
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: EN 2023/000047 Upprättad: 2026-04-30

Detaljplan för del av Björnfoten 1:54



Innehåll

Tidigare beslut i ärendet	2
Lista över inkomna yttranden.....	3
Del A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse.....	4
A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild	5
A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt.....	5
A.c. Fastighetsstorlekar	6
A.d. Byggrätter	6
A.e. Trafik - Önskemål om iordningsställande av väg över Åkermark och att begränsa utfart mot Björnfotsvägen med mera	6
A.f. Avverkad skog	7
A.g. Hantering av risk för jäv.	8
Del B Ändringar mellan samråd och granskning.....	8
Del C. Insända yttranden och avdelningens kommentarer.....	9
Myndigheter	9
FÖRETAG.....	20
FÖRENINGAR.....	23
Berörda fastighetsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet.....	29
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	50
28. Vinberga 1:67	50
34. Väsby 1:92	51
35. Björnfoten 1:60	51
Vinberga 1:70	51
Ställningstagande/Sammanfattning	51
Bilaga 1	53
Ändringar av planbestämmelser mellan samråd och granskning	53

Tidigare beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om planuppdrag och beslut om samråd	2015-03-24
Enhörna kommunalnämnd	Beslut om att låta del av fastigheten Björnfoten 1:54 ingå i detaljplanen för Sandviken/Sandvikenområdet.	2018-12-10
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om att anta Start-PM för detaljplan för del av Björnfoten 1:54. Kommentar: I och med detta hanteras detaljplanen för Björnfoten i en separat detaljplan.	2023-06-13
Stadsbyggnadsnämnden	<ul style="list-style-type: none"> - Godkänner samhällsbyggnadskontorets bedömning att detaljplan för del av Björnfoten 1:54, inte medför betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 34 § och att miljöbedömning inte behöver tas fram. - Godkänner samrådsförslag till detaljplan för del av Björnfoten 1:54. Ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att gå ut på samråd.	2025-01-21

Detaljplanen har under tiden 2025-02-04 till 2025-03-11 varit utsänd för samråd. Handlingar har funnits tillgängliga i stadshusets entré, på kommunens hemsida samt biblioteken i Södertälje och Enhörna. Remissinstanser och sakägare fick ta del av planhandlingarna för yttrande. Under samrådstiden inkom **38** yttranden. Inkomna synpunkter/yttranden redovisas kortfattat i detta dokument tillsammans med samhällsbyggnadskontorets svar. Synpunkter som berör samma sakfrågor har grupperats ämnesvis för att göra dokumentet mer överskådligt. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

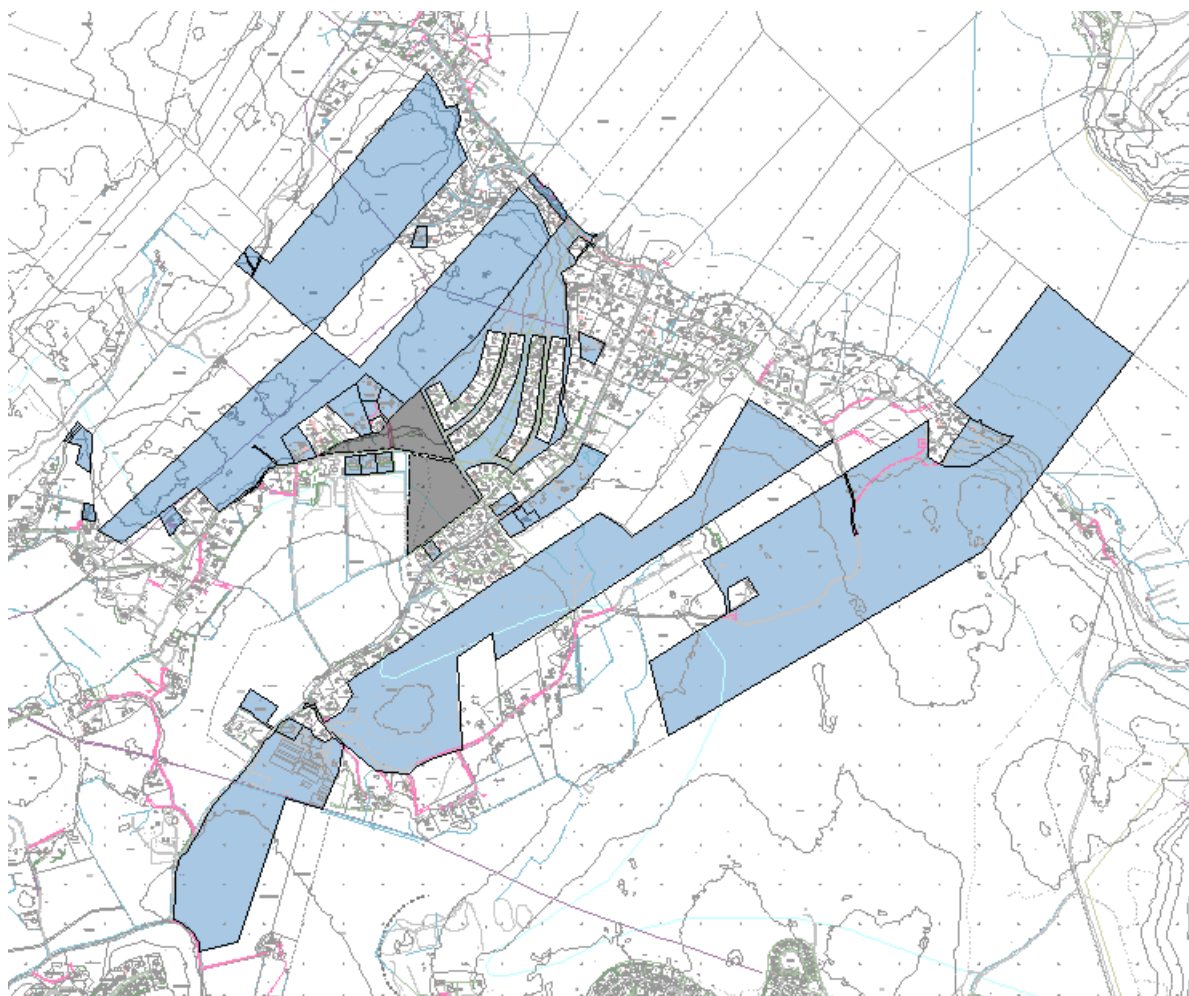
Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:

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

Lista över inkomna yttranden

	Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt/ Ingen erinran	Dokumen tnummer
MYNDIGHETER				
1.	Länsstyrelsen	2025-03-11	Synpunkt	8448
2.	Trafikverket	2025-02-19	Ingen erinran	8337
3.	Lantmäterimyndigheten	2025-02-27	Synpunkt	8407
4.	Miljönämnden	2025-03-06	Synpunkt	8427
5.	SBFF	2025-03-07	Synpunkt	8431
6.	Trafikförvaltningen	2025-03-11	Synpunkt	8447
7.	Kultur- och fritidskontoret, remissvar	2025-03-11	Synpunkt	8449
FÖRETAG				
8.	Skanova	2025-02-04	Synpunkt	8297
9.	Post Nord	2025-02-04	Synpunkt	8298
10.	E.ON	2025-02-05	Ingen erinran	8308
11.	Svenska Kraftnät	2025-02-07	Ingen erinran	8313
12.	Vattenfall Eldistribution	2025-02-20	Ingen erinran	8339
13.	Enhörna Elbyrå/AMÅ Fastighetservice	2025-03-07	Synpunkt	8429
14.	Telge Nät	2025-03-07	Synpunkt	8430
FÖRENINGAR				
15.	Enhörna hembygdsförening	2025-03-10	Synpunkt	8436
16.	Kulturhistoriska föreningen	2025-02-24	Synpunkt	8342
17.	Kommunala funktionshindersrådet	2025-03-04	Ingen erinran	8414
18.	Björnfotens tomtägareförening (Björnfoten 1:52)	2025-03-04	Synpunkt	8415
19.	Kommunala pensionärsrådet	2025-03-06	Synpunkt	8425
20.	Naturskyddsföreningen Södertälje - Nykvarn	2025-03-11	Synpunkt	8453
FASTIGHETER				
21.	Väsby 1:210	2025-02-05	Synpunkt	8309
22.	Vinberga 1:80	2025-02-09	Synpunkt	8314
23.	Vinberga 1:65	2025-02-22	Synpunkt	8341
24.	Vinberga 1:73	2025-02-24	Synpunkt	8343
25.	Norrlöt 1:4, 1:16, 1:23	2025-02-27	Synpunkt	8400
26.	Vinberga 1:68, 1:17	2025-02-28	Synpunkt	8409
27.	Björnfoten 1:61	2025-03-03	Synpunkt	8411
28.	Vinberga 1:67	2025-03-04	Synpunkt	8412
29.	Väsby 1:127	2025-03-04	Synpunkt	8422
30.	Vinberga 1:13	2025-03-07	Synpunkt	8429

31.	Väsby 1:149	2025-03-09	Synpunkt	8432
32.	Björnfoten 1:62	2025-03-09	Synpunkt	8433
33.	Björnfoten 1:60, 1:61, 1:62	2025-03-09	Synpunkt	8434
34.	Väsby 1:92	2025-03-09	Synpunkt	8435
35.	Björnfoten 1:60	2025-03-10	Synpunkt	8437
36.	Vinberga 1:70	2025-03-11	Synpunkt	8440
37.	Vinberga 1:63	2025-03-11	Synpunkt	8450
38.	Väsby 1:26	2025-03-11	Synpunkt	8451



Figur 1 Planområdet i grått. Fastigheter med synpunkter i blått. Flera av de stora fastigheterna är uppdelade på flera lotter. Registrerade rättigheter i rosa, område som utretts för planläggning i grått.

Del A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse

Nedan presenteras en sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse.

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

inkomna synpunkter besvaras under respektive yttrande.
Bemötanden av allmänt intresse är uppdelade efter följande underrubriker.

- A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild
- A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt
- A.c. Fastighetsstorlekar
- A.d. Byggrätter
- A.e. Trafik – Önskemål om iordningsställande av väg över åkermark och att begränsa utfart mot Björnfotsvägen med mera.
- A.f. Avverkad skog
- A.g. Hantering av risk för jäv

A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild

Exploateringsgraden bedöms inte påverka kulturmiljön och landskapsbilden negativt, vilket även stöds av stadsantikvariens yttrande.

Element som är viktiga för kulturmiljön består av fornlämning, övrig kulturhistorisk lämning och mur samt en tidigare väg som löper genom södra delen av planområdet som med tiden omvandlats till stig. Mur förses med varsamhetsbestämmelse. Vägen återskapas i delvis ursprunglig sträckning. Fornlämning och övrig kulturhistorisk lämning lämnas utanför planområdet. Övriga känsliga partier som undantagits från planläggning är område med åkermark mellan planområdet och Björnfoten 1:62 samt kilformat område nedan Vinberga 1:78.

Risk för negativ påverkan av landskapsbilden hanteras med trädriddå, fastighetsstorlekar, bestämmelser om markens utformning, byggrätter, utformnings- och utförandebestämmelser, närmare förklaringar lämnas nedan.

- *Där landskapsbilden är känsligast för påverkan – mot den öppna odlingsmarken föreslås en trädriddå.*
- *Den påverkan som kan upplevas på landskapsbilden hanteras genom tämligen generösa fastighetsstorlekar och bestämmelser om markens utformning samt bebyggelsens utformning, maximal byggnadsarea och nockhöjd. Bedömningarna gentemot 2 kap 6§ PBL blir därför viktiga i bygglovshanteringen.*
- *Föreslagen bebyggelse ska placeras friliggande efter tomtens förutsättningar vilket är förenligt med ortens bebyggelsetradition.*
- *Utformningsbestämmelser relaterar till omgivande bebyggelse och till omgivande naturmark.*
- *Bestämmelser om utförande relaterar både till bebyggelsetraditionen på orten och möjliggör en modernare träpanelbebyggelse med hänsyn till denna.*
- *Bestämmelser om markens anordnande bekräftar också ortens karaktär.*
- *Över berörd del av fastigheten löper en stig som tidigare utgjorde en äldre vägsträckning. Vägen slutade användas i samband med att området längs Sandviksvägen förtätades med ny bebyggelse. Ny lokalgata planeras i ungefärligt läge för tidigare väg. Detta anses förmedla berättelsen om tidigare kopplingar.*

A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt

Sandviken – Ekeby och Tuna är utpekade bebyggelselagen i kommunens översiktsplan. Föreslagen bebyggelse är i linje med översiktsplanen.

Eftersom Sandviken-området är till ytan Enhörnas största område med samlad bebyggelse samt då

området redan är tätbebyggt, omfattas av lagen om allmänna vattentjänster, riksintresse för rörligt friluftsliv, vattenskyddsområde och då bebyggelsestrycket är högt föreligger plankrav. Det är alltså inte möjligt att som tidigare stycka av en fastighet i taget och låta området växa fram organiskt.

Området kring Sandviken har vuxit fram i omgångar och på olika sätt. Tidigare avsondrades enskilda fastigheter och framväxten var mer organisk. På 1960-talet växte Vinberga-Sörgården fram och bildade en ny årsring med ca 20 fastigheter. På 1970-talet tillkom Björnfotensområdet med fler än 35 fastigheter. Tidigt 2000-tal tillkom området vid Sunnanstigen med strax över 15 fastigheter. Planförslaget anses utgöra en ny årsring i ungefärligen liknande omfattning som senare tillkomna områden. Områdets fortsatta karaktär av variation och grönska möjliggörs genom tomtstorlekar samt bestämmelser om placering, grundläggning, utformning och marklov för trädfällning och möjliggör på så sätt en anpassning till både det organiskt framväxna och det planlagda.

A.c. Fastighetsstorlekar

I Sandviken har en generell begränsning gällande minsta fastighetsstorlek satts till 2000 kvm genom politiskt beslut. Samtidigt finns det fastigheter som är både större och mindre. I detaljplanearbetet för Björnfoten har avvägning av fastighetsstorlekar gjorts specifikt för detta planarbete. För att harmonisera med de olika karaktärerna i omgivande områden och skapa en dynamik har varierande fastighetsstorlekar medgetts.

I planområdet föreslås därför fastighetsstorlekar i spannet mellan 1 300 – 2 000 kvadratmeter. Genom en variation mellan fastighetsstorlekar och avvägda bebyggelseolymer avses det nya bebyggelseområdet läka ihop Sandviken-området och skapa ett mjukt avslut mot odlingsmarken.

Planförslaget har förhållit sig till omgivande områden. I Björnfoten-området från 1970-talet varierar fastighetsstorlekarna mellan ca. 1 100 kvm till ca. 2 000 kvm, merparten är runt 1 500 kvm. Söder om planområdet, längs Sandviksvägen är fastigheterna runt 1 400 kvm stora. Norr om planområdet är fastigheterna större och varierar mellan 1 200 kvm. till 7 300 kvm. Fastighetsstorlekarna på Sunnanstigen är mellan 1 000 – 1 400 kvm.

A.d. Byggrätter

Detaljplanen för Björnfoten har brutits ur planerna för Sandviken och prövas enskilt.

Byggnadsarean har satts utifrån områdets bedömda tålighet i genomförd kulturmiljöinventering WSP, 2023. Befintliga byggandsareor i närområdet är varierande mellan ca. 60 kvm (Kjellmora) och 175 kvm. I området Björnfoten finns sommarstugor i varierande storlek mellan 60 – 160 kvm, där majoriteten är runt 110 kvm. I pågående detaljplaner för Sandviken, etapp 1 och etapp 2 föreslås en utökad byggrätt.

Detaljplanen för Sunnanstigen anger att 1/5 av fastigheten, dock får bostadshuset maximalt uppta 150 kvm.

A.e. Trafik - Önskemål om iordningsställande av väg över Åkermark och att begränsa utfart mot Björnfotsvägen med mera

Enligt 3 kap 4§ miljöbalken får åkermark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Även om det i dagsläget finns en privat vägsträckning över jordbruksmarken så skulle jordbruksmark behöva tas i anspråk för att omvandla den till en väg.

Föreslagen väg över odlingsmarken sluttar brant mot Sandviksvägen och nyttjas endast undantagsvis av två berörda fastighetsägare vid drift och underhåll av odlingsmark och närliggande områden. Utfarten mot Trafikverkets väg är visserligen befintlig men har dåliga siktförhållanden. Att iordningsställa föreslagen väg över åkermark anses medföra större påverkan på landskapsbilden än att nyttja redan befintliga lokalgator. Eftersom den ålderdomliga vägen över odlingsmarken inte heller ligger i direkt anslutning till planområdet saknas motiv att genomföra föreslagna åtgärder. Det är inte aktuellt att enkelrikta trafiken och styra den så att trafiken löper över åkermarken när det redan finns ett fungerande vägnät som löper utmed planområdet.

Björnfotsvägen och Lövsjärsvägen betjänar redan ett större område. Planförslaget innebär att 6 eller 7 tillkommande fastigheter angör mot Björnfotsvägen. Detta anses inte utgöra en oskäligen belastning. Trafiken bedöms inte öka markant i och med bebyggelseförslaget. Övriga fastigheter angör Lövsjärsvägen som erhåller statligt driftbidrag. Det krävs förrättning för att ansluta de nya fastigheterna enligt detaljplanen och tilldela andelstal.

I dagsläget ingår större delen av Björnfotsvägen i Björnfotens tomtägarförenings förvaltning men omfattas inte av en gemensamhetsanläggning. Den sydligaste sträckan av Björnfotsvägen som passerar över fastigheten Väsby 1:95 och ansluter mot Sandviksvägen omfattas inte av gemensam förvaltning och rättighet. Tillfart till och från Sandviksvägen sker via Lövsjärsvägen. Om behov finns att nyttja Björnfotsvägen som tillfartsväg kan berörda fastighetsägare ansöka om förrättning för att bilda en GA för vägområdet. Lantmäteriet bedömer om det finns skäl att kunna bilda en GA.

Ett sätt att säkerställa trafiksäkerheten är att samla trafiken till redan trafikerade vägar/lokalgator. Björnfotsvägen och del av Lövsjärsvägen är planlagda som allmän plats - lokalgata i byggnadsplan för Sandviken som antogs 1984. Överklagandetiden har löpt ut. Trafikverket har ingen erinran om att befintliga planlagda lokalgator nyttjas.

