

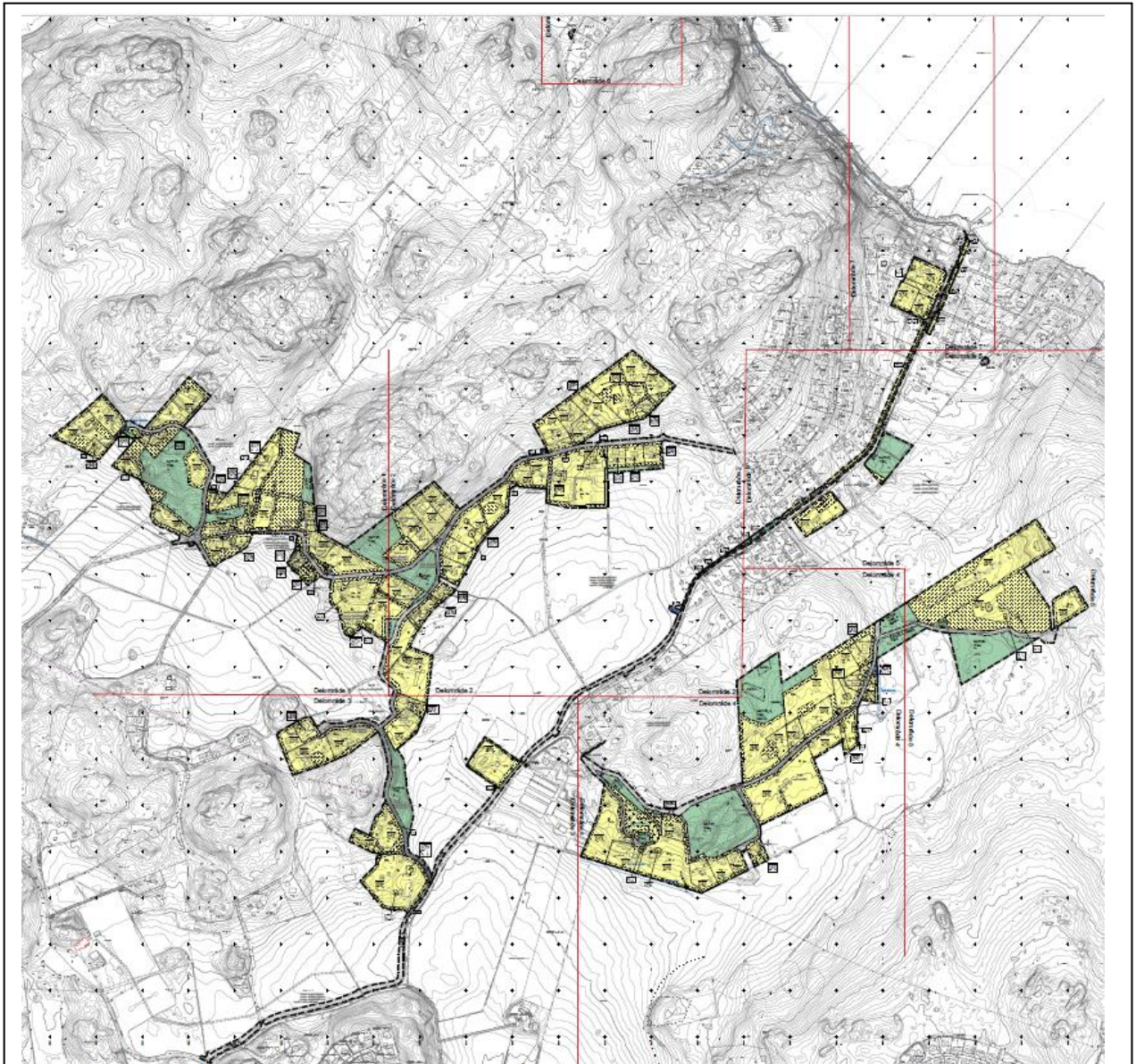


PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DNR: EN 2023/000024, (tidigare SBN-2012-01857) • UPPRÄTTAD: 2024-05-15

Detaljplan för Sandviken, etapp 2





Figur 1 Översiktsbild över planområdet

Vad är en detaljplan?

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

Samråd

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

Granskning

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

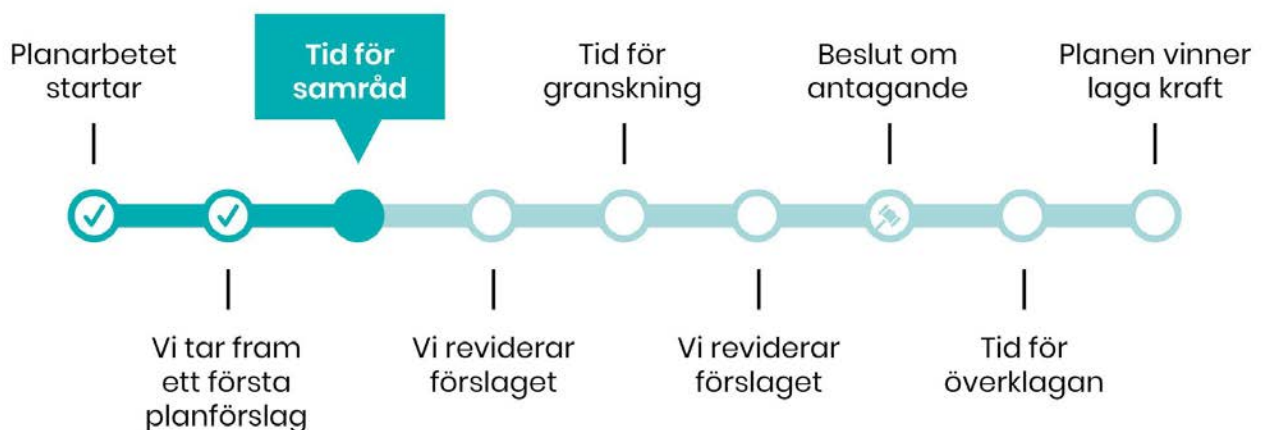
Antagande

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

Laga kraft

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

Planprocessens hållplatser



Figur 2 Illustration av planprocessen.

Medverkande

Planförfattare

Anna Fredriksson, Planarkitekt,
Samhällsbyggnadskontoret

Planchef

Kajsa de Vall, chef Område planering,
Samhällsbyggnadskontoret

Kommunala tjänstemän

Märta Fröjd, biträdande Planarkitekt,
Samhällsbyggnadskontoret
Emma Tibblin, stadsantikvarie, Kultur
och fritidskontoret
Mari Nilsson, kommunekolog,
Miljökontoret
Klara Henning, Trafikenheten

Konsulter

Edwin Björkefall, exploateringsingenjör,
Svefa
Peter Bjurwald, byggprojektledare,
Pontarius

HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Bilagor 1 – 9, (se innehållsförteckning)
- Undersökning om Betydande miljöpåverkan 2024-05-07



UTREDNINGAR

- Arkeologisk utredning etapp 1, Stiftelsen kulturmiljövård, 2013:81
- Arkeologisk utredning etapp 1, Stiftelsen kulturmiljövård, 2017:89
- Arkeologisk utredning etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård, 2022:51
- Arkeologisk utredning etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård, 2023:81
- Resultat av arkeologisk utredning, länsstyrelsen, 2013, 2017 och 2022
- Kulturmiljöutredning, etapp 1, WSP, 2023-02-13
- Kulturmiljöanalys, etapp 2, WSP, 2023-02-13
- Kulturmiljöinventering och konsekvensbeskrivning inför planläggning, Susanna Eschricht, 2020-02-18
- Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2023-01-20
- Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023-05-08
- Naturvärdesinventering (NVI) SIS, Ekologigruppen, 2023-02-10
- Ekologiska samband i Södertälje, Ekologigruppen, 2022-02-27
- Naturvärdesinventering, rekreatiönsanalys och konsekvensutredning, Ekologigruppen, 2018-03-16
- Naturvärdesinventering Ekeby, Skogsstyrelsen, 2007-04-25
- Fågelinventering, Ekologigruppen, 2023-11-15
- Artskyddsutredning, Fågel, Ekologigruppen, 2024-03-27
- Inventering Groddjur, Ekologigruppen, 2023-11-17
- Skötselplan Groddjur, Ekologigruppen, 2024-03-01, (Bilaga 8)
- Riskbedömning hästallergen, Norconsult, 2023-02-09
- Översiktlig markundersökning (2023-08-01) med provtagningsplan (2023-03-21), Breccia Konsult AB
- PM Besöksmål och upplevelsevärden i Enhörna, Mellan trolltallar och offerkällor, 2023-05-22, justerad 2024-05-07, Anna Fredriksson
- PM Barn- och ungdomsdialog, 2022-11-04
- PM Lokaliseringsprövning gång- och cykelväg (Bilaga 6)
- PM Förprojektering GC-bana, Pontarius, 2024-04-09
- Dagvattenutredning, GC-väg, Pontarius, 2024-04-09

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



Övriga underlag

- Rapport medborgardialog Sandviken (2017-04-23), Total, 2017-08-25
- Sammanställning inkomna synpunkter, 2018-08-20
- Sammanställning dialog Ekeby (2018-04-03), 2018-11-23
- Medborgarförslag, 2018-04-03
- Konsekvensbeskrivning utvecklingsalternativ för Dp Sandviken, 2018-02-14
- Fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna, Enhörna kommundel, Södertälje kommun, Dnr P04005, 2009-05-05 med länsstyrelsens granskningsutlåtande, 2008-10-15.
- Handledning kommunalt kulturmiljöarbete, Stockholms länsmuseum, 2019
- Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, Ytterenhörna och Överenhörna socknar, 2005
- Kulturmiljöinventering Ytter- och Överenhörna 1973-74
- Kopia av föreslaget vattenskyddsområde, samrådshandlingar (Länsstyrelsen, 2023-10-11 - 2023-11-23).

Innehåll

1. INLEDNING	7
1.2 BAKGRUND OCH SYFTE	7
1.3 FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	12
1.4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	13
ÖVRIGA UNDERLAG	20
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	24
2.1 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD	24
2.3 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	34
2.2 MARK OCH VATTENOMRÅDEN	42
3.1 SOCIALA VÄRDEN	73
3.2 HÄLSA OCH SÄKERHET	88
3. PLANFÖRSLAGET	108
3.1 BEBYGGELSE	108
3.3 GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER	126
3.2 GATOR OCH TRAFIK	132
3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR	139
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING	143
3.6 SAMHÄLLSSERVICE	152
4. KONSEKVENSER	154
4.1 MILJÖKONSEKVENSER	154
4.2 SOCIALA KONSEKVENSER	156
4.3 EKONOMISKA KONSEKVENSER	157

5. GENOMFÖRANDE	158
5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	158
5.2 ANSVARFÖRDELNING	161
5.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	164
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR	196
5.5 TEKNISKA FRÅGOR	200
BILAGA 1. SÄRSKILT VÄRDEFULLA BYGGNADER	206
BILAGA 2 FORNLÄMNINGAR I PLANOMRÅDET	207
BILAGA 3, DETALJPLAN 0181K-P1283A	211
BILAGA 4, BYGGNADSPLAN 0181K-P852C	212
BILAGA 5, FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL	215
BILAGA 5A, MARKINTRÅNGSKARTA 1 - 7	215
BILAGA 6 LOKALISERINGSPRÖVNING GÅNG- OCH CYKELVÄG	216
BILAGA 7, ILLUSTRATION GÅNG- OCH CYKELVÄG	217
BILAGA 8, SKÖTSELPLAN FÖR GRODDJUR	218
BILAGA 9, ILLUSTRATION AV GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	219

1. Inledning

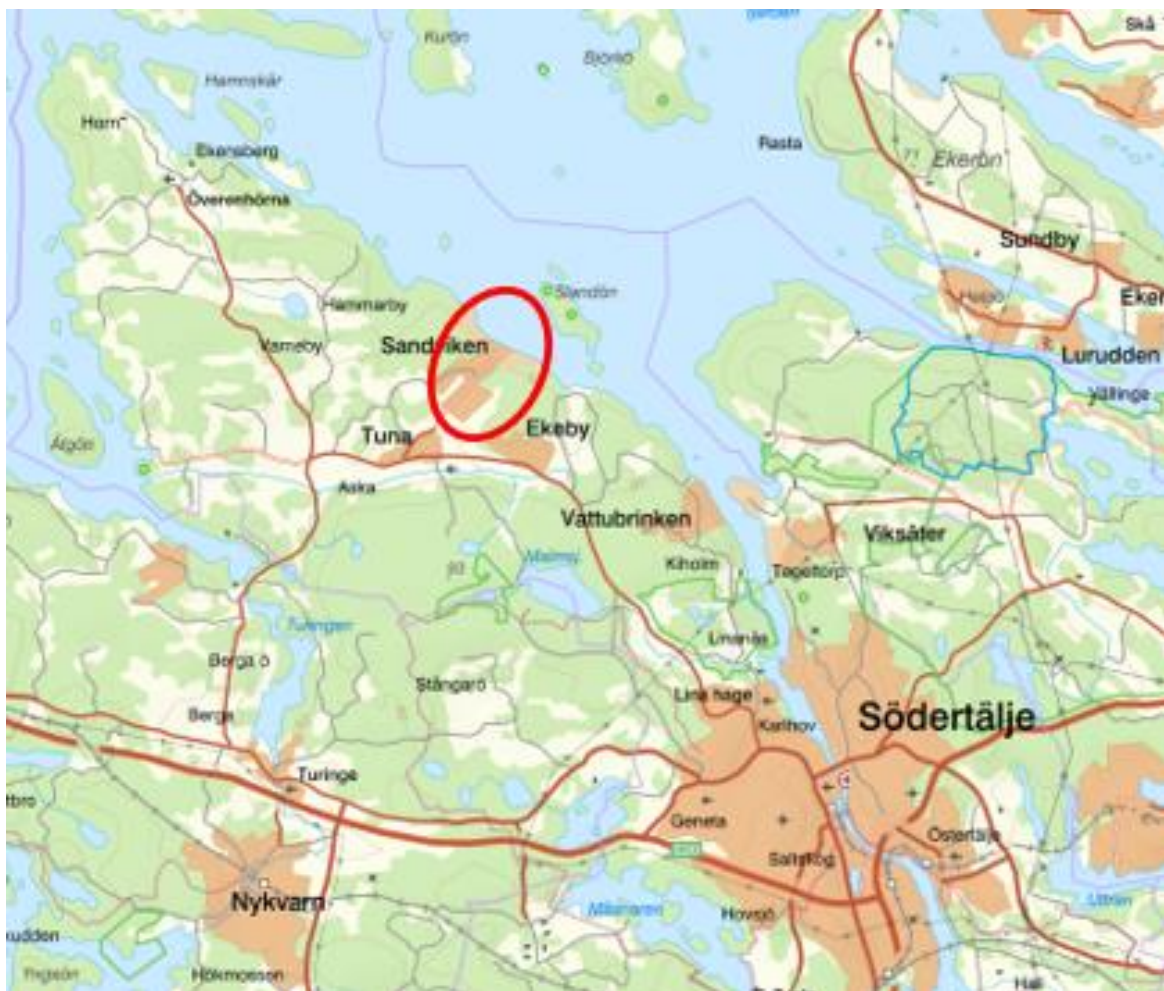
1.2 Bakgrund och syfte

Planförfarande

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

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

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande på grund av att förslaget bedöms påverka flera allmänna intressen så som utpekad kulturmiljö, fornlämningar, kommande vattenskyddsområde och närliggande markavvattningsföretag. Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.



Figur 3 Översiktssbild med planområdet inom röd cirkel.

Syfte och motiv till planläggning

Detaljplanens huvudsyfte är att befästa befintlig bebyggelse utifrån rådande förutsättningar samt möjliggöra anslutning till vatten och spillvatten. Där så är lämpligt möjliggörs kompletterande bebyggelse. Det finns även ett politiskt uppdrag att se över möjlighet att förse området med en gång- och cykelväg.

Permanentbosättningen i området har succesivt ökat och uppgår till cirka 60 procent I och med uppkoppling till kommunalt vatten- och spillvattennät förutses permanentbosättningen på sikt uppgå till 100 procent. Planläggningen möjliggör fortsatt befintligt permanentboende och att vatten- och spillvatten löses med allmänt VA. Detta anses särskilt angeläget eftersom delar av berört område ligger inom ett planerat vattenskyddsområde.

I och med att byggrätter utreds så utreds även de förändrade förutsättningarna detta medför vad gäller översvämning, dagvattenhantering, påverkan på natur- och kulturmiljö. Även trafiksäkerheten ses över.

Denna detaljplan upprättas i korthet för att:

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

Detaljplanen ska syfta till att:

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

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger cirka 7 kilometer nordväst om Södertälje tätort. Området avgränsas av befintlig omgivande skogsområden samt planområdet för Sandviken, etapp 1 (byggnadsplan 0181K-P852C).

Planområdet omfattar helt eller delvis 122 fastigheter, varav 79 är bebyggda med bostadshus. Planområdet utgör ca. 56,9 hektar.

Gällande planer

Del av Trafikverkets vägområde har planlagts sedan tidigare i byggnadsplanen för Sandviken från 1984. För område som omfattas av byggnadsplan pågår en planändring (Sandviken, etapp 1) undantaget de delar som utgörs av vägområde för statlig väg, väg 527 (Sandviksvägen). Pågående planläggning har skett i samråd med Trafikverket för att möjliggöra en ny gång- och cykelväg längs med statlig väg.

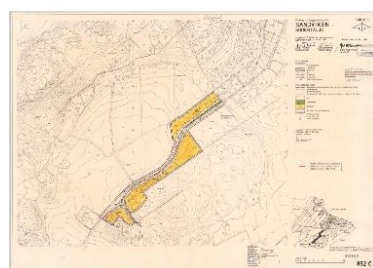
De delar av byggnadsplanen som berörs av gång- och cykelväg med invidliggande slänter och markreservat för underjordisk ledning föreslås hävas i byggnadsplan (0181K-P852C) och undantas från planändring av Sandviken, etapp 1 för att ersättas av denna detaljplan för Sandviken, etapp 2. Byggnadsplanens plankarta ligger som bilaga 4 i denna handling.



Figur 4 Byggnadsplan 0181K-P852C, del 1

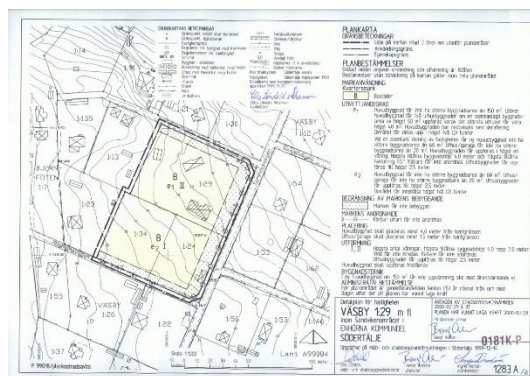


Figur 5 Byggnadsplan 0181K-P852C, del 2



Figur 6 Byggnadsplan 0181K-P852C, del 3

Tre fastigheter som tidigare låg inom byggnadsplan (0181K-P852C) omfattas av en ny detaljplan (0181K-P1283A), med lagakraftdatum 2000-03-28. Syftet med att ta fram en ny detaljplan var att byggnadsplanens angivna användningsslag ändrades från samlingslokal till bostadsändamål. Fastigheter som berördes av denna detaljplan var; Väsby 1:29, Väsby 1:34 och Väsby 1:24.



Figur 7 Detaljplan 0181K-P1283A

Genomförandetiden har passerat för ovan nämnda planhandlingar.

I och med planläggning av Sandviken etapp 2 upphävs detaljplan 0181K-P1283A i samband med att detaljplan för Sandviken, etapp 2, får laga kraft.

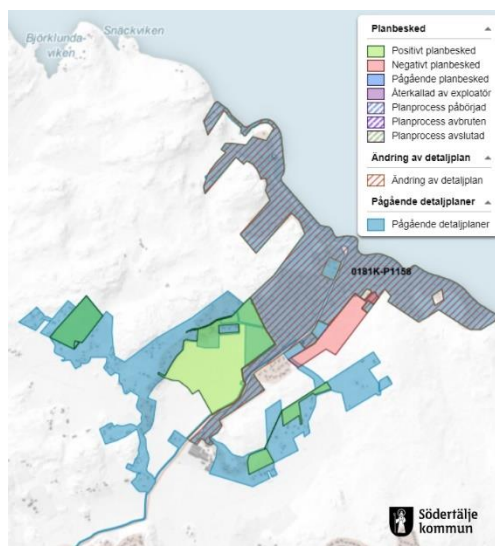
Angränsande planområden

Ursprungligen fanns ett uppdrag med arbetsnamn "Ny väg till Sandviken". Se även under rubriker *Ortsanalys* och *Detaljplaneprogram*. Det tidigare uppdraget omfattade ny detaljplan för bland annat de områden som nu delats upp i flera olika planarbeten;

- Ändring av detaljplan för Sandviken, etapp 1 (rödskrafferat område i figur 8)
- Detaljplan för Sandviken, etapp 2 (blått område i figur 8)
- Detaljplan för del av Björnfoten 1:54 (Del av grönt område i figur 8)

Beslut har även fattats för att låta Vinberga 2:6 utgöra ett eget separat planområde. Eftersom planarbetet pausats tas del av denna fastighet med i detta planarbete för att säkerställa möjlighet att dra fram vatten och spillvatten.

Del av område som planläggs för gång- och cykelväg angränsar detaljplan 0181K-P402C (Tuna) och 0181K-P14-61C (skola). Dessa områden anses inte påverkas.



Figur 8 Ändring av byggnadsplan (rödskrafferat område), Planområdet (blått), Positiva planbesked (grönt)

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns huvudsakligen privatägd mark fördelat på 122 fastigheter varav 79 är befintliga och bebyggda bostadsfastigheter. Av dessa är 66 fastigheter permanentbebodda.

Kommunen äger fastigheterna: Bränntorp 1:1, Norrlöt 1:6 och Väsby 1:88.



Figur 9 Översiktsskarta över kommunalt markinnehav i rosa.

De kommunägda fastigheterna utgörs av grönområde och åkermark som upplåtes med arrende. Kommunen innehar en andel i ett vägområde som ingår i Väsby S:4.

Det finns ett flertal avsöndrade fastigheter i planområdet vilket innebär att fastighetsgränser är osäkra för dessa. Fastighetsgränserna kan fastställas genom fastighetsbestämning av

lantmäterimyndigheten. En dialog har förts. Planarbetet har därefter gjort nedan beskrivet ställningstagande.

Fastighetsgränser samt avvägning gällande osäkerheter.

Inom planområdet finns ett flertal fastigheter som har bildats genom så kallad avsöndring. Det innebär att gränserna har bildats, enligt äldre rätt, baserat på köp utan myndighetsinblandning. Gränserna för avsöndrade fastigheter är därmed inte lagligen bestämda vilket innebär att dess exakta lägen ofta är osäkra och redovisas utifrån intolkade lägen. För att fastställa osäkra gränser behöver en fastighetsbestämning göras av lantmäterimyndigheten. Även samfällda fastigheter har osäkra gränser och intolkade lägen.

I detaljplanen föreslås allmän plats GATA (vägområden) utifrån läget på befintliga vägområden. Gränser i plankartan följer således huvudsakligen befintliga vägområden eller fastighetsgränser.

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

Eftersom detta detaljplanearbete startade innan 1 januari 2022 finns varken krav på digital plankarta eller grundkarta (se även under rubrik planförfarande). I en analog plankarta finns det visst utrymme för tolkning av fastighetsgränsernas läge, vilket ger visst utrymme för osäkra fastighetsgränser. Därmed har en skälighetsprövning avseende behovet av att genomföra fastighetsbestämning inom planarbetet gjorts.

Planarbetet har utrett kostnad och tidsåtgång för att genomföra förrättning avseende fastighetsbildning. Detta har avvägts mot behov av kommande förrättningar av bland annat gemensamhetsanläggningar och område för gång- och cykelväg samt bildande av ledningsrätt efter att detaljplanen fått laga kraft.

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



Figur 10 Avsöndrade fastigheter i lila, planområde Sandviken, etapp 2 i blått, planändring för Sandviken, etapp 1 i rödskrafferad yta. Gränskvalitet redovisar med grönt (bra), gult (Ok) och rött (låg).

1.3 Förenligt med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

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

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

1.4. Tidigare ställningstaganden

Regionplanen för Stockholmsområdet (RUF5) 2050

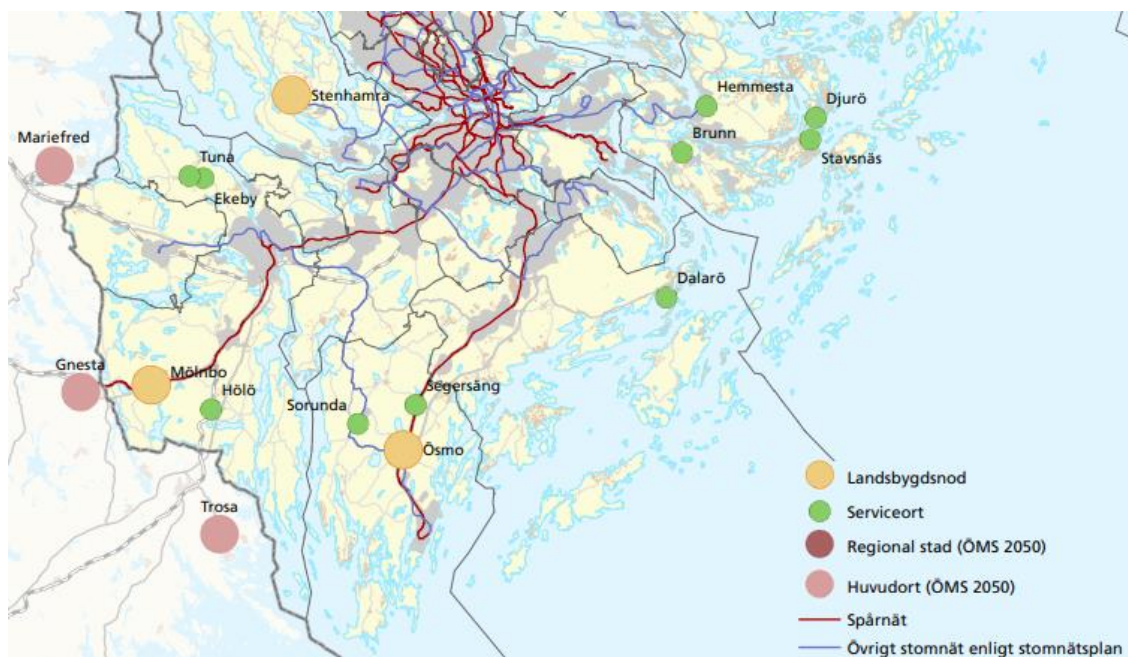
Planområdet är i regionplanen för Stockholmsområdet (RUF5) 2050 utpekad landsbygd.



Figur 11 Planområdet i röd cirkel. Översiktsbild från RUF5 2050.

För landsbygdsområden anger RUF5 följande; ...Utanför den samlade bebyggelsen på landsbygd och i skärgård finns det permanent- och fritidsbostäder, areella näringar samt värdefulla natur- och kulturmiljöer. Stora delar av landsbygden, kust- och skärgården och Mälaronrådet är uppskattade rekreativområden. Många områden på landsbygden och i skärgården pekas ut som riksintressen för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövård enligt miljöbalkens tredje kapitel. Därutöver är kustområdet och skärgården samt Mälaren med öar och strandområden i sin helhet utpekade som riksintresse enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Lokalisera ny bebyggelse på landsbygden och i kust och skärgårdsområdet i anknytning till redan bebyggda områden. Undvik utspridd bebyggelse. Planera ny bebyggelse så att hållbara tekniska försörjningssystem kan uppnås.

- Anpassa bebyggelsen i värdefulla natur- och kulturmiljöer efter platsens karaktär. Undvik större utbyggnader och etableringar av störande verksamhet i områden med stora, samlade rekreativ-, natur- och kulturvärden samt i stora, opåverkade och tysta områden.
- Undvik exploatering på jordbruksmark, särskilt på åkermark klass 3–5 och på naturbetesmark.
- Begränsa möjligheterna till ny bebyggelse där tillgången till sötvatten är otillräcklig och gör en avvägning utifrån lokala förutsättningar. I omvandlingsområden görs avvägningar mellan lokala och regionala lösningar för vatten och avlopp utifrån platsens förutsättningar.



Figur 12 Tuna och Ekeby är markerade som serviceorter i RUF5 2050

Detaljplanen följer intentionerna i RUF5.

Översiktsplan

I Enhörna kommun del är byarna Sandviken, Ekeby och Tuna utpekade som områden med utvecklingspotential i kommunens översiktsplan (2013 – 2030). Sandviken är prioriterat i kommunens arbete med att förbättra vatten- och situationen genom att ordna med allmänna vattentjänster för vatten och spillvatten. Planläggning sker således med huvudsyfte att möjliggöra anslutning till vatten och spillvatten, i samband med planläggningen utreds möjlighet till utökade byggrätter.

Föreslagen detaljplan följer översiktsplanens intentioner.

Utbyggnadsstrategi

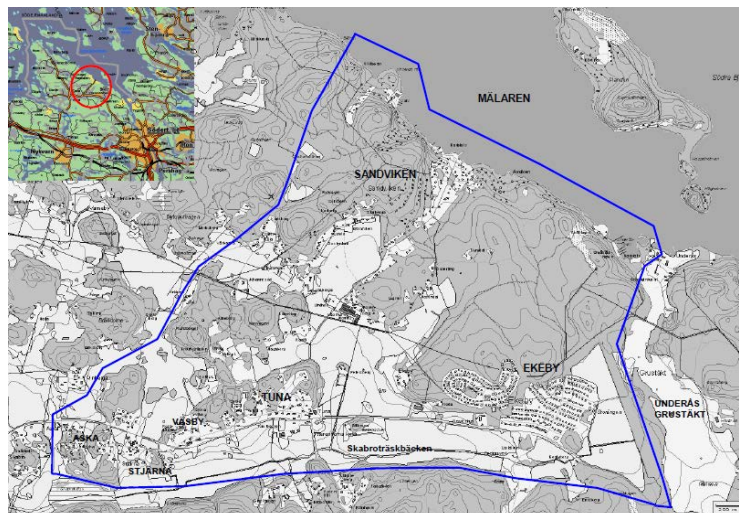
2019-05-27 beslutade kommunfullmäktige att anta Utbyggnadsstrategi med ”prioriterad förtätning och vägledning för bostadsbyggande till 2036”. Strategin har förslagit förhållningssätt avseende *planering och planläggning, anpassad samhällsservice (i rätt takt), attraktiv markpolitik och god exploateringsekonomi samt tätt, grönt och klimatsmart.*

Sandviken – Tuna – Ekeby är utpekade områden som är lämpliga för förtätning. En bärande idé och huvudriktning i kommunens samhällsplanering är att utbyggnad i huvudsak ska ske genom förtätning och komplettering av redan bebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse. Förtätning innebär att marken utnyttjas mera intensivt och att värdefull natur- och jordbruksmark kan sparas. Förtätning kan enligt utbyggnadsstrategin ske på många olika sätt och i varierande omfattning, till exempel genom kompletteringsbyggande, tillbyggnader, påbyggnader eller rivning och nybyggnad med högre exploatering.

Enhörna ska enligt utbyggnadsstrategin fortsätta utvecklas i enlighet med översiktsplanen, fördjupning av översiktsplan och ortsanalys. Här ska utbyggnad i så hög grad som möjligt ske inom den befintliga tätorten. För Enhörna är det pågående arbetet med Sandviken-området en viktig del i utvecklingsarbetet.

Fördjupad översiktsplan (FÖP)

2009 antog Enhörna kommunalnämnden en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterenhörna, med diarienummer P04005, i syfte att skapa förutsättningar för en attraktiv bostadsbebyggelse och utveckla området för rekreation samt ge förutsättningar för att lösa vatten- och avloppsfrågan och trafikförsörjningen.



Den fördjupade översiktsplanen har ersatts av översiktsplan (2013 – 2030) eftersom endast en översiktsplan kan gälla för ett område.

Figur 13 Område som omfattas av fördjupad översiktsplan, 2009

Information från den fördjupade översiktsplanen har utgjort kunskapsunderlag men inte varit styrande vid planläggning.

FÖP, utformning och placering

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

Nedan sammanfattas riktlinjerna ur FÖP

Placering av byggnad ska ske:

- i enlighet med befintliga bebyggelsestrukturer.
- med hänsyn till landskapsbilden

Vägar ska förläggas efter landskapets linjer

Fastigheter ska tillkomma:

- i anslutning till befintliga vägar
- i anslutning till by strukturer

Byggnad ska:

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

Byggnad kan:

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

Byggnad bör:

- förses med nått takfot
- ha traditionell fönstersättning, stora glaspartier ska undvikas

Komplementbyggnader:

- ska underordnas huvudbyggnaden

Tomten bör:

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

Ortsanalys

2017 genomfördes en schematisk ortsanalys som förutsatte en ny dragning av bilväg mellan Ekeby gård och Sandviken. Ortsanalysen förutsatte även kommunalt huvudmannaskap. Ortsanalysen bygger på ställningstaganden i FÖP. Innehållet i ortsanalysen har utgjort värdefull information men inte varit styrande vid planläggning.

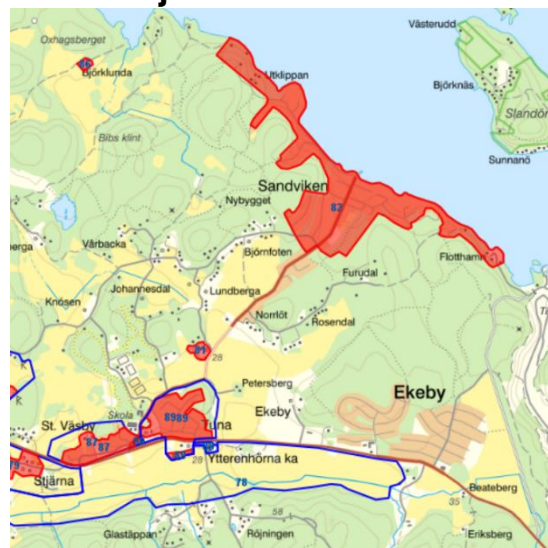
Detaljplaneprogram

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

Övergripande inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun

Sandviken är utpekad i kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag för samhällsplaneringen. Kunskapsunderlaget utgör ett av kommunens styrdokument och är en del i det översiktliga arbetet med att ge vägledning för beslut om hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras i enlighet med PBL 3 kap 3§. Vid åtgärder i en kulturmiljö ska även PBL 2 kap 6§, 8 kap 13§, 17§ beaktas.

Vid planläggning berörs område 81 - Rävlot prästgård och område 82 - Sandviken. Gång och cykelvägen angränsar område 89 - Tuna kyrkby.



Figur 14 Utdrag ur kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag

Rävlot prästgård (81)

Rävlots byggnader är av byggnadshistoriskt och arkitekturhistoriskt intresse men det är framför allt kulturhistoriskt värdefullt genom sin historiska funktion och uppfyller ett högt samhällshistoriskt symbolvärde i bygden.

Vägledning: Byggnaderna vid Rävlot bör vårdas enligt antikvariska principer med anpassning efter deras utförande och ålder.

Vid eventuell ny bebyggelse intill prästgården bör stor hänsyn tas till befintliga hus i utformning och placering. Huvudbyggnaden bör fortsatt utgöra det dominerande inslaget i miljön.

Sandviken (82)

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

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

Varvet och tegelbruksruinerna berättar om näringsverksamheter i Mälarens närhet.

Tuna (89)

Kyrkbyn Tuna har i sin kontinuitet och historiska betydelse ett kulturhistoriskt värde i egenskap av kyrkby.

Cykelplan 2019

Gång- och cykelväg mellan Vallaskolan och Sandviken har funnits med i kommunens cykelplan sedan åtminstone år 2000. Landsvägarna som förbinder tätorterna i kommundelarna har Trafikverket som väghållare, och saknar i stort sett cykelvägar. Behov av gång- och cykelvägar föreligger på flera sträckor men har inte prioriterats av Trafikverket.

Med anledning av att väghållaren inte prioriterat utbyggnad av gång- och cykelväg samt då trafiksäkerheten är mycket låg utmed Sandviksvägen så har kommunen, i samband med pågående planarbete, förprojekterat en gång- och cykelväg från Enhörna IF till Högholmsvägen samt en gångväg resterande sträcka mot Sandvikens ångbåtsbrygga. Dialog har skett med Trafikverket under tiden för förprojektering.

Cykelplan, 2019 har skickats på remiss till länsstyrelsen som inte yttrat sig negativt gällande föreslagna sträckning.

Cykelnätet ska enligt cykelplanen vara:

- Gent
- Sammanhängande
- Framkomligt
- Finmaskigt
- Säkert
- Tryggt
- Orienterbart



Kommunala beslut i övrigt

2017-10-02

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

2017-11-13

Enhörna kommunalnämnd beslutar att konsekvenser av föreslagna inriktningar ska redovisas på kommande nämnd.

2018-05-28

Enhörna kommunalnämnd begär konsekvensutredning av medborgarförslag.

2018-09-03

Enhörna kommunalnämnd beslutar om fortsatt planarbete i området. För delområdet Sandviken, etapp 1, beslutades att gå vidare med att pröva planläggning genom ändring av befintlig detaljplan. För Sandviken, etapp 2 beslutades att en ny detaljplan skulle tas fram. Det

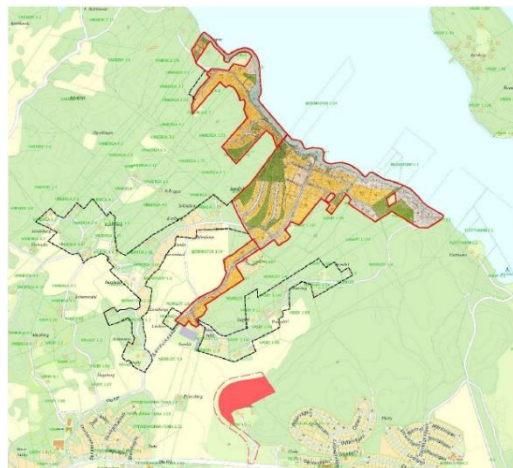
innebär bl.a. att utreda förutsättningar för vatten- och avloppslösningar i syfte att minska miljöpåverkan på Mälaren och vattenskyddsområde, utreda om fortsatt enskilt huvudmannaskap är möjligt, se över vägstandarder, öka byggrätter och se över fastighetsstorlekar.

2018-09-03

Enhörna kommunalnämnd beslutar om svar på medborgardialog.

Beslut fattades även om fortsatt planläggning (Sandviken, etapp 2) och planändring (Sandviken, etapp 1) samt svar på medborgarförslaget.

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



Figur 15 Område för denna detaljplan avgränsas med svart linje. Område som omfattas av ändring av gällande detaljplan, Sandviken, etapp 1 är återgivet med planmosaik av gällande byggnadsplan.

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

Det beslutades också bland annat att:

- Enhörna kommunalnämnd avslår att konsekvensbeskrivning av medborgarförslaget ”Låt Sandviken, Enhörna, bevaras och utvecklas med en mycket varsam hand” ska ingå i svaret på medborgardialogen.
- Förvaltningen får i uppdrag att revidera förslaget till svar på medborgarförslaget i enlighet med nämndens överläggning.
- 1:e vice ordförande får i uppdrag att godkänna och underteckna svaret på medborgarförslaget.
- De förslag och synpunkter som lyfts fram i medborgarförslaget (bland annat en mycket försiktig förtätning och utökning av byggrätter, förvaltning av enskilda vägar och gång- och cykelvägar) lyfts in i detaljplaneprocessen för Sandvikens båda etapper.

2018-09-10

Enhörna kommunalnämnd svarar på medborgardialog

Övriga underlag

Medborgarförslag, 2018-03-28

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

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

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

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

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

2018-09-03 beslutade Enhörna kommunalnämnd att planarbete kan fortgå i enlighet med alternativ 1.

Enligt alternativ 1 föreslås ”en ändring av gällande detaljplan samt tillkommande nya detaljplaner för befintliga bebyggelseområden som förväntas ingå i Telge Näts verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. I de nya detaljplanerna antas en förtätning om ca 230 bostäder på privat mark, längs befintliga vägar. Förtätningen medför även ett beräknat behov om 1st ny förskola. Längs med Sandviksvägen föreslås en kommunal gång- och cykelväg; inga övriga nya vägar tillkommer. Samtliga vägar (förutom den nya gång- och cykelvägen) förblir under dagens huvudmannaskap, vilket medför merarbete och försvårar framdragandet av kommunalt VA.”

Medborgardialog, 2018-04-25

En medborgardialog hölls 2018-04-25, cirka 200 personer deltog. Sammanställning daterad 2018-08-20 sammanfattar inkomna synpunkter avseende pågående planläggning av Sandviken. Synpunkterna har skickats till kommunen både före och efter informationsmötet den 25 april 2018 och har kommunicerats såväl brevledes som med e-post. Synpunkter har även lämnats in vid informationsmötet och via webbenkät på kommunens hemsida.

Webbenkäten var öppen på kommunens hemsida från den 20 april till den 20 maj 2018.

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

- Värna om jordbruksmarken
- Skapa säker skolväg och tillgänglighet med hjälp av gång- och cykelvägar

Barn- och ungdomsdialog 2022

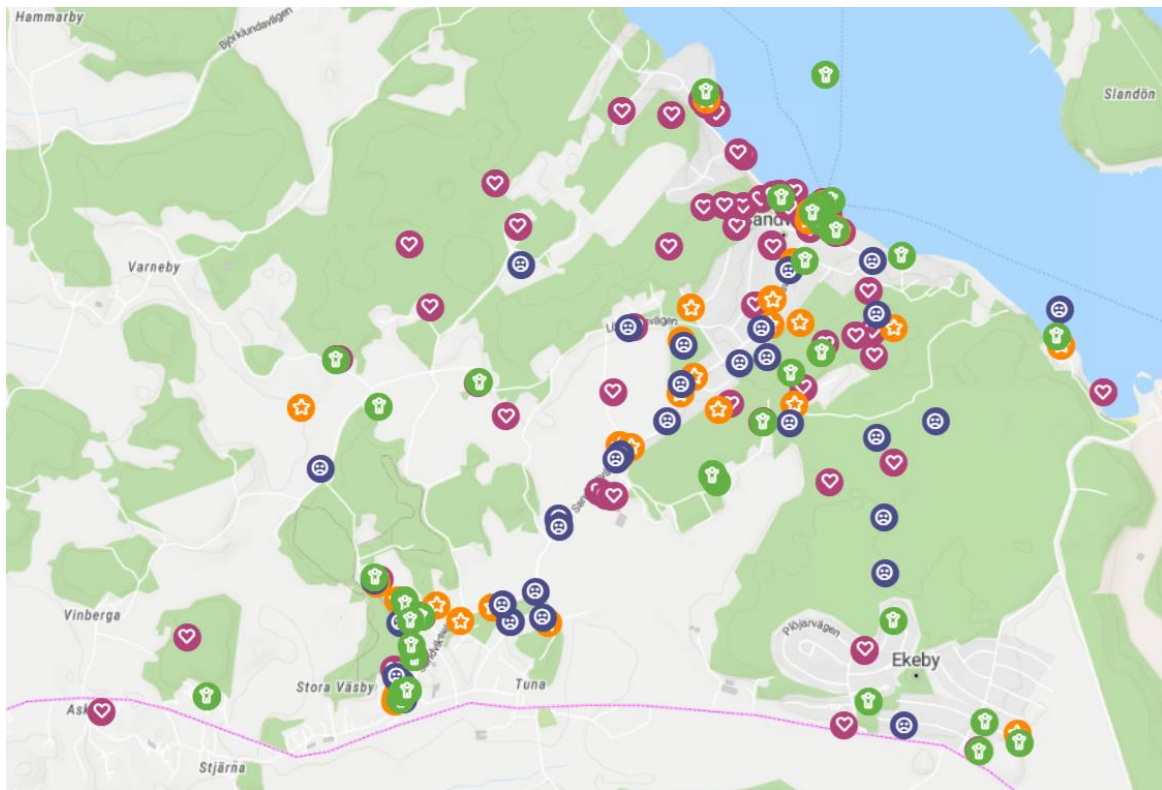


Figur 16 Skärmdump av mapptionaire augusti 2022.

En barn- och ungdomsdialog har genomförts genom frågeformulär i applikationen mapptionaire. Inbjudan till deltagande har dels skickats till hushåll i planområdet, dels distribuerats via Enhörna IF. Besök har även genomförts på Vallaskolan och Mötesplatsen. Totalt medverkade 113 barn. Det var något fler tjejer än killar som besvarade enkäten.

Ungdomarna ombads pricka in följande i en karta:

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



Figur 17 Karta med svarsymboler som placerats på kartan av barnen i samband med barn- och ungdomsdialogen.

Sammantaget framkom att:

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

Elevrådet lämnade en egen lista med önskemål om att nedanstående möjliggörs i Sandviken med omnejd:

- Fotbollsplan
- Lekpark
- Kiosk vid bryggan
- Gatlampor
- Ha kvar skogen
- Fler bryggor vid vattnet

- Hopptorn vid bryggan (Muntlig kommentar: och längre brygga vid Väsby 1:97, det är för grunt för att hoppa och dyka i dag)
- Mer cykelstigar
- Cykelväg (Kommentar: Längs med Sandviksvägen som upplevs som läskig att gå vid)
- Restauranger
- Handikappanpassad brygga
- Rutschkana (Muntlig kommentar: ner i vattnet från bryggan vid Väsby 1:97)

Vid samtal med barn och ungdomar på Vallaskolan och Mötesplatsen lämnades ytterligare önskemål om bland annat:

- Snabbmatställen
- Tätare busstrafik
- Utomhusbio
- Fester för ungdomar från 12 år, 1 - 2 gånger per år
- Öppen fotbollsturnering varje vecka med drop-in från olika stadsdelar
- Mack i närområdet (för att tanka moppen)

2. Förutsättningar

2.1 Riksintressen och områdes- / bebyggelseskydd

Strandskydd

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

I och med att del av underliggande byggnadsplan upphävs för att möjliggöra planläggning för gång- och cykelväg så återinträder strandskyddet där planen upphävts. Det innebär att ny prövning av upphävande av strandskydd måste ske i de delar strandskyddet upphävs.

Upphävande av strandskydd i gång- och cykelvägens utbredning samt för släntområde på kvartersmark motiveras med att marken behöver tas i anspråk för *att tillgodose ett allmänt angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området*, i enlighet med MB 7 kap 18 c-d§§.

Upphävande av strandskydd på kvartersmark på fastighet Väsby 1:29 motiveras med att marken *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*, i enlighet med MB 7 kap 18 c-d§§.

Upphävt strandskydd redovisas i plankartan med a₅ och a₆.

Biotopskyddade områden

Biotopskyddade områden innebär förbud mot verksamhet eller åtgärd som kan skada den skyddade naturmiljöer, i detta fall 4 lövträdsalléer, och ett flertal murar.

Upplysning:

Det finns två typer av biotopskyddsområden:

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

Biotoper som är skyddade i hela landet utgörs av:

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

Alléer



Figur 18 Identifierade alléer i planområdet.

Biotopskydd gäller allé av minst 5 planterade lövträd i enkel eller dubbel rad. Alléns placering avgör om biotopskydd gäller. Allén ska vara placerad längs en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Även vägar och öppna landskap i bebyggda områden kan göra att allé ingår i biotopskyddet. I planområdet bedöms lövträdsalléer vid väg finnas på Rävlot 1:2 och Vinberga 1:66.

Allé på privata tomter och i städer kan omfattas av biotopskyddsområde. Skyddet gäller dock inte allé som finns i omedelbar anslutning till bebyggelse. Det finns en allé på Norrlöt 1:15, Lindhov, som löper från grinden och in mot bostadshuset. Eftersom allén avslutas drygt 20

meter från bostadshuset och är väl synlig i landskapet så bedöms biotopskydd gälla. Även på Rävlot 1:2 löper en allé in på fastigheten, utmed den tidigare, ålderdomliga vägsträckningen. På Brännorp 2:2 avgränsar en allé åkermarken från bostadsfastigheten.

Dispens för eventuella åtgärder kan medges av länsstyrelsen, om det finns särskilda skäl.

Stenmurar med biotopskyddsområde

I planområdet finns ett flertal stenmurar på såväl bostadsfastigheter som invid vägområden och i anslutning till jordbruksmark. Stenmurar (även delvis raserade) omfattas av biotopskyddsområde i det fall de angränsar jordbruksmark med åtminstone en sida. Detta gäller även om stenmuren löper längs en allmän väg, eller längs skogs- eller tomtmark. Skyddet för stenmurar gäller även i de fall en högst 2 meter bred bäckfåra, ett dike eller en mindre grusväg är belägen mellan stenmuren och den angränsande jordbruksmarken. Om stenmuren löper genom både jordbruksmark och skog så gäller inte biotopskyddet för den del av muren som är belägen i skogslandskapet. För muren som finns i skog gäller skogsvårdslagen.



Figur 19 Biotopskyddade murar i planområdet.

Murar som omfattas av biotopskyddsområde är belägna på följande fastigheter; Rävlot 1:2, Brännatorp 1:10, Vinberga 1:12, Vinberga 2:19.

Det kan finnas fler murar i planområdet som omfattas av biotopskyddsområde. Murar kommer inventeras ytterligare mellan samråd och granskning.

Åtgärder som kan skada fridlysta växt- eller djurarter i stenmurar kan kräva dispens enligt 14–15 §§ artskyddsförordningen (2007:845).

Småvatten i jordbrukslandskapet

Öppna diken eller högst 2 meter breda bäckfåror (mätt utifrån det våta området vid normalvattenstånd) i anslutning till jordbruksmark som omfattas av biotopskyddsområde. Rörlagda diken omfattas av skyddet om det fortfarande även finns ett öppet dike som i övrigt uppfyller definitionen. För att diket ska omfattas av biotopskydd ska minst en sida av bäcken eller diket gränsa till jordbruksmark. Om ett småvatten som inte är linjärt är delvis beläget i jordbruksmark, och delvis sträcker sig in i annat markslag, till exempel skogsmark, omfattas den del av småvattnet som är beläget i jordbruksmark av biotopskyddsbestämmelserna. För den del av småvattnet som inte är beläget i jordbruksmark gäller inte biotopskyddsbestämmelserna.

Om det finns risk för att naturmiljön skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet.

Riksintressen

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

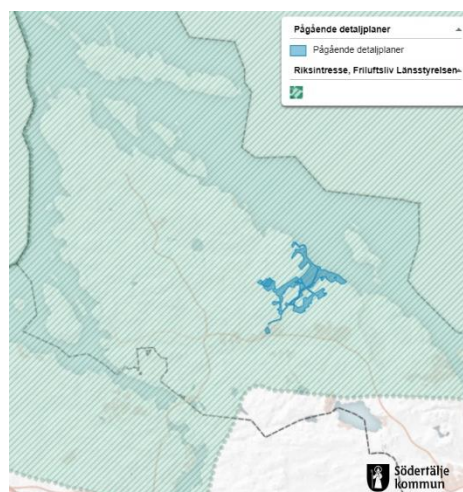
Vid en prövning om en detaljplan kan medföra påtaglig skada bör det tydliggöras vilka värden och egenskaper av betydelse för riksintresset som påverkas och hur de påverkas.

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

Riksintresse – Friluftsliv, Länsstyrelsen

Planområdet ingår i sin helhet i riksintresseområde för friluftsliv, enligt 4 kap. miljöbalken (MB). Länsstyrelsen anger bland annat att *områdets prägel av omväxlande natur- och kulturlandskap av skärgårdskaraktär bevaras genom fortsatt jord- och skogsbruk med naturvårdshänsyn. Flera av de mest besöksvärda naturområdena behöver hävdas för att bevara attraktivitet och tillgänglighet. Strandområdena bevaras oexploaterade och tillgängliga för allmänheten. Områdets värden för friluftslivet kan påtagligt skadas av nyetablering av bebyggelse och anläggningar som inte främjar friluftslivet inom områdets oexploaterade delar, minskad hävd av odlingslandskapet, bullerstörande verksamheter och åtgärder samt omfattande kalavverkning.*

I och med syftet för denna detaljplan och då endast försiktig komplettering medges, anses riksintresset inte påverkas negativt.



Figur 20 Planområdet med omgivande planområden; ändring av detaljplan för Sandviken etapp 1, Björnfoten 1:54 och Vinberga 2:6 (blå områden) och markering av riksintresseområde 4 kap MB (grön skraffering)

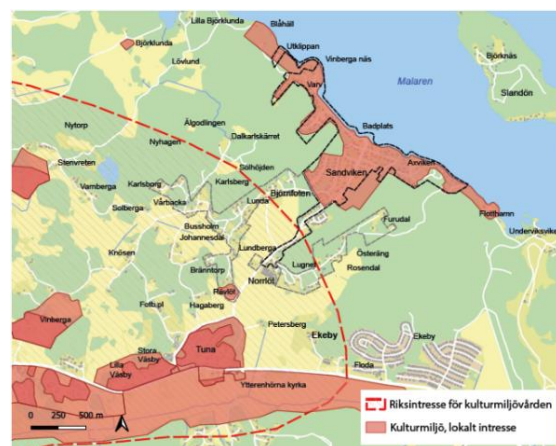
Kulturmiljö – tidigare riksintresse

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

Riksintresse Ytterenhörna (AB 5) avstås 2020-11-30 med följande motivering:

Riksintressets värdebärande egenskaper och uttryck har skadats på ett varaktigt sätt med negativ påverkan på upplevelsen och förståelsen av områdets kulturhistoriska värden. Motsvarande kulturhistoriska innehåll finns bättre representerat i andra riksintresseområden.

Förändringarna som skett sedan kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag upprättades med utpekade delar av området är inte så pass stora att de lokalhistoriska värdena har ändrats. Tidigare riksintresseområde utgör kulturmiljö av kommunalt intresse vars värden bör utredas i en kommande revidering av kulturmiljömässigt kunskapsunderlag.



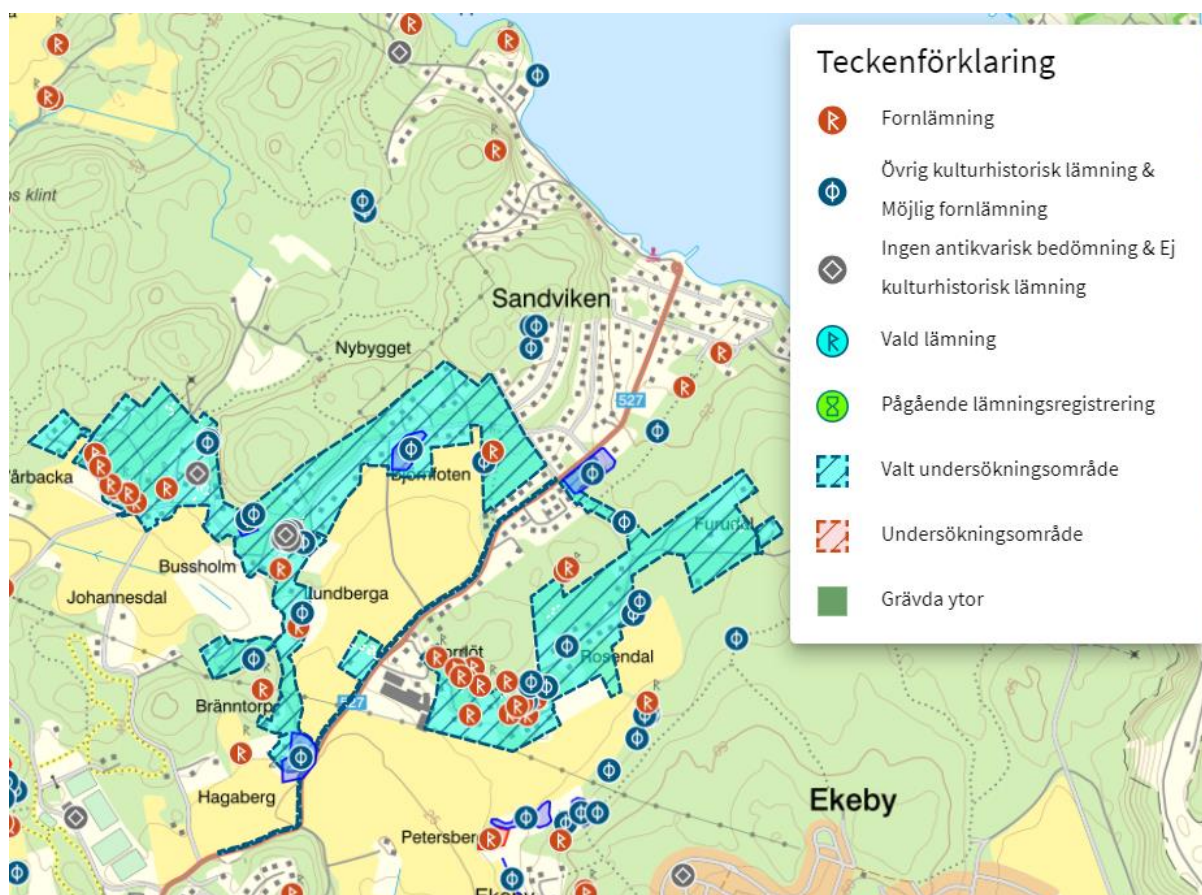
Figur 21 Tidigare utbredning av riksintresseområde för kulturmiljön.

Fornlämningar

I en detaljplan ska kommunen pröva markens lämplighet för bebyggelse (4 kap. 2 § PBL) bland annat med hänsyn till kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § PBL). Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen.

Eftersom förekomsten av fornlämningar kan påverka planens genomförbarhet har förekomst av fornlämningar utretts tidigt i detaljplaneprocessen.

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



Figur 22 Återfunna arkeologiska och kulturhistoriska lämningar inom planområdet. Fler fornlämningar kan finnas i området. Källa: <https://app.raa.se/open/fornsok/uppdrag/e7a29b1d-9af9-4a68-8165-30e03ec7b505>

Upplysning:

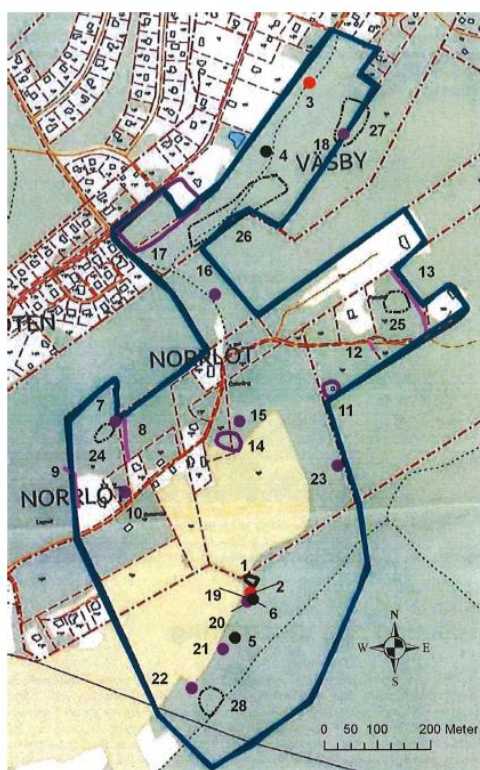
Om markningrepp planeras i anslutning till fornlämningar måste tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen sökas hos Länsstyrelsen.

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

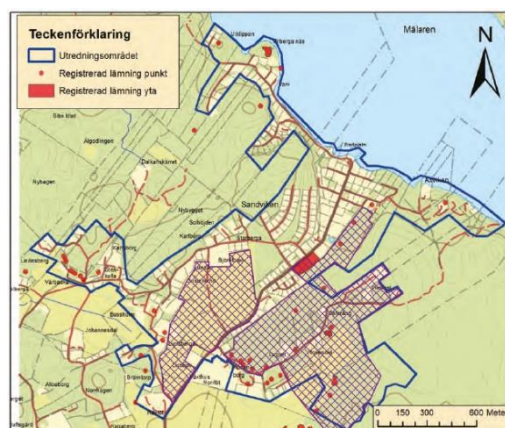
Fornlämningar i planområdet redovisas i *bilaga 2*.

Arkeologisk utredningsgrävning, etapp 1, 2013 och 2017

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



Figur 24 Resultat av särskild arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan "Sandviksvägen", fastigheterna Ekeby 4:1, Väsby 1:88 med flera. och Norrlöt 1:10 med flera, Källa: 2013-års utredning



Figur 23 Utredningsområdet 2017, med tidigare utredda områden skrafferade i lila. Skala 1: 20 000. Källa: Arkeologisk utredning etapp 1, 2018

För mer information se;

- *Rapport 2013:81, Stiftelsen Kulturmiljövård.*
 - *Resultat av särskild arkeologisk utredning, etapp 1, inför detaljplan "Sandviksvägen", fastigheterna Ekeby 4:1, Väsby 1:88 med flera. och Norrlöt 1:10 med flera., Ytterenhörna, Södertälje kommun, 2014-02-05.*
- *Rapport 2017:89, Stiftelsen kulturmiljövård.*
 - *Resultat arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan för del av fastigheten Ekeby 4:1 med flera., nya Sandviksvägen, Södertälje kommun, 2018-06-21.*

Arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning), 2023

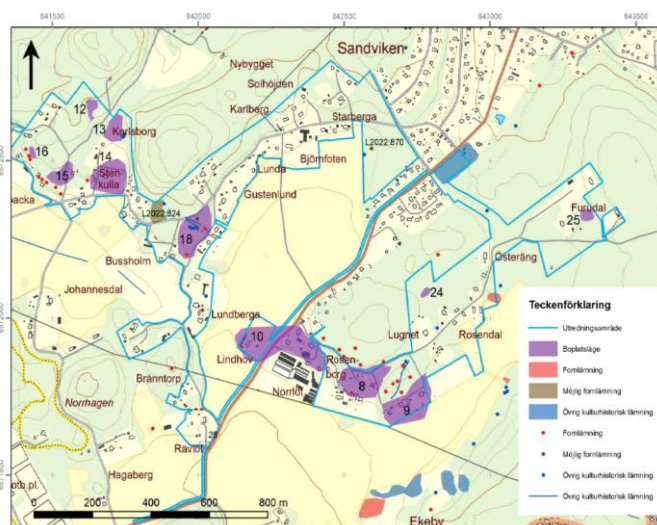
Länsstyrelsen i Stockholms län beslutade den 24 november 2022 om en arkeologisk utredning för Vinberga 2:6, Björnfoten 1:54 med flera. i Södertälje kommun, i enlighet med 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) inför detaljplan Sandviken, etapp 2.

Utredningsområdet omfattade bland annat utredningsgrävning av tidigare utpekade boplatsslägen och en möjlig fornlämning, L2022:870. Inom utredningsarbetet uppdrogs Stiftelsen Kulturmiljövård även att granska historiska kartor inför eventuell registrering av gården Björnfoten och Rävlöts prästbostad, samt underlag för bedömning av åldern för den möjliga torplämningen L2022:824.

