



---

**PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING**

DNR: EN2023/000023 (tidigare SBN-2012-01857) • UPPRÄTTAD: 2023-04-04 • UPPRÄTTAD  
ENLIGT PBL 2010:900

---

# Ändring av byggnadsplan för Sandviken, etapp 1

## Inom Södertälje





# 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.

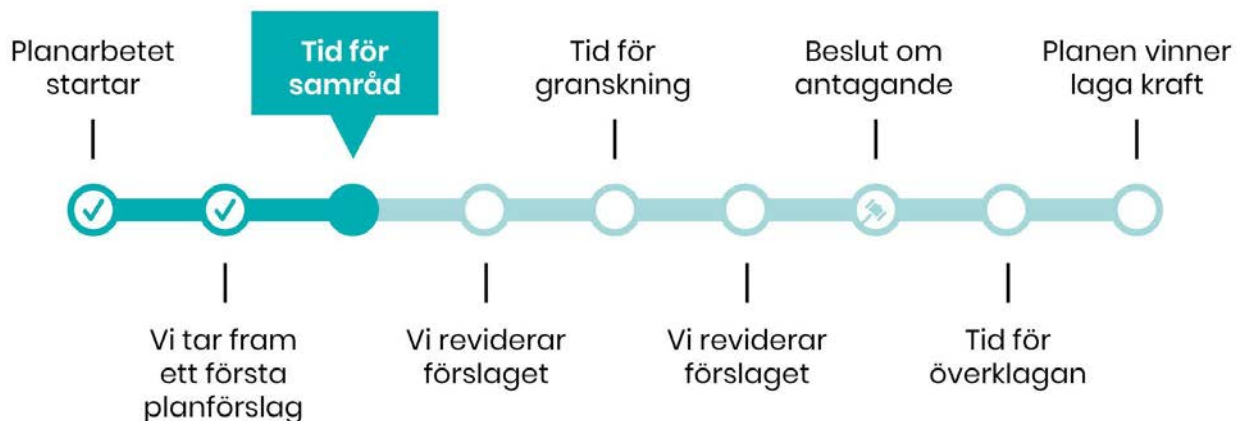
## Antagande

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.

## Planprocessens hållplatser



Figur 1 Planprocessen

# Medverkande

## Planförfattare

**Anna Fredriksson**  
Planarkitekt,  
Samhällsbyggnadskontoret  
(SBK)

## Planchef

Kajsa de Vall. Områdeschef, SBK

## Kommunala tjänstemän

- Emma Tibblin,  
Stadsantikvarie
- Mari Nilsson,  
Kommunekolog

## Konsulter

Edwin Björkefall, för Mark och Exploatering, Svefa



## HANDLINGAR

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

### Till planen hör dessutom:

- Bilaga 1. Särskilt värdefulla byggnader
- Bilaga 2. Detaljplan 0181K-P1283A
- Bilaga 3. Byggnadsplan 0181K-P852C
- Bilaga 4. Fastighetskonsekvenstabell
- Bilaga 5. Markinråningskarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan



## 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
- Kulturmiljöutredning, WSP, 2023-02-13
- Kulturmiljöutredning och konsekvensbeskrivning inför planläggning, 2020-02-18
- Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2023-01-20
- Dagvattenutredning, WRS, 2017-11-28
- Dagvattenutredning, Sigma, 2023
- Naturvärdesinventering (NVI) SIS, Ekologigruppen, 2023-02-10
- Naturvärdesinventering och rekreationsanalys, Ekologigruppen, 2018-03-16
- Naturvärdesinventering Ekeby, Skogsstyrelsen, 2007-04-25
- Riskbedömning hästallergen, Norconsult, 2023-02-09
- Besöksmål och upplevelsevärden i Enhörna, Mellan trolltallar och offerkällor, 2023-01-27
- PM Barndialog, 2022-11-04

## Övriga underlag

- Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, Ytterenhörna och Överenhörna socknar, 2005
- Kulturmiljöinventering Ytter- och Överenhörna 1973–74
- 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
- Ekologiska samband i Södertäljekommun, Ekologigruppen, 2020-02-27
- Fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna, Enhörna kommun, Södertälje kommun, Dnr P04005, 2009-05-05 med länsstyrelsens granskningsutlåtande, 2008-10-15.
- Arkitekturstrategi, 2022
- Handledning kommunalt kulturmiljöarbete, Stockholms länsmuseum, 2019

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

# Innehåll

<b>1. INLEDNING</b>	<b>7</b>
1.2 BAKGRUND OCH SYFTE	7
1.3 FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	11
1.4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	12
ÖVRIGA UNDERLAG	18
<b>2. FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>21</b>
2.1 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD	21
FORNLÄMNINGAR	24
2.3 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	29
SKYDDAD NATUR	37
BLIVANDE VATTENSKYDDSSOMRÅDE	45
YT- OCH GRUNDVATTEN	45
2.4 SOCIALA VÄRDEN	50
SANDVIKEN - STIGAR OCH SPÅR	54
2.5 GATOR OCH TRAFIK	58
SKOLSKJUTS	71
2.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	71
	77
<b>4. PLANFÖRSLAGET</b>	<b>82</b>
3.1 BEBYGGELSE	82
3.3 GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER	91
3.2 GATOR OCH TRAFIK	97
3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR	104
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING	109
3.6 SAMHÄLLSSERVICE	116
<b>4. KONSEKVENSER</b>	<b>118</b>
4.1 MILJÖKONSEKVENSER	118
4.2 SOCIALA KONSEKVENSER	119
<b>5. GENOMFÖRANDE</b>	<b>121</b>
5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	121
5.2 ANSVARFÖRDELNING	124
5.3 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	127
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR	174
5.5 TEKNISKA FRÅGOR	178
<b>BILAGA 1. SÄRSKILT VÄRDEFULLA BYGGNADER</b>	<b>182</b>

VÄRDEBÄRANDE UTTRYCK OCH KARAKTÄR	182
SOMMARNÖJEN	182
FRITIDSHUS - SPORTSTUGOR	189
VARVET OCH TEGELBRUKET	190
	192
<b>BILAGA 2, DETALJPLAN 0181K-P1283A</b>	<b>193</b>
<b>BILAGA 3, BYGGNADSPLAN 0181K-P852C</b>	<b>194</b>
<b>BILAGA 4 FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL MED BILAGOR</b>	<b>197</b>
<b>BILAGA 5 ILLUSTRATION GEMENSANHETSANLÄGGNINGAR</b>	<b>198</b>

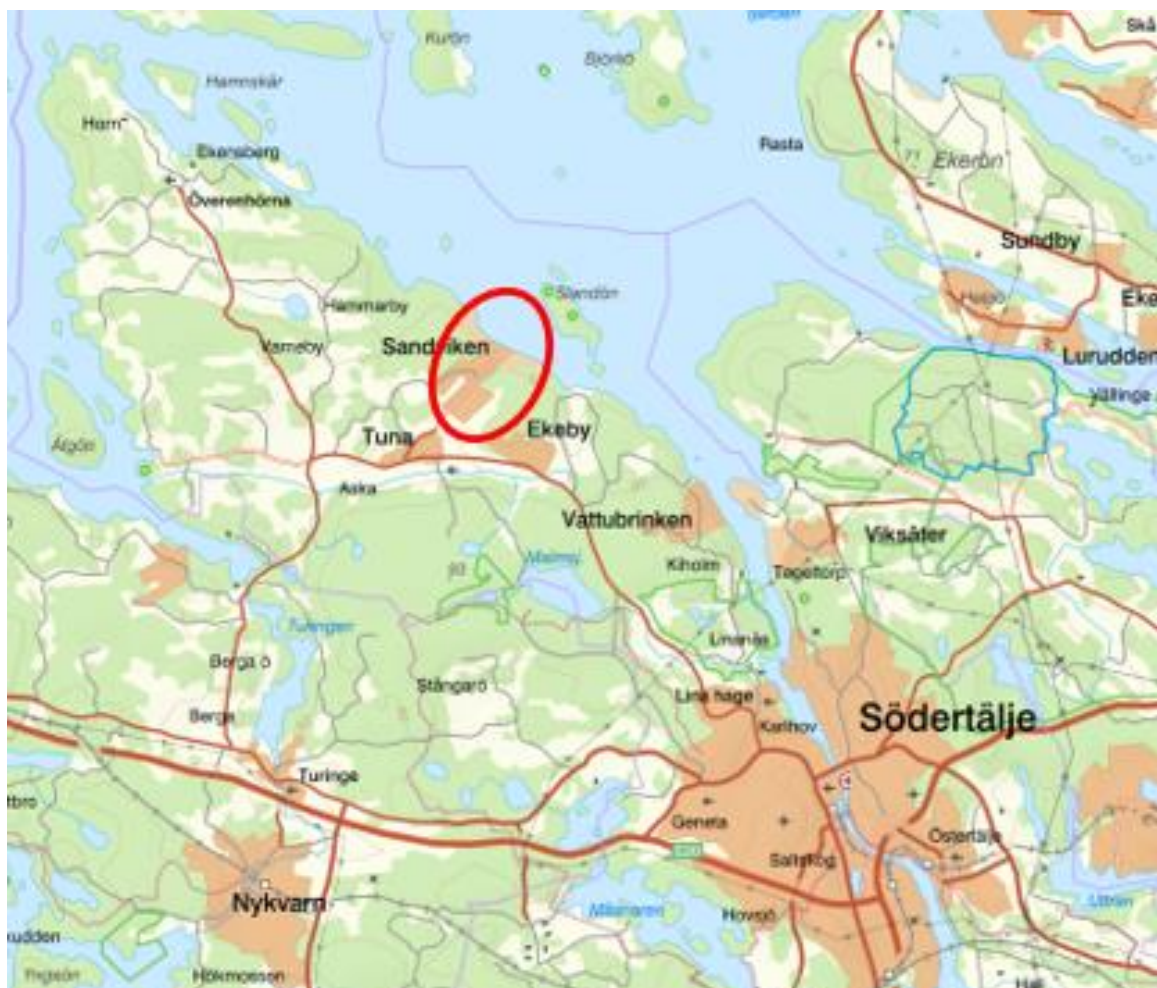
# 1. Inledning

## 1.2 Bakgrund och syfte

### Planförfarande

Denna detaljplaneändring påbörjades efter 1:a januari 2015 och kommer därför följa plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2015. Detaljplanen 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 utpekad kulturmiljö, fornlämningar, kommande vattenskyddsområde och närliggande markavvattningsföretag. Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.



Figur 2 Översiktsbild med planområdet inom röd cirkel.

## Syfte och motiv till förändringar

När byggnadsplanen fastställdes 1984 var det huvudsakliga syftet att ”befästa det existerade Sandvikenområdet med sin bebyggelse, sina fastigheter, vägar och tillhörande grönområden”. Ändring av detaljplan har samma syfte, alltså att befästa befintlig bebyggelse utifrån rådande förutsättningar samt möjliggöra indragning av vatten och spillvatten.

Permanentbosättningen i området har succesivt ökat. I och med uppkoppling till kommunalt vatten- och spillvattennät förutses permanentbosättningen uppgå till 100%. Planändringen möjliggör fortsatt befintligt permanentboende och att vatten- och avloppsfrågan löses då Sandviken ligger inom ett planerat vattenskyddsområde. Den gällande detaljplanen föreslås ligga kvar men föreslås ändras vad gäller byggrätter och fastighetsstorlekar. I och med att byggrätter föreslås utökas så utreds de förändrade förutsättningarna detta medför vad gäller dagvattenhantering, påverkan på natur- och kulturmiljö samt fornlämningar. Även trafiksäkerheten ses över. Med anledning av pågående klimatförändringar utreds även; naturvärden, ras- och skredrisk.

### En detaljplaneändring har inletts för att:

- Minska miljöpåverkan på Mälaren och kommande vattenskyddsområde genom att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten
- Möjliggöra för permanentboende genom att utöka byggrätter
- Utredda och möjliggöra förbättringsåtgärder för vägstandarder i området
- Bidra till en positiv utveckling av Ytter Enhörna genom att bekräfta befintliga bebyggelseområden och förstärka sammanhangen mellan dessa.

### Ändringen ska syfta till att:

- Säkerställa utrymme för VA
- Säkerställa utrymme för vägar och vändplaner
- Säkerställa ett bevarande av värdefull kulturmiljö och bebyggelse
- Möjliggöra att allmänna platser med enskilt huvudmannaskap inom planområdet även fortsättningsvis förvaltas av en eller flera gemensamhetsanläggningar.
- Möjliggöra förtätning genom avstyckning för större fastigheter och fastigheter med fler än en lovgiven huvudbyggnad

För tre fastigheter inom planområdet finns en ändring av byggnadsplan 0181K-P852C i form av detaljplan 0181K-P1283A, daterad med lagakraftdatum 2000-03-28. Fastigheter som berördes av denna detaljplan var; Väsby 1:29, Väsby 1:34 och Väsby 1:24.

Regeringen har bestämt att informationen i nya detaljplaner, från den 1 januari 2022, ska



kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Beslut om ändring av detaljplan fattades innan regeländringen. Byggnadsplanen 0181K-P852C har tillsammans föreslagen planändring digitaliserats i en ny plankarta för att möjliggöra samläsning i ett och samma kartunderlag.

Trafikverkets vägområde har lämnats utom område för ändrad detaljplan. Där vägområdet för Trafikverkets väg undantagits från fastställande har avgränsning av kvartersmark gjorts innanför befintliga diken och vallar. För det område som lämnats utom ändrad detaljplan gäller underliggande Byggnadsplan.

Även del av fastighet Norrlöt 1:4 har lyfts ur vid planändring. Del som lyfts ur är i byggnadsplanen planlagd som kvartersmark men uppfattas som tillfartsväg till bakomliggande natur. Eftersom användningen står i konflikt med planlagt syfte har planändringen valt att inte hantera detta.

Del av Vinberga 1:19 har också lyfts ur område som berörs av planändring med anledning av att servitut medger båtupplag på grönområde, vilket också uppfattas stå i konflikt med planlagt användningsområde.

Byggnadsplanens bestämmelser rörande prickmark, Väg och Grönområde har tolkats. Se vidare under respektive rubrik.

### **Lägesbestämning och areal**

Planområdet ligger omkring en mil norr om Södertälje centrum. Området avgränsas av befintlig detaljplanegräns. 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 213 fastigheter och 7 marksamfälligheter. Området utgör cirka 71,2 hektar.

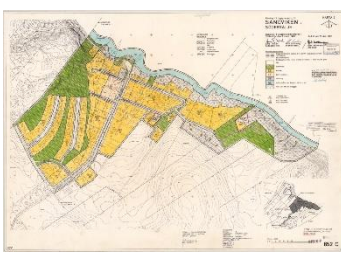
### **Gällande planer**

Den aktuella detaljplanen (0181K-P852C) för Sandviken är en byggnadsplan från 1984. Planen syftade till att befästa områdets fritidshusbebyggelse. Generellt gällde en byggnadsarea på 60 kvm för huvudbyggnad. Undantagsbestämmelse gällde för de byggnader som var större eller låg på prickad mark förutsatt att byggnadernas volym eller bostadsyta inte ökades. Det finns fastigheter som togs bort från fastställelse av byggnadsplanen 1984 med anledning av fornlämningar och/eller strandskydd.

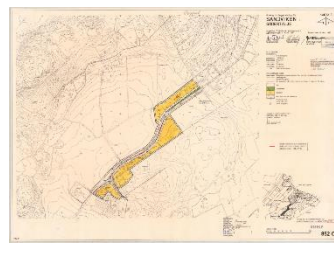
Genomförandetiden har passerat, 1992-06-30



Figur 5 Byggnadsplan, del 1



Figur 4 Byggnadsplan, del 2



Figur 3 Byggnadsplan, del 3

1996 gjordes ett tillägg till befintlig detaljplan med begränsning av byggnadsarea för komplementbyggnader och att uthus inte får förses med vatten och avlopp. I och med föreslagen ändring av byggnadsplanen upphävs tidigare tillägg från 1996 i samband med att denna handling får laga kraft.

För tre fastigheter inom planområdet finns en ändring av byggnadsplan 0181K-P852C i form av detaljplan 0181K-P1283A, daterad med lagakraftdatum 2000-03-28. Syftet med planändringen var att ändra den gällande planens användningssätt från samlingslokal till bostadsändamål. Fastigheter som berördes av denna detaljplan var; Väsby 1:29, Väsby 1:34 och Väsby 1:24.



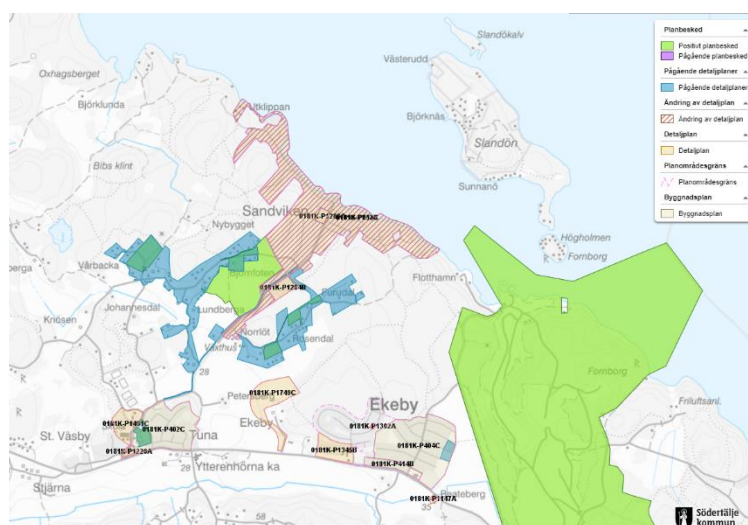
Figur 6 Ändring av byggnadsplan

Genomförandetiden har passerat.

I och med föreslagen ändring av byggnadsplanen upphävs tidigare ändring daterad 2000-03-28 i samband med att denna handling får laga kraft.

### Angränsande planområden

Parallellt med denna planändring genomförs planläggning av tätbebyggda delar som inte omfattas av detaljplan i Sandviken. Dessa delar ingick tidigare i uppdraget "Ny väg till Sandviken". Detta område går under arbetsnamnet "Sandviken Etapp 2" och omfattar del av områdena; Björnfoten, Lundberga, Vårbacka, Norrlöt och Rosendal.



Figur 7 Pågående planändring (rödskrafferat område), Pågående detaljplaner (blåmarkerade områden) Positiva planbesked (grönmarkerade områden)

Obebyggda delar av fastigheterna

Björnfoten 1:54 och Vinberga 2:6 omfattas av positivt planbesked och föreslås troligen lyftas ur detaljplanearbetet för Sandviken Etapp 2 och omfattas av egna, separata detaljplaner.

### **Markägoförhållanden**

Vid planändring berörs totalt 216 fastigheter varav 191 är bostadsfastigheter. Av dessa är åtta fastigheter obebyggda; Björnfoten 1:30 och 1:9, Väsby 1:11, 1:113, 1:14, 1:69, 1:70 och 1:82.

Merparten av bostadsfastigheterna är privatägda.

Kommunen äger fastigheter: Väsby 1:30, Bränntorp 1:1, Väsby 1:88 och del av Väsby S:4.

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. Kommunen har även en andel i Väsby S:4, som är en marksamfällighet som omfattar ett vägområde.

Det finns ett flertal avsöndrade fastigheter i planområdet vilket innebär att fastighetsgränser är osäkra för dessa. För de fastigheter som har osäker gräns mot Trafikverkets väg kan det bero på att förrättning av vägområde inte skett. I underliggande plan anges följande: *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 inte uppstår.* Fastighetsgränserna kan fastställas genom fastighetsbestämning av lantmäterimyndigheten. Då den ändrade detaljplanen möjliggör avstyckningar och då befintliga gemensamhetsanläggningar är i behov av omförrättning anses det möjligt att hänskjuta fastighetsbestämning till i tidpunkt i samband med fastighetsbildning eller då omförrättning av gemensamhetsanläggningar genomförs. För mer information se *genomförandebeskrivning*.

Följande fastigheter inom planområdet som har osäkra gränser, dessa redovisas i genomförandebeskrivningen.

Vattenområdet är inte utrett varför osäkra gränser mot vattenområde inte beaktats.

## **1.3 Förenligt med 3,4 och 5 kap Miljöbalken**

Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

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.

## 1.4. Tidigare ställningstaganden

### Regionplanen för Stockholmsområdet (RUF5) 2050

Planområdet är i regionplanen för Stockholmsområdet (RUF5) 2050 utpekad landsbygd.



Figur 8 Planområdet i röd cirkel. Översiktssbild från RUF5 2050.

För landsbygdsområden anger RUF5 följande; *Utanför den samlade bebyggelsen på landsbygd och i skärgård finns det permanent- och fritidsbostäder, areella näringar samt värdefulla natur- och kulturmiljöer. Stora delar av landsbygden, kust- och skärgården och Mälaronrådet är uppskattade rekreatiomsområden. Många områden på landsbygden och i skärgården pekas ut som riksintressen för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövård enligt miljöbalkens tredje kapitel. Därutöver är kustområdet och skärgården samt Mälaren med öar och strandområden i sin helhet utpekade som riksintresse enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Områden av riksintresse ska särskilt tillgodoses i efterföljande planering.*

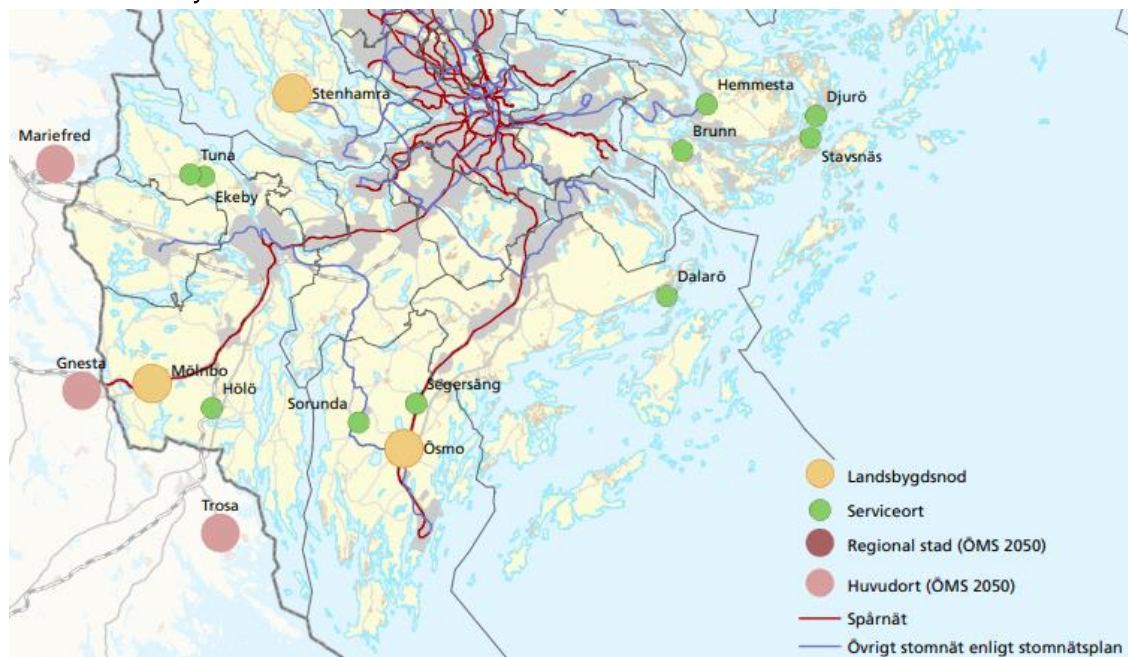
Förhållningssätt, utdrag ur RUF5

- Lokalisera ny bebyggelse på landsbygden och i kust och skärgårdsområdet i anknytning till redan bebyggda områden. Undvik utspridd bebyggelse. Planera ny bebyggelse så att hållbara tekniska försörjningssystem kan uppnås.
- Anpassa bebyggelsen i värdefulla natur- och kulturmiljöer efter platsens karaktär. Undvik större utbyggnader och etableringar av störande verksamhet i områden med stora, samlade rekreatioms-, natur- och kulturvärden samt i stora, opåverkade och tysta områden.
- Undvik exploatering på jordbruksmark, särskilt på åkermark klass 3–5 och på

*naturbetesmark.*

- *Begränsa möjligheterna till ny bebyggelse där tillgången till sötvatten är otillräcklig och gör en avvägning utifrån lokala förutsättningar. I omvandlingsområden görs avvägningar mellan lokala och regionala lösningar för vatten och avlopp utifrån platsens förutsättningar.*

Tuna och Ekeby är markerade som serviceort i RUFSS 2050.



Figur 9 Tuna och Ekeby är markerade tyngdpunkter i RUFSS 2050

Detaljplanen följer intentioner i RUFSS.

## Översiktsplan

I Enhörna kommun del 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 avloppssystemet och planändring för ökade byggrätter.

Föreslagen planändring följer översiktsplanens intentioner.

## Utbyggnadsstrategi

2019-05-27 beslutade kommunfullmäktige att anta Utbyggnadsstrategi

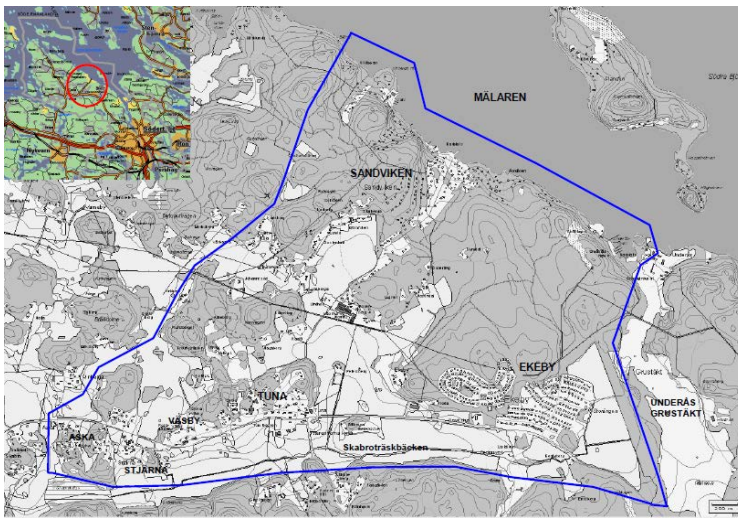
Prioriterad förtätning och vägledning för bostadsbyggande till 2036. Strategin har föreslagit förhållningssätt avseende *planering och planläggning, anpassad samhällsservice (i rätt takt), attraktiv markpolitik och god exploateringsekonomi samt tätt, grönt och klimatsmart.*

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. Förtätning innebär att marken utnyttjas mera intensivt och att värdefull natur- och jordbruksmark kan sparas. Förtätning kan enligt utbyggnadsstrategin ske på många olika sätt och i varierande omfattning, till exempel genom kompletteringsbyggnad, tillbyggnader, påbyggnader eller rivning och nybyggnad med högre exploatering.

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.

### Fördjupning av översiktsplanen (FöP)



Figur 10 Område som omfattas av fördjupad översiktsplan, 2009

2009 antog Enhörna kommunalnämnden en fördjupad översiktsplan (FöP) för Ytter Enhörna, med diarienummer P04005, i syfte att skapa förutsättningar för en attraktiv bostadsbebyggelse och utveckla området för rekreation samt ge förutsättningar för att lösa vatten- och avloppsfrågan och trafikförsörjningen. Den fördjupade översiktsplanen har ersatts av översiktsplan (2013 – 2030) eftersom endast en översiktsplan kan gälla för ett område. Översiktsplanen hänvisar i många delar till genomförd fördjupad översiktsplan.

### Föp, utformning och placering

I den fördjupade översiktsplanen finns ett kapitel som hanterar utformning och placering för tillkommande bebyggelse. Vid nybyggnation ska tillkommande bebyggelse tillföra värden utan att förbruka dem för att bibehålla ortens attraktionskraft. Framtagna riktlinjer för bebyggelse anses fortfarande aktuella.

## 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, gult, 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 trä-staket eftersom murar kan upplevas som främmande i landskapet

## Ortsanalys

2017 genomfördes en schematisk ortsanalys som förutsatte en ny dragning av väg och kommunalt huvudmannaskap. Ortsanalysen bygger på ställningstaganden i FÖP. Innehållet i ortsanalysen har utgjort värdefull information men inte varit styrande vid planändring.

## Detaljplaneprogram

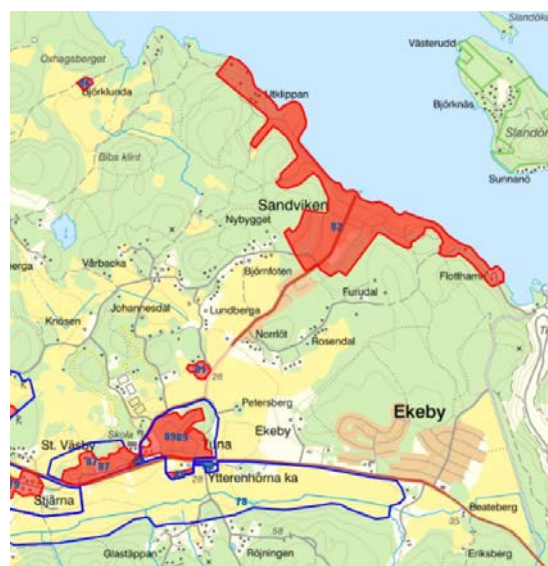
2011–2012 togs ett detaljplaneprogram fram för ny väg mot Sandviksvägen och utbyggnad av ny skola i Enhörna, detaljplaneprogrammet gick inte ut på samråd. I både planprogram och fördjupad översiktsplan föreslogs en ny väg till Sandviken, lokalisering av ny bostadsbebyggelse och lokaliseringsalternativ för en ny f-9-skola. Innehållet i detaljplaneprogrammet har utgjort information men inte varit styrande vid planändring.

## 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.

Vid planändring berörs område 82.

Sandviken (82) - 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. Varvet och tegelbruksruinerna berättar om näringsverksamheter i Mälarens närhet.



Figur 11 Ur kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag

## Kommunala beslut i övrigt

### Enhörna kommunalnämnd

2017-10-02

Enhörna kommunalnämnd beslutar att utöka planområdet att även innefatta befintlig bebyggelse i Sandviken, enligt en exakt avgränsning som får presenteras i samrådsskedet. Uppdraget får en nystart i och med detta beslut och upprättas därmed enligt gällande lagstiftning (PBL 2010:900 i dess lydelse 2 januari 2015).

2017-11-13 Enhörna kommunalnämnd beslutar att konsekvenser av föreslagna inriktningar ska redovisas på kommande nämnd.

2018-05-28 Enhörna kommunalnämnd begär konsekvensutredning av medborgarförslag



2018-09-03, Beslutade Enhörna kommunalnämnd om fortsatt planarbete i området. För delområdet Sandviken beslutades att gå vidare med att pröva planläggning genom ändring av befintlig detaljplan. Det innebär bl.a. att utreda förutsättningar för vatten- och avloppslösningar i syfte att minska miljöpåverkan på Mälaren och vattenskyddsområde, utreda om fortsatt enskilt huvudmannaskap är möjligt, se över vägstandarder, öka byggrätter och se över fastighetsstorlekar.

2018-09-03 beslutade Enhörna kommunalnämnd om svar på medborgardialog. Beslut fattades även om fortsatt planläggning och planändring och svar på medborgarförslaget.

Fortsatt planarbete ska vara i linje med Alternativ 1 i konsekvensbeskrivningen med följande revideringar och riktlinjer:

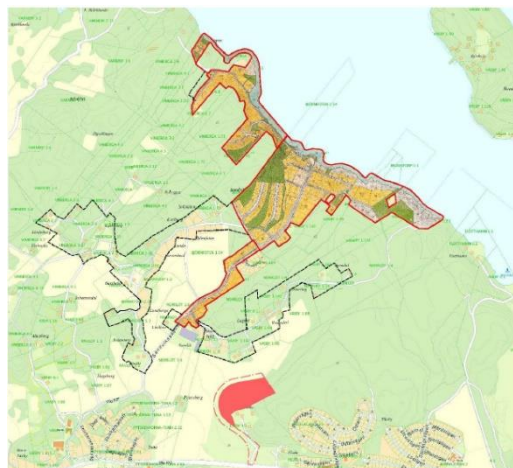
- a) *Antalet tillkommande bostäder reduceras kraftigt.*
- b) *Minsta fastighetsstorlek ska vara maximalt 2000 kvm.*
- c) *Inriktningen för huvudmannaskapet för allmänna platser, vägar och grönområden, ska vara fortsatt enskilt. Alla allmänna platser måste därför förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. Vilka allmänna platser som idag förvaltas av befintliga föreningar och var det saknas förvaltning ska utredas i planarbetet.*
- d) *Frågan om möjlighet till en lokal kretsloppslösning i stället för kommunalt avlopp ska utredas tillsammans med miljökontoret och Telge.*

Det beslutades också bland annat att:

Enhörna kommunalnämnd avslår att konsekvensbeskrivning av medborgarförslaget "Låt Sandviken, Enhörna, bevaras och utvecklas med en mycket varsam hand" ska ingå i svaret på medborgardialogen.

Förvaltningen får i uppdrag att revidera förslaget till svar på medborgarförslaget i enlighet med nämndens överläggning.

1:e vice ordförande får i uppdrag att godkänna och underteckna svaret på medborgarförslaget. De förslag och synpunkter som lyfts fram i medborgarförslaget (bland annat en mycket försiktig förtätning och utökning av byggrätter, förvaltning av enskilda vägar och GC-vägar)



Figur 12 Område som omfattas av ändring av gällande detaljplan. Tillkommande nya detaljplaner för befintliga bebyggelseområden som förväntas ingå i Telge Nätets verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (inom svarta streckade linjer)

lyfts in i detaljplaneprocessen för Sandviken.

2018-09-10 Enhörna kommunalnämnd svarar på medborgardialog

## Övriga underlag

### Medborgarförslag 2018-03-28

Ett medborgarförslag undertecknat av 205 personer inkom till kommunen 2018-03-28.

Medborgarförslaget 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.

### 2018 ”Konsekvensbeskrivning av medborgarförslag – utvecklingsalternativ för Dp Sandviken”

Utvecklingen för Sandviken och dess närområde har av Samhällsbyggnadskontoret (SBK) utretts utifrån tre olika omfattningar (Alternativ 1–3). Inför det informationsmöte som hölls den 25 april 2018 på Södertälje stadshus, inkom ett så kallat medborgarförslag med ytterligare en alternativ utvecklingsinriktning för Sandviken.

Syftet med rapporten har varit att visa exempel på olika omfattningar av utveckling av Sandviken inför fortsatt planarbete.

2018-04-25 presenterades rapporten på informationsmöte/medborgardialog.

### Medborgardialog

Genomförd medborgardialog genomfördes i tre delar:

- Möten med lokalt föreningsliv, intresseorganisationer och lokala verksamheter.
- Medborgardialog vid öppet hus med boende i området
- Webbenkät.

Vid möten med lokalt föreningsliv med flera deltog; Vallaskolans rektor och föräldragruppen, Enhörna Hembygdsförening, Enhörna Idrottsförening, Enhörna Villaägarförening, LRF Kommungrupp Södertälje, Norrlöts Handelsträdgård, Föreningen Sandvikens ångbåtsbrygga.

Medborgardialogen med öppet hus hölls 2018-04-25 och cirka 200 personer deltog.

Sammanställning daterad 2018-08-20 sammanfattar inkomna synpunkter på pågående planläggning av Sandviken. Synpunkterna har skickats till kommunen både före och efter informationsmötet den 25 april 2018 och har kommunicerats såväl brevledes som med e-post. Synpunkter har även lämnats in vid informationsmötet och via webbenkät på kommunens hemsida.

Webbenkäten var öppen på kommunens hemsida från den 20 april till den 20 maj.

Några av de tydligaste ingångarna till det fortsatta arbetet med detaljplanen är:

- Tillgängliggöra strandlinjen för allmänheten; avprivatisera gällande planers gröna områden
- Värna om jordbruksmarken
- Skapa säker skolväg och tillgänglighet med hjälp av gång- och cykelbanor
- Skapa fler aktiviteter och mötesplatser för barn och skolungdom
- Diversifiera bebyggelsen; alltså skapa olika typer av boenden, sådant att man kan bo kvar i Sandviken genom livets alla skeden

### Barn- och ungdomsdialog 2022

Barn- och ungdomsdialog har genomförts i fyra delar.

- Inbjudan till mapptionaire genom Enhörna IF, 1/6 - 24/6 2022.
- Genom utskick till hushåll i planområdet, 16/8 - 14/10 2022.
- Genom besök på Vallaskolan, 15/9 2022.
- Genom besök på Mötesplatsen, 23/9, 2022.

Ungdomarna ombads pricka in följande i mapptionaire:

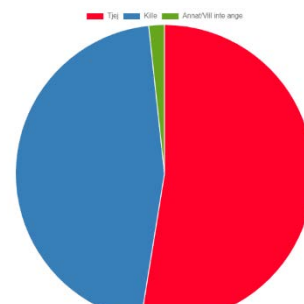
- Platser jag gillar
- Platser jag tycker kan bli bättre
- Här tycker jag att det är läskigt
- Här gillar jag att leka eller hänga med kompisar



Figur 13 Skärmdump av mapptionaire augusti 2022

Totalt 113 barn svarade genom mapppionaire. Av de som svarade på Mapppionaire bodde lite mer än hälften i området, ca 1/5 besökte området och ca 1/6 varken bodde i eller besökte området.

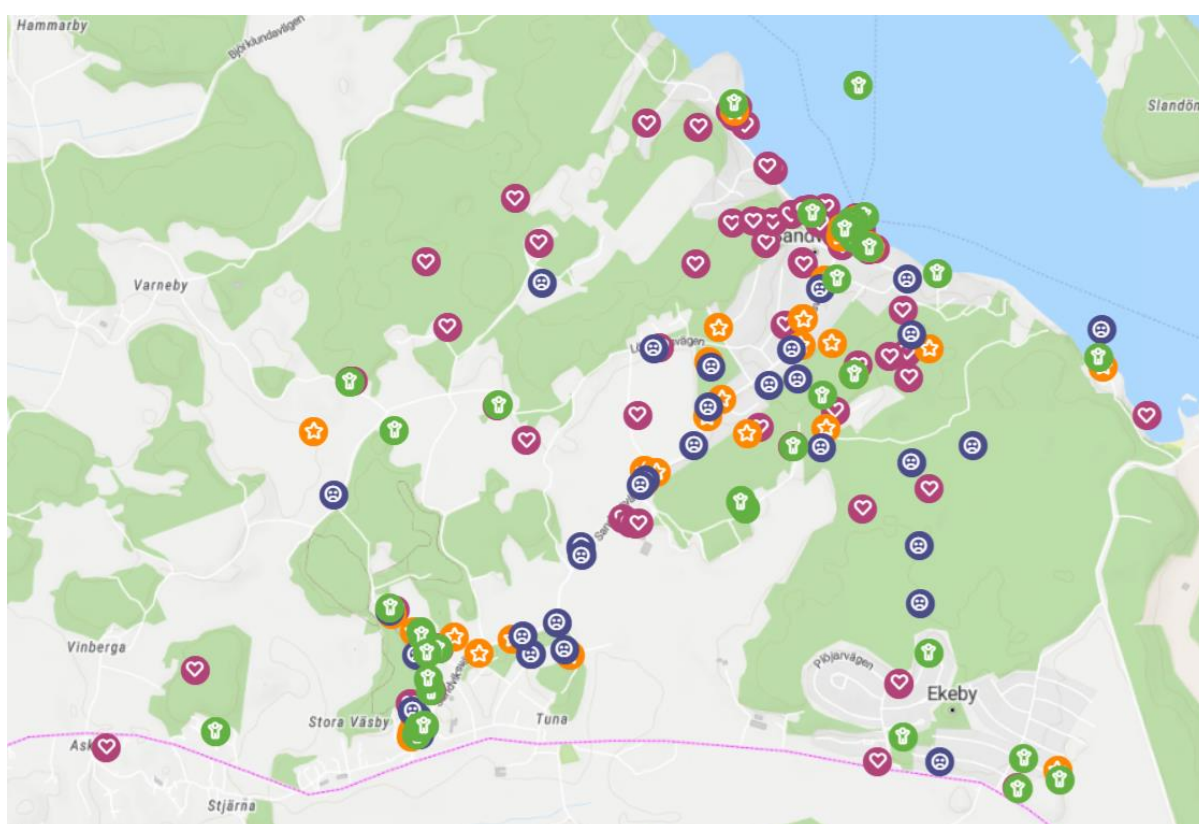
Det var något fler tjejer än killar som besvarade enkäten.



Figur 14 Andel tjejer i rött, killar i blått, annat/vill inte uppge i grönt

Totalt inkom 263 enkätsvar fördelat enligt följande:

- 113 svar gällande platser jag gillar (rosa markering).
- 47 svar gällande platser jag tycker kan bli bättre (gul markering).
- 35 svar för läskiga platser (lila markering).
- 68 svar gällande platser för lek eller häng (grön markering).



Figur 15 Karta med svarsymboler

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 enskilda fastigheter.
- Platser som kan bli bättre utgörs framför allt av; Ångbåtsbryggan (nedskräpning) och Sandviksvägen (upplevd otrygghet). 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, skolan och skogen. På helgen är det läskiga ungdomar på skolans område. Det finns även en upplevelse av stöddiga och läskiga ungdomar på Enhörna IF.

- Man gillar att hänga med kompisar vid ångbåtsbryggan och övriga badplatser, Enhörna IF, skolan och i hemmiljö.

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 (Kommentar: och 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 (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 dropp-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.

Vid en prövning av om en detaljplan kan medför påtaglig skada bör det tydliggöras vilka värden och egenskaper av betydelse för riksintresset som påverkas och hur de påverkas.

Medför åtgärden påtaglig skada på riksintresset och det motstående intresset inte utgörs av ett annat riksintresse, så är åtgärden otillåten. Då ska ingen avvägning eller "*samlad bedömning*" mot enskilda intressen eller andra allmänna intressen göras eftersom åtgärden i vilket fall är otillåten.

### Riksintresse farled

Riksintresse farled löper norr om detaljplaneområdet. Riksintresset bedöms inte påverkas av ändring av detaljplanen.

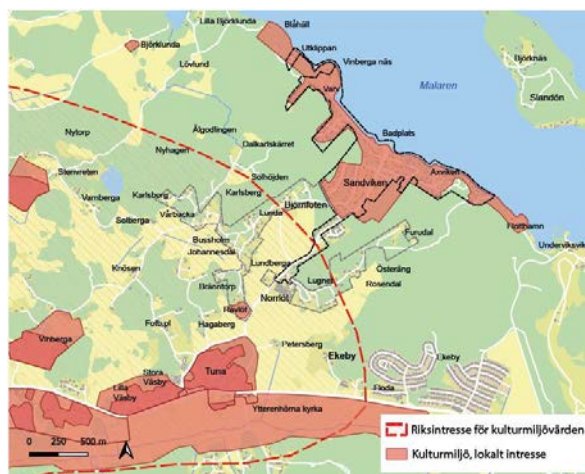
Se även under rubrik *belysning*

### Riksintresse yrkesfiske

Riksintresse yrkesfiske omfattar vattenområdena utanför planområdet. Riksintresset anses inte påverkas.

### Kulturmiljö - tidigare riksintresse

Den södra delen av Sandviken låg tidigare inom gränsen för riksintresse för kulturmiljövärden. Området var utpekad 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 16 Tidigare utbredning av riksintresseområde.

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 lokalthistoriska värdena har ändrats. Tidigare riksintresseområde utgör kulturmiljö av kommunalt intresse som bör inarbetas vid revidering av kulturmiljömässigt kunskapsunderlag.

### 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.

Vid tidigare planläggning har strandskyddet hävts på kvartersmark och ersatts av prickmark. Vid planändring återinträder inte strandskyddet.

Byggnadsplanen från 1984 reglerade bebyggelsen genom att införa punkt prickad mark (*mark*

får inte bebyggas). Denna syftade till att värna strandområdena så att nya byggnader inte kunde uppföras och till att förhindra att den befintliga byggnaden utökades. Prickmarken syftade också till att skydda fornlämningar.

Planarbetet har ett restriktivt förhållningssätt avseende upphävande av prickmark i strandnära områden, särskilt som planområdet utgör en viktig länk i spridningssambandet till Slandöns naturreservat Blivande vattenskyddsområde är också ett incitament för att låta prickmark kvarstå.



Figur 17 Södertälje Sandviken, 1904, ur Rapport Medborgardialog 2017. Källa: lindebilder.se

Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskydd föreslås hävas i del av grönområde för att möjliggöra indragning av vatten- och spillvattenledningar för att tillgodose ett allmänt angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med MB 7 kap, 8 c - d§§. Med likalydande motivering hävs strandskyddet i lägen för befintliga och nya tekniska anläggningar (E) inom grön- och vattenområden. Även för breddning av vägområde och nedläggning av underjordisk ledning hävs strandskyddet med samma motivering.

Avvägning har gjorts mellan inverkan på kulturmiljö och inverkan av upphävande av strandskydd och planarbetet har funnit att omgivningspåverkan blir minst vid föreslagna lägen för upphävande av strandskydd.

### Upplysning

Alla åtgärder inom strandskyddat område (NATUR och PARK, tidigare markerat som grönområde) kräver strandskyddsdispens. Strandskyddsdispens för fällning av träd ska hanteras restriktivt. Om strandskyddsdispens för fällning av träd medges bör återplantering ske med samma art.

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

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§.

## 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.

Vid upprättande av byggnadsplan, antagen 1984, identifierades fyra 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.

Inför antagande av byggnadsplanen lyftes flera fastigheter ut ur byggnadsplanen med anledning av fornlämningar.

Sedan byggnadsplanen upprättades har kunskapsläget ökat. Sju fornlämningar eller övriga lämningar är identifierade inom planområdet. Ytterligare två fornlämningar finns på fastigheter som lyfts ur byggnadsplanen från 1984. För ytterligare information se: *Kulturmiljöinventering, etapp 1, WSP, 2013* och *Utredningar från Stiftelsen Kulturmiljövård daterade 2014, 2018 och 2022*.



Figur 18 Lämningar inom planområdet. Källa: Kulturmiljöinventering, etapp 1, WSP, 2013



Fornlämningar, skyddade enligt kulturmiljölagen (KML kap 2):

1. L2014:7021 Gravfält, Ytterenhörna 134:1. Området består av fem fornlämningar; 1. Röse 20 m i diameter, 2. Stensättning, rund, 7 meter i diameter, 3. Röse 13 meter i diameter, 4. Röse 6 meter i diameter, 5. Stensättning, 3 meter i diameter. Endast en del av gravfältet ligger inom planområdet. (Del av lämningen är belägen utom planområdet)
2. L2022:825, Stensättning
3. L2022:826, Stensättning
4. L2014:6325, Stensättning. Observera att fastigheten har lyfts ur byggnadsplanen med anledning av befintlig lämning.
5. 2014:6630, Röse. Observera att fastigheten har lyfts ur byggnadsplanen med anledning av befintlig lämning.

Övriga kulturhistoriska lämningar, omfattas generellt av KML:s hänsyns-paragraf (§1) samt Skogsvårdslagen, MB 1, 3 och 4 kap, PBL 2 och 8 kap:

6. L2013:3930 Fartygs-/båtlämning, Ytterenhörna 187, Övrig kulturhistorisk lämning. Skrovet är intakt upp till vattenlinjen. Vraket mäter 30 \* 7 meter.
7. L2022:830, (ännu ej registrerad i databasen). Husgrund. Övrig kulturhistorisk lämning.
8. L2022:829 Gränsmärke, Övrig kulturhistorisk lämning. Gränsröse 1,5 meter i diameter med stående sten i mitten.
9. L2022:830 Husgrund, historisk tid. Övrig kulturhistorisk lämning
10. L2022:827, Gränsmärke, Övrig kulturhistorisk lämning
11. L2013:7772 Tegelindustri, Övrig kulturhistorisk lämning

#### Information:

Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningar måste tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen sökas hos Länsstyrelsen. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



*Figur 19 området finns flera rösen, strategiskt placerade mot Mälaren. Vid Utklippan i Sandviken ligger ett av områdets större rösen med 20 meter i diameter och ca 1,5 meter högt. Källa: Kulturmiljöutredning, 2020*

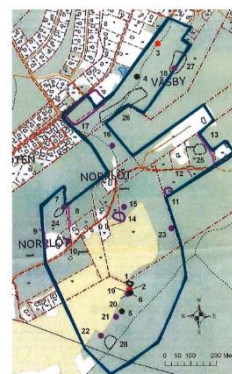
Planläggningen/planändringen av Sandviken inleddes år 2012. Tidigare avsågs en större förtätning och ny vägdragning varför områden utanför ny gällande planområden utretts.

Inom nuvarande planändring möjliggörs indragning av vatten- och spillvattenledningar vilket medför behov att gräva i främst gata men även på enskilda fastigheter. Tillgång till kommunalt vatten- och spillvatten system ökar incitament för permanentbosättning och därmed prövas möjlighet till större byggrätter. Med anledning av detta anses arkeologisk utredning nödvändig inom detaljplanarbetet även vid planändring.

För att identifiera möjliga lämningar har arkeologiska utredningar nivå 1 och 2 genomförts, se nedan. Det kan trots detta finnas lämningar i området som ännu inte återupptäckts.

År 2013 - 2014, Särskild arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan "Sandviksvägen" ...

Länsstyrelsen beslutade 2013-11-08 om att en särskild arkeologisk utredning och marin arkeologisk utredning etapp 1 enligt 2 kap 11 § lagen (1988:950) om kulturminnen mm. (KML) skulle utföras inför den då planerade detaljplanläggningen. Utrett område ligger utom område som berörs av ändrad detaljplan. Se figur 20.



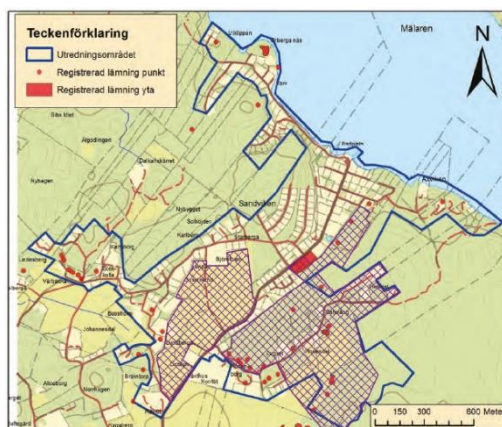
Figur 20 Resultat av särskild arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan "Sandviksvägen..." Källa: 2013-års utredning

För mer information se; *Arkeologisk utredning etapp 1, Ekeby 4:1, Väsby 1:88 m.fl. och Norrlöt 1:10 m.fl., rapport 2013:81, Stiftelsen Kulturmiljövård* samt *Meddelande om resultat av särskild arkeologisk utredning, etapp 1, inför detaljplan "Sandviksvägen", fastighetsrta Ekeby 4:1, Väsby 1:88 m.fl. och Norrlöt 1:10 m.fl., Ytterenhörna, Södertälje kommun, 2014-02-05.*

### År 2017 - 2018, Utredning vid Sandviksvägen. Arkeologisk utredning etapp 1

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 detaljplan för del av Ekeby 4:1 m.fl., nya Sandviksvägen, Södertälje kommun. De områden som inventerades i 2013 års utredning är undantagna, se skrafferat område i figur 21.

För samtliga boplatsslagen samt osäkra stensättningar, som kan komma att beröras vid en vidare utredning av området, bör enligt genomförd utredning utredningskrävas av typen etapp 2, utredningsgrävning för att fastställa status. De två gårdarna Rävlot och Björnfoten föreslås få den antikvariska bedömningen bevakningsobjekt.

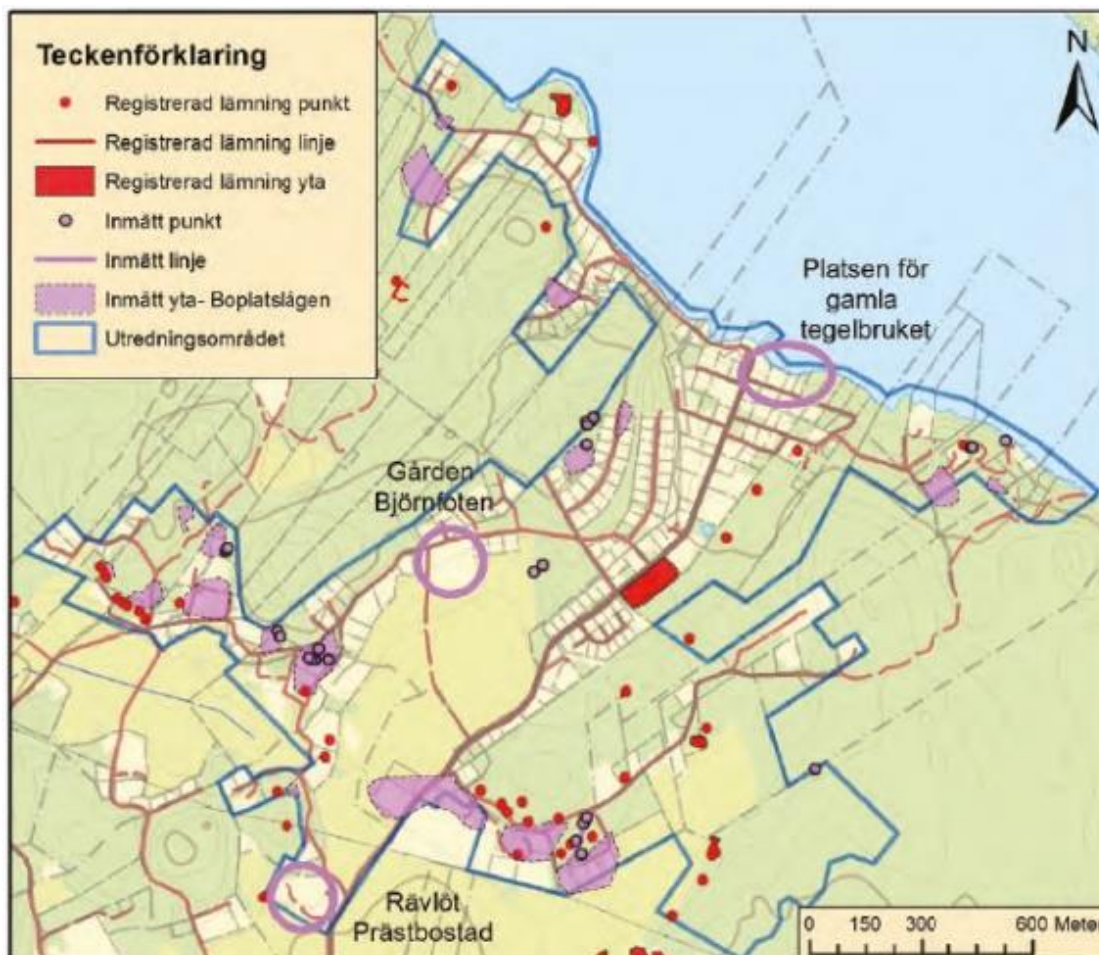


Figur 21 Utredningsområdet med de undantagna områdena skrafferade i lila. Skala 1: 20 000. Källa: Arkeologisk utredning etapp 1, 2018

Länsstyrelsens bedömning, 2018-06-21, anger att resultaten från den arkeologiska utredningen visade att det finns ytterligare sex fornlämningar inom utredningsområdet som

utgörs av stensättningar (fortidsgravar). Det finns även möjliga fornlämningar i form av två osäkra stensättningar, en osäker stenkreis, en lägenhetsbebyggelse, en gårdstomt och sjutton boplatzlägen. Inom området finns även flera övriga kulturhistoriska lämningar i form av gränsmärken, röjningsrösen, färdvägar och tegelbruk, samt två bebyggda gårdstomter.

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) av de möjliga fornlämningarna behöver utföras för att fastställa om de utgör fornlämning.

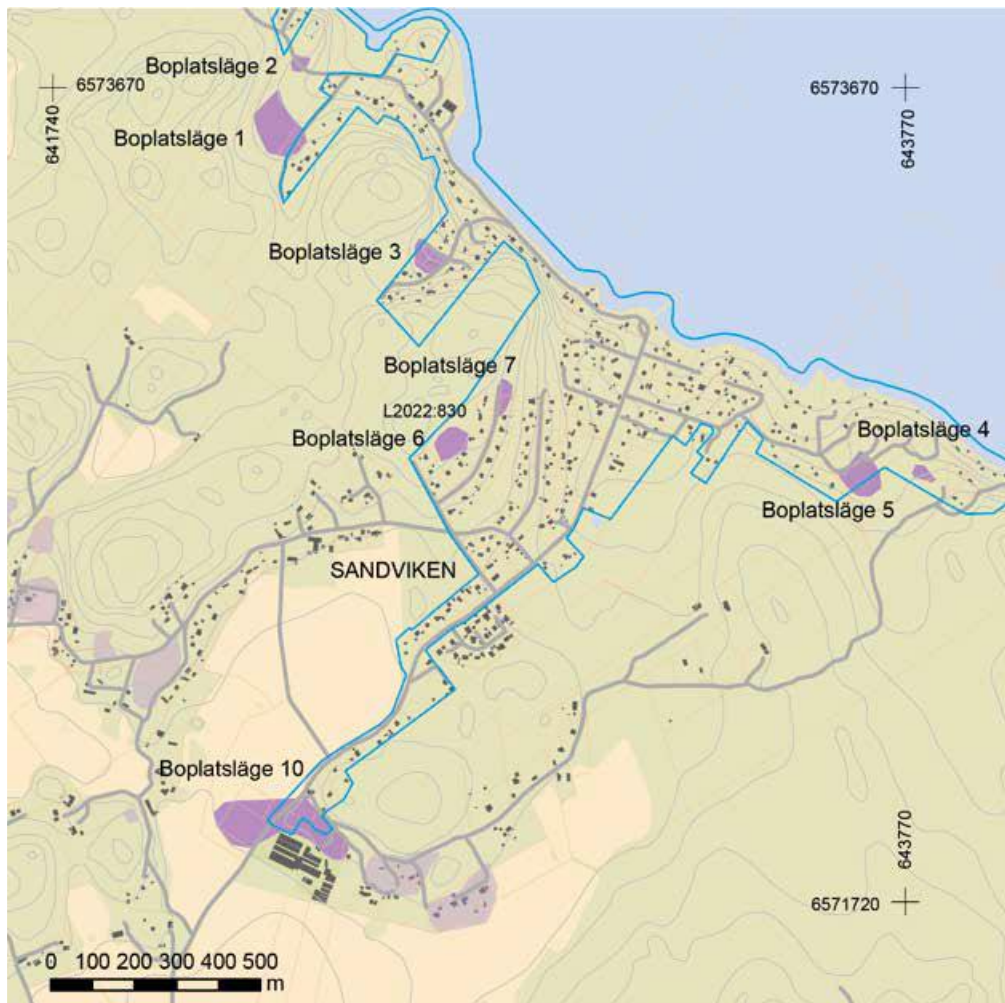


Figur 22 De vid fältarbetet inmätta objekten och boplatzlägena markerade i rosa. De sedan tidigare registrerade lämningarna markerade i rött. Skala 1: 20 000. Källa: Arkeologisk utredning etapp 1, 2018

### Arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning)

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. Stiftelsen Kulturmiljövård utförde i maj 2022 en arkeologisk utredning, etapp 2 inom planområdet.