A.f. Avverkad skog

I häradsökonomiska kartan (1904 – 1906) markeras planområdet med stjärnor som avser skog, dock finns en skillnad i färgsättningen till mer gult än grått för det aktuella området, vilket kan antyda en mer brukad skog än övriga gråare områden

Översiktlig Naturinventering genomfördes 2018 - innan området kalhöggs. Området utgjordes då av **visst naturvärde, naturvärdesklass 4**. Området beskrevs bestå av ung barrblandskog med mest gran, tall och björk med spår av skogsbruk. Blandskogen bedömdes preliminärt ha ett obetydligt artvärde och visst biotopvärde. **Biotopkvalitet:** Enstaka biotopkvaliteter med positiv betydelse för biologisk mångfald finns närvarande men många av de biotopkvaliteter som kan förväntas i biotopen saknas eller förekommer inte i tillräcklig kvalitet eller mängd. **Sällsynthet och hot:** Biotopen är allmänt förekommande. För mer information se Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2018.

Efter den preliminära naturvärdesinventeringen genomfördes en utökad naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2023) med observation av groddjur, vilket ledde till groddjursinventering och framtagande av skötsel förslag för groddjur och förprojektering av dammar och diken.

Den tidigare skogen inom planområdet var avsedd att återplanteras enligt anmälan till Skogsstyrelsen år 2020. När nu området planläggs för bostäder i stället för att skogen återplanteras har denna förutsättning inkluderats i bedömning att detaljplanen inte antas ha en betydande miljöpåverkan.

Planbestämmelser har formulerats för att skydda och bevara värdeelement. Förprojektering har skett av området kring groddammen.

Detaljplanen utformas för att möjliggöra åtgärder så att artskyddet inte ska väckas.

A.g. Hantering av risk för jäv.

För att JÄV inte ska föreligga har samtliga aktuella beslut som rör detaljplanerna för Sandviken (etapp 1 och 2) samt Björnfoten fattats av stadsbyggnadsnämnden (SBN). Inga aktuella beslut rörande detta detaljplanearbete har fattats av Enhörna kommunalnämnd.

Del B Ändringar mellan samråd och granskning

Byggrätter förutsättningar för avstyckningar har bearbetats med särskild hänsyn till kulturmiljö med relation till identifierade årsringar och befintlig bebyggelsestruktur.

Planområdet har minskats i områden med kvartersmark, för att värna artskyddad art (groddjur) och fornlämning. Tidigare föreslagen allmän platsmark, NATUR har undantagits från planområdet eftersom ingen förändring föreslås gällande dessa. Tidigare föreslagen Park har fått ändrad användning till kvartersmark B, avseende svackdike och dammar då detta avses omfatta anläggningar som utgör bostadskomplement. Det bedöms även svårt att säkerställa att gemensamhetsanläggning kan bildas för PARK och NATUR med enskilt huvudmannaskap. Det innebär att område där skyddsåtgärder för groddjur föreslås i samband med att dagvattenhanteringen löses föreslås ske på kvartersmark.

Lokalgatan har fått förändrad dragning i landskapet och följer landskapets linjer samt tidigare ålderdomlig vägsträckning.

Fastighetsreglering har skett av Vinberga S:2 och gränsbestämning har skett där gränser är oklara.

Ändringar som har gjorts på plankartan är följande:

- Plankartan har förberetts för digital planbeskrivning och justerats utifrån förändrad lagstiftning.
- Upplysningstext i plankartan har utvecklats.
- Bestämmelser om utformning och placering har justerats och preciserats.
- Bestämmelser om utförande, markens anordnande och vegetation har justerats och preciserats, ytterligare bestämmelse har införts.
- Bestämmelse om takvinkel har preciserats.
- Bestämmelse om utnyttjandegrad har införts.
- Genomförandetiden har justerats efter samordning med VA-projektet.
- Bestämmelse om huvudmannaskap för allmän plats GATA (a₁) har införts.
- Ytterligare bestämmelser har införts till skydd mot störningar
- Bestämmelser om ändrad lovplikt har utgått till följd av ändrad lagstiftning.
- Varsamhetsbestämmelser har förtydligats och ny bestämmelse – som tidigare var formulerad som ändrad lovplikt har införts.
- Villkor för startbesked har uppdaterats, ny bestämmelse har tillkommit.
- Bestämmelse om lovbefriat växthus har utgått till följd av förändrad lagstiftning.
- Bilaga till planbeskrivningen har tillkommit; Bilaga 1 - Förprojektering av diken, dammar och lokalgata.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan har uppdaterats utifrån genomförda utredningar och information om avverkningsanmälan.

Del C. Insända yttranden och avdelningens kommentarer.

Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadskontoret.

Myndigheter

1. Länsstyrelsen

A. Bakgrund

- a. Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

B. Länsstyrelsens bedömning

- a. Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljö kvalitetsnormer för vatten.
- b. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till naturmiljö, översvämningrisk, miljö kvalitetsnormer för vatten och markavvattningsföretag. Vi lämnar även synpunkter av betydelse för detaljplanens genomförbarhet kopplat till fornlämning och vattenverksamhet. Vi lämnar även synpunkt kring formulering av planbestämmelser.

C. Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

a. Miljö kvalitetsnormer för vatten

- i. Recipient för planområdet är Mälaren Prästfjärden och Mälaren Gripsholmsviken. Båda uppnår god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. I planbeskrivningen anger ni att grundvattenförekomsten är av god kemisk status enligt VISS och gör bedömningen att denna inte förväntas påverkas negativt. Det framgår dock inte vilken grundvattenförekomst ni avser. Detta behöver ni tydliggöra i planbeskrivningen.
- ii. Föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet är torrdamm, svackdike och att marken ska vara genomsläpplig. Med de planerade dagvattenåtgärderna bedömer kommunen att genomförandet av detaljplanen inte kommer påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt. Planbeskrivningen redovisar dock inte vilken fördröjningsvolym som krävs inom hela planområdet för att inte påverka miljö kvalitetsnormerna för Gripsholmsviken, Prästfjärden och den okända grundvattenförekomsten. Ni behöver visa att föreslagna dagvattenåtgärder uppnår detta krav. I planbeskrivningen behöver ni även redovisa att detaljplaneförslaget möjliggör föreslagna åtgärderna med plats och förslag på utformning av åtgärderna

D. Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

a. Naturmiljö

- i. Skötselplanen för groddjur (Ekologigruppen, 2024-03-01) föreslår olika åtgärder för att återskapa goda livsmiljöer för groddjur inom planområdet. Det framgår även att det är av vikt att dessa åtgärder sker så snart som möjligt. Kommunen har reglerat att startbesked för byggnation inte får ges innan dammen restaurerats. Länsstyrelsen instämmer med skötselplanen att restaureringsåtgärderna behöver genomföras så snart som möjligt. Detta för att undvika att förbuden i artskyddsförordningen utlöses.

b. Översvämningsrisk

- i. Kommunen planerar för höjdsättning inom planområdet så att kvartersmark ligger högre än gatumark och att vägarna kan användas som flödesstråk. Med den nya höjdsättningen inom planområdet bedömer ni att riskerna för skador på befintliga och planerade byggnader är låga vid skyfall. För att visa detta bör ni komplettera planbeskrivningen med en redovisning av flöden och eventuella översvämningsområden baserad på den nya höjdsättningen av planområdet.

c. Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

- i. Planbeskrivningen redovisar övergripande kommunala strategier och policys för dagvattenhantering för att följa miljökvalitetsnormer för vatten. Det är positivt att planförslaget tar höjd för dessa strategier. För att planbeskrivningen ska fungera som ett bra stöd för planering och genomförande av föreslagen dagvattenhantering inom området bör kommunen fokusera på en tydlig beskrivning av just planområdets platsspecifika förutsättningar, vilka planerade dagvattenåtgärder som planeras samt påverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten.

d. Markavvattningsföretag

- i. I planbeskrivningen framgår att det närliggande markavvattningsföretaget kan behöva omprövas i och med genomförandet av detaljplanen. Ifall avloppsvatten, inklusive dagvatten, från planområdet kommer avledas till markavvattningsföretaget kan kommunen eller aktuell VA huvudman behöva delta i markavvattningsföretaget.

E. Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

a. Fornlämningar

- i. Inom planområdet finns en fornlämning (L2022:870, stensättning). Kommunen avser att bevara denna genom att ge fornlämningen med omgivande område användningen NATUR på plankartan. I undersökningen om betydande miljöpåverkan anger kommunen även att ett område på 30 meter runt fornlämningen ska markeras med pick- och plusmarkering. Detta avspeglas dock inte på plankartan. Fornlämningen ligger även intill den norra gränsen för den yta som planlagts som NATUR. Om ni avser att detaljplanen ska fortsatt syfta till att bevara fornlämningen bör ni justera detta. Annars behöver ni klargöra fornlämningsområdet och anpassa plankartan efter avgränsningen. Fornlämningsområdet är det skyddsområde som krävs för att bevara fornlämningen och har samma lagskydd som fornlämningen. Alternativt kan ni undersöka fornlämningen och möjligheten att ta bort denna. Ni kan läsa mer och skicka förfrågan om fornlämning via denna länk: [Fornlämningar och fornfynd | Länsstyrelsen Stockholm](#)

b. Vattenverksamhet

- i. Av planbeskrivningen framgår att grundvattennivån inom planområdet troligtvis ligger högt. Höga grundvattennivåer kan indikera på att områden kan vara våtmarker. Kommunen bör därför klargöra grundvattennivån och avgöra om det finns områden inom planområdet som är att betrakta som våtmarker. Om det finns våtmarker bör kommunen att beakta våtmarkers höga värden och ekosystemtjänster. Länsstyrelsen rekommenderar generellt sett att undvika planläggning på våtmark för att följa lokaliseringskravet i 2 kap. 6 § miljöbalken

(MB) samt hushållningsbestämmelserna 3:1 och 3:3 MB. Om det finns våtmarker behöver kommunen att utreda om genomförandet av planen kan innebära utfyllnad av våtmark, markavvattning, grundvattenbortledning i byggskede eller annan vattenverksamhet. Ny markavvattning är förbjuden i Stockholms län och för att få dispens krävs särskilda skäl. Om en åtgärd kräver tillstånd- eller anmälan för vattenverksamhet enligt 11 kap. MB, rekommenderar vi att fastighetsägaren/verksamhetsutövaren söker tillstånd eller gör en anmälan till Länsstyrelsen så tidigt som möjligt. Detta eftersom det finns risk att detaljplanen inte kan genomföras om tillstånd inte kan ges eller att den anmälda vattenverksamheten inte får genomföras.

F. Formaliafrågor

a. Planbestämmelser

- i.** Kommunen redovisar i planbeskrivningen bra förslag på hantering och åtgärder för att minimera spridning av allergener. På plankartan finns en planbestämmelse om skydd mot störning kopplat till allergener, m1, och en tillhörande villkorsbestämmelse, a3. Dessa reglerar vegetation med höjd och typ av växtlighet samt villkor för startbesked. Planbestämmelser om vegetation är inte alltid lämpligt eftersom det är svårt att garantera genomförbarheten och säkerställa växligheten över tid. Ni bör därför se över hur ni på bästa sätt kan säkerställa de föreslagna skyddsåtgärderna. Ni kan läsa mer om reglering av skydd mot störning på Boverkets kunskapsbank: Skydd mot störningar - PBL kunskapsbanken - Boverket Vi noterar även att en del planbestämmelser på plankartan är formulerade med information utöver det som avses att regleras. Det finns även bestämmelser som hänvisar till bilagor eller är formulerade med uttryck som bör och får. Kommunen bör se över planbestämmelserna så att det är tydligt vad ni avser att reglera och bestämmelserna kan följas upp vid kommande prövning. Vid formulering av planbestämmelser kan ni ta stöd av Boverkets kunskapsbank: Formulera planbestämmelser - PBL kunskapsbanken – Boverket

b. Undersökning om betydande miljöpåverkan

- i.** Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Ni bör dock i ert underlag redovisa att den tidigare skogen inom planområdet är avsedd att återplanteras enligt anmälan till Skogsstyrelsen år 2020. När ni nu avser att planlägga området för bostäder i stället för att skogen återplanteras bör ni inkludera denna förutsättning i er bedömning att detaljplanen inte antas ha en betydande miljöpåverkan

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

A. Bakgrund

- a. Noteras*

B. Länsstyrelsens bedömning

- a. Se bemötanden nedan*
- b. Se bemötanden nedan*

C. Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

a. Miljö kvalitetsnormer för vatten

- i. Meningen om grundvattenförekomst var en felskrivning. Planbeskrivningen har justerats.
- ii. Mellan samråd och granskning har detaljprojektering genomförts av föreslagna diken och dammar. Även beräkningar har uppdaterats. Planbeskrivningen har uppdaterats att redovisa vilken fördröjningsvolym som krävs inom hela planområdet för att inte påverka miljö kvalitetsnormerna för Gripsholmsviken, Prästfjärden och den okända grundvattenförekomsten. Fördröjningsvolym för LOD-lösningar specificeras också. Meningen om grundvattenförekomst var en felskrivning. Planbeskrivningen har justerats.

D. Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

a. Naturmiljö

- i. Synpunkten noteras. Förprojektering av åtgärder har genomförts mellan samråd och granskning för att säkerställa genomförbarhet och förtydliga åtgärder.

b. Översvänningsrisk

- i. Planen möjliggör byggnation i suterräng så att marknivåer kan bibehållas vilket i sin tur medför att landskapsbilden inte förändras. Bestämmelser om tät grund införs.

c. MKN för vatten

- i. Beskrivning av planområdets plats specifika förutsättningar förtydligas i planbeskrivningen utifrån uppdaterad dagvattenutredning och förprojektering. Förtydligande sker även av planerade dagvattenåtgärder som samt påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

d. Markavvattningsföretag

- i. Upplysningen noteras. Planarbetet noterar att belastningen av markavvattningsföretaget inte avses ökas men bibehåller text i genomförandebeskrivningen för att tydliggöra vad som gäller om åtgärder vidtas som planarbetet inte förutsett.

E. Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

a. Fornlämningar

- ii. Område runt fornlämning utökas och lämnas utom planlagt område.

b. Vattenverksamhet

- iii. Grundvattenrör har satts i groddammens närhet och det konstateras att området runt groddammen inte utgör våtmark. Studier av växter inom planområdet indikerar inte heller att våtmark finns i planområdet.

F. Formaliafrågor

a. Planbestämmelser

- i. Planbestämmelserna förtydligas

b. Undersökning om betydande miljöpåverkan

- i. *Undersökning av betydande miljöpåverkan och planbeskrivning uppdateras med information att den tidigare skogen inom planområdet är avsedd att återplanteras enligt anmälan till Skogsstyrelsen år 2020. När nu området planläggs för bostäder i stället för att skogen återplanteras har denna förutsättning inkluderats i bedömning att detaljplanen inte antas ha en betydande miljöpåverkan.*

2. Trafikverket

- A. Samråd gällande förslag till detaljplan för del av Björnfoten 1:54, Södertälje kommun Trafikverket har erhållit rubricerat ärende på remiss. Trafikverket yttrar sig i egenskap av ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen för vägtrafik, järnvägstrafik, sjöfart och luftfart samt för byggande och drift av statliga vägar och järnvägar med utgångspunkt i ett trafikslagsövergripande perspektiv. Trafikverket verkar även för att de transportpolitiska målen samt de övergripande miljö- och klimatmålen ska nås. Ärendet Detaljplanen syftar till att utveckla ett nytt bostadsområde i Sandviken om 20 nya bostadsfastighet i Södertälje kommun. Planområdet föreslår använda av befintliga anslutningar till väg 527, Sandviksvägen, som Trafikverket är väghållare för.
- B. Trafikverkets synpunkter Trafikverket har ingen erinran mot detaljplanen då området planeras utanför vägområdet och säkerhetszonen för väg 527.
- C. Trafikverket ser också positivt på att befintliga anslutningar till väg 527 nyttjas. Anslutningarna till väg 527 närmast planområdet (Björnfotsvägen och Lövsjärsvägen) finns inritade i byggnadsplan från 1982 och behöver därmed inte tillstånd från Trafikverket om de ska ändras. Trafikverket förutsätter att eventuella ändringar av anslutningarna görs utan påverkan på framkomlighet eller trafiksäkerhet utmed väg 527.
- D. Om någon anslutning utanför detaljplanelagt område ska ändras krävs tillstånd från väghållningsmyndigheten enligt 39 § Väglagen.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Information Noteras*
- B. *Synpunkten Noteras*
- C. *Synpunkten Noteras*
- D. *Synpunkten Noteras*

3. Lantmäterimyndigheten

A. Plankarta

- a. a2 och a4. Givande av startbesked villkoras med åtgärder som ska utföras inom parkområdet. Vad kommer att hända om ägarna till kvartersmarken i området inte kommer att få rådigheten över området som är utlagd som PARK eller om gemensamhetsanläggning för parkmark inte kan bildas pga. att den strider mot anläggningslagen. En sådan risk ser vi på Lantmäterimyndigheten då drift och anläggandekostnader samt förrättningskostnader

för att bilda gemensamhetsanläggningen för park riskerar att vara större än den sammanlagda värdeökningen för dessa fastigheter som bildande av gemensamhetsanläggningen medför.

B. Planbestämmelser & Planbeskrivning

- a. Bestämmelse j1 måste tas bort då den inte är tillåtet att reservera område för servitut utan angivelse om att detta är en fastighetsindelningsbestämmelse (fib). Enligt planbeskrivningen är inte fib aktuellt.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

A. Plankarta

- a. Synpunkten Noteras. Område runt groddamm planläggs på kvartersmark.

B. Planbestämmelser och planbeskrivning

- a. j1 tas bort.

4. Miljönämnden

§ 23 Remiss om samråd för detaljplan för del av Björnfoten 1:54 Dnr: MN 2025/000017

A. Miljönämndens beslut

1. Miljönämnden antar miljökontorets tjänsteskrivelse som sitt eget yttrande

a. Yrkanden

Lars Greger (MP) yrkar på bifall till förvaltningens förslag.

B. Tjänsteskrivelse 2025-02-19. Förvaltningens förslag till nämnden

- a. Miljökontoret framför synpunkter främst gällande ansvaret för allmän platsmark gällande dagvattenhanteringen, spridningssamband och damm för groddjur samt allergenbarriär.