Utredningsresultat

Stiftelsen Kulturmiljövård (KM) genomförde en arkeologisk utredning, etapp 2 under april – maj 2023. Utredningen omfattade objekt som inte kunde bedömas säkert i tidigare arkeologiska utredningar.

Elva boplatsslägen och en möjlig stensättning, två möjliga gårdstomter och en möjlig torplämning berördes av utredningen. Utredningsgrävning gjordes av boplatsslägen och möjlig stensättning (punkt 44 i figur 25). Antikvarisk bedömning av övriga objekt har genomförts utifrån kartmateriel.



Figur 25 redogörelse över lämningar och utredda områden. Källa: Arkeologisk utredning, etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård, 2023

Inget av boplatsslägena är konstaterad fornlämning. Inom utredningsområdet fanns ytor som utgjordes av tomtmark och därmed inte kunde undersökas. I samband med utredningsgrävning av boplatssläge 14 (figur 25) påträffades ett stolphål, som undersöktes och har registrerats i kulturmiljöregistret (KMR). I närheten av boplatssläge 9 (figur 25) dokumenterades en ihoprasad jordkällare som har registrerats som övrig kulturhistorisk lämning.

Lägenhetsbebyggelsen L2022:824 har inte säkert kunnat identifieras i de historiska kartorna. Den har fått den antikvariska bedömningen *övrig kulturhistorisk lämning*.

De möjliga gårdstomterna Rävlöts prästgård och Björnfotens gård har identifierats i kartmaterialet från 1700-talet och framåt. De har båda registrerats som *övrig kulturhistorisk lämning*.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har meddelat att kommunen inte behöver invänta/avvakta länsstyrelsens bedömning.

Skadade och avlägsnade övriga kulturhistoriska lämningar

När arkeologisk utredning genomfördes 2017 sköttes registreringen av Riksantikvarieämbetet, i databasen FMIS (Fornminnesinformationssystemet) som under sensommaren/hösten 2018 migrerades till den nuvarande databasen, Kulturmiljöregistret. Länsstyrelsen tog över ansvaret för registreringen när migreringen var genomförd. Resultatet från utredningen (2017) hamnade olyckligtvis i skarven mellan systemen och fynden blev inte registrerade förrän år 2022.

Om lämningarna varit markerade i kartunderlagen så är det dock möjligt att kommunen hade gjort en annan lämplighetsbedömning eller applicerat annan kravställning vid förhandsbesked och lovprövning samt i antagen kontrollplan.

I och med att kunskapsunderlag saknats har några av lämningarna skadats eller avlägsnats sedan de upptäcktes. Berörda fastigheter är Vinberga 1:11, 1:82, 3:9, 3:10 och 1:66.

Nedan redogörs för samtliga kända skadade och/eller avlägsnade kulturhistoriska lämningar.

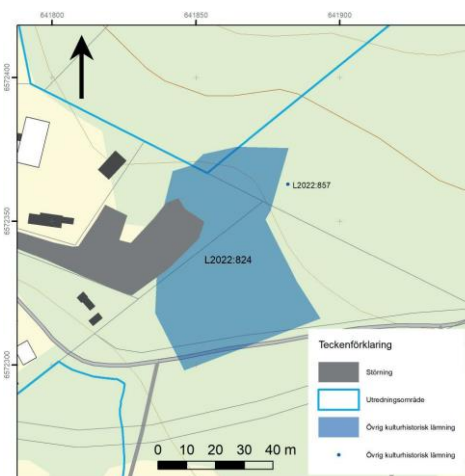
Upplysning

Övriga kulturhistoriska lämningar som omfattas generellt av Kulturmiljölagens hänsynsparagraf (§1) samt Skogsvårdslagen, MB 1, 3 och 4 kap, PBL 2 och 8 kap.

Vinberga 1:11, 1:82

L2022:824 har skadats inom de västra delarna av lämningen i form av att jordmassor har schaktats ut och schaktmassor lagts upp inom området inför husbyggnation. Lämningen består av lägenhetsbebyggelse. Direkt öster om lägenhetsbebyggelsen finns en gränsmarkering (L2022:857)

Inför att förhandsbesked medgavs för Vinberga 1:11, remitterades Länsstyrelsen som i remissvar med ärendebeteckning 431-8558-2022 inte hade någon erinran ur fornlämningssynpunkt. Länsstyrelsen lämnade i sitt remissvar dock en upplysning om att övrig kulturhistorisk lämning: L2022:824 var belägen på fastigheten. Upplysning lämnades även att lämningen inte skyddas av 2 kap KML, och att skador på kulturlämningar ska undvikas eller begränsas enligt 2 kap KML.



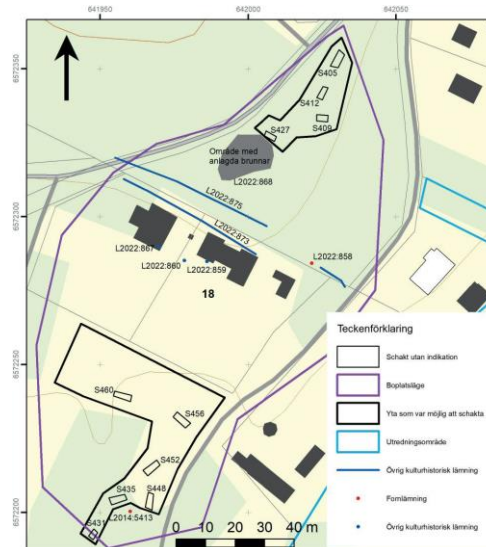
Figur 26 Lägenhetsbebyggelse L2022:824 samt störning i form av urschaktade jordmassor och schaktmassor. Källa: Arkeologisk utredning, etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård, 2023

Vinberga 3:9, 3:10 och 1:66

Inför att förhandsbesked medgavs för Vinberga 3:9 och 3:10, 2015-04-02, remitterades Länsstyrelsen som vid det tillfället inte hade någon erinran ur fornlämningssynpunkt i remiss med ärendebeteckning 43212-9864-2015 varpå förhandsbesked beviljades. Vid detta tillfälle var lämningarna inte kända.

Vid arkeologisk utredning 2017 registrerades en mycket kraftig stenmur (L2022:874 och L2022:875) som löpte i öst-västlig riktning. Söder om muren fanns vid inventeringstillfället en äldre väg (L2022:867) och söder om denna fanns flera röjningsrösen (L2022:859, L2022:860 och L2022:867).

Vid arkeologisk utredning, etapp 2 (2023) hade två villor byggts på platsen, varvid röjningsrösen och färdvägen tagits bort utan föregående arkeologisk undersökning. En stor del av objektets yta hade vid undersökningstillfället 2022 omvandlats till beredd trädgårdsmark. Likaså fanns vid inventeringstillfället (2017) en rektangulär förhöjning norr om muren som möjligen kunde utgöra husgrundsterrass (L2022:868), men där avloppsbrunnar hade anlagts vid utredningens etapp 2.



Figur 27 Objekt 18 med schakt samt område med anlagda brunnar. Källa: Arkeologisk utredning, etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård, 2023

Kontakt har tagits med länsstyrelsen som avseende övriga kulturhistoriska lämningar på Vinberga 3:9 och 3:10. Länsstyrelsen har ingen erinran i efterhand gällande dessa då de faller under hänsynsparagrafen i 2 kap Kulturmiljölagen.

Status i KMR har ändrats till *förstörd* för röjningsröse L2022:859, L2022:860 och L2022:867, husgrunden L2022:868 samt färdvägen L2022:873.

2.3 Bebyggelse- och landskapsbild

Landskapsbild

Området som helhet präglas av ett äldre kulturlandskap som bär på höga kulturhistoriska värden liksom enskilt värdefull bebyggelse. Särskilt stor hänsyn bör därför tas till landskapsbilden enligt PBL 2 kap. 6 § vid eventuell ny bebyggelse för att säkerställa att en god helhetsverkan uppnås.

Landskapet är ett för Södermanland typiskt sprickdalslandskap med tydliga dalgångar som skär genom bygden och bryts upp av partier av berg. Höjdpartierna i landskapet är skogbeklädda och dalgångarna är uppodlade. Det finns även delar av odlingsmarken som vuxit igen.

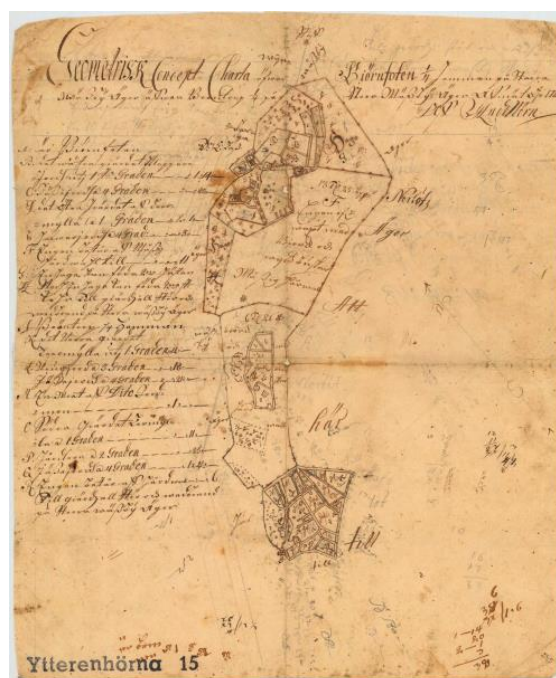
Odlingslandskapet är småbrutet och flikigt med några större sammanhängande åkermarker. Landskapet kring Sandviken har formats av natur och människor under tusentals år.

De smala och ofta grusade vägarna bidrar till den ålderdomliga och lantliga karaktären. Vägarna har i många fall en ålderdomlig sträckning och följer gränsen mellan odlingsmark och skogslandskap.

Kulturmiljö

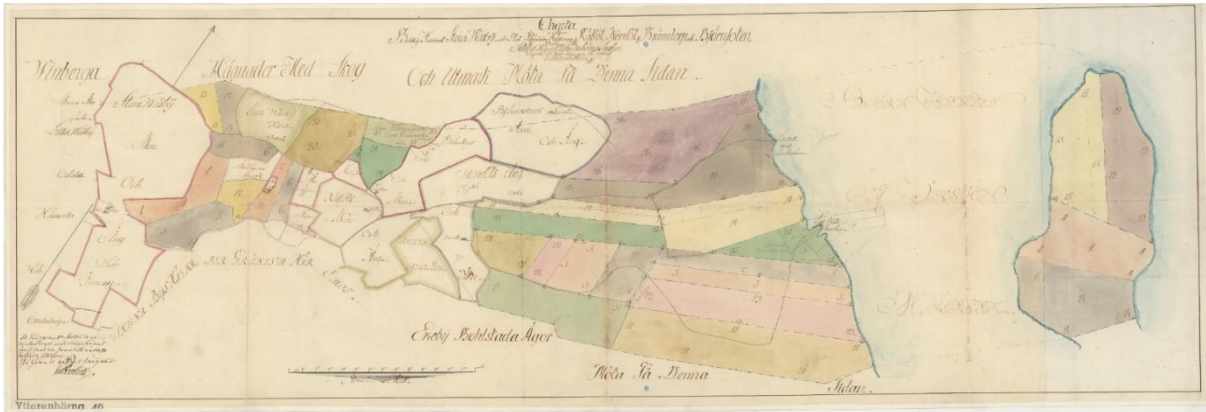
På en ägodelningskarta från 1794 över Stora Väsby's ägor är Sandviken och Axviken markerade som lastplats.

De äldsta kända ortnamnen här – Rävlot, Norrlöt, Bränntorp och Björnfoten (tidigare Björnefotstorp) – har ursprungligen tillhört torp som har etablerats under historisk tid. Norrlöt och Rävlot har belägg ner i 1400-/1500-tal. Marken som dessa etablerats på har troligen utgjort utmarksägor till främst Väsby.



Figur 28 Geometriskt concept över torpen Björnfoten och Bränntorp, 1721. Källa: Lantmäteriet (c)

Planområdet var fram till slutet av 1800-talet relativt obebyggt. Det område som idag utgör Sandviken tillhörde till stora delar Stora Väsby's ägor med avgärdade hemmanen, Rävlot, Norrlöt, Brännertorp och Björnfoten.



Figur 29 Storskifte, 1794. Källa: Lantmäteriet (c)

Norrlöt, Brännertorp och Björnfoten.

Fram till 1900-talet var jordbruk och boskapsskötsel de dominerande näringarna i Ytterenhörna. Bebyggelsen var av traditionell agrar karaktär, lokaliserad på höjder och i sluttningar angränsande till den odlingsbara marken.

Bebyggelselägena ligger invid den småbrutna odlingsmarken som sträcker sig söderut mot de större byarna Tuna, Ekeby, Stora Väsby och Vinberga.

Bärande berättelser

Den historia som avspeglas inom planområdet kan grovt delas in i tre tidsskikt där olika faser i landskapets och bebyggelsens utveckling tydliggörs:

- Det förhistoriska landskapet representerat av gravar och gravfält.
- Odlingslandskapet med de öppna jordbruksmarkerna.
- Handelsträdgårdarna och tegelbruket som berättar om näringsverksamheten i Mälarens närhet.

Områdets kulturhistoriska värde ligger främst i helhetsmiljön. Området är en relativt heterogen miljö, där flera årsringar samsas sida vid sida och utgör ett koncentrat av en typisk svensk historia, med en utveckling av sommarnöjen och fritidshusbebyggelse under 1900-talets första hälft.



Figur 30 Områdets årsringar.

De ursprungliga gårdarna finns kvar i landskapet invid jordbruksmarken. Vid tidigt 1900-tal, skedde parallellt med utvecklingen av fritidshusbebyggelse, en utveckling av egnahem, småjordbruk och handelsträdgårdar, vilket särskilt präglar Enhörna. Den äldre bebyggelsens bibehållna volym och skala viktig för att förstå landskapet och områdets framväxt

Det är de smala vägarna, de lummiga tomterna med höga häckar och stenmurar samt spår av äldre verksamheter som tillsammans med bebyggelsen utgör kulturmiljön i området. Gården Björnfoten i områdets västra del samt Rävlöts prästgård vid Sandviksvägen är goda exempel på bebyggelsens placering på höjder eller i sluttning mot den odlingsbara marken.



Figur 31 Häradsekonomisk karta, 1904 - 1906. Källa: Lantmäteriet (c)

Kulturmiljöns känslighet för förändring

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

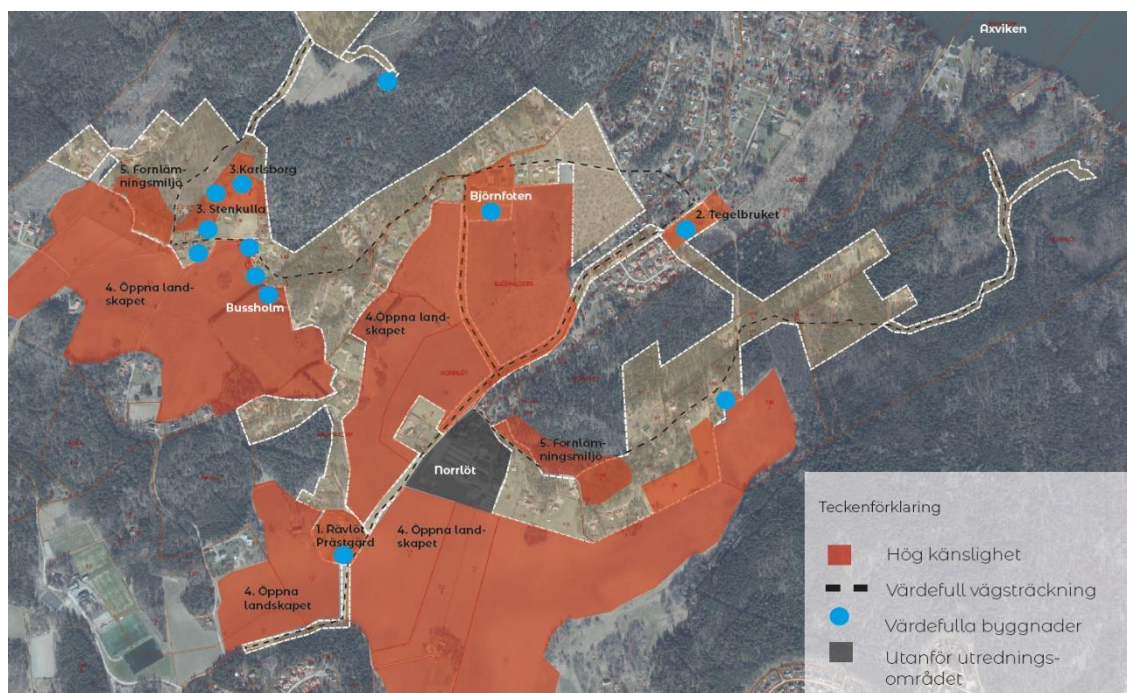
Viktiga uttryck som även fortsatt ska kunna avläsas;

- Fornlämningar
- Gårdsmiljöer
- Handelsträdgårdar
- Spåren efter tegelbruket.
- Småskaligt vägnät
- Öppna jordbruksmarker

På ett generellt plan gäller känsligheten främst tillägg som försvårar läsbarheten av de berättelser som uttrycks i Sandviken det vill säga komplettering som försvårar läsbarheten. I övrigt bedöms det finnas potential för en komplettering inom planområdet.

Eftersom området ännu präglas av en småskalig landsbygdskaraktär genom bevarad äldre

bebyggelse, äldre trädgårdar och smala vägar, vilket sammantaget har kulturmiljömässiga och landskapsbildsmässiga värden. För att inte negativt påverka dessa värden behöver ny bebyggelse anpassas till dessa värden vad gäller placering, skala, färgsättning hantering av mark och grönstruktur. Särskilt stor hänsyn ska tas till landskapsbilden enligt PBL 2 kap. 6 §.

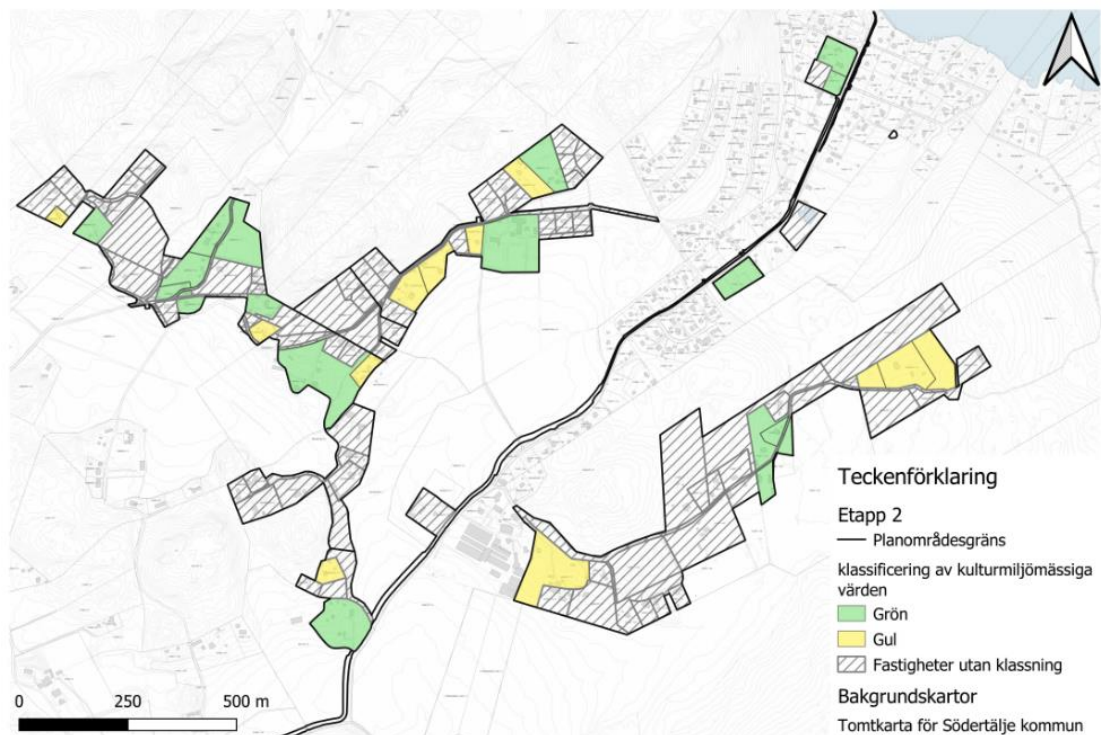


Figur 32 Känslighetsanalys. Källa: Kulturmiljöinventering, etapp 2, WSP, 2023.

Särskilt värdefull bebyggelse

I genomförd kulturmiljöutredning (WSP, 2023) lyfts ett antal fastigheter fram som anses ha så stora kulturhistoriska värden att de motsvarar PBL 8 kap. 13 § som därför regleras med varsamhetsbestämmelser i detaljplanen för att de kulturhistoriska värdena fortsatt är avläsbara.

Efter att rapporten (WSP 2023) färdigställdes har klassificering av samtliga fastigheter genomförts för att ytterligare fördjupa kunskapsläget. Vid detta tillfälle har även värdefulla komplementbyggnader inventerats liksom bebyggelse som genom ursprunglig avläsbar volym bidrar till det miljöskapande värdet. Bevarandevärden specificeras i *Bilaga 1. Särskilt värdefull bebyggelse*.



Figur 33 Klassificering av kulturmiljön, byggnader och fastigheter.

Komplementbyggnader, uthus och lador

Komplementbyggnader inom området är av skiftande karaktär. Vanligtvis tar de upp kulör och stildrag från huvudbyggnaden. Det finns även komplementbyggnader som är inredda som gäststugor. Utmärkande för samtliga komplementbyggnader är att de underordnar sig huvudbyggnadens utformning.

Fastigheter med höga kulturmiljövärden uppvisar en värdefull helhetsmiljö, där även komplementbyggnader har betydelse för hur fastigheten uppfattas. De bidrar till att förmedla berättelsen om miljöns olika funktioner, sätt att leva och behov som ser annorlunda ut idag och som är bakgrunden till varför landskapet ser ut som det gör



Figur 34 Lada på Backa, Vinberga 1:20.



Figur 35 Komplementbyggnader på Molinelund, Vinberga 1:12.

Särskilt utmärkande för planområdet är de lador som finns insprängda i bebyggelsen. Ladorna uttrycker den ekonomiska agrarhistorien med dess tillhörande samhällsekonomi.

Spår av självhushållning lever kvar än i dag med odling, hästhållning, höns och kalkoner.



Figur 36 Hönshus på Vinberga 2:7.

Jordkällare

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



Figur 37 Varsamt renoverad jordkällare på Furudal, Norrlöt 1:26.

Jordkällare har stor betydelse för platsens miljöskapande och kulturmiljömässiga värden. Även ur ett beredskapsperspektiv har jordkällare en viktig funktion.

Murar

Stenmurar från tiden innan skiftesreformen (1758) uppfördes ofta som hägnader mellan inägo- och utmark, eller som fägator. Ålderdomliga murar finns på Vinberga 1:82 och 3:8. Dessa är markerade som övrig kulturhistorisk lämning i Riksantikvarieämbetets databas.

Majoriteten av stenmurarna i odlingslandskapet är anlagda under 1800-talets andra hälft, efter skiftesreformerna samt under tidigt 1900-tal. De anlades troligen i samband med att nya gränser upprättades.



Figur 38 Stenmur vid Norrlöt 1:2.

Det finns flera typer av stenmurar. Ofta är stenmurarna kallmurade, vilket innebär att de är uppförda utan bruk eller annat bindemedel. Huvudtyperna är enkelmurad eller bubbelmurad stenmur. Enkelmurad stenmur är troligen äldst, medan dubbelmurad stenmur är vanligast.

Murar har delvis inventerats. Vidare inventering av stenmurar kommer att ske mellan samråd och granskning. Det finns stenmurar i området som omfattas av biotopskyddsområde. Se

vidare under rubrik: 2.1 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd, Biotopskyddade områden, Stenmurar med biotopskyddsområde

Fastigheter och fastighetsstorlekar

Inom befintligt planområde finns år 2023 totalt 122 fastigheter varav 79 är bebyggda och 66 är permanentbebodda. sex fastigheter (Björnfoten 1:6, Vinberga 1:11, Vinberga 3:1, Väsby 1:105, Väsby 1:209, Väsby 1:98,) rymmer fler än ett bostadshus.

Fastighetsstorlekarna varierar från 950 till över 10 000 kvadratmeter.

Det finns i huvudsak tolv obebyggda fastigheter i planområdet som är möjliga bostadsfastigheter. Till obebyggda fastigheter räknas: Vinberga 2:6, Vinberga 1:82 (förhandsbesked finns), del av Vinberga 1:66 (fastigheten är uppdelad på flera lotter), del av Vinberga 3:1 (fastigheten är uppdelad på flera lotter), Vinberga 3:8 (har tillsammans med Vinberga 1:17 tidigare utgjort fastighet med torp), Vinberga 1:17, del av Väsby 1:142, Väsby 1:92, Väsby 8:2, del av Väsby 1:209 (fastigheten är uppdelad på flera lotter) och del av Bränntorp 1:1.

Bränntorp 1:1 delas av vägområde. Den ena delen har tidigare varit bebyggd och en husgrund finns kvar på fastigheten. På Norrlöt 1:14 finns ett ödehus där väggarna fallit samman. I och med att byggnaden i det närmaste rasat samman så räknas även denna fastighet som obebyggd.



Figur 39 Ödehus på Norrlöt 1:14.

Flera fastigheter är uppdelade på flera lotter inom planområdet. För tre av dessa; Bränntorp 1:1, Vinberga 1:66 och Väsby 1:142 anses lotterna utgöra obebyggda fastigheter.

Obebyggda fastigheter prövas för lämplighet för bebyggelse i enlighet med plan- och bygglagens 2 kapitel 6§. Elva av de tolv fastigheterna har befunnits lämpliga för bebyggelse. Ödetomten på Norrlöt 1:14 anses inte lämplig för bebyggelse med anledning av de höga naturvärdena på fastigheten.

Bebyggelsens omfattning

Befintliga takareor för bostadshus har uppmätts inom detaljplaneområdet. Takareorna varierar år 2023 från 36 - 275 kvadratmeter. Observera att takarean inte alltid motsvarar lovgiven byggnadsarea.

Antal och andel area för komplementbyggnader varierar i området. På flera fastigheter finns fortfarande ålderdomliga lador och uthus med koppling till jordbrukslandskapet. Andra fastigheter har komplementbyggnader som mer förknippas med sentida bostadsbebyggelse på landsbygden.

2.2 Mark och vattenområden

Mark och vattenområden har utretts i Naturvärdesinventeringar, Fågelinventering med tillhörande artskyddsutredning för fågel, Groddjursinventering samt skötsel förslag för groddjur, dagvattenutredning samt fördjupad dagvattenutredning för gång- och cykelväg. Träd har delvis mätts in och murar har delvis inventerats. Ytterligare inmätningar och inventeringar av träd och murar kommer att ske mellan samråd och granskning.

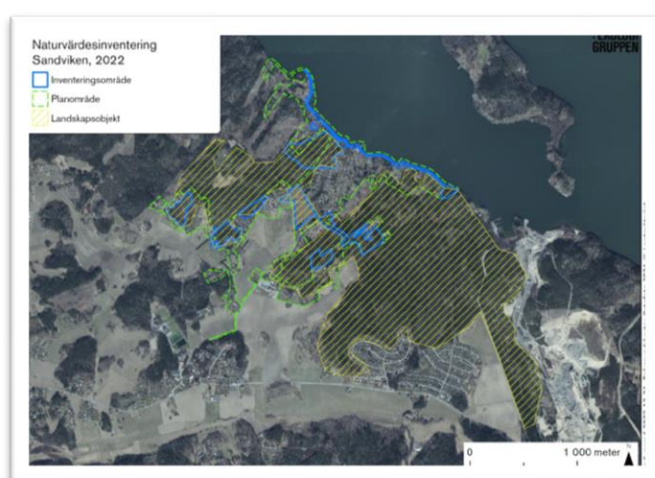
Naturmark, terräng och vegetation

Tre utredningar avseende naturvärden har genomförts 2007 (Skogsstyrelsen), 2018 (Ekologigruppen) och 2023 (Ekologigruppen). Därutöver har en kommunövergripande inventering gjorts avseende spridningssamband.

Landskapsobjekt

Ett landskapsobjekt, figur 40, har urskilts under inventeringen som innefattar majoriteten av naturvärdesobjekten och sträcker sig utanför inventeringsområdet. Landskapsobjektet utgörs av barrskogsmiljöer

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



Figur 40 Landskapsobjekt (grön skraffering) med inventeringsområdets läge (blå linje) Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023.

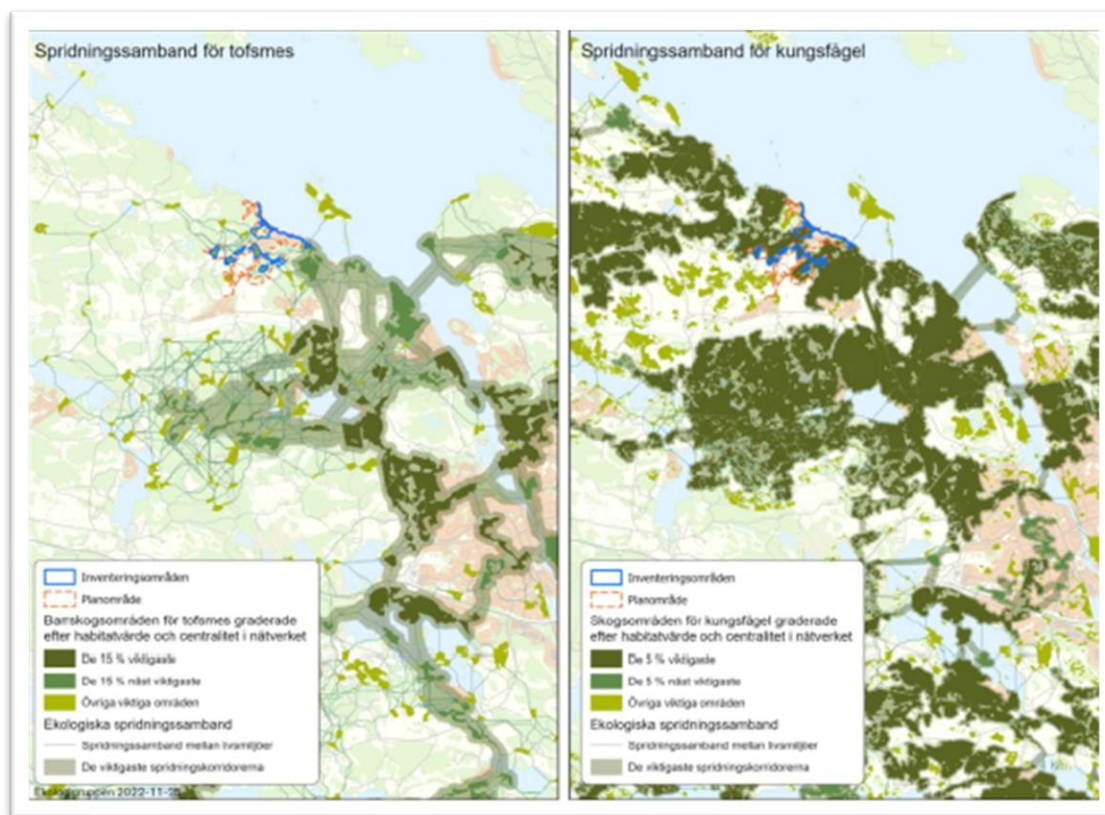
Spridningssamband barrskogsmesar

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

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

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

Värt att notera är att ett område som ingår i den tidigare analysen nu är avverkat (objekt 8 i figur 43). Kunskapen har också ökat genom fältbesök i området och objekt 5 (figur 43) bedöms som lämpligt förtofsmesar.



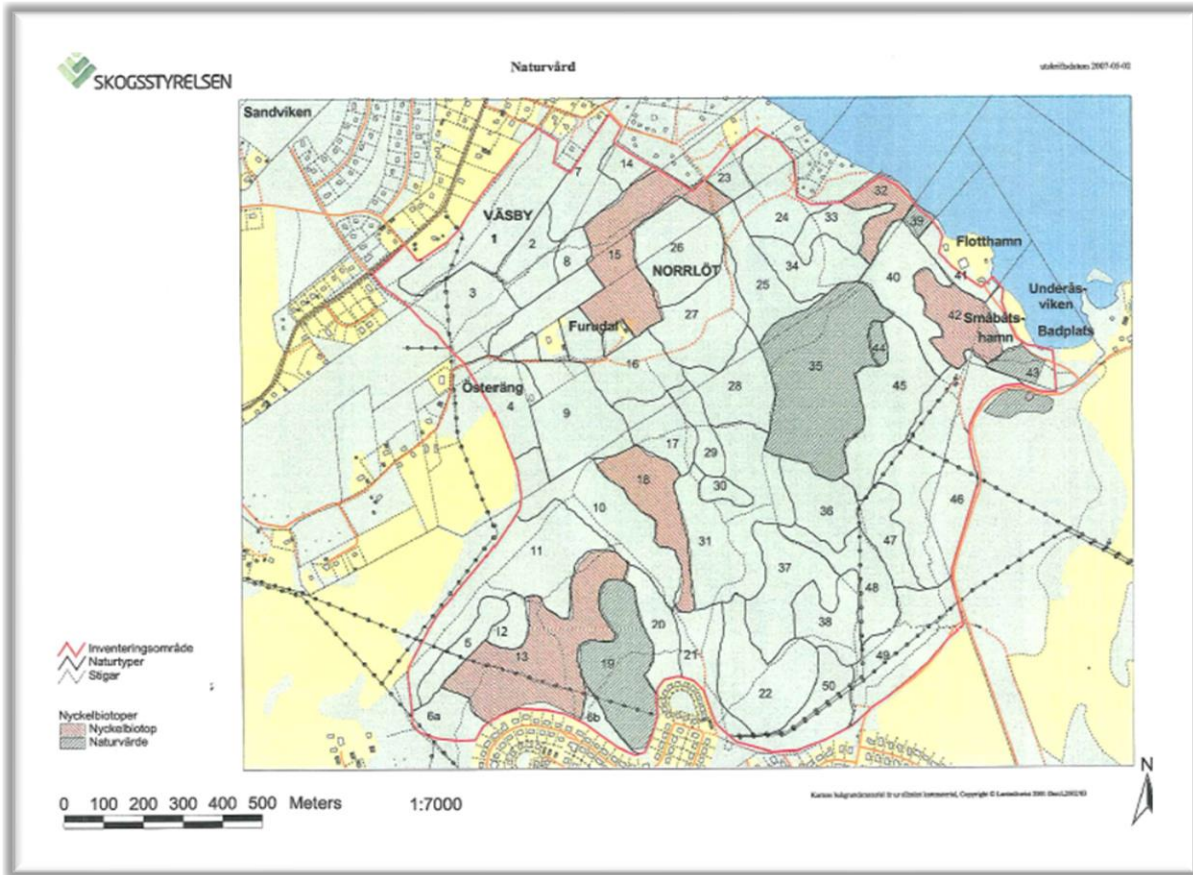
Figur 41 Lokala spridningssamband för tofsmes till vänster och för kungsfågel till höger, utsnitt från den norra delen av kommunen. Planområdet är inritat med röd streckad linje och de inventerade områdena med blå linje. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023.

Naturvärdesutredning 2007

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

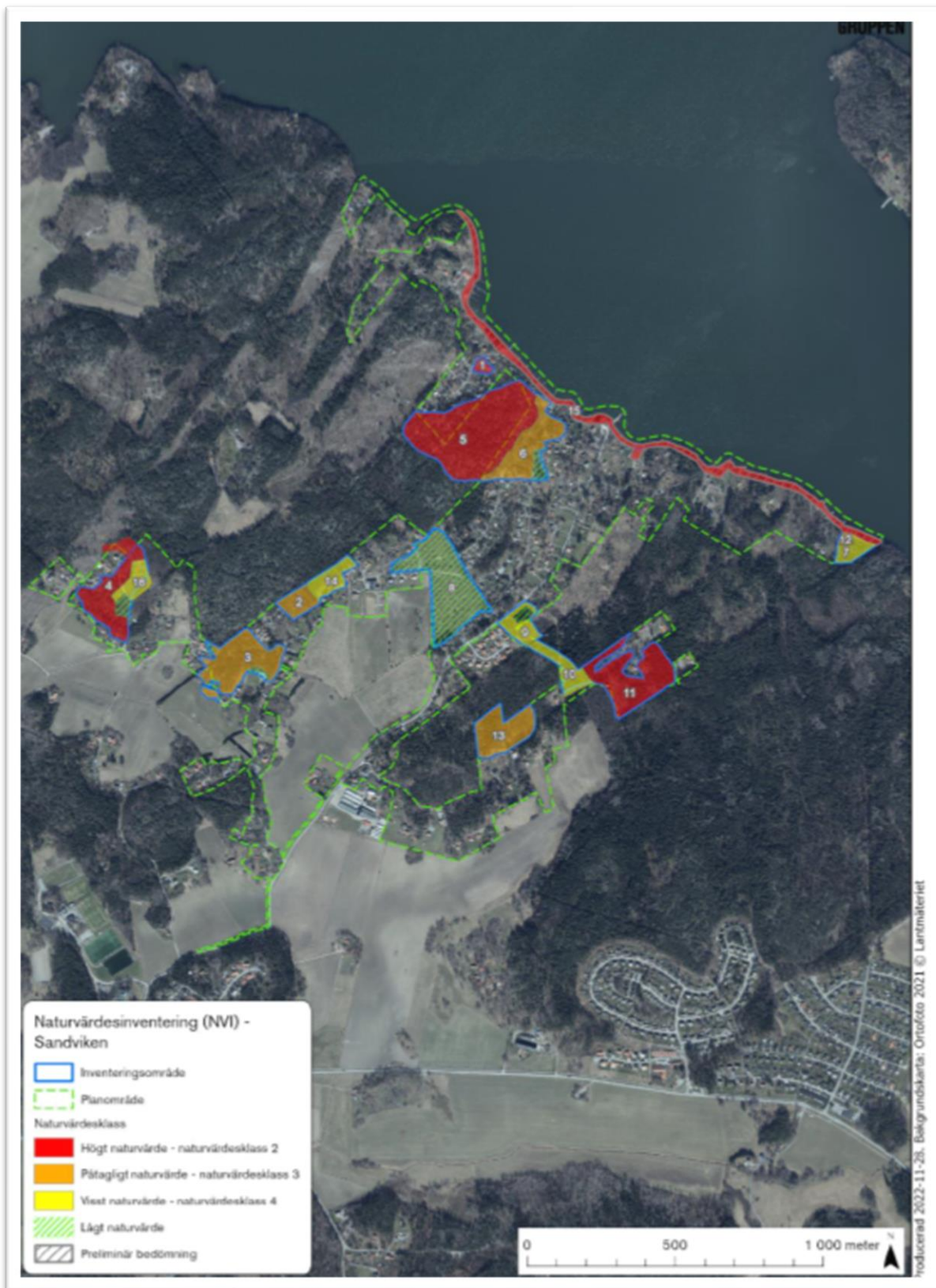
Naturvårdsområdena består, enligt 2007 års utredning, ofta av gamla skogar med stora och grova träd. Ibland är dom mer otillgängliga och blockiga som i naturtyperna som sluttar brant ner mot Mälaren.

Det finns enligt samma utredning tio områden med höga naturvärden som består av 5 nyckelbiotoper (röd markering i figur 42) och 5 objekt med naturvärde (grön markering i figur 42). Planområdet angränsar nyckelbiotop markerad med nummer 15 i figur 42. Redovisade nyckelbiotoper är alla ovanliga och anses ha ett högt skyddsvärde.



Figur 42 Nyckelbiotoper och naturvärden som utpekats av Skogsstyrelsen, 2007.

Naturvärdesinventering enligt SIS med tillägg för naturvärdesklass 4, 2022 – 2023



Figur 43 Naturvärdesobjekt täcker större delen av inventeringsområdet. Låga naturvärden består av nyligen avverkade områden. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023.

En förstudie med detaljeringsgrad översikt genomfördes av Ekologigruppen i planområdet under 2018. Förstudien fördjupades under 2023 med en naturvärdesinventering (NVI) enligt SIS-standard (SS 199000:2014), på fältnivå detaljeringsgrad medel, med tillägget naturvärdesklass 4. I uppdraget ingår även beskrivning och konsekvensbedömning av spridningssamband för barrskogsmesar.

Målet med utredningen var att sammanställa kunskap om områdets naturvärden, med syfte att skapa ett kunskapsunderlag för att kunna beakta ekologiska aspekter i arbetet med detaljplanen.

Inom planområdet har 2 objekt med högt naturvärde, 2 objekt med påtagligt naturvärde och 2 objekt med visst naturvärde identifierats under inventeringen. Objekt med högsta naturvärde har inte urskilts.

Efter inventeringen 2018 har skog tagits ner i område 8 (figur 43). Sedan inventeringen från år 2023 genomfördes har skog även tagits ned i utredningsområde 2, 13 och 14 (figur 43). Det innebär att spridningssambanden och den biologiska mångfalden påverkats negativt av genomförd skogsavverkning.

Naturvärdesklass 2

För områden med högt naturvärde – naturvärdesklass 2 (område 1, 4, 5, 11 och 15, röd markering i figur 43) bedöms varje objekt vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå och de bör så långt möjligt skyddas i enlighet med Miljöbalkens hushållningsbestämmelse (3 kap. 3 §). Bestämmelsen anger att mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt som ska skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 1 och 2 är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt (SIS 2014)

För att bevara och gynna biologisk mångfald i området bör objekt i naturvärdesklass 2 undantas från exploatering. En skyddszon om minst 5–10 meter utanför trädkronornas kant bör lämnas. I det fall en exploatering blir aktuell i ett område med höga naturvärden bör lämpliga och betydande kompensationsåtgärder genomföras.

Naturvärdesklass 3

I områden med påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3, (område 2, 3, 6, 12 och 13, orange markering i figur 43), behöver inte varje enskilt objekt vara av betydelse för biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Däremot bedöms objekten vara av särskild betydelse för att den totala arealen av sådana områden ska kunna bibehållas och deras ekologiska kvalitet upprätthållas eller förbättras (se SS 199000:2014). Ekologigruppen tolkar det som att objekt i denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå och kan vara av betydelse för en sammanhängande grön infrastruktur.

Objekt med naturvärdesklass 3 bör sparas i så stor utsträckning som möjligt för att säkerställa

värden knutna till barrblandskog, blandskog och hållmarkstallskog. Eventuell exploatering inom dessa områden bör göras med stor försiktighet och kompensationsåtgärder bör företas. Skyddsvärda träd och strukturer bör pekas ut och sparas. För att områdets värden inte ska gå förlorade är det viktigt att det säkerställs att det fortsatt finns en blandning av gamla och unga träd inom området.

Naturvärdesklass 4

I områden med visst naturvärde – naturvärdesklass 4, (område 7, 9, 10, 16, gul markering i figur 43), behöver varje enskilt objekt inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Däremot bedöms objekten ha betydelse för att den totala arealen av sådana områden ska kunna bibehållas och deras ekologiska kvalitet upprätthållas eller förbättras (se SS 199000:2014). Ekologigruppen tolkar det som att objekt i denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå eller för att bibehålla en grön infrastruktur.

Naturvårdsarter

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

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

Förekomster av naturvårdsarter finns listade i Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023.

Information: Naturvårdsarter

Begreppet naturvårdsarter är en samlingsterm för arter som är extra skyddsvärda, indikerar att ett område har höga naturvärden eller i sig själva är av särskild betydelse för biologisk mångfald. Naturvårdsarterna utgörs av följande 6 kategorier: Rödlistade arter, signalarter, skyddade arter, typiska arter, nyckelarter och ansvarsarter.

Rödlistade arter

11 rödlistade arter noterades från området vid naturvärdesinventering 2023. Därutöver är en art noterad från området under den tidigare förstudien.

För specifikation av rödlistade arter se Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023, bilaga 3.

Skyddade arter redovisas även i fågelinventering och groddjursinventering, Ekologigruppen, 2023. Se vidare under respektive rubrik; *Skyddade fågelarter* och *Skyddade groddjursarter*.

Information: Rödlistan – rödlistekategorier

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

Arterna listas i olika rödlistekategorier beroende på artens status. Det finns 6 rödlistningskategorier: (RE) nationellt utdöd, (CR) akut hotad, (EN) starkt hotad, (VU) sårbar, (NT) nära hotad, (DD) kunskapsbrist.

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

Signalarter

Signalarter är naturvärdesindikatorer på objektsnivå, vilka inte är rödlistade men som är praktiskt användbara för att lokalisera och urskilja områden med höga naturvärden. Arternas signalvärde kan variera i olika delar av landet.

Förutom de rödlistade arterna hittades 7 arter som är klassade som signalarter av Skogsstyrelsen.

Skyddade arter

I området förekommer enligt genomförd naturvärdesinventering, 2023, tio arter som är skyddade enligt svensk lag (SFS 2007:845). Det finns inget lagutrymme att söka dispens från artskyddsförordningen för en detaljplan eftersom den inte utgör ett ”allt överskuggande allmänintresse”. Om förslag till miljöförändringar är kopplat till detaljplanen inom de identifierade och avgränsade livsmiljöerna behöver man säkerställa att områdets ekologiska funktion bibehålls eller förstärks så att förutsättningarna för djuren är lika bra eller bättre efter genomfört projekt.

Fåglar omfattas av skydd i enlighet med 4§ artskyddsförordningen (2007:845). Förbudet gäller inte vid jakt av fåglar. I fråga om sådan jakt finns bestämmelser med motsvarande innebörd i jaktlagen (1987:259) och jaktförordningen (1987:905). Från och med 2022-10-01 gäller en justering av lagstiftning för fåglar i artskyddsförordningen. Rekommendationen är att genomföra en artskyddsutredning där bedömning av påverkan på arten utreds och förslag på skyddsåtgärder ges. Förutom naturvärdesinventering, har därför en fågelinventering genomförts (2023) med en uppföljande artskyddsutredning för fågel (2024). Se vidare under

rubrik *Skyddad art - fågel*, nedan.

Därutöver har en groddjursutredning jämte skötsel förslag för groddjur tagits fram under 2023. Se vidare under rubrik *Skyddad art – groddjur*.

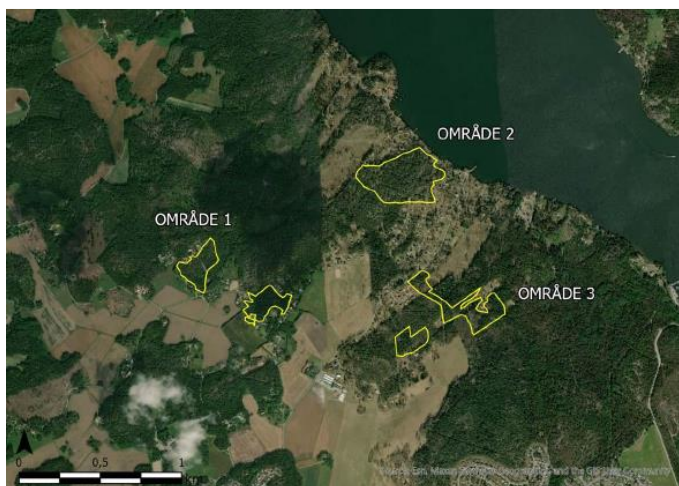
Information: Artskyddsförordningen

Artskyddsförordningen är en svensk lagstiftning som bland annat innebär fridlysning av arter, däribland alla vilda fågelarter, alla grod- och kräldjursarter, alla fladdermöss och ett antal andra djur och växter. Olika arter har olika skydd beroende på vilken paragraf i artskyddsförordningen som reglerar dem. Till förordningen hör två artlistor, bilaga 1 och 2.

Skyddad art - fågel

Med anledning av resultaten i genomförd naturvärdesinventering genomfördes en fågelinventering (2023) med syfte att skapa ett kunskapsunderlag över områdets värden för fågellivet och utreda fortplantningsområden/revir. Två metoder användes vid inventeringen; revirkartering och atlasinventering.

I fågelinventeringen påträffades 61 fågelarter av vilka 24 var naturvårdsrelevanta (arter som uppvisar en negativ trend eller med lokalt liten population) och 37 var vanligt förekommande arter. Av de naturvårdsrelevanta arterna är 17 markerade med B i fågeldirektivets bilaga 1 och/eller rödlistade. Ytterligare 7 av arterna är ovanliga i regionen eller har en negativ trend. För 14 av de naturvårdsrelevanta arterna är bedömningen att de har fortplantningsområde/revir i planområdet/inventeringsområdet.



Figur 44 Översiktskarta över inventeringsområden för fågelinventering, Ekologigruppen, 2023. Flera delområden har identifierats och dessa har delats in i område 1, 2 och 3. Område 2 är beläget inom planområde för Sandviken etapp 1 och ingår inte i detta planområde.

För mer information se Fågelinventering, Ekologigruppen, 2023.

Information: Artskyddsförordningen 4§ avseende fåglar

Det är förbjudet att:

1. avsiktligt fånga eller döda vilda fåglar
2. avsiktligt förstöra eller skada vilda fåglars bon eller ägg eller bortföra sådana fåglars bon
3. samla in vilda fåglars ägg, även om de är tomma
4. avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfostringsperiod, om inte störningen saknar betydelse för att:
 - a) bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredsställande nivå, särskilt utifrån ekologiska, vetenskapliga och kulturella behov, eller
 - b) att återupprätta populationen till denna nivå

Artskyddsutredning fågel

En artskyddsutredning för fågel genomfördes av Ekologigruppen 2024. Målet med utredningen är att beskriva och bedöma detaljplanens påverkan på fåglar och i förekommande fall ge generella förslag på skyddsåtgärder för att förhindra negativ påverkan på arternas populationer. Målet är vidare att uppfylla kunskapskravet i miljöbalken genom att visa hur skyddade arter fåglar beaktas vid genomförande av detaljplanen.

Syftet med utredningen är att undvika att negativ påverkan på fåglar sker samt att, förutsatt att förslagna åtgärder genomförs så att planen inte ska strida mot artskyddsförordningen.

Genomförd utredning visar att ett utkast av samrådsförslaget bedöms kunna utlösa förbud enligt 4§ artskyddsförordningen för de naturvårdsrelevanta arterna entita (NT), grönfink (EN), gröngöling (LC), svartvit flugsnappare (NT) och spillkråka (NT/FD) eftersom exploateringen riskerar att medföra påverkan på möjligheten för dessa arter att upprätthålla populationerna på tillfredsställande nivåer. För dessa arter krävs sannolikt skyddsåtgärder för att förbud enligt artskyddsförordningen inte ska utlösas.

Skyddsåtgärderna bedöms rymmas inom planområdena. Förslag på skyddsåtgärder redovisas under rubrik *3.3 Grönstruktur mötesplatser – Hantering av artskydd fågel*.

Skyddad art - groddjur

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

Inventeringen genomfördes under tre kvällar/nätter mellan den 17 april – 12 maj 2023. Totalt inventerades 14 småvatten och diken som bedömdes ha förutsättningar att hysa groddjur.

Sammanlagd påträffades 190 individer av 5 groddjursarter under inventeringen: 25 vanlig groda, 52 mindre vattensalamander, 103 större vattensalamander, 2 åkergroda, 4 vanlig padda och 4 brungroda (vanlig groda eller åkergroda). Vid andra besöket observerades romklumpar av brungroda och vid tredje besöket yngel av brungroda.

3 av de 14 inventerade småvattnen bedöms vara lek- och födosökmiljöer för groddjur, 2 av dessa (vatten 1 och 3) är belägna inom planområdet. De övriga vattnen inom planområdet anses främst vara spridningsstråk och födosökmiljöer.

Eftersom skog nyligen tagits ner i anslutning till två av de identifierade dammarna på Björnfoten 1:54 (utanför planområdet) och Väsby 8:1 har även skötselplan tagits fram för att artskyddet inte ska utlösas. Se vidare i bilaga 8 *Skötselplan och åtgärder groddjur*

Vatten 1, Väsby 1:92

Vatten nummer 1 har gott om både sommar- och övervintringsmiljöer vid dammen och vattnets kvalitet och djup bedöms vara bra i dagsläget. Här återfanns både större och mindre vattensalamander, brungroda, vanlig groda, åkergroda och vanlig padda.

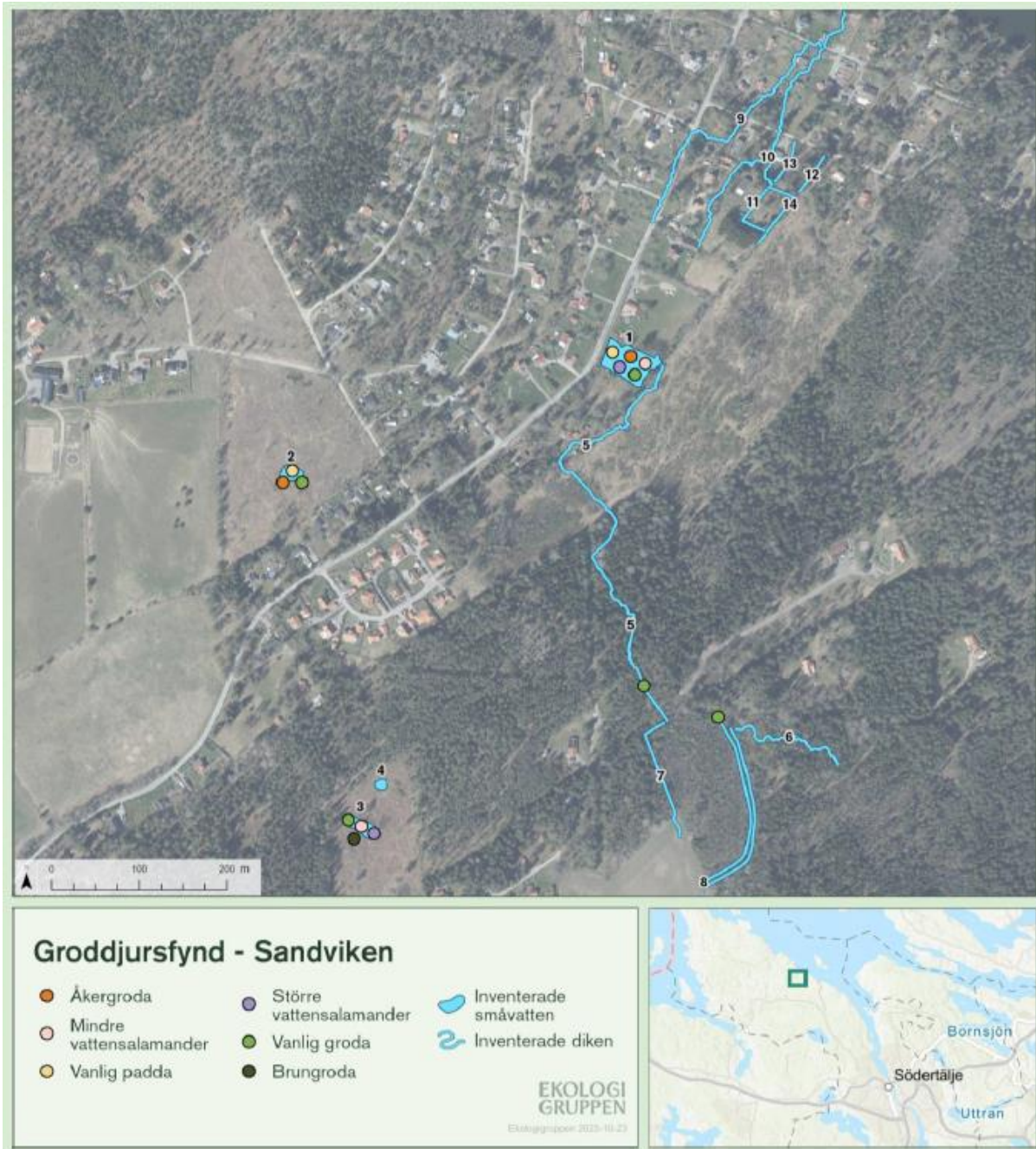
Vatten 3, Väsby 8:1

Vatten nummer tre behöver akut restaurering ske för att befintliga groddjursarter inte ska påverkas negativt av den kalhuggning som skedde år 2023.

Här återfanns både mindre och större vattensalamander, brungroda och vanlig groda.



Figur 45 Vatten 3 är en gammal trädgårdsdamm som nu ligger mitt i ett kalhygge. Här leker större- och mindre vattensalamander samt vanlig groda. Källa: Groddjur i Sandviken, Ekologigruppen, 2023



Figur 46 Inventerade småvatten och diken i Sandviken med tillhörande objekt nummer och groddjursfynd. Källa: Groddjursinventering, ekologigruppen, 2023.

Upplysning:

Större vattensalamander och åkergroda är fridlyst i hela landet i enlighet med 4, 5 § artskyddsförordningen (2007:845)

Det är förbjudet att:

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats.

Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

Mindre vattensalamander, vanlig groda och vanlig padda, fridlyst i hela landet enligt 6 § artskyddsförordningen (2007:845)

6 § I fråga om sådana vilt levande kräldjur, groddjur och ryggradslösa djur som anges i bilaga 2 till denna förordning är det förbjudet att i den omfattning som framgår av bilagan

1. döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och
2. ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon.

Undantag (11 §): Trots förbudet i 6 § får i fråga om kopparödla, mindre vattensalamander, skogsödla, vanlig groda och vanlig padda

1. ägg (rom) och larver (yngel) samlas in, om a) det sker i liten omfattning för studie av äggets eller larvens utveckling till djur, b) det insamlade materialet eller, när det har utvecklats till djur, djuret snarast återutsätts på den plats där materialet samlades in, och c) insamlingen inte har något kommersiellt syfte, eller
2. enstaka exemplar tillfälligt fångas in för studie, om exemplaret inte flyttas från den plats där det fångades och snarast släpps tillbaka på den platsen.

Livsmiljöer på land – groddjur

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

En stor del av planområdet bedöms nyttjas av groddjur eftersom det till stor del består av mark som håller vatten, främst på våren. Särskilt viktiga är miljöer som ligger inom 500 meters avstånd till bekräftade lekmiljöer. Hyggen bedöms användas för födosök (område A-C, figur

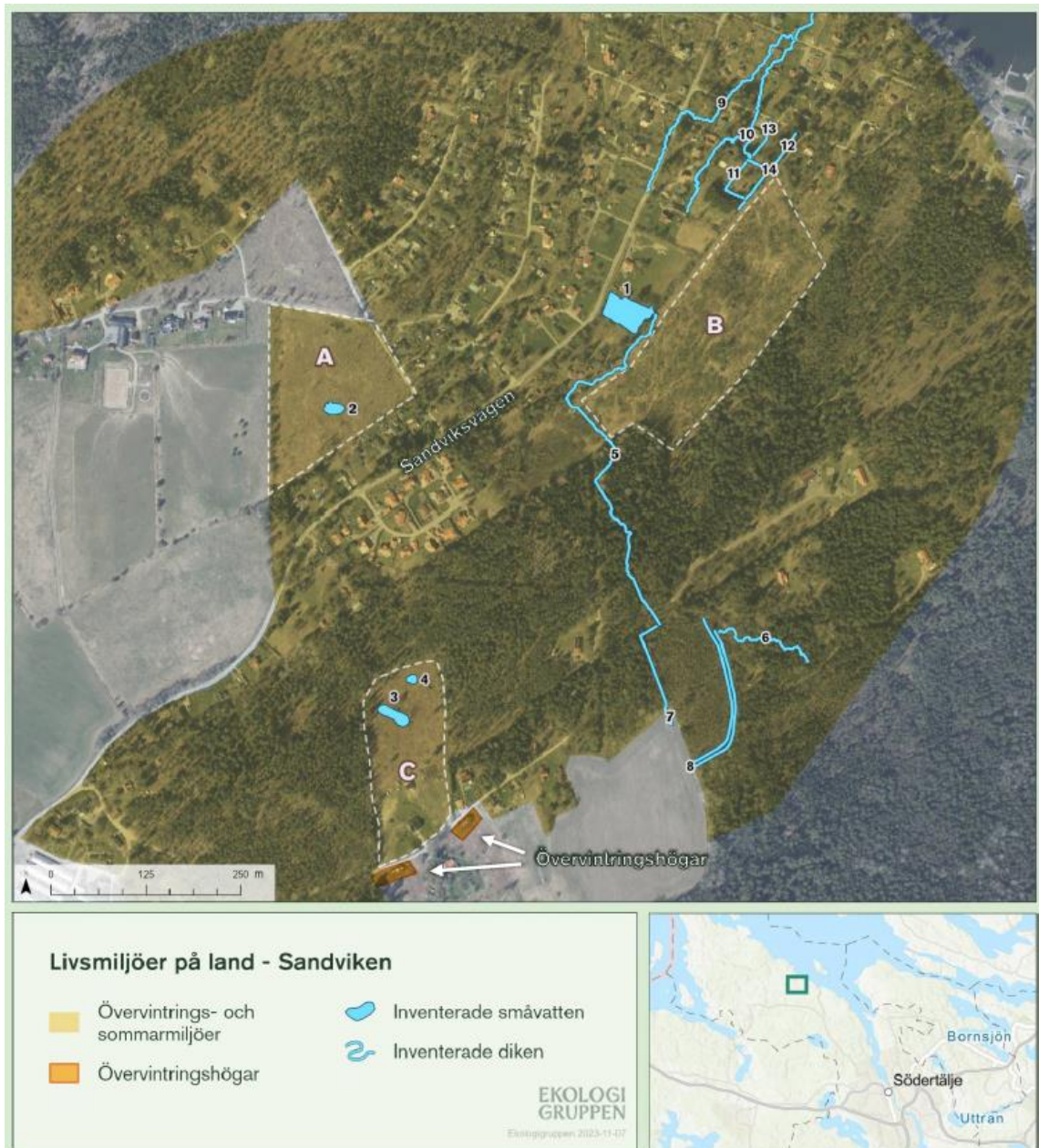
45) och kvarlämnade material i form av dödvedshögar kan utgöra övervintringsplatser för groddjur. I nära anslutning till vattenobjekt 3 finns stora högar med nyligen avverkat virke. Eftersom groddjuren troligtvis övervintrar här bör högarna flyttas tidigast i maj – juni för att undvika att skada groddjuren. Högarna är markerade med vita pilar i figur 47.

Normalt sett bör man inte dumpa trädgårdsavfall vid groddjursdammar, bland annat med anledning av risk för spridning av invasiva arter. Det befintligt dumpade trädgårdsmaterialet vid vattenobjekt 1 utgör dock troligen en bra övervintringsmiljö.

Rekommendationer och upplysningar inför planläggning

- Planen ska anpassas för att särskilt ta hänsyn till vattenobjekt 1, 2 och 3 som är viktiga lekmiljöer för groddjuren i området.
- Planen ska anpassas för att bevara befintliga spridningsstråk för groddjur mellan lek- och övervintringsmiljöerna.
- Viss försiktighet ska tas när virkeshögarna flyttas från hygget kring damm 3 då högarna kan ha blivit övervintringshögar för groddjuren.
- Bevara skogen intill lekmiljöerna genom att spara träd och markvegetation.
- Placera död ved vid vatten 2 – 3 för att skapa flera viloplatser.
- Plantera buskar och låg vegetation intill vatten 2 och 3.
- Informera besökare om de groddjursarter som finns i omgivningen med informationsskyltar vid samtliga dammar.
- Anpassa årstiden för exploatering för att inte störa eller skada groddjur.

