant sätt. Allmänheten får dock inte ta sig sådana friheter att markägaren tillfogas någon olägenhet eller skada. I omfattande mening får inte hemfriden och markägarens ekonomiska intressen överträdas.

Skyltar med syfte att utestänga allmänheten

Det krävs ett myndighetsbeslut för att förhindra allmänheten att passera ett visst område som annars skulle omfattas av allemansrätten. Skyltar med syfte att utestänga allmänheten från mark- eller vattenområden som omfattas av allemansrätten (exempelvis ”privat område”, ”privat badplats”, ”tillträde förbjudet” etc.) får inte heller uppföras utan tillstånd från kommunen. Skyltar med syfte att varna för fara får däremot sättas upp (se 5§ lag med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning).

Om skylt uppförs utan laglig rätt riskeras föreläggande om att ta bort den obehöriga skylten (se 5§ lag med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning).

Förtöjning av båtar

Båtar får förtöjas vid strandområde som inte utgör tomt och inte heller är fridlyst enligt andra regler.

Tillfällig förtöjning av båt är tillåten vid annans brygga utanför tomtmark under förutsättning att ägaren inte hindras i sin användning. Strandägaren får inte direkt hindras från att använda sin egen båtplats. Sådant intrång kan vara straffbart som egenmäktigt förfarande. Hur länge en båt får förtöjas vid annans strand eller brygga är inte definierat, men vid tveksamheter är det bäst att ta kontakt med ägaren.

Tillfällig ankring på annans vatten är i regel tillåten. Var gränsen går mellan tillfällig och mer varaktig ankring samt vid regelbunden förtöjning eller ankring är inte tydligt definierat. Ifall förtöjning och ankring medför olägenheter för ägaren till stranden eller vattenområden kan det förbjudas med vite, förbudet måste dock riktas mot viss person.

Utnyttjande av enskilda anläggningar

I området finns allmän plats med enskilt huvudmannaskap som omfattar gemensamma anläggningar som exempelvis vägar, badplatser, lekplatser och sjösättningsramper med mera. Vid kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som äger och ansvarar för allmänna anläggningar inom allmän plats och allmänheten har rätt att nyttja dessa. Vid enskilt huvudmannaskap är det i stället de enskilda fastighetsägarna i området som gemensamt äger och ansvarar för anläggningar inom allmän plats och det kan i dessa fall för såväl boende som tillfälliga besökare upplevas otydligt vem som äger rätt att utnyttja sådana enskilda anläggningar. Allmän plats med enskilt huvudmannaskap är i huvudsak till för de enskildas gemensamma behov inom området och allemansrätten innebär inte att allmänheten äger rätt att fritt nyttja sådana anläggningar. Allemansrätten innebär att allmänheten inte får hindras från att exempelvis gå på vägar om det inte finns ett annat lämpligare alternativ eller att vid enstaka tillfällen nyttja en badplats, men ger däremot 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 eller, vid förekommande fall, delägare i gemensamhetsanläggning och/eller samfällighetsföreningen som ansvarar för och bekostar anläggning, drift och underhåll för anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Strandskydd

Generellt råder strandskydd 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet. I gällande detaljplan (byggnadsplan) är strandskyddet upphävt för kvartersmark och väg (allmän platsmark) men bibehållet för grönområde (allmän platsmark).

Vid ändring av en detaljplan återinträder eller inträder inte strandskyddet så som är fallet när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Strandskydd råder oförändrat i enlighet med underliggande byggnadsplan.

5.4 Ekonomiska frågor

Projektekonomi

Kommunen bekostar framtagande av detaljplan och nödvändiga utredningar och planavgift tas ut av fastighetsägare inom planområdet efter att de beviljats bygglov för byggrätter som tillskapas i detaljplanen. Grunderna för hur planavgiften ska beräknas och i vilka fall planavgift ska tas ut anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Gällande plantaxa finns tillgänglig på kommunens hemsida, www.sodertalje.se.

Kommunens rätt att ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser regleras enligt 12 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

Arrendatorer med befintliga fritidshusarrenden inom kommunens fastigheter Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88 kan erbjudas friköpa sina tomter när detaljplanen har antagits och fått/vunnit laga kraft. Priset på respektive tomt ska motsvara marknadsvärdet för den aktuella tomten vid den tidpunkt som köpet genomförs. De arrendatorer som inte önskar friköpa sina tomter kommer erbjudas förnyat arrende när nuvarande arrendeavtal löper ut. Kostnader för anslutning till VA kommer belöpa arrendatorn oavsett om friköp sker eller ej. Kostnadens storlek är också densamma oberoende av om friköp genomförs eller ej.

Bygglovsavgift

Stadsbyggnadsnämnden och kommundelsnämnderna får ta ut avgifter för beslut om bygglov, marklov och rivningslov med mera enligt 12 kapitlet 8 § plan- och bygglagen. Bygglovsavgift betalas av respektive fastighetsägare vid ansökan om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den gällande bygglovtaxan finns tillgänglig på kommunens hemsida, www.sodertalje.se.

Kostnader för lantmäteriförrättningar

Lantmäterimyndigheten tar ut kostnader för förrättningar.

Kostnader för att bilda, eller ompröva befintliga, gemensamhetsanläggningar med tillhörande samfällighetsföreningar hanteras genom anläggningsförrättning där lantmäterimyndigheten beslutar om hur förrättningskostnaderna ska fördelas mellan berörda fastighetsägare utifrån andelstal. Övriga förrättningar, exempelvis avstyckning och fastighetsreglering, bekostas av

den fastighetsägare som har nytta av åtgärden.

Det förekommer osäkra fastighetsgränser inom planområdet som i vissa fall kan behöva utredas och fastställas genom fastighetsbestämning innan erforderliga lantmäteriförrättningar kan genomföras. Fastighetsbestämning genomförs av lantmäterimyndigheten och bekostas av den som har nytta av åtgärden.

Kostnader för allmän platsmark

Åtgärder inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap bekostas av respektive huvudman. Där allmän platsmark omfattas av gemensamhetsanläggning bekostas åtgärderna gemensamt av de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen utifrån fastställda andelstal enligt anläggningsbeslutet. I dessa kostnader ingår bland annat kostnader för utförande av anläggningen, ersättningar för ianspråktagande av mark och kostnader för lantmäteriförrättningar.

För allmän platsmark inom planområdet som ej omfattas av gemensamhetsanläggning eller annan motsvarande gemensam förvaltning (exempelvis tomtägarförening) bör sådan bildas. Alternativt kan, där så är lämpligt, befintliga gemensamhetsanläggningar utökas för att omfatta oreglerad allmän platsmark. Lantmäterimyndigheten beslutar om att bilda och/eller ompröva en gemensamhetsanläggning utifrån en lämplighetsbedömning i varje enskilt fall.

Befintliga gemensamhetsanläggningar för allmän platsmark kan behöva omprövas av lantmäterimyndigheten för att exempelvis lyfta in angränsande vägsträckor som inte omfattas av gemensamhetsanläggning eller utöka antalet deltagande fastigheter. Detsamma gäller i de fall vägstandarden behöver öka genom exempelvis utbyggnad av vändplaner, breddning av vägområde eller utbyggnad av belysning. Det är även viktigt att andelstalen är korrekta för att *uttaxering*, dvs. inhämtning av medlemsavgifter, från samtliga medlemmar ska kunna säkerställas.

Lantmäterimyndigheten kan i vissa fall även behöva utreda befintliga marksamfälligheter och klarlägga osäkra gränser genom fastighetsbestämning.
Fastighetsägare som har en tillfart som inte ingår i det gemensamma gatunätet svarar själva för kostnader avseende anläggande och drift av den privata vägen.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats då det är osäkert vad som kommer utföras och när det kan bli aktuellt. Om det finns intresse från berörda väg- och samfällighetsföreningar kan förbättringsarbeten av väganläggningarna ske samordnat med Telge Näts anläggningsarbeten med vatten- och spillvattenledningar. Respektive väg- och samfällighetsförening svarar för alla kostnader för eventuellt förbättringsarbete av väganläggningarna. Genomförandeavtal som reglerar villkoren för detta behöver då träffas med Telge Nät.

Det finns möjlighet för enskilda väghållare att söka statligt bidrag för enskilda vägar enligt Förordning (1989:891) om statsbidrag till enskild väghållning. Ansökan om bidrag ställs till

Trafikverket som prövar om rätt att erhålla bidrag finns. Bidrag kan lämnas för vägar som inte är av obetydlig längd och som tillgodoser ett kommunikationsbehov för de fast boende, näringslivet eller det rörliga friluftslivet, samt för vägar som är av väsentlig betydelse såsom genomfartsvägar eller uppsamlingsvägar för fritidsbebyggelse. Bidrag kan omfatta kostnader för byggande och drift av vägar samt även förrättningskostnader för fastställande av nya grunder för fördelning av kostnader för vissa gemensamhetsanläggningar. Väghållare som erhåller statligt vägbidrag erhåller även bidrag från kommunen.

Kostnader för markåtkomst

Fastighetsägare som upplåter alternativt avstår mark för allmän plats och/eller allmänna ledningar har rätt till ersättning. Kostnader för markåtkomst för att bilda nödvändiga gemensamhetsanläggningar för allmän plats hanteras inom lantmäteriförrättningen. Berörda fastighetsägare kan antingen komma överens om vilken ersättning som ska utgå eller så tar lantmäterimyndigheten fram en värdering till grund för beslut om ersättning.

Kostnader för markåtkomst för att bilda ledningsrätt eller officialservitut för allmänna ledningar inom allmän platsmark och kvartersmark hanteras inom lantmäteriförrättningen. Ledningshavare som erhåller ledningsrätt betalar ersättning till ägare av de fastigheter som upplåter mark med ledningsrätt.

Vid frivilliga upplåtelser av markområden genom exempelvis avtalsservitut regleras ersättningen genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

När lantmäterimyndigheten tar fram en värdering till grund för beslut om ersättning för markåtkomst görs det enligt samma principer som vid expropriation. Det innebär att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdeminskning som uppstår i samband med upplåtelsen eller överlåtelsen. Därutöver tillkommer ett tillägg om 25 procent på ersättningen.

Kostnader för vatten och spillvatten

Planområdet kommer anslutas till kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Telge Nät, huvudmannen för det allmänna vatten- och spillvattennätet i Södertälje kommun, bekostar utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar fram till förbindelsepunkten, som normalt upprättas vid respektive fastighetsgräns. Telge Nät ansvarar för och bekostar bildande av ledningsrätt och annan nödvändig markåtkomst.

Anläggningsavgift för framdragning av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt tas ut av Telge Nät enligt vattentjänstlagen (2006:412) och av Södertälje kommun fastställd VA-taxa. Avgiften tas ut för att täcka nödvändiga kostnader för framdragning av det allmänna vatten- och spillvattennätet. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till de fastigheter som omfattas av ledningsnätets verksamhetsområde. Fastighetsägare till obebyggda tomter betalar del av full anläggningsavgift. Resterande belopp betalas när fastigheten bebyggs.

Inom planområdet, del av Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88, finns gällande arrendeavtal mellan kommunen och privatpersoner för fritidshusarrenden. En person som inte äger en fastighet

ska likställas med en fastighetsägare enligt § 4 i lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). Arrendatorn ska i detta fall ordna med ledningar på sin sida om förbindelsepunkten och stå för anslutningsavgifter.

Avgiftsskyldighet för fastighetsägaren inträder när huvudmannen upprättat förbindelsepunkt och informerat fastighetsägaren om detta. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på Telge Näts hemsida, www.telge.se.

Kostnader för dagvattenåtgärder

Området tas inte in i kommunens verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenavrinning förväntas kunna lösas genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Inga kommunala anslutningsavgifter för dagvatten kommer tas ut. Respektive huvudman för allmän platsmark är ansvarig för fullgod rening av dagvatten enligt kommunens dagvattenpolicy samt enligt miljöbalkens 2 och 9 kapitel. Den enskilda fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom sin fastighet.

Erforderliga dagvattenåtgärder så som förbättring av vägdiken och vägtrummor på allmän platsmark genomförs och bekostas av respektive huvudman. Där den allmänna platsmarken omfattas av gemensamhetsanläggning ansvarar och bekostar ägare till deltagande fastigheter genomförande, samt drift och underhåll, av tillhörande dagvattenanläggningar.

Kostnader för elförsörjning, telenät och fibernät

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar. Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät, samt eventuella omläggningar och kompletteringar av befintligt ledningsnät. Kostnader som uppkommer till följd av åtgärd som medför att befintlig ledning behöver flyttas bekostas i regel av den som initierar åtgärden.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

I en detaljplan kan kommunen ange rivningsförbud (r) och skyddsbestämmelser (q) för byggnader som är särskilt värdefulla ur historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt hänseende eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.
I denna detaljplan omfattas inga byggnader av skyddsbestämmelser (q) men ett flertal fastigheter omfattas av rivningsförbud (r), se bestämmelsen r_1 på plankartan och i bilaga 6-Fastighetskonsekvenstabell.

Enligt plan- och bygglagen 14 kap 7 § ska ersättning utgå 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.

Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten. Merkostnad för ett fördyrat underhåll utgör inte någon grund för ersättning. I praktiken är ekonomisk ersättning till fastighetsägare på grund av skyddsbestämmelser eller

rivningsförbud mycket ovanligt.

Talan om ersättning ska väckas inom två år från den dag då det beslut som talan grundas på fick laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Varsamhetsbestämmelser

I en detaljplan kan kommunen ange varsamhetskrav för bebyggelse i enlighet med PBL 4 kap 16 §. Ändringar och tillägg i bebyggelse som omfattas av varsamhetskrav ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas i enlighet med PBL 8 kap 13, 14 och 17 §§. Syftet med varsamhetsbestämmelser är att de i förväg klarlägger vilka särskilda krav som kommer att ställas vid en bygglovsprövning.

I denna detaljplan omfattas ett flertal byggnader, murar, jordkällare och husgrunder av varsamhetsbestämmelser, se markeringar k_1 och k_2 på plankartan och i bilaga 6-Fastighetskonsekvenstabell. Varsamhetsbestämmelserna avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Varsamhetsbestämmelser ger ingen rätt till ersättning.

Avgifter för miljötillsyn

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken samt för strandskyddsdispens. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens hemsida, www.sodertalje.se.

5.5 Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar som tagits fram för detaljplanen är;

- Naturvärdesinventering
- Arkeologisk utredning
- Kulturmiljöutredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Geoteknisk utredning och markteknisk undersökningsrapport
- Riskbedömning hästallergener
- Miljöteknisk markutredning
- Groddjursinventering
- Skötselförslag groddjur

Utbyggnad av vatten och spillvatten

I samband med detaljplanens genomförande kommer planområdet anslutas till kommunens verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten. Telge Nät AB är huvudman för de allmänna VA-anläggningarna och är ansvarig för att de byggs ut till området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter.