C. Miljökontorets synpunkter

a. Planbeskrivningen

i. Mark och vatten

1. Kartorna

- a. Kartorna är något otydliga och små vilket gör det svårt att se vad som hänvisas till i texten. Exempelvis hänvisning på sidan 27 och figur 21 där naturvärdesobjekt 5 inte går att urskilja i kartan.

b. Genomförande

- i. Huvudmannaskap Generellt föreslås att huvudmannaskapet för vägar, park och natur ska vara enskilt och inte kommunalt. Ansvaret för åtgärder, drift och underhåll av ovannämnda områden inom allmän platsmark föreslås därmed läggas på fastighetsägarna inom detaljplanen. Skälen till detta är bland annat det finns en tradition av enskilt huvudmannaskap i Enhörna-området, att endast ett mindre antal nya fastigheter tillkommer och att det saknas naturområden av större allmänt intresse inom området. Miljökontoret anser att det kan behövas ett kommunalt huvudmannaskap för delar av området. Dagvattenanläggningar och områden för skydd av groddjurens miljö behöver säkerställas över tid. Detta eftersom

naturmiljön i sig är skyddsvärd med arter som omfattas av artskyddsförordningen och dagvattenanläggningar som är viktiga för att upprätthålla funktionen av den befintliga dammen. Detta gäller även för växtbarriären mot allergener som är avsedd att skydda boende.

c. Tekniska frågor

i. Dagvatten

1. Miljökontoret anser att det i planbeskrivningen behöver framgå att dagvatten inom detaljplan definieras som avloppsvatten om det avleds för sådan avvattning av mark som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning (9 kap 2 § miljöbalken (1998:808)). Anläggning för rening av detta dagvatten är därmed anmälningspliktig 13 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899)

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Miljökontorets beslut

- a. Yrkande Noteras

B. Tjänsteskrivelse 2025-02-19. Förvaltningens förslag till nämnden

- a. Synpunkter Noteras och bemöts under respektive rubrik nedan.

C. Miljökontorets synpunkter

a. Planbeskrivningen

i. Mark och vatten

1. Kartorna

- a. Karta över naturvärdesobjekt förtydligas

b. Genomförande

- i. Området runt groddamm planläggs som kvartersmark

c. Tekniska frågor

i. Dagvatten

1. Texten i planbeskrivningen förtydligas.

5. Södertörns Brandförsvarsförbund (SBFF)

A. Risker i omgivningen.

- a. I planbeskrivningen nämns översvämning som en risk att beakta i området. För att hantera detta skrivs bestämmelser in för var kommande bebyggelse inom området. Det finns dock ingen beskrivning om huruvida vägnät inom området kan påverkas och om räddningstjänstens framkomlighet i sådant fall påverkas.

B. Räddningstjänstens möjlighet till insats

- a. Gällande framkomligheten så har denne beaktats med en vändplats i området. Övrigt finns beskrivet att det anses viktigt att behålla ett småskaligt vägnät samt att befintliga, äldre

vägsträckor är känsliga för att bräddas, uträtas samt för ombyggnationer med hårdgjorda ytor. SBFF vill poängtera att områden med denna typ av småskaliga vägnät kan bli problematiskt för räddningstjänstens framkomlighet, beroende på utformning.

- b. Gällande brandvattenförsörjning i området möjliggör planförslaget indragning av ett ”förenklat brandvattensystem”. Det bör förtydligas vad detta innebär. Brandposters placering bör, som planbeskrivningen anger, samrådats med SBFF.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

A. Risker i omgivningen

- a. Planbeskrivningen har förtydligats med att räddningstjänstens framkomlighet inte bedöms påverkas.

B. Räddningstjänstens möjlighet till insats

- a. Mellan samråd och granskning har förprojektering skett för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet inom planområdet. Det småskaliga vägnätet som omger planområdet planläggs i Sandviken, etapp 1 och etapp 2.
- b. Planbeskrivningen har förtydligats.

6. Trafikförvaltningen, Region Stockholm

- A. Närmaste kollektivtrafik återfinns vintertid ca 2 km sydväst om planområdet på Enhörnaleden. Sommartid trafikeras Sandviken, och den planområdet närliggande hållplatsen Sandvikens Tegelbruk, av buss med 15 avgångar i veckan. Området är angett som landsbygd, skärgård och övrig mark i RUF 2050s markanvändning.

B. Region Stockholms synpunkter på förslaget

- a. Planområdet ligger i sin helhet inom det gångavstånd till kollektivtrafiken om 2000 m som riktlinjerna för planering av kollektivtrafik (RiPlan) anger som max för planering av gruppvillabebyggelse på landsbygd. Som nämns i planen är det inte möjligt att ha busstrafik på Sandviksvägen vintertid. Region Stockholm föreslår att kommunen informerar de som planerar att bosätta sig här om att det inte planeras någon utökad busstrafik i samband med den tillkommande bebyggelsen.
- b. Då utökad kollektivtrafik till detta område kräver ett större grepp kring vägnätet till och från Sundsvik, och en sådan utveckling inte är detaljplanelagd, är det viktigt att de boende själva kan genomföra resor till ett kollektivtrafikstråk med god turintervall och täckning. Beroende på avstånd kan denna resa genomföras med cykel, moped eller egen bil.
- c. Infartsparkering för cykel (med ramlås), samt infartsparkering för bil bör planeras vid hållplatser med goda kollektivtrafikförbindelser för att stödja möjligheten att välja hållbara färdmedel för längre resor

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. Upplysning Noteras

B. Region Stockholms synpunkter på förslaget

- a. *Synpunkten Noteras. Kommunen arbetar för att få till andra kollektivtrafiklösningar på sikt. Just nu pågår försök med alternativ kollektivtrafik på Mörkö.*
- b. *Synpunkten Noteras. Planläggning pågår för gång- och cykelbana längs Sandviksvägen i detaljplan för Sandviken, etapp 2.*
- c. *Synpunkten Noteras. Planarbetet påverkar inte hållplatslägen. Infartsparkering finns vid Vallaskolan (utanför detaljplaneområdet). I anslutning till denna planeras för cykelgarage.*

7. Kultur- och Fritidskontoret, remissvar

A. Beslut

- a. Tjänsteskrivelsen jämte Stadsantikvariens yttrande utgör Kultur- och fritidsnämndens svar på samråd för detaljplan för del av Björnfoten 1:54, Enhörna. Beslutet har fattats med stöd av delegeringsordning enligt punkten 1.5.3 i reglemente för delegering av Kultur- och fritidsnämndens beslutanderätt

B. Beskrivning av ärendet

- a. Det kring planområdet omgivande kulturlandskapet omfattar delvis höga värden, däribland den öppna jordbruksmarken, fornlämningar, ålderdomliga vägar samt äldre bebyggelse. Det aktuella planområdet är dock av heterogen karaktär med bebyggelse av olika åldrar och utförande. Delar av området utgörs av obebyggd skogsmark. Inom området finns en fornlämning samt en bevarad mur, i övrigt omfattar inte själva planområdet några höga kulturhistoriska värden.
- b. Detaljplaneförslaget ger förutsättningar för en utveckling anpassad efter områdets mångfacetterade karaktär med hänsyn till dess värden som utgörs av grönska, traditionella bebyggelselägen, anpassning till topografi, fasadmaterial och färgsättningar. Det möjliggör en utveckling i enlighet med de krav på hänsyn, anpassning samt god färg, form och materialverkan som Plan- och bygglagen ställer. Planförslaget innebär även säkerställande av fornlämningen, den bevarade muren samt möjliggör återskapande av en äldre vägsträckning.
- c. Sammantaget är detaljplaneförslaget väl utformat med hänsyn till landskapsbild, landsbygdskaraktär och kulturmiljö.
- d. Kultur- och fritidskontoret ser även positivt på planområdets närhet till den planerade gång- och cykelvägen som möjliggör att boende säkert kan ta sig till Vallaskolan, Enhörna IP samt till de rekreationsplatser som finns i Sandviken (ångbåtsbryggan, bad m.m.)

C. STADSANTIKVARIENS YTTRANDE

a. Ärendet

- i. Aktuellt område angränsar Sandviken som är utpekat i översiktsplanen som ett utvecklingsområde för förtätning i denna del av kommunen. Förslaget syftar till att möjliggöra för bostadsområde i lantlig miljö angränsande Sandviken.

b. Förutsättningar

- i. Planområdet angränsar de befintliga bebyggelseområdena i söder och öster vilka har vuxit fram kring anläggandet av Björnfotsvägen efter 1900-talets mitt. De karaktäriseras av en lite tät bebyggelsestruktur. I väster möter området en mer lantlig, spridd och varierad bebyggelsestruktur och i norr ett skogsområde. Bebyggelsen utgörs av småhus av blandade karaktärer representerat av olika typer, åldrar, storlekar och utformningar.
- ii. Planområdet angränsar de pågående planområdena för Sandviken etapp 1 samt 2 vilka är en del av kommunens prioriterade områden för allmänna vattentjänster för vatten och spillvatten. De är av lite olika karaktär där Sandviken etapp 1 områdesvis är mer sammanhållet tidsmässigt i tydliga årsringar medan etapp 2 är mer mångfacetterad och präglas mer av en landsbygdskaraktär. I Sandviken etapp 2 ingår även en gång- och cykelväg som leder förbi aktuellt planområde från Vallaskolan till ångbåtsbryggan.
- iii. Denna del av Enhörna är fornlämningsstätt vilket berättar om människors närvaro i landskapet sedan förhistorisk tid men just inom planområdet finns endast en registrerad fornlämning.
- iv. Planområdet har en högre känslighet i de delar som möter det öppna kulturlandskapet i sydväst medan övriga delar, vilka utgörs av kuperad skogsmark, är mindre känsliga för tillägg. Stora delar av området har inte varit bebyggt tidigare enligt de historiska kartorna: Förutom fornlämningen finns det dock en del spår som berättar om tidigare nyttjande av delar av området och de utgörs av en kallmurad mur i planområdets nordöstra del, ett röjningsröse i den sydvästra delen samt en igenvuxen tidigare vägsträckning.
- v. Karaktärsbärande och betydelsefulla kvaliteter för angränsande kulturlandskap är de smala vägrummen, de öppna jordbruksmarkerna, grönskan i form av natur och trädgårdar, glesheten mellan bebyggelsen, hur bebyggelsen följsamt är anpassad efter markens förutsättningar på impediment och i sluttningar, dess lågmälda skala, proportioner, utformning och traditionella fasadmateriäl samt avgränsningar med häckar eller staket där avgränsningar förekommer.

c. Synpunkter

- i. Detaljplaneförslaget följer delar av den tidigare fördjupade översiktsplanens riktlinjer för utformning och placering av bebyggelse. Det är anpassat efter områdets mångfacetterade karaktär där de identifierade värdena i grönska, traditionella bebyggelselagen, anpassning till topografi, fasadmateriäl och dova färgsättningar möjliggör att området kan utvecklas i enlighet med de krav på hänsyn, anpassning samt god färg, form och materiälverkan som Plan- och bygglagen ställer.
- ii. Grundläggningsfrågor och bibehållande av nivåskillnader är av stor betydelse för bibehållande av ett av områdets viktigaste karaktärsdrag. Av vikt för en hänsynsfull

utveckling är även utformningsbestämmelserna om tomternas gröna karaktär, andelen genomsläppliga material samt utökad lovplikt för marklov för att bevara den gröna och den lantliga karaktären.

- iii. Föreslagna större tomtstorlekar angränsande den äldre bebyggelsen i nordväst möjliggör en hänsynsfull utveckling i förhållande till kulturmiljövärdena där. En hög grad av anpassning i utformningen till den äldre byggnadstraditionen behöver ställas i förhandsbesked och i bygglov i denna del av området liksom i de delar som angränsar det öppna jordbrukslandskapet där bebyggelsen får ett synligt läge. Det är mycket positivt att den kilformade delen av planen där planläggs som natur vilket bevarar ett viktigt mellanrum i bebyggelsestrukturen.
- iv. Det är betydelsefullt att hänsyn tas till fornlämningen samt möjliggörande att lyfta fram denna och därmed ge möjligheter att avläsa det historiska landskapet och upplevelse av dess tidsdjup. Likaså är det bra att planförslaget skyddar den kvarvarande muren med varsamhetsbestämmelser samt att kulturlandskapets odlingsmark på lucktomten har undantagits från detaljplanearbetet då det skulle komma i konflikt med kulturlandskapets byggnadstradition att bebygga odlingsmark. Det är också mycket positivt att utnyttja och återställa den historiska gamla vägsträckningen ifrån planområdets södra del till Lövskärsvägen i norr.
- v. Efter återställning av grusvägar i samband med åtgärder av vatten och spillvattenarbeten bör det anpassas till befintligt utseende och den nya lokalgatan ges samma beläggning.
- vi. Sammantaget är detaljplaneförslaget väl utformat med hänsyn till landskapsbild, landsbygdskaraktär och kulturmiljö. Det är viktigt att dessa ambitioner sedan följs upp i förhandsbesked och i bygglovhanteringen. Planbeskrivningen är gediget utförd, informativ och tydliggörande om förutsättningar, begränsningar och möjligheter. Gestaltningstilagan belyser väl förslagets ambitioner och kan utgöra en viktig inspiration inför framtida lovhantering.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

A. Beslut

- a. Beslut Noteras

B. Beskrivning av ärendet

- a. Synpunkt Noteras
- b. Synpunkt Noteras
- c. Synpunkt Noteras
- d. Synpunkt Noteras

C. Stadsantikvariens yttrande

a. Ärendet

- i. Synpunkt Noteras

b. Förutsättningar

- i. Information Noteras
- ii. Information Noteras
- iii. Information Noteras
- iv. Information Noteras

- v. *Information Noteras*
- c. **Synpunkter**
 - i. *Synpunkt Noteras*
 - ii. *Synpunkt Noteras. Planbeskrivning och gestaltningsbilaga förtydligas ytterligare gällande detta.*
 - iii. *Kilformat område lämnas utom planområdet*
 - iv. *Synpunkten Noteras. Ytterligare avstånd till fornlämning införs.*
 - v. *Synpunkt Noteras. Lokalgata har förprojekterats som grusväg.*
 - vi. *Synpunkt Noteras*

FÖRETAG

8. Skanova

- A. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet
- B. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.
- C. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.
- D. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkt Noteras.*
- B. *Synpunkt Noteras. Telge Nät ansvarar för att samordna ledningsdragnings i området i samband med att vatten och spillvatten dras ut till området.*
- C. *Synpunkt Noteras. Telge Nät ansvarar för att samordna ledningsdragnings i området i samband med att vatten och spillvatten dras ut till området.*
- D. *Synpunkt Noteras. Uppgift om detta finns i genomförandebeskrivningen.*

9. Post Nord

- A. Post Nord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Post Nord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Post Nord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.
- B. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.
- C. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.
- D. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.
- E. En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkt Noteras*
- B. *Synpunkt Noteras*
- C. *Synpunkt Noteras*
- D. *Synpunkt Noteras. Detta redogörs för i planbeskrivningen.*
- E. *Synpunkt Noteras*

10. E. ON

- A. E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkt Noteras*

11. Svenska kraftnät

- A. Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.
- B. Däremot kan det finnas regionnätledningarna i närheten och regionnätägaren bör i så fall höras i samrådet.
- C. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss via registrator@svk.se. Ange ärendenummer SvK 2025/683
- D. För övergripande information rörande svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till nätutvecklingsplanen 2024–2033 Nätutvecklingsplan | Svenska kraftnät (svk.se)

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkt Noteras*
- B. *Synpunkt Noteras*
- C. *Synpunkt Noteras*
- D. *Synpunkt Noteras*

12. Vattenfall eldistribution

- A. Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras*

13. Enhörna Elbyrå / AMÅ Fastighetservice AB

- A. Samma yttrande som [30] Vinberga 1:13

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. Vänligen se bemötande [30] Vinberga 1:13

14. Telge Nät

A. Markjuridik

- a. Ett avtal behöver upprättas med Telge Nät kring samordning och genomförande av utbyggnad av ledningar och väg med ansvars- och kostnadsfördelning. I övrigt inget att erinra.

B. Vatten och avlopp

- a. Figur 42 och 43 är suddiga så det går inte att se legend och texter vilken gör att det inte går att se vilken jordart det är.
- b. LTA-system sid 73. Tillägg: Pumpstationen ska placeras lättåtkomlig i anslutning till infart till fastigheten.
- c. Tidplan för genomförande sid 83.
Det står byggstart, kvartersmark, tidigast kvartal 3 2028. Tidplanen behöver följa utbyggnadsplan för Sandviken vilken är svår att fastställa i detta skede, som tidigast borde byggstart för kvartersmark kunna ske 2032 - 2034 beroende på hur snabb framdriften är i Sandviken projektet.
- d. Ett avtal behöver upprättas kring samordning och utbyggnad, se svar från markjuridik.

C. Stadsnät

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

D. Fjärrvärme

- a. Inget att erinra.

E. El

- a. Inget att erinra.

F. Telge Återvinning

- a. Inget att erinra.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

A. Markjuridik

- a. Upplysning Noteras.