Utredningen omfattade utredningsgrävning av boplatzlägena 1 – 7 och 10 från den arkeologiska utredningen etapp 1 som utfördes av Stiftelsen Kulturmiljövård år 2017 och en möjlig fornlämning, L2022:830.



Figur 23 Områden som omfattas av arkeologisk utgrävning, nivå 2

I samband med utredningsgrävningen av boplatsläge 2 påträffades en ensamliggande härd som undersöktes för att fastställa dess status. Den möjliga stensättningen L2022:830 (Boplatsläge 1) visade sig utgöra en husgrund från historisk tid och utgör en övrig kulturhistorisk lämning.

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.

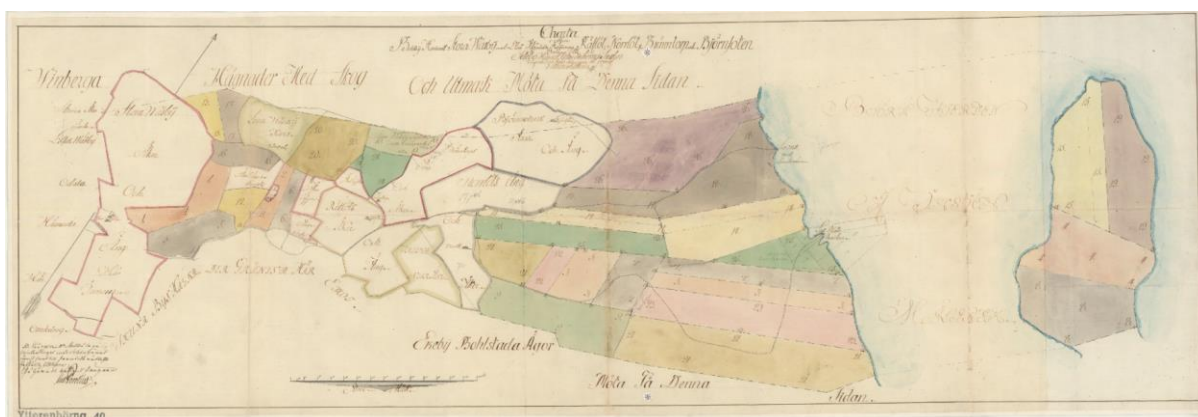
Genomförd utredning har inte avfört boplatslägen utom planområdet.

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.

## 2.3 Bebyggelse- och landskapsbild

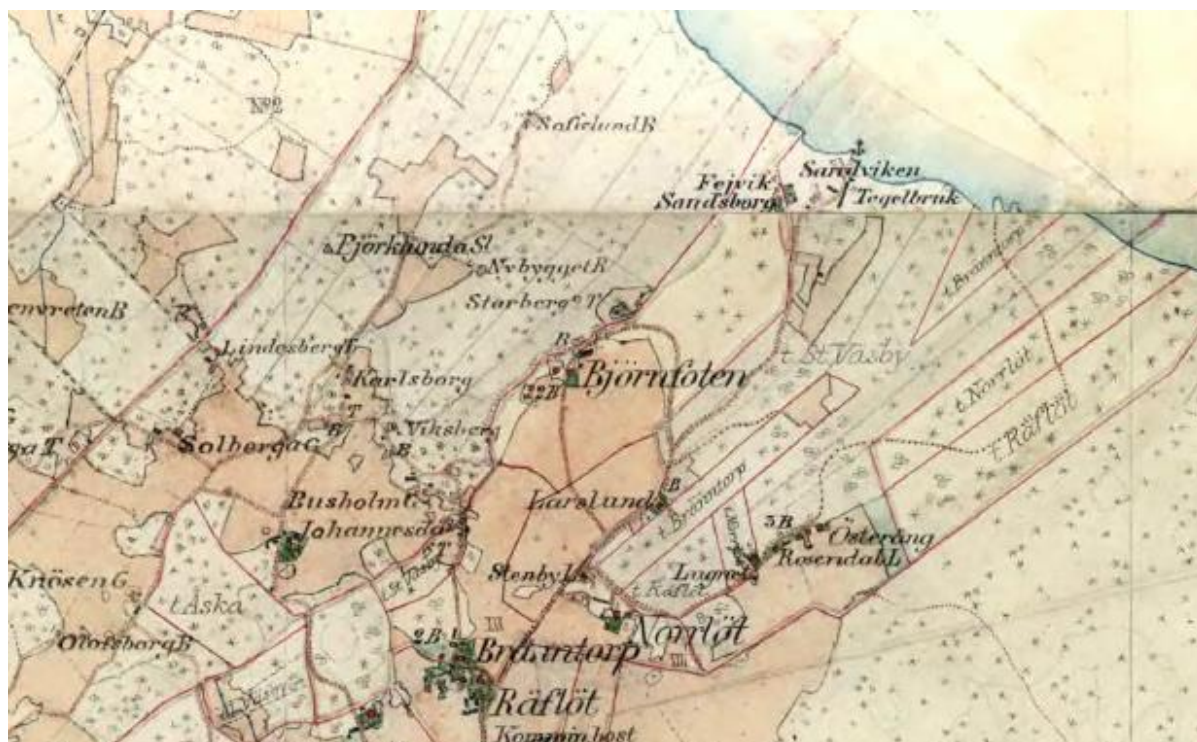
### Kulturmiljö

Sandviken var fram till slutet av 1800-talet relativt obebyggt. Det område som idag utgör Sandviken tillhörde till stora delar Stora Väsby's ägor med avgärdade hemmanen, Rävlot, Norrlöt, Brännorp och Björnfoten. På en ägodelningskarta från 1794 över Stora Väsby's ägor är Sandviken och Axviken markerade som lastplats ” vid Sandviken och vid Axviken ”



Figur 24 Storskifte, 1794

Rävlot, Norrlöt och Björnfoten är bebyggelse-lägen med äldre anor och omnämns redan i de medeltida källorna. Bebyggelse-lägena ligger invid den småbrutna odlingsmarken som sträcker sig söderut mot de större byarna Tuna, Ekeby, Stora Väsby och Vinberga.



Figur 25 Utsnitt av Häradskartan över Ytter Enhörna från 1901–06. Sekelskiftets ålderdomliga vägsträckningar kan avläsas i denna karta. Källa: Kulturmiljöutredning, 2020.

Sandvikens kulturhistoriska värde ligger främst i helhetsmiljön. Sandviken är en relativt heterogen miljö, där flera årsringar samsas sida vid sida och utgör ett koncentrat av en typisk svensk historia, hur marken tillhörande större gårdar omvandlas till sommarnöjen och fritidshusbebyggelse.

De smala och ofta grusade vägarna bidrar till den ålderdomliga och lantliga karaktären. Vägarna har i många fall en ursprunglig sträckning och följer gränsen mellan odlingsmark och skogslandskap. Det är de smala vägarna, de lummiga tomterna med höga häckar och stenmurar samt spår av äldre verksamheter som tillsammans med bebyggelsen utgör kulturmiljön i Sandviken.

Delar av planområdet är utpekade i kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag. Del av området omfattades tidigare av riksintresse för kulturmiljön. För mer information se under rubriker; *Övergripande inventering av kulturmiljöer och riksintresse*.

Uttryck för Sandvikens kulturhistoriska värden är sekelskiftets trähusbebyggelse på väl tilltagna tomter, men även de tidstypiska och småskaliga sport- och fritidsstugorna, med en funktionalistisk utformning och anpassning till naturen. Varvet, spår av tidigare trädgårdsmästerier och tegelbruksruinerna berättar om näringsverksamheten i Mälarens närhet.

### Landskapsbild

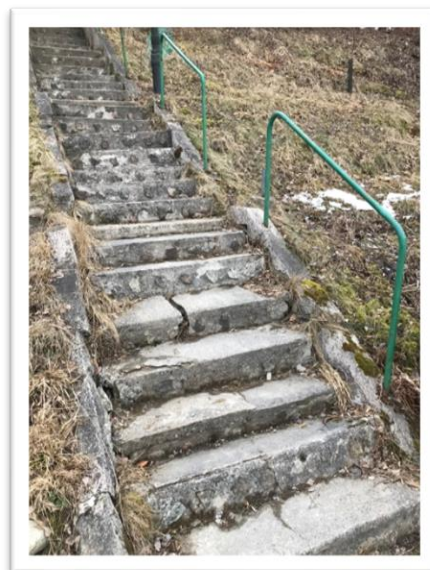
Landskapet kring Sandviken har formats av natur och människor under tusentals år. När inlandsisen försvann för ca 10 000 år sedan påbörjades den landhöjningsprocess som under årtusendena ständigt omvandlat landskapet och skapat nya förutsättningar för de människor som rört sig i området. De förhistoriska människorna har i sin tur påverkat landskapsbilden genom t ex svedjor, uppodlingar och betesmarker, vilket i allra högsta grad bidragit till det landskap vi möter idag.

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.



Figur 26 Särskilt viktiga vy-punkter i planområdet.  
Källa: Kulturmiljöinventering, etapp 1, WSP, 2013

Odlingslandskapet är småbrutet och flikigt med några större sammanhängande åkermarker. Dalgången som löper längs med Enhörnavägen i östvästlig riktning utgör en av de större sammanhängande odlingsmarkerna i Enhörna. Delar av detta område omfattas av landskapsbildsskydd, (se under rubrik *Landskapsbildsskydd*). Här är också den äldsta bebyggelsen koncentrerad jämte ett flertal fornlämningar. I skogsbrynen och på lägre höjder i landskapet ligger bebyggelsen. Stranden mot Mälaren är på vissa håll dramatisk med höga bergsbranter ned mot Mälaren. I de lägre partierna där det går att få kontakt med vattnet ligger bebyggelsen.



Figur 27 Trappor är ett viktigt inslag i landskapet. Foto: Anna Fredrikson

I områdets branta partier är trappor karaktäristiska element. Även stenmurar av natursten är viktiga element i landskapet.

Genomförd kulturmiljöutredning, 2023 har identifierat Särskilt viktiga vypunkter inom utredningsområdet där områdets särskilt utpekade uttryck och karaktärsdrag är som tydligast, se figur 26.

#### Landskapets nyckelkaraktär i planområdet

- Vägnätets ålderdomliga karaktär som följer landskapets topografi
- Rumsligheten i landskapet är småskalig
- Skogbeklädda höjder invid Mälarens strand
- Obebyggda grönytor runt bebyggelsen

För mer information om ovanstående se *Kulturmiljöinventering, etapp 1, WSP, 2013* och *Kulturmiljöutredning och konsekvensbeskrivning inför planläggning, 2020-02-18*

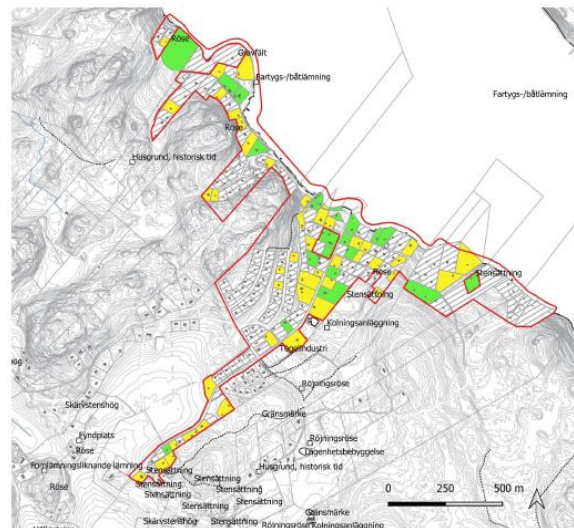
#### Bärande berättelser

Den fysiska miljön ger oss möjlighet att avläsa platsens historia och bidrar också till förståelsen av utvecklingen i samhället i stort. Inom planområdet är det möjligt att avläsa Sandvikens historia från att ha varit en del av ett större bylandskap till sportstugeområde som nu omvandlas till permanentbostäder.

Den historia som avspeglas inom planområdet 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 och med införandet av lagstadgad semester, den ökade bilismen och intresset för friluftsliv.
- Varvet, tegelbruksruinerna och tidigare trädgårdsmästerier som berättar om näringsverksamheten i Mälarens närhet.

I genomförda utredningar redovisas byggnader och fastigheter som bedöms ha höga kulturhistoriska värden, (grönmarkerade i figur 28) och visst kulturhistoriskt värde (gulmarkerade i figur 28). För mer information se under rubrik *Värdebärande uttryck och karaktär* samt *Kulturmiljöinventering, etapp 1, WSP, 2013, Kulturmiljöutredning och konsekvensbeskrivning inför planläggning, 2020-02-18*.



#### Klassificering

<p><b>Mycket högt kulturhistoriskt värde</b></p> <p>Byggnaden/miljön är mycket välbevarad i ursprungligt skick, har en stark koppling till den historiska berättelsen, har hög relevans ur ett lokalt, regionalt eller nationellt perspektiv. Byggnaden bedöms omistlig.</p>	<p><b>Visst kulturhistoriskt värde</b></p> <p>Byggnaden/miljön har ett visst värde genom dess koppling till den historiska berättelsen eller är av positiv betydelse för stads- / landskapsbilden.</p>
<p><b>Högt kulturhistoriskt värde</b></p> <p>Byggnaden/miljön är välbevarad i ursprungligt skick, har en stark koppling till den historiska berättelsen, har hög relevans ur ett lokalt, regionalt eller nationellt perspektiv.</p>	<p><b>Ingen av ovanstående kategorier</b></p> <p>Byggnaden tillmäts inget av ovanstående kategorier. Byggnaden har tillkommit inom en närtid så att ett kulturhistoriskt värde inte kan bestämmas (generellt 30 år) Eller så har byggnaden förändrats så att byggnadens ursprung inte kan utläsas.</p>

Figur 28 Klassificering av bebyggelse och fastigheter. Källa Kulturmiljöinventering 2020.

### Bebyggelsekaraktär

Sandviken är uppbyggt kring ångbåtsbryggans tillkomst under 1870-talet.

Området uppvisar flera olika årsringar som kan beskrivas som:

- Äldsta bebyggelsen från slutet av 1800-talet - 1920-talet (röd markering).
- Fritidshusbebyggelse från omkring 1930 - 1950 - talet (blå markering).
- Yngre fritidshusbebyggelse från omkring 1960 - 1970-talet (gul markering).

Utbyggnadsepokerna speglas i de olika bebyggelsekaraktärerna, även om några av de ursprungliga husen har ersatts med nya.

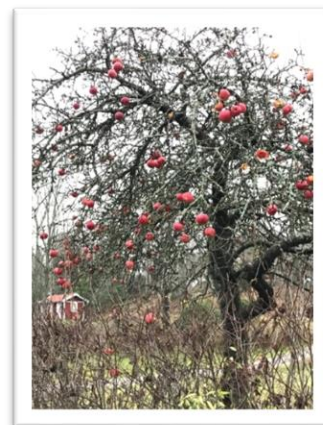


Figur 29 Årsringar i planområdet. Källa: Kulturmiljöinventering, etapp 1, WSP, 2013



### Sekelskifte 1900 - 1920-tal (röd markering i figur 29)

Bebyggelsen från denna tidsperiod består i stora delar av sommarnöjen från sekelskiftet 1900 med väl tilltagna tomter. De lummiga tomterna, de smala vägarna, kantade av staket eller höga häckar gör att området upplevs som påfallande grönt. De äldsta villorna är placerade på vardera sidan av Sandviksvägen och utefter vattnet utmed Slandövägen och Björkfjärdsvägen, nära ångbåtsbryggan. Husen är indragna från vägen, fritt placerade och utnyttjar den sluttande terrängen. Den äldsta bebyggelsen ligger i den låglänta bördiga delen som sluttar ned mot Mälaren. Här är husen generellt större. Sommarnöjen från denna tid tillhörde ofta de högre samhällsklasserna som färdades till sommarnöjena med ångbåten.



Figur 30 Frukträd i planområdet. Foto: Anna Fredrikson

Den äldsta bebyggelsen längs med Sandviksvägen är den mest präglade. Husen bär ett gemensamt uttryck med panelade fasader, inslag av snickarglädje, glasade verandor och sadeltak, ibland brutna, med utdragna takfall över fasadliv. Kulörerna är ofta hållna i rött men även ljusa färger i gult och grönt förekommer. Tomterna är väl tilltagna med många fruktträd och som i vissa delar berättar om den tidigare trädgårdsnäringen.

#### Bärande uttryck för sekelskiftets sommarnöjen

- Organiskt planerat område som följer den befintliga terrängen
- Stora fastigheter där villan är placerad en bit ifrån vägen.
- Vegetation/grönska, sparade naturelement som berghällar samt kopplingen till vattnet utgör en viktig del av helheten.
- Varierad villaarkitektur från sekelskiftet 1900 i nationalromantik och jugendstil.
- Träpanel, spröjsade fönster, torn, brutna tak, sadeltak och andra tongivande arkitektoniska detaljer.
- Spår av tidigare anläggningar i form av badanläggningar, båtbygga etc.

#### Information

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*.

### **1930 - 1950 - tal (Blå markering i figur 29)**

Kring 1930 påbörjades den markexploatering som blev startskottet för Sandvikens nuvarande utseende. Friluftsliv och motion var viktiga delar i samhällsbyggandet och livsstilen. Det fanns även en nationalromantisk vurm med en längtan till naturen. 1938 infördes semester rätten. I och med detta ökade efterfrågan på semesterbostäder i form av på sportstugor som utformats för att möjliggöra ett naturnära, hälsosamt och enklare liv under semestertiden i enlighet med tidens anda. Sportstugor uppfördes främst av medelklassen men under senare delen av 1930-talet blev de även tillgängliga för den lägre medelklassen och arbetarklassen.

Den yngre fritidsbebyggelsen eller sportstugorna är placerade med stor omsorg till terrängen och naturen. De ligger högt i terrängen på naturtomter ofta med höga tallar och med utblickar mot Mälaren. Stugorna karaktäriseras av små, enkla volymer med en funktionalistisk prägel. Träfasaderna är tongivande med fönster runt hörn, flackt sadeltak och liggande fjällpanel eller stockpanel. De äldsta fritidsstugorna från 1930- och 40-tal är generellt mindre.

#### Bärande uttryck för sportstugeområden

- Bebyggelsens anpassning till terrängen där höjdskillnader tas upp av socklar och plintar.
- Smala slingrande grusvägar som följer den naturliga terrängen.
- Vegetation/grönska, sparade naturelement som berghällar utgör en viktig del av helheten.
- Terränganpassad bebyggelse med få ingrepp i den befintliga terrängen.
- Småskaliga byggnadsvolymer.
- Komplementbyggnader för olika ändamål; gäststuga, vebod, utedass och jordkällare.
- Flacka sadeltak med enkla material, oftast plåt och papp.
- Fasader i liggande träpanel.
- Verandor.
- Varierande fasadkulörer ofta i dova eller jordiga kulörer.
- Inga hårdgjorda ytor på tomterna.
- Avsaknad av garagebyggnader.
- Gemensamhetsanläggningar som allmänningar med lekplatser mellan fritidshusen.

### **1960 - 1970-tal (Gul markering i figur 29)**

På 1960-talet avstyckades ytterligare tomter från Björnfotens skiften och ytterligare från Vinberga, utmed Sörgårdsvägen och området kompletterades med fritidshus. Fritidshusen är en utveckling av sportstugorna.

Björnfotens tomtägarförening och sportstugeföreningen Vinberga-Sörgården bebyggdes på 1960-talet.

#### Bärande uttryck för fritidshusbebyggelsen

- Bebyggelsens anpassning till terrängen
- Bebyggelsens placering, tillbakadraget från gata
- Grusvägar som följer den naturliga terrängen.
- Vegetation/grönska, sparade naturelement som berghällar utgör en viktig del av helheten.
- Småskaliga byggnadsvolymer.
- Flacka sadeltak
- Fasader i liggande träpanel.
- Verandor.
- Varierande fasadkulörer ofta i dova eller jordiga kulörer.
- Gemensamhetsanläggningar som allmänningar med lekplatser mellan fritidshusen.

#### 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.

#### Jordkällare

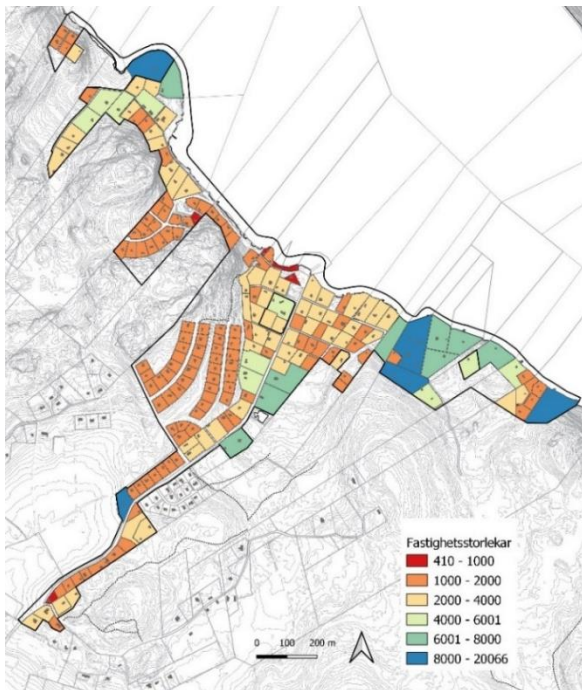
Jordkällare var fram till 1950-talet är ett nödvändigt inslag för att skydda mat mot kyla på vintern och värme på sommaren. Tidiga jordkällare uppfördes vanligen med murade stenar eller tegel. Runt sekelskiftet började man använda huggen sten för att bygga jordkällare och från 1920-talet och framåt användes gjuten betong. Jordkällare har stor betydelse för platsens miljöskapande och kulturmiljömässiga värden.



Figur 31 Komplementbyggnader med miljöskapande värden på Väsby 1:26



Figur 32 Jordkällare på Väsby 1:73



Figur 33 Illustration av befintliga fastighetsstorlekar i planområdet

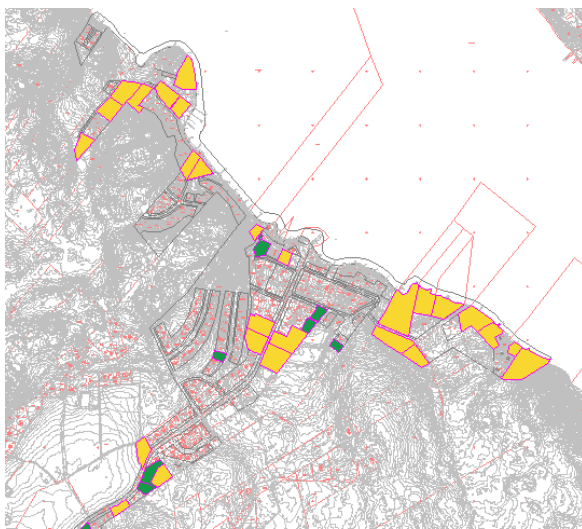
### Fastigheter och fastighetsstorlekar

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.

Det finns ett politiskt uppdrag om att minsta fastighetsstorlek ska vara 2000 kvm. Fastigheter som är större än 4000 kvadratmeter eller är bebyggda med mer än ett bostadshus har utretts för möjlighet till avstyckning.

Vid upprättande av byggnadsplanen år 1984 fanns 23 obebyggda fastigheter, bildade som tomtplatser. År 2022 finns 8 obebyggda fastigheter i planområdet.



Figur 34 Obebyggda fastigheter markeras i grönt. Fastigheter större än 4000 kvm markeras i gult.

### Permanenteringsgrad

Vid planläggning år 1984 fanns enligt planhandlingarna ca. 200 bostadshus, av dessa nyttjades ca 20 fastigheter för permanentboende.

År 2022 nyttjas 93 av fastigheterna för permanentboende. När området försetts med vatten- och spillvatten förutsägs samtliga 191 fastigheter vara permanentbebodda.

### Byggnadsarea

Vid planläggning år 1984 var:

- 120 bostadshus mindre än 60 kvm
- 40 bostadshus ca 60 kvm
- 40 bostadshus 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.

Huvudregeln i byggnadsplanen var att bostadsbyggnader med 60 kvm i en våning tilläts och

komplementbyggnader tilläts vara 20 kvm. De större husen som fanns när byggnadsplanen fastställdes omfattades av följande 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”.

Befintliga byggnadsareor (BYA) 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.

## Skyddad natur

### Landskapsbildskydd

Även om riksintresset för kulturmiljön avståtts så kvarstår landskapsbildskyddet för del av det område som tidigare omfattades av riksintresse för kulturmiljövården.

Landskapsbildskydd finns till för att skydda värdet av framförallt den visuella upplevelsen av ett landskap. Skyddet reglerar till exempel bebyggelse och vägar. Det krävs tillstånd från Länsstyrelsen för att utföra åtgärder som kan ha negativ effekt på landskapsbilden i skyddat område.

Landskapsbildskydd är en äldre skyddsform som inte finns i miljöbalken. Den håller successivt på att ersättas med andra skyddsformer.

Ingen del av planområdet omfattas av landskapsbildskydd.

Landskapsbildskyddat område bedöms inte påverkas.

### Naturresevat

Norr om detaljplaneområdet finns Slandön naturresevat. Barrskogssambandet mellan planområdet och naturresevatet anses viktigt att bevara. I och med detta införs trädfällningsbestämmelser.



Figur 35 Landskapsbildskydd, gul markering

## 2.2 Mark och vattenområden

### Naturmark, terräng och vegetation

#### Särskilt skyddsvärda träd

Naturvårdsverket har tagit fram ett åtgärdsprogram för särskilt skyddsvärda träd i kulturlandskapet (2004, reviderat 2012). Begreppet särskilt skyddsvärda träd fungerar här som samlingsnamn för jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd. I programmet ingår att skaffa sig kunskap om var träden finns i landskapet. Södertälje kommun har därför tillsammans med Länsstyrelsen i Stockholms län inventerat skyddsvärda träd under åren 2008, 2011–2013. För mer information se *rapport 1, 2013, inventering av skyddsvärda träd i Södertälje kommun*. Trots att inventering genomförts kan det finnas fler skyddsvärda träd som ännu inte identifierats. Påverkan på skyddsvärda träd ska alltid samrådas med länsstyrelsen.



Figur 36 Naturreservat och skyddsvärda träd

Inga särskilt skyddsvärda träd finns inom detaljplaneområdet.

#### Naturvärdesinventering

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

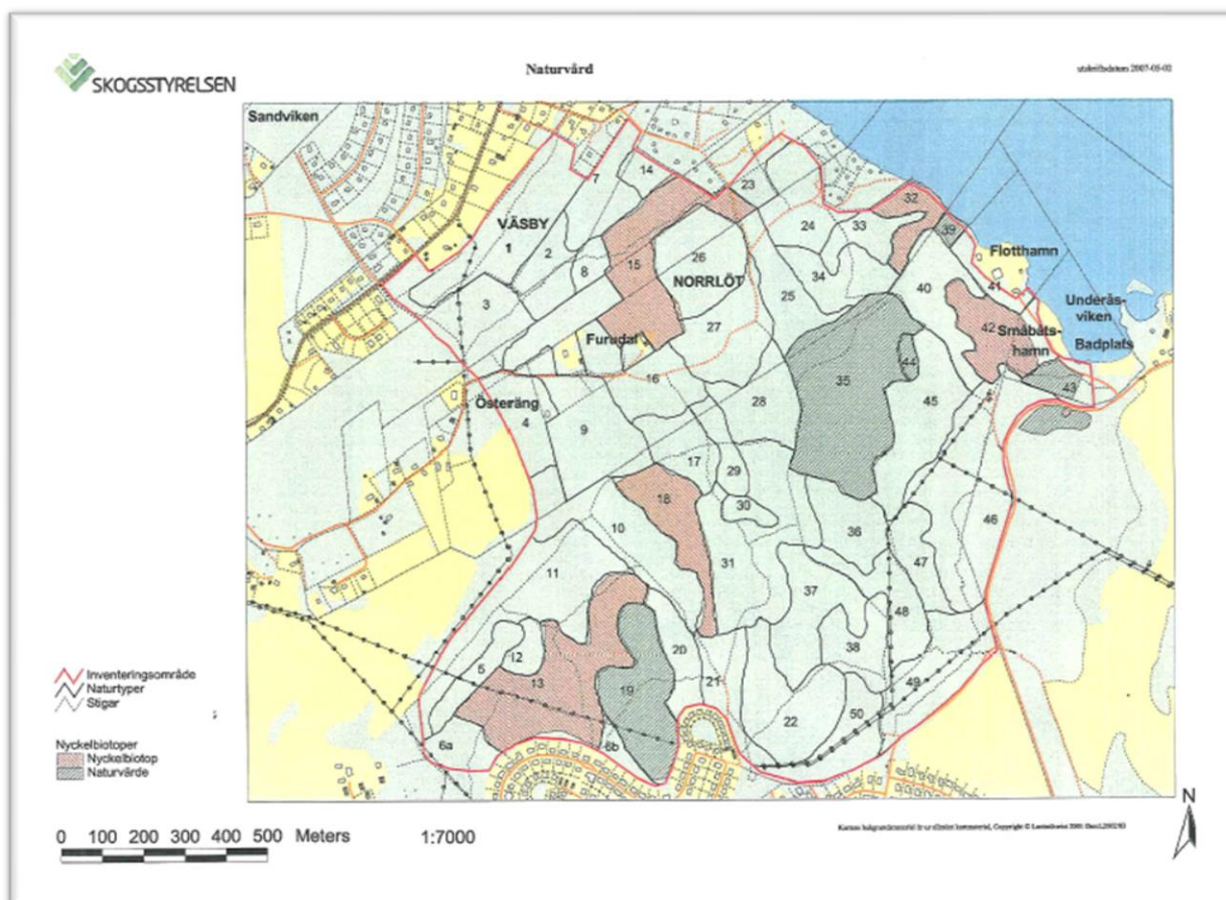
#### Naturvärdesutredning 2007

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

Naturvårdsområdena är enligt 2007-års utredning ofta gamla skogar med stora och grova träd. Ibland är dom mer otillgängliga och blockiga som i naturtyperna 32, 39 och 42 (figur 37) som sluttar brant ner mot Mälaren. Ett bra exempel på en Nyckelbiotop som även har högt rekreationsvärde är nyckelbiotopen i naturtyp 15 (figur 37) som är en ströv- vänlig gammal barrskog med väl utvecklat mosstäck och gott om svamp.

Det finns enligt samma utredning tio stycken områden med höga naturvärden som består av fem stycken nyckelbiotoper och fem stycken objekt med naturvärde, (figur 37). Dessa områden är viktiga för den biologiska mångfalden i området. Av dessa områden så är det tre Nyckelbiotoper som är mer unika och som omfattar naturtyperna 13, 15 och 18. Nummer 13 och

15 är sandbarrskogar med en intressant flora av marksvampar. Biotopen i Naturtypen 18 är en blandsumpskog som översilas med jämna mellanrum. Dessa tre nyckelbiotoper är alla ovanliga och har ett högt skyddsvärde.



Figur 37 Nyckelbiotoper och naturvärden som utpekats av Skogsstyrelsen, 2007

### Översiktlig naturvärdesinventering 2018

2018 genomförde Ekologigruppen en naturvärdesinventering på förstudie nivå enligt SIS-standard med översiktlig detaljeringsgrad. Vid inventeringen har femton naturvärdesobjekt identifierades varav; tre objekt med höga värden, åtta objekt med påtagliga värden och fyra objekt med visst naturvärde. De högsta naturvärdena inom området är kopplade till gamla barrskogsmiljöer, såväl hållmarkstallskog i norr som barrblandskogar i sydöst.

Områdena i sydöst ligger i nära anslutning till nyckelbiotoper strax utanför detaljplaneområdet och utgör viktiga element för den skogliga konnektiviteten i området. Tallskogsojektet i norr utgör kanterna av ett större sammanhängande område av gammal hållmarkstallskog och bedöms utgöra en lämplig miljö för flera skyddsvärda arter.

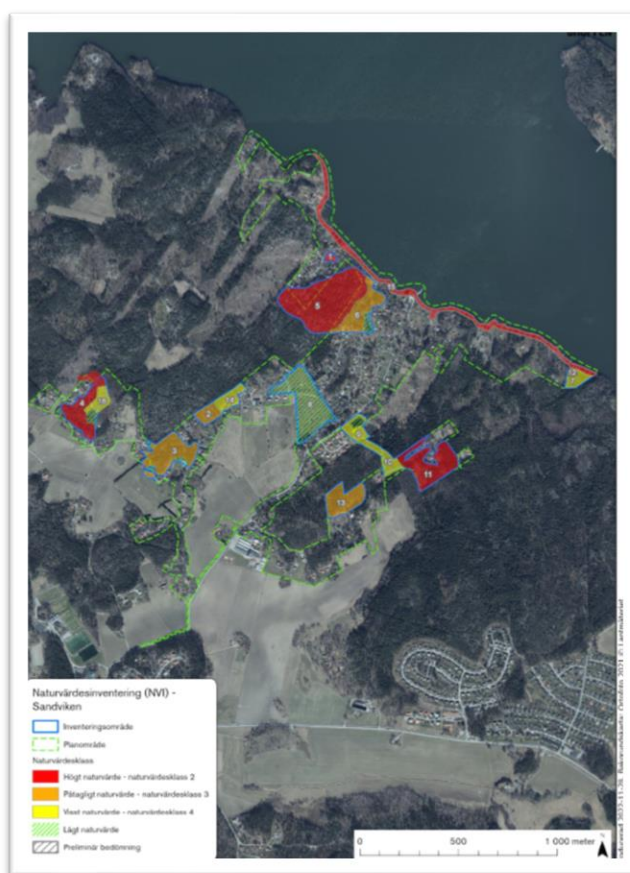
Naturvärdesinventeringen från 2018 bedömer att mer detaljerade naturvärdesinventeringar i enlighet med SIS-metodiken, behöver göras inom området för att i detalj kartlägga förekomst av värdefulla naturområden.

## Naturvärdesinventering enligt SIS med tillägg för naturvärdesklass 4, 2022 - 2023

Ekologigruppen har på uppdrag av Södertälje kommun utfört en naturvärdesinventering (NVI) enligt SIS-standard (SS 199000:2014), på fältnivå detaljeringsgrad medel, med tillägget naturvärdesklass 4. I uppdraget ingår även beskrivning och konsekvensbedömning av spridningssamband för barrskogsmesar, inventering av sandmiljöer på fastigheten Vinberga 1:45 samt skötsel förslag för denna sandmiljö och strandzonen vid Mälaren. De vidare under rubrik *skötselåtgärder*.

En förstudie med detaljeringsgrad översikt genomfördes av Ekologigruppen i planområdet under 2018, vilken utgör grunden för vilka områden inom planområdet som har utgjort inventeringsområdet. Målet med utredningen är att sammanställa kunskap om områdets naturvärden. Syftet är att skapa ett kunskapsunderlag för att kunna beakta ekologiska aspekter i arbetet med en detaljplan.

Inventeringsområdet är cirka 40 hektar stort och utgörs av en variation av skogsområden, främst hållmarkstallskog och barrblandskogar, en lång strandzon och en sandmiljö. Området ligger i och runt Sandviken i Enhörna, nordväst om Södertälje. 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 38 Naturvärdesobjekt täcker större delen av inventeringsområdet. Låga naturvärden består av nyligen avverkade områden. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023.



För områden med högt naturvärde - naturvärdesklass 2 (röd markering i figur 38) bedöms varje objekt vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå och de bör så långt möjligt skyddas 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 38), 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 38), 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.

### Landskapsobjekt

Ett landskapsobjekt har urskilts under inventeringen som innefattar majoriteten av naturvärdesobjekten och sträcker sig utanför inventeringsområdet. Landskapsobjektet utgörs av barrskogsmiljöer.

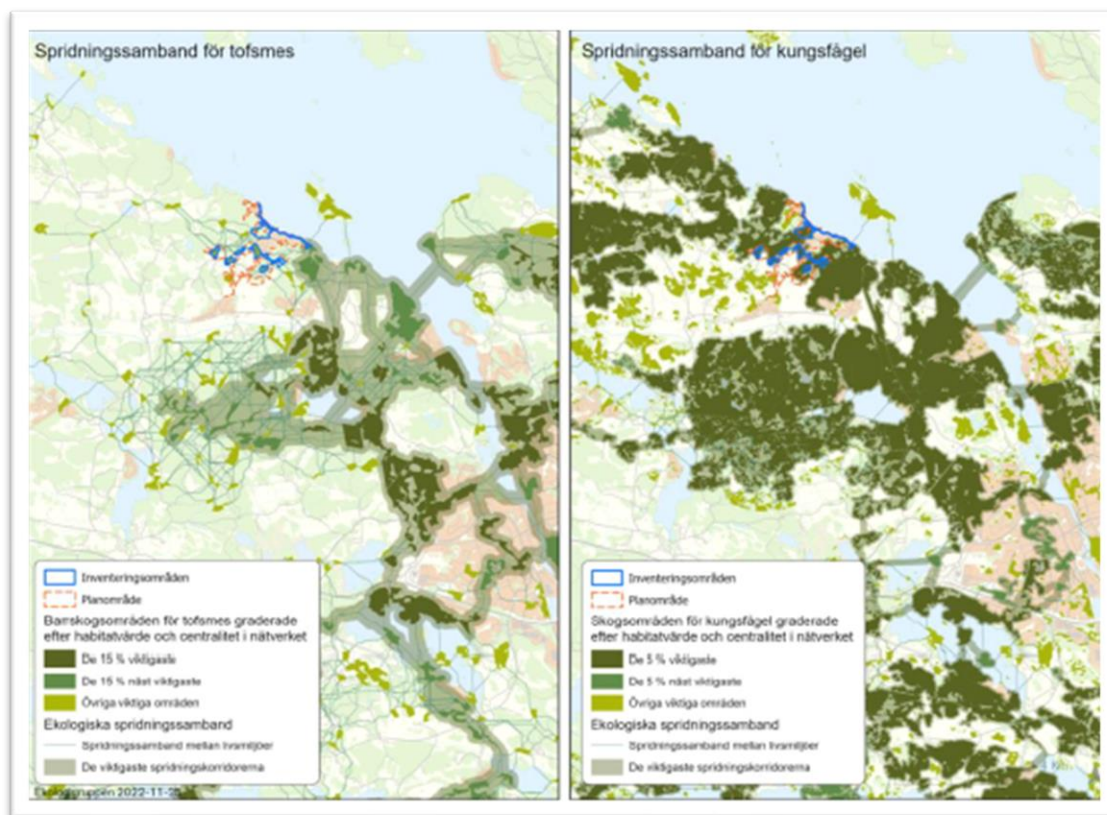
Skogsområdet är bitvis starkt påverkat av skogsbruk men bedöms vara av värde för skogslevande arter som kräver större sammanhängande skogsytor, bland annat spillkråka. Just spillkråka har observerats inom flera av de ingående naturvärdesobjekten och landskapsobjektet kan hysa mer än ett revir.



Figur 39 Landskapsobjekt som avgränsats under inventeringen. Bakgrundskartan är Lantmäteriets ortofoto. Källa Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023

## Spridningssamband barrskogsmesar

Inventeringsområdet ingår i ett spridningssamband för tofsmesar och ett spridningssamband för kungsfåglar.



Figur 40 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.

De lokala spridningssambanden för kungsfågel är goda inom inventeringsområdet. Livsmiljöerna ingår i de viktigaste spridningssambanden i nätverket. Det betyder att kungsfåglar kan sprida sig inom området och att det finns goda häckningsmöjligheter.

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

## Naturvårdsarter

En naturvårdsart är en art med specifika krav på sin miljö. Genom sin förekomst signalerar arten att det finns naturvärden i ett område och att det kan finnas fler sällsynta och/eller rödlistade arter.

I området har 66 naturvårdsarter påträffats i samband med naturvärdesinventeringen eller är kända från databasen Artportalen. Från Artportalen har endast artfynd som bedömts som rimliga inkluderats.

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

#### Information: 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.

#### Skyddade arter

I området förekommer tio arter som är skyddade enligt svensk lag (SFS 2007:845, se faktaruta).

#### Information: Artskyddsförordningen

Artskyddsförordningen är en svensk lagstiftning som bland annat innebär fridlysning av arter, däribland alla vilda fågelarter, alla grod- och kräldjursarter, alla fladdermöss och ett antal andra djur och växter. Olika arter har olika skydd beroende på vilken paragraf i artskyddsförordningen som reglerar dem.

Till förordningen hör två artlistor, bilaga 1 och 2. Förenklat kan man säga att alla de listade arterna är fridlysta, det vill säga att det inte är tillåtet att samla in, skada eller döda de listade arterna.

Fåglar omfattas av skydd i enlighet med 4§ artskyddsförordningen.

Förbudet gäller inte jakt efter fåglar. I fråga om sådan jakt finns bestämmelser med motsvarande innebörd i jaktlagen (1987:259) och jaktförordningen (1987:905).

Naturvårdsverket anser att befintlig praxis gällande begreppet ”störning” innefattar försämringar eller förstörelse av fåglars fortplantningsområden (Naturvårdsverket 2022). I lagens mening bör således (enligt Naturvårdsverket) en sådan påverkan, som exempelvis ny bebyggelse utgör, tolkas in i förbudet mot störning.

Fem arter som är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen har noterats inom inventeringsområdet; Spillkråka, Kungsfågel, Årtsångare, Grönfink och Svart vit flugsnappare.

Våren 2023 kommer separata groddjurs- och fågelinventeringar att genomföras. När

groddjurs- och fågelinventering genomförts behöver artskyddsutredningar för skyddade arter som fåglar, groddjur och kärlväxter göras.

### **Rödlistade arter**

11 rödlistade arter noterades från området vid denna inventering. Därutöver är en art noterad från området under den tidigare förstudien. Rödlistade arter är; Ask, Grönfink, Igelkott, Irisguldstekel, Kolflarnlav, Motaggsvanp, Skogsalm, Spillkråka, Svartpälssi, Svartvit flugsnappare, Talticka och Ärtsångare. Majoriteten av dessa rödlistade arter (nio) tillhör hotkategorin nära hotade arter (NT), två utgörs av starkt hotade arter (EN) och en tillhör den högsta hotkategorin akut hotade arter (CR). För specifikation av rödlistade arter se Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023, bilaga 3.

#### Information

##### Rödlistan - rödlistekategorier

Den svenska rödlistan utarbetas av Artdatabanken. Rödlistan uppdateras vart femte år och den senaste rödlistan gavs ut 2020. Rödlistan i sig innebär inget skydd utan anger olika arters risk att dö ut från Sverige.

Arterna listas i olika rödlistkategorier beroende på artens status. Det finns sex rödlistningskategorier: (RE) nationellt utdöd, (CR) akut hotad, (EN) starkt hotad, (VU) sårbar, (NT) nära hotad, (DD) kunskapsbrist.

Arter utan känd minskning eller negativ påverkan och med tillräckligt stor population klassas som livskraftiga (LC).

### **Signalarter**

Förutom de rödlistade arterna hittades sju arter som är klassade som signalarter av Skogsstyrelsen. Stubbspretmossa, i objekt 11 och 15. Tibast, i objekt 15. Blåmossa, i objekt 5. Rävtticka, i objekt 2.

### **Invasiva arter**

I planområdet har bland annat gullris och jättebalsamin påträffats. 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 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 om invasiva främmande arter. Även de allmänna hänsynsreglerna har betydelse

## Blivande

### vattenskyddsområde

Ett vattenskyddsområde är under upprättande. Området som är beläget närmast strandlinjen föreslås utgöra primärt vattenskyddsområde och område som är mer perifert föreslås utgöra sekundärt vattenskyddsområde. Inrättande av vattenskyddsområde beslutas av länsstyrelsen.

Beslut om vattenskyddsområde kommer troligen ske 2023/2024. I samband med att beslutet fastställs kommer specifika skyddsföreskrifter att antas. Generella skyddsföreskrifter redovisas i faktaruta nedan.



Figur 41 Illustration över blivande- och befintligt vattenskyddsområde. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

### Avloppsanläggningar och dagvatten

**11 §** Inom primär skyddszon gäller följande:

1. Inrättande av avloppsanläggning för WC med utsläpp till mark eller ytvatten är förbjudet.
2. Inrättande av avloppsanläggning för bad-, disk- och tvättvatten (BDT-vatten) med utsläpp till mark eller ytvatten får inte ske utan tillstånd.
3. Nytt bräddavlopp och nödutlopp får inte anläggas utan tillstånd.
4. Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor som kan medföra risk för vattenförorening, t.ex. vägar, broar och parkeringsanläggningar får inte ske utan föregående rening.

**12 §** Inom sekundär skyddszon gäller följande:

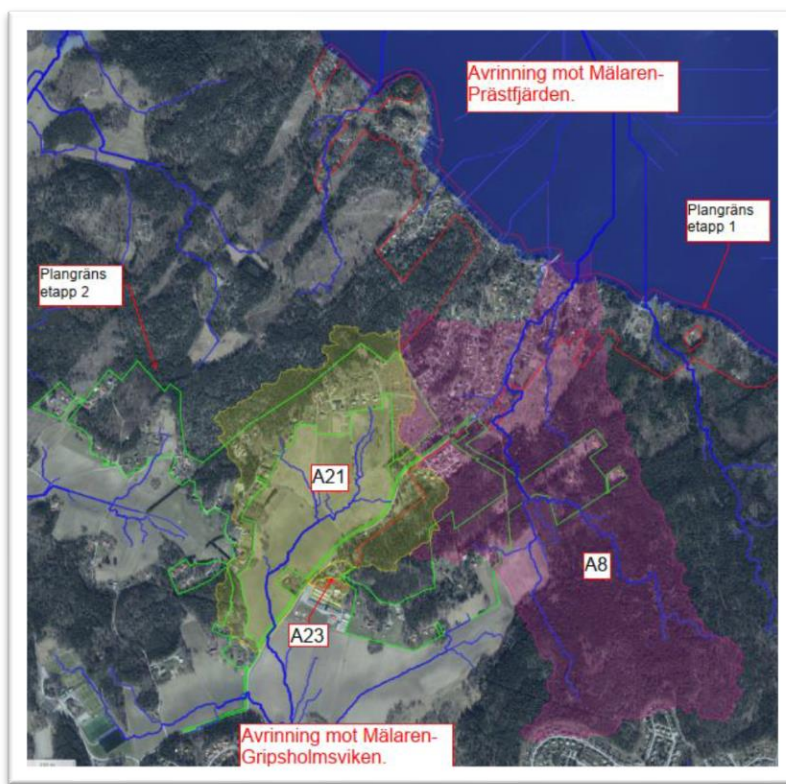
1. Inrättande av avloppsanläggning för WC och/eller bad-, disk- och tvättvatten (BDT-vatten) med utsläpp till mark eller ytvatten får inte ske utan tillstånd.
2. Nytt bräddavlopp och nödutlopp får inte anläggas utan tillstånd.
3. Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor som kan medföra risk för vattenförorening, t.ex. vägar, broar och parkeringsanläggningar får inte ske utan föregående rening.

### Yt- och grundvatten

Detaljplaneområdet ligger i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I samband med planarbetet har dagvattenutredningar tagits fram, 2017 utifrån ett förtätningsperspektiv och 2023 utifrån planändringens förutsättningar. Syftet med den senast genomförda dagvattenutredningen har varit att utreda och ge förslag på hur

dagvattenhanteringen i Sandviken bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på recipienten samt utreda risker och åtgärder där fastigheter kan riskera att översvämmas. Utredningarna utgår från kommunens VA-plan inklusive VA-policy (2017-12-18).

Recipienterna för avrinningen från området är två olika delar av Mälaren; Prästfjärden och Gripsholmsviken. Båda är ytvattenförekomster enligt EU:s ramdirektiv för vatten (2008/105/EG) och har i Havs- och Vattenmyndighetens (HAV) senaste klassning bedömts ha god ekologisk status. Enligt fastställt miljö kvalitetsnorm får den goda ekologiska statusen inte försämrats, generell risk att försämring ändå inträffar till år 2021 bedöms dock finnas enligt HAV. Dagvattenutredning, WRS, 2017.



Figur 42 Avrinningsområde mot Mälaren i mangenta och mot Gripsholmsviken i grönt.

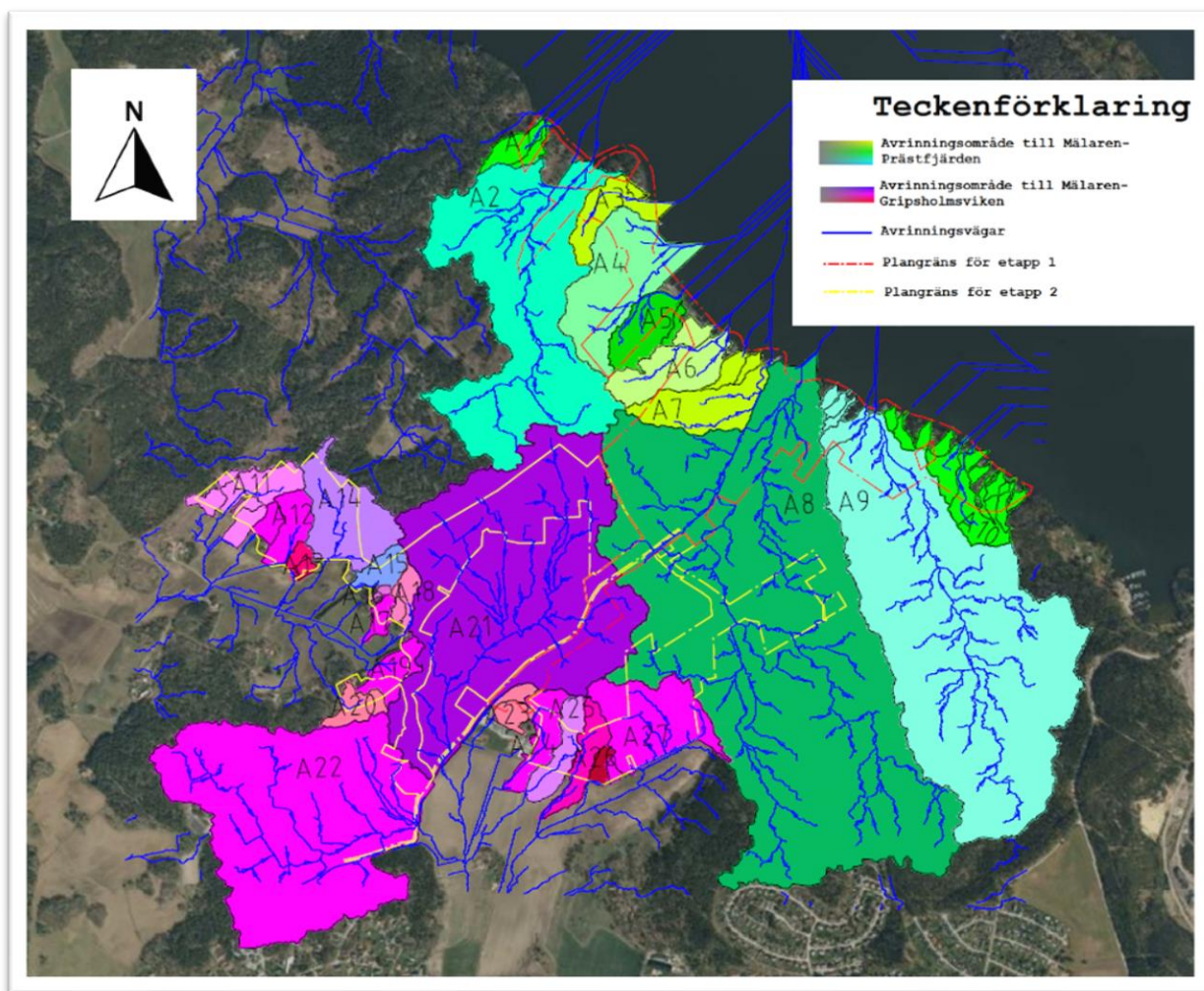
Enligt klassificeringen bedöms båda recipienterna ha en god status gällande näringsämnen och saknar eutrofieringsproblem. Tillrinningsområdena till både ytvattenförekomster domineras av skog och jordbruk och är extensivt bebyggda. Tillförsel av näringsämnen sker främst från jordbruk, skogsbruk och enskilda avlopp. Dagvattenutredning, WRS, 2017.

Gripsholmsviken har god kemisk status undantaget kvicksilver och kvicksilverföreningar samt polybromerade difenyletrar (PBDE), båda parametrar har mindre stränga krav då de bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i alla vattenförekomster. Dagvattenutredning, WRS, 2017.

Prästfjärden uppnår ej god kemisk status. Förutom de undantagna parametrarna kvicksilver och kvicksilverföreningar samt polybromerade difenyletrar (PBDE) med mindre stränga krav är även halterna tributyltennföreningar (TBT) för höga. Dagvatten bedöms dock i huvudsak inte vara orsaken till utsläpp av TBT. Källor finns snarare inom båtverksamheter, då föreningarna har härstammar främst från båtbottnfärger. Dagvattenutredning, WRS, 2017.

## Avrinningsvägar

Avrinning sker främst i diken längs vägar, åkermark och inom grönområden samt till en mindre del genom trummor. Vattnet samlas i lågpunkter och infiltreras i marken, eller rinner vidare som ytvatten till recipient, det mesta av avvattningen inom tomtmark leds ut på grönytor. De samfällda vägarna, är grusvägar vilket medför att en stor del av dagvattnet infiltreras både i vägbanan och diken. Utanför bebyggt område dominerar jordbruksmark med öppna diken och täckdiken och skog



Figur 43 Avrinningsstråk

## Grundvatten

Det finns inga uppgifter om grundvattenrör inom planområdet. Utbredningsområde inom etapp 1 ligger ovanpå grundvattenförekomsten Vinbergs näs (Sand- och grusförekomst), varför extra hänsyn till infiltrerade dagvatten måste tas, Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har grundvattenförekomsten god kemisk och kvantitativ status (anger om vattenuttagen är i balans med grundvattenbildningen). (VISS, 2023) Om det finns förorenade området, är risken hög för grundvattenförorening och vidare transport till Mälaren.

## **Offentlig och kommersiell service.**

### **Målpunkter, föreningar och evenemang**

Enhörna har en landsbygdskaraktär med utspridda besöksmål. Sandviken och Ekeby utgör de mest tätbefolkade områdena i kommundelen och uppvisar därför viktiga gemensamma målpunkter och besöksmål, se figur 44. I genomförd medborgardialog framkom önskemål om en högre medvetenhet kring ortens besöksmål och upplevelsevärden och deras koppling till den kulturhistoriska kontexten. Med anledning av detta har en utredning genomförts avseende besöksmål och upplevelsevärden i Enhörna. Se även *Målpunkter i Enhörna, mellan trolltallar och offerkällor*.

Målpunkter och besöksmål är en viktig del i områdets karaktär och är även gynnsamt för den sociala gemenskapen. Genom det strandnära läget är kontakten med vattnet en viktig gemensam tillgång i området. En liten andel av fastigheterna har strandtomt varför gemensamma badplatser, bryggor, stråk och stigar mellan bostadstomterna är viktiga. Se vidare under rubrik: *Tillgång till vattnet och vattenvägar*.

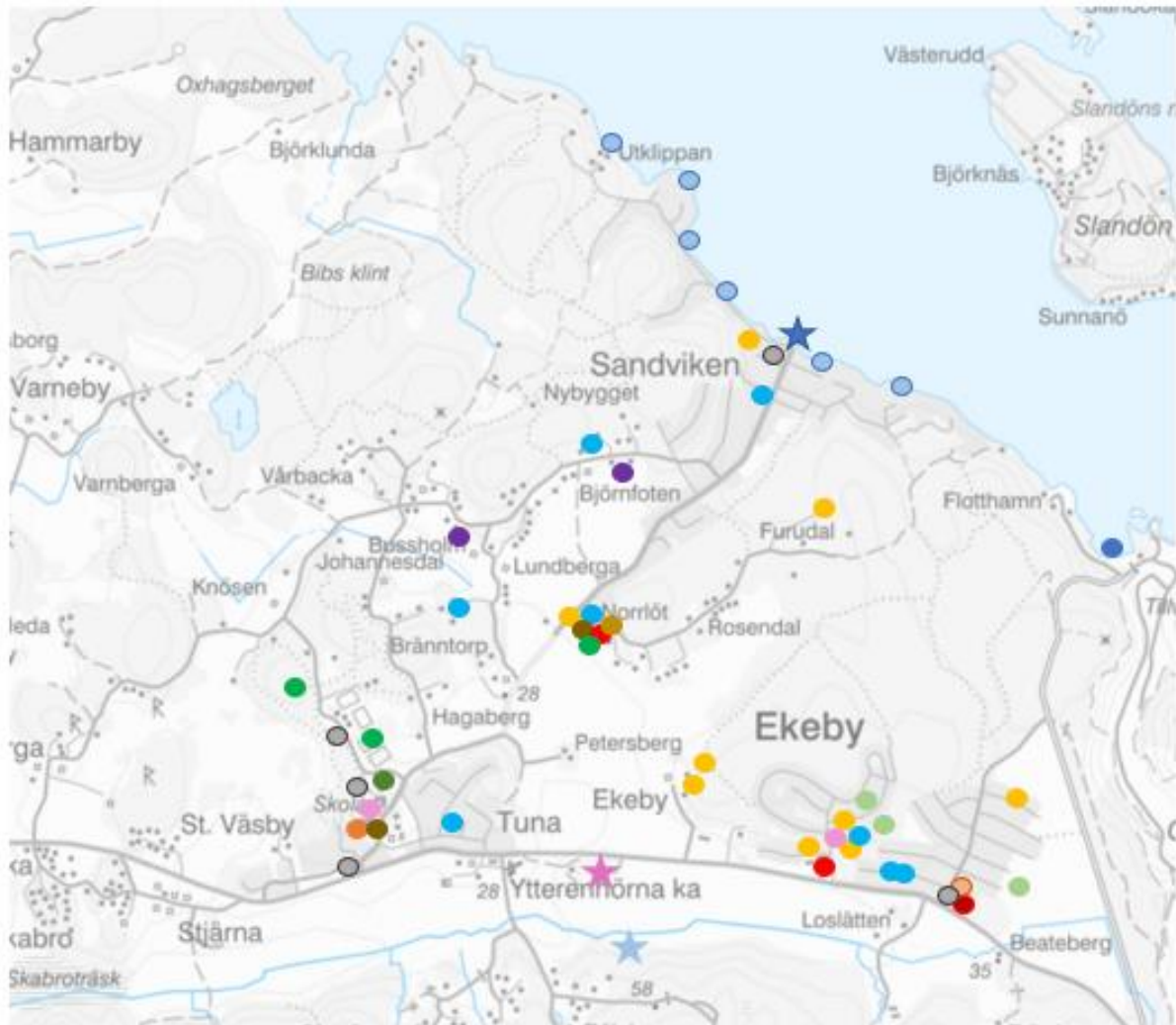
Det arrangeras även platsanknutna evenemang som delvis sträcker sig inom planområdet så som; mopedrally, "påsksmällen" som är en halvmaraton, och guidade turer med hembygdsföreningen. I planområdets omedelbara närhet finns Norrlöts handelsträdgård med försäljning av växter, möjlighet till aktiviteter, café, loppmarknad, antikaffär och museum.