Området avses byggas ut med LTA-pumpsystem (Lätt Trycksatt Avlopp), vilket innebär att en LTA-station installeras inom varje fastighet som ska anslutas. LTA-stationen består av en tank som är cirka 2,6 meter djup, en pump, automatik och ett larm. Telge Nät tillhandahåller LTA-pumpstationen och ansvarar för installation av pump. Respektive fastighetsägare ansvarar för att installera tanken och för elinstallation fram till kopplingsplint i tanken. LTA-pumpstationen övergår till fastighetsägaren som har ansvar för tillsyn och elförsörjning av denna. LTA-pumpen förblir Telge Näts egendom. Telge Nät ansvarar för kommande utbyte och reparationer av LTA-pumpstationen orsakat av normalt slitage.

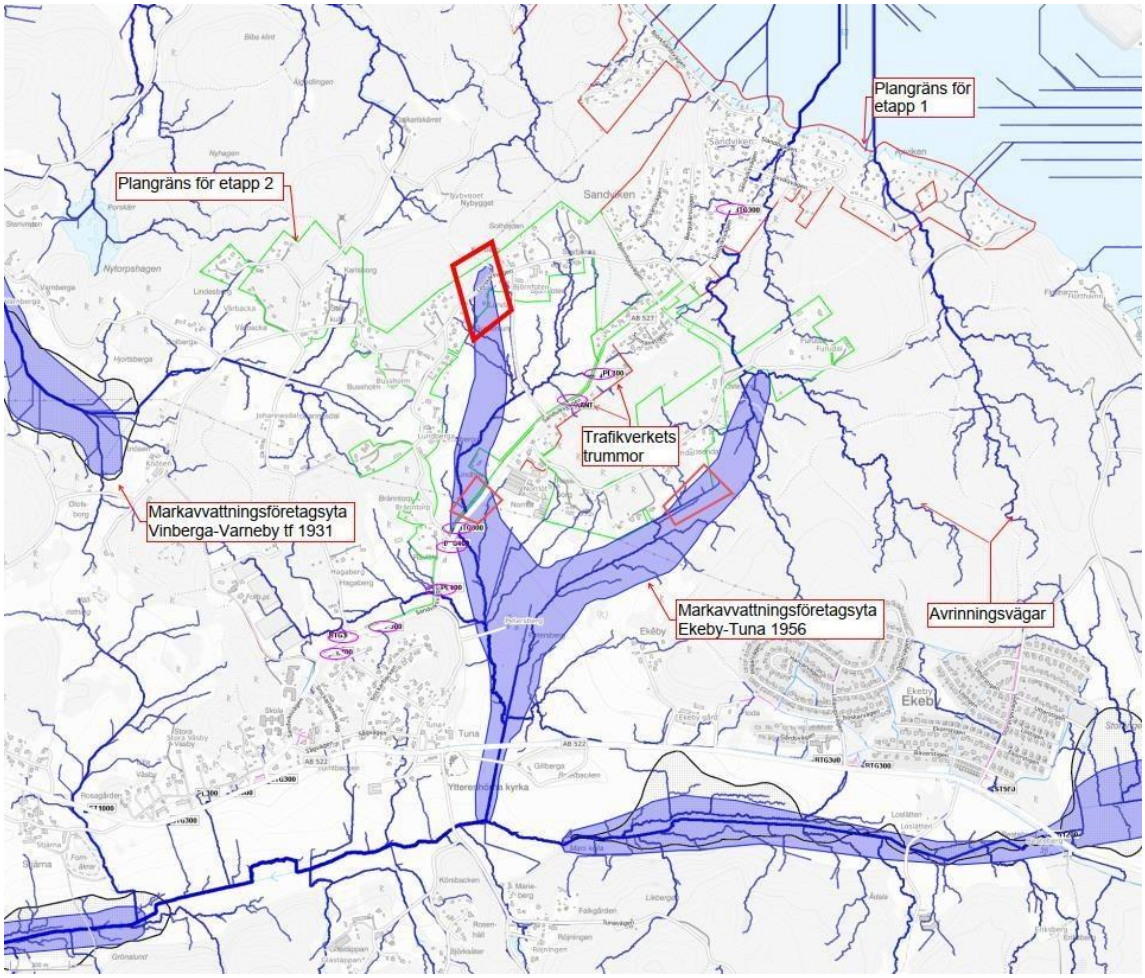
I samband med indragning av vatten och spillvatten möjliggörs även för indragning av ett förenklat brandvattensystem. Telge Nät ansvarar för dialog med Storstockholms brandförsvar.

Vid anläggning av vatten- och spillvatten och markförläggning av ledningar beaktas viktiga värdebärande element i kulturmiljön. Återställning av vägar sker med anpassning till befintligt utförande (grus).

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att utreda möjligheten till omhändertagande av dagvatten inom området. Utredningens slutsatser är att dagvattenhanteringen fortsatt kan lösas med LOD-lösningar för fördröjning och rening.

Markavvattningsföretaget *Ekeby – Tuna 1956* berör delar av planområdet, se nedan Figur 132. Det behöver säkerställas att avvattningen inom planområdet inte ökar till följd av planändringen. Om avvattningen till markavvattningsföretaget från planområdet skulle öka till följd av planändringen måste det avtalas med företaget. Det finns flera delägare i markavvattningsföretaget och av dem är Södertälje kommun den största. I avsnittet *Dagvattenhantering* ovan föreslås åtgärder för att minimera påverkan på markavvattningsföretaget.



Figur 132 Markavvattningsföretaget Ekeby-Tuna 1956 som sträcker sig genom delar av planområdet. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

Elledningar, tele och fiber

Koncessionen för elnätet i utredningsområdet innehas av Telge Nät. Många luftledningar i området har lagts ned i mark under 2006–2007. I samband med att VA-ledningar anläggs i området finns det möjlighet att samordna schaktarbeten och gräva ned befintliga luftledningar i samma sträckning som VA-ledningarna förläggs. Ledningssamordning görs mellan berörda ledningsägare i planområdet.

Transformatorstationer får placeras inom planlagt grönområde (allmän platsmark) i enlighet med underliggande byggnadsplan och inga markreservat för det allmänna elnätet (E-område) behövs inom planområdet. Markreservat för underjordiska ledningar inom kvartersmark säkras genom u_1-områden (markreservat för allmänna underjordiska ledningar) samt u_2-områden (markreservat för allmänna underjordiska elledningar) i detaljplanen.

I området finns ett befintligt ledningsnät för tele som ägs av Skanova och fiber som ägs av Telia Company AB och Telge Nät.

För anslutning till el- tele- och fibernät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag.

Inget E-område eller u-område behövs för tele och fiber.

Vägar

Ändringen av detaljplanen möjliggör förbättring av vägstandarden i området. Hela vägnätet inom planområdet bör ha en standard som säkerställer framkomligheten för sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning i området. Alla återvändsgator bör ha godtagbara vändmöjligheter för att exempelvis sopbilen ska kunna hämta sopor vid fastighetsgräns. Om vändmöjligheter saknas ska sopupphämtningsplatser iordningsställas och markåtkomst säkerställas (rättighet) för dessa. Sopupphämtningsplatser anses förenligt med såväl bestämmelserna $VÄG_1$ enligt plankartan som GRÖNOMRÅDE enligt underliggande byggnadsplan.

Huvudmannen för respektive väg ansvarar för att rusta upp och bygga ut vägnätet där det behövs. Där vägarna omfattas av gemensamhetsanläggning tas beslut om eventuella standardhöjande åtgärder av deltagande fastigheter eller samfällighetsförening i förekommande fall.

Vatten- och spillvattenledningar planeras huvudsakligen dras fram till fastigheterna i området via det lokala vägnätet genom schaktning. Återställning kommer ske till standard i enlighet med befintlig bärighetsklass (BK) för respektive väg om inget annat överenskommes mellan Telge Nät och respektive huvudman för berörda vägar. Huvudmannen för respektive väg beslutar om eventuella standardhöjande åtgärder som de i så fall behöver bekosta. Om en väg ska få höjd standard kan hela vägöverbyggnaden behöva byggas om.

Övriga tekniska frågor så som avfall redovisas under rubriken teknisk försörjning ovan.

Grönstruktur

Grönområden (allmän platsmark) enligt underliggande byggnadsplanen omfattas inte av den aktuella planändringen.

Vid markarbeten i närheten av skyddsvärda eller särskilt värdefulla träd ska särskilda åtgärder vidtas för att skydda träden. Den som vidtar åtgärder kan behöva kontakta Länsstyrelsen för samråd i de fall skyddsvärda eller biotopskyddade träd berörs. Även påverkan på hålträd kräver anmälan till Länsstyrelsen. I samband med detaljplanearbetet tas en plan fram för hantering av träd i samband med utbyggnad av allmänt vatten och spillvatten. Särskilda trädfällningsbestämmelser har införts för kvartersmark inom planområdet, se plankartan samt ovan under rubriken *Grönstruktur.*

Bilaga 1. Särskilt värdefulla byggnader

Handlingen redovisas som separat bilaga.

Figur 1 Björnfoten 1:2

SÄRSKILT VÄRDEFULLA BYGGNADER – VÄRDEBÄRANDE UTTRYCK OCH KARAKTÄR

Bilaga 1 till planbeskrivning för Sandviken, etapp 1

Bebyggelsens årsringar förmedlar berättelsen om hur området har utvecklats och vuxit fram kring sekelskiftet 1900 och 1900-talets första årtionden. Såväl industrilämningar, spår av kolloverksamhet, byggnader och uthus med omgivande uppvuxna trädgårdar är viktiga element som skapar förståelse för området som helhet.

Anna Fredriksson, Planarkitekt
Emma Tibblin, Stadsantikvarie
2025-09-21

Bilaga 2, inmätta träd

Träd

Träd i klass 1, 2 och 3 har mätts in inom kvartersmark.

Berörda fastigheter	Beskrivning av träd
Vinberga 1:24.	Tall, yngre ca 35 cm i diameter, ersättningsträd, klass 3 (nästan gammalt)
Vinberga 1:30.	Tall ca 80 cm i diameter, klass 2 (gammalt, grovt) Tall ca 80 cm i diameter, spärrgrening, början till pansarbark, klass 2 (gammalt, grovt) Tall ca 40 cm i diameter, ersättningsträd, klass 3 (nästan gammalt)
Vinberga 1:45	Tall 30 cm i diameter, ersättningsträd, klass 3 (nästan gammalt) Död tall, avbarkad, spår av insekter och hackspett, klass 2 (gammalt) Tall döende, ca 80 cm i diameter med insektsangrepp och spår av hackspett, klass 2 (gammalt, grovt)
Vinberga 1:73	Asp, ca 50 cm i diameter, klass 2 (gammalt, grovt) Gran delad vid ca 180 cm, ursprungsstam ca 80 cm innan delning, klass 2 (gammalt, grovt)
Björnfoten 1:52	Alm, ca 30 cm i diameter, CR, klass 2, rödlistad som CR, akut hotad (skyddsvärt träd pga. rödlistning men inte *särskilt skyddsvärt* enligt Naturvårdsverkets definition) Al, ca 40 cm i diameter, klass 3 (nästan gammalt) Död alm ca 40 cm i diameter, 4 större håligheter, klass 1 (över 40 cm samt håligheter) Björk, ca 50 cm i diameter, klass 2 (grovt)
Väsby 1:91	Björk ca 50 cm i diameter, klass 2 (grovt)
Väsby S:6	Björk, ca 55 cm i diameter, hålträd, klass 1 (över 40 cm samt utv. hålighet).
Väsby 1:161	Björk ca 50 cm i diameter, hålträd, klass 1 (över 40 cm samt utv. hålighet). Alm ca 60 cm i diameter, klass 2, rödlistad som CR, akut hotad (skyddsvärt träd pga rödlistning men inte *särskilt skyddsvärt* enl. Naturvårdsverkets definition)
Väsby 1:30	Kluster av äldre körsbär, klass 2 (gammalt)

Väsby 1:97 (planlagd väg)	Björk ca 60 cm i diameter, klass 2 (grovt, gammalt) Lövträd vid infart, ca 40 cm i diameter, klass 2 (gammalt, oklart vilket trädslag men antagligen förädlad park/trädgårdsart) Lövträd vid infart, ca 40 cm i diameter, klass 2 (gammalt, oklart vilket trädslag men antagligen förädlad park/trädgårdsart)
Väsby 1:56	Tall, ca 60 cm i diameter, drygt 100 år, klass 2 (gammalt, grovt, spärrgrenigt)
Väsby 1:40	Tall, ca 50 cm i diameter, drygt 100 år, klass 2 (gammalt, grovt, spärrgrenigt)
Väsby 1:78	Tall, ca 40 cm i diameter, klass 3 (nästan gammalt) Äldre tall ca 50 cm i diameter, klass 2 (gammalt, grovt) Äldre tall ca 50 cm i diameter, klass 2 (gammalt, grovt)
Björnfoten 1:32	Äldre tall ca 50 cm i diameter, klass 2 (gammalt, grovt)

Bedömningen är utförd i enlighet med den metodik som tagits fram av Ekologigruppen.

Beskrivning av Ekologigruppens metod.

Kommunen har använt sig av Ekologigruppens metod för inventering av skyddsvärda träd. Avverkning av skyddsvärda träd kan innebära behov av samråd med länsstyrelsen enligt § 12 MB.

Med *särskilt skyddsvärda* träd avses (Naturvårdsverket 2004):

a) jätteträd; träd grövre än 1 meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
b) mycket gamla träd; Gran, tall, ek och bok äldre än 200 år. Övriga trädslag äldre än 140 år.
c) grova hålträd; träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstam.

Särskilt skyddsvärda träd definieras här med utgångspunkt från egenskaper hos det enskilda trädet. Både levande och döda träd ingår i definitionen. Basinventeringen förkortas framöver som BI.

Det är inte bara träd som är särskilt skyddsvärda som hyser naturvärden och i sin tur bidrar till att stärka ett områdes naturvärden och dess biologiska mångfald. Som exempel kan yngre träd med håligheter också vara värdefulla och många gånger hysa naturvårdsintressanta arter. Det finns därför behov av att inte bara kartera träd som uppfyller Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd. Ekologigruppen har således kompletterat Naturvårdsverkets metodik för klassificering av särskilt skyddsvärda träd för att innefatta träd som också hyser

andra naturvärden.

Ekologigruppens metodik för kartering av skyddsvärda träd innefattar ytterligare två värdeklasser:

- skyddsvärda träd - träd som inom en snar framtid kommer att uppnå kriteriet särskilt skyddsvärda träd.
- och värdefulla träd; träd som hyser och har utvecklat naturvärden och som också bidrar till att stärka ett områdes naturvärden.

I den samlade bedömningen räknas det högsta uppnådda kriteriet (kriterierna Ålder, Storlek, Hålträd, Hamling, Skyddsvärda arter) för att ge träd en viss värdeklass. Exempel; ett träd med en diameter mindre än den som anses mycket grovt, men som har en ålder som ligger inom definition för gammalt träd, resulterar i klass 2, skyddsvärt träd. Det vill säga att ett klass 2-kriterie har en högre rangordning än ett klass 3-kriterie.