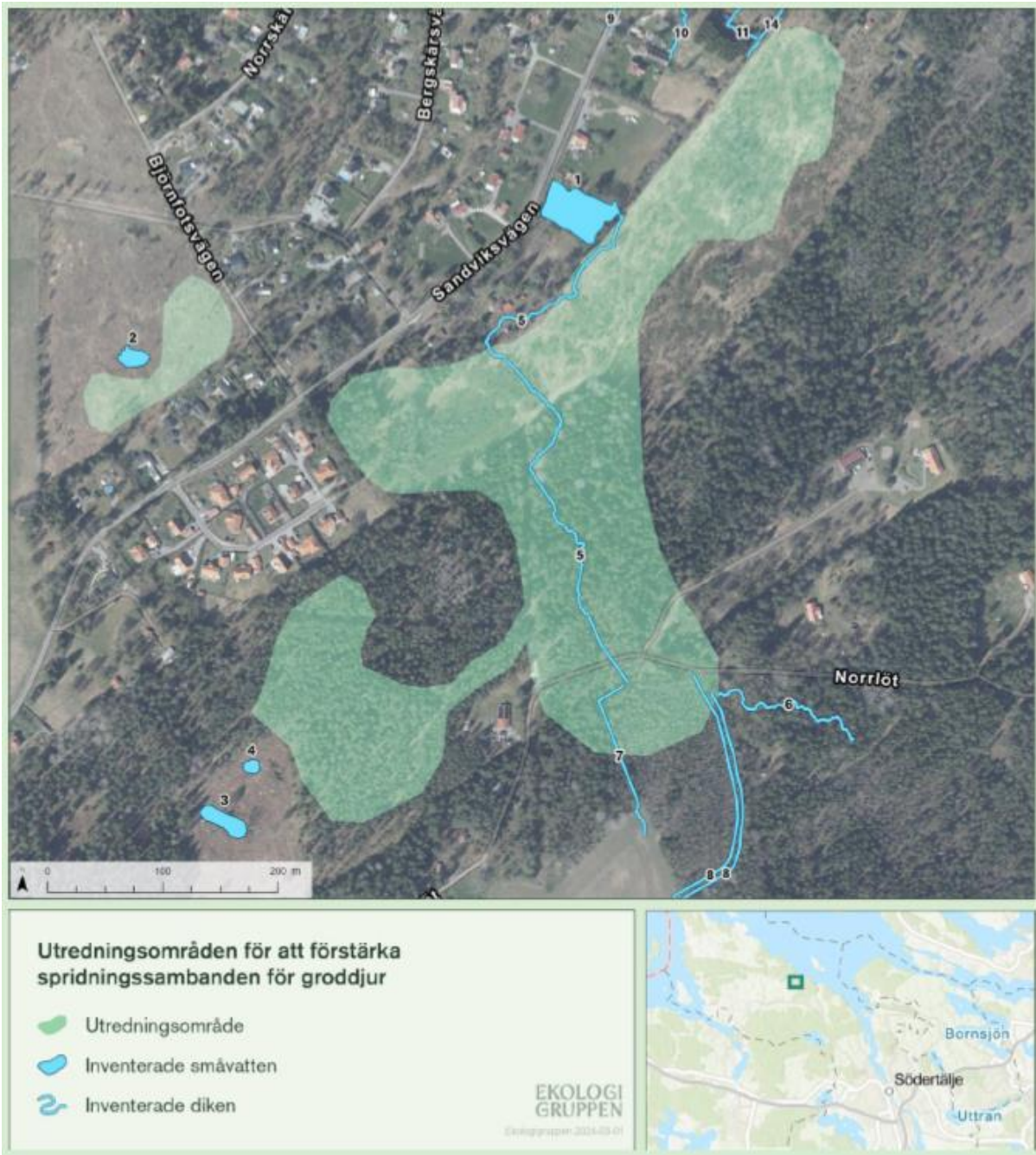
Mer specifik information finns i *bilaga 9, Skötsel förslag groddjur*.



Figur 47 En stor del av planområdet bedöms nyttjas av groddjur eftersom det mestadels består av mark som håller vatten på våren som är beläget inom 500 meters avstånd från bekräftade lek miljöer. Källa: Groddjursinventering, Ekologigruppen, 2023.

Spridningsstråk – groddjur

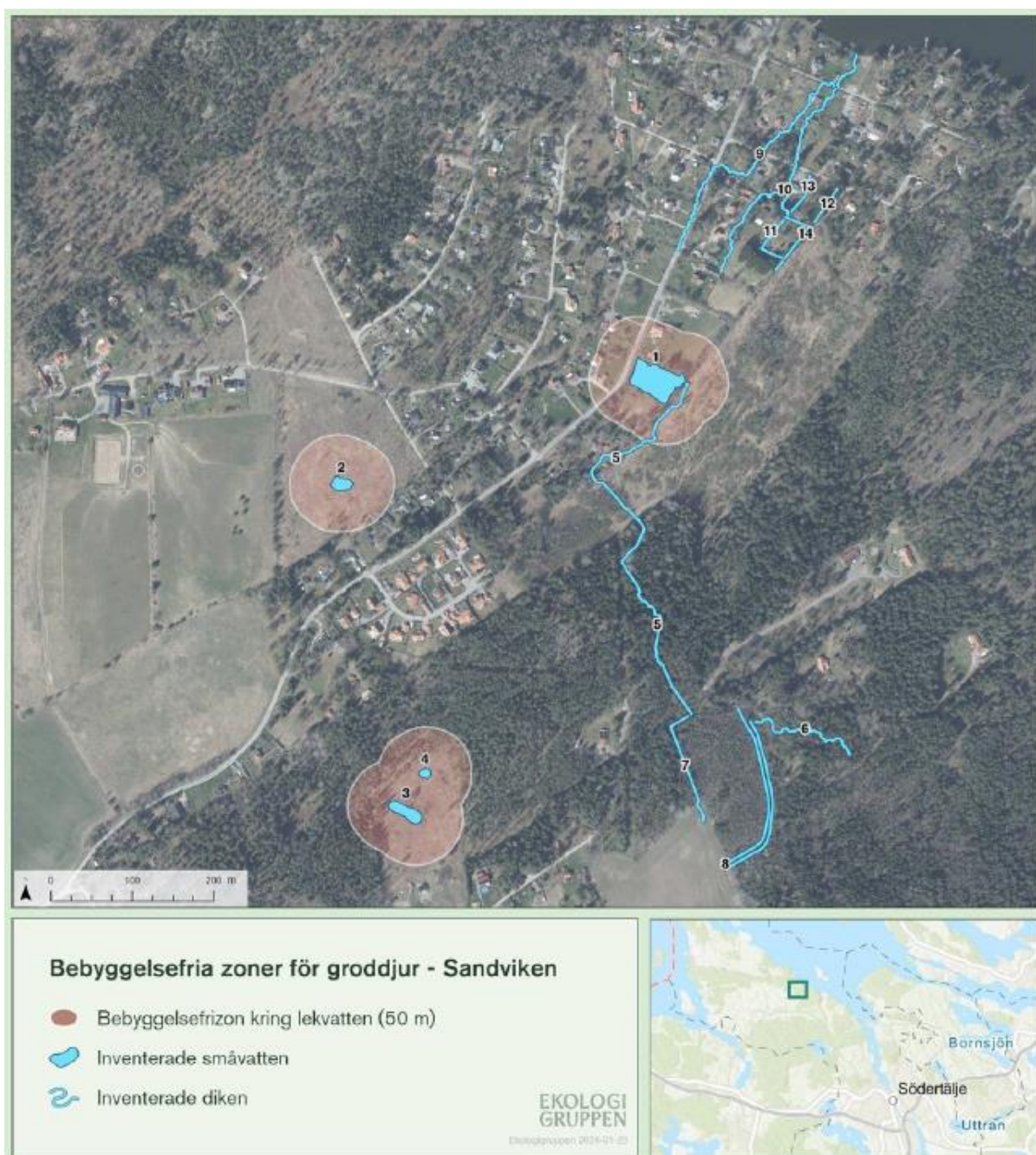
Spridningssambanden mellan dammarna och omgivande naturområden, inklusive villaområden behöver förstärkas. Ett effektivt sätt att göra det är att anlägga flera små dammar, grupperade inom några hundra meter från varandra som kan fungera som så kallade ”stepping stones” som möjliggör förflyttning. Ju fler dammar desto bättre.



Figur 48 I grömarkerade områden rekommenderas anläggande av fler dammar för att gynna spridningssamband för groddjur. Källa: Skötsel förslag groddjur, Ekologigruppen, 2024.

Bebyggelsefria zoner

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



Figur 49 Bebyggelsefria zoner i rött. Källa: Skötsel förslag groddjur, Ekologigruppen, 2024.

Skyddad art – Mistel

I Allén på Vinberga 1:66 växer en mistel. Misteln skyddas av artskyddsförordningen 8 och 12§§ och är fridlyst i hela landet med vissa undantag.

Uppllysning:

Det är förbjudet att gräva upp, eller på annat sätt ta bort exemplar eller skada växten (*Mistel*). Det är även förbjudet att ta bort eller skada frön eller andra delar. Trots förbudet får markägaren eller den som har nyttjanderätt till marken skörda exemplar av mistel för försäljning om:

1. Det sker för att vårda trädet
2. Den berörda populationens fortbestånd inte påverkas negativt.

Skyddad art – Fladdermus

Alla Sveriges fladdermöss med sina livsmiljöer är skyddade enligt 4 a§ artskyddsförordningen och får inte fångas, dödas eller flyttas.

I samband med groddjursinventeringens tredje platsbesök, den 12 maj 2023 observerades tre fladdermusarter (nordfladdermus, dvärgpipistrell och mustasch-/taigafladdermus) jaga insekter över vatten 3, Väsby 8:1.

Nordfladdermus är rödlistad och nära hotad (SLU Artdatabasen 2020).

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

Uppllysning:

Fladdermöss är skyddade i enlighet med 4 a§ Artskyddsförordningen (2007:845)

4 a § Det är förbjudet att, i fråga om sådana vilt levande djurarter som har markerats med N eller n i bilaga 1,

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.

Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

Träd

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

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

En översiktlig bedömning har gjorts av områden som omger vägarna eftersom det är dessa som främst riskerar att påverkas i och med indragning av vatten och spillvatten i området. I vägområdets närhet har särskilt skyddsvärda träd i form av alléer identifierats. Se rubrik *Biotopskydd – alléer*.

På föreslagen kvartersmark har trädinventering av särskilt skyddsvärda träd inte genomförts med anledning av att de flesta fastigheterna redan är bebyggda.

Upplysning

Om det finns risk för negativ påverkan på särskilt skyddsvärt träd ska samråd ske med länsstyrelsen.

Särskilt skyddsvärda träd bedöms utgöras av:

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

Invasiva arter

För att skydda miljön och samhället mot utbredningen och skadorna som invasiva främmande arter förorsakar finns sedan 1 januari 2015 EU-förordning nr (1143/2014) om förebyggande och hantering av introduktion och spridning av invasiva främmande arter. Den svenska förordningen (2018:1939) om invasiva främmande arter beskriver ansvarsfördelning mellan

olika svenska myndigheter. Miljöbalken innehåller bland annat straffbestämmelser som ska tillämpas när någon bryter mot reglerna om invasiva främmande arter. Även de allmänna hänsynsreglerna har betydelse.

I planområdet har bland annat jättebalsamin påträffats. Jättebalsamin finns med på EU:s lista och omfattas av en rad förbud som att exempelvis hålla levande exemplar. Man har alltså skyldighet att ta bort och bekämpa dessa arter om man har dem på sin fastighet (Naturvårdsverket).

Även kanadensiskt gullris har observerats i området. Kanadensiskt gullris anses vara en främmande invasiv art även om den ännu inte finns med på EU:s förteckning. Det är alltså inte förbjudet att köpa dessa eller ha dem i sin trädgård. (Vanligt gullris (*solidago virgaurea*) är en inhemska art och viktig för våra inhemska pollinerare).

Yt- och grundvatten

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

Föroreningsberäkningar är genomförda för tre scenarier:

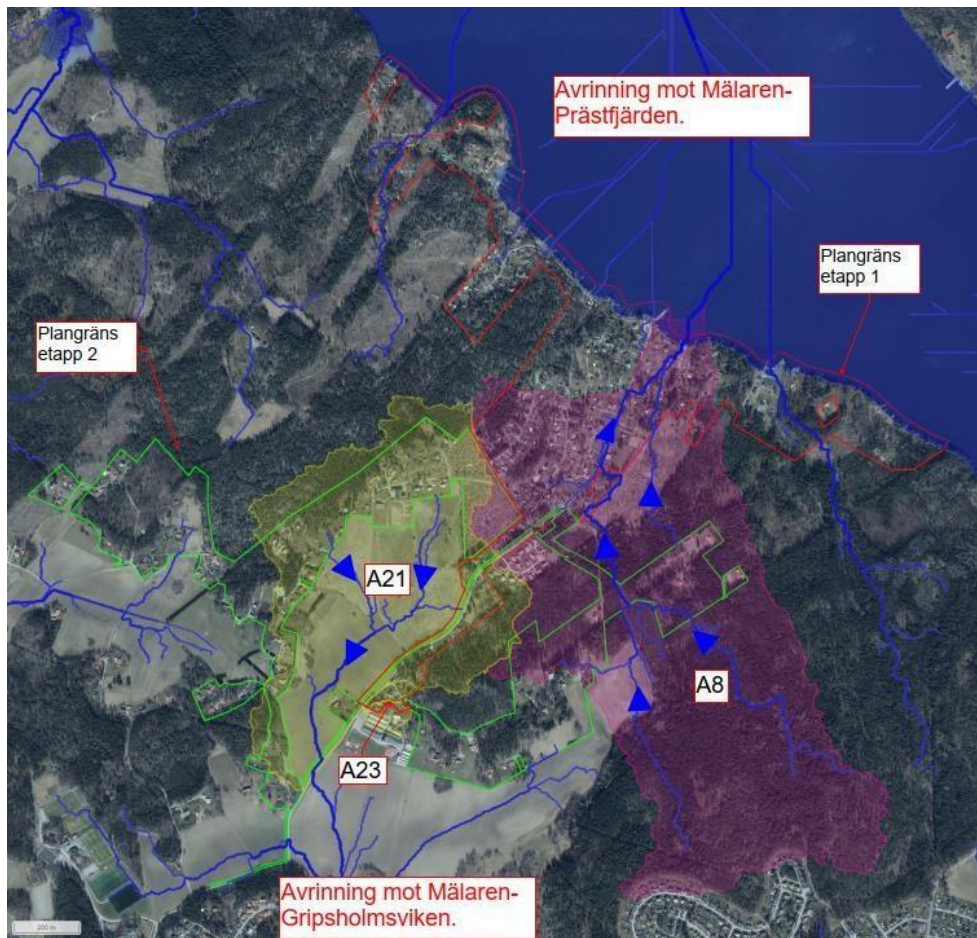
- Befintligt läge
- Exploaterat läge
- Exploaterat läge med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) för 10-års regn

Kännedom om grundvattensituationen är låg men två mätningar öster om Sandviksvägen tyder på att grundvattennivån är relativt ytlig med nivåer om 1,1 respektive 1,6 meter.

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

Recipenter och miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipenter för planområdet är Mälaren – Prästfjärden och Mälaren – Gripsholmsviken.



Figur 50 Avrinningsområden. Grönmarkerat område avrinner mot Gripsholmsviken, lila område avrinner mot Prästfjärden. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

Mälaren – Gripsholmsviken har en ungefärlig area på 39 km² och Mälaren – Prästfjärden har en ungefärlig area på 320 km².

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

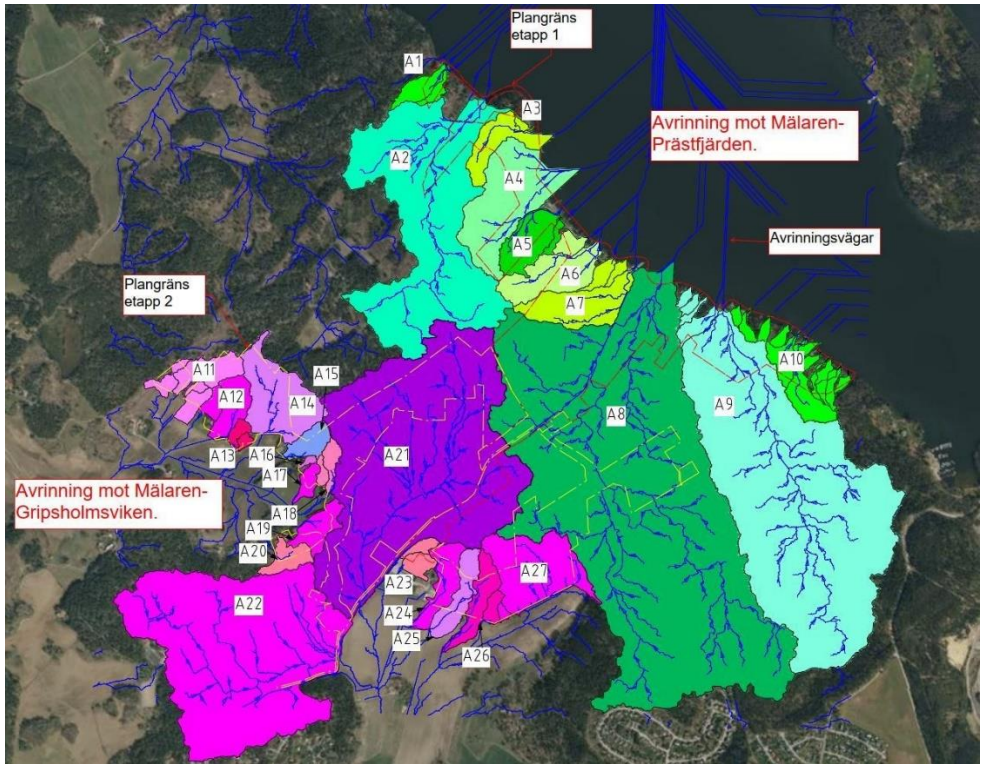
Gripsholmsviken	Status	MKN
Ekologisk status	God	God ekologisk status
Kemisk status	Uppnår ej god pga att gränsvärdet för ämnet TBT överskrids	God kemisk status ska eftersträvas med undantag för ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter *
Prästfjärden	Status	MKN
Ekologisk status	God	God ekologisk status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

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

Mälaren i stort är påverkat av övergödning på grund av jordbruk. Gripsholmsviken och Prästfjärden är inte klassade som övergödda i dagsläget men man bör ändå eftersträva att avrinnande dagvatten bör släppa ut så lite näringsämnen (fosfor och kväve) som möjligt för att inte förvärra den generella övergödningensproblematiken i Mälaren och Östersjön. Analyser i StormTac visar att föroreningshalterna i stort sett blir oförändrade eller något bättre.

Delavrinningsområden

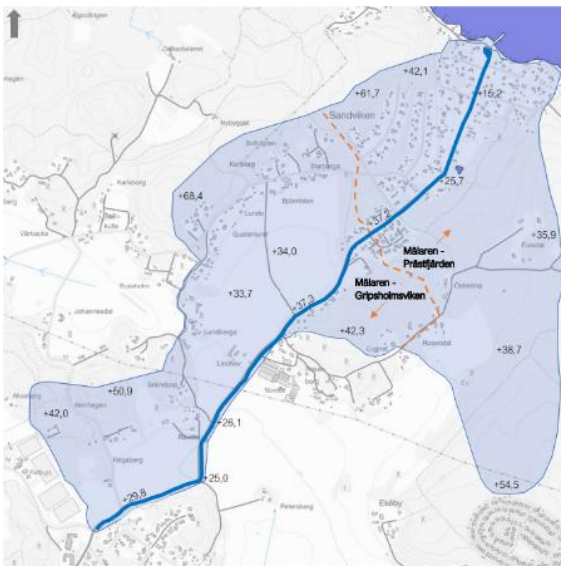
Avrinning sker främst i diken längs vägar, åkermark och inom grönområden. En mindre del av avrinning utom berört planområde sker även genom trummor. Vattnet samlas i lågpunkter och infiltreras i marken eller rinner vidare som ytvatten till recipient via grönytor.



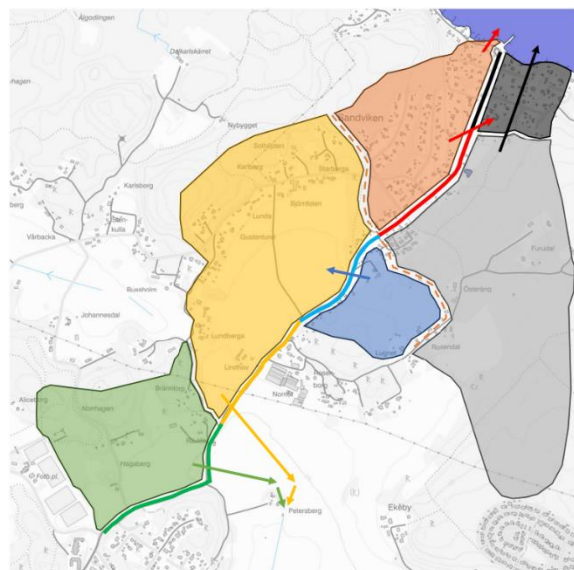
Figur 51 Delavrinningsområden inom och invid planområdet. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

Fördjupad dagvattenutredning gång- och cykelväg

I samband med förprojektering av gång- och cykelväg har en fördjupad dagvattenutredning tagits fram. Denna utredning har avgränsats av områden som belastar de diken som berörs vid utbyggnad av gång- och cykelväg.



Figur 53 Avrinningsområde i fördjupad dagvattenutredning, Dagvattenutredning gång- och cykelväg etc. Pontarius, 2024



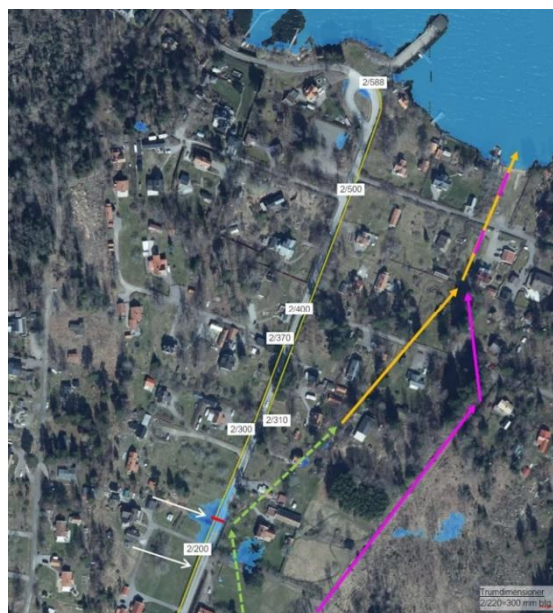
Figur 52 Delavrinningsområden i fördjupad dagvattenutredning. Källa: Dagvattenutredning gång- och cykelväg etc. Pontarius, 2024

Avrinningsområdet domineras av jordbruks- och skogsmark men inom området finns också bostadsfastigheter.

Undersökt avrinningsområde har delats upp i flera delavrinningsområden, se figur 52. Vid beräkning av dimensionerande flöde för befintlig mark för gång- och cykelvägens ytor före exploatering utgår genomförd utredning från 0 l/s för samtliga sträckor med anledning av att infiltrationen är större än det dimensionerande flödet.

Fastigheter i rödmarkerat delavrinningsområde, (västra sidan, figur 52) släpper sitt dagvatten i Trafikverkets vägdike på flertalet ställen. Dessa fastigheter kommer enligt föreliggande planförslag komma att behöva omhänderta sitt dagvatten på egna fastigheter med LOD.

Trafikverkets vägdike släpps mot trumma under Sandviksvägen och vidare mot ledning i grön streckad pil samt fortsättning i dike över kvartersmark (i folkmun kallad Gula floden), se gul pil i figur 54. Trafikverket har varit på platsbesök (2023-11-17) med kommunen och dagvattenkonsulter. Vid platsbesöket uppgavs att det saknas dokumentation om dagvattenutsläppet mot "Gula floden" och att utsläppet mot "Gula floden" kan vara en lösning som använts av annan orsak än för vägavvattning. Olika lokala lösningar kan ha kommit till för att få det att fungera.



Figur 54 Illustration av läge för trumma där Trafikverkets vägdagvatten leds till kvartersmark. Dagvattenutredning gång- och cykelväg etc. Pontarius, 2024.

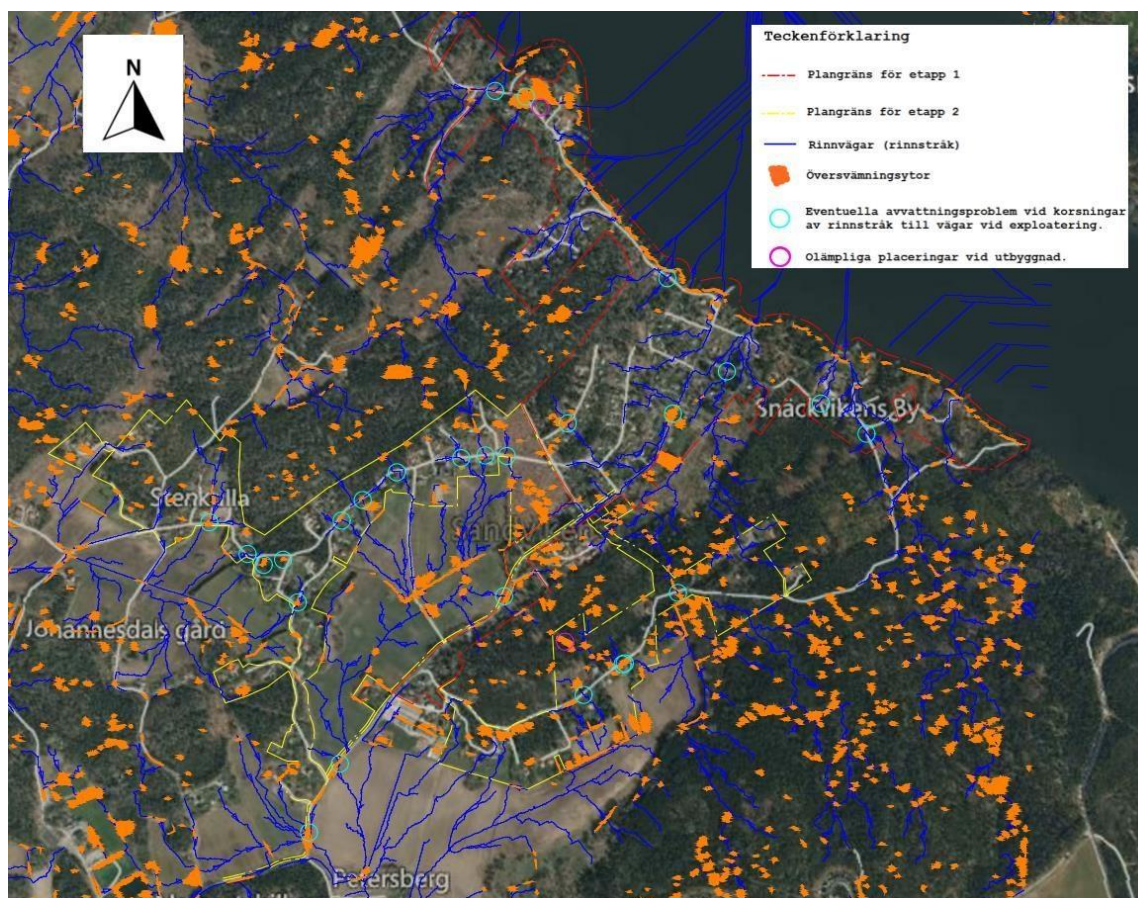
Södertälje kommun har varken hittat servitut eller avtal för dagens lösningar. Varken för den avvattning som sker från röd markerat avrinningsområde eller för Trafikverkets utsläpp av dagvatten över kvartersmark.

Lågpunkter

I och med att lokalgatorna består av grusvägar infiltreras dagvatten i såväl vägbanan som i diken. Om ytbeläggningen förändras behöver åtgärder vidtas. Det finns områden där diken saknas eller dikessträckningen är otydlig.

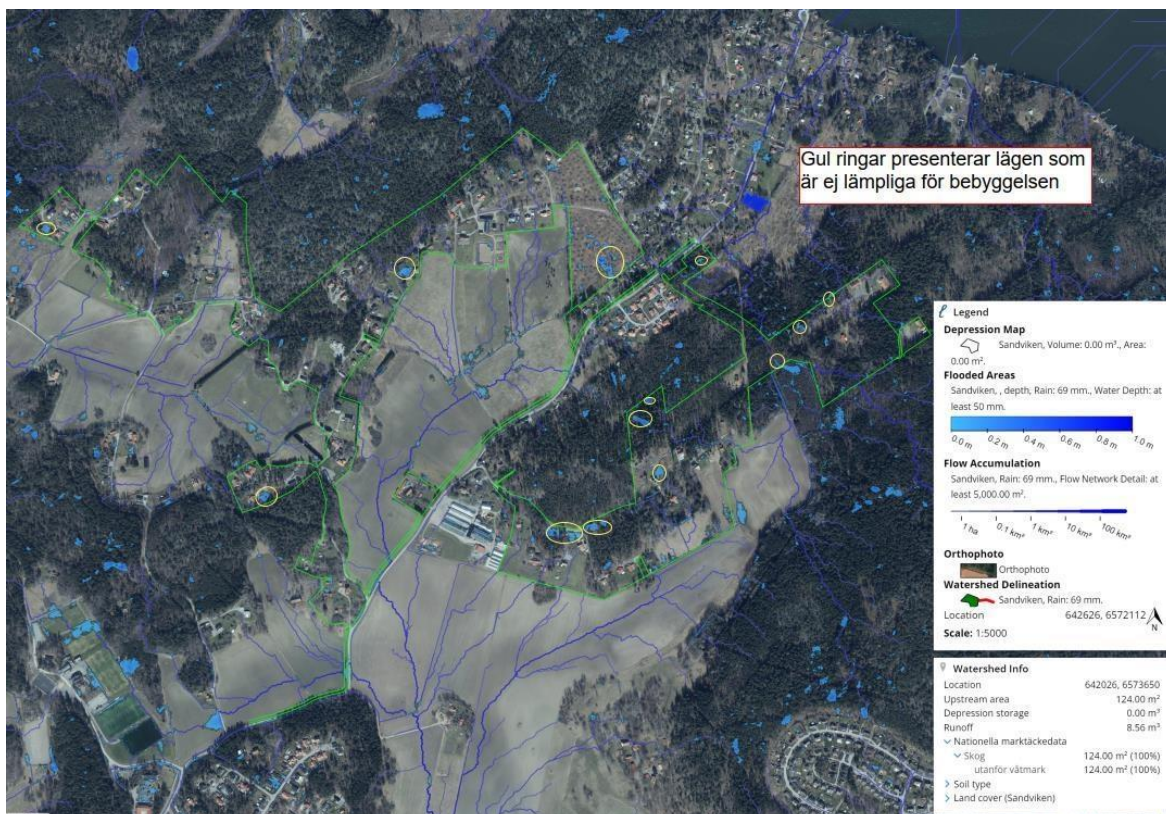
Genomförd dagvattenutredning har identifierat punkter där avvattningsproblem kan uppstå där vatten korsar vägbanan (blå cirkel i figur 55). Tio problemområden har identifierats längs vägsträckan Stenkulla - Björnfoten och tre problemområden är belägna i sträckan Furudal-Rosenborg.

Väster om planområdet finns jordbruksmark med öppna- och täckta diken.



Figur 55 Områden där problem med avrinning kan uppstå. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

En lågpunktsanalys har utförts för att identifiera lågt liggande, instängda områden som är lämpliga att använda för en naturlig dagvattenhantering (gul cirkel i figur 56). Dessa områden är generellt inte heller lämpliga för byggnation.



Figur 56 Lågpunkter som är väl lämpade för dagvatten hantering och inte är lämpliga för byggnation markeras med gul cirkel. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

I fördjupad dagvattenutredning för gång- och cykelväg har lågpunkter och diken studerats i högre detaljeringsgrad.

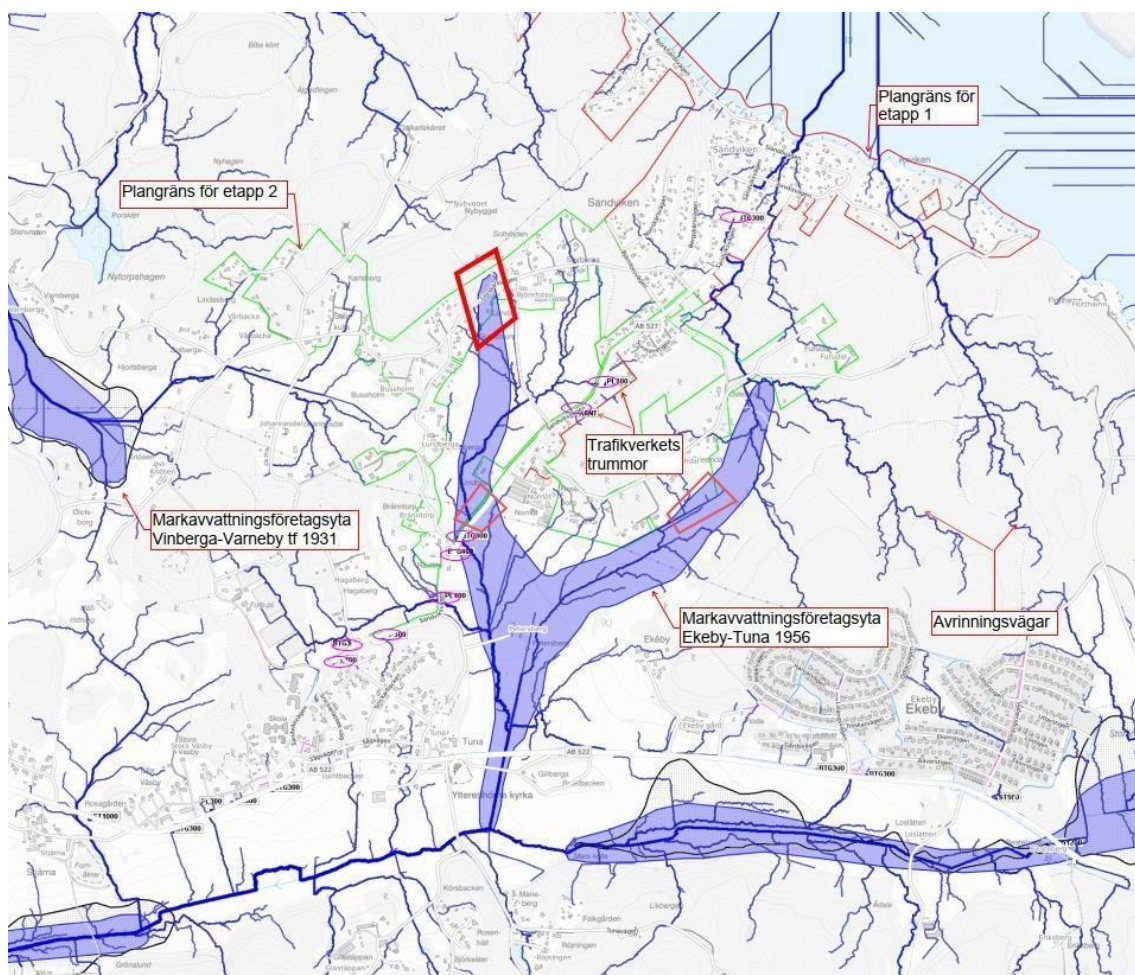
Då planerad gång- och cykelväg kommer göra intrång i Trafikverkets vägområde har påverkan på detta utretts där samverkan kommer behöva ske för dagvattenhantering

Markavvattningsföretag

Enligt 11 kap 3 § MB (miljöbalken) utgör ändring av anläggningar i vattenområde en vattenverksamhet. För all vattenverksamhet gäller generell tillståndsplikt enligt 11 kap 9 § MB vilket innebär i första hand att tillstånd ska sökas till Mark- och miljödomstolen. I vissa särskilt angivna fall räcker det dock med en anmälan till tillsynsmyndigheten för mindre omfattande vattenverksamheter. Vilka verksamheter som i stället för tillståndsplikt enbart omfattas av anmälningsplikt framgår av 19 § förordningen (1998:1388) om vattenverksamhet. Undantagsreglerna från tillståndsplikten innebär att det räcker med att skriva en anmälan om vattenverksamhet till tillståndsmyndigheten, oftast Länsstyrelsen. Länsstyrelsen ger berörda myndigheter, organisationer och enskilda som kan ha ett särskilt intresse i saken tillfälle att yttra sig i ärendet. När ärendet är utrett kan tillsynsmyndigheten besluta att åtgärderna kan vidtas utan någon åtgärd från myndighetens sida, alternativt förelägga väghållaren att vidta de försiktighetsmått som behövs enligt miljöbalken, eller ansöka om tillstånd enligt kap 11 MB.

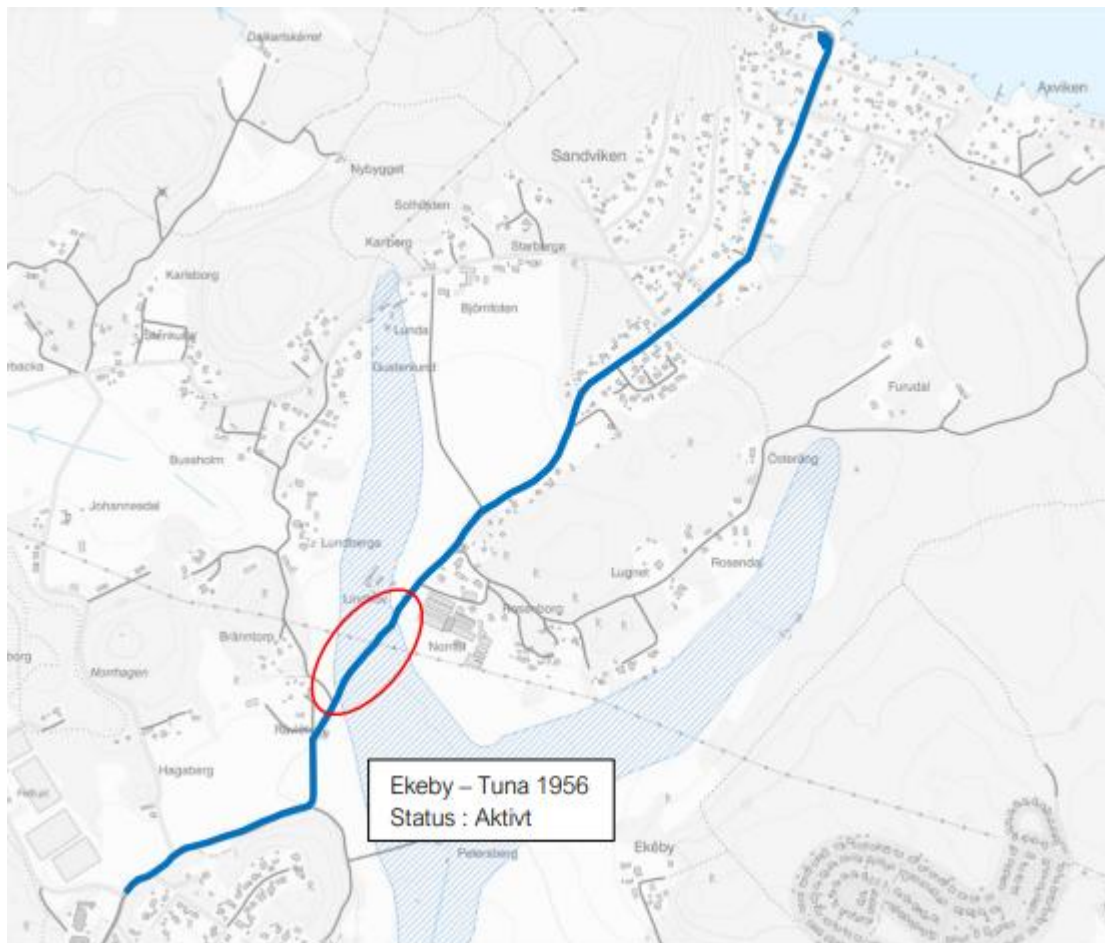
I närområdet finns Ekeby-Tuna, fastställt 1956. Markavvattningsföretag är dimensionerade för specifika flödesnivåer och kan behöva omprövas om exploatering medför att förutsättningarna förändras.

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



Figur 57 Markavvattningsföretag i relation till planområdet. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

Kommande gång- och cykelväg korsar befintligt markavvattningsföretag. Tillsyn och inventering av markavvattningsföretagets trummor krävs för att säkerställa att rätt dimensioner föreligger för flödet.



Figur 58 Gång och cykelväg i förhållande till aktivt markavvattningsföretag. Källa: Dagvattenutredning för G-C-väg etc., Pontarius, 2024.

En trumma från Trafikverket har specifikt uppmärksamats i dagvattenutredning (Pontarius, 2024), se röd cirkel i figur 58. Trumman som är belägen i detta område omhändertar vatten från markavvattningsföretaget som passerar denna del av sträckan i kulvert. Bedömning har gjorts att vid anläggande av gång- och cykelvägen behöver befintliga diken, kulvertar och rör från markavvattningsföretaget beaktas så dessa inte grävs av, förändras eller förlorar sin funktion

Dagvattenhantering

VA-policy

Södertälje kommuns VA-policy och VA-plan 2017 – 2030 anger att kommunen ska verka för att miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten uppnås och problem med dagvatten minskar genom att, i korthet, ta hänsyn till följande:

- En klimatanpassad och hållbar dagvattenhantering ska eftersträvas vid planering
- Va-planering ska ta hänsyn till ökade nederbördsmängder och ytvattennivåer till följd av klimatförändringar
- Dagvatten ska i första hand hanteras utifrån naturliga avrinningsområden och befintliga ekosystemtjänster.

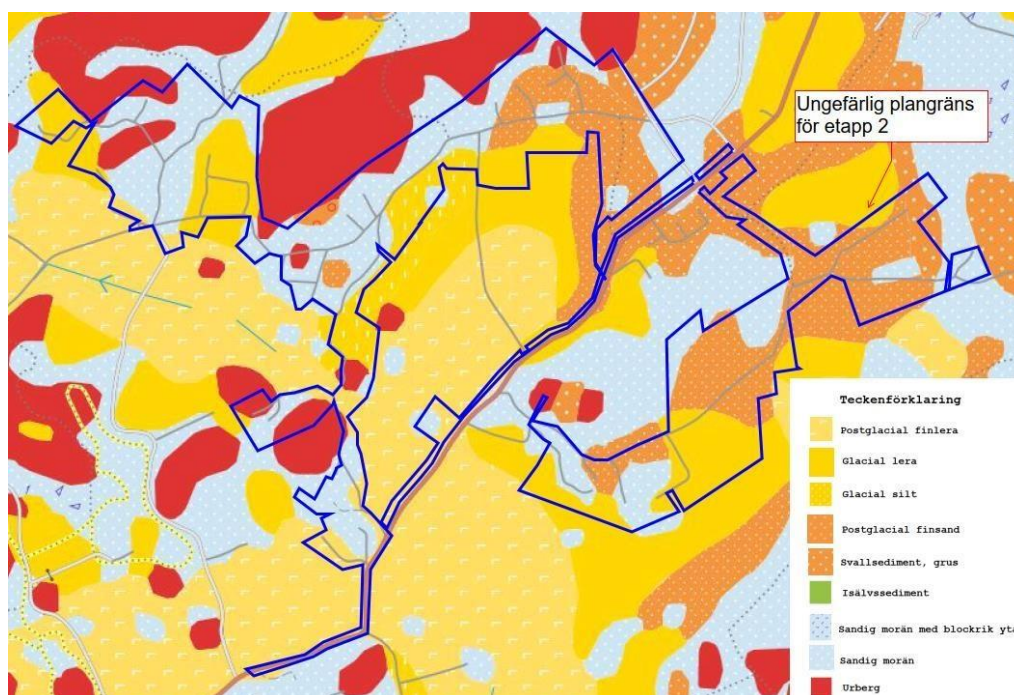
- Föroreningar ska begränsas vid källan med i första hand tröga system.
- Fördröj och omhändertaga dagvatten lokalt

Möjlighet till LOD

Möjlighet för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) finns enligt genomförd geoteknisk utredning (Breccia, 2022), överst i jordlagerföljden inom områden med sandig morän. Eventuellt kan LOD även vara möjligt där sand förekommer överst i jordlagerföljden, dock bör man enligt genomförd utredning, i de fallen säkerställa att inte lera, som är en tät jordart, förekommer under.

Den geotekniska utredningen anger även att LOD-lösningar inte är lämpliga i områden där stora lermäktigheter bedöms förekomma (gula ytor i figur 59).

Genomförd dagvattenutredning, (Sigma civil, 2023), anger dock att infiltrerande LOD-lösningar är möjliga att genomföra på ett tillfredställande sätt eftersom tomterna är stora och flöden hinner infiltreras och avdunsta innan de rinner vidare till ytligare system. Analysen i StormTac visar också att med LOD-lösningar på befintliga tomter med en antagen genomsnittligt ökad byggrätt till 140 kvadratmeter BYA för huvudbyggnad, samt vid maximal avstyckning till nya fastigheter så blir förändringen i flöden minimal eller något lägre än tidigare.



Figur 59 Jordartskarta (SGU 2020).

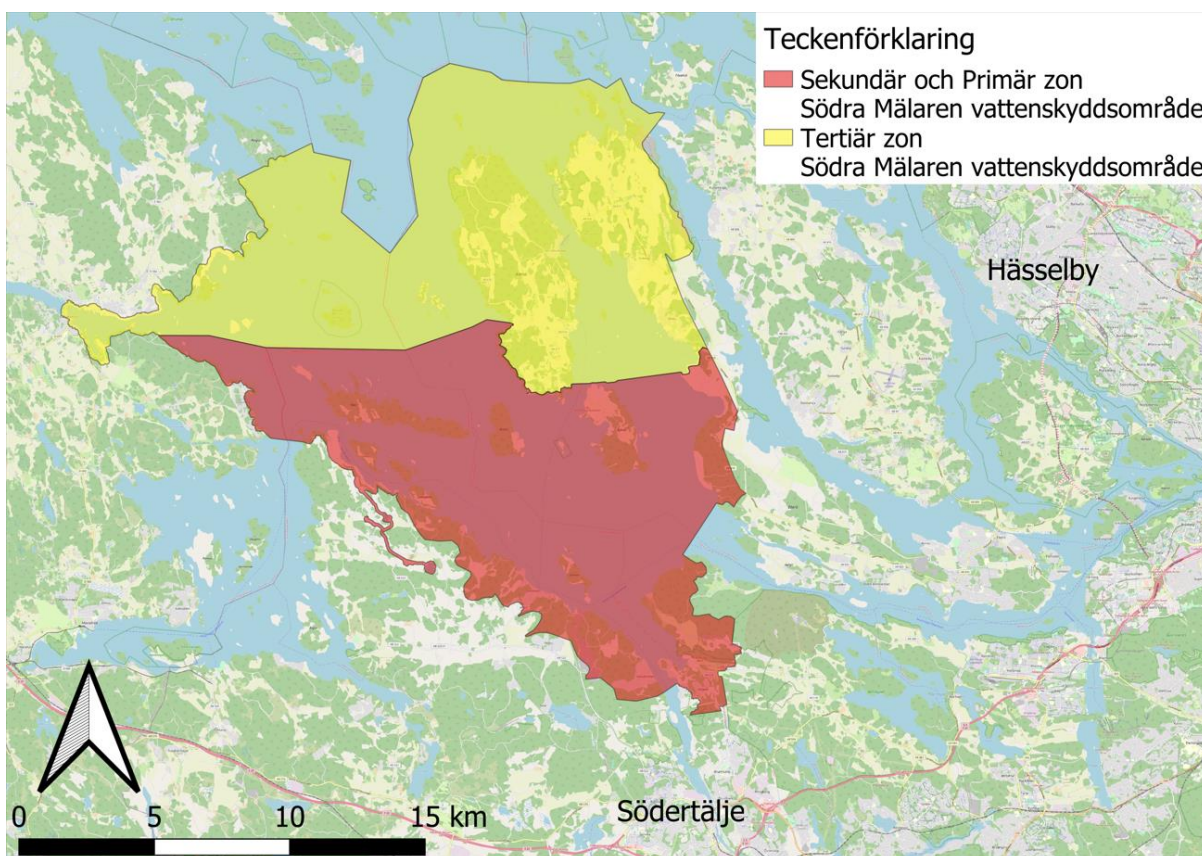
Avlopp

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

I dagsläget finns endast enskilda avlopp och enstaka samfälliga avlopp i planområdet. Ungefär 60 procent av avloppen i planområdet har anlagts med sluten tank. Dessa töms med tankbil. Knappt 30 procent har mulltoalett och resterande har någon form av infiltrationsanläggning.

Blivande vattenskyddsområde

Länsstyrelserna i Stockholms län och Södermanlands län har i enlighet med 7 kap 21§ MB upprättat ett förslag till beslut om nytt vattenskyddsområde, med föreskrifter i enlighet med 7 kap 22§ MB, för Södra Mälaren. Samråd utlystes 2023-10-11 och pågick till och med 2023-11-23.



Figur 60 Illustration över vattenskyddsområde som är under inrättande 2024. Sekundär- och primär zon i rött, tertiär zon i gult.

Det föreslagna vattenskyddsområdet är uppdelat i 5 olika zoner. Delar av planområdet omfattas av förslaget primärt och sekundär skyddszon. Landområdet som är beläget närmast strandlinjen föreslås utgöra primär skyddszon och landområde som är mer perifert från vattnet föreslås utgöra sekundär skyddszon. Exakt avgränsning av vattenskyddsområdet är inte

fastställt.

Syftet med det nya vattenskyddsområdet och föreskrifterna är att ge ett långsiktigt skydd för dricksvattenförsörjningen i området.

Skyddsföreskrifter har upprättats utifrån identifierade risker. Föreskrifterna beskriver hur marken får användas och hur olika ämnen får hanteras. Dessa sammanfattas kortfattat nedan.

Fullständig information finns i de föreslagna skyddsföreskrifterna.

Information om föreslagen generell omfattning av föreskrifter för sekundär skyddszon

Tillstånd krävs för:

- Hantering av petroleumprodukter, drivmedel och andra brandfarliga vätskor
- Hantering av kemiska bekämpningsmedel och miljöfarliga ämnen (till exempel kemikalier, bekämpningsmedel, färg m.m.)
- Kompostering av latrin
- Ny energianläggning och ändring av energianläggning
- Tillfällig lagring av gödsel
- Inrättande av avloppsanläggning för WC eller BDT-vatten med utsläpp till mark- eller ytvatten
- Nytt breddavlopp och nödutlopp.
- Nya upplag av vägsalt eller kemiska halk- eller dambekämpningsmedel.
- Nya upplag av asfalt eller oljegrus
- Materialtäkt (ej befintlig täkt)
- Mark och anläggningsarbeten
- Upplag av timmer, virke, spill vid skogsavverkning (grot), bark, flis, spån och dylikt.
- Föryngringsavverkning närmare än 50 meter från sjö och vattendrag.

Förbud för:

- Lagring av gödsel på marken
 - Tvätt av motorfordon och båtbottnen
 - Nya deponier
 - Nya upplag av avfall och förorenade massor
 - Upplag av snö från område utanför vattenskyddsområdet.
 - Nya upplag av sop sand.
 - Markutfyllnad och återfyllnad med förorenade massor.
 - Ny miljöfarlig verksamhet som inte regleras på annat sätt i föreskrifterna och kan medföra risk för vattenförorening
-
- Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor som kan medföra risk för vattenförorening får inte ske utan föregående rening.
 - Halk- och damm bekämpning ska ske så att användande av vägsalt, saltinblandad sand och grus samt dammbindningsmedel minimeras.

Information om föreslagen generell omfattning av föreskrifter för primär skyddszon.

Tillstånd krävs för:

- Kompostering av latrin
- Ny energianläggning och ändring av energianläggning
- Inrättande av avloppsanläggning för WC eller BDT-vatten med utsläpp till mark- eller ytvatten
- Nytt breddavlopp och nödutlopp.
- Materialtäkt för markinnehavares husbehov
- Mark- och anläggningsarbeten (undantag finns)
- Föryngringsavverkning
- Användning av motordrivet fordon på isbelagd sjö (undantag finns)
- Start och landning med sjöflygplan (undantag finns)
- Anordnande av tävlingar med motordrivna vattenburna farkoster

Förbud för:

- Hantering av petroleumprodukter, drivmedel och andra brandfarliga vätskor (undantag finns)
 - Hantering av kemiska bekämpningsmedel och miljöfarliga ämnen (till exempel kemikalier, bekämpningsmedel, färg m.m.)
 - Yrkesmässig spridning av gödsel och lagring av gödsel
 - Tvätt av motorfordon och båtbottnen
 - Nya deponier
 - Nya upplag av avfall och förorenade massor
 - Upplag av snö från område utanför vattentäktzon och primär skyddszon.
 - Upplag av sopsand, vägsalt eller annat kemiskt halkbekämpningsmedel.
 - Upplag av asfalt eller oljegrus.
 - Materialtäkt.
 - Markutfyllnad och återfyllnad med förorenade massor
 - Spridning av sopsand
 - Ny fisk- och skaldjursodling
 - Upplag av timmer, virke, grot, bark, flis, spån eller dylikt under längre tid än en avverkningssäsong.
 - Lagring av timmer i ytvatten
-
- Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor som kan medföra risk för vattenförorening får inte ske utan föregående rening.
 - Halk- och damm bekämpning ska ske så att användande av vägsalt, saltinblandad sand och grus samt dammbindningsmedel minimeras.

Länsstyrelsens beslut om att instifta vattenskyddsområde kommer troligen att fattas under 2024.

3.1 Sociala värden

Mötesplatser och parker

Allmän plats ska enligt plan och bygglagen 1 kap 4§ vara allmänt tillgängligt. Allmänheten har därmed allemansrättslig tillgång till de grönområden som är planlagda som allmän plats.

Genom Sandvikens strandnära läge är kontakten med vattnet en viktig gemensam tillgång i området. En liten andel av fastigheterna har strandtomt och därför är gemensamma allmänna grönområden mellan bostadstomterna och i anslutning till vattnet viktiga målpunkter och mötesplatser även för de som bor i planområdet för Sandviken, etapp 2.

I området där planändring pågår, (Sandviken, etapp 1) har de gemensamma platserna planlagts med allmän platsmark, PARK och NATUR (grönområde). Byggnadsplanen anger att strandskyddet bör bibehållas inom vatten- och grönområden. I pågående planändring för Sandviken, etapp 1, föreslås ingen förändring av detta.

I planområdet finns ett flertal fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar inom föreslagen NATUR. Det finns även två vattenområden med fynd av groddjur som planlagts med NATUR. Huvudmannen har möjlighet att lyfta fram dessa platser och på så sätt synliggöra och förstärka områdets identitet, karaktär och attraktivitet.

Rekreation

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



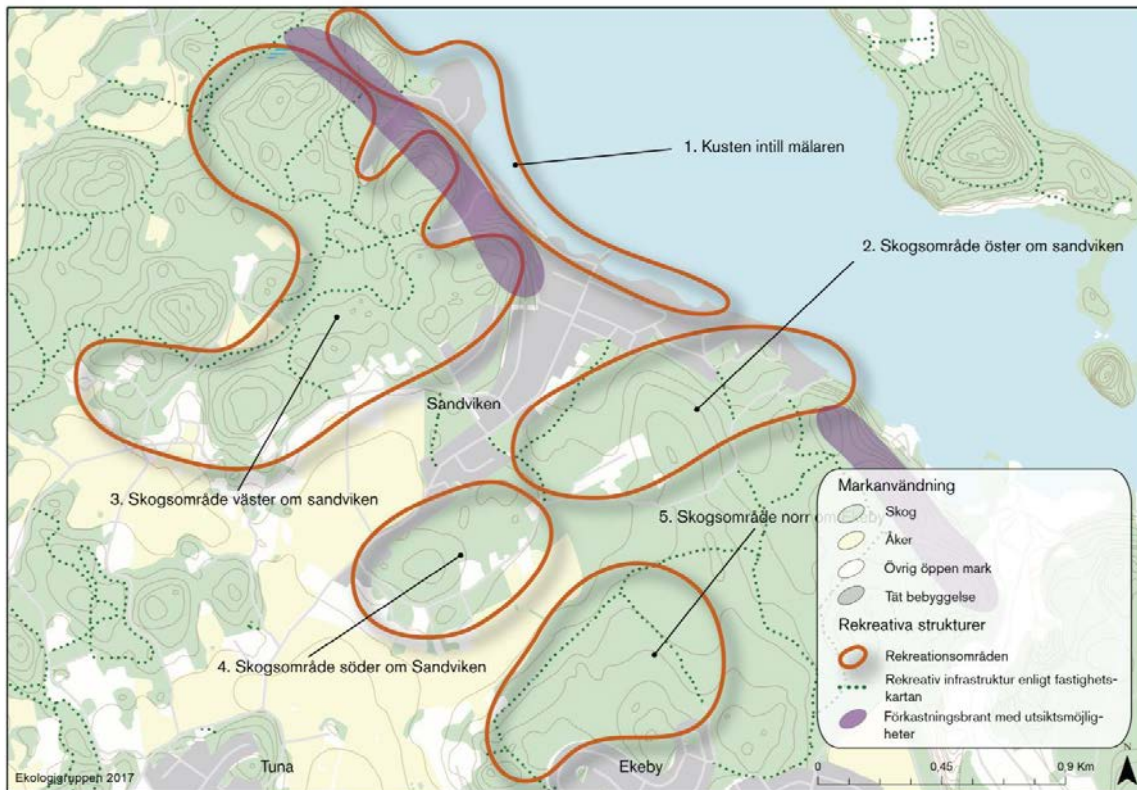
Figur 61 Hovspår från häst och hjort vid Brännertorp

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

Rekreationsanalys, Ekologigruppen, 2017

I samband med naturvärdesinventering i Sandviken 2017, togs en rekreationsanalys fram. Utredningen fastställer att samtliga utpekade områden (figur 62) erbjuder möjlighet till naturnära upplevelser och upplevelse av årstidsväxlingar och möjlighet att se och höra djur. Den omgivande karaktäristiska bebyggelsen möjliggör upplevelsen av platsens historia. Det

finns även många fornlämningar i området som ytterligare förstärker den historiska kontexten. Kusten möjliggör rekreation i form av bad och båtliv. Jordbruksmarken är i de flesta fall en barriär för rekreativa aktiviteter, men har på vissa platser, där det finns rekreativ infrastruktur, en sammanbindande funktion.



Figur 62 Områdesindelning av rekreativa och geografiska enheter. Källa: Naturvärdesinventering, Rekreationsanalys och konsekvensutredning, Ekologigruppen 2017.

Område 3 och 5. Anses ha särskilt störningskänsliga upplevelsevärden
Åkermarken mellan område 3 och 4 är bra exempel på hur jordbruksmarken kan ha en sammanbindande funktion i upplevelsen av området.

Berört planområde tangerar område 3, 4 och 5.

Stigar och spår

I Enhörna finns ett rikt nätverk av stigar, leder och enskilda vägar som knyter ihop de olika bebyggelseområdena. Stigarna löper över privatägd mark och allemansrätten möjliggör nyttjandet av dessa. Skogen mellan Ekeby och Sandviken utgör ett värdefullt rekreativt grönområde med en rik förekomst av stigar. Skogsområdet nyttjas för ridning, promenader, svamp- och bärplockning och cykling. Norr om Norrlöts växthus finns två skyltade motionsslingor (röd markering, figur 63) som är lätta att gå de som annars



Figur 63 Skyltade stigar vid Norrlöts handelsträdgård.

har svårt att ta sig fram i oländig terräng. Ett upplyst motionsspår finns i anslutning till idrottsplatsen som ligger ungefär 1 – 2 kilometer från planområdet.

Tillgång till vattnet

Ångbåtsbryggan



Figur 64 Ångbåtsbryggan. Foto: Anna Fredrikson.

Ångbåtsbryggan med invidliggande Passbåtsbrygga är Sandvikens hjärta och har lång kontinuitet. Läs mer i bilaga *Kulturhistorisk utredning, WSP, 2023*, etapp 1.

Bryggan utgör i dag inte bara anöringsplats för Ångbåten Mariefred och museibåten S/S Ejdern, som bland annat erbjuder turer till Birka.

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

Invid ångbåtsbryggan firas högtider så som midsommar och bröllop. Bryggföreningen anordnar midsommarfirandet som påbörjas någon timme innan ångbåten lägger till och avslutas någon timme efter att ångbåten lagt ut. Ångbåtens första och sista tur för säsongen firas också på ångbåtsbryggan med dragspel och festligheter. Invid bryggan, på området som är planlagt som Parkering finns ett picknickbord som nyttjas flitigt.

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

Kommunala badplatser

I Enhörna kommun del finns tre kommunala badplatser; Underåsbadet, Malmsjöbadet och Gillberga badplats. Samtliga är belägna utom planområdet.

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



Figur 65 Kommunala badplatser i Enhörna; Underåsbadet och Malmsjön

Badplatser av lokal karaktär

I Sandvikens planområde för etapp 1 finns flera badplatser av lokal karaktär i anslutning till planlagda grönområden.

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

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



Figur 66 Badplatser av lokal karaktär.

Strandskyddslagstiftningen innebär att det är förbjudet att avhysa besökare och utföra åtgärder som kan upplevas som privatiserande, till exempel sätta upp skyltar.

I Sandviken förvaltas badplatser av lokal karaktär av de olika samfällighetsföreningar som finns i området. Föreningarna har satt upp skyltar för att visa vilken samfällighetsförening som förvaltar respektive brygga med tillhörande område för gemensamma ändamål.

Offentlig och kommersiell service

Målpunkter, föreningar och evenemang

Enhörna har en landsbygdskaraktär med utspridda besöksmål. Sandviken och Ekeby utgör de mest tätbefolkade områdena i kommundelen och uppvisar därför viktiga gemensamma målpunkter och besöksmål, se figur 68.

Målpunkter och besöksmål är en viktig del i områdets karaktär och är även gynnsamt för den sociala gemenskapen.

Det arrangeras även platsanknutna evenemang som delvis sträcker sig genom och invid planområdet så som; mopedrally, "påskmällen" som är en halvmar, och guide turer med hembygdsföreningen.