B. Vatten och avlopp

- a. *Illustrationerna har uppdaterats.*
- b. *Text i planbeskrivning har justerats.*
- c. *Tidplanen justeras.*
- d. *Synpunkt Noteras.*

C. Stadsnät

- a. *Synpunkt Noteras*
- b. *Information Noteras.*

D. Fjärrvärme

- a. *Synpunkt Noteras*

E. El

- a. *Synpunkt Noteras*

F. Telge Återvinning

- a. *Synpunkt Noteras*

FÖRENINGAR

15. Enhörna Hembygdsförening

- A. Björnfoten är en del av Sandviken och hembygdsföreningen har redan tidigare påtalat att området har en kulturmiljö som är mycket bevarandevärd. Den äldre delen med sina stora grosshandlarvillor från tiden då välbärgade familjer från Stockholm köpte sina sommarparadis en bit ut från storstaden, blandat med de charmiga mindre sommarstugorna är tillsammans unika byggnader från den tiden. De har gröna lummiga oaser till trädgårdar och en väg som slutar med en ångbåtsbrygga vid Mälarens vatten. Dagens värden, som innefattar lite av en "Bullerby-känsla" i blandad högreståndsmiljö, måste beaktas även vad gäller utbyggnader i angränsande områden till själva Sandvikenvägen, då dessa kan komma att påverka trafiken ner mot Sandvikens brygga.
- B. En ny bebyggelse med ett 20-tal villor vid Björnfoten 1:54 har hembygdsföreningen inget att erinra mot, så länge all nybyggnation i Sandviken tar hänsyn till trafiksituationen i området. Detta gäller särskilt att ha i beaktande vid eventuella ytterligare framtida tankar om nybyggnation.
- C. Som tidigare påtalats anser hembygdsföreningen fortfarande att en översyn av busslinjen ner till Sandvikens brygga bör ses över. Den startades i slutet av 1960-talet för att de då många änkorna skulle kunna ta sig från Stockholm till sina sommarvillor och tillbaka. Eftersom anledningen var denna går bussen endast på helgerna och under sommarmånaderna dvs inte då de boende i Sandviken skulle behöva den.
 - a. Bussen bör antingen ändra tidtabell så att skolelever och andra kan nyttja den eller helt tas bort.
 - b. Om bussen tas bort finns möjlighet att ha gupp på vägen för att dämpa hastigheten ner mot bryggan.
- D. Planarbetet har, som tidigare, varit mycket bra och gett tillfällen till åsiktsutbyten och själva planen känns väl genomarbetad.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkt Noteras*
- B. *Synpunkt Noteras*
- C. *Synpunkt Noteras. Sandviksvägen ingår inte i detaljplaneområdet. Upplysningsvis nämns att Sandviksvägen är för smal för att medge busstrafik under vinterhalvåret.*
 - a. *Det är trafikförvaltningen som beslutar om kollektivtrafiken, inte kommunen. Kommunen för dialog med trafikförvaltningen och hoppas finna alternativa trafiklösningar på sikt.*
 - b. *Sandviksvägen är trafikverkets väg.*
- D. *Synpunkten Noteras*

16. Kulturhistoriska Föreningen

- A. Vi uppfattar att det är ett område som har höga natur- och kulturvärden som måste bevaras.
- B. Vi har också noterat att det inom området finns många fornlämningar och understryker därför också det viktiga i att iaktta största möjliga försiktighet vid arbetet.
- C. För övrigt ställer vi oss bakom de synpunkter som Enhörna hembygdsförening har i sitt yttrande.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras.*
- B. *Synpunkten Noteras.*
- C. *Synpunkten Noteras.*

17. Kommunala Funktionshinderrådet

- A. Kommunala funktionshinderrådet har fått möjlighet att yttra sig över förslag till detaljplan för del av Björnfoten 1 :54 i Södertälje kommun. Rådet är positiva till förslaget och har inget att tillägga.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras*

18. Björnfotens tomtägarförening (Björnfoten 1:52)

- A. Medlemmar i Björnfotens tomtägarförening, är positiva till en varsam utveckling av området och välkomnar nya familjer att flytta hit och njuta av samma fördelar som medlemmar i föreningen – att bo i en vacker miljö, omgiven av natur och ett levande kulturarv.

Samtidigt är föreningen mycket mån om att utvecklingen i området sker med hänsyn till de befintliga byggnaderna och de boende.

B. Exploateringsnivå

- a. Ansökan om bostadsexploatering omfattar byggandet av totalt 20 bostäder inom planområdet. Föreningen anser att detta, i förhållande till den befintliga bebyggelsen, innebär en mycket hög exploateringsgrad. En samtidig utveckling av 20 nya fastigheter påverkar kulturmiljön på ett betydande sätt.
- b. Föreningen menar också att förslaget på 20 nya fastigheter inte följer kommunens egna riktlinjer gällande placering av bebyggelse och dess storlek.
- c. Föreningen förespråkar en mer organisk och varsam utveckling av området, precis som kommunen själva kom fram till efter medborgardialogen 2018, där hänsyn tas till kulturarv, miljö och trivsel för de nuvarande invånarna. Ett sätt att uppnå detta är att utvecklingen sker i betydligt mindre skala än vad ansökan föreslår och begränsas till ett fåtal fastigheter.
- d. För de fastigheter som eventuellt ska byggas anser föreningen att ett större avstånd bör hållas mellan de nya fastigheterna och Björnfotsvägen. På så sätt skapas en naturlig avgränsning mellan fastigheterna inom Björnfotens tomtägarförening och de nya fastigheterna, vilket skulle spegla skillnaden mellan de båda områdena. Området mellan dessa delar kan exempelvis utformas med grönska, såsom träd och växter, en grön ridå, eller på annat sätt bevara de traditionella "årsringar" som finns i området.
- e. En så hög exploateringsgrad som föreslås i ansökan innebär dessutom ytterligare påfrestningar på infrastrukturen. Enligt den nuvarande planen ska samtliga 20 fastigheter ha infart från Björnfotsvägen och Lövskärsvägen, vilket innebär en kraftigt ökad belastning på dessa vägar samt på Sandviksvägen mellan nummer 59 och 36. Denna höga trafikbelastning skulle även påverka trafiksäkerheten på dessa vägar.
- f. Som alternativ väg till det nya området föreslår föreningen därför att man använder den befintliga vägen som börjar vid Sandviksvägen 63. Denna väg tillhör redan idag markägaren och var innan markägaren stängde av vägen den naturliga infarten till området kring Björnfotens gård. Planområdet skulle sedan kunna planeras så att samtliga infarter till fastigheterna nås via den planerade lokalgatan i planområdet. Det skulle innebära en avgörande minskning av påverkan på Björnfotens tomtägarförening.
- g. Uppgift lämnas om invasiv parkslide samt en gammal soptipp med oklart innehåll på området, vilket befaras påverka närmiljön på ett betydande sätt.
- h. Slutligen vill föreningen påpeka att Björnfotsvägen felaktigt anges ha statligt stöd i materialet på sidan 45 – detta stämmer inte.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

A. Synpunkten Noteras

B. Exploateringsnivå

- a. *Synpunkten Noteras. Vänligen se A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Exploateringsgrad och påverkan på kulturmiljö/landskapsbild.*
- b. *Synpunkten Noteras. Vänligen se A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Exploateringsgrad och påverkan på kulturmiljö/landskapsbild och A.b. Önskemål om att området ska fortsätta växa fram organiskt.*
- c. *Synpunkten Noteras. Vänligen se A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.b. Önskemål om att området ska fortsätta växa fram organiskt.*
- d. *Synpunkten Noteras. Det stämmer att grönskan utgör ett viktigt inslag i området och att kulturmiljön och landskapsbildens bärande delar utgörs av mellanrummen mellan bebyggelsen. I detaljplanen bildas grönområde på kvartersmark vid groddamm och i områdets södra del skapas att en korridor för att gynna groddjurens spridningssamband. En trädridå löper även ut mot åkermarken till skydd mot allergener. I området som helhet finns inga grönområden mellan allmän plats- gata och kvartersmark varför det inte anses nödvändigt att anslå det i denna detaljplan.*
- e. *Synpunkten Noteras. Det går att åka åt båda hållen på Lövsjärsvägen och trafiken förväntas fördelas beroende på målpunkt. Trafikökningen från tillkommande bebyggelse anses som måttlig. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningsställande av väg över åkermark och att ingen utfart ska finnas mot Björnfotsvägen.*
- f. *Synpunkten Noteras. Vänligen se A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningsställande av väg över åkermark och att ingen utfart ska finnas mot Björnfotsvägen.*
- g. *Synpunkten Noteras. Kontrollfråga har ställts till uppgiftslämnare gällande när tipp uppkommit och svar har inkommit: 1991 så fanns den. Då var den fullt synlig men täcktes senare över. Utredning av förorenad mark har genomförts. För mer information se planbeskrivningen. Utifrån inlämnade uppgifter har miljöteknisk markutredning genomförts. Information om parkslide har införts i planbeskrivningen.*
- h. *Kommunen har justerat felaktigt underlag som lämnats till trafikverket. Kartan har justerats i trafikverkets databas.*

19. Kommunala pensionärsrådet

- A. Kommunala pensionärsrådet har fått möjlighet att yttra sig över förslaget till detaljplan för del av Björnfoten 1 :54 i Södertälje kommun. Rådet är positiva till förslaget men anser att följande aspekter bör beaktas:
- a. En del som är särskilt intressant för rådet är att kulturmiljön bibehålls och att flora och fauna, som riskerar att påverkas negativt av exploatering, skyddas.

- b. En osäkerhet är den offentliga och kommersiella servicen samt möjligheten att ta del av utbudet, då både unga och äldre kan ha svårigheter att nå utbudet på grund av bristfällig kollektivtrafik.
- c. I förslaget anges att den fysiska miljön ska skapa förutsättningar för ett hälsosamt liv, oavsett livsvillkor. Detta innebär att mötesplatser på allmän plats ska vara tillgängliga för allmänheten.
- d. Inom området finns stigar och spår som knyter ihop de olika bebyggelseområdena för alla boende, oavsett ålder, vilket är positivt. Här finns också flera badplatser både kommunala och lokala.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

A. Synpunkten Noteras

- a. *Synpunkten Noteras. Landskapsbilden bedöms inte påverkas avsevärt. Förprojektering har tagits fram för groddamm så att skyddad art inte påverkas negativt.*
- b. *Synpunkten Noteras. Detta anses inte vara en detaljplane fråga. Det är regionen som beslutar om kollektivtrafik. Kommunen samarbetar med regionen för att finna alternativa lösningar för kollektivtrafik på sikt.*
- c. *Synpunkten Noteras. Detaljprojektering kommer att ske efter detaljplanen antagits. Vid detaljprojektering ställs krav på tillgänglighet mm.*
- d. *Synpunkten Noteras. Befintlig stig över planområdet utgjorde tidigare väg. Ny väg förläggs i dess sträckning. Övriga stigar och badplatser är belägna utom planområdet.*

20. Naturskyddsföreningen Södertälje – Nykvarn

- A. Sammantaget förefaller planhandlingarna som ett synnerligen gediget underlag för att kunna fatta väl underbyggda beslut för projektets fortsättning.
 - a. Hänvisning till yttranden avseende såväl Sandviken Etapp 1 som Sandviken Etapp 2. Merparten av de synpunkter vi framfört i dessa yttranden är giltiga även denna gång och för en samlad översikt över våra synpunkter beträffande Sandviken hänvisas till dessa.
- B. Naturskyddsföreningen upprepar, och betonar, det som framförts i de nämnda yttrandena. Bland annat bristen på säkra förbindelser för gående och cyklister i Sandvikenområdet.
 - a. Positiv synpunkt gällande förslaget att anlägga "en ny gång- och cykelväg längs Sandviksvägen i det pågående detaljplanearbetet för Sandviken, etapp 2".
 - b. Positiv synpunkt på att önskemålen om en gång- och cykelväg till Underåsbadet från Sandviken (det som i underlagen för Etapp 2 beskrevs som "en genare väg till Ekeby").
 - c. I yttrande över Etapp 2 så noterades att planförslaget visserligen uppmärksammade behovet av allmänna kommunikationer men också att det "saknas förslag på konkreta åtgärder för att på kort sikt komma till rätta med situationen". Det är "helt enkelt inte acceptabelt att de närmaste kollektiva förbindelserna (året runt) finns på avstånd mellan 1 km och upp till 3 km. 'Orten' kommer därmed att fortsätta att vara i det närmaste totalt bilberoende.
 - d. Vad gäller denna situation skriver planförslaget för Björnfoten 1:54 helt sonika bara att "kommunen arbetar för att få! till andra kollektivtrafiklösningar på sikt. Det är region

Stockholm som planerar och ansvarar för kollektivtrafiken och kommunen har inte rådighet över kommande förändringar”. Naturskyddsföreningen menar att detta inte duger; det är inte godtagbart (för kommunen) att så enkelt frånhända sig ansvaret för att situationen löses på ett bra sätt. Och om det inte löses så anser vi, på fullt allvar, att utbyggnaden av Sandviken bör pausas tills en lösning åtminstone är i sikte – vilket den inte är i dagsläget

- C. Beträffande teknisk försörjning är Naturskyddsföreningen tillfreds med de VA-lösningar som anges – dvs de som tidigare beslutats i samband med Sandviken Etapp 1 och 2.
- D. Vad gäller värme föreslås nu samma ”lösning” som beträffande Sandviken Etapp 1 och 2, dvs ingen fjärrvärmeanslutning utan istället att de boende kan få värme genom egna lösningar typ sol-/jordbergvärme eller värmepump. Det är bra. Vi noterar här att jämfört med motsvarande skrivningar för de Etapp 1 och 2 så nämns nu även solvärme (som vi tolkar innefattar lösningar baserade på solceller och/eller solfångare). Det är utmärkt.
- a. Bra att det anges att uppvärmning inte bör ske med direktverkande el eller fossila bränslen – även om vi tycker att det ska stipuleras, dvs att ”bör” ersätts med ”ska”. Men vi är medvetna om att det skulle strida mot gällande regelverk. I yttrande för Etapp 2 föreslog vi att det eventuellt skulle kunna tillfogas någon skrivning om möjligheten att använda skogsbränsle (vilket tidigare nämnts) – inte som ett alternativ utan som en vägledning av hur bruket av sådana i så fall borde ske.
- E. Slutligen noteras att den del av det ursprungliga området som är utpekad som jordbruksmark av jordbruksverket nu tagits bort från planområdet. Det är utmärkt, och är för övrigt i full överensstämmelse med vad som anges för jordbruksmark i samrådsförslaget till ”Framtid Södertälje – Översiktsplan 2050”.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras*
- a. *Synpunkten Noteras. Planarbetet hanterar specifikt de synpunkter som inkommer under respektive samråd / granskning.*
- B. *Synpunkten Noteras*
- a. *Synpunkten Noteras.*
- b. *Synpunkten Noteras. Genare koppling till Underåsbadet berörs inte av detta detaljplanearbete.*
- c. *Synpunkten Noteras. Detta anses inte vara en detaljplanefråga. Det är regionen som beslutar om kollektivtrafik. Kommunen samarbetar med regionen för att finna alternativa lösningar för kollektivtrafik på sikt.*
- d. *Synpunkten Noteras. Detta anses inte vara en detaljplanefråga. Det är regionen som beslutar om kollektivtrafik. Kommunen samarbetar med regionen för att finna alternativa lösningar för kollektivtrafik på sikt.*
- C. *Synpunkten Noteras.*
- D. *Synpunkten Noteras.*

- a. *Planarbetet styr inte metod för uppvärmning och har därför inte nämnt detta.*

E. *Synpunkten Noteras.*

Berörda fastighetsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

21. Väsby 1:210

- A. Reaktion på illustrationen av May arkitektur AB med synpunkt att utformningen inte alls smälter in i områdets tidigare bebyggelse. Husen anses alltför minimalistiska och närmast kan liknas vid baracker samt att förslaget inte passar in någonstans i Sandviken. Synpunkten handlar inte om motstånd mot ny bebyggelse utan om det att arkitektoniska uttrycket tillåts spreta. Åtminstone inte när det gäller en så stor skara hus.
- B. Fråga om husen på bilden godkända från kommunen och om det är de som planeras att byggas?
- C. Att det byggs nya hus i Sandviken ses som positivt. Men att det uppförs två helt nya ”bostadskvarter” upplevs inte att ta hänsyn till naturen, kulturmiljön eller trafiksituationen.
- a. Mängden hus är en central del i varför jag och flera med mig ställer oss aviga till förslaget. En rimlig mängd hade sannolikt varit långt färre, kanske omkring 4–5 hus.

D. Naturen

- a. Uppgift lämnas att området tidigare var ett vackert skogsområde med relativt gamla träd och tjärr med mera som i och med avverkningsen 2018 försvann.
- i. Att markägaren högg utan att vårda området (plantera nya träd etc.) därefter tyder på att man gjorde det för att man ville bygga, något man också ansökt om tidigare.
- ii. Önskemål att de gamla naturvärdena ska beaktas och att återställa dem, så gott det går.
- b. Farhåga att omkringliggande markägare få ta det största ansvaret kring naturvärdena när det är så pass många hus som byggs samtidigt.

E. Kulturmiljön

- a. I kommunens egen kulturmiljööversyn för Sandviken och i det medborgarförslag som kommunen refererar till lyfts vikten av att exploatera Sandviken varsamt. Det går inte i linje med den här typen av planer.
- b. Hänvisning till kommunens egen kulturmiljöutredning (av Susanna Eschricht med översyn av bland annat stadsantikvarie Emma Tibblin) *”Utredningen är ett viktigt underlag i avvägningar mellan att bevara områdets karaktär och befintliga kvaliteter och att utveckla området för permanentboende.” ... ”Nybyggnad inom befintlig bebyggelsemiljö bör minimeras och eventuell ny tillkommande bebyggelse utformas efter rådande karaktärsdrag.”*
- c. Uppfattning uttrycks att förslaget inte följer kulturmiljöutredningen genom att strida mot formuleringen *”bör minimeras”* då det handlar om två stora nya ”kvarter” om 20 hus. Området skulle dominera intilliggande bostadsbebyggelse då det föreslagna området upptar en stor yta samt att husen kommer vara betydligt större än de traditionella sportstugor som finns intill platsen idag.

- d. Förslaget följer inte kulturmiljöutredningen då de föreslagna husen i skisserna till förslaget inte liknar något annat befintligt hus i Sandviken. De är av tydligt modern karaktär.
- e. Önskemål att förslaget bantas och nya riktlinjer för husens utseende tas fram.