Tabell 2 Kriterier för bedömning av trädvärden. Källa: Ekologigruppen

Värdeklass	*Ålder*	*Storlek*	*Hålträd, mm.*	*Hamling*	*Skyddsvärda arter*
Klass 1. Särskilt skyddsvärda träd	Mycket gammalt	Jätte-träd	Grovt hålträd, >40 cm i diameter i brösthöjd, med **utvecklad** hålighet i huvudstam	Grovt hamlat träd	Hotade arter eller flera rödlistade arter
Klass 2. Skyddsvärda träd	Gammalt	Mycket grovt	Hålträd, <40 cm i diameter i brösthöjd, med **utvecklad** hålighet i huvudstam Eller träd med utvecklad vedblotta med insektsgnag	Nästan grovt hamlat träd	Rödlistad art eller flera natur-vårdsarter
Klass 3. Värdefullt träd	Nästan gammalt	Grovt		Hamlat träd	Förekomst av naturvårdsart

Definitionerna av gammalt träd följer den metod som används i basinventering av skyddade områden (Naturvårdsverket 2004). Den överensstämmer också med definitionen av skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverket 2004 med två undantag. Triviallövträd och ädellövträd (förutom bok och ek) klassas som mycket gamla redan vid en ålder på 140 år.

Tabell 3 Definition av gammalt träd (Naturvårdsverket 2004 och 2007 - BI). Källa: Ekologigruppen

Trädart	*Nästan gamla träd - ålder (år), BI Södra Sverige*	*Gamla träd - ålder (år), BI Södra Sverige*	*Mycket gamla träd (år), hela Sverige*
Ek	≥ 130	150–200	≥ 200
Bok	≥ 100	150–200	≥ 200
Gran	≥ 80	120–200	≥ 200
Tall	≥ 100	150–200	≥ 200
Triviallöv	≥ 65	100–140	≥ 140
Övriga ädellövträd (och hästkastanj)	≥ 80	100–140	≥ 140

Tabell 4 Definition av grova träd (Naturvårdsverket 2004 - 2007 - BI, samt Ekologigruppen - fet stil. Måtten gäller träddiameter i brösthöjd. Källa: Ekologigruppen

Trädart	*Grova träd, BI (cm), Södra Sverige*	*Grova träd, Ekologigruppen (cm)*	*Mycket grovt, Ekologigruppen (cm)*	*Jätteträd (cm)*
Ask & alm*	≥ 60	**≥ 20**	**≥ 60**	≥ 100
Bok	≥ 80	**≥ 80**	**≥ 90**	≥ 100
Ek	≥ 80	**≥ 80**	**≥ 90**	≥ 100
Hägg	≥ 50	**≥ 50**	**≥ 70**	≥ 100
Hästkastanj	≥ 80	**≥ 80**	**≥ 90**	≥ 100
Oxel	≥ 40	**≥ 40**	**≥ 60**	≥ 100
Rönn	≥ 30	**≥ 30**	**≥ 50**	≥ 100
Skogslönn, lindar	≥ 50	**≥ 50**	**≥ 70**	≥ 100
Sälg	≥ 40	**≥ 40**	**≥ 60**	≥ 100
Tall/Gran	≥ 70	**≥ 70**	**≥ 80**	≥ 100
Triviallöv	≥ 50	**≥ 50**	**≥ 70**	≥ 100

***Bedömning av de rödlistade träden ask, skogsalm, lundalm och vresalm.**
Eftersom träden ask respektive skogsalm och lundalm i snabb takt minskar på grund av två svampsjukdomar, är de i behov av att särskild hänsyn tas till förekomsterna. Ask är numera rödlistad som starkt hotad (*EN*), vresalm är sårbar (*VU*) och skogs- och lundalm är akut hotade (*CR*). En lösning för att bevara asken är att spara träd och bibehålla en genetisk variation. På sikt kan det bidra till en ökad genetisk motståndskraft mot sjukdomen hos ask, vilket redan har noterats hos vissa träd. Unga träd är också bevaransvärda då de har överlevt svampsjukdomen, vid tillväxtens kritiska perioder.

Det finns många artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter, som likaså är stadda i

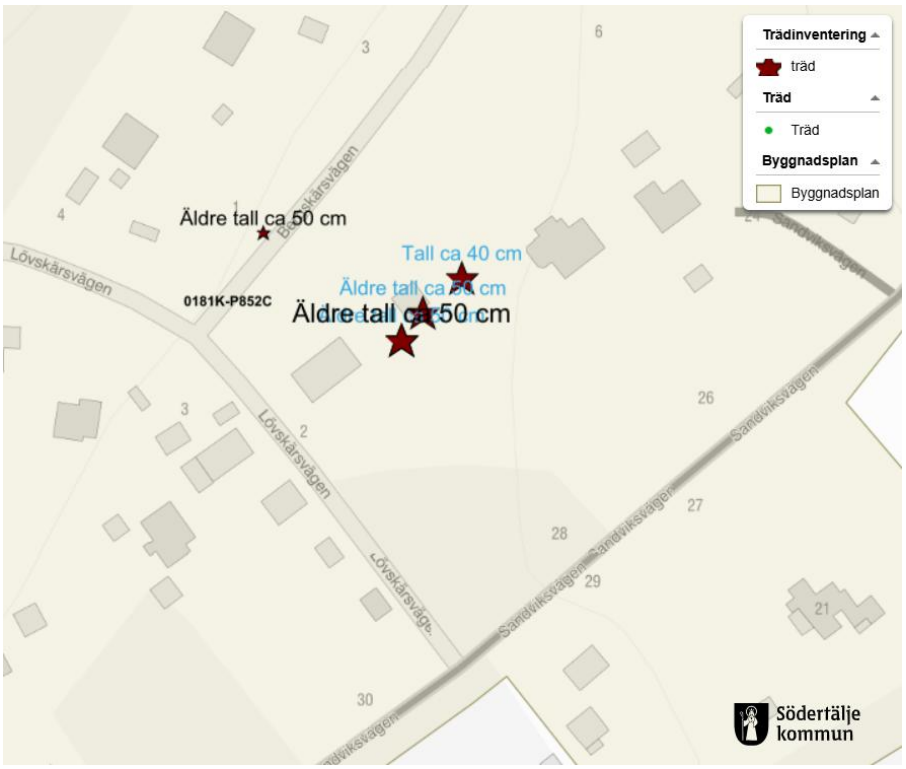
minskning (exempelvis flera rödlistade insekter, lavar och svampar). Med ovanstående faktorer i åtanke bedömer Ekologigruppen att träden ask och almar därmed är skyddsvärda redan vid en lägre diameter (diameter på 20 cm eller mer) än andra ädellövträd.

Illustrationer av lägen för träd.

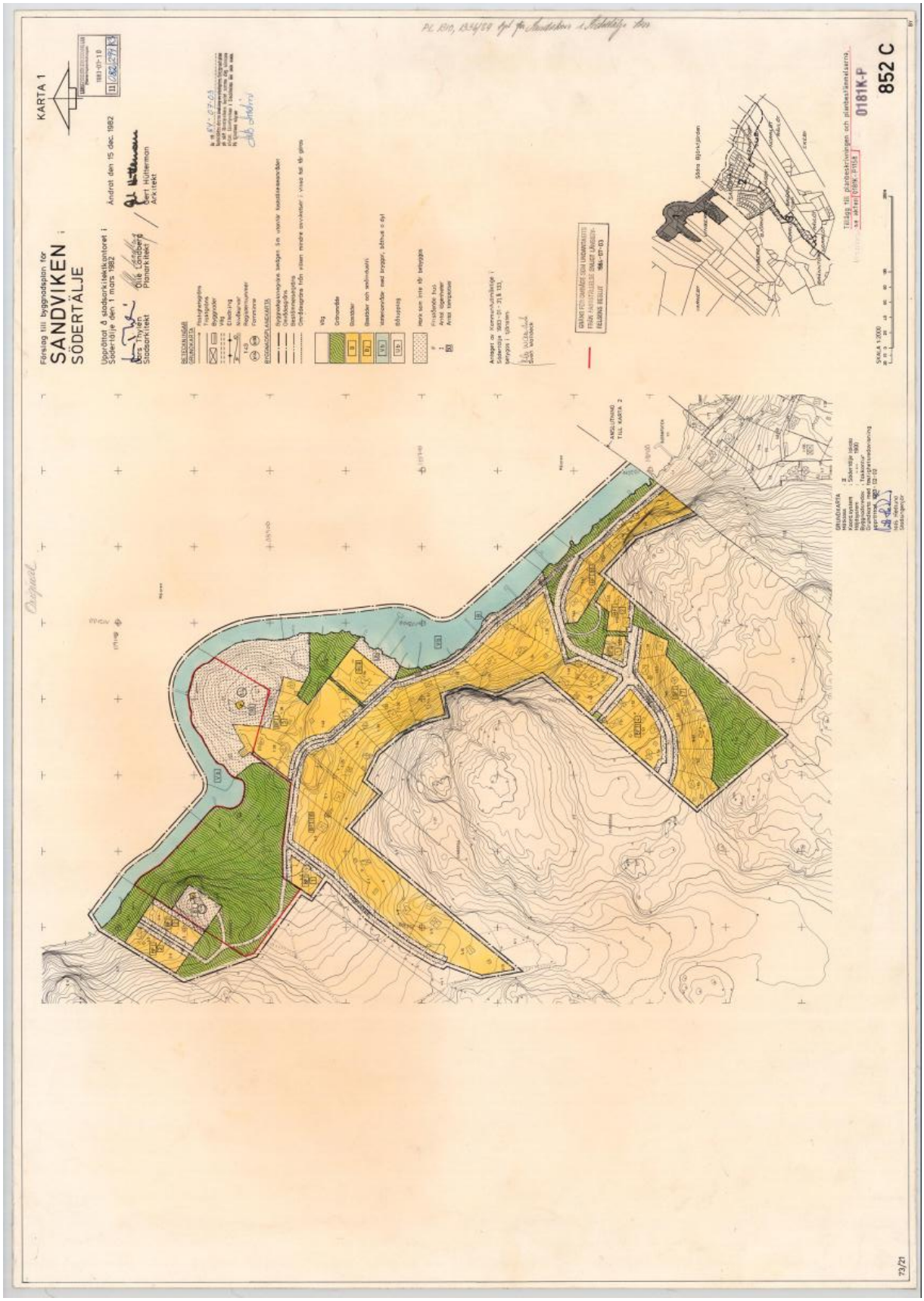
Trädinventering
träd
Träd
Träd
Byggnadsplan
Byggnadsplan
Asp ca 50 cm, klass 2
Gran delad vid ca 180 cm, flerstamming, ca 80 cm innan delning. Klass 2
Alm ca 30 cm, CR, klass 1. Al ca 40, klass 3, död alm ca 40 cm, död, 4 större håligheter, klass 1.
Björk ca 50 cm, klass 2
Södertälje kommun

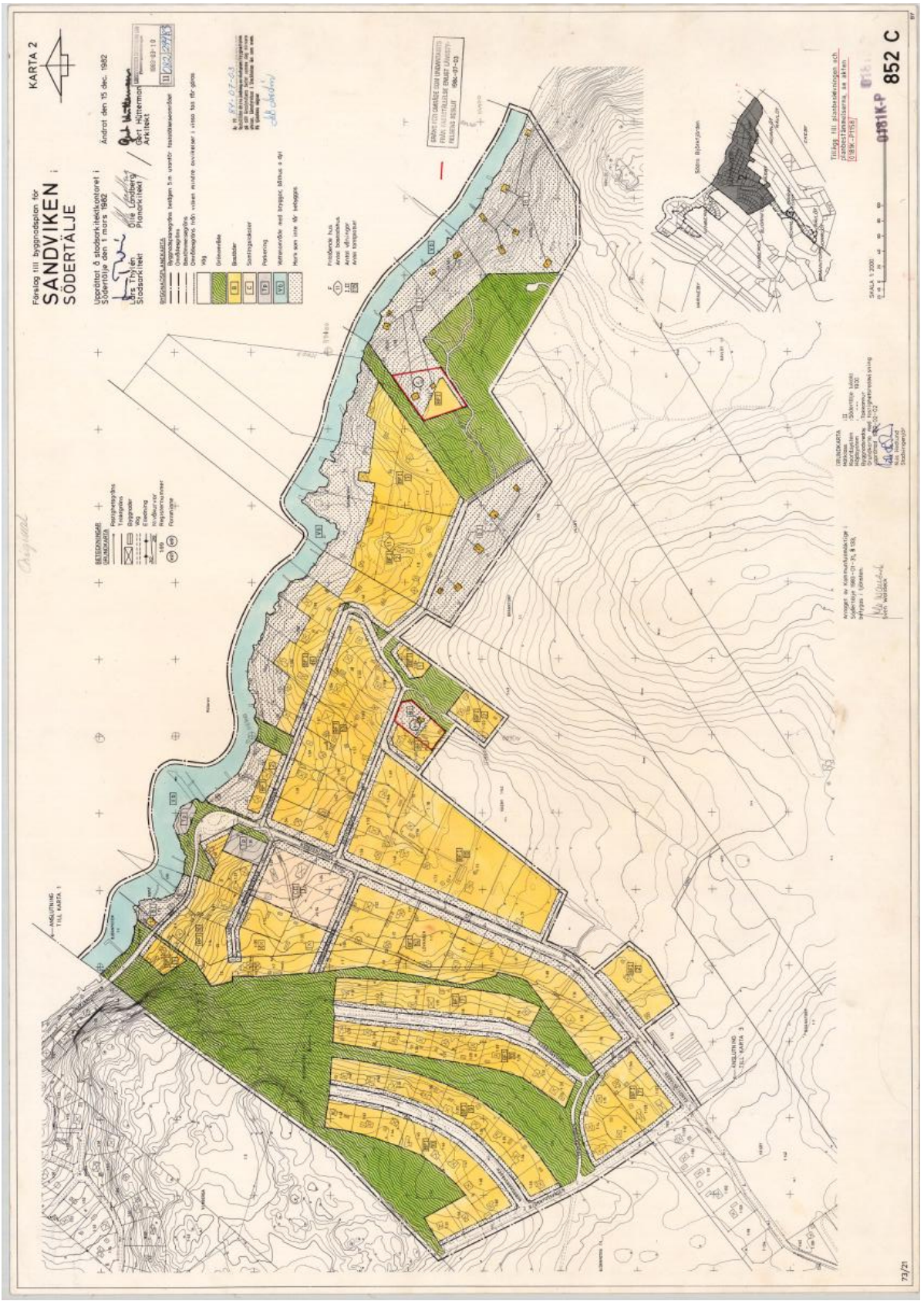
Trädinventering
träd
Träd
Träd
Byggnadsplan
Byggnadsplan
Björk ca 50 cem, klass 2
Alm ca 60 cm i diameter - klass 1 rödlistad som CR
0181K-P852C
Kluster av äldre körsbär, klass 2
Björk ca 60 cm i diameter klass 2
Gåsholmsvägen
Björkhjärdsvägen
Sandövägen
Slandövägen
Södertälje kommun