Engagemanget bland de lokala aktörerna är stort. På Gillberga Kulle, strax bortom Ytterenhörna Kyrka, firas till exempel julglimmer (där hundratals ljus och marschaller tänds på juldagen). Gillberga kulle som förvaltas av Trädvårdsföreningen är ett populärt utflyktsmål och används

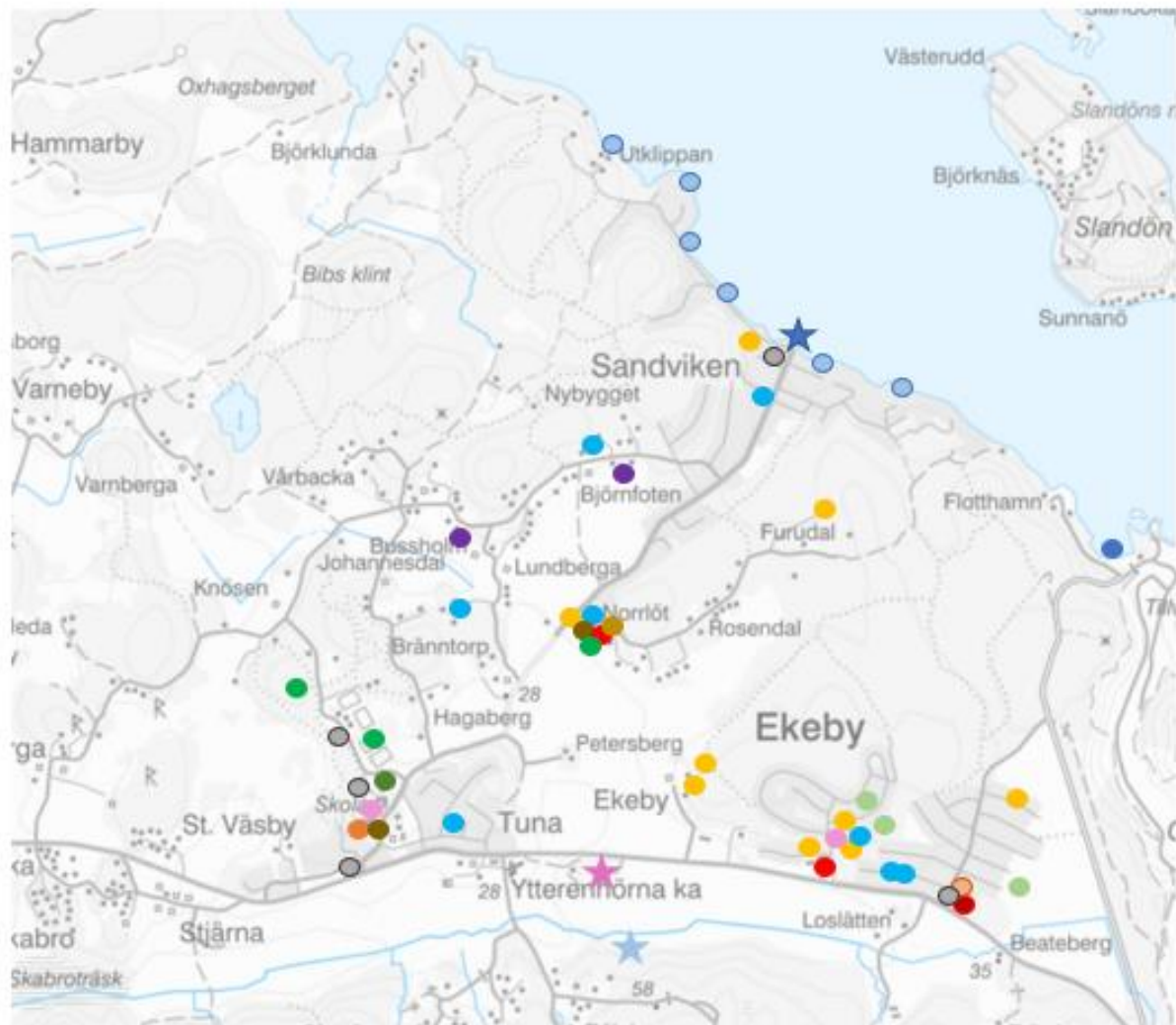


Figur 67 Hög med ris på Bränntorp 2:3 (strax utom planområdet)

som en lokal park. Hembygdsföreningen driver ett hembygdsmuseum och arrangerar flera olika välbesökta aktiviteter, bland annat julmarknad. Även missionsförbundet arrangerar julmarknad. Valborg firas på Enhörna IF. På fastighet Brännorp 2:3 finns en stor hög med ris. Möjligen firas Valborg även här. Bygdegårdsföreningen förvaltar Bygdegården och arrangerar bland annat utomhusbio.

I planområdets omedelbara närhet finns Norrlöts handelsträdgård med försäljning av växter, möjlighet till aktiviteter, café, loppmarknad, antikaffär och museum. Den lokala mataffären ligger i Ekeby.

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



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

Figur 68 Besöksmål, service och arbetsplatser i närheten av Sandviken.

Lokala vägnät

Lokalgatornas väg rum omges av miljöskapande element i form av skog, häckar och stenmurar.

De samfällda vägarna varierar i standard vad gäller vägbredd, avvattning, underbyggnad och så vidare. Lokalgatorna utgörs av smala grusvägar, med varierande möjlighet för mötande trafik. Mötesfickor finns även om infarter också tas i anspråk för att hantera mötande trafik. Lokalgatorna är inte anpassade för ett stort antal fordon.

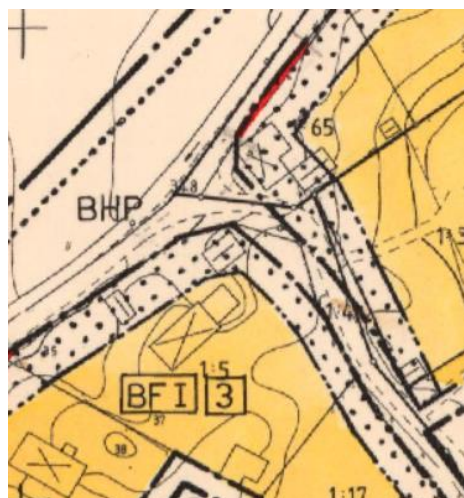


Figur 71 Smala, grusbeklädda vägar löper genom området.



Figur 70 Mur längs Väsby 1:105 och Väsby 1:209.

Vägen som i folkmun kallas Furudal-Rosenborg är särskilt känslig för ökade trafikmängder i och med att utfarten mot Sandviksvägen är av mycket låg kvalitet med skymd sikt, särskilt som utfarten inte har genomförts i enlighet med byggnadsplanen.

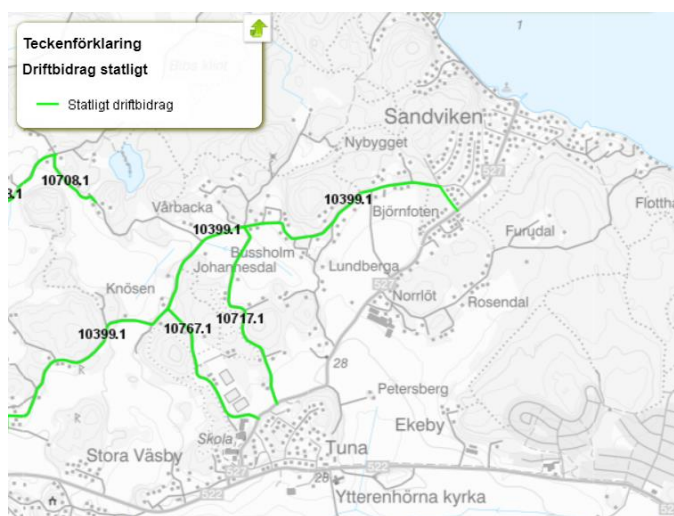


Figur 72 Utsnitt ur Byggnadsplanen som möjliggör förändrad utfart av lokalgatan Furudal-Rosenborg mot Sandviksvägen.

Statligt driftbidrag för väghållning

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

Väg 10399 är den väg som inom planområdet löper mellan Björnfoten och Knösen. Denna väg erhåller statligt driftbidrag. Även anslutande vägar 10 767 och 10 717 erhåller driftbidrag. Dessa tangerar endast planområdet.



Figur 73 Grön linje visar vägsträckningar som erhåller statligt bidrag. Källa: NVDB, Trafikverket.

Olycksstatistik

Mellan år 2007 – 2024 har 11 olyckor med skadeföljd rapporterats in. Av dessa var en allvarlig och en måttlig, övriga rapporterade skador var lindriga.

Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) 2040

Planläggningen möjliggör maximalt 32 nya bostadsfastigheter.

Parallellt med planläggning av Sandviken etapp 2 sker planläggning av detaljplan för Sandviken, etapp 1. Nedan redogörs för uppskattat antal tillkommande permanentbostäder för de båda etapperna.

Tabell 2 Beräkning av årsmedeldygnstrafik

Detaljplan, Sandviken Etapp:	Antal fastigheter som omfattas av planläggning (helt eller delvis), 2023	Antal bebyggda bostadsfastigheter, 2024	Estimerat antal fastigheter med permanentboende, 2023	Estimerat antal bostadsfastigheter med en huvudbyggnad per fastighet, 2040	Antal permanentbostäder, 2040	Antal tillkommande permanentbostäder, 2040
1	216	191	93	206	206	113
2	122	79	66	112	112	46

I Sandviken är det beräknade alstringstalet för årsmedeldygnstrafik (ÅDT) 5 fordonsrörelser per villa. Alstringstalet inkluderar såväl nyttotrafik så som post, leveranser och sopbil. I liknande lantliga områden med tillgång till landsbygdsbusstrafik kan man räkna med 4,5 fordonsrörelser per dygn. Att alstringstalet sätts till 5 beror på att det inte finns busstrafik på vinterhalvåret och det lantliga läget kräver en anslutningsresa till infartsparkering för att kunna ta kollektivtrafik.

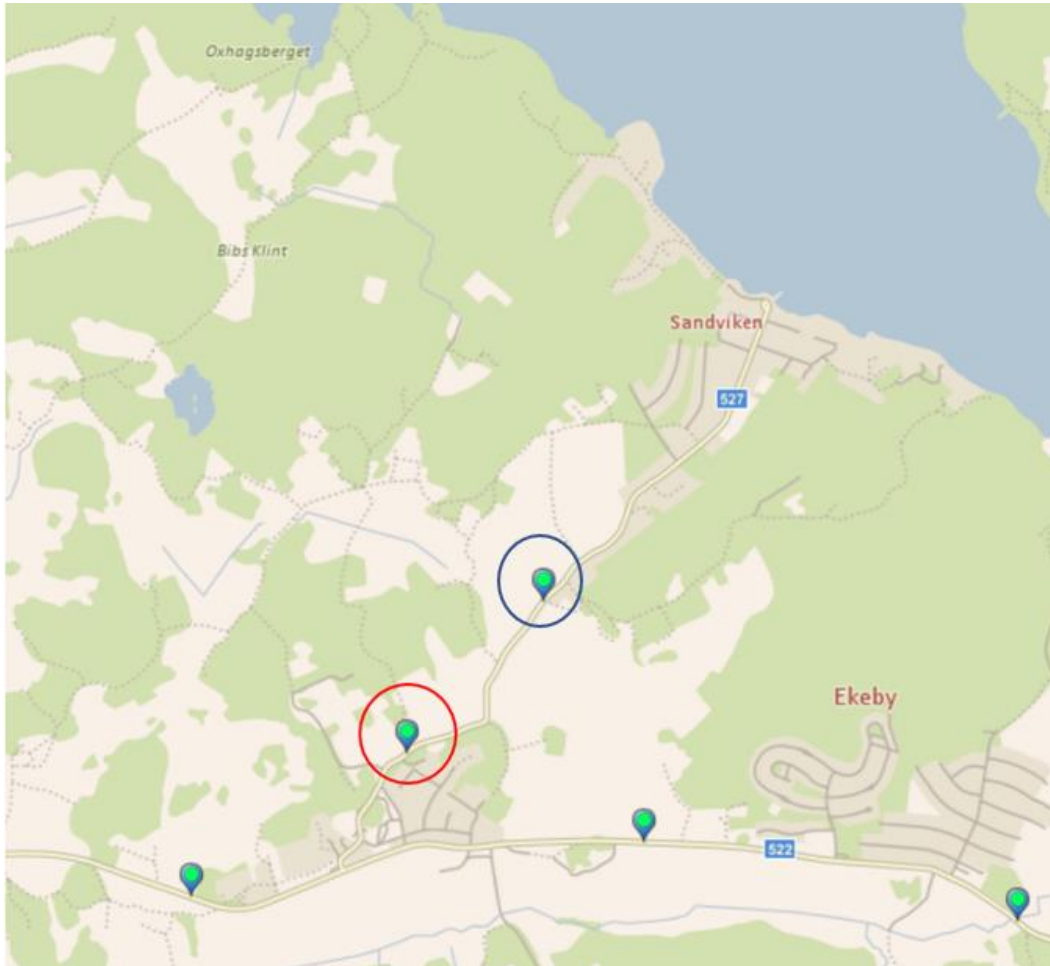
Tillkommande trafik bedöms ansluta till Sandviksvägen via flera olika anslutningspunkter beroende på läget av bostadsfastigheten och målpunkt. Illustration i figur 74 utgår från antagande att resa sker mot Valla och Södertälje.



Figur 74 Förväntade flödesriktningar.

Trafikverket har genomfört trafikflödesmätningar på väg 527 (Sandviksvägen). ÅDT uppgick vid de olika mätfällena till;

- År 2016 var ÅDT 910 fordon i mätpunkten, varav 45 fordon var tung trafik.
- År 2007 uppgick ÅDT till 890 fordon, varav 60 utgjordes av tung trafik.
- År 1999 var ÅDT 780 fordon, varav 35 tung trafik.



Figur 75 Mätpunkt för etapp 2 är markerad med röd cirkel. Mätpunkt för etapp 1 är markerad med blå cirkel.

Beräknad genererad trafikmängd från detaljplaneområdet 2040 utgår från att tillkommande 46 fastigheter är bebyggda med en huvudbyggnad per fastighet som är permanentbebodd och att varje fastighet genererar 5 fordonsrörelser per dygn vilket sammantaget antas alstra 230 fordonsrörelser per dygn.

Tabell 3 Beräkning av genererad trafikmängd

Förutsättningar		Uppmätt ÅDT 2016	Beräknad ÅDT 2040
Planområde etapp 1, Befintliga permanentbostäder, 2022	93	710 (blå cirkel)	
Planområde etapp 1, Tillkommande permanentbostäder, 2040	113		565
Planområdet Etapp 2, Befintliga permanentbostäder, 2022	66	910 (röd cirkel)	
Planområdet Etapp 2, Tillkommande permanentbostäder, 2040	45		230

Resultat

Etapp 1 beräknas år 2040 generera en ÅDT med cirka 1 275 fordon per dygn (710+565).

Etapp 2 beräknas år 2040 generera en ÅDT med cirka 430 fordon per dygn. ((910 – 710) + 230). I beräkningen dras uppmätta siffror från etapp 1 (blå cirkel) av från uppmätta siffror i etapp 2 (röd cirkel) för att undvika dubbelräkning.

Totalt alstrat ÅDT år 2040, medräknat planändring för Sandviken, Etapp 1 och planläggning av Sandviken, Etapp 2; ger att det genereras 1 705 (1275 + 430) fordonsrörelser per dygn i mätpunkten markerad med röd cirkel. Den ökade permanentbosättningen tillsammans med tillkommande byggrätter medför en ökning med 795 (565 + 230) fordonsrörelser per dygn.

Eftersom väg 527 (Sandviksvägen) inte medger busstrafik under vintertid och då Trafikverket inte har aviserat arbete med ny vägplan antas vägen även fortsättningsvis inte medge busstrafik under vintertid. När vatten- och spillvattenledningar dras in i området kommer behov av slamtömningsbilar att upphöra. I och med ökad permanentbosättning antas andelen tung trafik därför kvarstå vid 2016 års nivå.

Hastighet

Sandviksvägen, Väg 527 upplevs som otrygg av fotgängare och cyklister. Hastighetsreglering är en faktor som kan inverka för en högre upplevd trafiksäkerhet.



Figur 76 Trafikverkets definition av vägområde inom tätbebyggt område markerat i rött. Källa: <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>

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

År 2022 antog Enhörna kommunalnämnden en ny hastighetsplan som reglerar den del av

Sandviken som är belägen inom tätbebyggt område. Hastighetsgränsen på Sandviksvägen har i denna del sänkts från 50 km/h till 40 km/h. På lokalgatorna har hastighetsgränsen enligt samma politiska beslut sänkts från 50 km/h till 30 km/h.

I pågående planarbete betraktas även hela planområdet inom planändring för Sandviken, etapp 1 utgöra tätbebyggt område. Detta förstärks när gång- och cykelvägen förläggs med kantsten. I och med detta planarbete föreslås hastigheten sänkas till 40 km/h längs hela den sträcka som löper från Norrlöts Handelsträdgård till tätbebyggt område i Sandviken (redan hastighetssänkt till 40 km/h i Sandviken).

Södertälje kommun har framfört önskemål till länsstyrelsen om att sänka hastigheten från 70 km/h till 50 km/h på sträckan mellan Rävlöts prästbostad och Norrlöts handelsträdgård. Syftet med detta förslag är att adressera trafiksäkerhetsrisker och minimera påverkan på den omgivande kulturmiljön. Vid nuvarande hastighet på 70 km/h uppkommer trafiksäkerhetsrisker, särskilt längs sträcka där planerad gång- och cykelväg placeras endast tre meter från vägbanan. Eftersom en övergång planeras invid Norrlöts handelsträdgård för att stärka konnektiviteten till denna målpunkt anses en hastighetssänkning synnerligen motiverat.

Ett flertal vägföreningar har på eget initiativ skyltat 20 km/h. Detta är inte sanktionerat genom politiskt beslut. Hastighet under 30 km/h är inte förenligt med trafikförordningen och vägmärkesförordningen om det inte är tal om en annan trafikmiljö såsom gågata, gångfartsområde eller cykelgata. I dessa miljöer (gånggata, gångfartsområde eller cykelgata) ska majoriteten av förflyttningar ske med gång eller cykel och övrig trafik begränsas samt förhålla sig till gåendes eller cyklisters villkor. För dessa trafikmiljöer är det också viktigt att trafikmiljön tydligt utformas för att stödja gåendes och cyklars villkor, vilket inte är fallet i Sandviken. Att vägföreningar tagit initiativ att sätta upp skyltar som saknar stöd, dels genom svensk lag, dels genom avsaknad av lokal trafikföreskrift som har koppling till vägmärket, innebär att vägmärket inte är juridiskt bindande och att polisen inte kan kontrollera hastighetsefterlevnaden.

Parkering

Vid ångbåtsbryggan i Sandviken (etapp 1) finns 2 planlagda parkeringsytor: en på fastighet Väsby 1:30 och en på samfällighetens mark vid ångbåtsbryggan, inom Väsby 1:161. Endast parkeringen på Väsby 1:30 har genomförts. Parkeringsplatsen på fastighet Väsby 1:30 ägs och förvaltas av kommunen.

I planområdet sker parkering på den egna fastigheten.

Gång- och cykelväg

Det tar cirka 45 minuter att cykla från Sandvikens ångbåtsbrygga till Södertälje centrum. I Sandviken saknas ett säkert sätt för fotgängare eller cyklister att ta sig mellan bostaden och

Vallaskolan. Skolbarn tvingas åka skolskjuts till Vallaskolan som bara ligger ett par kilometer bort. Skolan är dock inom promenadavstånd för de äldre barnen.

Det saknas även bra cykelförbindelse mellan Sandviken och Ekeby. Det finns gångstigar i skogen, men ingen som bekvämt kan nyttjas som cykelväg. Vid samråd för planändring av Sandviken, etapp 1 (2023) uttrycktes även önskemål om och behov av gång- och cykelväg till Underåsbadet från Sandviken. Kommunen har tagit till sig dessa önskemål.

Kollektivtrafik

Längs Enhörnaleden (väg 522) trafikerar buss 787 året om. Bussen färdas sträckan mellan Överenhörna kyrka och Södertälje centrum, med busshållplatser på regelbundna avstånd, se figur 78.

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

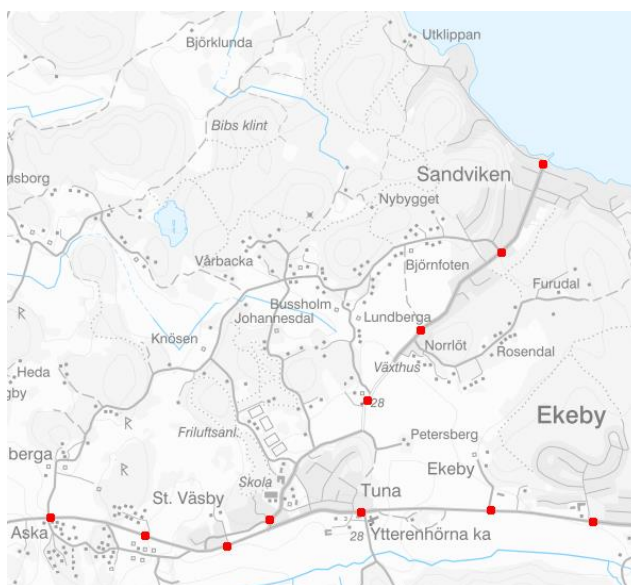


Figur 77 Busshållplatser vid Sandviksvägen är av mycket låg kvalitet.

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

Under sommarhalvåret, mellan 15:e april och 30:e oktober, trafikerar bussen Sandviksvägen fram till ångbåtsbryggan. Då går det 3 turer ut från Södertälje och 4 turer tillbaka till Södertälje per dag. Under juni till augusti går bussen ännu tätare, med 7 turer per dag, måndag – fredag.

Vintertrafik är inte möjlig längs Sandviksvägen (väg 527) med anledning av befintlig vägstandard och vägbredd. Vintertid tar det lite över en timma att gå och åka buss från Sandvikens ångbåtsbrygga till Södertälje centrum. År 2023 infördes en ny bussatsning med snabbussar på linje 747, vilket har kortat restiden och förenklat byten för de som reser mellan Enhörna och Liljeholmen i Stockholm. Resenärerna kan byta från buss 787 till 747 på hållplats Karlhavsbacken.



Figur 78 Busshållplatser. Källa Trafikverket 2022

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

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.

Skolskjuts

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

Skäl för att bevilja skolskjuts är:

- Långt avstånd till skolan
- Trafikfarlig väg

Avståndet till Vallaskolan motiverar inte skolskjuts. Nedan listas längsta avstånd mellan hem och skola i förhållande till årskurs där skolskjuts normalt beviljas:

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

Skolskjutsen hämtar barnen från uppsamlingsplatser som ibland kan vara vid en befintlig busshållplats och ibland vid en utpekad samlingsplats. Avståndet till samlingsplatsen kan variera.

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

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

Från och med årsskiftet 2022/2023 får barnen i kommunen skolskjuts endast till närmaste kommunala skola. För barnen i Sandviken innebär detta att de får skolskjuts till

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

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

3.2 Hälsa och säkerhet

Risk säkerhet och störningar

Identifierade risker och störningar inom området är; allergener, förorenad mark och översvämning med anledning av lågpunkter och klimatförändringar.

Buller

Risk för lågfrekvent buller anses som liten eftersom bussen endast går med sommartrafik. Även annan nyttotrafik avger lågfrekvent buller så som till exempel sopbil. Denna typ av nyttofordon anses komma så sällan att riktvärden inte riskerar att överskridas. Motordriven båt som angör brygga avger också lågfrekvent buller. Eftersom angöringstillfällen är få anses inverkan liten.

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

Luftkvalitet

Luftkvaliteten utvärderas i Sverige genom Miljökvalitetsnormens tio olika parametrar. Det kan rent generellt konstateras att luften blir allt renare i Europa, Sverige, Stockholms län samt Södertälje kommun. EU:s kravställande på mer miljövänliga förbränningsmotorer i fordon samt krav på minskade utsläpp från industrier har haft stor effekt avseende att förbättra luftkvaliteten.

Lokalt i Enhörna är luftkvaliteten god. Samtidigt som luften blir allt bättre i Södertälje rent generellt så har kommunen vissa år haft problem med en av miljökvalitetsnormens tio olika parametrar, nämligen stora partiklar s.k. PM10. Stora partiklar uppstår i allt väsentligt, till cirka 80 procent, i samband med slitage av asfalt från fordon med dubbdäck.

Problematiken med PM10 är för kommunens del enbart koncentrerad till de mest centrala gatorna i Södertälje stad. Vid Turingegatan och Birkakorset finns sedan år 2008 fasta mätstationer för halter av PM10. Utifrån dessa görs också datasimuleringar utifrån trafikflöden som visar på att vissa intilliggande gator har höga värden. Miljökvalitetsnormen har dock enbart överskridits år 2013 och år 2018. Mätningar och datasimuleringar av halter av PM10 görs på kommunens uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund, ett förbund som övervakar, analyserar och beskriver luftkvalitet.

Länsstyrelsens har upprättat åtgärdsprogram för de kommuner som har problem med kvävedioxiderna och partiklar, i detta program från år 2012 återfinns även Södertälje kommuns aktiviteter. Södertälje kommun arbetar sedan dess aktivt i enlighet med detta åtgärdsprogram. Det innebär:

- att exempelvis genomföra tidig vårstädning och att dammbinda sand och grus på gator med risk för överskridande av PM10

- att göra det mera attraktivt att gå, cykla och åka kollektivt i stället för att ta bilen

Länsstyrelsen har påbörjat ett arbete tillsammans med de kommuner som fortsatt har problem med PM10 om att se över och uppdatera det befintliga åtgärdsprogrammet. Ambitionen är att detta program ska beslutas av Länsstyrelsen hösten 2023. Södertälje kommun har föreslagit att aktiviteter i det gamla åtgärdsprogrammet behöver fortsätta samtidigt som nya aktiviteter behöver utvecklas. Nya aktiviteter handlar i Södertälje om att genomföra riktade informations- och kommunikationsinsatser i syfte att få fler att använda dubbfria däck att utreda frågan om införande av ett dubbdäcksförbund på de gator där problematiken med PM10 är som störst.

Frågan om partiklar är en fråga av strategisk betydelse för en hållbar stadsutveckling av Södertälje stad. Kanalen som delar staden i en västra och en östra del gör att trafik enbart kan ledas över de två större broar som finns. Vid bägge dessa finns problematik med PM10. Vid Mälarbron för kommunen och vid motorvägsbron för Trafikverket. Ny bebyggelse kommer att generera mer trafik mellan den östra och västra delen av staden via dessa broar. Men ny tillkommande trafik kommer samtidigt att innebära fortsatt risk för överskridande av halterna för PM10. Samtidigt kan inte staden delas i två delar, och behöver utvecklas. Kommunens förhoppning är därför att det kommande åtgärdsprogrammet kan fungera som en överenskommelse mellan stat och kommun avseende hur Södertälje ska arbeta med att komma till rätta med halterna av PM10 samtidigt som staden kan utvecklas på bägge sidor av kanalen.

Eftersom Enhörna är beläget väster om Turingekorset riskerar tillkommande byggnation i denna kommunedel att generera en ökad trafik från Enhörna. Samtidigt ökar permanenteringsgraden i befintliga bebyggelseområden oavsett om planläggning sker eller inte. Eftersom denna plan endast marginellt påverkar antalet fastigheter inom planområdet anses förändringen inte innebära en betydande förändring.

Allergener

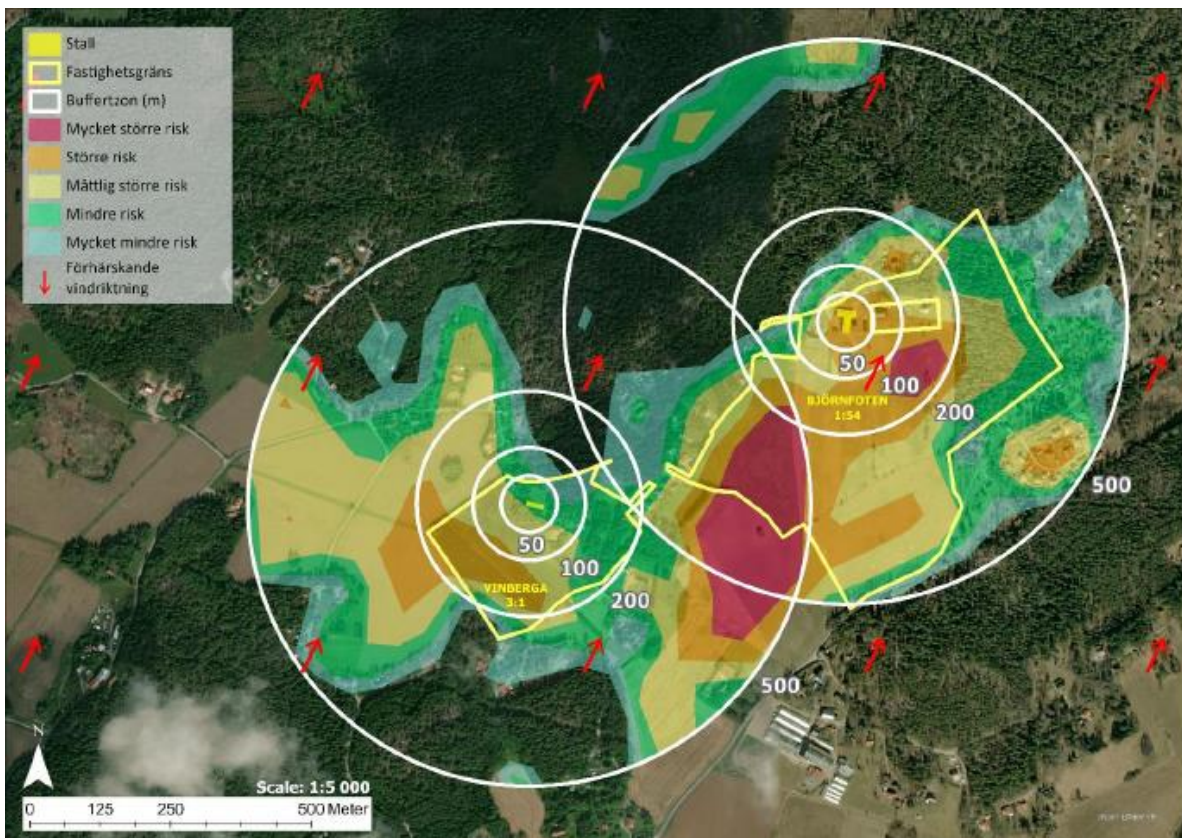
Med anledning av att 2 stall inom och i anslutning till planområdet har en riskutredning för hästallergener genomförts.

Syftet med riskutredningen var att utvärdera risker kopplade till hästallergener från stall inför planläggning. Utredningen föreslår i förekommande fall hur risker kan hanteras så att kommunen får tillräckligt underlag för att bedöma att en acceptabel säkerhet med avseende på allergener kan uppnås i enlighet med PBL 2 kap 5§.

Den översiktliga riskbedömningen har gjorts baserat på 4 olika kriterier som valts utifrån forskning, myndighetsrekommendationer och praxis: avstånd från stallbyggnader (buffertzoner), förhärskande vindriktning, topografi och vegetation. Riskfaktorerna finns beskrivna av bland annat Boverket (2011) och Folkhälsomyndigheten (2022). Av de 4 parametrarna anses vindriktningen och topografin vara faktorer som inte går eller som är påtagligt svåra att påverka, medan avstånd till stallbyggnader och vegetation kan påverkas i den grad att förhållandena för risk för allergenspridning kan förändras.

De delområden där måttlig, hög och mycket hög risk för allergenspridning föreligger är belägna sydost respektive sydväst om stallbyggnaderna på Björnfoten 1:54 respektive Vinberga 3:1. Utifrån insamlade data från utförd litteraturstudie och utförd översiktlig riskanalys med GIS bedömer Norconsult att det finns 2 delområden inom det undersökta planområdet där mycket högre risk för allergenspridning föreligger, se röd markering i figur 79. Området utgörs av jordbruksmark och överlappar tre fastigheter.

Vid fastigheten Björnfoten 1:54 riskerar samtliga byggnader inom buffertzonen 50 m att utsättas för potentiell påverkan från allergenspridning.



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

Att beakta är att samtliga klassningar av riskområdet är relativa varandra. Områden som klassats som mycket hög risk för allergenspridning innehåller endast klassningen i relation till de områden där mycket låg risk för allergenspridning föreligger. För att undersöka de absoluta spridningsförhållandena och allergenhalter i området krävs mer omfattande modellering med platspecifika mätningar av allergenhalter och av meteorologiska parametrar.

När utredningen genomfördes fanns inga riktvärden för hästallergen som kan indikera ej tolerabla halter för människor. Inga mätningar av hästallergen har heller gjorts inom ramen för denna studie eftersom laboratorium som utför analyserna saknas.

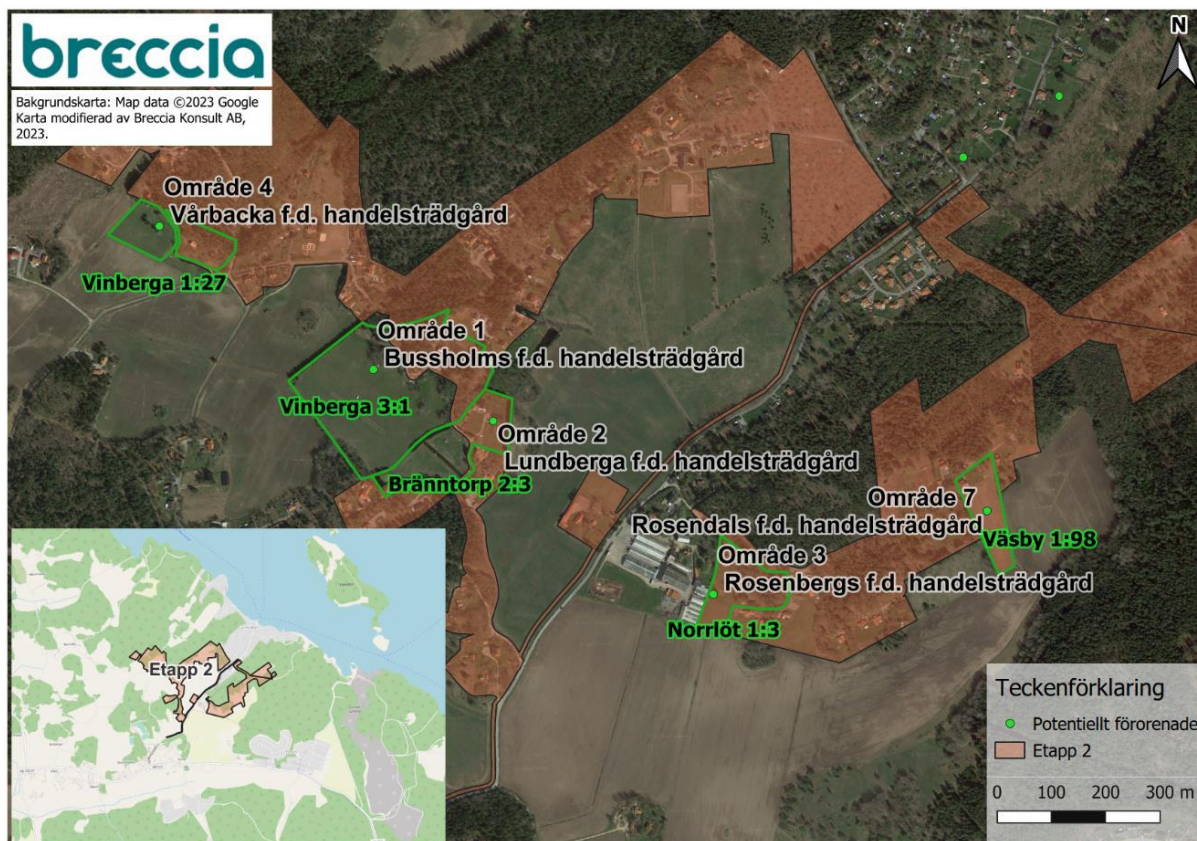
Resultatet pekar däremot ut delområden där risken för spridning av allergener från nuvarande stallbyggnader är mycket större än i övriga delområden. Sannolikheten för höga allergenhalter är i dessa områden betydligt högre än i de områden där risk för spridning av allergener bedöms vara lägre. Genomförd utredning anger att det finns stor potential för minskning av risken för spridning av hästallergen genom relativt enkla och väletablerade åtgärdsinsatser, se vidare under rubrik *Hantering av risker och störningar – allergener*.

Spridning av lukt från gödselhantering bedöms ske enligt samma mönster som spridning av hästallergen från stallbyggnaderna. Placeringen av gödselhantering på fastigheten Vinberga 3:1 är osäker. På fastigheten Björnfoten 1:54 är gödselhanteringen belägen invid stallbyggnaden. De områden där risken för allergenspridning bedöms vara mycket större än i andra områden bedöms också utsättas för mycket större risk för spridning av lukt från gödselhantering än andra delområden.

Förorenad mark

Delområden för den miljötekniska markundersökningen i etapp 2 omfattar 5 områden identifierade som potentiellt förorenade efter tidigare historiska verksamheter, i form av handelsträdgårdar och plantskolor. Undersökningen omfattar område 1, 2, 3, 4 och 7 och dessa delområden kan ses i figur 80 tillsammans med påverkade fastigheter. Objektsinformation har inhämtats från Länsstyrelsens nationella databas över potentiellt förorenade områden (EBH-stödet).

För att avgöra om fastigheten är förorenad har de erhållna analysresultaten på jordprov jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för jord (Naturvårdsverket 2016) och gränsvärde för farligt avfall (FA) från Avfall Sverige (Avfall Sverige 2019). De generella riktvärdena är konservativt framräknade för att skydda boende och de som tillfälligt vistas eller arbetar på ett område samt djur, mikroorganismer, mark och grundvatten.



Figur 80 Karta över det undersökta området. Orange markering visar etapp 2 av planarbetet i Sandviken, med fem potentiellt förorenade objekt (EBH-stödet) som är de delområden som blivit undersökta (område 1, 2, 3, 4, och 7) Inom grön markering visas de fastigheter som undersökningen innefattar.

Skyddsobjekt på fastigheterna bedöms främst vara människor som kommer att bo på platsen eller besöka den. Exponeringsvägar bedöms vara intag oralt genom ätliga växter, inandning av ångor och/eller hudkontakt. Naturvårdsverkets riktvärden har tagits fram för 2 olika scenarios av markanvändningar;

- Känslig markanvändning (KM) innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Mark med halter under KM kan användas till bl.a. bostäder, skolor och förskolor, odling av grönsaker och grundvattenuttag.
- Mindre känslig markanvändning (MKM) och betyder att markkvaliteten begränsar valet av markanvändning till exempelvis hårdgjorda ytor, kontor, industrier och vägar.

Riktvärden på den del av området där bostadsbebyggelse planeras bedöms vara generella riktvärdena från Naturvårdsverket för känslig markanvändning (KM) då människor kommer att bo på området. Riktvärden på den del av undersökningsområdet som planeras utgöras av gator och parkeringsplatser bedöms vara de generella riktvärdena från Naturvårdsverket för mindre känslig markanvändning (MKM).

För att bedöma om grundvattnet är förorenat används riktvärden från SGU:s rapport Bedömningsgrunder för grundvatten (SGU, 2013) samt SPBI:s riktvärden (Sveriges petroleum

och biodrivmedels institut).

Vid redovisning av resultat från fältobservationer redogörs endast för de observationer som anses utgöra potentiell risk för hälsa, ekosystem eller markmiljö. För fullständig redovisning se *MTMU, Breccia, 2023*

Resultat – Fältobservationer

Genomgående för de olika delområdena var marken blockig med svårtolkade lagergränser i de ytliga lagren. På grund av den blockiga marken föll material ibland av skruven, punkter fick flyttas och borrstopp inträffade ibland så tidigt som 0,3 meter under markytan.

Område 1 F.d. Bussholms Handelsträdgård, Vinberga 3:1



Figur 81 Område 1 F.d. Bussholms Handelsträdgård. Provtagningsplan som redovisar provtagningspunkter och strukna punkter. Källa: MTMU, Breccia, 2023

Jordproverna från detta område visade på ett grusigt-sandigt fyllnadsmaterial, som överlagrade siltig lera i åtminstone en punkt, ner till 1,3 m. I de två andra punkterna blev det borrstopp och materialet var så torrt och poröst att det åkte av skruven. Inga förhöjda halter påträffades.



Figur 82 Område 2 F.d. Lundberga Handelsträdgård. Provtagningsplan som redovisar provtagningspunkter och strukna punkter. Källa: MTMU, Breccia, 2023

Underliggande humusjorden återfanns sandiga material i de flesta punkter. I vissa punkter påträffades siltiga material som såg omrörda ut, och bedömdes inte som naturligt avsatt material. I de ytliga, handgrävda proverna påträffades i ett fall en större tegelskärva.

Föroreningarna som påträffats på området består främst av arsenik, kvicksilver och bly, men även zink och bekämpningsmedel (DDT, DDD, DDE). De förhöjda halterna har påträffats i ytliga lager, ner till som mest 0,5 meter under markytan. Marken i provpunkterna bestod främst av sandiga och leriga humuslager av icke-naturlig härkomst då provpunkterna var placerade i gräsmattor, där det tidigare stått växthus.

Kvicksilver De uppmätta halterna bedöms utgöra en låg risk för människor som bor på området med dagens markanvändning. Risken bedöms som låg då halten inte överstiger någon envägs koncentration och grundvatten inte uttas som dricksvatten och de uppmätta halterna påträffats på områden utan byggnader där ånga kan tränga in eller rabatter med ätbara växter.

Bly De uppmätta halterna bedöms kunna utgöra en förhöjd risk för människor som bor på platsen. Då föroreningen överstiger flera envägs koncentrationer och är ytligt belägen på gräsmatta som kan användas till lek av barn eller för odling bedöms risken för människors hälsa som hög. Jordprovet där den höga halten påvisades är dessutom ett samlingsprov av 4

delprov, vilket innebär att det kan finnas högre halter i enskilda prover än vad som uppdagades i samlingsprovet.

Zink De uppmätta halterna bedöms kunna utgöra en förhöjd risk för markmiljön. Risken för människors hälsa bedöms som låg då de uppmätta halterna understiger samtliga envägskoncentrationer samt riktvärdet för långtidseffekter. Det som kan påverkas negativt är markens ekosystem och dess marklevande organismer. Med dagens markanvändning bedöms markens ekosystem ha ett lägre skyddsvärde då området endast utgörs av en gräsmatta.

Summan av DDT, DDD och DDE Risken för människors hälsa bedöms som låg då den uppmätta halten inte överstiger några envägskoncentrationer eller riktvärdet för långtidseffekter. Det som kan påverkas negativt är markens ekosystem. Med dagens markanvändning bedöms markmiljön ha ett lägre skyddsvärde då området endast utgörs av en gräsmatta vilken har en begränsad fauna och biologisk diversitet.

Område 3 F.d. Rosenbergs Handelsträdgård, Norrlöt 1:3



Figur 83 Område 3 F.d. Rosenbergs Handelsträdgård. Provtagningsplan som redovisar provtagningspunkter och strukna punkter. Källa: MTMU, Breccia, 2023

Även här återfanns omrörda leriga material, över sandiga lager som bedömdes som naturligt. I ytliga lager påträffades tegel- och glasbitar.

Föroreningarna som påträffats i området är främst PAH, kvicksilver, bly, summa av kvintozen och pentakloranilin, nickel och kobolt. Proverna är uttogs till max 1 meter under markytan.

Marken bestod främst av sandiga och leriga humuslager, följt av mer sandiga lager.

PAH-H Uppmätt halt överstiger samtliga beskrivna haltgränser och det bedöms att det kan utgöra en förhöjd risk för människa och miljö på området. Risken för människors hälsa bedöms med dagens användning av marken som måttlig, då marken bland annat används till rabatter med ätbara växter. Riktvärdet från Naturvårdsverket är konservativt framräknat, och för att den uppmätta halten ska utgöra en risk för människor genom intag av växter ska 10 procent av konsumtionen av växter komma från det förorenade området. Vid ändrad markanvändning bör de uppmätta halterna tas i åtanke.

Kvicksilver Uppmätt halt kvicksilver bedöms kunna utgöra en förhöjd risk för människor som kommer bo på platsen. Risken bedöms som måttlig med dagens markanvändning då de uppmätta halterna påvisats i ytliga jordlager, varav en i ett område som används som trädgårdsland med ätbara växter.

Bly Uppmätt halt bly bedöms kunna utgöra en förhöjd risk för människor som bor på platsen. Risken bedöms som måttlig, då de uppmätta halterna påvisats i ytliga jordlager, varav en i ett område som används som trädgårdsland med bland annat ätbara växter. Rabatten är liten och exponeringen genom ätbara växter bedöms som låg med dagens omfattning på rabatten. En ny bedömning behöver göras ifall omfattningen på odlingen ökar.

Zink Fynd av zink överstiger riktvärdet för skydd av markmiljö. Den uppmätta halten bedöms kunna utgöra en förhöjd risk för markmiljön. Risken för människors hälsa bedöms som låg då inget riktvärde för envägskoncentrationer överstigits.

Summan av kvintozen och pentakloranilin Uppmätt halt bedöms kunna ha en negativ påverkan på grundvattnet i området, men hälsorisken för människor bedöms som låg då inget grundvatten uttas för dricksvatten.

Grundvattenröret som installerades på området var torrt, så om någon spridning skett till grundvattnet är oklart.



Figur 84 Område 4 F.d. Vårbacka Handelsträdgård. Provtagningsplan som redovisar provtagningspunkter och strukna punkter. Källa: MTMU, Breccia, 2023

Underlagrande det ytliga humuslagret återfanns leriga massor. Glas- och keramikbitar påträffades i ytliga lager. Den mycket blockiga marken gjorde det svårt att borra.

Föroreningar och förhöjda halter på området utgörs främst av kobolt, koppar, kvicksilver, nickel och bly. Marken där prover uttogs består av leriga humuslager följt av naturlig siltig lera. Analyserade prover är uttagna till max 1 meter under markytan.

Koppar Den uppmätta halten bedöms utgöra en förhöjd risk för markmiljön. Risken för människors hälsa bedöms som låg då inga riktvärden för envägs koncentrationer överskridits. Det som kan påverkas negativt är markens ekosystem. Med dagens markanvändning bedöms markmiljön ha ett lägre skyddsvärde då området endast utgörs av en gräsmatta.

Kvicksilver Uppmätt halt kvicksilver bedöms kunna utgöra en förhöjd risk för människor som bor på platsen. Risken för människors hälsa bedöms som måttlig med dagens markanvändning, då inga byggnader står vid provpunkterna, förutom en lada finns i närheten där människor kan vistas, men i begränsad omfattning. Vid ändrad markanvändning kan uppmätt halt utgöra en hög risk för människors hälsa.

Nickel De uppmätta halterna bedöms inte utgöra en förhöjd risk för människor som kommer bo på platsen då inga envägs koncentrationer överskridits, men bedöms utgöra en potentiell risk för grundvattnets kvalitet i området. Nickel är en vanligt förekommande metall i

markprofilen och de uppmätta halterna kan vara av naturlig härkomst.

Bly Uppmätt halt bly bedöms kunna utgöra en förhöjd risk för människor som kommer bo på platsen samt även för skydd av grundvatten. Risken för människors hälsa bedöms som måttlig med nuvarande markanvändning, då halterna är uppmätta på gräsmatta utan rabatter och då inget grundvatten tas ut som dricksvatten.

Zink Den uppmätta halten bedöms kunna utgöra en förhöjd risk för markmiljön. Risken för människors hälsa bedöms som låg då halten inte överstiger några envägs koncentrationer. Det som kan påverkas negativt är markens ekosystem, men med dagens markanvändning bedöms markmiljön ha ett lägre skyddsvärde då området endast utgörs av en gräsmatta, vilket har en begränsad fauna och biologisk diversitet.

Område 7 F.d. Rosendals Handelsträdgård, Väsby 1:98



Figur 85 Område 7, F.d. Rosendahls Handelsträdgård. Provtagningsplan som redovisar provtagningspunkter och strukna punkter. Källa: MTMU, Breccia, 2023

Här påträffades sandiga lager under den humus- och lerrika översta lagren. För utförligare jordartsbeskrivning se bilaga 2, fältprotokoll.

Föroreningar har påträffats i en punkt på området, och utgörs av PAH-H, barium, kvicksilver, bly och zink.

Barium Den uppmätta halten bedöms inte utgöra en risk för människor som kommer bo på platsen, men kan ha en negativ effekt på markmiljön. Det som kan påverkas negativt är markens ekosystem. Med dagens markanvändning bedöms markmiljön ha ett måttligt skyddsvärde då området endast utgörs av en gräsmatta.

Kvicksilver Uppmätt halt kvicksilver bedöms utgöra en låg risk med nuvarande markanvändning, men ska hållas i åtanke om området vidare ska bebyggas.

Bly Uppmätt halt bly bedöms kunna utgöra en förhöjd risk för människor som kommer bo på platsen. Risken bedöms som måttlig då inget grundvattenuttag för dricksvatten görs, och då det inte odlas på marken idag. Dock finns det rabatter i närheten av provpunkten, vilka kan utgöra en exponeringsväg för intag av jord och växter. Om markanvändningen ändras kan den uppmätta halten utgöra en högre risk för människors hälsa.

Zink Risken för människors hälsa bedöms som låg, då ingen enskild hälsobaserad envägs koncentration överskridits. Det som kan påverkas negativt är markens ekosystem, som med dagens markanvändning bedöms ha ett lägre skyddsvärde då området endast utgörs av en gräsmatta.

Behov av ytterligare utredningar av förorenad mark

Utbredning och avgränsning av markföroreningar behöver genomföras i område 2, 3, 4 och 7. I område 1 bedöms ytterligare prover behövas.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig utredning av de geotekniska förutsättningarna har genomförts av Breccia 2022. Beskrivningar av topografi, markbeskaffenhet, jordlagerförhållanden, hydrogeologi och radon baseras på utförd arkivinventering och fältbesök. Observera att endast förekommande jordarter i översta halvmetern av jordlagerprofilen har varit möjligt att kartera vid fältbesök med geologisk käpp.

Planområdet har delats in i 7 delområden enligt Figur 86

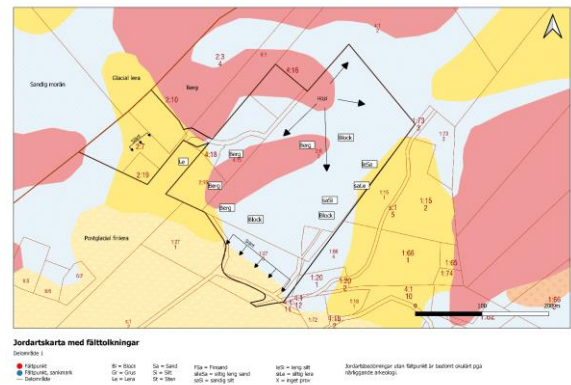


Figur 86 Överblicksbild över utredningsområde för geotekniska förhållanden. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, 2022.

Delområde 1, Lindesberg

Topografi och markbeskaffenhet:

Delområde 1 sluttar generellt svag mot sydväst och utgörs till största del av blockig skogsmark. Två utmärkande slänter förekommer vid fastighet Vinberga 2:7, 2:10 och 1:27. Slänten vid Vinberga 1:27 ligger i moränmark och sluttar ner mot ett enligt jordartskartan område med postglacial finlera. Slänten vid Vinberga 2:7 och 2:10 ligger enligt jordartskartan på glacial lera men bedöms vara anlagd och inte naturlig. Utifrån fältbesöket och jordartskartorna bedöms inte slänterna utgöra någon risk för detaljplaneläggningen.



Figur 87 Jordartskarta med fälttolkningar. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, delområde 1, Breccia, 2022.

Berg i dagen förekommer på flera platser inom delområdet och som uppstickande hållar.

Jordlagerförhållanden:

Enligt SGU:s jordartskarta förekommer framför allt sandig morän och berg i dagen inom fastigheterna, se figur 87. Mot väster och fastigheterna Vinberga 2:16, 2:10 och 2:7 förekommer även glacial lera överst i jordlagerföljden. Fältobservationerna bekräftar SGU:s jordartskarta. Lera kan dock förväntas längre in på östra delen av fastighet Vinberga 2:6 än vad SGU:s jordartskarta visar.

Uppskattat jorddjup enligt SGU:s jorddjupsmodell ligger kring 0 till 3 meter i området, dock 5 till 10 meter för fastigheterna i väst (Vinberga 2:7, del av 2:10 samt 2:19)

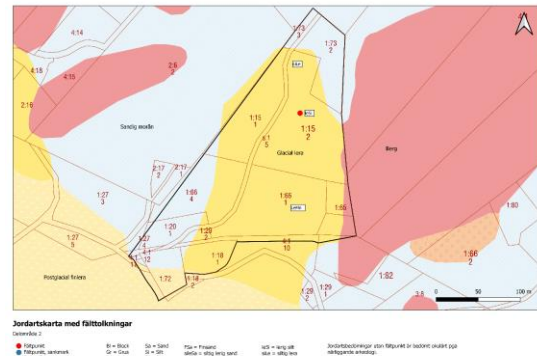
Delområde 2, Karlsborg och Stenkulla

Topografi och markbeskaffenhet:

Delområde 2 lutar svagt åt söder. Marken utgörs av tomtmark, småjordbruksmark och ängsmark.

Jordlagerförhållanden:

Inom området förekommer glacial lera överst i jordlagerföljden enligt SGU:s jordartskarta, se Figur 88. I fält har Vinberga 1:15 och 1:66 undersökts. På Vinberga 1:15 bekräftas SGU:s jordartskarta. På Vinberga 1:66 påträffades flera stenfraktioner i leran varför jordarten snarare bedöms som lermorän.



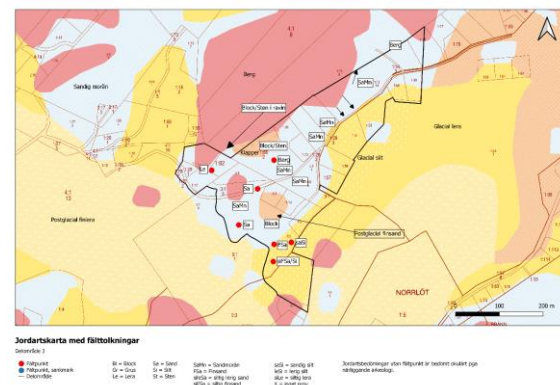
Figur 88 Jordartskarta med fälttolkningar. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, delområde 2, Breccia, 2022.

Jorddjupet är uppskattat till 1 till 3 meter enligt SGU:s jorddjups modell, se Figur 90.

Delområde 3, Lunda och Gustenlund

Topografi och markbeskaffenhet:

Delområde 3 lutar generellt mot söder och sydost. En höjdrygg förekommer i norra delen av området men slänter ner mot Lövsjärsvägen som löper genom hela området. Vid norra delen av fastighet Vinberga 1:66 förekommer stora mängder block och sten. Marken utförs av tomtmark och skogsmark men stora mängder block i terrängen.



Figur 89 Jordartskarta med fälttolkningar. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, delområde 3, Breccia, 2022.

Jordlagerförhållanden:

Norra delen av området utgörs generellt av sandig morän och berg i dagen, se Figur 89 centrala delen av området förekommer dessutom partier av postglacial finsand på den sandiga moränen. Fältundersökningen bekräftar SGU:s jordartskarta dock med något större sandområde vid fastigheten Vinberga 3:1. Vid fastighet Vinberga 1:82 påträffades även lera vid fältbesöket vilket även det avviker från SGU:s jordartskarta.

Stora mängder med block och sten förekommer i den sandiga moränen. Framförallt vid fastighet Vinberga 1:66, där klappersten är registrerat i SGU:s jordartskarta, förekommer stora

mängder sten och block och ligger i en nordöstlig-sydvästlig riktning.

De södra delarna av området har inte undersökts vid fältbesöket då flertalet fastighet utgörs av anlagda trädgårdar. Områdets topografi tyder dock på att SGU:s jordartskarta stämmer.

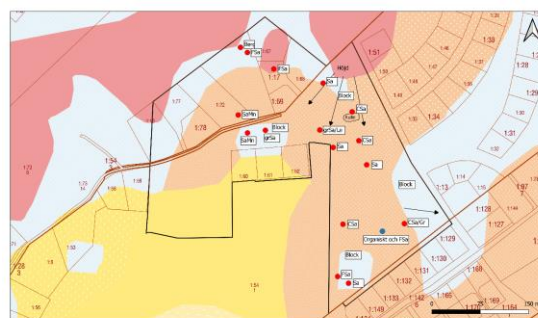
Jorddjupet varierar generellt mellan 0 och 5 meter i de norra delarna av området och mellan 3 och 10 meter i de södra delarna av området.

Delområde 4, Björnfoten, Solhöjden, Karlberg, Starberga

Topografi och markbeskaffenhet:

Delområde 4 lutar generellt mot söder och sydväst. I norr är marken relativt plan bortsett från där berg i dagen förekommer. Inom fastighet Björnfoten 1:54 förekommer en höjd i nordost med slänter ner mot sydväst. Denna höjdrygg löper delvis längs med den östra fastighetsgränsen.

Marken inom område 4 utgörs i norr av tomtmark och skogsmark, i sydväst av tomtmark och betesmark, i öster av avverkad skogsmark.



Figur 90 Jordartskarta med fälttolkningar.
Källa: Översiktlig geoteknisk utredning,
delområde 4, Breccia, 2022.

Jordlagerförhållanden:

Inom området förekommer framför allt postglacial sand och finsand på sandig morän enligt SGU:s jordartskarta, se Figur 90. I de sydvästra delarna utgöra glacial lera de översta jordlagerna. Det är sannolikt att leran delvis breder ut sig under den postglaciala sanden och överlagrar den sandiga moränen.

Vid fältbesöket har hela området utom den sydvästra delen undersökts. Fältbesöket bekräftar SGU:s jordartskarta med två undantag. Strax nordost om fastighet Björnfoten 1:62 har lera påträffats vilket tyder på att området med lera som översta jordlager sträcker sig något längre upp mot nordost.

Utifrån observerad topografi i området bedöms SGU:s jordartskarta vara korrekt för de sydvästra delarna av området som inte undersöktes närmre vid fältbesöket.

Jorddjupet inom området varierar mellan framför allt 10 och 20 meter enligt SGU:s jorddjupsmodell.

Delområde 5, Lundberga, Brännorp, Rävlot och Lindhov

Topografi och markbeskaffenhet:

Södra delen av delområde 5 är relativt flackt. Längre norrut tornar berg i dagen samt morän upp sig och bildar en slänt ner mot öster samt norr. Slänt är relativt kraftig, se Figur 91.

Marken utgörs av tomtmark och skogsmark.

Delområde 6, Rosenborg, Lugnet, Rosendal, Österäng och Furudal

Topografi och markbeskaffenhet:

Delområde 6 är generellt flackt utan nämnvärda höjdskillnader som kan innebära en geoteknisk risk.

På fastighet Väsby 1:142 (3) förekommer en höjd i form av en kulturhistorisk lämning.

Markbeskaffenheten är generellt skogsmark med block i delar av delområdet. I syd och sydöst övergår terrängen till åkermark/ängsmark.

Jordlagerförhållanden:

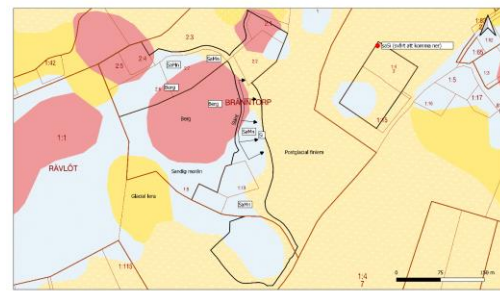
Inom området förekommer postglacial finsand, sand, glacial lera och sandig morän enligt SGU:s jordartskarta. Den glaciala leran förekommer som ytlig jordart i framför allt de sydvästra delarna, se Figur 92, men sträcker sig sannolikt även in under den postglaciala sanden och över den sandiga moränen på flertalet platser. Utifrån geoteknisk markundersökning utförd av Vectura år 2013 anger Vectura att lerans relativa fasthet varierar från att vara låg till medelhög. Förekommande sand och sandmorän bedöms som mycket fast mot djupet.

Svallsediment av grus förekommer enligt SGU:s jordartskarta inom fastighet Norrlöt 1:12, vilket även bekräftas av fältbesöket då framför allt sand och grus påträffades som ytliga jordarter.

Fältbesöket bekräftar SGU:s jordartskarta med vissa undantag. Block och sten har påträffats i markytan vid fastigheterna Norrlöt 1:12, östra delarna av Väsby 1:142 och Väsby 1:157.

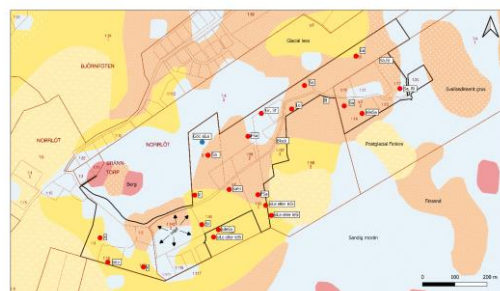
Vid fastighet Väsby 1:142 påträffades lera och enligt uppgift från boende i området står där mycket vatten under större delen av året.

På fastighet Väsby 8:1 påträffades ett sankmarksområde, se Figur 92. Jordarterna utgörs av lera.



Jordartskarta med fälttolkningar

Figur 91 Jordartskarta med fälttolkningar.
Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, delområde 5, Breccia, 2022.



Jordartskarta med fälttolkningar

Figur 92 Jordartskarta med fälttolkningar.
Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, delområde 6, Breccia, 2022.

Sankmarken bedömdes i storlek till 40 meter i diameter. Huruvida sankmarksområdet är naturligt råder osäkerheter kring då kanterna var relativt skarpa.

Inom fastigheterna Väsby 1:44 och 1:96 var de översta jordarterna svårbedömda och klassades till silt, siltig lera, lerig silt eller siltig lerig sand. Sannolikt förekommer lera mot djupet men överlagras av ett tunnare lager av friktionsjord i form av silt eller sand.

Jorddjupet ligger generellt mellan 3 och 10 meter inom området enligt SGU:s jorddjupsmodell. Mot nordöst, kring fastighet Väsby 1:163 ökar dock djupet till 20 meter.

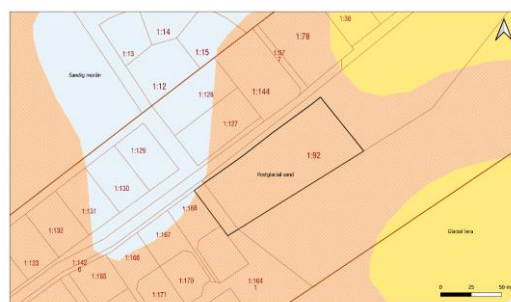
Delområde 7 (Väsby 1:92), Tegelbruket

Topografi och markbeskaffenhet:

Delområde 7 utgörs av fastighet Väsby 1:92. Inom fastigheten finns rester av ett gammalt tegelbruk. Fastigheten är flack och kantas av skog. Stor andel tegel påträffades i markytan, se Figur 93.