F. Trafiken

- a. Negativ synpunkt gällande ökad trafik.
- b. Önskemål att markägaren upplåter egen väg över gårdet för utökad trafik. Antagande görs att den torde vara mest trafiksäker och att trafiken skulle påverka betydligt färre människor.
- c. Negativ synpunkt att förslaget belastar vägområdet där det är som tätast mellan husen och vägbanan längst Sandviksvägen. Här ligger hus nära vägen.
 - i. Farhåga om störd ljudbild
 - ii. Risk att döda groddjur som rör sig över vägbanan.
 - iii. Trafiksäkerhet - Trots gc-väg behöver barn och vuxna korsa vägen. Om det kommer nya hus på plats lär antalet barn i området öka. Därför måste trafiken ledas om. Antagande görs att bästa sättet att göra detta på är att markägaren själv öppnar sin väg, även i det fall antalet hus bli betydligt färre än förslaget.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras. Tanken med illustrationsbilden är att påvisa att området kommer att ha ett eget uttryck och bilda en ny årsring. Den slutgiltiga gestaltningen är inte fastställd utan hanteras i bygglovsskedet. Illustrationer har justerats till granskning. Illustrationen redogör för vad som kan komma att uppföras på platsen. Planen ger möjlighet att avstycka fastigheterna och det kan bli så att enskilda byggherrar/fastighetsägare ansöker om bygglov för enskilda fastigheter. Den slutgiltiga utformningen fastställs således i bygglovsskedet.*
- B. *Detaljplanen reglerar byggnadsvolymer, fasadmateriell och färgsättning. I detta skede. Slutgiltig utformning kommer att avgöras i samband med bygglovsprövning.*
- C. *Synpunkten Noteras. Vänligen se A. sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Exploateringsgrad och påverkan på kulturmiljö/landskapsbild och A.b. Önskemål om att området ska fortsätta växa fram organiskt samt A.e. Trafik – Önskemål om iordningställande av väg över åkermark och att begränsa utfart mot Björnfotsvägen m.m.*

D. Naturen

- a. *Synpunkten Noteras. Enligt genomförd naturinventering var tidigare skog inte äldre. Vänligen se naturvärdesinventering. Se även A.Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.f. avverkad skog.*
 - i. *Den tidigare skogen inom planområdet är avsedd att återplanteras enligt anmälan till Skogsstyrelsen år 2020. När nu området planläggs för bostäder i stället för att skogen återplanteras har denna förutsättning inkluderats i bedömning att detaljplanen inte antas ha en betydande miljöpåverkan.*
 - ii. *Planbestämmelser har formulerats för att skydda och bevara värdeelement så som groddjursdammar. Förprojektering har skett av området kring groddammen.*
- b. *Detaljplanen utformas så att artskyddet inte ska väckas.*

E. Kulturmiljön

- a. Synpunkten Noteras. Hänsyn har tagits till områdets karaktär och fastighetsstorlekarna föreslås bli relativt stora i jämförelse med liknande exploateringsprojekt. Även byggrätterna har avvägs mot omgivande bebyggelsestruktur. Vänligen se A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild.
- b. Synpunkten noteras. Stadsantikvariens utlåtande ger stöd åt förslaget. Se även bemötande ovan F.a.
- c. Detaljplanen för Björnfoten har brutits ur planerna för Sandviken och prövas enskilt. Hänsyn har tagits till samtliga genomförda kulturmiljöinventeringar och underlag. Bland annat har byggnads arean satts utifrån områdets bedömda tålighet i genomförd kulturmiljöinventering WSP, 2023. Området i sig bedöms inte få en betydande påverkan på landskapsbilden. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.d. Byggrätter.
- d. Synpunkten Noteras. Se 21. A – C ovan.
- e. Synpunkten Noteras och gestaltningsbilagan bearbetas.

F. Trafiken

- a. Synpunkten Noteras
- b. Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningställande av väg över Åkermark och att begränsa utfart mot Björnfotsvägen m.m.
- c. Björnfotsvägen och Lövsjärsvägen är redan tagna i bruk och betjänar redan ett större område. Sandviksvägen är statlig väg som är avsedd för allmän trafik. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningställande av väg över Åkermark och att begränsa utfart mot Björnfotsvägen m.m.
 - i. Tillkommande bebyggelse bedöms inte medföra så omfattande buller att bullerutredning anses nödvändig.
 - ii. Det är möjligt att groddjur rör sig över grusvägarna. Vägarna är dock redan tagna i bruk och risken anses inte öka markant.
 - iii. Ett sätt att säkerställa trafiksäkerheten är att samla trafiken till redan trafikerade vägar/lokalgator. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningställande av väg över Åkermark och att begränsa utfart mot Björnfotsvägen m.m.

22. Vinberga 1:80

- A. Fråga ställs varför Björnfoten 1:54 ska ha en egen detaljplan och inte ingår i Sandviken Etapp 2.
 - a. Önskemål om motivering till detta handhavande.
 - b. Medborgaren motsätter sig att egen detaljplan tillåts för Björnfoten 1:54.
- B. Synpunkt lämnas att det inte framgår om eventuella jäv och korrupcion har utretts. Upplysning lämnas att fastighetsägaren är ledamot i Telge Fastigheters styrelse och är Enhörna kommundelsnämnds ordförande.
- C. Synpunkt uttrycks att en minsta fastighetsstorlek på 1500 m2 inte kan motiveras, då det i Sandviken etapp 2, som är angränsande och har därför samma kulturmiljö, har ett förslag på minsta fastighetsstorlek på 2000 m2.

- D. Uppfattning uttrycks att parhus tillåts och att tomterna kommer att upplevas ännu mindre och att området kommer att tappa den värdefulla kulturmiljön. Ett "radhuskvarter" passar inte in i miljön.
- E. Synpunkt lämnas att bygglov och startbesked ej bör beviljas innan kommunalt vatten och avlopp är tillgängligt i området. Motivering; minska miljöpåverkan på Mälaren och vattenskyddsområde, genom allmänt kommunalt vatten och avlopp.
- F. Upplysning lämnas att vägstandarden i området är dålig
 - a. Uppfattning uttrycks att;
 - i. vägarna inte kommer att klara av den ökade belastningen.
 - ii. kommunen kommer att behöva ta över ägandeskapet och underhållet av vägarna, som idag är en samfällighetsförening. bland annat Vinberga-Hammarby samfällighetsförening.
- G. Synpunkt att;
 - a. Sandvikenvägen är en trafikfarlig väg och utgör en stor risk för barnen som ska till skolan.
 - b. att bevilja bygglov och startbesked innan en ny cykelväg är på plats anses direkt oansvarigt av kommunen.
 - c. Upplysning lämnas att det finns ett fritt skolval, men om en elev väljer att gå på ett annat högstadium än Lina grundskola, innebär det att barnen tvingas gå på den trafikfarliga vägen. Alternativt att föräldrar skjutsar barnen till bussen för att de inte ska behöva gå den trafikfarliga vägen, med ökad trafik som följd.
- H. Jämförelse av syften med detaljplan för del av Björnfoten 1:54 och syftet med detaljplanen för Sandviken Etapp 2.
 - a. Fråga ställs hur det kan vara olika syften för dessa två detaljplaner?
 - b. Uppfattning uttrycks att fastigheten Björnfoten 1:54 är "omringad" av detaljplan Sandviken Etapp 2 och Sandviken Etapp 1.
 - c. Synpunkt att syftet och utredningarna inte uppfyller gällande krav.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Detaljplanerna för Sandviken, etapp 1 och etapp 2 genomförs främst för att möjliggöra anslutning till allmänt vatten- och spillvattennät. Detaljplanen för Björnfoten tillför ny sammanhållen bebyggelse i området. Detta medför att syftet med planläggningen skiljer sig.*
 - a. *Planläggningen av de redan bebyggda områdena finansieras med plankostnadsavgift som tas ut i samband med att ansökan om bygglov hanteras. Detta handhavande innebär att kommunen står för kostnader för utredningar, arbetstid med mera till dess att planavgifter kan tas ut för att täcka utgifterna. Detaljplanen för del av Björnfoten 1:54 bekostas genom plankostnadsavtal. Det innebär att byggaktören tar en större risk och bekostar planarbetet i sin helhet.*
 - b. *Synpunkten Noteras.*
- B. *Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.g. Hantering av risk för JÄV.*

C. *Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.c. Fastighetsstorlekar.*

D. *Planförslaget som varit ute på samråd medger varken parhus eller radhus.*

E. *VA-projektet har samordnats med planprojektet och förskjuten genomförandetid föreslås. Planbestämmelse införs om att anslutningspunkt ska ha anvisats innan byggnation får starta.*

F. *Synpunkten Noteras*

a. *Synpunkten Noteras*

- i. *Synpunkten Noteras. Vägarna kommer att grävas upp i samband med att vatten och spillvatten dras ut till området och återläggas med BK2.*
- ii. *Synpunkten Noteras. Huvudmannaskapsfrågan har utretts i planarbetet för Sandviken etapp 2. Planarbetet har funnit att det inte är aktuellt med gatukostnadsutredning och fördelning av kostnader på fastighetsägare för att bygga ut vägnätet i enlighet med kommunal standard och övergå till ett kommunalt huvudmannaskap. Motiv till fortsatt enskilt huvudmannaskap redogörs för i genomförandebeskrivningen för Sandviken, etapp 2.*

G. *Synpunkten Noteras*

- a. *Synpunkten Noteras. Sandviksvägen ingår inte i detta planarbete, men en gång- och cykelväg föreslås i detaljplan för Sandviken, etapp 2.*
- b. *Den föreslagna gång- och cykelvägen i planarbetet för Sandviken, etapp 2, föreslås uppföras i samband med att marken återställs efter indragning av vatten- och spillvattenledning. I och med förskjuten genomförandetid avses bebyggelse inte kunna genomföras innan gång- och cykelvägen uppförts.*
- c. *Upplysning noteras.*

H. *Synpunkten Noteras*

- a. *Synpunkten Noteras. Se svar under punkt 22.A.*
- b. *Synpunkten Noteras*
- c. *Synpunkten Noteras. Det är oklart vilka krav som avses*

23. Vinberga 1:65

A. *Planförslaget går emot hela idén om att ha en lantlig idyll med en tyst och lugn tillvaro.*

B. *Förtätningen riskerar starkt att vara en början till ett område som till slut är helt och fullt tätbebyggt och tätbefolkat.*

C. *Önskemål att ha kvar fina omgivningar som de är.*

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt.*
- B. *Synpunkten Noteras. I och med att området består av friliggande villor på stora tomter anses området tåla förslaget tillskott med frivillande villor på relativt stora tomter. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt.*
- C. *Synpunkten Noteras*

24. Vinberga 1:73

- A. Önskemål att hänsyn tas till så att vägnätet anpassas så man kan komma fram till skiften vid skogsbruk.
- B. För att bibehålla den lantliga miljön, så bör andelen hus minskas, max 12 st.
- C. Tomterna bör vara större i storlek, ca 2500 - 3000 kvm för att smälta in i befintlig miljö.
- D. Viktigt med servitut för att köra på vägar, helst lantmäteriförrättning för vägförening så rättigheter och skyldigheter blir tydliga.
- E. Positiv synpunkt på fina förslag på hus med anpassade färger och material och bra underlag utifrån många aspekter.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras. Tillfart till skogsbruk bedöms inte påverkas genom förslaget.*
- B. *Synpunkten Noteras Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt.*
- C. *Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, Ac. Fastighetsstorlekar*
- D. *Synpunkten Noteras. I genomförandebeskrivningen beskrivs möjlighet till förrättning.*
- E. *Synpunkten Noteras*

25. Norrlöt 1:4, 1:16 och 1:23

- A. Upplysning lämnas att handelsträdgård på fastigheten Norrlöt 1:4 bedrivs sedan åtminstone 1915. Under säsong i 5000 kvadratmeter växthus.
 - a. Verksamheten är i allra beroende av tillgång på vatten. Verksamhetens vattentäkt är en 5,5 meter djup grävd brunn belägen på andra sidan Sandviksvägen. Den förses med vatten från en källåder i riktning mot den planerade

- bebyggelsen på Björnfoten 1:54. Under 1900-talets första hälft grävdes den av med följd att Norrlöts brunn sinade, varför vi vet riktningen på vattenflödet. Ådern har sedermera återställts och föreliggande oro gäller vattentillgången vid byggnation av bostäder och vägar.
- b. Även om Sandvikenområdet förses med kommunalt vatten kan en odling som kräver oerhört stora mängder vatten varje dag inte drivas utan en egen vattenkälla.
 - c. Vårt bestämda önskemål är därför, att en noggrann undersökning görs, som kan säkerställa vattentillgången i vår brunn.
- B. Ytterligare en farhåga gäller den ökade trafikmängden som tillkommande bebyggelse medför. En oro som vi delas med andra i området.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Upplýsningin Noteras*
- a. *Synpunkten Noteras. Vid förprojektering har hänsyn tagits till att vattenflöden inte ska minska. Detta behöver följas upp i projektering när planen väl fått laga kraft.*
 - b. *Synpunkten Noteras.*
 - c. *Synpunkten Noteras.*
- B. *Synpunkten Noteras. Trafiken bedöms inte öka markant i och med bebyggelseförslaget. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningsställande av väg över odlingsmark.*

26. Vinberga 1:68, 1:17

- A. Först har det blivit ett kalhygge och nu planeras det att byggas ett villaområde intill berörd tomt. Berättelse om lång hävd till fastigheten genom släktingar.
- B. Björnfotens gård har haft flera ägare genom åren. Upplýsning læmnas att ingen har avverkat hela skogen som nu är fallet.
 - a. Antagande görs att skogen skövlades 2018 efter att ha fått avslag på bygge av parhus 2014.
- C. Upplýsning læmnas att sly och en parkslide växer på den gamla tuppen på den södra sidan som även spridit sig till den norra sidan intill berörd tomt.
- D. Trafiken kommer öka på Lövsjärsvägen, Björnfotsvägen och Sandviksvägen som även går igenom skolområdet vid Vallaskolan.
 - a. På detaljplanen står att det ska anläggas två bilplatser vid varje hus. Antagande görs att de flesta kommer ha två bilar eftersom kollektivtrafiken inte fungerar året om. Antagande görs att ca: 30–35 bilar till kommer att trafikera den smala vägen ner till Sandviken.
- E. Så länge vägverket inte vill göra något åt Sandviksvägen går det inte heller att ha en fungerande kollektivtrafik även om det blir flera boende.
- F. Ifrågasättande av om trygghet ökar med fler hus runt omkring.

- G. Positiv synpunkt att de rödlistade grodorna ska få ha kvar sina boplatser
 - a. Upplevelse uttrycks att grodorna har mera rättigheter än boende.
- H. Positiv synpunkt på försiktig utbyggnad av Sandviken.
 - a. Negativ synpunkt på förslag med ett villaområde på 20 tal hus på samma område. Önskemål att bo nära skog och natur som närmsta granne, inte bo vid planerat villaområde.
- I. Viktigt att allt går rätt till då markägaren även är kommundelsnämndens ordförande.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras*
- B. *Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.f. Avverkad skog.*
 - a. 2015 erhöles positivt planbesked. Avverkningsanmälan lämnades till skogsstyrelsen 2020.
- C. *Upplysning Noteras. Planhandlingarna justeras så att förekomst av parkslide uppmärksammas. Miljöteknisk markutredning har skett av område som uppges ha utgjort tipp.*
- A. *Synpunkten Noteras. Trafiken bedöms inte öka markant i och med bebyggelseförslaget. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningsställande av väg över odlingsmark.*
 - a. *Parkeringstal för småhus är 1,5 bilar per hus. Detta innebär i praktiken två parkeringsplatser inklusive plats för besökare.*
- B. *Det är riktigt att det är trafikverket som beslutar om och när Sandviksvägen byggs om/ut. Det är regionen som fattar beslut om kollektivtrafiken. Kommunen samarbetar med regionen för att på sikt hitta alternativa lösningar för kollektivtrafiken. Om fler bosätter sig i området ökar reseunderlaget för kollektivtrafiken.*
- C. *Synpunkt Noteras. Det kan finnas en upplevd känsla av trygghet i gatumiljö när gångtrafikanter upplever att det finns någon som ser gaturummet.*
- D. *Synpunkt Noteras*
 - a. *Synpunkt Noteras*
- E. *Synpunkten Noteras*
 - a. *Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt.*
- F. *Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.g. Hantering av risk för JÄV.*

27. **Björnfoten 1:61**

- A. Tomter inritade på befintlig infiltrationsanläggning anses ej möjlig.
- a. Upplysning lämnas att infiltrationsanläggningen är placerad i sluttning bort från Mälaren med berg som begränsning. Placeringen av infiltrationsanläggningen är gjord för att med säkerhet förhindra utsläpp till Mälaren från enskilt avlopp.
- B. Upplysning lämnas att Enhörna har många små markägare och det styckas ibland tomter.
- a. Synpunkt att det är orimligt att varje liten markägare ska kunna maximera antalet tomter på sin mark. Uppfattning uttrycks att stycka av en, två eller tre tomter är normal utbyggnad som ligger i linje med planen för Enhörna. 20 nya tomter är inte i linje med planen för Enhörna. Det sätter det en standard för alla som äger en bit mark då samtliga markägare måste få samma förutsättningar.
 - b. Ett exempel på överexploatering är Sunnanstigen som varken ligger i linje med planen för Enhörna eller kravet att säkra Mälaren som vattentäkt. Det vore olämpligt att göra om samma misstag igen.
- C. Antalet vindfällen i skogen runt om i området har ökat markant efter kalhygge. De flesta markägare har använt bländning som metod för att minska risken för vindfällen. Det är väldigt blåsigt över fälten och det märks tydlig skillnad efter kalhygge.
- a. Efter kalhygge har även mängden vatten i diken och mark ökat.
- D. 20 nya hushåll kommer att innebära kraftigt ökad trafik på vägarna.
- a. Positiv synpunkt gällande Gång- och cykelväg. Sandviksvägen är knappt bred nog för möte med buss, traktor eller andra stora fordon.
 - b. Fråga: Är det planerat att bredda vägen eller skapa fler mötesplatser?
- E. För att behålla Enhörnas lantliga miljö har en tomtarea om minst 2000 kvm föreslagits och tidigare krävts vid styckning. I detta förslag gäller nya riktlinjer. Även detta sätter ny standard för framtida exploatering av Enhörna.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Infiltrationsbädden är anlagd 1998 enligt uppgift. Miljökontoret har dock inte kunnat hitta något tillståndsbeslut. Naturvårdsverket anger att en infiltrationsanläggning har ungefär 25–30 års livslängd. Kommunens erfarenhet är att livslängden sällan överstiger 20 år. När området väl ansluts till allmänt vatten och spillvatten kan de fastigheter som i dagsläget är anslutna till infiltrationsanläggningen anslutas till det allmänna spillvattennätet. Förrättning behöver ansökas och beslutas av lantmäteriet för att upphäva gemensamhetsanläggningen som infiltrationsanläggningen omfattas av innan infiltrationsanläggningen kan avvecklas.*
- a. *Information noteras*
- B. *Synpunkten Noteras.*
- a. *Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt*
 - b. *Eftersom planområdet medger en större variation mellan fastighetsstorlekar och avvägda bebyggelsevolumer avses området läka ihop Björnfoten – området med övrig bebyggelse. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.c. Fastighetsstorlekar och A.d. Byggrätter.*
- C. *Upplysning Noteras. Om olägenhet uppstått till följd av avverkning utgör detta ett civilrättsligt*

ärende som inte hanteras av planarbetet.