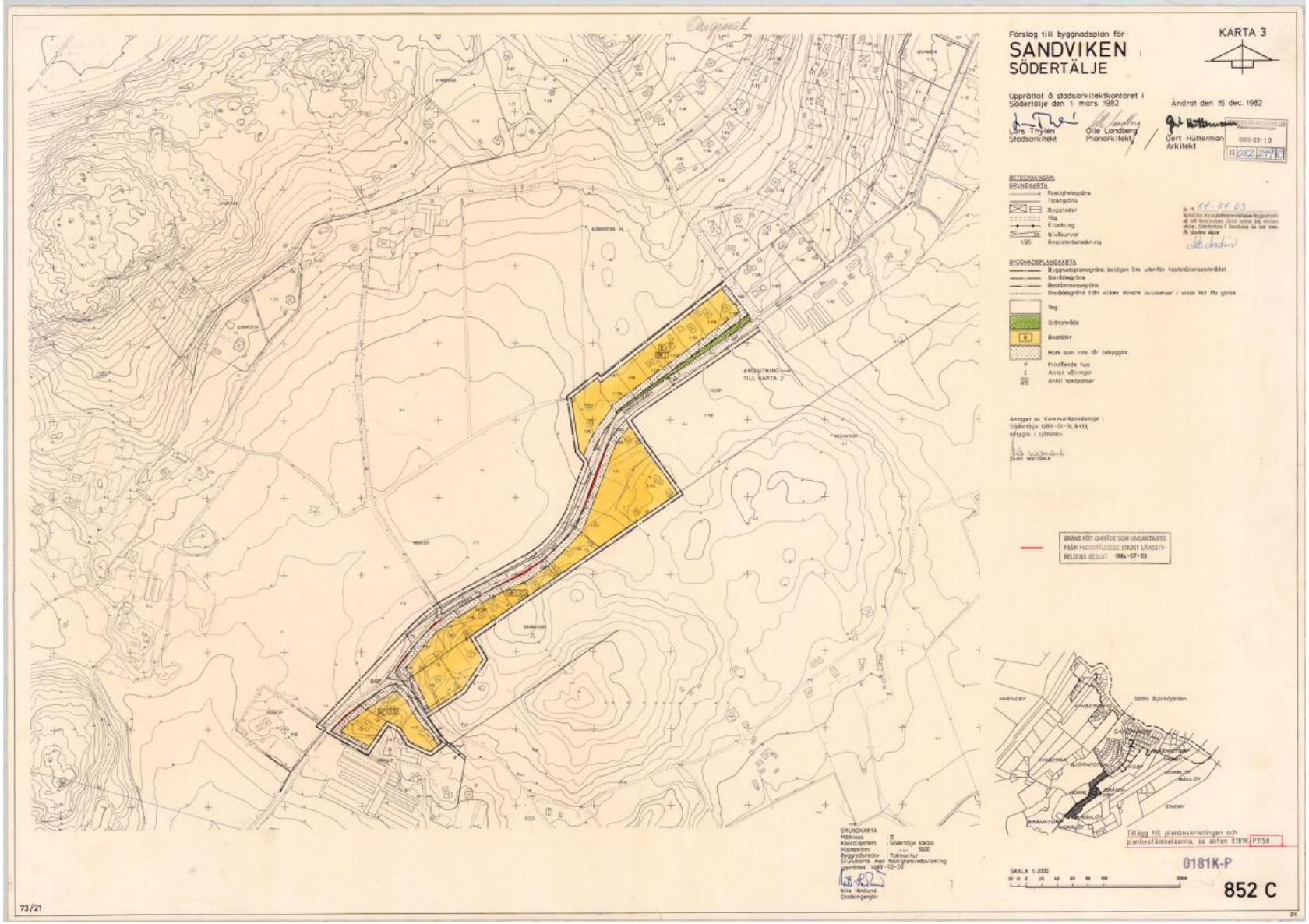
Trädinventering
träd
Träd
Träd
Byggnadsplan
Byggnadsplan
Lövträd vid infart ca 40 cm
Lövträd vid infart ca 40 cm
Sandviksvägen
Axviksväg
Axviksvägen
Tall ca 60 cm, drygt 100 år
Tall ca 50 cm, drygt 100 år
Södertälje kommun


Trädinventering
träd
Träd
Träd
Byggnadsplan
Byggnadsplan
Äldre tall ca 50 cm
Tall ca 40 cm
Äldre tall ca 50 cm
0181K-P852C
Äldre tall ca 50 cm
Lövskärsvägen
Sandviksvägen
Södertälje kommun

Bilaga 3, byggnadsplan 0181K-P852C




Förslag till bygnadsplan för
SÄNDVIKEN i
SÖDERTÄLJE
KARTA 2
Upprättat å stadsarkitektkontoret i Södertälje den 1 mars 1962
Ändrat den 15 dec. 1962
Gert Hittenmark
Arkitekt
Stadsarkitekt
Planarkitekt
BESTÄMMELSER
GRUNDKARTA
Bostadsbyggnad
Bostadsbyggnad
Bygnadsplatsgränsen
Bygnadsplatsnummer
Parkeringsplatsnummer
Parkeringsplatsnummer
Parkering


Förslag till byggnadsplan för
SANDVIKEN
SÖDERTÄLJE
KARTA 3
Upprättat å stadsarkitektkontoret i Södertälje den 1 mars 1982
Ändrat den 15 dec. 1982
Lars Thylén
Stadsarkitekt
Olle Landberg
Planarkitekt
Gert Hütterman
Arkitekt
BETECKNINGAR:
GRUNDKARTA
Fastighetsgräns
Trokrgräns
Byggnader
Väg
Ledning
Nivåkurvor
Registerbeteckning
BYGGNADSPLANEKARTA
Byggnadsplanegränsen betecknar Sm utanför fastställelseområdet
Gränsen
Bestämmelsegränsen
Gränsen till vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras
Väg
Grönområde
Bostäder
Mark som inte får bebyggas
Prickade hus
Antal våningar
Antal lägenheter
Antagen av Kommunfullmäktige i Södertälje 1983-01-31, §133, betygas i tjänsten
Sven Wallbäck
ANSLUTNING TILL KARTA 2
ERÅNS FÖR OMRÅDE SOM UNDANTAGITS FRÅN FASTSTÄLLELSE ENLIGT LÄNSSTYRELSENS BESLUT 1984-07-03
Tillägg till planbeskrivningen och planbestämmelserna, se akten 0181K P1158
0181K-P
852 C
SKALA 1:2000
73/21

Bilaga 4, Planhandlingar Byggnadsplanen

0181K-P852C

INKOM 11062

10 MAJ 83 0299 83
LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Förslag till byggnadsplan för
SANDVIKEN inom Enhörna
i Södertälje

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

b) Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål och för småindustriändamål - båtvarv.

c) Med C betecknat område får användas endast för enskilt socialt ändamål.

2 mom Specialområden

a) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

b) Med Ub betecknat område får användas endast för båtuppläggning och som småbåtshamn.

c) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

0181K-P852C

INKOM 11082

10.03.83 0299 83

LANSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

4 § ANTAL TOMTPLATSER

Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomtplatser avsedda för bebyggelse som siffran anger.

5 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

1 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.

2 mom På tomtplats som omfattar med BF betecknat område får huvudbyggnad ej uppta större byggnadsyta än 60 m² och uthus ej större sammanlagd byggnadsyta än 20 m².

3 mom Av tomtplats som omfattar med Bj betecknat område får högst 1/5 bebyggas.

4 mom Av tomtplats som omfattar med C betecknat område får högst 1/10 bebyggas.

6 § VÅNINGSANTAL

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom Vind får icke inredas. Källare får ej anordnas.

7 § BYGGNADS HÖJD

På med I respektive II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4 respektive 7 meter. Uthus får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

8 § ANTAL LÄGENHETER

1 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än en bostadslägenhet.

2 mom I uthus får efter byggnadsnämndens prövning enstaka bostadsrum till högst 10 m² yta inredas.

3 mom Inom med siffra i sexhörning betecknat område får uppföras högst det antal bostadshus som siffran anger.

0181K-P852C
INKOM
LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

9 § UNDANTAGSBESTÄMMELSE

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.

Södertälje den 1 mars 1982 Ändrat den 15 december 1982

Stadsarkitektkontoret

Lars Thylén
stadsarkitekt

Olle Landberg
planarkitekt

Gert Hüttermann
arkitekt

Antaget av Kommunfullmäktige i
Södertälje 1983-01-31 § 133
betygas i tjänsten

Sven Walldeck

INKOM 11082
10.05.83 0239 83
LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Förslag till byggnadsplan för
SANDVIKEN inom Enhörna
i Södertälje

BESKRIVNING

Rådande förhållanden

För området gäller utomplansbestämmelser. Strandskydd gäller intill 100 meter från stranden. Byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen är meddelat av länsstyrelsen att gälla tills denna plan är fastställd dock längst till den 9 november 1982.

Bebyggelse

I området finns ca 200 bostadshus, varav 20 torde vara permanent bebodda. Det stora antalet är således fritidsbostäder. Det är dessa som anger områdets art och karaktär.

Bostadshusen fördelar sig ifråga om storlek ungefär så att 120 är mindre än 60 m², 40 är ca 60 m² och 40 är större.

Fastigheter

De flesta fastigheterna utgör självständiga tomtplatser. Det finns också tomtplatser som inte är egna fastigheter, vilket är förhållandet bl a kring ett 20-tal hus på arrenderad mark i planområdets östra delar. Vidare finns hus på stora fastigheter där någon bestämd tomtplats inte kan urskiljas. 23 fastigheter bildade som tomtplatser är obebyggda.

Vägar

Vägnätet är av enklaste beskaffenhet. Vägen från Enhörnavägen till Sandvikens brygga är allmän.

Grönområden

Som särskilda grönområden kan räknas Björnfoten 1:52 och Vinberga Sörgården 1:45 som härstammar från exploateringsfastigheter och ägs av stug- och tomtföreningar. Till grönområden hör givetvis särskilt stranden. På det sätt den blockerats av enskild bebyggelse är emellertid tillgången till användbar strand för övriga boende och för allmänheten mycket begränsad.

INKOM 11082
10.06.83 0299 83
LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Fornlämningar

Inom planområdet finns följande fornlämningar:

nr 127 1 rund stensättning 7 m i diameter
nr 137 1 gravfält 65x50 m
nr 136 1 röse 20 m i diameter
nr 151 1 röse 8x9 m.

Vatten- och avloppsledningar

Gemensamma dylika ledningar finns inte.

Planförslaget

Allmänt

Byggnadsplanens uppgift i detta fall är att befästa det existerande Sandvikenområdet med sin bebyggelse, sina fastigheter, vägar och tillhörande grönområden. Utöver möjlighet att bebygga ännu obebyggda tomtplatser 23 st, anvisas ingen ny mark för bebyggelse. Det finns flera skäl för detta. Ett är områdets höga utnyttjande i förhållande till strandtillgång och vägnät. Ett annat är att en utökad bebyggelse skulle kräva gemensamma vatten- och avloppsanläggningar, som blir onormalt kostsamma. Till detta kommer att stor återhållsamhet med ny fritidsbebyggelse i denna del av Mälarens strandområde är påkallad av regeringen i beslut i samband med den fysiska riksplaneringen.

Vad som vid denna konserverande åtgärd blir mest väsentligt med byggnadsplanen är dess bestämmelser med regler för husens storlek.

Bebyggelse

Som huvudregel gäller att en bostadsbyggnad med 60 m² yta och gårdsbyggnader med sammanlagt 20 m² yta får uppföras på tomtplats. Byggnaderna får uppföras med en våning utan vind och källare. Härifrån finns två undantag. Hus som är större än de nämnda får, oavsett denna bestämmelse, byggas om eller ändras genomgripande om husets volym eller antal våningar inte ökas.

Det andra undantaget gäller hus som på kartan inramats med en bestämmelsegräns. Dessa hus får inte utökas över den gränsen.

INKOM 11082 3
10 MAR 83 0299 83
LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Fastigheter, tomtplatser

Bildande av tomtplatser utöver de som redovisas på plankarten och vars antal också angivits bör med hänsyn till det allmänna syftet inte medges.

Fornlämningar

Skydd för fornlämningarna har tillgodosetts i så mån att den närmaste omgivningen angivits som mark som inte får bebyggas.

Båtupplag

Den del av Vinberga Sörgården 1:19 som har gräns mot 1:36 markeras som båtupplag vilket närmast svarar mot användningen och även väl torde uppfylla de nyttjanderätter som finns i fastigheten.

Vägar

Sandvikenvägen föreslås få ett till tolv meter breddat vägområde för att möjliggöra en upprustning. Vi citerar här vägverkets yttrande i sin helhet:

"Väg 527 Väsby-Sandviken passerar genom rubricerade planförslag. Vägförvaltningen förordade i skrivelse den 15 december 1977 en breddning av vägområdet till 12 meter. I föreliggande planförslag har ett 12 meter brett vägområde lagts in. Med anledning av synpunkter som inkommit vid markägarsamråd vill Södertälje kommun ha redogörelse av vägförvaltningens planer för väg 527. Vägförvaltningen får därför framföra följande.

Väg 527 blev för några år sedan belagd med YIG, som är en enkel typ av beläggning. I samband med detta gjordes en mindre upprustning av vägen. Denna upprustning innebar att vägen jämnades till, dikades och försågs med sidotrummor innan själva beläggningsarbetet utfördes. Några andra upprustningsåtgärder - breddning, kurvrätning etc - har vägförvaltningen för närvarande inga aktuella planer på. Vi anser dock att vägområdesbredden 12 meter bör kvarstå för att åtgärder såsom mindre breddning, dikning, sikträjning etc samt kurvrätning skall kunna utföras vid behov. Någon större breddning av Sandvikenvägen, såsom fastighetsägarna hänvisar i till ärendet fogade skrivelser, synes ej motiverad.

Eftersom väg 527 i huvudsak kommer att ligga kvar i sin nuvarande sträckning är det viktigt att vägområdet i det ligger så centriskt som möjligt kring vägen. I planförslaget ligger på vissa avsnitt en del av nuvarande väg

INKOM 11082
10 MAR 83 0299 83
LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

inom byggnadskvarter. Byggnadskvartersgränsen måste enligt vägförvaltningens mening förläggas utanför nuvarande vägområde vilket vägförvaltningen disponerar med vägrätt. Detta är en förutsättning för att vägförvaltningen skall kunna tillstyrka fastställelse av planförslaget.

Någon ersättning till fastighetsägare för att del av fastighet kommer att ligga som allmän platsmark avsedda för väg i fastställd plan utgår inte. Först när vägförvaltningen behöver ta mark i anspråk för vägbyggnad utgår ersättning. Innan så har skett ändras inte markanvändningen varför någon olägenhet för ägaren inte uppstår."

Vid vägar som ansluter till Sandvikenvägen föreslås hörnavskärningar. Vidare har anvisats vägmark på fastigheten Väsby 1:71 för att möjliggöra en passage mellan angränsande vägavsnitt som i varje fall synes planmässigt befogad. Huruvida den skall komma till stånd och utföras körbar eller inte bör vägsamfälligheten få avgöra.

Parkering

För att åtminstone i högre grad än nu kunna tillgodose behovet av parkeringsplatser för den allmänhet som inte bor i Sandviken nämligen sjöfarare sommar och vinter samt boende och besökare på Slandön har anvisats två områden för parkering. De har lagts på Väsby 1:30 och på samfälligheten vid bryggan. Tillsammans kan dessa områden iordningställas för ca 70 bilar. Det ankommer på markägaren att avgöra om och i så fall i vilken utsträckning områdena skall användas för det angivna ändamålet. Väsby 1:30 har förvärvats av kommunen och upplåtits för Slandöns räkning. Parkeringsområdet på samfälligheten bör vägsamfälligheten kunna ta initiativ till genomförande. Det är angeläget att parkeringsområdena utformas vårdat och med stort hänsynstagande till omgivningen. De kan exempelvis omges med väl tilltagna planteringar eventuellt kompletterade med staket och dylikt.