Jordlagerförhållanden:

Området bedömdes okulärt på grund av förekommande kulturvärden. Enligt SGU:s jordartskarta förekommer sand överst i jordlagerföljden, se Figur 93. Dock tyder geoteknisk markundersökning utförd av Vectura 2013 på att lera förekommer överst i jordlagerföljden och att sandig och grus underlagrar leran. Leran bedöms av Vectura att vara mycket fast. Uppskattat jorddjup inom fastigheten ligger mellan 10 och 20 meter enligt SGU:s Jorddjupsmodell.



Figur 93 Jordartskarta med fälttolkningar. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, delområde 6, Breccia, 2022.

Stabilitet

Som Norconsult (2017) skriver i sin rapport Södertälje kommun, Enhörna. Geoteknisk utredning utgörs etapp 2 av ”ett typiskt mälardalens landskap som karaktäriseras av låga kala berg och små moränhöjder som omges av odlade slätter där ler och postglacial lera dominerar”.

Vid platsbesöket har inte några slänter som bedöms utgöra en stabilitetsrisk för området vid förändrad markanvändning påträffats i samband med geoteknisk utredning, Breccia, 2022. De naturliga slänter som förekommer ligger i friktionsjord (sandig morän eller sand och grus). Dock finns det slänter på fastigheter som vid bebyggelse kräver uppfyllning och utplaning för bebyggelse, dessa fastigheter är del av Vinberga 1:73 och Bränntorp 1:1. Riskbilden för stabilitet kan förändras om dessa tomter bebyggs varför lokala stabilitetsutredningar krävs för den planerade bebyggelsen inom aktuell tomt.

Sättningar

Sättningar kan uppkomma vid lösmarksområden, det vill säga framförallt där lera förekommer. Dessa områden ligger vanligtvis i de låga områdena. Vid platsbesöken noterades dock inga sättningsproblem för befintliga hus och flertalet av dem var enligt uppgift från fastighetsägare grundlagda med konventionell torpargrund.

På friktionsjord (sandig morän, sand och grus) bedöms sättningsproblematiken som nästintill obefintlig. Den postglaciala sanden kan vara löst lagrad men brukar bli fastare så fort belastning påförs. Eventuella sättningar i friktionsjord är generellt små och utbildas under byggskedet.

I silt är sättningsproblematiken mer svårbedömd eftersom silt kan bete sig som antingen en friktionsjord eller en kohesionsjord (lera). Eftersom detta är översiktliga bedömningar rekommenderas dock oavsett jordart en geoteknisk undersökning inför byggnation av nya villor i området, så att sättningsproblematiken kan utredas i detalj.

Tekniskt komplicerade områden

Enstaka områden har identifierats innebära lokala geotekniska risker vid bebyggelse, dessa områden redovisas i Figur 94 nedan. Områdena berörs av slänter, sankmark, höjd med kulturmiljö och område som enligt uppgift från boende i område berörs av stående vatten stora delar av året.

I detta skede avråds dessa områden från att bebyggas.



Figur 94 Tekniskt komplicerade områden i och omkring planområdet. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, 2022.

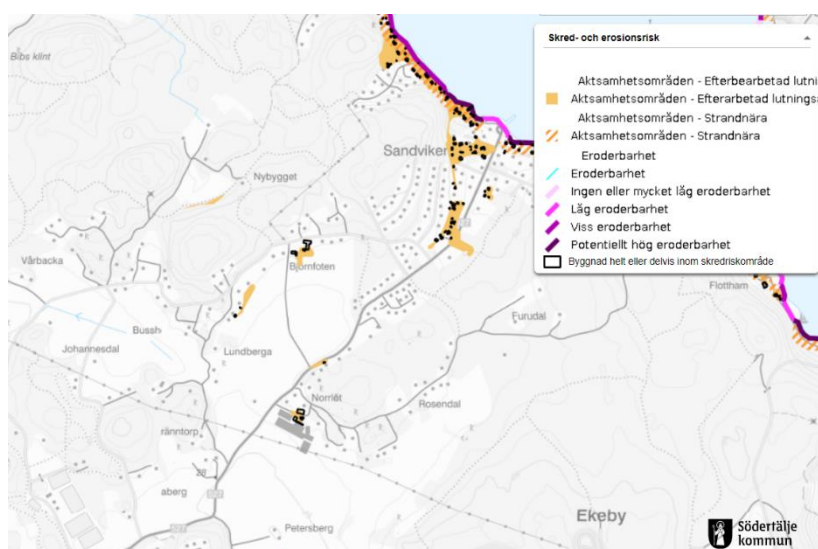
Skulle områdena bli aktuella att bebyggas ska krav ställas på detaljerade geotekniska undersökningar för samtliga områden samt stabilitetsutredningar för släntområdena.

I övrigt har, utifrån genomförd utredning, inte några geotekniska risker inom detaljplaneområdet identifierats som kräver vidare geotekniska utredningar för att utreda lämpligheten för den planerade markanvändningen i området.

Inför detaljprojektering av enskilda villor, större bostadsområden, gator, VA-system och dagvattenhantering ska dock geotekniska markundersökningar alternativt, för mindre projekt, detaljerade geotekniska bedömningar utföras.

Aktsamhetsområden

I SGU:s jordartskarta finns några mindre områden utpekade som aktsamhetsområden (gul markering, figur 95). Geoteknisk konsult har bedömt att dessa inte är relevanta att utreda eftersom de är mycket avgränsade och belägna inom redan bebyggt område. Bedömning har även gjorts att dessa områden troligen är markerade eftersom de är belägna vid jordartsövergångar.

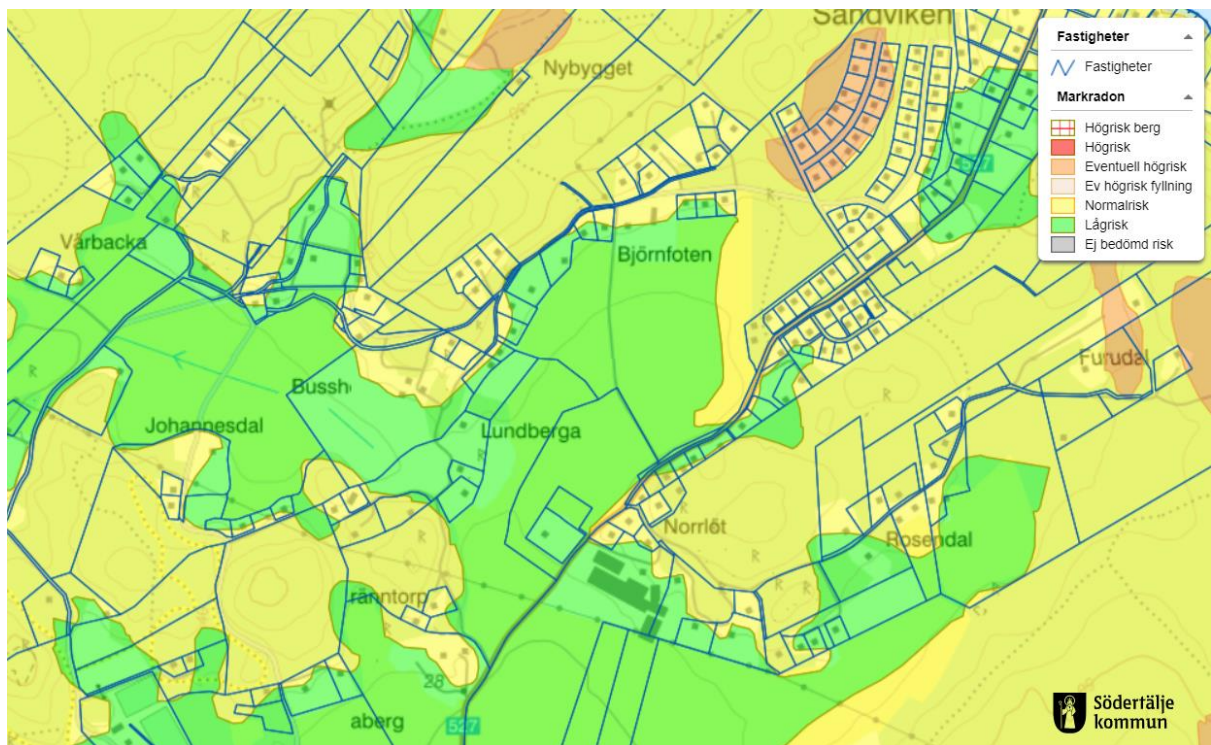


Figur 95 Aktsamhetsområden markerade i gult

Radon

Risk klassificering av marken med hänsyn till radon har översiktligt kontrollerats. Enligt SGU:s gammaspectrometriska mätningar, figur 96, som ger en indikation på radonhalten i markens porluft.

Merparten av identifierade delområden klassas som låg- till normalriskområden med avseende på radon. I de östra delarna, vid Furudal, där grövre jordarter förekommer, så som grus, höjs klassningen till eventuellt högriskområde.



Figur 96 Radonklassning, 2024-02-09

Hydrogeologiska förutsättningar

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är grundvattenförekomsten av god kemisk status.

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

Information om brunnar har hämtats via <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-brunnar.html>, 2022-11-22.

Delområde 1, Lindesberg

Uppgifter om hydrogeologiska förutsättningar saknas i arkivet.

Delområde 2, Karlsborg och Stenkulla

Uppgifter om hydrogeologiska förutsättningar saknas i arkivet.

Delområde 3, Lunda och Gustenlund

Uppgift om grundvattennivån (okänt nivådatum) finns från energibrunn på fastighet Vinberga 1:13 i nordöst (Angiven grundvattenyta ligger 6 meter under markytan. Brunnen har ett registrerat jorddjup på 1,5 meter och ett totaldjup på 172 meter.

Delområde 4, Björnfoten, Solhöjden, Karlberg, Starberga

Uppgift om grundvattennivån (okänt nivådatum) finns från energibrunn på fastighet Vinberga

1:13 i nordöst. Angiven grundvattenyta ligger 6 meter under markytan. Brunnen har ett registrerat jorddjup på 1,5 meter och ett totaldjup på 172 meter.

Delområde 5, Lundberga, Bränntorp, Rävlöt och Lindhov

Uppgift om grundvattennivån (okänt nivådatum) finns från brunn för enskild vattentäkt på fastighet Bränntorp 2:3 i nordväst.

Angiven grundvattenyta ligger 5 meter under markytan. Brunnen har ett registrerat jorddjup på 2 meter och ett totaldjup på 105 meter.

Delområde 6, Rosenborg, Lugnet, Rosendal,

I samband med den geotekniska markundersökningen är 2013 av Vectura installerade två grundvattenrör. I dessa grundvattenrör uppmättes grundvattennivån i maj 2013 och låg då 1,1 respektive 1,6 meter under då befintlig markyta.

Sankmark påträffades på fastighet Väsby 8:1. Enligt uppgift från boende i området står mycket vatten på fastighet Väsby 8:1 under större delen av året. Detta bör enligt genomförd utredning verifieras av en dagvattenutredning.

Delområde 7 (Väsby 1:92), Tegelbruket

I arkivet återfinns inte några uppgifter om grundvattennivån inom fastigheten.

Markföroreningars påverkan på grundvattenkvaliteten

Baserat på analysresultaten i undersökning av markföroreningar (Breccia, 2023), bedöms grundvattnet inte ha påverkats av tidigare verksamheter på områdena. De uppmätta halterna metaller bedöms ha ett naturligt ursprung och bedöms inte utgöra en förhöjd risk för människa eller miljö. Inga av de ämnen som misstänktes kvarstå från tidigare verksamheter på platserna påvisades i grundvattnet

3. Planförslaget

3.1 Bebyggelse

Planens huvudsakliga syfte är att bekräfta rådande bebyggelsestruktur och att området förses med kommunalt vatten och avlopp.

Genomförd kulturmiljöanalys har identifierat särskilt värdefull bebyggelse. I Plan- och bygglagen (PBL) hanteras särskilt värdefull kulturmiljö genom förvanskningförbudet, varsamhetskrav och prövning av lokalisering samt avvägningarna mellan allmänna och enskilda intressen.

Förvanskningförbudet (PBL 8:13) gäller alltid i särskilt värdefulla kulturmiljöer. Varsamhetsparagrafen (PBL 8:17) gäller alla byggnader och bebyggelsemiljöer och ska tillämpas av alla, såväl kommunen som fastighetsägare och hyresgäster. Ändring av en

byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Kravet gäller även hela bebyggelsemiljöer.

Vid ändring i den byggda miljön ska alltid bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sådant sätt som är lämpligt med hänseende till en god helhetsverkan och med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen (PBL 2:6, 8:1). Om en väsentlig egenskap går förlorad eller om områdets särart/karaktär väsentligt ändras sker en försvagning av områdets kulturhistoriska värden. För att undvika en negativ påverkan har bärande karaktärsdrag, egenskaper och särarter identifierats och pekats ut i planbeskrivningens *bilaga 1*. Dessa ska skyddas och ligga till grund för val av ändringar och vidare exploatering, för att det kulturhistoriska värdet inte ska minska. Se vidare under rubriker *Utformning, Utförande och Varsamhetsbestämmelser*.

Användningsområden, kvartersmark

Kvartersmarken har huvudsakligen planlagts med bestämmelse (B) – bostadsändamål. För fastigheter med befintliga verksamheter på fastigheten omfattas av bestämmelse (B₁) – Bostäder och verksamhet som inte får vara störande för omgivande bostäder.

Betes och odlingsmarken på fastigheter Vinberga 1:15 och 1:66 förses med användningsbestämmelse som medger bostadsändamål och verksamhet som inte får vara störande för omgivande bostäder (B₁) med sekundär bestämmelse (L) som medger odling och djurhållning.

Djurhållning

Lantbrukstraditionen, djurhållningen och odlingen är befintliga och levande inslag i landskapet som upprätthåller kulturlandskapet. Djurhållning inom planlagt område kan kräva tillstånd.

Odling och djurhållning (L₁) medges på fastigheter; Vinberga 1:15, 1:66, 3:1 och Björnfoten 1:54. På fastigheter Vinberga 1:15 och 1:66 finns i dagslägen ingen pågående



Figur 97 Odlingsmark på fastighet Vinberga 1:15



Figur 98 Kalkoner och höns på Vinberga 3:2

djurhållning inom planområdet. På Vinberga 3:1 och Björnfoten 1:54 förekommer hästhållning. Stallet på Vinberga 3:1 är dock inte beläget inom planlagt område. Gödselanläggningar förutsätts ha fullgod kvalitet och följa gällande regelverk och befintliga rekommendationer. Betesmark på Björnfoten 1:54 och Vinberga 3:1 planläggs ej. Betesmarken förutsätts följa regelverk och befintliga riktlinjer avseende åtgärder för att minska belastning på recipient.

Bestämmelse om odling och djurhållning har inte satts på fastigheter Vinberga 2:7 och 3:2 där det finns höns och kalkoner eftersom detta anses kunna hanteras genom sedvanlig tillståndsprövning inom kvartersmark.

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar på kvartersmark

Fornlämningar har huvudsakligen planlagts med NATUR.

På en fastighet, Bränntorp 2:1, föreslås kvartersmark trots att det finns en fornlämning i form av ett röse. Lämningområdet föreslås omfattas av *prickmark* eftersom fornlämningen är belägen mellan bostadsfastigheter och åkermark och därmed anses svårtillgänglig.

I planen föreslås även *utformningsbestämmelser* och *administrativa bestämmelser* gällande utformning av tomt som avser skydda kulturhistoriska värden och den berättelse som bland annat övriga kulturhistoriska lämningar förmedlar.

Övriga kulturhistoriska lämningar på kvartersmark finns i enlighet med nedan listat

- Lägenhetsbebyggelse finns på; Vinberga 1:82, 3:1, 3:8, Väsby 1:44
- Bytomt/Gårdstomt finns på; Björnfoten 1:54 och Rävlot 1:2
- Fyndplats av en flintdolk finns på Bränntorp 2:3
- Fornlämningsliknande lämning finns på Bränntorp 2:7 (stensättning)
- Husgrund finns på; Väsby 8:2
- Tegelindustri finns på Väsby 1:92 och 1:210
- Antikvarisk bedömning saknas för fynd av boplats/stolphål på Vinberga 1:15.

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

Övrig kulturhistorisk lämning omfattas av Kulturmiljölagens hänsyns-paragraf (§1) samt Skogsvårdslagen, MB 1, 3 och 4 kap, PBL 2 och 8 kap.

Fastighetsstorlekar

Lämplig byggrätt och minsta fastighetsstorlek har utretts under planprocessen. Enligt beslut i Enhörna kommunaldelsnämnd 2018-09-03 lämnades önskemål om en minsta fastighetsstorlek på maximalt 2000 kvadratmeter för att undvika en för stor förtätning i Sandviken.

Planarbetet har förhållit sig till det politiska önskemålet men samtidigt gjort bedömningar utifrån varje enskild fastighets förutsättningar och lämplighet för bebyggelse i enlighet med

plan- och bygglagens 2 kap och 4 kap. Samtliga fastigheter som är större än 4000 kvadratmeter eller är bebyggda med mer än ett bostadshus har utretts för möjlighet till avstyckning. Det finns dock fastigheter som inte är lämpliga att avstycka ens till 2000 kvadratmeter.

Möjlighet till avstyckning har bedömts utifrån fastighetens lämplighet för bebyggelse avseende;

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

(ordningen av punkterna ovan indikerar inte prioritering)

I området längs vägsträckningen Stenby – Furudal anses den befintliga vägen vara för smal och slingrande för att tåla en allt för hög belastning. Vägens ålderdomliga sträckning och dess placering i landskapet mellan fornlämningar, och murar medger inte någon större förändring. Det anses inte heller skäligt att ålägga samfälligheten att bygga ut vägnätet för att maximera möjligheten att bygga ut området. Området kännetecknas av flera mycket stora fastigheter där ett fåtal fastighetsägare uttryckt intresse att få stycka av sina tomter. Efter att ha avvägt allmänna och enskilda intressen möjliggörs avstyckningar till omkring 3 000 kvadratmeter stora fastigheter, där så är lämpligt. Samtidigt villkoras att *startbesked inte får ges för byggnation förrän vägområde för lokalgatans anslutning mot Sandviksvägen fått den ändrade utformning som anges i byggnadsplan 0181K-P852C.*

De fastigheter inom planområdet som bedöms som möjliga för avstyckning har nedan delats in i *stora fastigheter* och *fastigheter med mer än ett lovgivet bostadshus*.

Stora fastigheter:

- Bränntorp 2:3
- Norrlöt 1:25
- Norrlöt 1:3
- Vinberga 1:13
- Vinberga 1:22
- Vinberga 1:70
- Vinberga 2:7
- Väsby 1:142
- Väsby 1:163
- Väsby 1:44
- Väsby 8:1

Fastigheter med mer än ett lovgivet bostadshus:

- Vinberga 1:11, fastigheten delas av väg, båda lotterna är bebyggda.
- Vinberga 1:66, Stenkulla, Fastigheten är uppdelad på 4 lotter varav 2 är bebyggda. En ny bostadsfastighet föreslås få bildas i ett större grönområde
- Vinberga 3:1, Bussholm. Fastigheten delas av väg. Två bostadshus finns på fastigheten, på var sin sida om befintlig väg.
- Vinberga 3:2. Två bostadshus finns på fastigheten.
- Väsby 1:105. Två byggnader finns på fastigheten. Antingen kan den mindre byggnaden omvandlas till bostadshus eller nyttjas som komplementbyggnad.
- Väsby 1:209 är uppdelad på två lotter varav den ena delas av jordbruksmark. Båda lotterna är bebyggda.
- Väsby 1:98 delas av väg i två lotter, båda är bebyggda med bostadshus. Den ena lotten har två bostadshus.

Det finns fastigheter med mer än ett lovgivet bostadshus där avstyckning inte medges eftersom bebyggelsen på fastigheten anses utgöra en helhet. I dessa fall skulle en avstyckning innebära att miljöskapande och kulturmiljömässiga värden går förlorade. Berörda fastigheter är: Rävlot 1:2 (Prästgården), Björnfoten 1:6 (Gustenlund) och Väsby 1:209

Det finns tre fastigheter, Björnfoten 1:54, Vinberga 1:15 och Norrlöt 1:26, där lador bedöms möjliga att inreda som bostadshus under förutsättning att bevarandevärda uttryck bibehålls. Att omvandla uthus till bostadshus anses inte medföra rätt till avstyckning då en avstyckning riskerar att fragmentisera den historiska kontexten.

Tillkommande fastigheter

Vid planläggning ingår totalt 122 fastigheter, helt eller delvis, varav 79 är bebyggda med bostadshus och 11 anses utgöra obebyggda bostadsfastigheter.

Samtliga fastigheter förväntas permanent bosättas i samband med indragning av vatten och spillvatten. När fastigheterna omvandlas till permanentbostäder så räknas de som tillkommande bostadsfastigheter i det statistiska underlaget.

I och med planläggning föreslås 18 fastigheter medges möjlighet till avstyckning. Möjligen kan ytterligare någon fastighet möjliggöras om angränsande fastigheter överlåter mark till varandra och därefter styckar fastigheterna. Detta anses dock som så omständligt att det är mindre troligt att det genomförs.

Sammantaget förväntas planläggningen medföra en ökning med 46 ytterligare bostadsfastigheter för permanentboende, oräknat fastigheter där ingen är skriven i dagsläget.

Tabell 4 Estimering av antal permanentbebodda fastigheter

Detaljplan, Sandviken Etapp:	Totalt antal fastigheter, 2022	Antal bebyggda bostadsfastigheter, 2024	Antal fastigheter med permanentboende, 2022	Antal sommarstugor inklusive obebyggda fastigheter, 2024 ((79-66)+11)	Antal nybildade fastigheter	Tillkommande bostadsfastigheter. (24+22)	Estimerat antal permanentbebodda bostadsfastigheter med en huvudbyggnad per fastighet, 2040 (66+24+22)
2	122	79	66	24	22	46	112

Hantering av osäkra gränser

Vid beställning av uppdaterad grundkarta mellan samråd och granskning kommer särskild beställning läggas att osäkra gränser markeras i grundkartan.

Minsta fastighetsstorlek har i de flesta fall satts med stor marginal. Då kvartersmarken redan är i anspråktagen och nyttjas som tomt i enlighet med de gränser som återges i dagsläget har planarbetet utgått från befintlig användning.

Om gräns vid fastighetsbestämning förskjuts in på planlagt område/kvartersmark så kan marken som i dag nyttjas som tomtplats lösas in från berörd fastighetsägare. Om fastighetsgränsen förskjuts till ej planlagt område så hamnar del av fastigheten utom planlagt område.

Planläggning av vägar utgår från befintliga vägsträckningar.

Planläggning av gång- och cykelväg utgår från Trafikverkets asfaltskant med 6 meters distans utom planlagt område (med ett par undantag) och 35 cm från asfaltskant inom planlagt område.

Byggandets omfattning

Byggrätter har föreslagits utifrån fastighetsstorlek, tomtens karaktär och kulturhistoriska värden samt platsens lämplighet för bebyggelse i enlighet med PBL 2 kap.

En genomgång av givna bygglov har genomförts för att tillse att medgiven byggnadsarea inte motsägs av föreslagna planbestämmelser. Det finns byggnader där den befintliga takarean överstiger medgiven area i bygglov, där så är fallet har planarbetet utgått från lovgiven byggnadsarea.

Prickmark

Så kallad prickmark får inte förses med byggnad. Plank och murar är därmed förenligt med

bestämmelsen. Plank ska prövas restriktivt med stor hänsyn till omgivande kulturmiljö, utifrån lämplighet och omgivningspåverkan

Prickmark om 6 meter har anslagits mot gatumark för att säkerställa siktlinjer och därmed trafiksäkerhet.

Prickmark har även anslagits mot omgivande NATUR och/eller PARK för att allmän plats inte ska tas i anspråk på sådant sätt att den uppfattas som privatiserad.

Prickmark har även anslagits på kvartersmark med naturliga lågpunkter och befintliga diken för att förhindra att olägenhet uppstår genom att en naturlig lågpunkt eller befintligt dike tas bort. Lågpunkterna har en viktig funktion att fördröja dagvattnet och återföra vatten till grundvattnet. Därför har även bestämmelse om att marknivån inte får förändras (n_1) anslagits för att säkerställa att lågpunkter och diken kvarstår.

Det finns redan fastighetsbildade bostadsfastigheter med höga naturvärden. Där naturvärden är som högst på bostadsfastigheter har prickmark satts för att förhindra att bostadshus placeras där naturvärdena är som högst.

Plusmark

Plusmark innebär att endast komplementbyggnad får uppföras.

Plusmark har anslagits på delar av fastigheter där placering av huvudbyggnad inte anses lämplig med anledning av omgivande kulturmiljö.

Byggrätter

Huvudbyggnader

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

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

För de fastigheter som är bebyggda med lovgivna byggnadsareor som är större än de generellt föreslagna byggnadsareorna har befintlig byggnadsarea bekräftas så att byggnaden kan återuppföras i lovgiven omfattning vid händelse av till exempel våda eller brand.

För fastigheter med kulturhistorisk värdefull byggnad har byggrätt utgått från befintlig byggnadsarea och byggnadens tålighet för förändring. Byggrätt för kulturhistoriskt värdefulla byggnader har bedömts var och en för sig. Anledningen till begränsning av möjlighet till tillbyggnad kan vara att tidigare utförda åtgärder anses göra byggnaden känsligare för ytterligare förändringar. Denna bedömning har sin grund i ett rättsfall (*MÖD 2016-01-20 mål*

nr P 4815–15). där domstolen ansåg att tidigare utförda åtgärder utgjorde ett skäl för att begränsa ytterligare större ingrepp i byggnaden för att förhindra att dess karaktär förvanskas. Begränsningen kan också ha sin grund i att byggnaden bedöms vara känslig för tillbyggnad utifrån den specifika byggnadens karaktär och kulturvärden. Se även under rubriker *Tillbyggnad* och *Varsamhetsbestämmelser* samt *Bilaga 1*.

Befintliga nockhöjder har mätts in och beräknats utifrån medelmarknivå. För huvuddelen av planområdet och för tillkommande bebyggelse är högsta nockhöjd 5 meter för huvudbyggnad.

Minsta takvinkel är 23 grader.

Komplementbyggnader

För huvuddelen av planområdet är den största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnaden 60 kvadratmeter. Undantag har gjorts där det finns lovgivna större komplementbyggnader.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter och gäller inom hela planområdet om inte annat anges. Där annat anges har bestämmelse utgått från befintlig nockhöjd.

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

Det finns fastigheter där befintliga komplementbyggnader bildar en enhetlig miljö som avviker från huvudbyggnadens utformning. Tillkommande komplementbyggnader bör i sådana miljöer snarare relatera till befintliga komplementbyggnader.

Utöver komplementbyggnader får även lovbefriad friggebod om 15 kvadratmeter uppföras.

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

Placering

Byggnadsverk ska placeras friliggande på fastigheten om inget annat anges. Det finns två bostadshus som i dagsläget är sammanbyggda över fastighetsgräns på fastigheter; Vinberga 4:15 och 4:18. Bestämmelse har införts så att dessa byggnader fortsatt är planensliga.

Mot allmän plats, **VÄG (lokalgata)** styrs placeringen av prickmark (byggnad får inte uppföras). Prickmarken har justerats i de fall befintliga bostadsbyggnader ligger närmare

allmän plats än 6 meter. För mer information se under rubrik *prickmark*.

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



Figur 99 Exempel på förhöjd sockel vid gavel

Utformning

Området präglas av mycket grönska med en lågmäld bebyggelse som underordnar sig naturen. Området uppfattas som lantligt med ladugårdar insprängda bland bostadsbebyggelsen. Sekelskiftesbebyggelsen som omger åkermarken har särskilt stor betydelse för upplevelsen av området. Med anledning av detta anger utformningsbestämmelse att *området ingår i en värdefull kulturmiljö. Ändringar, tillägg och ny bebyggelse ska utformas och färgsättas med hänsyn till landskapsbilden, omgivningens egenskaper och karaktär samt ge en god helhetsverkan. Särskild hänsyn ska tas till landskapsbilden vid den öppna odlingsmarken*

Även tomter ska utformas med hänsyn till det kulturhistoriskt värdefulla omgivningarna. Tomtens karaktär, växtlighet och topografi ska bevaras så långt som möjligt. Detta innebär att monotona miljöer med omfattande gräsmattor och häckar i form av till exempel tujor ska undvikas till fördel för inhemska växtslag med blommande och bärande träd och buskar. Integrala trädridåer mellan åkermark är av stor vikt för landskapsbilden såväl mellan tomter och åkermark som inom bostadsbebyggelsen.

Äldre trädgårdsmiljöer bör bibehållas då de har stor betydelse för såväl den biologiska mångfalden som för upplevelsen av området. Trädgårdsmiljöernas betydelse för upprätthållande av biologisk mångfald är betydande då de utgör livsmiljö för många pollinerande insekter och fåglar. Den äldre trädgården erbjuder många gånger äldre, grova fruktträd, blommande buskage och rabatter men också viktiga strukturer i kantzoner mot omgivningen så som komposter, rishögar, stenrösen och berg i



Figur 100 Fastigheternas grönska skapar integrala trädridåer mot åkermarken. På fotot syns Vinberga 2:16.

dagen.

Vikten av hur boende formar och sköter (äldre) trädgårdar blir alltmer viktigt när omgivningen tenderar att bli mer och mer ensartad och likåldrig. I landsbygdsområden med omgivande odlingsmark har ofta viktiga miljöer för biologisk mångfald rationaliserats bort. Ängsmiljöer med betesdrift, äldre skog, småskaligt jordbruk och blommande vägkanter erbjuder livsmiljöer för många arter och miljöer som det generellt råder brist på.

Flera fastigheter utgörs av så kallade naturtomter. Randzonen mot skogen är viktig för upplevelsen av fastigheten i dessa lägen.

Med anledning av ovanstående anges att *Tomt ska anläggas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårdskaraktär med tillhörande växtlighet och anläggningar så som murar, jordkällare eller andra kulturhistoriska lämningar. Hänsyn ska även tas till platsens förutsättningar så som topografi och vegetation. Sprängning, schaktning och utfyllnad ska undvikas.*

Det är önskvärt att bebyggelsen placeras utifrån platsens lämplighet för bebyggelse och med en hög medvetenhet om omgivningspåverkan. Bestämmelse har införts gällande att *Förhöjd sockel får anordnas för att uppta marknivåskillnader. Förhöjd sockel över 20% av lägsta fasadlivets höjd undantas från beräkning av nockhöjd i det fall den uppförs för att omhänderta marknivåskillnader. Förhöjd sockel får anläggas för maximalt 40% av byggnadens totalarea. Gäller all kvartersmark*

Endast ett friliggande enbostadshus per fastighet medges om inget annat anges. På Björnfoten 1:54, Vinberga 1:15 och Norrlöt 1:26 får lada/uthus omvandlas till bostadshus. Omvandling av lada till bostadshus medför inte rätt att avstycka fastigheten. Ladorna omfattas av varsamhetsbestämmelse och om konvertering sker till bostadshus ska de bevarandevärden och karaktäristiska egenskaper bibehållas. Dessa redovisas i planbeskrivningens *bilaga 1*.

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

Fasadmaterial och Kulör

Det är den naturanpassade och lågmälda karaktären som ska värnas vid omvandlingen från fritidshusområde till permanentboende. Detta åstadkoms genom att byggandets omfattning i de flesta fall begränsas till 1 – 1,5 våning, dels genom att fasadmaterial och färgskala ska ansluta till den befintliga karaktären. Uttrycket ska vara en lågmäld arkitektur som smälter in i naturen.

Bestämmelse har införts att fasad ska utföras i träpanel i för området och uppförandetiden karaktäristisk bruten kulör. Svärtan ska vara minst 20 enligt NCS-system.

Vid sekelskiftet 1900 var det vanligt att sommarnöjena målades i 3 olika färger. Eller 3 olika nyanser av samma färg. Fasaden målades ljusast, foder, knutar och andra detaljer mörkare och fönstren mörkast.

Vid samma period rådde även ett nationalromantiskt ideal där den röda stugan med vita knutar trädde fram. Vid val av vit kulör till knutar och fönster är det viktigt att välja en bruten vit kulör så att dessa inte upplevs som aparta.

Nya byggnader kan uppföras i traditionella färgställningar eller behandlas med tillexempel järnvitriol.



Figur 101 Exempel på dov färgskala.

Fönster och dörrar

En för området typisk detalj är liggande rombformiga fönster. Dessa återfinns såväl på den gamla skolan i Tuna som på enskilda bostadshus. Även inspiration av Löfvenskiölds arkitektur finns utläsbar, bland annat i ladugård och uthus på Björnfoten 1:54.

Fönster och dörrar i originalutförande kan ha ett estetiskt egenvärde samtidigt som de utgör en integrerande del i en samstämd fasadgestaltning. Fönster och dörrar är en viktig del i den arkitektoniska gestaltningen. Även till synes enkelt utformade fönster kan vara viktiga inslag i fasaden.



Figur 102 Liggande rombformiga fönster

Äldre fönster är ofta av hög kvalitet med en livslängd om mer än 100 år. Nutida fönster har sällan en lika lång livslängd. Fönsters tekniska utförande har skiftat genom tiderna. Om fönstren är utförda med luftspalt är denna ofta bred, vilket i sig bidrar till ett högre U-värde.

För att åstadkomma en högre energieffektivitet kan enkla åtgärder genomföras på befintliga fönster. Energimyndigheten har forskat på energieffektivisering av byggnader med höga kulturmiljövärden och på rivningsraseriets och på Riksantikvarieämbetets webbsidor finns flera länkar med hänvisning på hur energieffektivisering kan ske samtidigt som kulturmiljön värnas och byggnadens estetik bevaras.



Figur 103 Exempel på fönster och dörrar med höga miljöskapande värden

Utförande

För all kvartersmak gäller även att markbeläggningar i första hand ska ske med genomsläppliga material. Andelen hårdgjorda yta får maximalt utgöra 18 procent av fastighetarean om inte annat anges. Att bibehålla hög genomsläpplighet leder till fortsatt god dagvattenhantering i området och möjliggör återföring av grundvatten. Därutöver är det inte förenligt med platsens karaktär att hårdgöra stora delar av fastigheten.

Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten med en lämplig fördröjningsvolym specifikt beräknad utifrån hårdgjorda ytors storlek, gäller all kvartersmark. Detta syftar till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i enlighet med Södertälje kommuns dagvattenpolicy. Detta anses särskilt angeläget i och med att delar av området omfattas av vattenskyddsområde, sekundär-zon.

Grundläggning ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel. Detta för att knyta an till omgivande bebyggelsestruktur där bebyggelsen är placerad efter förutsättningarna på platsen.

Skydd av kulturvärden

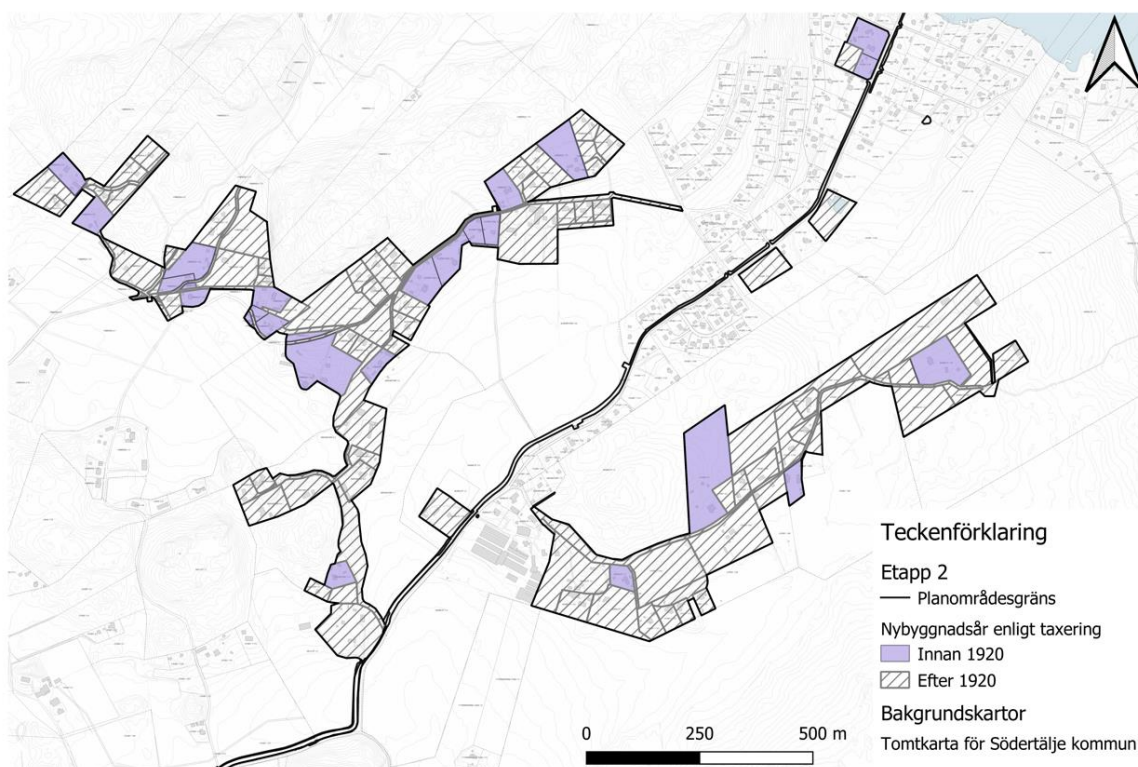
All bebyggelse omfattas av varsamhetskravet enligt PBL 8 kap. 17 §, oavsett om byggnaden har ett kulturhistoriskt värde eller inte. Om byggnaden har ett kulturhistoriskt värde är det viktigt att ändring av byggnaden görs varsamt med hänsyn till byggnadens karaktär och värden. Om en byggnad eller fastighet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

En fastighetsägare är i enlighet med PBL 8 kap 4 och 14§§ skyldig att hålla ett byggnadsverk i vårdat skick och underhålla byggnadsverket så att dess utformning och de tekniska egenskaperna som avses i PBL 8 kap 4§ i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och

konstnärlig synpunkt. Detta gäller all bebyggelse. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så de särskilda värdena bevaras.

Bebyggelse uppförd innan 1920-talets bebyggelseexpansion

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



Figur 104 Bebyggelse uppförd innan 1920-talets bebyggelseexpansion omfattas av BBR 1:2213 och anses som särskilt värdefulla om man inte kan motivera varför de inte ska anses vara det.

Varsamhetsbestämmelser

Byggnader och fastigheter som är inventerade, figur 32 och 33, omfattas av miljöbalken (MB), plan och bygglagstiftningens förbud mot förvanskning, (PBL) 8 kap. 13§ samt av

varsamhetskravet, 8 kap 17§. En varsamhetsbestämmelse, (k), har införts för dessa byggnader. Varsamhetsbestämmelsen avser att skydda det kulturhistoriska värdet. Karaktärsdrag ska bibehållas på befintliga byggnader. Bevaransvärda detaljer på den specifika byggnaden redovisas i *bilaga 1* i denna planbeskrivning.

Även fastigheterna har klassificerats och klassade fastigheter har särskilt stor betydelse för upplevelsen av området, såväl fastighet som byggnad omfattas av förvanskningförbud i enlighet med PBL 8:13. Byggnader belägna på dessa fastigheter är särskilt värdefulla för upplevelsen av området och har stor betydelse för områdets karaktär.

Särskilt värdefulla är sekelskiftesmiljöerna som är synliga i landskapet. Även om vissa av byggnaderna kan ha förändrats så kvarstår bebyggelsens avmätta skala och det lummiga landskapsrummet. Vid renovering bör det därför utredas om byggnaden bör återställas.

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

Stenmurar är utmärkande för denna del av Enhörna och utgör viktiga kulturhistoriska element i kulturlandskapet, såväl av estetiska skäl som en del av berättelsen om dess användning och historia. Murar omfattas av varsamhetsbestämmelse. Flera murar i området omfattas dessutom av biotopskydd. Se även under rubriker; *Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd – Murar, Särskilt värdefull bebyggelse – Murar*. Även äldre synliga husgrunder omfattas av varsamhetsbestämmelse. Murar, jordkällare och synliga äldre husgrunder och bör lyftas fram och nyttjas som en gestaltande kvalitet vid förändringar på fastigheten.

Rivningsförbud

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

Tillbyggnad

Tillbyggnad kan ske på olika sätt. Ett varsamt sätt att bygga till är att låta den ursprungliga volymen vara avläsbar. När tillbyggnader delas upp i underordnade volymer och förskjuts från ursprunglig byggnad så upplevs den totala volymen som nätt.

Tillbyggnaden bör uppta material, fönstersättning och proportioner från huvudbyggnaden.

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

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

Vid nybyggnad

Vid nybyggnad är det önskvärt att tillkommande byggnader relaterar till området och tar stöd i omgivande strukturer så som berg eller natur såväl som i den årsring som byggnaden ingår i.

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



Figur 105 Gott exempel på nybyggnad på Rävlot 1:2

Markens anordnande

För att bibehålla platsens karaktär med en blandning av naturtomter och trädgårdstomter som med som karaktäriseras av en bebyggelse som utformats efter förutsättningarna på platsen är det viktigt att marknivåförändringar är välmotiverade.

Marklov krävs för marknivåförändringar med mer än 0,5 meter. Ett skäl att medge ett avsteg från detta är till exempel i direkt anslutning till huvudbyggnaden eller för att anordna en infart. Bestämmelsen regleras genom utökad lovplikt för marklov.



Figur 106 Exempel på terrassering i kombination med förhöjd sockel på Vinberga 1:15

För att värna platsens karaktär och minimera risk för olägenhet för invidliggande fastighet ska marken även ansluta följsamt mot angränsande fastigheter. Detta regleras med: *Vid marknivåförändring ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter. Lutning ska inte överstiga 1:2*

Byggnad ska placeras utifrån landskapets förutsättningar. Platta på mark är ofta mindre lämpligt då det kan medföra behov av branta slänter strax invid byggnadskroppen som i sitt kala uttryck skapar sår i landskapsbilden. I stället för branta slänter bör i första hand möjlighet till förhöjd sockel nyttjas för att omhänderta marknivåskillnader. Detta regleras med utförande- och utformningsbestämmelser.

i andra hand kan terrasseringar möjliggöra omhändertagande av marknivåer. Om terrasseringar uppförs bör själva terrasseringen tillföra en nytta så som till exempel sittplats, plantering eller liknande för att upplevas som motiverad.

Eftersom området uppvisar en variation av uttryck och årsringar är mellanrummen mellan

bebyggelsen och gatornas inramning lika viktig som tillkommande byggnadsverk. Med anledning av detta är det viktigt att spara växtlighet och se ut efterträdare till uppvuxna träd, såväl på kvartersmark som på allmän plats. Planbestämmelse som berör detta behov har inte författats. Däremot har trädfällningsbestämmelser föreslagits på såväl kvartersmark som i NATUR.

Ändrad lovplikt

- *Bygglov krävs även för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial för byggnader med k- bestämmelse*
- *Utökad lovplikt har införts för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enl. PBL 9 kap. 4§ a - c. Fastigheten ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö.*
- *Bygglov krävs inte för att uppföra ett växthus med en maximal BYA om 15 kvm och maximal nockhöjd om 3,5 meter. Bestämmelsen gäller förutsättning att det inte redan finns ett växthus på fastigheten*
- *Marklov krävs även för fällning av lövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm eller större mått 1,3 m ovan mark. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid nedläggning av underjordisk ledning. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Stammen ska tas om hand för att gynna fauna.*
- *Marklov krävs även för fällning av med n2 markerade träd. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk.*
- *Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar markens höjdläge med mer än 0,5 meter. Vid marklov ska påverkan på landskapsbild, helhetsverkan, kulturmiljö, naturvärden och möjlighet till hantering av dagvatten beaktas.*

Villkor för bygglov

- *Bygglov får inte ges för ny- och/eller tillbyggnation förrän vägområde för lokalgatans anslutning mot Sandviksvägen fått den ändrade utformning som anges i byggnadsplan 0181K-P852C. Detta gäller samtliga fastigheter utmed vägsträckan som i planbeskrivningen kallas Norrlöt – Furudal*
- *Bygglov får inte ges för ny- och/eller tillbyggnation förrän vatten och spillvatten dragits ut till området och anvisad anslutningspunkt kommit till stånd.*

Villkor för startbesked

- *Startbesked får inte ges för ny- och/eller tillbyggnation förrän markföreningar avhjälppts i tillräcklig utsträckning och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets riktlinjer i rapport 5976 (PBL 4 kap 14 §). Innan schaktarbete får utföras ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas. För mer information se under rubrik Förorenad mark.*

Skydd mot störningar

- Plank ska uppföras för att skydda mot allergenspridning. Planket ska sträcka sig längs gräns mot angränsande bostadsfastighet och vara minst 1.7 meter högt och maximalt vara 2 meter högt (m₁)
- Pumpstation ska förses med luktreducerande åtgärder (m₂)

Markreservat

Markreservat avsätts på kvartersmark för;

- Allmännyttiga underjordiska ledningar
- Slänter för gång och cykelväg
- Gemensamhetsanläggning eller servitut

Illustrationer

Eftersom planbestämmelser inte ryms på samtliga fastigheter har de lagts utanför fastigheten med ram och pil. Vanligtvis brukar pil sträcka sig till gällande gränslinje. Efter internremiss till bygglovsavdelningen har önskemål hör sammats att pil pekar på ytan bestämmelserna tillhör.

Riktlinjer för tillkommande kompletterande bebyggelse

- *Vid komplettering behöver hänsyn tas till befintlig ålderdomlig vägstruktur – vägnas småskalighet och hur de följer landskapet.*
- *Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga terrängen, större nivåskillnader bör tas upp med förhöjd sockel, souterräng- eller källarvåning.*
- *Ny bebyggelse bör inte uppföras på öppen mark utan i brynmiljöer.*
 - *Vid placering av ny bebyggelse bör man utgå från befintliga miljöer. Luftigheten mellan den glest placerade bebyggelsen bör bevaras samt att ny bebyggelse bör vara indragen från vägen. Bebyggelse på höjder bör undvikas även om anpassad bebyggelse i sluttning kan medges. Naturlig topografi bör värnas.*
- *Tillkommande bebyggelse bör ha traditionella fasadmaterial likt trä. Undvik fasadkulörer i vita nyanser. Använd med fördel dova kulörer, så som rött, brunt, grönt och grått.*
- *Landsbygdens byggnader karaktäriseras av träfasader. Glaspartier ska därför inte vara ett dominerande inslag i eventuella nybyggnationer eller fasadförändringar på befintliga byggnader.*
- *Avseende byggnadshöjd bör hänsyn tas till befintliga byggnader inom planområdet. Nya hus bör därmed inte överstiga 1.5 våning och BYA 140 kvadratmeter.*
- *Undvik hårdgjorda ytor likt asfaltering och plattor.*
- *Traditionell trädgårdsvegetation, nyttoväxter och äldre träd bör värnas.*

Det öppna jordbrukslandskapet

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

Fornlämningsmiljöer

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

Värdefulla vägmiljöer

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

3.3 Grönstruktur och mötesplatser

Planområdet inrymmer flera olika typer av allmänna platser så som vägar, parker och natur.

I detaljplanen föreslås områden med höga naturvärden som inte ingår i en fastighet som redan bildats för bostadsändamål planläggas som NATUR. (På redan bebyggda fastigheter med höga naturvärden anges prickmark). Även områden som har betydelse för spridningssamband föreslås planläggas som NATUR. NATUR föreslås även i anslutning till fornlämningar.

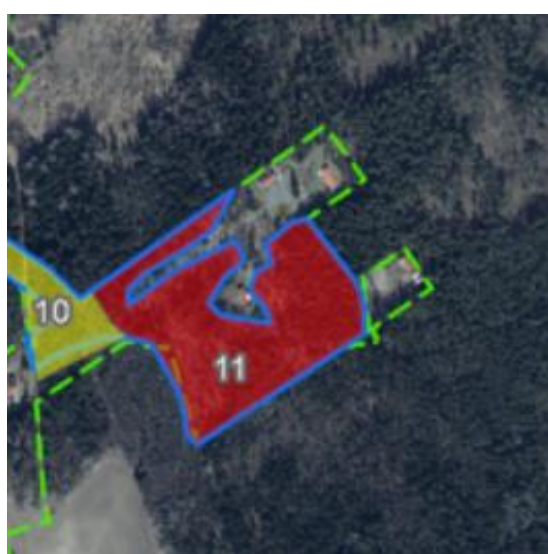
Vid markarbeten i närheten av skyddsvärda eller särskilt värdefulla träd ska särskilda åtgärder vidtas för att skydda träden och bibehålla grönstrukturen. I samband med detaljplanearbetet utarbetas en plan för hantering av träd vid anläggande av vatten och spillvatten samt utbyggnad av gång- och cykelväg.

Naturområden

Genom att bevara avsatta naturvårdsområden och genom småskalig, försiktig skötsel i området så säkerställs att naturvärdena i området bevaras även i framtiden. Skötselplaner bör tas fram av respektive huvudman.



Figur 108 Objekt 4, naturvärdesklass 2, utsnitt ur NVI, Ekologigruppen, 2023



Figur 107 Objekt 11, naturvärdesklass 2, utsnitt ur NVI, Ekologigruppen, 2023

Delar av objekt 4 breder ut sig över redan bebyggda fastigheter; Vinberga 1:27, 2:16, 4:14, 4:15, 4:16 och 4:18. Objekt 4 är belägen på delar av en obebyggd fastighet; Vinberga 2:6. På redan bebyggda fastigheter markeras område med naturvärdesklass 2 med prickmark. Det innebär att ingen byggnad kan placeras på området med högt naturvärde. Delar av Vinberga 1:27 planläggs som NATUR med anledning av såväl artskydd som befintliga fornlämningar. Där naturvärdesklass 2 förekommer på Vinberga 2:6 planläggs NATUR. En ny fastighet möjliggörs utom område med naturvärdesklass 2.

Även objekt 11 breder ut sig över redan bebyggda fastigheter; Väsby 1:163 och Norrlöt 1:26. Även

på dessa fastigheter har prickmark ansatts. På Norrlöt 1:26 har del av område där lada och jordkällare placerats markerats med Naturvärdesklass 2. En distans om 6 meter har avsatts från ladans takkant för att möjliggöra åtgärder närmast ladan. Jordkällaren har höga kulturmiljömässiga värden och volymen har bekräftats med planbestämmelser. Både lada och jordkällare omfattas av varsamhetsbestämmelser. Väsby 1:163 är mycket stor och 14 675 kvadratmeter är beläget utom område markerat med naturvärdesklass 2. Bestämmelse om mista fastighetsstorlek har tagit område utom Naturvärdesklass 2 i beaktande. Naturvärdesklass 2 är även utpekad på Norrlöt 1:14. Här finns en förfallen byggnad. Byggnaden är så förfallen att fastigheten anses obebyggd. I och med artskyddsutredningens resultat planläggs denna fastighet med NATUR.

För att hantera naturvärdesklass 2 på befintlig kvartersmark har prickmark angetts. Trädfällningsbestämmelser har införts för all kvartersmark som reglerar möjlighet att fälla träd med ett stammått över 30 cm, mätt 1,3 meter ovan mark. Bestämmelse med krav på återplantering har också införts.

Rekreation

En av förutsättningarna för att behålla det höga rekreativsvärdet i området är att ta hand om och sköta stigsystemet i den omgivande naturmarken. Skötselplan kan tas fram av respektive huvudman.

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

Fornlämningar i grönområden kan skyltas för att synliggöras.

Mötesplatser

Mötesplatser så som ångbåtsbryggan och Norrlöts handelsträdgård tillgängliggörs genom gång- och cykelväg.

Rekreation och lek

Mycket av leken sker på de privata fastigheterna invid hemmet.

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

Träd

Träd har stor betydelse för upplevelsen av landskapsbilden. Trädens rötter fungerar även stabiliserande för marken och träden bidrar även till ett naturligt omhändertagande av vatten genom det naturliga kretsloppet. Detta blir allt viktigare i tiden av klimatförändring. Därför bedöms bevarande av träd ett allmänt angeläget intresse.

Särskilda trädfällningsbestämmelser har införts för såväl allmän platsmark som för

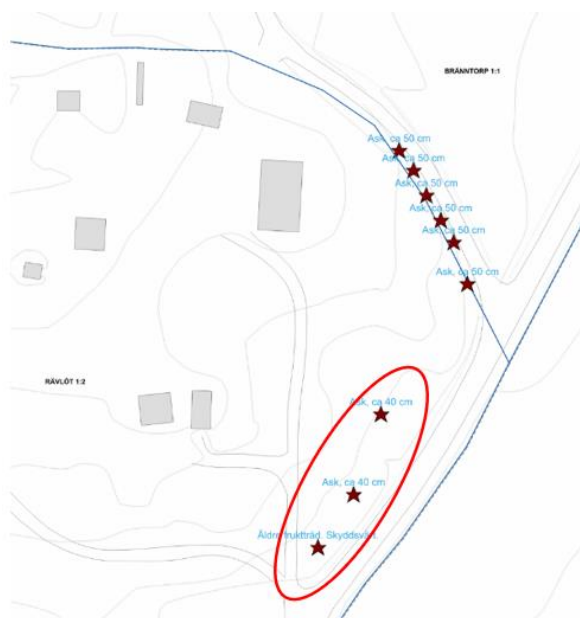
kvartersmark. Marklov krävs för fällning av lövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm. mätt 1,3 meter ovan marknivå. Marklov får endast ges för angelägna enskilda eller allmänna intressen så som i det fall om träden utgör en säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus, vid byggnation av infrastruktur eller vid nedläggande av ledning. Om träd fälls ska återplantering ske inom fastigheten med samma trädslag. Stammen ska tas omhand för att gynna fauna. Detta kan ske genom att man vid fällning bildar en högstubbe eller anlägger en så kallad faunadepå där man låter stammen, eller delar av stammen ligga kvar på platsen eller på annan plats i närheten för att gynna biologisk mångfald.

Detaljplanen bekräftar områden med naturvärde klass 2 och 3. Trädfällningsbestämmelser och ändrad lovplikt införs för de områden i naturvärdesklass 2 och 3 som överlappar redan ianspråktagna och bebyggda fastigheter. Därutöver anslås prickmark för att bostadshus inte ska placeras där naturvärdena är som högst. Därmed anses kompensationsåtgärder inte behövas.

Upplysning:

Om ett särskilt skyddsvärt träd omfattas av någon form av åtgärd ska anmälan om samråd lämnas till länsstyrelsen. Det är den som planerar att vidta åtgärden som ansvarar för att lämna in anmälan.

Alléer



Alléer skyddas som tidigare nämnts av biotopskydd.

På Rävlot 1:2 kommer två askar med en stamdiameter om cirka 40 centimeter och ett äldre fruktträd troligen beröras negativt av gång- och cykelvägen. Förslag till kompensationsåtgärder kommer att utarbetas och samråd med länsstyrelsen föreslås hållas mellan samråd och granskning.

Figur 109 Inmätt allé vid Rävlot 1:2.

Hantering av artskydd – fågel

Om de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som föreslås i artskyddsutredning genomförs är det Ekologigruppens bedömning att risken är liten för att detaljplanerna ska strida mot bestämmelserna i artskyddsförordningen.

Eftersom majoriteten av området redan är bebyggt kan kommunen endast uppmuntra enskilda fastighetsägare att genomföra gynnsamma åtgärder. På den kommunägda marken avser kommunen sätta upp fågelholkar och plantera rekommenderad växtlighet i samband med att planen får laga kraft

Oftast upprättas en detaljplan med plankostnadsavtal och exploateringsavtal. I ett exploateringsavtal kan krav på kompensationsåtgärder så som till exempel fågelholkar bindas upp juridiskt. Eftersom denna plan i första hand bekräftar befintlig bebyggelse och då det inte finns någon exploatör tecknas inga exploateringsavtal. Därmed går det inte att säkerställa kompensationsåtgärder i form av holkar eller brynzoner.

Enskilt huvudmannaskap föreslås i området, därmed antar kommunen inte skötselplaner. Det är de enskilda föreningar som har möjlighet att upprätta dito. I och med att planbeskrivningen publiceras finns en förhoppning om att de enskilda fastighetsägarna förstår vikten av att förvalta brynzoner och sätta upp fågelholkar.

Förslag på åtgärder som bedöms som nödvändiga i syfte att minimera risk för att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen sammanfattas enligt följande.

- 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 i denna del av landet generellt den 15 mars–15 augusti. Obs att åtgärden gäller för alla i området förekommande fågelarter
- Sätt upp fågelholkar anpassade för entita respektive svartvit flugsnappare.
- Bevara i möjligaste mån mogna träd, brynmiljöer, buskar och öppna gräsytor
- Bevara objekt med högt naturvärde (klass 2) och undanta dessa från bebyggelse och planlägg dem om möjligt som naturmark. En skötselplan med åtgärdsförslag för spillkråka bör tas fram för dessa områden.
- Plantera blommande och bärande buskar som rönn, oxel och hagtorn.

Upplysning lämnas i plankartan gällande att markarbeten ej bör ske mellan mars – augusti.

Hantering av artskydd – Groddjur

Genomförd Groddjursinventering och skötsel förslag har skickats till Länsstyrelsen 2024-03-08, för kännedom.

NATUR har avsatts kring befintliga dammar på fastigheter Väsby 1:92 och 8:1. Omfattningen av område för NATUR omfattar område med rekommenderat bebyggelsefritt avstånd. Områden med NATUR har även avsatts på fastighet Väsby 1:142 för att möjliggöra åtgärder för att stärka spridningssamband och för att bekräfta befintliga avrinningsstråk.

Befintlig damm på Väsby 8:1 har försetts med bestämmelse Damm1 – Damm ska utformas så groddjur gynnas. För den del av Väsby 8:1 som får bebyggas villkoras att startbesked inte får ges innan damm restaurerats.

Skötselplan och åtgärder groddjur

På två fastigheter; Väsby 1:92 och Väsby 8:1 finns dammar med groddjursfynd. Se även Bilaga 8, skötsel förslag groddjur samt skötsel förslag under respektive fastighetsbeteckning nedan.

[Skötselplan Väsby 1:92](#)

Skötselbehovet bedöms vara relativt litet.

Följande åtgärder rekommenderas för att förbättra dammen på Väsby 1:92:

- Undvik tillförsel av näring och röj regelbundet vass (förslagsvis vartannat år).
- Öka dammens tillgänglighet med anlagd stig, trappor, brygga
- Minska, alternativt anpassa ljusföroreningar vid dammen.
- Informera om artrikedomen med en informationsskylt.
- Bevara spridningssambandet till de andra dammarna.
- Inventering och bortförsl av invasiva växter.

[Skötselplan Väsby 8:1](#)

För att inte groddjursarterna ska påverkas negativt ska restaurering påbörjas år 2024 och genomföras så snart som möjligt.

Åtgärder som behöver genomföras på Väsby 8:1 för att bevara groddjursarter och även attrahera andra arter:

- Dammarna ska göras bredare och djupare.
- Både över- och undervattensväxter ska etableras.
- Dammarna ska dimensioneras och skötas så att de inte torkar ut.
- Livsmiljöer för groddjur ska skapas på land intill dammarna
- Spridningssamband ska förstärkas med fler anlagda dammar
- Spridningssamband till andra dammar ska bevaras
- Ljusköretningar ska undvikas

Genomförd utredning pekar på ett behov att genomföra årliga uppföljningar i 5 år efter att restaurering skett. Detta för att konstatera att artskydd inte begåtts i och med skogsavverkning.

Hantering av artskydd – Stenmurar

Det är viktigt att stenmurarna blir solbelysta. För att murarnas natur- och kulturvärden ska bibehållas bör de därför hållas fria från uppslag av lövsly och buskar. Rönjningsåtgärder kan behöva utföras med några års mellanrum för att förhindra igenväxning. Alltför kraftig rönjning av blommande/bärande buskar och träd i anslutning till murarna kan skada naturvärdena. Örter och buskar intill muren utgör ofta viktiga element för den biologiska mångfalden som inte klarar sig i det omgivande jordbrukslandskapet. I vissa delar av landet hamlade man förr de träd som kom upp i stenmurarna. Sådana träd är, liksom enstaka bärande träd och buskar, av värde för såväl fågel- som insektsfaunan och bör sparas. Det är av stort värde om ytor i anslutning till stenmurar som hyser en hävdgynnad flora slås årligen vid lämplig tidpunkt. Stenar som har fallit ned från muren bör läggas tillbaka på muren.

Hantering av artskydd – Småvatten i jordbrukslandskapet

Diken på kvartermark planläggs med bestämmelse att marknivån inte får förändras och med prickmark som markerar att marken inte får bebyggas.

Hantering av död ved och information om Granbarkborre

Granbarkborrens framfart innebär att skogslandskapet omformas när delar av granbestånden dör av och mycket död granved skapas. Har träden redan påverkats av granbarkborren, så att bark och barr har lossnat, är avverkning av träd för att stoppa spridning en åtgärd som sätts in för sent och därmed inte är verkningsfull. Den döda granveden gynnar hackspettar och många andra arter som är en naturlig fiende till granbarkborren. Av det skälet kan man se att många markägare lämnar kvar sina döda granar i skogen.

Nedtagna större trädstammar av tall och gran bör företrädesvis sparas i området. Stammarna placeras ut på plats eller i närområdet, i form av så kallade faunadepåer. Träden bör läggas ut i så stora stycken som möjligt för att efterlikna naturligt fallna träd. Död ved är en värdefull resurs som gynnar många arter i olika organismgrupper.

Död ved är ofta en bristvara i landskapet. Äldre vindfällen, där barken lossnat, ska lämnas kvar eftersom de är viktiga för många vedlevande insekter och svampar. Dessutom är de inte längre intressanta för granbarkborre, men kan vara viktiga för granbarkborrens naturliga fiender.

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

Information om Granbarkborre.

Granbarkborren behöver ha färsk innerbark för att föröka sig och angriper inte döda granar som tappat nästan all bark och har grå vedyta. Granbarkborren har redan lämnat dess träd.

Växter

För att gynna både sällsynta och vanligt förekommande växter kan områden som vägkanter skötas med årlig slåtter. Förslagsvis kan vegetationen slås i juli/augusti och slaget material ska samlas upp och föras bort. Viss röjning av buskar kan också vara positivt. Vid röjning av buskskikt bör stenros och salixarter sparas och invasiva arter så som till exempel vresros, snöbär och rosenspirea röjas bort i sin helhet.

Invasiva arter

Som angetts tidigare finns invasiva arter i planområdet. Det finns ett förbud mot att exempelvis flytta jordmassor som innehåller frön, rötter eller andra delar av en EU-listad växtart som kan överleva och sedan föröka sig. Förbudet gäller både stora och små mängder jordmassor. Ett undantag från transportförbudet är när transporten sker till en anläggning i samband med utrotning. Vägledning för hantering finns på Naturvårdsverket.

3.2 Gator och trafik

Sikt

Sikten vid ett flertal utfarter är nedsatt. Här har de enskilda fastighetsägarna ett ansvar. Vid utfarter från enskilda fastigheter får växtlighet eller annat föremål inte vara högre än 80 cm. Sikten ska vara fri minst 2,5 meter från utfarten mot gatan i den så kallade sikttriangeln.