- a. *Upplysning Noteras. Om olägenhet uppstått till följd av avverkning utgör detta ett civilrättsligt ärende som inte hanteras av planarbetet.*

D. *Synpunkten Noteras. Trafiken kommer att öka men bedömning har gjorts att det inte kommer att ske en oskäligen trafikökning. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningsställande av väg över odlingsmark.*

- a. *Synpunkten Noteras. Gång och cykelbana hanteras inte i detta detaljplanearbete.*
- b. *Det är trafikverket som ansvarar för Sandviksvägen. Det är de som kan ta initiativ att förändra vägen. I dagsläget finns inga indikationer att det är aktuellt. Sandviksvägen ingår inte i planområdet.*

E. *Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.c. Fastighetsstorlekar.*

28. Vinberga 1:67

- A. *Områdets karaktär störs pga. överutbyggnad - önskemål att fortsätta bygga i lugn takt längs byvägen och skapa en naturlig och tilltalande dynamik i landskapet och med existerande bebyggelse. Farhåga att utbyggnad riskerar att förfula området och förstöra dess historiska prägel.*
- B. *Infrastruktur för annat än bilburet saknas. Dvs minimal kollektivtrafik, ingen cykelbana. Det finns ingen hållbarhetsplan eller hänsyn till klimatförändringar. Det är inte ett klimatneutralt projekt.*
- C. *Utbyggnad och plan görs på bekostnad av de som bor i området.*
 - a. *Markägaren vill tjäna pengar.*
 - b. *Boende tvingas betala för vatten och avlopp trots att de har godkända anläggningar.*
- D. *Genom att kalhugga och stycka av har naturvärdet förstörts i stora delar av området.*
- E. *Väg som anläggs förbi groddammen och andra skyddade områden river sönder landskapet och skapar mycket trafik.*
- F. *Uppfattning uttrycks att exploateringen skapar osämja i bygden.*
 - a. *Uppfattning uttrycks att markägaren är korrupt.*

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt*
- B. *Synpunkten Noteras. Gång- och cykelbana planeras i detaljplan för Sandviken, etapp 2. Undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts.*
- C. *Synpunkten Noteras.*

- a. *Synpunkten Noteras. Detaljplanen för del av Björnfoten 1:54 bekostas genom plankostnadsavtal. Det innebär att byggaktören tar en risk och bekostar planarbetet i sin helhet.*
 - b. *Området omfattas i sin helhet av lagen om allmänna vattentjänster (Lav) §6. Detta innebär att kommunen är skyldig att tillse att det finns långsiktiga lösningar för att säkerställa tillgång till vatten och hantering av spillvatten.*
- D. *Synpunkten Noteras. Vänligen se A.Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.f. avverkad skog.*
- E. *Läget för infartsväg bekräftar ålderdomlig väg. När området närmast Kjellmora avstyckades så förlorade vägen sin koppling mot Sandviksvägen. I dagsläget finns en stig i vägens sträckning. Genom att låta en ny väg löpa i samma sträckning bibehålls berättelsen i landskapsbilden.*
- F. *Synpunkt Noteras.*
- a. *Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.g. Hantering av risk för JÄV*

29. Väsby 1:127

- A. Negativ synpunkt att Björnfotsvägen görs till en "gata" med stor genomfartstrafik för den tillkommande planerade bostadsbebyggelsen.
- B. Med tanke på kommande förväntade större regnmängder och avsaknad av skogsskydd från den nu avhuggna skogen lämnas önskemål att beakta och vidta åtgärder för att den lägst belägna tomten utmed Björnfotsvägen dvs fastighetsägarens, inte hamnar under vägnivå och delar av tomten gränsande till vägen måste då få en höjning vid ändringar av denna.
- a. Önskemål att detta arbete och därtill kostnader måste inräknas i kostnaderna för den nya användningen och belastningen av vägen och att denna kostnad inte ska belasta fastighetsägaren.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningsskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras. Vänligen se A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningsställande av väg över åkermark och att ingen utfart ska finnas mot Björnfotsvägen.*
- B. *Planarbetet har utrett såväl dagvatten som skyfall. Detaljplanen möjliggör nödvändiga åtgärder. Planarbetet omfattar inga åtgärder på omgivande vägar.*
- a. *Planarbetet bedöms inte medföra att fastighet Väsby 1:127 behöver ändra den egna marknivån.*

30. Vinberga 1:13

- A. Negativ synpunkt på den föreslagna planen.
- B. Uppfattning uttrycks att de som bor här har flyttat till glesbygden för att leva nära naturen och bedriva friluftsliv och jakt.
- a. Förslaget skärmar av en stor del av skogsområdena som boende dagligen nyttjar.

- b. Tidigare har man talat i termer försiktig förtätning med något hus här och där. 3–4 hus är väl kanske acceptabelt.
- C. Även vägen är en risk och klarar knappt den trafik som finns idag.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras
- B. Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt
 - a. Synpunkten Noteras. Förslaget anses inte skärma av eller begränsa tillgång till närliggande sammanhängande skogsområden.
 - b. Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt.
- C. Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningsställande av väg över odlingsmark.

31. Väsby 1:149

- A. Fastighetsägare motsätter sig detaljplanen etapp 2 då dessa inskränker på den befintliga bebyggelsen då den ligger för nära befintliga fastigheter.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras. Det är oklart vad som menas med detaljplanen etapp 2. Detaljplanen för Sandviken, etapp 2 har varit på samråd under tiden 2024-06-18 till 2024-09-14. Denna synpunkt lämnades i samband med samråd för del av Björnfoten 1:54.

32. Björnfoten 1:62

- A. – E Likalydande synpunkter som 27.A. Björnfoten 1:61
- B. – E Likalydande synpunkter som 27.B. Björnfoten 1:61
- C. – E Likalydande synpunkter som 27.C. Björnfoten 1:61
- D. – E Likalydande synpunkter som 27. D. Björnfoten 1:61
- E. – E Likalydande synpunkter som 27.E. Björnfoten 1:61

F. Gemensam plats för sophantering.

- a. Farhåga uttrycks över lukt från matrester, vildsvin, kråkfåglar, måsar, råttor och möss. Hänvisning till återvinningsstationen vid Ekeby där det samlas mängder med kråkfåglar och måsar.
- b. Önskemål om säkerhetsavstånd i likhet med de allergener som hästgården orsakar.

- c. Oro uttrycks över olägenheter. Hur säkras man att dom som hamnar för långt ifrån en sådan verkligen kastar sina sopor där och inte skapar sina egna lösningar.

- G. Skyddet mot allergener från hästgården visade bland annat äppelträd. Äpplen som faller ned på hösten drar till sig mängder med råttor och möss. Vem plockar bort rutten frukt?

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

A. – E se svar: 27. A. Björnfoten 1:61

B. – E se svar: 27. B. Björnfoten 1:61

C. – E se svar: 27. C. Björnfoten 1:61

D. – E se svar: 27. D. Björnfoten 1:61

E. – E se svar: 27.E. Björnfoten 1:61

F. Gemensam plats för sophantering

- a. I närområdet finns flera platser där fastighetsägare placerar soptunnor samlat. Närmaste platsen är vid Bussholm. Förslaget bedöms förenligt med seden på orten.
- b. Behov av säkerhetsavstånd anses inte nödvändigt.
- c. Nedskräpning regleras av miljöbalken. Om olägenhet uppstår med anledning av nedskräpning hänvisas till kommunens webbformulär eller appen Felanmälan Södertälje Kommun som kan laddas ner till telefonen via Google Play eller App Store.

- G. Om frukträd planteras på kvartersmak så är det fastighetsägaren som ansvarar för att olägenhet inte uppstår.

33. Björnfoten 1:60, 1:61, 1:62

- A. Negativ synpunkt gällande planförslaget "Detaljplan för del av Björnfoten 1 :54"

- a. särskilt föreslagen placeringen av hus på, eller i nära anslutning till infiltrationsanläggning GA:5. Förslaget kommer medföra att fastigheten tvingas anslutas till kommunalt vatten och avlopp trots en fungerande lösning och då fastigheter ligger utanför det planlagda området.

- B. Uppfattning uttrycks att syftet med detaljplanen för del av Björnfoten 1 :54 verkar vara att exploatera och bygga så många hus som möjligt på tillgänglig yta, för att på så sätt maximera vinst. Detta skiljer sig markant från Sandviken etapp 1 & 2, där syftet främst handlar om att lösa avloppsproblematiken. Önskemål att dessa två planer inte förväxlas med varandra.

- C. Upplysning lämnas att berörd infiltrationsbädd är placerad i en sluttning bort från Mälaren med berg som begränsning och är utformad för att säkert förhindra utsläpp till Mälaren från alla anslutna avlopp.

- a. Den lösning som förordas i förslaget är ett LTA-system som vid installation kommer att innebära omfattande och kostsamma ingrepp i redan etablerade fastigheter med investeringar på 400–500 000 kr för var och en av våra fastigheter.

- b. Uppfattning uttrycks att LTA-systemet har dessutom flera problem, inklusive behov av regelbundet underhåll, risk för driftstörningar och känslighet för felaktig hantering. Vilket innebär ytterligare besvär för oss som fastighetsägare.
- D. Enhörna har många små markägare och det styckas ibland av tomter. Det är orimligt att varje liten markägare ska kunna maximera antalet tomter på sin mark. Att stycka av en, två eller tre tomter är en normal utbyggnad som ligger i linje med planen för Enhörna. 20 nya tomter är inte i linje med planen för En hörna.
- E. Önskemål att kommunen omprövar förslaget och tar hänsyn till de befintliga invånarnas behov och rättigheter så att utvecklingen sker på ett sätt som gynnar hela området och inte bara exploatören.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras.*
 - a. *Infiltrationsbädden är anlagd 1998 enligt uppgift. Miljökontoret har dock inte kunnat hitta något tillståndsbeslut. Naturvårdsverket anger att en infiltrationsanläggning har ungefär 25–30 års livslängd. Kommunens erfarenhet är att livslängden sällan överstiger 20 år. När området väl ansluts till allmänt vatten och spillvatten kan de fastigheter som i dagsläget är anslutna till infiltrationsanläggningen anslutas till det allmänna spillvattennätet. Förrättning behöver ansökas och beslutas av lantmäteriet för att upphäva gemensamhetsanläggningen som infiltrationsanläggningen omfattas av innan infiltrationsanläggningen kan avvecklas*
- B. *Synpunkten Noteras. Det stämmer att syftet med de olika planarbetena skiljer sig åt. Detaljplanerna för Sandviken, etapp 1 och etapp 2 genomförs främst för att möjliggöra anslutning till allmänt vatten- och spillvattennät. Detaljplanen för Björnfoten tillför ny sammanhållen bebyggelse i området. Detta medför att syftet med planläggningen skiljer sig.*
- C. *Uppllysning Noteras. Se även svar 33.A. ovan.*
 - a. *Synpunkten Noteras. Området omfattas av lagen om allmänna vattentjänster (LAV) 6§. Det innebär att kommunen har ansvar att tillse att vatten och spillvattenfrågan löses på ett hållbart sätt. Kostnad för anslutning till allmänt VA beslutas årligen i samband med fastställande av mål och budget.*
 - b. *Synpunkten Noteras.*
- D. *Synpunkt Noteras. Se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt*
- E. *Synpunkten Noteras. Det stämmer att förslaget påverkar en befintlig rättighet – Björnfoten GA:5. Detta hanteras genom att byggnation inte får ske innan vatten och spillvatten dragits ut till området och berörda delägare i gemensamhetsanläggningen har erhållit anslutningspunkt för påkoppling till det allmänna spillvattennätet. Därefter kan infiltrationsanläggningen avvecklas och gemensamhetsanläggningen upphävas. Byggaktören/fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för att upplösa gemensamhetsanläggningen. Det är i samband med detta som lantmäteriet beslutar om gemensamhetsanläggningen kan upphävas samt ersättning till följd av detta.*

Vad gäller hänsyn till området som helhet finns en förhoppning att läka ihop området samtidigt som hänsyn tas till fornlämning och groddjur.

34. **Väsby 1:92**

- A. I planförslaget uppges att ”Planförslagets genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i och med att området är kalhugget sedan 2018.” Uppfattning uttrycks att det är en alltför snäv bedömning ur flera aspekter.
- a. Uppfattning att det i Sandviksområdet finns två kalhyggen som uppkommit för att det finns intresse för exploatering för bebyggelse, varav ena hygget är på Björnfoten 1:54. Dessa kalhyggen är två öppna sår i området.
 - i. I bland annat fågelinventeringen och groddjurinventeringen som genomförts i Sandviken (som bifogas planförslaget) framkommer att Sandviksområdet har höga naturvärden som ska bibehållas.
 - ii. Antagande att dessa två områden med kalhyggen tidigare hade lika höga naturvärden som Sandviksområdet i övrigt.
 - b. I skogsbruk efter avverkning sker nyplanteringar och andra åtgärder för att återställa naturvärden. Detta kommer inte ske på kalhygget Björnfoten 1:54 och inga krav på motsvarande åtgärder för miljöskydd finns i planförslaget vilket är gynnsamt för fastighetsägaren som kan hålla nere kostnaderna genom att skogsbruket avbryts.
 - c. Alla fastighetsägare måste ta ansvar för sina fastigheter och att renraka marken som gjorts på det aktuella området får inte bli en motivering för ett godkännande till planförslaget med hänvisning till att marken har lågt naturvärde. Detta borde strida mot all logik inom miljövärd.
- B. I planförslaget ska hänsyn tas till våt-område/damm. Enligt ”Skötselplan för groddjur vid Sandviken” sägs att lekmiljö för groddjur har påverkats negativt på grund av kalhygget. I dokumentet ”Groddjursinventering i Sandviken” framkommer att dammen även kan vara lekmiljö för mindre- och/eller större vattensalamandrar.
- a. Det torde inte vara felaktigt att anta att omfattningen av dammen och miljön för groddjur var mycket bättre före kalhuggningen och som förmodligen också påverkade artrikedomen. Kravet i planen bör vara högre, dvs återställa miljövärden och inte bara bibehålla det som finns nu, vilket kanske visar en pågående krympande lekmiljö för groddjur.
 - b. Att säkra ett område runt dammen och sen inte ta hänsyn till hur platsen strax utanför kommer att se ut, då tar man inte den miljöhänsyn som krävs. Det har ju också betydelse hur många invånare, bilar, husdjur m.m. det blir. För att skydda groddjuren måste tomterna bli större och färre än enl. planförslaget. Att dessutom föreslå att en väg ska anordnas i detta lilla område kommer att äventyra miljöskyddet ytterligare.
- C. Behovet av tillgång till rekreationsområden ökar i närområdet och kommer att fresta på miljön och belasta den sårbara vegetationen på de omkringliggande bergslandskapen i Sandviken. Inget ansvar läggs på fastighetsägarna för planen utan behovet kommer till övervägande del belasta grannfastigheterna.
- a. I utredning ”Naturvärdesinventering, Rekreationsanalys och Konsekvensutredning” sägs bl.a. ”Bevara och skapa strategiska grönområden i centrala delar av bebyggelse vid en exploatering, eftersom dessa är viktiga för att skapa ett sammanhängande nätverk av rekreationsområden.”

- D. 20 st. nya bostäder kommer att påverka miljön i och inom närliggande områden. En stor förändring av kulturlandskapet kommer att ske med sådan förtätning av bostäder på ett begränsat område liksom byggnadernas föreslagna exteriör.
- E. Planförslaget följer inte det Medborgarförslag som gäller för hela Sandviksområdet, om att låta Sandviken bevaras och utvecklas med en mycket varsam hand med en mycket försiktig förtätning.
- F. Antagande görs att trafiken till Sandviken kommer öka med ca 40 bilar vilket är bekymmersamt både ur säkerhet- och miljösynpunkt främst på den senare delen av vägsträckan.
 - a. Önskemål att vägfrågan måste lösas på annat sätt än som föreslagits genom att helt eller delvis använda den redan befintliga vägen som går från planområdet över gårdet längsmed hästthagarna till Sandviksvägen strax intill Norrlöt.
- G. Önskemål att fastighetsägaren till exploateringsplanen tillika ordförande i Enhörnas kommundelsnämnd tar samma miljöhänsyn som belastar och som kommer belasta fastighetsägare i närområdet samt hör sammar Sandvikens invånares önskan om att skydda kulturlandskapet.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras. Planbeskrivningen uppdateras med upplysning om att den tidigare skogen inom planområdet är avsedd att återplanteras enligt anmälan till Skogsstyrelsen år 2020. När nu området planläggs för bostäder i stället för att skogen återplanteras har denna förutsättning inkluderats i bedömning att detaljplanen inte antas ha en betydande miljöpåverkan.*
 - a. *Synpunkten Noteras. Det är skogsstyrelsen som fattar beslut efter avverkningsanmälan.*
 - i. *Synpunkten Noteras. I planarbetet beaktas åtgärder för att artskyddsbrott inte ska begås.*
 - ii. *Synpunkt Noteras. Enligt genomförd naturinventering var tidigare skog inte av högt naturvärde. Vänligen se naturvärdesinventering. Se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.f. avverkad skog.*
 - b. *Synpunkten Noteras. Mellan samråd och granskning har förprojektering för groddamm, diken mm tagits fram för att förtydliga åtgärder som kommer vidtas för att gynna grodbeståndet. Vänligen se även svar 34.A. ovan samt även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.f. avverkad skog.*
 - c. *Synpunkten Noteras. Vänligen se svar 34.A. ovan*
- B. *Synpunkt Noteras*
 - a. *Synpunkten Noteras. Mellan samråd och granskning har förprojektering skett av bland annat område kring groddamm för att säkerställa att restaurerande åtgärder är möjliga att genomföra så att artskyddsbrott undviks.*
 - b. *Synpunkten Noteras. Planerade tomter anses tillräckligt generösa för att möjliggöra en trädgårdskaraktär. Bestämmelse om begränsning av hårdgjord yta anses även gynna groddjur liksom bestämmelser om markens anordnande. Lokalgata har förprojekterats i tidigare vägs sträckning, dels för att bevara den historiska berättelsen, dels för att minimera att ny mark tas i anspråk för väg.*
- C. *Synpunkt Noteras. Allemansrätten gäller i de skogliga områdena som omger områdets bebyggelse. Sandviken – Ekeby och Tuna är utpekade bebyggelselagen i kommunens översiktsplan. Föreslagen*

bebyggelse är i linje med översiktsplanen. Eftersom Sandviken-området är till ytan Enhörnas största område med samlad bebyggelse bedöms tillskottet om 20 fastigheter som relativt begränsat i förhållande till befintlig bebyggelse.