Grönområden

Som grönområden har upptagits de förut nämnda föreningsägda områdena jämte vissa marker mellan mer eller mindre spridda bebyggelseområden. Inom dessa områden bör naturen med sin växtlighet bibehållas. Stranden ingår med ett tillhörande vattenområde tilltaget så att det skall rymma behövliga bryggor.

INKOM 11082
10.03.03 0299 83
LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Strandskydd

Strandskyddet bör bibehållas inom vatten- och parkmarksområdet.

Avloppsanläggningar

Av en undersökning som miljö- och hälsovårdsförvaltningen gjort framgår att receptionsmöjligheterna för BDT-avloppsvatten (bad, disk, tvätt) skulle behöva undersökas närmare på fastigheterna Björnfoten 1:11, Väsby 1:34, 1:36, 1:51, 1:67, 1:68, 1:69, 1:70 och 1:78. Det är lämpligt att sådan undersökning och de åtgärder den föranleder klarläggs av fastighetens ägare när bebyggelse är aktuell. För att säkerställa detta villkor bör den fastställda planen kompletteras med ett avvaktande byggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen för nämnda fastigheter intill dess avloppsvatten från bad, disk och tvätt visats kunna avledas på ett sanitärt godtagbart sätt.

Södertälje den 1 mars 1982 Ändrat den 15 december 1982

Stadsarkitektkontoret

Lars Thylén
stadsarkitekt

Olle Landberg
planarkitekt

Gert Hüttermann
arkitekt

Antaget av Kommunfullmäktige i Södertälje 1983-01-31 § 133
betygas i tjänsten

Sven Walldeck

73/21

Bilaga 5, planbestämmelser som föreslås upphävas

Detaljplaneändring för del av
fritidshusområdet
SANDVIKEN
inom ENHÖRNA i
SÖDERTÄLJE

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSERNA

§ 9 UNDANTAGSBESTÄMMELSE

..... eller bostadsyta inte ökas.

På tomtplats med huvudbyggnad, som *endera* är uppförd i ett plan (utan källare eller vinds-inredning) och med en byggnadsarea överstigande 80 m² *eller* som har mindre byggnadsarea än 80 m² men därutöver har vinds- och/eller souterrängvåning, får finnas högst två uthus, garage och motsvarande med en total byggnadsarea om högst 80 m². Ingen av uthusbyggnaderna får dock därvid ha större byggnadsarea än 50 m². Vind får inte inredas och källare ej anordnas. Uthus skall vara fristående och får inte förses med vatten och avlopp.

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

För planändringen är genomförandetiden femton (15) år räknat från och med dagen efter det att ändringen har vunnit laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret

Södertälje den 13 mars 1996

Uno Dahlén
stadsbyggnadsdirektör

Erik Bengtsson
planchef

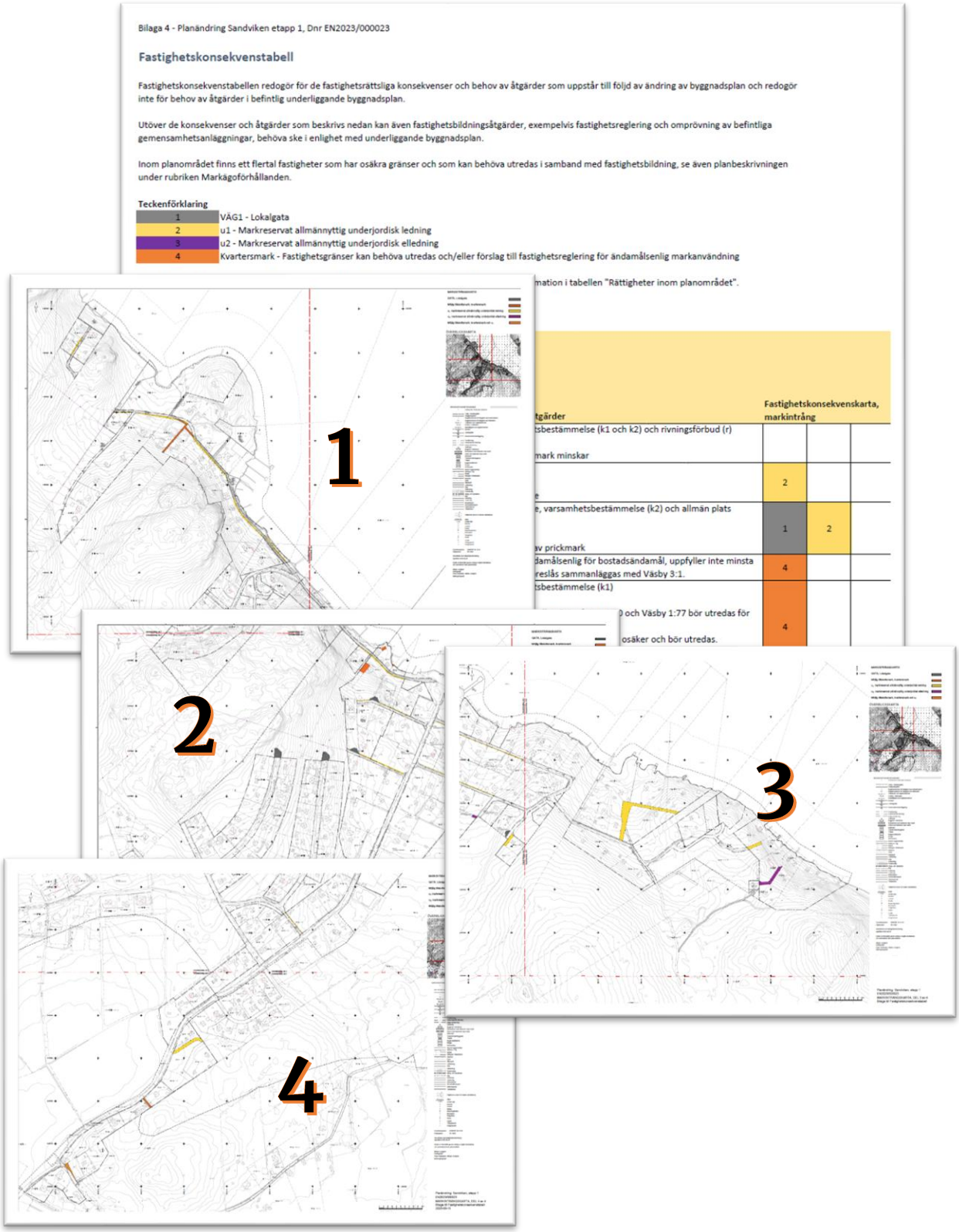
Ingrid Norlén
planteknik

Antagen av byggnadsnämnden 1996-05-22.
Planen har vunnit laga kraft 1996-06-21.

Erik Bengtsson

Bilaga 6, Fastighetskonsekvenstabell

Handlingen redovisas som separat bilaga tillsammans med bilagor i form av markintrångskartor (del 1 – 4).



Bilaga 4 - Planändring Sandviken etapp 1, Dnr EN2023/000023

Fastighetskonsekvenstabell

Fastighetskonsekvenstabellen redogör för de fastighetsrättsliga konsekvenser och behov av åtgärder som uppstår till följd av ändring av byggnadsplan och redogör inte för behov av åtgärder i befintlig underliggande byggnadsplan.

Utöver de konsekvenser och åtgärder som beskrivs nedan kan även fastighetsbildningsåtgärder, exempelvis fastighetsreglering och omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar, behöva ske i enlighet med underliggande byggnadsplan.

Inom planområdet finns ett flertal fastigheter som har osäkra gränser och som kan behöva utredas i samband med fastighetsbildning, se även planbeskrivningen under rubriken Markägoförhållanden.

Teckenförklaring

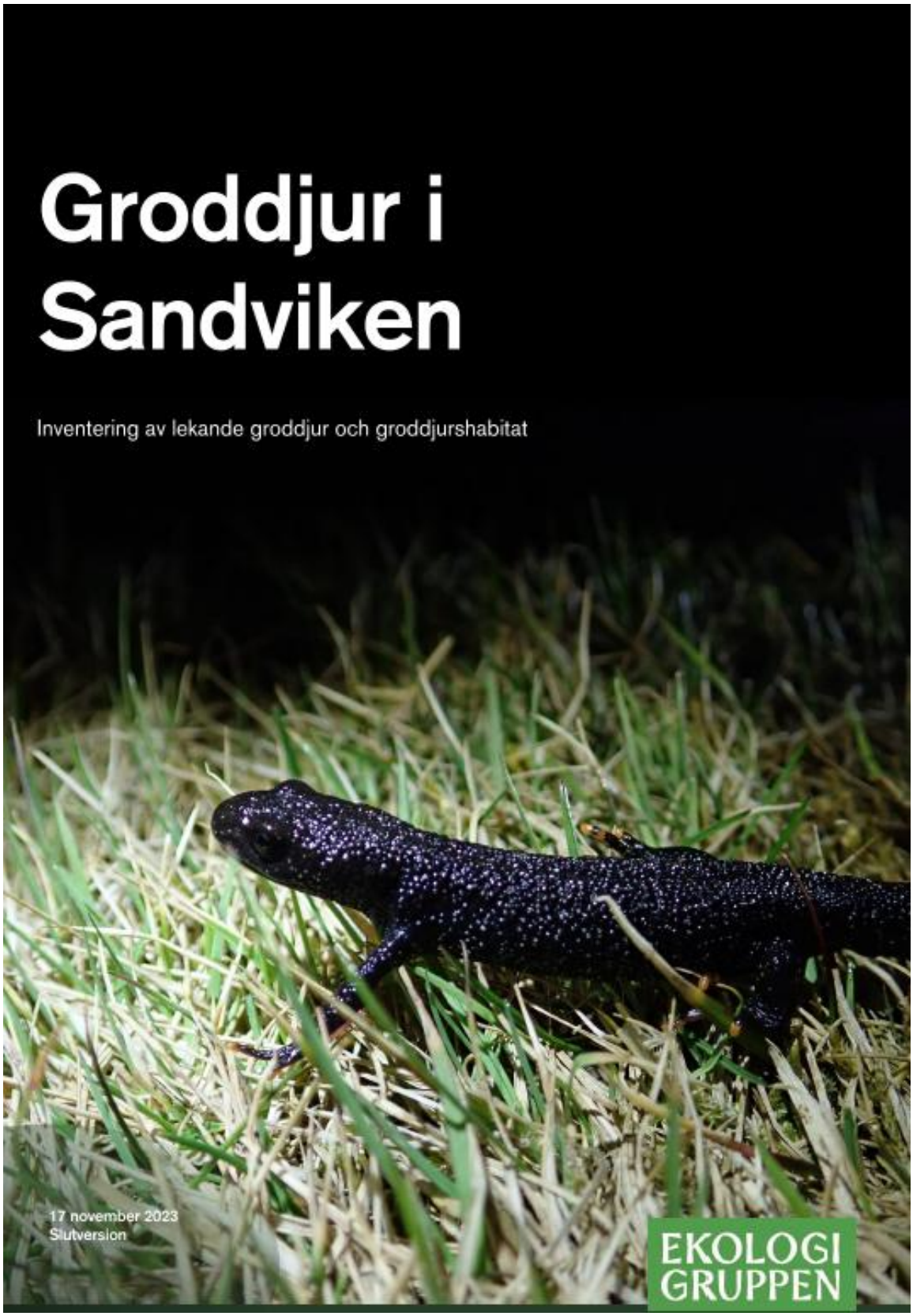
1	VÄG1 - Lokalgata
2	u1 - Markreservat allmännyttig underjordisk ledning
3	u2 - Markreservat allmännyttig underjordisk elledning
4	Kvartersmark - Fastighetsgränser kan behöva utredas och/eller förslag till fastighetsreglering för ändamålsenlig markanvändning

mation i tabellen "Rättigheter inom planområdet".

tgärder	Fastighetskonsekvenskarta, markintrång		
tsbestämmelse (k1 och k2) och rivningsförbud (r)			
mark minskar			
	2		
e, varsamhetsbestämmelse (k2) och allmän plats	1	2	
av prickmark			
damålsenlig för bostadsändamål, uppfyller inte minsta	4		
reslås sammanläggas med Väsby 3:1.			
tsbestämmelse (k1)			
0 och Väsby 1:77 bör utredas för	4		
osäker och bör utredas.			

Bilaga 7 Inventering groddjur

Handlingen redovisas som separat bilaga.



Bilaga 8 Skötselplan groddjur

Handlingen redovisas som separat bilaga.

Bilaga 9 Länsstyrelsen beslut, Arkeologisk utredning

Länsstyrelsen
Stockholm

MEDDELANDE 1 (2)

Datum
2014-02-05

Beteckning
4311-35766-2013

Enheten för kulturmiljö och bostadsstöd
Agneta Åkermark Kraft
08-785 42 35

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Att: Urban Dahlberg
151 89 SÖDERTÄLJE

Resultat av särskild arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan "Sandviksvägen", fastigheterna Ekeby 4:1, Väsby 1:88 m.fl. och Norrlöt 1:10 m.fl., Ytterenhörna, Södertälje kommun

Bakgrund

Länsstyrelsen beslutade 2013-11-08 om att en särskild arkeologisk utredning och marinarkeologisk utredning etapp 1 enligt 2 kap 11 § lagen (1988:950) om kulturminnen mm. (KML) skulle utföras inför detaljplaneläggning inom rubricerade fastigheter. Efter direktval utsågs Stiftelsen Kulturmiljövård att utföra den arkeologiska utredningen.

Länsstyrelsens bedömning

Resultaten från den arkeologiska utredningen visade att det finns två fornlämningar inom utredningsområdet, ett gränsmärke (objekt 2) och en stensättning (objekt 3). Vidare finns fyra objekt med osäker fornlämningsstatus, två bebyggelselämningar (objekt 1 och 5) och två kolningsgropar (objekt 4 och 6). För att bedöma om dessa utgör fornlämningar behöver en arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) utföras. Inom området finns även sjutton övriga kulturhistoriska lämningar i form av bl. a. en tegelbrukslämning, röjningsrösen och bebyggelselämningar. Dessa har dokumenterats i samband med utredningen och kräver inga ytterligare arkeologiska åtgärder.

Länsstyrelsen bedömer att området kring fornlämningarna bör avsättas till naturmark och att en arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) utföras av objekt 1, 4, 5 och 6 behöver utföras. Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningarna måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.