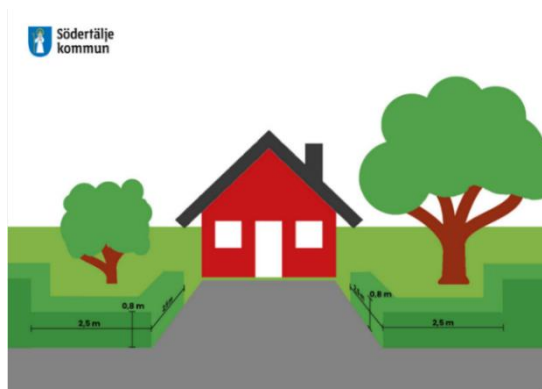
För att främja sikten vid hörntomter får växtlighet inte vara högre än 80 centimeter i sikttriangeln som löper minst tio meter åt vardera hållet, från gathörnet räknat.



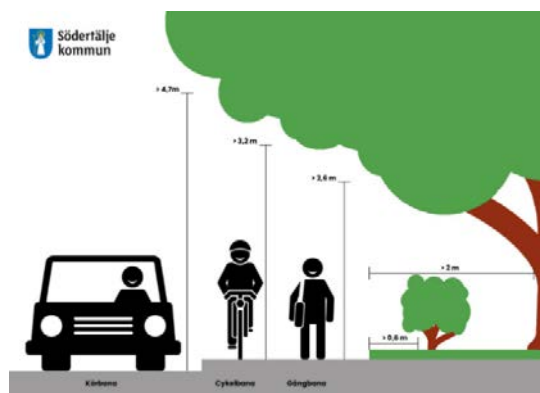
Figur 110 Illustration av utformning vid hörntomter

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

Träd, växter eller annat får inte heller skymma skyltar eller vägmärken.



Figur 111 Illustration av utformning vid utfart

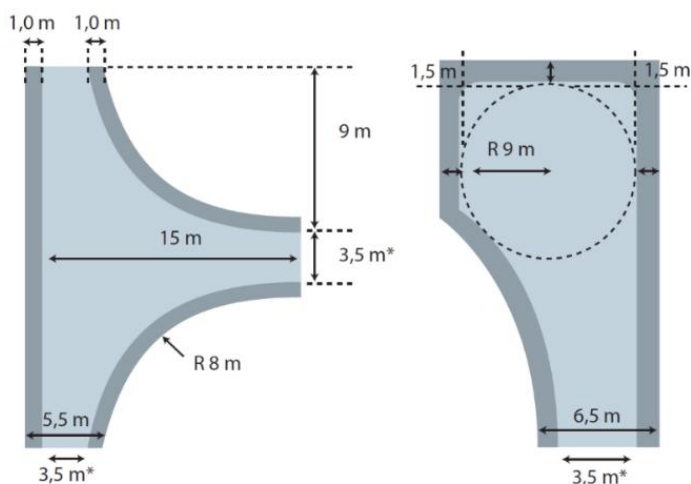


Figur 112 Illustration av utrymme som behövs vid gata

Framkomlighet

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

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



Figur 113 Mått för vändplan och för T-vändning. Vändplan för ett normalt insamlingsfordon samt alt. T-vändning. Källa Avfall Sverige

Platser för uppsamling av hushållsavfall

Uppsamling av avfall sker redan samordnat i planområdet med gemensamma

uppsamlingsplatser för soptunnor. Även tillkommande bebyggelse bör samordna avfallsuppställningen med befintliga uppställningsplatser. Uppställning av soptunnor får ske inom gatumark.



Figur 114 Befintlig uppsamlingsplats för avfall vid Bussholm

Parkering

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

Gång- och cykelväg samt gångväg

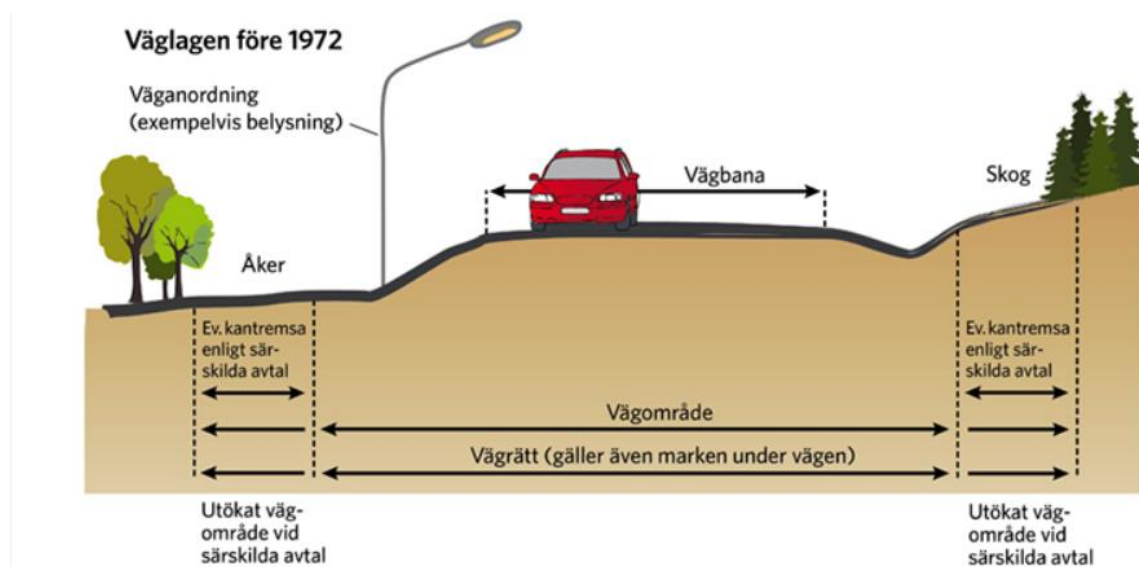
Hänsynstaganden vid föreslagen utformning

I samband med pågående planläggning samt utbyggnad av allmänt vatten och avlopp så förprojekteras en gång- och cykelväg längs med Sandviksvägen. Sträckan är cirka 2,5 km lång och löper från Vallaskolan till Mälaren och den gamla ångbåtsbryggan.

För att öka synergieffekter sker anläggande av gång- och cykelväg som en del av återställandet efter nedläggning av ledningar för el, vatten och spillvatten. Samordning gör anläggandet av gång- och cykelvägen mer kostnadseffektivt. För att minska påverkan på enskild egendom och kulturmiljö i tätbebyggt område föreslås trottoaren ansluta till gatan med kantsten. Kantsten innebär att det inte planeras en grönremsa mellan gång- och cykelvägen och körbanan.

Trafikverket har ställt krav på att gång- och cykelvägen ska löpa 6 meter från

Asfaltskant utom tätbebyggt område. Detta för att gång- och cykelvägen då är belägen utanför Trafikverkets vägområde. Till vägområde hör förutom körbanan även diken och slänter i enlighet med illustration. Eftersom Sandviksvägen var befintlig innan 1972 gäller ett äldre regelverk för definition av vägområdet.



Figur 115 Illustration av vägområde enligt väglagen innan 1972. Källa: Vägområdet - Bransch (trafikverket.se)

I det mest tätbebyggda området har Trafikverket medgett att gång- och cykelvägen planeras med kantsten men ställt krav på att gång- och cykelvägen samt gångvägen ska löpa 10 cm. från stödremsan. Stödremsan löper 25 cm utanför saftaltskanten.

Mer än halva sträckan där gång- och cykelvägen planeras utgörs av öppna landskap med åkermark. Här löper den parallellt med körbanan men med ett säkert avstånd om 6 meter. Anpassning har skett till det omgivande landskapet och den kulturhistoriska miljö som finns i området. Den resterande delen av sträckan längs Sandviksvägen omges av villatomter. För att minska intrånget på dessa läggs gång- och cykelvägen kant i kant med befintlig väg. Såväl kulturmiljö som träd och känsligt djurliv har inverkat på vilken sida av Sandviksvägen som gång- och cykelväg förlagts. Närmare ångbåtsbryggan korsas Sandviksvägen med en gångpassage och där övergår gång- och cykelväg till gångbana vilket leder till att cyklister hänvisas till körbanan. Ett gång- och cykelpassage anordnas även vid Norrlöts handelsträdgård.



Figur 116 Känsliga bebyggelsemiljöer i rosa. Sparad trädridå i grönt. Behov av samordning mellan befintlig gång- och cykelväg och kommande gång- och cykelväg i blått.

Säkerheten är viktig för alla som vistas i och i närhet av gång- och cykelvägen, därför anpassas korsningar och passager så att bland annat hastigheten minskas och sikten ökar.

Målsättningen med anläggandet av gång- och cykelvägen är att skapa en trygg och trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter samtidigt som en underhållsvänlig anläggning åstadkoms. Det ska kännas tryggt och trevligt att färdas längs med sträckan som oskyddad trafikant.

Vid lämplighetsbedömning av gång- och cykelvägens sträckning har hänsyn tagits till en god helhetsverkan. Särskilt känsliga avsnitt har identifierats, se figur 116. Längs med bebyggelseområdet i Sandviken är kulturmiljön känslig för negativ påverkan. Vid handelsträdgårdens infart och vid Rävlöts prästbostad finns också känslighet vad gäller landskapsbild, kulturmiljö och trafiksäkerhet.

Sammanfattning av överväganden:

- Närmare ångbåtsbryggan föreslås en gångpassage över Sandviksvägen och efterföljande sträcka mot ångbåtsbryggan föreslås utgöras av endast en gångbana, dels för att minimera påverkan på landskapsbild och kulturmiljö, dels för att minska markintrång i tätbebyggt område. Detta anses även motiverat av att trafiken minskar ju närmare ångbåtsbryggan man färdas.
- Vid ångbåtsbryggan föreslås gång- och cykelvägen avslutas med målade markeringar för att inverka så lite som möjligt på befintlig vändplan och båtramp.
- Vid Rävlöts prästbostad anses landskapsbilden främjas av att kantsten undviks men att gång- och cykelvägen förläggs närmare vägbanan. På så sätt påverkas inte befintlig stenmur. Möjligen påverkas något träd. Ersättningsfrågan för träd hanteras separat, mellan samråd och granskning. Länsstyrelsen kommer att kontaktas med anledning av befintlig allé. Säkerhet vid korsande utfart har beaktats.
- Mitt emot Norrlöts Handelsträdgård finns en bostadsfastighet omgiven av jordbruksmark. För att främja den lantliga karaktären men samtidigt undvika för stora markintrång föreslås avståndet från vägbanan minska även i detta läge.
- Norrlöts handelsträdgård utgör med sin verksamhet (odling, museum, antikaffär, loppis, café, minigolf mm) en målpunkt i området. Därför föreslås en övergång från gång- och cykelvägen till handelsträdgården. Denna övergång anses även gynna gående till och från hållplatsläge vid handelsträdgården.
- Genom att bibehålla en trädridå mellan Sandviksvägen och den blivande G-C-vägen, på Väsby 1:97, Björnfoten 1:54 och Norrlöt 1:6 anses landskapsbilden värnas samtidigt som trädridåns gynnsamma effekt mot spridning av allergener bibehålls. Trädridån har även betydelse för omhändertagande av dagvatten och för det biologiska sambandet.
- En tillgänglig ramp föreslås i närheten till trädridån från gång- och cykelvägen till Sandviksvägen. Hållplatsen föreslås även flyttas.
- I anslutning till rampen, invid trädridån, föreslås en viloplats med bänk och skräpkorg samt utsikt över fälten.
- Avvikande ytskikt för gång- och cykelvägen utreds i tätbebyggt område. Motivet till avvikande beläggning är att bibehålla småskaligheten och värna kulturmiljön. Val av ytskikt görs slutligen i detaljprojektering. Markbeläggning ska följa kommunens riktlinjer i Cykelplanen.

I vidare projektering kommer möjlighet att beså diken med lokala ängsblommor att utredas så att ekologiska samband gynnas. Därutöver finns förhoppning att upplevelsevärde ökar om diken mellan gång- och cykelväg och åkermark besås med blommande växter. Gång och cykelväg längs Väg 140, Klintehamn-Västergarn, på Gotland har utgjort inspiration. Dialog med Trafikverket kommer att fortlöpa gällande detta.

I vidare projektering kommer val av belysning fortsätta att utredas så att den belysning som uppförs anpassas till djurliv, båttrafik, trafiksäkerhet och omgivande kulturmiljö. För vidare information se under rubrik *Belysning*.

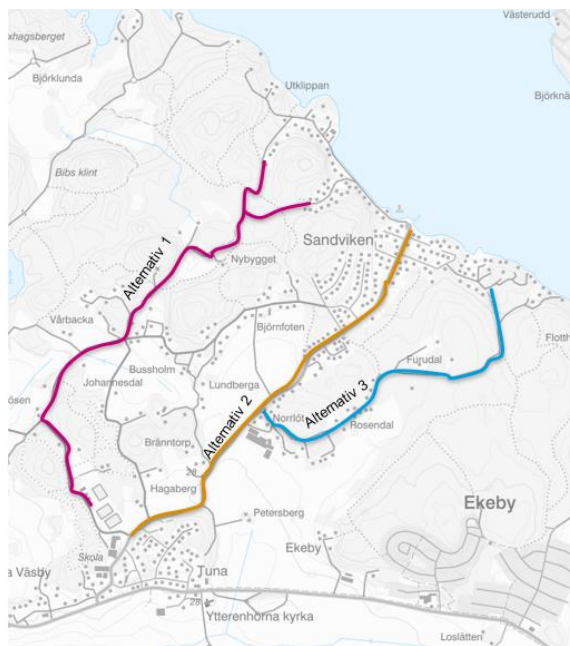
Lokaliseringsprövning – gång- och cykelväg

Länsstyrelsen meddelade 2023-09-11 att kommunen behöver göra en lokaliseringsprövning av gång- och cykelväg eftersom jordbruksmark tas i anspråk. Lokaliseringsprövning kan anpassas efter rådande omständigheter avseende omfattning. Länsstyrelsen meddelade även att den bedömning och utredning som görs inom planarbetet bör räcka och angav att det i nuläget inte krävs separat ansökan. För mer information se *PM – Lokaliseringsprövning, Bilaga 7*. Utdrag ur denna redovisas nedan.

Alternativa dragningar

Alternativa vägdragningar för gång- och cykelvägen finns inte i egentlig mening då Sandviksvägen är den enda väg som binder samman de olika bebyggelseområdena och leder vidare till den befintliga gång- och cykelvägen vid skola och idrottsplats och vidare ut till Enhörnaleden.

Sammantaget är uppfattningen att alternativa dragningar 1 och 3 innebär att en enda gång- och cykelväg inte skulle räcka till. Det innebär att om alternativ 2 inte är möjligt så skulle man behöva bredda befintliga lokalvägar och anlägga gång- och cykelväg även på skogsstigar, dessutom skulle man inte fånga upp samtliga fastigheter. Intranget på befintliga bostadsfastigheter blir vid dessa alternativ mycket större. Den sammanlagda anspråkta ytan för gång- och cykelvägen blir även mycket större och utbyggnadskostnaden skulle inte vara försvarbar. Dessutom skulle landskapsbilden påverkas i större omfattning.



Figur 117 Alternativa dragningar i rosa (alternativ 1), gult (alternativ 2) och blått (alternativ 3).

Alternativ 2

Alternativ 2 bedöms som den mest gynnsamma lösningen. Detta alternativ finns även med i kommunens cykelplan sedan år 2000. Cykelplanen har skickats på remiss till länsstyrelsen. Ingen erinran har lämnats gällande cykelväg i denna sträckning.

Kollektivtrafik och hållplatser

Hållplatser är av mycket låg kvalitet och kollektivtrafik finns endast sommartid eftersom Sandviksvägen håller för låg kvalitet för att trafikeras vintertid. Planförslaget föreslår inga förändringar av hållplatsernas utformning i Trafikverkets vägområde med anledning av att Trafikverket har möjlighet att genomföra egen planläggning (s.k. vägplan) vid behov av förändringar.

I samband med att gång- och cykelvägen genomförs föreslås dock hållplatsläget för hållplats: Norrlöt justeras i enlighet med illustration. Detaljprojektering sker i samband med att gång- och cykelvägen detaljprojekteras.



Figur 118 Illustration föreslaget nytt hållplatsläge.

Utvecklingsmöjligheter - stigsystem

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

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

3.4 Hantering av risker och störningar

Geotekniska frågor

Grundläggning

Grundläggning av byggnad

För småhus bedöms grundläggning kunna utföras med plattgrundläggning i hela området efter att organisk jord avlägsnats. Med plattgrundläggning avses hel bottenplatta samt grundmurar på grundsulor som vid kryprumsgrundläggning. Där nivåskillnader förekommer kan kryprumsgrundläggning vara särskilt lämpat då schaktarbetet kan minimeras. Utelufts- och inneluftsventilerad kryprumsgrundläggning medför dock större krav byggnadstekniskt för att inte fuktproblematik ska uppstå. Kryprumsgrundläggning kan även utföras med en öppen plintgrund.

Större byggnader bedöms kunna platt grundläggas på sandig morän och sand. Vid lera kan grundläggning med plintar eller pålar nedförda till fastmark som morän och berg krävas. Källare avråds ifrån för villor då både blockighet i moränen och på sina ställen yttlig bergnivå medför komplicerad schaktning och sprängning. Likaså förekommer en grundvattenproblematik.

En geoteknisk undersökning ska utföras för samtliga hus när utformning och placering är känd, för att kunna detaljprojektera grundläggningen och med säkerhet välja rätt typ av grundläggningsmetod. Föreligger sättningsproblematik kan även småhus behöva grundläggas med plintar eller pålar nedförda till fastmark. Alternativt kan kompensationsgrundläggning användas, då marken grävs ur och fylls upp med lättfyllning i syfte att erhålla netto noll tillskottslast när byggnaden står kvar, om markförhållandena är lämpliga.

Grundläggning av VA

VA-ledningar bedöms enligt översiktlig geoteknisk undersökning kunna grundläggas på konventionellt sätt utan förstärkningsmetoder. När eventuell ledningsdragning är bestämd ska en geoteknisk markundersökning utföras för att få kännedom om bergnivåer och exakta jordartsförhållanden. Nya ledningsdragningar kan med stor sannolikhet kräva bergschakt.

Grundläggning lokalgator

Lokalgator kan enligt översiktlig geoteknisk utredning anläggas på friktionsjord utan förstärkningsmetoder. På kohesionsjord (lera och eventuellt silt) rekommenderas kompletterande geotekniska markundersökningar. Normalt erfordras inte markförstärkningsåtgärder vid måttliga uppfyllnader på mindre än 0,5 meter.

Vid ledningsdragning kommer de flesta lokalgator att grävas upp och återställas med ytbeläggning motsvarande grusväg.

Stabilitet och tekniskt komplicerade områden

Stabilitet och komplexitet har vägts in i lämplighetsprövningen gällande markens användning i enlighet med PBL 2 kap. Tekniskt komplicerade områden har i de flesta fall planlagts som NATUR.

I och med att Vinberga 1:73 är obebyggd och då det föreligger krav på ytterligare utredning undantas tekniskt komplicerad del av fastigheten från den pågående planläggningen.

Radon

Radonsäkert byggande med täta rör genomföringar och radonslang rekommenderas även om området inte utgör högriskområde för radon.

Hydrologiska frågor

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

Skötselplaner bör tas fram för befintliga diken med tillhörande trummor. Med fördel kan makadam läggas i dikesbotten för att öka möjlighet till fördröjning.

Information: Vandringshinder

Vid anläggning av nya vägar, diken, dagvattenanläggningar och dylikt är det av största vikt att tillse att inga vandringshinder skapas. Vandringshinder utgörs av sådana åtgärder som hindrar spridning och förflyttning för flora och fauna.

Andel hårdgjorda ytor

Maximal andel hårdgjord yta har satts till 18 procent om inte annat anges. För mindre fastigheter har specifika tal gällande maximal andel hårdgjord yta beräknats.

Hantering av förorenad mark

Villkor för startbesked för byggnation har införts som administrativ bestämmelse på fastigheter med förorenad eller misstänkt förorenad mark. Bestämmelsen anger även att anmälan om efterbehandling ska lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas innan schaktarbete får utföras.

Snöupplag

Snöupplag ska ske på permeabla ytor så att smältvatten kan infiltrera i marken, fördröjas och

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

Inom primärt och sekundärt vattenskyddsområde ska riktlinjer för vattenskyddsområde följas.

Snö får ej läggas upp på förorenad mark då det kan sprida föroreningar vidare.

Blivande vattenskyddsområde

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

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

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

Trädfällningsbestämmelser införs för att vidmakthålla befintlig möjlighet till fördröjning.

Skydd mot översvämning

Befintliga lågpunkter och diken har bekräftats med prickmark och bestämmelse om att marknivå inte får förändras har införts för att stödja befintliga uppsamlingsytor av skyfallsvatten.

Allergener

Åtgärdsförslag

För att minska risken för spridning av allergener till berört planområde rekommenderar genomförd utredning plantering av vegetationsridåer alternativt uppförande av plank. Där vegetationsridåer föreslås kan ridåns omfattning variera beroende på vilken växtlighet som ingår. Befintlig grönska vid betesmark bör förstärkas för att minska allergenspridning, gärna med vintergröna träd eller höga buskage som minskar spridning i marknivå. Vintergrön växtlighet påverkas inte av årstidsvariationer och rekommenderas för att säkerställa minskad spridning året runt. För områden med mycket större risk för spridning som är beläget på



Figur 119 Hästar på Vinberga 3:1

hagmarker/odlingsfält bedöms inga åtgärder behövas.

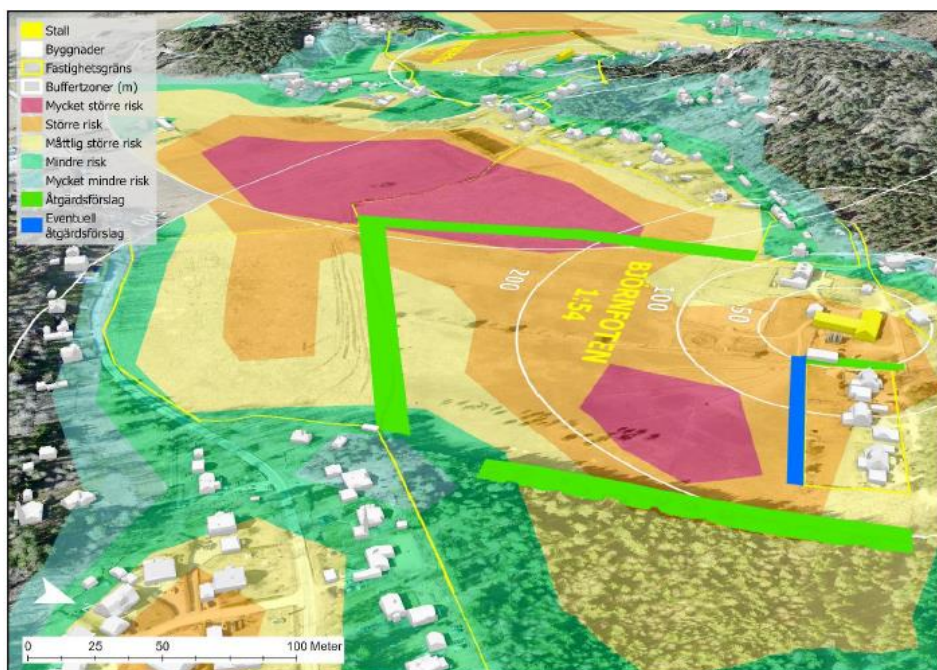
Avverkning i närliggande områden ska minimeras och nedtagen vegetation ersättas, i synnerhet i den förhärskande vindriktningen från stallen samt i områden med måttlig, större och mycket större risk för allergenspridning (områden färgade med gult, orange och rött i *Figur 120 och 121*).

Några av de områden där åtgärder föreslås är belägna utom detta detaljplanearbete.

Åtgärdsförslag överensstämmer med Folkhälsomyndighetens tillsynsvägledning för hästhållning (2022) där skyddande vegetation mellan hästverksamhet och bostäder rekommenderas.

Åtgärdsförslag Björnfoten 1:54

1. plantering av en vegetationsridå längs västra sidan av det avverkade området på Björnfoten 1:54
2. förstärkning av den befintliga vegetationsridån runt hagarna
3. ett plank eller en vegetationsridå mellan stallbyggnaden och de avstyckade tomterna som är omslutna av Björnfoten 1:54.



Figur 120 3D-modell över Björnfoten 1:54 med riskklassning av spridning av hästallergen. Placering av växtlighetsridåer (ljusgrönt) samt eventuell åtgärd (ljusblått) för. Figuren är en principskiss och visar ej rekommenderade dimensioner på växtlighetsridåer (Ortofoto: Södertälje kommun, 2022b). Källa: Riskbedömning allergener, Norconsult, 2023.

En planbestämmelse (m1) har införts för att skydda invidliggande bostäder från allergenspridning.

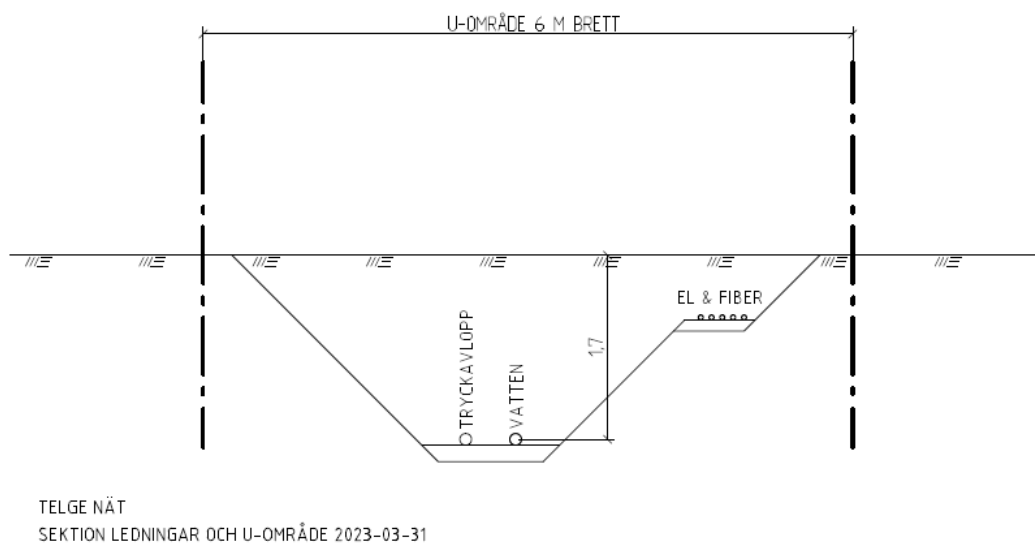
Den vanligaste avloppsanläggningen i Sandviken är sluten tank (cirka 60 procent). Knappt hälften så många har mulltoa, och ytterligare hälften har infiltrationsanläggning.

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

För att möjliggöra indragning av vatten och spillvattenledningar har markreservat för underjordisk ledning (u) inrättats och strandskydds hävts (a_6 och a_7) för berörda delar av grönområden och kvartersmark.

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

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



Figur 122 Typsektion av u-område

LTA-system

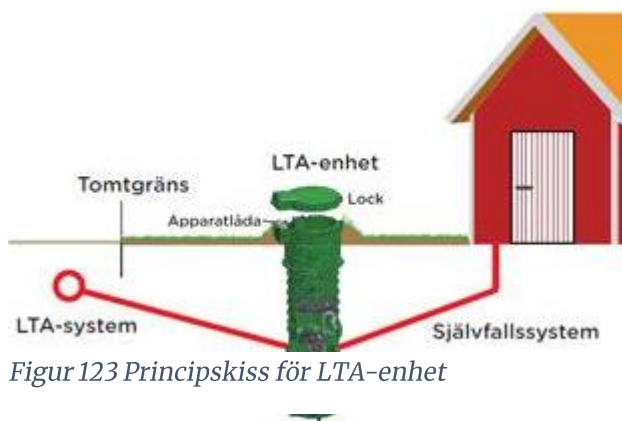
Merparten av berörda fastigheter kommer troligen att förses med ett lätttrycksavlopps system (LTA-system). Vilket system som blir aktuellt för respektive fastighet avgörs slutgiltigt inom detaljprojekteringen som genomförs efter planens antagande.

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

fastighetsgränsen. Fastighetsägaren ansvarar därefter för att ansluta bostaden till systemet.

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

Vid projektering och återställande ska ortens identitet och kulturmiljö beaktas och en plan för hantering av träd i vägområdets närhet tas fram.



Figur 123 Principskiss för LTA-enhet

Pumpstation

Inom föreslagen detaljplan möjliggörs för en pumpstation med tillhörande zon för uppställning av servicefordon på fastighet Björnfoten 1:54.

Bestämmelse (m₂) har införts för att säkerställa att pumpstationen förses med luktreducerande åtgärder.

Markreservat för underjordisk ledning (u)

Vid anläggande av kommunalt vatten- och spillvatten föreligger ett behov av ett 6 meter brett markreservat för underjordisk ledning. Ledningar kan nedläggas i allmän platsmark så som; GATA, CYKEL, GÅNG, NATUR och PARK utan att beslut om särskild rättighet fattats, undantaget allmän plats som fortfarande omfattas av strandskydd.

På kvartersmark har markreservat för underjordisk ledning (u) anslagits i de fall då vägområdet inte är tillräckligt brett eller då innanför liggande fastigheter inte kan nås via allmän platsmark. Fastigheter som belastas av markreservat för underjordisk ledning är redovisade i fastighetskonsekvenstabellen, se *bilaga 5*.

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

Brandvatten

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

Släckvatten

Vid nyanläggning av områden i stadsmiljö kan särskilda anläggningar för uppsamling

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

Värme

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

EI

Nätägare i området är Telge Nät. Inom planområdet planeras 6 E-områden för transformatorstationer. Befintliga luftledningarna avses markförläggas, vilket bör samordnas med VA-utbygganden.

Tele- och fibernät

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

Avfall/Återvinning

I Södertälje kommun sker ordinarie insamling från en- och tvåfamiljshus samt fritidshus från fastighetsgräns. I planområdet finns en fungerande avfallshantering med anordnade uppsamlingsplatser för sopkärl. Tillkommande byggnation ska anslutas till befintliga uppsamlingsplatser inom gatumark.

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

Från och med januari 2024 ställs krav på ytterligare fraktionering för hushållsavfall. Hushållen i området har redan tillgång till flerfackskärl.

Belysning

Inom ett område som omfattas av detaljplan krävs det bygglov för att för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en ljusanordning om:
den avsedda användningen av ljusanordningen kan ha betydande inverkan på omgivningen, eller
anordningen placeras på eller i anslutning till en sådan byggnad eller inom ett sådant bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (PBL 8:13, PBF 6:3).

Huvudmannen: gemensamhetsanläggningen, kommunen eller Trafikverket kan ansöka om att införa belysning vid vägområde eller gång- och cykelväg. Det vore positivt för området om de enskilda huvudmännen tog fram ett gemensamt belysningsprogram för att åstadkomma en sammanhållen bild av området i det fall belysning införs. Kommunen har ett övergripande belysningsprogram.



Figur 124 Stallykta på Vinberga 3:1

Belysning är en viktig del för att skapa en säker trafikmiljö där det är lätt att orientera sig, för både gång- och cykeltrafikanter. Målsättningen är att skapa en trygg och trafiksäker belysning med enkelt underhåll och som samtidigt bidrar till en småskalig och trevlig gatumiljö genom att förstärka såväl den upplevda rumsligheten i vägrummet som platsens karaktär. Vid förprojektering av gång- och cykelväg hämtas inspiration från lokala element så som stallykter jämte områdets olika årsringar. Föreslagen belysning i tätbebyggt område är Ateljé Lyktan Stockholm. Inspiration har även hämtas från Trafikverket som nyligen har antagit en vägplan och anlagt en gångbana i kulturmiljö på Norra Lagnö, (Värmdö), som bestyckats med föreslagen belysning. Stolphöjden föreslås vara 6 meter inom tätbebyggt område och 5 meter utom tätbebyggt område. Längs gång- och cykelvägen utom tätbebyggt område föreslås liknande belysningsarmatur som längs Sandviksvägen, utanför Vallaskolan, för att hålla ihop helhetsmiljön.

Ny belysning ska utformas och uppfylla krav enligt VGU (vägar och gators utformning).

Belysningen förprojekteras med förstärkt nattsänkning, närvarostyrning och avbländning. Detta för att undvika att ljusföroreningar stör djurlivet, främst groddjur. Belysning anpassas och avbländas med hänsyn till insekter och eventuell förekomst av fladdermöss.

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

Dagvattenhantering

Att anlägga kommunalt vatten- och spillvattennät minskar läckaget av näringsämnen till Mälaren.

Skillnaden i dagvattnets påverkan på land och recipient, före och efter förtätning och anläggning av kommunalt vatten och spillvattensystem anses marginell. Eftersom fastigheterna är stora och byggrätten anpassad till området blir andelen hårdgjord yta liten.

Genomförd dagvattenutredning har inte visat på behov av ytterligare samlad fördröjning än den som är befintlig genom vägdiken och befintliga lågpunkter. Förslag har dock lämnats på områden där det är särskilt viktigt att tillse att diken fungerar. Ett generellt vägområde om 9 meter har avsatts för att möjliggöra för huvudmannen att tillse att diken fungerar bra. Undantag har gjorts för att bekräfta befintliga murar och alléer som skyddas med varsamhetsbestämmelse eller biotopskydd.

Om ytbeläggning av vägar förändras från grus till hårdgjord yta ska diken dimensioneras efter den ökade avrinningen.

Dagvatten kvartersmark

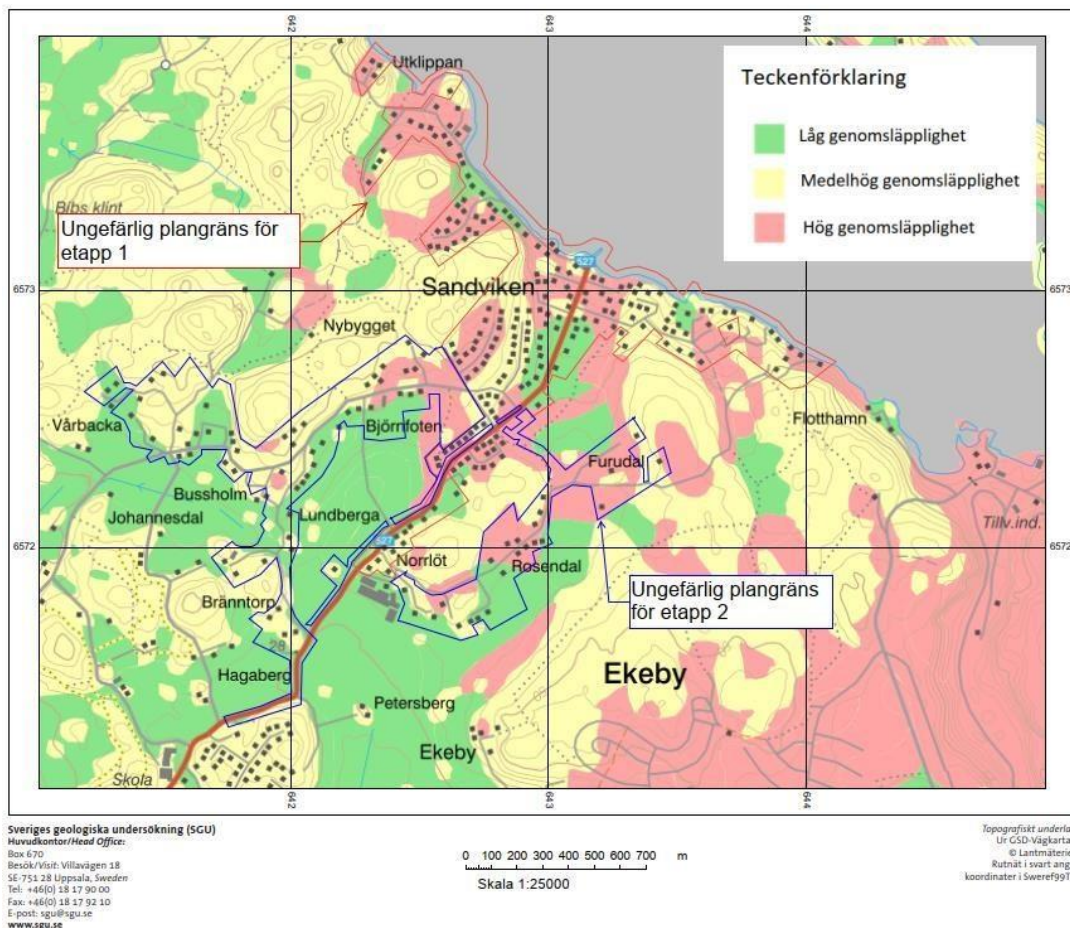
I detaljplanen har trädfällningsbestämmelser införts. Att bevara befintlig naturmark och växtlighet bidrar till effektivare dagvattenhantering. Låga marktäckande växter binder jord och partiklar och förhindrar erosion med sitt rotsystem. De tar även upp vatten ur marken. Träd och större växter besitter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

På kvartersmarken förslås lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Detaljplanen reglerar andel hårdgjord yta per fastighet.

Längs Sandviksvägen släpper flera enskilda fastigheter ut vatten till Trafikverkets dike. Rättigheter/servitut saknas. I samband med byggnation av gång- och cykelväg kommer möjlighet att nyttja Trafikverkets dike för det egna dagvattnet att tas bort. Fastighetsägare har själva ansvar för att motverka ökade flöden och översvämning inom bostadstomterna, vilket kan uppnås genom relativt enkla åtgärder exempelvis genom att:

- behålla stora träd och växtlighet är ett bra sätt att förhindra stora dagvattenflöden vid hög nederbörd.
- använda av genomsläppliga beläggingsmaterial eller luta uppfart mot vegetationsklädd yta för infiltration.
- ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare till vegetationsbädd.
- nyttja en vattentunna eller dylikt för att samla upp och fördröja dagvatten.
- anlägga gröna takytor.

Eftersom infiltrationskapaciteten är lägre i områden med glacial- och postglacial lera samt glacial silt kan jordförbättrande åtgärder behövas i dessa områden för att möjliggöra LOD-lösningar. Dessa kan bestå av en eller flera åtgärder som kan fungera lagrande och/eller fördröjande. Till exempel är upphöjda markbäddar, tunna eller raingårdens alternativ som kan utredas och integreras med trädgårdens utformning.



Figur 125 Infiltrationskapacitet. Hämtad från SGU

Dagvatten från gång- och cykelväg

Då planerad gång- och cykelväg kommer göra intrång i Trafikverkets vägområde har påverkan på detta utretts där samverkan kommer behöva ske för dagvattenhantering. Gemensam dagvattenlösning kräver en juridisk överenskommelse mellan Södertälje kommun och Trafikverket.

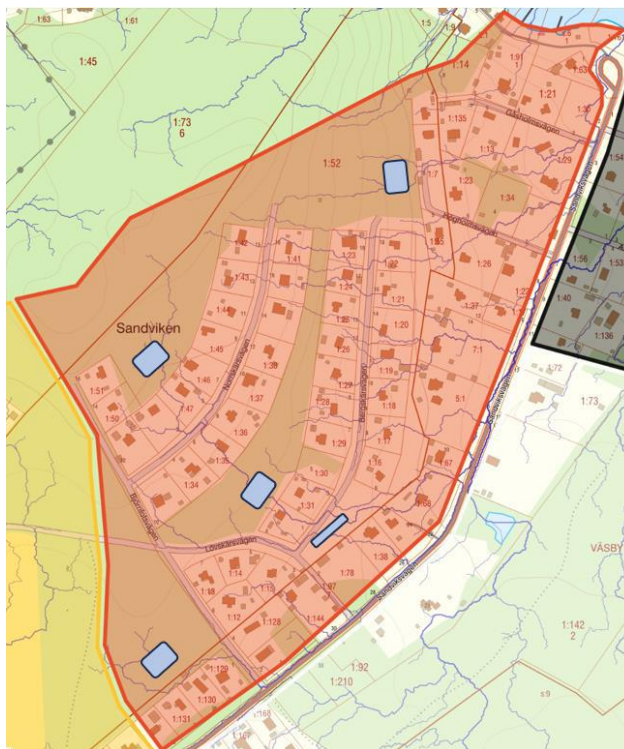
Trafikverkets dikesområde ska vara intakt i så stor utsträckning som möjligt efter exploatering av gång- och cykelväg. Befintliga vägtrummor och dess dimensioner antas vara korrekt dimensionerade och nyanläggningar/förlängningar läggs med samma dimensioner som befintliga.

Vatten som leds vidare från enskilda fastigheter till Trafikverkets dike och vatten som Trafikverket släpper i dagsläget vidare dagvatten till enskilda fastigheter och vattendraget som i folkmun kallas "Gula floden". Såväl fastighetsägare som Trafikverket behöver fortsättningsvis ta omhand det egna dagvattnet inom respektive berört område. Fastighetsägare ska ta hand om dagvatten på egna fastigheter med LOD. Trafikverket ska ta hand om sitt dagvatten i sitt vägområde. Gula flodens dragning ska även i fortsättningen bibehållas och inte torrläggas då groddjur har påträffats här. Bedömning har gjorts att även om

Trafikverket omhändertar det egna dagvattnet så kommer det finnas vatten i "Gula floden".

Förslagen avvattningslösning för gång- och cykelvägen kommer bestå av nytt långsgående gräsdike/makadamdike alternativt kantstöd längs den sträcka som löper med en distans från vägbanan. Längs sträcka inom tätbebyggt område som löper med kantsten föreslås gallerbrunnar och dagvattenledning mot fördröjningsanläggning.

Dagvattenflöden från berörda avrinningsområden kommer endast öka marginellt, på grund av klimatförändringar. Dagvattenflöden från befintlig bebyggelse kommer att minska till 0 l/s, när LOD-lösningar för enskilda fastigheter genomförs. Dock kommer dagvatten behöva omhändertaras från områden med befintlig bebyggelse, vägar och för övriga ytor såsom skog, grönytor (naturvatten). Detta kommer generera cirka 200 m³ dagvatten som måste omhändertaras i infiltrationsanläggningar utom detta planområde.



Figur 126 Föreslagna platser för kompletterande dagvattenlösningar

För att infiltrationsanläggningar för avrinningsområdena ska fungera behövs skötsel och underhåll så att anläggningarna behåller sin funktion över tid. Denna ansvarsfråga behöver utredas. LOD-lösningar på kvartersmark ansvarar fastighetsägare för. Kompletterande anläggningar för LOD kan bestå av stuprörskastare, genomsläppliga beläggningar eller vegetationsbegräddade tak. Dessa anläggningar är med i resultatet för föroreningsberäkningarna då avrinningen är antagen till 0 l/s för områdena med LOD.

Ny gång- och cykelväg vilken anläggs inom identifierade avrinningsområden utgör några promille av avrinningsområdenas totala yta.

Beräkning av dagvattenlast för gång- och cykelvägen visar att allt dagvatten infiltrerar för avvattningslösning med gräsdike/makadamdike i den del som utförs avskilt från Sandviksvägen. Där gång- och cykelvägens dagvatten hanteras via kantstöd, gallerbrunnar och dagvattenledning beräknas den erforderliga volymen som gång- och cykelvägen genererar till 19 m³ och föreslås fördröjas i fördröjningsanläggning i vändögla längst i norr innan vidare avledning mot Mälaren – Prästfjärden. Om del av Sandviksvägens dagvattenlast från högpunkt (halva körbanan, bombering) belastar ovan nämnd fördröjningsanläggning är den estimerade och tillkommande volymen 12 m³.

Miljöproblemen i recipienterna inkluderar TBT samt en önskan att så lite fosfor och kväve som möjligt släpps ut för att inte förvärra den generella övergödningsproblematiken i Mälaren. Dessa ämnen har kontrollerats i föroreningsberäkningar och under förutsättning att gång- och cykelvägen med dess dagvattenåtgärder och uppströms LOD-lösningar implementeras bedöms recipienterna inte påverkas negativt av exploateringen och därmed inte försämra möjligheterna att uppnå MKN. För att naturvärden ska fortsätta hållas höga i gång- och cykelvägens diken behöver dessa skötas med årlig slåtter men också låta gräs och växter bidra med ekosystemtjänsten att binda vatten, fastlägga partiklar och reducera föroreningar. För skyfall har SMHI:s definition om minst 50 mm regn på 60 minuter valts vilket kan jämföras med 100-årsregn med 60 minuters varaktighet inklusive klimatfaktor (68 mm regn). Detta har analyserats gällande rinnvägar, lågpunkter och stående vatten.

I anslutning till gång- och cykelvägen återfinns ett fåtal instängda områden där trumgenomföringar utförs. För att minimera skador vid skyfall, regn som överskrider dikens och trummors kapacitet har sträckan med gräsdiken/makadamdiken höjdsatts och dimensionerats så att vatten kan ta sig fram i diken utan att skada Trafikverkets vägområde.

För sträckan med dagvattenledning kommer ledningssystemet vara fullt vid ett skyfall. Skyfallsvatten kommer då avledas ytligt i körbanans kant mot lägre belägna områden.

Befintligt markavvattningsföretag har beaktats vid exploatering av gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen bedöms ej påverka markavvattningsföretaget negativt då gång- och cykelvägen korsar markavvattningsföretaget som leds genom kulvert och då infiltrationskapaciteten i gång- och cykelvägens långsgående diken överskrider flödet för gång- och cykelvägens dagvatten vid dimensionerande regn.

Innan exploatering sker kommer eventuella konsekvenser tydliggöras ytterligare. Även ansvars- och kostnadsfördelning kommer ses över ytterligare. Vid anläggande av nya vägar, diken och dagvattenanläggningar i befintliga områden är det av vikt att inte skapa vandringshinder som kan stoppa växter och djur från att förflytta sig i vattensystem. Detta måste tas hänsyn till i exploateringen när ny dagvattenhantering skapas och befintlig dagvattenhantering förändras. Föreslagna åtgärder och beräknade flöden baseras på gällande föreskrifter samt förutsättningar som vid tillfället var känt för konsulten.

I takt med fortskridande av detaljplanarbetet rekommenderas uppdatering av detaljeringsgraden på föreslagna åtgärder.

Dagvatten allmän platsmark

Avledning i naturliga avvattningsstråk och i diken med växtlighet minskar vattenhastigheten och utjämnar i viss mån även flödena vilket minskar flödesbelsatningen nedströms. Öppna diken är att föredra.

Avledning av dagvatten i öppna lösningar så som diken kan vara estetiskt tilltalande. Diken kan beroende på skötsel ha en viktig funktion i att gynna biologisk mångfald samtidigt som de fördröjer och renar vattnet. För att ytterligare sänka vattenhastigheten och förbättra reningen kan vattenhastigheten minskas genom att dikesbotten beläggs med makadam och om stenar placeras på platser där man önskar fördröja ytterligare. Ett annat sätt att begränsa flödeshastigheten och öka möjligheten till fastläggning av partiklar är att meandra diken.

Huvudmännen bör ta fram en skötselplan för diken och trummor.

Lågpunkter

Lågpunkter har stor betydelse för att återföra vatten till grundvattnet och för att förhindra att vatten rinner rakt ut i Mälaren utan möjlighet till fastläggning av partiklar.

För att stödja ett naturligt omhändertagande av dagvattnet och gynna grundvattenbildning har lågpunkter bekräftats med prick- eller korsmark. Bestämmelse har även satts att marknivå inte får förändras i dessa lägen. Även på allmän platsmark har lågpunkter bekräftats och bestämmelse har satts om att marknivån inte får förändras.

3.6 Samhällsservice

Post

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

Brevlådor kan behöva flyttas med anledning av planerad gång- och cykelväg.

Upplysning

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

Skola

Vallaskolan omfattar klasserna (F – 6). År 2021/2022 var det cirka 300 elever inskrivna på skolan.

Till skolan hör ett fritidshem där 180 elever var inskrivna år 2022. På skolområdet finns även en

förskola och en tillfälligt uppställd förskole paviljong som tillsammans rymmer 120 barn.

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

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

Lekplatser

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

På fastighet Vinberga 1:45, utom planområdet, finns en anlagd liten bollplan. Bollplanen är belägen på allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Allmänheten bör ha rätt att använda lekplatser som är allemansrättsligt tillgängliga under förutsättning att man visar hänsyn och inte stör eller förstör.

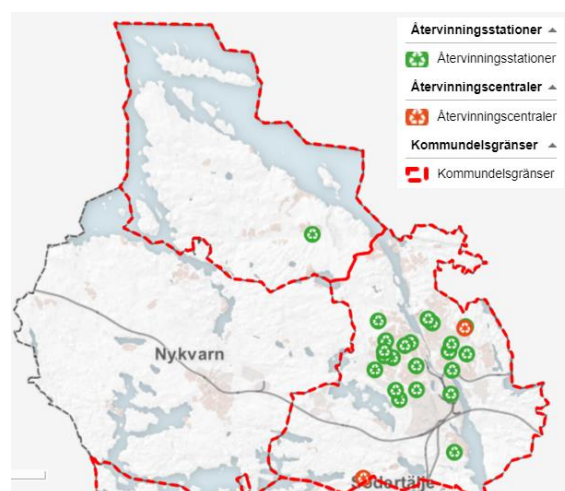
Återvinningscentraler och återvinningsstationer

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

En ny lagstiftning träder i kraft den 1 januari 2024. Lagstiftningen innebär att kommunen tar över ansvaret för insamling av förpackningsmaterial och kommer samla in förpackningsmaterial vid besöksintensiva platser. Från 2027 är fastighetsnära insamling ett krav.

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

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



Figur 127 Återvinningsstation och återvinningscentraler

4. Konsekvenser

4.1 Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö

Föreslagen ny bebyggelse vad gäller utnyttjandegrad, placering, utformning, fasadmateriäl och fasadkulör bedöms ta hänsyn till befintlig karaktär och kulturmiljövärden i området. Planförslaget följer rekommenderade förhållningssätt i genomförda kulturmiljöutredningar.

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

Gång- och cykelväg med belysning utgör ett nytillskott i kulturmiljön. Anpassning har skett utifrån befintliga värden.

Konsekvenser för naturmiljön

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

Gång- och cykelväg med belysning utgör en påverkan på naturmiljön genom att viss vegetation tas ner och jordbruksmark tas i anspråk. För att uppväga påverkan utreds möjlighet att beså diken med växter som gynnar biologisk mångfald. Belysningen anpassas för att minska påverkan.

Detaljplanen möjliggör byggrätt på tidigare obebyggda fastigheter som avstyckats för

bostadsändamål. Detta innebär en måttlig försvagning av de ekologiska sambanden. Hänsyn har tagits till genomförd naturvärdesinventering och inga områden med höga naturvärden tas i anspråk.

Biotopskyddsområden

Samråd med länsstyrelsen kommer att ske mellan samråd och granskning gällande diken längs åkermark och alléer på Rävlöt 1:2 och Norrlöt 1:15 som påverkas av gång- och cykelvägen.

Konsekvenser på spridningssamband

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

För att gynna fågelarter bör fågelholkar anpassade för entita och svartvit flugsnappare sättas upp i enlighet med artskyddsutredning.

Blommande och bärande buskar bör planteras.

Diken som omger gång- och cykelvägen bör planteras med lokala ängsblommor.

Groddjur

Planen pekar ut områden som är lämpliga för kompletterande groddjursdammar. Om dammar uppförs och utvecklas i områden som planlagts med NATUR och damm anses groddjursarter gynnas.

Skötsel förslag har tagits fram för groddjursdammar. Om dessa följs anses groddjur inte påverkas negativt.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen, PBL, ska MKN följas. Med MKN avses de olika gränsvärden eller målsättningar som framgår av förordningar och föreskrifter som beslutas av regeringen eller av andra myndigheter. MKN är alltså juridiskt bindande och ska följas vid översikts- och detaljplanering.

Påverkan på recipienten

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

Konsekvensen av gång- och cykelvägens anläggning jämte samlad hantering av dagvatten medför ingen större förändring.

Påverkan på grundvattnet

Planförslaget bedöms inte innebära negativa konsekvenser för grundvattnet

4.2 Sociala konsekvenser

En positiv konsekvens är att planarbetet har tydliggjort vilka områden som är gemensamma, dvs vilka områden som är allmän platsmark. Genom detta möjliggörs en mer sammanhållen förvaltning av de gemensamma platserna.

Förbättrad kollektivtrafik och cykelvägar

Planläggningen förändrar inte förutsättningarna för kollektivtrafiken med mer än att res underlaget kan förväntas öka i samband med ökad permanentbosättning i området.

I och med planläggning av Sandviken, etapp 2 förprojekteras en gång- och cykelväg och gångväg vilket avsevärt bidrar till högre trafiksäkerhet och tillgänglighet.

Barnperspektiv

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

I dagsläget utgör Sandviksvägen en så trafikfarlig miljö att barn inte får gå längs denna till skolan. Gång- och cykelväg förprojekteras i och med planläggning av Sandviken, etapp 2. Barnen i området har genom genomförd barn- och ungdomsdialog haft möjlighet att tidigt lämna sina synpunkter. Att införa belysning och möjliggöra en gång- och cykelväg är två av de mest angelägna frågorna barnen lyfte.

Planläggningen förändrar inte platser där barnen vistas så som de egna trädgårdarna eller i skogen som omger planområdet.

I anslutning till skolan finns ett stort friluftsområde med idrottsplaner och motionsspår. Då planområdet ligger nära skogsområden och rekreationsområde finns goda förutsättningar för spontan lek och utevistelse. Vid Enhörna IF finns öppen yta för lek och aktiviteter samt upplyst motionsslinga. Naturskola och ridskola är belägna cirka 7,5 km från planområdet.

4.3 Ekonomiska konsekvenser

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

En byggrätt möjliggörs på den kommunala marken.

Planarbetet medför en investeringskostnad för kommunen.

Anläggande av gång- och cykelväg ingår i ett projekt som drivs av område för genomförande på Samhällsbyggnadskontoret. En estimerad kostnad för anläggande har tagits fram i samband med den förprojektering som initierats av planavdelningen. I och med att gång- och cykelvägen delvis anläggs i samband med återställande av mark efter indragning av vatten och spillvatten kan den estimerade kostnaden som tagits fram av planavdelningen komma att förändras. Område för genomförande ansvarar för att ta fram detaljprojektering, fastighetsreglering och markåtkomst.

Avtal gällande drift och underhåll kan komma att behöva upprättas mellan såväl kommun som Trafikverket och enskilda vägföreningar i de delar väg och gång- och cykelväg berörs. Avtal gällande hantering av och kostnad för dagvatten från gång- och cykelväg kan behöva upprättas mellan Trafikverket och kommunen.

Driftkostnader för gång- och cykelvägen tillkommer.

Med anledning av artskydd behöver kommunen sätta upp fågelholkar på kommunal mark som planlagts som NATUR. Kostnad för fågelholkar och skötsel av dessa kommer att tillkomma.

Det finns ett flertal avsöndrade fastigheter i planområdet kostnad för fastighetsbestämning kan tillkomma för att utreda osäkra fastighetsgränser.

5. Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbete

Samråd	Kvartal 2 2024
Granskning	Kvartal 1 2025
Antagande	Kvartal 3 2025
Laga kraft, tidigast*	Kvartal 1 2026

**under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Utbyggnad av ledningsnät för vatten och spillvatten Kvartal 1 2027 – kvartal 1 2029

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

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för denna detaljplan är sju (7) år för allmän plats (GÅNG, CYKEL, GATA, NATUR, PARK), och E-område efter den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark med bestämmelsen B (bostadsändamål) är fem (5) år och börjar gälla två (2) år efter den dag planen vinner laga kraft. Motiveringen till förskjuten genomförandetid för kvartersmark är att vatten och avlopp samt allmän plats, lokalgator, gång- och cykelväg och E-områden ska vara utbyggt innan bygglov ges för nybyggnad av bostäder.

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

Huvudmannaskap

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

Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för den allmänna platsen. Om det finns särskilda skäl för det så får kommunen dock bestämma att huvudmannaskapet ska vara enskilt enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 7 kap 4 §.

Inom det aktuella planområdet föreslås kommunalt huvudmannaskap för den planerade gång- och cykelvägen längs Sandviksvägen och i övrigt enskilt huvudmannaskap. De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap redovisas nedan under *Val av huvudmannaskap*.

Vid kommunalt huvudmannaskap

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

Vid enskilt huvudmannaskap

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

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

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

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

Val av huvudmannaskap

Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats i detaljplaner. Kommunen

kan dock besluta om att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt om det föreligger särskilda skäl. Av förarbetena till gällande lagstiftning framgår att avsikten är att ansvaret för väghållningen i allt väsentligt ska fördelas enligt samma principer som gällde enligt tidigare lagstiftning. Det innebär att kommunen ska kunna avsäga sig ansvaret i sådana områden där man tidigare använde byggnadsplan, till exempel inom områden med fritidsbebyggelse (se prop. 1985/86:1 s. 656 f.).

Sandviken berörs av planläggning i två etapper. Den första etappen (Ändring av byggnadsplan för Sandviken etapp 1, EN2023/000023) omfattas sedan tidigare av en byggnadsplan för vilken planändring pågår parallellt med den aktuella planläggningen, vilket utgör etapp 2. Flertalet av fastigheterna inom området har tillkommit genom ägostyckning eller avsöndring med stöd av då gällande lagstiftning. Inom områden som omfattas av byggnadsplan eller avstyckningsplan råder enskilt huvudmannaskap. Planområdet som omfattas av detta ärende, Detaljplan för Sandviken etapp 2, har aldrig planlagts.

Den planerade gång- och cykelvägen föreslås få kommunalt huvudmannaskap och övrig allmän platsmark enskilt huvudmannaskap. Kommunen bedömer följande särskilda skäl föreligga till enskilt huvudmannaskap inom planområdet:

- Enhörna kommun del har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun. Enhörna har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap.
- Planområdet ligger utanför stadskärnan och inte i närheten av i övrigt sammanhållen bebyggelse.
- Området har sedan lång tid nyttjats för fritidshusboende. Förvaltningen av vägnätet har sitt ursprung i de samfälligheter som en gång i tiden avsattes för gemensamt bruk.
- Detaljplanen medger endast några få avstyckningar.
- Stora delar av vägnätet har en organiserad förvaltning genom en gemensam snöplogsförening som områdets vägföreningar och samfällighetsföreningar använder.
- Befintliga vägföreningar har genom sina representanter under detaljplaneprocessen förordat enskilt huvudmannaskap.
- Detaljplanen syftar till att i så stor utsträckning som möjligt bibehålla den ursprungliga karaktären vad avser bebyggelse-, väg- och grönstruktur. Områdets ursprungliga karaktär och kulturmiljö kan bibehållas i större utsträckning med ett enskilt huvudmannaskap.
- De boende har framfört önskemål om enskilt huvudmannaskap.

- Kommunen eftersträvar en lika behandling mellan olika jämförbara områden vad avser val av huvudmannaskap. Ett flertal intilliggande områden för fritidshus och permanentbostäder har enskilt huvudmannaskap.
- Det saknas naturområden av större allmänt intresse inom området.
- Kommunen blir huvudman för vatten- och spillvattenledningar inom planområdet.

Utifrån ovan bedömning föreslås enskilt huvudmannaskap inom planområdet, med undantag för den planerade gång- och cykelvägen som föreslås med kommunalt huvudmannaskap. Trafikverket är dock väghållare för Sandviksvägen som löper intill planområdet.

Huvudman för VA

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

5.2 Ansvarsfördelning

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Utbyggnad av vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas för att omfatta detaljplaneområdet. Kommunen ansvarar, genom Telge Nät, för att bygga ut det allmänna ledningsnätet med tillhörande anläggningar i området samt för framtida drift och underhåll. Telge Nät ansvarar för utbyggnad fram till fastighetsgräns där förbindelsepunkt upprättas.

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

Förbindelsepunktens läge ska vara i fastighetens omedelbara närhet, i de allra flesta fall cirka 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Om det finns särskilda skäl kan annan placering göras, till exempel för fastigheter som har sin infartsväg över en annan fastighet, s.k. ”oäkta” skafttomter. Till skillnad från ”äkta” skafttomter där ett skaft för infartsväg ingår i fastigheten

är en "oäkta" skafttomt istället beroende av ett skaft utom fastigheten för sin tillfart. Rätten till användning av skaftet ska kunna säkerställas genom ex. servitut och skaftet ska utgöra enskild väg. I dessa fall kan kommunen enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen) anvisa förbindelsepunkt där infarten börjar, dvs. i skafttomtsgränsen.

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

Elförsörjning, telenät, fibernät

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

Utbyggnad av allmänna platser

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelväg längs Sandviksvägen som ska ha kommunalt huvudmannaskap, i plankartan betecknad med bestämmelsen a₂.

Övrig allmän platsmark föreslås med enskilt huvudmannaskap (i plankartan betecknad med a₁), vilket innebär att det blir upp till ägarna av berörda fastigheter att gemensamt bestämma hur den allmänna platsen ordnas och underhålls.

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

För den allmänna platsmarken som inte omfattas av gemensamhetsanläggning har berörda fastighetsägare och eventuella samfällighetsföreningar möjlighet att begära att en gemensamhetsanläggning ska inrättas genom ansökan om lantmåteriförrättning. Det är lantmåterimyndigheten som beslutar om att bilda gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149). I beslutet om att inrätta en gemensamhetsanläggning anges närmare den geografiska avgränsningen av den eller de anläggningar som ska omfattas (exempelvis vägar och grönområden), hur dessa ska utformas och med vilken standard samt inom vilken tid åtgärderna ska utföras. I beslutet anges även vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen samt med vilka andelstal. Därmed fastställs bidragsskyldigheten för respektive delägande fastighet avseende anläggande, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser. För mer information om gemensamhetsanläggningar och förvaltningsformer se rubriken *Gemensamhetsanläggningar*.

Dagvatten

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

Om åtgärder för dagvattenhantering behöver samordnas mellan flera fastigheter kan en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) inrättas för de fastigheter som har nytta av anläggningen genom beslut av lantmäterimyndigheten.

Ansvar för genomförande av dagvattenåtgärder på allmän platsmark ligger hos respektive huvudman. I de fall den allmänna platsmarken omfattas av en gemensamhetsanläggning ska dagvattenanläggningarna ingå i anläggningsbeslutet. Dagvattenåtgärderna ska utföras med utgångspunkt från dagvattenutredningen. Om det befaras att gemensamhetsanläggningen inte kommer utföras inom den tid som anges i anläggningsbeslutet får lantmäterimyndigheten efter ansökan av berörd sakägare besluta om att förordna om syssloman för genomförande av anläggningsbeslutet. Sysslomannen har de befogenheter som annars tillkommer delägarna i gemensamhetsanläggningen. Lantmäterimyndigheten ska ange den tid inom vilken sysslomannen ska ha genomfört åtgärderna som omfattas av anläggningsbeslutet samt den ersättning som ska erläggas och hur denna ersättning ska fördelas mellan delägarna.