Engagemanget bland de lokala aktörerna är stort. På Gillberga Kulle firas till exempel julglimmer, Hembygdsföreningen arrangerar julmarknad och andra välbesökta aktiviteter, Valborg firas på Enhörna IF, Midsommar och ångbåtens första- och sista tur firas vid ångbåtsbryggan, Bygdegårdsföreningen arrangerar utomhusbio. Evenemang och ortsanknutna aktiviteter redovisas ytterligare i *Målpunkter i Enhörna, mellan trolltallar och offerkällor*.

Folkbiblioteket är inrymt i Vallaskolan (F - 6). I anslutning till skolan finns även förskoleverksamhet. Enhörna IF håller med såväl elljusspår, friluftsgård och utomhusplaner. I Ekeby finns också en idrottsplan.

Den lokala mataffären ligger i Ekeby.





Beskrivning	
● (orange)	Grundskola
● (pink)	Förskola
● (brown)	Bibliotek
● (yellow)	Museum
● (light green)	Lekplats
● (green)	Sport- och fritidsplatser utomhus
● (dark green)	Sport- och fritidsplatser inomhus
★ (pink)	Gillberga kulle
★ (light blue)	Gillberga källa/Mars källa
● (yellow)	Arbetsplatser
● (light blue)	Övriga butiker
● (red)	Livsmedelsbutik
● (red)	Restaurang/Café
● (blue)	Badplats
● (light blue)	Badplats av lokal karaktär
★ (blue)	Ångbåtsbryggan
● (purple)	Stall
● (orange)	Mötesplatsen
● (grey)	Parkering

Figur 44 Besöksmål, service och arbetsplatser i närheten av Sandviken.

## 2.4 Sociala värden

### Tillgång till vattnet

Ångbåtsbryggan



Figur 46 Ångbåtsbryggan. Foto: Anna Fredrikson



Figur 45 Tömning av slam från ångbåtsbryggan. Fotograf: boende i Sandviken

Ångbåtsbryggan är Sandvikens hjärta och har lång kontinuitet. Läs mer i bilaga *Kulturhistorisk utredning, WSP, 2023* och utredningar: *Besöksmål och upplevelsevärden - mellan trolltallar och offerkällor* och *Kulturmiljöutredning och konsekvensbeskrivning inför planläggning, 2020-02-18*

Bryggan utgör i dag inte bara anöringsplats för Ångbåten Mariefred och museibåten S/S Ejdern, som bland annat erbjuder turer till Birka. Bryggan utgör även målpunkten för de som färdas på vattenvägarna till och från omkringliggande öar så som Slandön och Kurön.

Slambilar kör även ner till bryggan för att fylla tanken med last som kommer sjövägen. Bland annat företaget Foria angör bryggan i detta ändamål, se figur 45.

I anslutning till ångbåtsbryggan finns Passbåtsbryggan som tidigare användes av den båt som förde över sommargäster till Slandön.

Invid ångbåtsbryggan firas högtider så som midsommar med lövad brygga, tombola, varmkorv och fika. Bryggföreningen anordnar midsommarfirandet som påbörjas någon timma innan ångbåten lägger till (klockan 12:00) och avslutas någon timma efter att ångbåten lagt ut. Ångbåtens första och sista tur för säsongen firas också på ångbåtsbryggan med dragspel och festligheter. Det händer också att par vigs vid ångbåtsbryggan. Invid bryggan, på området som är planlagt som Parkering finns ett picknickbord som nyttjas flitigt.

Ångbåtsbryggan och Passbåtsbryggan förvaltas av Föreningen Sandvikens ångbåtsbrygga som drivs av ideella krafter.

### Kommunala badplatser

I Enhörna finns tre kommunala badplatser; Underåsbadet, Malmsjöbadet och Gillberga badplats.

En kommunalt förvaltd badplats omfattas av regelbunden provtagning av vattnet, är utrustad med toaletter och papperskorgar, informationsskylt och livboj. För mer information se utredning *Besöksmål och upplevelsevärden - mellan trolltallar och offerkällor*, samt kommunens webbsida: [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se).



Figur 47 Kommunala badplatser i Enhörna; Underåsbadet och Malmsjön

### Badplatser av lokal karaktär

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

Provtagning av vatten sker ej och det finns varken toaletter eller papperskorgar.

Badplatser av lokal karaktär innebär att allmän platsmark ansluter mot vattnet och att området är allmänt tillgängligt med möjlighet att bada i enlighet med plan och bygglagstiftningen 1 kap 4§, allemansrätten och strandskyddslagstiftningen.



Figur 48 Badplatser av lokal karaktär

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. Se även under rubrik *Allemansrätten* i genomförandebeskrivningen.

Ur ett historiskt perspektiv är badplatserna i Sandviken väl etablerade och barn har i generationer lärt sig simma vid ångbåtsbryggan (Väsby 1:161), vid badplatsen nedan Slandövägen (Väsby 1:97) och vid Väsby S:6. Dessa badplatser var särskilt välbesökta eftersom det fanns barnkolonier i närområdet.

Bryggbad förekommer från ångbåtsbryggan och badbryggor på Väsby 1:97, Björnfoten 1:52 och Vinberga 1:45. Sommartid sätter föreningen Sörgården-Vinberga 1:45 ut en badflotte.



Figur 49 Badplats vid Väsby 1:97 Foto: Anna Fredrikson

I Sandviken förvaltas badplatser av lokal karaktär av de olika samfälligheter och/eller föreningar som finns i området. Det finns ett servitut som ger fastighetsägare i närområdet rätt att bada vid badstället på Väsby 1:97. Eftersom området utgör allmänplatsmark (grönområde) och omfattas av strandskydd gäller även att allemansrättens rätt till tillträde till området och strandskyddslagstiftningen.

Barnen i området beskriver att ångbåtsbryggan är den populäraste badplatsen eftersom det går att hoppa och dyka från bryggan. Barnen upplever dock att det inte går att bada från ångbåtsbryggan när sportfiske pågår. Väsby 1:97 har en långgrund badplats och anses av barnen som för grund för de äldre barnen. Barnen har önskemål om att ångbåtsbryggan handikappanpassas och att en rutschkana anordnas från bryggan på Väsby 1:97.

#### **Bryggor som uppförts och förvaltas av föreningar**

Det finns flera bryggor i området som förvaltas av de olika samfälligheterna. Samfälligheterna har satt upp skyltar för att visa vilken samfällighet som förvaltar respektive brygga med tillhörande område.

### Sjösättningsramp för båtar.

Det finns tre lokalt anordnade sjösättningsramp för båtar;

- Öster om ångbåtsbryggan. Rampen nyttjas främst av medlemmar i ångbåtsbryggans förening även om det kommer båtägare från andra sidan av Stockholm och nyttjar rampen.
- Vinberga GA:3 har anordnat en ramp på fastighet Vinberga 1:19. Rampen nyttjas av medlemmar i samfälligheten.
- GA:1/Björnfotens tomtägareförening har anordnat en ramp från fastighet Björnfoten 1:52. Rampen nyttjas av medlemmar i föreningen.



Figur 50 Sjösättningsramp för båtar

### Rekreation

Rekreation handlar om hälsa och fysisk aktivitet. Begreppet kopplar till riksdagens mål om folkhälsa ”att skapa samhälleliga förutsättningar för god hälsa på lika villkor för hela befolkningen” (Prop. 2002/03:35). I ett större sammanhang är rekreation en viktig faktor för att uppnå miljömålet god bebyggd miljö, att ”städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö” (Naturvårdsverket, 2017).

WHO föreslår att varje stadsbo inte bör ha längre än 300 meter till närmsta grönområde. Natural England går vidare och preciserar att ett sådant grönområde bör vara på minst 2 hektar och att ett 20 hektar stort grönområde bör finnas inom två kilometer från hemmet.

Skogen mellan Ekeby och Sandviken utgör ett värdefullt rekreativt grönområde med en rik förekomst av stigar. Skogsområdet nyttjas för ridning, promenader, svamp- och bärplockning, motocross och cykling. Ett upplyst motionsspår finns i anslutning till idrottsplatsen som ligger ungefär 2 kilometer från planområdet.



Figur 51 Hovspår i stig vid Axviksvägens förlängning. Foto: Anna Fredrikson



Figur 52 Jaktstuga på Norrlöt 1:4

### **Sandviken - stigar och spår**

I Enhörna finns ett rikt nätverk av stigar, leder och enskilda vägar som knyter ihop de olika bebyggelseområdena. Stigarna löper över privatägd mark och allemansrätten möjliggör nyttjandet av dessa. Norr om Norrlöts växthus finns två skyltade motionsslingor (röd markering, figur 52) som är lätta att gå de som har svårt att ta sig fram bland stockar och stenar



Figur 53 Skyltade stigar vid Norrlöts handelsträdgård.

Det finns spår av kojbyggen i skogen. Vid Nybygget finns konstnärliga installationer i skogen som barn i området särskilt uppskattar.

I närområdet förekommer jakt på såväl privatägd som kommunalt ägd skogsmark.

### **Rekreationsanalys, Ekologigruppen, 2017**

I samband med naturvärdesinventering i Sandviken 2017, togs en rekreationsanalys fram. Utredningen fastställer att samtliga områden erbjuder möjlighet till naturnära upplevelser och upplevelse av årstidsväxlingar och möjlighet att se och höra djur. Den omgivande karaktäristiska bebyggelsen möjliggör upplevelsen av platsens historia. Det finns även många fornlämningar i området som ytterligare förstärker den historiska kontexten. Kusten möjliggör rekreation i form av bad och båtliv. Jordbruksmarken är i de flesta fall en barriär för rekreativa aktiviteter, men har på vissa plaster, där det finns rekreativ infrastruktur, en sammanbindande funktion.

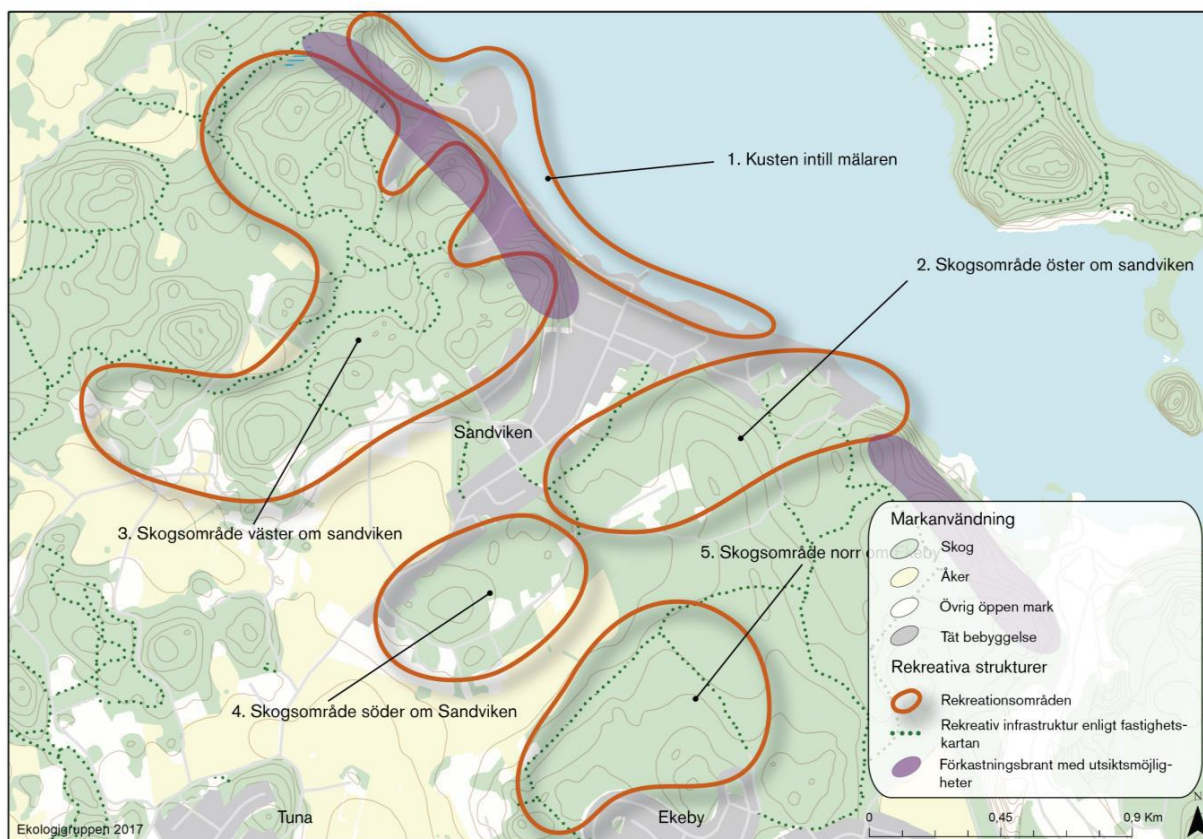
Nedan redogörs för de rekreativa värdena i korthet. För ytterligare information se genomförd *Naturvärdesinventering med Rekreationsanalys och konsekvensutredning, Ekologigruppen 2017*.

- **Område 1** utgörs av kustnära områden med plats för bryggor och bad. Området ger möjlighet till avkoppling och utblickar.
- **Område 2** innehåller en varierande barrskog med viss utblick mot vattenområdet. Ett område med avverkad skog upplevs som en barriär i ledsystemet som löper genom skogen.
- **Område 3** utgörs av en bergshöjd med barr- och hållmarksskog. Hållmarksskogen är en nordisk vegetationstyp som är hänsynskrävande. Här finns även rester av rekreationsstrukturer i form av sittbänkar och något som ser ut som ett gammalt utsiktstorn. Potentialen för naturlek och naturupplevelser upplevs som hög och flera kojbyggen syns i området. Möjlighet till bär- och svampplockning upplevs som god.
- **Område 4** utgörs av skog som på tre sidor omges av åkermark. Mitt i området finns en skogstjärn.
- **Område 5** består till största delen av sammanhängande barrskog med inslag av lövdominerade partier. Det finns även ett mindre område med en nyckelbiotop. Stigarna

i området bildar en lokal slinga för de boende i Ekeby. Möjlighets till bär- och svampplockning bedöms som god. Det finns spår från mountainbike-cykling.

Område 3 och 5. Anses ha särskilt störningskänsliga upplevelsevärden

Åkermarken mellan område 3 och 4 är bra exempel på hur jordbruksmarken kan ha en sammanbindande funktion i upplevelsen av området.

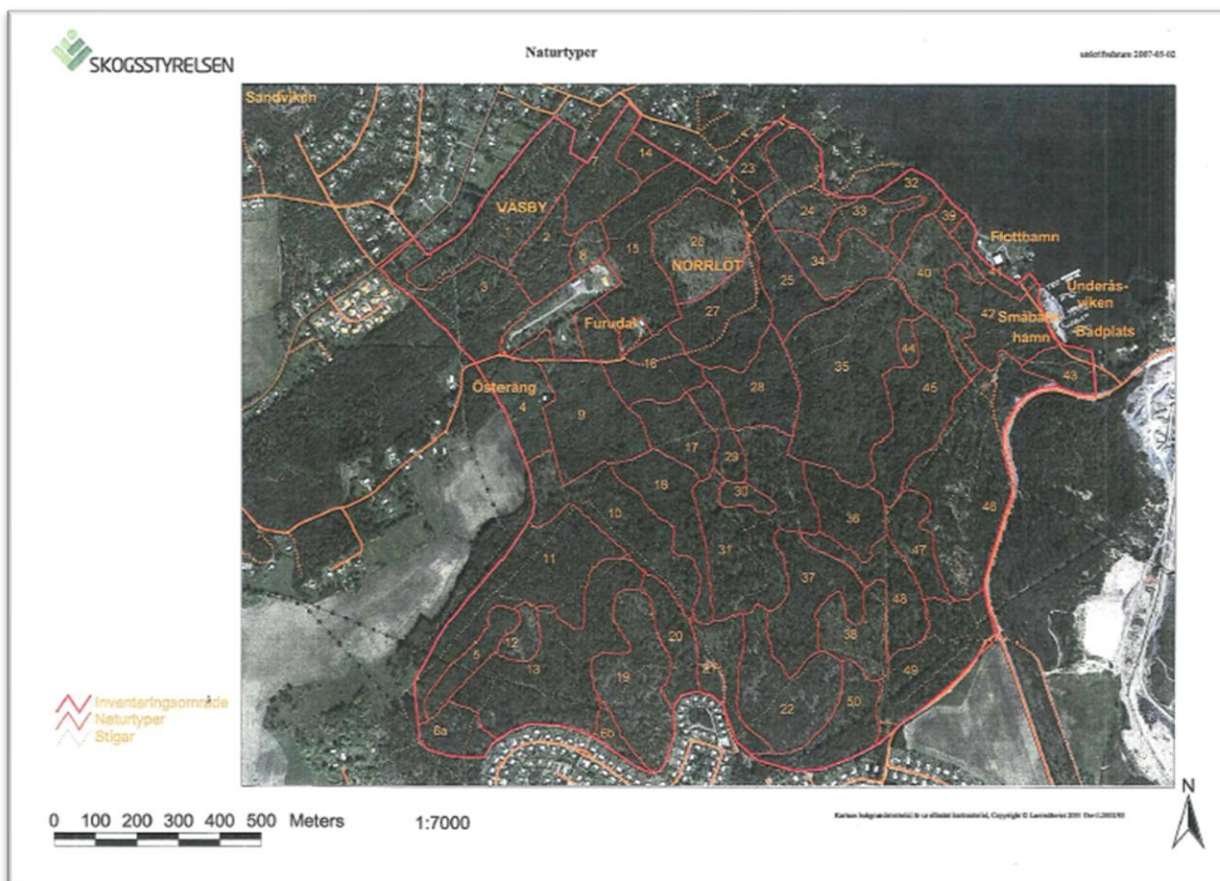


Figur 54 Områdesindelning av rekreativa och geografiska enheter. Källa: Naturvärdesinventering, Rekreationsanalys och konsekvensutredning, Ekologigruppen 2017.

### Skogsstyrelsens rapport, 2007

Skogsstyrelsens rapport (2007) har utrett området öster om planområdet. Identifierade rekreativvärden avser dels fasta rekreativvärden såsom stigar men även de värden som naturtyperna erbjuder.

I inventeringsområdet (Skogsstyrelsen 2007) är stigsystemet mycket väl utbyggt och är ett stort rekreativvärde i området, då många mindre stigar binder ihop de större stigarna med varandra. Bredden på stigarna som finns utmärkta på kartan (figur 55) är ca 0.5 till 1,5 meter. Utöver de stigar som redan finns utmärkta i kartor så finns det många spontant uppkomna stigar som berikar området.



Figur 55 Naturtyper och stigar som ansluter planområdet. Källa Naturvärdesinventering, skogsstyrelsen, 2007

### Mötesplatser och parker

Genom Sandvikens strandnära läge är kontakten med vattnet en viktig gemensam tillgång i området. En liten andel av fastigheterna har strandtomt och därför är gemensamma allmänna grönområden mellan bostadstomterna och i anslutning till vattnet viktiga målpunkter och mötesplatser.

I den byggnadsplan som fastställdes för området 1984, säkerställdes de gemensamma platserna med allmän platsmark, grönområde.



Figur 56 Bollplan på Väsby 1:45. Foto: Anna Fredrikson

Av befintliga grönområden utgör vissa en mer tydlig allmän plats medan andra upplevs som mer privatiserade. Särskilt grönområden vid vattnet upplevs som privatiserade. Allmän plats ska enligt plan och bygglagen 1 kap 4§ vara allmänt tillgängligt. Allmänheten har därmed



allemanrättslig tillgång till de grönområden som är planlagda som allmän plats. Planändringen medför ingen förändring av detta.

Grönområdena i området uppvisar även olika grad av iordningsställande. På Väsby 1:45 finns en liten anlagd bollplan. Tidigare fanns även en liten bollplan och en dansbana på fastighet Vinberga 1:19. Spår av dansbanan finns kvar.

Byggnadsplanen anger att strandskyddet bör bibehållas inom vatten- och grönområden.

### **Platser för eldning**

På badplatsen 1:97 finns en plats för eldning av trädgårdsavfall. Det finns även en plats för eldning av trädgårdsavfall på Vinberga 1:45.

Regelbunden eldning kan gynna brandberoende arter.

Valborg firas huvudsakligen på Enhörna IF. Men eftersom det även finns två platser som nyttjas för att elda; på Väsby 1:97 och på Vinberga 1:45 sker möjligen valborgsfirande även på dessa platser.



*Figur 57 Plats för eldning på Vinberga 1:45. Foto: Anna Fredrikson*



*Figur 58 Plats för eldning på Väsby 1:97. Foto: Anna Fredrikson*

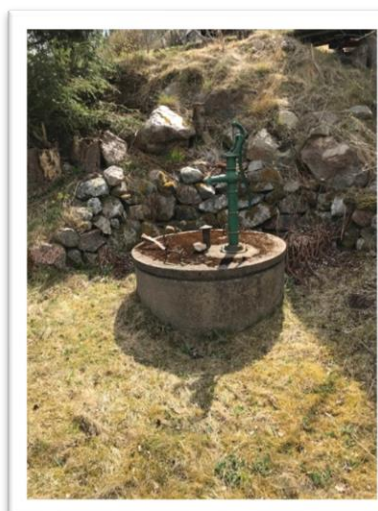
### **By-pumpar/Dricksvattenpumpar**

När hembygdsföreningen arrangerat vandringar i Sandviken så har man bland annat stannat till vid den gamla by-pumpen som är belägen på fastighet Väsby 1:55. Här finns en grävd brunn med en handpump monterad på ett lock av trä. Pumparna var viktiga mötesplatser då boende i Sandviken och på Slandön hämtade vatten här.

Det finns även pumpar i området som ansågs vara allmänna på Vinberga 1:45. Den ena ligger nära bollplanen och den andra ligger nära Vinberga 1:30. Handpumparna har renoverats och fungerar. Vid pumpen som ligger vid Vinberga 1:30 springer en källa upp.

Enskilda brunnar är fortfarande viktiga i beredskapsläge och kris

Sportstugeföreningen och berörda fastighetsägare har uttalat ett intresse av att behålla befintliga brunnar och pumpar.



Figur 61 Vattenpump vid bollplan, på Vinberga 1:45. Foto: Anna Fredrikson



Figur 60 Vattenpump på Vinberga 1:45. Foto: Anna Fredrikson



Figur 59 Vattenpump på Väsby 1:55. Foto: Anna Fredrikson

## 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 62 Illustration över vägghållare. Källa Trafikverket 2022

## Vägstandard

### Sandviksvägen, väg 527

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, d.v.s. vägen har anpassats efter yttre förutsättningar och rundar höjder och följer gränser efter landskapet och åkerstrukturer. Sandviksvägen är inte anpassad för någon 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.

I planhandlingarna tillhörande byggnadsplanen anges att Sandviksvägen belades med YIG ett par år innan byggnadsplanen antogs (1984). YIG innebär lite förenklat att ett asfaltlager lades på den ursprungliga grusvägen. I samband med detta rustades vägen upp och dikades samt försågs med sidotrummor.

Planhandlingarna tillhörande byggnadsplanen anger även att vägförvaltningen, nuvarande Trafikverket, förordade ett vägområde på 12 meter, när byggnadsplanen skulle fastställas. Någon breddning av vägen genomfördes dock aldrig.

Gång- och cykelbana saknas, vilket gör trafiksituationen för gångtrafikanter otillfredsställande. I genomförd barn- och ungdomsdialog framkom att barnen upplever Sandviksvägen som otrygg. Barnen i Sandviken har rätt till skolskjuts till Skolan eftersom trafikmiljön anses för farlig för barn att vistas i. Se vidare under rubriken *Skolskjuts*.

### Lokala vägnät

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

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

Lokalgatorna är inte anpassade för ett stort antal fordon. Björkfjärdsvägen är särskilt känslig för ökade trafikmängder. Se även under rubrik *Skredrisk*.

Lokalgatorna i området är generellt smala och kantas av miljöskapande häckar, murar och staket. Alla vägar förutom Sandviksvägen är grusvägar.



*Figur 63 Staket längs Sandviksvägen. Foto: Anna Fredrikson*

## Framkomlighet



Figur 64 Vägsträckor där sopbilen backar med anledning av avsaknad av vändmöjlighet markeras med rött.

Andersberg. Vägen har med tiden vuxit igen och är smalare än två meter. Eftersom sophämtning huvudsakligen fungerar och då området redan är bebyggt och med tanke på att planändring inte medger att vägen dras om anses befintliga förutsättningar kunna bekräftas.

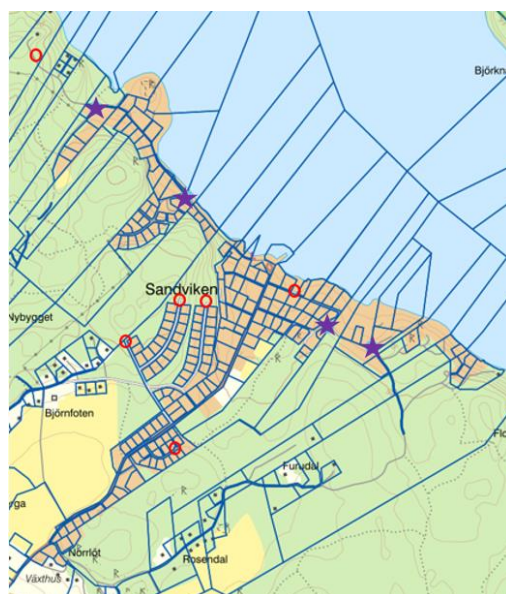
Sommaren 2022 genomfördes även ett platsbesök med dem där det framkom att sopbilen tvingas backa långa sträckor med anledning av att vändplats saknas på; Axviksvägen, Gåsholmsvägen och Högholmsvägen. Sopbilen backar även uppför Sörgårdsvägen och Brantvägen, dels med anledning av avsaknad av vändplan, men även på grund av att utfarten från dessa vägar inte medger en fortsatt körriktning åt väster när man kör ut från lokalgatan. Två vägar avslutas med vändplaner; Bergskärsvägen och Norrskärsvägen. Vändplanerna håller dock inte tillräcklig standard för att möjliggöra en regelrätt T-vändning.

Platser; gata, kvartersmark eller grönområde, som nyttjas som vändyta är markerade med röd cirkel i figur 65. Platser där sopbilen vänder för att göra back rörelse är markerade med lila stjärna i samma figur.

Nedan följer en beskrivning över framkomlighet och sopuppsamlingsplatser. Därefter följer en genomgång av de olika lokala vägarna var och en för sig.

För att klargöra framkomlighet har en dialog skett med renhållningen och Avstämning har skett med SBFF (Caisa Håkansson) under utredningsskedet, 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 Bydegårdsvägen med utfart vid



Figur 65 Platser där renhållningsbilen vänder markeras med röd cirkel. Platser där renhållningen vänder för att sedan backa markeras med lila stjärna.

### Sopuppsamlingsplatser

I området finns sedan tidigare platser för uppsamling av sopor, markerade i figur 66. Det finns även en container för insamling av sopor från Södertälje båtklubbs klubbholme på Slandö Kalv (figur 67). Containern står på fastighet Vinberga S:6, i Trafikverkets vägområde. Containern hanterar följande fraktioner; metall-, glas-, mjuka plast-, hårda plast-, pappersförpackningar, mat och komposterbart och tidningar.



Figur 66 Container för uppsamling av avfall från Södertälje båtklubb. Foto: Anna Fredrikson

Figur 67 Befintliga platser för insamling av sopor. Lila stjärnor markerar insamling av hushållssopor från området. Gul stjärna markerar container för hushållssopor från Slandön

### Lokalgator

Nedan beskrivs lokalgatorna, var och en för sig.

#### Sörgårdsvägen.

Sörgårdsvägen är grusbeklädd och mycket brant. Vägen omges av bostadsfastigheter och kantas av diken, häckar, staket och sandmiljöer. Där Sörgårdsvägen svänger har en vall byggts upp för att hindra avkörning över branten mot vattnet.

Vintertid har det hänt att sopbilen inte kan backa upp för backen. Vid dessa tillfällen har soporna lämnats kvar och de boende har uppmanats att sanda och kontakta renhållningen när vägen är farbar. Sörgårdsvägen saknar en dimensionerad vändyta för T-vändning i vägens slut, även om underliggande plan medger genomförande av detta.



Figur 68 Befintlig vändplan på Sörgårdsvägen. Foto: Anna Fredrikson

Redundansväg för räddningstjänsten går att möjliggöra mellan Bygdegårdsvägen och Sörgårdsvägen.

### **Axviksvägen och Slandövägen**

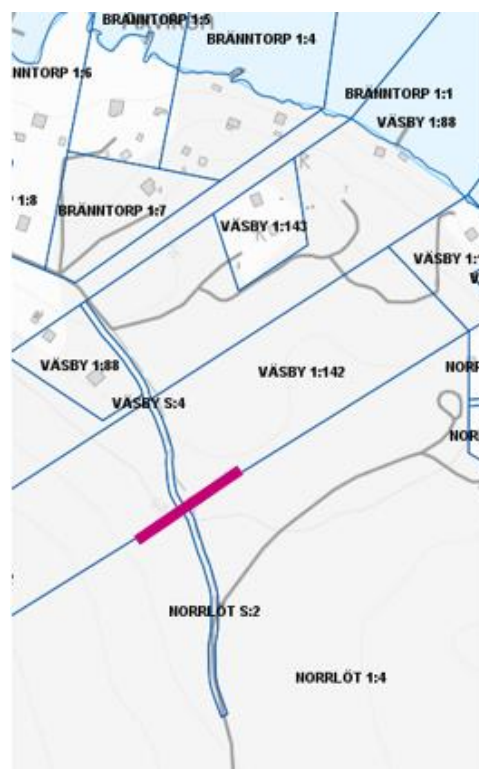
Såväl Axviksvägen som Slandövägen är grusbeklädda och smala. Mötesplatser saknas. Vägområdet omges av häckar, staket och någon stödmur.

Slandövägen är 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 vägområdet finns en upp vuxen häck och en smal stig där man kan passera till fots.

Axviksvägen möter upp stigen som leder från Slandövägen. I Axviksvägens förlängning finns inget gatunamn, denna sträcka kallas i denna text för Axviksvägens förlängning och löper vidare över fastighet Väsby S:4. I Axviksvägens förlängning är vägen av sämre kvalitet och omges av skog och tomter med naturmark för att sedan bli knappt farbar. Vägen är avstäng 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 Fastighet Norrlöt S:1 och 1:19 - 1:23.



*Figur 70 Stig över planlagt vägområde i Slandövägens förlängning. Foto: Anna Fredrikson*



*Figur 69 Plats för stock är markerad med rosa linje.*

Utfarterna mot Trafikverkets väg upplevs som osäkra med skymd sikt även om det finns speglar uppsatta på motsatt sida Trafikverkets väg för att möjliggöra bättre siktlinjer.

### **Brantvägen**

Brantvägen är grusad och kantas av kvartersmark åt öster och skog åt väster. Vägen saknar vändplan.

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 köra ut åt båda håll.

### **Gåsholmsvägen och Högholmsvägen**

Både Gåsholmsvägen och Högholmsvägen saknar vändplaner.

Utfarterna mot Trafikverkets väg upplevs som osäkra med skymd sikt även om det finns speglar.



*Figur 71 Gåsholmsvägen och Högholmsvägen*

### **Norrskärsvägen, Bergskärsvägen**

Både Norrskärsvägen och Bergskärsvägen är relativt breda och grusbelagda vägar som avslutas med befintliga vändplaner som utförts i planlagt grönområde. Vändplanerna är dock inte dimensionerade enligt dagens krav. Båda vägarna omges av kvartersmark.

### **Björnfotsvägen**

Björnfotsvägen är grusbelagd men avslutas inte med någon vändyta. Renhållningsfordon vänder i naturmark på Björnfoten 1:54, utanför planområdet.

Utfarten från Björnfotsvägen mot Trafikverkets väg upplevs som osäker med skymd sikt.

### **Lövsjärsvägen**

Lövsjärsvägen löper vidare i en vägsträckning som sträcker sig från Sandviken, genom Vinberga, Aska och Stjärna, till Tuna.

Vägen är grusbelagd och omges omväxlande av villafastigheter, åkermark och skog.

Utfarten från Björnfotsvägen mot Trafikverkets väg upplevs som osäker med skymd sikt. Svängraden upplevs också som snäv och uppges ha förändrats över tid.

### **Björkfjärdsvägen**

Björkfjärdsvägen är smal och grusbelagd. Vägen löper längs med vattenlinjen och delvis utom planlagt vägområde. Mötesplatser saknas.

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 område som i sin tur kan påverka vägområdet. För mer information se under rubrik *Skredrisk*.



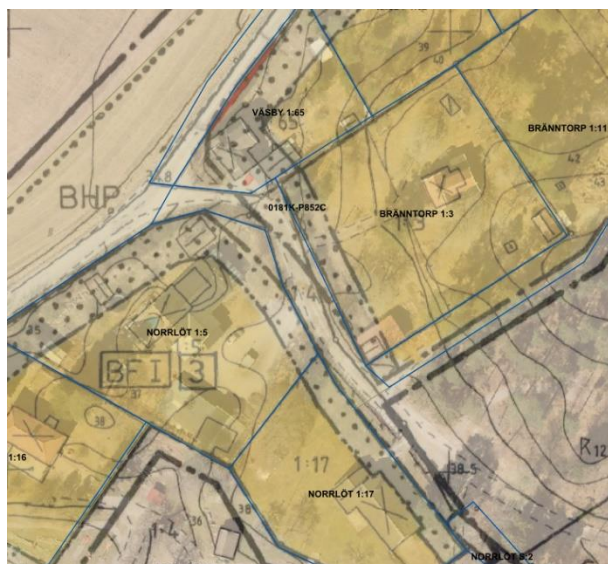
Figur 72 Björkfjärdsvägen. Foto: Anna Fredrikson

### **Rosenborg-Furudal**

Vägen som löper mellan Rosenborg bort mot Furudal och vidare mot Axviken saknar i dag gatunamn.

Infarten medges i underliggande byggnadsplan en annan sträckning, men förändringen har inte genomförts. Sikten vid utfart mot Sandviksvägen är mycket dålig eftersom befintlig utfart är snedställd gentemot Sandviksvägen.

Vägen är grusad och omges omväxlande av bostadsfastigheter och natur.



Figur 73 Bilden visar planlagt vägområde och befintlig vägsträckning.

### **Infarter över grönområde**

Det finns fastigheter som har infart över planlagt grönområde. I de flesta fall saknas servitut eller annan rättighet att nyttja in- och utfarterna. Infarterna har i flertalet fall funnits sedan innan planläggning år 1984.

Fastigheter som nås via infart över grönområde på Björnfoten 1:52 är: Björnfoten 1:9, 1:16 och 1:32 samt Väsby 3:1. Avtal/servitut saknas.

Fastigheter som nås via infart över grönområde på Vinberga 1:7 och Vinberga 1:19 är Vinberga 1:38 och 1:8. Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningen men avtal/servitut saknas. Väg



till grönområde och infart underhålls ej vintertid. Båtupplag på Vinberga 1:19 nås över grönområde på samma fastighet.

Fastigheter som nås via infart över grönområde på fastighet Vinberga 1:45 är Vinberga 1:46 och 1:47. Avtal/servitut saknas.

Infart till parkering på Väsby 1:30 sker över grönområde.

#### **Fastighet som saknar infart**

Infart saknas till fastighet Väsby 1:124, 1:152 och 1:122.

#### **Olycksstatistik**

Mellan år 2007 – 2022 har 11 olyckor med skadeföljd rapporterats in. Av dessa var en allvarlig och en måttlig, övriga rapporterade skador var lindriga.

#### **ÅDT 2040**

Planändringen möjliggör maximalt 216 bostadsfastigheter, inklusive avstyckning av arrendetomter. Det är en maximal ökning med 28 fastigheter. Några av fastigheterna som medges avstyckning är bebyggda med mer än ett bostadshus sedan tidigare.

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.

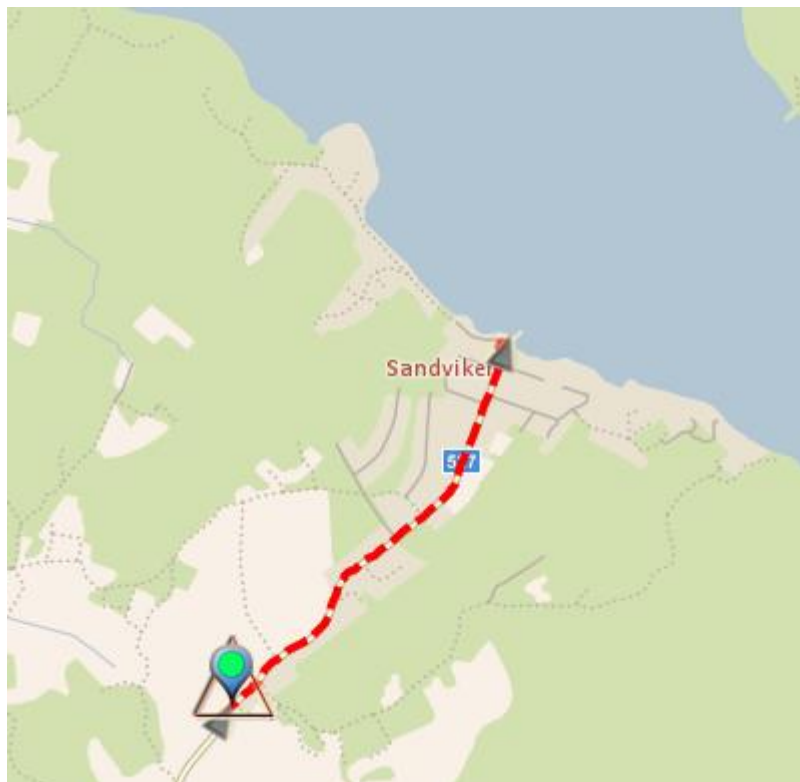
Detaljplan, Sandviken Etapp:	Totalt antal fastigheter, 2022	Antal bebyggda bostadsfastigheter, 2022	Antal fastigheter med permanentboende, 2022	Estimerat antal bostadsfastigheter med en huvudbyggnad per fastighet, 2040	Antal permanentbodda fastigheter, 2040	Antal tillkommande permanentbodda fastigheter, 2040
1	216	191	93	206	206	113
2	111	79	66	110	110	44

I Sandviken är det beräknade alstringstalet för årsmedeldygnstrafik (ÅDT) 5 fordonsrörelser per villa. 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 kunna ta kollektivtrafik. Eftersom Planområdet är beläget i vägens avslut antas all trafik som genereras av ökad bebyggelse och permanentbosättning belasta Sandviksvägen.

Trafikverket har år genomfört trafikflödesmätningar på väg 527, ÅDT uppgick vid de olika mättillfällena till;

- År 2016 uppgick ÅDT till 710 fordon i mätpunkten, varav 35 fordon var tung trafik.

- År 2007 uppgick ÅDT till 680 fordon, varav 35 utgjordes av tung trafik.
- År 1999 uppgick ÅDT till 600 fordon, varav 25 tung trafik.



Figur 74 Mät punkt för trafikverkets trafikflödesmätning 2016. Källa: <https://vtf.trafikverket.se/SeTrafikinformation>

Mät punkten är belägen så att endast en mycket liten trafikmängd ansluter till mät punkten från plats utanför planområdet eftersom vägen tar slut i planområdet.

Beräknad genererad trafikmängd från detaljplaneområdet Sandviken, Etapp 1, år 2040, utgår från att tillkommande 1113 permanentbostäder är permanentbebodda och att varje fastighet genererar fem fordonsrörelser per dygn vilket ger 615 fordonsrörelser per dygn.

Förutsättningar		Uppmätt ÅDT 2016	Beräknad ÅDT 2040
Planområde etapp 1, Befintliga permanentbostäder, 2022	93	710	
Planområde etapp 1, Tillkommande permanentbostäder, 2040	113		565

Etapp 1 beräknas år 2040 generera en ÅDT med ca. 1 275 fordon per dygn (710+565). Eftersom samtliga fritidshus som redan genererar viss trafik förutspås omvandlas till permanentbostadshus har uppräknig enligt trafikverkets basprognos inte skett. Om uppräknig sker i enlighet med basprognos genereras maximalt 1 559 fordonsrörelser per dygn (710\*1,4+113\*5).

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. Trots ökad permanentbosättning antas andelen tung trafik kvarstå vid 2016 års nivå.

## Hastighet

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

År 2022 antog Enhörna kommunaldelsnämnd 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.

Björkfjärdsvägen är skyltad med 20 km/h.

## Statligt bidrag för väghållning

Enligt Förordning (1989:891) om stadsbidrag till enskild väghållning lämnas statligt bidrag för enskilda vägar som inte är av obetydlig längd och som tillgodoser ett kommunikationsbehov för de fast boende, näringslivet eller det rörliga friluftslivet. Bidrag lämnas även för vägar som är av väsentlig betydelse som genomfartsvägar eller som uppsamlingsvägar för fritidsbebyggelse.

Bidraget kan omfatta såväl drift som förrätningskostnader för fastställande av nya grunder för fördelning av kostnader.

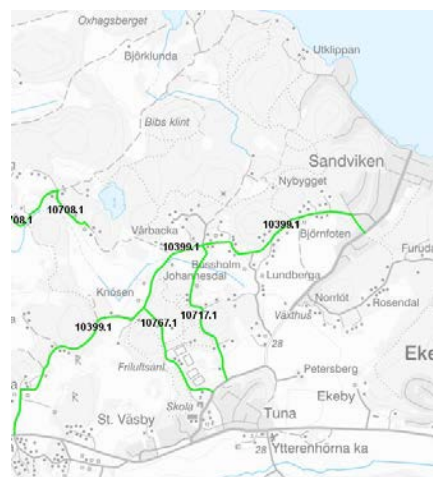
Väghållare som erhåller statligt bidrag får sedan 2021 även ett kommunalt bidrag.

Inom planområdet erhåller del av Björnfotsvägen statligt bidrag.

## Parkeringar

I underliggande byggnadsplan avsattes två parkeringsytor: en på fastighet Väsby 1:30 och en på samfällighetens mark vid ångbåtsbryggan, inom Väsby 1:161. Byggnadsplanen anger följande: *det är av största vikt att parkeringsområden utformas vårdat med, med stort hänsynstagande till omgivningen. De kan exempelvis omges med väl tilltagna planeringar, eventuellt kompletterade med staket och dylikt.*

Parkeringsplatsen på fastighet Väsby 1:30 ägs och förvaltas av kommunen. Fram till 2021 har



Figur 75 Grön linje visar vägsträckningar som erhåller statligt bidrag. Källa: <https://nvdb2012.trafikverket.se/>

Slandön haft arrende för norra delen av parkeringen.

Parkeringen är grusad och är inte dimensionerad i enlighet med dagens standardmått för parkeringsytor. Parkeringsplatser anges med markeringar på framförvarande plankor. Antal parkeringsplatser har estimerats utifrån gällande standard. Om det hade varit uppmålade platser så hade det totalt funnits 31 platser, med 18 platser på norra ytan och 13 platser på södra ytan.

Enligt föreningar i området är parkeringsplatsen välbesökt under sommarhalvåret i samband med att båtrampan nyttjas för isättning av båtar. Det finns en brist på allmäntillgängliga båtramper i Stockholmsområdet och därför åker folk långväga för att till exempel åka på dagsutflykter. Vid denna typ av utflykter lämnas såväl bil som båtkärra på parkeringsplatsen.

Den parkeringsplats som medges invid ångbåtsbryggans fäste, i underliggande plan, 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.

### Gång- och cykeltrafik

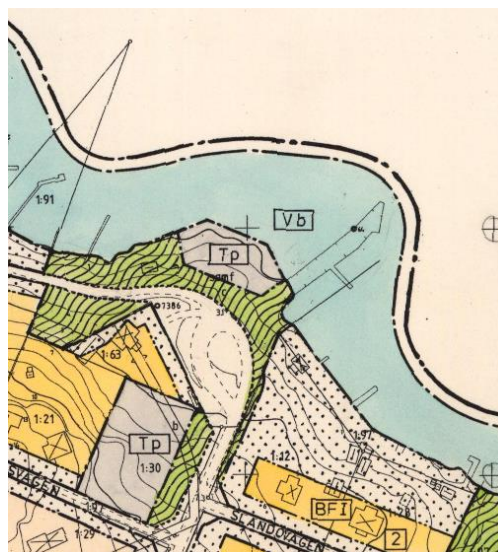
Det saknas bra cykelförbindelse med Sandviken, såväl från Tuna som från Ekeby.

Mellan Ekeby och Sandviken finns gångstigar i skogen, men ingen som bekvämt kan nyttjas som cykelväg.

Det saknas en gång- och cykelbana längs Sandviksvägen samt säkra övergångsställen. Trafikmiljön från Sandviken till Vallaskolan anses så farlig att barnen får skolskjuts till Vallaskolan som ligger cirka 2 kilometer från ångbåtsbryggan. Skolan är dock inom promenadavstånd för de äldre barnen.

### Vattenvägar

Föreningen Sandvikens ångbåtsbrygga startades för 26 år sedan med anledning av ångbåtsbryggans stora renoveringsbehov. Föreningen övertog bryggan och tillhörande mark från kommunen mot en mycket liten upplåtelsekostnad och har sedan dess stått för alla investeringar. Föreningen är fortsatt intresserade av att sköta bryggan.



Figur 76 Utsnitt ur byggnadsplan.  
Planlagda parkeringsplatser markeras med Tp

I överlåtelsehandlingarna finns bland annat inskrivet att bryggan ska hållas öppen för allmänheten.

Även passbåtsbryggan ägs av föreningen och ingår i föreningens ansvarsområde.

Passbåtsbryggan användes tidigare av en båt som förde sommarstugegäster till Slandön när IF-metall ägde ön.

#### **Ångbåtsbryggan trafikerar av:**

- S/S Mariefred, fyra dagar per vecka under säsong
- S/S Ejdern, lördagar under säsong.
- Båt från ångbåtsbryggan till verksamhet på Kurön.
- Ett fåtal båtar från Slandön angör bryggan. De flesta som ska till Slandön utgår dock från båthamnen som är belägen på fastighet Ekeby 3:1, nära Underås.
- De som satt i sina båtar via rampen angör bryggan.
- Södertälje båtklubb angör bryggan när de slänger sopor.
- Slamtömningsbil

#### **Pendelbåtsutredning**

Region Stockholm har tagit fram en pendelbåtsutredning, rapport (TN 2019 - 0440) daterad 2021-12-17. Rapporten anger följande; *Områdena Sandviken och Vattubrinken strax norr om Södertälje har idag dåliga kollektiva förbindelser och vägavsnitten ner till bebyggelsen håller låg standard vilket medför att busstrafiken har svårt att ta sig fram. Sjötrafik från dessa områden ner mot Södertälje skulle kunna ge positiva kollektiva resmöjligheter för de boende här men 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 uppmantrar 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 ovan nämnd parkering en viktig pusselbit. För att en pendelbåtlinje ska kunna realiserar krävs även att ångbåtsbryggan uppfyller krav i RiBrygga som även anger att de allra flesta bryggor har enskilda ägare och förvaltas oftast av olika samfällighetsföreningar eller andra sammanslutningar. Ett mindre antal ägs av kommuner. Trafikverket äger cirka 50 allmänna bryggor, som i regel är lite större och anslutna till det statliga vägnätet. Bryggornas karaktär varierar stort, från sådana med mycket få resenärer, till replipunkter med bytesfunktion till bryggor vid populära besöksmål

## Kollektivtrafik

Längs Enhörnaleden (väg 522) trafikerar buss 787 året om. Bussen kör sträckan mellan Över Enhörna kyrka och Södertälje centrum, med busshållplatser på regelbundna avstånd, se figur 77.

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



Figur 77 Busshållplatser vid Sandviksvägen är av mycket låg kvalitet. Foto: Anna Fredrikson

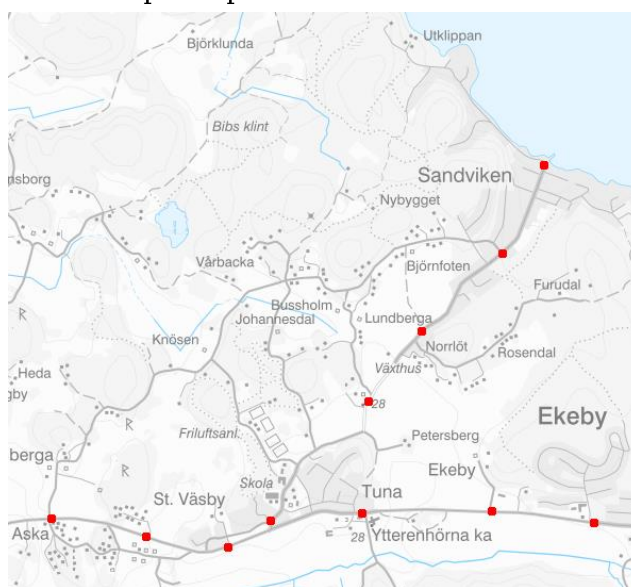
Turtätheten på linjen är 2st avgångar per timme från hållplats Tuna, som ligger precis där vägen vid Ytter Enhörna kyrka möter väg 522.

Under sommarhalvåret, mellan 15:e april till 30:e oktober, trafikerar bussen Sandviksvägen fram till ångbåtsbryggan. Då går det 3 turer ut från Södertälje och fyra turer tillbaka till Södertälje per dag.

Vintertrafik är inte möjlig längs Sandviksvägen (väg 527) med anledning av befintlig vägstandard och vägbredd. Vintertid tar det lite över en timma att gå och åka buss från Sandvikens ångbåtsbrygga till Södertälje centrum. En ny bussatsning med snabbussar på linje 747 har kortat restiden och förenklat byten för de som reser mellan Enhörna och Liljeholmen i Stockholm. Resenärerna kan byta från buss 787 till 747 på hållplats Karlhovsbacken.

I snitt gick mindre än en resenär per tur av i Sandviken år 2021. År 2019, innan pandemin, åkte fler resenärer med bussen. Då låg snittet på 5 resenärer med som minst 0 avstigande och som mest 30 avstigande i Sandviken. Antalet resenärer var som flest mellan 16 juni till 16 augusti.

Kommunen ser över möjlighet till andra kollektivtrafiklösningar på sikt.



Figur 78 Busshållplatser. Källa Trafikverket 2022

## 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.

Skäl för att bevilja skolskjuts är:

- Långt avstånd till skolan
- Trafikfarlig väg

Skolskjutsen hämtar barnen från uppsamlingsplatser som ibland kan vara vid en befintlig busshållplats och ibland vid en utpekad samlingsplats. Avståndet till samlingsplatsen kan variera. Nedan listas längsta avstånd i förhållande till årskurs:

- Åk F - 3, 3 km
- Åk 4 - 6, 4 km
- Åk 7 - 9, 5 km

Kommuner måste inte ordna med skolskjuts direkt från bostadsadressen. Det är de vuxnas ansvar att se till att barnen kan ta sig till anslutningen där skolbussen väntar.

Skollagen 10 kap § 32 har följande lagtext: ”*Elever i grundskola med offentlig huvudman har rätt till kostnadsfri skolskjuts från en plats i anslutning till elevens hem till den plats där utbildningen bedrivs och tillbaka*”.

Tidigare har alla barn fått skolskjuts till den skola familjen valt utifrån det fria skolvalet, i det fall barnen hade rätt till skolskjuts till närmsta skola. Från och med årsskiftet 2022/2023 får barnen i kommunen skolskjuts endast till närmaste kommunala skola. För barnen i Sandviken innebär detta att de får skolskjuts till

- F - 6, Vallaskolan
- 7 - 9 Lina grundskola (F - 9)

För barnen i Sandviken innebär ett skolval av en annan skola än närmaste kommunala skola att familjen behöver hitta alternativa färdvägar till skolan. Eftersom det endast går bussar sommartid kan föräldrarna till exempel behöva skjutsa barnen till närmaste hållplats.

## 2.6 Hälsa och säkerhet

### Risk säkerhet och störningar

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

### Buller

Risk för lågfrekvent buller anses som liten eftersom bussen endast går med sommartrafik.

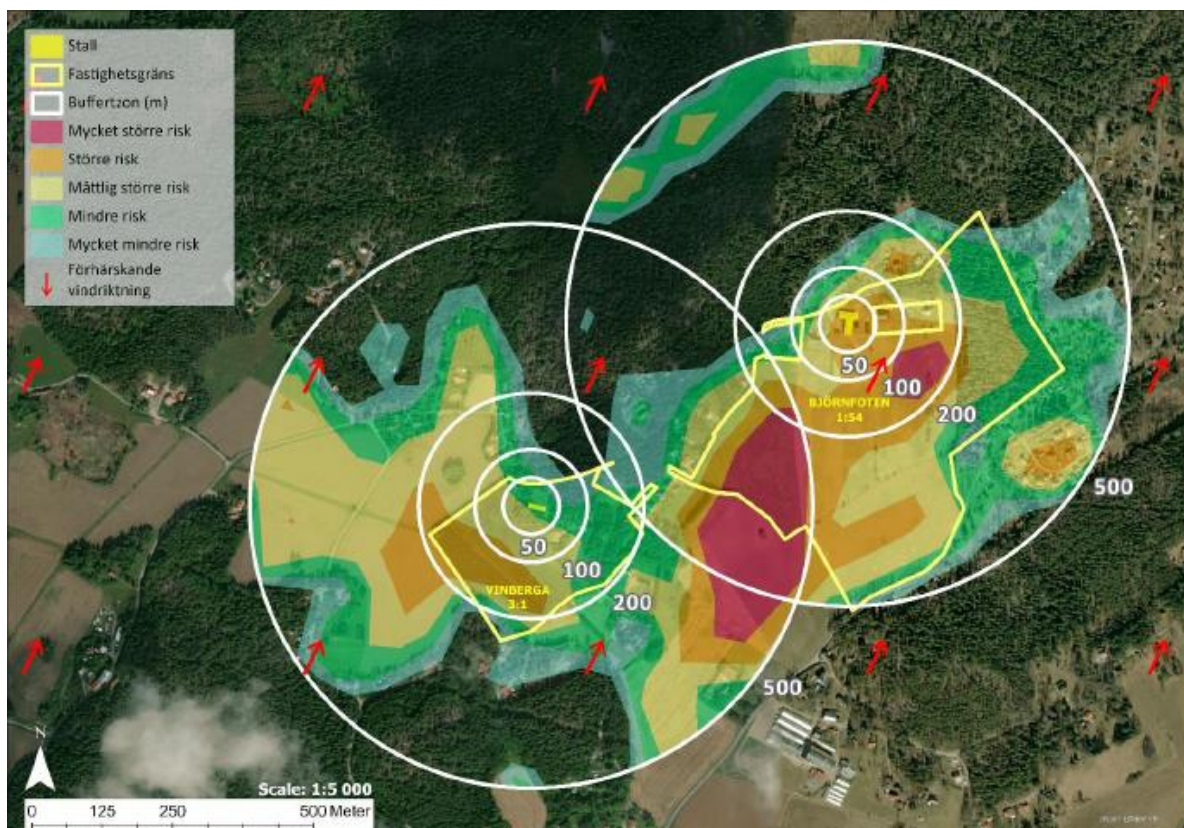
Även annan nyttotrafik avger lågfrekvent buller så som tillexempel sopbil. Denna typ av nyttofordon anses komma så sällan att riktvärden inte riskerar att överskridas. Motordriven båt som angör brygga avger också lågfrekvent buller. Eftersom angöringstillfällen är få anses inverkan liten.

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

## Allergener

Planläggning av Sandviken har delats upp i två etapper, där etapp 1 hanterar planändring och etapp 2 hanterar ny detaljplan. Med anledning av att två stall finns inom etapp 2 och då ett stall är beläget på Björnfoten 1:54 som angränsar planområdet för etapp 1, har en riskutredning för hästallergener genomförts.