Agneta Åkermark Kraft

Agneta Åkermark Kraft
1:e antikvarie

Bilaga:
Karta

Kopia:
SBk (hla, exp)

Postadress
Länsstyrelsen Stockholm
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

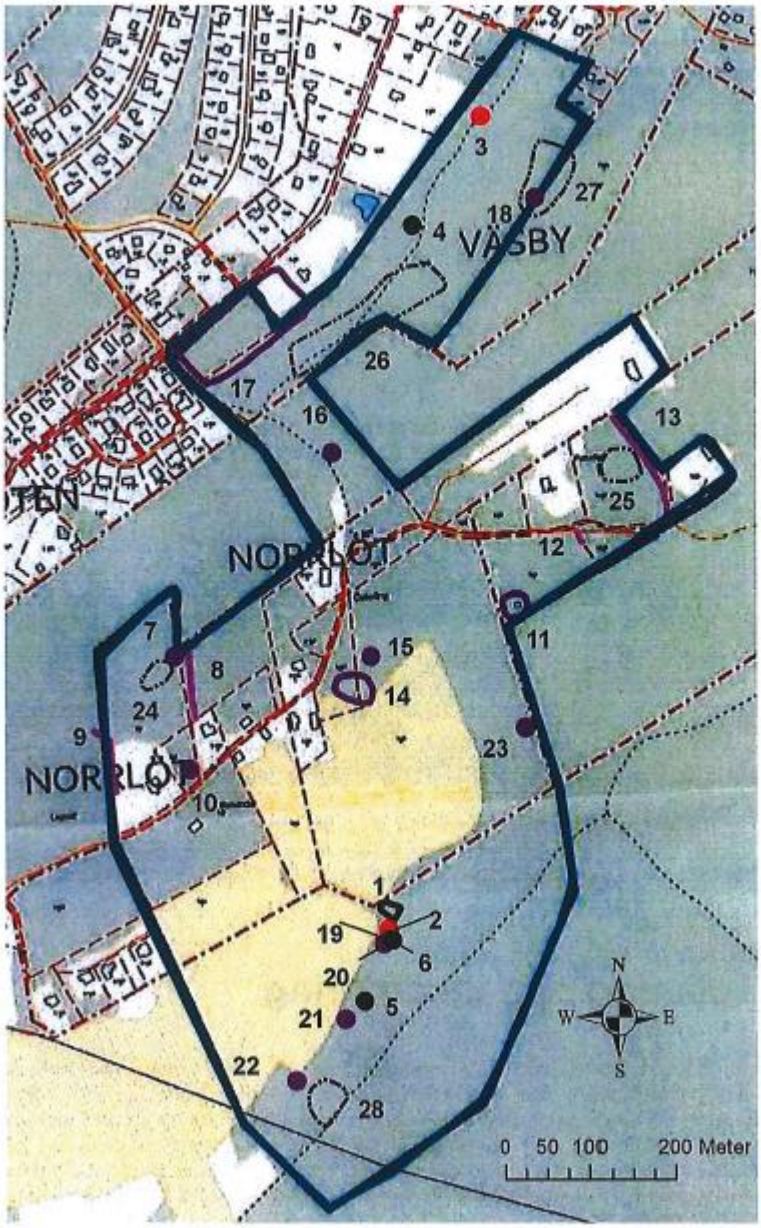
Telefon
08-785 40 00
Fax
08-785 40 01

E-post/webbplats
stockholm@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/stockholm

MEDDELANDE

Datum	Beteckning
2014-02-05	4311-35766-2013

Bilaga, karta



Länsstyrelsen
Stockholm

Enheten för kulturmiljö
Agneta Åkermark Kraft

Meddelande

Datum
2018-06-21

Beteckning
431-30403-2017

Södertälje kommun
Att: Magnus Bengtsson (Sbk)
kontaktcenter@sodertalje.se

Total arkitektur och urbanism AB
assienah.m.morosini@totalarkitektur.se

Resultat arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan för del av fastigheten Ekeby 4:1 m.fl., nya Sandviksvägen, Södertälje kommun

Bakgrund

Länsstyrelsen i Stockholms län beslutade den 9 september 2017 om en arkeologisk utredning etapp 1 (arkivstudier och fältinventering) enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) inför rubricerad detaljplan. Efter direktval utsågs Stiftelsen Kulturmiljövård att utföra den arkeologiska utredningen.

Länsstyrelsens bedömning

Resultaten från den arkeologiska utredningen visade att det finns ytterligare sex fornlämningar inom utredningsområdet. Dessa utgörs av stensättningar (fornlidsgravar), objekt 19, 20, 27, 28, 30 och 38. Det finns även möjliga fornlämningar i form av två osäkra stensättningar (objekt 22 och 32), en osäker stenkrets (objekt 26), en lägenhetsbebyggelse (objekt 17), en gårdstomt (objekt 18) och sjutton boplatslägen (objekt 1 – 16 och 18, som även är platsen för en gårdstomt). Inom området finns också flera övrig kulturhistoriska lämningar i form av gränsmärken, röjningsrösen, färdvägar och ett tegelbruk samt två bebyggda gårdstomter (objekt 50 och 51).

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) av de möjliga fornlämningarna behöver utföras för att fastställa om de utgör fornlämning.

Information

En arkeologisk utredning etapp 1 utfördes 2013 av Stiftelsen Kulturmiljövård (länsstyrelsen dnr 4311-35766-2013). Även vid den utredningen påträffades osäkra fornlämningar som behöver utredas ytterligare (se bilaga 2).

Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningar måste tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen sökas hos Länsstyrelsen.

Postadress
Länsstyrelsen Stockholm
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Regeringsgatan 66

Telefon
010-223 10 00
Fax
010-223 11 10

E-post/webbplats
stockholm@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/stockholm

Datum
2018-06-21

Beteckning
431-30403-2017

Agneta Åkermark Kraft
Antikvarie

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Bilagor:

1. Tabell, sammanfattning av resultaten
2. Kartor
3. Meddelande om resultat av särskild arkeologisk utredning, (länsstyrelsen dnr 4311-35766-2013)

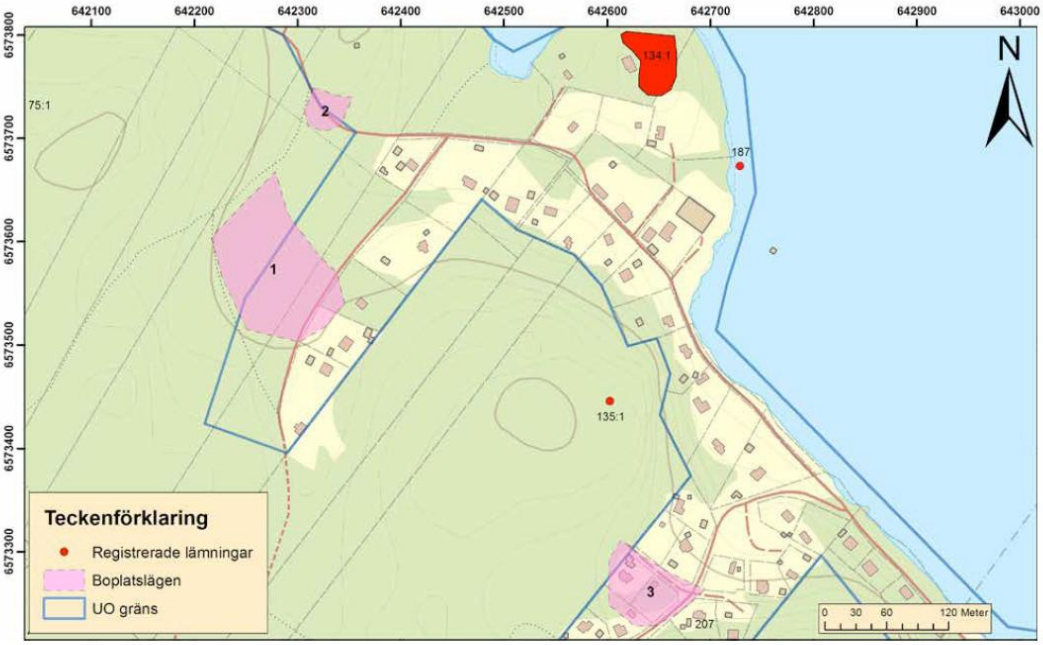
Bilaga 1

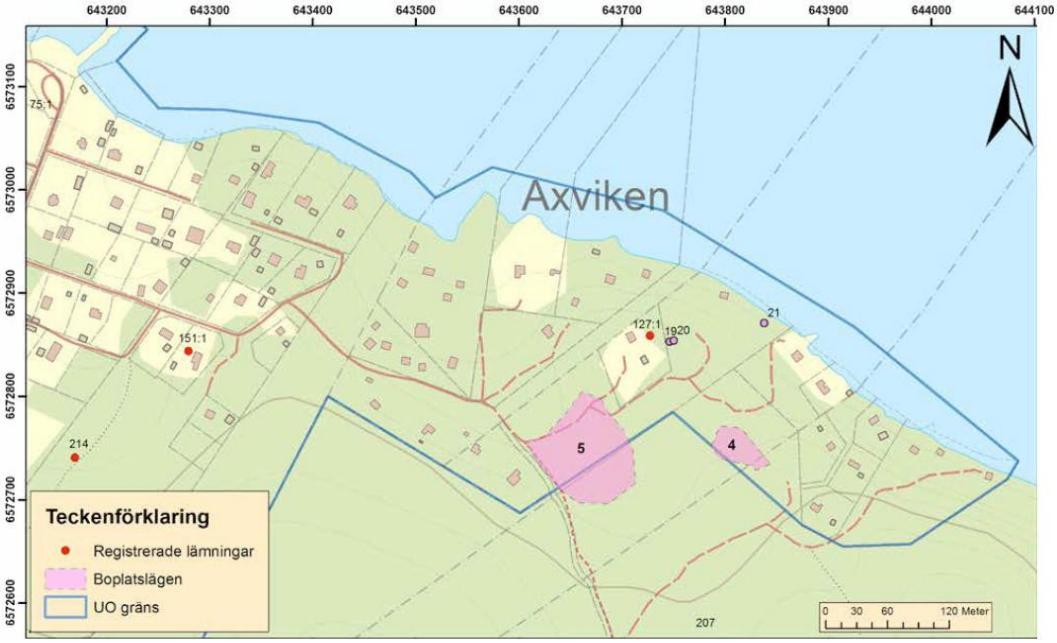
Objekt	Lämningstyp	Status
1	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
2	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
3	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
4	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
5	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
6	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
7	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
8	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
9	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
10	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
11	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
12	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
13	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
14	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
15	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
16	Boplatsläge	Möjlig fornlämning
17	Lägenhetsbebyggelse	ÖKL (kan komma att revideras vid en etapp 2-utredning)

Datum
2018-06-21

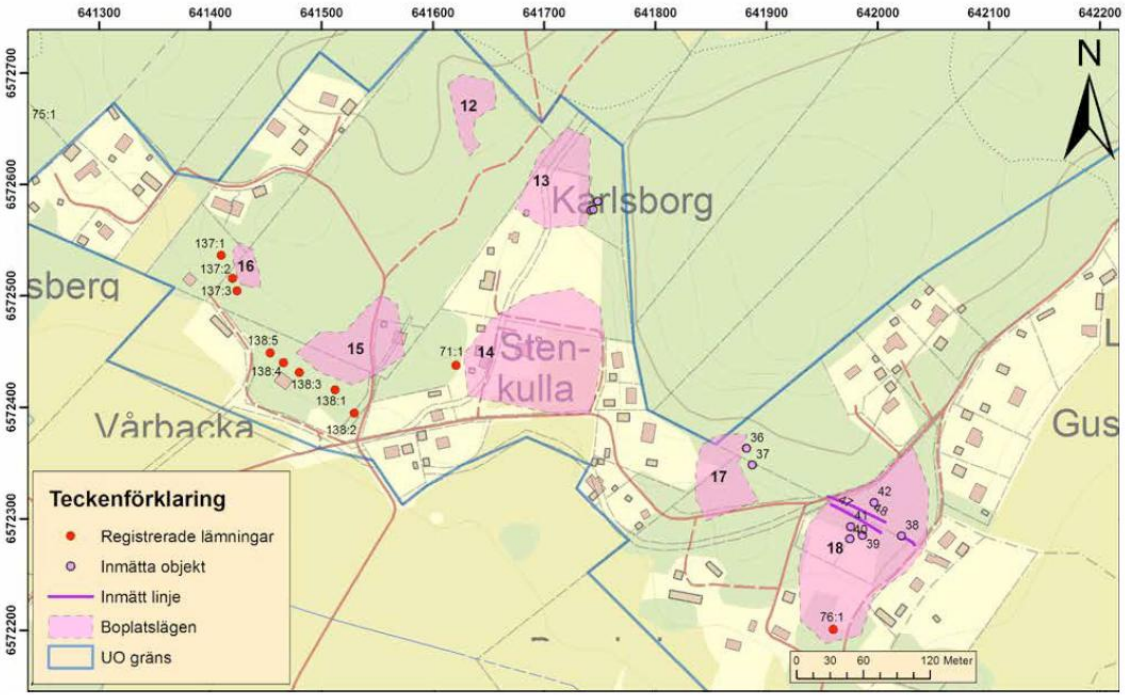
Beteckning
431-30403-2017

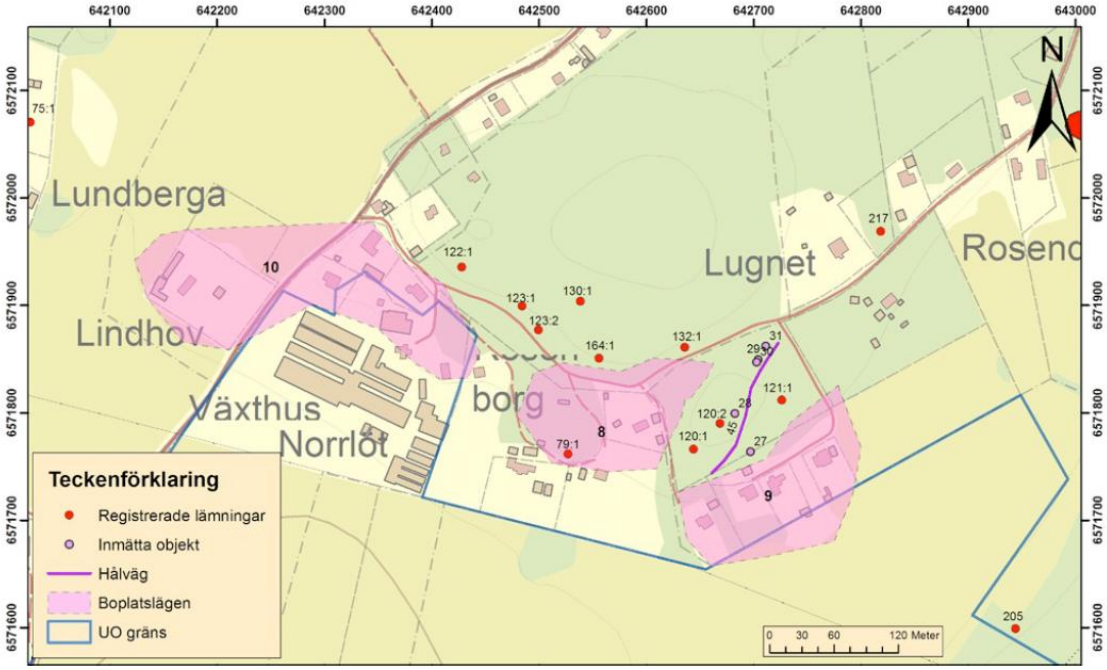
18	Gårdstomt/boplatsläge	ÖKL (kan komma att revideras vid en etapp 2-utredning) samt ej fastslagen
19	Stensättning	Fornlämning
20	Stensättning	Fornlämning
21	Gränsröse	ÖKL
22	Stensättning, osäker	Möjlig fornlämning
23	Gränsröse	ÖKL
24	Gränsröse	ÖKL
25	Gränsröse	ÖKL
26	Stenkrets, osäker (grav)	Möjlig fornlämning
27	Stensättning	Fornlämning
28	Stensättning	Fornlämning
29	Husgrund historisk tid (jordkällare)	ÖKL
30	Stensättning	Fornlämning
31	Husgrund historisk tid	ÖKL
32	Stensättning, osäker	Möjlig fornlämning
33	Röjningsröse	ÖKL
34	Röjningsröse	ÖKL
35	Röjningsröse	ÖKL
36	Gränsröse	ÖKL
37	Gränsröse	ÖKL
38	Stensättning	Fornlämning
39	Röjningsröse	ÖKL
40	Röjningsröse	ÖKL
41	Röjningsröse	ÖKL
42	Husgrundsterrass	ÖKL (kan komma att revideras vid en etapp 2-utredning)
43	Röjningsröse	ÖKL
44	Stensättning, osäker	Möjlig fornlämning
45	Hålväg	ÖKL
46	Stenmur	ÖKL (kan komma att revideras vid en etapp 2-utredning)
47	Väg	ÖKL
48	Stenmur	ÖKL (kan komma att revideras vid en etapp 2-utredning)
49	Tegelbruk	Ej fornlämning
50	Gårdstomt (Rävlöt)	Bevakningsobjekt
51	Gårdstomt (Björnfoten)	Bevakningsobjekt