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

Strandskyddsdispens

Strandskyddsdispens krävs för åtgärder inom strandskyddsområde där strandskydd inte har upphävts. Strandskyddsdispens söks av den som önskar företa en åtgärd.

Bygglov, marklov och lovplikt m.m.

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

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

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

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

Utökad lovplikt

Inom detaljplanen gäller utökad lovplikt för byggnader med utpekade kulturhistoriska värden (k-bestämmelser) för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial.

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

Inom området gäller även utökad lovplikt (marklov) för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 50 centimeter mätt 1,3 meter ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid nedläggning av underjordisk ledning. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Stammen ska tas om hand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark.

Villkor för lov

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

För de fastigheter som omfattas av markföreningar enligt miljöteknisk markundersökning finns bestämmelse om villkor för lov för att säkerställa att startbesked inte ges för åtgärder som medför markarbete förrän markföreningar avhjälppts i tillräcklig utsträckning och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets riktlinjer.

Fornlämningar

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

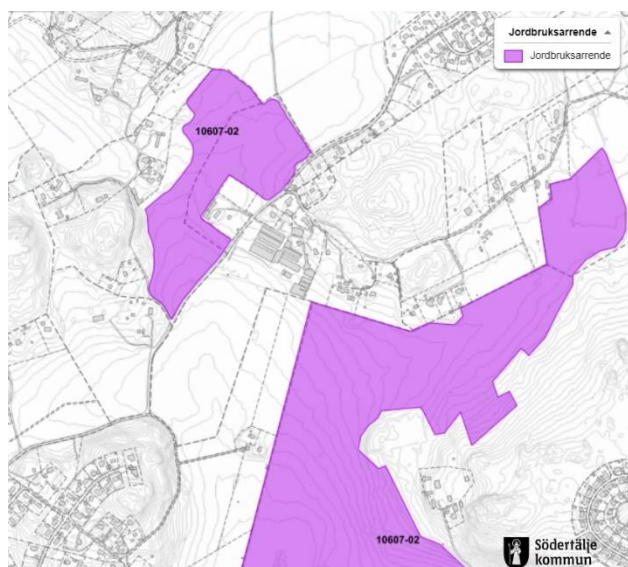
5.3 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Markägoförhållanden

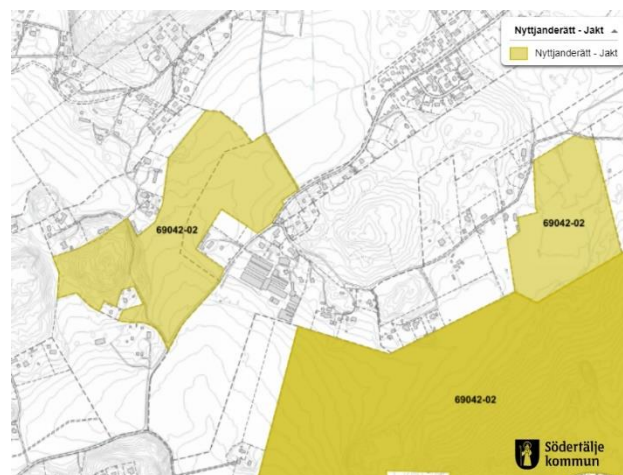
Antalet fastigheter som, helt eller delvis, omfattas av planläggningen totalt 122 fastigheter varav 79 är bebyggda bostadsfastigheter, de flesta bebyggda med enbostadshus. Av dessa är ca 66 fastigheter permanentbebodda. Av bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell* framgår vilka fastigheter, marksamfälligheter, registrerade officialrättigheter samt inskrivna avtalsrättigheter och ledningsrätter som finns inom planområdet.

Kommunen äger fastigheterna Bränntorp 1:1, Norrlöt 1:6 och Väsby 1:88. De delar som är

belägna inom planområdet utgör grönområde och åkermark som upplåts med arrende för jordbruk och jakt, se figur 128 och **Fel! Hittar inte referenskälla.** nedan. Kommunen har även en andel i ett vägområde som ingår i marksamfälligheten Väsby S:4.



Figur 129 Markområden som är upplåtna med jordbruksarrende.

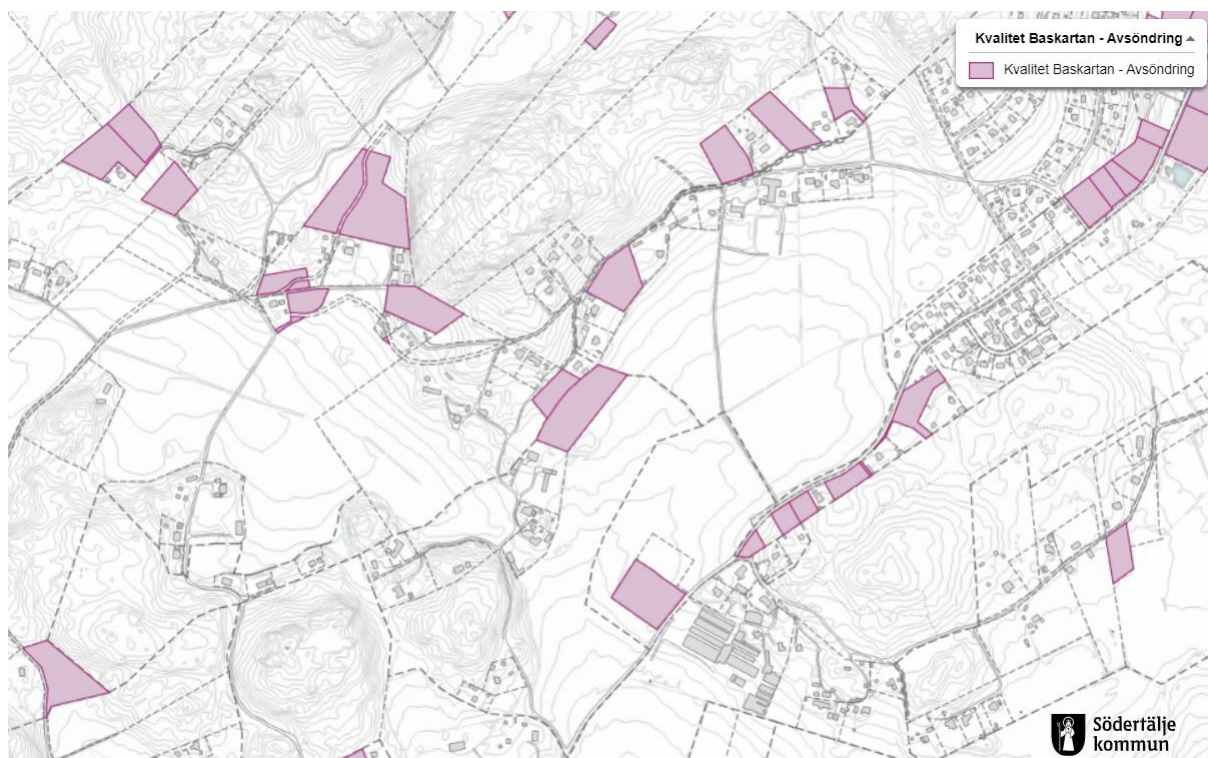


Figur 128 Markområden som är upplåtna med nyttjanderätt för jakt.

Osäkra fastighetsgränser

Inom planområdet finns ett flertal fastigheter som har tillkommit genom *avsöndring*, se figur 130. Det innebär att gränserna för dessa fastigheter, enligt äldre rätt, har bildats genom privat jorddelning baserat på köp utan myndighetsinblandning. Gränserna för avsöndrade fastigheter är därmed inte lagligen bestämda och dess exakta lägen kan ofta vara osäkra. Det är ofta svårt att tyda i äldre handlingar och den faktiska gränsen kan i många fall avvika från vad som redovisas i kartunderlag. Även samfälliga fastigheter kan ofta ha osäkra gränser och intolkade lägen i kartunderlag.

Fastigheter som har osäkra fastighetsgränser innebär även att arean kan avvika från vad som framgår i fastighetsregistret. För att fastställa osäkra gränser behöver en fastighetsbestämning göras av lantmäterimyndigheten, vilket kan vara nödvändigt för att olika fastighetsbildningsåtgärder ska kunna genomföras, exempelvis avstyckning, fastighetsreglering eller bilda en gemensamhetsanläggning.



Figur 130 Avsöndrade fastigheter med osäkra fastighetsgränser inom planområdet.

Planförslaget möjliggör vissa avstyckningar av tomtmark samt bildning och/eller omprövning av gemensamhetsanläggningar för allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, se nedan under rubriken *Gemensamhetsanläggningar*. I samband med dessa åtgärder kan fastighetsbestämning lämpligen genomföras av lantmäterimyndigheten där det behövs.

Fastighetsbildning

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

Inom planområdet finns en del fastighetsgränser som behöver regleras för att uppnå ändamålsenlig markanvändning. Den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och inte är kommunägd ska genom fastighetsreglering överföras till kommunägd fastighet. Det innebär att viss mark som i plankartan har bestämmelserna GÅNG och/eller CYKEL behöver regleras från berörda fastigheter till någon av intilliggande kommunalt ägd fastighet. De fastigheter som berörs av markintrång för GC-väg redovisas i bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell*.

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

som krävs för reglering av mark och ansöka om fastighetsbildning hos lantmäteriet.

Inom planområdet förekommer fastighetsgränser som inte stämmer med befintlig markanvändning och därmed bör regleras, exempelvis för att bekräfta befintlig bebyggelse över fastighetsgräns eller tillskapa anslutning till allmän väg. För vissa fastigheter kan även en mer ändamålsenlig markanvändning skapas genom förvärv av tillskottsmark. Samtliga fastighetsregleringar som behövs för detaljplanens genomförande eller av andra skäl föreslås redovisas i bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell*. Konsekvenserna av föreslagna fastighetsregleringar är att vissa fastigheter kan erhålla tillskottsmark eller blir av med mark. Fastighetsreglering kan ske genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

Vad är en gemensamhetsanläggning?

En gemensamhetsanläggning (förkortat GA) är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid en förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet, så kallat *anläggningsbeslut*, om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg, brunn eller avloppsanläggning). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet ska ha i gemensamhetsanläggningen. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

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

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

- *Planvillkoret* innebär att gemensamhetsanläggningen inte får genomföras i strid med bland annat detaljplanen.
- *Väsentlighetsvillkoret* innebär att anläggningen måste vara av väsentlig betydelse för

de deltagande fastigheterna. Om de deltagande fastigheterna samtycker behöver dock lantmäterimyndigheten inte pröva väsentlighetsvillkoret. Är fastighetsägarna inte överens får ett inrättande av gemensamhetsanläggning för annan fastighet än för sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen inte ske.

- *Opinionsvillkoret* innebär att en majoritet av de som berörs av gemensamhetsanläggningen ska vara för att inrätta en gemensamhetsanläggning.
- *Lokaliseringsvillkoret* innebär att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på ett sådant sätt att ändamålet med anläggningen uppnås med minsta möjliga intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.
- *Båtnadsvillkoret* innebär att fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen ska överväga de kostnader och olägenheter som en anläggning medför. För att marken ska få tas i anspråk utan dess ägares medgivande krävs också att det inte innebär synnerligt men för fastigheten. Ett ianspråktagande av en hel eller en större del av en fastighet kan antas vara svår med hänsyn till detta kriterium.
- Samtliga villkor, utom båtnadsvillkoret är *dispositiva*. Att ett villkor är dispositivt innebär att villkoret kan frångås genom en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Vad är en samfällighetsförening?

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller befintliga anläggningar ändras utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av lantmäterimyndigheten och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar som styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150). Samfällighetsföreningens styrelse ansvarar för uttaxering, dvs. att inhämta avgifter från medlemmarna, genom att upprätta en debiteringslängd utifrån budget och medlemmarnas andelstal. De beslut som samfällighetsföreningen fattar gäller även om inte alla är överens. Stadgarna reglerar med vilken majoritet ett beslut kan fattas. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

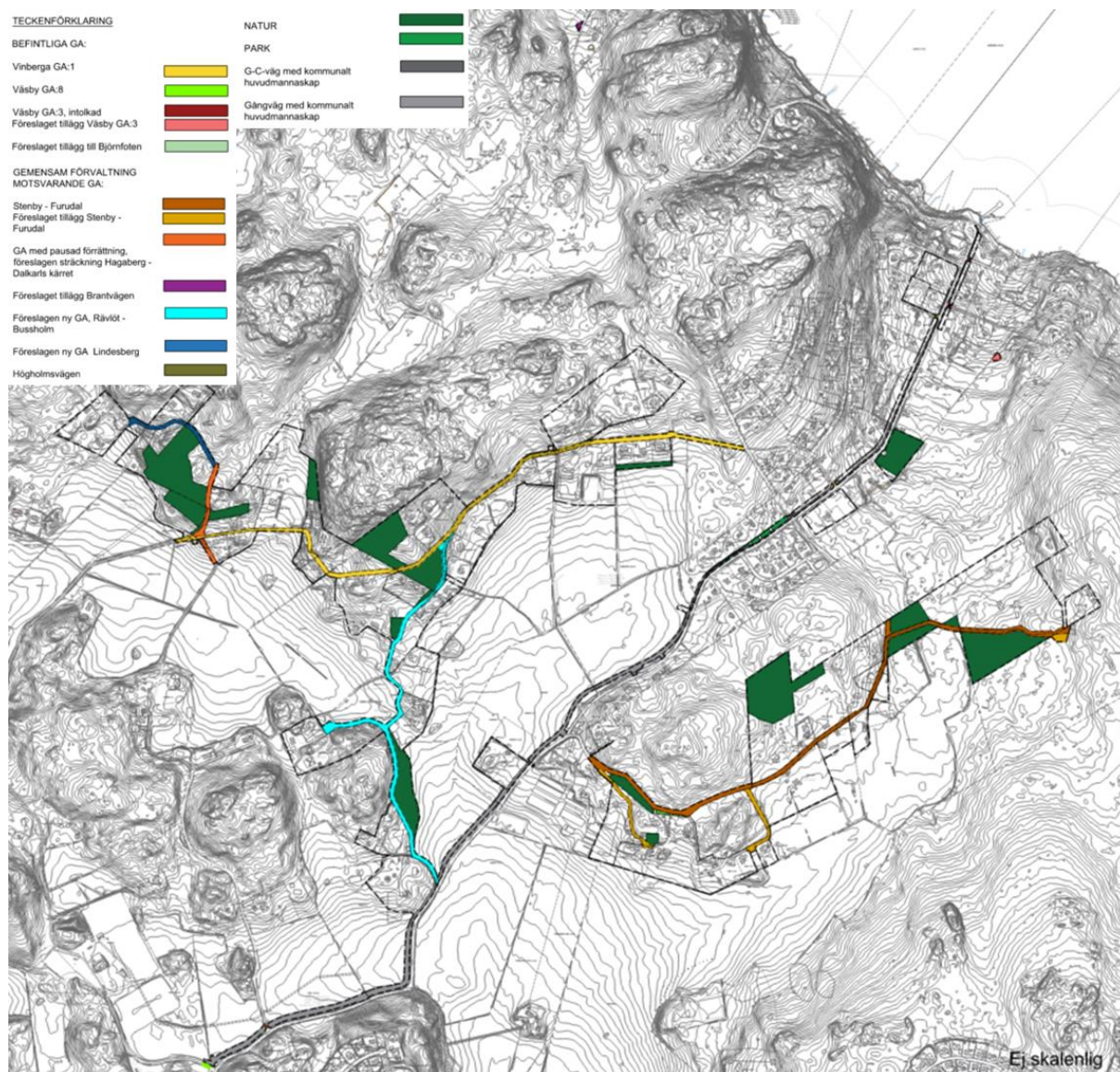
Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad *delägarförvaltning*, vilket innebär att samtliga deltagare i gemensamhetsanläggningen gemensamt förvaltar anläggningen. Vid delägarförvaltning måste samtliga delägare vara överens om de beslut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

Gemensamhetsanläggningar inom planområdet

Det finns ett flertal inrättade gemensamhetsanläggningar inom planområdet för gemensamma behov. Det finns även ett flertal vägområden inom planområdet som inte omfattas av gemensamhetsanläggningar men där en fungerande förvaltning finns. Exempelvis är samtliga vägar inom planområdet anslutna till en gemensam snöplogsförening som sköter plogningen av vägarna.

De områden som i detaljplanen föreslås utgöra allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA, NATUR och PARK, betecknade med a_i i plankartan) bör ha en utpekad huvudman, vilken lämpligen kan utgöras av en gemensamhetsanläggning. De delar av vägnätet och övrig allmän plats inom planområdet som inte omfattas av gemensamhetsanläggningar bör därför antingen inrättas i befintliga eller nya gemensamhetsanläggningar. Initiativ till att bilda eller ompröva en gemensamhetsanläggning kan göras av berörda fastighetsägare. Det är dock lantmäterimyndigheten som fattar anläggningsbeslut. Om initiativ till att bilda eller ompröva en gemensamhetsanläggning inte tas fortsätter förvaltningen som tidigare.

Nedan redovisas befintliga gemensamhetsanläggningar, vägar med annan gemensam förvaltning samt övriga områden som saknar gemensam förvaltning inom planområdet och som föreslås som allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA, NATUR och PARK). Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet redovisas även i bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell*.



Figur 131 Översikt av befintlig och föreslagen förvaltning av allmän platsmark (GATA, GC, NATUR och PARK) inom planområdet.

Vinberga GA:1, Lövsjärsvägen

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



Figur 132 Befintlig omfattning av Vinberga GA:1 inom planområdet.

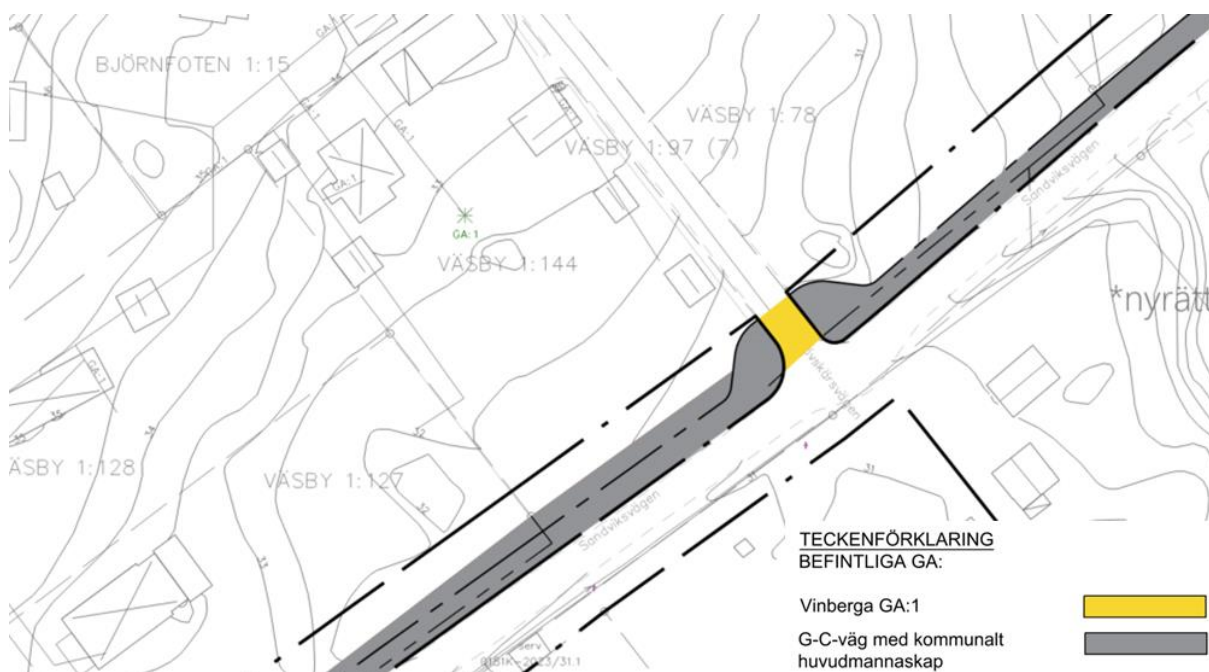
Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Hammarby-Vinberga samfällighetsförening, som ansvarar för vägens drift och underhåll. Bidrag för vägens underhåll erhålls från Trafikverket med krav på att bland annat sly röjs två meter på var sida om vägbanan. I dagsläget sker slyröjning på intilliggande kvartersmark med berörda fastighetsägares samförstånd. Inga avtal med berörda fastighetsägare finns upprättade.

För att fortsatt säkerställa god standard på vägen som säkerställer trafiksäkerheten och framkomligheten för sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning bör åtkomsten för slyröjning intill vägbanan säkerställas, samt att det finns intilliggande uppställningsytor vid underhållsarbeten. Detta kan säkerställas genom att utöka gemensamhetsanläggningens omfattning så den även omfattar intilliggande grönområden inom planområdet i direkt anslutning till Lövsjärsvägen som i dagsläget inte omfattas av någon gemensamhetsanläggning.

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

Där Lövsjärsvägen ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen med kommunalt huvudmannaskap vägområdet, se figur 133. Ansvarsfördelningen mellan Södertälje kommun och Hammarby-Vinberga samfällighetsförening avseende framtida drift- och underhåll inom denna yta behöver säkerställas i samband med gång- och cykelvägens

utbyggnad.



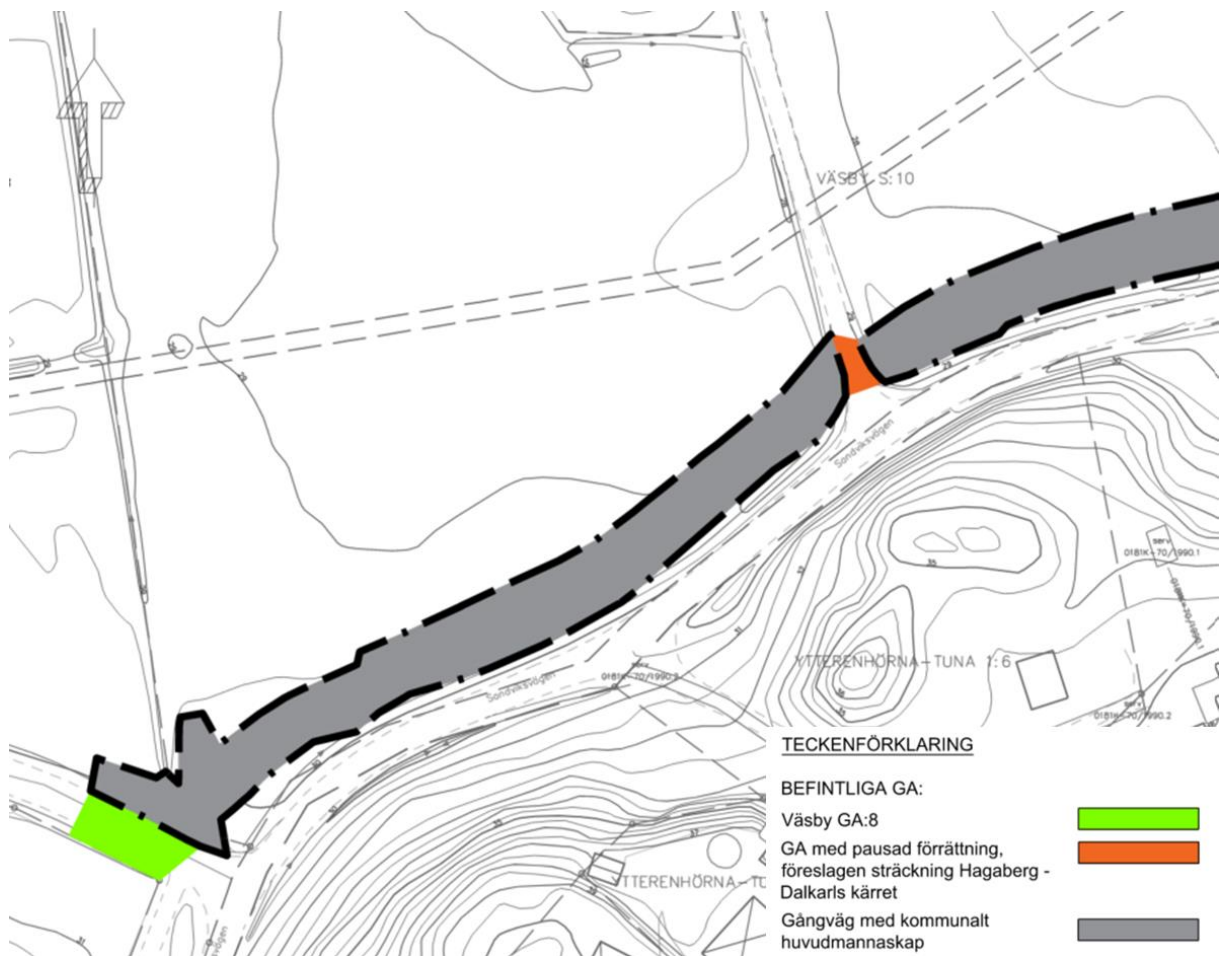
Figur 133 Där Lövskärsvägen ansluter till Sandviksvägen korsar planerad gång- och cykelväg inom planområdet.

Väsby GA:8, "Knösens väg"

Gemensamhetsanläggningen Väsby GA:8 inrättades 2013 och omfattar den s.k. Knösens väg mellan Sandviksvägen och Vinberga 4:1 förbi Enhörna idrottsplats. I gemensamhetsanläggningen ingår väg med tillhörande väganordningar. Totalt äger 16 fastigheter andel i gemensamhetsanläggningen, varav Södertälje kommun har en betydande andel såsom fastighetsägare till Väsby 1:88, Väsby 1:181 (genom Telge Fastigheter) och Väsby 6:1.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Knösens samfällighetsförening, som ansvarar för vägens drift- och underhåll. Till gemensamhetsanläggningen ingår röjningsrätt kring vägområdet, utrymme för väg samt förbud mot att sätta upp grind på vägen inom den samfällda fastigheten Vinberga S:1.

Där vägen ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen med kommunalt huvudmannaskap vägområdet. Ansvarsfördelningen mellan Södertälje kommun och Knösens samfällighetsförening avseende framtida drift- och underhåll inom denna yta behöver säkerställas i samband med gång- och cykelvägens utbyggnad.



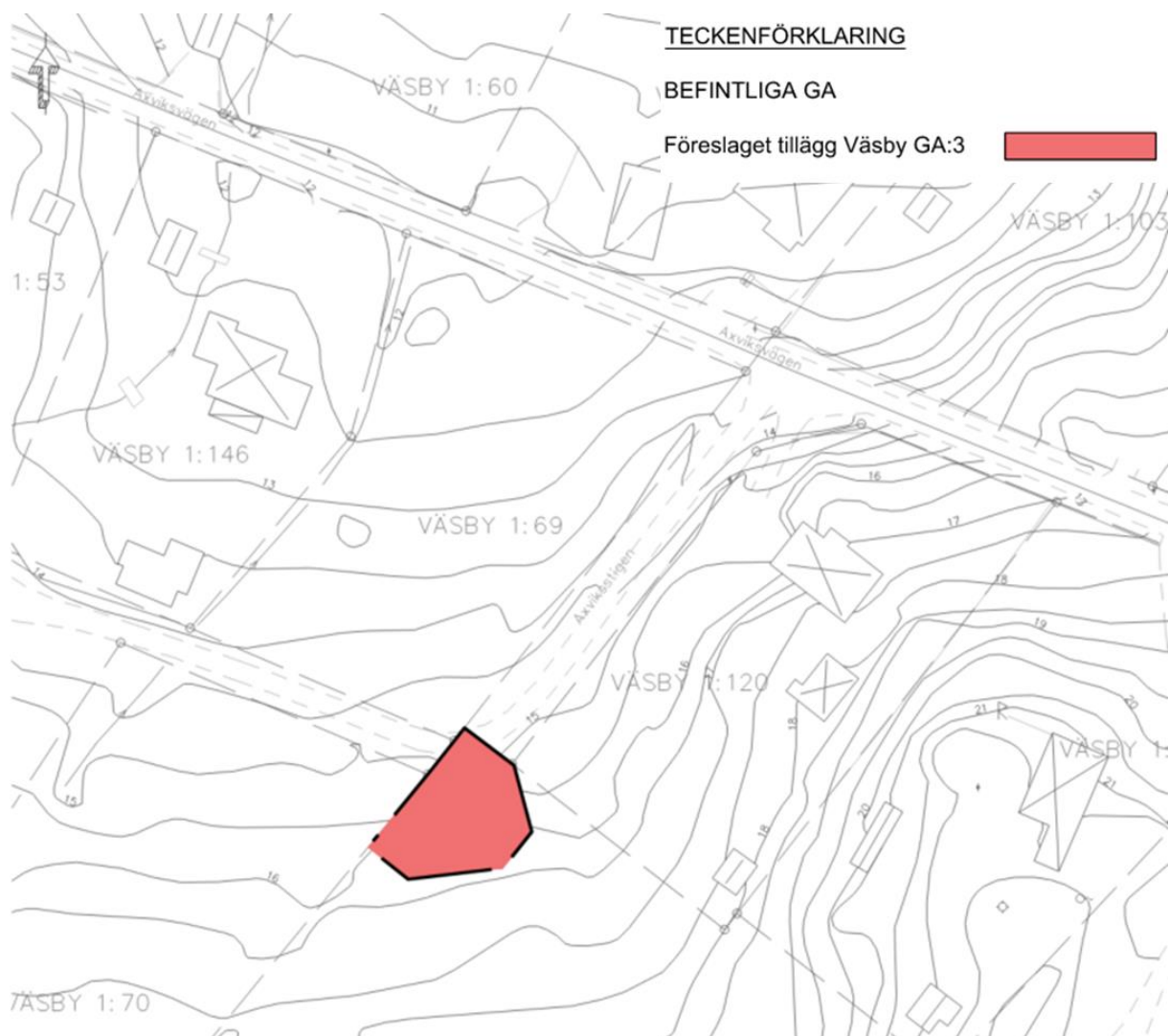
Figur 134 Väsby GA:8 omfattar s.k. "Knösens väg" som leder förbi Enhörna IF. Där vägen ansluter mot Sandviksvägen ansluter planerad gång- och cykelväg inom planområdet.

Väsby GA:3, Axviksvägen och Slandövägen

Gemensamhetsanläggningen Väsby GA:3 inrättades 1956 och omfattar Axviksvägen samt del av Slandövägen (allmän platsmark, VÄG). Det saknas en karta i lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut som redovisar gemensamhetsanläggningens geografiska utbredning, var på en tolkning gjorts enligt nedan, figur 135. Officiellt äger 12 fastigheter andel i gemensamhetsanläggningen som förvaltas av Sandvikens södra vägsamfällighet, som alltså ansvarar för drift och underhåll av vägen.

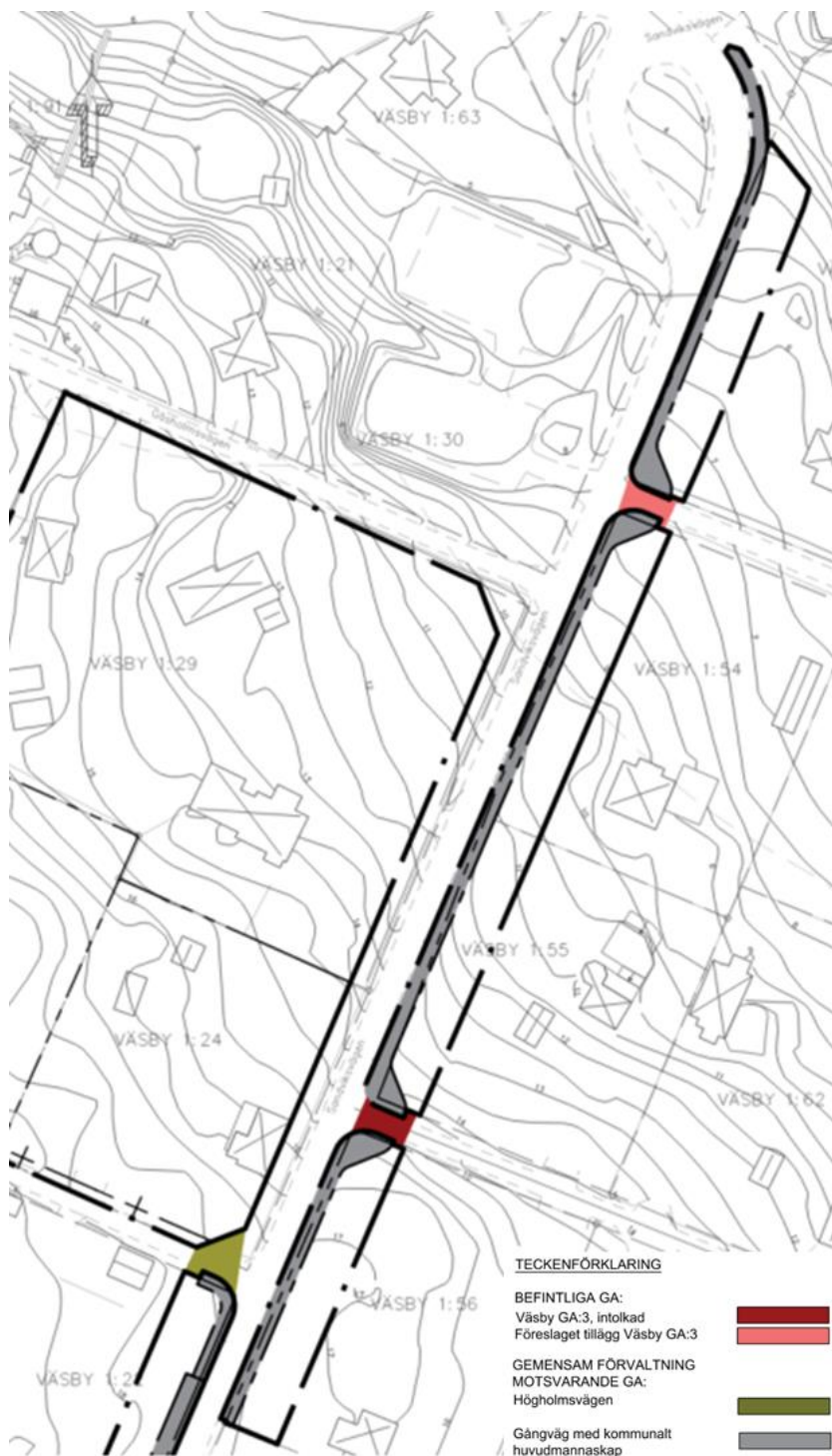
och andelstal bör justeras med hänsyn till vilka fastigheter som har nytta av de berörda vägarna.

En omprövning av gemensamhetsanläggningen initieras genom ansökan till lantmäterimyndigheten. Eftersom omfattningen av gemensamhetsanläggningen är osäker kan det även finnas behov att genomföra en fastighetsbestämning innan omprövning kan ske.



Figur 136 I Axviksstigens förlängning föreslås del av Väsbys 1:42 planläggas som allmän plats (GATA) för att säkerställa anslutning till allmän väg för fastigheterna Väsbys 1:70 och 1:136 samt vändplats. Området föreslås regleras in i Väsbys GA:3 som i dagsläget omfattar Axviksvägen och del av Slandövägen.

Där Axviksvägen och Slandövägen ansluter mot Sandviksvägen korsar planerad gångbana med kommunalt huvudmannaskap vägområdet. Ansvarsfördelningen mellan Södertälje kommun och samfällighetsföreningen avseende framtida drift- och underhåll inom denna yta behöver säkerställas i samband med gång- och cykelvägens utbyggnad.



Figur 137 Den planerade gångbanan korsar Axviksvägen och Slandövägen där dessa ansluter mot Sandviksvägen inom planområdet.

Stenby-Furudal

Stenby-Furudal vägförening är en privat, ej registrerad, vägförening som ansvarar för drift och underhåll av den väg som ansluter ut mot Sandviksvägen vid Norrlöts handelsträdgård, genom Norrlöt fram till fastigheten Norrlöt 1:24. Vägens sträckning inom planområdet redovisas nedan i, figur 138. Vägområdet löper över flera fastigheter, Norrlöt 1:4, Väsby 1:96 och 1:142, samt marksamfälligheterna Norrlöt S:2 och Väsby S:4. Det finns servitut för nyttjande av

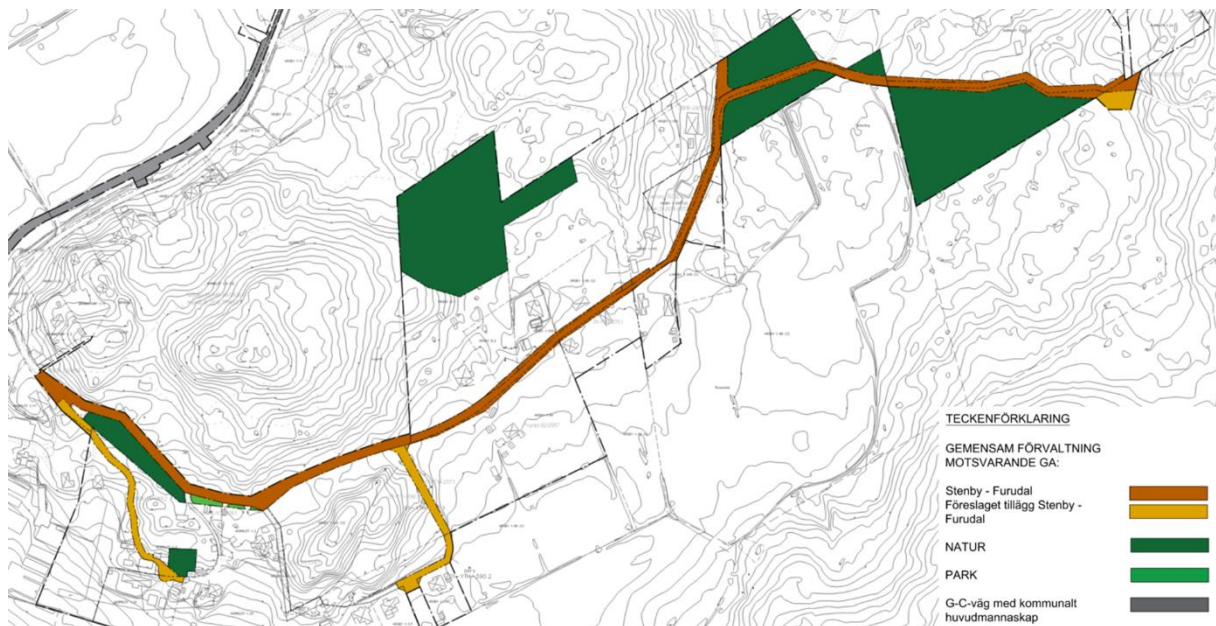
vägområde över samtliga fastigheter. Vägens sträckning inom planområdet föreslås som allmän platsmark (GATA).

Fastigheterna Norrlöt 1:19, 1:20, 1:21, 1:22, 1:23 och marksamfälligheten S:1 nås via väg över Norrlöt 1:4 men saknar servitut eller gemensamhetsanläggning för rättigheten till nyttjande av vägen.

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för vägen genom Stenby och Furudal för att tydliggöra huvudmannskapet för den allmänna platsmarken och fastställa formellt ansvar och kostnadsfördelning för framtida drift och underhåll av vägen.

Mot vägföreningens väg ansluter tre vägar som saknar tydlig huvudman och föreslås införlivas i vägföreningens förvaltningsområde. Dessa utgör angöringsvägar för fastigheterna Väsby 1:116-1:118, Norrlöt 1:3, 1:18 och 1:25 samt för Norrlöt 1:4. I slutet av vägen inom planområdet föreslås även ett markreservat för vändplats för att möjliggöra vändning på vägen inom planområdet. Dessa vägområden redovisas som föreslaget tillägg till Stenby-Furudal i figur 138, nedan.

Det finns ytterligare en vägsträcka i förlängningen av vägföreningens ansvarsområde (utanför planområdet) som saknar gemensam förvaltning och som avslutar med en vändplats vid fastigheten Norrlöt 1:19 inom gällande byggnadsplan för Sandviken (0181K-P852C). Om en gemensamhetsanläggning inrättas föreslås samtliga dessa vägsträckor tas med, samt deltagande fastigheter utökas med de fastigheter som har sin angöringsväg via vägföreningens väg. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen, efter ansökan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.



Figur 138 Befintlig väg som ansluter mot Sandviksvägen vid Norrlöts handelsträdgård och leder mot Norrlöt och Furudal förvaltas av Stenby-Furudals vägförening. Anslutande vägar föreslås införlivas i vägföreningens förvaltningsområde. En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för vägområdet för att tydliggöra huvudmannaskapet.

Björnfoten 1:52, Björnfotsvägen

Fastigheten Björnfoten 1:52 ägs och förvaltas av Björnfotens tomtägareförening, vilken tillkom 1967. Björnfotens tomtägareförening är att betraktas som en så kallad vägförening enligt äldre lagstiftning, vilket är att anse som en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Björnfotens tomtägareförening ansvarar för vägarna och grönområdet inom fastigheten Björnfoten 1:52 och erhåller inga statliga stöd för vägarna.

Infarten till Björnfotsvägen från Sandviksvägen ingår inte i Björnfoten 1:52 utan i fastigheten Väsby 1:95. Infarten ingår inte heller i Björnfotens tomtägareförenings förvaltning, utan är att betrakta som en privat väg. Snöplogsföreningen ansvarar dock för plogningen även av denna sträcka. En omprövning av vägföreningens geografiska ansvarsområde bör genomföras för att utöka omfattningen så även infarten formellt ingår, vilket kan initieras genom ansökan till lantmäterimyndigheten om nytt anläggningsbeslut.

Där Björnfotsvägen ansluter mot Sandviksvägen avses den planerade gång- och cykelvägen korsa vägområdet, se nedan Figur 139. Ansvarsfördelningen mellan Södertälje kommun och vägens huvudman avseende framtida drift- och underhåll inom denna yta behöver säkerställas i samband med gång- och cykelvägens utbyggnad.



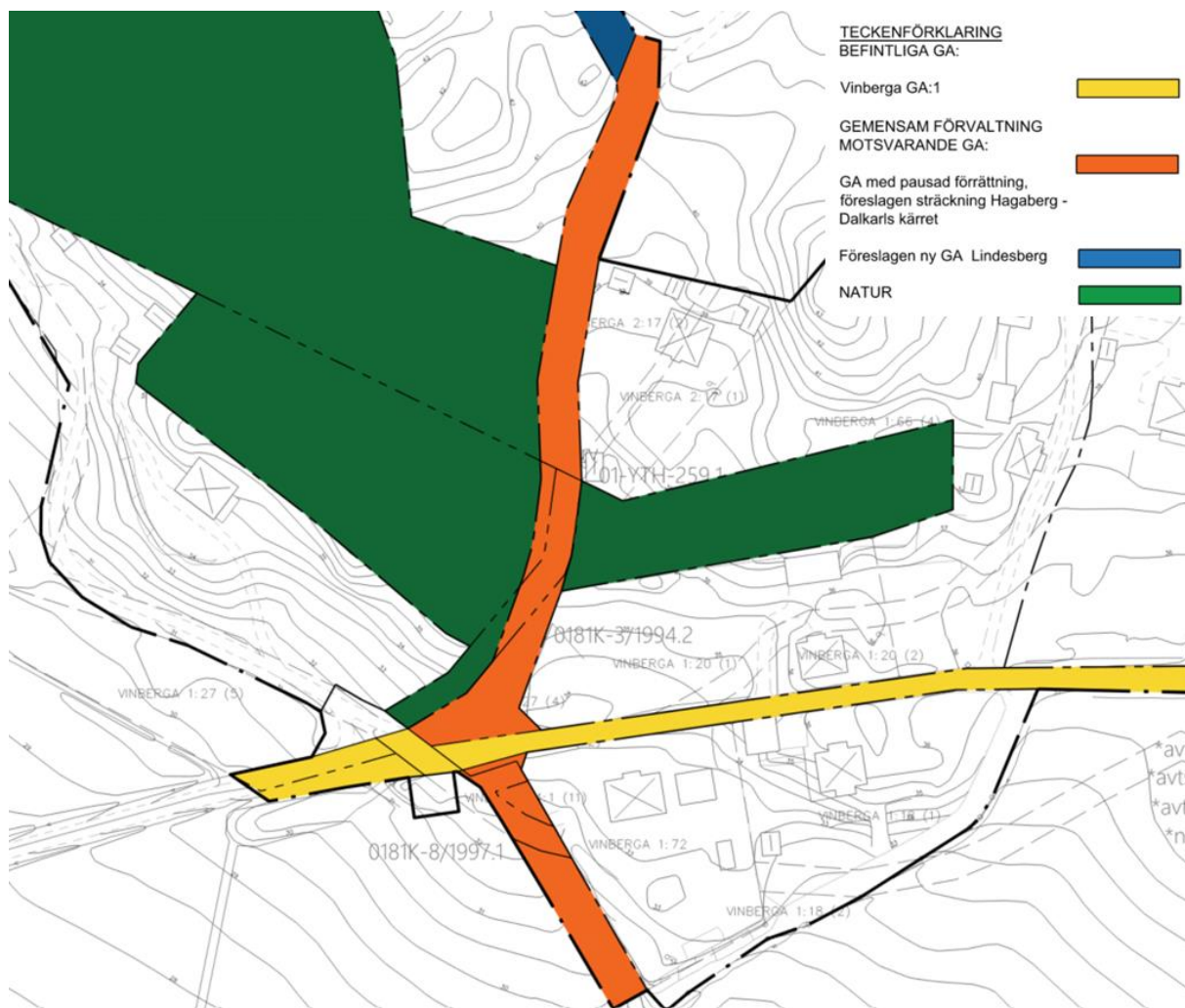
Figur 139 Där Björnfotsvägen ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade GC-vägen inom planområdet. Infartsvägen ligger utanför vägföreningens förvaltning och saknar tydlig huvudman. Infarten föreslås inrättas i föreningens förvaltning genom nytt anläggningsbeslut.

Hagaberg-Dalkarlskärret

Från Sandviksvägen i söder leder en befintlig väg via Hagaberg och Johannesdal mot Lövsjärsvägen (Vinberga GA:1) och fortsätter därefter ut mot Dalkarlskärret (Vinberga 2:12). Delar av vägen ligger inom planområdet och föreslås som allmän platsmark (GATA).

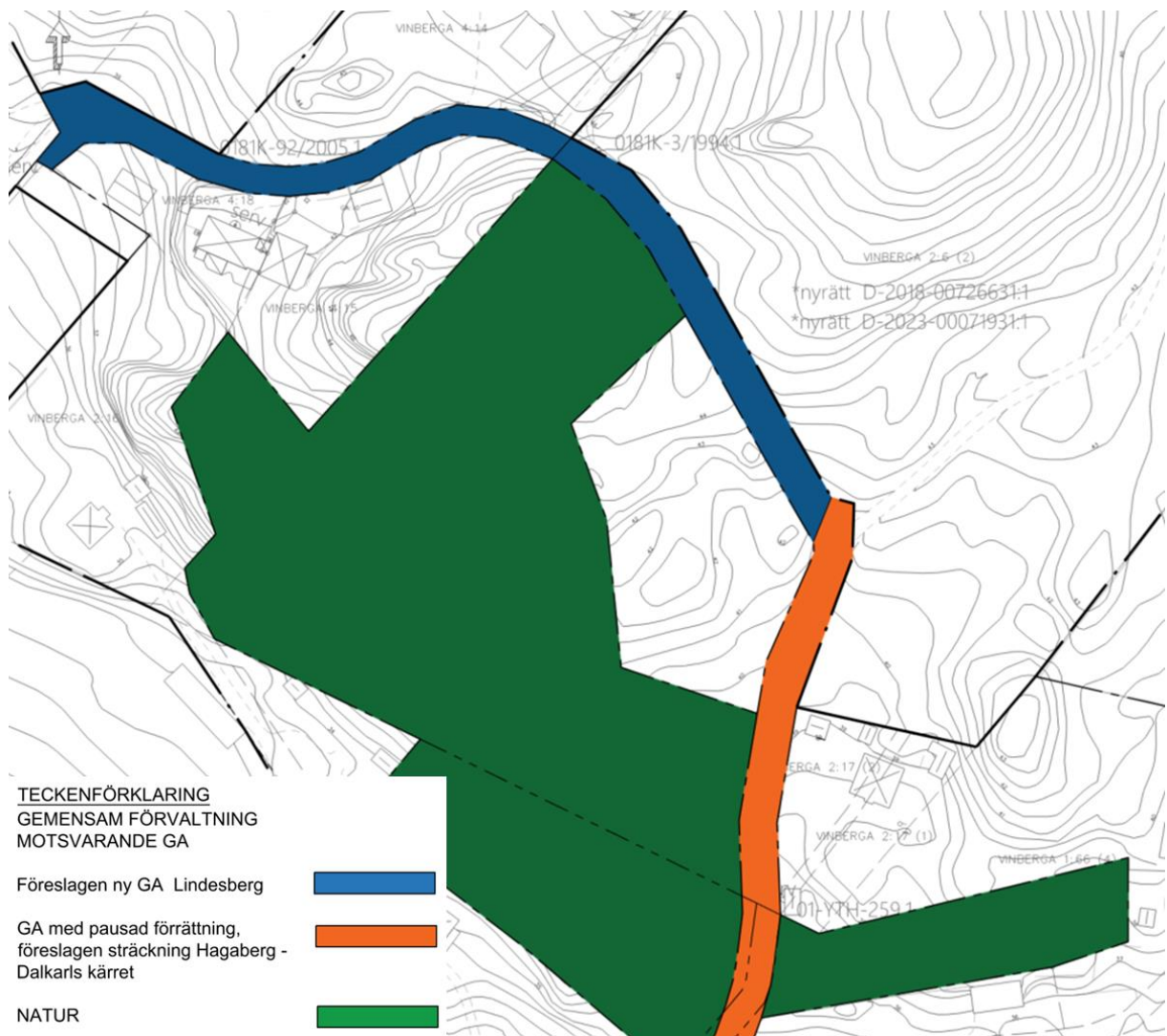
Vägen omfattas i dagsläget inte av gemensamhetsanläggning eller vägförening och saknar ansvarig huvudman. Det finns dock upprättade rättigheter (servitut) för väg. Mellan Sandviksvägen och Lövsjärsvägen löper vägen inom fastigheterna Väsby 1:97, Väsby S:10, Rävlot 1:1, Aska 1:16, Vinberga 1:4 och 4:1 samt Vinberga S:1 och utgör anslutningsväg för intilliggande fastigheter vid Johannesdal, Rävlot och Hagaberg. Norr om Lövsjärsvägen löper vägen inom fastigheterna Vinberga 1:27, 2:6, 3:1, 4:1 och S:1 och utgör anslutningsväg för intilliggande fastigheter vid Lindesberg, Dalkarlskärret och Nybygget.

En förrättning har inletts för att bilda en gemensamhetsanläggning för en del av vägen, vilken för närvarande är pausad under pågående planarbete. När detaljplanen är antagen kan förrättningen lämpligen återupptas för att tydliggöra huvudman för den allmänna platsmarken och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för framtida drift och underhåll av gatan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.



Figur 140 Befintlig väg som ansluter till Sandviksvägen i söder och korsar Lövskärsvägen (Vinberga GA:1) ut mot Dalkarlskärret (Vinberga 2:12) i norr. Delar av vägen ligger inom planområdet och föreslås som allmän platsmark (GATA). En förrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning har inletts men är för närvarande pausad under pågående planarbete.

Där vägen ansluter mot Sandviksvägen avses den planerade gång- och cykelvägen korsa vägområdet, se nedan Figur 141. Ansvarsfördelningen mellan Södertälje kommun och vägens huvudman avseende framtida drift- och underhåll inom denna yta behöver säkerställas i samband med gång- och cykelvägens utbyggnad.



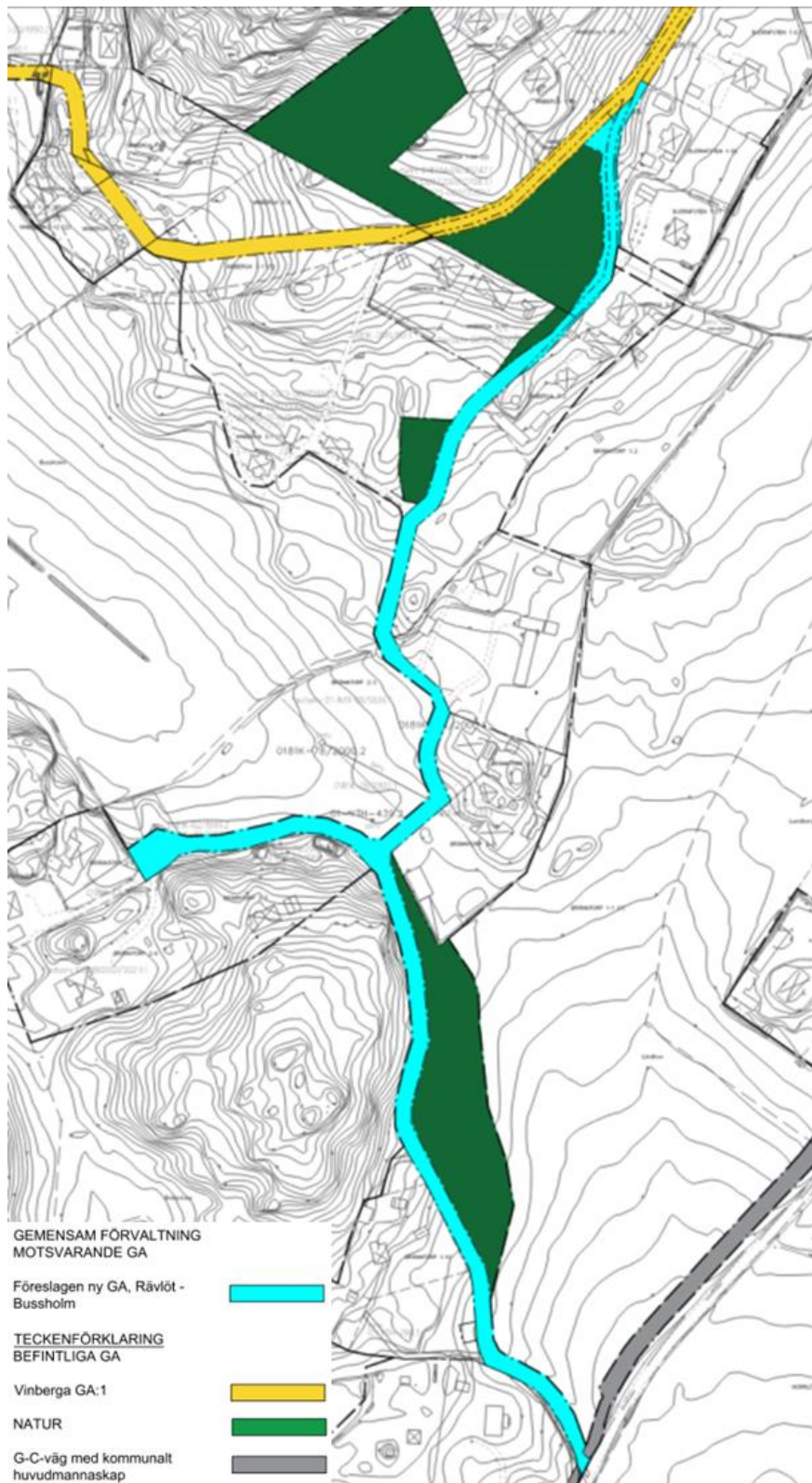
Figur 142 Befintlig väg som leder till Lindesberg föreslås som allmän platsmark (GATA) i detaljplanen. En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för vägen för att tydliggöra huvudman och ansvars- och kostnadsfördelning för vägen.

Rävlöt-Brännertorp-Bussholm

Mellan Lövsjärsvägen (Vinberga GA:1) i norr och Sandviksvägen finns en befintlig väg som föreslås som allmän platsmark (GATA) i detaljplanen, se nedan Figur 143. Vägen omfattas i dagsläget inte av gemensamhetsanläggning eller vägförening och saknar ansvarig huvudman. Det finns dock upprättade rättigheter (servitut) för väg. Vägen löper inom fastigheterna Brännertorp 1:1, Brännertorp 2:3, Vinberga 3:1 och Vinberga S:2 och utgör anslutningsväg för intilliggande fastigheter vid *Brännertorp* och *Bussholm*, samt utgör en möjlig koppling mellan Lövsjärsvägen och Sandviksvägen.

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för att tydliggöra vägens huvudman och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för drift och underhåll av vägen. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan. Den mark som ska upplätas till gemensamhetsanläggningen behöver upplätas av de

fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.



Figur 143 Befintlig väg som ansluter till Lövskärsvägen (Vinberga GA;1) i norr och Sandviksvägen i söder föreslås som allmän platsmark (GATA) i detaljplanen. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för vägen för att tydliggöra huvudmannaskap samt ansvars- och kostnadsfördelning för vägen.

Högholmsvägen

Högholmsvägen ingår i fastigheten Väsby 1:97 och utgör allmän platsmark (VÄG) enligt gällande byggnadsplan för Sandviken (0181K-P852C). Vägen omfattas i dagsläget inte av gemensamhetsanläggning eller vägförening och saknar ansvarig huvudman. De fastighetsägare som är permanentboende längs vägen ansvarar dock gemensamt för och delar på kostnader för drift och underhåll. Det saknas formell rättighet för de berörda fastighetsägarna att nyttja vägen. Fastigheten Björnfoten 1:55 har servitut inom Björnfoten 1:7 för angöring till Högholmsvägen.

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för att tydliggöra huvudman för Högholmsvägen och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för drift och underhåll av vägen. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.

Där Högholmsvägen ansluter mot Sandviksvägen ansluter även den planerade gång- och cykelvägen med kommunalt huvudmannaskap vägområdet, se nedan Figur 144. Ansvarsfördelningen mellan Södertälje kommun och vägens huvudman avseende framtida drift- och underhåll inom denna yta behöver säkerställas i samband med gång- och cykelvägens utbyggnad.



Figur 144 Där Högholmsvägen ansluter till Sandviksvägen ansluter planerad gång- och cykelväg inom planområdet. En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för Högholmsvägen för att tydliggöra huvudman för vägen.

Brantvägen

Brantvägen ingår i fastigheten Vinberga 4:1 och utgör allmän platsmark (VÄG) enligt gällande byggnadsplan för Sandviken (0181K-P852C). Det finns ingen gemensamhetsanläggning eller vägförening som ansvarig huvudman för vägen. De fastighetsägare som är permanentboende längs vägen ansvarar för och delar på kostnader för drift och underhåll. Det saknas formell rättighet för de berörda fastighetsägarna att nyttja vägen.

Brantvägen saknar idag en vändplats, vilket innebär att exempelvis sopbilen inte kan vända när den kör in på vägen för att hämta sopor från fastigheterna längs med vägen. Sopbilen behöver backa in eller ut från området, vilket innebär problem för trafiksäkerheten och arbetsmiljön. I detaljplanen föreslås ett markreservat för vändplats (allmän platsmark GATA) i anslutning till Brantvägen inom Vinberga 4:1 för att skapa möjlighet att vända på Brantvägen, se nedan Figur 145.

En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för att tydliggöra ansvarig väghållare för Brantvägen och fastställa ansvar och kostnadsfördelning för anläggande av vändplats samt framtida drift och underhåll av gatan. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.



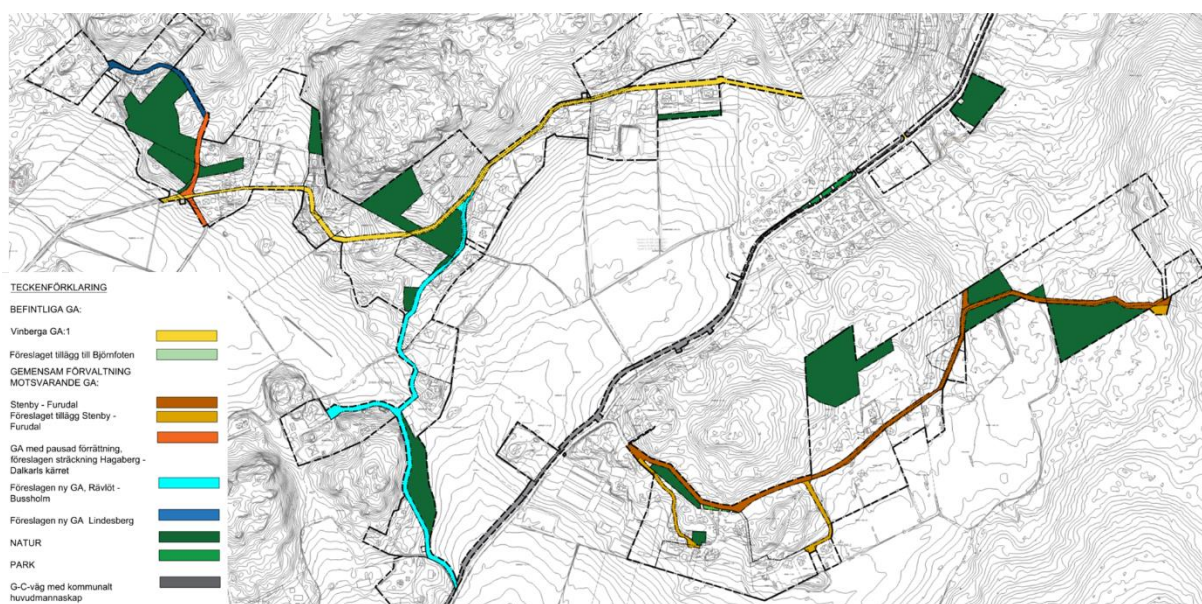
Figur 145 Markreservat för vändplats (allmän platsmark, GATA) föreslås inom Vinberga 4:1 i anslutning till Brantvägen för att möjliggöra vändmöjlighet.

Grönområden

Inom planområdet finns det ett flertal grönområden som föreslås som allmän platsmark, NATUR och PARK. Eftersom allmän platsmark föreslås med enskilt huvudmannaskap är det är det fastighetsägarna i området som har nytta av grönområdena som gemensamt är

ansvariga för eventuella åtgärder, drift och underhåll av utpekade park- och naturområden.

För att tydliggöra ansvarsfördelningen för grönområdena finns det möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggningar och därigenom fastställa berörda fastigheter, ansvar och kostnadsfördelning för framtida drift och underhåll. En gemensamhetsanläggning kan inrättas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen efter ansökan. Den mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas av de fastighetsägare som berörs. De erhåller då ersättning från de fastighetsägare som får andelar i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Kostnader för allmän platsmark*.