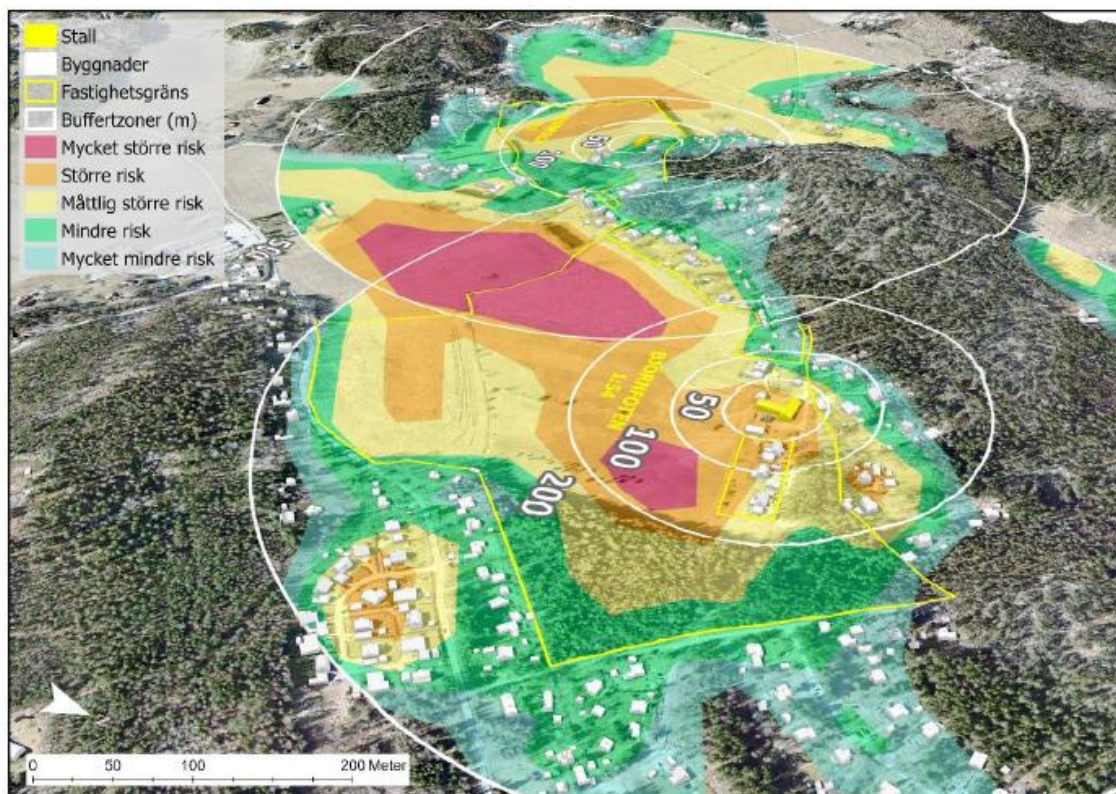
Syftet med riskutredningen är att utvärdera risker kopplade till hästallergener från stall inför exploatering inom det aktuella området och i förekommande fall föreslå hur risker kan hanteras så att kommunen får tillräckligt underlag för att bedöma att en acceptabel säkerhet med avseende på allergener kan uppnås i enlighet med PBL 2 kap 5§ för kommande detaljplaneändring samt för att avgöra lämplighet för större byggrätter och eventuella avstyckningar.



Figur 79 Resultat av GIS-analys. Områden med graderad risk för allergenspridning från stallbyggnader, från mycket större risk (röd färg) till mycket mindre risk (blå färg). Källa: Riskbedömning allergener, Norconsult, 2023.



Vid fastigheten Björnfoten 1:54 riskerar samtliga byggnader inom buffertzonen 50 m att utsättas för potentiell påverkan från allergenspridning. För resterande buffertzoner vid fastigheten Björnfoten 1:54 riskerar ett antal byggnader att utsättas för potentiell påverkan av Allergenspridning.



Figur 80 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.

Inom planområdet finns inga byggnader inom spekrat; mycket större risk, större risk och måttligt större risk. Arton huvudbyggnader ligger inom område med mindre risk

Den översiktliga riskbedömningen har gjorts baserat på fyra olika kriterier som valts utifrån forskning, myndighetsrekommendationer och praxis: avstånd från stallbyggnader (buffertzoner), förhärskande vindriktning, topografi och vegetation. Av de fyra parametrarna anses vindriktningen och topografin vara faktorer som inte går eller som är påtagligt svåra att påverka, medan avstånd till stallbyggnader och vegetation kan påverkas i den grad att förhållandena för risk för allergenspridning kan förändras.

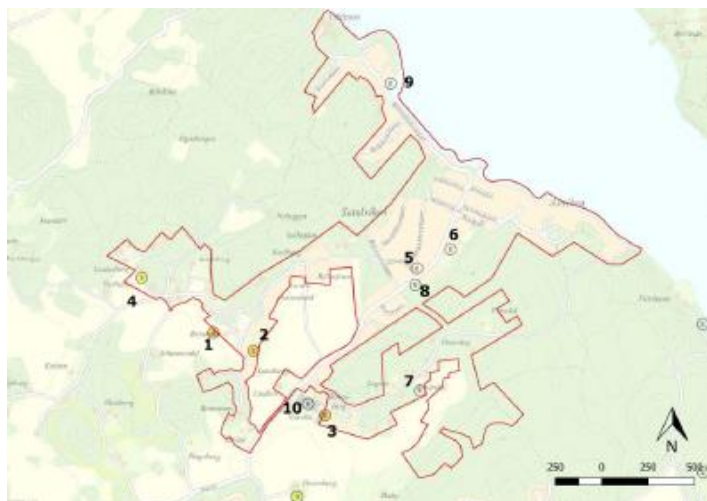
Utifrån insamlade data från utförd litteraturstudie och utförd översiktlig riskanalys med GIS bedömer Norconsult att det finns två delområden inom det undersökta planområdet där mycket högre risk för allergenspridning föreligger. De delområden där måttlig, hög och mycket hög risk för allergenspridning föreligger är belägna sydost respektive sydväst om stallbyggnaderna på Björnfoten 1:54 respektive Vinberga 3:1.

Att beakta är att samtliga klassningar av riskområdet är relativa varandra. Områden som klassats som mycket hög risk för allergenspridning innehar endast klassningen i relation till de områden där mycket låg risk för allergenspridning föreligger. För att undersöka de absoluta spridningsförhållandena och allergenhalter i området krävs mer omfattande modellering med platsspecifika mätningar av allergenhalter och av meteorologiska parametrar. Vid genomförd rapport författande är mätning och analys av allergener ej möjligt, då laboratorium som utför analyserna saknas.

### Förorenad mark

Det finns tre potentiellt förorenade områden inom planområdet; två plantskolor/före detta plantskolor (punkt 5 och 6) och ett båtvarv (punkt 9).

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.



Figur 81 Positioner för potentiellt förorenade områden; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 före detta plantskola/handelsträdgård, 8 Sandvikens gamla tegelbruk, 9 fritidsbåtsklubb, 10 befintlig handelsträdgård. Källa Dagvattenutredning, 2017.

Område 5: objekt 191690 (F.d. Nygårda handelsträdgård) Objektet på fastigheten Väsby 1:78 är endast identifierat utan vidare åtgärd och har därför inte riskklassats med plantskola som primär bransch. Objektet prioriterades inte i inventeringen av plantskolor/handelsträdgårdar då verksamheten, som inte hade några växthus, endast var verksam ett fåtal år under perioden 1945–1975. Enligt MIFO-blanketten har bekämpningsmedel och eldningsolja hanterats på platsen. Branschtypiska ämnen i bekämpningsmedel fram till och med 60-talet var DDT, arsenik och Aldrin.

#### Område 6: objekt 191691 (F.d. Dalhem handelsträdgård)

Objektet på fastigheten Väsby 1:75 är endast identifierat utan vidare åtgärd och har därför inte riskklassats med plantskola som primär bransch. Objektet prioriterades inte i inventeringen av plantskolor/handelsträdgårdar då det saknas uppgifter om växthus. Enligt MIFO-blanketten har bekämpningsmedel och eldningsolja hanterats på platsen. Branschtypiska ämnen i bekämpningsmedel fram till och med 60-talet var DDT, arsenik och Aldrin.

Båtvarvet (område 9) har en pågående verksamhet. I och med detta är det miljökontoret som har tillsynsansvar.

#### 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 ni har tänkt infiltrera dagvatten i ny dagvattenhanteringen, eftersom det kan innebära spridning av föroreningar.

### Geotekniska förhållanden

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

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*.

Inga tecken på sulfidförande berg i form av de vanligaste sulfidmineralerna i jordskorpan som svavelkis (pyrit) även i folkmun kallat kattguld, kis eller järndisulfid ( $\text{FeS}_2$ ) har uppdagats inom området. Det är dock inte alltför otroligt 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.

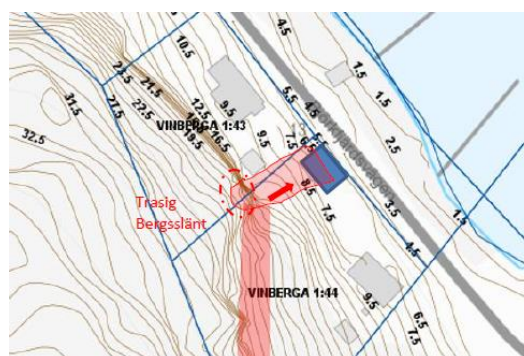
Kontroll anses ej nödvändig.

### Risk för ras

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

Vid planläggning år 1984 var berörda fastigheter redan bebyggda.

Det aktuella området ligger i periferin till en regional förkastning vilken påverkat och skapat brott och rörelser i bergsslänterna. Det finns två fastigheter som bedöms vara i behov av omedelbara säkerhetsåtgärder, Vinberga 1:43 och 1:44 eftersom bergsslänten ovan tomtplatserna har gått i brott. Om stenar faller ner riskerar komplementbyggnad på Vinberga 1:44 att skadas. Hela området närmast 5 meter från släntfot på Vinberga 1:44, anses som ett riskområde och vistelse i detta område ska undvikas till dess att risk åtgärdats.



Figur 82 Område med instabilt berg markeras med röd ring. Fallriktning markeras med röd pil. Byggnad som riskerar att förstöras av ras markeras med blått. Riskområde fem meter nedan slänt markeras med rött.

Det är viktigt att arbetet planeras och riskbedöms före utförande. Bergsskrotning skall ske av minst två erfarna bergarbetare med samverkande spett. Säkring med lina och säkerhetssele från ovan av minst två personer som har erfarenhet av liknade arbete. Även verktyg ska säkras.

Det finns också ett löst flackt block direkt ovanför tomtplatsen på Vinberga 1:43, som måste säkras med bergdubb eller tas ner. Till dess att blocket säkrats eller tagits ner ska vistelse inom fem meter från bergsbranten ej ske.

Det är viktigt att arbetet planeras och riskbedöms före utförande. Om bergblocket skall tas ner bör någon typ av skydd byggas upp. Bergdubning skall ske av minst två erfarna bergarbetare, om inte blocket kan tas ner på ett kontrollerat sätt.



Figur 83 Läge för löst block på Vinberga 1:43.

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. Vegetation (grönt område nedan i bild) och tidigare rasmassor förväntas fånga upp eventuella block som i framtiden lossnar från bergväggen.



Figur 84 Område i brott markeras med rött, riskområde markeras med grön färg, skyddsvall markeras med gult.

Fastigheterna; Vinberga 1:25 och 1:26, har idag ett fungerande fysiskt skydd i form av träd och vegetation. På Vinberga 1:25 finns dessutom en liten skyddsvall av lösa massor (gul markering i figur 84) som skyddar huvudbyggnaden från skada. Genomförd utredning rekommenderar att skyddsvallen skall bevaras.

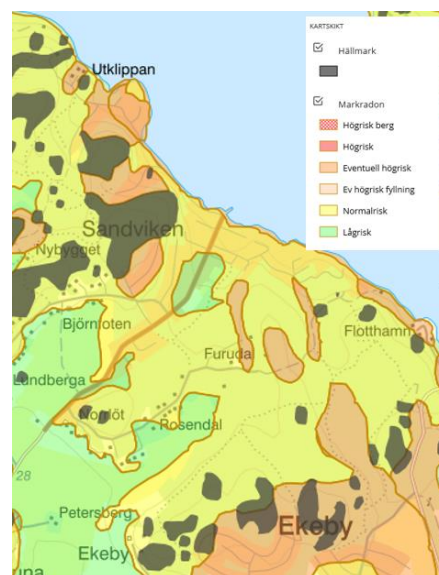
Genomförd utredning rekommenderar att vistelse i släntens omedelbara närhet undviks.

Berörda fastighetsägare har delgetts en granskningsversion av utredningen i december 2022 för att säkerställa att vistelse nedan bergsslänt på Vinberga 1:25, 1:26, 1:43 och 1:44 undviks till dess att risken för ras åtgärdats.

## Radon

Risk klassificering av marken med hänsyn till radon har översiktligt kontrollerats. Enligt SGU:s gammaspektrometriska mätningar, figur 85, som ger en indikation på radonhalten i markens porluft, över området är markens uranhalt normal med inslag av eventuell högrisk.

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

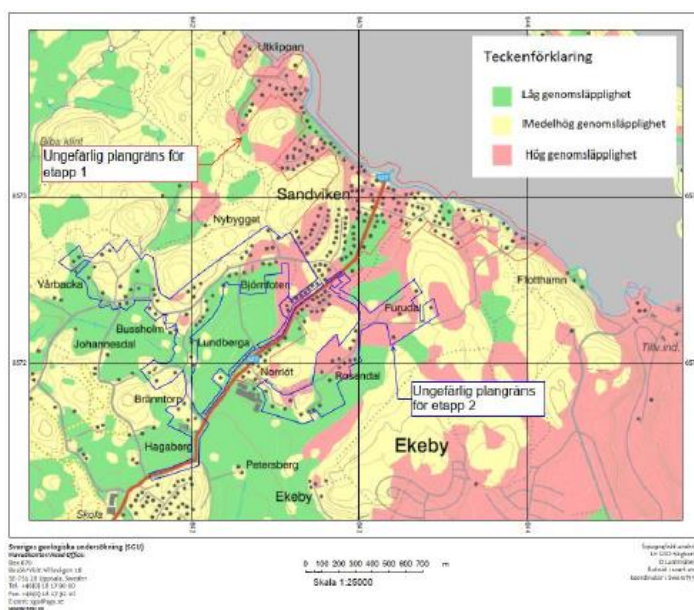


Figur 85 Översiktlig indikation av radonhalt.

## Geohydrologiska förhållanden

### 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, (SGU, 2023). Infiltrationsförutsättningar för områden som består av lera är låg och begränsat jämfört med sand och morän, vilket påverkar dränering av dagvatten.



Figur 86 Genomsläpplighet i mark i utbredningsområden. (SGU, 2023).

Idag finns ingen samfällid dagvattenhantering, förutom en ledning längs Sandviksvägen som ägs av Trafikverket. Ledningen antas mynna ut i ett dike och belastar privatmark och samfälligheter. Diket meandrar över enskilda bostadsfastigheter till badstranden på Väsby 1:97. Trafikverket äger även andra trummor under Sandviksvägen.



Figur 87 Röd linje visar var Trafikverket leder ut dagvatten över kvartersmark

### Risk för erosion

Sveriges geotekniska undersökning (SGU) har tagit fram en karta som förenklat visar jordarterna och dess eroderbarhet längs stränder i Sverige. Strändernas jordart baseras på SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000. 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 88 Stränders eroderbarhet. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2023

Utifrån arkivinventeringen och fältbesöket har en samlad bedömning tagits fram över erosionssituationen längs Sandvikens kust mot Mälaren. Samtlig mark utmed Mälarens strand i Sandviken är antingen privatägd eller allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Kommunen innehar därmed inget ansvar att genomföra åtgärder i området men ska möjliggöra för och

beskriva behovet av erforderliga åtgärder. 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.

Den samlade bedömningen fokuserar på de mest kritiska områdena där närliggande infrastruktur eller villakonstruktioner riskeras att påverkas av fortgående erosion. Dessa områden förekommer framförallt 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. Inom dessa områden rekommenderas istället fastighetsägare och/eller samfälligheter att hålla kontinuerlig uppsikt över erosionssituationen och vidta åtgärder om erosionssituationen förvärras och riskerar påverka byggnader och konstruktioner inom aktuell fastighet eller åsamka skada på annan fastighet.

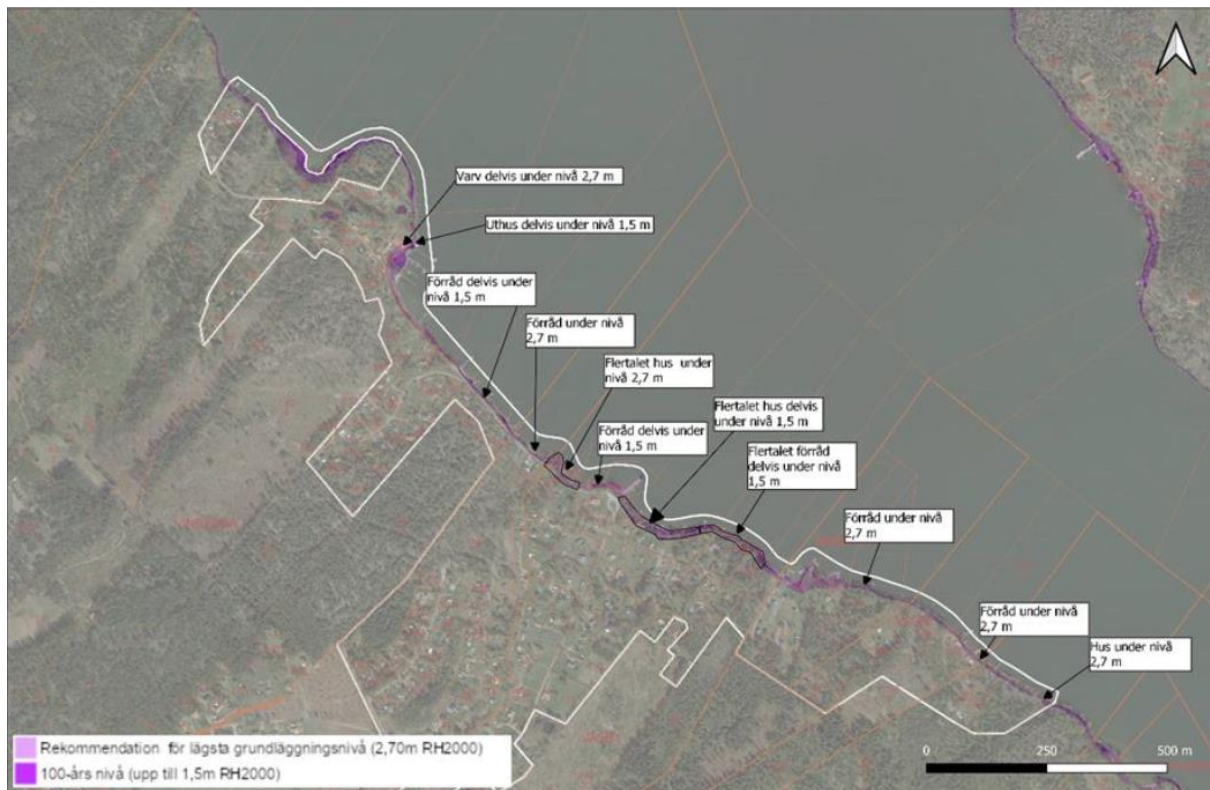
För översvämningsriskerna är det inga nämnvärda skillnader mellan nivåerna +1,2 till +1,3 och +1,3 till +1,4. Den samlade bedömningen utgår därför ifrån översvämningsriskerna vid nivåerna +1,3 och +1,4.

### **Risk för översvämning**

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).



Figur 89 byggnader nedan lägsta grundläggningsnivå. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2023

Fyra byggnader är helt eller delvis belägna nedan 1,5- respektive 2,7-meters nivån. Dessa byggnader riskerar att påverkas av ökad medelhavsnivå.

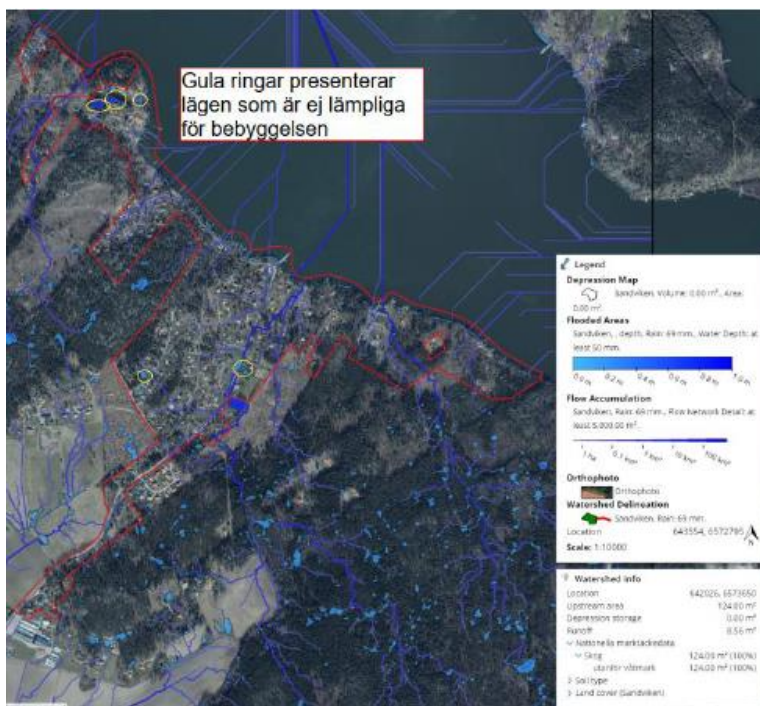
Berörda fastigheter är;

- 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.



## Lågpunkter

En lågpunktsanalys har utförts med Scalgo Live vid skyfall (100-årsregn) för att identifiera lågt liggande fuktiga/blöta områden för etapp 1 och etapp 2. Lågpunkterna definierar instängda områden. Dessa lågpunkter föreslås som lämpliga att använda för dagvattenhantering då vatten naturligt rinner dit. Markerade lågpunkter är generellt inte heller lämpliga för byggnation.



Figur 90 Lågpunktsanalys vid 100-års regn. Gula ringar markerar områden som ej är lämpliga för byggnation. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

## 4. Planförslaget

De delar av byggnadsplanen som inte omfattar Trafikverkets vägområde eller står i konflikt med planens syfte omfattas av planändring. Byggnadsplanens bestämmelser rörande prickmark, Väg och Grönområde har tolkats och anpassats till platsens befintliga förutsättningar. Se vidare under respektive rubrik.

### 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.

#### Fastighetsstorlekar

Lämplig byggrätt och minsta fastighetsstorlek har utretts under planprocessen. Enligt beslut i Enhörna kommunaldelsnämnd 2018-09-03 lämnades önskemål om en minsta fastighetsstorlek på 2000 kvm för att undvika en för stor förtätning i Sandviken. Planarbetet har förhållit sig till denna riktlinje samt gjort bedömningar utifrån varje enskild fastighets förutsättningar.

Lämplighet för avstyckning har bedömts utifrån fastighetens lämplighet för bebyggelse avseende;

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

#### Tillkommande fastigheter

Vid planändring berörs totalt 216 fastigheter varav 191 är bostadsfastigheter. Av dessa är 8 fastigheter obebyggda; Björnfoten 1:30 och 1:9, Väsby 1:11, 1:113, 1:14, 1:69, 1:70 och 1:82.

År 2023 är 93 fastigheter permanentbebodda och 98 fastigheter används för fritidsändamål. Även de obebyggda fastigheterna räknas in i dessa. Samtliga fastigheter förväntas permanent bosättas i samband med indragning av vatten och spillvatten. När fastigheterna omvandlas till permanentbostäder så räknas de som tillkommande bostadsfastigheter i det statistiska underlaget.

I och med föreslagen planändring medges 12 fastigheter möjlighet till avstyckning till totalt 27 fastigheter. Det innebär en ökning med 15 fastigheter. Av dessa är flera fastigheter redan bebyggda med ett eller flera bostadshus. Maximalt antal tillkommande obebyggda fastigheter uppgår till 5 fastigheter. 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.

Sammantaget förväntas planändringen medföra en ökning med 113 bostadsfastigheter för permanentboende.

Detaljplan, Sandviken Etapp:	Totalt antal fastigheter, 2022	Antal bebyggda bostadsfastigheter, 2022	Antal fastigheter med permanentboende, 2022	Antal sommarstugor inklusive obebbyggda fastigheter, 2022	Antal nybildade fastigheter	Tillkommande bostadsfastigheter. (98+15)	Estimerat antal permanentbebodda bostadsfastigheter med en huvudbyggnad per fastighet, 2040 (93+98+15)
1	213	191	93	98	15	113	206

## Byggandets omfattning

### Prickmark

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

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 med hänsyn till omgivande kulturmiljö. utifrån lämplighet och omgivningspåverkan



Figur 91 Mur vid Väsby 1:13. Foto: Anna Fredrikson

Punktprickad mark har tagits bort för byggnader med högt kulturhistoriskt- eller miljömässigt värde som tidigare varit belagda med planstridigt utgångsläge. Berörda byggnader har försetts med varsamhetsbestämmelse. Berörda fastigheter är: Väsby 1:24, 1:26, 1:63, 1:77, 1:92, Vinberga 1:36, 1:40, Bränntorp 1:1. Befintliga bostadsbyggnader undantas också från punktprickad mark för att undvika planstridigt utgångsläge.

Prickmark tas också bort hundra meter från strandlinjen, utanför tidigare strandskyddat område. Berörda fastigheter är: Bränntorp 1:1, Väsby 1:88, Norrlöt 1:20 och 1:23.

Inom tidigare strandskyddat område har byggrätt avgränsats med prickmark som löpt dikt an mot befintliga byggnadskroppar. Eftersom hemfridszonen anses utgöras av ett större område än av prickmark avgränsat område och då indragning av vatten och spillvatten troligen medför behov av att bygga om badrum med mera har byggbar yta utökats genom att avsätta en distans

om fem meter från befintlig byggnadskropp. Kontroll har därefter skett mot tre meters kurvan (med anledning av risk för översvämning) och ett avstånd om 4,5 meter från angränsande fastighet (med hänsyn till brandskyddsregler och eventuell upplevd olägenhet för angränsande fastighet). Berörda fastigheter är: Norrlöt 1:20, 1:21, 1:22, 1:23, S:1, Väsby 1:88, 1:151, 1:152.

Prickmark har anslagits på fastigheter med naturliga lågpunkter och befintliga diken för att förhindra att byggnader översvämmas. Lågpunkterna har en viktig funktion att fördröja dagvattnet och återföra vatten till grundvattnet. Därför har även bestämmelse om att marknivån inte får förändrats (n1) anslagits för att säkerställa att lågpunkter och diken kvarstår.

### **Plusmark**

Eftersom stora delar av Vinberga 1:38, 1:39 och 1:40 utgör lågpunkt med risk för översvämning har plusmark anslagits i stället för prickmark. Plusmark innebär att endast komplementbyggnad får uppföras. Bestämmelsen kompletteras med att marknivån inte får förändras (n1) och att komplementbyggnader ska anläggas med förhöjd sockel (b5) för att förhindra översvämning.

Plusmark har även avsatts inom ett område om 50 meter från pumpstation för att förhindra påverkan av dålig lukt till bostadshus. Eftersom pumpstation villkorats med krav på luktreducerande åtgärder (m1) anses befintliga bostadsbyggnader belägna utom 30 meter inte riskera utsättas för dålig lukt.

### **Byggrätter**

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

För fastigheter mindre än 2000 kvm medges generellt en maximal byggnadsarea för huvudbyggnad om maximalt 120 kvadratmeter.

För fastigheter större än eller med minsta fastighetsstorlek om 2000 kvm medges generellt en maximal byggnadsarea för huvudbyggnad om 140 kvadratmeter.

För fastigheter med kulturhistorisk värdefull byggnad har byggrätt utgått från befintlig byggnadsarea. Samtliga byggnader har bedömts var och en för sig. 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*.

Endast en friliggande huvudbyggnad per fastighet medges. Med huvudbyggnad avses enbostadshus. Kompletterande bostadsbyggnad medges på utvalda fastigheter med högt kulturmiljömässigt- eller miljöskapande värde. Kompletterande bostadsbyggnad ger inte rätt till avstyckning. Se vidare under rubrik *K-bonus*.

Befintliga nockhöjder har mätts in och beräknats utifrån medelmarksnivå. För huvuddelen av planområdet är högsta nockhöjd 5 - 5,5 meter för huvudbyggnad.

Minsta takvinkel är 23 grader.

Ingen bestämmelse har införts om att vind får inredas med anledning av att huvuddelen av området redan är bebyggt och förutsättningarna för befintliga hus varierar. Eftersom ingen bestämmelse satts gällande om vind får inredas är det förutsättningarna för varje byggnad som avgör huruvida vind kan inredas eller inte. Om ny huvudbyggnad uppförs så kan den uppföras i 1 - 1,5 plan med inredd vind.

### **Komplementbyggnader**

För huvuddelen av planområdet är den största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnaden 50 kvadratmeter och får uppdelas på högst två byggnader (e). Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter och gäller inom hela planområdet om inte annat anges. Utöver komplementbyggnader får friggebod och lovbefriat växthus uppföras.

Komplementbyggnader ska uppta karaktärsdrag från huvudbyggnaden eller på annat sätt relatera till bebyggelsemiljön och utformas så att de kulturhistoriska värdena på platsen tas tillvara. De ska även underordna sig huvudbyggnaden och kan uppta takvinkel, kulör och uttryck från huvudbyggnaden så att en enhetlig miljö skapas.

Det finns fastigheter där befintliga komplementbyggnader bildare en enhetlig miljö som avviker från huvudbyggnadens utformning. Tillkommande komplementbyggnader bör i sådana miljöer snarare relatera till befintliga komplementbyggnader. Ett exempel på detta är miljön på Vinberga 1:40 där huvudbyggnaden är av tegel med spritputsad fasad och släta gavlar medan de äldre komplementbyggnaderna är röda träbyggnader med vita detaljer som samlats i en egen miljö. På en sådan fastighet är det fördelaktigt om samtliga tillkommande komplementbyggnader relaterar till övriga komplementbyggnader.

Enhörna och Sandviken har en lång tradition av trädgårdsodling. Fastigheterna är ofta stora och indelade i rumsligheter. För att stärka den historiska berättelsen av odling medges samtliga fastigheter växthus till en maximal storlek om 15 kvm BYA och 3,5 meter i nock utan krav på bygglov, förutsatt att inte ytterligare växthus finns på fastigheten. Sådant växthus får uppföras utöver friggebod som också är en lovbefriad åtgärd.

## Placering

Byggnadsverk ska placeras friliggande på fastigheten. Med friliggande bostadshus avses enbostadshus.

Mot allmän plats, VÄG (lokalgata) styrs placeringen av prickmark (byggnad får inte uppföras) Prickmarken följer i princip samma mönster som underliggande byggnadsplaner med mellan 4,5 till 6 meter till gata. Prickmarken har justerats i de fall befintliga bostadsbyggnader ligger närmare allmän plats än 4,5 meter. Där ny yta för T-vändning föreslagits har prickmark avsatts om 6 meter för att säkerställa siktlinjer och trafiksäkerhet. I förekommande fall har prickmark även använts där placering av byggnad inte är lämplig, exempelvis vid lågpunkter eller där det finns risk för översvämning.

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom en sockel. Sockel får anordnas utöver tillåten högsta nockhöjd till en maximal höjd om 20% av fasadlivets lägsta höjd. Sockel får inte inredas

Nya byggnader ska anpassas till rådande bebyggelsekaraktär vad gäller placering, volym, uttryck och färgskala. Inplacering av ny byggnad bör anpassas efter topografin och markåtgärder bör minimeras.

Minsta avstånd för tillkommande bostadshus till angränsande fastighet är normalt 4,5 meter, med anledning av bland annat brandkrav. Komplementbyggnader får placeras närmare gräns till kvartersmark om grannen medgett detta. Planbestämmelse angående detta anses inte behövas. Tillkommande byggnader får enligt praxis inte placeras närmare än 4,5 meter från NATUR eller PARK eftersom dessa ytor anses utgöra allmän angelägenhet och därmed kan fastighetsägaren inte medge enskilt undantag. Planbestämmelse angående detta anses inte behövas.

## Utförande

På grund av markförhållanden, högt grundvatten och översvämningsrisk får inte källare anläggas. Detta gäller för all kvartersmark.

På de fastigheter som ligger lågt i förhållande till Mälaren (2,7 över medelvattennivå i RH2000) finns bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå. Grundläggning ska utföras som lägst +2,7 meter i underkant, enligt RH 2000, med hänsyn till Översvämningsrisk

För all kvartersmark gäller även att markbeläggningar i första hand ska ske med genomsläppliga material. Andelen hårdgjorda yta får maximalt utgöra 13 % av fastighetarean om inte annat anges. Att inte hårdgöra marken 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.

Vid nybyggnation ska hårdgjorda ytor (tak) anslutas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten med en lämplig fördröjningsvolym specifikt beräknad utifrån takytornas storlek. Även denna bestämmelse syftar att tillse lokalt omhändertagande av dagvatten.

### Utformning och gestaltning

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. Dels begränsas byggandets omfattning i de flesta fall till en våning men även fasadmateriell och färgskala ska ansluta till den befintliga karaktären. Uttrycket ska vara en lågmäld arkitektur som smälter in i naturen. Fasader ska därför vara *träpanel eller puts, målade i en för området karaktäristisk bruten kulör.*

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.

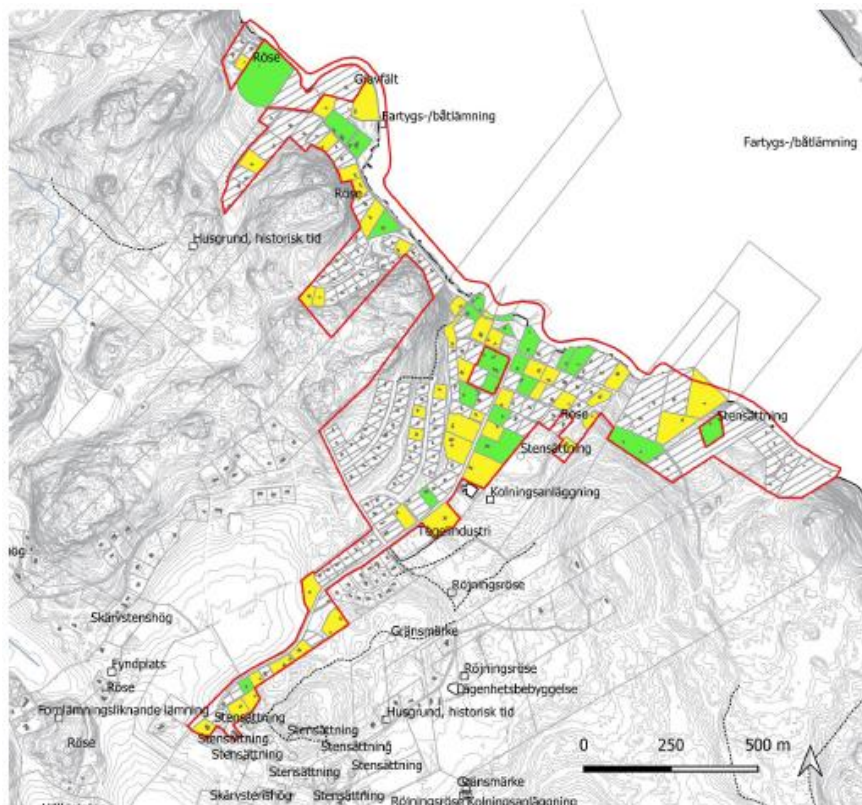


Figur 92 Exempel på dov färgskala.

### Skydd av kulturvärden

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 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 förvanskningförbud i enlighet med PBL 8 kap 13§.

Befintliga gulklassade fastigheter, figur 93, har ett stort miljöskapande värde och byggnader belägna på dessa bör inte rivras. Karaktärsdrag bör bibehållas och befintliga byggnader bör utgöra förlagor vid utveckling av de gulklassade fastigheterna. Vid renovering kan byggnader på gulklassade fastigheter med fördel återställas till material och utförande i enlighet med byggnadens tillkomsttid.



### Klassificering

#### Mycket högt kulturhistoriskt värde



Byggnaden/miljön är mycket välbevarad i ursprungligt skick, har en stark koppling till den historiska berättelsen, har hög relevans ur ett lokalt, regionalt eller nationellt perspektiv. Byggnaden bedöms omistlig.

#### Visst kulturhistoriskt värde



Byggnaden/miljön har ett visst värde genom dess koppling till den historiska berättelsen eller är av positiv betydelse för stads/ -landskapsbildningen.

#### Högt kulturhistoriskt värde



Byggnaden/miljön är välbevarad i ursprungligt skick, har en stark koppling till den historiska berättelsen, har hög relevans ur ett lokalt, regionalt eller nationellt perspektiv

#### Ingen av ovanstående kategorier



Byggnaden tillmätts inget av ovanstående kategorier. Byggnaden har tillkommit inom en närtid så att ett kulturhistoriskt värde inte kan bestämmas (generellt 30 år) Eller så har byggnaden förändrats så att byggnadens ursprung inte kan utläsas

Figur 93 Klassificering av bebyggelse. Källa Kulturmiljöinventering 2020.

### Varsamhetsbestämmelser

Byggnader som är grönklassificerade, figur 93, omfattas av miljöbalken (MB) samt plan och bygglagstiftningen (PBL) 8 kap. 13§ samt av 8 kap 17§. En varsamhetsbestämmelse, (k), har införts för dessa byggnader. Bevaransvärda detaljer på den specifika byggnaden redovisas på sidor 182 - 192 i denna planbeskrivning. Varsamhetsbestämmelsen avser att skydda det kulturhistoriska värdet.



Byggnader som omfattas av varsamhetsbestämmelse har byggrätt som motsvarar befintlig byggnadsvolym och avgränsas därför med en egenskapsgräns samt bestämmelse om nockhöjd som motsvarar befintlig nockhöjd.

För fastigheter med byggnader som omfattas av varsamhetsbestämmelser har i vissa fall bestämmelse om möjlighet till komplementbostadshus införts, se vidare under rubrik *K-bonus*.

#### **Rivningsförbud**

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

Rivningsförbud innebär att byggnadens stomme inte får rivas. Varsamhetsbestämmelserna preciserar på vilket sätt byggnadens kulturhistoriska värde ska tas tillvara vid ändring och underhåll.

#### **K-bonus**

Fastigheter med byggnader som omfattas av varsamhetsbestämmelse (k) kan erhålla så kallad K-bonus. Förutsättningen för K-bonus är att ytterligare ett bostadshus kan placeras på fastigheten på sådant sätt att kulturmiljön inte påverkas negativt.

K-bonus har utformats utifrån förutsättningarna på platsen och befintlig byggnads storlek och klassificering. Bonusen innebär att planen medger två bostadsbyggnader på samma fastighet.

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

Kompletterande bostadshus ska underordnas huvudbyggnaden och uppta karaktärsdrag från densamma. Byggnaden ska utformas så att de kulturhistoriska värdena på platsen tas tillvara.

Tillkommande bostadshus ger inte rätt/möjlighet att avstycka fastigheten.

### **Goda exempel på tillbyggnad**

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.

Tillbyggnaden bör uppta material, fönstersättning och proportioner från huvudbyggnaden.

I vissa fall kan det dock vara lämpligt att låta en tillbyggnad ha ett eget uttryck och avvikande volym och sammanlänkas med ursprunglig byggnad.

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

### **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 byggnaden 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.

Mellanrummen mellan bebyggelsen är viktiga och därför ska stor vikt läggas vid hur fastighetens utformning relaterar till omgivande fastigheter.



*Figur 94 Gott exempel på tillbyggnad av 1960 - 1970-tals hus. Foto: Anna Fredrikson*



*Figur 95 Gott exempel på tillbyggnad av sekelskifteshus. Foto: Anna Fredrikson*



*Figur 96 Ett bra exempel på byggnad som relaterar till omgivande struktur. Foto: Anna Fredrikson*

### **Markens anordnande**

För att bibehålla platsens karaktär med en blandning av naturtomter och trädgårdstomter som anpassats efter förutsättningarna på platsen, får markens höjd inte ändras mer än 0,5 meter. Ett skäl att medge ett avsteg från detta är till exempel om det behövs i direkt anslutning till huvudbyggnaden eller för att anordna en infart. Bestämmelsen regleras genom utökad lovplikt för marklov.

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, såväl på kvartersmark som på allmän plats. Planbestämmelse som berör detta behov har inte författats. Däremot har trädfällningsbestämmelser föreslagits på all kvartersmark.

Äldre trädgårdsmiljöer har stor betydelse för upplevelsen av området. Trädgårdsmiljöer har även stor betydelse för upprätthållande av biologisk mångfald då de utgör livsmiljö för många pollinerande insekter och fåglar. 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. Inom ett landsbyggområde men omgivande odlingsmark har viktiga miljöer för biologisk mångfald rationaliserats bort. Ängsmiljöer med betesdrift, äldre skog, småskaligt jordbruk, blommande vägkanter som alla erbjuder livsmiljöer till många arter är miljöer som det råder brist på. Vikten av hur vi formar och sköter våra (äldre) trädgårdar blir allt mer viktigt när omgivningen tenderar att bli mer och mer ensartad och likåldrig.

### **Ändrad lovplikt**

- Skydd av träd
- Omfattande markingrepp
- Utökad lovplikt har införts för vissa åtgärder 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.

### **Villkor för startbesked**

- Rasrisk
- Översvämningsrisk
- Möjlighet till anslutning till kommunalt vatten- och spillvattennät

## **3.3 Grönstruktur och mötesplatser**

Planområdet inrymmer flera olika typer av allmänna platser så som vägar, badplatser av lokal karaktär, bad- och båtbyggor och grönområden.

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

### **Naturområden/Grönområden**

I underliggande planhandlingar tillhörande byggnadsplan anges följande.  
*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.*

*Byggnadsplanens uppgift i detta fall är att befästa det existerande Sandvikenområdet med sin bebyggelse, sina fastigheter, vägar och tillhörande 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.*

För att underlätta skötsel av grönområden och förstärka förståelsen för de olika grönområdenas inbördes karaktär har Grönområden preciserats med PARK, annan park, grönområde och NATUR, annan natur, grönområde.

Genom att bevara avsatta naturvårdsområden och genom småskalig, försiktig skötsel i området så säkerställs att naturvärdena i området bevaras för framtida generationer. Särskilt värdefulla delar utgörs av strandnära grönområden och sandmiljöer på Vinberga 1:45. Därför har skötselråd tagits fram för dessa, se under rubrik: *Skötsel förslag Grönstruktur.*

En annan förutsättning för att behålla det höga rekreativsvärdet i området är att ta hand om och sköta stigsystemet i naturmarken.

Huvudmannen har möjlighet att öka orienterbarheten och tryggheten genom att tydliggöra entréer till stigar genom skyltning samt röjning av buskskikt.

### **Skötsel förslag Grönstruktur**

#### **Hantering av död ved och information om Granbarkborre**

Med anledning av att boende ställt frågor om granbarkborre och hantering av död ved har detta särskilt utretts.

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. Död ved är en värdefull resurs som gynnar många arter i olika organismgrupper.

Död ved är ofta en bristvara i landskapet. Äldre vindfällan, 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.

#### Information om Granbarkborre.

Granbarkborren finns överallt där det finns granskog. I en naturskog är granbarkborren beroende av stormfällan 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. Granbarkborren har redan lämnat dess träd. 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 lätt vindfällan och när det är riktigt varmt blir alla träden torkstressade samtidigt. Barkborrana kan då föröka sig lätt

#### **Sandmiljöer**

Sandmiljöer gynnas av måttlig störning för att skapa gynnsamma förutsättningar för sandbiotopsarter. Alltför kraftig och ofta återkommande störning, till exempel täktverksamhet eller motorcrosskörning över större ytor, riskerar att skapa artfattiga miljöer. Måttlig störning, till exempel markslitage genom friluftsliv eller bete, ger ofta upphov till artrika miljöer. För lite störning leder till igenväxning med förlust av biologisk mångfald som följd (Bjelke och Ljungberg, 2012).

#### Förslag på skötsel för 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.

#### **Skötsel 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 parkmark. 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 kulturpräglad 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.



Figur 97 Strandnära miljö på Vinberga 1:30 sett från bryggan.

#### **Träd och död ved**

De träd som finns längs strandzonen bör lämnas kvar. Spara även död ved som torrträd och torrakor. Döda träd är bland annat viktiga livsmiljöer för insekter. Död ved kan också nyskapas genom att placera ut trädstammar i området. Spara och plantera sälg. Sälger har ofta en nyckelfunktion för många insekter och träd och buskar av detta trädslag bör lämnas i området alternativt kan nya sälger planteras på lämpliga ställen (Bjelke och Ljungberg 2012).

För att ytterligare gynna insekter kan insekts- och bihotell placeras ut längs strandzonen. För att gynna fåglar kan fågelholkar monteras.

#### **Växter**

För att gynna naturligt förekommande växter kan områden som vägkanter och öppnare ytor vid stranden skötas med årlig slåtter. Förslagsvis kan vegetationen slås i juli/augusti och slaget material ska samlas upp och föras bort. Viss röjning av buskar kan också vara positivt. Vid röjning av buskskikt bör stenros och salixarter sparas och invasiva arter så som vresros, snöbär, rosenpirea 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.

Fler negativa indikatorarter förekommer inom strandzonen vid Mälaren. Det gäller invasiva och potentiellt invasiva arter som blomsterlupin, jättebalsamin och kanadensiskt gullris. Jättebalsamin är förtecknade av EU som invasiv främmande art och ska bekämpas (Naturvårdsverket 2022). Blomsterlupin och kanadensiskt gullris är eller riskerar att bli invasiva och bör också bekämpas. Andra negativa indikatorarter som förekommer är snöbär och kirskaål.

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.

### **Mötesplatser**

#### **Rekreation och lek**

Mycket av leken sker på de privata fastigheterna invid hemmet.

Ångbåtsbryggan och badet på Väsby 1:97 är viktiga samlingsplatser för ortens barn, även de som bor utanför planområdet. Barnen har berättat att när sportfiskare står på Ångbåtsbryggan så vågar de inte bada. Samtidigt utgör fisket en viktig rekreation för dess utövare. Att Väsby 1:97 ligger i ångbåtsbryggans närhet gör att barnen kan bada här när det är många som fiskar från ångbåtsbryggan. Barnen har lämnat önskemål om en handikappanpassad ångbåtsbrygga. Barnen har också lämnat önskemål om rutschkana från bryggan på Väsby 1:97 samt att bryggan här förlängs till djupare vatten eller att badplatsen muddras. Att stranden Vid Väsby 1:97 är långgrund är dock en fördel för de minsta barnen.

I Sandviken upplevs många av de lokala badplatserna som privatiserade. Det kan bero på att det vid badplatserna finns skyltar som anger vilken förening som förvaltar badplatsen. Skyltarna är lätta att missförstå och kan tolkas som att det endast är de som är medlemmar i respektive förening som har tillträde till badplatsen. För att avhjälpa detta kan skyltarna förtydligas med uppgift om att föreningen förvaltar platsen och var felanmälan kan ställas.



Figur 98 Skylt som visar att Björnfotens tomtägarförening förvaltar badplatsen. Foto: Anna Fredrikson

Den omgivande skogen innehåller spår av kojbyggen och utgör en fortsatt plats för fri lek.

### **Vattenområden**

Stranden med tillhörande vattenområde ingår i enlighet med underliggande byggnadsplan för att möjliggöra behövliga bryggor.

I och med detta anses befintliga bryggor planenliga.

#### **Information**

Strandskyddsdispens behöver sökas och anmälan om vattenverksamhet görs för anläggande av brygga.

#### **Strandskydd**

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

Strandskydd har hävts för delar av grönområden, för att möjliggöra nedläggning av



underjordisk ledning Strandskydd har även hävts för att bekräfta befintliga tekniska anläggningar (E) samt för att bekräfta befintliga vägområden.

Anläggande av pumpstation har också medfört behov av att häva strandskyddet.

## 3.2 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 öka trafiksäkerheten.

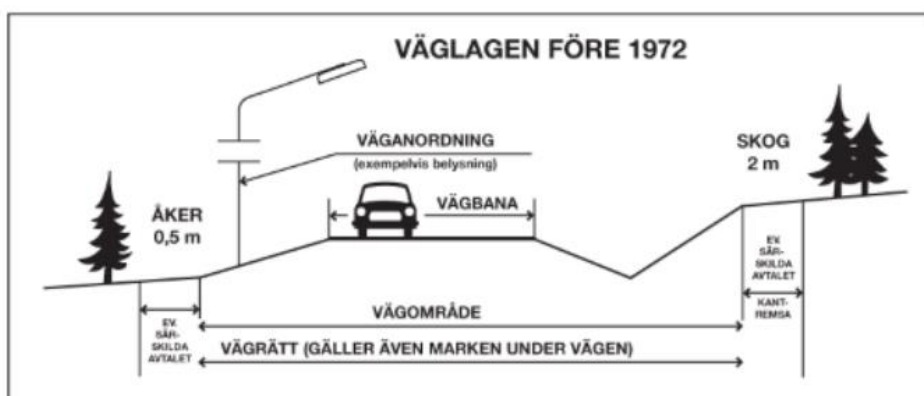
I underliggande byggnadsplan finns endast ett gatuslag angivet i form av VÄG. För att återspegla befintlig gatustruktur och gatuhierarki samt huvudmannaskap anges lokalgata som VÄG1, lokalgata.

Statlig väg kvarstår oförändrad i underliggande byggnadsplan och avgränsas med planområdesgräns.

### Trafikverkets väg, Sandviksvägen

Trafikverkets väg; Sandviksvägen är undantagen från planändring och redovisas i redan gällande byggnadsplan. Planläggning som skedde efter 1972 fastställde trafikverkets vägområde till 12 meter. Trafikverket har dock inte löst in kvartersmarken eller genomfört en breddning av vägen. Fastställande av avgränsningen 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 kvartersmark dragits in mot kvartersmark, innanför slänt och dike så att slänter och diken ryms inom vägområdet. Följande fastigheter berörs: Norrlöt 1:5, 1:16, Väsby 1:11, 1:15, 1:33, 1:65, 1:74, 1:80, 1:82, 1:83, 1:109, 1:113, 1:114. 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 denna åtgärd vara tillräcklig.



Figur 99 Illustration av vägens utbredning innan väglagen, 1972. Källa: Trafikverket.

Samtliga utfarter från lokalgator har setts över och planändringen möjliggör ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid utfarter genom att snedställa utfartsområdet med fem meters distans från utfartsväg och korsande väg. Vägar som fått förändrade utfarter är: Björkfjärdsvägen, Brantvägen, Högholmsvägen, Lövsjärsvägen, Björnfotsvägen. Om någon av huvudmännen önskar genomföra förändring av utfart mot Trafikverkets väg, eller annan väghållares väg ska berörd väghållare kontaktas och nödvändiga avtal skrivas.

Utfartsförbud infördes för fastigheter Väsby 1:24 och 1:29 genom ändring av byggnadsplanen 200-03-28. Utfartsförbud kan vid digitalisering av planer inte anges i plangräns, även om trafikverkets väg är planlagd i underliggande byggnadsplan. Ur en trafiksäkerhetsaspekt är det positivt om enskilda fastighetsägare samordnar utfarter mot trafikverkets väg så att antalet utfarter minskar till antalet. Eftersom Trafikverket har möjlighet att anslå utfartsförbud för de fastigheter som vetter mot Trafikverkets väg avstår planarbetet från att agera i frågan.

Om Trafikverket önskar andra förändringar i vägområdets utbredning så har Trafikverket möjlighet att ta fram en vägplan.

### **Gatunät - Lokalgator**

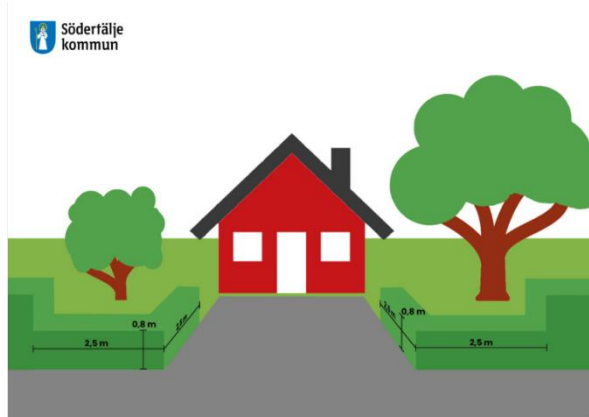
Gatorna i planområdet förvaltas med enskilt huvudmannaskap med undantag för Sandviksvägen, väg 527 som är en statlig väg.

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.

I samband med utbyggnad av vatten och avlopp har vägföreningarna erbjudits möjlighet till att förbättra vägstandarden. Ingen förening har önskat att förbättra standarden. Det innebär att återställning efter indragning av VA kommer att ske till befintlig standard.

## Sikt



Figur 101 Illustration av utformning vid utfart



Figur 100 Illustration av utformning vid hörntomter

Sikten vid samtliga utfarter är nedsatt. Här har de enskilda fastighetsägarna ett ansvar. Vid utfarter från enskilda fastigheter får växtligheten inte vara högre än 80 cm. Sikten ska vara fri minst 2,5 meter från utfarten mot gatan.

För att främja sikten vid hörntomter får växtlighet inte vara högre än 80 centimeter i minst tio meter åt vardera hållet, från gathörnet räknat.

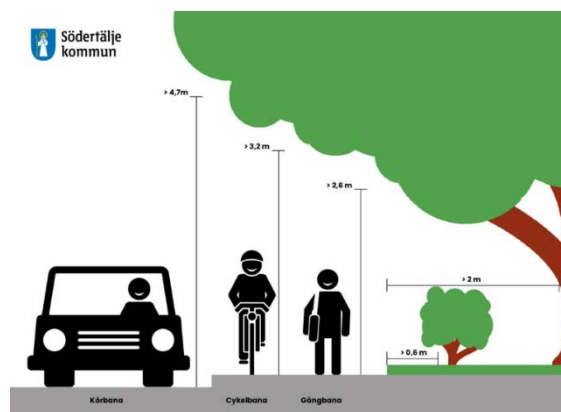
Den som har träd eller växtlighet som sträcker sig utanför tomtgränsen har ansvar att se till att gående och trafikanter kan passera hindersfritt. Över gatan krävs en fri höjd om 4,7 meter.

Träd eller växter får inte heller skymma skyltar eller vägmärken.

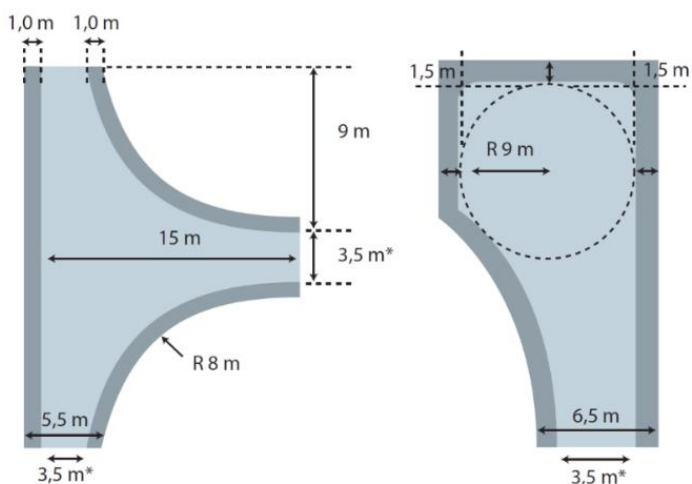
## Framkomlighet

Vid indragning av vatten och spillvattenledningar möjliggörs även indragning av ett förenklat brandvattensystem. Med anledning av detta har planarbetet utrett framkomlighet för renhållning och räddningstjänst.

För att säkerställa framkomlighet och utrymme för renhållning och räddningstjänst har flera vägområden utökats med vändplaner med så kallad T-vändning. Se vidare nedan där varje lokalgata går igenom var och en för sig.



Figur 102 Illustration av trafiksäkert förhållningssätt för grönska



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

Även platser för uppsamling av avfall har pekats ut i samarbetet med vägföreningarna och där vägförening saknas, i samarbete med de boende längs vägen.

### Förändring av vägområde gentemot byggnadsplanen

#### Björkfjärdsvägen

I underliggande byggnadsplan var befintligt vägområde över Vinberga 3:1 inte planlagt som vägområde utan som grönområde. Eftersom vägen leder vidare till ytterligare bostadshus har vägområdet utökats i dess nord västra del för att bekräfta befintligt vägområde och säkerställa tillfart till bostadshus utom planområdet.

Byggnadsplanen avviker i delar från befintlig vägbanas ålderdomliga vägsträckning. Planändringen föreslår att befintligt vägområde bekräftas genom att utöka vägområdet i berörda delar samt bekräfta iordningsställda mötesplatser och uppställningsytor.

#### Rosenborg-Furudal

Vägen mellan Norrlöt 1:5, Väsby 1:55 Norrlöt 1:17 och Bränntorp 1:3 har justerat läge i underliggande byggnadsplan. Ändringen har inte genomförts. Vägområdets utbredning har förändrats så att det följer fastighetsgränsen för Bränntorp 1:3 och kan möta upp befintligt vägområde utom detaljplan.

#### Sörgårdsvägen.

Sportstugeföreningen önskar inte att i byggnadsplanen avsatt yta för vändplan genomförs. Efter en dialog med sportstugeföreningen och renhållningen i samband med planarbetet har överenskommelse gjorts att iordningställa sopuppsamlingsplats nedan Sörgårdsvägen för de perioder som medför svårt väglag, se röd stjärna i figur 103.

Sopuppställningsplatser för hushållssopor anordnas redan till viss del i med blå stjärnor markerad korsning, figur 103. Platsen för sopuppställning kommer att utökas så att de



Figur 103 Plats för tillfällig  
sopuppsamling vintertid,  
markeras med röd stjärna. Nya  
platser för sopuppsamling  
markeras med blå stjärna.

fastigheter som är belägna bortom korsningen också kan samla sitt avfall där. Dimensionen av korsningen medger att renhållningsfordonen gör en T-vändning.

Område för utfart mot Björkfjärdsvägen har setts över och dimensionerats upp.

Infart invid grönområde med bollplan har medgetts ökad bredd och befintlig vändyta med infarter har bekräftats.

Sportstugeföreningen har möjlighet att iordningsställa redundansväg för räddningstjänsten från Sörgårdsvägen till Bygdegårdsvägen (Andersberg). Servitutet bör dock omförhandlas så att erforderlig vägbredd medges. Se även *genomförandebeskrivning*.

### **Axviksvägen/Slandövägen**

I dagsläget finns tre sopuppsamlingsplatser, markerade med röda stjärnor.