642100
642200
642300
642400
642500
642600
642700
642800
642900
643000
6573800
6573700
6573600
6573500
6573400
6573300
N
75:1
134:1
187
135:1
207
1
2
3
Teckenförklaring
Registrerade lämningar
Boplatslägen
UO gräns
0 30 60 120 Meter


643200
643300
643400
643500
643600
643700
643800
643900
644000
644100
6573100
6573000
6572900
6572800
6572700
6572600
N
Axviken
75:1
151:1
214
127:1
1920
21
207
4
5
Teckenförklaring
Registrerade lämningar
Boplatslägen
UO gräns
0 30 60 120 Meter

Sandviken
öjden
Teckenförklaring
Registrerade lämningar
Inmätta objekt
Boplatslägen
UO gräns
N
0 30 60 120 Meter


Karlsborg
Sten-
kulla
Vårbacka
Teckenförklaring
Registrerade lämningar
Inmätta objekt
Inmätt linje
Boplatslägen
UO gräns
N
0 30 60 120 Meter


642100
642200
642300
642400
642500
642600
642700
642800
642900
643000
6572100
6572000
6571900
6571800
6571700
6571600
N
Lundberga
Lindhov
Växthus
Norrlöt
borg
Lugnet
Rosend
10
8
9
75:1
122:1
123:1
123:2
130:1
164:1
132:1
29
31
121:1
120:2
26
45
120:1
27
79:1
217
205
Teckenförklaring
Registrerade lämningar
Inmätta objekt
Hålväg
Boplatslägen
UO gräns
0 30 60 120 Meter

Datum
2022-07-28

Ärendebeteckning
431-7012-2022

Södertälje kommun
anna.fredrikson@sodertalje.se

Resultat av arkeologisk utredning etapp 2 inför detaljplan Sandviken, Södertälje kommun

Bakgrund

Länsstyrelsen i Stockholms län beslutade den 10 mars 2022 om en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) inför detaljplan Sandviken inom fastigheterna Väsby 1:143, Björnfoten 1:52 m.fl. i Södertälje kommun. Efter direktval utsågs Stiftelsen Kulturmiljövård att utföra den arkeologiska utredningen. Utredningen omfattade utredningsgrävning av boplatslägena 1 – 7 och 10 (se bilaga 1) från den arkeologiska utredningen etapp 1 som utfördes av Stiftelsen Kulturmiljövård år 2017 och en möjlig fornlämning, L2022:830.

Länsstyrelsens bedömning

Resultaten från den arkeologiska utredningen visade att boplatslägen 2 – 7 och de delar av boplatslägena 1 och 10 som ligger inom planområdet inte utgör fornlämning. Den möjliga stensättningen L2022:830 visade sig utgöra en husgrund från historisk tid och utgör en *övrig kulturhistorisk lämning*.

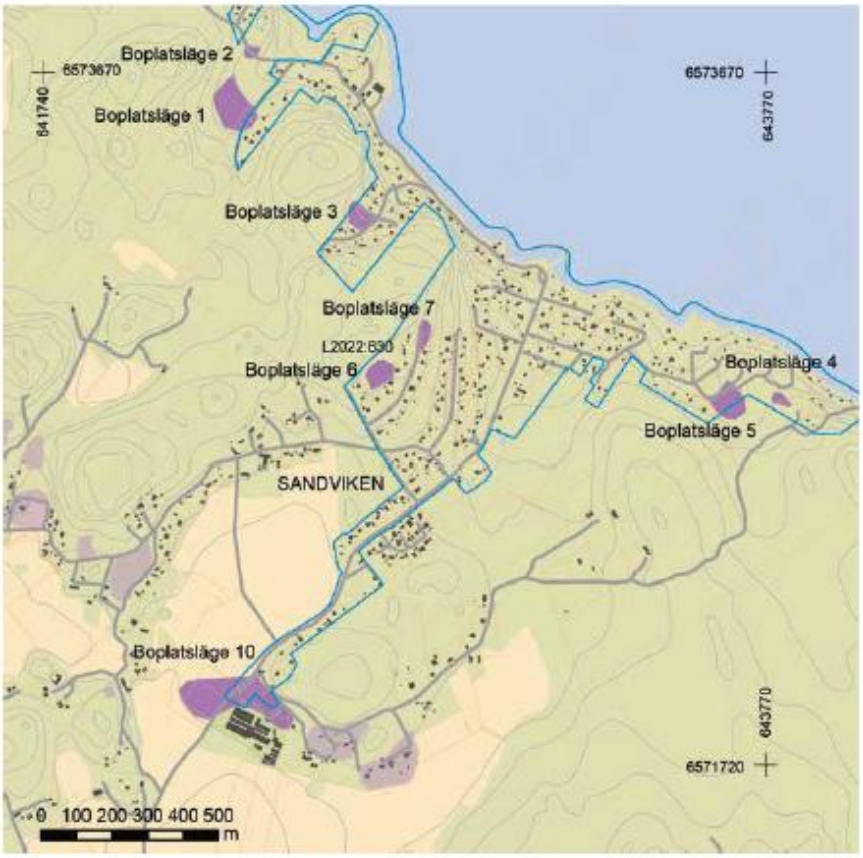
Länsstyrelsen bedömer att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs för boplatsområdena eller L2022:830 inom planområdet och att det inte finns några hinder ur fornlämningssynpunkt för att exploatera inom de områdena.

Agneta Åkermark Kraft
Antikvarie

Bilaga

1. Karta

Bilaga 1


Boplatsläge 2
6573670
641740
Boplatsläge 1
6573670
643770
Boplatsläge 3
Boplatsläge 7
L2022:630
Boplatsläge 6
Boplatsläge 4
Boplatsläge 5
SANDVIKEN
Boplatsläge 10
643770
6571720
0 100 200 300 400 500
m

Bilaga 10, Undersökningssamråd

Länsstyrelsen Stockholm

Samrådsyttrande 1 (2)

Datum
2024-10-25

Diarienummer
402-53261-2024

Södertälje kommun
EN 2023/000023
sbk.plan@sodertalje.se

Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Sandviken etapp 1 i Södertälje kommun

Bakgrund

En undersökning om betydande miljöpåverkan för rubricerad detaljplan har inkommit till Länsstyrelsen den 10 oktober 2024. Detaljplanens syfte är att möjliggöra permanentboende och kommunalt vatten- och avlopp. Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning inte behöver genomföras.

Länsstyrelsen framförde i samrådsyttrande för detaljplanen 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 har nu skickat in ett separat undersökningssamråd.

Länsstyrelsen lämnar synpunkter på undersökningen med stöd av 6 kap. 6 § första stycket punkten 2 miljöbalken, MB, med utgångspunkt från innehållet i 5 § miljöbedömningsförordningen.

Länsstyrelsens bedömning

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.

Postadress: Box 22067, 104 22 Stockholm
Telefon: 010-223 10 00
E-post: stockholm@lansstyrelsen.se
Webb: lansstyrelsen.se/stockholm
www.lansstyrelsen.se/stockholm/personuppgifter

Fåglar

Kommunen beskriver att endast ett begränsat område skulle kunna vara relevant att utreda med hänsyn till tidigare inventeringsresultat. Kommunen har även bedömt att det inte behöver göras någon artskyddsutredning för området eftersom planförslaget i detta område inte omfattar någon ny bebyggelse.

Kommunen anger samtidigt att de kommer att redovisa förslag på skyddsåtgärder i planbeskrivningen. Det framgår inte om dessa skyddsåtgärder är nödvändiga att vidta för att inte utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Om de är nödvändiga behöver kommunen beskriva att dessa kommer att genomföras och hur detta ska ske. Länsstyrelsens bedömer att åtminstone punkt 1 på sidan 24 i artskyddsutredningen behöver beaktas.

Groddjur

I underlaget nämner kommunen på s.6 "rekommendationer och upplysningar inför planläggning, som är tillämpliga för Sandviken, etapp 1". På sidorna 7 och 9 resoneras kring ytterligare hänsynsmått. Det framgår dock inte om kommunen bedömer att dessa hänsynsmått är nödvändiga för att tillgodose artskyddet. Om de är nödvändiga behöver kommunen beskriva att dessa kommer genomföras och hur planen tillgodoser vad som bedöms vara nödvändigt. Enligt punkt 1 på sidan 6 behöver planen exempelvis anpassas.

Beträffande de bebyggelsefria zonerna som beskrivs på sidan 7 och 9 i samrådsbrevet, konstaterar Länsstyrelsen att det saknas en del prickmark i plankartans kvartersmark i 50-meterszonen för den damm som berör planområdet.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planhandläggare Malin Axelsson

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga 11, Miljöteknisk markutredning (MTMU) Tegelbruket

Handlingen redovisas som separat bilaga.

2024

breccia

Miljöteknisk markundersökning rapport för Sandviken etapp 1 – Väsby 1:92 (område 8), Södertälje kommun

Stockholm

Beställare: Södertälje kommun
Uppdragsnummer: 202473

Breccia Konsult AB
2024-09-13

Bilaga 12, Miljöteknisk markutredning (MTMU) Plantskolor

Handlingen redovisas som separat bilaga.

2024

breccia

Miljöteknisk markundersökning rapport för Sandviken Etapp 1 – Väsby 1:78 och Väsby 1:75 (område 5 & 6), Södertälje kommun

Stockholm

Beställare: Södertälje kommun
Uppdragsnummer: 202473

Breccia Konsult AB
2024-09-13

Bilaga 13, Miljöteknisk markutredning (MTMU) båtvarvet

Handlingen redovisas som separat bilaga.

2024

breccia

Miljöteknisk markundersökning rapport för Sandviken etapp 1 – Vinberga 1:19 & Vinberga 1:36 (område 9), Södertälje kommun

Stockholm

Beställare: Södertälje kommun
Uppdragsnummer: 202473

Breccia Konsult AB
2024-09-13

Bilaga 14, Beskrivning av lokalgator

Trafiksäkerhet och vägmiljöer

Nedan beskrivs trafiksäkerhet och vägmiljöer mer ingående. Beräkning av ÅDT återges också.

Trafiksäkerhet

Två av gatorna: Sörgårdsvägen och Brantvägen går inte att svänga in till om man närmar sig dessa från väster med anledning av svängradien. Det är även svårt att svänga från Axviksvägens förlängning mot Slandövägen eller från Slandövägen mot den del av Axviksvägen som är belägen närmast vattnet.

Gåsholmsvägen, Högholmsvägen, Axviksvägen, Slandövägen och utfarten Rosenborg - Furudal har osäkra utfarter med skymd sikt mot trafikverkets väg. Det finns speglar uppsatta på motsatt sida trafikverkets väg för att möjliggöra bättre siktlinjer. Trafikverket anger i samrådsyttrande att siktspeglar inte är en åtgärd som trafikverket förespråkar då 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.

Figur 133 Spegel vid Sandviksvägen

Nedan beskrivs lokalgatorna var och en för sig.

Sörgårdsvägen.

Sörgårdsvägen är mycket brant. Vägen omges av bostadsfastigheter och kantas av diken, häckar, staket och sandmiljöer. Där Sörgårdsvägen är som brantast finns en kurva där en vall byggts upp för att hindra avkörning över branten mot vattnet.

Byggnadsplanen möjliggör anläggande av en dimensionerad vändplan i slutet av Sörgårdsvägen. Vändplan har inte genomförts.

Redundansväg för räddningstjänsten går att möjliggöra mellan Bygdegårdsvägen och Sörgårdsvägen.

Axviksvägen och Slandövägen

Såväl Axviksvägen som Slandövägen är smala och mötesplatser saknas. Vägområdet omges av häckar, staket och någon stödmur.

Slandövägen är sedan tidigare planlagd att gå i en slinga och möta upp Axviksvägen. Vägdragningen är inte genomförd och vägen slutar invid grönområdet på Väsby 1:97 som utgör

badplats. I det planlagda vägområdet finns en uppvuxen häck och en smal stig där man kan passera till fots. GÅNG är förenligt med användningsområdet GATA.

I Axviksvägens förlängning åt öster finns inget gatunamn, denna sträcka kallas i denna text för Axviksvägens förlängning och löper över fastighet Väsby S:4 och vidare mot vägen som i denna handling kallas Rosenborg - Furudal. I Axviksvägens förlängning är vägen av sämre kvalitet och omges av skog och tomter med naturmark för i slutet av vägsträckningen bli knappt farbar. Vägen är avstängd med en stock som ligger strax utom planområdet, i fastighetsgräns mellan Väsby 1:142 och Norrlöt 1:4. Vägen fortsätter efter stocken men är endast farbar för skogsmaskiner mellan stocken och infart till Fastigheter Norrlöt 1:19 - 1:23 (fastigheterna nås via vägen Rosenborg – Furudal).

Brantvägen

Brantvägen kantas av kvartersmark åt öster och skog åt väster. Vägen saknar vändplan. Utrymme för vändplan föreslås i samband med detaljplan för Sandviken, etapp 2.

Brantvägens utfart är inte genomförd i enlighet med befintlig byggnadsplan vilket gör att det är omöjligt att svänga väster ut. Underliggande byggnadsplan möjliggör en ändrad geometri så att det går att ändra vägdragningen och köra ut åt endera håll.

Figur 134 Träd bildar en portal vid utfart från Gåsholmsvägen

Gåsholmsvägen och Högholmsvägen

Gåsholmsvägen och Högholmsvägen omges huvudsakligen av kvartersmark.

Gåsholmsvägen angränsar även parkeringen Vid utfarten mot Sandviksvägen finns höga miljöskapande kvaliteter av omgivande träd. Gåsholmsvägen är inte utbyggd i enlighet med byggnadsplanens intention. Infart till Björnfoten 1:2 sker i dagsläget över Väsby 1:14.