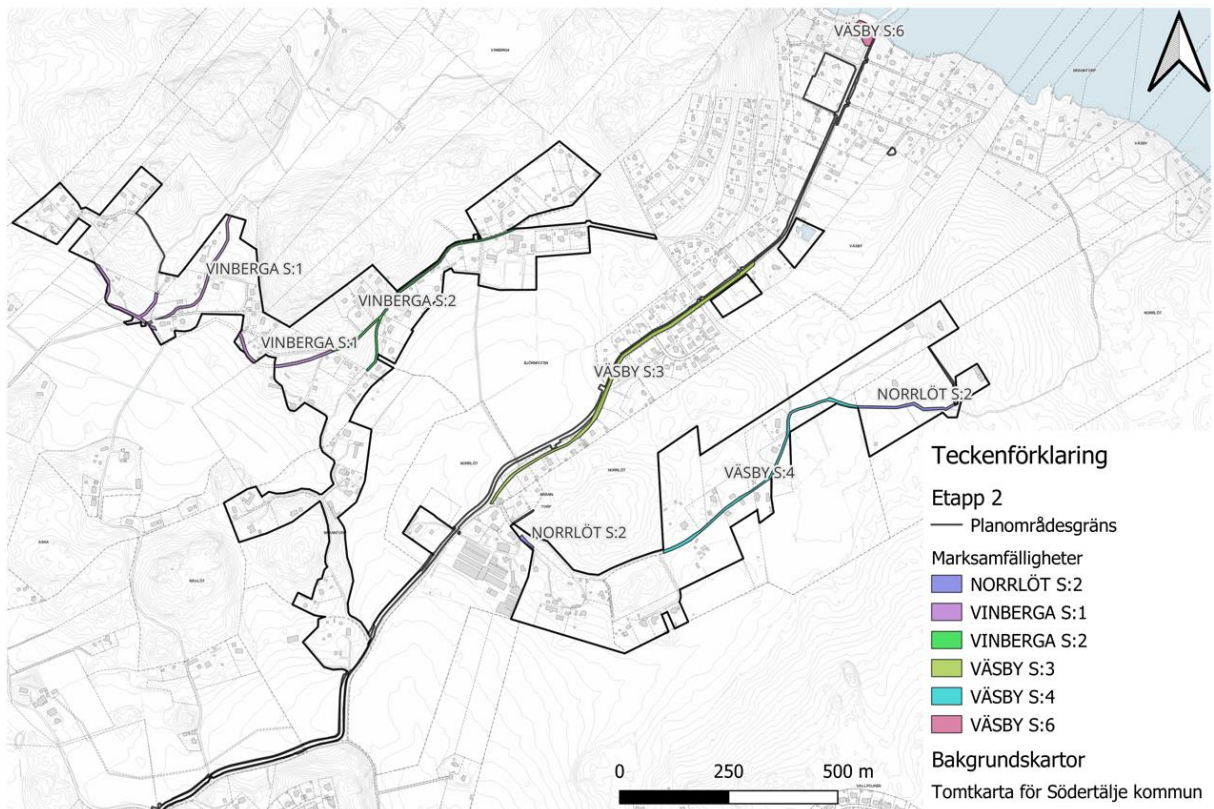


Figur 146 Gemensamhetsanläggningar föreslås inrättas för grönområden som föreslås som allmän platsmark, NATUR och PARK inom planområdet.

Marksamfälligheter

En marksamfällighet är ett markområde som ägs gemensamt av flera fastigheter. En marksamfällighet kan antingen förvaltas genom delägarförvaltning eller genom en samfällighetsförening.

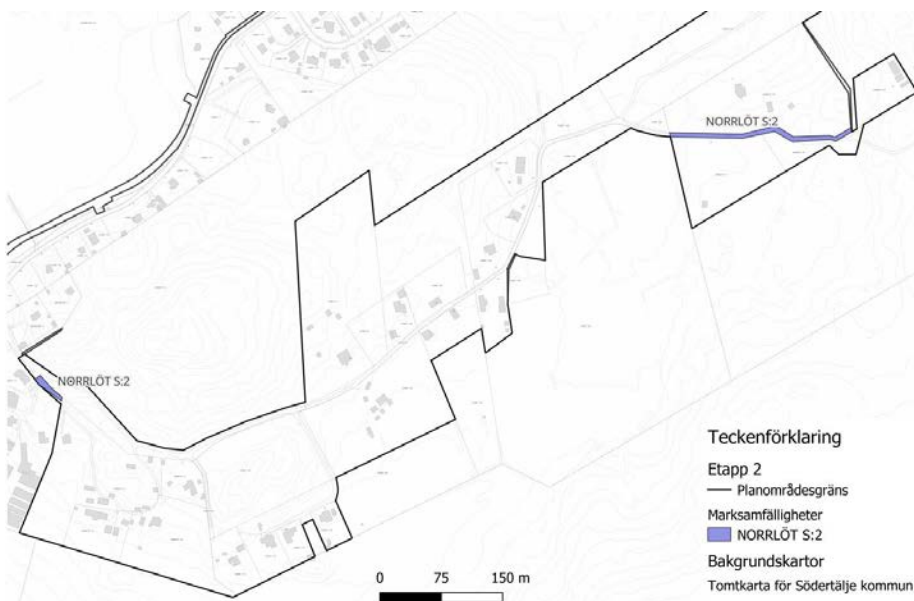
Det finns ett flertal befintliga marksamfälligheter inom planområdet, vilka redovisas nedan. Information om deläggande fastigheter och de fastighetsrättsliga konsekvenserna för respektive marksamfällighet redogörs för i bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell*.



Figur 147 Marksamfälligheter inom planområdet.

Norrlöt S:2

Norrlöt S:2 utgör en samfällighet för ändamålet väg och används som vägområde. Del av marksamfälligheten är upptagen i vägområdet tillhörande Stenby-Furudals vägförening, se ovan under rubriken *Förslag till nya gemensamhetsanläggningar*. Samfälligheten har 9 deläggande fastigheter.

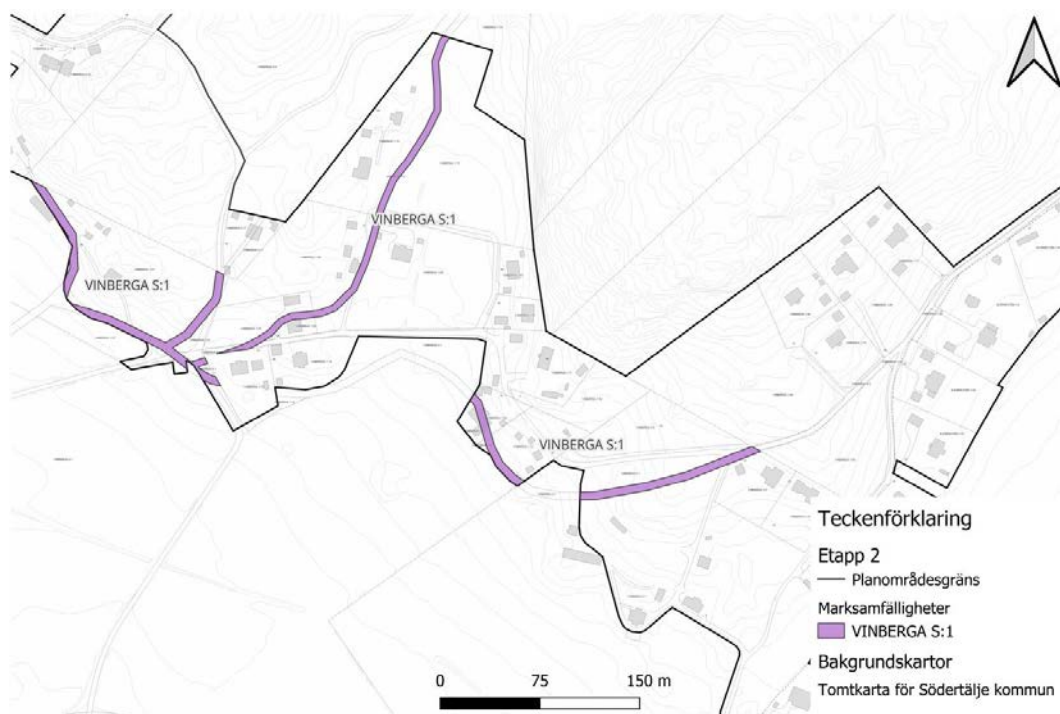


Figur 148 Norrlöt S:2

Vinberga S:1

Vinberga S:1 utgör en samfällighet för ändamålet väg och omfattar markområden som används för vägområde, infartsvägar, lantbruk samt tomtmark för bostäder. Samfälligheten har 9 deläggande fastigheter.

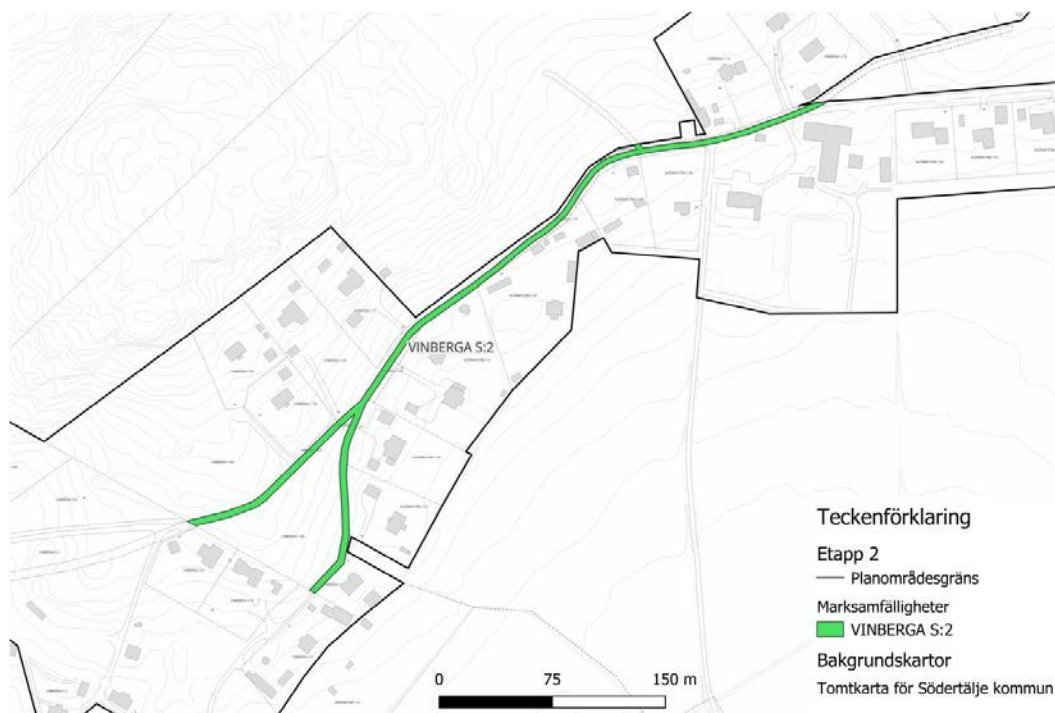
De delar av Vinberga S:1 som inte nyttjas som vägområde föreslås överföras till berörda fastigheter i enlighet med befintlig markanvändning.



Figur 149 Vinberga S:1

Vinberga S:2

Vinberga S:2 utgör samfällighet för ändamålet väg och används som vägområde. Delar av marksamfälligheten ingår i Lövskärsvägen och är upptagen i Vinberga GA:1, se ovan under rubriken *Befintliga gemensamhetsanläggningar*. Samfälligheten har 9 deläggande fastigheter.



Figur 150 Vinberga S:2

Väsby S:3

Väsby S:3 utgör samfällighet för väg och är uppdelad på två lotter som bägge omfattas av Sandviksvägens vägområde (allmän platsmark). Marsamfällighetens bägge lotter är upplåtna med vägrätt till Trafikverket som är väghållare för Sandviksvägen. Samfälligheten har 7 delägande fastigheter.



Figur 151 Väsby S:3 inom planområdet.

Väsby S:4

Väsby S:4 utgör samfällighet för väg som tillkom i laga skifte 1855 och är uppdelad på två lotter. Väsby S:4 (2) ligger utanför planområdet men Väsby S:4 (1) ligger innanför planområdet och omfattar del av vägområdet tillhörande Stenby-Furudals vägförening, se ovan under rubriken *Förslag till nya gemensamhetsanläggningar*.

Väsby S:4 har 8 delägande fastigheter, varav kommunen är en delägare som fastighetsägare till Väsby 1:88. Det finns ingen samfällighetsförening bildad specifikt för marksamfälligheten. Väsby S:4 utreddes av Lantmäteriet 2018.

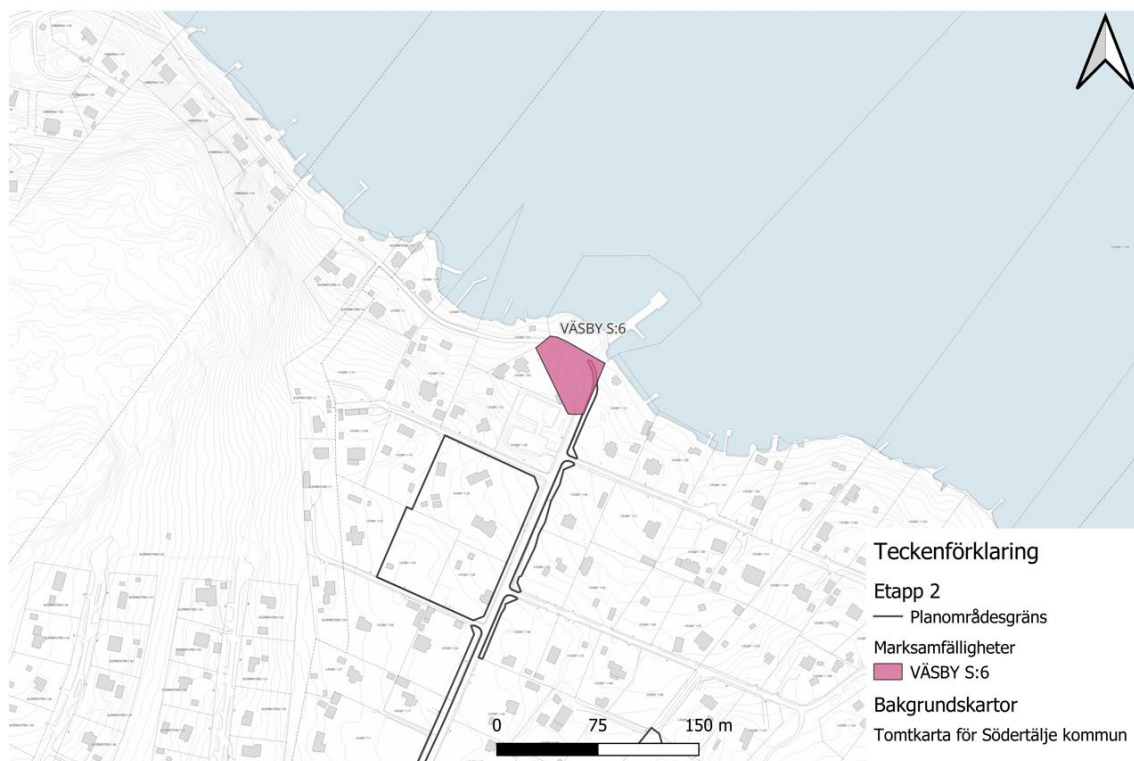


Figur 152 Väsby S:4 inom planområdet.

Väsby S:6

Väsby S:6 utgör samfällighet för lastageplats som tillkom i laga skifte 1855 och som omfattar del av Sandviksvägens vägområde vid ångbåtsbryggan, del av Björkfjärdsvägen (allmän platsmark) och vattenområde.

Den del av marksamfälligheten som ingår i planområdet är upplåten med vägrätt till Trafikverket som är väghållare för Sandviksvägen. Samfälligheten har 7 delägande fastigheter, varav kommunen är en delägare som fastighetsägare till Väsby 1:88.



Figur 153 Väsby S:6 inom planområdet.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitutsrätt kan, genom beslut av Lantmäteriet enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen, upplåtas till förmån för en fastighet (den härskande fastigheten) och belasta en annan fastighet (den tjänande fastigheten). Ett sådant servitutet kallas officialservitut. Servitut kan även upplåtas genom civilrättsligt avtal mellan två fastighetsägare utan inblandning av Lantmäteriet, enligt bestämmelserna i jordabalken. Vanligen kallas de avtalservitut. Avtalservitut kan, men måste inte, skrivas in i fastighetsregistret.

Servitut kan behöva bildas för att exempelvis säkerställa angöring till enskilda fastigheter eller serviser till ledningsnätet i samband med bildande av nya fastigheter som möjliggörs av detaljplanen.

Det finns fastigheter inom planområdet där rättighet till infartsväg kan behöva säkerställas. Fastigheten Vinberga 1:22 är delägare i gemensamhetsanläggningen Vinberga GA:8, som ger rätt till infartsväg över Vinberga 1:78. Befintlig infart sker dock över Björnfoten 1:54 men saknar inskriven rättighet. Fastigheterna Vinberga 1:67–1:70 har gemensam infartsväg från Lövskärsvägen via Björnfoten 1:54 och Vinberga 1:17. Rätt till infart finns över Vinberga 1:17 genom officialservitut men saknas över Björnfoten 1:54. Rättighet till infartsväg bör säkras genom exempelvis servitut.



Figur 154 Vinberga 1:22 och Vinberga 1:67–70 saknar rättighet till befintliga infartsvägar över Björnfoten 1:54, se rödmarkerat.

I detaljplanen finns markreservat för underjordiska ledningar (u), tekniska anläggningar (E) och slänter för gång och cykelväg (x). Dessa är möjliga att säkra genom exempelvis inrättande av servitut.

Ett stort antal fastigheter inom planområdet belastas av officialservitut och inskrivna avtals servitut för vägar, ledningar och brunnar med mera. Dessa redogörs för i bilaga 5 - *Fastighetskonsekvenstabell*.

Ledningsrätt

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten efter ansökan med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144).

Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs huvudsakligen inom allmän platsmark, men intilliggande mark vid sidan av vägen kan också behöva nyttjas under utbyggnadstiden samt i samband med framtida arbeten på ledningsnätet. Den mark som kan behöva tas i anspråk på kvartersmark markeras med u_1 på plankartan, mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Kommunen avser, genom Telge Nät AB, att säkerställa rätten att bygga ut och långsiktigt underhålla ledningsnätet för vatten och spillvatten med tillhörande anläggningar med ledningsrätt. Telge Nät AB kommer ansöka om ledningsrätt.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga åtkomsten till sitt ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna kommunens ledningsarbete med andra ledningshavares önskemål om markförläggning av ledningar.

Inom planområdet finns följande befintliga ledningsrätter:

0181K-61/1988.1 för vatten och avlopp till förmån för Södertälje kommun

0181K-13/1989.1 för starkström till förmån för Telge Energi AB

0181K-81/2002.1 för elektrisk starkströmsledning till förmån för Telge Energi AB

0181K-86/2007.1 för starkström till förmån för Telge Nät AB

0181K-2020/67.1 för tele (information om förmånstagare saknas)

0181K-2020/68.1 för tele (information om förmånstagare saknas)

I bilaga 5 - *Fastighetskonsekvenstabell* redogörs för vilka fastigheter som belastas av ledningsrätter inom planområdet.

Vägrätt

Vägrätt avser en rättighet för en väghållare att med stöd av väglagen (1971:948) ianspråka mark, eller annat utrymme, som behövs för allmän väg. Vägrätt uppkommer genom att en vägplan fastställs eller genom skriftlig överenskommelse. Vägrätt kan även uppkomma genom att beslut om förändring av enskild väg till allmän.

Trafikverket är väghållare för Sandviksvägen (väg 527), som innehas med vägrätt. I gällande byggnadsplan för Sandviken (0181K-P852C) fastställdes ett tolv meter brett vägområde (allmän platsmark, VÄG), som innebar att intilliggande tomtmark delvis planlades som allmän plats. Vägen har dock aldrig breddats i enlighet med vad som möjliggörs av vägområdet, varpå intilliggande markområden fortsatt kunnat nyttjas av berörda fastighetsägare som kvartersmark, se nedan, figur 155. Någon ersättning för de markområden som planlades som allmän platsmark har därför inte heller utgått. Om Trafikverket behöver ta i anspråk dessa markområden för vägutbyggnad i framtiden sker det genom upplåtelse med vägrätt. Ersättning för markintrång vid ianspråktagande av markområde hanteras genom överenskommelse mellan Trafikverket och berörda fastighetsägare.



Figur 155 Fastigheter som omfattar markområden som berörs av Sandviksvägens vägområde (väg 527) och kan ianspråkta av Trafikverket med vägrätt vid en eventuell utbyggnad av vägen.

Allemansrätten

Rättigheter och skyldigheter

Allemansrätten är den begränsade rätt var och en har att använda annans fastighet i både mark- och vattenområden, främst genom att färdas över den, åtminstone till fots, och under en mindre tid uppehålla sig där. Rätten gäller även om man inte äger eller den som bestämmer över fastigheten har samtyckt till att marken används på sådant sätt. Allmänheten får dock inte ta sig sådana friheter att markägaren tillfogas någon olägenhet eller skada. I omfattande

mening får inte hemfriden och markägarens ekonomiska intressen överträdas.

Skyltar med syfte att utestänga allmänheten

Det förekommer att markägare med syfte att skydda sig från oönskad gång- och biltrafik i området sätter upp skyltar (exempelvis ”privat område”, ”tillträde förbjudet” etc.). Sådana skyltar får dock inte uppföras utan tillstånd av kommunen (byggnadsnämnd eller motsvarande) då det krävs beslut om att allmänheten inte får passera ett visst område. Skyltar för att varna för verklig fara får däremot sättas upp (se 5 § lag med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning).

Om skylt uppförs utan laglig rätt riskeras föreläggande om att ta bort den obehöriga skylten (se 5 § lag med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning).

Utnyttjande av enskilda anläggningar

Inom planområdet finns allmän plats som förutom vägar även omfattar naturområden och parker med mera. Vem som äger rätt att utnyttja vissa anläggningar kan i vissa fall upplevas otydligt för såväl boende som tillfälliga besökare i området. Allmän plats med enskilt huvudmannaskap är i huvudsak till för de enskilda och allemansrätten medför inte att enskilda anläggningar fritt får utnyttjas. Däremot får man inte hindra allmänheten från att exempelvis gå på vägar som är allmänna om det inte finns ett annat alternativ eller att vid enstaka tillfällen nyttja en badplats. Detta innebär att man får färdas över annans anläggning temporärt. Man har dock inte rätt att vistas på någon annans anläggning under en längre tid eller nyttja denna på sådant sätt att det på något sätt leder till slitage. Det är huvudmannen (ex. samfällighetsförening när en gemensamhetsanläggning finns) som ansvarar för och bekostar anläggning, samt drift och underhåll för en viss anläggning.

Strandskydd

Generellt råder strandskydd inom 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet.

I gällande byggnadsplan för Sandviken (0181K-P852C) är strandskyddet upphävt för kvartersmark men bibehållet inom allmän platsmark.

I samband med aktuell planläggning av Sandviken etapp 2 föreslås den del av byggnadsplanen (0181K-P852C) som berörs av gång- och cykelväg samt gångväg, inklusive intilliggande markreservat (x_1 i plankartan), att hävas. När en detaljplan upphävs återinträder strandskyddet. Även detaljplan för Väsby 1:29 m.fl. (0181K-P1283A) föreslås hävas och ersättas med ny detaljplan. Även inom detta planområde återinträder strandskyddet.

För område som berörs av gång- och cykelväg med tillhörande markreservat (x_1) föreslås strandskyddet upphävas för att tillgodose ett allmänt angeläget intresse, utbyggnad av gång- och cykelväg (GÅNG och PARK). Berörda områden markeras med bestämmelserna a_6 och a_7 i plankartan.

5.4 Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagande av detaljplan

Kommunens kostnader för framtagande av detaljplan och nödvändiga utredningar bekostas genom att planavgift tas ut av fastighetsägare inom planområdet efter att de beviljats bygglov för byggrätter som tillskapas i detaljplanen enligt kommunens plantaxa. Grunderna för hur planavgiften ska beräknas och i vilka fall planavgift ska tas ut anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Gällande plantaxa finns tillgänglig på kommunens hemsida, www.sodertalje.se.

Kommunens rätt ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser regleras enligt 12 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

Bygglovsavgift

Stadsbyggnadsnämnden och kommundelsnämnderna får ta ut avgifter för beslut om bygglov, marklov och rivningslov med mera enligt 12 kapitlet 8 § plan- och bygglagen. Bygglovsavgift betalas av respektive fastighetsägare vid ansökan om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den gällande bygglovtaxan finns tillgänglig på kommunens hemsida, www.sodertalje.se.

Kostnader för lantmäteriförrättningar

Lantmäterimyndigheten tar ut kostnader för förrättningar utifrån fastställd taxa.

Södertälje kommun bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för att kunna genomföra den planerade gång- och cykelvägen som ska ha kommunalt huvudmannaskap. Kostnader för att bilda, eller ompröva befintliga, gemensamhetsanläggningar med tillhörande samfällighetsföreningar hanteras genom anläggningsförrättning där lantmäterimyndigheten beslutar om hur förrättningskostnaderna ska fördelas mellan berörda fastighetsägare utifrån andelstal. Övriga förrättningar, till exempel avstyckning och fastighetsreglering, bekostas av den fastighetsägare som ansöker om åtgärden.

Kostnader för allmän platsmark

Åtgärder inom allmän platsmark genomförs och bekostas av respektive huvudman.

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Inom planområdet är kommunen huvudman för den planerade GC-vägen längs med Sandviksvägen (bestämmelse a₂ i plankartan) och svarar för utbyggnad och framtida drift- och underhållskostnader. GC-vägen kan, helt eller delvis, komma att bekostas genom uttag av gatukostnader med stöd av 12 kapitlet 24–25 §§ plan- och bygglagen. Om kommunen beslutar om uttag av gatukostnader kommer en gatukostnadsutredning tas fram för samråd med

berörda, i vilken kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden ska framgå. Övrig allmän platsmark inom planområdet föreslås få enskilt huvudmannaskap (planbestämmelse a₁), se nedan.

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Åtgärder inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap bekostas av respektive huvudman. Där allmän platsmark omfattas av gemensamhetsanläggning bekostas åtgärderna gemensamt av de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen utifrån de andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Andelstalen reglerar hur kostnader för utförande och drift ska fördelas mellan berörda fastighetsägare. I dessa kostnader ingår bland annat kostnader för utförande av anläggningen, ersättningar för ianspråktagande av mark och kostnader för lantmåteriförrättningar.

För allmän platsmark (lokalgator, natur- och parkområden med mera) inom planområdet som ej omfattas av gemensamhetsanläggning bör sådan bildas. Om lämpligare kan istället befintliga gemensamhetsanläggningar utökas för att omfatta dessa områden. Det är lantmäterimyndigheten som beslutar om att bilda och/eller ompröva en gemensamhetsanläggning utifrån lämplighetsbedömning i varje enskilt fall. Lantmäterimyndigheten kan i vissa fall även behöva utreda befintliga marksamfälligheter och klarlägga osäkra gränser genom fastighetsbestämning.

Befintliga gemensamhetsanläggningar för allmän platsmark kan behöva omprövas av lantmäterimyndigheten för att exempelvis lyfta in angränsande vägsträckor som inte omfattas av gemensamhetsanläggning eller utöka antalet deltagande fastigheter. Detsamma gäller i det fall vägstandarderna behöver öka genom exempelvis utbyggnad av vändplaner, breddning av vägområde eller utbyggnad av belysning. Det är även viktigt att andelstalen är korrekta för att uttaxering, dvs. inhämtning av medlemsavgifter, från samtliga medlemmar ska kunna säkerställas.

Fastighetsägare som har en tillfart som inte ingår i det gemensamma gatunätet svarar själva för kostnader avseende anläggande och drift av den privata vägen.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget (med undantag för gång- och cykelväg) har inte beräknats då det är osäkert vad som kommer utföras och när det kan bli aktuellt. Om det finns intresse från berörda väg- och samfällighetsföreningar kan förbättringsarbeten av väganläggningarna ske samordnat med Telge Näts anläggningsarbeten med vatten- och spillvattenledningar. Respektive väg- och samfällighetsförening svarar för alla kostnader för eventuellt förbättringsarbete av väganläggningarna. Genomförandeavtal som reglerar villkoren för detta behöver då träffas med Telge Nät.

Det finns möjlighet för enskilda väghållare att söka statligt bidrag för enskilda vägar enligt Förordning (1989:891) om statsbidrag till enskild väghållning. Ansökan om bidrag ställs till Trafikverket som prövar om rätt att erhålla bidrag finns. Bidrag kan lämnas för vägar som inte är av obetydlig längd och som tillgodoser ett kommunikationsbehov för de fast boende,

näringslivet eller det rörliga friluftslivet, samt för vägar som är av väsentlig betydelse såsom genomfartsvägar eller uppsamlingsvägar för fritidsbebyggelse. Bidrag kan omfatta kostnader för byggande och drift av vägar samt även förrättningskostnader för fastställande av nya grunder för fördelning av kostnader för vissa gemensamhetsanläggningar.

Kostnader för markåtkomst

Fastighetsägare som upplåter alternativt avstår mark för allmän plats har rätt till kompensation. För allmän plats med kommunalt huvudmannaskap erhåller berörda fastighetsägare ersättning av kommunen. För allmän plats med enskilt huvudmannaskap som upplåts för gemensamhetsanläggning erhåller berörda fastighetsägare ersättning från de fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Kostnader för markåtkomst hanteras inom lantmäteriförrättningen genom värdering eller genom överenskommelser mellan berörda fastighetsägare.

Ersättning för markåtkomst för att bilda servitut eller ledningsrätter för allmänna ledningar inom allmän platsmark och kvartersmark bestäms antingen i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med berörda fastighetsägare. Ledningsrättshavaren och eventuella servitutshavare betalar ersättning till ägare av de fastigheter som upplåter mark för ledningsrätt eller servitut.

När lantmäterimyndigheten genomför en värdering av ersättningen för markåtkomst avseende de områden som ska, eller föreslås, lösas in respektive upplåtas görs det enligt samma principer som vid expropriation. Det innebär att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdeminskning som uppstår i samband med upplåtelsen eller överlåtelsen. Därutöver betalas ett tillägg om 25 procent på ersättningen.

Kostnader för vatten och spillvatten

Planområdet kommer anslutas till kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det är Telge Nät, huvudman för det allmänna VA-nätet i Södertälje kommun, som bekostar VA-utbyggnaden fram till respektive fastighetsgräns, där det upprättas en anslutningspunkt. Telge Nät ansvarar för ansökan om bildande av ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten och betalar kostnaden för bildande av ledningsrätt och nödvändig markåtkomst.

Anläggningsavgift för framdragning av servisledning samt upprättande av förbindelsepunkt tas ut av Telge Nät enligt vattentjänstlagen (2006:412) och av Södertälje kommun fastställd VA-taxa. Avgiften tas ut för att täcka nödvändiga kostnader för framdragning av det allmänna vatten- och spillvattennätet. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till de fastigheter som omfattas av ledningsnätets verksamhetsområde. Fastighetsägare till obebyggda tomter betalar del av full anläggningsavgift. Resterande belopp betalas när fastigheten bebyggs.

Avgiftsskyldighet för fastighetsägaren inträder när huvudmannen upprättat förbindelsepunkt och informerat fastighetsägaren om detta. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig

på Telge Näts hemsida, www.telge.se.

Kostnader för dagvattenåtgärder

Planområdet kommer inte anslutas till kommunens verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenavrinning förväntas kunna lösas genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Inga kommunala anslutningsavgifter för dagvatten kommer tas ut. Huvudmannen för allmän platsmark är ansvarig för fullgod rening av dagvatten enligt kommunens dagvattenpolicy samt enligt miljöbalkens 2 och 9 kapitel. Den enskilda fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom sin fastighet.

Erforderliga dagvattenåtgärder så som förbättring av vägdiken och vägtrummor på allmän platsmark genomförs och bekostas av respektive huvudman. Där den allmänna platsmarken omfattas av gemensamhetsanläggning ansvarar och bekostar ägare till deltagande fastigheter genomförande av, samt drift och underhåll av dagvattenanläggningarna.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar. Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät, samt eventuella omläggningar och kompletteringar av befintligt ledningsnät. Kostnader som uppkommer till följd av åtgärd som medför att befintlig ledning behöver flyttas ska i regel bekostas av den som medför behovet.

Ersättning för ledningsrätt

Ledningsägare kan ansöka hos lantmäterimyndigheten om ledningsrätt för förläggning av sina ledningar inom för ändamålet utpekade markreservat, u-områden, i detaljplanen. Lantmäterimyndigheten beslutar om ledningsrätt kan upprättas enligt ledningsrättslagen och den ersättning för upplåtelse av markområdet som ledningsägaren ska erlägga till berörda fastighetsägare.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

I en detaljplan kan kommunen ange rivningsförbud och skyddsbestämmelser för byggnader som är särskilt värdefulla ur historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt hänseende eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

I denna detaljplan omfattas inga byggnader av skyddsbestämmelser men ett flertal fastigheter omfattas av rivningsförbud, se markeringen r_1 på plankartan och i bilaga 5 - *Fastighetskonsekvenstabell*.

Enligt plan- och bygglagen 14 kap 7 § ska ersättning utgå om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd del av fastighet. Den skada som vid rivningsförbud inte kan anses vara betydande är fastighetsägaren alltid skyldig att tåla.

Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten. Merkostnad för ett fördyrat underhåll utgör inte någon grund för ersättning. Ersättning kan aktualiseras om underhållskostnaderna blir så höga att byggnadens marknadsvärde sjunker med mer än runt 5–10 procent på grund av skyddsbestämmelser eller mer än omkring 10–20 procent på grund av ett rivningsförbud. I praktiken är ekonomisk ersättning till fastighetsägare på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud mycket ovanligt.

Talan om ersättning ska väckas inom två år, från den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Varsamhetsbestämmelser

I en detaljplan kan kommunen ange varsamhetskrav för bebyggelse i enlighet med PBL 4 kap 16 §. Ändringar och tillägg i bebyggelse som omfattas av varsamhetskrav ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas i enlighet med PBL 8 kap 13, 14 och 17 §§. Syftet med varsamhetsbestämmelser är att de i förväg klarlägger vilka särskilda krav som kommer att ställas vid en bygglovsprövning.

I denna detaljplan omfattas ett flertal byggnader samt fastigheter med murar och jordkällare av varsamhetsbestämmelser, se markeringar k₁–k₆ på plankartan och i bilaga 5 - *Fastighetskonsekvenstabell*. För de fastigheter som berörs har varsamhetsbestämmelse angetts för fastigheter som anses ha stor betydelse för områdets kulturmiljö- och miljömässiga sammanhang. Varsamhetsbestämmelserna avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Varsamhetsbestämmelser ger ingen rätt till ersättning.

Avgifter för miljötillsyn

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken samt för strandskyddsdispens. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens hemsida, www.sodertalje.se.

5.5 Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar som tagits fram för detaljplanen är;

- Naturvärdesinventering samt fördjupande utredningar gällande groddjur och fågel
- Arkeologisk utredning
- Kulturmiljöutredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning

- Geoteknisk utredning och markteknisk undersökningsrapport
- Miljöteknisk markutredning
- Riskbedömning hästallergener
- Förprojektering gång- och cykelväg inkl. dagvattenutredning

Utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar

Planområdet kommer vid genomförandet av planen anslutas till kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Telge Nät AB är huvudman för de allmänna VA-anläggningarna och är ansvarig för att de byggs ut till området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter.

Ledningsnätet för spillvatten kan utformas på två sätt, det vanligaste och mest fördelaktiga är att anlägga ett självfallssystem. Avloppsvattnet rinner då med självfall till en kommunal pumpstation där det sedan pumpas bort från området i en trycksatt ledning. Om det inte är lämpligt eller möjligt med självfall så anläggs ett LTA-system (Lätt Trycksatt Avlopp) med separat pump för respektive fastighet. Planområdet planeras byggas ut med LTA-system där påkoppling med självfall ej är möjligt.

När fastigheter ansluter till ett LTA-system installerar fastighetsägaren en LTA-station inom den egna fastigheten. LTA-stationen består av en tank som är cirka 2,6 meter djup, en pump, automatik och ett larm. LTA-stationen tillhandahålls av Telge Nät, men respektive fastighetsägare ansvarar för att installera tanken och elinstallation fram till kopplingsplint i tanken. Personal på Telge Nät's driftsavdelning installerar pumpen i tanken. Fastighetsägaren övertar LTA-stationen och ansvarar för tillsyn och elförsörjning av denna. Telge Nät förblir dock ägare till pumpenheten i tanken och ansvarar för drift och underhåll av denna.

Vid fel på LTA-stationen, bortsett från elförsörjning, ska fastighetsägaren omgående larma huvudmannen. VA-huvudmannen ansvarar för kommande utbyte och reparationer av LTA-stationen orsakat av normalt slitage.

I samband med indragning av vatten och spillvatten möjliggörs även för indragning av ett förenklat brandvattensystem.

Inom planområdet planeras för en pumpstation för det allmänna spillvattennätet inom fastigheten Björnfoten 1:54. Markreservat för pumpstation säkras genom E-område i detaljplanen (E₂ i plankartan).

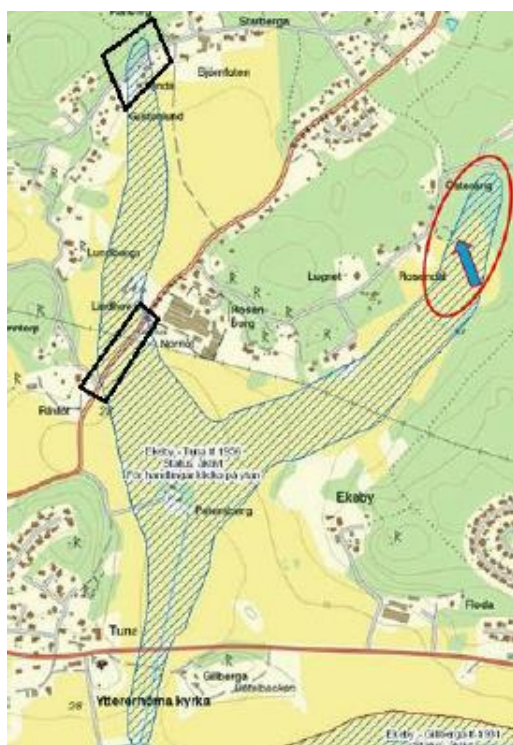
Dagvatten

Under detaljplaneprocessen har en dagvattenutredning tagits fram för att utreda möjligheten till omhändertagandet av dagvatten inom området. Utredningens slutsatser är att dagvattenhanteringen fortsatt kan lösas med LOD-lösningar för fördröjning och rening.

I samband med förprojektering för GC-vägen har även en fördjupad dagvattenutredning tagits fram avseende påverkan på dagvatten från GC-vägen.

Enligt uppgift från Länsstyrelsens Webbgis1 ingår delar av planområdet i markavvattningsföretaget "Ekeby – Tuna 1956", se nedan Figur 156. Det finns flera delägare i markavvattningsföretaget och av dem är Södertälje kommun den största.

Det behöver säkerställas att markavvattningsföretaget inte påverkas negativt till följd av detaljplanens genomförande. Den planerade GC-vägen passerar genom markavvattningsföretaget men det bedöms inte påverkas då det leds genom kulvert. Infiltrationskapaciteten i GC-vägens längsgående diken överstiger dimensionerande flöden genom dagvattenavrinning från GC-vägen. Innan GC-vägens genomförande bör eventuella konsekvenser ändå tydliggöras och kostnadsfördelning för nödvändiga åtgärder ses över. Om avvattningen till markavvattningsföretaget från planområdet skulle öka till följd av detaljplanens genomförande måste det avtalas med företaget.



Figur 156 Utskrift ur Länsstyrelsens Webbgis1 som visar markavvattningsföretaget som sträcker sig genom delar av planområdet. Det markerade området (röd linje) bedöms dock utifrån topografi och originalhandlingar rinna norrut. Svarta markeringar indikerar två ytterligare områden där planområdet och markavvattningsföretaget överlappar varandra.

Elledningar, tele och fiber

Koncessionen för elnätet i utredningsområdet innehas av Telge Nät. Många luftledningar i området har lagts ned i mark under 2006–2007. I samband med att VA-ledningar anläggs i området finns det möjlighet att samordna schaktarbeten och gräva ned befintliga luftledningar

i samma sträckning som VA-ledningarna förläggs. Ledningssamordning görs mellan berörda ledningsägare i planområdet.

Inom planområdet möjliggörs för 7 transformatorstationer för det allmänna elnätet. Markreservat för elnätstation säkras genom E₁-område i detaljplanen. Markreservat för underjordiska ledningar säkras genom u-områden (u₁) inom planområdet. I bilaga 5 *Fastighetskonsekvenstabell* redovisas vilka fastigheter som berörs av markreservat för transformatorstationer och underjordiska ledningar.

I området finns ett befintligt ledningsnät för tele som ägs av Skanova och fiber som ägs av Telia Company AB och Telge Nät.

För anslutning till el- tele- och fibernät tas kontakt med respektive ansvarigt bolag.

Vägar

Detaljplanen möjliggör förbättring av vägstandarden i området genom att markreservat för vändplatser och ökade vägbredder tillskapas. Hela vägnätet inom planområdet bör ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området. Alla återvändsgator bör ha godtagbara vändmöjligheter för att exempelvis sopbilen ska kunna hämta sopor vid fastighetsgräns. Det är respektive väghållares ansvar att rusta upp och bygga ut vägnätet där det behövs.

Vatten- och spillvattenledningar planeras huvudsakligen dras fram till fastigheterna i området via det lokala vägnätet genom schaktning. Återställning kommer ske till standard i enlighet med befintlig bärighetsklass (BK) för respektive väg om inget annat överenskommes mellan Telge Nät och respektive väghållare för de vägar som berörs. Väghållarna beslutar om eventuella standardhöjande åtgärder som i så fall behöver bekosta dessa. Om en väg ska få höjd standard kan hela vägöverbyggnaden behöva byggas om.

Utbyggnad av gång- och cykelväg

En kommunal gång- och cykelväg (GC-väg) planeras anläggas av Södertälje kommun utmed Sandviksvägen (väg 527), från anslutningen med "Knösens väg" (se ovan under rubriken Gemensamhetsanläggningar) fram till i höjd med anslutningen till Högholmsvägen. Där planeras för en passage över Sandviksvägen, varifrån en gångbana anläggs resterande sträcka ut mot Ångbåtsbryggan, se nedan Figur 157. Längs med denna sträcka hänvisas cykel till körbanan pga. utrymmesskäl. I höjd med *Knösens väg* ansluter GC-vägen till befintlig kommunal GC-väg som leder ut mot Enhörnaleden (väg 522).

I GC-vägens sträckning planeras även vatten- och spillvattenledningar förläggas, vilket möjliggör för en samordnad utbyggnad mellan Telge Nät och Södertälje kommun. Telge Nät ansvarar för schakt- och ledningsarbeten och erforderlig återställning av marken. Där GC-vägen ska anläggas kan återställningen av ytskiktet genomföras av Södertälje kommun som ansvarar för utbyggnaden av GC-vägen. Ansvars- och kostnadsfördelning m.m. avseende

samordningen av GC-vägen och vatten- och spillvattenledningarnas utbyggnad kommer regleras i ett avtal mellan Södertälje kommun och Telge Nät.



Figur 157 Kommunal gång- och cykelväg utmed Sandviksvägen, markerad i grått.

Natur och parkmark

Inom planområdet föreslås områden med höga naturvärden, områden som har betydelse för spridningssamband eller omgärdar fornlämningar planläggas som NATUR. Grönområden som är anlagda, eller bedöms som lämpliga att anlägga, för ändamål som kräver skötsel föreslås planläggas som PARK.

Mark som är planlagd som NATUR och PARK utgör allmän platsmark och kräver inga utbyggnadsåtgärder.

Det är respektive huvudman för områden omfattande natur eller parkmark som ansvarar för att initiera, projektera och genomföra eventuella åtgärder inom natur och parkmark. Skötselplaner bör tas fram av respektive huvudman för naturområden.

På två fastigheter inom planområdet, Väsby 1:92 och Väsby 8:1, finns dammar med groddjursfynd. För att skydda förutsättningarna för groddjur föreslås dammarna och omkringliggande områden planläggas som NATUR. Förslag till skötselplan för dammarna för att gynna groddjur finns framtagna, se även under rubriken *Grönstruktur och mötesplatser* samt bilaga 8.



Figur 158 Inom fastigheterna Väsby 8:1 (t.v.) och Väsby 1:92 (t.h.) finns dammar med groddjursfynd. För att skydda förutsättningarna för groddjur föreslås dammarna med omkringliggande områden planläggas som NATUR.

Vid markarbeten i närheten av skyddsvärda eller särskilt värdefulla träd ska särskilda åtgärder vidtas för att skydda träden. Den som vidtar åtgärder (byggherren) kan behöva kontakta Länsstyrelsen för samråd i de fall skyddsvärda eller biotopskyddade träd berörs. Även påverkan på hålträd kräver anmälan till Länsstyrelsen. I samband med detaljplanearbetet tas en plan fram för hantering av träd i samband med utbyggnad av ledningar för vatten och spillvatten och för gång- och cykelvägen. Särskilda trädfällningsbestämmelser har införts för planområdet, se plankartan samt ovan under rubriken *Grönstruktur och mötesplatser*.

Övriga tekniska frågor så som avfall, brandvatten etc. redovisas under rubriken *teknisk försörjning* ovan.

Bilaga 1. Särskilt värdefulla byggnader

Se separat handling

Bilaga 2 Fornlämningar i planområdet

Fornlämningar, skyddade enligt kulturmiljölagen (KML kap 2):

- L2014:6085, Röse, 7 m diameter och 0,4-0,5 m h. Stenarna är i allmänhet 0,3-0,4 m stora.
- L2014:5560, Röse, 12 m diameter och 0,9-1 m h. Stenarna är i allmänhet 0,3-0,4 m stora. Kantkedja delvis synlig, 0,2-0,3 m h, av 0,3-0,0 m stora stenar.
- L2014:5374, Stensättning, 5 m diameter och 0,3-0,4 m stora varav en del rasat ner mot slutningen i S.
- L2014:6242 Stensättning, rund, 8 m diam och 0,3-0,4 m h. Fyllning av stenar 0,3-0,4 m stora några större 0,5-0,6 m st. Stensättningen är ojämn och omplockad
- L2014:5561 Skärvtenshög 7 m diameter 0,6 m h. I ytan enstaka stenar 0,1-0,2 m st. Beväxt med en björk. Skadad av tomt i SÖ kanten där en i sen tid kallmurad stenkant är upplagd.
- L2014:5542 Skärvtenshög, ca 5m diameter och ca 0,5 m h. Bevuxen med en björk.
- L2014:6243 Stensättning, rund, 8 m diameter och 0,3-0,4 m h. Fyllning av stenar 0,3-0,4 m st, några större 0,5-0,6 m st. Stensättningen är ojämn och omplockad.
- L2014:5715 Skärvtenshög, ca 8 m diameter och ca 0,6 m hög. I mittstenen medelstor sten.
- L2014:5660, Röse, ca 8 m diameter och ca 0,8 m hög av vanligen 0,2-0,4 m stora stenar. Kantkedja, ca 0,3 m hög av 0,5-1 m långa stenar. På röset plocksten och avskräde.
- L2014:5413, Skärvtenshög, ca 8 m i diameter och ca 1 m hög. Vid provtagning framkom skärvtenssten omedelbart under grästorven. Beskrivningen är inte kvalitetssäkrad. Information kan saknas, vara felaktig eller inaktuell. Se även Inventeringsbok.
- L2022:858, Stensättning, rund, 4 m i diameter, intill 0,6 m hög, av 0,3-0,7 m stora stenar och ett par block. Övertorvad. Påförda röjningsstenar. En grop i den sydvästra delen
- L2014:5351, Röse, ca 8 m diameter och ca 0,7 m hög. Fyllning av vanligen 0,3-0,6 meter stora stenar. I mitten grop ca 3 m diameter och ca 0,3 m djup. Bevuxet med asptelningar samt löv och enbuskar
- L2014:5740, Röse, 15 m diameter och 0,9-1 m h. Stenarna i allmänhet 0,2-0,4 m st. Röset är omplockat och i mitten är en grop 3x4 m och 0,4 m dj. Runt röset är utkastad sten. Bevuxet med något lövsly och belamrat med skrot.
- L2014:6001, Stensättning, rund, 7 m diameter och 0,4 m h. Övertorvad med i ytantalrika stenar 0,1-0,2 m st. Kantkedja 0,2-0,3 m h av 0,3-0,5 m stora stenar. I mitten grop 1 m i diameter och 0,2 m djup. Bevuxen med tall, björk, rönn.
- 2014:6192, Stensättning, rund ca 5 m diameter och 0,4 m h. Övermossad med i ytan talrika stenar 0,2-0,3 m stora. Kantkedja 0,2-0,3 m h av 0,3-0,4 m stora stenar. I mitten grop 1 m diameter och 0,4 m dj. Bevuxet med smågranar och buskar av rönn och oxel och belamrad med ris. 20 m SSÖ om nr 1 och 2 m N 15cg Ö om enskild körväg

- L2014:6193, Stensättning, rektangulär? NÖ-SV 5x4 m och 0,3 m h. Övertorvad med i ytan talrika stenar 0,3-0,4 m stora varav en är 1 m stor. Kantkedja delvis synlig 0,2-0,3 m h av 0,2-0,3 m stora stenar. Bevuxen med småtallar och lövsly. 15 m Som nr 2 fornminnesliknande bildning.
- 2014:6847, Stensättning, rund 6 m diameter och 0,4 m h. Övertorvad med i ytan enstaka stenar 0,2-0,3 m stora. Kantkedja 0,2-0,3 m h av 0,3-0,4 m stora stenar. Bevuxen med en gränstasse och lövsly.
- L2014:6393, Stensättning, kvadratisk, 4x4 m (NÖ-SV) och 0,1-0,3 m h. Övertorvad med i ytan talrika stenar 0,2-0,3 m st. Kantkedja 0,1-0,3 m h av 0,3-0,7 m l stenar. Bevuxen med 1 rönn.
- L2014:6163, Skärvstenshö, ca 7 m diameter och ca 0,6 m hög. Övertorvad. Undertorven rikligt med skärvsten. I mitten grop, ca 2 m diameter och 0,2 m dj. Bevuxen med två björkar.
- L2014:6470, Stensättning rund 5 m diameter och 0,2-0,3 m h. Övertorvad med i ytan talrika stenar 0,2-0,3 m stora stenar. Kantkedja 0,2 m h av 0,2-0,3 m stora stenar. Utanför stensättningen har en del stenar utkastats. Bevuxen med fem småtallar och lövsly.
- L2014:6056, Stensättning rund, 5 m diameter 0,2-0,3 m h. Övertorvad med i ytan åtskilliga stenar 0,2-0,3 m stora. En större sten i NV ca 1 m stor. Kantkedja delvis synlig 0,2-0,3 m h av 0,3-0,4 m stora stenar.
- L2014:5432, Stensättning rund, ca 9 m diameter och 0,4-0,5 m h. Övertorvad med i ytan talrika stenar 0,3-0,4 m stora. Kantkedja delvis synlig 0,3-0,4 m h av 0,4-0,5 m stora stenar. Mittgrop 3x2 m. Bevuxen med lövbuskar och granar.
- L2022:832, Stensättning, rund, 5 m i diameter, av 0,3-0,5 m stora stenar och ett par markfasta block. Övertorvad.
- L2022:831, Stensättning, rund, 7 m i diameter, 0,8 m hög, av 0,3-1,0 m stora stenar. Övertorvad.
- L2014:5433, Stensättning, eller röse run 6 m diameter och 0,5 m hög. Övertorvad med i ytan talrika stenar 0,2-0,3 m stora. Mittgrop 2x2 m. Skadad i S kanten. Bevuxen med 1 liten björk och lövbuskar.
- L2022:836, Stensättning, rund, 9 m i diameter, 0,5 m hög, av 0,3-0,5 m stora stenar. Övertorvad
- L2012:230, Gränsmärke, 1,3 m diameter och 0,3 m h, av 0,2-0,6 m st övermossade stenar. Hjärtstenen är 0,4 m h, 0,5 m br (N-S) och 0,3 m tj.

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

- L2022:854 Röjningsröse, 20x4 m
- L2022:855 Röjningsröse, 10x3 m
- L2022:856 Röjningsröse, runt, 2,5 m i diameter, välvt.
- L2022:824 Lägenhetsbebyggelse, 60x40-50 m (N-S). Bestående av 1 husgrund, 12x7 m och 1 möjlig källargrund, 4x4 m

- L2022:85 Gränsröse, 2,0×1,5 m, 0,5 m högt, av 0,2–0,4 m stora stenar. Centralt är en mittstenen, 0,8×0,4×0,2 m stor, lutande åt söder. Ca 15 m åt SSÖ är visarsten, en stående stenflisa, 0,6×0,4×0,2 m stor, omges av ett röse, 1,5 m i diameter.
- L2022:875 Stenmur, 60 m (NV-SÖ), 1,5 m bred, intill 1,2 m hög. Bevuxen med mossa ovanpå. Delvis utrasad i den östra delen
- L2022:868 (Ingen antikvarisk bedömning) Husgrund, 25×8 m, en rektangulär förhöjning med sten i kanterna.
Vid arkeologisk utredning etapp 2 år 2023 påträffades en rektangulär tillhuggen sten, 0,3 m stor, troligen från husgrunden, i ett schakt i närheten.
- L2022:873(*), (Ingen antikvarisk bedömning Färdväg, Vägbank, 52 m (NV-SÖ), 1,5–2 m bred.
- L2022:867(*), Röjningsröse, oregelbundet, 3,5 m i diameter
- L2022:860(*), Röjningsröse, oregelbundet, 2 m i diameter.
- L2022:859(*), Röjningsröse, oregelbundet, 2 m i diameter
- L2022:872, Stenmur, 10 m (NV-SÖ), 3 m bred, intill 0,5 m hög. Delvis utrasad och övertorvad
- L2023:1845, Bytomt/gårdstomt, ca 140×40–60 m (NO-SV). Utsträckning enligt häradsekonomiska kartan. Tomten är bebyggd med gården Björnfoten. Dagens huvudbyggnad i klassicistisk stil är från 1920–1930-tal. På tomten finns också ekonomibyggnader från 1900-talets första hälft. Gården nämns första gången i de skriftliga källorna 1553 som Biörnefots torp. Björnfoten finns belagd i det historiska kartmaterialet från 1721 och framåt.
- L2014:5352, Fyndplats, Flintdolk, 14,5 cm och 3 cm bred, bladet vid roten 1,5 mm tjock. Skaft med tornlik genomskärning. Funnen 1954.
- L2014:6444, Fornlämningsliknande lämning, Stensättning, rund med flack profil, 5 m diam och 0,2 m h. Övertorvad med talrika 0,2–0,5 m st (vanligen 0,3–0,4 m st) gråstenar. Antydning till gles kantkedja av 0,2 m h och 0,3–0,5 m l gråstenar. I mitten är en grop, 1,5 m diam och 0,1 m dj. Bevuxen med mindre granar och tallar.
- L2023:1844, Bytomt/gårdstomt, ca 150×100 m (N-S), utsträckning enligt lantmäterikarta från 1837. Tomten är bebyggd med gården Rävlöt som är prästbostad för Enhörna församling sedan 1678. Nuvarande huvudbyggnad är uppförd 1931 i klassicistisk stil med bl a säteritak. På gården finns också ett äldre knuttimrat boningshus och ett knuttimrat uthus. Gården är belagd i skriftliga källor sedan sent 1400-tal.
- L2022:833, Husgrund, historisk tid. Jordkällare. 6,5×6 m, kallmurade väggar, övertorvad, taket är delvis inrasat
- L2022:852, Husgrund, historisk tid, stenrad, 8 m, av 0,7–1,0 m stora stenar.
- L2022:871, Färdväg, Vägbank, 137 m (NÖ-SV), 1,5–2,5 m bred, 0,3 m djup. Delvis hålvägsliknande. I vissa partier syns hjulspår. Övertorvad
- L2023:1841, Lägenhetsbebyggelse. Jordkällare, hoprasad, 12×9 m stor, 1,5 m hög, bestående av 0,4–1,0 m stora naturstenar i en halvcirkelform med öppning åt Ö. Stenkonstruktionen är omgiven av en ca 1,5 m bred jordvall. Enstaka tegelstenar av äldre typ.
- L2013:7795, Husgrund, historisk tid, Husgrund, ca 10×8 m (NÖ-SV) och 0,5 m h.

Tegelrester påträffades vid provstick. (Raä dnr: 3.4.2-3225-2014)

- L2013:7775, Lägenhetsbebyggelse, ca 45×30 m (ÖSÖ-VNV), bestående av rester av 1 boningshusgrund, 1 uthusgrund, 1 källargrund och av markröjda ytor.
- L2013:7774, Röjningsröse, ca 10×5 m (Ö-V) och 0,2-0,5 m h, av 0,2-0,6 m st stenar. I V änden är ett större block. Sannolikt har här odling skett. Inga tydliga spår kan dock urskiljas.
- L2013:7773, Röjningsröse? 4 m i diam och 0,7 m h, av 0,2-0,7 m st stenar. Övermossad yta. Trädgårdslämning? Enligt den ekonomiska kartan fanns här ett hus och en trädgård.
- L2013:7772, Tegelbrukslämning, ca 155×65 m (ÖNÖ-VSV), bestående av 1 husgrund, ca 40×10 m delvis av cement, med kvarstående skorsten och i huvudsak utschaktat raseringslager. I områdets ÖNÖ del är 3 kvarstående hus, varav 1 boningshus i tegel. Tegelbruket är markerat på den ekonomiska kartan, men inte på äldre kartor.

Förslag till byggnadsplan för
SANDVIKEN
SÖDERTÄLJE

KARTA 3



Lagrat i 4 stadsarkitektkontoret i
Södertälje den 1 mars 1982.
L. Th. Thoren
Stadsarkitekt
Olof Lundberg
Planarkitekt

Andrat den 15 dec. 1982
Dert. J. J. J. J. J.
11 052 277 3

- BESTÄMMELSE**
- 1. Planens syfte
 - 2. Planens omfattning
 - 3. Planens innehåll
 - 4. Planens verkställighet
 - 5. Planens ändring
 - 6. Planens utvärdering

- BEHOVET AV**
- 1. Bostäder
 - 2. Skolor
 - 3. Förskolor
 - 4. Dagvatten
 - 5. Avlopp
 - 6. Vatten
 - 7. Elektricitet
 - 8. Gas
 - 9. Telefon
 - 10. Övriga tekniska anläggningar

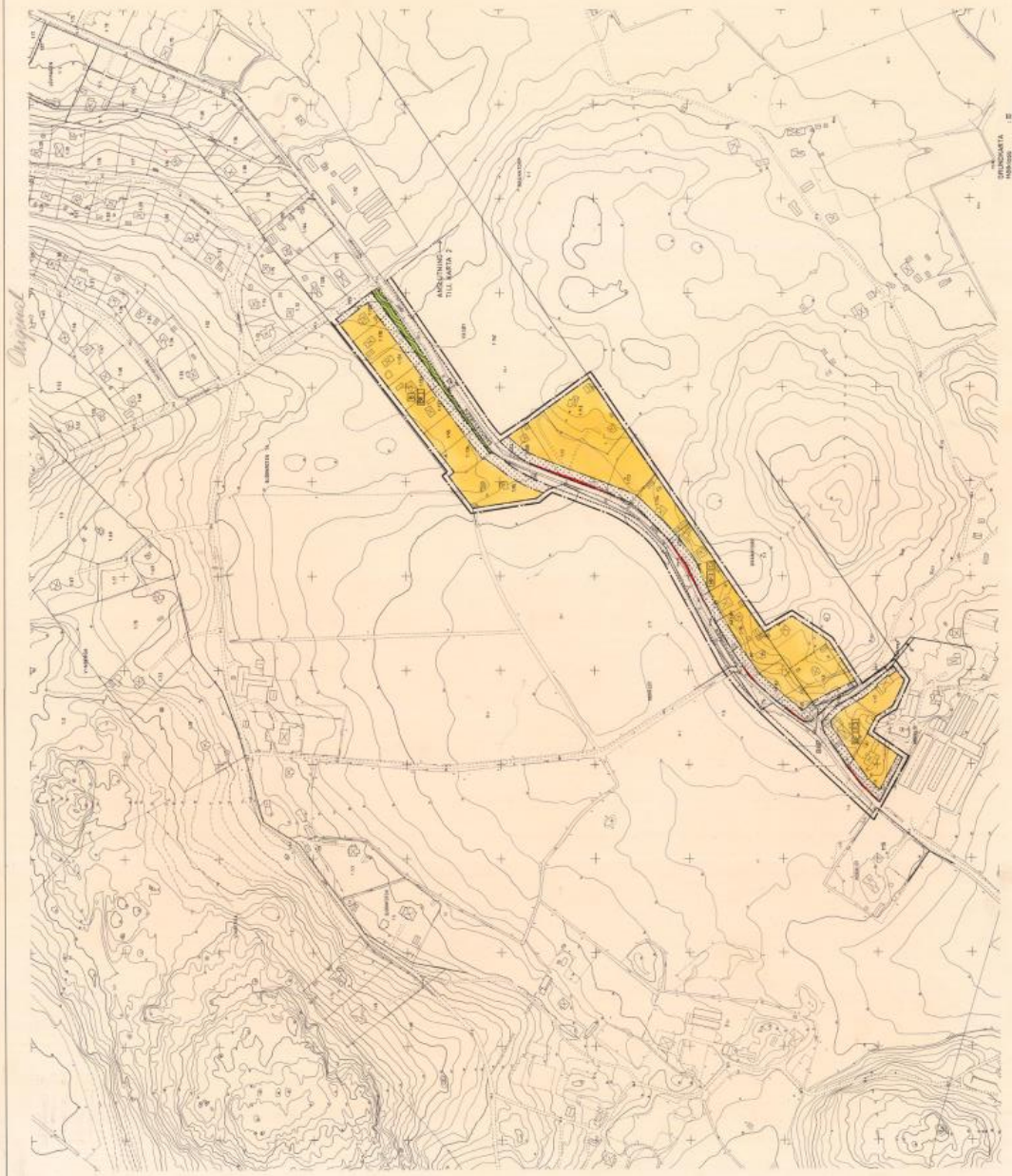
- BEHOVET AV**
- 1. Bostäder
 - 2. Skolor
 - 3. Förskolor
 - 4. Dagvatten
 - 5. Avlopp
 - 6. Vatten
 - 7. Elektricitet
 - 8. Gas
 - 9. Telefon
 - 10. Övriga tekniska anläggningar

Antagna av Kommunstyrelsen i
Södertälje 1982-02-23 8111
Siffrorna i planen
samt utvärdering

ÄRANT FÖR TÄVLING SOM UPPMÄTTNING
FÖRAN FÖRSTÄLLNINGEN OM EN
REGERING 1982-02-23



SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
0161K-P
852 C



SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
0161K-P
852 C

Bilaga 5,

Fastighetskonsekvenstabell

Se separat handling

Bilaga 5a, Markintrångskarta 1 - 7

Se separat handling

Bilaga 6 Lokaliseringsprövning gång- och cykelväg

Se separat handling

Bilaga 7, Illustration gång- och cykelväg

Se separat handling

Bilaga 8, Skötselplan för groddjur

Se separat handling

Bilaga 9, Illustration av gemensamhetsanläggningar

Se separat handling