Möten har skett mellan Telge och samfällighetens styrelse och överenskommelse har gjorts att ytterligare sopuppsamlingsplatser anordnas i mötet mellan Axviksvägen/Slandövägen till dess att rundkörning möjliggjorts.



Figur 105 Befintliga uppsamlingsplatser markeras med röd stjärna. Tillkommande uppsamlingsplatser markeras med blå stjärna. Ej genomförd vägdragning markeras med röd cirkel.

### **Brantvägen**

I planläggning av Sandviken etapp 2 möjliggörs vändyta i läge markerat med röd cirkel i figur 106. Till dess att vändyta möjliggjorts möjliggör fastighetsägare till Vinberga 4:6 uppsamling av avfall på den egna fastigheten.

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 köra ut åt båda håll. Utfarten har justerats ytterligare i samband med planändring.



*Figur 106 Ungefärlig plats för uppställning av avfall markeras med blå stjärna. Ungefärlig plats för T-vändning i detaljplan för Sandviken etapp 2 markeras med röd cirkel.*

### **Gåsholmsvägen och Högholmsvägen**

Både Gåsholmsvägen och Högholmsvägen saknar vändplaner. Möten har skett med de boende runt vägområdet samt med de fastighetsägare som berörs av intrång för vändyta. Samtliga fastighetsägare är negativt inställda till vändplats, samtidigt finns inte något lämpligt område för att samla hushållsavfallet vid statlig väg.

För att minska olägenheten för en enskild fastighetsägare har belastningen av intrånget för en T-vändning delats mellan tre fastighetsägare på Gåsholmsvägen.



*Figur 107 Gåsholmsvägen och Högholmsvägen*

Vändplan på Högholmsvägen belastar den fastighet vars infart redan i dag nyttjas för vändning av större fordon.

### **Norrskärsvägen, Bergskärsvägen och Björnfotsvägen**

Både Norrskärsvägen och Bergskärsvägen avslutas med befintliga vändplaner som utförts i planlagt grönområde. De befintliga vändplatserna är dock inte dimensionerade enligt dagens krav.

Vid planändring bekräftas befintliga vändplaner. Planändringen möjliggör även 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 vändning i detaljplanen

för Sandviken, Etapp 2 i ungefärligt läge där sopbilen nu vänder på Naturmark.

### **Infarter till bostadsfastigheter**

Flera fastigheter har anordnat infart över grönområde. I samtliga fall saknas servitut eller annan rättighet. De flesta av dessa fastigheter har även möjlighet att anordna infart från väg. För dessa fastigheter har planarbetet inte föreslagit någon åtgärd. Se även *genomförandebeskrivning*. För två fastigheter: Björnfoten 1:14 och 1:15 föreslås kvartersmarken utökas över grönområde så att tillfart möjliggörs och ansvarsområden renodlas och tydliggörs, se även *fastighetskonsekvenstabell*.

Administrativ bestämmelse gällande markreservat för gemensamhetsanläggning eller servitut (a6) har angetts för att bekräfta befintliga infarter eller för att påvisa behov att se över möjlighet till infart och/eller befintliga servitut. För färre än tre berörda fastigheter kan servitut vara lämpligare än gemensamhetsanläggning.

Område markerat med administrativ gräns och (a6) är endast ett förslag på belägenhet och inte på något sätt tvingande.

### **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**

Parkeringsplatsen vid ångbåtsbryggan har inte genomförts men är fullt möjlig att iordningställa i enlighet med underliggande byggnadsplan. En parkeringsplats så nära vattnet är dock inte lämplig ur miljösynpunkt och om den genomförs behöver dagvatten hanteras så att det inte rinner direkt ut i Mälaren.

Parkeringsplatsen på Väsby 1:30 har möjlighet att byggas om i enlighet med dagens dimensionering. I enlighet med planhandlingar i underliggande byggnadsplan har planbestämmelse införts att parkeringen ska inramas av planteringar, buskar eller staket så att den harmoniserar med omgivande kulturmiljö.

Denna parkering omfattas av ett litet markinrång för pumpstation.

### **Gång- och cykelväg samt gångväg**

Det tar ca 45 minuter att cykla från Sandvikens ångbåtsbrygga till Södertälje Centrum.

Enhörna kommunalnämnd beslutade 2018-09-03 att möjlighet till gång- och cykelbana längs Sandviksvägen ska utredas.

Gång- och cykelvägen finns med i kommunens gång- och cykelplan (2019).

I samband med planläggning av Sandviken, etapp 2 förprojekteras en gång- och cykelväg från infart till Enhörna idrottsplats till tätbebyggt område i Sandviken. För att minimera markintrång och värna kulturmiljön förprojekteras en gångväg mellan ångbåtsbryggan och gång- och cykelvägen, vilket innebär blandtrafik på berörd sträcka.

Eftersom vatten- och spillvatten kommer att förläggas i del av Gång- och cykelvägens samt gångvägens sträckning markeras områden som berörs av markintrång med U-område, markreservat för underjordisk ledning.

### **Utvecklingsmöjligheter - stigsystem**

Området som omger Sandviken har på grund av det täta nätverket av stigar en potential att användas för flera rekreativa aktiviteter såsom cykling, ridning, motocross och promenader. Här skulle det gå att styra olika aktiviteter till olika stigar, med exempelvis utökad skyltning eller genom anpassning till respektive aktivitet, för minska konfliktytan mellan utövare av olika aktiviteter. För att öka upplevd tillgänglighet till stigar bör buskskiktet röjas runt stigarnas entréer så att de tydliggörs.

För att ytterligare tillgängliggöra stigarna kan elljusspår (med för omgivningen och djurlivet anpassad belysning) uppföras längs med någon av de bärande rekreativa strukturerna i närområdet

### **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 med anledning av att Trafikverket har möjlighet att genomföra egen planläggning vid behov av förändringar och då detta arbete endast omfattar detaljplaneändring.

## **3.4 Hantering av risker och störningar**

### **Geotekniska frågor**

Lämplighet för bebyggelse har genomförts i tidigare planläggning.

Trots detta har rasrisk noterats vid platsbesök och utredning avseende detta genomförts, se nedan.

### **Rasrisk**

Det finns idag risk för ras av block och fallande sten ovan Vinberga 1:25, 1:26, 1:43 och 1:44. Genomförd utredning rekommenderar att berörda områden (nära släntfot) skall stängas av till dess att risken undanröjts och att vegetation bibehålls i ovankant av fastigheter Vinberga 1:25 och 1:26.

Bergsslänten i området mellan Vinberga 1:43 & 1:44 är instabil och i behov av skrotning och eventuell bergdubbning, för att säkerställa att okontrollerat bergutfall inte skall ske i



framtiden.

Det är viktigt att arbetet planeras och riskbedöms före utförande. Bergsskrotning skall ske av minst två erfarna bergarbetare med samverkande spett. Säkring med lina och säkerhetssele från ovan av minst två personer som har erfarenhet av liknade arbete. Även verktyg säkras.

Bergsslänten, som gått i brott, är svår att förstärka då den ligger otillgänglig och hög och brant. Möjligen att vissa block kan säkras med bergdubb.

För det lösa flacka blocket i bergsslänten ovan Vinberga 1:43 rekommenderar genomförd utredning att det säkras med bergdubb.

Bergsslänterna är svåra att åtgärda då det varken finns access nedifrån eller från ovan. Med anledning av detta har startbesked villkorats med att risk för fallande sten eller block ska åtgärdas innan startbesked medges. Även trädfällningsbestämmelser har införts eftersom träd har en skyddande och stabiliserande inverkan.

Startbesked har villkorats för berörda fastigheter.

#### **Radon**

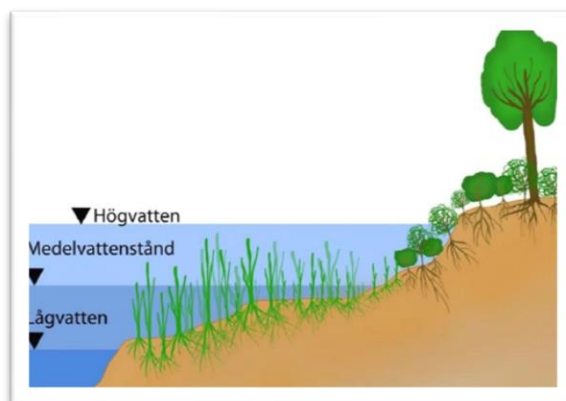
Radonsäkert byggande med täta rör genomföringar och radonslang rekommenderas.

#### **Erosion**

Hela kusten mot Mälaren är i stort sett utsatt för viss erosion i vattenbrynet som påverkar träd. På allmän plats där barn och vuxna vistas rekommenderas att kraftigt lutande träd fälls för att inte utgöra allmän fara. Stubbar lämnas med fördel kvar ur biologisk- och stabilitetssynpunkt. All vegetation bör dock inte avverkas då rötter har en stabiliserande effekt på slänterna. Vid fällning av träd i strandzon ska återplantering ske. Strandlinjens karaktär av naturmark ska bibehållas i möjligaste mån.

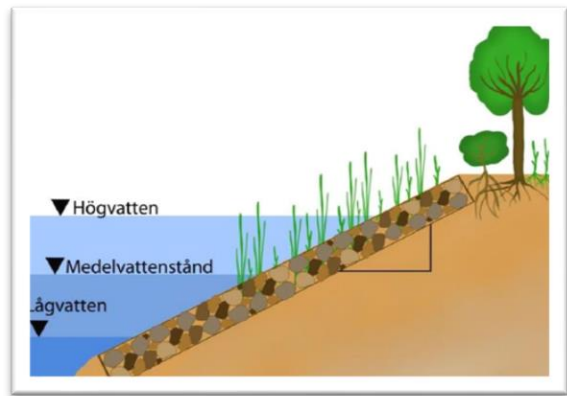
I genomförd översiktlig geoteknisk utredning (Breccia, 2023) ges exempel på olika typer av erosionsskydd. Eftersom bebyggelsen i Sandviken utgör småskalig kulturmiljö bör utformning och placering underordnas och anpassas till den omgivande naturen och miljön.

Hårda erosionsskydd i form av strandskoning med sten och krossmaterial förekommer redan i



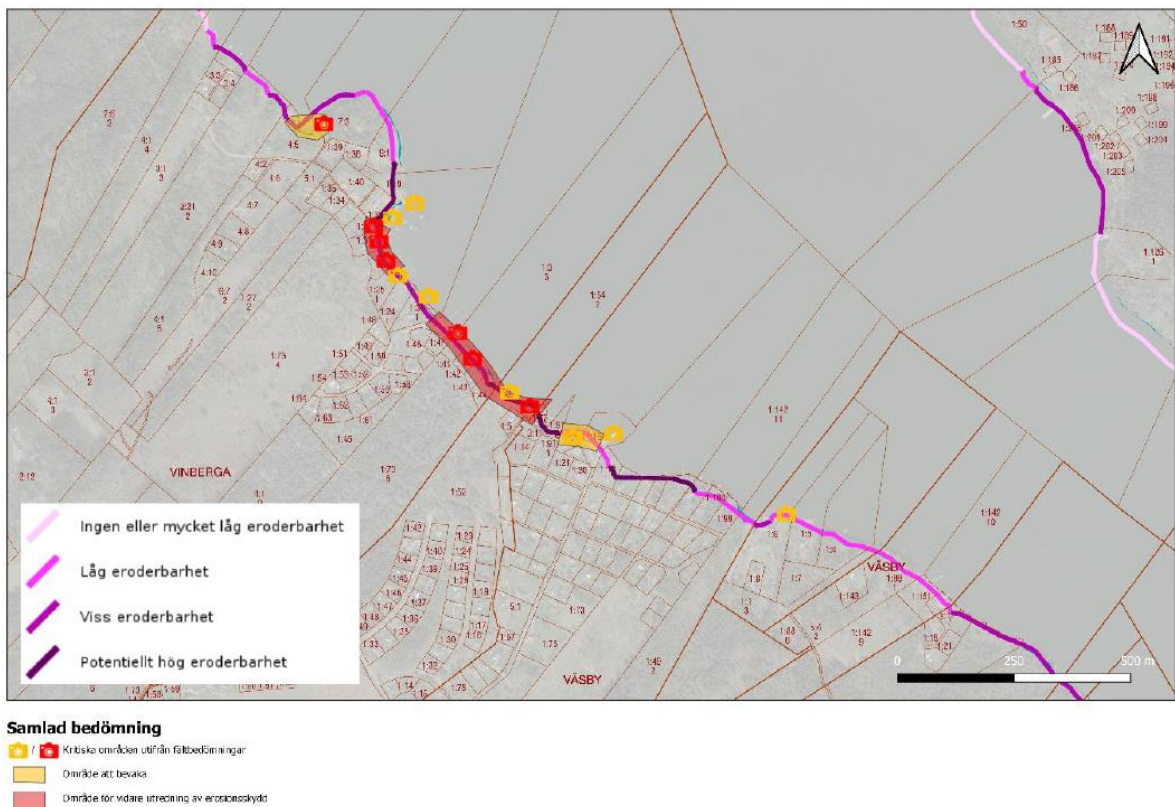
Figur 108 Principskiss, mjukt erosionsskydd. Illustration ur översiktlig Geoteknisk

området och kan vara ett effektivt alternativ vid val av erosionskydd. För att möta naturen är ett naturanpassat kombinerat erosionskydd av strandskoning med sten och krossmaterial tillsammans med växter ett bättre alternativ.



Figur 109 Principskiss, kombinerat erosionskydd. Illustration ur översiktlig Geoteknisk utredning, Breccia, 2023. Källa (SGI, 2016)

Val av bäst lämpat erosionskydd rekommenderas att utredas i vidare utredning av erosionskydd för utpekade platser (rödmarkerade i figur 110). Det finns även möjlighet att kontakta stadsantikvarie och kommunekolog för rådgivning.



Figur 110 Område för vidare utredning av erosionskydd markeras i rött. Område att bevaka markeras i gult.

### Skydd mot översvämning

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

- **Björnfoten 1:10**, flertalet byggnader nedan nivå 2,7 meter. Stora delar av fastigheten är markerad med prick mark i underliggande plan. Befintlig bebyggelse på fastigheten har höga kulturmiljö- och miljöskapande värden och omfattas av varsamhetskrav i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap. 13§. I första hand bör det utredas om vallar kan uppföras för att skydda befintlig bebyggelse. Vid förändring av marknivåer ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter och lutningen inte överstiga 1:2. Startbesked har villkorats.
- **Väsby 1:77**; Huvudbyggnad ligger nedan 2,7-meter. Byggnaden har höga kulturmiljö- och miljöskapande värden och omfattas av varsamhetskrav i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap. 13§. I underliggande detaljplan utgör hela fastigheten prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Byggnaden är grundlagd med plintar och får höjas upp. Även marknivåer får justeras. Vid förändring av marknivåer ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter och lutningen inte överstiga 1:2. Startbesked har villkorats.
- **Väsby S:6**, byggnad delvis under nivå 1,5 meter. Byggnaden har höga kulturmiljö- och miljöskapande värden och omfattas av varsamhetskrav i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap. 13§. I underliggande plan är byggnaden uppförd på grönområde. Byggnaden anses kunna flyttas inom grönområdet förutsatt att strandskyddsdispens medges.
- **Norrlöt 1:23**, Fastigheten har två huvudbyggnader med stöd av underliggande detaljplan. Den östra huvudbyggnaden ligger nedan 2,7 meter RH2000. Resterande mark på fastigheten omfattas av prick mark - mark som inte får bebyggas. Justering av prick mark föreslås 100 meter från strandlinjen så att byggnad kan flyttas eller ny byggnad kan uppföras.

### **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. Med fördel kan makadam läggas i dikesbotten för att öka möjlighet till fördröjning.

Ett större dike meandrar över kvartersmark. Meandrande diken har stor betydelse för att sakta ner flöden. Diket har bekräftats i underliggande plan.

### **Andel hårdgjorda ytor**

Maximal andel hårdgjord yta har satts till 13% om inte annat anges. För mindre fastigheter har specifika tal gällande maximal andel hårdgjord yta beräknats.

### **Snöupplag**

Snöupplag sker i första hand i befintliga diken och i andra hand i grönområden.

## Förorenad mark

Ny dagvattenhantering kommer inte förläggas i område med eventuellt förorenad mark som utgör kvartersmark.

Vid grävarbeten behövs särskild uppmärksamhet på föroreningar och grävarbeten i anslutning till tidigare plantskolor, punkt 5, och 6 i figur 111.

Information om behov att iaktta försiktighet vid grävarbeten har lämnats till VA-projektet som ansvarar för att dra in vatten och spillvattenledningar i området.

Potentiellt förorenat område vid båtvarvet är belägen vid pågående verksamhet.

Planarbetet avser inte förändra pågående användningsområde och därmed är det tillsynsmyndigheten som ansvarar att följa upp och vid behov anmoda om åtgärder.

## Blivande vattenskyddsområde

Eftersom inrättande av vattenskyddsområde pågår så har detaljplanen anpassats för att stödja vattenskyddsområdets utbredning det innebär att maximal andel hårdgjord yta har identifierats jämte plats för snöupplag.

Indragning av vatten- och spillvattenledningar kommer att påverka blivande vattenskyddsområde positivt.

Negativ påverkan på vattenskyddsområde undviks även genom avvägda byggrätter och tydliggörande av ansvarsfördelning i och med att ansvarsområden för respektive huvudman klargörs i samband med planändring.

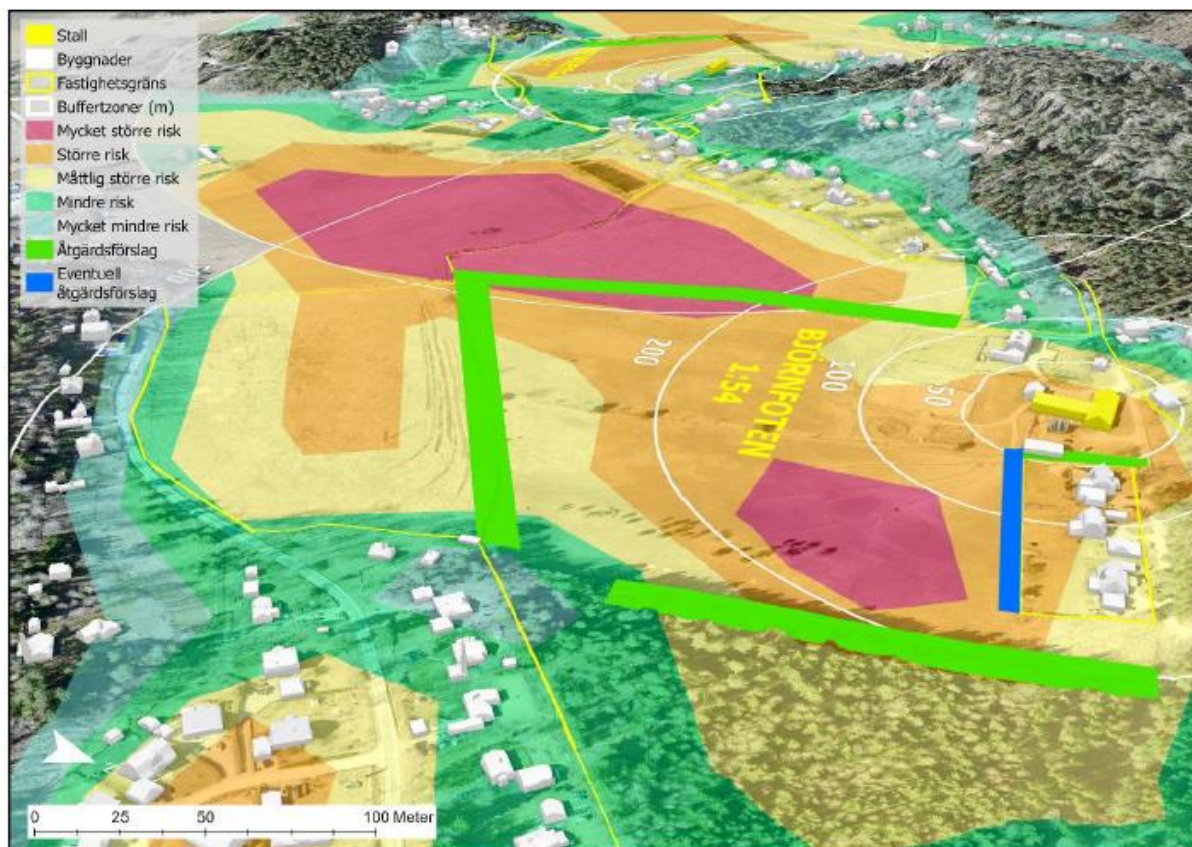
Trädfällningsbestämmelser införs för att vidmakthålla befintlig möjlighet till fördröjning.



Figur 111 Överblickskarta över förorenade och möjliga förorenade områden.

## Allergener

För att minska risken för spridning av allergener till berört planområde rekommenderar Norconsult plantering av vegetationsridåer alternativt uppförande av plank på tre platser på fastigheten Björnfoten 1:54. Detta hanteras i kommande detaljplanarbete som omfattar berörd fastighet.



Figur 112 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, 2023.

Med anledning av att huvudbyggnader 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 åtgärder inte behöva styras genom planbestämmelser i pågående planarbete.

## 3.5 Teknisk försörjning

I planområdet finns ett flertal befintliga tekniska anläggningar i form av bland annat pumpstationer för sjövattnet, transformatorstation, platser med allmänna handpumpar för vatten och en väderstation. Område för dessa finns dock inte avsatt i underliggande byggnadsplan.

Vid kommunikation med samfällighetsföreningarna framgår att de önskar bibehålla tillgång till befintliga tekniska anläggningar. Planändringen bekräftar därför platser för befintliga tekniska anläggningar så att ansvarsfördelningen kan klargöras och så att de får planstöd.

För nya tekniska anläggningar så som; pumpstation och plats för avfallshantering från Slandö Kalv, avsätts E-områden i plankartan.

Nedan beskrivs respektive anläggning var och en för sig.

### Mätstation för SMHI

På ångbåtsbryggan finns en mätstation (orange cirkel) som mäter vattennivåer och vattentemperatur 1 meter under vattenytan. Mätstationen har installerats av SMHI, på uppdrag av Stockholms stad, i samband med byggnationen av Slussen i Stockholm

Planändringen bekräftar mätstationen.



Figur 113 isättningsramp för båtar - gul cirkel, passbåtsbrygga, rosa cirkel, mätstation SMHI - orange cirkel

### Vatten och avlopp

I underliggande byggnadsplan har skäl för begränsning av antal nyttillkommande fastigheter och byggrätter angetts vara områdets höga nyttjande i förhållande till strandtillgång och vägnät samt avloppsfrågan. I och med att avloppsfrågan löses vid indragande av vatten och spillvatten görs en översyn av byggrätter och utbredning av punktprickad mark utanför strandskyddat område.

Med anledning av bebyggelsens omfattning, allt fler permanentboende och svårigheten att lösa avloppsfrågan med enskilda anläggningar behöver VA-försörjningen i Sandviken lösas genom kommunalt vatten och spillvatten. Detta är också förknippat med det blivande vattenskyddsområdet för Södra Mälaren. Det finns i översiktsplanen utpekade områden för ny bebyggelse i och strax intill sandvikenområdet. Ett VA-verksamhetsområde ska beslutas

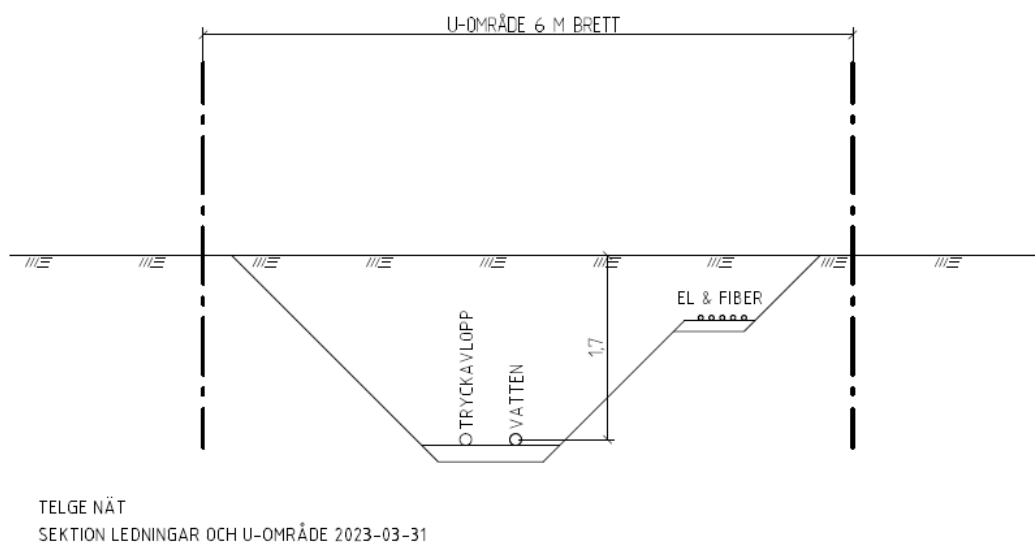
Den vanligaste avloppsanläggningen i Sandviken är slutna tank (ca 60%). Knappt hälften så många har mulltoa, och ytterligare hälften har infiltrationsanläggning.

Idag ges bara tillfälliga tillstånd för avloppsanläggningar i området, en långsiktig lösning för vatten- och spillvatten är nödvändig.

För att möjliggöra indragning av vatten och spillvattenledningar har markreservat för underjordisk ledning (u) inrättats och strandskydds hävts för berörda delar av grönområden.

När planen har vunnit laga kraft kan vatten och spillvatten byggas ut i etapper i enlighet med kommunens VA-plan 2017 – 2030.

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



Figur 115 Typsektion av vägområde

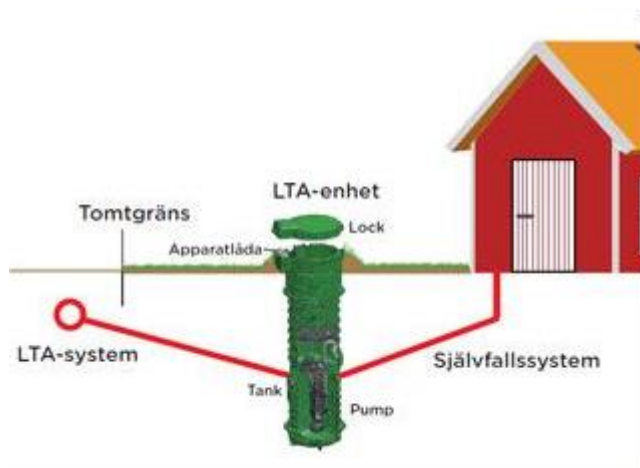
### LTA-system

Merparten av berörda fastigheter kommer troligen att förses med ett lätttrycksavlopps system (LTA-system). Vilket system som blir aktuellt för respektive fastighet avgörs slutgiltigt inom detaljprojekteringen som genomförs efter planens antagande.

Oavsett systemval kommer en anslutningspunkt anvisas cirka 0,5 meter utanför fastighetsgränsen.

Fastighetsägaren ansvarar därefter för att ansluta bostaden till systemet.

Vid LTA-system står Telge Nät för pumpstationen men det är fastighetsägarens ansvar att anlägga densamma inom den egna tomten.



Figur 116 Illustration av LTA-system

### Pumpstationer

Inom planändring möjliggörs för en pumpstation med tillhörande zon för uppställning av servicefordon på fastighet Väsby 1:30.

För kvartersmark som är belägen inom ett område om 50 meter från pumpstationen, begränsas markens nyttjande med plusmark. Detta påverkar fastighet Väsby 1:12, 1:21, 1:29, 1:54 och 1:63.

På Väsby 1:12, 1:21 och 1:63 är bostadsbyggnad belägen närmare än 50 meter från pumpstationen. Genom planbestämmelse (m1) regleras behov av luktreducerande åtgärder i samband med anläggning av pumpstation, därmed anses inga bestämmelser krävas avseende luftintag för ventilation av byggnader. Vid en 30 meters radie påverkas inga bostadshus av lukt. Inom 50-meters radien får endast komplementbyggnader uppföras. Pumpstation på Väsby 1:30 villkoras även med att bräddningsanordning ska anläggas så att närliggande badplats inte riskerar att kontamineras och blivande vattenskyddsområde inte påverkas negativt.

I och med indragning av kommunalt vatten och spillvatten planeras också en pumpstation i ny plan för Sandviken, etapp 2 på fastighet Björnfoten 1:54. Även i denna pumpstations närhet begränsas markens nyttjande med plusmark med en 50 meters radie från pumpstationens placering. Fastigheter som påverkas av begränsning av markens användande är: Väsby 1:11, 1:195 och 1:109. Bostadshus på Väsby 1:95 är beläget inom 50-meters radien. I och med detta kommer pumpstationen uppföras med luktreducerande åtgärder vilket ger effekt redan inom en 30-meters radie.

Bestämmelse (b6) har också införts att pumpstation ska förses med ett lokalt breddmagasin för att förhindra att pumpstationen breddar och kontaminerar invidliggande badplats av lokal karaktär.

### **Markreservat för underjordisk ledning (u)**

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, NATUR och PARK utan att beslut om särskild rättighet fattats, undantaget allmän plats som fortfarande omfattas av strandskydd.

På kvartersmark har markreservat för underjordisk ledning (u) anslagits i de fall då vägområdet inte är tillräckligt brett eller då innanför liggande fastigheter inte kan nås via allmän platsmark. Fastigheter som belastas av markreservat för underjordisk ledning är redovisade i fastighetskonsekvenstabellen, se *bilaga 4*.



### **Tillgång till Sjövatten**

Föreningarna i området har lämnat önskemål om fortsatt tillgång till sjövatten för bland annat bevattning av trädgården.

Samtal har förts med varje förening för sig.

Befintliga pumphus har inte stöd i byggnadsplanen. Med anledning av att pumphusen är befintliga så har deras placering bekräftats med teknisk anläggning (E).

### **Brandvatten**

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

### **Släckvatten**

Vid nyanläggning av områden i stadsmiljö kan särskilda anläggningar för uppsamling och hantering av släckvatten efter eventuell brand vara nödvändiga. Med hänsyn till områdets karaktär med gles bebyggelse och stora ytor behövs ett stort antal anläggningar för att fylla behovet och därmed bedöms det inte vara rimligt.

### **Värme**

Fjärrvärme är inte aktuellt för området. Boende kan få värme genom egna lösningar som t.ex. jord/bergvärme, värmepump eller liknande. I enlighet med kommunens energiplan bör uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

### **EI**

Nätägare i området är Telge Nät. Inom planområdet finns ett E-område för transformatorstation. Mellan samråd och granskning utreds ytterligare behov av transformatorstationer. Befintliga luftledningar avses markförläggas, vilket bör samordnas med VA-utbygganden.

### **Tele- och fibernät**

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



*Figur 117 Pumphus för sjövatten. Foto: Anna Fredrikson*

## Avfall/Återvinning

I Södertälje kommun sker ordinarie insamling från en- och tvåfamiljshus samt fritidshus från fastighetsgräns. År 2023 kommer samtliga villor och fritidshus ha flerfackskärl för insamling av avfall. I fyrfackssystemet sorterar avfallslämnaren själv avfallet i åtta avfallsfraktioner. I Södertälje är det obligatoriskt att sortera ut matavfall i grön påse och lägga övrigt hushållsavfall i en annan påse.



### Obligatorisk utsortering av matavfall i Södertälje kommun

I Södertälje är det obligatoriskt för både hushåll och verksamheter att sortera ut matavfall. Matavfall sorteras ut i en grön påse som tillhandahålls av Telge Återvinning. Hushållspåsen är ca 10 liter och påsen för verksamheter är ca 40 liter. Påsen levereras på olika sätt beroende på boende och typ av verksamhet. De som bor i en- och tvåfamiljshus knyter en grön påse på sitt kärl när man behöver nya påsar. De som bor i flerfamiljshus får gröna påsen levererad av sin hyresvärd. Företag beställer gröna påsar för verksamheten från Telge Återvinning.

Vid hämtning från fastigheten ska behållaren placeras så nära körbar väg som möjligt. Dragväg ska hållas fri från hinder, snöröjas och halkbekämpas.

Från och med januari 2024 ställs krav på ytterligare fraktionering för hushållsavfall.

### Container tillhörande Södertälje båtklubb

Södertälje båtklubbs container är i dagsläget uppställd inom Trafikverkets vägområde. Nytt läge för insamling av avfall möjliggörs i närheten av vändplanen. Eftersom nya regler gäller från och med januari 2024 ställs krav på fraktionering av avfall.

Om plats för fraktionering anordnas ska den utformas så att den gör minsta möjliga inverkan på omgivande kulturmiljö.

## **Belysning**

Om belysning införs ska den anpassas till omgivande kulturmiljö.

Belysning bör även anpassas och avbländas med hänsyn till insekter 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**

Att bevara befintlig naturmark bidrar till effektivare dagvattenhantering. Låga marktäckande växter binder jord och partiklar och förhindrar erosion med sitt rotsystem. De tar även upp vatten ur marken. Träd och större växter besitter samma funktion för att binda och stabilisera marken. Rötterna är kraftiga och når djupt ner i marken med effekten att stora volymer vatten tas upp. Detta är en så kallad ekosystemtjänst som bidrar till en naturlig fördröjning och rening av dagvatten.

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

Över kvartersmarken, öster om Sandviksvägen meandrar två diken mot Mälaren. Dessa diken tar delvis hand om vatten som avleds från diken längs trafikverkets väg. De tar även omhand om vatten som leds vidare från andra omgivande ytor. Dikena fyller sin funktion och bekräftas i detaljplanen.

På kvartersmarken förslås 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:

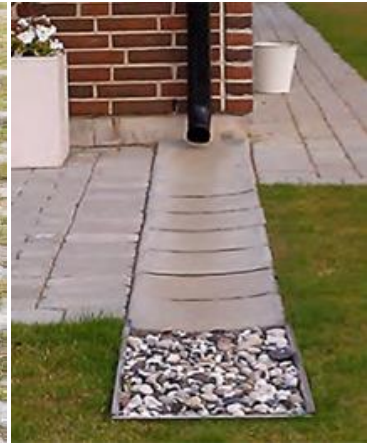
- Att behålla stora träd och växtlighet är ett bra sätt att förhindra stora dagvattenflöden vid hög nederbörd.
- Användning av genomsläppliga beläggingsmaterial eller luta uppfart mot vegetationsklädd yta för infiltration.
- Ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare till vegetationsbädd
- En vattentunna är ett bra sätt att både hantera takvatten och att använda vattnet på ett resurssnålt sätt.



*Regnvattenstunna är det bästa sättet att använda vatten på rätt sätt*



*Exempel på markbeläggning med armerat gräs och som erbjuder genomsläpplig markyta.*



*Exempel på avledning av takvatten till infiltrationsbädd med grus eller vegetation*

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 prick- eller korsmark. Bestämmelse har även satts att marknivå inte får förändras i dessa lägen. Även på allmän platsmark har lågpunkter bekräftats och bestämmelse har satts om att marknivån inte får förändras.

Planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå har satts utifrån länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå vid Mälaren om 2,7 meter i RH2000.

## 3.6 Samhällsservice

### Skola

Vallaskolan omfattar klasserna (F – 6). År 2021/2022 var det ca 300 elever inskrivna på skolan. Det finns ett politiskt uppdrag om att möjliggöra en F - 9 skola på Vallaskolan.

Till skolan hör ett fritidshem där 180 elever var inskrivna år 2022. På skolområdet finns även en förskola och en tillfälligt uppställd förskole paviljong som tillsammans rymmer 120 barn.

Barn i årskurs 7 - 9 åker buss eller får skjuts till Ronnaskolan i Södertälje tätort.

Skolan ligger 1,5 – 3,5 kilometer från bebyggelsen i planområdet, beroende på var i planområdet man befinner sig.

Det finns ett politiskt beslut att bygga ut skolan att omfatta klass f – 9.

### Mötesplatsen

Mötesplatsen i Enhörna ligger i Ekeby, bredvid ICA. Mötesplatsen drivs av en ideell förening vars syfte är att verka generationsintegrerande och bidra till ett rikare kultur- och fritidsliv genom att bidra med social gemenskap och tillvarata ungdomars och vuxnas enskilda och gemensamma intressen. För mer information se genomförd *barn- och ungdomsdialog* samt *Besöksmål och upplevelsevärden, mellan trolltallar och trefaldighetskällor*.

### Lekplatser

Det finns tre lekplatser i Enhörna. Samtliga ligger i Ekeby. Två av lekplatserna ligger insprängda i villaområdet på planlagd parkmark som är allmänplatsmark. Allmän platsmark är tillgänglig enligt allemansrätten. Den tredje lekplatsen är belägen på en A-tomt, alltså en tomt för allmänna ändamål. Här låg fram till 2017 en förskola för som flest 120 barn.



Figur 118 Bollplan på Vinberga 1:45. Foto: Anna Fredrikson

På fastighet Vinberga 1:45 finns en anlagd liten bollplan. Tidigare fanns även en bollplan på fastighet Vinberga 1:19.

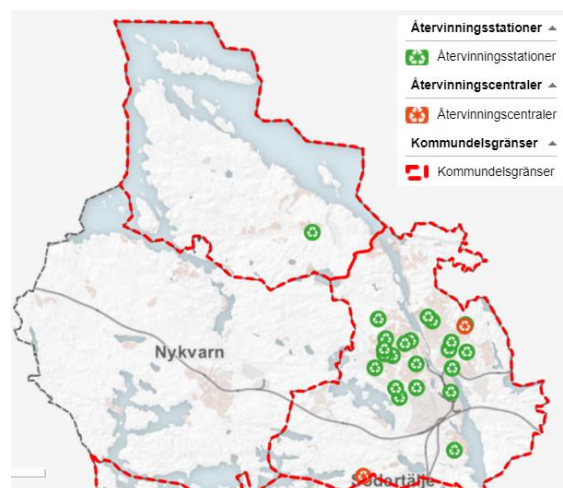
I planlagda grönområden i Sandviken är det förenligt med planens syfte att anlägga lekparker. För åtgärd inom strandskyddat område så krävs strandskyddsdispens.

### Återvinningscentraler och återvinningsstationer

De finns en återvinningsstation (ÅVS) i Ekeby. Återvinningscentraler (ÅVC) är belägna i Tvetå och i Moraberg.

En ny lagstiftning träder i kraft den 1 januari 2024. Lagstiftningen innebär att kommunen tar över ansvaret för insamling av förpackningsmaterial och kommer samla in förpackningsmaterial vid besöksintensiva platser.

Kommunen har sedan ansvaret att transportera förpackningarna till mottagningsplats. Producenten ansvarar för vidare transport och återvinning. Producenten ska bekosta insamlingen och sköta återvinningen av förpackningar.



Figur 119 Återvinningsstation och återvinningscentraler

I och med att fastighetsnära insamling (FNI) med flerfackskärl ökar så kommer behov av ÅVS att minska. Det innebär i praktiken att befintliga ÅVS kommer ersättas med lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) för skrymmande plast- och pappersförpackningar samt kvarternära återvinningscentraler (KÅVC).

## 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 (tidigare behovsbedömning) 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 området bedöms vara lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

#### Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö

Föreslagen ny bebyggelse vad gäller utnyttjandegrad, placering, utformning, fasadmaterial och fasadkulör bedöms ta hänsyn till befintlig karaktär och kulturmiljövärden i området.

Byggnader med kulturhistoriskt värde får ett långsiktigt skydd genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Volym och utformning av ny bebyggelse regleras utifrån platsens specifika egenskaper.

#### Konsekvenser för naturmiljön

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

I samband med planändringen har skötsel förslag tagits fram för värdefulla naturmiljöer vilket ytterligare kan stärka miljöerna på lång sikt.

Biologisk mångfald kan stärkas genom åtgärder som medför multifunktionalitet kring dagvatten, erosion, park- och lek miljöer så som tillexempel; slåtter i vägkanter vid nydragning av cykelbanor och gångstråk, plantering av frukt- och bär träd, anläggande av ängsytor i stället för gräsmattor och så vidare. Om man även utser efterträdare till äldre träd i parkmiljöer eller som kan ersätta vårdträd så kan förutsättningar för en långsiktig hållbarhet skapas.

#### Konsekvenser på spridningssamband

Den största påverkan på spridningssambanden utgörs inte av föreslagen planändring utan pågående skogsbruk utanför planområdet som drivs med kalhyggesbruk. Kalhyggen skapar en barriär i landskapet som kan bryta viktiga samband och orsaka att viktiga livsmiljöer går förlorade. Även om återplantering sker så blir skogsmarken starkt påverkad med ensartade bestånd.

#### Kungsfågel

Då stora delar av kommunen bedöms som lämpliga för kungsfåglar och spridningssambanden generellt är mycket goda i nästan hela kommunen så bedöms planerna inte påverka spridningsmöjligheterna för kungsfågel.

#### Tofsmes

Planerna kommer att påverka några områden i ytterkanten av habitatnätverket för tofsmesar. Här är spridningssambanden redan dåliga och byggplanerna kan leda till en viss försvagning av sambanden lokalt. Men på en kommunal skala så bedöms inte spridningssambanden för tofsmes påverkas.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer, 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.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vatten.

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 recipienten**

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

#### **Påverkan på grundvattnet**

Planförslaget bedöms inte innebära negativa konsekvenser för grundvattnet

## **4.2 Sociala konsekvenser**

### **Sociala värden och tillgänglighet till vattenområden**

En positiv konsekvens av en ändring av detaljplanen är att planarbetet har tydliggjort vilka områden som är gemensamma, dvs vilka områden som är allmän platsmark. Genom detta

möjliggörs en mer sammanhållen förvaltning av de gemensamma platserna.

### **Förbättrad kollektivtrafik och cykelvägar**

Planändringen förändrar inte förutsättningarna för kollektivtrafiken med mer än att resunderlaget kan förväntas öka i samband med ökad permanentbosättning i området.

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

### **Barnperspektiv**

Vallaskolan omfattar klasserna (f – 6) och ligger 1,5 – 3,5 kilometer från bebyggelsen i planområdet, beroende på var i planområdet man befinner sig.

I dagsläget utgör Sandviksvägen en så trafikfarlig miljö att barn inte får gå längs denna till skolan. Gång- och cykelbana förprojekteras i och med planläggning av Sandviken, etapp 2.

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

I anslutning till skolan finns ett stort friluftsområde med idrottsplaner och motionsspår. Då planområdet ligger nära skogsområden och rekreationsområde finns goda förutsättningar för spontan lek och utevistelse. På Vinberga 1:45 finns plats för bollek. Längs strandkanten finns grönytor för lek och bad. Vid Enhörna IF finns öppen yta för lek och aktiviteter samt upplyst motionsslinga. Naturskola och ridstall är belägna ca 7,5 km från planområdet.

Barnen i området har genom genomförd barn- och ungdomsdialog haft möjlighet att tidigt lämna sina synpunkter.

## **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



# 5. Genomförande

## 5.1 Organisatoriska frågor

### Tidplan

#### Planarbete

Samråd Kvartal 2 2023

Granskning Kvartal 1 2024

Antagande Kvartal 3 2024

Laga kraft, tidigast\* Kvartal 1 2025

*\*under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Utbyggnad av ledningsnät för vatten och spillvatten Kvartal 4 2025 – kvartal 4 2027

Samtliga tidplaner är preliminära. Tidplanen för utbyggnad av ledningsnät för vatten och spillvatten inom detaljplaneområdet kommer tidigast påbörjas när planen har fått laga kraft.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till den ändras, ersätts eller upphävs.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år för allmän plats (VÄG, NATUR, PARK), Vb-, P- och E-område efter den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark B (bostäder) är 8 år och börjar gälla två år efter den dag planen vinner laga kraft. Motiveringen till förskjuten genomförandetid för kvartersmark är att vatten och avlopp samt allmän plats, lokalgator och E-områden ska vara utbyggt innan bygglov ges för nybyggnad av bostäder.

Startbesked för byggnation kan ges som tidigast när anslutningspunkt finns för aktuell fastighet. Positivt remissvar krävs från Telge Nät. Detta kan då ses som en mindre avvikelse från detaljplanens bestämmelser.

### Huvudmannaskap

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

Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för den allmänna platsen. Om det finns särskilda skäl för det så får kommunen dock bestämma att huvudmannaskapet ska vara enskilt enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 7 kap 4 §. Inom det aktuella planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap. De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap redovisas nedan under *Val*

av huvudmannaskap.

#### *Vid kommunalt huvudmannaskap*

I områden med kommunalt huvudmannaskap bestämmer kommunen vilken standard och utformning som gator, park- och naturområden ska ha. Kommunen ansvarar sedan för den utbyggnad och upprustning som ska ske. Om kommunen tar över ett befintligt vägnät är det vanligt att vägarna behöver breddas och rustas upp. Utbyggnad och upprustning av vägar och anläggningar som kommunen är huvudman för kan finansieras genom skattemedel, exploateringsbidrag eller genom så kallad gatukostnadsersättning. Kostnader för framtida drift och underhåll av anläggningarna finansieras sedan av kommunen med skattemedel.

#### *Vid enskilt huvudmannaskap*

Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna som gemensamt är ansvariga för utbyggnad och upprustning av allmänna gator, park- och naturområden som ska ske. Kostnaderna för anläggande samt drift och underhåll fördelas mellan fastighetsägarna. När det finns en gemensamhetsanläggning är det andelstalen som reglerar hur kostnaderna för anläggande, drift och underhåll ska fördelas.

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

Vid enskilt huvudmannaskap kan den fastighetsägare som berörs av mark som är planlagd som allmän plats, begära att marken löses in av huvudmannen enligt PBL 14 kap 15 §. Inlösen av mark kan ske antingen genom förvärv eller upplåtelse av marken. Huvudmannen har rätt att välja hur markåtkomsten ska ske. Om det inte redan finns en gemensamhetsanläggning, och sådan inte bildas på initiativ av någon som ska delta i anläggningen, har den berörda fastighetsägaren rätt att begära en förrättning enligt anläggningslagen.

Det finns inga lagregler i plan- och bygglagen vad gäller utbyggnadstakten av allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Vägarna behöver dock ha en standard som uppfyller de krav som kan ställas vad avser framkomlighet för större fordon och god arbetsmiljö för de som arbetar med till exempel renhållning. Om det ska anläggas kommunala vatten- och spillvattenledningar i en väg med enskilt huvudmannaskap ställer kommunen också krav på att vägen ska ha tillräcklig vägbredd och bärighet.

#### *Val av huvudmannaskap*

Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats i detaljplaner (PBL 4 kap 7 §). Kommunen kan dock besluta om att huvudmannaskapet för allmän plats i en detaljplan i stället ska vara enskilt om det föreligger särskilda skäl. Av förarbetena till gällande lagstiftning framgår att avsikten är att ansvaret för väghållningen i allt väsentligt ska fördelas enligt samma principer som gällde enligt tidigare lagstiftning. Det

innebär att kommunen ska kunna avsäga sig ansvaret i sådana områden där man tidigare använde byggnadsplan, till exempel inom områden med fritidsbebyggelse (se prop. 1985/86:1 s. 656 f.).

Delar av Sandviken har aldrig planlagts. Den del som nu berörs av planläggning omfattas av byggnadsplan. Flertalet av fastigheterna har tillkommit genom ägostyckning eller avsöndring med stöd av då gällande lagstiftning. Byggnadsplaner började användas efter tillkomsten av 1947 års byggnadslag och 1931 års stadsplanelag. Avstyckningsplaner som infördes 1926 och upphörde 1947 likställs med byggnadsplaner. Avstyckningsplanerna redovisade hur marken skulle indelas i fastigheter utanför stadsplanelagt område. Inom områden som omfattas av byggnadsplan eller avstyckningsplan råder enskilt huvudmannaskap.

Kommunen bedömer att det i föreliggande fall finns följande särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap inom planområdet:

- 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 några få avstyckningar.
- Stora delar av vägnätet har en organiserad förvaltning genom en gemensam snöplogsförening som områdets vägföreningar och samfällighetsföreningar använder.
- Befintliga vägföreningar har genom sina representanter under detaljplaneprocessen förordat enskilt huvudmannaskap.
- Områdets ursprungliga karaktär och kulturmiljö kan bibehållas i större utsträckning med ett enskilt huvudmannaskap. Planen syftar till att i så stor utsträckning som möjligt bibehålla den ursprungliga karaktären vad avser bebyggelse-, väg- och grönstruktur.
- 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.

- Kommunen blir huvudman för vatten- och spillvattenledningar inom planområdet.

Utifrån ovan bedömning föreslås enskilt huvudmannaskap inom planområdet. Trafikverket är dock väghållare för Sandviksvägen som löper genom planområdet.

#### **Huvudman för VA**

Kommunen, genom Telge Nät, ska vara huvudman för vatten- och spillvattenledningar inom planområdet och ansvarar för att bygga ut detta fram till fastighetsgräns.

## **5.2 Ansvarsfördelning**

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

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

### **Utbyggnad av vatten och spillvatten**

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas för att omfatta detaljplaneområdet. Kommunen ansvarar, via Telge Nät, 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 fastighetsgräns där förbindelsepunkt upprättas.

Förbindelsepunktens läge ska vara i fastighetens omedelbara närhet, i de allra flesta fall cirka 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Om det finns särskilda skäl kan annan placering göras, till exempel för fastigheter som har infartsväg över en annan fastighet. I dessa fall kan kommunen enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen) anvisa förbindelsepunkt där infarten börjar.

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 schaktning och eventuell sprängning för nedläggning av vatten- och spillvattenledningar samt markförläggning av LTA-station. En LTA-station (Lätt Trycksatt Avlopp) är en liten pumpstation som Telge Nät tillhandahåller för de fastigheter där det upprättas en LTA-anlutning.

Inom planområdet, del av fastigheterna Brännatorp 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 förbrukningsavgift.

### **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.

### **Utbyggnad av allmänna platser**

Allmän platsmark föreslås med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att det blir upp till ägarna av berörda fastigheter att bestämma hur den allmänna platsen ordnas och underhålls.

Omfattas den allmänna platsmarken av en gemensamhetsanläggning regleras ansvarsfördelningen för nödvändiga anläggningsåtgärder (utbyggnad eller ombyggnad) samt drift och underhåll av angivna andelstal.

Om den allmänna platsmarken inte omfattas av en gemensamhetsanläggning har berörda fastighetsägare eller berörd samfällighetsförening rätt att begära att en gemensamhetsanläggning inrättas genom ansökan om lantmäteriförrättning. Det är lantmäterimyndigheten som beslutar om att bilda gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149). I beslutet om att inrätta en gemensamhetsanläggning anges närmare den geografiska avgränsningen av den eller de anläggningar som ska omfattas (exempelvis vägar och grönområden), hur dessa ska utformas och med vilken standard samt inom vilken tid åtgärderna ska utföras. I beslutet anges även vilka fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen samt med vilka andelstal. Därmed 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 rubriken *Gemensamhetsanläggningar*.

### **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 enligt anläggningslagen (1973:1149) inrättas för de fastigheter som har nytta av anläggningen genom beslut av lantmäterimyndigheten.

Ansvar för genomförande av dagvattenåtgärder på allmän platsmark ligger hos respektive huvudman. I de fall den allmänna platsmarken omfattas av en gemensamhetsanläggning ska dagvattenanläggningarna ingå i anläggningsbeslutet. Dagvattenåtgärderna ska utföras med utgångspunkt från dagvattenutredningen. 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**

Strandskyddsdispens krävs för åtgärder, till exempel renovering eller ombyggnad/nybyggnad av bryggor inom vattenområden, i plankartan betecknade med Vb<sub>2</sub>. Bestämmelsen har inte tolkats med anledning av planändring och strandskydd råder fortsatt inom vattenområden.

### **Bygglov, marklov och lovplikt m.m.**

Detaljplanen medger inom vissa delar 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-bestämmelser) för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial.

Inom området finns fastigheter som ingår 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 50 centimeter mätt 1,3 meter ovan marknivå. Inom strandnära område (100 meter från strandkant) krävs även marklov för fällning av lövträd med stamdiameter 30 centimeter eller större mätt 1,3 meter ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid nedläggning av underjordisk ledning. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Stammen ska tas om hand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark.

#### *Villkor för lov*

För hela planområdet gäller att bygglov för nybyggnad får inte ges förrän anläggningar för vatten och avlopp samt dagvattenåtgärder kommit till stånd. Detta regleras med förskjuten genomförandetid för kvartersmark (B)

För de fastigheter som påverkas av rasrisk enligt bergteknisk undersökning finns bestämmelse om villkor för lov för att säkerställa att startbesked inte ges för nybyggnad förrän det kan påvisas att erforderliga åtgärder genomförts.

#### *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.

#### **Markreservat för gemensamhetsanläggning**

I samband med att ett område planläggs görs en avgränsning mellan allmän platsmark och kvartersmark. En utfartsväg som inte behöver vara allmänt tillgänglig kan även planläggas som kvartersmark. Det finns ingen exakt definition som avgör om ett vägområde ska vara allmänt tillgänglig eller inte, det får avgöras från fall till fall.

När det gäller utfartsvägar på kvartersmark är det de fastighetsägare som har behov av utfarten som finansierar dess anläggande och framtida drift. Är det flera fastigheter som behöver nyttja vägområdet kan en gemensamhetsanläggning inrättas för gemensam förvaltning. Detta gäller både om det rör sig om en gemensam ”skaftväg” eller en mer omfattande väganläggning.

Med planbestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning eller servitut (a) har kommunen möjlighet att ange vilka områden som ska reserveras för gemensamhetsanläggningar och/eller servitut. En bestämmelse om markreservat innebär en begränsning av användningen av markområdet även om en gemensamhetsanläggning/servitut inte inrättas. För att få nyttja ett område som omfattas av ett markreservat måste en rättighet skapas. Detta görs genom en anläggningsförrättning av lantmäterimyndigheten enligt anläggningslagen. Vanligtvis är det någon eller några av de fastighetsägare som kommer att ha nytta av anläggningen som ansöker om en anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

#### **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**

Inom planområdet finns totalt 216 fastigheter varav 191 är bostadsfastigheter, de flesta bebyggda med enbostadshus. Därtill finns fem arrendetomter inom fastigheterna Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88. Av bilaga 4 – *Fastighetskonsekvenstabell* framgår vilka fastigheter, marksamfälligheter, registrerade officialrättigheter samt inskrivna avtalsrättigheter och

ledningsrätter som finns inom planområdet.

Det finns ett flertal avsöndrade fastigheter i planområdet vilket innebär att fastighetsgränser är osäkra för dessa. För de fastigheter som har osäker gräns mot Trafikverkets väg kan det bero på att förrättning av vägområde inte skett. Osäkra fastighetsgränser kan behöva fastställas för att exempelvis kunna genomföra olika fastighetsbildningsåtgärder (exempelvis avstyckning) eller vid anläggningsbeslut för inrättande eller omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar. Osäkra fastighetsgränser kan fastställas genom fastighetsbestämning av lantmäterimyndigheten. Den ändrade detaljplanen möjliggör vissa avstyckningar av tomtmark samt att gemensamhetsanläggningar behöver inrättas eller omprövas för allmän platsmark, se nedan under rubriken *Gemensamhetsanläggningar*. I samband med dessa åtgärder kan fastighetsbestämning lämpligen genomföras av lantmäterimyndigheten där det behövs.

Följande fastigheter inom planområdet har osäkra gränser;

Mot Plangräns: Vinberga 3:1,

Mot allmän plats GATA: Vinberga 1:24, 1:25, 1:26, 1:30, Väsby 1:11, 1:12, 1:13, 1:14, 1:15, 1:17, 1:22, 1:23, 1:26, 1:28, 1:31, 1:33, 1:37, 1:38, 1:40, 1:54, 1:55, 1:56, 1:57, 1:59, 1:60, 1:61, 1:62, 1:65, 1:67, 1:69, 1:71, 1:72, 1:73, 1:74, 1:75, 1:77, 1:78, 1:80, 1:82, 1:97, 3:1, 5:1, 7:1, Norrlöt 1:5

Mot allmän plats Grönområde och plangräns: Väsby 1:88

Mot allmän plats Gata, och plangräns: Vinberga 4:2

Mot allmän plats Gata och Grönområde: Väsby 1:21, 1:91, 1:52,

### **Fastighetsbildning kvartersmark**

Syftet med ändring av detaljplan är att befästa befintlig bebyggelse utifrån rådande förutsättningar. Antalet byggrätter föreslås utökas samt minsta tillåtna fastighetsstorlekar ändras så att ett antal nya fastigheter kan bildas genom avstyckningar.

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

### **Arrenden**

*Fritidshusarrenden, Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88*

Planförslaget möjliggör för avstyckning av tomter från fastigheterna Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88 i ungefärlig överensstämmelse med nuvarande arrendetomter för fritidshusbebyggelse, se nedan Figur 120. Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek.

Fastighetsbildning kan ske förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft. Detta prövas vid



förrättning av lantmäterimyndigheten. Det är fastighetsägaren till Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88 (Södertälje kommun) som ansöker om avstyckning.



Figur 120 Arrenden för fritidshusbebyggelse inom fastigheterna Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88.

#### *Arrenden för bad och bryggor m.m. inom Vinberga 1:73*

Inom fastigheten Vinberga 1:73 finns fyra arrenden inom planlagt grönområde (allmän platsmark, PARK) till förmån för fastighetsägarna till Vinberga 1:41, 1:42, 1:43 och 1:44, se nedan Figur 121. Arrendena omfattar rätt att bada samt upplåtelse för bodar och badbryggor. Arrendenas utbredning och omfattning är outredda och bodarnas placering saknar stöd i gällande detaljplan.

Markområdet utgör allmän plats (PARK) och omfattas av strandskyddsområde. Fastighetsägaren till markområdet eller annan som har nytta av denna kan ansöka hos lantmäterimyndigheten om att inrätta en gemensamhetsanläggning för grönområdet enligt anläggningslagen. Om en gemensamhetsanläggning inrättas tilldelas ansvaret för grönområdet de fastighetsägare som bedöms ha nytta av området och därmed ska ingå i denna.



Figur 121 Ett markområde i strandnära område inom del av Vinberga 1:73 är utarrenderat till fastighetsägarna till fastigheterna Vinberga 1:41, 1:42, 1:43 och 1:44. Markområdet är planlagt som allmän plats (PARK).