Både Gåsholmsvägen och Högholmsvägen saknar vändplaner.

Norrskärsvägen, Bergskärsvägen

Både Norrskärsvägen och Bergskärsvägen omges av kvartersmark. Båda vägarna är relativt breda och avslutas med befintliga vändplaner som utförts i planlagt grönområde. Vändplanerna är dock inte dimensionerade enligt dagens krav.

Björnfotsvägen

Björnfotsvägen avslutas inte med någon vänd yta. Renhållningsfordon vänder i naturmark på Björnfoten 1:54, utanför planområdet. Utrymme för vändplan föreslås i samband med detaljplan för del av Björnfoten 1:54.

Utfarten från Björnfotsvägen mot trafikverkets väg upplevs som osäker med skymd sikt och underdimensionerad svängradie.

Lövskärsvägen

Lövskärsvägen löper i en vägsträckning som sträcker sig från Sandviken, genom Vinberga, Aska och Stjärna, till Tuna.

Vägen omges omväxlande av villafastigheter, åkermark och skog.

Utfarten från Lövskärsvägen mot trafikverkets väg upplevs som osäker med skymd sikt. Svängradien upplevs också som snäv och uppges ha förändrats över tid.

Björkfjärdsvägen

Björkfjärdsvägen är smal. Vägen löper längs med vattenlinjen och delvis utom planlagt vägområde. Mötesplatser finns men är få.

I delar av vägsträckningen finns bebyggelse på båda sidor av vägen och i delar sluttar marken invid vägområdet mot vattnet eller brant upp mot berget.

Översiktlig geoteknisk utredning har markerat skredrisk vid strandnära områden som i sin tur kan påverka vägområdet. För mer information se under rubrik *Risk för erosion.*

Rosenborg-Furudal

Vägen som löper från Sandviksvägen, över Rosenborg och vidare mot Furudal och därefter vidare mot Axviken. Vägen omges omväxlande av bostadsfastigheter med ålderdomliga murar och natur.

I underliggande byggnadsplan har in-/utfarten en annan sträckning, denna har dock inte genomförts. Utfart mot statlig väg har enligt flygfoto förändrats över tid och kan ha snedställts ytterligare efter markåtgärd någon gång mellan 1996 och 2005. Sikten vid utfart mot Sandviksvägen är mycket dålig.

ÅDT 2040

Planändringen möjliggör maximalt 209 bostadsfastigheter. Det är en maximal ökning med 36 bebyggda bostadsfastigheter, varav 11 fastigheter är obebyggda vid planläggning och 25

fastigheter kan tillskapas genom avstyckning

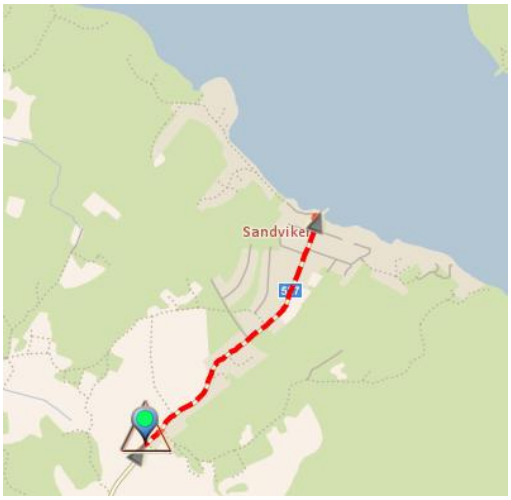
Parallellt med planändring av detaljplan för Sandviken, etapp 1 sker planläggning av Sandviken etapp 2. Nedan redogörs för uppskattat antal tillkommande permanentbostäder för de båda etapperna.

Detaljplan, Sandviken Etapp:	Totalt antal fastigheter för bostadsändamål, 2025	Antal bebyggda bostadsfastigheter, 2025	Antal fastigheter med permanentboende, 2025	Estimerat antal bostadsfastigheter med en huvudbyggnad per fastighet, 2040	Antal permanentbodda fastigheter, 2040	Antal tillkommande permanentbebodda fastigheter, 2040
1	187	173	93	209	209	116
2	122	79	66	112	112	46

I Sandviken är det beräknade alstringstalet för årsmedeldygnstrafik (ÅDT) 5 fordonsrörelser per bostadsfastighet. Alstringstalet inkluderar såväl nyttotrafik så som post, leveranser och sopbil. I liknande lantliga områden med tillgång till landsbygdsbusstrafik kan man räkna med 4,5 fordonsrörelser per dygn. Att alstringstalet sätts till 5 beror på att det inte finns busstrafik på vinterhalvåret och det lantliga läget kräver en anslutningsresa till infartsparkering för att tillgå kollektivtrafik. Eftersom Planområdet är beläget i Sandviksvägens avslut antas all trafik som genereras av ökad bebyggelse och permanetbosättning belasta Sandviksvägen.

Trafikverket har genomfört trafikflödesmätningar på väg 527, ÅDT uppgick vid de olika mättillfällena till;

- År 2016 uppgick ÅDT till ca. 710 fordon i mätpunkten, varav 35 fordon var tung trafik.
- År 2007 uppgick ÅDT till ca. 680 fordon, varav 35 utgjordes av tung trafik.
- År 1999 uppgick ÅDT till ca. 600 fordon, varav 25 tung trafik.



Figur 135 Mätpunkt för trafikverkets trafikflödesmätning 2016. Källa: https://vtf.trafikverket.se/SeTrafikinformation

Mätpunkten är belägen så att endast en mycket liten trafikmängd ansluter till mätpunkten från plats utanför planområdet eftersom vägen tar slut i planområdet.

Beräknad genererad trafikmängd från detaljplaneområdet Sandviken, Etapp 1, år 2040, beräknas uppgå till 1 290 fordon per dygn.
Uträkningen utgår från att samtliga möjliga tillkommande permanentbostäder (116 st.) är ianspråktagna för detta ändamål och att varje fastighet genererar fem fordonsrörelser per dygn, vilket ger 1 290 fordonsrörelser per dygn (710+580).

Förutsättningar		Uppmätt ÅDT 2016	Beräknad ÅDT 2040
Planområde etapp 1, Befintliga permanentbostäder, 2022	93	710	
Planområde etapp 1, Tillkommande permanentbostäder, 2040	116		580

Eftersom samtliga fritidshus som redan genererar viss trafik, särskilt sommartid, har uppräkning enligt trafikverkets basprognos inte skett. Om uppräkning sker i enlighet med basprognos genereras maximalt 1 574 fordonsrörelser per dygn (710*1,4+116*5).

Trotts ökad permanent bosättning antas därför andelen tung trafik kvarstå vid 2016 års nivå. Eftersom trafikverkets väg inte medger busstrafik under vintertid och då trafikverket inte har aviserat arbete med ny vägplan antas vägen även fortsättningsvis inte medge busstrafik under vintertid. När vatten- och spillvattenledningar dras in i området kommer behov av slamtömningsbilar upphöra

Hastighet

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

År 2022 antog Enhörna kommundelsnämnd en ny hastighetsplan för området. Hastighetsgränsen på Sandviksvägen har sänkts från 50 km/h till 40 km/h. På lokalgatorna har hastighetsgränsen sänkts från 50 km/h till 30 km/h.

Hastigheter regleras inte med detaljplan. I pågående planarbete betraktas dock hela planområdet inom planändring för Sandviken, etapp 1 utgöra tätbebyggt område. Detta förstärks när gång- och cykelvägen förläggs med kantsten i samband med genomförande av detaljplanen för Sandviken, etapp 2.

I samband med planarbetet för Sandviken, etapp 2 (dnr. EN2023/000024) föreslås därför 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 har med stöd av yttrande från trafikverket gett avslag till förslaget.

Hastigheter lokalgator

Hastigheter på lokalgator regleras inte med detaljplan. År 2022 antog Enhörna kommundelsnämnd 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.

Enskilda vägföreningar har satt upp skyltar med rekommenderad hastighet om 20 km/h.

Figur 136 Björkfjärdsvägen med trafikskylt som anger 30/h samt skyltar med rekommenderad hastighet om 20 km/h.

Bilaga 15. Skötselförslag Grönområden

Sandmiljöer

Sandmiljöer gynnas av måttlig störning för att skapa gynnsamma förutsättningar för sandbiotopsarter. Måttlig störning sker till exempel markslitage genom friluftsliv eller bete. För lite störning leder till igenväxning med förlust av biologisk mångfald som följd.

Förslag på skötsel för sandmiljöer på Vinberga 1:45

Nyskapa sandblottor genom avbaning av markvegetation, gärna i solvarma sluttningar i sydläge. Detta kan förslagsvis göras på mindre delar av objektet. Sandblottor kan skapas fläckvis och störningen kan upprepas på olika ställen inom objektet, till exempel vart 3:e år. Man kan även nyskapa små sand- och grushögar genom att tillföra nytt eller skrapa ihop sandigt och grusigt material på plats.

Skötselförslag för strandnära miljöer vid Mälaren

Strandmiljön vid Mälaren utgörs av en smal zon mellan befintliga vägar och stranden. Zonen utgörs dels av tomtmark, dels av grönområde. Strandmiljön består omväxlande av trädklädda ytor och öppnare ytor med gräsmark, sandmark och bryggor. Trädskiktet domineras av tall och björk men även asp, ask och fågelbär förekommer. Mark- och buskskiktet är kulturpräglat med flera invasiva arter och trädgårdsrymlingar. Bitvis förekommer öppna ytor med sand och blomsterrikare partier där det finns naturligt förekommande växter och en rik insektsfauna.

De träd som finns längs strandzonen bör lämnas kvar och planbestämmelser har införts gällande marklov för trädfällning och trädfällningsbestämmelser. Skötselråden rekommenderar även att spara och plantera sälg. Sälg har ofta en nyckelfunktion för många insekter och träd och buskar av detta trädslag bör lämnas i området alternativt kan nya sälgar planteras på lämpliga ställen.

Även död ved som torrträd och torrakor bör sparas. Döda träd är bland annat viktiga livsmiljöer för insekter. Död ved kan också nyskapas genom att placera ut trädstammar i området.

För att ytterligare gynna insekter kan insekts- och bi - hotell placeras ut längs strandzonen.

Figur 137 Strandnära miljö på Vinberga 1:30

Lokal flora

För att gynna naturligt förekommande växter kan områden som vägkanter och öppnare ytor vid stranden skötas med årlig slåtter. Förslagsvis kan vegetationen slås sent i juli men helst i augusti. Slaget material får gärna ligga kvar och torka för att fröa av sig och kan därefter samlas ihop för exempelvis kompostering eller annat användningsområde. Viss röjning av buskar kan också vara positivt. Vid röjning av buskskikt bör stenros och salixarter sparas och invasiva arter så som vresros, snöbär, rosenspirea med flera ska röjas bort i sin helhet.

Insådd av torrängsarter och viktiga nektar- och värdväxtarter som getväppling, käringtand, backtimjan, sandvita och tjärblomster kan ytterligare stärka värdena i strandzonen (Trafikverket Temablad).

Invasiva arter

Det finns ett förbud mot att exempelvis flytta jordmassor som innehåller frön, rötter eller andra delar av en EU-listad växtart som kan överleva och sedan föröka sig. Förbudet gäller både stora och små mängder jordmassor. Ett undantag från transportförbudet är när

transporten sker till en anläggning i samband med utrotning. Vägledning för hantering finns på Naturvårdsverket.

Invasiva arter som förekommer inom strandzonen vid Mälaren, exempelvis; blomsterlupin, jättebalsamin och kanadensiskt gullris. Jättebalsamin är förtecknade av EU som invasiv främmande art och ska bekämpas (Naturvårdsverket 2022). Blomsterlupin och kanadensiskt gullris klassas som invasiva och bör också bekämpas. Negativa indikatorarter som förekommer är bland annat snöbär och kirskål.

En ny nationell förteckning över invasiva främmande arter förväntas komma under 2025. Regeringen förväntas fatta beslut om det förslag på nationell lista som har varit ute på remiss sedan 2023. På den listan finns bland annat kanadensiskt gullris men även blomsterlupin, parkslide och vresros.

Jättebalsamin och blomsterlupin bekämpas genom att slå växterna innan de blommar och sätter frö. Senare under växtsäsongen tas växter som grott bort och även följande år kan växter behöva tas bort. Vid mindre förekomster kan växter grävas eller dras upp. Störningen som blir i marken när invasiva växter tas bort skapar möjlighet för andra arter att gro.

Kanadensiskt gullris är en art som har stor spridning i landet och antagligen inte går att utrota bör hanteringsåtgärder införas. Hanteringsåtgärder kommer att meddelas av Naturvårdsverket genom föreskrifter och kompletteras med vägledning om tillämpningen. Naturvårdsverkets föreskrifter kommer även att innehålla hanteringsområden. Regleringen kommer att likna det som föreslås gälla för blomsterlupinen.

Vad gäller parkslide kommer Naturvårdsverket att utreda och ta fram så kallade hanteringsprogram som utgör riktlinjer för den långsiktiga hanteringen av arterna. Länsstyrelsen kommer i och med lagstiftningen kunna ställa större krav på entrepenörer vid tillexempel flytt av jord- och grusmassor för att begränsa spridningen.

Upplysning:
För att skydda miljön och samhället mot utbredningen och skadorna som invasiva, främmande arter förorsakar finns sedan 1 januari 2015 EU-förordning nr (1143/2014) om förebyggande och hantering av introduktion och spridning av invasiva främmande arter. Den 7 augusti 2025 trädde EU-kommissionens nya lagstiftning i kraft där 26 nya arter lades till förteckningen över invasiva främmande arter. Parkslide, jätteslide och hybridslide är några av de arter som lades till. Den svenska förordningen (2018:1939) om invasiva främmande arter beskriver ansvarsfördelning mellan olika svenska myndigheter. Miljöbalken innehåller bland annat straffbestämmelser som ska tillämpas när någon bryter mot reglerna. Även de allmänna hänsynsreglerna har betydelse.

Hantering av död ved och information om Granbarkborre

Död ved är ofta en bristvara i landskapet. Äldre vindfällen, där barken lossnat, ska lämnas kvar eftersom de är viktiga för många vedlevande insekter och svampar. Dessutom är de inte längre intressanta för granbarkborre, men kan vara viktiga för granbarkborrens naturliga fiender.

Nedtagna större trädstammar av tall och gran bör företrädesvis sparas i området. Stammarna placeras ut på plats eller i närområdet, i form av så kallade faunadepåer. Träden bör läggas ut i så stora stycken som möjligt för att efterlikna naturligt fallna träd.

Information om Granbarkborre.

Granbarkborren finns överallt där det finns granskog. I en naturskog är granbarkborren beroende av stormfällen eftersom de träden inte kan försvara sig mot angrepp. Granbarkborren behöver ha färsk innerbark för att föröka sig och angriper inte döda granar som tappat nästan all bark och har grå vedyta.

I en produktionsskog är träden ungefär lika gamla och lika stora. Rotröta gynnas i en sådan skog. Röta och strukturen på skogen gör att träd ofta blåser ner i beståndskanterna. Granbarkborren hittar lät vindfällena och när det är riktigt varmt blir alla träden torkstressade samtidigt. Barkborrana kan då föröka sig lätt