- a. Planområdet bedöms snarare höra till den sammanhållande bebyggelse än till det sammanhållande grönstråket som omger bebyggelsen. Genom att avsätta mark runt fornlämning och groddamm skapas upplevelse av gröna stråk mellan bebyggelsen.

D. Synpunkten Noteras. Slutgiltig utformning fastställs i bygglovsskedet. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt

E. Synpunkten Noteras. Området planläggs med jämförelsevis stora tomter relaterat likartade exploateringsprojekt med villabebyggelse. Hänsyn har tagits till omgivande fastighetsstorlekar och byggrätter. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt

F. Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningsställande av väg över odlingsmark.

- a. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.e. Trafik – Önskemål om iordningsställande av väg över odlingsmark.

G. Synpunkten Noteras. Vänligen se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt

35. Björnfoten 1:60

A. Negativ synpunkt gällande ”Detaljplan för del av Björnfoten 1:54”

- a. Uppfattning uttrycks att syftet med detaljplanen verkar vara att exploatera och bygga så många hus som möjligt på tillgänglig yta för att maximera vinsten för exploatören.

B. Enhörna har många små markägare och det känns orimligt att varje enskild markägare ska kunna maximera antalet tomter på sin mark. Att stycka av ett mindre antal tomter är en normal utbyggnad som ligger i linje med planen för Enhörna. Tidigare förslag om en tomtarea om minst 2000 kvm vid avstyckning, och undvika ”villaområden” verkar inte gälla längre vilket sätter en ny standard för framtida exploatering av Enhörna.

C. I den sammanfattande bedömningen av förslagets miljöpåverkan så hänvisar man till ” Planförslagets genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i och med att området är kalhugget sedan 2018”

- a. Uppfattning uttrycks över konstigt resonemang eftersom exploatörens tanke från början varit att stycka av och sälja tomter, och den genomförda avverkningen följde den planen.
- b. Önskemål att låta en stor del av växtligheten få växa upp igen, med undantag för ett antal tomter som sprids ut över delar av området.

D. 20 nya hushåll kommer leda till en kraftigt ökad trafik på vägarna, och med tanke på en ytterst begränsade kollektivtrafik i Sandviken så kommer det innebära att två bilar/ hushåll är ett troligt

scenario, plus en och annan A-traktor.

- E. Vi föreslår att kommunen omprövar förslaget och tar hänsyn till de befintliga invånarnas behov och rättigheter. Det är viktigt att utvecklingen sker på ett sätt som gynnar hela området och inte bara exploatören, vilket nuvarande förslag gör.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras.*
- a. *Syftet för detaljplanen för Björnfoten är att tillföra ny sammanhållen bebyggelse i området. Detta medför att syftet med planläggningen skiljer skapa ett attraktivt bostadsområde i lantlig miljö. Detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal. Det innebär att byggaktören tar en risk och bekostar planarbetet i sin helhet.*
- B. *Synpunkt Noteras. Området planläggs med jämförelsevis stora tomter relaterat likartade exploateringsprojekt med villabebyggelse. Hänsyn har tagits till omgivande fastighetsstorlekar och byggrätter. Se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt samt A.c. Fastighetsstorlekar*
- C. *Synpunkten Noteras. Planbeskrivningen förtydligas med uppgift om att den tidigare skogen inom planområdet är avsedd att återplanteras enligt anmälan till Skogsstyrelsen år 2020. När nu området planläggs för bostäder i stället för att skogen återplanteras har denna förutsättning inkluderats i bedömning att detaljplanen inte antas ha en betydande miljöpåverkan.*
- a. *Synpunkt Noteras. Det är skogsstyrelsen som fattat beslut om avverkningsanmälan.*
 - b. *Synpunkt Noteras.*
- D. *Synpunkt Noteras.*
- E. *Synpunkten Noteras.*

36. Vinberga 1:70

- A. Positiv synpunkt på kommande anslutning till kommunalt.
- B. Önskemål att det i förslaget tas hänsyn till vattenavrinning ifrån markerna norr och öster om våra fastigheter i Starberga.
- a. På samrådsmötet framkom att tomterna kanske inte alls styckas som det framställs i förslaget, vilket kan sluta med att hänsyn inte alls tas till ovanstående problem. Då blir inställningen negativ.
- C. Negativ synpunkt gällande föreslagen sophantering.
- a. Önskemål om fortsatt sophämtning vid tomtgräns.
 - b. Upplysning lämnas om samlad lösning vid berörda fastigheter.
- D. Negativ synpunkt på miljöpåverkan.
- a. Trafikintensiteten kommer definitivt att öka då de flesta av de nya fastigheterna kommer att inneha mer än ett fordon som används. Till fordon räknas även fyrhjulingar, motocross, moped och liknande som man måste ha när man tror att man bor på landet. Dessutom tillkommer servicefordon typ skolskjuts, färdtjänst och liknande.

- b. Slitaget kommer att bli betydande.
- E. Negativ synpunkt till att exploatera denna mark och tanke att det vore gynnsammare för miljö och djurliv att gå varsamt fram med enstaka tomter.
- F. Bifogar bild på Tibast som idag blommar en bit in på mark som är tänkt att exploateras. Ett av de tidiga värtecknen som antas försvinna.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. *Synpunkten Noteras. Anslutning till allmänt vatten och spillvatten möjliggörs i detaljplanearbeten för Sandviken etapp 1 och etapp 2.*
 - a. *Mark avsätts för dike i detaljplanen, och planbestämmelser villkorar möjligheten till byggnation relaterat vattenflöden.*
- B. *Synpunkten Noteras. Mellan samråd och granskning har förprojektering genomförts för att säkerställa att tillräckliga ytor avsatts för hantering av vattenflöden i området.*
 - a. *I plankartan reserveras mark för hantering av dagvatten och skyfall.*
- C. *Synpunkten Noteras*
 - a. *Synpunkten Noteras. Detaljplanen hindrar inte att avfallet även fortsättningsvis hämtas från nuvarande plats som är belägen på enskild bostadsfastighet. Eftersom nuvarande uppsamlingsplats är belägen på enskild bostadsfastighet behöver planförslaget möjliggöra samlad avfallshantering. Det är Telge avfall som beslutar om det är möjligt att fortsätta hämta avfall i nuvarande läge.*
 - b. *Uppllysning Noteras.*
- D. *Synpunkten Noteras*
 - a. *Synpunkten Noteras. Andelen tung trafik bedöms minska när området som helhet förses med allmänt vatten och spillvatten och slamtömningsbilar inte längre behöver trafikera lokalgatorna. I samband med planläggning av Sandviken, etapp 2 möjliggörs en ny gång- och cykelväg längs Sandviksvägen.*
 - b. *När nya fastigheter bildats behöver förrättning ske så att kostnader för slitage och underhåll av befintligt vägnät fördelas över de som nyttjar vägen.*
- E. *Synpunkten Noteras. Se även A. Sammanfattning av bemötanden av allmänt intresse, A.a. Påverkan på kulturmiljö/landskapsbild samt A.b. Önskemål att området ska fortsätta växa fram organiskt samt A.c. Fastighetsstorlekar*
- F. *Tibast är fridlyst i vissa län men inte i Stockholms län. Byggaktören ställer sig positiv till att busken omplanteras till närliggande fastighet om synpunktslämnaren så önskar. Tibast är mycket giftig så hänsyn bör tas till detta vid en eventuell flytt.*

37. Vinberga 1:63

- A. 20 nya fastigheter innebär mer biltrafik på en redan frekvent trafikerad smal, krokig, väg. Uppgift lämnas att de flesta fast boende i Sandviken redan äger 2 bilar.

- B. Värnande om i området 5 olika groddarter med tillhörande groddamm. Hur ställer sig barnfamiljer till detta? Ett närliggande vattendrag/damm. Vad tycker grodorna om att få människor tätt inpå? Dom vill ha lugn och ro.
- C. Fornlämningar: risken finns att man som boende i närheten av stenröse plockar sten från röset hem till sin egen tomt. Alternativt stuvar om stenarna i röset till en annan formation än den ursprungliga. Det har förekommit.
- D. Fråga angående en närliggande fastighet, Väsby 1:80
 - a. I WSP's Kulturmiljöinventering Sandviken, Södertälje etapp 1, 2023-02-13 står denna fastighet listad under "Särskilt värdefulla byggnader". Får ej rivras. Huset revs sommaren 2024.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. Uppgiften Noteras.
- B. Synpunkten Noteras. En förprojektering för groddamm och diken med mera har tagits fram mellan samråd och granskning. Förprojekteringen lyfter frågan om barnsäkerhet vid småvatten och lämnar förslag på åtgärder. Även åtgärder till gagn för groddjur föreslås i förprojekteringen.
- C. Fornlämningar omfattas av Kulturmiljölagens 2 kap. Om åverkan på fornlämning görs ska en polisanmälan göras och länsstyrelsen kontaktas.
- D. Synpunkten Noteras. Väsby 1:80 ingår inte i detaljplaneområdet. Frågan kan besvaras av bygglovsenheten.

38. Väsby 1:26

- A. Ingen erinran emot ny bebyggelse inom den berörda fastigheten för denna detaljplan - det är en lämplig fastighet för nya enbostadshus i Sandviken, så länge utformningen på dessa passar väl in i kulturmiljön och landskapet samt att förutsättningarna för exploatering utav fastigheten inte förfördelas i jämförelse med förutsättningarna i detaljplanerna för Sandviken etapp 1 och 2.
- B. I plankartan för Sandviken etapp 1 och 2 står det tydligt under rubriken utformning att "endast friliggande enbostadshus" tillåts. Denna skrivelse saknas helt i plankartan för Björnfoten 1:54. Det enda som står är i planbeskrivningen att "Kvartersmarken har planlagts med bestämmelse (B) - bostäder". Enligt vad jag förstår innebär det endast att det som byggs måste vara för bostadsändamål. Med föreslagna byggrätter skulle man därför till exempel kunna uppföra även parhus på flera av fastigheterna. Detta går helt emot vad som har kommunicerats vid samrådsmöte etcetera. Önskemål att endast friliggande enbostadshus tillåts skrivs in i plankartan även för Björnfoten 1:54
- C. I Sandviken etapp 1 och 2 är den generella maximala byggnads arean för nyuppförande av bostadshus 120m². Att då en enskild fastighetsägare för en fastighet som ligger i direkt anslutning till både etapp 1 och 2, som dessutom tidigare var en del av planarbetet för etapp 2, förfördelas och tillåts större byggrätter på flera fastigheter om 140m² byggnads area känns inte rätt. Det vore rimligt att samma maximala byggnads area gäller för denna detaljplan som för Sandviken etapp 1 och 2.

- D. I Sandviken etapp 1 och 2 är den generella maximala tomtarean för avstyckning av tomter 2000m². Uppfattning att en enskild fastighetsägare för en fastighet som ligger i direkt anslutning till både etapp 1 och 2, som dessutom tidigare var en del av planarbetet för etapp 2, förfördelas och tillåts stycka av mindre tomter å som lägst 1500m². Det vore rimligt att samma minsta tomtarea gäller för denna detaljplan som för Sandviken etapp 1 och 2.
- a. Önskemål att i annat fall ska fastighetsägarens fastighet, Väsby 1:26, också tillåtas att styckas av till 2 tomter å minst 1500 m². Två av de direkta grannfastigheterna är också idag i storleksklassen 1500m², så det skulle inte avvika från omgivande fastigheter eller miljö.
 - b. Ingen erinran att Björnfoten 1:54 tillåts styckas av i tomter ner till 1500m², så länge samma möjligheter i sådant fall även blir gällande för övriga fastighetsägare inom Sandviken etapp 1 och 2.

Svar: Synpunkterna noteras och hanteras inför granskningskedet enligt följande:

- A. Synpunkten Noteras.
- B. Bestämmelsen justeras enligt förslaget.
- C. Synpunkten noteras. Förslagen minsta byggrätt har justerats för omgivande planområden mellan samråd och granskning och är inte längre lika kategoriskt indelad utifrån fastighet utan relaterar snarare till bebyggelsegrupp. I planarbetet för Björnfoten har platsen studerats specifikt för att utreda lämplig exploatering.
- D. Synpunkten Noteras. Det pågår visserligen flera detaljplaner i området. Planerna hanterar olika delar av området. I detaljplanerna för Sandviken etapp 1 och etapp 2 förekommer mycket varierande fastighetsstorlekar. Just minsta fastighetsstorlek om 2000 kvadratmeter kommer från ett politiskt beslut i samband med planläggningen av dessa områden. Under planläggningen har just bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek utretts utifrån platsens olika förutsättningar.
 - a. Väsby 1:26 hanteras i ändring av byggnadsplan för Sandviken etapp 1. I övrigt se svar D ovan.
 - b. Synpunkten noteras. Pågående detaljplanarbeten hanteras inom respektive detaljplanprocesser.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Nedanstående sakägare har framfört synpunkter under samrådet som helt eller delvis inte har tillgodosetts.

Sakägare /Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
4. Miljökontoret	C.b. Önskemål att område runt groddamm planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap
18. Björnfotens tomtägarförening	B.c. Önskemål att exploateringen begränsas till ett fåtal fastigheter B.d. Önskemål om avstånd till Björnfotsvägen och avgränsning av årsringar med grön ridå mellan väg och bebyggelse B.f. Önskemål att anlägga ny allmän plats – Väg över åkermark.
20. Naturskyddsföreningen	B.d. Önskemål att planarbetet pausas tills kollektivtrafiken byggts ut
21. Väsby 1:210	C och E.e Önskemål om mindre exploatering med 4 – 5 nya hus F.a. Negativ synpunkt på ökad trafik F.b. Önskemål att fastighetsägaren upplåter väg över gårdet
22. Vinberga 1:80	A.b. Fastighetsägaren motsätter sig att planarbetet för del av Björnfoten 1:54 utgörs av ett separat detaljplanearbete. C. Synpunkt att minsta fastighetsstorlek bör vara 2000 kvm. F.a.ii. Önskemål om kommunalt övertagande av omgivande vägnät.
23. Vinberga 1:65	A. – C. Önskemål att bevara lantlig idyll – generella negativa synpunkter på ny bebyggelse
24. Vinberga 1:73	B. Önskemål om mindre omfattande exploatering. Max 12 hus. C. Önskemål om fastighetsstorlekar om 2 500 – 3 000 kvm.
25. Norrlöt 1:4, 1:16 och 1:23	B. Negativ synpunkt på ökad trafikmängd.
26. Vinberga 1:68, 1:17	H. Negativ synpunkt på mängden exploatering.
27. Björnfoten 1:61	H. Negativ synpunkt på mängden exploatering.
27. Björnfoten 1:61	A. Negativ synpunkt till exploatering i läge för befintlig infiltrationsanläggning. B. Negativ synpunkt till exploateringen omfattning. 2-3 tomter anses rimligt. D. Negativ synpunkt på ökad trafik E. Negativ synpunkt på fastighetsstorlekar som är mindre än 2 000 kvm.
28. Vinberga 1:67	A. Negativ synpunkt på exploateringen storlek. B. Önskemål om hållbarhetsplan och klimatneutralt projekt. E. Negativ synpunkt på lokalgata på kvartersmark i planområdets södra del.
29. Väsby 1:127	A. Negativ synpunkt på ökade trafikmängder B. Önskemål om att höja marknivåer på Väsby 1:127 och att planarbetet bekostar detta.
30. Vinberga 1:13	B.b. Negativ synpunkt på mängden exploatering. C. Negativ synpunkt om ökade trafikmängder

32. Björnfoten 1:62	<p>A. Negativ synpunkt till exploatering i läge för befintlig infiltrationsanläggning.</p> <p>B. Negativ synpunkt till exploateringen omfattning. 2-3 tomter anses rimligt.</p> <p>D. Negativ synpunkt på ökad trafik</p> <p>E. Negativ synpunkt på fastighetsstorlekar som är mindre än 2 000 kvm.</p> <p>F. a. Negativ synpunkt på samlad avfallshantering</p> <p>F.b. Önskemål om säkerhetsavstånd till samlad avfallshantering</p>
33. Björnfoten 1:60, 1:61, 1:62	<p>A. Negativ synpunkt till exploatering i läge för befintlig infiltrationsanläggning.</p> <p>D. Negativ synpunkt på exploateringen omfattning.</p> <p>E. Negativ synpunkt på påverkan på befintliga rättigheter.</p>
34. Väsby 1:92	<p>B.b. Önskemål om färre och större tomter samt att väg – lokalgata inte ska löpa in i området.</p> <p>D. och G. Negativ synpunkt gällande påverkan på landskapsbilden.</p> <p>E. Negativ synpunkt på exploateringsens omfattning.</p> <p>F. Negativ synpunkt på ökade trafikmängder</p> <p>F.a. Önskemål att trafiken leds via väg över åkermark</p>
35. Björnfoten 1:60	<p>A. och C. Negativ synpunkt på exploateringen omfattning</p> <p>B. Negativ synpunkt på fastighetsstorlekar</p> <p>D. Negativ synpunkt på ökade trafikmängder</p>
Vinberga 1:70	<p>D. Negativ synpunkt på ökad trafik</p> <p>E. Önskemål om varsammare exploatering med enstaka tomter.</p>

Ställningstagande/Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och anpassat förslaget med hänsyn till dessa. För redogörelse se **Del B Ändringar mellan samråd och granskning** och **bilaga 1**.

Det finns synpunkter som inte tillgodosetts utöver detta som rör; *önskemål om att område runt groddamm planläggs som PARK med kommunalt huvudmannaskap, önskemål att exploateringen begränsas till ett fåtal fastigheter, önskemål om grön växtrida mellan Björnfotsvägen och tillkommande bebyggelse, önskemål om ny allmän plats – VÄG – över åkermark (utom planområdet), önskemål att planarbetet pausas till dess kollektivtrafiken byggts ut (kollektivtrafik regleras ej av detaljplanen), att planarbetet för Björnfoten ingår i planer för Sandviken – etapp 1 och /eller -etapp 2, önskemål om minsta fastighetsstorlek om 2 000 kvm, synpunkt på exploatering i läge för befintlig avloppsanläggning, önskemål om klimatneutralt projekt, synpunkt på lokalgata i planområdets södra del, önskemål att planarbetet bekostar markåtgärder på närliggande fastighet (ej i direkt anslutning till planområdet), ökad trafik, avfallshantering.*

Planbeskrivningen har kortats ner och ny information har tillkommit under förorenad mark, MKN vatten samt markens anordnande och vegetation sedan förprojektering av lokalgata, diken och dammar tagits fram.