## Gemensamhetsanläggningar

### Vad är en gemensamhetsanläggning?

En gemensamhetsanläggning (förkortat GA) är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid en förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet, så kallat anläggningsbeslut, om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån syftet med

detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet ska ha i gemensamhetsanläggningen. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

Delägarna i en gemensamhetsanläggning får inte besluta om något som står i strid med anläggningsbeslutet, inte ens om man tar in beslutet i stadgarna (vid föreningsförvaltning). Stadgarna reglerar bara hur förvaltningen av anläggningen ska bedrivas, alltså själva föreningsarbetet. Vill föreningen göra mer än vad som finns beslutat i anläggningsbeslutet, måste man göra en ny anläggningsförrättning och få ett nytt anläggningsbeslut enligt anläggningslagen (1973:1149) 24 §.

Det centrala kravet för att en anläggning ska få inrättas som en gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och att den tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Anläggningen ska även uppfylla vissa villkor för att inrättas som en gemensamhetsanläggning; planvillkor, väsentlighetsvillkor, opinionsvillkor, lokaliseringvillkor och båtnadsvillkor.

- Planvillkoret innebär att gemensamhetsanläggningen inte får genomföras i strid med bland annat detaljplanen.
- Väsentlighetsvillkoret innebär att anläggningen måste vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. Om de deltagande fastigheterna samtycker behöver dock lantmäterimyndigheten inte pröva väsentlighetsvillkoret. Är fastighetsägarna inte överens får ett inrättande av gemensamhetsanläggning för annan fastighet än för sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen inte ske.
- Opinionsvillkoret innebär att en majoritet av de som berörs av gemensamhetsanläggningen ska vara för att inrätta en gemensamhetsanläggning.
- Lokaliseringvillkoret innebär att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på ett sådant sätt att ändamålet med anläggningen uppnås med minsta möjliga intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.
- Båtnadsvillkoret innebär att fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen ska överväga de kostnader och olägenheter som en anläggning medför. För att marken ska få tas i anspråk utan dess ägares medgivande krävs också att det inte innebär synnerligt men för fastigheten. Ett ianspråktagande av en hel eller en större del av en fastighet kan antas vara svår med hänsyn till detta kriterium.
- Samtliga villkor, utom båtnadsvillkoret är dispositiva. Att ett villkor är dispositivt innebär att villkoret kan frångås genom en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

#### *Vad är en samfällighetsförening?*

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll

och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller befintliga anläggningar ändras utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av lantmäterimyndigheten och 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.

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.

#### **Befintliga gemensamhetsanläggningar**

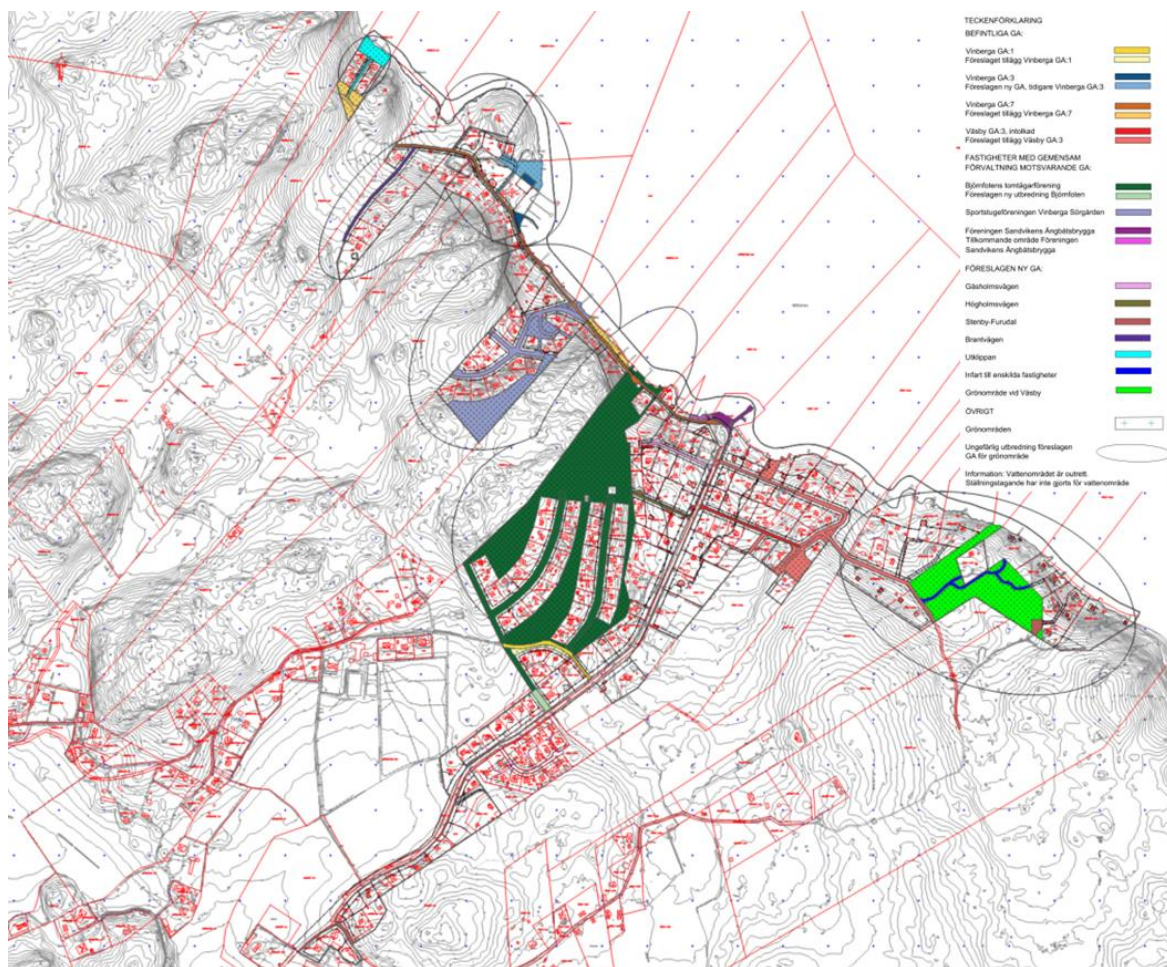
Det finns ett flertal gemensamhetsanläggningar som inrättats för olika behov inom planområdet, främst för vägar, VA- och dagvattenanläggningar. Nedan redovisas de befintliga gemensamhetsanläggningar för allmän platsmark som finns inom planområdet.

De delar av vägnätet och annan allmän plats som ännu inte ingår i befintliga gemensamhetsanläggningar kan inrättas i antingen en befintlig eller ny gemensamhetsanläggning genom anläggningsbeslut om det aktualiseras av berörda fastighetsägare. Om initiativ till att inrätta eller ompröva en gemensamhetsanläggning inte tas fortsätter förvaltningen som tidigare.

Den befintliga gemensamhetsanläggning som avser avloppsanläggning, Björnfoten GA:4, kan avslutas genom anläggningsbeslut i samband med att Telge Nät anslutit berörda fastigheter till kommunalt vatten och spillvatten.

Utöver bildande av gemensamhetsanläggningar på allmän platsmark möjliggör detaljplanen för ytterligare några mindre gemensamma anläggningar på kvartersmark. Område för gemensamhetsanläggning eller servitut inom kvartersmark markeras med bokstaven a i plankartan. Vid lantmåteriförrättning kan område för a omprövas.

Samtliga vägar i planområdet är anslutna till en gemensam snöplogförening som sköter plogningen av vägarna.

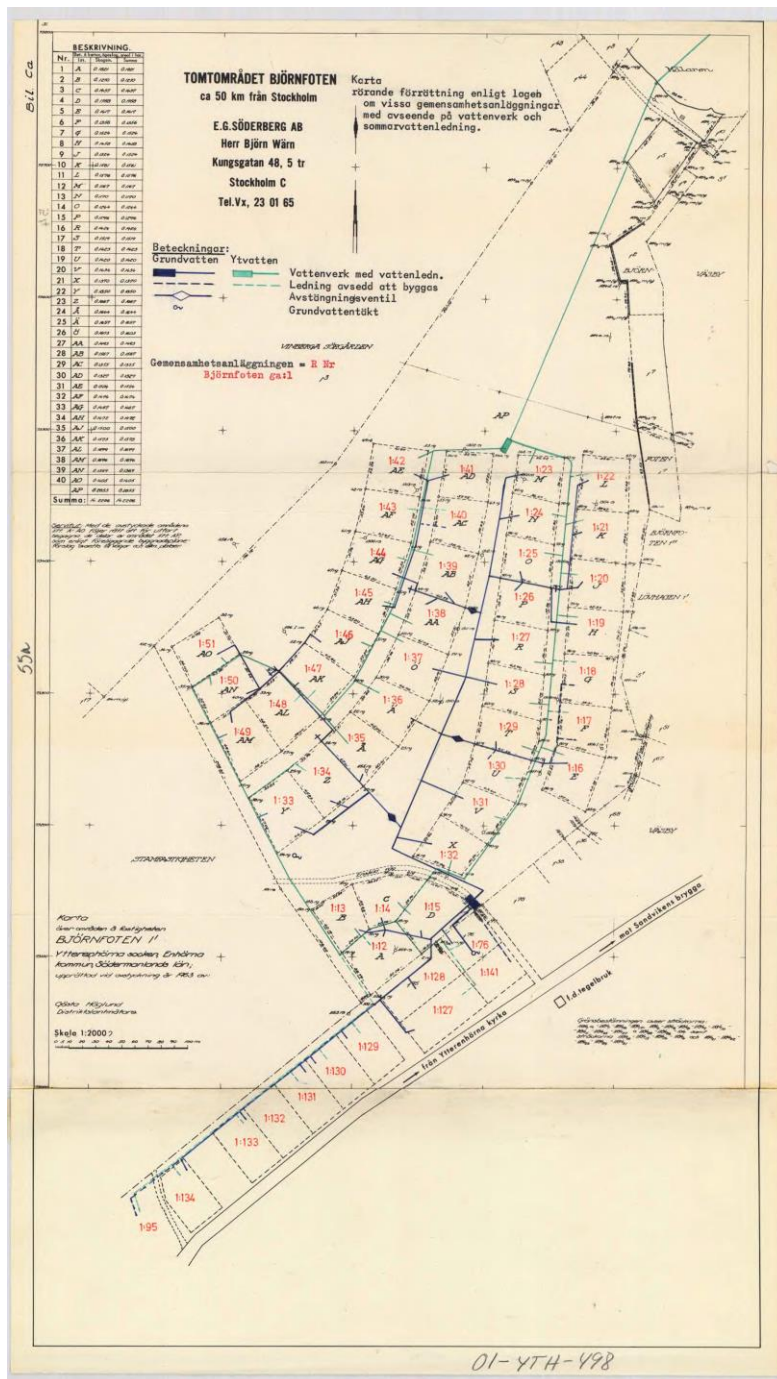


Figur 122 Befintlig och föreslagen förvaltning av allmän platsmark; vägar, park och natur.

### Björnfoten GA:1, sjövattnenanläggning

Gemensamhetsanläggningen Björnfoten GA:1 inrättades 1974. 48 fastigheter äger andel i Björnfoten GA:1 som förvaltas av Björnfoten-Väsby Vattenverkssamfällighet. Andelstalen har inte förändrats sedan gemensamhetsanläggningen bildades.

Gemensamhetsanläggningen omfattar en sjövattnenanläggning som förser medlemmarna med ytvatten från Mälaren för bevattning. Tidigare ingick även en dricksvattnenanläggning, vilken har avvecklats i samband med att upprustningsbehov uppstod och föreningen stod i valet att därmed byta ut två kilometer ledning eller invänta kommunalt vatten. De flesta fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen har egen brunn för dricksvatten. Cirka tre fastigheter saknar egen brunn och får i dagsläget dricksvatten via ett pumphus med en tappkran.



Figur 123 Befintlig gemensamhetsanläggning Björnfoten GA:1. Källa: Akt nr 01-YTH-798.

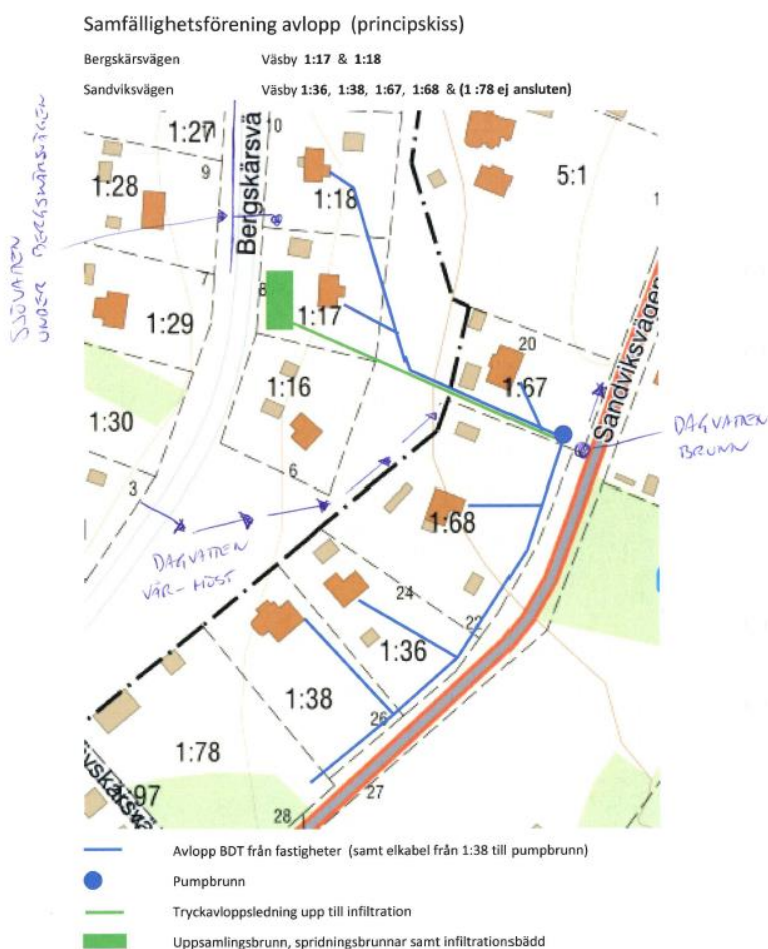
### Björnfoten GA:4, avloppsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Björnfoten GA:4 inrättades 1995 och omfattar avloppsanläggning bestående av avloppsreningsanläggning för bad-, dusch- och tvättvatten, avloppsledningar med tillbehör samt pumpstation och elektriska anordningar. 7 fastigheter äger andel i gemensamhetsanläggningen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen sker genom delägarförvaltning, det finns alltså ingen registrerad samfällighetsförening. Det finns en ideell förening som ansvarar för gemensamhetsanläggningen, vilken verkar utan fastställda stadgar.

Enligt föreningen fungerar förvaltningen av anläggningen bra. Pumpanläggningen är belägen på Väsby 1:67 och förses med el från fastigheten Väsby 1:38. 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.

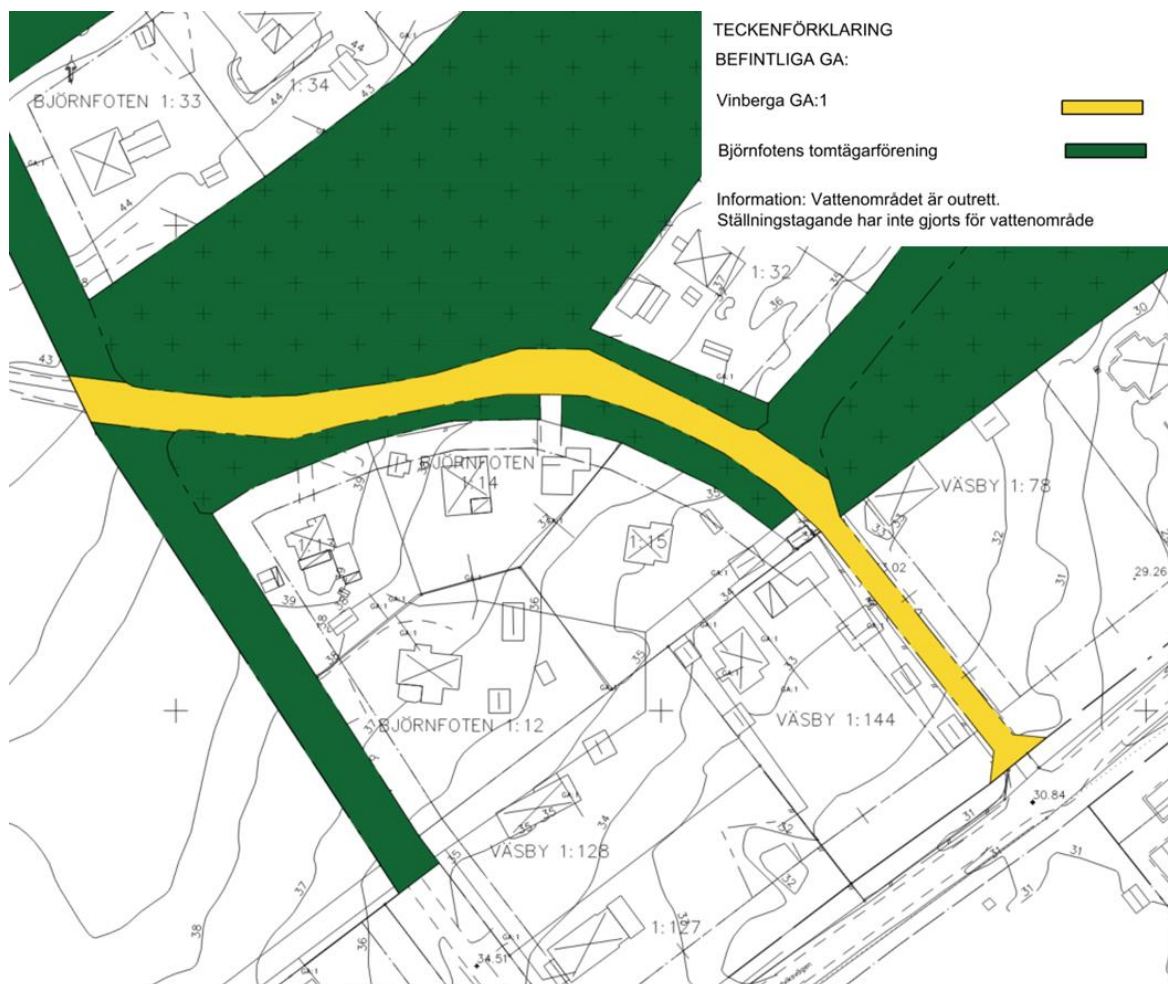
I samband med att kommunalt vatten och spillvatten byggs ut till planområdet kommer samtliga fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen få en anslutningspunkt. Det innebär att avloppsanläggningen upphör att fylla sin funktion och kan därmed tas ur bruk. När det sker kan föreningen ansöka hos lantmäterimyndigheten om omprövning av gemensamhetsanläggningen för upphörande genom nytt anläggningsbeslut.



Figur 124 Principskiss för Björnfoten GA:4 och dagvattenhantering av vatten som avleds från Björnfoten GA:1

## Vinberga GA:1, Lövsjärsvägen

Gemensamhetsanläggningen Vinberga GA:1 inrättades 1977 och består av väg och tillhörande diken. Gemensamhetsanläggningen omprövades 2006 genom ny förrättning efter att många förändringar i fastighetsindelningen skett och fastigheter ändrat användning. 123 fastigheter äger andel i gemensamhetsanläggningen som omfattar Lövsjärsvägen.



Figur 125 Befintlig omfattning av Vinberga GA:1 inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Hammarby-Vinberga samfällighetsförening, som ansvarar för vägens drift och underhåll. Bidrag för vägens underhåll erhålls från Trafikverket 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.

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 utöka gemensamhetsanläggningens omfattning så den även omfattar intilliggande grönområden inom planområdet i direkt anslutning till Lövsjärsvägen. Dessa ytor omfattas i dagsläget inte



av gemensamhetsanläggning.

En utökning av gemensamhetsanläggning kan ske efter ansökan till lantmäterimyndigheten om omprövning av gemensamhetsanläggningen genom förrättning enligt anläggningslagen. Den tillkommande mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från deltagande fastighetsägare utifrån deras andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.



Figur 126 Vinberga GA:1 omfattar Lövskärsvägen. Se befintlig omfattning inom planområdet samt föreslaget tillkommande grönområde.

#### Vinberga GA:3, brygga, båtuppläggningsplats och grönområde

Gemensamhetsanläggningen Vinberga GA:3 inrättades 1987. I anläggningen ingår brygga, uppställningsytor för fordon i samband med i- och urlastning av båtar, uppläggningsplats för fritidsbåtar och grönområden med vägar (allmän platsmark) fram till avlastningsplatsen och båtuppläggningsplatsen. Nio fastigheter äger andel i gemensamhetsanläggningen.



Figur 127 Befintlig omfattning av Vinberga GA:3, inom vilken ingår brygga och grönområde med körbar infartsväg (allmän platsmark, PARK) samt båtuppläggningsplats.

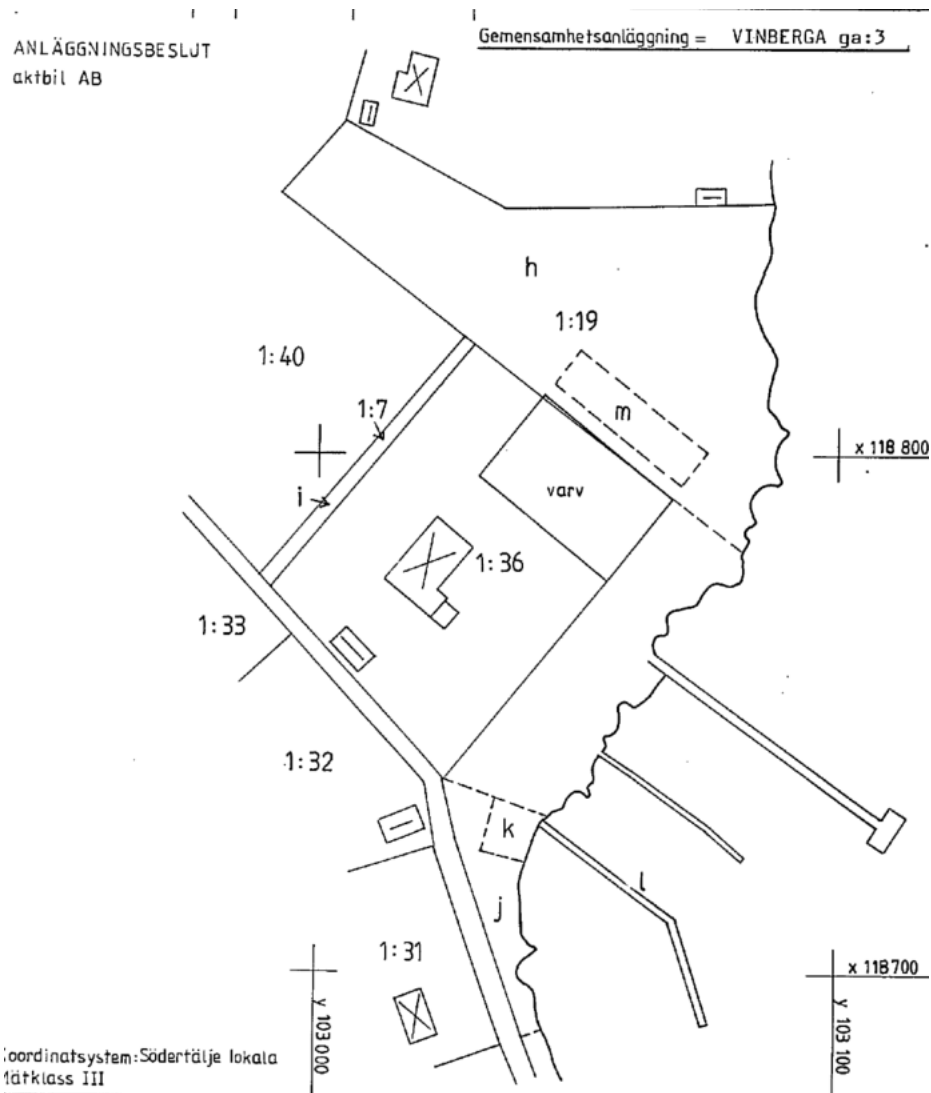
Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Framnäs samfällighetsförening. Medlemmarna i gemensamhetsanläggningen har tillgång till en båtbygga med plats för nio fritidsbåtar, uppläggningsyta för nio båtar under perioden 15 september till maj, körbar väg för i- och urlastning av båtar samt ett grönområde.

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

Två fastigheter, Vinberga 1:38 och 8:1, som är delägare i gemensamhetsanläggningen har sina infarter via Vinberga 1:7 och grönområdet på Vinberga 1:19, se nedan Figur 128. Rättigheten till infart ingår inte i gemensamhetsanläggningen och bör tas med vid en omprövning av gemensamhetsanläggningen alternativt säkras genom servitut för infartsväg. Vägen till grönområdet och infarterna underhålls i dagsläget inte vintertid.



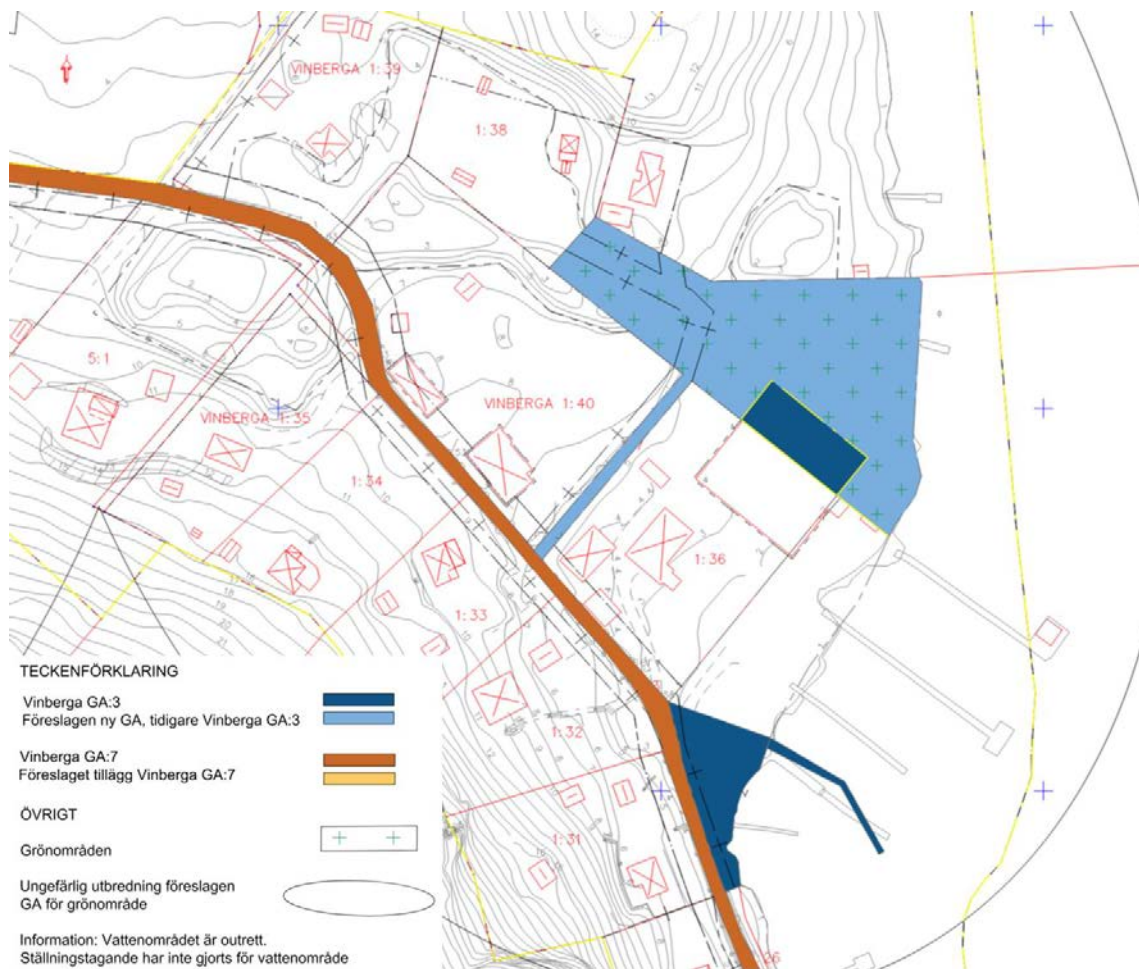
Figur 128 Infarter till Vinberga 1:38 och Vinberga 8:1



Figur 129 Befintlig gemensamhetsanläggning Vinberga GA:3 enligt anläggningsbeslutet. Källa: Akt nr 0181K-25/1987.

Det finns flera fastigheter som bedöms ha nytta av den allmänna platsmarken (grönområdet) som omfattas av Vinberga GA:3. En ny gemensamhetsanläggning föreslås bildas som omfattar grönområdet, förutom ytan för båtuppläggningsplatsen (markerat med m i Figur 129 ovan). Båtupplag är inte förenligt med nyttjandet av parkmark. Lämpligheten till markens nyttjande enligt gällande anläggningsbeslut prövas inte i samband med föreslagen detaljplaneändring och ytan för båtupplaget lämnas utanför planområdet för ändring av detaljplan.

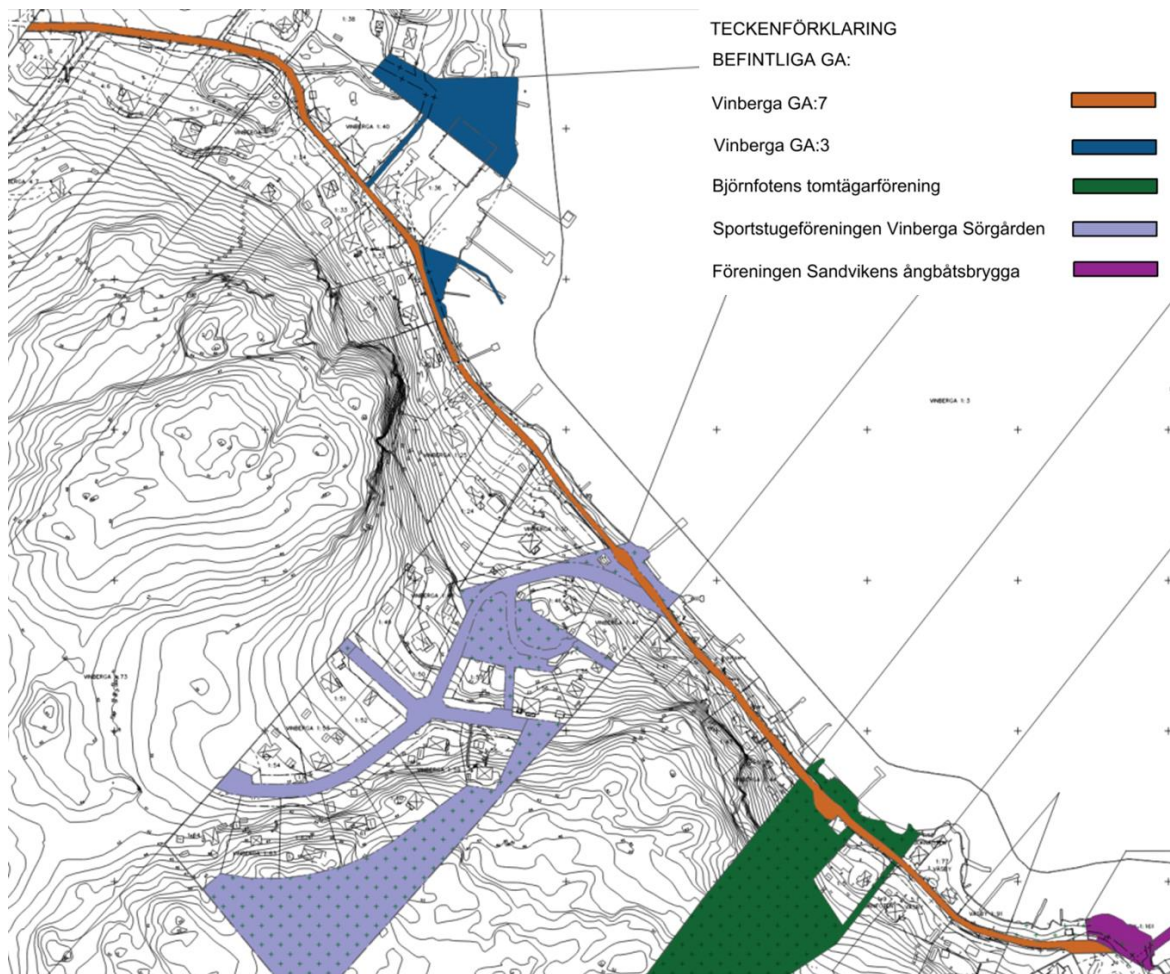
Om en ny gemensamhetsanläggning bildas enligt ovan förslag behöver samtidigt omfattningen av befintliga Vinberga GA:3 omprövas för att minskas med motsvarande omfattning som den nya gemensamhetsanläggningen får. En gemensamhetsanläggning kan inrättas och omprövas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan från någon av de berörda fastighetsägarna.



Figur 130 Ny gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för den allmänna platsmarken (PARK). Inringat område illustrerar ungefärlig omfattning av de fastigheter som bedöms ha nytta av den allmänna platsmarken och således bör delta i gemensamhetsanläggningen. Om ny gemensamhetsanläggning inrättas behöver även Vinberga GA:3 omprövas för att exkludera de markområden som inrättas i den nya gemensamhetsanläggningen.

#### Vinberga GA:7, Björkfjärdsvägen

Gemensamhetsanläggningen Vinberga GA:7 inrättades 1958 och omfattar vägen Björkfjärdsvägen från Sandviksbryggan till Vinberga 4:2. Officiellt äger 40 fastigheter andel i gemensamhetsanläggningen som förvaltas av Sandvikens norra vägsamfällighet, som alltså ansvarar för drift och underhåll av vägen. Inga statliga bidrag för vägen erhålls.



Figur 131 Befintlig omfattning av Vinberga GA:7, vilken omfattar del av Björkfjärdsvägen (allmän plats VÄG) belägen inom planområdet.

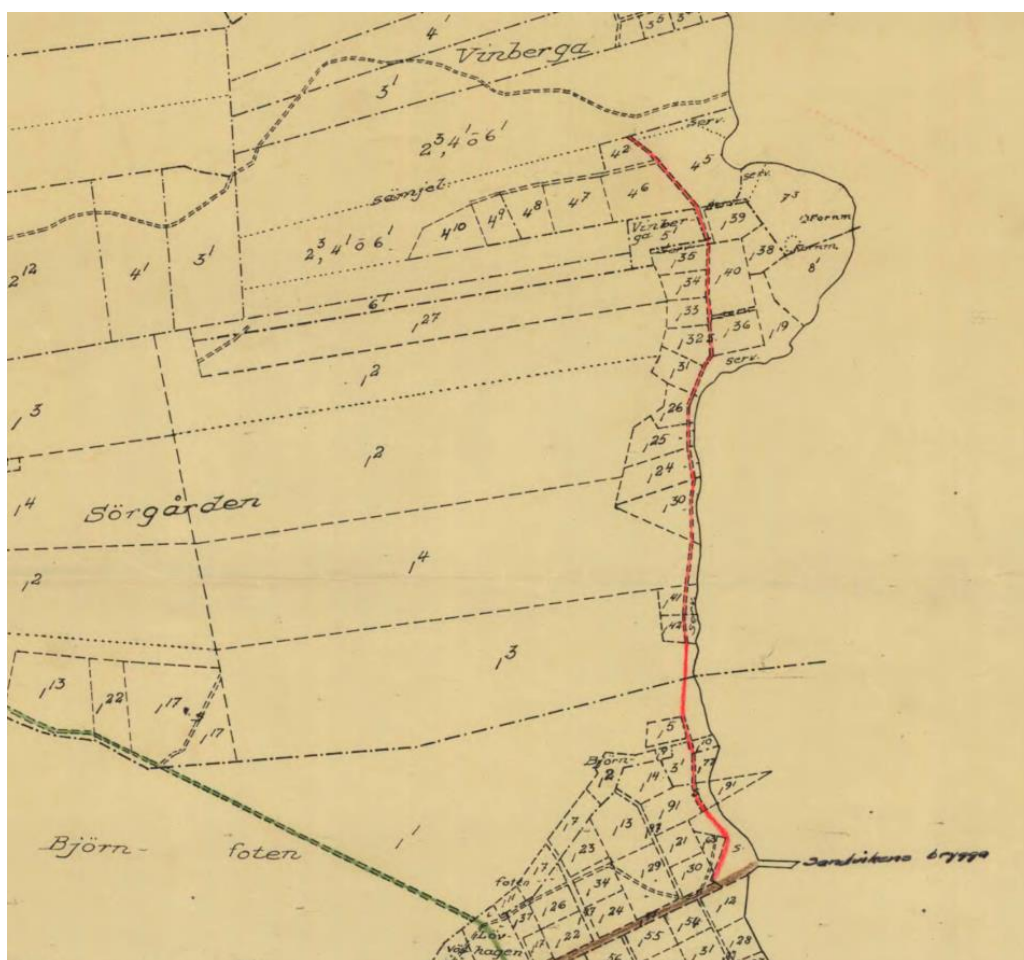
Sedan gemensamhetsanläggningen inrättades har det informellt tillkommit ytterligare medlemmar, bland annat några ö-bor som nyttjar vägen för att ta sig till varvet på Vinberga 1:36, samt fastigheter som tillkommit genom fastighetsbildningar som skett efter gemensamhetsanläggningen inrättades. Även yttre delen av Björkfjärdsvägen, som inte omfattas av gemensamhetsanläggningen, har införlivats i föreningen efter dess inrättande. Dessa har tilldelats andelstal från föreningen utan att en omprövning av gemensamhetsanläggningen gjorts. Någon förrättning har alltså inte skett av lantmäterimyndigheten sedan gemensamhetsanläggningen inrättades 1958 och de ändrade andelstalen och tillkommande medlemmarna har således inte formellt förändrats enligt anläggningslagen.

En omprövning av gemensamhetsanläggningen bör ske för att formellt utöka delägande fastigheter utifrån dagens fastighetsindelning och med hänsyn till övriga som har nytta av Björkfjärdsvägen. Även resterande del av Björkfjärdsvägen, som officiellt inte ingår i gemensamhetsanläggningen, bör regleras in i gemensamhetsanläggningen och intilliggande fastigheter tas med som medlemmar. Del av denna sträcka ligger utanför planområdet, för vilken särskild bedömning behöver göras om gemensamhetsanläggning kan inrättas. Utifrån

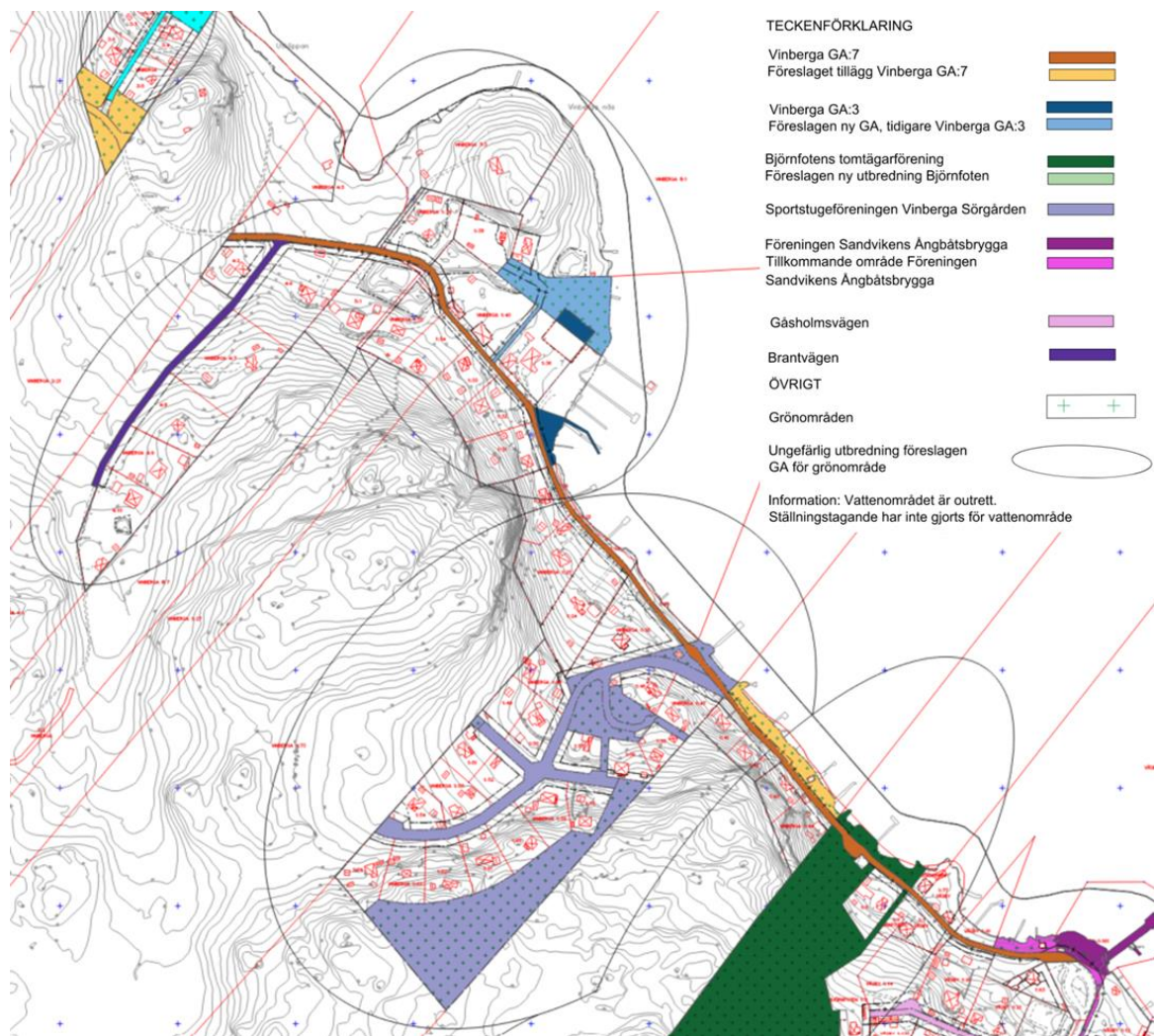
de förändrade förutsättningarna behöver andelstalen således även justeras. En omprövning av gemensamhetsanläggningen initieras genom ansökan av samfällighetsföreningen eller en eller flera av de berörda fastighetsägarna till lantmäterimyndigheten.

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 på bägge sidor om vägbanan säkerställas, samt att det finns intilliggande uppställningsytor vid underhållsarbeten. Detta kan säkerställas genom att utöka gemensamhetsanläggningens omfattning så att även intilliggande grönområden inom planområdet i direkt anslutning till Björkfjärdsvägen omfattas. Dessa ytor omfattas i dagsläget inte formellt av gemensamhetsanläggning men förvaltas informellt av de olika föreningarna i området de brygger respektive förening har i anslutning till grönområdet.

En utökning av gemensamhetsanläggning kan ske efter ansökan till lantmäterimyndigheten om omprövning av gemensamhetsanläggningen genom förrättning enligt anläggningslagen. Den tillkommande mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från deltagande fastighetsägare utifrån deras andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.



Figur 132 Befintlig gemensamhetsanläggning Vinberga GA:7 (rödmarkerat). Källa: Akt nr 01-YTH-433.



Figur 133 Vinberga GA:7 omfattar Björkfjärdsvägens sträckning från Sandviksbryggan fram till Vinberga 4:2 i nordväst (allmän platsmark, VÄG). Resterande delsträcka av Björkfjärdsvägen inom planområdet samt intilliggande grönområden (allmän platsmark, VÄG och PARK) föreslås regleras in i gemensamhetsanläggningen.

Enligt den geotekniska utredningen som genomförts för detaljplanen finns det risk för erosion 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 erosionskydd inom gemensamhetsanläggningens markområde.

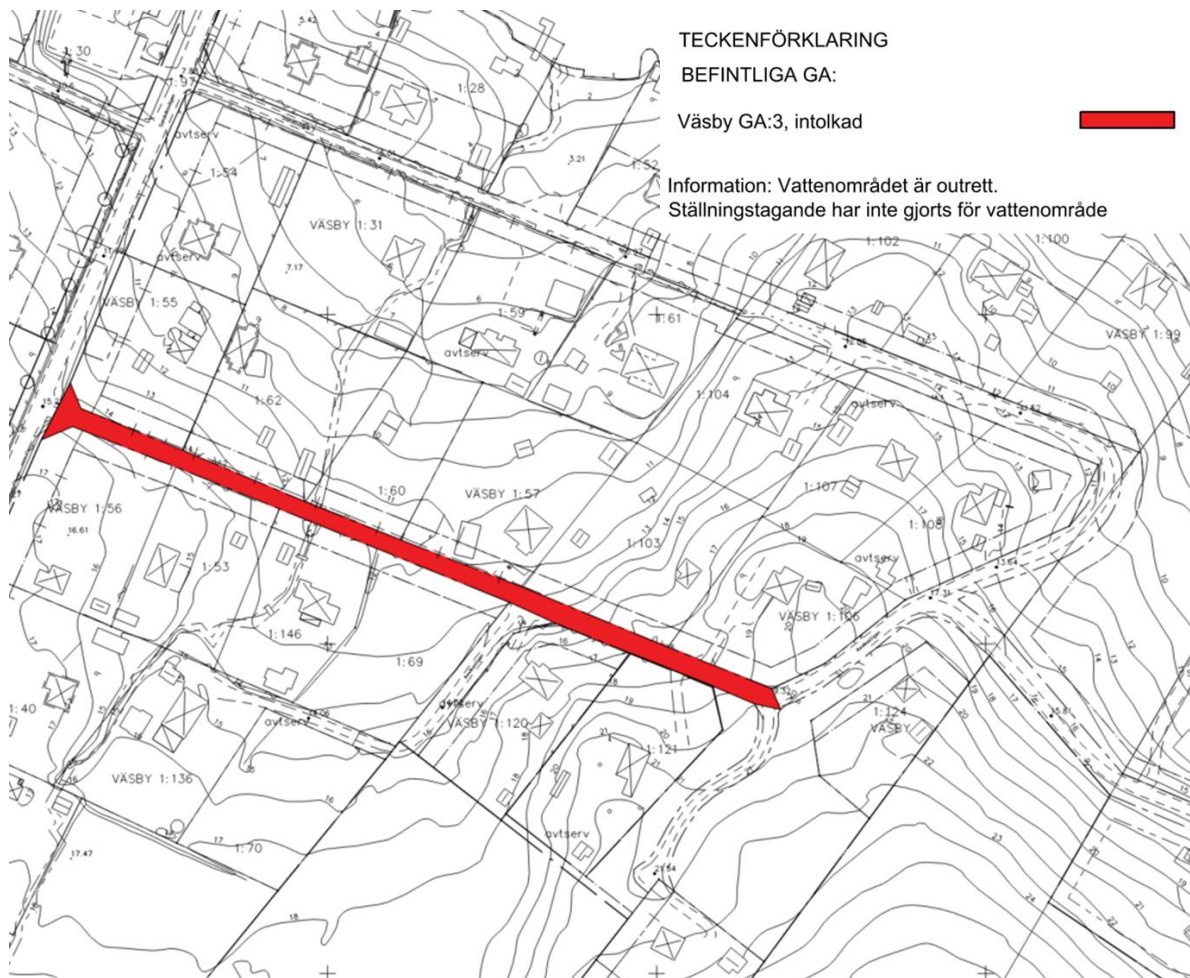
#### Väsby GA:3, Axviksvägen och Slandövägen

Gemensamhetsanläggningen Väsby GA:3 inrättades 1956 och omfattar vägen Axviksvägen (allmän platsmark, VÄG). Officiellt äger 12 fastigheter andel i gemensamhetsanläggningen som förvaltas av Sandvikens södra vägsamfällighet, som alltså ansvarar för drift och underhåll av vägen.

Det saknas i lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut en karta som redovisar



gemensamhetsanläggningens geografiska omfattning och ansvarsområde. Sedan gemensamhetsanläggningen inrättades har det informellt tillkommit ytterligare medlemmar, bland annat till följd av att nya fastigheter har tillkommit genom fastighetsbildningar som skett efter gemensamhetsanläggningen inrättades. Även Slandövägen och Axviksstigen (vägsträckan mellan Väsby 1:69 och 1:120), som inte omfattas av gemensamhetsanläggningen, har införlivats i föreningen efter dess inrättande. Dessa har tilldelats andelstal från föreningen utan att en omprövning av gemensamhetsanläggningen gjorts. Någon förrättning har alltså inte skett av lantmäterimyndigheten sedan gemensamhetsanläggningen inrättades 1956 och de ändrade andelstalen och tillkommande medlemmarna har således inte formellt förändrats enligt anläggningslagen.



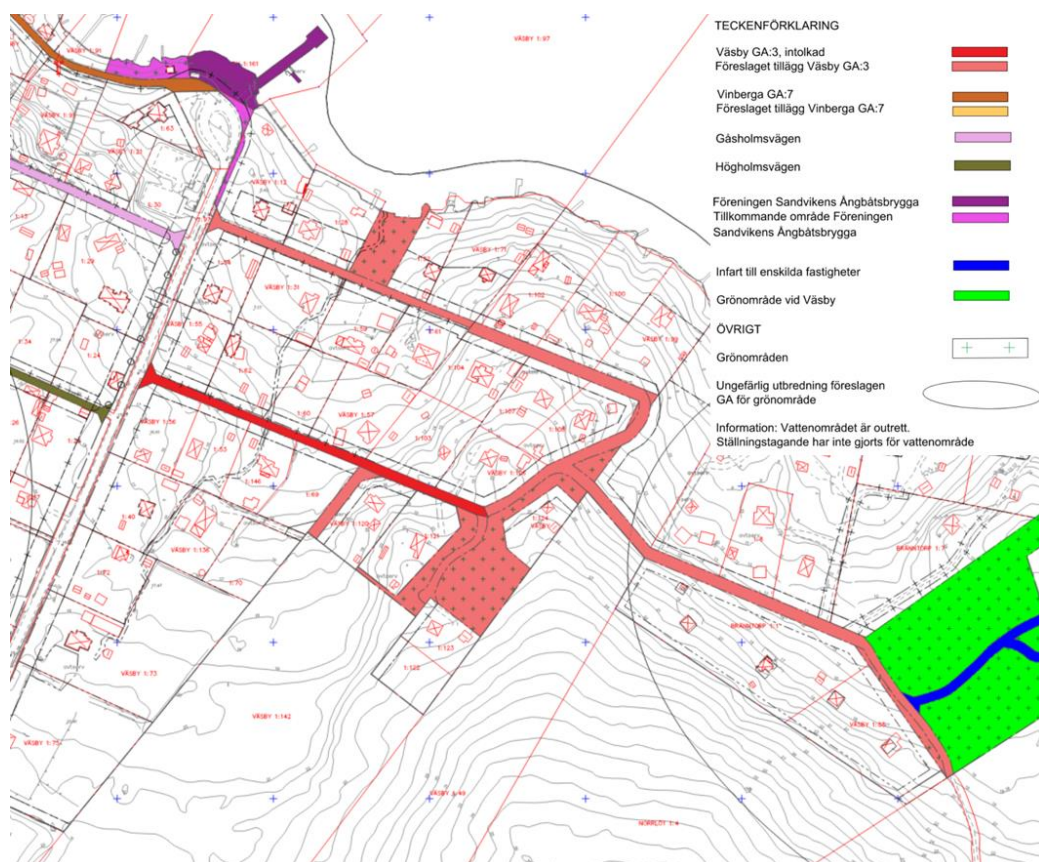
Figur 134 Intolkad omfattning av Väsby GA:3 är Axviksvägen (allmän plats VÄG). Det saknas i anläggningsbeslutet en karta som redovisar gemensamhetsanläggningens omfattning.

En omprövning av gemensamhetsanläggningen bör ske för att formellt utöka gemensamhetsanläggningens omfattning så hela Axviksvägen och Slandövägen samt del av Axviksstigen ingår. Även infart till fastigheten Väsby 1:124 bör tas med, där det saknas formell infart som sker över grönområde. Även delägande fastigheter och andelstal bör omprövas utifrån dagens fastighetsindelning och med hänsyn till övriga som har nytta av de berörda vägarna. En omprövning av gemensamhetsanläggningen initieras genom ansökan till

lantmäterimyndigheten.

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 på bägge sidor om vägbanan säkerställas, samt att det finns intilliggande uppställningsytor vid underhållsarbeten. Om föreningen initierar en omprövning av gemensamhetsanläggningen föreslås den även utökas så den även omfattar intilliggande grönområden i direkt anslutning till Björkfjärdsvägen för uppställningsytor med mera, vilka i dag inte omfattas av gemensamhetsanläggning-/ar

I anslutning till vägområdena finns det även markområden som är planlagda som grönområden som i dag inte omfattas av gemensamhetsanläggning. Inom Väsby 1:97 finns ett avtalssevitut 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 grönområdena och vattnet enligt gällande strandskyddslagsstiftning, PBL och allemansrätten är det viktigt att tydliggöra avgränsningen för allmän plats. I samband med att en omprövning av gemensamhetsanläggningen Väsby GA:3 görs föreslås den därför även utökas med dessa grönområden för gemensam förvaltning.



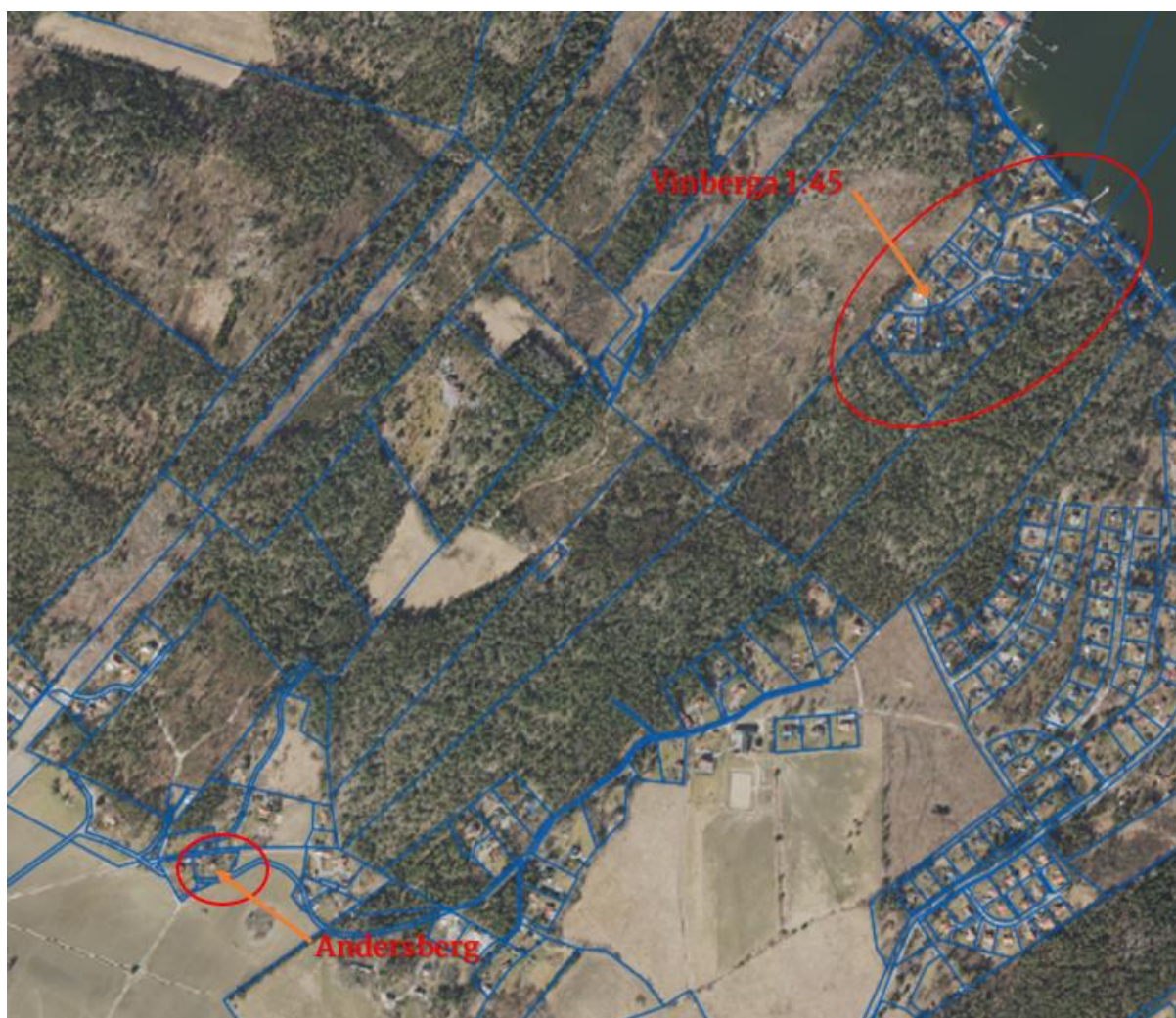
Figur 135 Väsby GA:3 bedöms enligt gällande anläggningsbeslut omfatta del av Axviksvägen, men informellt även omfatta Slandövägen och del av Axviksstigen. Dessa delar tillsammans med Axviksvägens förlängning och intilliggande grönområden (allmän plats PARK) föreslås regleras in i gemensamhetsanläggningen.

## Fastigheter med gemensam förvaltning

Vinberga 1:45, Sportstugeföreningen Vinberga-Sörgården 1:45, Sörgårdsvägen

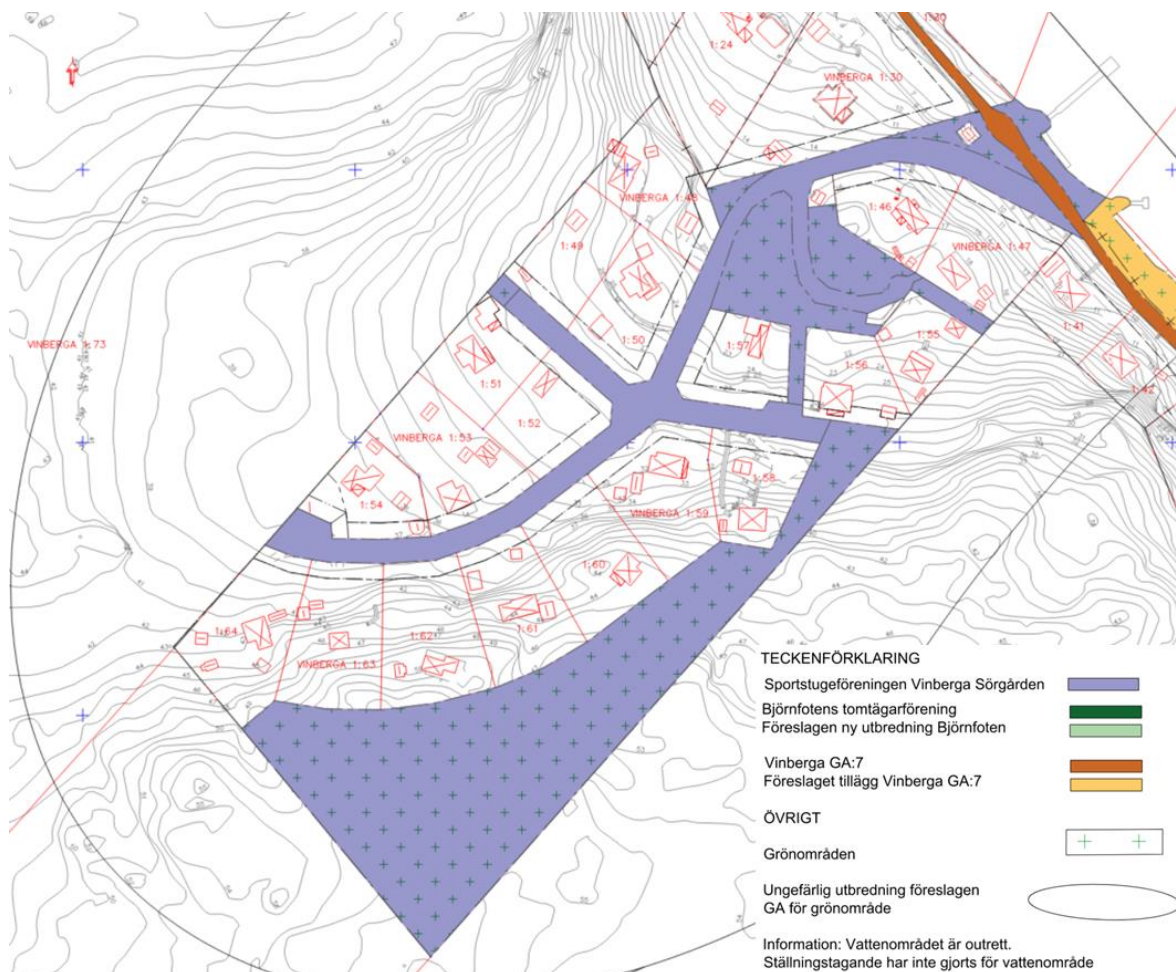
Fastigheten Vinberga 1:45 ägs och förvaltas av Sportstugeföreningen Vinberga-Sörgården 1:45, vilken tillkom 1967. Föreningen är att betraktas som en så kallad vägförening enligt äldre lagstiftning, vilket är att anse som en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Fastigheten omfattar Sörgårdsvägen som utgör allmän platsmark (VÄG) samt grönområde. Med fastigheten följer även ett vattenområde och grund utanför stranden samt rätt att använda 4 meter bred väg över stamfastigheten i syd-västlig riktning fram till Bygdevägen vid Andersberg, enligt Figur 136 nedan, medan stamfastigheten och därifrån framledes avstyckade områden följer rätt att använda blivande vägar över området även till det avsedda området för bad- och båtplats.

Om vägen 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.



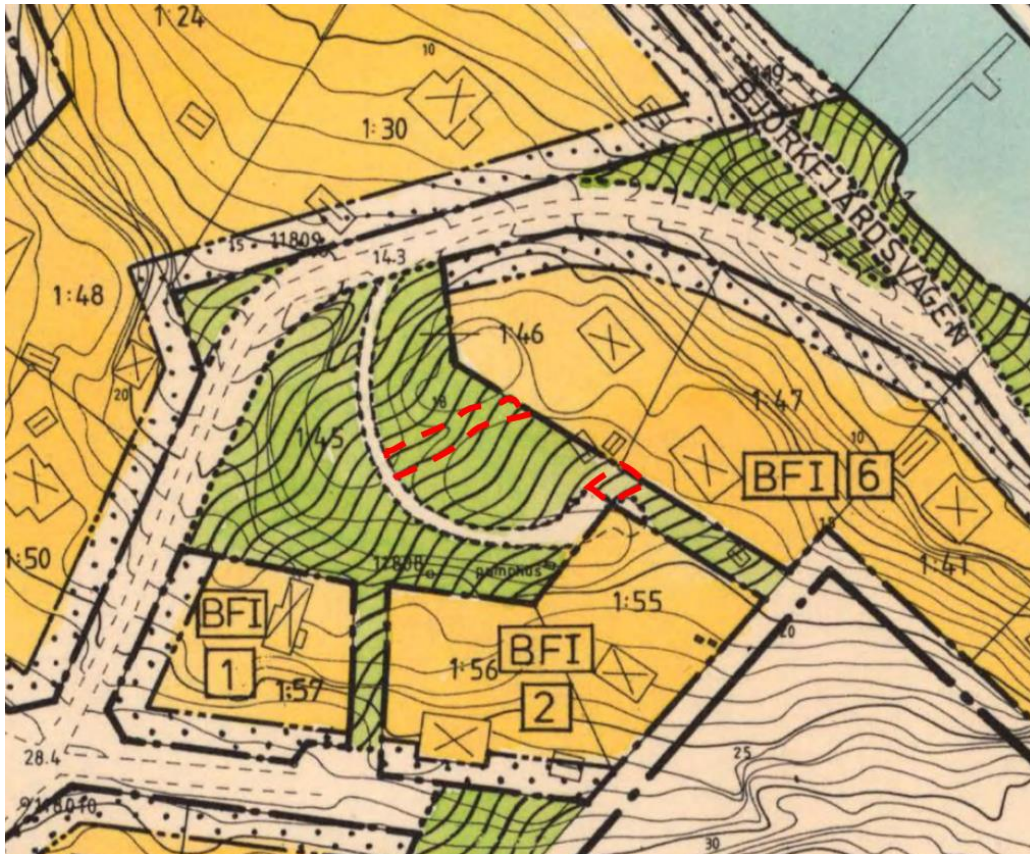
Figur 136 Med fastigheten Vinberga 1:45 medföljer rätt att använda väg fram till Andersberg.

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

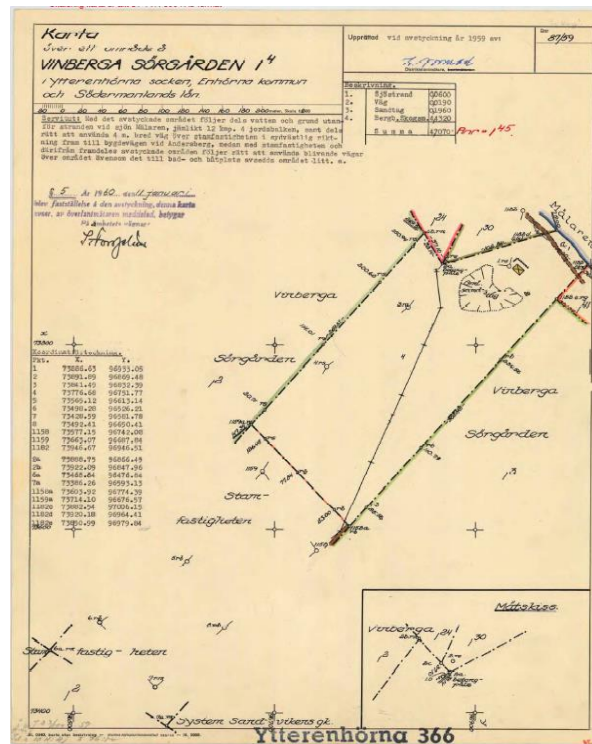
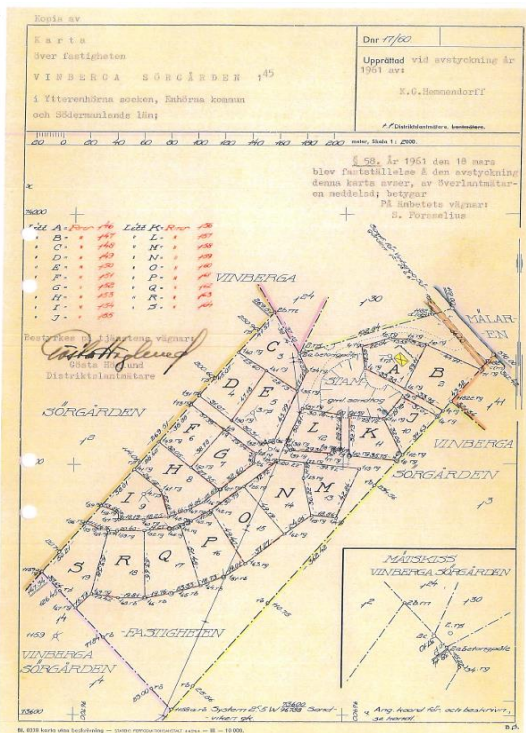


Figur 137 Sportsstugeföreningen Vinberga-Sörgården 1:45 förvaltar fastigheten Vinberga 1:45 som omfattar allmän platsmark (VÄG, PARK och NATUR) samt vattenområde.

Två fastigheter, Vinberga 1:46 och 1:47, som är delägare i föreningen har sina befintliga infarter över grönområde på Vinberga 1:45, se nedan Figur 138. Det finns inga avtal om rättighet till infartsväg, vilket kan säkras genom att upprätta servitut mellan berörda fastigheter alternativt genom omprövning av vägföreningens omfattning. Detta kan göras genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten enligt anläggningslagen. I förslag till ändring av byggnadsplan möjliggörs angöring till Vinberga 1:47 genom att vägområdet utökas fram till fastighetsgräns. Fastigheten Vinberga 1:46 har dock anslutning till allmän väg (Björkfjärdsvägen) varifrån det är möjligt att ordna infartsväg.



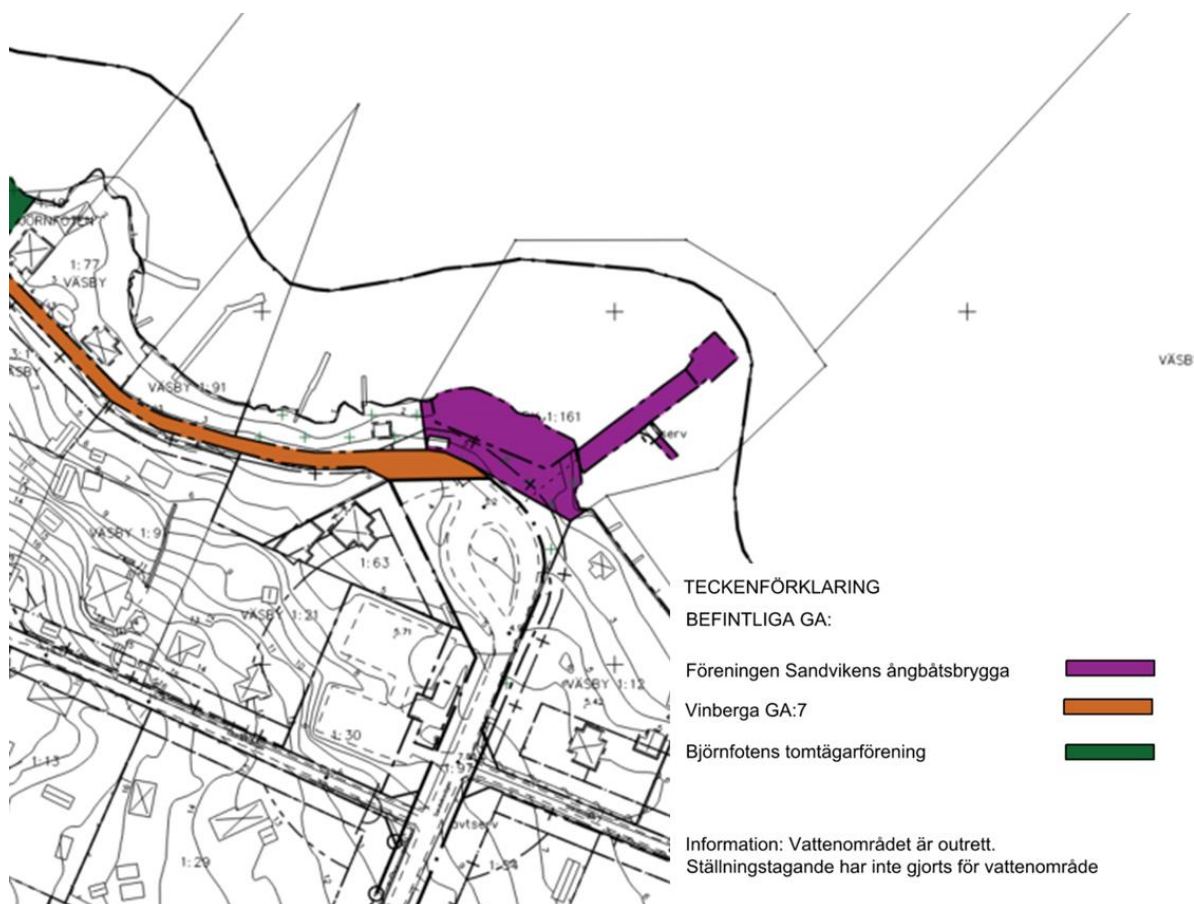
Figur 138 Fastigheterna Vinberga 1:46 och 1:47 har sina infarter (rödmarkerade) över allmän plats (grönområde) på Vinberga 1:45. Källa: Gällande Byggnadsplan för Sandviken, Akt: 0181K-P852C.



Figur 139 Karta över fastigheten Vinberga 1:45 samt omkringliggande fastigheter som är delägare i Sportstugeföreningen Vinberga-Sörgården 1:45. Källa: Akt nr 01-YTH-379 och akt nr 01-YTH-366.

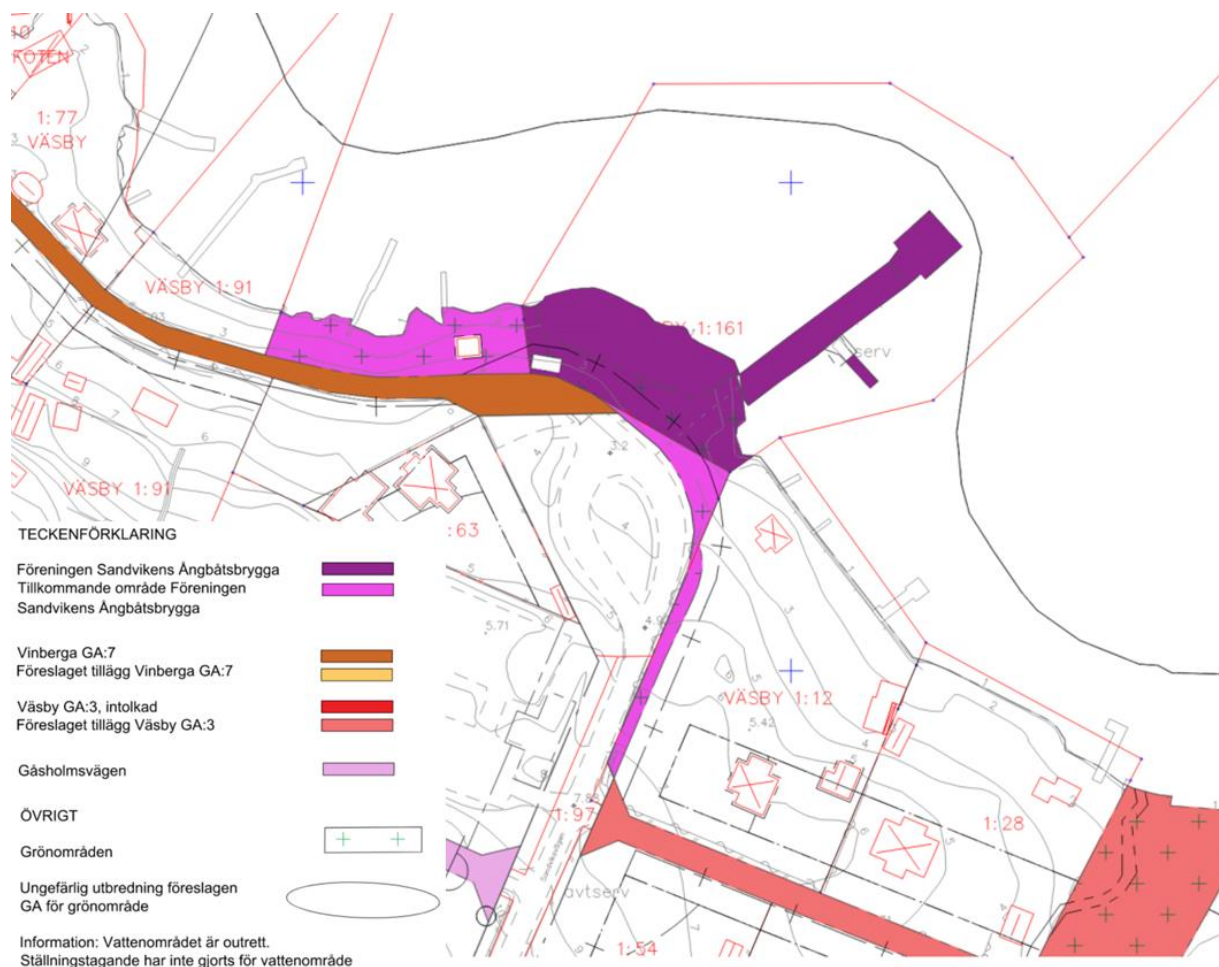
### Väsby 1:161, Föreningen Sandvikens Ångbåtsbrygga, Sandvikens Ångbåtsbrygga

Fastigheten Väsby 1:161 ägs och förvaltas av Föreningen Sandvikens Ångbåtsbrygga. Fastigheten omfattar en brygga (Sandvikens Ångbåtsbrygga), grönområde och vattenområde som omger bryggan samt ett område som är planlagt för parkeringsändamål men nyttjas som grönområde. Fastigheten överläts av kommunen till föreningen 1998 och i överlåtelsehandlingarna finns bland annat inskrivet att bryggan ska hållas öppen för allmänheten. Det finns elledningar dragna till bryggan samt flera ledningar för sjövattnen till området.



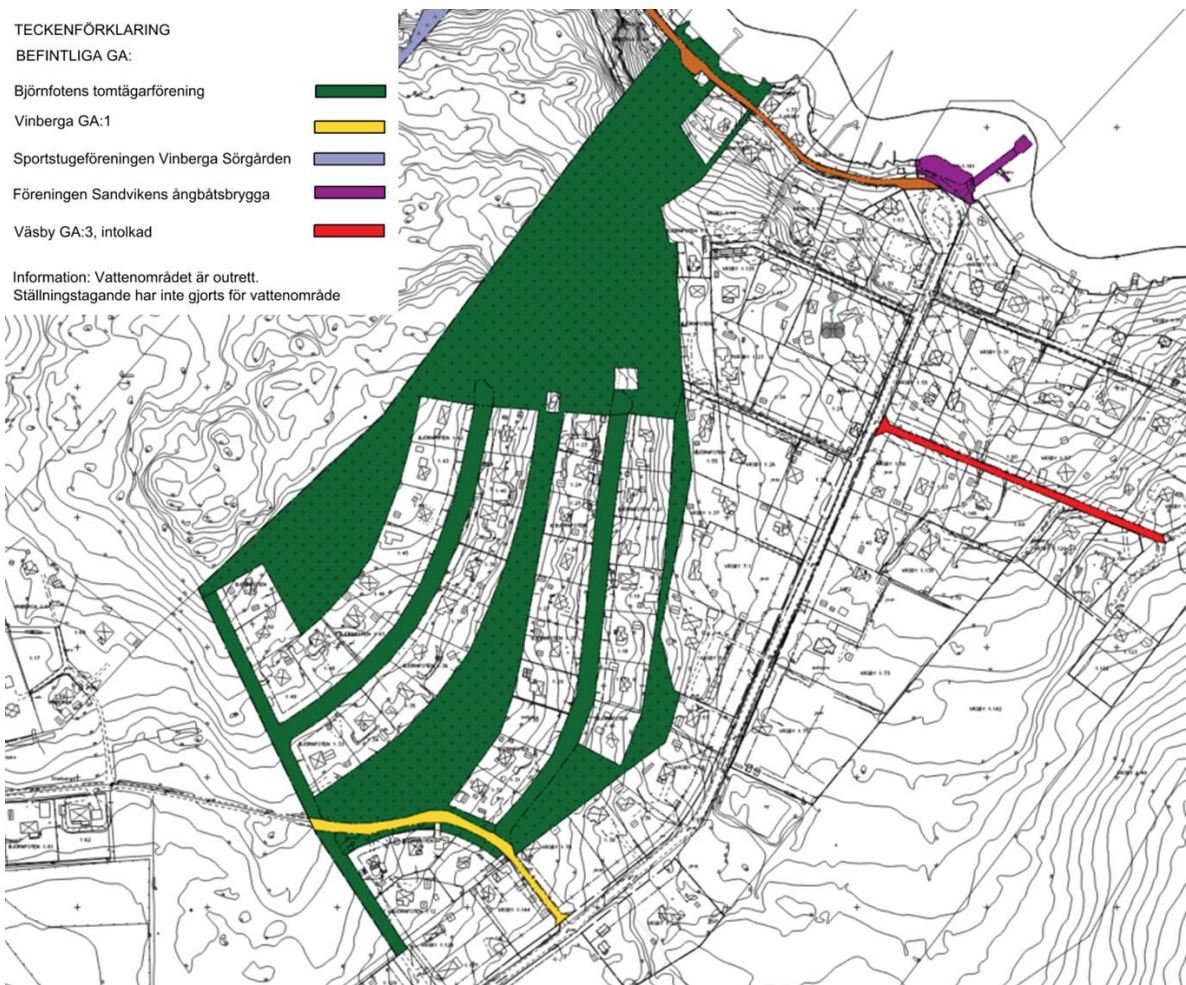
Figur 140 Fastigheten Väsby 1:161, som ägs och förvaltas av Föreningen Sandvikens ångbåtsbrygga.

Föreningen Sandvikens Ångbåtsbrygga ansvarar för och förvaltar grönområdet inom fastigheten Väsby 1:161 och det finns således inga gemensamhetsanläggningar inrättade eller samfällighetsförening bildad för förvaltning av de allmänna anläggningarna inom fastigheten. I anslutning till fastigheten finns grönområden (allmän platsmark) som idag saknar en tydlig huvudman. En omprövning av föreningens förvaltningsområde kan göras genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten enligt anläggningslagen för att ta med dessa ytor.



Figur 141 Föreningen Sandvikens Ångbåtsbryggas förvaltningsområde omfattar fastigheten Väsby 1:161, inom vilken allmän platsmark (grönområde) och vattenområde inkl. Ångbåtsbryggan ingår. Intilliggande grönområde föreslås tillkomma i föreningens förvaltning.

Björnfoten 1:52, Björnfotens tomtägareförening, Björnfotsvägen, Norrskärsvägen och Bergskärsvägen Fastigheten Björnfoten 1:52 ägs och förvaltas av Björnfotens tomtägareförening, vilken tillkom 1967. Björnfotens tomtägareförening är att betraktas som en så kallad vägförening enligt äldre lagstiftning, vilket är att anse som en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Björnfotens tomtägareförening ansvarar för vägarna och grönområdet inom fastigheten Björnfoten 1:52. Föreningen erhåller inga statliga stöd för vägen.



Figur 142 Fastigheten Björnfoten 1:52, som ägs och förvaltas av Björnfotens tomtägarförening.

Infarten till Björnfotsvägen från Sandviksvägen ingår inte i Björnfoten 1:52 utan i fastigheten Väsby 1:95, se nedan Figur 143. Infarten ingår inte heller i Björnfotens tomtägarförenings förvaltning, utan betraktas allmänt i området som en privat väg. Snöplogsföreningen ansvarar dock för plogningen även av denna sträcka.





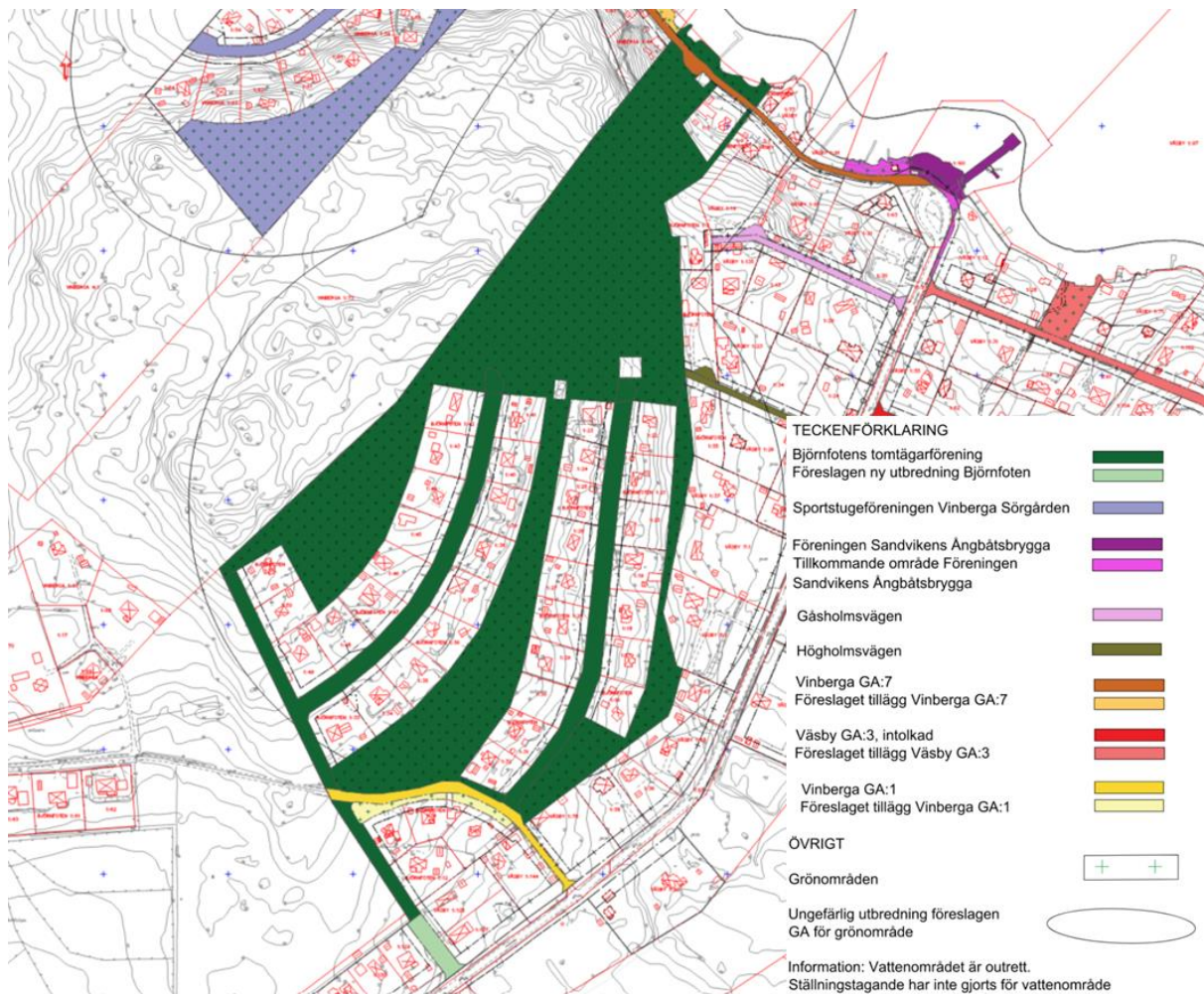
Figur 143 Infartsvägen från Sandviksvägen in på Björnfoten 1:52 (markerat med ljusgrönt), vilken omfattas av fastigheten Väsby 1:95, ingår inte i Björnfotens tomtägarförenings förvaltning och saknar huvudman. Infarten föreslås inrättas i föreningens förvaltning genom nytt anläggningsbeslut.

Två fastigheter, Björnfoten 1:16 och 1:32, som är delägare i föreningen har sina infarter över grönområde på Björnfoten 1:52, se nedan Figur 144. Det finns inga servitut för rättigheten till infartsväg. Fastigheterna har dock anslutning till allmän väg (Bergskärsvägen) varifrån det är möjligt att ordna infartsväg.



Figur 144 Björnfoten 1:16 och 1:32 har sina befintliga infartsvägar över allmän platsmark (grönområde), se rödmarkerat. Servitut saknas. Fastigheterna har anslutning till VÄG till vilken infartsväg kan ordnas. Källa: Gällande Byggnadsplan för Sandviken, Akt: 0181K-P852C.

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. Planförslaget möjliggör anordnande av vändplatser på Norrskärsvägen och Bergskärsvägen. Eftersom Björnfotsvägen ligger i anslutning till planområdets yttre gräns finns det i förslaget till ändrad detaljplan däremot inte möjlighet att planlägga för ett markreservat för vändplats (allmän platsmark VÄG) för att möjliggöra att det går att vända på Björnfotsvägen. I kommande etapp 2 av planläggning för Sandviken där ny detaljplan tas fram finns det möjlighet att lägga in sådant markreservat. Huvudman för infarten till området över fastigheten Väsby 1:95 bör säkerställas genom att ompröva förvaltningsområdet för Björnfotens tomtägareförening så att även denna sträcka ingår. Även rättighet till infartsväg för de två fastigheter som har sina infarter över grönområde kan säkras i samband med en omprövning. Detta kan göras genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten enligt anläggningslagen.



Figur 145 Björnfoten 1:52, vilken omfattar allmän platsmark (VÄG och grönområde), förvaltas av Björnfotens tomtagareförening. Infartsvägen in på Björnfotsvägen från Sandviksvägen på Väsby 1:95 föreslås tillkomma i Björnfotens tomtagareförenings förvaltningsområde.

## Förslag till nya gemensamhetsanläggningar

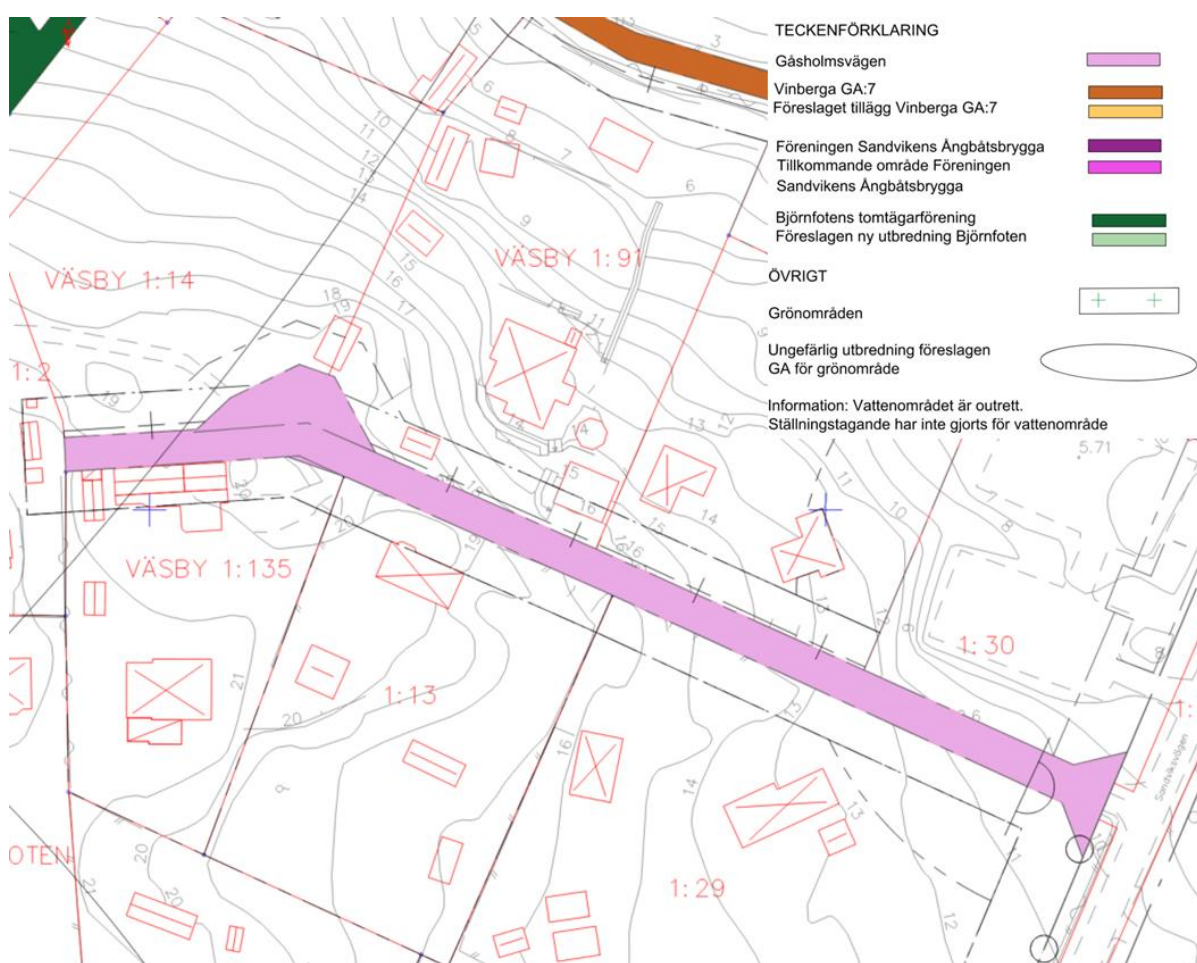
### Gåsholmsvägen

Gåsholmsvägen ingår i fastigheten Väsby 1:97 och utgör allmän platsmark (VÄG) enligt gällande detaljplan. Det finns ingen gemensamhetsanläggning eller vägförening som ansvarig huvudman för vägen. De fastighetsägare som är permanentboende längs vägen ansvarar för och delar på kostnader för drift och underhåll. Sista sträckan av Gåsholmsvägen är inte genomförd, vilket innebär att fastigheten Björnfoten 1:2 saknar angöring till Gåsholmsvägen. Angöring sker idag i stället via fastigheten Väsby 1:14. Det finns inget servitut för rättigheten till angöring över Väsby 1:14. I dagsläget är det dock samma fastighetsägare till båda fastigheterna så det anses inte utgöra något problem. Det saknas även formell rättighet för de berörda fastighetsägarna att nyttja vägen.

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. I förslaget till ändrad detaljplan planläggs för ett markreservat för vändplats (allmän platsmark VÄG) för att möjliggöra att det går att vända på gatan.

För Gåsholmsvägen föreslås en gemensamhetsanläggning inrättas för att tydliggöra huvudman för den allmänna platsmarken och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för framtida drift och underhåll av gatan samt anläggande av vändplats och genomförande av Gåsholmsvägens sista sträcka. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.



Figur 146 Ny gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för Gåsholmsvägen (allmän platsmark, VÄG). Föreslagen ändring av detaljplan möjliggör även att vägområdet utökas med en vändplats.

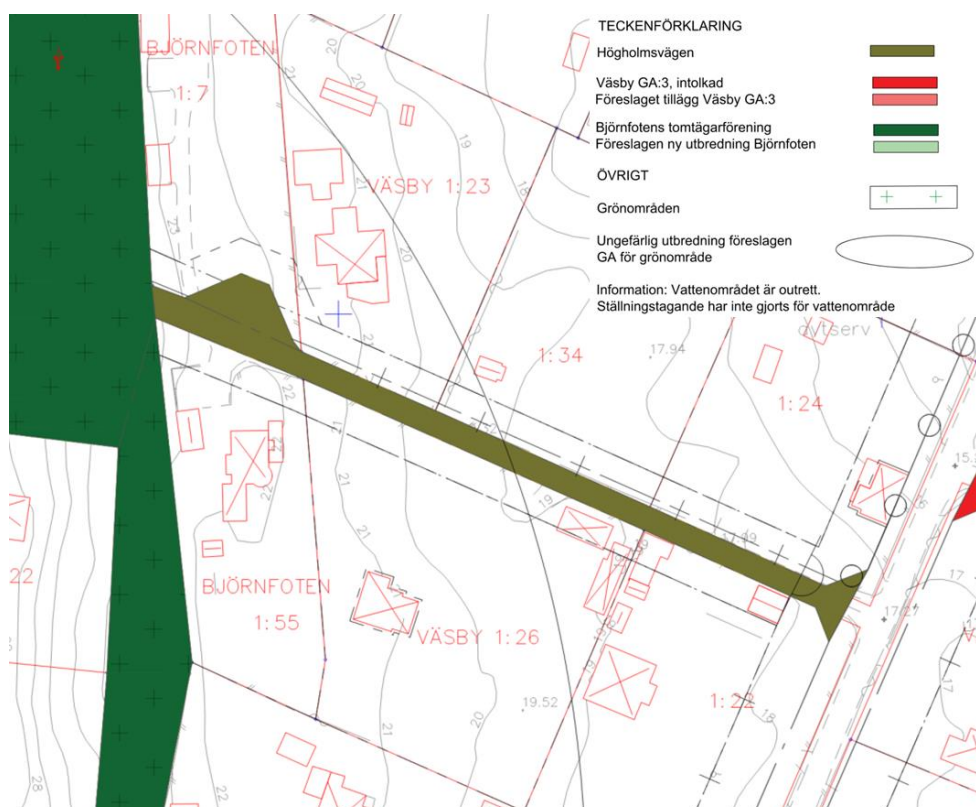
#### Högholmsvägen

Högholmsvägen ingår i fastigheten Väsby 1:97 och utgör allmän platsmark (VÄG) enligt gällande detaljplan. Det finns ingen gemensamhetsanläggning eller vägförening som ansvarig huvudman för vägen. De fastighetsägare som är permanentboende längs vägen ansvarar för

och delar på kostnader för drift och underhåll. Det saknas formell rättighet för de berörda fastighetsägarna att nyttja vägen. Fastigheten Björnfoten 1:55 har servitut inom Björnfoten 1:7 för angöring till Högholmsvägen.

Högholmsvägen saknar idag en vändplats, vilket innebär att exempelvis inte sopbilen kan vända när den kör in på vägen för att hämta sopor från fastigheterna längs med vägen. Det innebär att sopbilen behöver backa in eller ut från området, vilket innebär problem för trafiksäkerheten och arbetsmiljön. I förslaget till ändrad detaljplan planläggs för ett markreservat för vändplats (allmän platsmark VÄG) för att möjliggöra att det går att vända på gatan genom så kallad T-vändning.

För Högholmsvägen föreslås en gemensamhetsanläggning inrättas för att tydliggöra huvudman för den allmänna platsmarken och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för framtida drift och underhåll av gatan samt anläggande av vändplats. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.

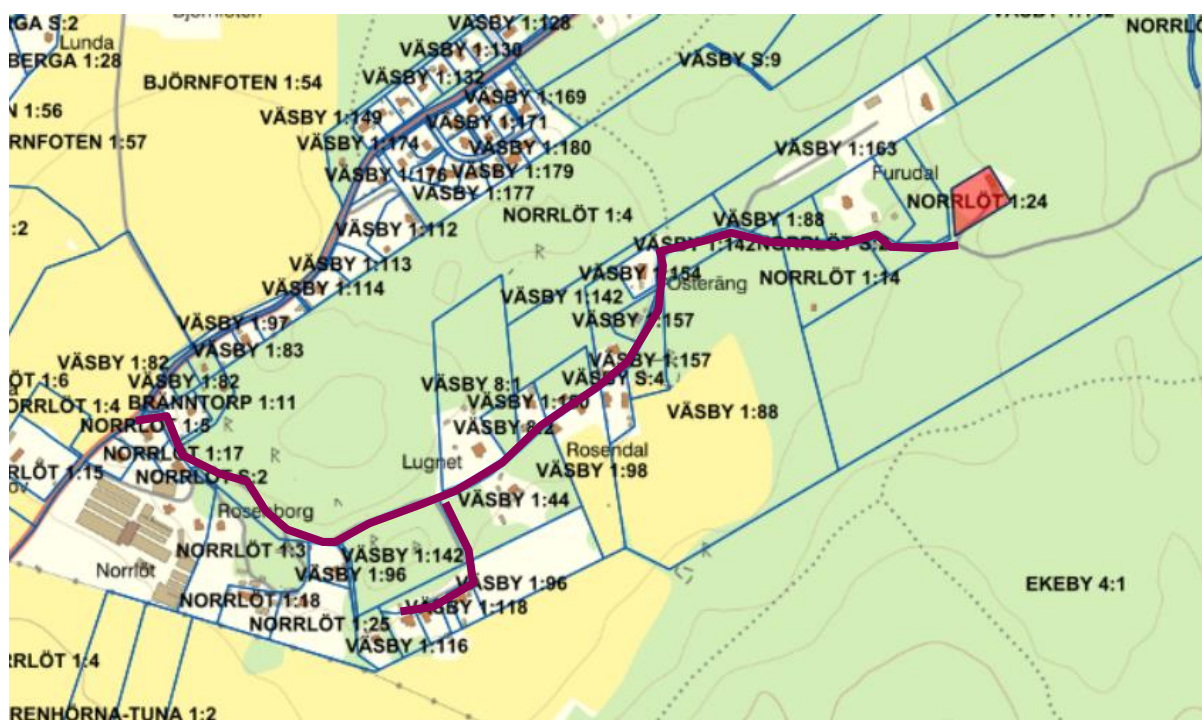


Figur 147 Ny gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för Högholmsvägen (allmän platsmark, VÄG). Föreslagen ändring av detaljplan möjliggör även att vägområdet utökas med en vändplats.

## Stenby-Furudal

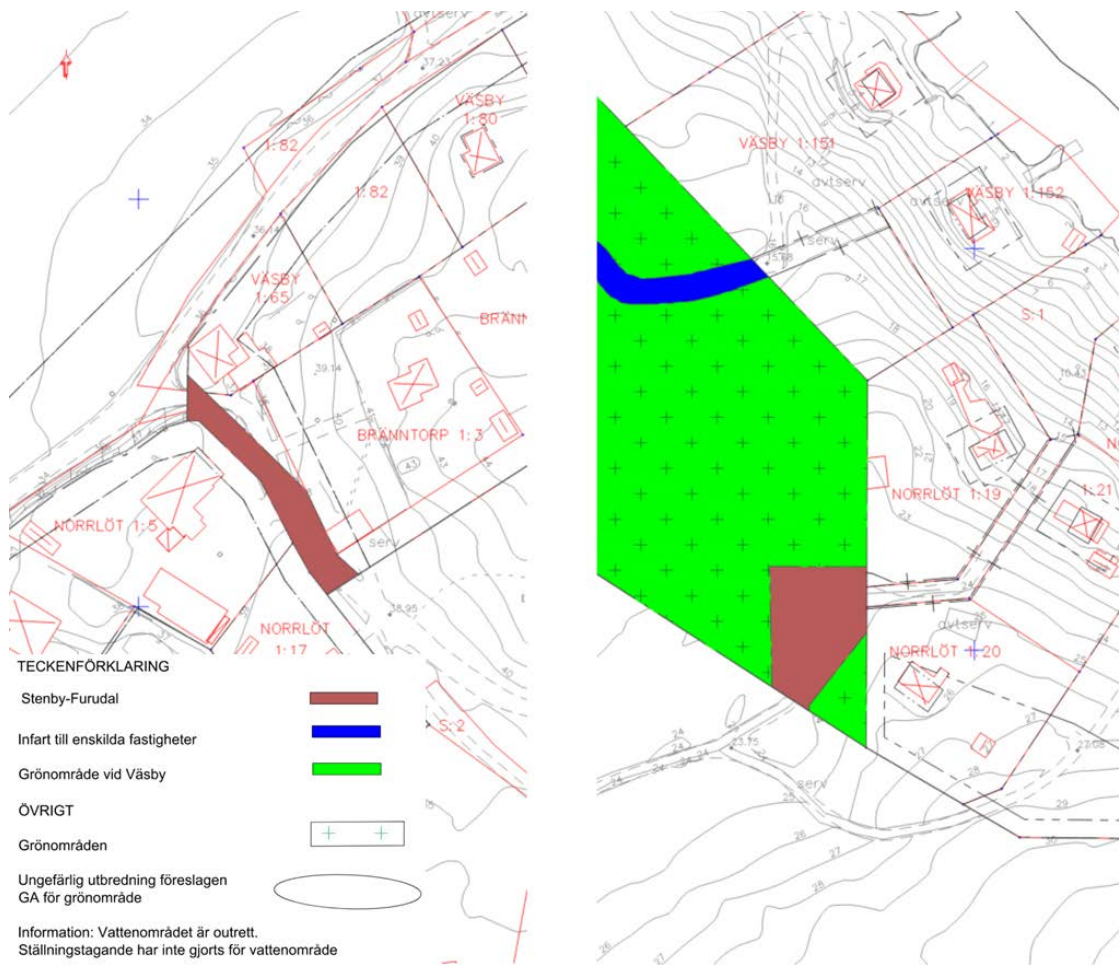
Stenby-Furudal vägförening är en privat, ej registrerad, vägförening som ansvarar för drift och underhåll av väg som ansluter ut mot Sandviksvägen vid Norrlöts handelsträdgård, genom Norrlöt fram till fastigheten Norrlöt 1:24, se nedan Figur 148. Vägområdet löper över flera fastigheter, Norrlöt 1:4, 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, 1:23 och marksamfälligheten S:1 nås via väg över Norrlöt 1:4 men saknar servitut eller gemensamhetsanläggning för rättigheten till nyttjande av vägen.



Figur 148 Vägområde som förvaltas av Stenby-Furudals vägförening (lilamarkerat).

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för vägen för att tydliggöra huvudmannaskapet och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för framtida drift och underhåll av vägen. Det finns även en vägsträcka i förlängningen av vägföreningens ansvarsområde som saknar gemensam förvaltning och som avslutar med en vändplats vid fastigheten Norrlöt 1:19 inom planområdet. Om en gemensamhetsanläggning inrättas föreslås denna vägsträcka tas med, samt deltagande fastigheter utökas med fastigheterna Norrlöt 1:19–1:23 och S:1 som nyttjar vägen. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen, efter ansökan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.

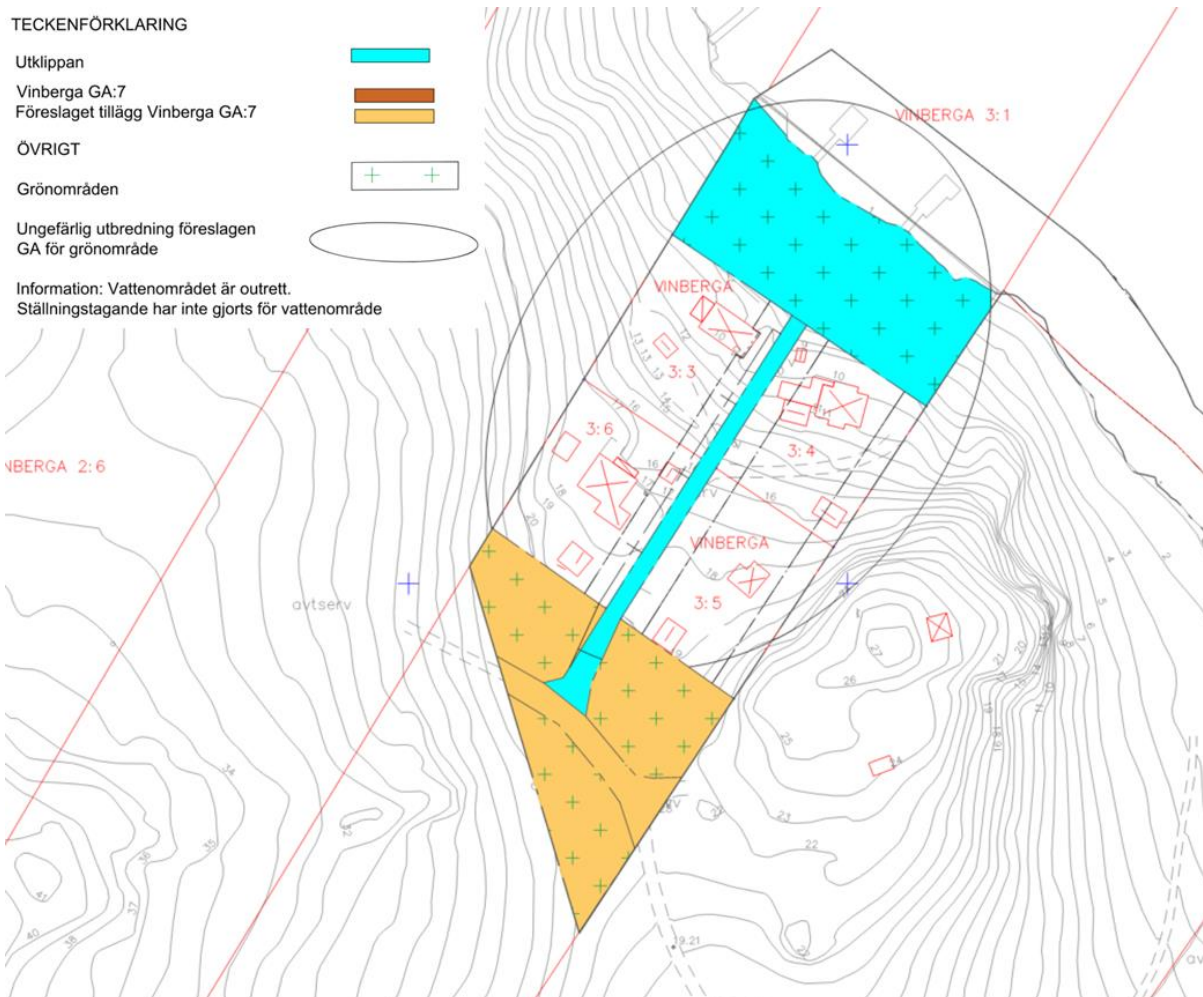


Figur 149 Ny gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för vägområdet som idag förvaltas av Stenby-Furudals vägförening. Två delområden av vägen ingår i planområdet och utgör allmän plats, VÅG. T.V. vägområde som ingår i vägföreningens förvaltningsområde. T.H. Vägområde som idag inte ingår i vägföreningens förvaltningsområde men som föreslås ingå vid inrättande av en gemensamhetsanläggning.

#### Utklippan

Vid Utklippan finns en väg och grönområden som ansluter till fastigheterna Vinberga 3:3, 3:4, 3:5 och 3:6 från Björkfjärdsvägen. Vägen och grönområdena ingår i fastigheten Vinberga 3:1 och utgör allmän platsmark (GATA och GRÖNOMRÅDE) enligt gällande detaljplan. Fastigheterna Vinberga 3:3-3:6 har servitut inom Vinberga 3:1 för väg och båtplats.

Eftersom det är flera fastigheter som har nytta av vägen och grönområdena inom Vinberga 3:1 finns det möjlighet att ersätta befintliga servitut och inrätta en gemensamhetsanläggning för att tydliggöra huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för framtida drift och underhåll. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.



Figur 150 Ny gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för allmän platsmark (VÄG och PARK) vid Utklippan. Inringat område illustrerar ungefärlig omfattning av fastigheter som bedöms ha nytta av grönområdet (PARK) och således bör delta i gemensamhetsanläggningen.

### Brantvägen

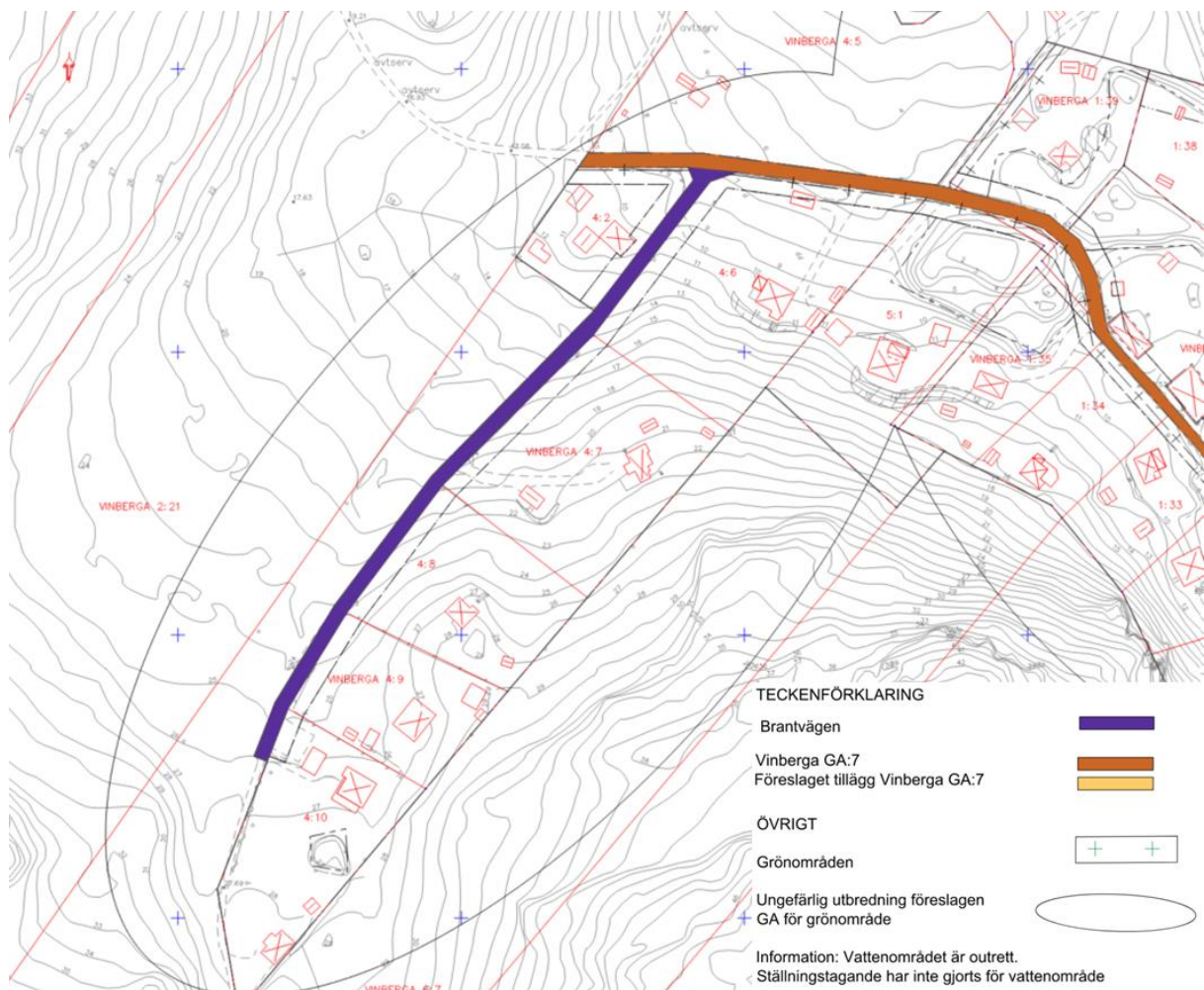
Brantvägen ingår i fastigheten Vinberga 4:1 och utgör allmän platsmark (VÄG) enligt gällande detaljplan. Det finns ingen gemensamhetsanläggning eller vägförening som ansvarig huvudman för vägen. De fastighetsägare som är permanentboende längs vägen ansvarar för och delar på kostnader för drift och underhåll. Det saknas formell rättighet för de berörda fastighetsägarna att nyttja vägen.

Brantvägen 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. Utfart från Brantvägen mot Björkfjärdsvägen möjliggör i dagsläget endast högersväng eftersom vägens vinkel för vänstersväng är för skarp, vilket också innebär problem för sopbilen som inte kan köra ut från Brantvägen vidare västerut. Befintlig detaljplan medger justering av utfarten för att vänstersväng ska kunna ske. Eftersom vägen ligger i anslutning till planområdets yttre gräns finns det i förslaget till ändrad detaljplan däremot inte möjlighet att



planlägga för ett markreservat för vändplats (allmän platsmark VÄG) för att möjliggöra att det går att vända på gatan. I kommande etapp 2 av planläggning för Sandviken där ny detaljplan tas fram finns det möjlighet att lägga in sådant markreservat.

För Brantvägen föreslås en gemensamhetsanläggning inrättas för att tydliggöra huvudman för den allmänna platsmarken och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för framtida drift och underhåll av gatan, åtgärder vid utfarten mot Björkfjärdsvägen samt framtida anläggande av vändplats. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.