Detaljplanen förs vidare för granskning.

Kajsa de Vall
Chef område planering

Anna Fredrikson
Planarkitekt

Bilaga 1

Ändringar av planbestämmelser mellan samråd och granskning

PARK₁ – Park. Bestämmelsen utgår och ersätts med *B – kvartersmark* i de delar som kvarstår inom planområdet.

Natur₁ – Naturområde. Bestämmelsen utgår

Natur₂ – Natur med fornlämning. Bestämmelsen utgår

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

a₄ – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen – Ny bestämmelse som förtydligar och bekräftar gällande huvudmannaskap.

Ändrad lovplikt

a₁ - Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragnin. Vid fällning ska stammen tas om hand för att gynna fauna. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedtagande. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 7 cm. Bestämmelsen utgår

UTFORMNING ALLMÄN PLATS – har ersatts av bestämmelser om markens anordnande på kvartersmark.

Dike – Dagvattendike ska vara minst 0,25 meter djupt och ha en toppbredd på 3,8 meter. Inom bestämmelseområdet ska diket sektioneras med vallar för att möjliggöra infiltration och evaporation – Utgår och ersätts av bestämmelse om markens anordnande och vegetation *n₂ - Dagvattendike ska vara minst 0,25 meter djupt och ha en toppbredd på 3,8 meter. Inom egenskapsområdet ska diket sektioneras i minst tre nivåer för att sakta ner vattenflödet samt för att möjliggöra infiltration och evaporation*

Damm₁ – Damm med groddjur. Minsta djup är 2 meter i dammens djupaste del. Damm ska gynna befintliga groddjur i enlighet med planbeskrivningens bilaga 1 – Utgår och ersätts av bestämmelse om markens anordnande och vegetation *n₃ - Damm med groddjur. Minsta djup är 1,2 meter i dammens djupaste del.*

Damm 2 – Torrdamm. Största djup är 0.5 meter. Torrdamm ska anläggas och dimensioneras för att omhänderta minst 190 kubikmeter vatten. Mot groddammen (Damm 1) ska en 30 cm hög vall anläggas så att vatten inte flödar orenat ner i groddammen eller grumlar groddammen – ersätts av *n₄ - Torrdamm. Största djup är 0.5 meter. Torrdamm ska anläggas och dimensioneras för att omhänderta minst 150 kubikmeter vatten*

Träd₁ - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. – Bestämmelsen utgår

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

Placering

Byggnad ska placeras friliggande. Gäller all kvartersmark – bestämmelsen utgår och ingår i bestämmelse om utnyttjandegrad- Endast friliggande enbostadshus. Gäller all kvartersmark

Loubefriat växthus ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns om granne inte lämnat medgivande om närmare placering. Gäller all kvartersmark – Bestämmelsen utgår till följd av lagändring.

Byggnad ska placeras så behov av markingrepp minimeras och så att sprängning och utfyllnad undviks. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel i stället för stora markingrepp. Gäller all kvartersmark. – Justeras till - Byggnad ska placeras så behov av markingrepp och utfyllnad minimeras och så att sprängning och utfyllnad undviks. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel i stället för stora markingrepp. Gäller all kvartersmark.

Utformning

Fasader ska utformas med träpanel i för området karaktäristisk dov kulör (slamfärg eller dov röd, grön, grå eller brun kulör) eller i enlighet med gestaltningsbilaga. Förtydligande att bestämmelsen gäller all kvartersmark har införts.

Området ingår i en värdefull kulturmiljö. Ny bebyggelse ska utformas och färgsättas med hänsyn till landskapsbilden, omgivningens egenskaper och -karaktär samt bidra till en god helhetsverkan. Gäller all kvartersmark – har förtydligats – Området ingår i ett kulturhistoriskt värdefullt landskap. Ändringar, tillägg och ny bebyggelse inklusive komplementbyggnader ska beträffande placering, volym och uttryck utformas på ett sätt som är anpassat till områdets bebyggelsekaraktär. Särskild hänsyn ska tas till landskapsbilden vid den öppna odlingsmarken. Gäller all kvartersmark

Tomt ska utformas med hänsyn till kulturmiljöområdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som murar och andra kulturhistoriska lämningar. Hänsyn ska även tas till platsens förutsättningar avseende topografi och vegetation. Sprängning, schaktning och utfyllnad bör undvikas för att skydda landskapets karaktär och kulturhistoriska uttryck. Endast begränsade markingrepp får utföras om det är absolut nödvändigt för byggnationens genomförande. Gäller all kvartersmark – Bestämmelsen utgår och ersätts av bestämmelse om markens anordnande – Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar. Gäller all kvartersmark.

Takkupor får uppföras. Takkupor får sammanlagt uppta högst 1/3 av aktuell fasadlängd. Gäller all kvartersmark. – Oförändrad bestämmelse

Utförande

b₁ - Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten med en fördröjningsvolym om minst 4 kubikmeter per fastighet. – Oförändrad bestämmelse

b₂ – Dagvatten ska avledas till svackdike. – Oförändrad bestämmelse

b₃ – Grundläggning av komplementbyggnad ska ske på plintar – ny bestämmelse som förtydligar planbeskrivningens intention

Antingen får suterrängvåning byggas eller vind inredas. Byggnaden får maximalt innehålla två våningsplan. Gäller all kvartersmark. – Oförändrad bestämmelse

Suterränghus/sluttningsvåning får uppföras vid en marklutning över 11 grader (1:5). Gäller all kvartersmark. – Oförändrad bestämmelse

Förhöjd sockel som överstiger 20% av den lägsta fasadlivets höjd ska undantas från nockhöjdsberäkningen om den anläggs för att hantera marknivåskillnader. Förhöjd sockel får uppta högst 40% av byggnadens totalarea (BYA + OPA). Detta gäller all kvartersmark– ersätts av - Förhöjd sockel som överstiger 20% av den lägsta fasadlivets höjd ska undantas från nockhöjdsberäkningen om den anläggs för att hantera marknivåskillnader. Förhöjd sockel får uppta högst 40% av byggnadens BYA. Gäller all kvartersmark.

Minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig. – Oförändrad bestämmelse

Grundläggning ska anpassas till omgivande befintlig topografi och vegetation. Gäller all kvartersmark – Ny bestämmelse

Grundläggning ska vid uppförande av suterränghus eller hus med källare utföras med tät grund. Teknisk utrustning ska placeras ovan omgivande marknivå. Gäller all kvartersmark – Ny bestämmelse

Utnyttjandegrad

Vid nybyggnation får endast en huvudbyggnad finnas per fastighet. Gäller all kvartersmark – Ny bestämmelse

Endast friliggande enbostadshus. Gäller all kvartersmark. - Ersätter bestämmelse om placering - Byggnad ska placeras friliggande. Gäller all kvartersmark

Varsamhet

k₁ - Kulturhistoriskt värdefullt område. Kallmurad mur ska bevaras – ändras till - Kallmurad mur ska bevaras.

Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbeFriade. Fastigheten ingår i ett särskilt värdefullt kulturlandskap som omfattas av hänsyn och anpassning enligt PBL 2 kap 6§. Gäller all kvartersmark. – Ersätter bestämmelse om ändrad lovplikt - Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbeFriade enl. PBL 9 kap. 4§ a - c. Fastigheten ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Gäller all kvartersmark

Ändrad lovplikt – utgår till följd av förändringar i plan och bygglagen

Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbeFriade enl. PBL 9 kap. 4§ a - c. Fastigheten ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Gäller all kvartersmark – ersätts av varsamhetsbestämmelse till följd av lagändring - Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbeFriade. Fastigheten ingår i ett särskilt värdefullt kulturlandskap som omfattas av PBL 2 kap 6§. Gäller all kvartersmark.

Bygglov krävs inte för ett växthus med en maximal BYA om 15 kvm och maximal nockhöjd om 3,5 meter. Bestämmelsen gäller under förutsättning att det inte redan finns ett växthus på fastigheten. Gäller all kvartersmark - Bestämmelsen utgår till följd av lagändring.

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragnig. Vid fällning ska stammen tas om hand för att gynna fauna. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag.

Återplantering ska ske inom ett år från nedtagande. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 7 cm. Gäller all kvartersmark – ersätts av bestämmelse om villkor för lov till följd av lagändring - Marklov får inte ges för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå förrän ersättningsträd planterats. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 7 cm. Marklov får endast ges om träd är sjukt, utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragnig. Vid fällning bör stammen tas om hand för att gynna fauna.

Marklov krävs för ändring av marknivån med mer än 0,5 meter. Marklov får medges för åtgärder som möjliggör angöring och anläggning av byggnad. Gäller all kvartersmark - har ersatts om bestämmelse om markens anordnande och vegetation - Ändring av marknivån med mer än 0,5 meter får medges för åtgärder som möjliggör infrastruktur, angöring och anläggning av byggnad samt för åtgärder för dagvattenhantering. Gäller all kvartersmark

Villkor för lov

Bygglov får inte ges förrän vatten och spillvatten dragits ut till området och anvisad anslutningspunkt kommit till stånd – Ny bestämmelse

Marklov får inte ges för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå förrän ersättningsträd planterats. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 7 cm. Marklov får endast ges om träd är sjukt, utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragnig. Vid fällning bör stammen tas om hand för att gynna fauna. – ersätter bestämmelse om ändrad lovplikt - Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragnig. Vid fällning ska stammen tas om hand för att gynna fauna. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedtagande. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 7 cm. Gäller all kvartersmark.

Villkor för startbesked

a₂ – startbesked får inte ges för byggnad förrän samlad dagvattenhantering med diken och torrdamm i enlighet med damm₂ har kommit till stånd - ersätts av - a₁ – startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän samlad dagvattenhantering med diken och dammar kommit till stånd i enlighet med n – n8

a₃ - Startbesked får inte ges för bostadshus förrän plantering till skydd mot allergener i enlighet med m₁ har kommit till stånd – ersätts av – a₂ - Startbesked får inte ges för bostadshus förrän plantering till skydd mot allergener i enlighet med m₃ har kommit till stånd

a₄ – startbesked får inte ges för byggnad förrän damm₁ restaurerats i enlighet med skötsel förslag för groddjur, bilaga 1 till planbeskrivning - Bestämmelsen utgår och ersätts med a₂.

a₃ - Startbesked får inte ges för byggnation (undantaget grundläggning) förrän markföreningar avhjälppts och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning. – Ny bestämmelse

Takvinkel

O₁ – Minsta takvinkel är 23 grader och O₂ – Minsta takvinkel är 27 grader - ersätts av - Minsta takvinkel är 23 grader vid mansardtak och 27 grader vid sadeltak. Pulpettak tillåts ej.

Stängsel och annan utgång

J_1 - Servitut avseende rätt till in-/utfart till förmån för Vinberga 1:22 som belastar Björnfoten 1:54 – Bestämmelsen utgår

UTNYTTJANDEGRAD

Vid byggnation får endast en huvudbyggnad finnas per fastighet. Gäller all kvartersmark – Ny bestämmelse

Endast friliggande enbostadshus. Gäller all kvartersmark – Ny bestämmelse

e_1 - Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. – Oförändrad bestämmelse

e_2 - Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 6,5 meter. Största exploatering är 110 kvm byggnadsarea (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter – Ändras till - Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 6,5 meter. Största exploatering är 110 kvm byggnadsarea (BYA) för en huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta fastighetsstorlek är 1500 m ²	}	Samråd
d_2 Minsta fastighetsstorlek är 1700 m ²		
d_3 Minsta fastighetsstorlek är 2000 m ²		
d_1 Minsta fastighetsstorlek är 1300 m ²	}	Granskning
d_2 Minsta fastighetsstorlek är 1400 m ²		
d_3 Minsta fastighetsstorlek är 1500 m ²		
d_4 Minsta fastighetsstorlek är 1600 m ²		
d_5 Minsta fastighetsstorlek är 1700 m ²		
d_6 Minsta fastighetsstorlek är 2000 m ²		

MARKENS ANNORDNANDE OCH VEGETATION

n_1 - Lokal lågpunkt, marknivån får inte ändras – ersätts av - n_1 – Markens höjd får inte ändras

n_2 - Dagvattendike ska vara minst 0,25 meter djupt och ha en toppbredd på 3,8 meter. Inom egenskapsområdet ska diket sektioneras i minst tre nivåer för att sakta ner vattenflödet samt för att möjliggöra infiltration och evaporation. – Ny bestämmelse

n_3 – Damm med groddjur. Minsta djup är 1,2 meter i dammens djupaste del. – Ny bestämmelse

n₄ – Torrdamm. Största djup är 0.5 meter. Torrdamm ska anläggas och dimensioneras för att omhänderta minst 150 kubikmeter vatten – Ny bestämmelse

n₅ – Filtrerande dämme eller högväxande ängsmark ska anläggas – Ny bestämmelse

n₆ – Tätt dämme ska anläggas till en höjd om 40 cm – Ny bestämmelse

n₇ - Antingen ska förstärkt gräsmatta eller sandmiljöer anläggas. Markens bärighet ska uppnå BK2. – Ny bestämmelse

n₈ – Marken ska utformas för att skapa goda livsmiljöer för groddor under alla årstider och så långt som möjligt främja spridningsmöjligheter för groddjur. Lövträd och buskar planteras för att skapa en mosaikartad miljö. Stenrösen och stensträngar placeras ut i såväl solbelysta som skuggiga lägen. – Ny bestämmelse

n₉ – Flackt dike ska anläggas mot nordost. Diket ska utformas och underhållas för att fungera som en spridningskorridor för groddjur med inslag av sten, rösen och buskar som skydd för djuren. Slänternas lutning får inte överstiga 1:5. – Ny bestämmelse

Träd får endast fällas om det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur eller ledningsdragnings. Gäller all kvartersmark. – Oförändrad bestämmelse

Vid marknivåförändring ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter. Lutning ska inte överstiga 1:2. Gäller all kvartersmark. – Oförändrad bestämmelse

Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till området kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar. Gäller all kvartersmark – Ny bestämmelse

Ändring av marknivån med mer än 0,5 meter får medges för åtgärder som möjliggör infrastruktur, angöring och anläggning av byggnad samt för åtgärder för dagvattenhantering. Gäller all kvartersmark. – Oförändrad bestämmelse

SKYDD MOT STÖRNINGAR

m₁ - Buskar och träd ska planteras som allergenbarriär inom hela egenskapsområdets utbredning till skydd mot allergener. Vegetationen ska ha en höjd på minst 1,7 meter och bestå huvudsakligen av vintergröna, låg-porösa arter för att skapa en tät barriär från marknivå till topp, som underhålls för att bevara sin täthet. Vid växtval ska lokal flora och fauna gynnas. Lämpliga växter som kan kombineras är gran, tall, en, nypon, stenros, sälj, rönn, oxel och björk - bestämmelsen har ändrats till - m₁ - Buskar och träd ska planteras inom hela egenskapsområdets utbredning. Vegetationen ska ha en höjd om minst 1,7 meter och underhållas för att bevara sin täthet.

m₂ - Vall ska anläggas till skydd mot översvämning. Vallens övre kant ska vara belägen 20 centimeter över marknivån söder om torrdamm markerad med n₄ – Ny bestämmelse

MARKRESERVAT FÖR ALMÄNNYTTIGA LEDNINGAR

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. – Oförändrad bestämmelse

MARKRESERVAT FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

g_1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallshantering - har ersatts av $-g_1$ - Markreservat för gemensamhetsanläggning

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

h_1 - Högsta nockhöjd på bostadshus är 6,5 meter över medelmarknivå. – Oförändrad bestämmelse

h_2 - Högsta nockhöjd på bostadshus är 7,5 meter över medelmarknivå. – Oförändrad bestämmelse

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter över medelmarknivå - har ändrats till - Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter över medelmarknivå

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år för allmän plats (GATA), efter den dag planen får laga kraft.

Genomförandetiden för B-områden är 5 år och börjar gälla 7 år efter den dag planen får laga kraft K- Har ersatt – Genomförandetiden är 7 år för allmän plats (GATA, NATU, PARK), efter den dag planen får laga kraft. Genomförandetiden för B-områden är 5 år och börjar gälla 2 år efter den dag planen får laga kraft.

Extra upplysningar har justerats från:

Groddjur omfattas av artskydd, gäller djurens alla levnadsstadier. Markarbeten bör genomföras i perioden maj – oktober. Se även artskyddsförordningen. Skötselplan för groddjursdamm finns som bilaga 1 till planbeskrivningen.

- Förslag på åtgärder som gynnar skyddad art, fågel. Se även artskyddsförordningen.
 - All avverkning, markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation bör genomföras under icke häckningssäsong. Häckningssäsongen infaller oftast 15 mars-15 augusti. Sätt upp fågelholkar anpassade för entita och svartvit flugsnappare.
 - Bevara i möjligaste mån mogna träd, brynmiljöer, buskar och öppna gräsytor.
 - Plantera blommande och bärande buskar som rönn, oxel och hagtorn.
- För sekundärt vattenskyddsområde ska antagna föreskrifter följas.
- Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.
- Marknivåer får tas upp genom förhöjd sockel.

- Till -

Extra upplysningar

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

Innan schaktarbete får utföras i på fastigheter med bestämmelse a3, ska en anmälan om efterbehandling av förorenad mark lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Delar av planområdet omfattas av vattenskyddsområde, skyddsföreskrifter ska följas.

Samråd med länsstyrelsen kan krävas för åtgärder som kan medföra allvarlig skada på särskilt skyddsvärda träd eller andra naturmiljöer med dess djur- och växtarter. MB 12 kap 6§

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

Groddjur omfattas av artskydd, gäller djurens alla levnadsstadier. Markarbeten bör genomföras i perioden maj - oktober för att undvika påverkan på övervintringslokaler. Vid markåtgärder eller byggnation i närheten av dammar och vattendrag/diken ska försiktighetsåtgärder vidtas så att vattengrumling undviks.

Fågel omfattas av artskydd. All avverkning, markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation bör genomföras under icke häckningssäsong i syfte att undvika förbudet mot att döda och skada fåglar.

- *Häckningssäsongen infaller generellt den 15 mars-15 Augusti.*