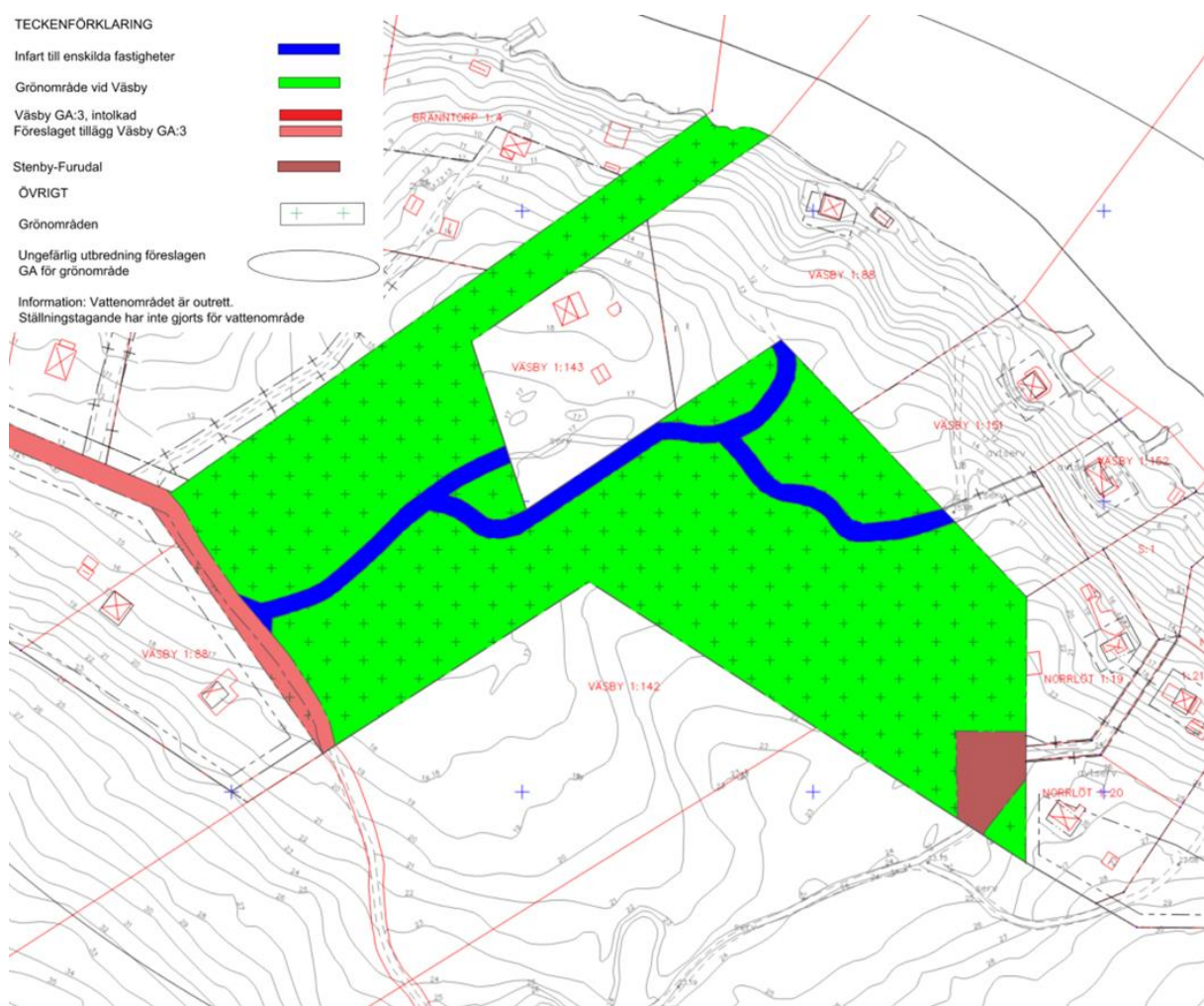
Figur 151 Ny gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för Brantvägen, allmän platsmark (VÄG).

Axviken, infartsväg till enskilda fastigheter

Vid Axviken, i planområdets östliga del, finns en infartsväg som ansluter till fastigheterna Väsby 1:143, 1:151 samt arrendetomt inom Väsby 1:88 från Axviksvägen. Vägen ingår i

fastigheterna Väsby 1:88 och 1:142 och utgör allmän platsmark (VÄG) enligt gällande detaljplan. Fastigheterna Väsby 1:151 och 1:152 har servitut för väg inom Väsby 1:142 och Väsby 1:143 har servitut för väg inom Väsby 1:88.

Eftersom det är flera fastigheter som har nytta av vägen inom Väsby 1:88 och 1:142 finns det möjlighet att ersätta befintliga servitut och inrätta en gemensamhetsanläggning för att tydliggöra huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för framtida drift och underhåll. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.



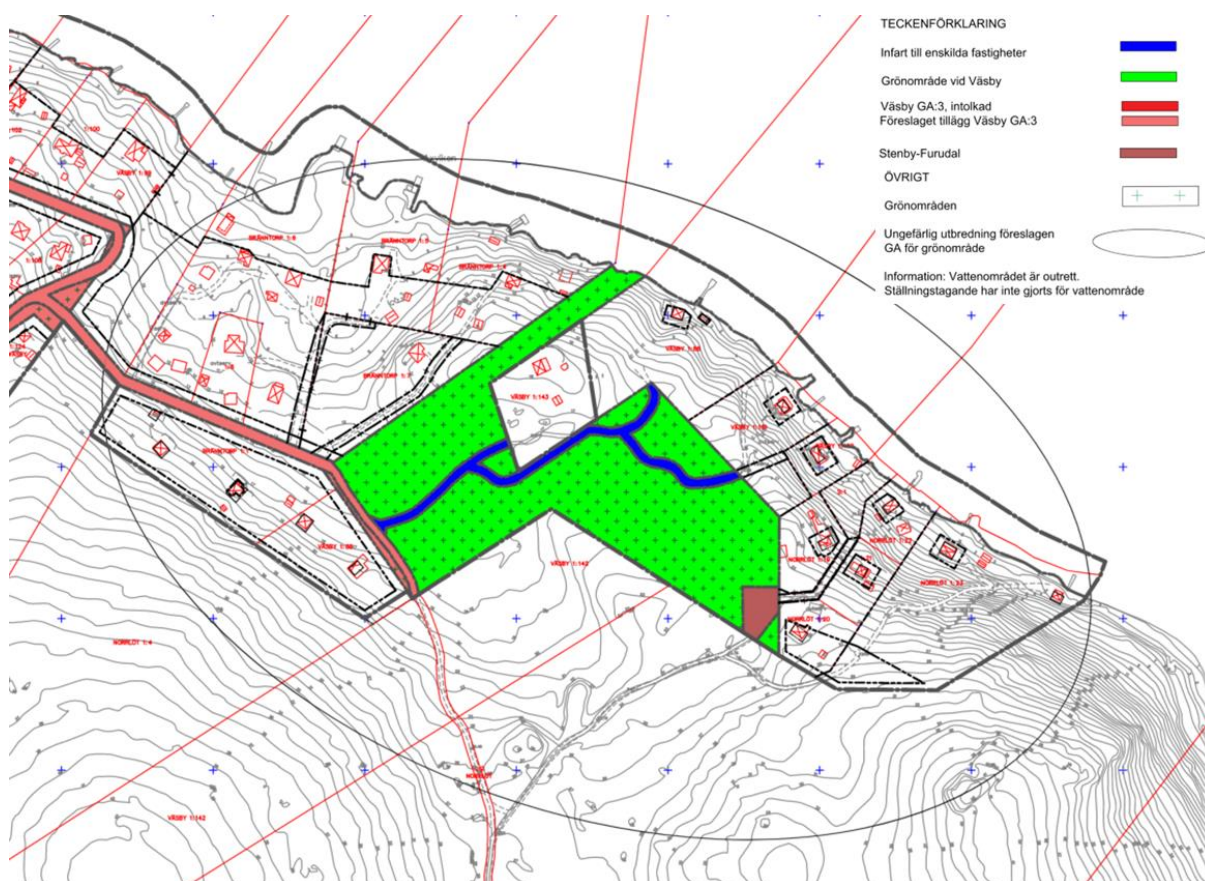
Figur 152 Ny gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för infartsväg (allmän plats, VÄG) till enskilda fastigheter vid Axviken.

#### Axviken, grönområde

Vid Axviken, i planområdets östliga del, finns ett grönområde som ingår i fastigheterna Bränntorp 1:1, Väsby 1:88 och 1:142 samt Norrlöt 1:4 och utgör allmän platsmark (grönområde)

enligt gällande detaljplan. Det finns ingen gemensamhetsanläggning som ansvarig huvudman för grönområdet. Kommunen äger Brännertorp 1:1 och Väsby 1:88 och ansvarar inom denna del.

Eftersom det är flera fastigheter som har nytta av grönområdet finns det möjlighet att inrätta en gemensamhetsanläggning för att tydliggöra huvudmannskapet för den allmänna platsmarken och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för framtida drift och underhåll. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.



Figur 153 Ny gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för grönområde (allmän platsmark, NATUR) vid Axviken. Inringat område illustrerar ungefärlig omfattning av fastigheter som bedöms ha nytta av grönområdet och således bör delta i gemensamhetsanläggningen.

#### Väsby, dagvattendike

I planområdets östliga del, parallellt med Sandviksvägen, finns ett dagvattendike som avvattnar Trafikverkets väg. Diket har en nordöstlig sträckning över ett flertal fastigheter med utlopp i Mälaren via Väsby 1:97. Diket avvattnar förutom Sandviksvägen även berörda

fastigheter längs med vägen och det saknas i dagsläget rättighet för dagvattenavledningen. Diket är markerat i plankartan för föreslagen ändring av detaljplan och omfattas av prickmark, dvs. marken får ej bebyggas. Se dikets läge i nedan urklipp från plankartan, Figur 154.



Figur 154 Dagvattendiket (inringat med rött) är markerat i plankartan med prickmark.

Eftersom det är flera fastigheter som har nytta av dagvattendiket föreslås en gemensamhetsanläggning för diket med skötselplan inrättas för att tydliggöra och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för drift och underhåll. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan av någon av berörda fastighetsägare eller väghållare. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.

## Marksamfälligheter

En marksamfällighet är ett markområde som ägs gemensamt av flera fastigheter. En marksamfällighet kan antingen förvaltas genom 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 deläggande fastigheter.

### Vinberga FS:4

Vinberga FS:4 utgör en samfällighet för fiske med 15 deläggande fastigheter.

### Vinberga S:3

Vinberga S:3 utgör samfällighet för väg och omfattar del av Björkfjärdsvägens vägområde (allmän platsmark) och har 5 deläggande fastigheter. Delar av denna marksamfällighet är upplåten till Vinberga GA:7, se ovan under rubriken *Befintliga gemensamhetsanläggningar*.

Del av Vinberga S:3 är planlagd och används som kvartersmark. Fastighetsreglering föreslås ske utifrån befintlig användning. För information om berörda markområden se bilaga 4 – *Fastighetskonsekvenstabell*.

### Vinberga S:6

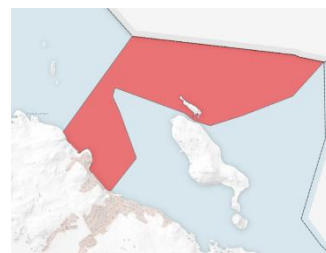
Vinberga S:6 utgör en samfällighet för vatten med 3 deläggande fastigheter.

### Väsby FS:7

Väsby FS:7 utgör en samfällighet för fiske med 27 deläggande fastigheter.



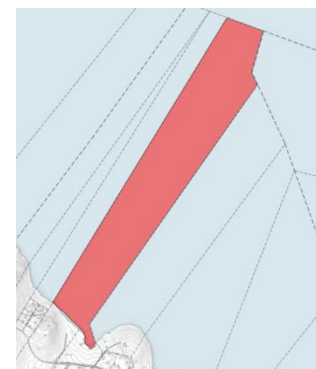
Figur 155 Norrlöt S:1



Figur 156 Vinberga FS:4



Figur 157 Vinberga S:3



Figur 159 Vinberga S:6



Figur 158 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). Lott 1 ligger utanför planområdet och lott 2 ligger inom planområdet. Marksamfällighetens bägge lotter är upplåtna till Trafikverket som är väghållare för Sandviksvägen. Samfälligheten har 7 delägande fastigheter.



Figur 161 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 Lantmäteriet 2018. Vägområdet sträcker sig delvis utanför Väsby S:4 varpå förrättning av hela vägsträckan kan vara lämpligt för att klargöra fastighetsgränserna.



Figur 160 Väsby S:4 (2) inom planområdet. Lila ring markerar ungefärligen vägområde för vilket huvudman idag saknas.

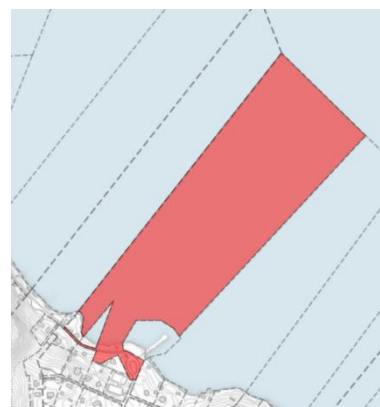
Om vägen iordningställs kan vägsträckan från Sandviksvägen till Norrlöt även bli möjlig att nyttja som redundansväg, se även avsnittet Stenby-Furudal under rubriken *Förslag till nya gemensamhetsanläggningar*.

I anslutning till Väsby S:4 (2) saknas huvudman i dag för vägområde nedan som är markerad med lila linje, denna sträcka är oreglerad och föreslås att regleras framöver. Det behöver utredas vidare om sträckan bör ingå i Väsby S:4 eller Väsby GA:3.

### Väsby S:6

Väsby S:6 utgör samfällighet för lastageplats som tillkom i laga skifte 1855 och som omfattar del av Sandviksvägens vägområde vid ångbåtsbryggan, del av Björkfjärdsvägen (allmän platsmark) och vattenområde.

Delar av denna marksamfällighet är upplåten till Vinberga GA:1, se ovan under rubriken *Befintliga gemensamhetsanläggningar*, samt till Trafikverket som är



Figur 162 Väsby S:6

väghållare för Sandviksvägen. Samfälligheten har 7 delägande fastigheter, varav kommunen är en delägare som fastighetsägare till Väsby 1:88.

### **Servitut**

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför 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. Servitutsrätt kan, genom beslut av Lantmäteriet enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen, upplåtas till förmån för en fastighet (den härskande fastigheten) och belasta en annan fastighet (den tjänande fastigheten). Ett sådant servitutet kallas officialservitut. Servitut kan även upplåtas genom civilrättsligt avtal mellan två fastighetsägare utan inblandning av Lantmäteriet, enligt bestämmelserna i jordabalken. Vanligen kallas de avtalsservitut. Avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret.

Servitut kan behöva bildas för att exempelvis säkerställa angöring till enskilda fastigheter eller serviser till ledningsnätet i samband med bildande av nya fastigheter som möjliggörs av detaljplanen.

I detaljplanen finns markreservat för underjordiska ledningar (u), infarter och vändplaner. Dessa är möjliga att säkra genom inrättande av servitut.

Ett stort antal fastigheter inom planområdet belastas av officialservitut och inskrivna avtalsservitut för vägar, ledningar, brunnar, vattentäkter och båtplatser med mera. Dessa redogörs för i bilaga 4 - *Fastighetskonsekvenstabell*.

### **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.

Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs huvudsakligen inom allmän platsmark, men intilliggande mark vid sidan av vägen kan också behöva nyttjas under utbyggnadstiden samt i samband med framtida arbeten på ledningsnätet. Den mark som kan behöva tas i anspråk på kvartersmark markeras med u<sub>1</sub> på plankartan, mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Kommunen avser, genom Telge Nät AB, att säkerställa rätten att bygga ut och långsiktigt underhålla ledningsnätet, för vatten och spillvatten med tillhörande anläggningar, med ledningsrätt. Telge Nät AB kommer ansöka om ledningsrätt.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga åtkomsten till sitt ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna kommunens ledningsarbete med

andra ledningsägars önskemål om markförläggning av ledningar.

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt, 0181K-86/2007.1, för starkström till förmån för Telge Nät AB.

## **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 förekommer att markägare med syfte att skydda sig från oönskad gång- och biltrafik i området sätter upp skyltar (exempelvis ”privat område”, ”privat badplats”, ”tillträde förbjudet” etc.). Sådana skyltar får dock inte uppföras utan tillstånd av kommunen (byggnadsnämnd eller motsvarande) då det krävs beslut om att allmänheten inte får passera ett visst område. Skyltar för att varna för verklig fara får däremot sättas upp (se 5§ lag med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning).

Om skylt uppförs utan laglig rätt riskeras föreläggande om att ta bort den obehöriga skylten (se 5§ lag med särskilda bestämmelser om gatuhållning 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**

Inom planområdet finns allmän plats som förutom vägar även omfattar natur, parker och bollplan med mera. Det finns även sjösättningsramper inom området. Vem som äger rätt att



utnyttja vissa anläggningar kan i vissa fall upplevas otydligt för såväl boende som tillfälliga besökare i området. Allmän plats med enskilt huvudmannaskap är i huvudsak till för de enskilda och allemansrätten medför inte att enskilda anläggningar fritt får utnyttjas. Däremot får man inte hindra allmänheten från att exempelvis gå på vägar som är allmänna om det inte finns ett annat alternativ eller att vid enstaka tillfällen nyttja en badplats. Detta innebär att man får färdas över annans anläggning temporärt. Man har dock inte rätt att vistas på någon annans anläggning under en längre tid eller nyttja denna på sådant sätt att det på något sätt leder till slitage. Det är fastighetsägaren/gemensamhetsanläggningen/marksamfälligheten som ansvarar för anläggnings-, drift- och underhållskostnaderna för en viss anläggning.

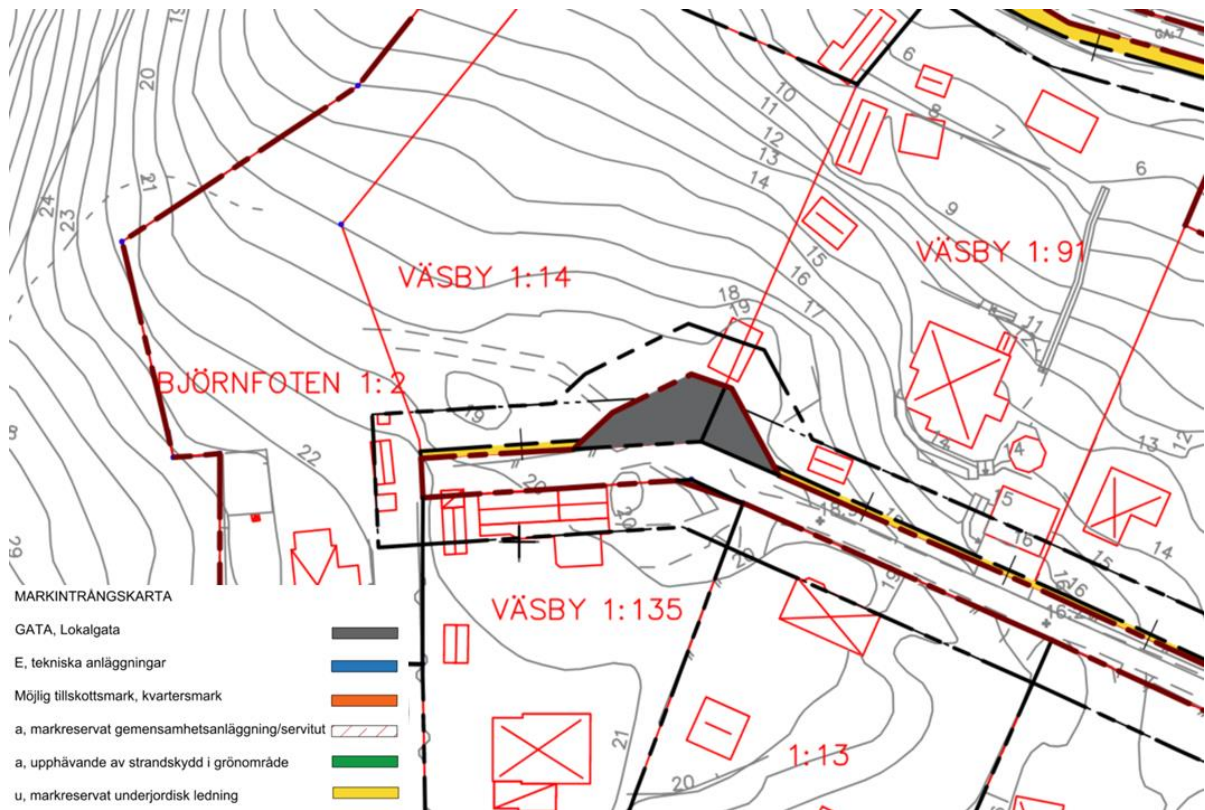
### **Fastighetsreglering**

Inom planområdet finns en del fastighetsgränser som föreslås regleras för att uppnå ändamålsenlig markanvändning, exempelvis obebyggda fastigheter som är för små för att bebyggas och bör regleras in till intilliggande fastighet för att ändamålsenlig ska kunna uppnås. Det förekommer även fastighetsgränser som inte överensstämmer med faktiska gränser, exempelvis med bebyggelse över fastighetsgräns eller gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark som inte stämmer. Dessa fastighetsgränser föreslås regleras genom fastighetsbildning av lantmäterimyndigheten utifrån faktisk markanvändning. Föreslagna fastighetsregleringar redovisas i bilaga 4 – *Fastighetskonsekvenstabell*.

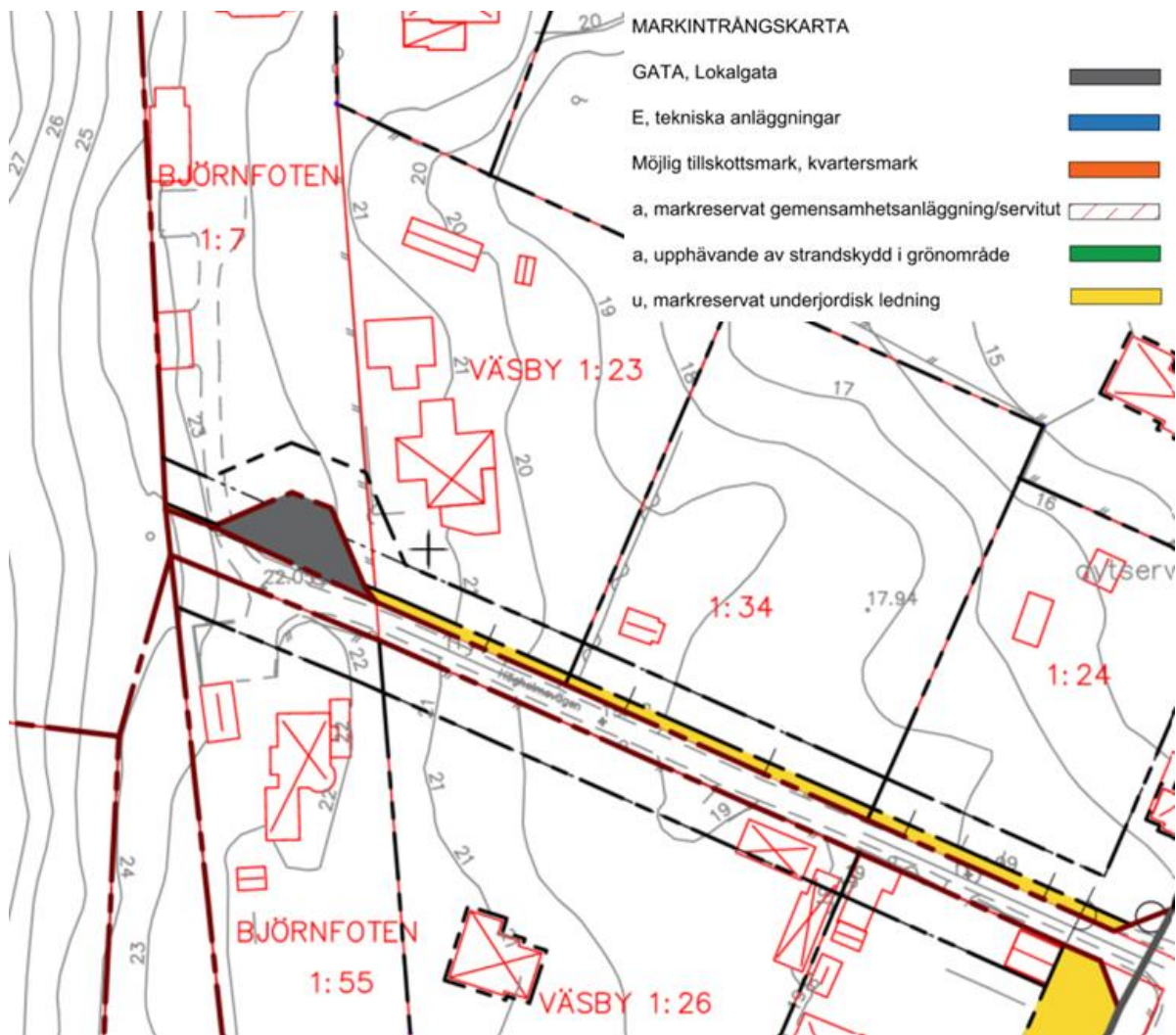
Konsekvenserna av föreslagna fastighetsregleringar är att vissa fastigheter kan erhålla tillskottsmark eller blir av med mark. Fastighetsreglering kan ske genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

### **Markreservat för allmän platsmark**

Inom planområdet planläggs markreservat för allmän platsmark (VÄG) inom tidigare planlagd kvartersmark för att möjliggöra vändplatser på Gåsholmsvägen och Högholmsvägen. För att genomföra vändplatserna krävs mindre intrång inom fastigheterna Väsby 1:14, 1:91, 1:135 och Björnfoten 1:7, se nedan Figur 163 och Figur 164. Intrånget innebär en inlösenkostnad där ersättning ska betalas av de som har nytta av åtgärden till den som avstår mark. Ersättningsfrågan kan antingen lösas genom överenskommelse mellan berörda parter alternativt genom beslut av lantmäterimyndigheten i samband med bildande av gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken.



Figur 163 Föreslaget markreservat för vändplats på Gåsholmsvägen innebär markintrång på fastigheterna Väsby 1:14, 1:91 och 1:135.



Figur 164 Föreslaget markreservat för vändplats på Högholmsvägen innebär markintrång på fastigheten Björnfoten 1:7.

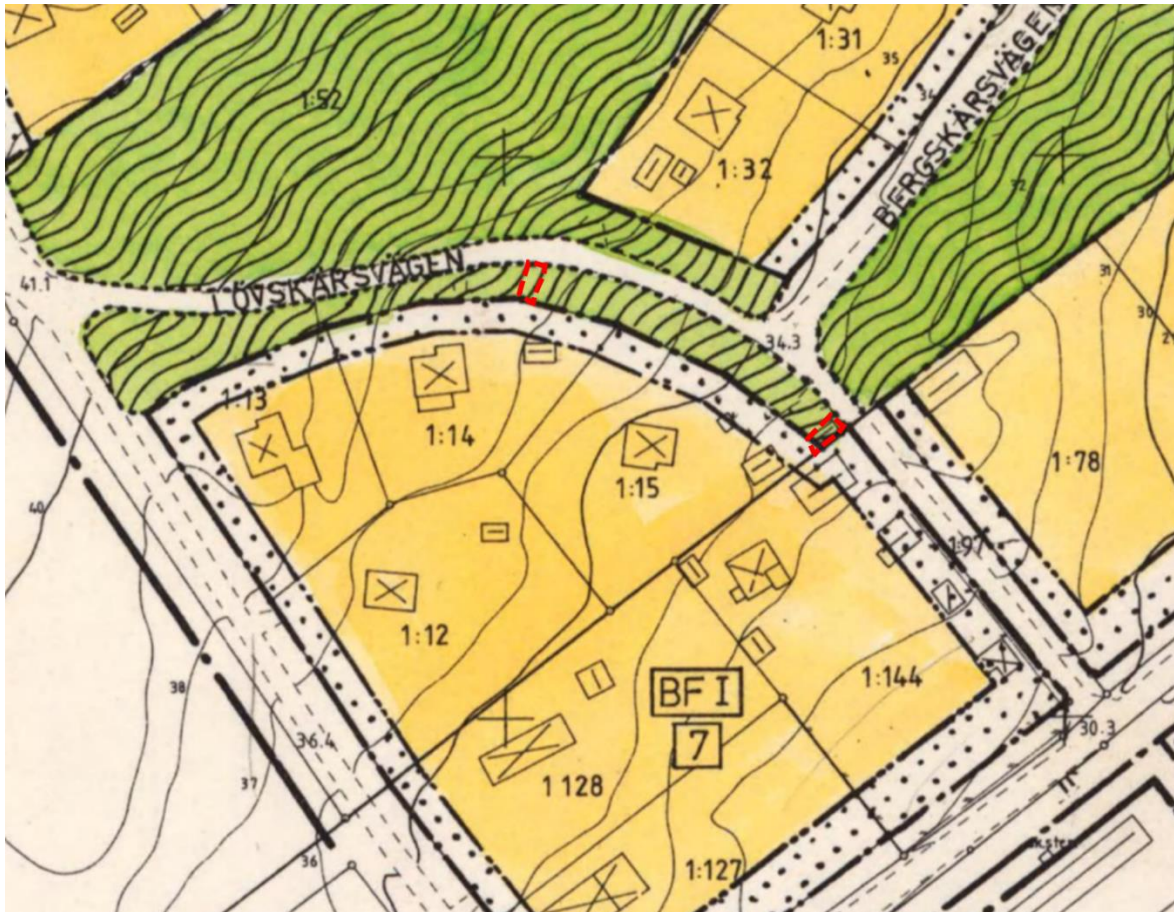
Längs med Sandviksvägen finns det mark inom Trafikverkets vägområde som ej lösts in, se nedan Figur 165. Om Trafikverket behöver ta dessa markområden i anspråk för vägutbyggnad behöver fastighetsreglering genomföras. Ersättning för markintrång vid ianspråktagande av markområde hanteras genom överenskommelse mellan Trafikverket och berörda fastighetsägare eller genom beslut av lantmäterimyndigheten i samband med förrättning för fastighetsreglering.



Figur 165 Fastigheter med markområden som ej har inlösts av Trafikverket inom Sandvikens vägområde.

#### Markreservat för kvartersmark

Fastigheterna Björnfoten 1:14 och 1:15 har sina angöringsvägar över allmän plats (grönområde). Rättigheter för angöringsväg finns inte. För att säkerställa och tydliggöra ansvarsområden och avgränsning mellan enskilda och allmänna ändamål planläggs befintliga infarter som kvartersmark. Infartsvägarna kan därmed regleras till berörda fastigheter genom fastighetsbildning alternativt kan rättighet ordnas genom servitut över Björnfoten 1:52.

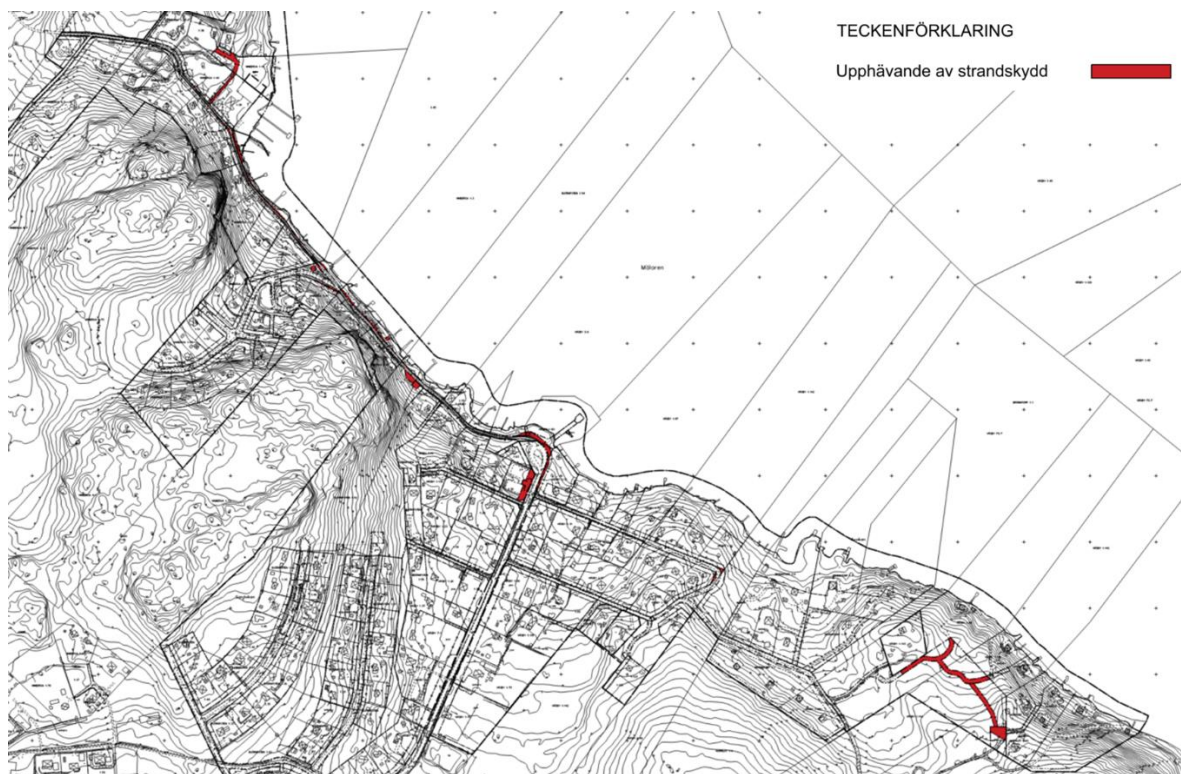


Figur 166 Björnfoten 1:14 och 1:15 har sina befintliga infartsvägar över allmän platsmark (grönområde), se rödmarkerat. Servitut saknas. Infartsvägarna planläggs som kvartersmark för att säkerställa fastigheternas angöring samt tydliggöra ansvarsområden och avgränsning mellan enskilda och allmänna ändamål. Källa: Gällande Byggnadsplan för Sandviken, Akt: 0181K-P852C.

### Strandskydd

Generellt råder strandskydd 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet. I gällande detaljplan (byggnadsplan) är strandskyddet upphävt för kvartersmark men bibehållet allmän platsmark.

Vid ändring av en detaljplan (byggnadsplan) återinträder eller inträder inte strandskyddet så som är fallet när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Planändringen medför dock att strandskydd upphävs för allmän plats som berörs av indragning av vatten och spillvatten, se nedan Figur 167 över område där strandskydd upphävs. I övrigt råder fortsatt strandskydd inom allmän platsmark men är upphävd för de markområden som är planlagda för bebyggelse (kvartersmark).



Figur 167 Strandskydd upphävs för allmän plats som berörs av indragning av vatten och spillvatten.

## 5.4 Ekonomiska frågor

### Projektekonomi / Planavgift / Kostnader för framtagande av detaljplan

Kommunen får, enligt 12 kapitlet 9 § plan- och bygglagen, ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser. Planavgiften för upprättandet av detaljplanen tas ut av fastighetsägare inom planområdet efter att de beviljats bygglov för byggrätter som tillskapas i samband med ändring av detaljplanen. Grunderna för hur planavgiften ska beräknas och i vilka fall planavgift ska tas ut anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den gällande plantaxan finns tillgänglig på kommunens hemsida, [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se).

Södertälje kommun utreder förutsättningarna för att möjliggöra friköp av de fritidshusarrenden som finns inom kommunens fastigheter Bränntorp 1:1 och Väsby 1:88. Om friköp blir aktuellt sker det när detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft. Priset på respektive tomt ska motsvara marknadsvärdet för den aktuella tomten vid den tidpunkt som köpet genomförs.

### Bygglövsavgift

Stadsbyggnadsnämnden och kommundelsnämnderna får ta ut avgifter för beslut om bygglov, marklov och rivningslov med mera enligt 12 kapitlet 8 § plan- och bygglagen. Bygglövsavgift 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](http://www.sodertalje.se).

### **Kostnader för lantmäteriförrättningar**

Förrättningar som utförs av lantmäterimyndigheten, till exempel avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsförrättning (inrätta eller ompröva gemensamhetsanläggning) betalas enligt av lantmäterimyndigheten fastställd taxa. Fastighetsägaren ansöker och bekostar lantmäteriförrättning. Vid en anläggningsförrättning enligt anläggningslagen fördelas dock förrättningskostnaderna mellan de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen efter vad lantmäterimyndigheten beslutar vara skäligt andelstal eller efter överenskommelse.

### **Kostnader för allmän platsmark**

Åtgärder inom allmän platsmark genomförs och bekostas av respektive huvudman. Inom planområdet har allmän platsmark enskilt huvudmannaskap förutom Sandviksvägen för vilken Trafikverket är huvudman.

Befintliga gemensamhetsanläggningar för allmän platsmark (exempelvis lokalgator, parkmark och naturmark) bör omprövas av lantmäterimyndigheten för att exempelvis lyfta in angränsande vägsträckor som inte omfattas av gemensamhetsanläggning eller utöka antalet deltagande fastigheter. Detsamma gäller i det 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.

För delar av befintligt vägnät, grönområden med mera som ej omfattas av befintliga gemensamhetsanläggningar bör nya gemensamhetsanläggningar bildas. Lantmäterimyndigheten kan i vissa fall även behöva utreda befintliga marksamfälligheter och klarlägga osäkra gränser genom fastighetsbestämning.

De åtgärder som härrör till den allmän platsmark som omfattas av gemensamhetsanläggningar ska bekostas av de fastighetsägarna som deltar i gemensamhetsanläggningarna utifrån de andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Andelstalen reglerar hur kostnader för utförande och drift ska fördelas mellan berörda fastighetsägare. I dessa kostnader ingår bland annat kostnader för utförande av anläggningen, ersättningar för ianspråktagande av mark och kostnader för lantmäteriförrättningar.

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.

### **Kostnader för markåtkomst**

Fastighetsägare som upplåter alternativt avstår mark till en gemensamhetsanläggning erhåller ersättning från de fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Kostnader för markåtkomst hanteras inom lantmäteriförrättningen. Berörda fastighetsägare kan antingen själva komma överens om vilken ersättning som ska utgå eller så gör lantmäterimyndigheten en värdering i samband med att frågan om att inrätta eller ompröva en gemensamhetsanläggning prövas i en lantmäteriförrättning.

Kostnader för markåtkomst för att bilda ledningsrätter för allmänna ledningar inom allmän platsmark och kvartersmark hanteras i lantmäteriförrättning. Ledningsrättshavaren betalar ersättning till ägare av de fastigheter som upplåter mark för ledningsrätt.

När lantmäterimyndigheten genomför en värdering av 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 betalas ett tillägg om 25 procent på ersättningen.

### **Kostnader för vatten och spillvatten**

Planområdet kommer anslutas till kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det är Telge Nät, huvudman för det allmänna VA-nätet i Södertälje kommun, som bekostar VA-utbyggnaden fram till respektive fastighetsgräns, där det upprättas en anslutningspunkt. Telge Nät ansvarar för ansökan om bildande av ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten och betalar kostnaden för bildande av ledningsrätt och 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 Nätets hemsida, [www.telge.se](http://www.telge.se).



### **Kostnader för dagvattenåtgärder**

Området tas inte in i kommunens verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenavrinning förväntas kunna lösas genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Inga kommunala anslutningsavgifter kommer tas ut. Huvudmannen 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 av, samt drift och underhåll av dagvattenanläggningarna.

### **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 ska i regel bekostas av den som medför behovet.

### **Ersättning för ledningsrätt**

Ledningsägare kan ansöka hos lantmäterimyndigheten om ledningsrätt för förläggning av sina ledningar inom för ändamålet utpekade markreservat, u-områden, i detaljplanen. Lantmäterimyndigheten beslutar om ledningsrätt kan upprättas enligt ledningsrättslagen och den ersättning för upplåtelse av markområdet som ledningsägaren ska erlagga till berörda fastighetsägare.

### **Skyddsbestämmelser och rivningsförbud**

I en detaljplan kan kommunen ange rivningsförbud och skyddsbestämmelser 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 men ett flertal fastigheter omfattas av rivningsförbud, se markeringen  $r_1$  på plankartan och i bilaga 4 - *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. Ersättning kan aktualiseras om underhållskostnaderna blir så höga att byggnadens marknadsvärde sjunker med mer än runt 5–10 procent på grund av skyddsbestämmelser eller

mer än omkring 10–20 procent på grund av ett rivningsförbud. 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 vann 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. Ändringar och tillägg i bebyggelse som omfattas av varsamhetskrav ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas i enlighet med PBL 4 kap 16 §. 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 av varsamhetsbestämmelser, se markeringen k på plankartan och i bilaga 4 - *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](http://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

### **Vatten och spillvatten**

Planområdet kommer vid genomförandet av planen anslutas till kommunens verksamhetsområde för 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.

Ledningsnätet för spillvatten kan utformas på två sätt, det vanligaste och mest fördelaktiga är att anlägga ett självfallssystem. Avloppsvattnet rinner då med självfall till en kommunal

pumpstation där det sedan pumpas bort från området i en trycksatt ledning. Om det inte är lämpligt eller möjligt med självfall så anläggs ett LTA-system (Lätt Trycksatt Avlopp) med separat pump för respektive fastighet. Planområdet planeras byggas ut med LTA-system.

När fastigheter ansluter till ett LTA-system installerar fastighetsägaren en LTA-station inom den egna fastigheten. LTA-stationen består av en tank som är cirka 2,6 meter djup, en pump, automatik och ett larm. LTA-stationen tillhandahålls av Telge Nät, men respektive fastighetsägare ansvarar för att installera tanken och elinstallation fram till kopplingsplint i tanken. Personal på Telge Nät's driftsavdelning installerar pumpen i tanken. LTA-stationen förblir huvudmannens egendom, men fastighetsägaren har tillsynsansvar och ansvarar för elförsörjning av denna.

Vid fel på LTA-stationen, bortsett från elförsörjning, ska fastighetsägaren omgående larma huvudmannen. VA-huvudmannen ansvarar för kommande utbyte och reparationer av LTA-stationen orsakat av normalt slitage.

I samband med indragning av vatten och spillvatten möjliggörs även för indragning av ett förenklat brandvattensystem.

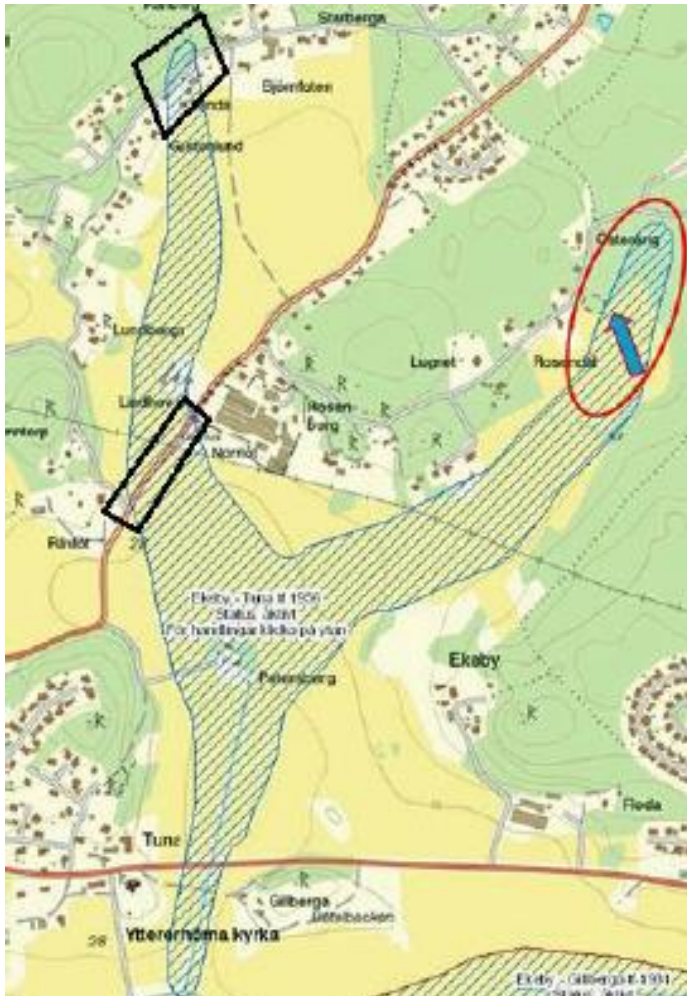
Inom planområdet planeras för en pumpstation för det allmänna spillvattennätet inom fastigheten Väsby 1:30. Markreservat för pumpstation säkras genom E-område i detaljplanen.

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram under detaljplaneprocessen för att utreda möjligheten till omhändertagandet av dagvatten inom området. Utredningens slutsatser är att dagvattenhanteringen fortsatt kan lösas med LOD-lösningar för fördröjning och rening.

Enligt uppgift från Länsstyrelsens Webbgis1 ingår delar av planområdet i markavvattningsföretaget "Ekeby – Tuna 1956", se nedan figur. Det behöver säkerställas att avvattningen inom planområdet inte ökar till följd av planändringen. Om avvattningen till företaget från planområdet skulle öka till följd av planen 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 dikningsföretaget, men innan detaljplanen ställs ut för granskning bör markavvattningsområdet och dess kostnadsfördelning ses över utifrån de förändringar som sker till följd av ändrad detaljplan.



Figur 168 Utskrift ur Länsstyrelsens Webbgis1 som visar markavvattningsföretaget som sträcker sig genom delar av planområdet. Det markerade området (röd linje) bedöms dock utifrån topografi och originalhandlingar rinna norrut. Svarta markeringar indikerar två ytterligare områden där planområdet och markavvattningsföretaget överlappar varandra.

### 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.

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

Förslaget till ändring av detaljplanen möjliggör förbättring av vägstandarden i området. Hela vägnätet inom planområdet bör ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området.

Alla återvändsgator behöver ha godtagbara vändmöjligheter för att sopbilen ska kunna hämta sopor vid fastighetsgräns.

Det är respektive väghållares ansvar att rusta upp och bygga ut vägnätet där det behövs. Där väghållaren utgörs av en gemensamhetsanläggning tas beslut om eventuella standardhöjande åtgärder av deltagande fastigheter eller samfällighetsförening i förekommande fall.

Övriga tekniska frågor så som avfall redovisas under rubriken teknisk försörjning ovan.

### **Natur och parkmark**

Mark som är planlagd som NATUR och PARK (allmän platsmark, grönområden enligt underliggande byggnadsplan) kräver inga utbyggnadsåtgärder. Planen bekräftar och möjliggör befintlig användning av de områden som planlagts för PARK och NATUR. Inom parkmark kan åtgärder förenliga med användning av parkmark genomföras, till exempel iordningställande av lekplats.

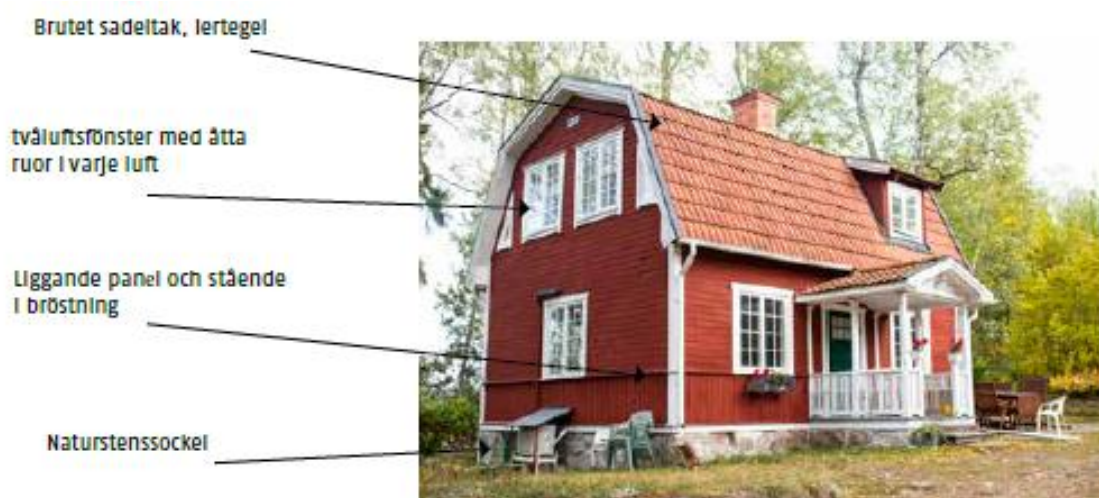
Det är respektive gemensamhetsanläggning som omfattar natur eller parkmark som ansvarar för att initiera, projektera och genomföra eventuella förändringar inom natur och parkmark.

## Bilaga 1. Särskilt värdefulla byggnader

### Värdebärande uttryck och karaktär

All bebyggelse omfattas av varsamhetskravet enligt PBL 8 kap. 17 §, som innebär att byggnaden inte får förvanskas. Bestämmelsen gäller oavsett om byggnaden har ett kulturhistoriskt värde eller inte.

Värdebärande uttryck och karaktärsdrag har identifierats i genomförd kulturmiljöinventering, WSP, 2023.



Figur 169 Exempel på egenskaper och karaktärsdrag. Källa: Kulturmiljöutredning, Sandviken, 2020.

### Sommarnöjen

Följande fastigheter har en välbevarad karaktär och är uppförda innan 1920-talets bebyggelseexpansion. De bör därför betraktas som särskilt värdefulla. Berörda fastigheter förmedlar på ett pedagogiskt sätt berättelsen om Sandvikens äldre historia.

#### Vinberga 1:30

##### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött tegel.
- Fasaden ska vara av träpanel i stående samt liggande riktningar utan locklist. Dekorativa



element ska behållas.

- Byggnadens fönster ska till form, material och indelning vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.

På fastigheten finns även värdefulla uttryck i form av högresta tallar och mur med port.



Figur 171 Mur med port



Figur 170 Tallbevuxen fastighet

## Väsby S:6

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött tegel.
- Fasaden ska vara av liggande träpanel utan locklist.
- Byggnadens dörrar ska till form, material och indelning vara lika de ursprungliga.
- Byggnadens fönster ska till form, material och indelning vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.



## Väsby 1:12



### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött lertegel.
- Fasaden ska vara av träpanel i stående samt liggande riktningar utan locklist. Dekorativa element ska behållas.
- Byggnaden får inte rivas.

## Väsby 1:24

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av svart plåt.
- Fasaden ska vara av träpanel i stående samt liggande riktningar utan locklist. Dekorativa element ska behållas.
- Ursprungliga fönster och byggnadsdetaljer ska till form, material och utförande vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.





## Väsby 1:26

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av svart plåt.
- Fasaden ska vara av träpanel i stående samt liggande riktningar utan locklist. Fasadens indelning samt dekorativa element ska behållas.
- Byggnadens fönster ska till form, material och indelning vara lika de befintliga fönstren.
- Byggnaden får inte rivas.



## Väsby 3:1

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött tegel.
- Fasaden ska vara av stående locklist panel.
- Byggnaden får inte rivas.



## Väsby 1:29

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av svart plåt.
- Fasaden ska vara av fasspontad träpanel i stående samt liggande riktningar, likt befintlig. Dekorativa element ska behållas.
- Byggnadens fönster ska till form, material och indelning vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.



## Väsby 1:38

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött lertegel.
- Fasaden ska vara av fasspontad träpanel i stående samt liggande riktningar. Dekorativa element ska behållas.
- Byggnadens fönster ska till form, material och indelning
- Byggnaden får inte rivas.



## Väsby 1:40

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött lertegel.
- Fasaden ska vara av fasspontad träpanel i stående samt liggande riktningar. Dekorativa element ska behållas.
- Byggnadens fönster ska till form och indelning vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.



## Väsby 1:52

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött lertegel.
- Fasaden ska vara av liggande fasspontad träpanel.
- Fönster och byggnadsdetaljer ska till form, material och utförande vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.



## Väsby 1:54

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött lertegel.
- Fasaden ska vara av fasspontad träpanel i stående samt liggande riktningar. Dekorativa element ska behållas.
- Byggnadens fönster ska till form, material och indelning vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.



## Väsby 1:62

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött lertegel.
- Fasaden ska vara av liggande fasspontad träpanel.
- Byggnadens fönster och dörrar ska till form, material och indelning vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.



## Väsby 1:63

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött lertegel.
- Fasaden ska vara av stående träpanel och liggande fasspont, likt befintlig. Dekorativa element ska behållas.
- Byggnaden får inte rivas.



På fastigheten finns även en komplementbyggnad med höga kulturmiljömässiga värden samt ett staket med grind i väster som ska bevaras.

- Komplementbyggnad ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå. Fasaden ska bibehållas till sin utformning. Fönster ska vara i enlighet med ursprunglig karaktär. Byggnaden får inte rivas.



### Väsby 1:71



#### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött lertegel.
- Fasaden ska vara av stående samt liggande fasspontad träpanel, likt befintlig. Dekorativa element ska behållas.
- Byggnadens sockel ska vara av sten.
- Byggnaden får inte rivas.

## Väsby 1:73

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött lertegel.
- Fasaden ska vara av liggande fasspontad träpanel, likt befintlig. Fasadens indelning samt dekorativa element ska behållas.
- Byggnadens fönster ska till form och indelning vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.



## Björnfoten 1:10

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt detaljeringsnivå.
- Fasaden ska vara av liggande träpanel.
- Byggnaden får inte rivas.



## Fritidshus - Sportstugor

Följande fastigheter har en välbevarad karaktär som särskilt visar tidens byggnadsideal och därför betraktas som särskilt värdefulla. Fastigheterna förmedlar på ett pedagogiskt sätt berättelsen om sportstugerörelsens framväxt.

## Bränntorp 1:1

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt detaljeringsnivå.
- Fasaden ska vara av liggande, överlappande träpanel.
- Byggnadens fönster ska till form, material och indelning vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.



## Väsby 1:77

### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt detaljeringsnivå.
- Fasaden ska vara av liggande, överlappande träpanel.
- Byggnadens fönster ska till form, material och indelning vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.



## Varvet och tegelbruket

Följande fastigheter har en välbevarad karaktär som särskilt visar tidens byggnadsideal och därför betraktas som särskilt värdefulla. Fastigheterna förmedlar på ett pedagogiskt sätt berättelsen om områdets koppling till industri och varvsverksamhet.

### Vinberga 1:36



### Vägledande råd:

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- Fasaden ska vara av stående träpanel.
- Byggnaden får inte rivas.

## Vinberga 1:40



### Vägledande råd:

Byggnaden var tidigare kontor till varvet.

- Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt detaljeringsnivå.
- Taktäckningen ska vara av rött lertegel.
- Fasaden ska vara av spritputs med släta hörn.
- Fönster och byggnadsdetaljer ska till form, material och utförande vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Byggnaden får inte rivas.

På fastigheten finns även komplementbyggnader och utedass med stående träpanel som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, färgsättning, material samt detaljeringsnivå. Fasader ska vara i stående träpanel. Fönster ska vara i enlighet med ursprunglig karaktär. Komplementbyggnaderna får inte rivas.

## Väsby 1:92



### Vägledande råd:

- Byggnaderna och skorstenen ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym,

proportioner, material samt detaljeringsnivå.

- Fönster och byggnadsdetaljer ska till form, material och utförande vara i enlighet med ursprunglig karaktär.
- Skorstenen samt byggnader tillhörande tegelbruket får inte rivas.











Förslag till byggnadsplan för  
**SANDVIKEN**  
**SODERTÄLJE**

KARTA 3



Upprättad 6 september 1982  
 Södertälje den 1 mars 1982  
 Ulf Thylén  
 Stadsarkitekt  
 Öst Långberg  
 Planarkitekt

Andrat den 15 dec. 1982  
 Bert Jullermark  
 Arkitekt

1:5000

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

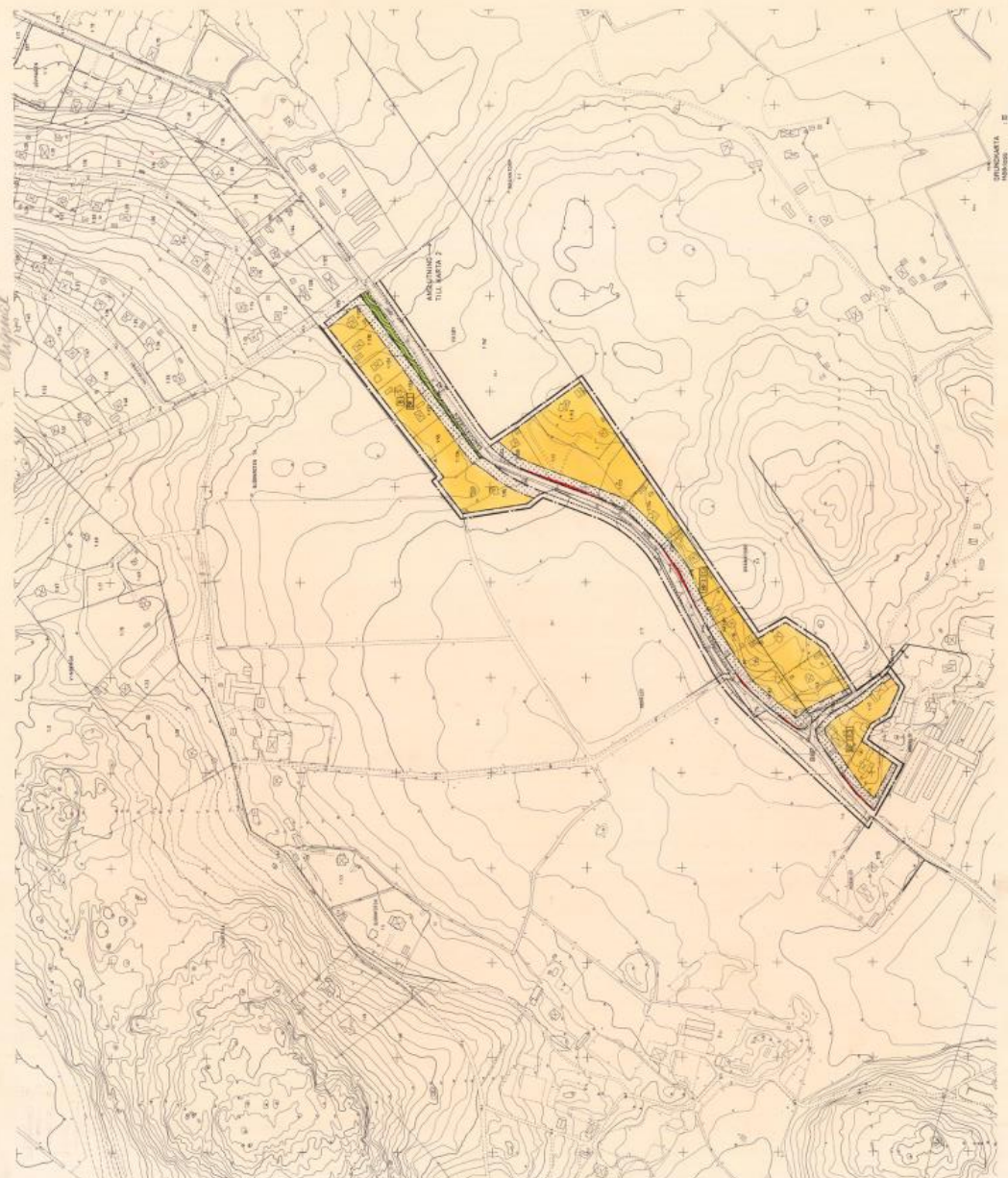
BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100

BEHOVSBESKRIVNING  
 BEBYGGELSE  
 Trängsplan  
 Gator  
 Vg  
 Drottning  
 Högskoleväg  
 100



SKALA 1:5000  
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100  
 Meter

0161K-P  
 852 C

# Bilaga 4 Fastighetskonsekvenstabell med bilagor

Handlingen redovisas som separat bilaga med bilagor i form av markintrångskartor.

# Bilaga 5 Illustration gemensamhetsanläggningar

Handlingen redovisas som separat bilaga.